

**DISCIPLINA**



Comune di Ravenna



**Piano Urbanistico Generale PUG**

Legge Regionale n.24/2017

**DISCIPLINA**

dic.  
2021



## Piano Urbanistico Generale (PUG)

Legge Regionale n. 24/2017, Art. 22

# Disciplina



GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

*Coordinamento Scientifico*

**Prof. Arch. Carlo GASPARRINI**

*Responsabile Contrattuale*

Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)

*Coordinamento Progettuale*

Arch. Francesco NIGRO

Urb. Daniele RALLO (MATE)

*Coordinamento Operativo*

Urb. Fabio VANIN (MATE)

*Sistema Informativo Territoriale (SIT)*

Urb. Lisa DE GASPER (MATE)

*Valutazione Ambientale*

Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)

Esperti specialistici

*Pianificazione Urbanistica e supporto*

*tecnico al coordinatore scientifico*

Arch. Valeria SASSANELLI (Studio Gasparrini)

*Pianificazione Urbanistica*

Urb. Fabio ROMAN (MATE)

*Rigenerazione Urbana*

Arch. Daniel MODIGLIANI

*Materia Giuridica*

Avv. Federico GUALANDI

*Sostenibilità economico-finanziaria*

Prof. Dott. Ettore CINQUE

*Mobilità e infrastrutture*

Ing. Fabio TORTA (TRT)

Urb. Tito STEFANELLI (TRT)

*Economia del Turismo*

Dott. Paolo TREVISANI (MATE)

*Acustica*

Ing. Silvio STIVALETTA (MATE)

*Idraulica*

Ing. Lino POLLASTRI (MATE)

*Patrimonio e Tutela*

Urb. Valeria POLIZZI (MATE)

*Geologia*

Dott. Geol. Leonardo MORETTI (DREAM)

*Sicurezza del territorio*

Ing. Simone GALARDINI (DREAM)

*Agronomia e Foreste*

Dott. Lorenzo MINI (DREAM)

*Collaboratori Studio Gasparrini*

Arch. Giovanni BELLO

Arch. Maria SOMMA

Arch. Lorena PISAPIA

Arch. Anna TERRACCIANO (pianificazione strategica)



COMUNE DI RAVENNA

Piazza del Popolo, 1

48121 RAVENNA (RA)

Tel. +39 (0544) 482111 - Fax. +39 (0544) 485111

Il Sindaco

Michele DE PASCALE

Assessore Urbanistica

Federica DEL CONTE

Segretario Generale

Dott. Paolo NERI

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica

*Responsabile del Procedimento*

Ing. Valentino NATALI

*Coord. Unità di Progetto – attività Comune di  
Ravenna*

Arch. Antonia TASSINARI

*Garante della Comunicazione e della  
Partecipazione*

Arch. Raffaella BENDAZZI

## Sommario

<b>Titolo I: DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>7</b>
ART. 1 – NATURA E OGGETTO DEL PUG.....	7
ART. 2 – ELABORATI DEL PUG .....	8
ART. 3 – NATURA E VALORE DEGLI ELABORATI DEL PUG.....	9
ART. 4 – DESTINAZIONI D'USO, TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE E CATEGORIE D'INTERVENTO.....	11
ART. 5 – EFFICACIA DEL PUG E REGIME TRANSITORIO .....	14
<b>Titolo II: STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (SQUEA)</b> .....	<b>15</b>
<b>CAPO 1: SQUEA E OBIETTIVI STRATEGICI (OS)</b> .....	<b>15</b>
ART. 6 – OBIETTIVI GENERALI DELLA SQUEA.....	15
ART. 7 – ARTICOLAZIONE INTEGRATA DELLA SQUEA NEGLI ELABORATI DEL PUG .....	16
ART. 8 – OBIETTIVI STRATEGICI DEL PUG.....	17
<b>CAPO 2: OS1 – RAVENNA CITTÀ RESILIENTE, ADATTIVA E ANTIFRAGILE</b> .....	<b>18</b>
ART. 9 – INDICAZIONI GENERALI PER L'OS.....	18
ART. 10 – OS1/LS1. PARCO MARITTIMO.....	21
ART. 11 – OS1/LS2. EDIFICI E TESSUTI EDILIZI VULNERABILI .....	24
ART. 12 – OS1/LS3. ACQUE E DRENAGGIO URBANO .....	26
ART. 13 – OS1/LS4. SPAZI APERTI .....	27
ART. 14 – OS1/LS5. ARIA E MICROCLIMA URBANO .....	30
ART. 15 – OS1/LS6. PARCHI FLUVIALI.....	31
ART. 16 – OS1/LS7. GOVERNANCE DELLA RIGENERAZIONE.....	32
<b>CAPO 3: OS2 – RAVENNA CITTÀ DELL'AGRICOLTURA SOSTENIBILE</b> .....	<b>33</b>
ART. 17 – INDICAZIONI GENERALI PER L'OS.....	33
ART. 18 – OS2/LS1. CENTRI ABITATI DELLA CAMPAGNA .....	35
ART. 19 – OS2/LS2. PAESAGGIO FORESTALE E AGRARIO .....	37
ART. 20 – OS2/LS3. FILIERA DELLA PRODUZIONE AGRICOLA .....	39
<b>CAPO 4: OS3 – RAVENNA CITTÀ INTERNAZIONALE, INTERCONNESSA E ACCESSIBILE</b> .....	<b>41</b>
ART. 21 – INDICAZIONI GENERALI PER L'OS.....	41
ART. 22 – OS3/LS1. HUB PORTUALE .....	44
ART. 23 – OS3/LS2. CANALE CANDIANO.....	46
ART. 24 – OS3/LS3. CORRIDOI TEN-T .....	48
ART. 25 – OS3/LS4. INTERMODALITÀ.....	49
ART. 26 – OS3/LS5. RETE CICLOPEDONALE.....	51
ART. 27 – OS3/LS6. RETI DIGITALI.....	52
<b>CAPO 5: OS4 – RAVENNA CITTÀ-MOSAICO, MULTIFUNZIONALE E CREATIVA</b> .....	<b>53</b>
ART. 28– INDICAZIONI GENERALI PER L'OS.....	53
ART. 29– OS4/LS1. ATTIVITÀ PRODUTTIVE E LOGISTICHE.....	55
ART. 30– OS4/LS2. SISTEMI INTEGRATI NATURA-CULTURA.....	57
ART. 31– OS4/LS3. SERVIZI INNOVATIVI .....	59
ART. 32– OS4/LS4. OFFERTA TURISTICO-RICETTIVA.....	61
ART. 33– OS4/LS5. METABOLISMO URBANO ED ECONOMIA CIRCOLARE.....	62
<b>CAPO 6: OS5 – RAVENNA CITTÀ RIGENERATA, ABITABILE, ACCOGLIENTE E SICURA</b> .....	<b>64</b>
ART. 34 – INDICAZIONI GENERALI PER L'OS.....	64
ART. 35 – OS5/LS1. SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI.....	67
ART. 36 – OS5/LS2. EDIFICI SPECIALI.....	69
ART. 37 – OS5/LS3. TESSUTI URBANI .....	71
ART. 38 – OS5/LS4. WELFARE URBANO.....	72
ART. 39 – SCHEMA DI ASSETTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E GRIGLIA DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI.....	74
ART. 40 – PARTI URBANE E STRATEGIE LOCALI .....	76
<b>CAPO 7: PROGETTI-GUIDA</b> .....	<b>78</b>
ART. 41 – ARTICOLAZIONE E RUOLO .....	78
ART. 42 – PG1. IL CANALE CANDIANO PER INTEGRARE CITTÀ, PORTO E MARE.....	80
ART. 43 – PG2. LO SPESSORE DINAMICO DEL LITORALE.....	81
ART. 44 – PG3. LA METRO-FERROVIA DELLE RISORSE STORICO-ARCHEOLOGICHE E AMBIENTALI .....	83
ART. 45 – PG4. LA GRANDE CORONA VERDE DELLA CITTÀ-PORTO .....	85
<b>CAPO 8: GUIDA PER LA QUEA E VALSAT</b> .....	<b>86</b>
ART. 46 – GUIDA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE.....	86
ART. 47 – VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (VALSAT).....	87
ART. 48 – MONITORAGGIO DEL PUG .....	88
<b>Titolo III: COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE</b> .....	<b>89</b>

CAPO 1: DISPOSIZIONI GENERALI, STRUMENTI ATTUATIVI E PROCEDURE .....	89
ART. 49 – ARTICOLAZIONE E RUOLO DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE .....	89
ART. 50 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE, STRUMENTI ATTUATIVI E AMBITI AD INTERVENTO DIRETTO E INDIRECTO .....	90
ART. 51 – GESTIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI NEL TEMPO .....	94
ART. 52 – REQUISITI PRESTAZIONALI E PREMIALITÀ URBANISTICHE .....	97
ART. 53 – NORME COMUNI SU ENERGIA, CAVE E STRUTTURE RICETTIVE .....	99
CAPO 2: COMPONENTI PAESAGGISTICHE (CP) .....	102
ART. 54 – COMPONENTI PAESAGGISTICHE (CP) .....	102
ART. 55 – COMPONENTI PAESAGGISTICHE DI RILEVANZA NATURALISTICO-AMBIENTALE .....	104
ART. 56 – COMPONENTI PAESAGGISTICHE DI RILEVANZA AGRO-FORESTALE E AMBIENTALE .....	106
ART. 57 – COMPONENTI PAESAGGISTICHE DI RILEVANZA URBANA E AMBIENTALE .....	110
CAPO 3: COMPONENTI INSEDIATIVE (CI) .....	113
ART. 58 – COMPONENTI INSEDIATIVE (CI) .....	113
ART. 59 – CITTÀ STORICA .....	115
ART. 60 – CITTÀ DELL’ESPANSIONE MODERNA E CONTEMPORANEA .....	122
ART. 61 – CITTÀ PORTUALE E PRODUTTIVA .....	126
ART. 62 – TESSUTI ED EDIFICI ISOLATI DEL TERRITORIO RURALE .....	129
ART. 63 – ATTREZZATURE, SERVIZI, INFRASTRUTTURE E IMPIANTI .....	132
<b>Titolo IV: DIMENSIONAMENTO, GESTIONE E OPERATIVITÀ DEL PUG .....</b>	<b>135</b>
ART. 64 – DIMENSIONAMENTO. CRITERI DI DEFINIZIONE E GESTIONE .....	135
ART. 65 – UFFICIO DI PIANO E MAPPA DELLE COMPETENZE .....	138
ART. 66 – AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI DEL PUG .....	139
ART. 67 – VARIANTI AL PIANO .....	140
ART. 68 – RAPPORTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO, GLI STRUMENTI DI SETTORE, LE POLITICHE URBANE E I PROGRAMMI DI INIZIATIVA PUBBLICA .....	142
<b>ABBREVIAZIONI .....</b>	<b>143</b>

## TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

---

### ART. 1 – NATURA E OGGETTO DEL PUG

---

1. La pianificazione urbanistica comunale si articola in:
  - a) Piano Urbanistico Generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;
  - b) Accordi Operativi (AO) e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP) con i quali, in conformità al PUG, l'AC:
    - attribuisce i diritti edificatori;
    - stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni;
    - definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale.
2. Il Piano Urbanistico Generale (PUG) di Ravenna, sulla base ed in coerenza con le risultanze del QUADRO CONOSCITIVO (QC) e della VALSAT, delinea per l'intero territorio comunale gli obiettivi e le strategie in coerenza con i principi stabiliti dalla LR 24/2017.
3. Il PUG individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione dell'intero territorio comunale in attuazione alle disposizioni della LR 24/2017 e in conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata.
4. In applicazione della normativa nazionale e regionale vigente e dei Piani sovraordinati (regionale, provinciale e di settore) e in continuità con gli obiettivi del Documento Strategico approvato dalla Giunta Comunale con DGC n. 11 del 09/01/2020, il PUG, in conformità all'Art. 31 della LR 24/2017:
  - individua il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), detta la disciplina del centro storico e stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza;
  - disciplina il Territorio Urbanizzato, LR 24/2017, Art. 32, commi 2 e 3;
  - stabilisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
  - disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato e detta la disciplina del territorio rurale.

## ART. 2 – ELABORATI DEL PUG

---

1. Il PUG è composto dai seguenti elaborati:
  - 0) QUADRO CONOSCITIVO
  - 1) STRATEGIE
    - OS1 RAVENNA CITTÀ RESILIENTE, ADATTIVA E ANTIFRAGILE  
 Il sistema delle infrastrutture verdi e blu
      - OS1a\_Articolazione spaziale delle infrastrutture verdi e blu scala 1:40.000
      - OS1b\_Infrastrutture verdi e blu e Paesaggi locali scala 1:40.000
    - OS2 RAVENNA CITTÀ DELL'AGRICOLTURA SOSTENIBILE  
 Il sistema della campagna policentrica scala 1:40.000
    - OS3 RAVENNA CITTÀ INTERNAZIONALE, INTERCONNESSA E ACCESSIBILE  
 Il sistema delle infrastrutture della mobilità scala 1:40.000
    - OS4 RAVENNA CITTÀ MOSAICO, MULTIFUNZIONALE E CREATIVA  
 Il sistema del territorio storico, città consolidata e centralità scala 1:40.000
    - OS5 RAVENNA CITTÀ RIGENERATA, ABITABILE, ACCOGLIENTE E SICURA  
 Il sistema insediativo. Schema di assetto del Territorio Urbanizzato e delle aree contermini
      - OS5a\_Griglia degli elementi strutturali (ex Artt. 33 e 35, LR 24/2017) scala 1:40.000
      - OS5b\_Partì urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari scala 1:20.000
  - 2) PROGETTI-GUIDA
    - PG1. IL CANALE CANDIANO, PER INTEGRARE CITTÀ, PORTO E MARE
    - PG2. LO SPESSORE DINAMICO DEL LITORALE
    - PG3. LA METRO-FERROVIA DELLE RISORSE STORICO-ARCHEOLOGICHE E AMBIENTALI
    - PG4. LA GRANDE CORONA VERDE DELLA CITTÀ COSTRUITA
  - 3) GUIDA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE
  - 4) SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE scala 1:20.000
  - 5) DISCIPLINA
  - 6) RELAZIONE GENERALE
  - 7) VALSAT
  - 8) Banca dati alfanumerica e vettoriale



## ART. 3 – NATURA E VALORE DEGLI ELABORATI DEL PUG

1. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale di cui al successivo Titolo II, coerentemente con i principi stabiliti dalla LR 24/2017, gli elaborati del PUG definiscono contenuti di natura prescrittiva e non prescrittiva - a cui debbono attenersi obbligatoriamente gli interventi di rigenerazione urbana e ambientale - nei termini di seguito precisati:
  - a) costituiscono contenuti di natura prescrittiva quelli di tipo testuale e grafico riconducibili alle disposizioni cogenti e autoapplicative che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolando in modo vincolante gli usi ammessi e le trasformazioni consentite e trovando piena e immediata osservanza e attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'Art. 28, comma 2, lett. a della LR 24/2017;
  - b) costituiscono contenuti di natura non prescrittiva gli indirizzi strategici, programmatici, progettuali e gestionali volti a orientare le trasformazioni spaziali e funzionali del territorio, pur riconoscendo ai soggetti pubblici e privati chiamati ad osservarli i necessari ambiti di autonomia nell'individuazione delle modalità, dei tempi e del grado di realizzazione dei risultati indicati, ai sensi del citato Art. 28, comma 2, lett. b della LR 24/2017.
  
2. Definiscono contenuti di natura prescrittiva i seguenti elaborati:
  - a) QC-1 PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI E COMUNALI, contenenti i vincoli che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti dalle leggi, dai piani generali, settoriali e attuativi e dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela, ai sensi dell'Art. 37 della LR 24/2017.
  - b) SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE, con relativa DISCIPLINA di cui al successivo Titolo III, che restituisce le componenti strutturanti della città e del territorio a cui sono associate le regole prescrittive introdotte dalla presente Disciplina, nel rispetto del "principio di competenza" di cui all'art. 24 della LR 24/2017 e conseguentemente dei vincoli di cui al precedente punto a).  
 I perimetri delle Componenti rappresentate nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, ferma restando la prescrittività dei relativi contenuti specificati nel successivo Titolo III, assumono un valore prescrittivo limitatamente ai seguenti:
    - per quel che riguarda le Componenti Paesaggistiche (CP), assume valore prescrittivo il perimetro delle CP08 Strade e piazze e CP09 Parchi e giardini;
    - per quel che riguarda le Componenti Insediative (CI), assumono valore prescrittivo i perimetri delle CI01, CI02, CI05 per gli ambiti di Ristrutturazione Urbanistica (RU) da attuare Permesso di Costruire Convenzionato con progetto unitario, CI13, CI14, CI15 e CI16.
 Per tutte le altre Componenti, i perimetri non hanno valore prescrittivo e fanno riferimento alle perimetrazioni dei piani sovraordinati o alla rilevazione dello stato di fatto contenuta negli elaborati conoscitivi, entrambi oggetto di aggiornamento periodico ai sensi dell'art. 66 della presente Disciplina, con le precisazioni di cui agli Artt. 54 e 58.
  
3. Definiscono contenuti di natura non prescrittiva i seguenti elaborati:
  - a) RELAZIONE GENERALE e QUADRO CONOSCITIVO - con esclusione dell'elaborato QC-1 PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI E COMUNALI - che assumono sia un valore di descrizione, interpretazione e rappresentazione dei caratteri fisici, funzionali, sociali ed economici della città e del territorio relativi allo stato di fatto e alla sua evoluzione nel tempo; sia un valore di illustrazione delle scelte del PUG nonché di supporto a quelle future da assumere nei processi decisionali sollecitati dal PUG.
  - b) STRATEGIE e PROGETTI-GUIDA, con relativa DISCIPLINA di cui al successivo Titolo II, che costituiscono la spazializzazione degli Obiettivi Strategici (OS), Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP) e degli "interventi prioritari", secondo quanto stabilito nei Capi da 2 a 7 del Titolo II.
  - c) VALSAT che accompagna il monitoraggio periodico per la verifica del perseguimento degli Obiettivi Strategici del PUG e orienta il processo decisionale nel tempo.  
 I perimetri e le altre forme di rappresentazione grafica, utilizzati per l'individuazione spaziale delle AP negli elaborati di cui al precedente punto b), hanno valore ideogrammatico. La puntuale definizione e specificazione di tali perimetri è di competenza degli interventi diretti e indiretti di cui all'Art. 50 della presente Disciplina.
  
4. Definisce contenuti sia di natura prescrittiva che non prescrittiva l'elaborato GUIDA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE con le seguenti specificazioni:
  - a) valore prescrittivo per il capitolo D1 che definisce i Requisiti Prestazionali (RP) di riferimento per ciascuna Componente Paesaggistica (CP) e Insediativa (CI), la procedura di valutazione del 'bilancio prestazionale' della QUEA e i criteri di attribuzione delle premialità urbanistiche;
  - b) valore non prescrittivo per i capitoli:

- A e B che contengono indirizzi progettuali per le CP e le CI, quali abachi, disegni di orientamento meta-progettuale e *best practices*;
- C che contiene indirizzi programmatici per politiche, programmi, regolamenti, procedure e piani di settore;
- D2 che contiene indirizzi tecnico-gestionali per Valsat.

## ART. 4 – DESTINAZIONI D'USO, TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE E CATEGORIE D'INTERVENTO

### DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. I parametri, gli indici, gli oggetti urbanistici ed edilizi sono definiti dalla DAL della Regione Emilia Romagna del 04/02/2010 n. 279 e smi limitatamente alla sezione 3 allegato B e dall'allegato 2 della DGR n. 922 del 28/06/2017 (definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia) cui si aggiungono gli indici ed oggetti edilizi di competenza comunale con rispettive definizioni, contenuti nel REC cui si rinvia.

### CLASSIFICAZIONE DEGLI USI

2. Gli usi degli edifici sono classificati nell'ambito delle sei categorie funzionali di cui al comma 3 dell'Art. 28 della LR 15/2013 e smi, come di seguito riportate:
  - R. Residenziale: contempla gli usi a carattere residenziale/abitativo sia individuali che collettivi;
  - T. Turistico-ricettiva: contempla gli usi a destinazione turistico-ricettiva ad esclusione delle attività ricettive extra alberghiere e delle altre tipologie ricettive esercitabili a norma di legge in immobili a destinazione residenziale (B&B, affittacamere, appartamenti ammobiliati ad uso turistico, etc.);
  - P. Produttiva: contempla gli usi industriali, artigianali e portuali di carattere produttivo, manifatturiero e laboratoriale (non alimentare);
  - D. Direzionale: contempla le attività direzionali, gli studi professionali, le attività di servizio (servizi privati e servizi pubblici o di uso pubblico), i servizi alla mobilità, i servizi portuali e le attività terziarie, artigianali e commerciali, integrative alla residenza;
  - C. Commerciale: contempla tutte le attività commerciali ad esclusione delle attività commerciali integrative alla residenza (esercizi di vicinato);
  - A. Agricolo-Rurale: contempla tutte le attività agricole e connesse all'agricoltura.
3. L'articolazione di dettaglio delle destinazioni d'uso rientranti nelle 6 categorie indicate nel precedente comma 1 e la definizione dei relativi "carichi urbanistici" sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale (REC).
4. Gli usi temporanei, come definiti nell'Art. 16 della LR 24/2017 e nell'Art. 23 quater del DPR 380/2001 e smi, sono finalizzati ad attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e a favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali.  
Per uso temporaneo si intende l'utilizzo di spazi, terreni, edifici dismessi e/o sottoutilizzati nel rispetto dei requisiti di sicurezza statica, salubrità, accessibilità, aerazione e illuminazione. Tale opzione risulta attuabile fino all'inizio lavori degli interventi previsti dallo strumento attuativo del PUG per le aree e/o edifici interessati dagli usi temporanei. I criteri e le modalità di utilizzo di spazi ed edifici da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione. Il Comune individua il gestore di edifici pubblici attraverso apposito bando o avviso pubblico.

### TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

5. Costituiscono interventi di riuso e rigenerazione urbana, ai sensi e secondo le definizioni dell'Art. 7, comma 4 della LR 24/2017, le seguenti tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica dei tessuti urbani esistenti:
  - a) Qualificazione Edilizia (QE);
  - b) Ristrutturazione Urbanistica (RU);
  - c) Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU).
6. Rientrano nella QE le categorie di intervento conservativo MO, MS, RRC ed RE1 definite nei successivi commi 8 e 9.  
Rientrano altresì nella QE le categorie di intervento RE2 e NC1 definite nei successivi commi 9 e 10.
7. Negli interventi di RU e AU/SU sono consentiti limitati interventi conservativi, con particolare riferimento agli edifici di qualità architettonica, che non compromettano le finalità di tali tipologie di trasformazione contenute nel comma 4, punti b) e c) dell'Art. 7 della LR 24/2017.

### CATEGORIE D'INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO

8. Le categorie di intervento urbanistico-edilizio sono quelle elencate nell'Art. 3 del DPR 380/2001 e smi con le definizioni ivi contenute così come integrate dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1) e smi:
  - Manutenzione Ordinaria (MO);
  - Manutenzione Straordinaria (MS);
  - Restauro Scientifico (RS);
  - Restauro e Risanamento Conservativo (RRC), comprensivo di eventuale incremento di SC interna compatibile con le caratteristiche storico-architettoniche, tipo-morfologiche e costruttive esistenti;

- Ristrutturazione Edilizia (RE), con le specifiche di cui al successivo comma 9;
  - Nuova Costruzione (NC), con le specifiche di cui al successivo comma 10;
  - Ristrutturazione Urbanistica (RU).
9. La Ristrutturazione Edilizia si articola come segue:
- RE1 Ristrutturazione Edilizia conservativa, senza modifica di sagoma e di sedime e con incremento di SC interna compatibile con le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche esistenti, anche con demolizione e ricostruzione;
  - RE2 Demolizione e ricostruzione senza i limiti di sagoma e sedime della RE1.
10. La Nuova Costruzione si articola come segue:
- NC1 Ampliamento di edifici esistenti che possono essere sottoposti alle categorie d'intervento conservativo della QE compresa la RE1 senza demolizione e ricostruzione;
  - NC2 Nuova costruzione su lotto libero interstiziale.

#### CATEGORIE D'INTERVENTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

11. Le categorie d'intervento paesaggistico-ambientali fanno riferimento a diverse modalità di qualificazione degli spazi aperti della città e del territorio connotate da differenziati gradienti e intensità in ragione delle loro diverse caratteristiche strutturali, ecosistemiche e morfologiche. Si articolano nelle seguenti categorie:
- Risanamento Ambientale (RIA);
  - Ripristino e Rinaturazione Ambientale (RRA);
  - Recupero e Qualificazione Paesaggistico-Ambientale (ROA);
  - Valorizzazione Paesaggistico-Ambientale (VPA);
  - Riconfigurazione Paesaggistico-Ambientale (RPA);
12. Le suddette categorie sono di seguito specificate:
- Risanamento Ambientale (RIA), comprende l'insieme di interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica di acque superficiali e siti contaminati. I siti interessati, i livelli di contaminazione, le procedure e le modalità di progettazione e d'intervento sono disciplinate dalla Parte IV, Titolo V del DLgs n. 152/2006, e dai relativi Regolamenti di attuazione. Tali interventi sono seguiti, in genere, da interventi di Ripristino e Rinaturazione Ambientale (RRA).
  - Ripristino e Rinaturazione Ambientale (RRA), comprende l'insieme di interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesaggistiche e naturalistiche degradate e compromesse da interventi trasformativi o processi di alterazione chimico-fisica dei suoli, con particolare riferimento alle aree di cava e alle aree agricole sottoposte a ingressione marina, al fine di ricreare biotopi preesistenti e caratteristiche ecosistemiche tipiche della campagna ravennate o comunque idonee a modalità di coltivazione agroforestale compatibili. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturazione dei suoli mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni e ricostituzione della copertura vegetale; la rinaturazione di sponde fluviali e lacustri e di alvei tombati; l'attivazione di dispositivi per la fitodepurazione delle acque, il contrasto al cuneo salino e l'adattamento alle esondazioni fluviali.
  - Recupero e Qualificazione Paesaggistico-Ambientale (ROA), comprende l'insieme di interventi volti a tutelare e riqualificare le aree di interesse naturalistico e di particolare pregio ecologico-ambientale (arenili e sistemi dunali; zone umide, piallasse e specchi d'acqua; pinete e altre aree boscate e arbustive; reticolo idrografico; trame agrarie piantumate; connessioni eco-paesaggistiche). Tali interventi possono comprendere: il ripristino dei sistemi dunali e della vegetazione ante e retro dunale; il ripascimento degli arenili; l'evoluzione delle associazioni vegetali da monospecifiche a plurispecifiche diversificate e complesse, anche attraverso il reimpianto di ulteriori specie autoctone.
  - Valorizzazione Paesaggistico-Ambientale (VPA), comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesaggistica e funzionale delle aree verdi, sia nel Territorio Urbanizzato (TU) sia nei grandi spazi aperti ad esso esterni, nonché delle aree pertinenziali di edifici pubblici e privati da desigillare e piantumare. Tali interventi possono comprendere: la creazione di nuove componenti paesaggistiche e il rafforzamento di quelle esistenti mediante la piantumazione di alberi, arbusti e siepi; la riconfigurazione paesaggistica di fiumi, torrenti e canali per l'adattamento alle esondazioni e la laminazione; la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione pubblica e privata dei luoghi quali percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta e servizi alle persone (sanitari, didattico-divulgativi, di ristoro e parcheggio).
  - Riconfigurazione Paesaggistico-Ambientale (RPA), comprende gli interventi di ridisegno degli spazi aperti urbani (strade e piazze) e delle infrastrutture viarie esterne al Territorio Urbanizzato (TU), volti a qualificarli dal

punto di vista paesaggistico ed ecosistemico. Tali interventi possono comprendere: l'incremento dello spazio pedonale e ciclabile, l'introduzione di nuove dotazioni vegetali di qualità anche per migliorare le prestazioni ambientali; la ristrutturazione delle reti dei sottoservizi per rispondere alle nuove domande idrauliche poste dai cambiamenti climatici; la qualificazione degli spazi di margine della viabilità extraurbana con nuovi sistemi lineari piantumati.



## ART. 5 – EFFICACIA DEL PUG E REGIME TRANSITORIO

---

1. Dalla data di adozione del PUG fino all'entrata in vigore dello stesso, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'Art. 27 della LR 24/2017.
2. Nel periodo transitorio l'esame delle domande edilizie ed urbanistiche deve essere effettuato:
  - a) negando le autorizzazioni che si sarebbero negate anche prima dell'adozione del PUG;
  - b) sospendendo ogni autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del PUG, incompatibili con le previsioni dello stesso o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - c) rilasciando le autorizzazioni se il progetto allegato alla richiesta ha contemporaneamente due requisiti:
    - non incorre in nessun motivo di diniego;
    - è conforme al PUG adottato.
3. Ai sensi dell'Art. 4, comma 4 della LR 24/2017, è ammesso:
  - a) il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani previgenti e non ancora scaduti soggette ad intervento diretto;
  - b) l'adozione e il completamento entro il 01/01/2022 del procedimento di approvazione dei seguenti atti:
    - i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'Art. 31 della LR 20/2000;
    - gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
4. La stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti di cui sopra deve avvenire entro il termine stabilito dall'Art. 4, comma 5 della LR 24/2017.

## TITOLO II: STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (SQUEA)

---

### CAPO 1: SQUEA E OBIETTIVI STRATEGICI (OS)

---

#### ART. 6 – OBIETTIVI GENERALI DELLA SQUEA

---

1. In ottemperanza all'Art. 34 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e all'Atto di Coordinamento tecnico "Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale" DGR n. 2135 del 22/11/2019, attraverso la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, il PUG persegue l'obiettivo generale di rafforzare l'attrattività e competitività del territorio ravennate, elevandone la qualità ambientale e insediativa tramite:
  - il miglioramento delle componenti paesaggistico-ambientali;
  - il miglioramento del benessere ambientale;
  - l'incremento dell'adattamento resiliente del sistema ambientale e insediativo nei confronti della molteplicità dei rischi e dei cambiamenti climatici;
  - la modificazione sostanziale del metabolismo urbano e territoriale, con riferimento prioritario alle attività produttive, al sistema abitativo e delle reti, alle loro ricadute sulla riduzione del consumo di suolo, sul nuovo ciclo delle acque, dell'energia e dei rifiuti;
  - lo sviluppo della mobilità sostenibile;
  - la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico;
  - l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici;
  - la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche.
 In particolare, la SQUEA fissa, attraverso l'indicazione di requisiti prestazionali e di condizioni di sostenibilità da soddisfare, gli obiettivi generali che attengono:
  - al grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, di adattamento ai cambiamenti climatici, di difesa o di delocalizzazione dell'abitato e delle infrastrutture a rischio e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano, anche grazie all'attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e alla realizzazione e al potenziamento delle dotazioni ecologiche e ambientali;
  - ai livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi pubblici da realizzare nel territorio comunale.
2. La SQUEA costituisce una "griglia ordinatrice" di principi, obiettivi, requisiti e strumenti che, sulla base di scelte strategiche, di politiche e obiettivi/livelli di qualità da conseguire, orienta l'insieme delle azioni ammissibili, definendo il campo delle opportunità e dei requisiti entro il quale gli apporti progettuali potranno fornire il contributo operativo richiesto dal processo di pianificazione.
3. La SQUEA definisce i riferimenti entro i quali gli interventi indiretti (sottoposti ad Accordi Operativi e/o Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica) e gli interventi diretti daranno attuazione al Piano, specificando le politiche urbane e territoriali perseguite dal PUG. La SQUEA ha anche il ruolo di quadro di riferimento per la predisposizione degli atti di programmazione dei lavori pubblici comunali, al fine di perseguire una reale coerenza e integrazione (funzionale, economica, temporale) tra la strategia della rigenerazione ed il programma degli interventi pubblici e privati che ne attuano azioni e progetti per la qualificazione della città pubblica.

## ART. 7 – ARTICOLAZIONE INTEGRATA DELLA SQUEA NEGLI ELABORATI DEL PUG

---

1. La SQUEA va perseguita attraverso l'attivazione e l'integrazione, sinergica e dinamica, dei diversi strumenti del PUG definiti nei successivi Capi del presente Titolo II, e cioè:
  - a) il quadro di Obiettivi Strategici (OS), Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP) riportati nei successivi Capi 2, 3, 4, 5 e 6 del presente Titolo II;
  - b) gli elaborati STRATEGIE riferiti agli Obiettivi Strategici (OS) di cui alla precedente lett. a);
  - c) gli elaborati PROGETTI-GUIDA, di cui al successivo Capo 7;
  - d) l'elaborato GUIDA PER LA QUEA, di cui al successivo Capo 8;
  - e) la VALSAT, di cui al successivo Capo 8.
  
2. La SQUEA trova inoltre riscontro e richiamo all'interno delle Componenti Paesaggistiche (CP) e Insediative (CI) di cui al successivo Titolo III (cfr. elaborato SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE).

## ART. 8 – OBIETTIVI STRATEGICI DEL PUG

---

1. Le strategie del PUG di cui all'Art. 7, comma 1 lett. a) della presente Disciplina, definite e articolate nei successivi Capi 2, 3, 4, 5 e 6, fanno riferimento a quelle contenute nel "Documento Strategico" approvato con DGC del 9 gennaio 2020.
2. Tali strategie, definite per l'intero territorio comunale, sono state elaborate sulla base ed in coerenza con le risultanze del QUADRO CONOSCITIVO (QC) e della VALSAT e sono articolate in 5 Obiettivi Strategici (OS):
  - OS1\_Ravenna città resiliente, adattiva e antifragile
  - OS2\_Ravenna città dell'agricoltura sostenibile
  - OS3\_Ravenna città internazionale, interconnessa e accessibile
  - OS4\_Ravenna città-mosaico, multifunzionale e creativa
  - OS5\_Ravenna città rigenerata, abitabile, accogliente e sicura
 Tali OS sono declinati e ordinati in Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP) e puntualmente definiti nei successivi Capi 2, 3, 4, 5 e 6.
3. Le Azioni Progettuali (AP) di ciascun OS, a meno di alcune riconducibili a politiche urbane, sono spazializzate negli elaborati grafici di riferimento di ciascun OS attraverso perimetri, segni e simboli di carattere ideogrammato.
4. La disciplina, di natura non prescrittiva (di indirizzo strategico, progettuale, programmatico e gestionale) ai sensi dell'Art. 3 della presente Disciplina, definita per le componenti spaziali delle Azioni Progettuali (AP) di cui ai successivi Capi da 2 a 6, è integrata con quella di natura prescrittiva relativa alle Componenti Paesaggistiche (CP) e Insediative (CI) di riferimento contenute nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI di cui al successivo Titolo III. Le AP di riferimento per ciascuna CP e CI sono richiamate nelle Tabelle 1 e 2 del Capitolo D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA con i relativi Requisiti Prestazionali di riferimento da rispettare.

## CAPO 2: OS1 – RAVENNA CITTÀ RESILIENTE, ADATTIVA E ANTIFRAGILE

---

### ART. 9 – INDICAZIONI GENERALI PER L'OS

---

#### PRINCIPALI PIANI, PROGRAMMI, STRATEGIE, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Strategia Nazionale per il Risparmio Idrico, Ministero delle Politiche Agricole (MIPA)
- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", Titolo IV e V
- Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ZTO A ed E di interesse ambientale
- Piano dell'Arenile (PA) di cui all'Art. 3, comma 2 della LR 9/2002
- Piano Comunale delle Attività Estrattive (PAE)
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE)
- Piano Comunale di Protezione Civile (PCPC)
- Piani di Gestione e Misure di conservazione dei siti della Rete Natura 2000
- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)
- Piani di Stazione del Parco Regionale del Delta del Po
- Piani e Programmi di gestione delle Riserve Naturali Statali
- Piani di assestamento dei boschi
- Piani di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) - Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) – Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po
- Piano di Bilancio Idrico del Distretto idrografico del fiume Po – Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po
- Progetto di riqualificazione dell'accessibilità e delle aree retrostanti gli stabilimenti balneari dei lidi del Comune di Ravenna ("Parco marittimo")
- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR)
- Piano Regionale Integrato per la qualità dell'Aria (PAIR)
- Regolamento Capanni da pesca e da caccia, Comune di Ravenna
- Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC), Comune di Ravenna
- Piano di Tutela delle Acque (PTA), Regione Emilia Romagna
- Documento Unico di Programmazione (DUP)

#### ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- OS1. RAVENNA CITTÀ RESILIENTE, ADATTIVA E ANTIFRAGILE.  
Il sistema delle infrastrutture verdi e blu
- OS1a. Articolazione spaziale delle infrastrutture verdi e blu scala 1:40.000
- OS1b. Infrastrutture verdi e blu e Paesaggi locali scala 1:40.000
- SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE scala 1:20.000
- PG1. IL CANALE CANDIANO PER INTEGRARE CITTÀ, PORTO E MARE
- PG2. LO SPESSORE DINAMICO DEL LITORALE
- PG3. LA METRO-FERROVIA DELLE RISORSE STORICO-ARCHEOLOGICHE E AMBIENTALI
- PG4. LA GRANDE CORONA VERDE DELLA CITTÀ-PORTO
- GUIDA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (GUIDA PER LA QUEA)
- VALSAT

#### DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DELL'OBIETTIVO STRATEGICO

1. L'OS1 fa riferimento alla capacità della città e del territorio di adattarsi, auto-organizzarsi e rispondere con consapevolezza alle condizioni di stress e cambiamento – particolarmente estese e intense nel territorio ravennate – connesse alla interazione di una molteplicità di rischi di origine naturale e antropica, riducendo quindi l'esposizione e la vulnerabilità, senza compromettere la propria identità ma anzi rilanciandola e attualizzandola da un punto di vista spaziale e della coesione sociale. Si tratta di una strategia alla doppia scala, territoriale e locale, che fa riferimento principalmente alla creazione di una rete di Infrastrutture verdi e blu (Ivb), a partire da quelle esistenti, capace di contrastare condizioni di fragilità e al contempo di massimizzare la biodiversità e la produzione di servizi ecosistemici, anche in ambito urbano, in sintonia con le strategie europee su *Green Infrastructure* (2013) e *Biodiversity* (2020), con la Carta di Bologna per l'Ambiente (2017) e con il Piano europeo dell'ambiente *European Green Deal* (2019). 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, 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.

2. Questo Obiettivo Strategico fa riferimento alle seguenti componenti individuate nei due elaborati OS1a e OS1b. L'elaborato OS1a contiene la spazializzazione delle Azioni Progettuali (AP) relative alle Infrastrutture verdi e blu afferenti ai Lineamenti Strategici (LS) dell'OS1:
    - a) gli spazi aperti di valore naturalistico-ambientale e agro-forestale:
      - arenili e sistemi dunali;
      - pinete e altre aree boscate e arbustive;
      - zone umide, piallasse e specchi d'acqua;
      - parchi fluviali, fiumi, torrenti e canali di bonifica;
      - connessioni eco-paesaggistiche;
      - aree agricole.
    - b) gli spazi aperti pubblici e privati urbani e periurbani:
      - parchi e giardini;
      - strade, piazze e larghi;
      - aree pertinenziali di edifici pubblici e privati;
      - Cimitero monumentale;
      - spazi aperti a corona della città storica e consolidata;
      - orti urbani;
      - Struttura Urbana Minima (SUM).
    - c) gli edifici vulnerabili ai rischi di origine naturale e antropica.
- L'elaborato OS1b contiene l'individuazione dei paesaggi di riferimento delle infrastrutture verdi e blu e dei progetti ad esse afferenti, così come specificato nell'elaborato GUIDA PER LA QUEA (cap. A2.2):
- i Paesaggi estesi;
  - i Paesaggi conclusi;
  - i Paesaggi trasversali.

#### ARTICOLAZIONE DELL'OBIETTIVO STRATEGICO

3. L'OS1 è articolato in 7 Lineamenti Strategici (LS) e 33 Azioni Progettuali (AP) di cui ai successivi articoli da 10 a 16.

#### INDIRIZZI (STRATEGICI, PROGRAMMATICI, PROGETTUALI E GESTIONALI) PER LE INFRASTRUTTURE VERDI E BLU

4. Il PUG promuove una strategia territoriale e urbana multiscalare finalizzata alla salvaguardia, irrobustimento e qualificazione delle infrastrutture verdi e blu (IVB) che assumono un ruolo centrale nel dinamismo del paesaggio urbano e territoriale ravennate.
5. Il perseguimento della strategia di cui al precedente comma è riconducibile ai seguenti principi:
  - sistema dinamico e resiliente di adattamento proattivo alla molteplicità di rischi di origine naturale e antropica, amplificati dai cambiamenti climatici a scala planetaria e urbana;
  - serbatoio diffuso e crescente di produzione dei servizi ecosistemici per un contrasto attivo e compensativo delle criticità prodotte dal consumo di suolo;
  - contesto primario di riferimento per la riorganizzazione del metabolismo urbano e dei cicli di vita delle risorse;
  - telaio della nuova città pubblica connotata da elevati standard urbanistici ed-ecologico-ambientali.
6. Le IVB definiscono diverse e integrate declinazioni come campi dell'azione pubblica attraverso piani, programmi e progetti:
  - reti delle acque e infrastrutture tecniche del drenaggio urbano e territoriale conformate per la coesistenza dinamica città-acque, la mitigazione e l'adattamento al rischio idrogeologico e idraulico, la ritenzione e il riciclo delle risorse idriche.
  - reti e costellazioni di paesaggi vegetali e suoli permeabili o da desigillare per garantire la produzione di servizi ecosistemici, il ripascimento delle falde, il governo dei processi di evapotraspirazione, la riduzione del CO2 altri gas climalteranti in atmosfera e, il miglioramento delle condizioni microclimatiche urbane (a partire dalle "isole di calore"), della qualità dell'aria e della ventilazione urbana.
  - reti e costellazioni degli spazi di "scarto" (suoli e corpi idrici inquinati, aree abbandonate e marginali, spazi della dismissione, ...) da bonificare, rinaturare e riciclare per usi collettivi, sociali e produttivi ecologicamente orientati.
  - reti di strade e sottoservizi adeguate alle attuali e future domande di spazi per la mobilità "dolce", infrastrutture per la ritenzione, lo smaltimento e il riciclo delle acque, infrastrutture energetiche e digitali.

- telaio di spazi pubblici di qualità paesaggistica per l'identità, la vita sociale e la sicurezza dei territori e delle comunità.
- luoghi di convergenza di azioni multiattoriali per la riappropriazione sociale e la creazione di accordi collaborativi e pattizi relativi alla gestione di beni comuni.
- campi privilegiati per lo sviluppo di filiere innovative dell'economia urbana legate al riciclo e all'economia circolare, interrelati alla produzione e gestione dei beni comuni ricompresi nelle lvb (acque, suoli, verde, rifiuti, energia, mobilità "dolce", welfare).

#### POLITICHE URBANE PER L'OS

7. Il PUG promuove una specifica politica sul "Metabolismo urbano e territoriale" di cui al Cap. C2.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, all'interno del Piano europeo per l'ambiente (European Green Deal, 2019) e in conformità ai piani e alle direttive di settore in campo ambientale a livello europeo, nazionale e regionale.

## ART. 10 – OS1/LS1. PARCO MARITTIMO

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Consolidare e qualificare il sistema lineare complesso del litorale ravennate come "Parco marittimo".
2. Il campo d'azione del LS si identifica con la prospettiva di un "Parco marittimo" della fascia costiera ravennate, inteso come parco territoriale che salvaguarda, mette in relazione e integra il sistema degli arenili e cordoni dunali, le zone umide, piallasse e specchi d'acqua, le pinete e altre aree boscate e arbustive, il reticolo idrografico e le connessioni eco-paesaggistiche trasversali e longitudinali. Gli indirizzi strategici dell'LS e delle relative AP devono essere attuati compatibilmente con le norme del Piano dell'Arenile vigente.
3. Il LS è articolato in 6 Azioni Progettuali di seguito specificate.

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

5. Il PUG promuove:
  - la protezione e il ripascimento degli arenili, dei cordoni dunali e dei relativi apparati vegetali ante/retrodunali, privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica e riorganizzando conseguentemente i sistemi di protezione costiera già realizzati;
  - la tutela del sistema dunale e la conservazione dei relitti di morfologie dunose e di vegetazione dunale esistenti tra una struttura balneare e l'altra;
  - la riduzione dell'impatto antropico sul sistema dunale, anche mediante la riduzione del tratto di spiaggia libera soggetto a pulizia meccanica nelle fasce antistanti le dune e il rilascio dei tronchi spiaggiati in tali fasce;
  - l'eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori ambientali;
  - la salvaguardia dell'elevato valore naturalistico e di biodiversità dell'area interessata dal Poligono di tiro Foce Reno.

### AZIONE PROGETTUALE AP2

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

7. Il PUG promuove:
  - il ripristino della funzionalità ecologica delle zone umide di Valli di Comacchio, Volta Scirocco, Valle Mandriole, Punta Alberete, Bardello, Ortazzo, Ortazzino, vasche dell'ex zuccherificio di Mezzano, laghi delle cave rinaturate, ecc.);
  - il mantenimento, il ripristino, la valorizzazione ambientale e paesaggistica della viabilità carrabile di servizio e dei sentieri esistenti sulle sommità arginali (mantenimento del fondo e controllo della vegetazione), delle infrastrutture tecnologiche, degli impianti esistenti destinati alla distribuzione e regimazione delle acque e alla regolazione dei livelli idrici, dei canali e dei canali sublagunari, anche attraverso un'adeguata regolamentazione che limiti l'impatto antropico;
  - la realizzazione di nuovi impianti tecnologici che si rendessero necessari per la tutela ed il miglioramento delle peculiarità naturalistiche che si intende preservare.

### AZIONE PROGETTUALE AP3

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

9. Il PUG promuove:

- il mantenimento, la tutela e il rafforzamento di boschi e pinete come grande processo di forestazione territoriale della fascia costiera, anche attraverso la riconnessione delle pinete storiche e la ricostituzione di quelle danneggiate, nel rispetto delle caratteristiche edafiche dei suoli, utilizzando esclusivamente specie autoctone con l'unica eccezione del pino domestico (*Pinus pinea*);
  - il mantenimento delle aree boscate golenali salvaguardando l'attuale conformazione delle scarpate e dei piani delle banche e sottobanche;
  - la sostenibilità della fruizione del patrimonio boschivo;
  - la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio testimoniale e storico-culturale esistente nelle aree boscate;
  - la realizzazione di nuovi impianti tecnologici che si rendessero necessari per la tutela e il miglioramento delle peculiarità naturalistiche che si intendono preservare.
10. Per le zone di recente rimboschimento, costituite da piccoli boschi e boschetti o siepi, il PUG promuove altresì gli interventi che contribuiscono al consolidamento del patrimonio naturale, ed in particolare:
- le cure colturali;
  - la realizzazione di sentieri e percorsi attrezzati e finalizzati alla fruizione dei siti.

#### AZIONE PROGETTUALE AP4

##### Definizione

11. Riqualficare paesaggisticamente le foci di fiumi e torrenti.

##### Indirizzi strategici

12. Il PUG riconosce la valenza paesaggistica, ecosistemica e del tempo libero delle foci dei fiumi e canali:
- fiume Reno (a Lido di Magnavacca);
  - canale di bonifica destra del Reno (a Casalborgorsetti);
  - fiume Lamone (a Marina Romea);
  - Fiumi Uniti (a Lido di Dante);
  - torrente Bevano (a Pineta di Classe);
  - fiume Savio (a Lido di Savio)
13. Il PUG promuove:
- la riqualficazione ambientale, ecologica e paesaggistica integrata delle foci dei fiumi;
  - la riduzione e la mitigazione degli impatti visivi derivanti da usi e insediamenti incompatibili con il contesto ambientale e paesaggistico;
  - il miglioramento della fruibilità pedonale e ciclabile lungo la fascia costiera;
  - il mantenimento e/o il ripristino degli elementi naturalistico-vegetazionali, quali zone umide perfluviali e golenali (lanche e meandri), siepi, alberi isolati, filari, piantate, aree incolte marginali adiacenti alla foce;
  - la riduzione dell'ingressione del cuneo salino e la protezione dell'acquifero freatico presente;
  - il ripristino delle zone boscate e delle zone umide;
  - la valorizzazione, il recupero e la riconnessione dei caratteri del paesaggio rurale della bonifica.

#### AZIONE PROGETTUALE AP5

##### Definizione

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

##### Indirizzi strategici

15. Il PUG promuove:
- la salvaguardia e l'integrazione della funzionalità ecologica e paesaggistico-ambientale;
  - la riduzione delle situazioni di degrado paesaggistico;
  - l'eliminazione di eventuali punti di discontinuità della rete;
  - l'integrazione delle tessiture del paesaggio agrario (canali, margini poderali, tracciati minori, etc.).

#### AZIONE PROGETTUALE AP6

##### Definizione

16. Tutelare e valorizzare il Distretto ambientale della zona nord di Ravenna: NatuRa – Museo Ravennate di Scienze Naturali "Alfredo Brandolini", Centro Visite Del Parco Del Delta e comprensorio di Ponte Alberete – Valle Mandriole e dell'aula Didattica di Ca' Vecchia in Pineta San Vitale.

### Indirizzi strategici

#### 17. Il PUG promuove:

- la gestione del Museo e del Centro visite del Parco del Delta del Po secondo un sistema unitario, integrato e condiviso;
- il miglioramento dei collegamenti e l'integrazione con le altre Stazioni del Parco;
- la salvaguardia dei biotopi;
- la fruizione pubblica delle aree per scopi ambientali, naturalistici e turistici;
- il perseguimento degli obiettivi, l'attuazione degli impegni, il reperimento delle risorse e una governance adeguata, in attuazione della Convenzione sottoscritta dal Comune di Ravenna e dall'Ente di Gestione per i parchi e la biodiversità - Delta Del Po (approvata con DGC n. 367 del 12/06/2018), per la gestione integrata del Distretto ambientale della zona nord di Ravenna;
- l'integrazione del campo d'azione della Convenzione alle Valli di Comacchio e a Volta Scirocco;
- sviluppare l'interazione con la riserva di biosfera MaB UNESCO del Delta del Po sollecitandone l'estensione al territorio di Ravenna.



## ART. 11 – OS1/LS2. EDIFICI E TESSUTI EDILIZI VULNERABILI

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Ridurre diffusamente la vulnerabilità di edifici e tessuti edilizi ai rischi di origine naturale e antropica (idrogeologico, idraulico e sismico).
2. Il campo d'azione del LS comprende il patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici di interesse storico-architettonico e archeologico e alle aree di ammassamento e accoglienza del Piano Comunale di Protezione Civile (PCPC).
3. Il LS è articolato in 3 Azioni Progettuali.

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

5. Il PUG promuove:
  - l'adozione di misure di protezione dagli eventi e/o di riduzione della vulnerabilità, nel rispetto di quanto stabilito dai Piani sovraordinati, per la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia, o la modifica di quelli esistenti, al fine di ridurre il rischio nelle aree di potenziale allagamento.
  - l'adozione delle necessarie misure preventive di salvaguardia per eliminare o contenere danni alle persone o alle cose, riducendo al contempo i maggiori costi connessi ad interventi riparatori successivi agli eventi calamitosi.
  - la demolizione, senza ricostruzione in sito, di edifici a destinazione residenziale localizzati in zone ad alto rischio idrogeologico attraverso trasferimenti delle cubature in aree rientranti negli ambiti di rigenerazione.

### AZIONE PROGETTUALE AP2

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

7. Il PUG promuove:
  - regole e programmi di intervento volti a garantire - nei progetti di restauro e risanamento conservativo degli edifici di interesse storico, architettonico e monumentale - la resistenza strutturale alla presenza di acqua nelle fondamenta e la protezione della qualità costruttiva e materica dalle conseguenze critiche del fenomeno di subsidenza;
  - accurate indagini geologiche che tengano conto delle possibili e puntuali variazioni laterali di litologia che potrebbero provocare cedimenti differenziali;
  - misure di riduzione della vulnerabilità attraverso tecniche di protezione delle fondazioni; dispositivi idraulici e opere di sistemazione esterna; l'aumento della quota del piano di calpestio per i locali; la sistemazione dell'area di pertinenza con idoneo sistema di smaltimento delle acque superficiali e di falda; l'adozione di misure per favorire il riflusso delle acque e per limitare l'eventuale ingressione salina.

### AZIONE PROGETTUALE AP3

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

9. Il PUG promuove l'individuazione e la realizzazione della Struttura Urbana Minima (SUM), in accordo con il Piano Comunale di Protezione Civile (PCPC):
  - intesa come sistema di strade e spazi aperti, edifici e funzioni strategiche (compresi quelli destinati alle aree di ammassamento e accoglienza) ritenuti essenziali per la tenuta al sisma dell'organismo urbano, anche in seguito

alla possibile concatenazione di eventi collaterali, al fine di mantenerlo vitale e consentire più rapidamente la ripresa delle attività urbane ordinarie, economico-sociali e di relazione;

- volta alla riduzione della vulnerabilità sismica degli insediamenti urbani presenti nel territorio di Ravenna, a partire da quelli storici, intesa come correlazione non lineare esistente tra l'intensità dell'evento sismico e l'entità del danno all'organismo urbano, causata dalle caratteristiche dell'esposizione;
- attraverso una politica di "prevenzione urbanistica" che individui i fattori di rischio sismico a scala urbana, scelga le componenti dell'insediamento che confluiranno nella SUM, avvii azioni di incremento di resistenza dei singoli elementi e del sistema nel suo complesso;
- attraverso programmi di finanziamento prioritari tesi a garantire la fattibilità degli obiettivi suddetti.

10. Nella SUM il PUG recepisce le aree di ammassamento e accoglienza individuate dal Piano Comunale di Protezione Civile (PCPC):

- Centro sportivo Casalborsetti (via Spallazzi, 1 – Casalborsetti);
- Centro sportivo Savarna (via Dell'artiglio, 18 – Savarna);
- Centro sportivo Porto Corsini (via Baiona, 314 – Porto Corsini);
- Parcheggio scambiatore (via Trieste – Marina di Ravenna);
- Centro sportivo Camerlona (via Sant'Egidio – Camerlona);
- Centro sportivo Piangipane (via Maccalone, 17 – Piangipane);
- Centro sportivo Fornace Zarattini (via M. Fabbri – Fornace Zarattini);
- Parcheggio Cinemacity (via S. Bini – Ravenna);
- Pala De Andrè (viale Europa, 1 – Ravenna);
- Centro sportivo Classe (via Classense, 120 – Classe);
- Centro sportivo Roncalceci (via S. Babini – Roncalceci);
- Centro sportivo Fosso Ghiaia (via Romea Sud, 423 – Fosso Ghiaia);
- Centro sportivo San Pietro in Vincoli (via dell'Abbadia – San Pietro in Vincoli);
- Centro sportivo San Zaccaria (via P. della Vecchia, 11 – San Zaccaria);
- Centro sportivo Lido di Classe (piazza Ricci, 7 – Lido di Classe);
- Centro sportivo Lido di Savio (viale Forlì, Lido di Savio).

Tali aree ed edifici sono oggetto di interventi e finanziamenti specifici e dedicati, volti a garantirne la sicurezza sismica e ad attrezzarli per l'uso durante gli eventi sismici, nel rispetto dei requisiti prestazionali stabiliti dall'elaborato GUIDA PER LA QUEA, anche attraverso:

- il loro allestimento come spazi di attesa per la popolazione allertata al preannunciarsi degli eventi calamitosi e di accoglienza della popolazione durante tali eventi;
- l'individuazione di quelli idonei per l'allestimento delle strutture operative di soccorso.

## ART. 12 – OS1/LS3. ACQUE E DRENAGGIO URBANO

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Qualificare il ciclo delle acque e del drenaggio urbano.
2. Il campo d'azione del LS comprende gli spazi aperti e le aree pertinenziali di edifici pubblici e privati, nonché il reticolo idrografico e i dispositivi relativi alla regolamentazione del ciclo delle acque.
3. Il LS è articolato in 4 Azioni Progettuali.

#### AZIONE PROGETTUALE AP1

##### Definizione

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

##### Indirizzi strategici

5. Il PUG promuove l'incremento di permeabilità, ritenzione e riciclo delle acque piovane negli spazi aperti pubblici e privati, in coerenza con il principio dell'invarianza idraulica.

#### AZIONE PROGETTUALE AP2

##### Definizione

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

##### Indirizzi strategici

7. Il PUG promuove:
  - il miglioramento della permeabilità e del drenaggio urbano;
  - l'adozione di opportuni sistemi di collettamento e smaltimento delle acque reflue;
  - la risoluzione delle criticità e delle condizioni di inadeguatezza tecnologica;
  - l'interazione con la riorganizzazione delle reti pubbliche.

#### AZIONE PROGETTUALE AP3

##### Definizione

8. 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.

##### Indirizzi strategici

9. Il PUG promuove:
  - la riqualificazione e la realizzazione delle reti di smaltimento delle acque lungo il Canale Candiano e gli scoli confluenti, sia nell'area portuale che della darsena di città;
  - la realizzazione di impianti di fitodepurazione lungo fiumi, torrenti e grandi canali all'interno della più ampia prospettiva di parchi fluviali di cui al successivo Art. 15 e di una politica di qualificazione delle acque a monte del Comune di Ravenna e a livello di distretto idrografico;
  - l'incremento della sostenibilità ambientale della filiera produttiva agricola attraverso la riduzione progressiva degli inquinanti (fertilizzanti, antibiotici, ecc.) immessi nel reticolo dei canali di bonifica e nei canali, inclusi quelli di adduzione alle zone umide, alle piallasse e agli specchi d'acqua.

#### AZIONE PROGETTUALE AP4

##### Definizione

10. Potenziare gli impianti di trattamento e riciclo delle acque.

##### Indirizzi strategici

11. Il PUG promuove:
  - il contenimento del carico inquinante delle acque di prima pioggia in attuazione del relativo Piano provinciale di indirizzo, con particolare attenzione alle aree sensibili dal punto di vista paesaggistico e naturalistico a partire da quelle della rete Natura 2000;
  - un *water management* innovativo per la tutela della resilienza della risorsa idrica e il riuso delle acque depurate incrementando il volume complessivo di acque reflue riutilizzabili, in coerenza con le direttive e i criteri di gestione dell'Agenzia regionale ATERSIR.

## ART. 13 – OS1/LS4. SPAZI APERTI

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Rigenerare e qualificare la rete degli spazi aperti pubblici e privati dal punto di vista vegetazionale ed eco-paesaggistico.
2. Il campo d'azione del LS comprende i parchi e giardini, gli spazi per la mobilità e le aree pertinenziali di edifici pubblici e privati, nonché gli spazi aperti finalizzati all'incremento della produzione di servizi ecosistemici.
3. Il LS è articolato in 10 Azioni Progettuali.

### AZIONI PROGETTUALI AP1, AP2, AP3, AP4.

#### Definizione

4. (AP1) Qualificare parchi e giardini della città storica e consolidata, esistenti e di progetto, come pori verdi, anche attraverso boschi urbani e rain garden.
5. (AP2) Qualificare e riconfigurare dal punto di vista eco-paesaggistico strade, piazze e larghi della città storica e consolidata, attraverso interventi integrati per l'intero invaso spaziale al fine di adeguarli alle nuove prestazioni ambientali, fruttive, tecnologiche e della mobilità.
6. (AP3) Qualificare dal punto di vista vegetazionale ed eco-paesaggistico le aree pertinenziali di edifici pubblici e privati da desigillare.
7. (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.

#### Indirizzi strategici

8. Il PUG promuove interventi integrati sugli spazi aperti ricompresi nel Territorio Urbanizzato della città storica, moderna e contemporanea al fine di qualificarli come parte integrante della più complessiva rete di Infrastrutture verdi e blu (Ivb) del territorio ravennate, con uno specifico ruolo di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti dal punto di vista ecologico-ambientale, paesaggistico e fruttivo. In tal senso:
  - i parchi, giardini e piazze debbono costituire i principali nodi qualificanti della rete;
  - le strade debbono costituire gli elementi lineari di connessione fra i nodi;
  - le aree pertinenziali debbono costituire le matrici eco-paesaggistiche dei tessuti intercettate dalla rete.
9. Gli elementi di cui al comma precedente, debbono garantire una elevata permeabilità dei suoli anche attraverso la desigillazione di quelli impermeabili; il ripensamento del drenaggio urbano e dei sottoservizi; la creazione di *rain garden* e *watersquare* anche ai fini del riciclo delle acque; un incremento delle dotazioni vegetali anche ai fini di un contributo rilevante allo stoccaggio di CO<sub>2</sub> e polveri sottili, all'ossigenazione e alla ventilazione urbana; il potenziamento degli spazi per la mobilità slow e il trasporto pubblico locale a emissione zero.
10. Gli indirizzi suddetti sono integrati con quelli di rigenerazione urbana di cui all'OS5 (cfr. Capo 6 del presente Titolo II). Gli interventi relativi alle AP sopra descritte vanno realizzati in coerenza con gli indirizzi progettuali e i requisiti prestazionali contenuti nell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, con particolare riferimento ai capitoli A e D.

### AZIONE PROGETTUALE AP5

#### Definizione

11. Valorizzare il cimitero monumentale come polmone verde, riqualificando gli apparati vegetali e architettonici.

#### Indirizzi strategici

12. Il PUG promuove il restauro del complesso architettonico e il recupero e la riqualificazione paesaggistica degli apparati arborei, sulla base di analisi architettoniche, storiche e botanico-vegetazionali, al fine di attualizzare e valorizzare l'identità e il ruolo del cimitero sia come giardino urbano di rilevante interesse storico per la città sia dal punto di vista storico-simbolico come preziosa testimonianza del rapporto della città extra moenia con il Canale naviglio Corsini (oggi Candiano) e il mare, prima dello sviluppo portuale e industriale moderno e contemporaneo.

### AZIONE PROGETTUALE AP6

#### Definizione

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

### Indirizzi strategici

#### 14. Il PUG promuove:

- la Grande Corona Verde" come formazione incrementale di un'ampia fascia verde multifunzionale che cinge l'intera città esistente, dal centro storico e dall'espansione moderna e contemporanea, alla macchina portuale e ai tessuti industriali e commerciali fino al mare, compresa tra le grandi infrastrutture di scorrimento tangenziali (autostrada A14 diramazione Ravenna, SS309 Romea nord, SS16 Adriatica, SS67 Classicana);
- il ruolo della Grande Corona Verde come intersezione di diverse esigenze: la volontà di contenere il consumo di suolo all'interno del perimetro dell'attuale città esistente da rigenerare; la sua articolazione spaziale e funzionale come mosaico complesso e integrato di spazi aperti, agricoli e attrezzati, di transizione tra la città compatta e la campagna, evitando processi di dispersione insediativa periurbana; la costruzione di un potente serbatoio di servizi ecosistemici compensativo dell'impronta ecologica prodotta dalla città; la realizzazione di un sistema di spazi pubblici e di uso pubblico in cui la funzione agro-forestale svolge un ruolo connotante e qualificante come telaio di infrastrutture vegetali, produttive e del tempo libero a servizio dell'intera città, in stretta integrazione con gli spazi aperti interni al territorio urbanizzato;
- l'identità paesaggistica e ambientale della Grande Corona Verde come mosaico di aree naturalistiche, periurbane attrezzate costituito dalle seguenti componenti: parchi urbani di bordo; aree di forestazione urbana lungo le grandi infrastrutture stradali e ferroviarie tangenziali; aree di piantumazione preventiva sui suoli acquisiti alla proprietà pubblica e negli ambiti di rigenerazione lungo i margini urbani; *promenade* alberate periurbane; attrezzature scoperte, permeabili e piantumate, sportive, ricreative e del tempo libero; aree di agricoltura urbana e orti urbani didattici e condivisi; aree agricole di forestazione urbana gravate da vincolo di coltivazione a bosco ceduo o piantumazioni similari che garantiscano analoghi servizi eco sistemici; rete di canali, scoli e fiumi; rete ciclopedonale strutturante.

#### AZIONE PROGETTUALE AP7

##### Definizione

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

##### Indirizzi strategici

#### 16. Il PUG promuove:

- il potenziamento delle tessiture vegetazionali del paesaggio agrario (bordure vegetali, macchie arboree e arbustive, filari alberati e siepi) lungo strade, canali e confinazioni proprietarie come compensazioni dei nuovi interventi edilizi nelle aree agricole;
- l'adozione di buone pratiche per lo sviluppo rurale e la conservazione della biodiversità in riferimento anche alla Strategia per la Biodiversità 2030 e alla Politica Agricola Comune (PAC 2021-2027) della Comunità Europea;
- l'utilizzo di coltivazioni idonee a garantire un adeguato adattamento ai cambiamenti climatici;
- il potenziamento delle produzioni biologiche a km zero per il mercato interno e la diversificazione dei prodotti agro-alimentari locali.

#### AZIONE PROGETTUALE AP8

##### Definizione

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

##### Indirizzi strategici

#### 18. Il PUG promuove:

- l'utilizzo di specifici strumenti pattizi da stipulare fra comune, agricoltori e comunità locali, anche per rafforzare il riciclo degli scarti della filiera produttiva agricola;
- il potenziamento delle le produzioni orticole a km zero per il mercato interno;
- lo sviluppo e la manutenzione degli spazi verdi urbani, nonché la tutela e la salvaguardia degli alberi monumentali, dei filari e delle alberate di particolare pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale, in riferimento alla Legge n. 1 del 14 gennaio 2013;
- la forestazione urbana e periurbana, anche in riferimento alla Legge Clima (n. 241/2019) e al suo Decreto attuativo e alla Strategia nazionale del verde urbano, per tutelare la biodiversità e garantire la piena funzionalità degli ecosistemi, aumentare la superficie e migliorare la funzionalità ecosistemica delle infrastrutture verdi a scala territoriale e del verde costruito, migliorare la salute e il benessere dei cittadini.

#### AZIONE PROGETTUALE AP9



### Definizione

19. 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).

### Indirizzi strategici

20. Il PUG promuove idonei dispositivi di compensazione ecologico-ambientale a distanza legati agli oneri per gli interventi negli ambiti di rigenerazione urbana sia all'interno che fuori il TU.

## AZIONE PROGETTUALE AP10

### Definizione

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

### Indirizzi strategici

22. Il PUG promuove:

- la riqualificazione delle aree industriali dismesse attraverso nuovi usi, anche al fine di incentivare la bonifica dei suoli inquinati;
- la rinaturazione delle cave con attività estrattive esaurite, di cui al Piano Comunale delle Attività Estrattive (PAE), e la loro valorizzazione ambientale e naturalistica, anche attraverso attività per il tempo libero, produttive connesse all'agricoltura ed energetiche da fonti rinnovabili;
- Il miglioramento del ricambio idrico delle cave attraverso la connessione con la rete esistente dei canali di bonifica, l'uso di sistemi di fitodepurazione e, ove possibile, l'accoglimento delle acque di esondazione di fiumi e torrenti;
- interventi prioritari di rinaturazione delle cave in prossimità del Parco del Delta del Po, delle aree della rete Natura 2000 e delle altre aree naturalistiche sensibili e di particolare pregio.

## ART. 14 – OS1/LS5. ARIA E MICROCLIMA URBANO

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Migliorare la qualità dell'aria e del microclima urbano per garantire adeguate condizioni di benessere e salute della popolazione e degli ecosistemi.
2. Il campo d'azione del LS comprende le mobilità di livello territoriale (strade statali e autostrade) e gli spazi aperti urbani pubblici e privati.
3. Il LS è articolato in 2 Azioni Progettuali.

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

4. 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.

#### Indirizzi strategici

5. Il PUG promuove:
  - la mitigazione dell'impatto ecologico-ambientale e paesaggistico delle principali infrastrutture stradali e autostradali che attraversano il territorio comunale - d'intesa con gli Enti di gestione Autostrade per l'Italia e ANAS - finalizzata a contenere i fattori di inquinamento atmosferico e acustico, a catturare le emissioni di particolato e CO<sub>2</sub>, a immettere ossigeno nell'aria e a generare nuovi ecosistemi, attraverso: il potenziamento dei sistemi di forestazione lineare a spessore variabile e la qualificazione e l'irrobustimento delle aree boschive esistenti contigue ai tracciati, la realizzazione di siepi lineari lungo le strade comunali;
  - progetti di paesaggio per l'attuazione degli interventi sopra indicati, che prevedano la loro integrazione con le aree agroforestali e naturalistiche adiacenti, urbane, periurbane ed extraurbane, anche dal punto di vista fruitivo;
  - priorità d'intervento alle strade ai margini della Grande Corona Verde di cui al LS4/AP6 e al Progetto-Guida PG4 "La grande corona verde della città-porto" (l'autostrada A14 diramazione Ravenna, la SS309 Romea nord, la SS16 Adriatica, la SS67 Classicana) e alle aree naturali protette e di particolare rilevanza ambientale.

### AZIONE PROGETTUALE AP2

#### Definizione

6. 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.

#### Indirizzi strategici

7. Il PUG promuove:
  - il miglioramento del microclima urbano con particolare attenzione alla temperatura dell'aria, all'ombreggiamento e alla ventilazione, attraverso interventi sui materiali urbani: dotazioni vegetali (alberi, arbusti e suoli permeabili e inerbiti), materiali delle pavimentazioni, rivestimenti esterni degli edifici;
  - interventi prioritari di eliminazione delle "isole di calore" negli spazi urbani che manifestano le condizioni di maggior disagio sociale: piazze e larghi della città moderna e contemporanea, ambiti di rigenerazione (con particolare riferimento alla darsena di città), la città portuale, le aree pertinenziali di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, altre aree ad alta frequentazione (centri commerciali e parcheggi).

## ART. 15 – OS1/LS6. PARCHI FLUVIALI

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Riconfigurare e qualificare il sistema lineare dei principali fiumi, torrenti e canali come parchi fluviali, per garantire sicurezza idrogeologica e idraulica, fruizione turistica e qualità delle acque.
2. Il campo d'azione del LS comprende i seguenti corsi d'acqua: fiume Reno, canale di bonifica destra del Reno, fiume Lamone, fiume Ronco, fiume Montone, Fiumi Uniti, torrente Bevano, fiume Savio, e i principali canali consorziali.
3. Il LS è articolato in 4 Azioni Progettuali.

### AZIONI PROGETTUALI AP1, AP2, AP3, AP4

#### Definizione

4. (AP1) Costituire fasce, o sequenze di vasche, di esondazione controllata lungo i tracciati lineari di fiumi e torrenti, con sistemi vegetazionali e usi agro-forestali compatibili, con riconversione da colture di seminativi a colture arboree idro-esigenti per funzioni di micro-laminazione.
5. (AP2) Riorganizzare gli argini come nuovi bordi attrezzati e vegetati con sentieri e piste ciclabili di fruizione naturalistica.
6. (AP3) Prevedere sistemi lineari e/o sequenze di sistemi puntuali di fitodepurazione per contribuire al miglioramento della qualità delle acque.
7. (AP4) Costruire un processo di formazione dei parchi fluviali attraverso il coordinamento del Comune con gli Enti competenti sovraordinati e i soggetti promotori di contratti di fiume in via di formazione.

#### Indirizzi strategici

8. Il PUG promuove:
  - il ridisegno degli alvei fluviali e altri corpi idrici superficiali per garantire una convivenza resiliente tra le dinamiche critiche di tipo alluvionale ed esondativo connesse ai fenomeni di intensa piovosità, sempre più diffusi, e la sicurezza e l'abitabilità della città e del suo territorio, introducendo forme di adattamento non solo spaziali ed ecologiche ma anche sociali ed economiche;
  - la realizzazione incrementale di parchi fluviali come nuove componenti paesaggistiche del territorio ravennate in cui coesistono e interagiscono, entro progetti integrati di paesaggio, le diverse componenti indicate nelle AP su elencate: sistemi vegetazionali lineari compatibili con l'ambiente fluviale umido; tracciati ciclopedonali lungo gli argini, di connessione tra il mare e le aree agricole interne; aree di esondazione controllata delle acque, lineari e/o puntuali; usi agroforestali compatibili con le dinamiche esondative; sistemi di fitodepurazione per il miglioramento della qualità delle acque;
  - il mantenimento, il ripristino e la valorizzazione ambientale e paesaggistica della viabilità carrabile e dei sentieri esistenti sulle sommità arginali (mantenimento del fondo e controllo della vegetazione), delle infrastrutture tecnologiche, degli impianti esistenti destinati alla distribuzione e regimazione delle acque ed alla regolazione dei livelli idrici, dei canali e dei canali sublagunari;
  - un'intesa tra il Comune, gli enti pubblici competenti (Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po, Regione Emilia Romagna, Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile – Servizio Area Romagna, Consorzi di Bonifica della Romagna e della Romagna Occidentale), gli attori sociali e imprenditoriali coinvolti (proprietari e imprenditori della filiera produttiva agricola, associazioni e altri enti) e i soggetti pubblico-privati (Contratti di fiume a partire da "Terre del Lamone" e "Fiumi Uniti per tutti") per la definizione dei progetti prioritari e fattibili e delle relative modalità di finanziamento e attuazione, entro più ampi scenari territoriali sovracomunali che consentano di dimensionare e valutare le scelte progettuali necessarie.

## ART. 16 – OS1/LS7. GOVERNANCE DELLA RIGENERAZIONE

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Sviluppare forme di adeguata governance e processi sociali collaborativi orientati alla rigenerazione urbana e ambientale.
2. Il campo d'azione del LS comprende:
  - infrastrutture ambientali;
  - spazi aperti, ciclo delle acque, dei rifiuti e dell'energia;
  - aree di rigenerazione urbana e ambientale;
  - rete primaria di edifici e spazi pubblici qualificabili come "Struttura Urbana Minima" (SUM).
3. Il LS è articolato in 4 Azioni Progettuali.

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

5. Il PUG promuove adeguate forme di governance per la promozione e gestione di programmi operativi finalizzati alla realizzazione delle infrastrutture verdi e blu, sia di tipo orizzontale (cooperazioni inter-assessorili e interdipartimentali interne al Comune e tra Comune e Consigli Territoriali, con la previsione di uno specifico responsabile "per obiettivo" incardinato nell'Area Pianificazione Territoriale), sia di tipo verticale (tra Comune e altri soggetti pubblici competenti di livello sovracomunale).

### AZIONE PROGETTUALE AP2

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

7. Il PUG promuove la costituzione di cluster territoriali – sulla base dell'articolazione del Comune in Consigli Territoriali e in "parti urbane" di cui al successivo OS5 – per garantire forme di gestione decentrata dei cicli relativi ad alcune risorse primarie (acque, energia, rifiuti), anche attraverso la partecipazione organizzata degli abitanti e il coordinamento con i soggetti pubblici e privati di gestione di tali risorse, ai fini di un maggior controllo dei cicli suddetti e dei relativi costi, a partire dalla costituzione di *green community*, previste dalla redigenda Strategia nazionale delle *green community*, e di comunità energetiche di cui alla Direttiva UE 944/2019 recepita col Decreto MISE del 15 settembre 2020.

### AZIONI PROGETTUALI AP3 E AP4

#### Definizione

8. (AP3) Sollecitare una dimensione partecipativa e collaborativa consapevole delle comunità locali nel processo di realizzazione, gestione e monitoraggio degli interventi di rigenerazione urbana e ambientale come sostrato indispensabile per la capacitazione sociale nell'adattamento alle condizioni di rischio.
9. (AP4) Favorire il riconoscimento e la condivisione con le comunità locali della "Struttura Urbana Minima" (SUM) del territorio ravennate, ai fini della sicurezza in caso di eventi calamitosi, in accordo con la Protezione Civile.

#### Indirizzi strategici

10. Il PUG promuove l'attivazione di adeguate forme di partecipazione attraverso il "Garante della comunicazione e della partecipazione", come definito dall'Art. 56 della LR 24/2017, che ha il compito di garantire i diritti di partecipazione di cui alla Legge 241/1990:
  - il diritto di accesso alle informazioni che attengono al piano e ai suoi effetti sul territorio e sull'ambiente;
  - la partecipazione al procedimento dei cittadini e delle associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi;
  - il diritto al contraddittorio dei soggetti nei confronti dei quali il piano è destinato a produrre effetti diretti, prevedendo l'approvazione di un vincolo di natura espropriativa o conformativa;
  - il proficuo svolgimento dei processi partecipativi, di istruttoria pubblica e contraddittorio pubblico, ove disposti ai sensi dell'Art. 45, comma 8 della LR 24/2017.

## CAPO 3: OS2 – RAVENNA CITTÀ DELL'AGRICOLTURA SOSTENIBILE

---

### ART. 17 – INDICAZIONI GENERALI PER L'OS

---

#### PRINCIPALI PIANI, PROGRAMMI, STRATEGIE, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Programma di Sviluppo Rurale (PSR), Regione Emilia Romagna
- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", Art. 36
- Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ZTO E di interesse produttivo
- DGR 29 aprile 2019, n. 623 "Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, L.R. n. 24/2017)" e smi
- Politica Agricola Comune (PAC) dell'Unione Europea
- Documento Unico di Programmazione (DUP)

#### ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- OS2 RAVENNA CITTÀ DELL'AGRICOLTURA SOSTENIBILE.  
Il sistema della campagna policentrica scala 1:40.000
- SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE scala 1:20.000
- PG4. LA GRANDE CORONA VERDE DELLA CITTÀ-PORTO
- GUIDA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (GUIDA PER LA QUEA)
- VALSAT

#### DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DELL'OBIETTIVO STRATEGICO

1. L'OS2 punta a valorizzare una delle connotazioni identitarie di Ravenna e cioè la rilevanza del territorio agricolo del secondo comune più vasto d'Italia, dopo Roma, che qualifica Ravenna anche come città agricola. Questa specificità assume due volti, rappresentati dall'economia del settore primario e dal paesaggio extra urbano e urbano. Da un lato la rilevanza paesaggistica ed economica del territorio agricolo, punteggiato dai centri urbani della campagna ravennate, connotato da una qualificata filiera agroalimentare di scala regionale, nazionale e internazionale e con caratteristiche prevalentemente intensive e industriali. Dall'altro la prospettiva di una "filiera del cibo" a km zero che consenta di valorizzare il rapporto stretto che può crearsi tra lo sviluppo di una "agricoltura di precisione" di elevata sostenibilità ambientale con requisiti di produzione biologica, l'affermazione di specifiche produzioni tipiche/protette e di agrobiodiversità, forme anche innovative di commercializzazione e trasformazione di scala locale, qualificazione della cultura enogastronomica strettamente legata alle tipicità agricole di questo territorio. Una filiera, quest'ultima, che può collocarsi dentro un'economia circolare in grado di utilizzare fonti energetiche rinnovabili, ridurre drasticamente il ricorso a pratiche dannose per il suolo e a sostanze chimiche, evitare processi dissipativi e controllare il ciclo dei rifiuti in un rapporto fertile tra città e campagna, qualificando anche il ruolo della Grande Corona Verde e la diffusione di orti urbani didattici o condivisi.
2. Questo Obiettivo Strategico fa riferimento alle seguenti aree ed elementi individuati nell'elaborato OS2:
  - nuclei insediativi della campagna;
  - edifici e aggregati di interesse storico-architettonico;
  - aree agricole;
  - tessiture del paesaggio agrario;
  - corona agro-forestale periurbana.

#### ARTICOLAZIONE DELL'OBIETTIVO STRATEGICO

3. L'OS2 è articolato in 3 Lineamenti Strategici (LS) e 14 Azioni Progettuali (AP) di cui ai successivi articoli da 18 a 20.

#### INDIRIZZI (STRATEGICI, PROGRAMMATICI, PROGETTUALI E GESTIONALI) SUL SISTEMA DELLA CAMPAGNA POLICENTRICA

4. Il PUG promuove una strategia a due volti, rappresentati dall'economia del settore primario e dal paesaggio extra urbano e urbano, che fa leva principalmente su:
  - a) la rilevanza paesaggistica ed economica del territorio agricolo:
    - punteggiato dai centri urbani della campagna ravennate;
    - connotato da una qualificata filiera agroalimentare di scala regionale, nazionale e internazionale e con caratteristiche prevalentemente intensive e industriali;

- b) la prospettiva di una “filiera del cibo” a km zero che consenta di valorizzare l’integrazione tra:
- lo sviluppo di una “agricoltura di precisione” di elevata sostenibilità ambientale con requisiti di produzione biologica;
  - l’affermazione di specifiche produzioni tipiche/protette e di agro biodiversità;
  - forme anche innovative di commercializzazione e trasformazione di scala locale;
  - la qualificazione della cultura enogastronomica strettamente legata alle tipicità agricole locali.
5. Il perseguimento della strategia di cui al precedente comma è riconducibile ai seguenti indirizzi:
- la valorizzazione e riqualificazione del sistema policentrico ravennate;
  - la qualificazione e valorizzazione del paesaggio forestale e agrario;
  - l’incentivazione di forme sostenibili di produzione agricola e della sua filiera e quindi l’attivazione di una economia circolare in un rapporto fertile tra città e campagna, anche attraverso l’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, il ricorso a buone pratiche a basso o nullo contenuto chimico, la riduzione di processi dissipativi attraverso il controllo del ciclo dei rifiuti e degli scarti di filiera fino al consumo;
  - la qualificazione del ruolo della Grande Corona Verde e la diffusione di orti urbani didattici o condivisi.

#### POLITICHE URBANE PER L’OS

6. Il PUG promuove specifiche politiche su “Metabolismo urbano e territoriale” e su “Innovazione produttiva sostenibile” di cui al Cap. C2.1 e al Cap. C2.5 dell’elaborato GUIDA PER LA QUEA all’interno del Piano europeo dell’ambiente (European Green Deal, 2019) e della Politica Agricola Comune (PAC) - con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale delle produzioni a partire dal 2020 - e in conformità ai piani e alle direttive di settore nel campo della sostenibilità ambientale dell’agricoltura, a livello europeo, nazionale e regionale.

## ART. 18 – OS2/LS1. CENTRI ABITATI DELLA CAMPAGNA

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Valorizzare e riqualificare la rete dei centri urbani e l'edilizia dismessa della campagna ravennate.
2. Il campo di azione del LS comprende il sistema insediativo policentrico definito da:
  - i nuclei insediativi della campagna;
  - il territorio rurale storico.
3. Il LS è articolato in 4 Azioni Progettuali.

### AZIONI PROGETTUALI AP1, AP2

#### Definizione

4. (AP1) Definire un programma integrato di nuovi servizi per la qualificazione dei centri urbani, incentivando la residenzialità stabile.
5. (AP2) Prevedere programmi integrati di valorizzazione multifunzionale dei centri urbani, incentivando specifici mix di destinazioni d'uso.

#### Indirizzi strategici

6. Il PUG promuove la riqualificazione funzionale e l'incremento delle dotazioni territoriali dei nuclei insediativi della campagna attraverso:
  - l'utilizzo delle premialità previste per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente (di cui al Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA e all'Art. 60 del Capo 3 del Titolo III della presente Disciplina) per sviluppare mix funzionali adeguati, la conservazione delle destinazioni abitative, la salvaguardia delle fasce sociali più fragili e l'integrazione con fasce sociali legate al ciclo produttivo dell'agricoltura e del turismo, all'interno di una più complessiva strategia di contrasto al consumo di nuovo suolo anche nelle città policentriche della campagna;
  - il riciclo e la rigenerazione degli edifici abbandonati, pubblici e privati, per attrezzature a scala locale in un'ottica di complementarietà e sinergia per reti discrete, attuando le politiche di "Welfare urbano e inclusione sociale" indicate nel Cap. C2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, soprattutto per le fasce sociali più disagiate e fragili;
  - lo sviluppo di mix di attività terziarie innovative, legate soprattutto alla produzione agricola, residenziali, turistiche, piccolo-produttive e per servizi, in ragione delle diverse vocazioni di ciascun centro abitato e della prossimità a risorse storico-archeologiche, paesaggistiche e naturalistico-ambientali, anche attuando le politiche di "Integrazione natura-cultura" indicate nel Cap. C2.4 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA per lo sviluppo del territorio rurale con presidi legati alle risorse sopra descritte e l'estensione della rete ciclabile per la loro accessibilità sostenibile;
  - l'attivazione delle politiche dell'"Agenda digitale urbana" indicate nel Cap. C2.3 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA per superare il *digital divide* fra centro-città e centri urbani della campagna, garantire la massima accessibilità digitale del territorio per creare condizioni di appetibilità abitativa e imprenditoriale diffusa, realizzare 'isole digitali' nelle diverse Parti Urbane, come 'piazze' di nuova generazione, per incrementare i servizi sociali, culturali e socio-sanitari a distanza, vitalizzare il sistema della città policentrica del forese con attività creative per servizi avanzati e del tempo libero;
  - opportune Strategie locali - di cui all'elaborato OS5b e al successivo Art. 40 della presente Disciplina - che individuano progetti prioritari finalizzati alla valorizzazione delle diverse Parti urbane del territorio.

### AZIONE PROGETTUALE AP3

#### Definizione

7. Sviluppare attività terziarie di qualità a supporto della riconversione agro-industriale verso una "agricoltura di precisione" di elevata sostenibilità ambientale, legata alla ricerca tecnologica avanzata.

#### Indirizzi strategici

8. Il PUG promuove una politica urbana di "Innovazione produttiva sostenibile", così come indicata nel Cap. C2.5 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, incentivando una "agricoltura di precisione" sostenibile attraverso:
  - la localizzazione di servizi terziari qualificati per la ricerca, l'innovazione tecnologica e il marketing, anche in rapporto a una rete più ampia di soggetti pubblici e privati (Università e Centri specializzati);
  - lo sviluppo di incubatori di impresa e attività di formazione specificamente rivolti ai settori innovativi green dell'economia circolare e digitale a supporto dei processi innovativi della filiera produttiva agricola.



## AZIONE PROGETTUALE AP4

### Definizione

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

### Indirizzi progettuali

10. Il PUG promuove la rigenerazione diffusa degli edifici sparsi nel territorio rurale (case coloniche, appoderamenti ex ERSA, strutture edificate delle produzioni storiche, complessi architettonici moderni, archeologia industriale, ecc.), attraverso una molteplicità integrata di azioni:
  - una qualificazione paesaggistica e architettonica, anche con riferimento alle Azioni Progettuali dell'OS1/LS2 sugli edifici vulnerabili ai rischi di origine naturale e antropica;
  - la qualificazione edilizia degli immobili incentivata dalle premialità previste nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA e nell'Art. 62 del Capo 3 del Titolo III della presente Disciplina;
  - nuove funzioni integrate con gli adiacenti poli di interesse storico-archeologico e naturalistico, con particolare riferimento agli edifici dismessi e abbandonati;
  - una politica urbana di "Integrazione natura-cultura", così come indicata nel Cap. C2.4 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, per attribuire a edifici, aggregati e tessuti isolati sparsi nella campagna un ruolo funzionale all'essere presidi del territorio rurale per la fruizione delle risorse naturalistiche e storiche con attività agro-turistiche e per servizi.

## ART. 19 – OS2/LS2. PAESAGGIO FORESTALE E AGRARIO

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Qualificare e valorizzare il paesaggio forestale e agrario.
2. Il campo d'azione del LS comprende il territorio agricolo definito da:
  - le tessiture del paesaggio agrario;
  - le aree agricole soggette ad ingressione marina;
  - le aree agricole interessate da ex cave e laghetti.
3. Il LS è articolato in 4 Azioni Progettuali.

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

5. Il PUG promuove il potenziamento dei servizi ecosistemici nel territorio rurale, attraverso:
  - il rafforzamento e la qualificazione delle tessiture infrastrutturali intese come tracciati e strade interpoderali, percorsi ciclopedonali, canali, scoli agricoli, fossati e confini fondiari;
  - interventi che prevedano la messa a sistema di una rete di bordure vegetali, macchie arboree e arbustive, filari alberati e siepi, stagni e maceri, nel rispetto di quanto previsto nella Parte A dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, per una gestione coordinata e condivisa tra le aziende agricole;
  - la qualificazione eco-paesaggistica del sistema dei canali di bonifica e scoli con il mantenimento/ripristino dell'efficienza e funzionalità dei dispositivi idraulici esistenti, la riduzione progressiva dell'apporto di residui chimici della produzione agricola, l'incremento dei caratteri di naturalità attraverso il potenziamento delle fasce boscate di vegetazione ripariale, attraverso idonee tecniche di ingegneria naturalistica;
  - programmi di finanziamento europeo, agevolazioni di natura fiscale e opportune regole e indirizzi per gli interventi di recupero, manutenzione e bonifica, in accordo con i Consorzi di bonifica e l'Autorità di Distretto idrografico competente.

### AZIONI PROGETTUALI AP2, AP3

#### Definizione

6. (AP2) Riconvertire gli usi agricoli dei suoli interessati da fenomeni di ingressione marina verso usi agricoli compatibili e/o forestazioni produttive, anche attraverso forme sostenibili di utilizzo pubblico.
7. (AP3) Potenziare e adeguare i dispositivi di incremento della pressione idraulica atti a contrastare i fenomeni di ingressione marina (cuneo salino).

#### Indirizzi strategici

8. Il PUG riconosce come terreni soggetti a ingressione marina quelli che hanno subito le maggiori conseguenze dei fenomeni di cambiamento climatico, dalla siccità all'eccesso di piovosità alla subsidenza (che le pone generalmente al di sotto del livello del mare), rendendo difficile il mantenimento di un livello sufficiente di acque dolci nei suoli, così come individuati nell'elaborato QC-5.7.16 Carta della salinità dei suoli.
9. Il PUG promuove strategie e tecniche di contrasto alla salificazione dei suoli, anche sperimentali, basate su tre pilastri (nel rispetto delle indicazioni del Cap. A3.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA e del Titolo III, Capo 2 della presente Disciplina sulle Componenti Paesaggistiche):
  - a) soluzioni tecniche innovative di *water management*:
    - che prevedono il mantenimento costante di un elevato livello di acqua dolce nelle falde acquifere, piallasse, zone umide e laghetti esistenti ma anche nuovi bacini o zone umide di accumulo dell'acqua, per assicurare una provvista di acqua dolce da rilasciare nei momenti di siccità, intercettando l'acqua dolce in eccesso durante i momenti di grande piovosità, dai fiumi e da altre superfici di acqua, con sistemi idraulici naturali e artificiali;
    - che regolano il sistema idrografico in modo da intercettare l'acqua che va in mare e rilasciarla indirizzandola attraverso le zone umide, anche con sistemi di drenaggio delle aree boscate;
    - che contrastano l'ingresso di acqua salata dal mare attraverso dispositivi idraulici meccanici innovativi e sostenibili;

- b) l'adattamento delle specie arboree e colturali alla maggiore presenza di sale nei terreni favorendo la scelta delle specie vegetali più resilienti;
- c) un modello collaborativo di governance delle acque che coinvolge gli attori pubblici e privati interessati e competenti per garantire un controllo capillare e coordinato del territorio, tecnicamente efficiente e condiviso nel tempo.

#### AZIONE PROGETTUALE AP4

##### Definizione

10. Qualificare le aree agricole di tutela in prossimità delle aree naturali protette, di rinaturazione e archeologiche, attraverso progetti integrati di paesaggio.

##### Indirizzi strategici

11. Il PUG definisce aree agricole di tutela:
  - quelle adiacenti ad 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;
  - quelle adiacenti alle aree di rinaturazione delle ex cave e dei laghetti lungo la fascia costiera;
  - quelle interessate dal distretto archeologico di Classe;
  - le aree agricole sottoposte ai progetti di ripristino previsti dal Piano Territoriale del Parco del Delta del Po per le aree a ovest di Ponte Alberete e Valle Mandriole, per i terreni a est della Romea tra Lamone e Reno, per alcuni terreni a nord e a sud dell'Ortazzo.
12. Il PUG promuove:
  - tipologie di colture agro-forestali compatibili con i paesaggi naturalistici e le risorse archeologiche da tutelare elencati nel precedente comma 11;
  - la fruizione turistico-ambientale e ricreativa sostenibile, con percorsi naturalistici e culturali, luoghi di accoglienza, sosta e ristoro, ecc.;
  - l'arricchimento delle tessiture del paesaggio agrario di cui alla precedente AP1 (filari, siepi, alberate su percorsi, maceri, stagni, ecc.), ove non in contrasto con le aree di potenzialità archeologica;
  - l'individuazione, la conservazione e valorizzazione delle aree agricole ad alto valore naturalistico.

## ART. 20 – OS2/LS3. FILIERA DELLA PRODUZIONE AGRICOLA

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Incentivare la sostenibilità e la tipicità della produzione agricola e della sua filiera.
2. Il campo d'azione del LS comprende:
  - le parti del territorio agricolo che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza delle principali aziende, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva;
  - le aree agricole a corona della città storica e consolidata, portuale e industriale, che assumono rilevanza per lo sviluppo di forestazione e agricoltura urbana.
3. Il LS è articolato in 6 Azioni Progettuali.

### AZIONI PROGETTUALI AP1, AP2, AP3, AP4, AP5

#### Definizione

4. (AP1) Garantire la fattibilità di programmi e progetti di sviluppo aziendale qualificato nel settore agricolo.
5. (AP2) Sviluppare l'“agricoltura di precisione” biologica nella produzione agricola intensiva, con una crescente accentuazione della sostenibilità ambientale.
6. (AP3) Incentivare l'estensione dell'agrobiodiversità, la riscoperta di specifiche produzioni tipiche/protette (connotanti il paesaggio agrario storico di Ravenna) e la multifunzionalità degli usi agricoli come occasioni di qualificazione del paesaggio agrario.
7. (AP4) Incentivare le produzioni biologiche protette dai “marchi” e la cooperazione aziendale e commerciale tra i produttori finalizzata allo sviluppo di un'economia circolare della filiera del cibo a km zero.
8. (AP5) Incentivare il riciclo degli scarti della produzione agricola e delle aree boschive e arbustive connesse.

#### Indirizzi strategici

9. Il PUG promuove:
  - il sostegno a politiche agricole, incentivi e semplificazione delle procedure per sollecitare il passaggio ad una produzione agricola sempre più sostenibile, efficiente e tecnologicamente rinnovata;
  - investimenti nella ricerca per lo sviluppo di competenze tecniche e soluzioni innovative, sia sul campo che in laboratorio e sui mercati, per allineare la produzione agricola alle esigenze di salvaguardia ambientale previste dalle politiche agricole, economiche e sociali dell'Unione Europea.
10. Il PUG persegue tali indirizzi con particolare attenzione alle buone pratiche per lo sviluppo rurale - nel rispetto di quanto indicato nel Cap. A3.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, nel Titolo III, Capo 2 della presente Disciplina e in riferimento alla Strategia per la Biodiversità 2030 e alla Politica Agricola Comune (PAC 2021-2027) della Comunità Europea - attraverso:
  - dotazioni di manufatti e spazi coperti, nuovi e di recupero, adeguate alle nuove esigenze delle produzioni agricole;
  - l'uso responsabile dell'energia e delle risorse naturali, la conservazione della biodiversità, il miglioramento della fertilità del suolo e della qualità delle acque, la conservazione degli equilibri ecologici regionali;
  - la multifunzionalità degli usi agricoli con produzioni da arboricoltura da frutto, agriturismo, fattorie didattiche, anche nelle aree agricole abbandonate e in ambiti periurbani e urbani, assecondando le peculiarità dei luoghi connotanti il paesaggio agrario;
  - l'incentivazione della “filiera del cibo” a km zero attraverso lo sviluppo di una produzione agricola ancorata alle biodiversità locali, di reti territoriali di commercializzazione, di un consumo consapevole e qualificato, volta anche alla valorizzazione delle produzioni locali biologiche e della cultura enogastronomica territoriale;
  - l'incentivazione di processi di riciclo degli scarti della filiera agricola, legati alla coltivazione di biomasse agroforestali e della produzione agricola, alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti della terra, fino al consumo domestico, della ricettività, della ristorazione privata e relativa ai servizi pubblici (mense scolastiche, servizi di approvvigionamento ospedali, ecc.).

### AZIONE PROGETTUALE AP6

#### Definizione

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

### Indirizzi strategici

12. Il PUG promuove la Grande Corona Verde (cfr. PG4) come ambito anulare di transizione tra lo spazio urbano e lo spazio rurale costituito dal mosaico di spazi aperti naturalistici, agricoli e attrezzati di cui al precedente Art. 13, comma 14 (OS1/LS4/AP6) e al successivo Art. 35, comma 5 (OS5/LS1/AP1). Relativamente alle aree agricole e nel rispetto di quanto indicato nel Cap. A3.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, il PUG incentiva:
- Il ruolo di grande serbatoio di servizi ecosistemici, compensativo dell'impronta ecologica prodotta dalla città, anche attraverso l'incremento delle colture biologiche e dell'arboricoltura da frutto;
  - la salvaguardia dell'attività agro-forestale esistente, anche attraverso la promozione di attività integrative del reddito agrario volte alla riqualificazione ambientale-rurale dei margini urbani;
  - la qualificazione della gestione degli orti urbani, didattici e condivisi, attraverso specifici strumenti pattizi da stipulare fra comune, agricoltori e comunità locali, finalizzati anche al riciclo degli scarti della manutenzione agro-forestale;
  - la filiera corta di cui alla precedente AP4, attraverso il potenziamento delle produzioni orticole a km zero per il mercato interno.

## CAPO 4: OS3 – RAVENNA CITTÀ INTERNAZIONALE, INTERCONNESSA E ACCESSIBILE

---

### ART. 21 – INDICAZIONI GENERALI PER L'OS

---

#### PRINCIPALI PIANI, PROGRAMMI, STRATEGIE, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"
- PUMS
- PIANO DELLA MOBILITÀ CICLISTICA URBANA ED EXTRAURBANA E DELLE VIE PEDALABILI DI INTERESSE REGIONALE E NAZIONALE NEL TERRITORIO COMUNALE
- PRIT 2025
- Progetto HUB PORTUALE 2017
- Documento Unico di Programmazione (DUP)

#### ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- OS3 RAVENNA CITTÀ INTERNAZIONALE, ACCESSIBILE E INTERCONNESSA.  
Il sistema delle infrastrutture della mobilità (scala 1:40.000)
- SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE scala 1:20.000
- PG1. IL CANALE CANDIANO PER INTEGRARE CITTÀ, PORTO E MARE
- GUIDA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (GUIDA PER LA QUEA)
- VALSAT

#### DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DELL'OBIETTIVO STRATEGICO

1. L'OS3 punta alla costruzione di una rete infrastrutturale multiscalare e fortemente interconnessa, capace di dare risposte integrate a diverse domande di mobilità, da quella internazionale delle merci e dei turisti a quella locale connessa all'accessibilità del territorio urbanizzato e di quello aperto del litorale e della campagna. Si tratta di una integrazione non facile tra domande diverse e potenzialmente conflittuali che devono comunque ricercare i necessari livelli di osmosi: lo sviluppo e la razionalizzazione del traffico commerciale, industriale, crocieristico, diportistico e peschereccio; la riorganizzazione della rete ferroviaria del porto, attraverso l'adeguamento e il potenziamento degli scali merci a destra e sinistra del Canale Candiano e delle connessioni con la rete ferroviaria e i corridoi TEN-T; il potenziamento dei nodi-stazione esistenti e di progetto lungo la linea FS; l'intermodalità ferro-gomma-acqua; lo sviluppo di un sistema diffuso di mobilità slow centrato sul potenziamento della rete ciclopedonale; il miglioramento dei collegamenti alla rete dei centri urbani della campagna ravennate e dei Lidi sulla costa. Questa rete, qualificata dalle infrastrutture verdi e blu e accompagnata da un'ampia copertura del territorio comunale con infrastrutture digitali ed energetiche, deve garantire sia la risposta ad una domanda diffusa di mobilità degli abitanti, dei pendolari e dei turisti nella città e nel territorio, sia alla domanda concentrata nei nodi di eccellenza della logistica, del sistema dei beni culturali e delle risorse ambientali, della ricerca e della formazione, contribuendo così al miglioramento dell'abitabilità della città, della sua competitività e della sua capacità di generare e attrarre investimenti e competenze in settori innovativi della produzione agricola e manifatturiera, del terziario e del quaternario.
2. Questo Obiettivo Strategico fa riferimento alle seguenti componenti individuate nell'elaborato OS3:
  - il Canale Candiano inteso come infrastruttura portuale;
  - il Terminal crocieristico, con la stazione marittima e il sistema di connessione pubblico con la Stazione ferroviaria di Ravenna;
  - la rete ferroviaria del porto;
  - gli assi stradali di accesso al porto, esistenti e di progetto;
  - il sistema di connessioni legate al Canale Candiano: il trasporto idroviario, il servizio di traghettamento tra Marina di Ravenna e Porto Corsini, i tracciati ciclopedonali;
  - le aree di interazione porto-città;
  - il corridoio ferroviario TEN-T Ravenna-Bologna;
  - la metro-ferrovia con le stazioni esistenti e di progetto;
  - i parcheggi intermodali;
  - la rete ciclopedonale diffusa nel territorio;
  - le reti e le isole digitali.

## ARTICOLAZIONE DELL'OBIETTIVO STRATEGICO

3. L'OS3 è articolato in 6 Lineamenti Strategici (LS) e 30 Azioni Progettuali (AP) di cui ai successivi articoli da 22 a 27.

## INDIRIZZI (STRATEGICI, PROGRAMMATICI, PROGETTUALI E GESTIONALI) SUL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ

4. Il PUG promuove una strategia infrastrutturale multiscalare capace di interpretare la dualità di Ravenna come risorsa potenzialmente fertile e non conflittuale tra città e porto, tra sistemi di trasporto "pesanti" e specializzati e sistemi "leggeri", adattivi e relazionali, espressioni di un antagonismo di tipo ambientale connesso soprattutto alle diverse ricadute ecosistemiche:

- una città "veloce", attraversata da flussi di persone, merci e informazioni in entrata e in uscita, che richiedono un aggiornamento tecnologico delle infrastrutture dei sistemi di trasporto via mare, lo sviluppo di nodi intermodali efficaci, la creazione di nuove reti digitali ed energetiche, la convergenza di questi flussi in spazi e centralità logistiche, produttive, terziarie e quaternarie di livello urbano, nazionale e internazionale;
- una città "lenta", dove la coesistenza di "velocità controllate" legate ai modi più appropriati della mobilità slow nelle parti di maggiore qualità paesaggistica, storica e ambientale e negli spazi di prossimità, richiede una tastiera articolata e sostenibile delle forme di accessibilità (pedonale, ciclabile e meccanizzata).

Due mondi economici, culturali e sociali che sollecitano dinamiche di reciproca integrazione a partire proprio dal sistema delle reti infrastrutturali.

5. Il PUG persegue la strategia di cui al precedente comma sulla base dei principi di qualità ecologico-ambientale e sociale che costituiscono un campo comune a tutte le reti infrastrutturali per le quali il raggiungimento di elevati standard ecosistemici è alla base della strategia del Green Deal europeo del 2018 (Piano europeo per l'ambiente) e del processo di decarbonizzazione previsto per il 2050. In tal senso, costituiscono principi centrali per questo Obiettivo Strategico:

- la ricerca della massima intermodalità tra sistemi di trasporto diversi, con particolare riferimento a quelli che garantiscono la riduzione del trasporto su gomma;
- l'utilizzo della rete ferroviaria come Metro-ferrovia, così come previsto dal Progetto-Guida 3 ("La Metro-ferrovia delle risorse storiche, archeologiche e ambientali") e la previsione delle stazioni ferroviarie come grandi e piccoli hub intermodali con il TPL e la sharing mobility;
- la riduzione del traffico merci su gomma a favore del ferro attraverso l'utilizzo della rete ferroviaria nazionale e TEN-T - prevista dal *Libro bianco dei trasporti* (EU 2011) fino al 30% nel 2030 e al 50% nel 2050 – e alla realizzazione dei nuovi scali merci nell'area portuale, a destra e sinistra del Canale Candiano, con la conseguente riduzione delle emissioni di gas serra del 60% entro il 2050 rispetto al 1990, secondo le previsioni europee e del Governo Italiano;
- il passaggio progressivo, in area portuale, dalle fonti fossili a quelle rinnovabili per garantire l'elettrificazione delle banchine e la conseguente riduzione dell'inquinamento delle acque a causa del funzionamento dei motori delle grandi navi attraccate;
- lo sviluppo di un turismo crocieristico consapevole delle risorse storico-ambientali di Ravenna e di una organizzazione portuale in grado di garantire facili connessioni eco-sostenibili con gli itinerari integrati natura-cultura a km zero, per ridurre il trasporto privato su gomma finalizzato ad altri itinerari esterni al territorio comunale e di lunga percorrenza;
- l'evoluzione multimodale delle strade urbane con l'inserimento di spazi crescenti per la ciclopedità fino alla totale pedonalizzazione, ove consentito da politiche della mobilità selettive, anche per garantire una dotazione crescente di spazi pubblici resiliente e adattivi alle ondate pandemiche e alle richieste di distanziamento e sicurezza sanitaria;
- il potenziamento della mobilità sostenibile, principalmente di tipo ciclopedito, per supportare modalità di fruizione turistico-ambientale lente e relazionali all'interno delle Infrastrutture verdi e blu.

## POLITICHE URBANE PER L'OS

6. Il PUG promuove specifiche politiche su "Integrazione natura-cultura" e su "Mobilità urbana e tempi della città" di cui ai Capitoli C2.4 e C2.6 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA e in coerenza con:

- il Piano europeo dell'ambiente (European Green Deal, 2019);
- il programma di sviluppo delle reti TEN-T (Trans European Network – Transports) di cui al Regolamento Europeo n.1315/2013;
- l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile (ONU 2015);
- Strategia Nazionale per le Infrastrutture di Trasporto e Logistica "Connettere l'Italia";



- il Sistema Nazionale Integrato dei Trasporti – SNIT (MIT 2017);
- il Piano Strategico Nazionale della Portualità e della Logistica (MIT 2015);
- la Strategia Nazionale Mobilità Sostenibile (MIT 2019).

## ART. 22 – OS3/LS1. HUB PORTUALE

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Qualificare il porto di Ravenna come grande hub infrastrutturale di livello internazionale.
2. Il campo d'azione del LS comprende un complesso di opere pubbliche (dragaggio e approfondimento fondali, adeguamento strutturale e approfondimento delle banchine, riorganizzazione della rete ferroviaria interna al porto, scali-merci in destra e sinistra Candiano) finalizzate a garantire l'accesso e l'attracco delle nuove grandi navi porta-container e da crociera e lo sviluppo logistico, commerciale turistico a livello internazionale.
3. Il LS è articolato in 8 Azioni Progettuali.

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

5. Il PUG recepisce la strategia programmatica e progettuale dell'"Hub portuale Ravenna 2017" come complesso articolato di opere, finanziate e da finanziare in due fasi, che comprende relativamente alla prima fase:
  - l'approfondimento dei fondali a -13,50 m del canale marino e dell'avamposto e approfondimento del Canale Candiano a -12,50 m fino alla Darsena San Vitale, con il dragaggio di oltre 4.700.000 mc di materiale;
  - la realizzazione di una nuova banchina, della lunghezza di oltre 1.000 m, destinata a terminal container sul lato destro del Canale Candiano in Penisola Trattaroli, che sarà raggiunta dalla linea ferroviaria;
  - l'adeguamento strutturale alla normativa antisismica ed ai nuovi fondali di oltre 2.500 m di banchine esistenti;
  - approfondimento dei fondali di ulteriori banchine (già adeguate) per uno sviluppo lineare di oltre 4.000 m;
  - realizzazione di nuove piattaforme logistiche urbanizzate ed attrezzate in area portuale per circa 200 ettari utilizzando parte del materiale di risulta dai dragaggi, opportunamente trattato.
 Nella seconda fase, prevista dopo ultimazione dei lavori della prima fase e dopo la realizzazione dell'impianto di trattamento dei materiali risultanti dal dragaggio, l'escavo dei fondali viene approfondito fino a -14,5 m.

### AZIONI PROGETTUALI AP2, AP3

#### Definizione

6. (AP2) Rafforzare e potenziare gli attracchi delle grandi navi da crociera attraverso la realizzazione del Terminal crocieristico e l'eventuale incremento delle banchine.
7. (AP3) Realizzare la Stazione marittima come grande struttura di servizi per i crocieristi e la città (attività culturali, congressuali, ricettive e commerciali) contestualmente al "Parco delle dune" anche a servizio di Porto Corsini.

#### Indirizzi strategici

8. Il PUG promuove la realizzazione integrata delle opere, delle attrezzature e degli impianti necessari allo sviluppo del turismo crocieristico attraverso un progetto unitario e sinergico del Terminal crocieristico, della Stazione marittima e del Parco delle dune, favorendo la loro sinergia anche con i servizi e le dotazioni territoriali della città, coerentemente con l'elaborato OS1 e con i Progetti-Guida 1 "Il Canale Candiano per integrare città, porto e mare" e 2 "Lo spessore dinamico del litorale".

### AZIONE PROGETTUALE AP4

#### Definizione

9. Adeguare e potenziare lo scalo Candiano, nel nodo di Ravenna, attraverso due scali merci in sinistra e destra del Canale Candiano e potenziare le connessioni con la rete ferroviaria e con i corridoi TEN-T attraverso accordi con FS, prevedendo anche mix funzionali attrattivi per lo sviluppo di centralità urbane e locali nelle aree di pertinenza, compatibili con il funzionamento della rete ferroviaria e i servizi ad essa connessi.

#### Indirizzi strategici

10. Il PUG assume la strategia del PRIT e del Piano Regolatore Portuale (PRP) di riorganizzazione del sistema degli scali merci che prevede la dismissione di quello esistente nella stazione di Ravenna e l'adeguamento e il potenziamento di quelli all'interno del perimetro portuale, in destra e sinistra Candiano, con un cambiamento radicale del sistema ferroviario in grado di garantire una più efficace connessione alla rete ferroviaria nazionale e ai

corridoi TEN-T con la possibilità di utilizzo anche delle reti dell'alta velocità /alta capacità attraverso il nodo di Bologna.

11. Il PUG promuove la valutazione della fattibilità in prospettiva di un bypass ferroviario del canale Candiano per eliminare definitivamente il passaggio delle merci in città.

#### AZIONE PROGETTUALE AP5, AP6, AP7

##### Definizione

12. (AP5) Realizzare il bypass stradale del Canale Candiano, che connetta la SS67 con la rotatoria degli scaricatori e la SS309.
13. (AP6) Riqualificare la SS309 tra lo svincolo con la SS16 e via Canale Magni.
14. (AP7) Realizzare un tracciato parallelo alla SS16 proseguendo l'itinerario E45-E55 di connessione con la A14.

##### Indirizzi strategici

15. Il PUG assume la previsione del PRIT 2025 della Regione Emilia-Romagna per il nuovo bypass stradale del canale Candiano, la riqualificazione della SS309 e il nuovo tracciato parallelo alla E45-E55.
16. Il PUG promuove la realizzazione del bypass stradale del Canale Candiano per chiudere la rete delle tangenziali e ottimizzare il collegamento del sistema portuale con quello autostradale.
17. Il PUG individua tali infrastrutture come tracciati indicativi che saranno definiti in sede di fattibilità tecnico-economica dell'opera.
18. Il PUG promuove la realizzazione del nuovo tracciato parallelo alla E45-E55 per alleggerire il carico del traffico di scorrimento veicolare tangenziale alla città dai flussi passanti e fluidificare il traffico su gomma da e per il porto.
19. Il PUG promuove una progettazione delle suddette infrastrutture stradali caratterizzata da un'elevata qualità paesaggistica ed ecologico-ambientale attraverso progetti integrati di inserimento all'interno delle Infrastrutture verdi e blu, di cui determinare un potenziamento qualitativo attraverso l'irrobustimento della rete ecologica, l'inserimento paesaggistico con fasce di forestazione a profondità variabile e un'elevata qualità tecnologica e architettonica, la previsione di dispositivi di attraversamento per la fauna selvatica (sottopassi, ecodotti, etc.) e di salvaguardia dell'avifauna, privilegiando tecniche di forestazione alle barriere artificiali di protezione acustica.

#### AZIONE PROGETTUALE AP8

##### Definizione

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

##### Indirizzi strategici

21. Il PUG promuove:
  - la connessione infrastrutturale con un sistema di TPL ecosostenibile e una pista ciclabile lungo la direttrice delle vie Guizzetti-Baiona-Romea nord, da adeguare alla previsione di una maggiore intensità dei flussi turistici, commerciali e industriali, consentendo lo scambio modale con la stazione ferroviaria di Ravenna e l'accesso ai principali centri di interesse culturale (archeologico e storico-architettonico) e ambientale della città, così come previsto dal Progetto-Guida 3 "La metro-ferrovia delle risorse storico-archeologiche e ambientali";
  - l'integrazione del nuovo sistema di mobilità eco-sostenibile, con particolare riferimento al tracciato ciclopedonale, all'interno dell'eventuale riqualificazione complessiva della via Baiona che preveda un'adeguata segnalazione al suolo e il potenziamento delle dotazioni vegetali alberate.

## ART. 23 – OS3/LS2. CANALE CANDIANO

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Interpretare il Canale Candiano come grande infrastruttura multifunzionale per l'integrazione tra città, porto e mare.
2. Il campo d'azione del LS comprende il Canale Candiano inteso come potente infrastruttura territoriale e urbana multifunzionale (porto-canale del trasporto commerciale, industriale e logistico; porto peschereccio; darsena di città), profondamente interrelata, dal punto di vista della mobilità, con l'intera città esistente (lidi di Marina di Ravenna e Porto Corsini; città portuale, industriale e commerciale; città consolidata e della rigenerazione urbana, città storica), in cui coesistono diversi sistemi di mobilità (trasporto marittimo e idroviario, ferroviario, carrabile, ciclopedonale) che esprimono domande ed esigenze differenziate, spesso conflittuali, da integrare e armonizzare, a partire dalle aree di interazione porto-città.
3. Il LS è articolato in 5 Azioni Progettuali

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

5. Il PUG promuove un'intesa tra Comune e Autorità di sistema portuale del mar Adriatico centro settentrionale (AdSP) per rendere fattibile e operativo un sistema di mobilità turistica idroviaria a trazione elettrica che consenta l'attraversamento del canale Candiano dalla sua imboccatura a mare fino alla Darsena di città, connettendo:
  - il molo pescherecci a Marina di Ravenna (con una intermodalità con il porto turistico);
  - via Molo Sanfilippo a Porto Corsini con la necessaria intermodalità con il porto crocieristico;
  - la diramazione nel canale della Baiona fino alla piallassa Baiona fino al punto di contatto con la foce del Lamone (nei periodi dell'anno in cui il livello delle acque lo consente);
  - una ulteriore derivazione alla piallassa Piomboni;
  - il cimitero monumentale;
  - la Darsena di città.

Ciò al fine di valorizzare la straordinaria diversità dei paesaggi attraversati, di carattere storico-monumentale, naturalistico, produttivo e urbano che si intersecano fra di loro nella "macchina" portuale, compatibilmente con i problemi di sicurezza in relazione al traffico commerciale delle navi lungo il canale.

### AZIONE PROGETTUALE AP2

#### Definizione

6. Potenziare e razionalizzare il servizio di traghettamento Marina di Ravenna-Porto Corsini.

#### Indirizzi strategici

7. Il PUG promuove un'intesa tra Comune e Autorità di sistema portuale del mar Adriatico centro settentrionale (AdSP) per potenziare il servizio di traghettamento di auto, biciclette e persone al fine di fluidificare la prevedibile intensificazione dei flussi ciclopedonali lungo il litorale conseguenti alla progressiva realizzazione del "Parco Marittimo" e della Ciclovía Adriatica, previsti dall'elaborato OS1 e dal Progetto-Guida 2 "Lo spessore dinamico del litorale".

### AZIONE PROGETTUALE AP3

#### Definizione

8. 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.

#### Indirizzi strategici

9. Il PUG promuove la definizione di un sistema a rete dei percorsi ciclopedonali nel settore urbano della Darsena di città e, ove possibile, nell'area immediatamente ad est del ponte mobile, che riconosca la centralità delle *promenade* lungo-canale previste dagli elaborati OS3 e OS5a, dal Progetto-Guida 1 "Il canale Candiano per integrare città, porto e mare", dai Progetti Urbani PU1 "Darsena" e PU4 "Ex Agip" di cui al Cap. B3.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

### AZIONE PROGETTUALE AP4

### Definizione

10. Riqualificare il molo pescherecci in sinergia con il recupero dell'ex Mercato del pesce.

### Indirizzi strategici

11. Il PUG promuove un progetto unitario che integri la riqualificazione del molo pescherecci e dei relativi attracchi con il recupero dell'ex Mercato del pesce, attraverso la sua rifunionalizzazione con una destinazione d'uso adeguata alla sua collocazione strategica come quella di un Museo del Mare Adriatico, dedicato all'ecosistema marino, alla pesca, alla marineria e alla storia del porto di Ravenna, all'interno dell'ambito potenziale di rigenerazione urbana previsto dagli elaborati OS5a e SINTESI DELLE CP/PI.

## AZIONE PROGETTUALE AP5

### Definizione

12. 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.

### Indirizzi strategici

13. Il PUG promuove l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana delle "aree di interazione porto-città" concordati con l'Autorità di sistema portuale dell'Adriatico centro settentrionale sulla base dell'intesa del 1° aprile 2020, da recepire all'interno del Documento di Pianificazione Strategica di Sistema (DPSS) in corso di redazione da parte dell'AdSP, così come previsto dal DLgs 232/2017, Art. 1 lett. 1 bis - b). Infatti "la pianificazione delle aree con funzione di interazione porto-città definite dal documento di pianificazione strategica di sistema è stabilita dai comuni, previo parere della competente Autorità di sistema portuale" (DLgs 232/2017, Art. 1 lett. 1 ter). Le suddette aree di interazione porto-città concordate sono:

- Terminal crocieristico di Porto Corsini, ritenuto centrale per il rilancio del crocierismo a Ravenna e le ricadute che può produrre sul turismo. L'area è recepita dal PUG negli elaborati OS3 (LS1/AP2), SINTESI DELLE CP/PI (CI07), PG1 (intervento prioritario PG1.02).
- Area Ex SAROM, per la quale il Comune prevede di privilegiare funzioni produttive caratterizzate anche dalla presenza di attività di interfaccia con l'utenza pubblica (aree espositive, sale convegni, spazi aperti fruibili, ecc.) per garantire un prolungamento dello spazio pubblico dalla Darsena di città oltre il ponte mobile. L'area è recepita dal PUG negli elaborati OS3 (LS2/AP3), OS4 (LS1/AP3), SINTESI DELLE CP/PI (CI06), PG1 (intervento prioritario PG1.16).
- Piallassa Piomboni, per salvaguardare e qualificare paesaggisticamente ed ecologicamente, rafforzando anche le connessioni eco-paesaggistiche e ciclopedonali con gli arenili e inserendola in tre Progetti-guida (PG1, PG2 e PG4) con la riqualificazione anche del sistema continuo dei capanni e degli altri manufatti lungo la via Piombone. L'area è recepita dal PUG negli elaborati OS1 (LS1/AP2-AP5), SINTESI DELLE CP/PI (CP02), PG1 (intervento prioritario PG1.12), PG2 (intervento prioritario PG2.31, PG2.36), PG4 (intervento prioritario PG4.18, PG4.19).
- Darsena di città, per la quale il PUG prevede lo specifico Progetto Urbano 1 Darsena di cui al Cap. B3.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA. L'area è recepita dal PUG negli elaborati OS3 (LS2, LS6), OS4 (LS1 e LS3), OS5 (LS1 e LS2), SINTESI DELLE CP/PI (CI03, CI04, CI05), PG1 e PG3 (PU1 Darsena).
- Cimitero monumentale. L'area è recepita dal PUG negli elaborati OS1 (LS4/AP5), OS3 (LA2/AP5), OS5 (LS1/AP5), SINTESI DELLE CP/PI (CP09, CI13), PG1.
- Ex Mercato del pesce /Porto peschereccio che coincide con uno specifico "Ambito prioritario di rigenerazione urbana" di cui all'elaborato OS5a. L'area è recepita dal PUG negli elaborati OS3 (LS2/AP4) e OS5 (LS2/AP1), SINTESI DELLE CP/PI (CI01.3), PG1 e PG2.
- Bypass del Canale Candiano, previsto dal PRIT 2025. L'intervento è recepito dal PUG negli elaborati OS3 (LS1/AP5, LS2/AP5), SINTESI DELLE CP/PI (CP08), PG1.

## ART. 24 – OS3/LS3. CORRIDOI TEN-T

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Potenziare la linea ferroviaria Ravenna-Bologna riducendo i tempi di percorrenza per adeguarla alle esigenze dei corridoi TEN-T.
2. Il campo d'azione del LS comprende il potenziamento dei flussi di merci e di persone che la città attrae e genera - all'interno della strategia della rete TEN-T, transeuropea, multimodale e integrata per il trasporto terrestre, marittimo e aereo, sulla base di un'organizzazione per "corridoi" - con specifico riferimento al trasporto su ferro, in grado di garantire alla città di Ravenna una posizione adeguata al rango internazionale a cui aspira, anche grazie alla collocazione geografica all'interno del corridoio Baltico-Adriatico e del corridoio Mediterraneo e, attraverso il nodo di Bologna, anche al corridoio Scandinavo-Mediterraneo.
3. Il LS è articolato in 4 Azioni Progettuali.

### AZIONI PROGETTUALI AP1, AP2, AP3, AP4

#### Definizione

4. (AP1) Garantire l'utilizzo pieno a doppio binario della tratta Ravenna-Russi e il potenziamento della tratta tra Russi e Castel Bolognese.
5. (AP2) Intensificare il servizio ferroviario con l'aumento della produzione chilometrica complessiva e il rinnovo del parco rotabile.
6. (AP3) Verificare la fattibilità della futura programmazione di una nuova linea alta capacità/alta velocità Bologna-Ravenna, laddove l'incremento passeggeri e merci lo renda opportuno ai fini di una adeguata accessibilità alla città.
7. (AP4) Diversificare gli itinerari merci da quelli passeggeri nel nodo di Faenza attraverso la realizzazione della cosiddetta "Bretella" prevista dal PRIT 2025 per aumentare la capacità del traffico merci lungo la tratta Bologna-Ravenna.

#### Indirizzi strategici

8. Il PUG promuove:
  - una strategia di adeguamento prestazionale ai requisiti tecnici, logistici e organizzativi previsti per le reti europee, all'interno dei Corridoi TEN-T in cui Ravenna è inserita, anche ai fini dell'intensificazione delle corse e della riduzione dei tempi di percorrenza, attraverso una razionalizzazione delle tratte ferroviarie esistenti che preveda circoscritte integrazioni locali, l'innalzamento della qualità tecnologica del servizio e del parco rotabile e la diversificazione degli itinerari merci e passeggeri, in coerenza con quanto previsto dal PRIT 2025.
  - di valutare altresì nel tempo la fattibilità di una nuova tratta ferroviaria dedicata di alta velocità/alta capacità in relazione alle dinamiche dei flussi di passeggeri e merci che potranno determinarsi in esito all'upgrade di rango del porto di Ravenna a livello internazionale, dal punto di vista commerciale e crocieristico, nonché alle dinamiche crescenti del settore turistico connesse alle risorse storiche e ambientali della città e del suo territorio.

## ART. 25 – OS3/LS4. INTERMODALITÀ

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Qualificare la linea ferroviaria come metro-ferrovia e potenziare le intermodalità fra la ferrovia, il trasporto pubblico locale e la mobilità slow.
2. Il campo di azione del LS comprende il rafforzamento di un ruolo integrato e sinergico delle stazioni ferroviarie come sistema di metropolitana cittadina con stazioni di diverso rango e rilevanza intermodale con altri sistemi di mobilità, a copertura diffusa del vasto territorio ravennate e dei suoi flussi di abitanti e turisti, in coerenza con il Progetto-Guida 3 “La metro-ferrovia delle risorse storico-archeologiche e ambientali”:
  - la stazione ferroviaria di Ravenna Centro come nodo primario di questa rete;
  - le stazioni di Mezzano, Classe, Lido di Classe-Lido di Savio, a servizio di un’ampia fascia costiera e interna;
  - la nuova stazione di Pineta di Classe-Mirabilandia a servizio di un rilevante polo del loisir;
  - i parcheggi intermodali delle stazioni esistenti e di progetto.
3. Il LS è articolato in 7 Azioni Progettuali.

### AZIONI PROGETTUALI AP1, AP2, AP3, AP4, AP5, AP6

#### Definizione

4. (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.
5. (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.
6. (AP3) Qualificare la stazione di Classe come nodo della rete dei circuiti ciclopedonali e TPL a servizio del Distretto archeologico-monumentale e culturale di Classe.
7. (AP4) Qualificare la stazione di Mezzano come nodo di una rete ciclopedonale e TPL per l’accessibilità alla ZPS di rinaturazione dei bacini dell’ex Zuccherificio di Mezzano e al parco fluviale di progetto del Lamone.
8. (AP5) Qualificare la stazione Lido di Classe-Lido di Savio come nodo della rete dei circuiti ciclopedonali e TPL a servizio delle connessioni con gli omonimi Lidi, con i parchi fluviali di progetto del Torrente Bevano e del fiume Savio e con la pineta di Classe.
9. (AP6) Prevedere una nuova stazione ferroviaria in corrispondenza nel “Polo del loisir e dello sport” e del complesso naturalistico Pineta di Classe-Ortazzo Ortazzino.

#### Indirizzi strategici

10. Il PUG promuove un Accordo di Programma tra Comune, Regione, FS, MIT, Ente Parco Delta del Po, Soprintendenza SABAP, per definire il ruolo di ciascuna delle 5 stazioni esistenti e di progetto nel territorio comunale di Ravenna all’interno di una strategia di rete che verifichi le opportunità e le reciproche convenienze, anche di tipo finanziario, per innalzare l’accessibilità al territorio e alle sue risorse storico-archeologiche e ambientali, definire l’ambito prioritario di riferimento di ciascuna di esse e le dotazioni minime indispensabili per assolvere al ruolo richiesto.
11. Il PUG promuove:
  - l’attrezzaggio di tutte le stazioni con hub di bike sharing e parcheggi di scambio ferro-gomma/TPL, dotati di servizi rivolti ai turisti per le connessioni con le aree di interesse storico, archeologico e ambientale, come dotazioni di base irrinunciabili;
  - la stazione ferroviaria di Ravenna come nodo intermodale e multifunzionale inteso anche come centralità urbana e spazio di attraversamento e riconnessione, pedonale e ciclabile, tra le due piazze ad est e a ovest dei binari, per la riconnessione tra centro storico e Darsena, coerentemente con gli obiettivi del concorso internazionale di idee “Hub intermodale” espletatosi nel 2021;
  - la stazione di Classe come nodo intermodale con la mobilità sostenibile, anche intensificando la frequenza delle corse dei treni sia all’interno del Distretto di Classe, per connettere le risorse storico-archeologiche, monumentali e museali esistenti e la nuova centralità di progetto, sia a servizio di un più vasto territorio di rilevanza ambientale caratterizzato dalla presenza del futuro parco fluviale dei Fiumi Uniti e del Fosso Ghiaia, coerentemente con quanto previsto nel Progetto Urbano 2 “Distretto archeologico-monumentale e culturale di Classe” di cui al Cap. B3.2 dell’elaborato GUIDA PER LA QUEA;



- la Stazione di Mezzano come nodo intermodale con la mobilità sostenibile, per la valorizzazione sia della risorsa naturalistico-ambientale delle vasche dell'ex zuccherificio vincolate come ZSC/ZPS, sia a servizio della Città policentrica del Reno e del Lamone (di cui all'elaborato OS5b);
  - la stazione Lido di Classe-Lido di Savio come nodo intermodale con la mobilità ecosostenibile, a servizio dei "Lidi e poli della pineta di Classe" (di cui all'elaborato OS5b) e dei futuri parchi fluviali del fiume Savio e del torrente Bevano.
12. Il PUG promuove la realizzazione di una nuova stazione ferroviaria come nodo intermodale con la mobilità sostenibile, per ridurre drasticamente la mobilità su gomma generata dai grandi attrattori dei parchi a tema e valorizzare l'accessibilità e l'integrazione delle diverse risorse e attività, anche attraverso la fruizione ciclopedonale a servizio di:
- il Polo del loisir, costituito dai parchi tematici del divertimento di Mirabilandia e Zoo safari e dagli adiacenti laghi di cava rinaturati o da rinaturare destinati ad usi ambientali di tipo naturalistico, attività del tempo libero (sportive, culturali e ricreative), produttive connesse all'agricoltura ed energetiche da fonti rinnovabili;
  - la Pineta di Classe e le riserve naturali di Ortazzo e Ortazzino (ZSC/ZPS) ricadenti nel Parco regionale del Delta Po.

#### AZIONE PROGETTUALE AP7

##### Definizione

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

##### Indirizzi strategici

14. Il PUG promuove, in coerenza con il PUMS, il rafforzamento e la creazione di parcheggi di scambio modale tra il trasporto privato su gomma e il TPL per decongestionare il centro città, il forese e i lidi dal traffico su gomma, determinare condizioni favorevoli all'estensione della mobilità ciclabile e pedonale nel territorio urbanizzato e ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> e poveri sottili.

## ART. 26 – OS3/LS5. RETE CICLOPEDONALE

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Consolidare e ampliare una rete ciclopedonale continua e diffusa.
2. Il LS comprende l'intera rete ciclopedonale definita dal PUMS e dall'elaborato OS3 con riferimento sia al territorio urbanizzato sia a quello esterno della campagna e dei lidi, esistente e di progetto.
3. Il LS è articolato in 5 Azioni Progettuali.

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

4. Completare la Ciclovia Adriatica lungo la costa.

#### Indirizzi strategici

5. Il PUG promuove il completamento del tratto comunale delle Ciclovia Adriatica e Romea Tiberina:
  - nell'ambito del sistema di Ciclovie Turistiche Nazionali previsto dalla Strategia nazionale per le infrastrutture di trasporto e logistica "Connettere l'Italia" del 2016, contenuto nello SNIT del 2017 e nel network nazionale Bicitalia che riprende gli itinerari ciclabili della rete TEN-T denominata "EuroVelo";
  - in stretto raccordo con la rete delle Ciclovie Regionali previste dal PRIT 2025, tra cui la Bologna-Ravenna nel corridoio "Ciclovia di Mezzo ER6", e con la rete delle piste ciclabili comunali prevista dal PUMS e dal Piano della mobilità ciclistica urbana ed extraurbana e delle vie pedalabili di interesse regionale e nazionale nel territorio comunale.

### AZIONI PROGETTUALI AP2, AP3, AP4

#### Definizione

6. (AP2) Potenziare e qualificare la rete ciclopedonale urbana.
7. (AP3) Potenziare la rete delle piste ciclabili del territorio agricolo lungo fiumi e torrenti e lungo le trasversali di connessione tra di essi.
8. (AP4) Definire un sistema continuo ciclopedonale anulare strutturante, raccordato alla rete ciclopedonale complessiva.

#### Indirizzi strategici

9. Il PUG promuove:
  - il potenziamento e la qualificazione della rete ciclopedonale del territorio comunale, in coerenza con il PUMS, compresi i tratti di adeguamento e ridisegno della viabilità interna al territorio urbanizzato ai fini dell'evoluzione multimodale delle strade urbane con l'inserimento di spazi crescenti per la ciclopedonalità e il TPL;
  - la realizzazione del sistema continuo ciclopedonale anulare strutturante previsto dal Progetto Guida PG4 "La Grande Corona verde della città-porto", raccordato alla rete ciclopedonale complessiva, che connette Terminal crocieristico, Porto Corsini, stazione ferroviaria/centro storico, Classe, Marina di Ravenna e porto turistico, coincidente con la Ciclovia Adriatica sia nel tratto costiero che lungo le trasversali alla linea di costa a nord e a sud del porto (via Baiona e circonvallazione canale Molinetto).

### AZIONE PROGETTUALE AP5

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

11. Il PUG promuove:
  - un'accessibilità sostenibile alle risorse ambientali del litorale ricomprese nel "Parco Marittimo" di cui all'OS1/LS1, attraverso un sistema della mobilità che garantisca un'efficace intermodalità attraverso parcheggi di attestamento e scambio modale che consentano di massimizzare l'utilizzo della rete ciclopedonale e del TPL e ridurre la mobilità privata su gomma, anche potenziando le linee del TPL di collegamento con i centri urbani e i nodi intermodali delle stazioni ferroviarie;
  - la qualificazione paesaggistica ed eco-ambientale dei parcheggi di attestamento e scambio modale sul litorale attraverso elevati standard di permeabilità dei suoli e idonee dotazioni vegetali alberate di prima grandezza inserite all'interno del più complessivo obiettivo di rimboschimento e forestazione di cui all'OS1/LS1.

## ART. 27 – OS3/LS6. RETI DIGITALI

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Potenziare le reti digitali per innalzare l'attrattività urbana e l'accessibilità ai servizi telematici e per stimolare nuove imprenditorialità.
2. Il campo d'azione del LS comprende le reti digitali per la costruzione di servizi e spazi urbani attrezzati e innovativi del centro città, dei centri urbani della campagna e dei lidi.
3. Il LS è articolato in 2 Azioni Progettuali.

### AZIONI PROGETTUALI AP1, AP2

#### Definizione

4. (AP1) Incrementare la dotazione di reti digitali su fibra ottica a banda larga a supporto di tutto il territorio urbano.
5. (AP2) Realizzare la diffusione di "isole digitali" nelle diverse parti urbane di Ravenna distribuite nel territorio comunale.

#### Indirizzi strategici

6. Il PUG promuove:
  - la digitalizzazione del territorio comunale con la banda larga per stimolare nuove imprenditorialità, forme innovative di *co-working* e *smart-working* e distretti economici innovativi, nonché per aumentare l'accessibilità ai servizi erogati dalla P.A. e l'attrattività per funzioni turistiche, culturali, terziarie e abitative, contribuendo a contrastare l'abbandono del patrimonio edilizio, coerentemente con la politica urbana "Agenda digitale urbana" di cui al Cap. C2.3. dell'elaborato GUDA PER LA QUEA;
  - il potenziamento e la qualificazione dei luoghi di aggregazione sociale e culturale attraverso la creazione di "isole digitali", sia negli spazi aperti sia in edifici pubblici e di uso pubblico.

## CAPO 5: OS4 – RAVENNA CITTÀ-MOSAICO, MULTIFUNZIONALE E CREATIVA

---

### ART. 28– INDICAZIONI GENERALI PER L’OS

---

#### PRINCIPALI PIANI, PROGRAMMI, STRATEGIE, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”
- Legge Regionale n. 16 del 28 luglio 2004, “Disciplina delle strutture ricettive dirette all’ospitalità”
- Piano di Gestione dei monumenti Unesco
- Piano del Parco Regionale del Delta del Po e Piani di Stazione “Pineta San Vitale e Pialasse di Ravenna”, “Pineta di Classe e Saline di Cervia” e “Valli di Comacchio”
- Regolamento Capanni da pesca e da caccia del Comune di Ravenna (2014-2017)
- Documento Unico di Programmazione (DUP)

#### ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- OS4 RAVENNA CITTÀ-MOSAICO. MULTIFUNZIONALE E CREATIVA.  
Il sistema del territorio storico, città consolidata e centralità scala 1:40.000
- SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE scala 1:20.000
- PG1. IL CANALE CANDIANO PER INTEGRARE CITTÀ, PORTO E MARE
- GUIDA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (GUIDA PER LA QUEA)
- VALSAT

#### DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DELL’OBIETTIVO STRATEGICO

1. L’OS4 fa riferimento alla necessità di rafforzare le condizioni urbanistiche, sociali e imprenditoriali per dare forza alle due identità economiche e spaziali di Ravenna: quella della macchina portuale e delle sue filiere economiche trainanti, legate alla produzione industriale (manifatturiera e chimica innanzitutto) e ai flussi di merci nazionali e internazionali, e quella riconducibile al rapporto sinergico tra le risorse del territorio e le filiere economiche legate all’agricoltura di qualità, alla cultura e ai diversi “turismi”. La crescita di queste ultime infatti è in grado di alimentare il processo stesso di rigenerazione urbana e ambientale, così come il rilancio del porto può accompagnarsi a un indotto fertile nella città dal punto di vista delle reti e dei servizi di eccellenza.  
In questa prospettiva la cultura costituisce una componente centrale di una nuova economia urbana capace di alimentare anche la stessa rigenerazione della città e del suo territorio. La salvaguardia dello straordinario patrimonio di beni culturali e ambientali e la produzione culturale densa e diversificata costituiscono componenti connotanti della città da potenziare ulteriormente, in cui un ruolo importante svolgono anche la formazione e la ricerca. In questo senso è possibile immaginare il rafforzamento di specifici distretti della tutela e dell’innovazione culturale e ambientale nelle aree più fertili e attrattive del territorio ravennate, come il polo integrato storico-archeologico di Classe, il Distretto ambientale a nord di Ravenna e il polo della creatività nella Darsena di città. Per quel che riguarda i “turismi”, la prospettiva è quella di valorizzare la molteplicità dell’offerta basata sulla varietà e ricchezza di potenzialità attrattive, in una direzione che consenta di destagionalizzare l’offerta turistica attraverso una fruizione integrata della rete delle risorse storico-ambientali durante tutto l’anno: dal patrimonio storico-monumentale e archeologico, alle molteplici aree di naturalità distribuite in tutto il territorio, all’offerta di fruizione della risorsa-mare, alla filiera enogastronomica e del tempo libero, intesi come asset strategici fondamentali del territorio.
2. Questo Obiettivo Strategico fa riferimento alle seguenti componenti individuate nell’elaborato OS4:
  - città storica e territorio storico;
  - rete dei monumenti Unesco;
  - distretto archeologico-monumentale e culturale di Classe;
  - centralità urbane (stazione marittima di progetto, istituti e sedi della cultura, strutture universitarie e della ricerca, ecc.);
  - darsena di città;
  - aree industriali e logistiche,
  - aree dismesse;
  - luoghi del metabolismo urbano.

#### ARTICOLAZIONE DELL’OBIETTIVO STRATEGICO

3. L’OS4 è articolato in 5 Lineamenti Strategici (LS) e 23 Azioni Progettuali (AP) di cui ai successivi articoli da 29 a 33.

## INDIRIZZI (STRATEGICI, PROGRAMMATICI, PROGETTUALI E GESTIONALI) SUL SISTEMA DEL TERRITORIO STORICO, CITTÀ CONSOLIDATA E CENTRALITÀ

4. Il PUG promuove una strategia fondata sui seguenti contenuti principali:
- il consolidamento e lo sviluppo di nuove filiere logistiche e produttive legate alle prospettive di upgrade di rango e di ruolo del porto nello scenario nazionale, europeo, mediterraneo e planetario, in grado di trasformare il porto da semplice stazione di transito in una realtà produttiva pienamente inserita all'interno dei grandi circuiti internazionali e, allo stesso tempo, caratterizzata dalla ricerca di elevati standard di sostenibilità energetica e ambientale;
  - la promozione di programmi operativi per il recupero e la valorizzazione della densa e ricca rete di risorse naturali e storico-culturali del territorio ravennate, in grado di costituire un binomio identitario natura-cultura per il futuro della città e della sua attrattività internazionale, in una prospettiva di destagionalizzazione del turismo rispetto al modello economico prevalente della riviera romagnola;
  - la costruzione di un repertorio variegato di programmi e azioni in grado di sollecitare la crescita del settore culturale e di quello turistico facendo leva sulla presenza ricca e qualificata di istituzioni della cultura e della formazione e su una consolidata e qualificata immagine di città della cultura e della tutela di un patrimonio di lunga durata, ma anche di città creativa nella produzione di servizi innovativi, di cui la darsena rappresenta il luogo simbolo per eccellenza;
  - la diversificazione dell'offerta turistica tra la fascia costiera e la città storica per offrire un quadro assortito dell'ospitalità alberghiera ed extralberghiera che soddisfi le domande di fruizione delle risorse culturali e ambientali del territorio in tutte le stagioni;
  - il progressivo sviluppo, a fianco a quello dei settori industriali e logistici legati al porto, di un settore crescente dell'economia circolare indotto dal ripensamento radicale dei cicli del metabolismo urbano e di nuove attività produttive e di servizio, a favore di un'economia green basata sul riciclo di scarti e rifiuti delle filiere produttive e sulla transizione energetica, in linea con le prospettive tratteggiate dallo European Green Deal.

## POLITICHE URBANE PER L'OS

5. Il PUG promuove specifiche politiche su "Metabolismo urbano e territoriale", "Agenda digitale urbana", "Integrazione natura-cultura" e su "Innovazione produttiva sostenibile" di cui ai Capitoli C2.1, C2.3, C2.4 e C2.5 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA e in coerenza con:
- il Piano Strategico Nazionale della Portualità e della Logistica (MIT 2015);
  - il Piano Strategico di Sviluppo del Turismo (MIBACT, 2017-2022);
  - Legge nazionale sui Distretti Turistici (D.L. 70/2011 modificato con L.106/2011)
  - il Piano Straordinario per la Mobilità Turistica (MIT, 2017-2022);
  - l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile (ONU 2015);
  - Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile – SNSvS (MATTMA, 2017);
  - Direttiva UE 944/2019 sul mercato interno dell'energia e sulle comunità energetiche (recepita col Decreto MISE del 15 settembre 2020);
  - Strategia Nazionale delle Green Community – SNGC (Dipartimento Affari Regionali e le autonomie della Presidenza del Consiglio dei Ministri, in corso di redazione).

## ART. 29- OS4/LS1. ATTIVITÀ PRODUTTIVE E LOGISTICHE

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Consolidare e sviluppare le filiere logistiche e produttive e la loro sostenibilità energetica e ambientale.
2. Il campo di azione del LS è relativo allo sviluppo dinamico auspicato per le attività logistiche, produttive e commerciali del porto e del suo indotto, in una condizione di superamento progressivo dei processi di dismissione presenti nell'area e del permanere di condizioni critiche dal punto di vista ambientale, per la presenza di attività di industrie e depositi inquinanti.
3. Il LS è articolato in 4 Azioni Progettuali.

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

4. Incentivare lo sviluppo della logistica in coerenza con le previsioni nel progetto "Hub portuale 2017".

#### Indirizzi strategici

5. Il PUG recepisce:
  - la strategia programmatica e progettuale dell'"Hub portuale Ravenna 2017", di cui all'OS3/LS1/AP1 - prefigurando una possibilità di attracco per grandi navi porta-container e dunque una significativa potenzialità per incrementare un segmento del traffico merci oggi marginale - per rilanciare il ruolo e il rango del Porto di Ravenna e delle sue filiere produttive e logistiche, all'interno di una nuova prospettiva di scambi internazionali e transeuropei, sia in ingresso che in uscita, beneficiando peraltro dell'accordo NAPA nel quadro delle dinamiche di sviluppo del traffico merci dell'intero sistema portuale del medio e alto Adriatico;
  - le previsioni di sviluppo del su richiamato progetto Hub portuale, orientate a intercettare non solo i flussi interni al bacino del Mediterraneo ma quelli più complessivi legati alle grandi rotte internazionali, a partire dall'est asiatico, divenendo un *Core port* attrattivo per investimenti nei settori più avanzati della logistica e dell'indotto produttivo collegato (trasformazione finale, distribuzione in ingresso delle merci e preparazione di quelle in uscita).
  - il progetto della Regione Emilia Romagna per la creazione di una Zona Logistica Semplificata – ZLS (ai sensi della L. 205/2017) che coinvolge 9 nodi intermodali regionali, riconoscendo al porto di Ravenna un ruolo centrale e garantendo in tal modo condizioni agevolate per l'insediamento delle aziende del settore logistico e delle attività produttive indotte.

### AZIONE PROGETTUALE AP2

#### Definizione

6. Rafforzare lo sviluppo sostenibile delle attività industriali e logistiche.

#### Indirizzi strategici

7. Il PUG promuove lo sviluppo sostenibile delle attività produttive, in linea con il processo di decarbonizzazione previsto dal Piano Europeo per l'Ambiente (European Green Deal, 2019), attraverso:
  - la diminuzione dell'impatto delle attività produttive sull'inquinamento atmosferico nel rispetto degli indirizzi del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR);
  - l'incentivazione di edifici produttivi, esistenti o di progetto, che facciano ricorso a fonti energetiche rinnovabili e a requisiti di efficientamento energetico degli involucri edilizi, coerentemente con le indicazioni del PAESC e dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA;
  - la salvaguardia dell'ecosistema delle risorse ambientali prossime alle attività produttive con particolare riferimento al controllo del carico inquinante complessivo recapitato ai corpi idrici, derivante da nuovi insediamenti o da modifiche di insediamenti esistenti, in particolare evitando carichi aggiuntivi per le Piassasse Baiona e Piomboni; all'inquinamento termico; al carico di nutrienti; alle sostanze accumulabili nell'ambiente quali i metalli pesanti.
  - la qualificazione dei cicli dei rifiuti, delle acque e dell'energia, in coerenza con quanto già avvenuto nel Polo chimico anche attraverso la certificazione EMAS.
  - la caratterizzazione e la bonifica dei terreni e delle acque di falda dei siti interessati, preliminarmente alla realizzazione di nuovi edifici produttivi;
  - gli interventi di schermatura mediante modellazione del terreno e/o rimboschimento fra le aree produttive e le aree naturali, anche incentivando interventi di forestazione e rimboschimento a distanza della Grande Corona Verde di cui al Progetto-Guida 4 "La Grande Corona Verde della città-porto";

- misure per garantire la riduzione del rischio di inquinamento elettromagnetico, legato alla presenza dell'elettrodotto e della sua fascia di rispetto. Ciò, eventualmente, anche prevedendo l'interramento dell'elettrodotto stesso.

#### AZIONE PROGETTUALE AP3

##### Definizione

8. Incentivare la riconversione delle aree industriali dismesse dell'area portuale.

##### Indirizzi strategici

9. Il PUG promuove:
- il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree industriali dismesse, favorendo prioritariamente un nuovo assetto di carattere produttivo terziario con forte valenza ambientale;
  - la delocalizzazione o la rifunzionalizzazione delle attività produttive industriali insediate che risultino incompatibili in sede di Accordo Operativo;
  - lo sviluppo dell'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, ecc.), per garantire un prolungamento circoscritto dello spazio pubblico dalla Darsena di città oltre il ponte mobile.

#### AZIONE PROGETTUALE AP4

##### Definizione

10. Contenere o ridurre il Rischio da Incidenti Rilevanti (RIR).

##### Indirizzi strategici

11. Il PUG promuove:
- misure volte a ridurre il RIR, anche attraverso una diversa dislocazione all'interno delle aree industriali, con particolare riferimento ai siti di trattamento e stoccaggio dei combustibili fossili e alle aziende del Polo chimico localizzate nell'area portuale;
  - la dismissione e/o la delocalizzazione delle attività RIR che risultino incompatibili con il contesto di prossimità in sede di Accordo Operativo.



## ART. 30– OS4/LS2. SISTEMI INTEGRATI NATURA-CULTURA

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Promuovere programmi operativi per il recupero e la valorizzazione di sistemi integrati natura-cultura anche al fine di destagionalizzare il turismo.
2. Il campo d'azione del LS comprende il patrimonio storico-culturale e folklorico di Ravenna riconoscibile nella città storica, negli edifici e aggregati rurali di interesse storico-architettonico, negli 8 monumenti Unesco, nel Distretto storico-archeologico e culturale di Classe a cui fa riscontro nell'area portuale la previsione della nuova centralità della stazione marittima.
3. Il LS è articolato in 5 Azioni Progettuali.

### AZIONI PROGETTUALI AP1, AP5

#### Definizione

4. (AP1) Valorizzare la Città storica di Ravenna, gli otto monumenti Unesco e il sistema delle risorse storico-culturali e archeologiche.
5. (AP5) Promuovere la conoscenza, la messa in rete e la gestione del patrimonio storico-architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico, e degli itinerari per la sua fruizione.

#### Indirizzi strategici

6. Il PUG promuove il territorio storico come rete di centralità attrattive - di livello internazionale, territoriale e locale - e snodi di itinerari turistici connessi alla rete storico-naturalistica del territorio, durante tutto l'anno.
7. Il PUG promuove inoltre interventi urbanistici ed edilizi, nonché iniziative sociali ed economiche, finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti del territorio storico (nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle Componenti Insediative di cui al successivo Titolo III) volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - la valorizzazione dei Capisaldi architettonici e urbani, storici, moderni e contemporanei come complessi integrati di edifici e spazi aperti spesso di epoche diverse, tra loro strettamente interrelati dal punto di vista spaziale, funzionale e simbolico;
  - il restauro dei complessi e degli edifici di valore architettonico e monumentale, con la conferma, l'attribuzione di ruolo con la valorizzazione del loro carattere storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura e nel paesaggio urbani;
  - la conservazione dei tessuti edilizi e degli edifici esistenti, nonché dei loro specifici e stratificati caratteri storici e tipo-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
  - l'adeguamento, ove necessario, dei caratteri morfologici degli edifici incongrui e di recente edificazione, privi di qualità architettonica e costruttiva, a quelli del tessuto storico circostante;
  - la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) in quanto elementi strutturanti dell'impianto insediativo.
  - la riconfigurazione degli spazi pertinenziali e di quelli pubblici incongrui rispetto al contesto dal punto di vista ecologico-ambientale e paesaggistico, compresi quelli oggetto di demolizione senza ricostruzione, anche al fine di ridefinire i rapporti e le continuità tra spazio pubblico e privato;
  - il mantenimento della destinazione residenziale prevalente, nonché delle attività commerciali e artigianali e delle relative sedi che rivestono un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
  - l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
  - la valorizzazione dei beni archeologici pre-moderni, siano essi elementi di percorsi, parti di insediamenti, organismi edilizi autonomi, o elementi anche strutturali e decorativi inglobati in costruzioni di epoca successiva
8. Il PUG promuove:
  - politiche, programmi e progetti coordinati con i settori Cultura, Turismo, Attività produttive e altri eventualmente interessati, in grado di coinvolgere operatori del settore, stakeholder e cittadini (accompagnati dall'accesso alle necessarie forme di finanziamento);
  - l'incentivazione di nuove forme di imprenditorialità e di iniziative associazionistiche e cooperativistiche e lo sviluppo di infrastrutture digitali, app e programmi immateriali;
  - la valorizzazione del valore identitario del legame di Ravenna con le zone umide e le pinete che la circondavano e, in parte, ancora ne caratterizzano il territorio.

### AZIONE PROGETTUALE AP2

### Definizione

9. Consolidare e potenziare le politiche di salvaguardia dei monumenti Unesco.

### Indirizzi strategici

10. Il PUG promuove l'attuazione degli obiettivi del Piano di Gestione dei monumenti Unesco presenti nel territorio comunale di Ravenna (Battistero degli Ariani, Battistero Neoniano, Cappella di Sant'Andrea, Mausoleo di Galla Placidia, Mausoleo di Teodorico, San Vitale, Sant'Apollinare in Classe, Sant'Apollinare Nuovo, inseriti nell'elaborato QC-1 PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI E COMUNALI), con particolare attenzione al rafforzamento della rete urbana, storico-architettonica e archeologica, culturale e della mobilità di cui fanno parte, ai fini della loro conoscenza, tutela, conservazione e valorizzazione.
11. Il PUG promuove inoltre la valorizzazione degli 8 monumenti Unesco, non solo come singolarità eccellenti ma anche, in molti casi, come parti integranti dei Capisaldi architettonici e urbani della storia antica e stratificata di Ravenna.

## AZIONE PROGETTUALE AP3

### Definizione

12. Rafforzare il Distretto di Classe attraverso la messa in rete e la sinergia delle risorse archeologiche, storico-architettoniche, culturali.

### Indirizzi strategici

13. Il PUG promuove uno specifico Progetto Urbano (PU2 "Distretto archeologico-monumentale e culturale di Classe" contenuto nel Cap. B3.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA) finalizzato ad una integrazione e valorizzazione delle diverse componenti fisiche e funzionali, strutturanti e strategiche dell'ampio settore urbano che comprende un complesso di risorse di straordinario valore storico-monumentale, paesaggistico e funzionale, dal punto di vista:
- archeologico: i resti sepolti dell'antica città con gli edifici e i complessi finora messi in luce (l'Antico Porto e il complesso di San Severo con la Basilica e il monastero), e quelli oggetto di futuri scavi (complesso della Basilica Petriana e adiacente necropoli);
  - storico-monumentale: Sant'Apollinare in Classe (monumento Unesco);
  - storico-architettonico e culturale: Museo Classis nell'ex zuccherificio con gli ulteriori e adiacenti capannoni abbandonati
  - infrastrutturale: la stazione ferroviaria di Classe e i tracciati strutturanti della via Romea vecchia, di via Classense e via Marabina.
14. Il PUG promuove un'intesa tra Comune, Soprintendenza SABAP e Fondazione Ravennantica - Museo Classis con i promotori dell'"Ambito prioritario di rigenerazione urbana" e i proprietari delle aree agricole di tutela, per rafforzare la rete delle risorse di cui al precedente comma, come "distretto" integrato, e articolare gli interventi pubblici e privati nel tempo entro un processo partecipativo che coinvolga operatori del settore, stakeholder e cittadini interessati.

## AZIONE PROGETTUALE AP4

### Definizione

15. Configurare la futura Stazione marittima anche come grande struttura multifunzionale di livello urbano e territoriale.

### Indirizzi strategici

16. Il PUG promuove la realizzazione della Stazione marittima non solo come edificio di servizio per il Terminal crocieristico, ma anche come centralità urbana e territoriale dotata di un mix funzionale complesso per eventi culturali e congressuali a servizio della rete natura-cultura e di un nuovo rapporto città-mare.

## ART. 31- OS4/LS3. SERVIZI INNOVATIVI

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Promuovere programmi e azioni tesi al miglioramento dell'offerta di attività e servizi connessi allo sviluppo del turismo, della cultura e della creatività.
2. Il campo di azione del LS comprende le attività e servizi di eccellenza connessi allo sviluppo del turismo, della cultura e della creatività e alla loro necessità di "fare rete", a cui si affianca la prospettiva della crescente centralità multifunzionale della Darsena di città.
3. Il LS è articolato in 7 Azioni Progettuali.

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

4. Individuare nel tempo "distretti-obiettivo" finalizzati al raggiungimento di specifici target funzionali complessi in ambiti urbani determinati.

#### Indirizzi strategici

5. Il PUG promuove l'individuazione, nel territorio urbanizzato, di "distretti" finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi (in sinergia con le previsioni dell'OS5/LS2/AP1 e OS5/LS3/AP1):
  - conservare, consolidare o incrementare funzioni e attività ritenute necessarie e connotanti la vitalità urbana;
  - sviluppare nuovi mix funzionali, attrattivi per lo sviluppo di un assortimento il più ampio possibile di filiere economiche innovative;
 attraverso idonee misure di incentivazione urbanistica, finanziaria e fiscale.
6. Il PUG riconosce l'articolazione degli interessi e delle competenze amministrative richiamate nell'azione proposta e la necessità di coordinare le esigenze settoriali quali Cultura, Turismo, Attività produttive, Ambiente, ed eventuali altri – interni ed esterni all'Amministrazione Comunale - al fine di giungere a soluzioni progettuali e gestionali condivise e quindi maggiormente efficienti ed efficaci.

### AZIONI PROGETTUALI AP2, AP3

#### Definizione

7. (AP2) Qualificare gli istituti e le sedi della cultura potenziando anche la loro sinergia di rete.
8. (AP3) Potenziare e qualificare il sistema diffuso delle strutture universitarie e della ricerca e la loro sinergia di rete.

#### Indirizzi strategici

9. Il PUG promuove strategie di rete per la ricerca della massima sinergia tra enti e amministrazioni della cultura, della didattica, della ricerca e della sperimentazione (musei, gallerie, teatri, fondazioni culturali, università, ecc.) al fine di:
  - costruire eventi culturali ed esposizioni, programmi formativi e di ricerca, festival, ecc.;
  - coordinare attività di conoscenza e comunicazione orientata, anche attraverso la realizzazione di archivi informatizzati comuni;
  - condividere e potenziare l'utilizzo di servizi comuni (foresterie, studentati, biblioteche, spazi laboratoriali, spazi di *coworking*, *smart working* e *smart studying*, mense e altre attività di ristorazione, spazi aperti per attività sportive e del tempo libero).
10. Il PUG riconosce l'articolazione degli interessi e delle competenze amministrative richiamate nelle azioni proposte e la necessità di coordinare le esigenze settoriali quali Cultura, Istruzione, Turismo, Attività produttive, Ambiente, ed eventuali altri al fine di giungere a soluzioni progettuali e gestionali condivise tra tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti.

### AZIONE PROGETTUALE AP4

#### Definizione

11. Realizzare una "piazza d'acqua" e digitale nella Darsena di città.

#### Indirizzi strategici

12. Il PUG promuove:
  - la riqualificazione della Darsena di città come spazio pubblico multifunzionale e vitale dedicato a una molteplicità di eventi artistici, sociali, ludici e sportivi, anche prevedendo piattaforme galleggianti come dilatazioni delle *promenade* lungo le sponde per funzioni prospicienti la darsena;

- l'utilizzo delle possibilità offerte dalle nuove reti digitali previste dal progetto DARE del Comune di Ravenna (vincitore del 4° bando europeo Urban Innovative Actions) con infrastrutturazioni ICT utili anche a coinvolgere associazioni, cittadini e turisti attraverso vari strumenti (portale, app, totem informativi, panchine interattive, laboratori ed eventi).

#### AZIONE PROGETTUALE AP5

##### Definizione

13. Razionalizzare e qualificare le modalità di fruizione delle spiagge.

##### Indirizzi strategici

14. Il PUG recepisce il "Piano dell'Arenile" del Comune per una fruizione sostenibile delle spiagge e promuove prestazioni bioclimatiche per stabilimenti e servizi al fine di creare condizioni di massimo risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

#### AZIONE PROGETTUALE AP6

##### Definizione

15. Riquilibrare i capanni da pesca e i manufatti precari lungo le sponde lacustri e fluviali, per una fruizione consapevole.

##### Indirizzi strategici

16. Il PUG promuove la salvaguardia e la riqualificazione dei capanni da pesca come uno dei connotati caratteristici dei paesaggi dell'acqua ravennati (foci di fiumi e canali, piallasse) per una fruizione naturalistica di tipo esperienziale (birdwatching, didattica, punti informativi e ristoro, ecc.), nel rispetto del valore paesaggistico e ambientale dei luoghi, al quale contribuiscono e degli indirizzi contenuti nel "Regolamento Capanni da pesca e da caccia".

#### AZIONE PROGETTUALE AP7

##### Definizione

17. (AP7) Realizzare servizi di comunicazione visiva per la conoscenza e la fruizione del territorio.

##### Indirizzi strategici

18. Il PUG promuove l'uso di idonee forme di comunicazione visiva, materiale (cartellonistica, segnalazioni al suolo, applicazioni creative su pareti verticali, ecc.) e digitale (totem informativi, app, portali e panchine informative), 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, culturale e ambientale della città e del suo territorio.

## ART. 32- OS4/LS4. OFFERTA TURISTICO-RICETTIVA

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Diversificare e regolamentare l'offerta turistico-ricettiva in funzione delle diverse qualità ambientali, insediative e sociali e dei profili della domanda.
2. Il campo d'azione del LS comprende la diversificazione dell'offerta turistico ricettiva, articolata in strutture di fascia alta di progetto, strutture extralberghiere esistenti e di progetto e strutture ricettive all'aria aperta lungo la costa.
3. Il LS è articolato in 3 Azioni Progettuali.

#### AZIONE PROGETTUALE AP1

##### Definizione

4. Incentivare l'offerta ricettiva alberghiera di fascia alta negli interventi di rigenerazione urbana.

##### Indirizzi strategici

5. Il PUG promuove la realizzazione di nuove strutture ricettive e la trasformazione di quelle esistenti, da collocare in fascia alta o medio-alta, per sopperire all'attuale carenza di questo segmento dell'offerta alberghiera di qualità e attrarre una fascia rilevante di turismo anche dal punto di vista delle ricadute su attività collegate quali congressi, convegni, altri eventi culturali e promozionali, con particolare riferimento al recupero di importanti edifici specialistici dismessi della città storica e consolidata, in coerenza con quanto stabilito al Titolo III, Capo 3 della presente Disciplina per le Componenti Insediative (CI).

#### AZIONE PROGETTUALE AP2

##### Definizione

6. Incentivare una modificazione delle caratteristiche qualitative e dimensionali delle strutture ricettive extralberghiere.

##### Indirizzi strategici

7. Il PUG incentiva una diversa organizzazione qualitativa dell'offerta ricettiva extralberghiera (case per ferie, ostelli, affittacamere, case e appartamenti per vacanza), attraverso adeguati dispositivi normativi e fiscali e la promozione di un modello cooperativo degli host teso a garantire la creazione di servizi di base e aree di fruizione condivisa, anche al fine di utilizzare spazi abbandonati o male utilizzati ai piani terra dei fronti strada.

#### AZIONE PROGETTUALE AP3

##### Definizione

8. Consolidare, razionalizzare e qualificare dal punto di vista ambientale le strutture ricettive all'aria aperta lungo la fascia costiera.

##### Indirizzi strategici

9. Il PUG promuove la qualificazione paesaggistica ed ecologico-ambientale di campeggi e villaggi turistici in rapporto alle risorse ambientali a cui sono contigui oppure interni, con particolare riferimento a:
  - il trattamento del suolo e la sua permeabilità da salvaguardare e qualificare;
  - le piantumazioni dell'area con alberi di alto fusto compatibili paesaggisticamente con i boschi e le pinete presenti, estese anche ai parcheggi;
  - la salvaguardia paesaggistica degli eventuali cordoni dunali presenti;
  - la qualificazione bioclimatica dei manufatti adibiti a ristoro, servizi e unità abitative, in analogia con quanto previsto per gli stabilimenti balneari (OS4/LS3/AP5).

## ART. 33- OS4/LS5. METABOLISMO URBANO ED ECONOMIA CIRCOLARE

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Innovare i cicli primari del metabolismo urbano e sviluppare forme di economia circolare, orientate a una rigenerazione urbana green e adattiva.
2. Il campo d'azione del LS comprende i cicli primari del metabolismo urbano:
  - ciclo delle acque;
  - ciclo dei rifiuti;
  - ciclo dell'energia;
 con le relative forme di economia circolare ad essi connesse.
3. Il LS è articolato in 4 Azioni Progettuali.

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

4. Innovare il funzionamento del ciclo delle acque attraverso una politica integrata di riciclo alla scala edilizia e urbana.

#### I indirizzi strategici

5. Il PUG promuove un ciclo delle acque sostenibile attraverso:
  - l'efficientamento della rete di adduzione al fine di ridurre progressivamente la dispersione dell'acqua;
  - la separazione tra acque bianche e nere negli edifici, per tutte le destinazioni d'uso, al fine di consentire il riciclo delle acque bianche e grigie;
  - un nuovo drenaggio alla scala urbana ed edilizia al fine di consentire la permeabilità dei suoli in profondità e di garantire la ritenzione idrica, la depurazione e il riciclo delle acque;
  - l'adeguamento degli impianti di trattamento e riciclo delle acque anche in area portuale e nelle aree industriali.

### AZIONE PROGETTUALE AP2

#### Definizione

6. Innovare il ciclo dei rifiuti alla scala delle parti urbane e di trattamento finale.

#### I indirizzi strategici

7. Il PUG promuove un ciclo dei rifiuti sostenibile, attraverso il progressivo incremento della percentuale di raccolta differenziata e il riciclo dei rifiuti domestici e di quelli industriali e speciali dell'area portuale e delle zone produttive, anche attraverso il potenziamento delle isole ambientali e del polo integrato di gestione rifiuti di via Romea, a seguito della dismissione dell'inceneritore.

### AZIONE PROGETTUALE AP3

#### Definizione

8. Innovare e diversificare il ciclo dell'energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili.

#### I indirizzi strategici

9. Il PUG promuove un ciclo dell'energia sostenibile e coerente con le direttive nazionali ed europee, attraverso:
  - la riduzione della domanda di energia conseguente al progressivo efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, per tutte le destinazioni d'uso;
  - l'incremento della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (in particolare fotovoltaica, eolica offshore e geotermica).
10. Il PUG promuove altresì la creazione di "comunità energetiche" nelle diverse parti urbane della città, attraverso forme partenariali di attori pubblici, sociali e imprenditoriali, per la partecipazione alla produzione, al consumo o alla condivisione dell'energia, consentendo un approvvigionamento a prezzi accessibili di energia da fonti specifiche, come le rinnovabili, per i membri o i soci, senza scopo di lucro, favorendo allo stesso tempo la diffusione delle nuove tecnologie e di nuovi modi di consumo, tra cui le reti di distribuzione intelligenti e la gestione della domanda, in maniera integrata, in conformità con quanto previsto dalla Direttiva UE 944/2019 sulle norme comuni per il mercato interno dell'energia elettrica.

### AZIONE PROGETTUALE AP4

#### Definizione

11. Creare le condizioni normative, finanziarie e decisionali multilivello per politiche di sviluppo locale sostenibile fondate sull'economia circolare.

### Indirizzi strategici

12. Il PUG promuove lo sviluppo delle diverse forme di economia circolare connesse ai nuovi processi del metabolismo territoriale e urbano, riconducibili al riciclo:
- delle risorse naturali (acqua e suoli);
  - dei materiali da costruzione del settore delle costruzioni;
  - dei rifiuti domestici urbani;
  - dei rifiuti e degli scarti dell'agricoltura e della filiera del cibo nel suo insieme;
  - degli scarti relativi alla forestazione e alla manutenzione di boschi e aree verdi;
  - dei rifiuti e degli scarti delle attività produttive e della loro filiera;
- nonché al ciclo dell'energia connesso all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, comprese quelle prodotte dal trattamento dei rifiuti e degli scarti di cui sopra.



## CAPO 6: OS5 – RAVENNA CITTÀ RIGENERATA, ABITABILE, ACCOGLIENTE E SICURA

### ART. 34 – INDICAZIONI GENERALI PER L'OS

#### PRINCIPALI PIANI, PROGRAMMI, STRATEGIE, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Strategia nazionale del verde urbano (MATMA 2018)
- Strategia Energetica Nazionale, Ministero dello Sviluppo Economico (MISE)
- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", Titolo II, III e IV
- Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ZTO A, B, C ed F
- Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)
- Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS)
- Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC)
- Regolamento Comunale del Verde
- Documento Unico di Programmazione (DUP)

#### ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- OS5 RAVENNA CITTÀ RIGENERATA, ABITABILE, ACCOGLIENTE E SICURA.  
Il sistema insediativo. Schema di assetto del Territorio Urbanizzato e delle aree contermini
- OS5a. Griglia degli elementi strutturali (ex Artt. 33 e 35, LR 24/2017) scala 1:40.000
- OS5b. Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari scala 1:20.000
- SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE scala 1:20.000
- PG1. IL CANALE CANDIANO PER INTEGRARE CITTÀ, PORTO E MARE
- PG2. LO SPESSORE DINAMICO DEL LITORALE
- PG3. LA METRO-FERROVIA DELLE RISORSE STORICO-ARCHEOLOGICHE E AMBIENTALI
- PG4. LA GRANDE CORONA VERDE DELLA CITTÀ-PORTO
- GUIDA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (GUIDA PER LA QUEA)
- VALSAT

#### DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DELL'OBIETTIVO STRATEGICO

1. L'OS5 fa riferimento alla necessità di concretizzare un processo di lunga durata di rigenerazione urbana ed ecologico-ambientale della città esistente, nel rispetto delle diverse identità stratificate nel territorio e del policentrismo che esse hanno prodotto. Questa esigenza si traduce nell'obiettivo congiunto di non consumare più suolo e di rigenerare i tessuti e la rete degli spazi aperti esistenti, semplificando e razionalizzando i percorsi procedurali, normativi e gestionali. Si tratta di attivare una nuova stagione dei processi di riciclo, riuso e riqualificazione di una vasta e articolata gamma di condizioni insediative, spaziali, sociali e funzionali che va dal centro storico alla città consolidata, alle espansioni post belliche e a quelle pubbliche in particolare, ai tessuti di contatto tra città consolidata e porto, fino al policentrismo della campagna ravennate e dei Lidi lungo la costa, ricercando mix funzionali adeguati e forme di integrazione delle fasce più deboli della popolazione. Ma anche attribuendo una centralità ineludibile alla città pubblica rappresentata innanzitutto dalla rete degli spazi aperti e delle attrezzature connesse, come progetto di suolo di qualità ecologica e paesaggistica, in grado di costituire una componente strutturante e caratterizzante delle infrastrutture verdi e blu che innervano l'intero territorio ravennate, in cui dimensione ambientale e culturale si intrecciano profondamente. Un progetto di suolo dunque che dovrà tener conto anche della ricerca di un'adeguata sicurezza degli spazi aperti pubblici per abitanti e turisti, sulla base di un complesso di interventi integrati e diffusi di rivitalizzazione, presidio funzionale e collaborazione tra il Comune e le tante forme di cittadinanza attiva. Tutto ciò richiede un cambiamento profondo del ciclo edilizio tradizionale, legato esclusivamente all'espansione edilizia in via di esaurimento, e un rinnovamento radicale, aziendale e tecnologico, dei soggetti imprenditoriali e tecnici. Allo stesso tempo presuppone il rafforzamento dei processi di partecipazione e condivisione delle scelte di rigenerazione, di riappropriazione degli spazi aperti, di cooperazione pubblico-privata con il coinvolgimento degli attori sociali e imprenditoriali. Una politica integrata, quindi, di nuovo welfare urbano che assuma diverse declinazioni (spazi pubblici, attrezzature e servizi per fasce sociali disagiate, sicurezza, processi collaborativi e strumenti pattizi), compresa quella relativa alla diversificazione dell'offerta abitativa non garantita dal libero mercato, per dare risposta alle domande delle categorie sociali più deboli e marginali e comunque maggiormente colpite dalla crisi economica in atto.
2. Questo Obiettivo Strategico fa riferimento alle componenti individuate negli elaborati OS5a e OS5b:
  - a) l'elaborato OS5a "Griglia degli elementi strutturali" contiene la spazializzazione delle Azioni Progettuali (AP) all'interno del Territorio Urbanizzato e nelle aree contermini:

- parti urbane;
  - rete dei tracciati strutturanti;
  - rete degli spazi aperti urbani pubblici e privati (piazze, larghi, parchi, giardini);
  - capisaldi architettonici e urbani;
  - edifici speciali per nuove centralità e attrezzature;
  - il pattern dei tessuti urbani residenziali, produttivi, commerciali e logistici;
  - gli spazi aperti urbani pubblici e privati a corona della città storica e consolidata, portuale e industriale.
- b) l'elaborato OS5b "Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari" contiene l'individuazione delle parti urbane e delle strategie locali all'interno del Territorio Urbanizzato:
- parti urbane;
  - dotazioni territoriali;
  - interventi prioritari delle strategie locali.

#### ARTICOLAZIONE DELL'OBIETTIVO STRATEGICO

3. L'OS5 è articolato in 4 Lineamenti Strategici (LS) e 16 Azioni Progettuali (AP) di cui ai successivi articoli da 35 a 38 e rappresentati nell'elaborato OS5a.
4. Il Territorio Urbanizzato (TU), è articolato in 12 parti urbane e una rete di interventi prioritari relativi alla strategia locale di ciascuna di esse, rappresentati nell'OS5b, di cui al successivo Art. 40.

#### INDIRIZZI (STRATEGICI, PROGRAMMATICI, PROGETTUALI E GESTIONALI) SUL SISTEMA INSEDIATIVO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

5. Il PUG promuove:
  - una strategia multiscalare e integrata nelle dinamiche di rigenerazione urbana, a cui partecipano come driver fondamentali e sinergici le Infrastrutture verdi e blu (Ivb);
  - le Ivb come telaio multiscalare di spazi aperti di qualità eco-paesaggistica, pubblici e di uso pubblico, senza soluzione di continuità tra territorio extraurbano, periurbano e urbano, fin dentro il cuore dei tessuti edilizi e delle loro aree pertinenziali;
  - la Grande Corona Verde periurbana come fascia osmotica tra la città compatta e il territorio extraurbano;
  - le Ivb come fattori di riconnessione delle diverse Parti Urbane della città;
  - le Ivb anche come campo privilegiato per definire le priorità d'intervento nell'uso delle risorse finanziarie pubbliche e private in rapporto alla successione non programmabile degli interventi diffusi di rigenerazione urbana, ad attuazione diretta e indiretta, che il PUG intende sollecitare e incentivare.
6. Il PUG persegue la strategia di cui al precedente comma sulla base dei seguenti principi che intendono i 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;
  - 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;
  - luoghi stratificati della memoria storica materiale e immateriale, di cui preservare la complessità e l'assortimento sociale e funzionale;
  - campo d'azione privilegiato per incrementare la qualità architettonica, sollecitare processi di diversificazione tipo-morfologica e attrarre nuove funzioni e tipologie di abitanti e produttori;
  - 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;
  - 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.

#### POLITICHE URBANE PER L'OS

7. Ai fini del raggiungimento dell'OS, costituiscono riferimenti essenziali e sinergici le seguenti politiche urbane con riferimento a quelle indicate nel capitolo C2 dell'elaborato 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.

## ART. 35 – OS5/LS1. SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Potenziare la rete degli spazi aperti e la loro qualificazione paesaggistica, ambientale, fruitiva e sociale come componente qualificante e strutturante del sistema delle Infrastrutture verdi e blu.
2. Il campo d'azione del LS comprende gli spazi aperti urbani pubblici e privati interni al territorio urbanizzato e a corona della città storica e consolidata.
3. Il LS è articolato in 5 Azioni Progettuali.

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

4. 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 per il ridisegno 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.

#### Indirizzi strategici

5. Il PUG promuove la qualificazione della fascia periurbana compresa tra il limite urbano della città compatta e le grandi infrastrutture viarie di scorrimento tangenziali (autostrada A14 diramazione Ravenna, SS309 Romea nord, SS16 Adriatica, SS67 Classicana) come Grande Corona Verde costituita dal mosaico di spazi aperti naturalistici, agricoli e attrezzati di cui al precedente Art. 13, comma 14 (OS1/LS4/AP6). Costituiscono obiettivi qualificanti:
  - la riqualificazione del paesaggio lungo i margini urbani attraverso il ridisegno delle strade di bordo come *promenade* alberate (v. Baiona, v. Canale Magni, viale Allende, v. Trieste, v. Canale Molinetto, viale Europa, viale della Chimica e v. Stradone) e dei margini ferroviari con il completamento dei parchi Baronio e Cesarea;
  - l'irrobustimento delle connessioni trasversali tra la Grande Corona Verde e le porosità più interne alla città consolidata attraverso le strade esistenti per garantire la massima accessibilità dai tessuti urbani;
  - il disegno di un sistema anulare della mobilità ciclopedonale interno alla Grande Corona Verde, attraverso la valorizzazione dei tracciati già esistenti e la loro riconnessione con nuovi tratti, per garantire la massima accessibilità e fruizione senza soluzione di continuità anche con le direttrici anulari e trasversali di cui ai precedenti punti.

### AZIONE PROGETTUALE AP2

#### Definizione

6. Qualificare paesaggisticamente 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, nel TU della città centrale, dei Lidi e dei centri urbani della campagna, per adeguarli a nuove esigenze ecologico-ambientali, funzionali e sociali.

#### Indirizzi strategici

7. Il PUG promuove la riconfigurazione spaziale e funzionale di strade, piazze e larghi, parchi e giardini, al fine di:
  - innalzare la qualità paesaggistica, con riferimento soprattutto a strade e piazze della città moderna e contemporanea;
  - implementare le esigenze di estensione della mobilità sostenibile sulla base di quanto definito nella successiva AP4;
  - incrementare le prestazioni ecologico-ambientali attraverso la produzione di servizi ecosistemici per contrastare i cambiamenti climatici e gli ulteriori rischi di origine naturale e antropica (in primis quelli idraulico, da inquinamento e microclimatico), scelte vegetali e sistemi di drenaggio urbano performanti dal punto di vista prestazionale (quali incremento della permeabilità dei suoli, *water square*, *rain garden*, sistemi di riciclo delle acque e delle biomasse di scarto).

### AZIONE PROGETTUALE AP3

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

9. Il PUG promuove:
- interventi di riqualificazione urbana delle fronti edilizie prospicienti i tracciati strutturanti indicati nell'elaborato OS5a - a partire da quelli di via Farini, viale Randi, via Maggiore, via Popilla antica - attraverso le regole di rigenerazione urbana dei tessuti contenute nel successivo Titolo III Capo 3 e nel cap. B3.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, assieme alle azioni di riqualificazione paesaggistica delle strade d'impianto di tali tessuti nei termini indicati nelle AP2 e AP4 del presente LS;
  - la riconfigurazione spaziale e funzionale dei tracciati strutturanti per consolidare e qualificare il rango da essi assunto e da potenziare, come viali alberati di qualità paesaggistica capace di sollecitare gli interventi di addensamento e sostituzione urbana di cui al punto precedente.

#### AZIONE PROGETTUALE AP4

##### Definizione

10. 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.

##### Indirizzi strategici

11. Il PUG promuove:
- la riconfigurazione di strade, piazze e larghi, in coerenza con il PUMS e il PGTU, per accogliere le domande di ciclopeditività e di spazi adeguati al trasporto pubblico ad "emissione zero" nelle aree destinate a "isole ambientali", ZTL e "Zone 30"; in coerenza con gli indirizzi contenuti nell'elaborato GUIDA PER LA QUEA al cap. A2.2;
  - le modificazioni paesaggistiche necessarie ad ampliare gli spazi ciclopeditivi in corrispondenza di scuole, attrezzature di interesse comune, ingressi a parchi e giardini e altre centralità locali a frequentazione alta e concentrata, nonché strade d'impianto di tessuti urbani della città consolidata in cui una diversa regolamentazione della mobilità su gomma possa consentire di destinare interi tratti stradali all'uso pedonale e ciclabile con una riconfigurazione complessiva della sede stradale, in coerenza con gli indirizzi contenuti nell'elaborato GUIDA PER LA QUEA al cap. B3.1;
  - gli interventi di riconfigurazione suddetti come progetti integrati di paesaggio che prevedano trattamenti diversificati del suolo, sistemi di illuminazione adeguati, nuove dotazioni vegetali, arredi urbani, in coerenza con gli indirizzi contenuti nell'elaborato GUIDA PER LA QUEA al cap. A3.1.

#### AZIONE PROGETTUALE AP5

##### Definizione

12. Realizzare nuovi parchi e giardini, completare quelli in corso di attuazione e recuperare quelli degradati.

##### Indirizzi strategici

13. Il PUG promuove:
- la realizzazione, il completamento e il recupero dei seguenti parchi: Parco delle Mura come sistema anulare verde e ciclopeditivo, comprensivo dei tratti murari storici superstiti restaurati e da restaurare; Parco archeologico della ex Caserma Dante Alighieri; Parco sportivo dell'ex ippodromo; Parco Cesarea; Parco delle dune di Porto Corsini e spazi di riqualificazione ambientale e di connessione trasportistica connessi alla realizzazione del nuovo Terminal crocieristico e all'attraversamento di Porto Corsini; Cimitero monumentale; ampliamento del parco di Teodorico sull'area dell'ex Scalo merci; giardino della Villa Callegari, nuovi parchi previsti nel Progetto Urbano 1 della Darsena, in coerenza con quanto previsto nell'elaborato GUIDA PER LA QUEA al cap. B3.2;
  - la realizzazione di parcheggi permeabili e alberati intesi come spazi di qualità paesaggistica utilizzabili anche per altri usi temporanei, in particolari ore del giorno e stagioni dell'anno;
  - la qualificazione dei parchi e giardini anche come occasione di incremento della produzione di servizi ecosistemici per contrastare i cambiamenti climatici e gli ulteriori rischi di origine naturale e antropica, coerentemente con quanto indicato nella precedente AP2.

## ART. 36 – OS5/LS2. EDIFICI SPECIALI

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Valorizzare gli edifici speciali dismessi o mal utilizzati come centralità per servizi e funzioni turistico-culturali, ludico-ricreative e sociali di qualità.
2. Il campo d'azione del LS comprende gli edifici speciali dismessi o mal utilizzati e le attrezzature per servizi collettivi interni al territorio urbanizzato, da qualificare o riqualificare.
3. Il LS è articolato in 4 Azioni Progettuali.

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

4. 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.

#### Indirizzi strategici

5. Il PUG promuove, assieme alla politica urbana di cui al successivo comma 7, il recupero e la valorizzazione degli edifici speciali abbandonati, attraverso interventi ad attuazione diretta e indiretta - compresi quindi quelli rientranti negli Ambiti di rigenerazione ad AO e PPC relativi ad alcune Componenti Insediative di cui al Capo 3 del successivo Titolo III - attraverso i Requisiti Prestazionali richiesti, in grado di attrarre nuove tipologie di investitori nazionali e internazionali a partire dai seguenti edifici: Ex Caserma Dante Alighieri, Ex Amga, Porta Cybo, Complesso di Santa Teresa, Convento dei Cappuccini, Largo Firenze, Ex Falegnameria comunale, Ex Macello, Ex Cinema Roma, Magazzino ex SIR e altri edifici di archeologia industriale in Darsena di città, Ex Mercato del pesce a Marina di Ravenna, ex Marchesato, Fabbrica vecchia, ex Zuccherificio di Classe, Ex Cinema Sant'Alberto, Palazzo Grossi a Castiglione di Ravenna, Legnami Castiglione.
6. Il PUG promuove funzioni innovative e loro combinazioni, con particolare riferimento a: grandi servizi culturali e museali, attività turistico-ricettive, espositive e della creatività, sociali, sportive e del tempo libero, artigianali e piccolo-produttive eco-sostenibili, filiere enogastronomiche e commerciali di qualità, incubatori di start-up innovative e co-working.
7. Il PUG promuove una strategia di rete tra centralità esistenti e nuove, attraverso l'attivazione di una specifica politica urbana sull'"Integrazione natura-cultura" indicata nell'elaborato GUIDA PER LA QUEA al cap. C2.3, per incentivare nuove economie e attività di interesse pubblico legate alla sinergia natura-cultura, alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, archeologico e ambientale e alla destagionalizzazione turistica, che abbia tra i suoi obiettivi principali:
  - il consolidamento della rete delle istituzioni culturali e museali per offrire servizi ed eventi attrattivi durante tutto l'anno;
  - la realizzazione di strumenti di comunicazione e promozione della rete di luoghi della natura-cultura ravennate;
  - la diversificazione dell'offerta ricettiva e dei servizi connessi per garantire il massimo utilizzo delle strutture, anche attraverso il coinvolgimento degli host di quelle extra-alberghiere;
  - la valorizzazione della sequenza di risorse naturalistiche, storico-archeologiche e del loisir lungo la programmata metro-ferrovia (Mezzano, Centro Storico, Classe, Mirabilandia) dentro un quadro più ampio della direttrice costiera romagnola;
  - il consolidamento del valore di "città slow" di Ravenna e della sua estesa rete ciclabile per la valorizzazione delle risorse naturalistiche e culturali.

### AZIONE PROGETTUALE AP2

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

9. Il PUG promuove azioni pubbliche integrate - attraverso le Strategie locali contenute nell'elaborato OS5b, nel cap. B2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA e negli elaborati dei Progetti-Guida - per garantire una dimensione sistemica delle attrezzature collettive, sia di scala urbana e territoriale sia di scala locale e di prossimità, anche attraverso la valorizzazione del ricco tessuto di associazioni presenti sul territorio.

### AZIONE PROGETTUALE AP3

### Definizione

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

### Indirizzi strategici.

11. Il PUG promuove il completamento del programma di messa in sicurezza delle scuole, verificandone la potenzialità di inserimento entro più ampi programmi europei e nazionali in cui riconoscere queste attrezzature come i riferimenti primari della Struttura Urbana Minima (SUM) del centro-città, dei centri urbani della campagna e dei Lidi, come strategia di prevenzione in caso di eventi calamitosi.

## AZIONE PROGETTUALE AP4

### Definizione

12. 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.

### Indirizzi strategici

13. Il PUG riconosce, conferma e valorizza il ruolo strategico dei Capisaldi architettonici e urbani presenti sia nella città storica che in quella moderna e contemporanea, i quali:

- sono costituiti prevalentemente da complessi di edifici specialistici di elevato valore storico-monumentale e/o architettonico tra loro integrati da un punto di vista morfologico e funzionale, anche attraverso spazi aperti connotanti;
- rappresentano i nodi strutturanti e i riferimenti simbolici più importanti della città esistente;
- necessitano di progetti integrati finalizzati a recuperare o realizzare ex novo edifici e spazi aperti, salvaguardando la loro stretta integrazione architettonica, funzionale e di senso all'interno del contesto urbano.

14. Il PUG riconosce i seguenti Capisaldi architettonici e urbani, da rafforzare e valorizzare, rappresentati nell'elaborato OS5a:

#### *Nella città storica:*

- Cittadella dei Beni culturali di San Vitale (comprensiva dei monumenti Unesco San Vitale e Galla Placidia, del Complesso benedettino di San Vitale con l'Archivio di Stato, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, il Museo Nazionale di Ravenna e la Scuola per il Restauro del Mosaico, delle piazze e dei giardini di pertinenza; valutare se includere la Chiesa di Santa Croce);
- Complesso del Duomo (comprensivo dei monumenti Unesco Cappella di Sant'Andrea - dentro e con il complesso monumentale del Duomo - e Battistero Neoniano, del Museo Arcivescovile, delle piazze Duomo e Arcivescovado e dei giardini di pertinenza);
- Sant'Apollinare nuovo (comprensivo della piazza e dei giardini di pertinenza);
- Complesso di via degli Ariani (comprensivo del Battistero degli Ariani con il giardino di pertinenza, della Chiesa dello Spirito Santo e della piazzetta antistante);
- Mausoleo di Teodorico (comprensivo del Mausoleo e dell'intero parco di Teodorico);
- Sant'Apollinare in Classe (comprensivo della basilica e dei giardini, incluso quello adiacente alla strada Romea sud);
- Zona Dantesca (comprensivo del Centro Dantesco dei frati minori conventuali, inclusa la biblioteca e la basilica, degli antichi Chiostrì Francescani, del sacello di Dante, del Quadrarco di Braccioforte, del Museo Dantesco, della piazza e dei giardini di pertinenza);
- Rocca Brancaleone (comprensiva degli spazi aperti e del parco);
- Complesso di Santa Maria in Porto (comprensivo dell'abbazia con il Museo d'arte della città di Ravenna – MAR e del relativo parco con il planetario);
- Piazza del Popolo (comprensiva degli edifici storici prospicienti tra cui il palazzo comunale);
- Biblioteca Classense, ex abbazia dei monaci camaldolesi di Classe;
- Sant'Alberto. Palazzo degli Estensi detto il "Palazzone" (Edificio del museo Natura "Alfredo Brandolini");
- Castiglione. Palazzo Grossi Rasponi (comprensivo del parco e dell'edificio adiacente).

#### *Nella città moderna e contemporanea:*

- Polo direzionale di viale Berlinguer;
- Nuova centralità urbana della Darsena di città;
- Polo museale Classis;
- Nuova Stazione marittima.



## ART. 37 – OS5/LS3. TESSUTI URBANI

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo principi di eco sostenibilità e di integrazione con le infrastrutture verdi e blu.
2. Il campo d'azione del LS comprende i tessuti urbani esistenti e di progetto.
3. Il LS è articolato in 3 Azioni Progettuali.

### AZIONI PROGETTUALI AP1, AP2, AP3

#### Definizioni

4. (AP1) Attivare interventi integrati di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, con particolare attenzione a quelli critici del Novecento, e di Qualificazione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione/Addensamento Urbano nel territorio urbanizzato, secondo requisiti prestazionali aggiornati di qualità urbana ed ecologico-ambientale.
5. (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.
6. (AP3) Promuovere il Certificato di Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale ("Certificato di QUEA") e incentivare la sua acquisizione per il controllo urbanistico e ambientale degli interventi di rigenerazione urbana attraverso il rispetto dei Requisiti Prestazionali di cui all'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

#### Indirizzi strategici

7. Il PUG promuove interventi di rigenerazione urbana dei tessuti urbani esistenti, relativi alle diverse Componenti Insediative individuate nel successivo Capo 3 del Titolo III, attraverso:
  - l'individuazione di "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana", ad attuazione indiretta con AO/PAIP, di cui all'Art. 39, comma 3 della presente Disciplina;
  - l'individuazione di ambiti di rigenerazione urbana ad attuazione diretta attraverso PCC;
  - la definizione di regole di tessuto urbano a cui sono associate specifiche premialità urbanistiche per le diverse tipologie di trasformazione di cui all'Art. 7 della LR 24/2017, richiamate negli Artt. 4 e 52 della presente Disciplina.
8. Il PUG individua specifici Requisiti Prestazionali di Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale associati alle diverse tipologie di trasformazione di cui all'Art. 7 della LR 24/2017, richiamate nell'Art. 4 della presente Disciplina e alle premialità di cui al precedente comma, al successivo Art. 52 e al Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
9. Al fine di garantire la conservazione nel tempo dei livelli prestazionali richiesti per l'ottenimento delle premialità urbanistiche di cui ai precedenti commi, il PUG prevede una specifica procedura di certificazione della QUEA e del suo controllo nel tempo ai sensi del successivo Art. 52, commi da 9 a 14.

## ART. 38 – OS5/LS4. WELFARE URBANO

---

### DEFINIZIONE, CAMPO D'AZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Sviluppare politiche e programmi di nuovo welfare urbano, per dare risposta alle domande abitative e di servizi delle fasce sociali più fragili e marginali.
2. Il campo d'azione del LS comprende i tessuti urbani esistenti e di progetto.
3. Il LS è articolato in 4 Azioni Progettuali.

### AZIONE PROGETTUALE AP1

#### Definizione

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

#### Indirizzi strategici

5. Il PUG promuove l'incremento dell'offerta abitativa sociale attraverso:
  - la previsione delle premialità urbanistiche, negli interventi integrati di rigenerazione urbana, contenute nel Capo 1 del Titolo III della presente Disciplina e nell'elaborato GUIDA PER LA QUEA al fine di incentivare la realizzazione di quote minime di ERS per la domanda sociale di giovani coppie, *single*, anziani e altre categorie a limitato accesso al mercato abitativo, nonché un'ampia e diffusa accessibilità agli spazi abitativi, con particolare riferimento alle categorie sociali fragili. Tale indirizzo va perseguito in sintonia con il dimensionamento e gli indirizzi contenuti nella Relazione generale;
  - la realizzazione di interventi di ERP su suoli pubblici attraverso finanziamenti nazionali e regionali;
  - l'acquisto da parte pubblica di immobili disponibili, con successivo affitto a costi calmierati;
  - forme di agevolazione all'acquisto di immobili disponibili attraverso contribuzioni pubbliche integrative sui mutui;
  - il sostegno integrativo al reddito degli inquilini e/o dei proprietari;
  - un'adeguata diversificazione dei tagli degli alloggi per le fasce sociali e le categorie disagiate di riferimento, per garantire anche quote di alloggi a rotazione finalizzate ad agevolare lo spostamento temporaneo di abitanti per la realizzazione di interventi di recupero e riqualificazione.

### AZIONI PROGETTUALI AP2, AP3, AP4

#### Definizione

6. (AP2) Sostenere e incentivare misure finalizzate a raggiungere adeguate condizioni di sicurezza urbana, vitalità sociale e funzionale e sicurezza socio-sanitaria di fronte ai rischi epidemici, nelle varie parti urbane e nelle diverse ore del giorno e stagioni dell'anno.
7. (AP3) Rigenerare tessuti edilizi ed edifici residenziali, inclusi quelli di ERP, caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio e costruttivo, da monofunzionalità e da disagio sociale e abitativo.
8. (AP4) Riqualificare il patrimonio edilizio abitativo e gli spazi aperti per garantire un'adeguata accessibilità alle fasce più fragili della popolazione (bambini, anziani e disabili).

#### Indirizzi strategici

9. Il PUG promuove politiche e programmi per l'incremento dell'accessibilità, della vitalità e della sicurezza, con particolare attenzione alle fasce sociali più fragili e marginali e alle aree di maggior degrado urbanistico e disagio sociale, attraverso:
  - il pieno utilizzo dei piani terra degli edifici per attività pubbliche o di uso pubblico;
  - l'incremento di destinazioni d'uso integrate con la residenza, con particolare riferimento ai servizi di prossimità e al commercio di vicinato, anche attraverso la previsione di "centri commerciali naturali" connessi a luoghi specifici e prodotti caratterizzanti;
  - la diversificazione dei tempi e modi di funzionamento delle attività e dei servizi (attrezzature e servizi, istituzioni culturali e museali, mobilità pubblica, ecc.);
  - la dotazione di piccoli presidi di attività sociali e ludico-ricreative negli spazi verdi;
  - l'incremento degli spazi pedonali e ciclabili rispetto a quelli carrabili;
  - la rimozione degli ostacoli per garantire l'uguaglianza sostanziale e la partecipazione effettiva delle persone con disabilità;
  - la realizzazione di idonee forme differenziate di illuminazione pubblica;

- l'incentivazione della crescita e il rafforzamento di forme di autoorganizzazione sociale propulsive per la creazione e gestione di servizi di prossimità per innovare il welfare e rafforzare la sua territorializzazione in sinergia con quello pubblico tradizionale;
  - La gestione di processi sociali collaborativi orientati alla rigenerazione urbana e ambientale attraverso forme pattizie pubblico-private e l'estensione degli 'usi temporanei'.
10. Il PUG promuove, per la realizzazione degli obiettivi suddetti, politiche urbane in merito a "Welfare urbano e inclusione sociale" e "Mobilità urbana e tempi della città", contenute nei Capitoli C2.2 e C2.6 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, oltre agli incentivi urbanistici e ai Requisiti Prestazionali contenuti nella medesima GUIDA.

## ART. 39 – SCHEMA DI ASSETTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E GRIGLIA DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI

---

### LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, Artt. 7, 33, 35

### ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- Elaborato OS5 Ravenna città rigenerata, abitabile, accogliente e sicura  
Il sistema insediativo. Schema di assetto del Territorio urbanizzato e delle aree contermini  
OS5a\_Griglia degli elementi strutturali (ex Artt. 33 e 35, LR 24/2017) scala 1:40.000  
OS5b\_Partì urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari scala 1:20.000

### DEFINIZIONE

1. Lo schema di assetto e la relativa griglia degli elementi strutturali nel Territorio Urbanizzato (Art. 33, comma 2 e Art. 35, comma 4 della LR 24/2017) è costituito dai seguenti elementi:
  - le parti urbane;
  - i Capisaldi architettonici e urbani;
  - le centralità di livello urbano, nazionale e internazionale;
  - le attrezzature pubbliche di livello urbano e di prossimità;
  - la rete dei tracciati strutturanti;
  - le strade, le piazze e i larghi;
  - i parchi e i giardini;
  - il pattern dei tessuti urbani;
  - gli “Ambiti prioritari di rigenerazione urbana”;
  - le aree di interazione porto-città.

### INDIRIZZI STRATEGICI

2. Il PUG riconosce nello schema di assetto del territorio urbanizzato il riferimento primario per indirizzare le Azioni Progettuali di rigenerazione urbana in quanto la griglia dei suoi elementi strutturali di valore strategico, integrata dalle Componenti Paesaggistiche di cui al successivo Capo 2 del Titolo III, consente di:
  - caratterizzare il campo delle Azioni Progettuali di valore strategico sia a livello urbano e territoriale che a livello locale;
  - definire il telaio delle componenti primarie di natura relazionale connotante l’identità urbana della città storica, moderna e contemporanea, compresa quella portuale e commerciale del canale Candiano;
  - configurare la specificità e connotazione delle parti urbane che costituiscono il territorio urbanizzato della città dal punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e storico-culturale, consentendo in tal modo di delineare le strategie locali e il quadro delle esigenze in materia di dotazioni territoriali;
  - inquadrare e orientare gli interventi ad attuazione diretta nei diversi tessuti urbani e quelli ad attuazione indiretta nelle aree da rigenerare in profondità;
  - articolare i contenuti progettuali degli interventi ad attuazione diretta e indiretta in ragione di una consapevolezza multiscalare della peculiare coesistenza tra luoghi eccezionali e luoghi della regola, contribuendo a dimensionare e qualificare le modificazioni proposte dal punto di vista urbanistico e ambientale.
3. Gli “Ambiti prioritari di rigenerazione urbana” interni al TU, di cui al precedente comma 1, sono individuati a partire dal recepimento delle scelte già effettuate dalla previgente pianificazione comunale, tuttora valide ma non ancora realizzate. Ad essi si aggiungono ulteriori ambiti in cui sono presenti dinamiche di degrado e obsolescenza di tessuti edilizi, edifici e spazi aperti, il peggioramento delle condizioni ambientali, la crescita di fenomeni di marginalizzazione funzionale, la necessità di far fronte ad un riordino delle reti infrastrutturali, l’acuirsi di fenomeni di disagio sociale ed economico che rendono necessari e opportuni interventi integrati da coordinare attraverso idonee procedure pianificatorie e programmatiche. L’individuazione degli “Ambiti prioritari di rigenerazione urbana” negli elaborati OS5a e SINTESI DELLE CP/CI, fa riferimento a perimetri di carattere esclusivamente ideogrammatico.
4. Il PUG non individua ambiti di nuova urbanizzazione esterni al Territorio Urbanizzato (TU) di cui all’Art. 35 della LR 24/2017, rimandando eventuali decisioni di merito alle valutazioni di cui al comma 4 dell’Art. 64 della presente Disciplina.
5. Per gli Ambiti di cui ai precedenti commi 3 e 4 si precisa quanto segue:
  - la loro individuazione non costituisce variante al PUG;

- gli interventi in essi compresi devono rispettare gli indirizzi contenuti nel capitolo D2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA;
  - le loro previsioni si attuano attraverso gli strumenti dell'AO o del PAIP di cui all'Art. 38 della LR 24/2017 così come specificato nell'Art. 50 della presente Disciplina;
  - le regole prescrittive sono contenute nel Capo 1 del successivo Titolo III.
6. Il PUG promuove 4 Progetti Urbani (PU) di particolare valore strategico per la città di Ravenna, specificati nell'Art. 41 della presente Disciplina e nel Cap. B3.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

## ART. 40 – PARTI URBANE E STRATEGIE LOCALI

---

### DEFINIZIONE

1. Il Territorio Urbanizzato (TU), rappresentato nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, è suddiviso in 12 parti urbane, per le quali l'elaborato GUIDA PER LA QUEA, al Cap. B2.2, definisce le strategie locali di rigenerazione e le dotazioni territoriali:
  1. Centro storico  
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 della 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:
    - nell'area portuale ricompresa nel perimetro del Piano Regolatore Portuale;
    - negli insediamenti produttivi principali di Basette e Fornace Zarattini.
  7. Città policentrica del Reno e del Lamone  
Comprende i centri urbani della campagna strutturati attorno al sistema delle Infrastrutture verdi e blu dei fiumi Reno e Lamone e imperniati sui centri principali di Sant'Alberto, Mezzano e Piangipane.
  8. Città policentrica del Montone e Ronco  
Comprende i centri urbani della campagna strutturati attorno al sistema delle infrastrutture verdi e blu dei fiumi Montone e Ronco e imperniati sui centri principali di Roncalceci e San Pietro In Vincoli.
  9. Città policentrica del Bevano e Savio  
Comprende i centri urbani della campagna strutturati attorno al sistema delle infrastrutture verdi e blu dei fiumi Bevano e Savio e imperniati sul centro principale di Castiglione.
  10. Lidi della Pineta di San Vitale  
Comprende i lidi riconoscibili nel rapporto con lo spessore dinamico della costa e con il sistema delle infrastrutture verdi e blu della pineta di San Vitale, della piallassa Baiona e del fiume Lamone: 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 infrastrutture verdi e blu del canale Candiano e Fiumi Uniti e della piallassa Piomboni: Porto Corsini, Marina di Ravenna, Punta Marina, Lido Adriano e Lido di Dante.
  12. Lidi e Poli della Pineta di Classe  
Comprende i lidi riconoscibili nel rapporto con lo spessore dinamico della costa e con il sistema delle infrastrutture verdi e blu della pineta di Classe e dei fiumi Bevano e Savio: Lido di Classe, Lido di Savio.

### INDIRIZZI STRATEGICI

2. Il PUG individua le strategie locali per la rigenerazione di ciascuna Parte urbana – attraverso la definizione delle dotazioni territoriali e degli interventi prioritari contenuti nell'elaborato OS5b e nel cap. B2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA – per orientare e supportare le proposte dei privati e della stessa amministrazione pubblica e le valutazioni necessarie per le decisioni da assumere nei casi di:
  - interventi di Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU) negli ambiti di rigenerazione;

- interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) e Nuova Costruzione (NC2) nelle aree inedificate di maggior dimensione interne al tessuto;
  - politiche urbane e programmi di iniziativa pubblica.
3. Gli interventi prioritari e il quadro dimensionale e funzionale delle dotazioni territoriali esistenti, come definiti al precedente comma 2 del presente Articolo, costituiscono il riferimento primario per indirizzare le Azioni Progettuali di rigenerazione urbana al fine di:
- definire le scelte più idonee da un 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;
  - 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.
  - 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;
  - 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.



## CAPO 7: PROGETTI-GUIDA

---

### ART. 41 – ARTICOLAZIONE E RUOLO

---

#### DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DEI PG

1. Il PUG delinea un numero limitato di Progetti-Guida (PG) che costituiscono la modalità strategico-operativa per individuare in modo selettivo i progetti, le politiche e i programmi prioritari (compresi quelli in atto e già previsti dal Comune di Ravenna), in funzione di alcune rilevanti narrazioni urbane per il futuro della città. I Progetti-Guida, incentrati sulle Componenti Paesaggistiche e Insediative, strutturanti e qualificanti, della natura, storia e infrastrutturazione territoriale e urbana, approfondiscono e correlano le Azioni Progettuali principali (di cui al Titolo II), fattibili e condivise con gli attori pubblici e privati coinvolti, attraverso una selezione di progetti che l'Amministrazione comunale considera prioritari a livello urbano e territoriale, nel tempo di validità del PUG. I Progetti-Guida costituiscono inoltre lo strumento necessario per il Comune al fine di costruire programmi integrati da finanziare con risorse private e pubbliche (europee, nazionali e regionali) a partire dai nuovi Fondi strutturali europei 2021-2027 e dal *Recovery Fund* approvato dal Consiglio Europeo nel 2020, di cui potranno costituire il riferimento principale per indirizzarne l'utilizzo verso obiettivi spazialmente definiti.

In tal senso i Progetti-Guida (PG) svolgono una importante funzione di sollecitazione, messa in coerenza e indirizzo delle Azioni Progettuali, dando forma ai principali temi, portanti e trasversali, della salvaguardia, valorizzazione e rigenerazione urbana e ambientale individuati nel quadro dei 5 Obiettivi Strategici (OS). Sui Progetti-Guida (PG) si concentrano gli sforzi del Comune di Ravenna, attraverso adeguati processi di governance multilivello, per la concertazione e co-pianificazione con altri soggetti pubblici (in primis Provincia, Regione, Autorità di Sistema Portuale, Soprintendenza SABAP, Ente Parco del Delta del Po, Università, Ferrovie dello Stato, ANAS) per dare concretezza agli OS e agli LS del PUG. Tale Governance deve individuare gli interventi prioritari, a partire da quelli indicati negli elaborati GUIDA PER LA QUEA e PROGETTI-GUIDA, attraverso tavoli partenariali finalizzati alla sottoscrizione di intese e accordi tra il comune e i principali soggetti pubblici e privati coinvolti.

2. All'interno del quadro di riferimento delineato dai Progetti-Guida (PG) di cui al precedente comma, il PUG approfondisce alcuni contesti territoriali particolarmente significativi 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, declinandoli in 4 Progetti Urbani (PU).

#### ARTICOLAZIONE

3. Il PUG definisce i seguenti Progetti-Guida (PG):
  - PG1. IL CANALE CANDIANO, PER INTEGRARE CITTÀ, PORTO E MARE
  - PG2. LO SPESSORE DINAMICO DEL LITORALE
  - PG3. LA METRO-FERROVIA DELLE RISORSE STORICO-ARCHEOLOGICHE E AMBIENTALI
  - PG4. LA GRANDE CORONA VERDE DELLA CITTÀ-PORTO
4. I Progetti-Guida (PG) sono ulteriormente approfonditi alla scala urbana nei seguenti Progetti Urbani (PU):
  - PU1. DARSENA
  - PU2. DISTRETTO ARCHEOLOGICO-MONUMENTALE DI CLASSE
  - PU3. POLO NATURALISTICO-AMBIENTALE E DEL LOISIR DI PINETA DI CLASSE-MIRABILANDIA
  - PU4. EX AGIP

#### DIRETTIVE E INDIRIZZI

5. I Progetti-Guida (PG) dovranno declinare le "politiche urbane" – congiuntamente agli altri strumenti del PUG di cui al precedente Art. 7 e agli ulteriori piani, progetti e programmi di competenza dell'Amministrazione Comunale – determinando anche le successioni temporali, le modalità di attuazione di tali politiche, i finanziamenti e ogni altro adempimento connesso per la loro implementazione.
6. I Progetti Urbani (PU) di cui ai precedenti commi 2 e 4 rappresentano tre condizioni emblematiche connotanti la città e il territorio di Ravenna: la città della dismissione industriale lungo il canale Candiano e dell'interazione porto-città (PU1 e PU4) per una rinnovata mixité funzionale; un luogo della memoria storico-archeologica romana e

medievale tra i più significativi (PU2); la compresenza critica di due grandi risorse ambientali e del tempo libero (PU3). I Progetti Urbani:

- interessano uno o più "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana" di cui all'Art. 39 della presente Disciplina, nonché opere pubbliche e di interesse pubblico, ad attuazione diretta e indiretta, 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.

Nel periodo di validità del PUG è facoltà del Comune, anche su sollecitazione di altri Enti pubblici e di promotori privati, individuare ulteriori ambiti urbani e territoriali nei quali prevedere l'attivazione di nuovi Progetti Urbani, nel rispetto della Disciplina di natura prescrittiva e non prescrittiva del PUG, previa consultazione e condivisione da parte dei proprietari delle aree interessate, dei soggetti rappresentativi della comunità locale, di soggetti imprenditoriali disponibili all'investimento, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti. La consultazione e condivisione avviene secondo le modalità di partecipazione stabilite dalla LR 15 del 02/10/2018. Il percorso di consultazione e condivisione suddetto conduce alla redazione di specifici indirizzi progettuali, in analogia con quelli dei 4 Progetti Urbani previsti dal PUG. Sulla base dei contributi partecipativi e delle adesioni espresse, gli indirizzi dei nuovi Progetti Urbani vengono approvati con Deliberazione della Giunta Comunale.

Gli indirizzi progettuali e gli elaborati grafici dei PU sono contenuti nel cap. B3.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, nel quale sono specificati gli obiettivi di ciascun PU e la loro rispondenza agli OS, LS e AP del PUG contenuti nel Titolo II della presente Disciplina. Tali indirizzi costituiscono il riferimento prioritario per orientare e supportare le proposte dei privati e dello stesso Comune e le valutazioni necessarie per le decisioni da assumere negli interventi ad attuazione diretta e indiretta, in ottemperanza alle regole prescrittive e non prescrittive della presente Disciplina e dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

7. Relativamente ai PU1 e PU4, i suoli da cedere obbligatoriamente al Comune negli interventi con AO/PAIP di cui all'Art. 50, comma 5, lett. a) della presente Disciplina, vanno localizzati a partire dagli indirizzi progettuali grafici e testuali contenuti in ciascun PU.
8. I contenuti dei PG e dei PU indirizzano gli strumenti attuativi del PUG di cui all'Art. 50 della presente Disciplina.

## ART. 42 – PG1. IL CANALE CANDIANO PER INTEGRARE CITTÀ, PORTO E MARE

---

### DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DEL PG

1. Il PG1 riconosce al Canale Candiano il ruolo di una potente infrastruttura urbana multifunzionale che propone il rapporto tra la città e il suo mare nei termini di una integrazione dei paesaggi attraversati, pur nella loro profonda differenza. La direttrice del canale mette in sequenza il centro storico e il circuito delle sue mura, un brano importante della città post-industriale (la Darsena di Città), la città portuale nelle sue diverse declinazioni (commerciale, produttiva, industriale, turistica, peschereccia), la città del mare e la sua dimensione naturalistica. Si tratta di un salto di scala nell'immagine consolidata che punta a riconoscere la necessaria e auspicabile compresenza e commistione di queste città come un valore peculiare e irrinunciabile dell'identità ravennate e del suo futuro.

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. Il PG1 è articolato nei seguenti progetti strutturanti, caratterizzanti e qualificanti:
  - a) Centro storico
    - Cintura verde interna (circuito delle Mura storiche)
    - Ambiti di riqualificazione della ex caserma Dante Alighieri ed ex Amga, mura di Porta Cybo, Convento dei Cappuccini, Santa Teresa, Largo Firenze, ex falegnameria comunale, ex macello, etc.)
    - Riqualificazione del tracciato di via Farini e della rete storico-culturale dei capisaldi architettonici, dei monumenti Unesco e delle piazze
    - Nuova offerta alberghiera di livello superiore in edifici storici abbandonati
  - b) Darsena di Città
    - Definizione di un sistema integrato delle nuove funzioni creative, culturali e del tempo libero della Darsena
    - La Darsena come piazza d'acqua attrezzata e le banchine come *promenade* alberate fin oltre il ponte mobile
    - La Darsena come piazza digitale
  - c) Porto Canale
    - Dragaggio del porto canale e adeguamento banchine (progetto "Hub portuale 2017")
    - Recupero delle aree dismesse lungo il Canale Candiano con funzioni anche di interfaccia pubblica
    - Recupero del Cimitero monumentale come polmone verde
    - Potenziamento delle trame verdi di penetrazione dalla "Grande Corona Verde" (cfr. PG4) al Canale Candiano, intercettando e qualificando le aree verdi esistenti (cimitero monumentale, pineta di Marina di Ravenna, Piallassa Piomboni, pineta Monaldina) e di progetto (nuove aree verdi delle aree industriali dismesse da rifunzionalizzare)
  - d) Fascia costiera
    - Potenziamento del Terminal crocieristico (stazione marittima, dragaggio fondali, eventuale incremento delle banchine di attracco)
    - Riqualificazione in senso naturalistico della Piallassa Piomboni
    - Riqualificazione di alcuni capanni lungo Via delle Valli o il margine di Marina Romea per destinazioni d'uso turistiche, ludico-ricreative, culturali, del tempo libero e dell'osservazione naturalistica connesse alla fruizione ambientale della Piallassa della Baiona
    - Riqualificazione delle connessioni ciclopedonali costiere anche attraverso sistemi innovativi di bike sharing
    - Riqualificazione del bacino pescherecci e dell'ambito dell'ex mercato del pesce
  - e) Reti della mobilità
    - Riconfigurazione fisica e funzionale della stazione ferroviaria di Ravenna, con il rafforzamento delle connessioni urbane ciclopedonali fra centro storico e darsena di città
    - Creazione di una connessione di mobilità "dolce" tra i porti crocieristico/turistico e la stazione centrale, attraverso: completamento del percorso ciclabile, anche collegando la ciclovia Adriatica attraverso Porto Corsini; tracciato idroviario; eventuale sistema meccanizzato (people mover, medio-lungo termine)
    - Valutazione dell'eventuale adeguamento/integrazione della connessione stradale tra il Terminal crocieristico e la Strada statale Romea in funzione dei crescenti flussi turistici del Terminal crocieristico
    - Potenziamento e razionalizzazione del servizio di traghettamento Marina di Ravenna – Porto Corsini, al fine di fluidificare le connessioni litoranee con particolare attenzione al sistema delle ciclovie

## ART. 43 – PG2. LO SPESSORE DINAMICO DEL LITORALE

### DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DEL PG

1. Il PG2 riconosce nella complessità e articolazione dei materiali del paesaggio della riviera ravennate (aree naturalistiche del delta del Po, foci di fiumi e torrenti, piallasse, sistemi dunali e relativi apparati vegetali, pinete, litorali sabbiosi, centri urbani dei Lidi) e nel dinamismo che li caratterizza di natura ambientale (subsidenza, liquefazione dei suoli, erosione costiera, innalzamento del livello del mare, cuneo salino) e socio-economica (le modificazioni abitative e funzionali in corso nei Lidi e le dinamiche d'uso turistico dei litorali sabbiosi) una delle componenti strutturanti e strategiche del territorio ravennate, della sua identità e della sua fragilità.

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

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. Il PG2 è articolato nei seguenti progetti strutturanti, caratterizzanti e qualificanti:

#### a) Fascia costiera

- Creazione di un "Parco marittimo" lungo tutto il litorale, con ripascimento degli arenili, ricostituzione dei sistemi dunali e vegetazionali compromessi e delle pinete e risanamento delle foci dei fiumi, attraverso interventi di rinaturazione e riforestazione e tecniche di ingegneria naturalistica o Interventi di protezione della costa dall'erosione con sistemi di ingegneria naturalistica
- Salvaguardia e valorizzazione naturalistica delle piallasse e degli altri specchi d'acqua, anche attraverso azioni di contrasto ai processi di eutrofizzazione e inquinamento, con particolare attenzione alla Piallassa Piomboni
- Distretto ambientale della zona nord di Ravenna: Natura - Museo Ravennate di Scienze Naturali "Alfredo Brandolini", Centro Visite Del Parco Del Delta e comprensorio di Punte Alberete – Valle Mandriole e dell'aula Didattica di Ca' Vecchia in Pineta San Vitale
- 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)
- Riqualficazione ambientale e funzionale delle aree agricole interessate dai fenomeni di ingressione marina (ambiti ex ARA e AVN) con interventi di forestazione e/o agricoltura compatibile individuando forme sostenibili di compensazione. In coerenza con il PAESC, trattasi di interventi di preparazione ad accogliere le acque marine o interventi per accumulare acque dolci a ridosso della costa, per frenare la salificazione
- Valorizzazione ambientale di fiumi e torrenti, a partire dalle aree di foce, attraverso il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali esistenti e la connessione con le stazioni della metro-ferrovia di cui al PG3 "La metro-ferrovia delle risorse storico archeologiche e ambientali" (in accordo con i processi partecipativi in corso e i costituendi contratti di fiume "Fiumi uniti per tutti" e "Terre del Lamone")
- Riqualficazione dei capanni da pesca e dei manufatti precari lungo le sponde dei canali e delle piallasse, per usi compatibili con la fruizione naturalistica e, ove possibile, con la previsione di servizi turistici di base (birdwatching, didattica, punti informativi, punti di ristoro, attività culturali, etc.)
- Razionalizzazione dell'uso turistico organizzato delle spiagge ("Piano dell'Arenile") o Potenziamento dei servizi minimi dei Lidi finalizzato al superamento della stagionalità e all'abitabilità stanziale
- Riqualficazione di edifici dismessi per servizi a turisti e abitanti
- Incentivazione di interventi finalizzati al superamento della stagionalità turistica attraverso l'uso integrato delle risorse storico-culturali, ambientali e ludico-ricreative del territorio ravennate
- Sviluppo di azioni di valorizzazione della filiera del cibo tra le aree di produzione agricola, la trasformazione, commercializzazione, la vendita e la ristorazione

#### b) Porto canale

- Potenziamento e razionalizzazione del servizio di traghettamento Marina di Ravenna – Porto Corsini, al fine di fluidificare le connessioni litoranee con particolare attenzione al sistema delle ciclovie
- Potenziamento del Terminal crocieristico (stazione marittima, dragaggio fondali, eventuale incremento delle banchine di attracco)
- Riqualficazione del bacino pescherecci e dell'ambito dell'ex mercato del pesce

#### c) Reti della mobilità

- Ripensamento e razionalizzazione dell'accessibilità attraverso parcheggi modali e potenziamento della rete ciclopedonale e del trasporto pubblico locale eco sostenibile anche con sistemi di bike sharing

## ART. 44 – PG3. LA METRO-FERROVIA DELLE RISORSE STORICO-ARCHEOLOGICHE E AMBIENTALI

### DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DEL PG

1. Il PG3 costituisce un caposaldo della politica di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, archeologico e naturalistico e, allo stesso tempo, l'occasione per ripensare l'accessibilità del territorio ravennate attribuendo alla ferrovia un ruolo di trasporto metropolitano in grado di connettere e riqualificare alcune delle componenti strutturanti e qualificanti del suo paesaggio storico. La prospettiva del potenziamento e dell'efficientamento del sistema ferroviario e del sistema portuale connesso alla crocieristica, la previsione di un incremento dei flussi turistici e la riscoperta di alcune parti non solo centrali della città consentono di immaginare un aggiornamento sostanziale e strategico del ruolo della linea ferroviaria esistente. Questa prospettiva si basa sulle potenzialità offerte dalla riorganizzazione e valorizzazione della stazione di Ravenna e delle stazioni minori nell'ambito comunale, come sequenza virtuosa di grandi e piccoli nodi intermodali capaci di raccordare la mobilità su ferro del trasporto pubblico locale e quella ciclopedonale, a servizio di una rete di risorse culturali e ambientali di livello internazionale, migliorando al contempo anche la mobilità degli abitanti e l'accessibilità ad alcuni centri urbani della campagna ravennate. La sequenza delle stazioni esistenti, a cui il PG ne aggiunge di nuove, consente infatti di raccontare il territorio ravennate attraverso un sistema lineare di nodi intermodali in grado di garantire non solo l'accessibilità ai corrispondenti nuclei abitati ma anche e soprattutto ad alcuni importanti siti fortemente qualificanti l'identità più profonda, caratterizzante e qualificante di Ravenna.

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. Il PG3 è articolato nei seguenti progetti strutturanti, caratterizzanti e qualificanti:
  - a) Reti della mobilità
    - Apertura delle nuove stazioni ferroviarie di Ravenna Nord-Università (a servizio del Campus universitario e dei quartieri nord di Ravenna), Ravenna Sud-Ponte Nuovo (a servizio della omonima frazione, dell'area archeologica del Porto di Classe e del parco fluviale di progetto dei Fiumi Uniti), Pineta di Classe-Mirabilandia (a servizio della Pineta, del sistema delle zone umide connesse – ZSC/ZPS Pineta di Classe IT4070010 – e dei parchi divertimento Mirabilandia e Zoo Safari)
    - Potenziamento del ruolo funzionale delle stazioni ferroviarie esistenti come nodi intermodali locali di connessione con il trasporto pubblico locale e la rete ciclopedonale, comprensiva di servizio bike sharing, con i parcheggi di scambio intermodale ferro-gomma, con la dotazione di servizi rivolti ai turisti e con treni dotati di vagoni per il trasporto biciclette
    - Razionalizzazione dell'accessibilità ciclopedonale dalle stazioni Glorie e Mezzano alla ZPS di rinaturazione dei bacini dell'ex Zuccherificio di Mezzano
    - Ristrutturazione della stazione ferroviaria di Ravenna Centro con il rafforzamento delle connessioni urbane ciclopedonali fra centro storico e darsena di città; rafforzamento delle connessioni ciclopedonali, meccanizzate e idrovie con il Terminal crocieristico
    - Rafforzamento dei circuiti ciclopedonali e del trasporto pubblico locale che fanno capo alla stazione Lido di Classe-Lido di Savio per le connessioni con gli omonimi Lidi sul mare e con i parchi fluviali di progetto del Torrente Bevano e del fiume Savio
  - b) Rete delle risorse ambientali
    - Creazione del parco fluviale del Fiume Lamone, in accordo con il processo partecipativo "Terre del Lamone", 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 micro-laminazione, sistemi lineari di fitodepurazione, argini rimodellati e attrezzati con sentieri e piste ciclabili per la fruizione naturalistica e di connessione con i centri di Mezzano e Glorie e le rispettive stazioni ferroviarie e con i centri urbani di Ammonite, Borgo Masotti, Torri e San Romualdo, Marina Romea, le ciclovie costiere e le principali risorse ambientali di Ponte Alberete, pineta di San Vitale e Piassassa Baiona
    - Creazione del parco fluviale dei Fiumi Uniti, in accordo con il costituendo contratto di fiume "Fiumi uniti per tutti", 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 con i centri di Ragone, San Marco (lungo il Montone), Coccolia, Gambellara, Ghibullo, Longana e Madonna dell'Albero (lungo il Ronco), Ponte Nuovo e la nuova stazione prevista, Porto Fuori, Lidi di Dante e Adriano, ciclovie costiere
    - 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 urbani di Mensa, Matellica, Castiglione di Ravenna, Guarniera, Savio e la relativa stazione ferroviaria, Lidi di Classe e di Savio, e il Distretto ambientale della zona nord di Ravenna: Natura - Museo Ravennate di Scienze Naturali "Alfredo Brandolini", Centro Visite Del Parco Del Delta e comprensorio di Punte Alberete - Valle Mandriole e dell'aula Didattica di Ca' Vecchia in Pineta San Vitale

- Valorizzazione dell'area ZSC/ZPS IT4070020, delle vasche dell'ex zuccherificio di Mezzano con riqualificazione dei tracciati e dei servizi dell'area protetta
- c) Rete delle risorse storico-archeologiche
- Rafforzamento 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
  - Valorizzazione del centro storico, accessibile dalla stazione ferroviaria di Ravenna Centro, come un grande attrattore storico, architettonico e urbano di straordinaria qualità (cfr. PG1)



## ART. 45 – PG4. LA GRANDE CORONA VERDE DELLA CITTÀ-PORTO

### DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DEL PG

1. Il PG4 intende rilanciare l'eredità e rinnovare l'identità e il valore ambientale della Cintura verde del Capoluogo, introdotta dal PRG del 1993 e ampliata col successivo PSC, immaginando un salto di scala del suo ruolo urbano e territoriale capace di far riferimento all'intero sistema del territorio urbanizzato e in corso di urbanizzazione del capoluogo, comprensivo quindi anche dell'area portuale. I margini della città sono infatti interessati e saranno interessati in futuro da interventi di ridisegno infrastrutturale che si incrociano con il sistema degli spazi aperti conseguenti alla cessione compensativa della Cintura verde prevista dalla pianificazione previgente, con la presenza di aree naturali e di rinaturazione, con l'innalzamento della dotazione di servizi ecosistemici, con la domanda di spazio pubblico di qualità paesaggistica ed ecologica e mobilità slow.

Questo complesso di condizioni e azioni deve trovare accoglienza e integrazione all'interno di una fascia osmotica a profondità variabile in grado di costituire una transizione tra la città costruita e i grandi spazi aperti dell'agricoltura e della naturalità.

La Grande Corona Verde diventa anche il raccordo tra le infrastrutture verdi e blu del territorio ravennate e la rete minuta di quelle che penetrano nella città costruita, si infiltrano negli spazi residuali, modificano e qualificano gli spazi esistenti e definiscono una rete integrata di qualità paesaggistica ed ecologica. In tal senso la Grande Corona Verde diviene, come nel Progetto-guida del canale Candiano, una ulteriore occasione di ridisegno complessivo della città abitata e del suo porto, dando forma a un'idea paesaggistica d'assieme lungo i limiti del Territorio Urbanizzato (TU).

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. Il PG4 è articolato nei seguenti progetti strutturanti, caratterizzanti e qualificanti:
  - a) Reti della mobilità
    - qualificazione come promenade alberate periurbane dei tracciati stradali urbani di margine della città esistente (ad esempio via Baiona, viale Sandro Pertini e Leon Battista Alberti, viale Europa, via Trieste)
    - riqualificazione e valorizzazione paesaggistica degli accessi alla città
    - definizione di un sistema continuo ciclopedonale anulare strutturante, raccordato alla rete ciclopedonale complessiva, che connetta Terminal crocieristico, Porto Corsini, stazione ferroviaria/centro storico, Classe, Marina di Ravenna e porto turistico, utilizzando la Ciclovía Adriatica sia nel tratto costiero che lungo le trasversali alla linea di costa a nord e a sud del porto (via Baiona e circonvallazione canale Molinetto), raccordandosi alla rete ciclabile della Cintura Verde esterna con le integrazioni già previste dal PUMS e quelle ulteriori necessarie per garantire la continuità del tracciato anulare
  - b) Rete degli spazi aperti
    - consolidamento e potenziamento del sistema dei grandi parchi urbani di bordo (Parco Teodorico e Baronio) con la realizzazione del parco Cesarea
    - costruzione di un programma integrato per la qualificazione e la continuità al sistema degli spazi aperti compresi e compressi tra le reti infrastrutturali, come sistemi misti di attrezzature scoperte sportive, ricreative e del tempo libero, aree di agricoltura urbana e orti urbani didattici e condivisi, anche attraverso la riproposizione di colture espressione di agro biodiversità
    - potenziamento delle trame verdi di penetrazione dalla Grande Corona Verde al Canale Candiano, intercettando e qualificando le aree verdi esistenti (cimitero monumentale, pineta di Marina di Ravenna, Piallassa Piomboni, pineta Monaldina) e di progetto (nuove aree verdi delle aree industriali dismesse da rifunzionalizzare)
  - c) Rete delle risorse ambientali
    - riconfigurazione paesaggistica delle grandi infrastrutture stradali (San Vitale, Romea nord, Adriatica, Classicana) e ferroviarie (nazionali/regionali e portuali), esistenti e di progetto posizionate lungo i margini della città costruita, anche come potenti infrastrutture lineari ambientali capaci di disegnare un sistema vegetale denso di forestazione urbana, migliorando alcuni parametri ambientali (riduzione di CO<sub>2</sub> e di polveri sottili, inquinamento acustico, ventilazione urbana) e incrementando gli impianti di forestazione già realizzati tra via Stradone e via Don Carlo Sala
    - riqualificazione paesaggistica dei tratti di fiumi, canali e scoli intercettati dalla Grande Corona Verde (Fiume Montone, Fiumi Uniti, Scolo Lama, ecc.) come infrastrutture ambientali fruibili, in accordo con i processi partecipativi in corso e i costituendi contratti di fiume "Fiumi uniti per tutti" e "Terre del Lamone"
    - collegamento ecologico tra la pineta di San Vitale e la pineta di Classe attraverso la Cintura Verde



## CAPO 8: GUIDA PER LA QUEA E VALSAT

---

### ART. 46 – GUIDA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

---

#### DEFINIZIONE

1. L'elaborato GUIDA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (GUIDA PER LA QUEA) definisce un sistema multiscalare di direttive e indirizzi di natura prescrittiva e non prescrittiva ai sensi dell'Art. 3, comma 4 della presente Disciplina – a cui debbono attenersi obbligatoriamente gli interventi di rigenerazione urbana e ambientale – che associa le Componenti Paesaggistiche (CP) e Insediative (CI) di cui al successivo Titolo III alle Azioni Progettuali del PUG e a una griglia di Requisiti Prestazionali, criteri progettuali, direttive verbo-visive e soluzioni esemplificative in grado di orientare il progetto verso prestazioni di QUEA 'misurabili' e valutabili.

#### DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. La GUIDA PER LA QUEA costituisce il quadro di riferimento per la progettazione degli interventi previsti nelle CP e CI, assumendo valore di direttiva e indirizzo:
  - di tipo progettuale, attraverso indirizzi spazializzati quali abachi, disegni di orientamento meta-progettuale, *best practices* riferite ad esperienze già svolte dalla città di Ravenna o ad altre esperienze nazionali e internazionali ritenute significative ed esemplari;
  - di tipo gestionale, per la definizione dei dispositivi premiali negli interventi di riuso e rigenerazione urbana e per la valutazione della rispondenza degli interventi ai Requisiti Prestazionali (RP) individuati e, più in generale, agli Obiettivi Strategici del PUG;
  - di tipo strategico, per le parti urbane della città che costituiscono il riferimento per le strategie locali e gli interventi prioritari in sinergia con quelli individuati nei Progetti-Guida di livello territoriale di cui al precedente Capo 7;
  - di natura programmatica, per orientare l'azione pubblica attraverso la promozione di politiche, programmi, regolamenti, procedure e piani di settore tesi a rafforzare l'efficacia del PUG nel raggiungimento dei suoi Obiettivi Strategici.
3. La GUIDA PER LA QUEA costituisce uno strumento di interazione tra gli indirizzi di natura strategica del Titolo II e le regole di natura prescrittiva del Titolo III della presente Disciplina, attraverso le Tabelle 1, 2 e 3 di cui al capitolo D1.1, orientando l'attivazione degli RP e i meccanismi premiali relativi alla Qualificazione Edilizia (QE), alla Ristrutturazione Urbanistica (RU) e all'Addensamento e Sostituzione Urbana (AU/SU).
4. I 4 Progetti Urbani (PU) di cui all'Art. 41 della presente Disciplina, sono dotati di indirizzi progettuali contenuti nel Cap. B3.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

## ART. 47 – VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (VALSAT)

---

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Direttiva Comunitaria 2001/42/CE del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente
- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", Artt. 18 e 19
- DLgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", Art. 18

### DEFINIZIONE

1. La VALSAT, il monitoraggio e la valutazione degli effetti su ambiente e territorio e il conseguente aggiornamento del PUG costituiscono un processo circolare continuo che affianca le fasi di formazione del Piano e quelle della sua attuazione.

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. Al fine di assicurare la sostenibilità delle azioni del PUG, la VALSAT individua misure e accorgimenti da attuarsi nella realizzazione degli interventi o di cui tenere conto in sede di aggiornamento del Piano.
3. L'Ufficio di Piano assume le indicazioni fornite nel Documento di VALSAT e nel Cap. D2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA per il monitoraggio periodico di cui al successivo Art. 48 e per la valutazione degli Accordi Operativi (AO) e dei Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP).

## ART. 48 – MONITORAGGIO DEL PUG

---

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Direttiva Comunitaria 2001/42/CE del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente
- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", Artt. 18 e 19
- DLgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", Art. 18

### DEFINIZIONE

1. Il peso rilevante della componente strategica e programmatica del PUG, l'ancoraggio degli interventi ad una condizione dello stato di fatto che si evolve nel tempo, la natura processuale del Piano che affida l'attuazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana prevalentemente ad accordi non predeterminabili in maniera puntuale e la complessa interazione delle molteplici competenze che possono convergere nella definizione degli interventi sui singoli luoghi, sono tutti fattori che rendono necessaria una gestione del PUG attraverso un monitoraggio periodico, con la finalità di:
  - a) verificare le modalità e il livello di attuazione del PUG;
  - b) registrare il consumo di suolo e i contestuali interventi di desigillazione nelle aree esterne al TU;
  - c) aggiornare periodicamente il quadro delle dotazioni territoriali, sia alla scala comunale complessiva sia alla scala delle "parti urbane" in relazione agli standard previsti dalla DGR 110/2021 e dall'Art. 9 della LR 24/2017;
  - d) valutare gli effetti e i risultati conseguiti dagli interventi realizzati nel tempo rispetto agli Obiettivi Strategici del PUG, con particolare attenzione alle ricadute fisiche, economiche e sociali sul sistema ambientale e insediativo;
  - e) verificare gli impatti negativi imprevisi al fine di adottare le opportune misure correttive;
  - f) verificare le eventuali domande abitative, sociali ed economiche insorgenti per valutare le risposte necessarie, con particolare attenzione alle fasce sociali fragili.

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. Ai sensi del comma 7 dell'Art. 18 della LR 24/2017, il Comune provvede al monitoraggio del PUG attraverso l'Ufficio di Piano - secondo le modalità stabilite dalla VALSAT - e rende disponibili nel proprio sito web i relativi esiti.
3. Per la verifica delle finalità di cui al precedente comma 1, le Componenti Paesaggistiche (CP) e Insediative (CI) di cui ai Capi 2 e 3 del successivo Titolo III e ai Capitoli A, B e D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, sono sottoposte a monitoraggio attraverso:
  - procedura di valutazione del 'bilancio prestazionale' della QUEA per le CP e CI;
  - procedura di Valsat per il monitoraggio ciclico degli Obiettivi Strategici del PUG;
  - procedura di Valsat per gli strumenti attuativi diretti e indiretti.
4. Gli esiti del monitoraggio di cui ai precedenti commi 2 e 3 - comprensivi anche del consumo di suolo nei termini indicati nel successivo Art. 64, comma 5 - forniscono indicazioni su eventuali aggiornamenti da apportare agli elaborati e possono delineare valutazioni circa le eventuali criticità e domande insorgenti e le proposte di azioni ritenute opportune per rispondere ad esse, compatibilmente con le strategie del PUG. Tali esiti costituiscono riferimenti utili e necessari per l'istruttoria degli strumenti attuativi del PUG e l'orientamento dell'azione pubblica negli Accordi Operativi.

### TITOLO III: COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE

---

#### CAPO 1: DISPOSIZIONI GENERALI, STRUMENTI ATTUATIVI E PROCEDURE

---

#### ART. 49 – ARTICOLAZIONE E RUOLO DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE

---

1. La disciplina di natura prescrittiva del PUG di cui al precedente Art. 3 è ancorata alle Componenti Paesaggistiche (CP) e Insediative (CI) contenute nell'elaborato SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE, nel rispetto del "principio di competenza" di cui all'art. 24 della LR 24/2017 e conseguentemente dei vincoli di cui all'elaborato QC-1 PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI E COMUNALI.
2. La Disciplina delle CP e CI di cui al precedente comma 1 è contenuta nei successivi Capi 2 (Componenti Paesaggistiche) e 3 (Componenti Insediative) del presente Titolo III in cui sono specificati, per ciascuna o gruppi di esse: prescrizioni di carattere generale, tipologie di trasformazione e categorie d'intervento, destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi, modalità di attuazione.

## ART. 50 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE, STRUMENTI ATTUATIVI E AMBITI AD INTERVENTO DIRETTO E INDIRECTO

### DEFINIZIONE

1. Il PUG individua e disciplina gli interventi idonei al riuso e alla rigenerazione urbana secondo le tre tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica dei tessuti urbani esistenti definite dall'Art. 7, comma 4 della LR 24/2017 e dall'Art. 4 della presente Disciplina, a cui sono associate le diverse modalità di intervento diretto e indiretto di cui ai successivi commi.

### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

2. Le modalità di attuazione degli interventi di cui al precedente comma 1 sono le seguenti:
  - a) Interventi Edilizi Diretti (IED);
  - b) Accordi Operativi (AO), Art. 38 della LR 24/2017;
  - c) Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), Art. 38 della LR 24/2017;
  - d) Accordi Territoriali (AT), Art. 58 della LR 24/2017;
  - e) Accordi di Programma (AdP), Art. 59 della LR 24/2017;
  - f) Procedimento unico, Art. 53, comma 1, lett. a) della LR 24/2017;
  - g) Intesa e Conferenza di servizi, Art. 54 della LR 24/2017.
3. Intervento Edilizio Diretto (IED)
 

Lo IED si attua mediante i titoli abilitativi, le denunce e le segnalazioni previsti dalla disciplina vigente in materia. Lo IED può essere attuato purché siano già esistenti opere di urbanizzazione primaria adeguate ovvero esista l'impegno a realizzarle subordinatamente al rilascio di titolo edilizio oneroso o gratuito.
4. Intervento Edilizio Diretto (IED) con Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)
 

Lo IED con progetto unitario si attua mediante PCC, disciplinato dall'Art. 28bis del DPR 380/2001. Il progetto unitario è il disegno di inquadramento dell'intervento propedeutico alla progettazione delle opere ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo; esso definisce la tipo-morfologia degli edifici nonché i modi del loro utilizzo e della sistemazione delle aree interne al perimetro interessato, con indicazione:

  - a) delle aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico secondo quanto stabilito dalla disciplina del PUG per la specifica CI di appartenenza;
  - b) delle eventuali opere di urbanizzazione primaria inadeguate e/o mancanti, da realizzare direttamente a cura del privato o eventualmente da monetizzare;
  - c) della modalità di attuazione e gestione di dette opere di urbanizzazione mancanti e di realizzazione e gestione di quelle private;
  - d) dell'assetto morfologico, delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e dei percorsi ed eventualmente delle tipologie degli edifici e/o degli schemi planivolumetrici previsti, anche in relazione al tessuto circostante e alla compatibilità morfologica dell'intervento;
  - e) degli edifici e degli ambienti da tutelare e/o salvaguardare o da riqualificare e/o rifunzionalizzare;
  - f) delle eventuali opere di mitigazione paesaggistica e ambientale.

È ammissibile lo scorporo dal perimetro del progetto unitario di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni marginali e non funzionali all'attuazione del progetto unitario. Sugli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del progetto unitario sono comunque ammessi, anche in assenza del progetto unitario, gli interventi di cui all'Art. 8 della LR 15/2013, fatto salvo quanto previsto per la CI di appartenenza. Il PCC è presentato dagli aventi titolo ed è assistito da Convenzione con il Comune, è obbligatorio per gli "ambiti di rigenerazione urbana ad attuazione diretta" della CI05 perimetrati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, ferma restando la possibilità di individuare ulteriori ambiti nel periodo di validità del PUG nei tessuti esistenti della CI03, nel rispetto delle regole definite nell'Art. 60 della presente Disciplina. È facoltà dei proponenti degli interventi diretti di QE presentare proposta di PPC.

È obbligatoria la cessione di suoli al Comune non inferiore al 30% della St, da destinare a urbanizzazioni primarie e secondarie (con priorità per parchi, giardini e parcheggi permeabili in profondità e alberati), fermo restando l'obbligo di rispettare gli standard urbanistici minimi di cui al DI 1444/1968. Nel caso in cui la superficie degli standard urbanistici minimi sia inferiore alle quote suddette di cessione obbligatoria, anche le aree eccedenti gli standard, ricomprese nelle suddette quote, devono essere dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Accordo Operativo (AO)
 

Ai sensi degli Articoli 26, comma 1, lett. a) e 33, comma 5 della LR 24/2017, il PUG non stabilisce la capacità edificatoria né fissa la disciplina di dettaglio degli interventi di riuso e rigenerazione urbana, demandando alla modalità di attuazione dell'AO il compito di definirle - precisando le categorie d'intervento, le destinazioni d'uso, i

parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione, il dimensionamento e la localizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare, ecc. - sulla base dei criteri stabiliti nel Cap. D1.4 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA. Contenuti, elaborati minimi e procedimento per la stipula degli AO sono stabiliti dagli Artt. 30 e 38 della LR 24/2017, a cui si rimanda.

L'AO è previsto nei seguenti casi:

a. Interventi riconducibili alla Tipologia di trasformazione dell'Addensamento/Sostituzione Urbana (AU/SU) da attivare negli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana" nel TU - ai sensi del precedente Art. 39, comma 3 e del successivo comma 7 del presente Articolo - e in ulteriori ambiti interni al TU da individuare nel periodo di validità del PUG sulla base dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di cui al successivo Art. 66 e delle istanze delle comunità locali. Tali interventi possono interessare i tessuti esistenti delle CI03, CI04, CI05, CI06, CI07, CI08 e CI09 - a meno degli Ambiti di riuso e rigenerazione ad attuazione diretta già perimetrati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI - nel rispetto delle rispettive regole definite negli Articoli 60 e 61 della presente Disciplina. Sono inoltre ammessi AO per interventi di recupero e riqualificazione urbana nella CI01 per ambiti di particolare rilevanza pubblica di tipo paesaggistico, ambientale, archeologico, storico-architettonico e monumentale, interessati da criticità che richiedono una pluralità di interventi coordinati. La definizione della capacità edificatoria è ancorata al rispetto di specifici Requisiti Prestazionali (RP), ai sensi dell'Art. 33, comma 5 della LR 24/2017, dell'Art. 52 della presente Disciplina e del Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

È obbligatoria la cessione di suoli al Comune da destinare a urbanizzazioni primarie e secondarie (con priorità per parchi, giardini e parcheggi permeabili in profondità e alberati), fermo restando l'obbligo di rispettare gli standard urbanistici minimi di cui al DI 1444/1968. Tale cessione è regolata come di seguito precisato:

- non inferiore al 50% della St nelle CI03 e CI05, ridotta al 15% nelle CI05 a destinazione Produttiva (P) e proporzionalmente in rapporto al peso della SC negli ambiti a destinazione mista;
- non inferiore al 30% della St nelle CI06, CI07, CI08 e CI09, riducibile al 15% previa monetizzazione o scomputo - anche per interventi esterni al TU in coerenza con i Progetti-Guida di cui al Capo 8 del Titolo II - secondo quanto previsto dall'Art. 64, comma 11 della presente Disciplina.

Nel caso in cui la superficie degli standard urbanistici minimi sia inferiore alle quote suddette di cessione obbligatoria, anche le aree eccedenti gli standard, ricomprese nelle suddette quote, devono essere dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

b. Interventi per nuove attrezzature pubbliche nel TU non rientranti in quelli di cui al precedente punto a). Tali attrezzature, rientranti nelle CP05, CP08, CP09, C113 e C114, sono realizzate, oltre che con le modalità di cui al precedente comma 2, anche attraverso AO che includa specifiche aree private a destinazione pubblica, da perimetrare con delibera di Consiglio Comunale e acquisire al patrimonio pubblico attraverso compensazione applicando indici e parametri da definire in sede di AO. La suddetta potenzialità edificatoria di compensazione è esercitabile:

1. in loco, se e in quanto compatibile con i valori ambientali e paesaggistici del sito, per attrezzature e servizi privati di uso pubblico estesi all'intera St dell'ambito, oppure concentrata in una quota non superiore al 30% della St a cui far corrispondere la restante quota da cedere al patrimonio pubblico;
2. a distanza, negli ambiti di riuso e rigenerazione urbana di cui al precedente punto a), all'interno delle capacità edificatorie e delle destinazioni d'uso previste dall'AO stesso. In tal caso è obbligatoria la costituzione di un unico AO che interessa sia l'ambito relativo alle nuove attrezzature pubbliche nel quale matura la capacità edificatoria, sia quello di riuso e rigenerazione urbana ove tale capacità viene trasferita.

c. La modalità di attuazione dell'AO è obbligatoria anche nei casi di interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU di cui al successivo comma 11.

## 6. Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP)

Il PAIP interessa gli Ambiti 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 o da significative criticità ambientali, ai sensi dell'Art. 38 della LR 24/2017. Il procedimento per la predisposizione e l'approvazione del PAIP è definito dagli Artt. 43, 44, 45, 46 e 47 della LR 24/2017. Ai sensi dell'Art. 26 della LR 24/2017, il PAIP stabilisce contenuti analoghi a quelli dell'AO individuati nel precedente comma, a cui si rimanda anche per i casi previsti e le relative modalità di attuazione.

## 7. Trasferimenti compensativi

I trasferimenti compensativi di diritti edificatori connessi alle premialità di cui all'Art. 52 della presente Disciplina, maturati negli ambiti di cui al precedente comma 5, lett. a), e quelli connessi alla realizzazione di nuove attrezzature pubbliche di cui al precedente comma 5, lett. b), devono prevedere idonei coefficienti di incremento o riduzione della relativa SC in funzione del diverso valore immobiliare degli Ambiti di decollo e atterraggio delle premialità. Il criterio

di calcolo di tali coefficienti è basato sul rapporto tra il valore di mercato "medio" della zona OMI di decollo delle premialità da trasferire e il valore "medio" della zona OMI di atterraggio, in relazione all'articolazione delle diverse destinazioni d'uso finali. L'indice ottenuto attraverso il calcolo di tale rapporto va moltiplicato per la SC da trasferire per ottenere la SC effettiva di atterraggio.

8. "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana"

Il PUG individua gli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana" di cui all'Art. 39, comma 3 della presente Disciplina nell'elaborato OS5a, richiamati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI. I perimetri di tali Ambiti rivestono:

- valore ideogrammatico, senza stabilire la capacità edificatoria, anche potenziale, né fissare la disciplina di dettaglio degli interventi che sono demandati agli AO/PAIP di cui ai precedenti commi 5 e 6, ai sensi dell'Art. 33, comma 5 della LR 24/2017.
- valore prescrittivo, esclusivamente per quelli ricadenti nella CI01, ai sensi del comma 7 dell'Art. 32 della LR 24/2017.

Successivamente all'approvazione del PUG, il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di AO per gli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana", compresi quelli interessati dai Progetti Urbani di cui all'Art. 41 della presente Disciplina, attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, ai sensi dell'Art. 38, comma 1 della LR 24/2017.

9. Il PUG si attua anche attraverso:

- a. Procedimento unico per opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, d'area vasta o comunale, nonché per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività (Art. 53 della LR 24/2017 e Art. 8 del DPR 160/2010);
- b. Intesa e Conferenza di servizi per opere pubbliche di interesse statale, regionale, d'area vasta e comunale (Art. 54 della LR 24/2017);

Tali opere e interventi possono anche essere combinati alle modalità di attuazione diretta e indiretta di cui ai precedenti commi.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE PER TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE E CATEGORIE D'INTERVENTO

10. Con riferimento alle tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica e alle categorie d'intervento di cui all'Art. 4 della presente Disciplina, commi da 5 a 10, le modalità di attuazione di cui ai precedenti commi da 2 a 6 sono le seguenti, così come specificate nella successiva tabella:

- a) Qualificazione Edilizia (QE): attraverso IED di cui al precedente comma 3;
- b) Ristrutturazione Urbanistica (RU): attraverso PCC di cui al precedente comma 4, ammissibile in ambiti di rigenerazione urbana ad attuazione diretta perimetrati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI o individuati successivamente all'approvazione del PUG nelle CI in cui tale tipologia di trasformazione è ammessa;
- c) Addensamento/Sostituzione Urbana (AU/SU): attraverso AO/PAIP di cui ai precedenti commi 5 e 6, ammissibili in ambiti di rigenerazione urbana ad attuazione indiretta.

Tipologia di trasformazione edilizia e urbanistica	Limiti dimensionali per l'accesso alle tipologie di trasformazione	Categorie d'intervento	Ambito di applicazione	Modalità attuazione
Qualificazione Edilizia (QE)	Nessun limite	MO, MS, RRC, RE1, RE2, NC1	singolo edificio/lotto	IED
Ristrutturazione Urbanistica (RU)	CI03: 3.000 < St < 10.000 mq + 2.000 < SC esistente < 6.000 mq	RU + costruzione e successiva demolizione	più edifici/lotti	PCC
Addensamento /Sostituzione Urbana (AU/SU)	CI03: St ≥ 10.000 mq + SC esistente ≥ 6.000 mq CI04: St ≥ 5.000 mq nei casi e con le deroghe di cui all'Art. 51, comma 11 della Disciplina; CI05 (con riferimento agli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana"): St ≥ 10.000 mq CI05 Ex Agip: ≥ 20.000 mq CI06, CI07, CI08, CI09: St ≥ 10.000 mq	RU	più lotti	AO/PAIP

11. Le tipologie di trasformazione RU e AU/SU di cui al precedente comma possono comprendere limitati interventi di QE e di NC2 su lotti interstiziali, che non compromettano l'obiettivo primario delle tipologie di trasformazione suddette. Gli interventi di NC2 su lotti e ambiti interstiziali non edificati, ammessi in alcune CP e CI di cui ai successivi Capi 2 e 3, rientrano negli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui al comma 2 dell'Art. 7 della LR 24/2017.
12. Gli interventi di nuova urbanizzazione esterni al Territorio Urbanizzato (TU) che si rendessero necessari nel tempo di validità del PUG, con i limiti di cui all'Art. 39, comma 4 e all'Art. 64, comma 4 della presente Disciplina, si attuano attraverso Ambiti ad attuazione indiretta secondo le modalità stabilite dall'Art. 35 della LR 24/2017, nel rispetto dei limiti stabiliti dagli Artt. 5 e 6 della LR 24/2017 nonché nel rispetto delle procedure previste dalla VALSAT di cui all'Art. 47 della presente Disciplina e dal Cap. D2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA. Tali interventi vanno realizzati attraverso AO/PAIP di cui ai precedenti commi 5 e 6.
13. La modifica dei perimetri relativi agli interventi diretti e indiretti, contenuti nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, è regolata dal successivo Art. 66.



## ART. 51 – GESTIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI NEL TEMPO

### DEFINIZIONE

1. La gestione nel tempo degli strumenti attuativi è finalizzata a regolamentare le forme e i modi attraverso cui essi conservano, aggiornano e possono modificare le proprie regole urbanistiche, con l'obiettivo non solo di garantire la piena attuazione delle previsioni approvate ma anche di governare gli adattamenti necessari per rispondere pienamente ad eventuali mutate condizioni di fattibilità degli interventi e dello stato dei luoghi, nel rispetto degli Obiettivi Strategici del PUG. Tale gestione fa riferimento alle seguenti tipologie:
  - a) strumenti attuativi della pianificazione previgente (PUA, PEEP, PIP, PUAO, PUC) convenzionati entro i termini stabiliti dall'Art. 4, commi 4 e 5 della LR 24/2017 e smi, inclusi gli ambiti oggetto di Accordi con i privati ex Art. 18 della LR 20/2000;
  - b) strumenti attuativi del PUG (PCC, AO, PAIP).

### ARTICOLAZIONE

2. Gli strumenti attuativi di cui al precedente comma 1 sono articolati in due fattispecie:
  - a) quelli scaduti ai sensi di legge;
  - b) quelli in corso di validità.

La fattispecie a) è relativa agli strumenti attuativi con interventi edificatori e/o opere di urbanizzazione non ultimati nei tempi previsti ai sensi di legge, con riferimento alle seguenti situazioni:

  - a1 ambiti o stralci funzionali con interventi edificatori realizzati totalmente o parzialmente ma con le relative opere di urbanizzazione non realizzate o realizzate parzialmente;
  - a2 ambiti o stralci funzionali con interventi edificatori non realizzati o realizzati parzialmente e relative opere di urbanizzazione realizzate completamente o per la sola parte relativa agli interventi edificatori realizzati;
  - a3 ambiti o stralci funzionali con interventi edificatori e opere di urbanizzazione non realizzati.

### STRUMENTI ATTUATIVI DELLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

3. Gli ambiti interessati dagli strumenti attuativi della pianificazione previgente di cui alla lett. a) del precedente comma 1 sono perimetrati nell'elaborato QC-1.6 TERRITORIO URBANIZZATO, PIANO ARENILE, AMBITI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE e classificati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI come CI04 (ZTO B2) e CI06, CI07, CI08, CI09 (ZTO D) di cui al successivo Capo 3.
4. Il Comune aggiorna periodicamente la classificazione di cui al precedente comma 3 nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, ai sensi del successivo Art. 66, in funzione dello stato di avanzamento del processo di ultimazione degli strumenti attuativi della pianificazione previgente – strumenti ultimati o scaduti di cui al punto a2 del precedente comma 2 – classificando le aree e i tessuti nel seguente modo:
  - a) CP08, CP09, CI13 e CI14 per le nuove dotazioni territoriali;
  - b) CI04 (ZTO B2) e CI06, CI07, CI08, CI09 (ZTO D) per quel che riguarda i tessuti edilizi.

### STRUMENTI ATTUATIVI DEL PUG

5. In analogia a quanto previsto nel precedente comma 3 per gli strumenti attuativi della pianificazione previgente, gli ambiti interessati dagli strumenti attuativi del PUG di cui alla lett. b) del precedente comma 1 sono perimetrati nell'elaborato QC-1.6.
6. In funzione dello stato di avanzamento del processo di ultimazione, le aree e i tessuti ricadenti negli ambiti di cui al precedente comma 5 vengono riclassificati con le stesse modalità di cui al precedente comma 4, ferma restando la conferma della classificazione degli eventuali edifici delle CI01, CI13 e CI14 già ricadenti in tali ambiti.

### NORME COMUNI AGLI STRUMENTI ATTUATIVI DELLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE E DEL PUG

7. Successivamente ai tempi di validità dello strumento attuativo ai sensi di legge:
  - a) per la fattispecie a1 di cui al precedente comma 2 è obbligatoria l'ultimazione delle opere di urbanizzazione necessarie ai fini dell'agibilità degli edifici, ove non realizzate o realizzate parzialmente;
  - b) per quel che riguarda la fattispecie a2 di cui al medesimo comma 2, è consentito il completamento degli interventi edificatori, ove previsto dalle Convenzioni stipulate con riferimento ai tempi ivi indicati, nei soli casi in cui le opere di urbanizzazione siano state ultimate entro i termini di scadenza.
  - c) per quel che riguarda la fattispecie a3 di cui al medesimo comma 2, le aree interessate dagli strumenti attuativi scaduti di cui al punto a) del precedente comma 1 vengono riclassificate come CI06 o CI07.

Alla fattispecie b), relativa agli strumenti attuativi in corso di validità, si applica la disciplina definita dallo strumento stesso. Qualora lo strumento attuativo vigente non venga ultimato nei termini di scadenza ai sensi di legge, valgono le procedure di attuazione previste per la precedente fattispecie a).

8. Con riferimento agli strumenti attuativi in corso di validità di cui alla lett. b) precedente comma 2, è ammessa la facoltà di rimodulazione dei diritti edificatori e delle dotazioni territoriali connesse, nei casi in cui si rendesse opportuna una diversa organizzazione e finalità per garantire il raggiungimento degli obiettivi strategici del PUG, con riferimento ai seguenti aspetti contenuti negli elaborati grafici del PUG, nell'elaborato GUIDA PER LA QUEA e nella presente DISCIPLINA:

- a) il quadro di Obiettivi Strategici (OS), Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP) cartografati negli elaborati STRATEGIE e declinati ai Capi 2, 3, 4, 5 e 6 del Titolo II, in primis l'elaborato OS1 in cui è ricompresa la gran parte delle AP relative alle Infrastrutture verdi e blu (Ivb);
- b) gli elaborati PROGETTI-GUIDA, di cui al Capo 7 del Titolo II;
- c) gli indirizzi progettuali e i Requisiti Prestazionali stabiliti dall'elaborato GUIDA PER LA QUEA;
- d) lo schema di assetto del territorio urbanizzato e la griglia degli elementi strutturali, di cui all'Art. 39 della presente Disciplina.

La rimodulazione suddetta può essere effettuata garantendo condizioni di equilibrio economico e quantitativo tra diritti edificatori e opere di urbanizzazione, corrispondente a quello oggetto della Convenzione che si intende modificare, fermo restando l'obbligo di non incrementare la SC complessiva convenzionata e garantire i livelli minimi di standard urbanistici. A tal fine la rimodulazione può prevedere una o più tra le seguenti modifiche: la riduzione dei diritti edificatori, un diverso mix funzionale, l'introduzione e/o l'incremento dei Requisiti Prestazionali previsti dal Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, l'incremento o la riduzione degli standard urbanistici o una diversa loro articolazione e tipologia.

La modifica dei suddetti strumenti attuativi è consentita secondo la procedura stabilita dall'Art. 38 della LR 24/2017. Per quel che riguarda l'aggiornamento della classificazione nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, va rispettata la procedura di aggiornamento periodico di cui al precedente comma 4.

9. Con riferimento agli strumenti attuativi della pianificazione previgente e del PUG rientranti nella fattispecie a2 del precedente comma 2, è fatto obbligo ai proprietari dei suoli relativi alle superfici fondiari degli interventi edificatori non realizzati e di quelli interessati dalle opere di urbanizzazione a servizio degli interventi edificatori suddetti, anch'esse non realizzate, di garantire un loro utilizzo e una gestione come aree verdi alberate e/o orti urbani privati, integrati con il disegno degli spazi edificati e aperti realizzati, salvaguardando comunque l'obiettivo di gestione e manutenzione estesa all'intera dimensione delle suddette aree. Va rispettato il Livello prestazionale "Sufficiente" dell'RP02/IP02a e dell'RP08 (con Cal e Car di cui alle colonne "QE") di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
10. Negli strumenti attuativi della pianificazione previgente e del PUG rientranti nella fattispecie a2 del precedente comma 2, con opere di urbanizzazione ultimate e interventi edilizi ultimati per il 60% della SC complessivamente prevista, è ammesso il completamento degli interventi edificatori sui lotti liberi residui attraverso Intervento Edilizio Diretto (IED), nel rispetto del Livello prestazionale "Sufficiente" degli RP di cui alla Tabella 1, colonna 1, del Cap. D1.3 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
11. Le aree non edificate e le connesse aree relative alle opere di urbanizzazione non realizzate, ricadenti negli ambiti/stralci funzionali con strumenti attuativi della pianificazione previgente e del PUG rientranti nella fattispecie a2 del precedente comma 2, possono essere interessate da nuovi strumenti attuativi (AO/PAIP) estesi ad aree ed edifici ricompresi nel TU, contigui ed eventualmente discontinui rispetto al perimetro dello strumento scaduto, al fine di completare e qualificare il disegno urbano nel contesto in cui tali strumenti si inseriscono. Gli AO/PAIP devono rispettare la soglia dimensionale minima di cui alla tabella dell'Art. 50, comma 9, che può essere derogata nei contesti nei quali risulta impossibile rispettarla per l'assenza della quantità minima di aree corrispondente a tale soglia. Inoltre devono configurare previsioni diverse da quelle degli strumenti attuativi scaduti - dal punto di vista spaziale, funzionale e ambientale - coerenti con gli Obiettivi Strategici del PUG, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) per gli strumenti attuativi della pianificazione previgente di cui alla lett. a) del precedente comma 1, non possono essere attribuiti diritti edificatori superiori a quelli dello strumento attuativo scaduto, va rispettato il Livello prestazionale "Sufficiente" per AU/SU, previsto per gli RP di cui alla Tabella 1, colonna 1 del Cap. D1.4 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, fermo restando l'obbligo di garantire il livello minimo degli standard urbanistici di cui al DI 1444/1968 con le specificazioni e le riduzioni consentite di cui all'Art. 64, commi 10 e 11 della presente Disciplina.

- b) per gli strumenti attuativi del PUG di cui alla lett. b) del precedente comma 1, valgono le regole della CI interessata, nonché quelle degli Artt. 50 e 52 della presente Disciplina e del Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

## ART. 52 – REQUISITI PRESTAZIONALI E PREMIALITÀ URBANISTICHE

---

### ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE scala 1:20.000
- GUIDA PER LA QUEA

### DEFINIZIONE

1. Il PUG individua nell'elaborato GUIDA PER LA QUEA di cui all'Art. 46 della presente Disciplina e ai sensi dell'Art. 8 della LR 24/2017, un set di Requisiti Prestazionali (RP) e di relativi Indicatori (IP) misurabili di Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale che strutturano il processo di progettazione, attuazione, valutazione e gestione degli interventi di salvaguardia, rigenerazione e valorizzazione delle Componenti Paesaggistiche (CP) e Insediative (CI), definendo i Livelli prestazionali minimi da rispettare e, limitatamente ad alcune CI, l'incremento di tali Livelli a cui corrispondono specifiche premialità urbanistiche.

### MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE PREMIALITÀ URBANISTICHE

2. Gli RP di cui al comma 1, da assumere per ciascuna CP e CI, sono specificati nell'elaborato GUIDA PER LA QUEA:
  - nella Tabella 3 contenuta nel Cap. D1.1 in cui sono definiti, per ciascun RP, gli Indicatori Prestazionali (IP) e le CP e CI di riferimento;
  - nelle Tabelle 1 e 2 contenute nel Cap. D1.1 in cui sono definiti, per ciascuna CP e CI, gli RP corrispondenti da rispettare nonché le relative Azioni Progettuali (AP) di valore strategico di cui ai Capi da 2 a 6 del Titolo II.
3. Gli interventi nelle CP e CI, con riferimento agli RP da rispettare obbligatoriamente di cui al precedente comma 2, devono garantire i Livelli prestazionali minimi (Livello "Sufficiente") individuati nel capitolo D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, a meno degli interventi conservativi della Qualificazione Edilizia - MO, MS, RRC ed RE1 senza incremento di SC - che devono rispettare esclusivamente gli RP minimi previsti dalle normative nazionali, a partire da quelle in materia di sicurezza strutturale, risparmio energetico e accessibilità. Il rispetto dei Livelli prestazionali minimi degli RP suddetti deve essere garantito anche per gli interventi relativi alla categoria d'intervento NC2 nella CI03 e CI04 e CI05 di cui all'Art. 60, al comma 3 e nelle CI06, CI07, CI08 e CI09 di cui all'Art. 61, comma 2 lett. c) della presente Disciplina.
4. Per gli interventi diretti (PdC e PCC) di QE (limitatamente a RE2 e NC1) e RU sono riconosciute specifiche premialità urbanistiche facoltative, riferite ad alcune CI di cui al Capo 3 del presente Titolo della Disciplina, proporzionalmente ai Livelli prestazionali di un elenco ristretto di RP tra quelli complessivamente previsti per tutte le CP e CI. Tali premialità - pari a +30% e +50% max, in relazione rispettivamente a QE e RU - sono aggiuntive rispetto alla Superficie Complessiva (SC), riferita:
  - nel caso della QE, a quella esistente al netto di eventuali incrementi della SC interna consentiti dalle categorie d'intervento conservative della QE;
  - nel caso della RU, ai diritti edificatori previsti in termini di parametri urbanistici di base di cui al successivo Capo 3, relativi agli Ambiti di rigenerazione urbana ad attuazione diretta perimetrati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI.

I criteri per il calcolo di tali premialità sono definiti nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

5. Per gli interventi indiretti di AU/SU il PUG non stabilisce la capacità edificatoria né fissa la disciplina di dettaglio, ma individua i criteri per definirle in sede di AO/PAIP, ancorandoli a bilanci prestazionali variabili e misurabili in modo trasparente, in coerenza con quanto stabilito dalla LR 24/2017, Art. 33 comma 5. Tali criteri sono contenuti nel Cap. D1.4 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA
6. Le premialità urbanistiche di cui ai precedenti commi possono essere trasferite, in tutto o in parte, in altri ambiti di riuso e rigenerazione urbana nel TU, attraverso AO/PAIP coordinato e contestuale, che include gli ambiti di decollo e atterraggio delle medesime premialità, di cui all'Art. 50, commi 5 lett. b), 6 e 7 della presente Disciplina, come previsto dall'Art. 8, commi 2, 3 e 4 della LR 24/2017, nei limiti previsti dagli incrementi premiali massimi dell'AO/PAIP suddetto.

### PREMIALITÀ FISCALI

7. Al fine di incentivare interventi di riuso e rigenerazione urbana negli ambiti di RU e AU/SU anche attraverso premialità di tipo fiscale, il Contributo di Costruzione di cui all'Art. 8 della LR 24/2017 e alla DAL 186/2018 della Regione Emilia Romagna e successivi Atti di coordinamento, viene ridotto del 70%. Tale riduzione è incrementabile fino al 100% per:

- interventi che richiedano la bonifica dei suoli inquinati o la rimozione dell'amianto e di altri materiali pericolosi per la salute;
- garantire un ulteriore incremento rispetto al Livello prestazionale "Ottimo" degli RP elencati nelle Tabelle 1 dei Capitoli D1.3 e D1.4 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, senza ulteriore incremento della premialità urbanistica massima, strettamente finalizzati al miglioramento di specifici obiettivi prestazionali di carattere ecologico-ambientale, sociale e funzionale all'interno di ambiti definiti dalla programmazione comunale.

L'incentivo fiscale suddetto è aggiuntivo rispetto a quello comunque riconosciuto dalla Regione Emilia Romagna attraverso l'eliminazione del Contributo Straordinario prevista dall'Art. 8, comma 1 lett. a) della LR 24/2017.

#### AMBITO DI APPLICAZIONE

8. Le premialità di cui al presente Articolo si applicano esclusivamente alle CI03, CI04 con strumenti attuativi ultimati da oltre 20 anni per gli interventi di QE, CI05, CI06, CI07, CI08, CI09. Oltre alle CI non ricomprese nell'elenco di cui sopra, le premialità non si applicano agli edifici, appartenenti a qualsivoglia CI, situati in aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta o con divieto di ampliamento ai sensi di piani e vincoli sovraordinati.

#### CERTIFICATO DI QUEA

9. La rispondenza ai Requisiti Prestazionali di cui al presente Articolo, a fronte delle premialità urbanistiche di cui al precedente comma 4 riconosciute in sede di rilascio del titolo abilitativo, deve essere asseverata dal progettista attraverso la Relazione tecnica del progetto e il Certificato di Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale ("Certificato di QUEA") di cui al precedente Art. 37 commi 6 e 10, sulla base della modulistica predisposta dal Comune con apposita Delibera. Il Certificato di QUEA è obbligatorio, è parte integrante del titolo abilitativo ed è formalizzato dal proprietario attraverso atto unilaterale d'obbligo stipulato da un notaio e trascritto in Conservatoria dei RR.II. Esso costituisce vincolo giuridico ai fini della legittimità urbanistica dell'intervento che verrà asseverata in sede di conformità e agibilità con la SCCEA di cui al successivo comma 13.
10. Il Certificato di QUEA è parte integrante:
- a) delle Convenzioni che regolano gli interventi edificatori diretti attuati con PCC;
  - b) delle Convenzioni che regolano gli interventi edificatori indiretti attuati con AO/PAIP;
  - c) degli elaborati allegati alle istanze di rilascio dei PdC per gli interventi edificatori nei lotti privati e delle OO.UU. di AO/PAIP regolati dalle Convenzioni di cui al precedente punto b).
- Gli elaborati suddetti hanno livelli di dettaglio differenziati relativi ai rispettivi strumenti (PdC, PCC, AO, PAIP).
11. Nelle istanze di rilascio dei PdC degli interventi di cui al punto c) del precedente comma 10, va dato atto dell'avvenuto inserimento negli atti di acquisto delle aree, dell'obbligo di rispetto e mantenimento nel tempo dei Requisiti Prestazionali contenuti nei Certificati di QUEA allegati alle Convenzioni urbanistiche degli AO/PAIP.
12. Ai fini della conservazione nel tempo della legittimità urbanistica degli interventi, i proprietari dei lotti interessati dai Permessi di Costruire di cui ai punti a) e c) del precedente comma 10, si impegnano a mantenere in essere i Requisiti Prestazionali che hanno dato diritto alle premialità urbanistiche, incluse eventuali varianti in corso d'opera, nonché a trasferire ai propri aventi causa (tramite inserimento di apposita clausola nei futuri atti di trasferimento della proprietà o di altro titolo di possesso) l'obbligo gravante sugli immobili interessati, sia nell'ambito di intervento che nelle eventuali aree esterne ad esso qualora costituiscano oggetto di cessione. Analogo impegno a mantenere in essere i Requisiti Prestazionali contenuti nel Certificato di QUEA è dovuto anche da parte degli eventuali amministratori di condominio.
13. La SCCEA (di cui alla LR 15/2013, Art. 23, comma 3 lett. "b") assevera la conformità delle opere realizzate rispetto a quelle previste dal progetto, incluse eventuali varianti in corso d'opera, e quindi dei Requisiti Prestazionali delle opere realizzate che hanno dato diritto alle premialità urbanistiche, con riferimento all'ambito d'intervento e ad eventuali aree esterne ad esso.
14. Il Comune può vigilare, mediante specifici controlli a campione, sul rispetto dei Requisiti Prestazionali attestati dal Certificato di QUEA di cui al precedente comma 9, attraverso verifiche in corso d'opera, a fine lavori e nella successiva gestione, richiedendo il ripristino dei Requisiti Prestazionali suddetti nel caso di accertata riduzione dei loro Livelli prestazionali.

## ART. 53 – NORME COMUNI SU ENERGIA, CAVE E STRUTTURE RICETTIVE

---

### DEFINIZIONE

1. Sono di seguito riportate specifiche norme relative a questioni non riconducibili a singole CP o CI ma a una molteplicità di esse, richiedendo una trattazione autonoma da quella contenuta nei successivi Capi 2 e 3.

### ENERGIA

2. Il PUG promuove l'innovazione e la diversificazione del ciclo dell'energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili nonché delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi che, ai sensi dell'Art. 12 del DLgs 387/2003, sono definiti di pubblica utilità, indifferibili e urgenti.
3. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti alle procedure di autorizzazione di cui all'Art. 12 del DLgs 387/2003 e agli Artt. 4 e 6 del DLgs 28/2011, oltre a quanto stabilito dal DPR 380/2001.
4. I criteri localizzativi, i limiti, le prescrizioni, le distanze e le procedure autorizzatorie inerenti alla realizzazione di impianti fotovoltaici di cui al presente Articolo sono disciplinati dalla D.A. ER n. 28/2010.
5. Le aree idonee e non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo sono definite dalla "Carta unica dei criteri generali localizzativi degli impianti fotovoltaici" approvata con DGR n. 46 del 17/01/2011 e richiamata nell'elaborato QC-1.6 SCHEDE DEI VINCOLI, n.80.
6. Oltre a quanto stabilito da leggi e direttive europee, nazionali e regionali, gli impianti fotovoltaici debbono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) Nel caso di impianti installati al suolo, va garantita la permeabilità in profondità dello stesso e le condizioni necessarie per mantenere un'adeguata produzione di servizi ecosistemici prevedendo prioritariamente:
    - soluzioni ibride agro-voltaiche di coesistenza in verticale degli impianti con la conferma della produzione agricola esistente al fine di incentivare la permanenza dell'imprenditore agricolo e l'utilizzo dell'energia prodotta anche all'interno del processo produttivo dell'azienda agricola;
    - nuovi impianti su suoli agricoli abbandonati, marginali o dismessi per fenomeni di salinizzazione dei suoli dovuti all'ingressione marina, garantendo comunque la coesistenza con nuove produzioni agricole o sistemazioni a manto erboso, in grado di garantire servizi ecosistemici con analoghi livelli prestazionali rispetto a quelli prodotti dall'agricoltura, al fine di incentivare lo sviluppo di nuove forme imprenditoriali agro-energetiche.

Ove possibile deve essere prevista una spaziatura più ampia tra le fila di moduli, con strisce di terreno non coperto da pannelli. Il progetto di nuovi impianti deve essere inserito dentro un più ampio progetto paesaggistico che lo integri con i caratteri strutturanti del paesaggio agrario, dal punto di vista della vegetazione esistente e di nuovo impianto, percettivo da visuali privilegiate, della contiguità con edifici e manufatti di interesse storico-architettonico.
  - b) Nel caso di impianti "galleggianti", in considerazione dell'assenza di motivi ostativi alla loro installazione nella "Carta unica dei criteri generali localizzativi degli impianti fotovoltaici" della Regione Emilia Romagna, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:
    - possono essere realizzati esclusivamente negli specchi d'acqua delle cave con attività estrattive esaurite non caratterizzate da alto valore naturalistico e biotopico o previste dal PAE per biotopi artificiali;
    - tali impianti debbono far parte di progetti imprenditoriali più complessi nei quali la produzione energetica deve coesistere con altre attività imprenditoriali connesse al metabolismo urbano e territoriale, a partire dal ciclo delle acque, della loro depurazione e riutilizzo per la produzione agricola, il controllo dei dispositivi di adattamento all'erosione controllata di fiumi, canali e torrenti, di impianti connessi al contrasto dell'ingressione marina, ecc.
  - c) L'autorizzazione per gli impianti di cui ai precedenti punti a) e b) può essere rilasciata esclusivamente a imprenditori che garantiscano la coesistenza di entrambe le attività produttive - rispettivamente agricola-energetica e agricola-idraulica - e presentino piani di sviluppo aziendale coerenti con i principi e gli obiettivi suddetti. L'autorizzazione deve inoltre prevedere l'obbligo della messa in pristino dello stato dei luoghi alla scadenza della concessione, attraverso l'eliminazione delle strutture installate, comprese eventuali opere



fondazionali e di ancoraggio alle aree spondali e al fondale, assieme alla restituzione di condizioni di qualità chimico-fisica dei suoli e delle acque rientranti nei parametri di legge, al fine della prosecuzione o riattivazione del processo di produzione agricola e al riutilizzo degli specchi d'acqua per gli usi consentiti (cfr. successivo comma 8).

#### CAVE

7. Le attività estrattive sono disciplinate dalla LR 17/1991, dal Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) e dal Piano Comunale delle Attività Estrattive (PAE). Gli interventi obbligatori di rinaturazione, successivi all'esaurimento dell'attività di coltivazione delle cave, devono rispettare le prescrizioni contenute nel PAE per ciascuna di esse al fine di poter attivare nuovi usi coerentemente con quanto indicato nel successivo comma 7.
8. Per le cave rinaturate di cui al precedente comma 7, il PUG prevede i seguenti usi, compatibilmente con le previsioni del PAE:
  - il mantenimento come specchi d'acqua rinaturati di qualità ecologico-ambientale nelle parti ad elevata e media profondità;
  - la forestazione e l'incremento vegetazionale per le parti con profondità ridotta;
  - la realizzazione di infrastrutture leggere per la fruizione naturalistica, quali capanni di osservazione per l'avifauna, sentieri-natura, segnaletica ambientale, pontili in legno, aree belvedere e punti di ristoro;
  - attività del tempo libero, del loisir, ludiche e sportive, inclusi sport acquatici senza uso di carburanti di origine fossile;
  - attività sostenibili e green di produzione agricola e di energia fotovoltaica "galleggiante" di cui al precedente comma 5, con esclusione degli altri usi produttivi comprese le attività di macinazione a supporto di altre cave attive;
  - bacini di esondazione controllata connessi al reticolo idrografico, con priorità per le aste fluviali a maggior rischio idraulico, attraverso idonee canalizzazioni, esistenti e di progetto, entro le più ampie previsioni di parchi fluviali di cui all'OS1/LS6 del precedente Capo 2 del Titolo II della presente Disciplina.

#### STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA

9. Le strutture ricettive all'aria aperta sono disciplinate dalla LR 16/2004 e dalle relative circolari di attuazione.
10. Gli interventi di riqualificazione delle strutture ricettive all'aria aperta esistenti si attuano mediante IED nel rispetto dei seguenti parametri:
  - SC** incrementabile fino a un massimo del 30% limitatamente agli edifici adibiti a direzione/reception, ristorazione, minimarket, spogliatoi e servizi igienici, depositi di attrezzature.
  - lpf**  $\geq 60\%$  della Sf, con l'obbligo di conservare la permeabilità esistente dei suoli, tra cui quelli della CP03  
Il raggiungimento del livello minimo di lpf deve essere ottenuto adottando i dispositivi tecnici e il metodo di calcolo dell'RP02/IP02a di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
  - Cal**  $\geq 60\%$  della Sf - **Car**  $\geq 30\%$  della Sf  
Con esclusione delle aree di tali strutture rientranti nella CP03.  
Il raggiungimento dei livelli minimi suddetti deve essere ottenuto secondo la definizione e il metodo di calcolo dell'RP08 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
  - H**  $\leq 4,50$  ml  
 $\leq 6,50$  ml per i fabbricati adibiti a direzione/reception
11. Vanno rispettate inoltre le seguenti prescrizioni:
  - l'ampliamento e la realizzazione di nuove strutture ricettive all'aria aperta non devono interessare aree agricole di pregio e possono interessare quelle soggette a ingressione marina in cui i fenomeni di salinizzazione dei suoli hanno compromesso la loro fertilità per usi agricoli, prevedendo comunque interventi di rimboschimento e forestazione che utilizzino le specie arboree e arbustive compatibili elencate nel Cap. A3.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA per le CP06 e CP07. L'ampliamento e la realizzazione di nuove strutture non possono essere localizzati in ambiti della fascia costiera sottoposti a rischio idrogeologico, idraulico e da alluvione, amplificati anche da fenomeni di subsidenza ed emersione della falda;
  - in caso di dismissione, le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle di cui alle CP03, CP06, CP07 e CP09, con esclusione di quelle localizzate nella CP03 per le quali deve essere garantito il ripristino dell'ecosistema naturale delle pinete e delle aree boscate;
  - va garantita la massima copertura del fabbisogno di energia elettrica da fonti rinnovabili secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale vigente;

- gli interventi sono subordinati alla tutela dell'impianto arboreo e del verde esistente. Le eventuali dune ricomprese nei perimetri delle strutture, comprensive delle aree ante e retro dunali, devono essere salvaguardate al fine di tutelare le dinamiche ecologiche e vegetazionali naturali;
  - le nuove piantumazioni realizzate sulla base dei parametri Cal e Car di cui al precedente comma 10, adiacenti alle CP03, vanno progettate in modo integrato con queste ultime, dal punto di vista paesaggistico e delle specie vegetali, con riferimento agli indirizzi tecnico-operativi per la progettazione della CP03 di cui al Cap. A3 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA;
  - salvo specifica autorizzazione dell'Ente concedente e degli Enti competenti, sono vietati movimenti terra; impermeabilizzazioni dei suoli; abbattimento di alberi e arbusti e taglio del sottobosco;
  - vanno realizzate opere di drenaggio delle acque superficiali in grado di garantire un adeguato smaltimento delle acque meteoriche con particolare riferimento agli eventi estremi;
  - l'adeguamento della viabilità esterna ai perimetri delle strutture, necessaria alla loro accessibilità dalla viabilità pubblica, è a carico del titolare della struttura ricettiva, secondo le modalità stabilite dal Servizio Mobilità e Viabilità del Comune;
  - la dotazione minima di aree a parcheggio, in proprietà o in uso, deve garantire un numero di posti auto pari all'80% di piazzole e bungalow.
12. Nelle strutture esistenti, ricadenti della CP03 e/o in aree demaniali, sono ammessi gli interventi per adeguare la struttura ai requisiti minimi in materia igienico-sanitaria e/o sicurezza e dei servizi necessari per legge per la categoria assegnata e per la qualificazione a quella superiore.

#### STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE

13. Al fine di salvaguardare e qualificare l'offerta ricettiva alberghiera, oltre ad ampliare le possibilità di localizzazione di nuove strutture alberghiere nei tessuti del TU e a incentivare la loro realizzazione attraverso il Requisito Prestazionale RP13 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, il PUG prevede le seguenti norme volte a limitare il mutamento della destinazione d'uso per tali strutture:
- a) tale mutamento è consentito esclusivamente per realizzare studentati e Residenze Speciali per Anziani (RSA);
  - b) l'eventuale dismissione è regolata da uno specifico regolamento di settore o attraverso il REC.



## CAPO 2: COMPONENTI PAESAGGISTICHE (CP)

---

### ART. 54 – COMPONENTI PAESAGGISTICHE (CP)

---

#### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ZTO A ed E di interesse ambientale
- DLgs n. 387 del 29 dicembre 2003, "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità"
- DLgs n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Parte Terza - Beni paesaggistici
- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 10 settembre 2010, "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili"
- DLgs n. 28 del 3 marzo 2011, "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE", Artt. 4 – 6
- LR n. 17 del 18 luglio 1991 "Disciplina delle Attività Estrattive
- DGR n. 3939 del 06/09/1994 Criteri progettuali e di compatibilità ambientale per l'attuazione degli interventi di difesa del suolo nella Regione Emilia-Romagna
- LR n. 16 del 28 luglio 2004, Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità
- Delibera dell'Assemblea Regionale n. 28/2010, Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica
- DGR n. 46 del 17 gennaio 2011, "Carta unica dei criteri generali localizzativi degli impianti fotovoltaici"
- DGR n. 623 del 29/04/2019 e s.m.i., Atto di coordinamento sull'attività agricola (PRA), Regione Emilia Romagna
- DGR n.110 del 28/01/2021, Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali, Regione Emilia Romagna
- LR 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", Titolo IV e V
- Regolamento Forestale Regionale n. 3 del 01/08/2018, Regione Emilia Romagna
- Piano di Tutela delle Acque (PTA), Regione Emilia Romagna
- Piani di Stazione del Parco Regionale del Delta del Po
- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Ravenna (PTCP)
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT)
- Piani di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI), Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po
- Piano di Bilancio Idrico del Distretto idrografico del fiume Po, Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po
- Regolamento di Polizia idraulica del Consorzio di Bonifica della Romagna
- R.D. 8 maggio 1904, n. 368 cd "Regolamento di polizia idraulica"
- Piano dell'Arenile (PA) di cui all'Art. 3, comma 2 della LR 9/2002
- Piano Comunale di Protezione Civile (PCPC)
- Piani di Gestione e Misure di conservazione dei siti della Rete Natura 2000
- Piani e Programmi di gestione delle Riserve Naturali Statali
- Piani di gestione forestale, Regione Emilia Romagna
- Regolamento Capanni da pesca e da caccia, Comune di Ravenna
- Regolamento Comunale del Verde, Comune di Ravenna
- Regolamento comunale per le pinete di San Vitale, Classe e del Piombone, 2019, Comune di Ravenna
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE)
- Piano Comunale delle Attività Estrattive (PAE)
- Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC), Comune di Ravenna
- DCC n.156 del 01/10/2019, Carta delle potenzialità archeologiche del Comune di Ravenna, (Aree di tutela delle potenzialità archeologiche), Comune di Ravenna

#### PRINCIPALI ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE scala 1:20.000
- GUIDA PER LA QUEA, Capitoli A e D1.

#### DEFINIZIONE

1. Le 11 Componenti Paesaggistiche (CP) individuate nell'elaborato SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE definiscono i contenuti prescrittivi del sistema delle Infrastrutture verdi e blu (Ivb).
2. Le CP coincidono con una o più componenti spaziali di riferimento delle Azioni Progettuali (AP) dei 5 elaborati STRATEGIE relativi ai 5 Obiettivi Strategici di cui al precedente Titolo II, in primis l'elaborato OS1 in cui è ricompresa la gran parte delle AP relative alle Ivb.

## ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE

3. Il PUG individua le seguenti Componenti Paesaggistiche (CP):
  - a) COMPONENTI PAESAGGISTICHE DI RILEVANZA NATURALISTICO-AMBIENTALE
    - CP01 Arenili e sistemi dunali .....(ZTO E1)
    - CP02 Zone umide, piallasse e specchi d'acqua .....(ZTO E1)
    - CP03 Pinete e altre aree boscate e arbustive .....(ZTO E1/F5)
    - CP04 Reticolo idrografico .....(ZTO E1)
    - CP11 Connessioni eco-paesaggistiche
  - b) COMPONENTI PAESAGGISTICHE DI RILEVANZA AGRO-FORESTALE E AMBIENTALE
    - CP06 Aree agricole .....(ZTO E2)
    - CP07 Corona agro-forestale periurbana .....(ZTO E2)
  - c) COMPONENTI PAESAGGISTICHE DI RILEVANZA TERRITORIALE, URBANA E AMBIENTALE
    - CP05 Porto-Canale Candiano .....(ZTO E1/F6)
    - CP08 Strade e piazze
    - CP09 Parchi e giardini .....(ZTO F5)
    - CP10 Aree pertinenziali di edifici pubblici e privati
  
4. La natura prescrittiva delle Componenti Paesaggistiche (CP), ai sensi dell'Art. 3 della presente Disciplina, è contenuta negli Articoli del presente Capo 2. È inoltre contenuta nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, in cui il Livello prestazionale "Sufficiente" dei Requisiti Prestazionali (RP) - definito nelle Tabelle contenute nel Cap. D1.1 - è prescrittivo per tutte le CP.  
 La disciplina di natura prescrittiva è integrata con quella di natura non prescrittiva (di indirizzo strategico, progettuale, programmatico e gestionale) relativa alle componenti spaziali delle Azioni Progettuali (AP) di riferimento contenute negli elaborati STRATEGIE di cui al precedente Titolo II. Le AP di riferimento per ciascuna CP sono richiamate nella Tabella 1 del Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
  
5. I perimetri delle Componenti Paesaggistiche rappresentate nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, ai sensi dell'Art. 3 della presente Disciplina assumono:
  - a) valore prescrittivo per le CP08 Strade e Piazze e CP09 Parchi e giardini;
  - b) valore non prescrittivo per le CP01, CP02, CP03, CP04 e CP11 (di rilevanza naturalistico-ambientale), CP06 e CP07 (di rilevanza agro-forestale), CP05 e CP10 (di rilevanza territoriale, urbana e ambientale) che fanno riferimento ai perimetri degli elaborati QC-5.1 CARATTERI MORFOLOGICI RILEVANTI DEL TERRITORIO e QC-6.1 CARATTERI STRUTTURANTI DEGLI SPAZI APERTI da aggiornare periodicamente ai sensi del successivo Art. 66.
  
6. Valgono le seguenti ulteriori prescrizioni generali:
  - a) va rispettato il "principio di competenza" di cui all'art. 24 della LR 24/2017;
  - b) vanno rispettati gli indirizzi tecnico-operativi per la progettazione delle CP di cui al Cap. A3 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA;
  - c) Le norme del presente Capo 2 debbono orientare l'aggiornamento dei Regolamenti e Piani di settore di livello comunale vigenti.
  
7. Gli interventi di forestazione e rimboschimento paesaggisticamente orientati nelle CP, sono finanziati e realizzati attraverso le seguenti modalità:
  - a) risorse pubbliche dedicate, per aree pubbliche o da acquisire alla proprietà pubblica;
  - b) risorse private riconducibili ai dispositivi premiali e agli obblighi prestazionali relativi all'RP19 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, connessi agli ambiti di riuso e rigenerazione urbana nel Territorio Urbanizzato, sia quelli di RU perimetrati, sia quelli di AU/SU riconducibili agli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana", nonché a nuovi ambiti non individuati dal PUG e comunque consentiti dalla Disciplina. Assume priorità in tal senso la realizzazione degli interventi di forestazione e rimboschimento previsti dai Progetti-Guida PG2 e PG4 di cui agli Artt. 43 e 45 della presente Disciplina, finalizzati al potenziamento delle aree boscate costiere, della vegetazione dunale e delle zone umide e alla realizzazione dei parchi fluviali e della Grande Corona Verde. Le aree così finanziate sono acquisite alla proprietà pubblica.
  - c) risorse private per interventi di forestazione nella CP07 attuati direttamente dal proprietario che, attraverso una convenzione con il pubblico, può gestire le attività a reddito consentite dall'Art. 56 comma 5 della presente Disciplina, nel rispetto dei parametri di cui al comma 7 del medesimo Articolo.

## ART. 55 – COMPONENTI PAESAGGISTICHE DI RILEVANZA NATURALISTICO-AMBIENTALE

### DEFINIZIONE

1. Le Componenti paesaggistiche di rilevanza naturalistico-ambientale sono costituite dalle aree ed elementi riconoscibili prevalentemente nel sistema delle Infrastrutture verdi e blu del territorio extraurbano, volto a contrastare le condizioni di criticità e a implementare la biodiversità e la produzione di servizi ecosistemici.

Esse si articolano nelle seguenti CP:

*CP01 Arenili e sistemi dunali (ZTO E1)*

Comprendono:

- la fascia costiera che si estende dalla foce del fiume Reno fino al confine con il Comune di Cervia, costituita dal sistema mare/arenile/duna e aree retrostanti, con arenili privi di vegetazione e cordoni dunali in ambiente costiero;
- gli stabilimenti balneari e le relative aree di pertinenza;
- le aree di Demanio Marittimo, Demanio Comunale, Demanio Forestale, Demanio Patrimoniale dello Stato, oltre che aree di proprietà privata.

*CP02 Zone umide, piallasse e specchi d'acqua (ZTO E1)*

Comprendono:

- le aree naturali e quelle artificiali rinaturate, di dimensione ampia e con caratteristica di zona umida ad acqua dolce o salmastra, di rilievo naturalistico e/o paesaggistico;
- gli specchi d'acqua esistenti con giacitura a basso grado di inclinazione, scarsa profondità e ridotta superficie, realizzati per lo svolgimento dell'attività venatoria, derivanti da interventi di rinaturazione oppure connessi all'attività agricola;
- gli specchi d'acqua derivanti dalla dismissione delle attività estrattive, rinaturati e da rinaturare;

*CP03 Pinete e altre aree boscate e arbustive (ZTO E1/F5)*

Comprendono:

- le aree boscate di impianto antico e i rimboschimenti consolidati, con ampia superficie e di rilievo paesaggistico, naturalistico ed ecologico-ambientale;
- le aree boscate golenali, di particolare rilevanza ecologico-ambientale, compatibili con la realizzazione di fasce lineari di esondazione controllata;
- le aree di recente rimboschimento, costituite da piccoli boschi e boschetti o siepi, che contribuiscono al consolidamento del patrimonio naturale;
- le aree di antiche piantate abbandonate, ormai evolutesi a bosco;
- le altre aree classificate come "forestali" ai sensi del Regolamento regionale n. 3 del 01/08/2018.

*CP04 Reticolo idrografico (ZTO E1)*

Comprende la rete dei fiumi, torrenti e canali.

*CP11 Connessioni eco-paesaggistiche*

Comprendono gli elementi di connessione e integrazione ecologica e paesaggistica tra le risorse ambientali della fascia costiera, sia lungo le direttrici trasversali alla linea di costa sia lungo quelle ad essa parallele, riconducibili all'elaborato OS1.

### PRESCRIZIONI GENERALI

2. Oltre a quanto prescritto nell'Art. 54 della presente Disciplina, vanno rispettate le seguenti prescrizioni generali:
- a) per la CP01 trovano applicazione le disposizioni del Piano dell'Arenile di cui all'Art. 3, comma 2 della LR 9/2002; pertanto, gli RP ad essa relativi di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, devono essere rispettati compatibilmente con le norme di tale Piano;
  - b) gli interventi di recupero e ampliamento per esigenze igienico-sanitarie degli edifici e manufatti esistenti non regolamentati dalle norme sulle Componenti Insediative (CI) di cui al successivo Capo 3 e da specifici regolamenti comunali, debbono comunque rispettare le norme contenute nei Piani sovraordinati richiamati nell'elaborato del PUG QC-1 PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI E COMUNALI.

### CATEGORIE D'INTERVENTO

3. Le categorie d'intervento paesaggistico-ambientale ammesse di cui al comma 11 dell'Art. 4 della presente Disciplina, sono: RIA, RRA, RQA.
4. Le categorie d'intervento urbanistico-edilizio ammesse di cui al comma 6 dell'Art. 4 della presente Disciplina, sono quelle della QE compatibili con gli interventi di cui al precedente comma 2, nonché per i miglioramenti prestazionali delle strutture ricettive all'aria aperta nei termini previsti dall'Art. 53 della presente Disciplina.

#### DESTINAZIONI D'USO

5. Sono ammessi gli usi coerenti con i vincoli e le norme dei piani, regolamenti e leggi di cui al comma 6 dell'Art. 54 della presente Disciplina.  
Nella CP03 è ammessa la categoria funzionale Turistico-ricettiva (T) limitatamente alle strutture ricettive all'aria aperta già esistenti.

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

6. Gli interventi nelle *CP di rilevanza paesaggistico-ambientale*, esistenti e di nuova realizzazione, si attuano attraverso:
- Procedimento unico;
  - Accordo di programma (AdP);
  - Intesa e Conferenza di servizi;
  - intervento diretto PCC e indiretto AO/PAIP nei casi in cui le opere vengano realizzate dai soggetti promotori degli ambiti di riuso e rigenerazione urbana nel TU di cui all'Art. 50 della presente Disciplina, in ottemperanza al rispetto dei Requisiti Prestazionali RP19 e RP20, ai fini dell'ottenimento delle premialità urbanistiche connesse, di cui all'Art. 52 della presente Disciplina e al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

## ART. 56 – COMPONENTI PAESAGGISTICHE DI RILEVANZA AGRO-FORESTALE E AMBIENTALE

### DEFINIZIONE

1. Le Componenti Paesaggistiche di rilevanza agro-forestale e ambientale sono costituite dal sistema di aree coltivate, trame agrarie piantumate, manufatti e infrastrutture a supporto dell'attività agricola. Per esse il PUG persegue l'incremento della sostenibilità delle produzioni agricole, agroalimentari e agroforestali in conformità alle politiche Comunitarie, nel quadro della tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e, della salvaguardia delle diverse vocazioni tipiche che lo connotano con riferimento alle agrobiodiversità e alle forme di agricoltura e forestazione urbana e periurbana, per il ruolo che esse svolgono nella filiera del cibo e nel miglioramento delle condizioni ecologico-ambientali della città.

Esse si articolano nelle seguenti CP:

*CP06 Aree agricole (ZTO E2)*

Comprende le parti di territorio che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni agricoli nonché per la presenza delle principali aziende, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.

*CP07 Corona agro-forestale periurbana (ZTO E2)*

Comprende le parti di territorio a corona della città dell'espansione moderna e contemporanea, portuale e industriale che assumono rilevanza per la forestazione indirizzata a costruire un'ampia fascia di compensazione ambientale attorno alla città-porto e per la commistione con un'agricoltura periurbana sostenibile connessa alla filiera del cibo.

### PRESCRIZIONI GENERALI

2. Oltre a quanto prescritto nel precedente Art. 54, vanno rispettate le seguenti prescrizioni generali per gli interventi edilizi:
  - a) nelle CP06 e CP07, ferma restando la possibilità di conservare la destinazione d'uso residenziale esistente non connessa all'attività agricola, sono ammessi esclusivamente interventi funzionali all'attività agricola e a quelle connesse, siano essi destinati alla residenza o a fabbricati agricoli produttivi, secondo quanto previsto dall'Art. 36 della LR 24/2017, dall'Atto di coordinamento tecnico DGR 623/2019 e smi e dalla legislazione di settore, nel rispetto dei Requisiti Prestazionali (RP) stabiliti dal Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA;
  - b) nella CP06 i nuovi fabbricati vanno realizzati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, escludendo la realizzazione di insediamenti isolati che frammentino o alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale e richiedano nuove opere di urbanizzazione primaria, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti;
  - c) gli interventi di NC di edifici rurali devono rispettare le seguenti prescrizioni progettuali, salvo motivate esigenze legate alla conduzione dell'attività agricola: pianta rettangolare, tetto a due falde, uno o due piani fuori terra, colori compatibili con quelli tradizionali del territorio rurale.

### CATEGORIE D'INTERVENTO

3. Le categorie d'intervento paesaggistico-ambientale ammesse di cui al comma 11 dell'Art. 4 della presente Disciplina, sono: RIA, RRA, RQA, RPA.
4. Le categorie d'intervento urbanistico-edilizio ammesse di cui al comma 6 dell'Art. 4 della presente Disciplina, sono: tutte quelle della QE per gli edifici di cui ai successivi commi 6 e 9; NC2 per gli edifici di cui al successivo comma 7.

### DESTINAZIONI D'USO

5. Sono ammesse le seguenti categorie funzionali:
  - a) Agricolo-rurale (A) di cui all'Art. 4 della presente Disciplina, inclusa la destinazione residenziale legata alla conduzione del fondo, con esclusione degli allevamenti zootecnici produttivi e degli impianti per la lavorazione e conservazione dei prodotti zootecnici nella CP07;
  - b) Turistico-ricettiva (T) e Direzionale (D) limitatamente ai Servizi privati, solo nei casi di cui al punto d) del successivo comma 11 (PRA). Dai Servizi privati sono esclusi quelli ad alta affluenza di pubblico (discoteche, multisala, ecc.) e le attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale;
  - c) Residenziale (R), limitatamente a quella esistente non connessa alla categoria funzionale A;
  - d) Nella CP07, esclusivamente nelle aree interessate da interventi di forestazione attuati dai proprietari privati, di cui all'Art. 54, comma 7, lett. c): Direzionale (D), limitatamente a servizi privati per attività sportive all'aria aperta, per il tempo libero e per la somministrazione di alimenti e bevande.

- e) relativamente agli usi del suolo: attività agricola e zootecnica; interventi di forestazione; laghetti, invasi e movimenti terra strettamente connessi all'attività agricola e zootecnica; attività di deposito all'aria aperta connesse all'attività agricola e zootecnica; coltivazioni di cava previste dal Piano Comunale delle Attività Estrattive (PAE); attività del tempo libero all'aria aperta (sportive, culturali e ricreative), ad eccezione della CP06 nella quale tali attività sono consentite solo se connesse a quelle ricettive extralberghiere.
- Nella CP07 le attrezzature per le attività del tempo libero all'aria aperta, devono essere integrate con il disegno paesaggistico agro-forestale della Grande Corona Verde previsto dal PG4 di cui al precedente Art. 45 e coerenti con gli indirizzi delle AP di riferimento elencate nella Tabella 1 del Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, riportati nel Titolo II della presente Disciplina, rispettando il Livello prestazionale "Sufficiente" dei Requisiti Prestazionali indicati nella medesima Tabella, così come specificati nello stesso Cap. D1.1 della GUIDA.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Gli interventi di QE sono sempre ammessi, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma 3, con le limitazioni di seguito riportate:
- per i fabbricati agricoli produttivi della CP06 funzionali alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse, vanno rispettati i parametri di cui al successivo comma 7 punto b);
  - per gli edifici delle CP06 e CP07 non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, a destinazione residenziale, turistico-ricettiva e ad altri servizi privati, va rispettato quanto stabilito dall'Art. 36, commi 5 e 7 della LR 24/2017, con incremento di SC a parità di volume e con le destinazioni d'uso di cui al precedente comma 5;
  - per gli edifici abitativi esistenti delle CP06 e CP07 è ammesso un incremento una tantum della SC, non superiore al 10% fino a un massimo di 100 mq, con il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente Articolo e delle regole contenute negli Artt. 50 comma 3 e 54 comma 4 della presente Disciplina.
7. Gli interventi di NC2 non sono ammessi nella CP07 Corona agro-forestale periurbana. Sono ammessi invece nella CP06 con le seguenti specificazioni e limitazioni:
- la Nuova Costruzione di abitazioni di cui alla categoria funzionale Agricolo-rurale del precedente comma 5 punto a), è vietata per aziende di superficie inferiore a 10 Ha.  
Per aziende con superfici superiori a 10 Ha si applicano i seguenti indici:  
 $Uf \leq 20 \text{ mq/Ha}$  per i primi 10 Ha,  $5 \text{ mq/Ha}$  per gli ulteriori ettari, con un max complessivo di 250 mq di SC e di due unità immobiliari ad uso abitativo.  
La capacità edificatoria è computabile anche sulla superficie di terreni in proprietà non contigui all'azienda. La nuova costruzione va comunque realizzata su appezzamenti di superficie non inferiori a 2 Ha. Il Permesso di Costruire dovrà essere accompagnato da atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto, finalizzato ad asservire le varie superfici al rispetto degli indici edificatori urbanistico-edilizi;
  - per i fabbricati agricoli produttivi è consentita la NC2 solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti. Si applicano i seguenti indici:
    - Servizi all'attività agricola e impianti per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici:*  
 $Uf \leq 0,015 \text{ mq/mq}$  per i primi 10 Ha,  $0,005 \text{ mq/mq}$  per i successivi 10 Ha fino a 20 Ha,  $0,001 \text{ mq/mq}$  per gli ulteriori ettari. Sono da computarsi interamente nel predetto indice anche i servizi agricoli aperti su uno o più lati (es. tettoie)
    - Allevamenti zootecnici produttivi:*  
Valgono gli indici di cui al precedente punto 1) ridotti del 30%.
    - Attività di floricoltura e orticoltura in serre:*  
 $Uf \leq 0,50 \text{ mq/mq}$  per i primi 2 Ha,  $0,30 \text{ mq/mq}$  per gli ulteriori ettari
    - Strutture connesse all'attività agrituristica:*  
Sono consentite in immobili e aree con destinazione Agricolo-rurale (A) nel rispetto delle vigenti normative e direttive regionali in materia di agriturismo.
    - Pensionati per animali da affezione (max 100 mq di SC) e ricoveri per equini (max 150 mq di SC):*  
sono consentiti esclusivamente nell'ambito di insediamenti abitativi esistenti.
8. Per tutti gli interventi di cui ai precedenti commi 6 e 7, valgono i seguenti parametri:
- H**  $\leq \text{ml } 7,50$  (eccetto i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di H)  
Se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento e recupero edilizio potrà rimanere inalterata.



L'unità minima di intervento è costituita dall'intera azienda agricola o, per gli interventi relativi ai servizi all'attività agricola, agli allevamenti zootecnici produttivi e agli impianti per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, dalla superficie delle aziende eventualmente consorziate.

9. Per gli impianti e attrezzature esistenti nella sola CP06 valgono i seguenti parametri:
- a) *allevamenti zootecnici intensivi esistenti:*  
 $U_f \leq 0,30$  mq/mq (comprensivo dell'alloggio di custodia con  $SC \leq 160$  mq)  
 $H \leq ml 7,50$  (eccetto i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di H)  
 In caso di dismissione degli impianti per allevamenti l'area dovrà essere recuperata agli usi agricoli, con possibilità di recupero dell'edificio secondo le modalità indicate al precedente comma 6, lett. b). In caso di dismissione permanente, accertata previa verifica banca dati nazionale operata dall'AUSL, non si applicano più i vincoli derivanti dalle fasce di rispetto.  
 Per gli edifici ricadenti entro le fasce di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'AUSL, gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione.
  - b) *aree espositive e di deposito all'aperto esistenti:*  
 Sono ammesse attività di vendita, esposizione e di deposito per piante, fiori, legname, attrezzature per l'agricoltura e per il tempo libero, auto, autocarri, macchine operatrici, camper, caravan, barche e attrezzature nautiche, purché non di intralcio alla viabilità e in possesso di accesso autorizzato.  
 Tali aree dovranno essere opportunamente sistemate a verde, con mitigazione e verde di filtro perimetrale, su una superficie minima pari al 25% dell'area.  
 Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici. Eventuali esigenze di superfici per strutture di servizio e funzionali alle attività ammesse (con esclusione della residenza) potranno essere reperite all'interno di edifici esistenti o in una struttura in legno di facile rimozione con una SC non superiore a 50 mq; per eventuali necessità di copertura degli spazi di esposizione e deposito sono ammesse solo strutture leggere e/o retrattili, di facile rimozione per una superficie max del 30% dell'area. **Ip<sub>f</sub> ≥ 60% della Sf.**
  - c) *centri di autodemolizione esistenti:*  
 È consentito il mantenimento e l'adeguamento degli impianti di demolizione autoveicoli, depositi e pressature di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci secondo le disposizioni dell'AUSL e/o di ARPAE, dell'Amministrazione competente in materia. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti. A seguito dell'eventuale dismissione di centri di autodemolizioni è prescritta la bonifica dei suoli e il ripristino dell'uso agricolo, a tal fine dovrà essere prestata apposita garanzia fideiussoria.
  - d) *aree attrezzate per la sosta camper esistenti:*  
 È consentito il mantenimento e l'adeguamento delle aree per la sosta camper. Eventuali esigenze di superfici per strutture di servizio e funzionali alle attività ammesse (con esclusione della residenza) potranno essere reperite all'interno di edifici esistenti o in una struttura in legno di facile rimozione, con una SC max ≤ 70 mq.  
 Le aree attrezzate di sosta camper di cui all'Art. 15 della LR 16/2004 e smi sono consentite nel territorio rurale nelle aree di pertinenza di pubblici esercizi di somministrazione esistenti, limitatamente a n. 4 piazzole. **Ip<sub>f</sub> ≥ 60% della Sf.**
10. Gli interventi di forestazione nella CP07 devono rispettare l'Indicatore Prestazionale IP08 dell'RP08 e i parametri collegati di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.  
 Nelle aree interessate da interventi di forestazione da parte dei proprietari privati, di cui all'Art. 54, comma 7, lett. c) della presente Disciplina, da gestire per uso pubblico attraverso convenzione con il Comune, è consentita la realizzazione di:
- spazi attrezzati e permeabili all'aria aperta, per usi sportivi e per il tempo libero, che non impegnino oltre il 3% della St;
  - limitati volumi funzionali alla fruizione pubblica delle aree (servizi igienici, chioschi, piccole attrezzature, ecc.) integrati e compatibili con l'obiettivo primario di realizzare boschi e foreste urbane, nel rispetto dei seguenti limiti:  $U_t \leq 0,01$  mq/mq;  $IC \leq 0,01$  mq/mq;  $H \leq 6,50$  m. Qualora nell'area d'intervento siano ricompresi edifici esistenti, i suddetti servizi devono prioritariamente essere collocati all'interno dei volumi esistenti, nei limiti di cui all' $U_t$ .

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

11. Gli interventi nelle *CP di rilevanza agro-forestale e ambientale* si attuano attraverso:
- a) Procedimento unico;
  - b) Accordo di Programma (AdP);
  - c) Intesa e Conferenza di servizi;

- d) Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), asseverato da tecnico abilitato in conformità alla normativa di settore e allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, per gli interventi di NC2 di fabbricati agricoli produttivi aventi rilevante impatto ambientale e territoriale (Art. 36, comma 2 della LR 24/2017) come definiti al successivo comma 12;
- e) IED, con idoneo titolo abilitativo edilizio, per gli interventi che non comportano rilevante impatto ambientale e territoriale ai fini urbanistici ed edilizi;
- f) per gli interventi di forestazione nella CP07, le modalità di attuazione sono quelle di cui all'Art. 54, comma 7 della presente Disciplina.

Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola si attua nel rispetto delle norme di cui ai commi 5 e 7 dell'Art. 36 della LR 24/2017.

12. Gli interventi di NC2 relativi alla costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, ammessi esclusivamente nella CP06, sono soggetti a Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) ai sensi del comma 2 dell'Art. 36, della LR 24/2017. Si definiscono di rilevante impatto ambientale o territoriale:

- a) gli interventi di nuova costruzione di edifici produttivi agricoli con:
  - SC  $\geq$  1.500 mq per servizi all'attività agricola e gli impianti per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici;
  - SC  $\geq$  1.000 mq per manufatti relativi ad allevamenti zootecnici produttivi;
  - SC  $\geq$  2.000 mq per le attività di floricoltura e orticoltura in serre con struttura fissa.
- b) gli interventi non rientranti nei limiti posti dai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal presente Articolo;
- c) gli interventi definiti dall'atto di coordinamento tecnico DGR 623/2019 e smi e di seguito richiamati:
  - realizzazione o ampliamento di impianti per la produzione di energia elettrica da biogas, per la produzione di biometano e per la produzione di energia elettrica da combustione diretta di biomasse, di cui ai capitoli 3 e 4 dell'Allegato I della deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 26/07/2011, n. 51 (Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica);
  - interventi edilizi rientranti in progetti soggetti a valutazione dell'impatto ambientale (VIA), a norma dell'Art. 4 della LR 4/2018 (Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale dei progetti);
  - realizzazione di nuovi fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso);
  - realizzazione di nuovi fabbricati, anche all'interno del centro aziendale e nelle strette adiacenze dello stesso, ricadenti:
    - 1) nelle aree naturali protette e nei siti della Rete natura 2000 di cui alla LR 6/2005;
    - 2) nelle aree di notevole interesse pubblico di cui all'Art. 136 del DLgs 42/2004;
    - 3) nelle aree di particolare tutela paesaggistica di cui agli Artt. 10, 17, 19, 20, 21, 23 e 25 del PTPR;
    - 4) nelle aree caratterizzate da fenomeni di dissesto, individuate dalle cartografie della pianificazione territoriale o settoriale e dal PUG;
    - 5) nelle aree individuate nelle Tavole e Schede dei vincoli (Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica):
      - (a) zone stabili suscettibili di amplificazioni locali;
      - (b) zone di attenzione per instabilità.
  - interventi di demolizione e ricostruzione e interventi di ampliamento superiori al 20% della superficie coperta di fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso).



## ART. 57 – COMPONENTI PAESAGGISTICHE DI RILEVANZA URBANA E AMBIENTALE

### DEFINIZIONE

1. Le Componenti Paesaggistiche di rilevanza urbana e ambientale sono costituite dal sistema delle Infrastrutture verdi e blu che strutturano i tessuti del territorio urbanizzato attraverso una rete continua di spazi aperti pubblici e privati, di valore morfologico ed ecologico-ambientale.

Esse si articolano nelle seguenti CP:

*CP05 Porto-Canale Candiano (ZTO E1/F6)*

Comprende la grande infrastruttura urbana del Canale Candiano, finalizzata a garantire l'integrazione paesaggistica e multifunzionale tra città, porto e mare.

*CP08 Strade e piazze*

Comprende le strade, piazze, larghi e parcheggi della città storica, dell'espansione moderna e contemporanea, portuale e industriale.

*CP09 Parchi e giardini (ZTO F5)*

Comprende sia i *Parchi urbani* (tra cui Teodorico, Baronio, Cesarea e il parco delle mura storiche), la *Cintura verde urbana* rientrante nel TU e il *Verde di quartiere attrezzato per il gioco e lo sport*, pubblici e privati di uso pubblico di cui al DI 1444/1968, sia il *Verde privato* di qualità paesaggistica ed ecosistemica che non rientra nelle dotazioni territoriali di cui al DI 1444/68.

L'insieme di queste aree verdi di qualità paesaggistica ed ecosistemica, inedificate o parzialmente edificate e situate prevalentemente nella Città dell'espansione moderna e contemporanea, concorre in modo sinergico a perseguire gli obiettivi di porosità dei tessuti edilizi della città esistente, ad adattarsi in modo proattivo ai cambiamenti climatici e ai loro effetti sull'ambiente urbano e sulle comunità locali, a ridurre i rischi di origine naturale e indotti dal processo di urbanizzazione, con particolare riferimento a: il mantenimento e l'incremento della permeabilità dei suoli e la riduzione del rischio idrogeologico; la mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore) degli spazi aperti e dei tessuti urbani contigui; l'assorbimento e lo stoccaggio delle emissioni di gas climalteranti e del particolato presenti.

*CP10 Aree pertinenziali di edifici pubblici e privati*

Comprende gli spazi aperti relativi alle Componenti Insediative (CI) di cui al successivo Capo 3.

### PRESCRIZIONI GENERALI

2. Oltre a quanto prescritto nel precedente Art. 54, vanno rispettate le prescrizioni generali di cui ai successivi commi.
3. Le attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di cui al DI 1444/1968 (parcheggi, parchi, giardini e verde attrezzato), rientranti nelle CP08 e CP09, possono essere realizzate, trasformate e gestite:
  - a) come impianti pubblici realizzati e gestiti dall'Ente istituzionalmente competente;
  - b) a cura dei privati, singoli o associati, ai quali il Comune affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano;
  - c) in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.
4. Nei progetti di riqualificazione delle aree verdi ricadenti nelle CP del presente Articolo, le alberature esistenti di pregio vanno conservate e inserite organicamente nelle nuove sistemazioni paesaggistiche previste.
5. Costituiscono ulteriori prescrizioni per la CP09 le seguenti:
  - gli interventi per la realizzazione del *Parco delle mura storiche* devono essere finalizzati alla conservazione dei caratteri storici di edifici e manufatti esistenti e alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di aree attrezzate per il tempo libero e il gioco, al fine di realizzare un circuito unitario e di stabilire le connessioni con le aree verdi esterne al centro storico;
  - gli interventi relativi ai *Giardini pubblici di pertinenza delle aree monumentali* (Giardini della Loggetta Lombardesca, Speyer, Zaccagnini, ecc.) devono essere finalizzati alla conservazione degli elementi storici, con progetti di arredo e realizzazione di percorsi e attrezzature utili alla loro vivibilità e gestione. Sia il verde che gli arredi devono essere esteticamente e filologicamente adeguati alle aree monumentali contermini.
6. Gli interventi relativi alla CP10 debbono rispettare la disciplina della Componente Insediativa (CI) di appartenenza, di cui al successivo Capo 3 del presente Titolo III, per quel che riguarda i Requisiti Prestazionali comuni ad entrambe le Componenti così come indicati nelle Tabelle 1 e 2 del Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

### CATEGORIE D'INTERVENTO

7. Le categorie d'intervento paesaggistico-ambientale ammesse di cui al comma 11 dell'Art. 4 della presente Disciplina, sono: RIA, VPA e RPA.
8. Le categorie d'intervento urbanistico-edilizio ammesse sono quelle della Qualificazione Edilizia (QE) di cui ai commi 6, 8 e 9 dell'Art. 4 della presente Disciplina, con le seguenti specificazioni:
  - a) le categorie d'intervento conservative MO, MS, RRC ed RE1 di cui al comma 6 dell'Art. 4 della presente Disciplina, sono sempre ammesse, compatibilmente con la sovrapposizione a norme più restrittive relative ad altre CP e CI;
  - b) nella CP09, sono ammesse anche le categorie d'intervento RE2 e NC1 di cui ai commi 9 e 10 dell'Art. 4 della presente Disciplina.
9. Gli interventi relativi alle aree della CP09 ricomprese in ambiti a RU o AU/SU devono rispettare la specifica disciplina di cui al presente Articolo, ferma restando la possibilità di eventuali interventi trasformativi ammissibili al fine di un migliore inserimento di tali aree nel disegno urbano degli ambiti suddetti.

#### DESTINAZIONI D'USO

10. Sono ammessi gli usi coerenti con i vincoli e le norme dei piani, regolamenti e leggi di cui all'Art. 54, comma 6 della presente Disciplina, con le seguenti specificazioni:
  - a) Le aree a parcheggio della CP08, pubbliche o private di uso pubblico, collocate all'esterno del TU lungo le infrastrutture viarie extraurbane possono essere destinate a parcheggi di scambio modale per il funzionamento di una logistica urbana che riduca l'utilizzo di mezzi pesanti per il trasporto merci a favore di vettori di dimensioni compatibili con la mobilità nel TU. In tal caso è ammessa la categoria funzionale Direzionale (D) esclusivamente per i Servizi privati alla mobilità necessari per lo svolgimento di tale attività, nei limiti di cui al successivo comma 11.
  - b) Al fine di favorire una maggiore flessibilità e integrazione delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di cui al DI 1444/1968 rientranti nelle CP08 e CP09, nonché dell'attuazione di politiche della mobilità tese a ridurre l'uso dell'auto privata nel TU, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da parcheggio (rientrante nella CP08) a parco, giardino e verde attrezzato (rientranti nella CP09), attraverso Delibera di Giunta Comunale compatibilmente con le Dotazioni territoriali di ciascuna Parte urbana e gli indirizzi di cui al Capitolo B2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
  - c) Nelle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico della CP09 è ammessa, con riferimento al comma 2 dell'Art. 4 della presente Disciplina, la categoria funzionale Direzionale (D) - esclusivamente per i Servizi privati di somministrazione di alimenti e bevande e i Servizi pubblici e di uso pubblico e privati per lo sport, il tempo libero, culturali-ricreativi e per lo spettacolo - a supporto delle attività all'aperto e per favorire una maggiore fruibilità e sicurezza, nei limiti di cui al punto a) del successivo comma 12. Nelle attrezzature suddette ricadenti nella Città storica tali destinazioni d'uso possono essere realizzate esclusivamente all'interno degli edifici esistenti nel rispetto della Disciplina relativa alla CI01.
  - d) Per gli edifici esistenti nelle aree a *Verde privato* della CP09 sono ammesse le destinazioni d'uso previste per la Componente Insediativa CI03, a condizione che non vi sia un aumento del carico urbanistico;

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

11. I parcheggi pubblici e privati di uso pubblico rientranti nella CP08 debbono essere permeabili e alberati e rispettare i seguenti parametri:
  - Ip<sub>f</sub>** ≥ 60% della Sf  
Il raggiungimento del livello minimo di Ip<sub>f</sub> deve essere ottenuto adottando i dispositivi tecnici e il metodo di calcolo dell'RP02/IP02a di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
  - Cal** ≥ 40% della Sf
  - Car** ≥ 20% della Sf  
Il raggiungimento dei livelli minimi suddetti deve essere ottenuto secondo la definizione e il metodo di calcolo dell'RP08 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA

Le aree a parcheggio di cui al precedente comma 10, lett. a) possono essere integrate con piccoli volumi (punti ristoro, bar, spogliatoi, servizi igienici, depositi, ecc.) per le destinazioni d'uso ivi indicate, nel rispetto dei seguenti limiti: U<sub>f</sub> ≤ 0,05 mq/mq; IC ≤ 0,05 mq/mq; H ≤ 4,50 m. Per tali parcheggi l'indice minimo di Cal è ridotto al 30% della Sf.
12. Gli interventi nella CP09 sono attuabili nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Ip<sub>f</sub>** ≥ 60% della Sf  
Il raggiungimento del livello minimo di Ip<sub>f</sub> deve essere ottenuto adottando i dispositivi tecnici e il metodo di calcolo dell'RP02/IP02a di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

Cal  $\geq 40\%$  della Sf

Car  $\geq 20\%$  della Sf

Il raggiungimento dei livelli minimi suddetti deve essere ottenuto secondo la definizione e il metodo di calcolo dell'RP08 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

a) Le attrezzature pubbliche e private di uso pubblico possono essere integrate con le funzioni di cui al punto c) del precedente comma 10, attraverso:

- limitati volumi funzionali alla fruizione pubblica dell'area (chioschi, servizi igienici, spogliatoi, attrezzature tecnologiche, ecc.) integrati con il verde, nel rispetto dei seguenti limiti:  $U_f \leq 0,05$  mq/mq;  $IC \leq 0,05$  mq/mq;  $H \leq 6,50$  m; con le limitazioni di cui al punto c) del precedente comma 10 per la Città storica;
- aree scoperte per servizi culturali-ricreativi, sportivi, per il tempo libero e per lo spettacolo, che non impegnino oltre il 20% della Sf - fatta eccezione per le aree a orti urbani che non rientrano all'interno di tale limite - sulla base di localizzazioni e dati dimensionali da stabilirsi con delibera di Consiglio Comunale anche al fine di limitare ulteriormente l'estensione di tali aree nei parchi e giardini della Città storica.

È consentita la deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DLgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (Art. 14, comma 1, DPR 380/2001).

b) La SC di eventuali edifici esistenti è incrementabile fino al 10%, con un massimo di 100 mq, per gli interventi di QE di cui al punto b) del precedente comma 8, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente comma e delle regole contenute negli Artt. 50 comma 3 e 54 comma 4 della presente Disciplina. L'incremento di SC non è consentito per gli edifici rientranti nelle CI della Città storica e quelli di interesse storico-architettonico ad esse riconducibili.

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

13. Gli interventi nelle *CP di rilevanza urbana e ambientale* esistenti e di progetto si attuano nel rispetto degli Artt. 50 e 52 della presente Disciplina, attraverso:

- intervento diretto PCC e indiretto AO/PAIP nei casi in cui le opere vengano realizzate dai soggetti promotori degli Ambiti di riuso e rigenerazione urbana nel TU, in ottemperanza al rispetto dei Requisiti Prestazionali RP19 e RP20 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA ai fini dell'ottenimento delle premialità urbanistiche connesse;
- Procedimento unico;
- Accordo di Programma (AdP);
- Intesa e Conferenza di servizi;

14. Coerentemente con le tipologie procedurali di cui al precedente comma 3, le nuove infrastrutture e attrezzature pubbliche e di uso pubblico rientranti nelle CP05, CP08 e CP09 sono realizzate anche attraverso AO/PAIP di cui all'Art. 50, commi 5 lett. b), 6 e 7 della presente Disciplina, per specifiche aree private a destinazione pubblica.

La modalità del trasferimento compensativo di cui all'Art. 50, comma 5, lett. b), punto 2, può essere riconosciuta anche ai proprietari delle aree ricadenti nella "cintura verde" prevista dalla previgente strumentazione urbanistica, nei casi in cui siano già state cedute le aree al Comune ma non siano stati esercitati i relativi diritti edificatori con la procedura di trasferimento compensativo nei piani attuativi di cui all'Art. 18 della LR 20/2000.

## CAPO 3: COMPONENTI INSEDIATIVE (CI)

---

### ART. 58 – COMPONENTI INSEDIATIVE (CI)

---

#### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ZTO A ed E di interesse ambientale
- DLgs n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Parte Seconda – Beni culturali
- DLgs n. 387 del 29 dicembre 2003, "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità"
- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 10 settembre 2010, "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili"
- DLgs n. 28 del 3 marzo 2011, "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE"
- Piano Regolatore Portuale (PRP), Autorità di Sistema Portuale del mare Adriatico centro settentrionale
- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Ravenna (PTCP)
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT)
- LR n. 17 del 18 luglio 1991, Disciplina delle Attività Estrattive
- LR n. 16 del 28 luglio 2004, Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità
- Delibera Assemblea Regionale n. 28/2010, Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica. Carta unica dei criteri generali localizzativi degli impianti fotovoltaici
- DGR n. 46 del 17 gennaio 2011, Ricognizione delle aree non idonee e delle aree soggette a limiti e condizioni per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo di impianti fotovoltaici, Regione Emilia Romagna,
- LR n. 24 del 21/12/2017, Regione Emilia Romagna
- DGR n.110 del 28/01/2021, Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali, Regione Emilia Romagna
- Piano Comunale di Protezione Civile (PCPC)
- Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC), Comune di Ravenna
- DCC n.156 del 01/10/2019, Carta delle potenzialità archeologiche del Comune di Ravenna, (Aree di tutela delle potenzialità archeologiche)

#### PRINCIPALI ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE scala 1:20.000
- GUIDA PER LA QUEA, Capitoli B e D1.
- QUADRO CONOSCITIVO, QC-1 PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI E COMUNALI
- QUADRO CONOSCITIVO, QC-6.3 INTERPRETAZIONE DEI TESSUTI URBANI

#### DEFINIZIONE

1. Le 16 Componenti Insediative (CI) individuate nell'elaborato SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE definiscono i contenuti prescrittivi del Sistema Insediativo del territorio urbanizzato.
2. Le CI coincidono con una o più componenti spaziali di riferimento delle Azioni Progettuali dei 5 elaborati STRATEGIE relativi ai 5 Obiettivi Strategici di cui al precedente Titolo II, in primis l'elaborato OS5 in cui è ricompresa la gran parte delle AP relative al sistema insediativo.

#### ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI INSEDIATIVE

3. Il PUG individua le seguenti Componenti Insediative (CI):
  - a) CITTÀ STORICA (ZTO A)
    - CI01 Tessuti storici .....(ZTO A1)
      - Area archeologica di Classe (CI01-1)*
      - Edifici e complessi di valore monumentale e architettonico (CI01-2)*
      - Edifici e complessi di valore storico artistico e/o architettonico, documentario e/o tipologico (CI01-3)*
      - Edifici di recente edificazione e incompatibili con il contesto (CI01-4)*
    - CI02 Edifici e complessi architettonici e testimoniali isolati .....(ZTO A2)
      - Edifici e complessi architettonici (CI02-1)*
      - Edifici di valore testimoniale (CI02-2)*
  - b) 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)  |
| c)   | 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)  |
| d)   | TESSUTI ED EDIFICI ISOLATI DEL TERRITORIO RURALE (ZTO EI)                 |           |
| CI10 | Nuclei residenziali del territorio rurale .....                           | (ZTO EI1) |
| CI11 | Insedimenti produttivi, ricettivi e terziari in territorio rurale .....   | (ZTO EI2) |
| CI12 | Aggregati ed edifici speciali .....                                       | (ZTO EI3) |
|      | <i>Edifici di valore tipologico-documentario (CI12-1)</i>                 |           |
|      | <i>Appoderamenti derivanti dalla riforma fondiaria - ex ERSA (CI12-2)</i> |           |
| e)   | 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)  |
4. La natura prescrittiva delle Componenti Insediative (CI), ai sensi dell'Art. 3 della presente Disciplina, è contenuta negli Articoli del presente Capo 3. È inoltre contenuta nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, in cui il Livello prestazionale "Sufficiente" dei Requisiti Prestazionali (RP) - definito nelle Tabelle del Cap. D1.1 - è prescrittivo per tutte le CI, a meno dei casi di cui all'Art. 52, comma 3 della presente Disciplina.  
La disciplina di natura prescrittiva è integrata con quella di natura non prescrittiva (di indirizzo strategico, progettuale, programmatico e gestionale) relativa alle componenti spaziali delle Azioni Progettuali (AP) di riferimento contenute negli elaborati STRATEGIE di cui al precedente Titolo II. Le AP di riferimento per ciascuna CI sono richiamate nella Tabella 2 del Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
5. Valgono le seguenti ulteriori prescrizioni generali:
- va rispettato il "principio di competenza" di cui all'art. 24 della LR 24/2017;
  - vanno rispettati gli indirizzi tecnico-operativi per la progettazione delle CI di cui al Cap. B3 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA;
  - Le norme del presente Capo 2 debbono orientare l'aggiornamento dei Regolamenti e Piani di settore di livello comunale vigenti.
6. I perimetri delle Componenti Insediative rappresentate nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, ai sensi dell'Art. 3 della presente Disciplina assumono:
- valore prescrittivo per:
    - le CI01 e CI02 (Città storica), le CI13, CI14, CI15 e CI16 (attrezzature, servizi, infrastrutture e impianti);
    - gli ambiti di RU della CI05 di cui all'Art. 60, comma 1 lett. a) della presente Disciplina;
    - gli strumenti attuativi della pianificazione previgente contenuti nell'elaborato QC-1 PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI E COMUNALI.
  - valore non prescrittivo per:
    - le CI03, CI04, CI05 (Città dell'espansione moderna e contemporanea) con esclusione dei casi di cui al precedente punto a), le CI06, CI07, CI08 e CI09 (Città portuale e produttiva), le CI10, CI11 e CI12 (Tessuti ed edifici isolati del territorio rurale) che fanno riferimento ai perimetri dell'elaborato QC-6.3 INTERPRETAZIONE DEI TESSUTI URBANI da aggiornare periodicamente ai sensi del successivo Art. 66;
    - gli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana" contenuti anche nell'elaborato OS5a, con esclusione di quelli rientranti nella CI01 di cui all'Art. 59, commi 24 e 25.

## ART. 59 – CITTÀ STORICA

### DEFINIZIONE

1. La Città storica è costituita da tessuti edilizi, edifici e spazi aperti di antica formazione caratterizzati da un'identità storico-culturale riconoscibile e riconosciuta nei caratteri morfogenetici strutturanti gli insediamenti, in quelli tipomorfologici, architettonici, costruttivi e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti e in un palinsesto storico-archeologico di eccezionale rilevanza, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella vita e nella memoria delle comunità insediate. La Città storica fa riferimento al Sistema insediativo storico individuato dal PTPR nonché agli Insediamenti urbani storici e alle Aree di concentrazione di materiali archeologici individuati dal PTCP vigente riportati nell'elaborato QC-1.3 TUTELE STORICO CULTURALI ARCHEOLOGICHE.

Si articola nelle seguenti Componenti Insediative:

#### *CI01 Tessuti storici (ZTO A1)*

Comprendono le parti di territorio riconoscibili:

- nell'area archeologica di Classe;
- nei centri storici di Ravenna, Sant'Alberto, Coccolia e Castiglione;
- nel tessuto edilizio risalente agli anni Quaranta del Novecento, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato dalla tipologia dei villini mono e bifamiliari, a bassa densità edilizia e ampi spazi a giardino, cresciuto in addizione alla Città antica e nel nucleo di San Pietro in Vincoli.

#### *CI02 Edifici e complessi architettonici e testimoniali isolati (ZTO A2)*

Comprendono gli edifici e i complessi speciali inglobati nei tessuti esistenti esterni al perimetro della Città storica o situati nel territorio rurale:

- di valore storico e architettonico;
- di valore testimoniale.

2. La CI01 è articolata nelle seguenti sub-componenti:

#### *CI01-1 Area archeologica di Classe*

Corrisponde all'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. L'area è sottoposta al regime di vincolo previsto ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. m) del DLgs 42/2004, istituito con DM 15/12/1969, DM 14/05/1971, DM 24/04/1975 e DM 20/09/1982.

È comprensiva dell'antico tessuto urbano di Classe sepolto, dell'antico porto di Classe, della Basilica di San Severo e della Basilica Petriana. È ricompresa nel Progetto Urbano 2 "Distretto archeologico-monumentale e culturale di Classe" di cui al Cap. B3.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

#### *CI01-2 Edifici e complessi di valore monumentale e architettonico*

Gli edifici e complessi con relative pertinenze di valore architettonico e monumentale, classificati ai sensi del DLgs 42/2004, e le parti di tessuto edilizio di particolare valore monumentale, storico-artistico e ambientale.

In tale sub-componente sono compresi anche gli 8 monumenti Unesco San Vitale, Galla Placidia, S. Apollinare Nuovo, Cappella S. Andrea (Arcivescovado), Battistero degli Ariani, Battistero Neoniano.

#### *CI01-3 Edifici e complessi di valore storico artistico e/o architettonico, documentario e/o tipologico*

Edifici e complessi di valore storico-artistico, edifici, anche recenti, di riconosciuto valore architettonico ed edifici di valore documentario e/o tipologico, compreso il tessuto edilizio degli anni Quaranta che contribuiscono in maniera determinante alla caratterizzazione degli spazi e degli isolati della Città Storica e della Darsena di città.

#### *CI01-4 Edifici di recente edificazione e incompatibili con il contesto*

Edifici di recente edificazione in sostituzione di parte del tessuto edilizio storico ed edifici privi di valore architettonico, tipologico e/o documentario che risultano in contrasto con i caratteri architettonici, tipomorfologici e dimensionali o con l'assetto morfologico del contesto.

La CI02 è articolata nelle seguenti sub-componenti:

#### *CI02-1 Edifici e complessi architettonici*

Edifici e complessi speciali di valore storico e architettonico, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata.

#### *CI02-2 Edifici di valore testimoniale*

Edifici di valore testimoniale, inclusi quelli di archeologia industriale.

### PRESCRIZIONI GENERALI



3. Gli interventi nella Città storica devono rispettare le modalità di attuazione di cui all'Art. 50 della presente Disciplina e i Requisiti Prestazionali (RP) di cui all'Art. 52 e al Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
4. Il PUG classifica gli edifici e i complessi architettonici della Città storica sulla base del valore dominante rilevato che può comprendere singoli edifici o parti di essi anche rilevanti di diverso valore, per i quali può essere assentita dal Comune anche una categoria d'intervento di diverso grado di tutela o trasformabilità rispetto a quello della CI e sub-componente di appartenenza, in ragione del diverso ed effettivo valore rilevato, nell'ambito degli strumenti e delle modalità di attuazione di cui all'Art. 50 della presente Disciplina.  
Il valore delle CI e relative sub-componenti di cui ai precedenti commi 1 e 2 è relativo sia all'edificio/complesso di edifici sia alle aree pertinenziali, ai quali il progetto deve garantire quindi il medesimo livello qualitativo architettonico e paesaggistico-ambientale.
5. Il progetto degli interventi nelle CI01 e CI02 deve:
  - a) essere fondato su un'adeguata e approfondita documentazione analitica, storico-critica, iconografica, documentaria e dendrologica, comprensiva del rilievo degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza e della lettura del processo storico-formativo dal punto di vista morfogenetico e tipo-morfologico, architettonico e costruttivo - anche al fine di definire l'eventuale diverso valore dei manufatti e spazi aperti di cui al precedente comma - da presentare in sede di richiesta del titolo abilitativo o di "valutazione preventiva" secondo le modalità previste dall'Art 21 della LR 15/2013 e smi;
  - b) tutelare e valorizzare i caratteri architettonici e storico-documentari, gli elementi compositivi, architettonico-decorativi, costruttivi e materici che emergono dalla documentazione di cui al precedente punto a);
  - c) interpretare e attualizzare, ove necessario, i caratteri tipo-morfologici per adattarli a mutate esigenze funzionali, nel rispetto della loro riconoscibilità;
  - d) ripristinare, ove possibile, caratteri di cui ai precedenti punti b) e c) impropriamente alterati;
6. Limitatamente agli edifici secondari rispetto all'edificio principale, alle superfetazioni e ai corpi minori di recente edificazione incompatibili con il contesto, regolarmente autorizzati o condonati, è ammessa la ricomposizione volumetrica, anche con trasferimento dei volumi in altra parte del lotto, al fine di ripristinare l'unità storico-architettonica tra l'edificio principale e l'area pertinenziale comprensiva di eventuali spazi verdi e corpi di fabbrica secondari. Tale trasformazione è consentita per manufatti che non presentino valore storico-documentario, sulla base della documentazione storico-critica di cui al precedente comma 5.
7. Gli interventi sulle aree pertinenziali vanno attuati nel rispetto di quanto segue:
  - tali aree sono soggette a tutela, ripristino dello stato originario nel rispetto della stratificazione storica ereditata e valorizzazione delle caratteristiche storico-architettoniche e paesaggistico-ambientali, attraverso la conservazione e/o nuova disposizione delle essenze tipiche, del disegno dei percorsi, dei materiali tradizionali per arredi, decorazioni e pavimentazioni per le quali garantire il massimo livello di permeabilità compatibile;
  - vanno previsti gli interventi di conservazione, salvaguardia e ripristino degli assetti originari delle aree scoperte, anche in riferimento ai percorsi, ai profili altimetrici del terreno, agli elementi vegetali, ornamentali e di arredo.
  - La destinazione a parcheggio pertinenziale alberato è ammissibile qualora, dalla documentazione di cui al comma 5, emerga una consistenza arborea e/o dello spazio aperto compatibile con tale uso, garantendo la naturalità e permeabilità delle eventuali parti pavimentate e la sistemazione a verde con adeguate essenze arboree e/o arbustive.
  - Negli ambiti di riuso e rigenerazione di cui ai successivi commi da 21 a 25, in cui gli interventi sono relativi a modificazioni sostanziali degli spazi aperti, la permeabilità è definita attraverso il Requisito Prestazionale RP02/IP02a di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
8. Gli interventi relativi alle CI01 e CI02 ricomprese nei perimetri di ambiti sottoposti a PCC e AO/PAIP esterni alla Città storica, devono rispettare la specifica disciplina conservativa di cui al presente articolo.

#### TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE E CATEGORIE DI INTERVENTO

9. È ammessa esclusivamente la Qualificazione Edilizia (QE) di cui ai commi 6, 8 e 9 dell'Art. 4 della presente Disciplina con riferimento ai soli interventi conservativi di MO, MS, RS, RRC e RE1, con le specificazioni di cui ai successivi commi.  
Sono inoltre ammesse le categorie RE2 ed NC2 di cui ai commi 9 e 10 dell'Art. 4 della presente Disciplina, in alcuni ambiti di rigenerazione di cui ai successivi commi 21, 23, 24 e 25.
10. CI01 Tessuti storici (ZTO A1)  
*CI01-1 Area archeologica di Classe*  
Sono consentiti interventi di QE nei limiti indicati dai vincoli sovraordinati citati nel precedente comma 2.

*CI01-2 Edifici e complessi di valore monumentale e architettonico*

Le categorie d'intervento della QE di cui al precedente comma 9, ammesse per tale CI, sono le seguenti con le relative specifiche:

- MO;
- MS limitatamente ad opere conformi ai criteri del Restauro Scientifico;
- RS. Per i monumenti Unesco ricadenti nella CI01-2, tale categoria è l'unica ammessa, nel rispetto delle prescrizioni del Piano di Gestione dei Monumenti Unesco ai sensi della Legge 77/2006.

*CI01-3 Edifici e complessi di valore storico artistico e/o architettonico, documentario e/o tipologico*

Le categorie d'intervento della QE di cui al precedente comma 9, ammesse per tale CI, sono le seguenti con le relative specifiche:

- MO, MS, RS;
- RRC, anche per le finalità di cui alla LR 11/1998 e smi (recupero sottotetti) con l'esclusione della condizione prevista dall'Art. 2, comma 2 ter, lett. c) e della realizzazione di terrazzi in falda come specificato al comma 2, lett. b).
- RE1, è ammessa:
  - a) nei casi di cui al precedente comma 6 sulla base della documentazione e dei contenuti progettuali di cui al precedente comma 5;
  - b) senza demolizione: esclusivamente nei casi, non rientranti nel precedente comma 6, in cui il valore dell'edificio o di parte di esso sia inferiore a quello assegnato dal PUG, sulla base della documentazione di cui al precedente comma 5.

*CI01-4 Edifici di recente edificazione e incompatibili con il contesto*

Le categorie d'intervento della QE di cui al precedente comma 9, ammesse per tale CI, sono le seguenti con le relative specifiche:

- MO, MS;
- RE1, compatibilmente con i caratteri architettonici e tipo-morfologici del tessuto storico in cui è inserito l'intervento e con le limitazioni di cui al successivo comma 16.

11. *CI02 Edifici e complessi architettonici isolati (ZTO A2)*

Le categorie d'intervento della QE di cui al precedente comma 9, ammesse per tale CI, sono le seguenti con le relative specifiche:

- MO, MS, RRC;
- RS. Per i monumenti Unesco ricadenti nella CI02, Mausoleo di Teodorico e Basilica di S. Apollinare in Classe, tale categoria è l'unica ammessa nel rispetto delle prescrizioni del Piano di Gestione dei monumenti Unesco ai sensi della Legge 77/2006.
- RE1, è ammessa nei casi di cui al precedente comma 6 sulla base della documentazione e dei contenuti progettuali di cui al precedente comma.

Per tutte le categorie d'intervento suddette è consentito:

- l'aumento della SC, purché l'intervento sia compatibile con i caratteri di cui al precedente comma 5, punti b) e c);
- l'incremento del numero di unità immobiliari, fermo restando che non è ammessa la suddivisione dell'area di pertinenza.

DESTINAZIONI D'USO

12. Nella Città storica sono ammesse, con riferimento al comma 2 dell'Art. 4 della presente Disciplina, le seguenti categorie funzionali:

- a) Residenziale (R);
- b) Turistico-ricettiva (T);
- c) Direzionale (D) con esclusione delle seguenti destinazioni d'uso: servizi privati ad alta affluenza di pubblico (discoteche, multisala, ecc.); attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale, qualora esistenti, sono consentiti solo interventi di MO, MS, RRC e, in caso di cessazione dell'attività, tale destinazione d'uso non potrà più essere ammessa; servizi alla mobilità di rilevante impatto ambientale e territoriale (impianti di distribuzione carburanti, etc.);
- d) Commerciale (C) con esclusione delle seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq per gli esercizi alimentari e a 1.500 mq per gli esercizi non alimentari, a meno degli edifici di archeologia industriale per i quali tale limite è ridotto a 250 mq.

Non sono ammesse attività rumorose e nocive non compatibili con i Piani e regolamenti di settore o che comportino trasformazioni in contrasto con la Disciplina del PUG.



Per le suddette destinazioni valgono le limitazioni per gli ambiti di rigenerazione di cui ai successivi commi dal 19 al 25.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

13. L'incremento del volume esistente è consentito esclusivamente per la categoria RE1 ammessa per le CI01-1, CI01-3, CI01-4 e CI02-1, limitatamente agli interventi previsti per l'adeguamento alla normativa anti sismica, per il contenimento dei consumi energetici e per il superamento delle barriere architettoniche, laddove sia tecnicamente dimostrata l'impossibilità di realizzare tali interventi all'interno del volume esistente.
14. È consentito l'aumento della SC, a parità di volume, per l'inserimento di soppalchi, solai intermedi negli edifici con tipologie speciali (chiese, cinema, ecc.) e altezze interne rilevanti, nonché per la trasformazione di SC in SU interna (es. demolizione di scala con realizzazione di solaio), purché l'intervento sia compatibile con i caratteri di cui al precedente comma 5, punti b) e c).
15. Sono consentite le deroghe alle distanze minime di cui all'Art. 9 del DI 1444/68 previste dall'Art. 10 della LR 24/2017, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.
16. Per gli interventi di RE1 della CI01-4 di cui al precedente comma 10, è consentita la variazione della Superficie Coperta (SCO) e dell'altezza - fino ad un massimo di ml 12,50 - compatibilmente con le caratteristiche dimensionali delle fronti edilizie in cui è inserito l'edificio, nonché l'incremento di SC a parità di volume - fatto salvo quanto prescritto nel precedente comma 13 – fermi restando i limiti di densità fondiaria di cui al punto 1) dell'Art. 7 del DI 1444/1968.

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

17. Gli interventi nella *Città storica*, si attuano secondo quanto stabilito dagli Artt. 50 e 52 della presente Disciplina e i criteri e i Requisiti Prestazionali contenuti nell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, attraverso:
  - IED per gli interventi diretti di QE, riferito ad un'Unità Minima d'Intervento (UMI) coincidente con l'Unità Edilizia (UE) individuata sulla base dei dati catastali, storici, tipologici, patrimoniali e d'uso. È possibile prevedere UMI costituite da più UE nel caso di edifici degradati:
    - ricompresi nel medesimo lotto gotico tipico del tessuto storico ravennate;
    - contigui ma appartenenti a lotti distinti per i quali risulta necessario un intervento strutturalmente coordinato.
  - PCC, per gli ambiti ad intervento diretto di cui ai successivi commi 20, 21, 22 e 23, perimetrati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI;
  - AO/PAIP, per gli ambiti di rigenerazione ad intervento indiretto riconducibili agli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana" di cui ai successivi commi 24 e 25, individuati con perimetro ideogrammatico nell'elaborato OS5a e richiamati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, ferma restando la possibilità di individuarne ulteriori, ai sensi dell'Art. 50, commi 5 e 6 della presente Disciplina;
  - Procedimento unico;
  - Accordo di Programma (AdP);
  - Intesa e Conferenza di servizi.
18. Ai fini dell'attuazione della CI01-1 Area archeologica di Classe di cui al precedente comma 2, il Progetto Urbano 2 "Distretto archeologico-monumentale e culturale di Classe" di cui all'Art. 41 della presente Disciplina e al Cap. B3.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, può avvalersi, oltre che di specifici finanziamenti pubblici, anche degli incentivi urbanistici di tipo premiale di cui all'Art. 52 della presente Disciplina, con particolare riferimento all'"Ambito prioritario di rigenerazione urbana" dei capannoni ex Eridania adiacente al Museo Classis.

#### AMBITI DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA

19. Il PUG individua nella CI01, oltre agli interventi prioritari delle Strategie locali di parte urbana di cui agli elaborati OS5b e GUIDA PER LA QUEA Cap. B2.2, alcuni ambiti di riuso e rigenerazione urbana di cui ai successivi commi da 20 a 25:
  - a intervento diretto, perimetrati nell'elaborato SINTESI CP/CI;
  - a intervento indiretto, riconducibili agli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana" perimetrati negli elaborati OS5b e SINTESI DELLE CP/CI con valore prescrittivo ai sensi del comma 7 dell'Art. 50 della presente Disciplina;
20. Ex Sala Italia  
Descrizione e obiettivi. L'ambito è relativo all'edificio dell'ex Sala Italia, primo cinema di Ravenna inaugurato nel 1908 (Splendor), che separa via Cairoli dalla Piazza dell'Unità d'Italia (già Corte delle Antiche Carceri) con accesso

da via della Tesoreria Vecchia e da Piazza del Popolo. L'obiettivo del progetto è quello di garantire una galleria pubblica di collegamento tra la via Cairoli e la Piazza dell'Unità d'Italia, incrementando quindi la permeabilità pedonale dell'area e valorizzando gli usi pubblici ai piani terra. Allo stesso tempo il progetto deve prevedere il riuso dell'edificio dell'ex cinema con funzioni private ma di uso pubblico e di elevata qualità, adeguate al valore di eccellenza dello spazio urbano in cui si colloca, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche esistenti.

Categorie d'intervento. QE: RRC, RE1.

Destinazioni d'uso di cui alle categorie funzionali indicate nel precedente comma 12. Quelle indicate nel precedente comma 12 limitatamente alle categorie funzionali Direzionale (D) e Commerciale (C) con superficie di vendita non superiore a 250 mq.

Parametri urbanistici ed edilizi. Negli interventi di RE1 è ammesso l'incremento di SC a parità di volume, purché l'intervento sia compatibile con i caratteri storico-architettonici e tipo-morfologici degli edifici esistenti.

Modalità di attuazione. PCC.

## 21. Ex Macello

Descrizione e obiettivi. L'ambito è relativo all'ex Macello comunale, realizzato negli ultimi anni dell'Ottocento, collocato nel settore sud-est della Città storica nel quartiere di San Rocco, in una zona di margine adiacente al lato esterno delle mura – all'intersezione degli assi strutturanti della circonvallazione Canale Molinetto, di via Cesarea e via Castel San Pietro - a contatto con tessuti dell'espansione novecentesca caratterizzati da una forte eterogeneità morfologica e architettonica. L'obiettivo del progetto è quello di creare una centralità di livello urbano e territoriale e una riqualificazione ambientale che preveda il recupero del complesso architettonico, vincolato dalla Soprintendenza - con il ripristino della parte dell'edificio di ingresso bombardata nel 1944 e l'eliminazione delle superfetazioni esistenti, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e morfologiche - la desigillazione dei suoli e l'inserimento di ampie dotazioni vegetali.

Categorie d'intervento. QE: RS, RRC; RE2 limitatamente alla demolizione delle superfetazioni e accorpamento delle volumetrie in nuovi corpi di fabbrica integrati con il disegno planivolumetrico esistente; NC1 limitatamente alla ricostruzione della parte crollata dell'edificio d'ingresso.

Destinazioni d'uso di cui alle categorie funzionali indicate nel precedente comma 12. Residenziale (R), limitatamente a studentati, residenze sociali per anziani, Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Turistico-ricettiva (T), limitatamente a strutture ricettive alberghiere e ostelli. Direzionale (D), limitatamente a servizi culturali, ricreativi, congressuali e per lo spettacolo; terziario direzionale con l'esclusione delle attività artigianali; servizi educativi, scolastici e formativi; servizi per lo sport e il tempo libero; servizi istituzionali e amministrativi; pubblici esercizi.

Parametri urbanistici ed edilizi. Vanno rispettati gli standard urbanistici di cui al DI 1444/1968, anche attraverso la realizzazione di opere a scomputo su aree pubbliche o la monetizzazione. Negli interventi di RRC è consentito l'aumento della SC purché l'intervento sia compatibile con i caratteri storico-architettonici e tipo-morfologici degli edifici esistenti. Negli interventi di NC1 la SC è quella derivante dalla ricostruzione fedele della parte crollata dell'edificio d'ingresso. Va rispettato il livello prestazionale "Sufficiente" dei Requisiti Prestazionali RP02/IP02a e RP08 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

Modalità di attuazione. PCC.

## 22. Convento dei Cappuccini

Descrizione e obiettivi. L'Ambito è relativo al complesso conventuale dei Cappuccini e agli spazi aperti ad esso pertinenti destinati a verde e parcheggio. Si colloca nel quadrante sud-ovest del centro storico, tra l'ex Caserma Dante Alighieri e il caposaldo architettonico e urbano del Duomo individuato nell'elaborato OS5a, costituito da un tessuto con alternanza di pieni e vuoti urbani, che esprime una domanda di qualificazione spaziale e valorizzazione funzionale. L'obiettivo del progetto è quello di ricucire il sistema degli spazi aperti alberati esistenti, destinati a giardino e a parcheggio, il loro rapporto con il Convento e la chiesa e la loro fruibilità pubblica inserendo un percorso pedonale tra via di Porta Aurea e via Oberdan, conservando le alberature esistenti e confermando la permeabilità visiva verso gli spazi interni che costituisce un carattere connotante la porosità dell'isolato e il suo rapporto con i tracciati storici. L'intervento deve prevedere anche una riqualificazione funzionale d'eccellenza dell'intero complesso conventuale.

Di seguito le indicazioni di massima per il progetto urbano (ex Art. 38, commi 1 e 3 lett. a) della LR 24/2017).

Categorie d'intervento. MO, MS, RS, RRC.

Destinazioni d'uso di cui alle categorie funzionali indicate nel precedente comma 12. Residenziale (R), limitatamente a studentati, collegi, convitti, comunità, residenze sociali per anziani, Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Turistico-ricettiva (T), limitatamente a strutture ricettive alberghiere e ostelli. Direzionale (D), limitatamente a servizi culturali, ricreativi, congressuali e per lo spettacolo; terziario direzionale con l'esclusione delle attività artigianali; servizi educativi, scolastici e formativi; servizi per lo sport e il tempo libero; servizi istituzionali e amministrativi; pubblici esercizi. Commerciale (C) limitatamente agli esercizi di vicinato.

Parametri urbanistici ed edilizi. Vanno rispettati gli standard urbanistici di cui al DI 1444/1968, anche attraverso la realizzazione di opere a scomputo su aree pubbliche o la monetizzazione, limitatamente all'eventuale maggior carico urbanistico delle destinazioni d'uso previste, riferito alla SC di progetto. Va rispettato il livello prestazionale "Sufficiente" dei Requisiti Prestazionali RP02/IP02a ed RP08 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

Modalità di attuazione. PCC.

23. Ex Caserma Dante Alighieri

Descrizione e obiettivi. L'ambito si colloca nel quadrante sud-ovest del centro storico tra la direttrice di via Randi e il parco delle mura storiche, a ridosso della Porta Aurea prospiciente il carcere, in un settore del centro storico marginale, degradato e poco valorizzato, ingombro da 'recinti' monofunzionali e dismessi come quello appunto dell'ex Caserma. L'obiettivo del progetto, in continuità con quello comunale denominato "Ravenna rigenera" vincitore del bando regionale per la rigenerazione urbana del 2018, è quello di creare una centralità di livello urbano e territoriale basata sul restauro e riuso degli edifici Seicenteschi del Palazzo del Collegio e del Palazzo dei Nobili e sulla demolizione dei corpi di fabbrica di nessun valore della ex caserma, entro un più ampia operazione di riqualificazione paesaggistica e ambientale che prevede la desigillazione dei suoli e la realizzazione di un parco archeologico nell'adiacente area di proprietà comunale densa di storia urbana sepolta, per generare effetti più ampi nel contesto urbano privo di funzioni di pregio, di aree verdi e di spazi pubblici qualificati.

Categorie d'intervento. OE: RS, RRC; RE2 limitatamente alla demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti di nessun valore dell'ex caserma nell'area di proprietà di Cassa Depositi e Prestiti.

Destinazioni d'uso di cui alle categorie funzionali indicate nel precedente comma 12. Residenziale (R), limitatamente a studentati, residenze sociali per anziani, Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Turistico-ricettiva (T), esclusivamente strutture ricettive alberghiere e ostelli. Direzionale (D), esclusivamente servizi culturali, ricreativi, congressuali e per lo spettacolo; terziario direzionale con l'esclusione delle attività artigianali; servizi educativi, scolastici e formativi; servizi per lo sport e il tempo libero; servizi istituzionali e amministrativi; pubblici esercizi. Con particolare riferimento alla ricettività alberghiera di fascia alta e alla formazione di livello universitario.

Parametri urbanistici ed edilizi. Vanno rispettati gli standard urbanistici di cui al DI 1444/1968, limitatamente all'eventuale maggior carico urbanistico delle destinazioni d'uso previste, riferito alla SC di progetto, anche attraverso la realizzazione di opere a scomputo su aree pubbliche o la monetizzazione, con priorità per le opere di urbanizzazione nelle aree contigue di proprietà comunale del futuro parco archeologico. Va rispettato il Livello prestazionale "Ottimo" dei Requisiti Prestazionali di cui alla colonna 1 della Tabella 1 del Cap. D1.4 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, con esclusione dell'RP12 per gli interventi di RRC.  $IC \leq 50\%$  della Sf. Negli interventi di RRC è consentito l'aumento della SC purché l'intervento sia compatibile con i caratteri storico-architettonici e tipomorfologici degli edifici esistenti. Negli interventi di RE2 la SC è pari a quella degli edifici da demolire e l'H max deve essere  $\leq 10,50$  m.

Modalità di attuazione. PCC.

24. Santa Teresa

Descrizione e obiettivi. L'Ambito è relativo a un vuoto urbano della fronte edilizia lungo via De Gasperi e la vasta area a parcheggio, impermeabile e priva di alberature, comprensiva di alcuni corpi di fabbrica afferenti al complesso architettonico-monumentale di Santa Teresa. È collocato al margine meridionale del grande isolato connotato anche dalla presenza del caposaldo architettonico e urbano del Duomo individuato nell'elaborato OS5a, in un contesto di grande pregio storico, architettonico e monumentale caratterizzato anche dalle aree di trasformazione urbana degli anni Trenta attorno a Piazza Caduti per la Libertà. L'obiettivo del progetto è quello di risarcire la profonda discontinuità della cortina edilizia di via De Gasperi con un nuovo edificio posto a completamento della fronte urbana interrotta, comprensivo di un parcheggio di uso pubblico interrato, qualificando allo stesso tempo lo spazio interno all'isolato a ridosso dell'abside del Duomo attraverso una nuova sistemazione paesaggistico-ambientale – anche attraverso la demolizione di alcuni corpi di fabbrica - che garantisca la visuale da via De Gasperi verso l'abside prevedendo idonee soluzioni di permeabilità visiva dell'edificio ai primi due livelli.

Di seguito le indicazioni di massima per il progetto urbano (ex Art. 38, commi 1 e 3 lett. a) della LR 24/2017).

Categorie d'intervento. RE2 limitatamente alla demolizione dei volumi di nessun valore presenti nell'Ambito e loro ricostruzione con un nuovo corpo di fabbrica lungo via De Gasperi, con gli incrementi di SC consentiti dai parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

Destinazioni d'uso di cui alle categorie funzionali indicate nel precedente comma 12. Residenziale (R), limitatamente a studentati, collegi, convitti, comunità, residenze sociali per anziani, Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Turistico-ricettiva (T), limitatamente a strutture ricettive alberghiere e ostelli. Direzionale (D), limitatamente a servizi culturali, ricreativi, congressuali e per lo spettacolo; terziario direzionale con l'esclusione delle attività

artigianali; servizi educativi, scolastici e formativi; servizi per lo sport e il tempo libero; servizi istituzionali e amministrativi; pubblici esercizi. Commerciale (C), limitatamente agli esercizi di vicinato.

Parametri urbanistici ed edilizi. Vanno rispettati gli standard urbanistici di cui al DI 1444/1968, limitatamente al maggior carico urbanistico delle destinazioni d'uso previste, riferito alla SC di progetto, anche attraverso la realizzazione di opere a scomputo su aree pubbliche o la monetizzazione. Va rispettato il Livello prestazionale "Ottimo" dei Requisiti Prestazionali di cui alla colonna 1 della tabella 1 del Cap. D1.4 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA. Per il nuovo corpo di fabbrica su via De Gasperi vanno rispettati i seguenti parametri: allineamento della fronte sul filo stradale in continuità con gli edifici adiacenti; profondità del corpo di fabbrica non superiore a 12 m; H max 15,50 m; obbligo di portico a doppia altezza corrispondente ai primi due livelli dell'edificio, in continuità architettonica con i portici adiacenti.

Modalità di attuazione. AO/PAIP ai sensi del comma 7 dell'Art. 32 della LR 24/2017.

## 25. Ex AMGA

Descrizione e obiettivi. L'ambito, che ospitava l'ex officina del gas AMGA del 1863, si colloca nel quadrante nord-est del centro storico, a cavallo del sedime delle antiche mura, lungo l'asse strutturante di via Roma in adiacenza alla Porta Serrata, in prossimità della Rocca Brancaleone e della circonvallazione San Gaetano, in una zona a prevalente carattere residenziale con un tessuto edilizio eterogeneo consolidatosi nel Novecento. L'obiettivo del progetto è quello di creare una centralità di livello urbano e territoriale e una riqualificazione ambientale che preveda: la valorizzazione del tracciato delle mura antiche e dei ritrovamenti archeologici con un percorso ciclo-pedonale che attraversi l'Ambito consentendo la connessione tra il Mausoleo di Galla Placidia, la Rocca Brancaleone e il Mausoleo di Teodorico con l'adiacente parco; un nuovo rapporto osmotico e permeabile tra l'Ambito e la città come superamento dell'attuale recinto chiuso; il recupero dell'edificio di archeologia industriale per usi pubblici come centro nodale dell'intero progetto; la realizzazione di nuovi edifici che consolidino la morfologia dell'isolato in cui l'Ambito si colloca; la desigillazione dei suoli e la creazione di nuovi spazi pubblici alberati e fruibili in cui integrare anche gli elementi arborei di pregio esistenti.

Di seguito le indicazioni di massima per il progetto urbano (ex Art. 38, commi 1 e 3 lett. a) della LR 24/2017)

Categorie d'intervento. RRC per l'edificio industriale dismesso; NC2.

Destinazioni d'uso di cui alle categorie funzionali indicate nel precedente comma 12. Residenziale (R), limitatamente a studentati, collegi, convitti, comunità, residenze sociali per anziani, Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Turistico-ricettiva (T), limitatamente a strutture ricettive alberghiere e ostelli. Direzionale (D), limitatamente a servizi culturali, ricreativi, congressuali e per lo spettacolo; terziario direzionale con l'esclusione delle attività artigianali; servizi educativi, scolastici e formativi; servizi per lo sport e il tempo libero; servizi istituzionali e amministrativi; pubblici esercizi. Commerciale (C) nei limiti previsti dal precedente comma 12.

Parametri urbanistici ed edilizi. Vanno rispettati gli standard urbanistici di cui al DI 1444/1968, anche attraverso la realizzazione di opere a scomputo su aree pubbliche o la monetizzazione, ferma restando la cessione di una quota minima di aree pubbliche attrezzate pari al 30% della St (con priorità per parchi, giardini e parcheggi permeabili e alberati). Va rispettato il Livello prestazionale "Ottimo" dei Requisiti Prestazionali di cui alla colonna 1 della Tabella 1 del Cap. D1.4 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, con esclusione dell'RP12 per gli interventi di RRC.  $IC \leq 50\%$  della Sf. Negli interventi di NC2 la SC è quella del Piano di Recupero approvato con Delibera di CC n. 134 del 03/08/2021 e l'H max deve essere  $\leq 10,50$  m. Negli interventi di RRC è consentito l'aumento della SC purché l'intervento sia compatibile con i caratteri storico-architettonici e tipo-morfologici degli edifici esistenti.

Modalità di attuazione. AO/PAIP ai sensi del comma 7 dell'Art. 32 della LR 24/2017.

## ART. 60 – CITTÀ DELL'ESPANSIONE MODERNA E CONTEMPORANEA

### DEFINIZIONE

1. La Città dell'espansione moderna e contemporanea (ZTO B) è costituita da tessuti edilizi ed edifici realizzati a partire dal '900, stabilmente configurati e definiti nelle loro caratteristiche morfogenetiche e tipo-morfologiche.

Si articola nelle seguenti Componenti Insediative:

*CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)*

Costituiscono la gran parte dei tessuti edilizi residenziali della città esistente e sono organizzati in isolati a geometria regolare e dimensione media su tracciati stradali spesso inadeguati, con una densità fondiaria media o bassa e tipologie edilizie isolate su lotto (villino, villa, palazzina) o a schiera, mono o plurifamiliari. Per essi il PUG prevede una riqualificazione diffusa sia degli spazi privati che di quelli pubblici attraverso interventi puntuali o, episodicamente, interventi di ristrutturazione e densificazione urbanistica lungo gli assi viari strutturanti della città esistente. Sono localizzati:

- nel capoluogo, a corona della città storica di Ravenna, prevalentemente nei quartieri San Vittore, Zalamella, San Biagio, Vicoli, San Rocco e Teodorico;
- nei centri urbani della campagna;
- nei lidi.

*CI04 Tessuti con disegno urbanistico unitario (ZTO B2)*

Comprendono le parti di territorio realizzate attraverso gli strumenti attuativi della pianificazione previgente e del PUG, caratterizzate da un disegno unitario dell'impianto insediativo, definito e concluso dal punto di vista spaziale e funzionale, da riqualificare in maniera diffusa e da rigenerare dal punto di vista fisico e sociale in alcuni casi critici. Sono riconducibili prevalentemente ai quartieri Corso Nord, Lirica, Galilei, Corso Sud e Gulli.

*CI05 Aree ed edifici dismessi e/o interstiziali da riconfigurare (ZTO B3)*

Comprendono gli ambiti urbani degradati, marginali, di dismissione industriale e portuale, scarsamente o non edificati ma interstiziali, da sottoporre a intervento integrato di rigenerazione con disegno urbanistico unitario, tra cui quelli ricadenti nel vasto settore urbano della Darsena di città e dell'ex AGIP. Si articolano in:

- a) ambiti di Ristrutturazione Urbanistica di aree edificate e prevalentemente dismesse, individuati con specifico perimetro nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI;
- b) ambiti di Addensamento o Sostituzione Urbana di aree edificate, prevalentemente dismesse e demolite o da demolire, riconducibili agli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana", individuati con perimetro ideogrammatico nell'elaborato OS5a e richiamati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, tra cui quelli interessati dal Progetto Urbano 1 "Darsena" di cui al Cap. B3.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
- c) ambiti di Addensamento o Sostituzione Urbana dell'ex raffineria AGIP demolita, interni al perimetro del Piano Regolatore Portuale - a sud del canale Candiano e ad est della direttrice ponte mobile-via Attilio Monti - riconducibili allo specifico "Ambito prioritario di rigenerazione urbana" individuato con perimetro ideogrammatico nell'elaborato OS5a e richiamato nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, interessato dal Progetto Urbano 4 "Ex AGIP" di cui al Cap. B3.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

### TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE E CATEGORIE D'INTERVENTO

2. Le tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica e le categorie d'intervento ammesse di cui all'Art. 4 della presente Disciplina, sono così regolamentate:

a) Qualificazione Edilizia (QE)

- le categorie d'intervento conservative MO, MS, RRC ed RE1 di cui all'Art. 4, commi 6, 8 e 9 della presente Disciplina, sono sempre ammesse con incremento di SC a parità di volume, ad eccezione della CI05 per la quale la RE1 è ammessa con esclusione della demolizione e ricostruzione e senza incremento di SC, ai sensi dell'Art. 8 della LR 15/2013, fino all'approvazione di PCC, AO e PAIP e a seguito della scadenza della loro efficacia;
- le categorie d'intervento RE2 e NC1 di cui all'Art. 4, commi 9 e 10 della presente Disciplina sono ammesse esclusivamente nella CI03 nonché nella CI04 negli ambiti interessati da strumenti attuativi ultimati da oltre 20 anni.

b) Ristrutturazione Urbanistica (RU)

È ammessa con le seguenti specificazioni:

- CI03, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla tabella dell'Art. 50, comma 9 della presente Disciplina;
- CI04, non è ammessa;



- CI05, esclusivamente negli ambiti individuati con specifico perimetro nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI.
- c) Addensamento e Sostituzione Urbana (AU/SU)  
È ammessa nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla tabella dell'Art. 50, comma 9 della presente Disciplina.
- 3. Rientra nel riuso e nella rigenerazione urbana della Città dell'espansione moderna e contemporanea la categoria d'intervento NC2, ammessa:
  - nella CI03, su lotti interstiziali non edificati (con IC esistente < 10% della Sf);
  - nella CI04, nelle situazioni e alle condizioni di cui all'Art. 51, comma 10 della presente Disciplina;
  - nella CI05, nelle situazioni e alle condizioni di cui all'Art. 50, comma 10 della presente Disciplina.

#### DESTINAZIONI D'USO

- 4. Nella Città dell'espansione moderna e contemporanea sono ammesse, con riferimento al comma 2 dell'Art. 4 della presente Disciplina, le seguenti categorie funzionali:
  - a) Residenziale (R). Negli interventi di QE e RU, nel caso di attivazione di SC residenziale, la quota relativa non deve essere inferiore al 20% della SC. Tale quota minima è comunque obbligatoria negli interventi di AU/SU.
  - b) Turistico-ricettiva (T);
  - c) Direzionale (D) con esclusione delle seguenti destinazioni d'uso: servizi privati ad alta affluenza di pubblico (discoteche, multisala, ecc.); attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale, qualora esistenti, sono consentiti solo interventi di MO, MS, RRC e, in caso di cessazione dell'attività, tale destinazione d'uso non potrà più essere ammessa; servizi alla mobilità di rilevante impatto ambientale e territoriale (impianti di distribuzione carburanti, etc.);
  - d) Commerciale (C) con esclusione delle seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali, con superficie di vendita superiore a 250 mq per gli esercizi alimentari e a 1.500 mq per gli esercizi non alimentari; ed ogni altra attività rumorosa e nociva non compatibile con i Piani e regolamenti di settore o che comporti trasformazioni in contrasto con la Disciplina del PUG;
  - e) Produttiva (P), limitatamente alle attività artigianali di servizio con SC fino a 350 mq.
  - f) Per le CI05 ex AGIP di cui al punto d) del precedente comma 1 non è ammessa la categoria funzionale Residenziale (R) ed è ammessa quella Produttiva (P) senza le limitazioni di cui al precedente punto e), da localizzare prioritariamente nelle aree a nord di via Trieste prospicienti il canale Candiano. In tali aree produttive è ammessa una quota non superiore al 10% della SC da destinare alla categoria Direzionale (D), strettamente connessa allo svolgimento dell'attività produttiva.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- 5. CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)  
Vanno rispettati i seguenti parametri urbanistici:
  - a) Interventi diretti (PdC e PCC) di QE e RU in lotti edificati (con IC esistente  $\geq$  10% della Sf)  
Diritti edificatori e premialità  
La SC esistente è incrementabile fino al 30% per la QE e fino al 50% per la RU, con le regole, i Requisiti Prestazionali (RP) e i criteri di accesso alle relative premialità contenuti nell'Art. 52 della presente Disciplina e nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.  
Cessione aree  
Vanno rispettati i limiti minimi di cui all'Art. 50, comma 4 della presente Disciplina.
  - b) interventi diretti (PdC) di NC2 in lotti interstiziali non edificati (con IC esistente < 10% della Sf)  
Diritti edificatori e premialità  
Uf non superiore all'indice medio di isolato, inteso come rapporto medio tra Superficie Complessiva SC e Superficie Fondiaria Sf, da calcolare nel rispetto dei criteri stabiliti nel Cap. B3.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.  
L'Indice medio di isolato non è predeterminato dal PUG e può essere calcolato per ciascun isolato su iniziativa del primo soggetto proponente l'intervento in qualità di avente titolo al Permesso di Costruire, oppure su iniziativa dell'Ufficio di Piano (UdP). In entrambe le suddette modalità, l'indice medio di isolato deve essere assentito dall'UdP e obbligatoriamente utilizzato per gli eventuali ulteriori interventi di NC2 su altri lotti liberi compresi nell'isolato, successivi al primo.  
Non si applica alcuna premialità urbanistica e vanno rispettati gli RP minimi ai sensi del Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
  - c) Interventi indiretti (AO/PAIP) di Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU)  
Diritti edificatori e premialità

I criteri per definire la capacità edificatoria e la disciplina di dettaglio degli interventi sono contenuti nell'Art. 50, comma 5 lett. a) e nell'Art. 52 della presente Disciplina, nonché nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

Cessione aree

Vanno rispettati i limiti minimi di cui all'Art. 50, comma 4 della presente Disciplina.

6. CI04 Tessuti con disegno urbanistico unitario (ZTO B2)

Vanno rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- a) lotti non edificati relativi a strumenti attuativi, della pianificazione previgente e del PUG, scaduti ai sensi di legge: sono regolati dalle modalità previste dall'Art. 51, commi 7, 9, 10 e 11 della presente Disciplina;
- b) lotti edificati con strumenti attuativi della pianificazione previgente e del PUG ultimati:

Diritti edificatori e premialità

La SC esistente è incrementabile fino al 30% per la QE con le regole, i Requisiti Prestazionali (RP) e i criteri di accesso alle relative premialità contenuti nell'Art. 52 della presente Disciplina e nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

- c) Ambiti con strumenti attuativi della pianificazione previgente e del PUG in corso di validità: i parametri urbanistici sono quelli dello strumento attuativo.

7. CI05 Aree ed edifici dismessi e/o interstiziali da riconfigurare (ZTO B3)

Vanno rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- a) ambiti di Ristrutturazione Urbanistica (RU) di aree edificate e prevalentemente dismesse di cui al punto a) del precedente comma 1.

Diritti edificatori e premialità

Ut = 0,30 mq/mq, con incremento di SC nel rispetto delle regole, dei Requisiti Prestazionali (RP) e dei criteri di accesso alle relative premialità contenuti nell'Art. 52 della presente Disciplina e nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

I diritti edificatori sono calcolati con le modalità definite nel Cap. D1.3 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

Cessione aree

Vanno rispettati i limiti minimi di cui all'Art. 50, comma 4 della presente Disciplina.

- b) Interventi indiretti (AO/PAIP) di Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU), riconducibili agli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana" di cui all'Art. 39, comma 3 e all'Art. 50, comma 7 della presente Disciplina.

Diritti edificatori e premialità

I criteri per definire la capacità edificatoria e la disciplina di dettaglio degli interventi sono contenuti nell'Art. 50, comma 5 lett. a) e nell'Art. 52 della presente Disciplina, nonché nel Cap. D1.4 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

Cessione aree

Vanno rispettati i limiti minimi di cui all'Art. 50, comma 4 della presente Disciplina.

8. Norme comuni per le CI03, CI04 e CI05 (ZTO B)

**IC** ≤ 50% della Sf

- a) Negli interventi di Qualificazione Edilizia, qualora l'IC esistente sia superiore a quello prescritto, l'intervento deve prioritariamente prevedere l'adeguamento dell'IC al limite prescritto, ove ciò sia possibile con la categoria d'intervento prevista. Nel caso in cui tale adeguamento non sia reso possibile dal rispetto del parametro dell'altezza massima consentita, l'IC esistente non può comunque essere incrementato.
- b) Nelle CI05 con destinazione d'uso Produttiva (P) di cui al punto f) del precedente comma 4 il limite massimo di IC prescritto di cui sopra è pari al 60% della Sf.

**lpt** ≥ 60% della St nel caso di interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Addensamento/Sostituzione Urbana. Il raggiungimento del livello minimo deve essere ottenuto adottando i dispositivi tecnici e il metodo di calcolo dell'RP02/IP02a di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

**lpf** ≥ 40% della Sf

Per le categorie d'intervento conservative della QE, limitatamente a RRC ed RE1 di cui all'Art. 4 della presente Disciplina, qualora l'lpf esistente sia inferiore a quello prescritto, non può essere ridotto e va comunque garantito almeno l'80% della superficie pertinenziale scoperta.

Per le categorie d'intervento trasformative della QE, RE2 e NC1, e per le tipologie di trasformazione RU e AU/SU, il raggiungimento del livello minimo deve essere ottenuto adottando i dispositivi tecnici e il metodo di calcolo dell'RP02/IP02a di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

**Cal** ≥ 0,4 mq/mq, per QE e RU;

- ≥ 0,6 mq/mq per AU/SU;  
secondo la definizione e il metodo di calcolo dell'RP08 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
- Car** ≥ 0,2 mq/mq, per QE e RU;  
≥ 0,3 mq/mq per AU/SU;  
secondo la definizione e il metodo di calcolo dell'RP08 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
- H** ≤ ml 15,50, incrementabile di ml 3,00 per gli edifici posti sui tracciati strutturanti come definiti nell'elaborato OS5a, con le seguenti specificazioni:
- Negli ambiti di cui al punto c) del precedente comma 1 compresi nella Darsena di città tra la ferrovia, via Trieste, via Attilio Monti e via delle Industrie: ≤ ml 22 incrementabile a ml 40 per gli edifici posti sul "fronte canale" in dx Candiano, purché armonizzati con il sistema delle preesistenze e nel rispetto delle presenze di archeologia industriale.
  - Negli ambiti dell'ex raffineria AGIP di cui al punto d) del precedente comma 1 vanno rispettati gli stessi limiti di cui al precedente punto a) con esclusione delle aree a nord di via Trieste al fine di non determinare interferenze visive con i manufatti di archeologia industriale delle torri di raffreddamento dell'ex raffineria.
  - Negli interventi di Qualificazione Edilizia conservativi senza demolizione l'altezza degli edifici esistenti può rimanere inalterata qualora sia superiore a quelle massime prescritte.
- Ds** 5,00 ml, fatti salvi gli allineamenti prevalenti e/o i criteri stabiliti dal Cap. B3 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

Sono consentite le deroghe alle distanze minime di cui all'Art. 9 del DI 1444/68 previste dall'Art. 10 della LR 24/2017, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Gli interventi nella *Città dell'espansione moderna e contemporanea* si attuano nel rispetto degli Artt. 50 e 52 della presente Disciplina, con le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 e i criteri contenuti nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, attraverso:
  - IED, per gli interventi diretti di QE;
  - PCC, per gli ambiti a intervento diretto di RU perimetrati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI e in ulteriori ambiti da individuare ai sensi dell'Art. 50, comma 4 della presente Disciplina;
  - AO/PAIP, per gli ambiti di rigenerazione ad intervento indiretto di AU/SU, riconducibili agli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana" individuati con perimetro ideogrammatico nell'elaborato OS5a e richiamati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI e in ulteriori ambiti interni al TU da individuare nel periodo di validità del PUG nelle situazioni e alle condizioni di cui all'Art. 50, comma 5 punto b) e comma 6 della presente Disciplina;
  - Procedimento unico;
  - Accordo di Programma (AdP);
  - Intesa e Conferenza di servizi.



## ART. 61 – CITTÀ PORTUALE E PRODUTTIVA

### DEFINIZIONE

1. La Città portuale e produttiva (ZTO D) è costituita dai tessuti situati nell'ambito portuale lungo il Canale Candiano nonché dai tessuti produttivi principali di Bassette e Fornace Zarattini e da altri agglomerati ed edifici minori, per dimensioni e caratteristiche, diffusi nella Città dell'espansione moderna e contemporanea.

Si articola nelle seguenti Componenti Insediative:

*CI06 Tessuto consolidato produttivo portuale (ZTO D1)*

Comprende le parti di territorio a destinazione prevalentemente produttiva, tra cui il Polo chimico e le nuove aree della logistica, ricomprese nel perimetro del Piano Regolatore Portuale.

*CI07 Tessuto consolidato per servizi portuali (ZTO D2)*

Comprende le parti di territorio per servizi portuali ricomprese nel perimetro del Piano Regolatore Portuale, tra cui il terminal crocieristico.

*CI08 Tessuto consolidato produttivo (ZTO D3)*

Comprende le parti di territorio caratterizzate da complessi, edifici e impianti per attività artigianali e industriali, situate:

- negli insediamenti industriali principali di Bassette e Fornace Zarattini;
- in alcuni agglomerati produttivi dei centri urbani della campagna e della frangia sud: Sant'Alberto, Mezzano, Piangipane, Pilastro, Castiglione, Madonna dell'Albero e Ponte Nuovo;
- in altre aree artigianali minori per dimensioni e caratteristiche, ubicate prevalentemente in prossimità dei nuclei residenziali della campagna.

*CI09 Tessuto consolidato terziario (ZTO D4)*

Comprende le parti di territorio situate prevalentemente nel centro città, nella città policentrica e nei lidi e caratterizzate da complessi, edifici e impianti per attività terziarie e/o miste.

### TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE E CATEGORIE DI INTERVENTO

2. Le tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica e le categorie d'intervento ammesse di cui all'Art. 4 della presente Disciplina, sono così regolamentate:

a) Qualificazione Edilizia (QE)

- le categorie d'intervento conservative MO, MS, RRC ed RE1 di cui all'Art. 4, commi 6, 8 e 9 della presente Disciplina, sono sempre ammesse con incremento di SC a parità di volume;
- le categorie d'intervento RE2 e NC1 di cui all'Art. 4, commi 9 e 10 della presente Disciplina, sono sempre ammesse.

b) Ristrutturazione Urbanistica (RU)

Non è ammessa

c) Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU)

È ammessa nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla tabella dell'Art. 50, comma 9 della presente Disciplina e può comprendere la categoria d'intervento NC2 di cui all'Art. 4, comma 10 della presente Disciplina, nelle situazioni e alle condizioni di cui all'Art. 50, comma 10 della presente Disciplina.

### DESTINAZIONI D'USO

3. Nella *Città portuale e produttiva* sono ammesse, con riferimento all'Art. 4, comma 2 della presente Disciplina, le seguenti categorie funzionali:

a) per le CI06 e CI08:

- Produttiva (P);
- Direzionale (D), limitatamente all'artigianato di servizio (persona, cose, beni di produzione, imprese, mezzi) per la sola CI08;
- Commerciale (C): con esclusione degli esercizi con superficie di vendita (Sv) superiore a 1.500 mq solo se connessi all'attività produttiva in esercizio, con SC non superiore al 30% della SC di tale attività e compatibilmente con le condizioni di RIR; commercio all'ingrosso per la sola CI08;
- ogni altra destinazione d'uso compatibile con il carattere produttivo della Componente Insediativa.

b) per le CI07 e CI09:

- Direzionale (D);
- Commerciale (C), con esclusione degli esercizi con Sv superiore a 1.500 mq. Per le attività esistenti con Sv superiore a 1.500 mq è consentito il mantenimento e/o l'ampliamento nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi della presente Disciplina.

## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Gli interventi sono attuabili nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

a) interventi diretti di Qualificazione Edilizia (QE):

### Diritti edificatori e premialità

La SC esistente è incrementabile fino al 30% con le regole, i Requisiti Prestazionali (RP) e i criteri di accesso alle relative premialità contenuti nell'Art. 52 della presente Disciplina e nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA EPR LA QUEA.

b) Interventi indiretti (AO/PAIP) di Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU).

### Diritti edificatori e premialità

I criteri per definire la capacità edificatoria e la disciplina di dettaglio degli interventi sono contenuti nell'Art. 50, comma 5 lett. a) e nell'Art. 52 della presente Disciplina, nonché nel Cap. D1.4 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

### Cessione aree

Vanno rispettati i limiti minimi di cui all'Art. 50, comma 4 della presente Disciplina.

5. Vanno rispettati i seguenti ulteriori parametri:

**IC** ≤ 60% della Sf, per le CI06 e CI08

≤ 50% della Sf, per le CI07 e CI09

Negli interventi di Qualificazione Edilizia, qualora l'IC esistente sia superiore a quello prescritto, l'intervento deve prioritariamente prevedere l'adeguamento dell'IC al limite prescritto, ove ciò sia possibile con la categoria d'intervento prevista. Nel caso in cui tale adeguamento non sia reso possibile dal rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi, l'IC esistente non può comunque essere incrementato.

**Ipt** ≥ 30% della St per le CI06 e CI08

≥ 60% della St per le CI07 e CI09

Il parametro si applica negli interventi di Addensamento/Sostituzione Urbana.

Il raggiungimento dei suddetti livelli minimi dell'Ipt può essere ottenuto adottando i dispositivi tecnici e il metodo di calcolo dell'RP02/IP02a di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

**Ipf** ≥ 20% della Sf per le CI06 e CI08

≥ 40% della Sf per le CI07 e CI09

Per gli interventi conservativi della QE, limitatamente a RRC ed RE1 di cui all'Art. 4 della presente Disciplina, qualora l'Ipf esistente sia inferiore a quello prescritto, questo non può essere ridotto e vanno comunque garantiti almeno i seguenti valori minimi di permeabilità della superficie pertinenziale:

- 15% per le CI06 e CI08

- 80% per le CI07 e CI09.

Per le categorie d'intervento trasformative della QE, RE2 e NC1, e per la tipologia di trasformazione AU/SU, il raggiungimento dei suddetti livelli minimi dell'Ipf deve essere ottenuto adottando i dispositivi tecnici e il metodo di calcolo dell'RP02/IP02a di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

### **Cal e Car**

**Cal:** ≥ 0,4 mq/mq per QE e ≥ 0,6 mq/mq per AU/SU;

**Car:** ≥ 0,2 mq/mq per QE e ≥ 0,3 mq/mq per AU/SU;

secondo la definizione e il metodo di calcolo dell'RP08 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

Per le CI06 e CI08, qualora non fosse possibile impiantare le alberature e gli arbusti, previsti dai suddetti parametri Cal e Car, all'interno della superficie pertinenziale per motivate esigenze di accessibilità e movimentazione dei mezzi su gomma, le alberature e gli arbusti non impiantabili devono essere localizzati in aree esterne alla Sf all'uopo acquisite, ad integrazione delle dotazioni aggiuntive di cui agli RP19 e RP20 con priorità per la Grande Corona Verde.

**H** ≤ ml 20,00 per le CI06 e CI08

≤ ml 22 per le CI07 e CI09

Negli interventi di Qualificazione Edilizia l'H esistente può rimanere inalterata qualora sia superiore a quella prescritta.

Negli interventi di Addensamento/Sostituzione Urbana delle CI06 e CI08, l'H max può essere incrementata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo produttivo.

**Ds** 6,00 ml

Sono consentite le deroghe alle distanze minime di cui all'Art. 9 del DI 1444/68 previste dall'Art. 10 della LR 24/2017, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.

## MODALITÀ DI ATTUAZIONE

6. Gli interventi nella *Città portuale e produttiva* si attuano nel rispetto degli Artt. 50 e 52 della presente Disciplina, con le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 e i criteri contenuti nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, attraverso:
  - IED, per gli interventi diretti di QE;
  - AO/PAIP, per gli ambiti di rigenerazione ad intervento indiretto di AU/SU, riconducibili agli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana" individuati con perimetro ideogrammatico nell'elaborato OS5a e richiamati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI e in ulteriori ambiti interni al TU da individuare nel periodo di validità del PUG nelle situazioni e alle condizioni di cui all'Art. 50, comma 5 punto b) e comma 6 della presente Disciplina;
  - Procedimento unico;
  - Accordo di Programma (AdP);
  - Intesa e Conferenza di servizi.
7. Per gli ambiti interessati dagli strumenti attuativi della pianificazione previgente, in corso di validità o comunque approvati con Accordi di programma e Accordi territoriali (Artt. 58, 59 e 60 della LR 24/2017), vigono le tipologie di trasformazione e categorie di intervento, le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di attuazione contenuti in tali strumenti.

## ART. 62 – TESSUTI ED EDIFICI ISOLATI DEL TERRITORIO RURALE

### DEFINIZIONE

1. I tessuti del territorio rurale sono costituiti dall'edificato sparso o discontinuo esterno al Territorio Urbanizzato. Gli edifici isolati comprendono i fabbricati di valore tipologico, testimoniale e documentario situati nel territorio rurale o inglobati nei tessuti esistenti.

Si articolano nelle seguenti Componenti Insediative:

*CI10 Nuclei residenziali del territorio rurale (ZTO E1)*

Comprendono gli aggregati edilizi non intensivi caratterizzati da forme di edificazione a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o edificazione nucleare isolata, composti in prevalenza da unità abitative e relative pertinenze di dimensione e tipologia calibrate su esigenze residenziali e lavorative rurali di natura familiare.

*CI11 Insediamenti produttivi, ricettivi e terziari in territorio rurale (ZTO E2)*

Comprendono insediamenti con funzioni prevalentemente produttive, ricettive e terziarie consolidate, inserite nel territorio rurale.

*CI12 Aggregati ed edifici speciali (ZTO E3)*

Comprendono i complessi o gli edifici che rappresentano i segni antropici persistenti del territorio storico che testimoniano il presidio della campagna. Sono articolati nelle seguenti sub-componenti:

*CI12-1 Edifici e/o complessi di valore tipologico documentario (case coloniche)*

*CI12-2 Appoderamenti derivanti dalla riforma fondiaria (ex ERSA)*

### PRESCRIZIONI GENERALI

2. L'incremento delle unità immobiliari è consentito, con esclusione delle unità immobiliari ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti.
3. Nelle CI12:
  - a) il PUG classifica gli edifici isolati e i tessuti del territorio rurale sulla base del valore dominante rilevato che può comprendere singoli edifici o parti di essi anche rilevanti di diverso valore, per i quali può essere assentita anche una categoria d'intervento di diverso grado di tutela o trasformabilità rispetto a quello della CI e sub-componente di appartenenza, in ragione del diverso valore rilevato. Con specifica motivazione tecnica relativa all'effettivo stato di fatto e previo concordamento con l'Ufficio di Piano, il dirigente del SUE può escludere in tutto o in parte le prescrizioni restrittive per le CI12 qualora non siano più presenti o rilevabili gli elementi di valore connotanti tale Componente;
  - b) il valore della CI12 e relative sub-componenti è relativo sia all'edificio/complesso di edifici sia alle aree pertinenziali, ai quali il progetto deve garantire quindi il medesimo livello qualitativo architettonico e paesaggistico-ambientale.
  - c) il progetto deve rispettare le stesse prescrizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'Art. 59 della presente Disciplina.

### TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE E CATEGORIE DI INTERVENTO

4. È ammessa esclusivamente la Qualificazione Edilizia (QE) di cui ai commi 6, 8 e 9 dell'Art. 4 della presente Disciplina, con le seguenti specificazioni:
  - a) le categorie d'intervento conservative MO, MS, RRC ed RE1 di cui al comma 6 dell'Art. 4 della presente Disciplina, sono sempre ammesse con le limitazioni di seguito riportate:
    - per la CI11 la RE1 è ammessa con esclusione della demolizione e ricostruzione e senza incremento di SC, negli edifici con attività Produttiva (P) esistente;
    - per la CI12-1 è ammessa la RE1:
      - solo in presenza di gravi problematiche di carattere statico, di collabenza generalizzata e di irrecuperabilità dell'edificio, comprovate da dettagliata perizia strutturale asseverata da tecnico abilitato. Per i fabbricati ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale e delle distanze di prima approssimazione da elettrodotti, la ricostruzione del fabbricato deve essere localizzata all'esterno delle stesse;
      - per la ricostruzione di eventuali edifici di servizio originari demoliti, così come desumibili dall'analisi storico critica di cui al precedente comma 4 o da tracce evidenti in loco, purché presenti nelle mappe catastali del 1928. Qualora le altezze non siano rilevabili da fonti documentali possono essere desunte da edifici analoghi del territorio circostante;
  - b) sono ammesse anche le categorie d'intervento RE2 e NC1 di cui ai commi 9 e 10 dell'Art. 4 della presente Disciplina, con le limitazioni di cui al successivo comma 7 e quelle di seguito specificate per la CI12:

- non è ammessa le RE2 con esclusione dei fabbricati di servizio di nessun valore, a meno dei fienili coevi, per i quali è ammessa la ricomposizione dei volumi esistenti, nel rispetto degli usi di servizio e delle caratteristiche tipo-morfologiche dell'insediamento di cui al precedente comma 3 punto b);
- non è ammessa la NC1.

#### DESTINAZIONI D'USO

5. Negli edifici e tessuti del territorio rurale sono ammesse, con riferimento al comma 2 dell'Art. 4 della presente Disciplina, le seguenti categorie funzionali:

- a) Residenziale (R) con le specificazioni e limitazioni di seguito riportate:
  - non è ammessa per le CI11;
  - per le CI10 e CI12 è ammessa anche per i fabbricati di servizio, di riconosciuto valore tipologico-documentario, adiacenti o distinti dall'edificio residenziale, fermo restando che non è ammessa la suddivisione della corte del complesso; è ammessa per le ex stalle, fienili e altri servizi agricoli, qualora sussistano tutti i requisiti igienico sanitari, preservando la leggibilità dei caratteri storico architettonici e tipo-morfologici di cui al precedente comma 3 punto b).
- b) Turistico-ricettiva (T);
- c) Produttiva (P) con le specificazioni e limitazioni di seguito riportate:
  - non è ammessa;
  - in caso di cessazione di attività Produttiva esistente, tale destinazione d'uso non potrà più essere ammessa.
- d) Direzionale (D), con esclusione delle seguenti destinazioni d'uso:
  - servizi privati ad alta affluenza di pubblico (discoteche, multisala, ecc.);
  - attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale. Qualora esistenti, sono consentiti solo interventi di MO, MS, RRC e, in caso di cessazione dell'attività, tale destinazione d'uso non potrà più essere ammessa;
  - servizi alla mobilità di rilevante impatto ambientale e territoriale (impianti di distribuzione carburanti, ecc.);
- e) Commerciale (C) con esclusione delle attività con superficie di vendita superiore a 250 mq;
- f) Agricolo-Rurale (A) solo nella CI12.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Gli interventi sono attuabili nel rispetto dei seguenti parametri:

##### Diritti edificatori e premialità

Per le CI10 e per le CI11 con esclusione degli edifici con attività Produttiva (P) esistente, la SC è incrementabile fino al 10%, con un massimo di 100 mq - anche attraverso il recupero dei sottotetti - nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente comma e al successivo comma 7 e delle regole contenute negli Artt. 50 e 58 comma 4 della presente Disciplina. Per la CI12-1 tale incremento non può essere ottenuto attraverso l'inserimento di nuovi solai intermedi.

7. Vanno rispettati i seguenti ulteriori parametri:

- IC**  $\leq 50\%$  della Sf, **esclusivamente per le CI10 e CI11**  
 Qualora l'IC esistente sia superiore a quello prescritto, l'intervento deve prioritariamente prevedere l'adeguamento dell'IC al limite prescritto, ove ciò sia possibile con la categoria d'intervento prevista. Nel caso in cui tale adeguamento non sia reso possibile dal rispetto del parametro dell'altezza massima consentita, l'IC esistente non può comunque essere incrementato.
- l<sub>pf</sub>**  $\geq 60\%$  della Sf  
 Per le categorie d'intervento conservative della QE, limitatamente a RRC ed RE1 di cui all'Art. 4 della presente Disciplina, qualora l'l<sub>pf</sub> esistente sia inferiore a quello prescritto, questo non può essere ridotto e va comunque garantito almeno l'80% della superficie pertinenziale scoperta.  
 Per le categorie d'intervento trasformative della QE, RE2 e NC1, il raggiungimento del livello minimo di l<sub>pf</sub> suddetto deve essere ottenuto adottando i dispositivi tecnici e il metodo di calcolo dell'RP02/IP02a di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
- Cal e Car** **Cal**  $\geq 0,6$  mq/mq  
**Car**  $\geq 0,3$  mq/mq  
 Il raggiungimento dei livelli minimi suddetti deve essere ottenuto secondo la definizione e il metodo di calcolo dell'RP08 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
- H**  
 Per la CI10:  $\leq 7,50$  m  
 Per la CI11:  $\leq 15,00$  m

Negli interventi di Qualificazione Edilizia conservativi senza demolizione, l'altezza degli edifici esistenti può rimanere inalterata qualora sia superiore a quelle massime prescritte.

Per la CI12 sono consentite modeste modifiche alle altezze delle fronti (max cm 50) per l'adozione di tecnologie di concatenazione strutturale delle unità edilizie finalizzate al miglioramento delle prestazioni antisismiche o per il raggiungimento delle altezze minime abitabili.

**Ds** 5,00 ml per le CI10 e CI12, fatti salvi gli allineamenti prevalenti  
6,00 ml per la CI11

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

8. Gli interventi nei *Tessuti ed edifici del territorio rurale* si attuano nel rispetto degli Artt. 50 e 52 della presente Disciplina, con le prescrizioni di cui al precedente comma 4 e i criteri contenuti nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, attraverso:
  - IED, per gli interventi diretti di QE;
  - Procedimento unico;
  - Accordo di Programma (AdP);
  - Intesa e Conferenza di servizi.

## ART. 63 – ATTREZZATURE, SERVIZI, INFRASTRUTTURE E IMPIANTI

### DEFINIZIONE

1. Le attrezzature, i servizi, le infrastrutture e gli impianti tecnologici rappresentano la costellazione di dotazioni multisalari che strutturano la "città pubblica" di Ravenna, assieme alla gran parte delle Componenti Paesaggistiche di cui al precedente Capo 2. Sono costituiti dai servizi scolastici, per lo sport, la cultura, il tempo libero e di interesse generale, pubblici e privati, di livello locale, urbano e territoriale, di cui al DI 1444/1968, nonché dagli impianti del metabolismo urbano e dalle stazioni e tracciati ferroviari.

Si articolano nelle seguenti Componenti Insediative:

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

Comprendono i servizi per l'istruzione e le attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale rientranti nel comma 5 dell'Art. 4 del DI 1444/1968.

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

Comprendono i servizi per l'istruzione le attrezzature di interesse generale di livello locale rientranti nell'Art. 3 del DI 1444/1968.

*CI15 Impianti del metabolismo urbano (ZTO F3)*

Comprendono gli impianti e le attrezzature appartenenti ai cicli primari del metabolismo urbano relativi ai cicli delle acque, dei rifiuti e dell'energia.

*CI16 Stazioni e tracciati ferroviari (ZTO F4)*

Comprendono: le stazioni ferroviarie; gli scali merci ferroviari di servizio al porto, a destra e a sinistra del Canale Candiano, che costituiscono gli attestamenti del porto di Ravenna per la mobilità su ferro; le linee, i raccordi ferroviari e le relative aree di pertinenza.

### PRESCRIZIONI GENERALI

2. Le aree, gli edifici e le attrezzature pubbliche e private di uso pubblico rientranti nelle CI13 e CI14 possono essere realizzati, trasformati e gestiti:
  - a) come impianti pubblici realizzati e gestiti dall'Ente istituzionalmente competente;
  - b) a cura dei privati, singoli o associati, ai quali il Comune affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano;
  - c) in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.

### TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE E CATEGORIE D'INTERVENTO

3. È ammessa esclusivamente la Qualificazione Edilizia (QE) di cui ai commi 6, 8 e 9 dell'Art. 4 della presente Disciplina, a meno della sovrapposizione con norme più restrittive, con le seguenti specificazioni:
  - a) le categorie d'intervento conservativo MO, MS, RRC ed RE1 di cui all'Art. 4, comma 6 della presente Disciplina, sono sempre ammesse;
  - b) sono ammesse anche le categorie d'intervento RE2 e NC1 di cui all'Art. 4, commi 9 e 10 della presente Disciplina.
4. Gli interventi relativi alle *Attrezzature, servizi, infrastrutture e impianti* ricomprese nei perimetri di ambiti sottoposti a PCC e AO/PAIP devono rispettare la specifica disciplina di cui al presente Articolo, ferma restando la possibilità di eventuali interventi trasformativi ammissibili al fine di un migliore inserimento di tali attrezzature nel disegno urbano degli ambiti suddetti.

### DESTINAZIONI D'USO

5. Nelle CI del presente Articolo è ammessa, con riferimento al comma 2 dell'Art. 4 della presente Disciplina, la categoria funzionale Direzionale (D), esclusivamente per i Servizi privati e i Servizi pubblici o di uso pubblico, con le seguenti specificazioni e limitazioni:
  - a) per le attrezzature pubbliche sono ammessi i Servizi pubblici o di uso pubblico e i Servizi privati limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande con SC inferiore a 250 mq al fine di favorire una maggiore fruizione e funzionalità dell'attrezzatura pubblica;
  - b) per le attrezzature private di uso pubblico sono ammessi i Servizi pubblici o di uso pubblico e i Servizi privati con esclusione di quelli ad alta affluenza di pubblico (discoteche, multisala, ecc.) e delle attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale. La quota di SC per Pubblici esercizi e Terziario, direzionale e artigianato di servizio e laboratoriale alimentare deve essere  $\leq 30\%$  della Sc totale.



6. Le Aree e gli edifici pubblici privatizzabili compatibilmente con le limitazioni di cui al successivo Art. 64, comma 6, individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, mantengono la loro funzione pubblica fino all'esaurimento dell'attività per cessazione o per trasferimento. Contestualmente alla dismissione dell'attività, l'area assume la disciplina relativa alla Componente Insediativa contigua.
7. Al fine di favorire una maggiore flessibilità e integrazione delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso e/o l'integrazione tra la CI13 e la CI14, attraverso Delibera di Giunta Comunale compatibilmente con le Dotazioni territoriali di ciascuna Parte urbana indicate nel Cap. B.2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Gli interventi sono attuabili nel rispetto dei seguenti parametri:

##### Diritti edificatori e premialità

Per le CI13 e CI14 la SC esistente è incrementabile fino al 10% con un massimo di 100 mq, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente comma e ai successivi commi 9 e 10 e delle regole contenute nell'Art. 50 della presente Disciplina e nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

**SC** È sempre incrementabile nei limiti consentiti dalle categorie d'intervento ammesse e compatibilmente con la sovrapposizione a norme più restrittive relative ad altre CI.

**H** Limitatamente alle CI13 e CI14, per le categorie d'intervento trasformative della QE, RE2 e NC1, l'altezza massima è quella della CI in cui tali Componenti sono localizzate.

**lpf**  $\geq 40\%$  della Sf limitatamente alle CI13 e CI14

Per le categorie d'intervento conservative della QE, limitatamente a RRC ed RE1 di cui all'Art. 4 della presente Disciplina, qualora l'lpf esistente sia inferiore a quello prescritto, questo non può essere ridotto e va comunque garantito almeno l'80% della superficie pertinenziale scoperta.

Per le categorie d'intervento trasformative della QE, RE2 e NC1, il raggiungimento del livello minimo di lpf suddetto deve essere ottenuto adottando i dispositivi tecnici e il metodo di calcolo dell'RP02/IP02a di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

**Cal e Car** **Cal**  $\geq 0,4$  mq/mq limitatamente alle CI13 e CI14

**Car**  $\geq 0,2$  mq/mq limitatamente alle CI13 e CI14

Il raggiungimento dei livelli minimi suddetti deve essere ottenuto secondo la definizione e il metodo di calcolo dell'RP08 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

**IC**  $\leq 50\%$  della Sf

Qualora l'IC esistente sia superiore a quello prescritto, l'intervento deve prioritariamente prevedere l'adeguamento dell'IC al limite prescritto, ove ciò sia possibile con la categoria d'intervento prevista. Nel caso in cui tale adeguamento non sia reso possibile dal rispetto del parametro dell'altezza massima consentita, l'IC esistente non può comunque essere incrementato.

**Ds** 5,00 ml, fatti salvi gli allineamenti prevalenti

In caso di realizzazione di attrezzature disciplinate da specifiche normative sovraordinate, queste ultime prevalgono sugli indici e sui parametri sopra richiamati.

È consentita la deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui alle CI13 e CI14, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DLgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (Art. 14, comma 1, DPR 380/2001).

9. La realizzazione di nuove CI13 e CI14 deve rispettare i seguenti parametri:

**Uf**  $\leq 0,40$  mq/mq

**IC**  $\leq 0,30$  mq/mq

10. Le Aree per spettacoli viaggianti e/o all'aperto devono essere dotate di adeguati spazi per parcheggio permeabili nonché dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi (rete idrica, elettrica e fognaria). In tali aree è ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici ed uffici di servizio con una SC fino al 5% dell'area d'intervento.

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

11. Gli interventi nelle *Attrezzature, servizi, infrastrutture e impianti* si attuano nel rispetto degli Artt. 50 e 52 della presente Disciplina, con le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4 e i criteri contenuti nel Cap. D1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, attraverso:

- IED, per gli interventi diretti di QE;



- Procedimento unico;
  - Accordo di Programma (AdP);
  - Intesa e Conferenza di servizi.
12. Coerentemente con le tipologie procedurali di cui al precedente comma 2, le nuove C113 e C114 sono realizzate anche attraverso le seguenti modalità:
- a) PCC e AO/PAIP, di cui all'Art. 50 della presente Disciplina, commi 4, 5 lett. a) e 6, per Ambiti di riuso e rigenerazione urbana a RU e AU/SU nei quali è prevista la cessione di aree per dotazioni territoriali ai sensi del DI 1444/1968;
  - b) AO/PAIP, di cui all'Art. 50, commi 5 lett. b), 6 e 7 della presente Disciplina, per specifiche aree private a destinazione pubblica;

## TITOLO IV: DIMENSIONAMENTO, GESTIONE E OPERATIVITÀ DEL PUG

---

### ART. 64 – DIMENSIONAMENTO. CRITERI DI DEFINIZIONE E GESTIONE

---

#### PRINCIPALI PIANI, PROGRAMMI, STRATEGIE, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", Art. 6
- DGR n.110 del 28/01/2021, Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali, Regione Emilia Romagna

#### ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- OS5 RAVENNA CITTÀ RIGENERATA, ABITABILE, ACCOGLIENTE E SICURA.  
Il sistema insediativo. Schema di assetto del Territorio Urbanizzato e delle aree contermini
- OS5a. Griglia degli elementi strutturali (ex Artt. 33 e 35, LR 24/2017) scala 1:40.000
- OS5b. Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari scala 1:20.000
- SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE scala 1:20.000
- GUIDA PER LA QUEA, Capitoli B2.2 e D2

#### DEFINIZIONE

1. Il Dimensionamento del PUG si basa sui principi e i parametri definiti dalla LR 24/2017 e dalla DGR 110/2021 relativi ai limiti imposti al consumo di suolo, alla conferma e al potenziamento della città pubblica e a un'adeguata capacità di risposta alle domande abitative dei soggetti sociali fragili. Le difficoltà connesse alla variabilità delle domande nel tempo richiedono un metodo di gestione del Dimensionamento di tipo dinamico, capace di adattarsi con rapidità alle domande insorgenti e alla modulazione di diverse tipologie di offerta pubblica, privata e pubblico-privata, con priorità di azione all'interno del TU. A tal fine risulta ineludibile l'attivazione dei percorsi di monitoraggio delle dinamiche effettive e delle domande connesse, come previsto dall'Art. 48 della presente Disciplina, per assumere decisioni efficaci e rapide.

#### RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

2. La quantità massima di superficie che può essere interessata da consumo di suolo, ai sensi dell'Art. 6 comma 1 della LR 24/2017 e in coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050, è pari a 195 ettari e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) come individuato nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 6 comma 5 della LR 24/2017.
3. Il PUG assume che, alla data della sua approvazione, non sussistono le condizioni che rendono necessario il consumo di suolo di cui al precedente comma 1 e conseguentemente l'attivazione di interventi di nuova urbanizzazione in ambiti esterni al Territorio Urbanizzato di cui all'Art. 35 della LR 24/2017, a meno della realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, con particolare riferimento al solare fotovoltaico di cui agli Articoli 33 (OS4/LS5/AP3) e 53 della presente Disciplina, fermo restando quanto scritto nel successivo comma 4.
4. Qualora l'insorgere di nuove domande abitative, economiche e sociali, in esito al monitoraggio di cui all'Art. 48 della presente Disciplina o alla presentazione di proposte per Accordi Operativi, rendesse necessario prevedere interventi volti a soddisfarle, il Comune dovrà prioritariamente valutare - secondo la procedura prevista nei commi 2, 3 e 4 dell'Art. 48 della presente Disciplina, comprensiva di idonea Valsat - le potenzialità riconducibili sia agli interventi diretti e indiretti nel TU previsti o comunque attivabili attraverso la Disciplina del PUG, sia agli interventi non computabili ai fini del calcolo della quota massima consentita di consumo di suolo del 3% di cui al comma 5 dell'Art. 6 della LR 24/2017. Solo nel caso in cui tale valutazione verificasse l'impossibilità di prospettare risposte alle domande suddette utilizzando le opportunità e gli strumenti prima indicati, potranno essere previste proposte di nuova urbanizzazione, attraverso AO/PAIP, nei limiti del 3%. Gli interventi coerenti con tali proposte potranno essere attivati anche attraverso bandi di evidenza pubblica e dovranno essere realizzati in continuità con la città esistente, ricercando la massima compattezza dei margini urbani lungo i principali tracciati strutturanti di cui all'Art. 39 comma 1 della presente Disciplina, evitando fenomeni di dispersione insediativa nel territorio agricolo.
5. Il saldo del consumo di suolo nei termini indicati dall'Art. 5, comma 5 della LR 24/2017, è contenuto all'interno degli esiti del monitoraggio del PUG di cui all'Art. 48, commi 2, 3 e 4.

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

6. Il fabbisogno di attrezzature e di spazi collettivi è determinato dal PUG in relazione alla programmazione delle opere pubbliche da parte dei diversi soggetti competenti, con le specifiche di cui ai successivi commi.
7. Con riferimento all'intero territorio comunale, va assicurato 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, ai sensi dell'Art. 17 dell'Atto di coordinamento DGR 110/2021 della Regione Emilia Romagna.
8. In relazione alla soglia minima di cui al precedente comma 6, il PUG registra, alla data di approvazione, una dotazione di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi notevolmente superiore, così come specificato nel capitolo B2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
9. Il PUG registra altresì le dotazioni urbano-territoriali e di prossimità di cui al DI 1444/1968 restituendo, nel citato Cap. B2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, il quadro esistente alla data di approvazione relativo sia alle attrezzature su aree di proprietà pubblica sia a quelle private di uso pubblico, articolato nelle "parti urbane" di cui all'Art. 40 della presente Disciplina, all'elaborato OS5b e al Cap. B2.1 della su citata GUIDA, al fine di verificare le criticità e orientare le strategie locali di cui al Cap. B2.2 della GUIDA. Il quadro spaziale delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico è contenuto anche nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI: all'interno della CP08 limitatamente ai Parcheggi, nella CP09 con esclusione del Verde privato, nonché nella CI14.
10. Ai fini del dimensionamento delle dotazioni relative agli standard urbanistici previsti dal DI 1444/1968 per gli interventi a PCC e AO/PAIP il PUG assume gli indirizzi contenuti nell'Art. 9 della LR 24/2017 per gli Ambiti di riuso e rigenerazione urbana nel Territorio Urbanizzato (TU). Gli interventi di RU e di AU/SU di cui all'Art 4 comma 4 e all'Art. 50 della presente Disciplina possono comportare la cessione al Comune di aree per dotazioni territoriali anche in misura inferiore alla quantità minima prevista dagli Artt. 3, 4 e 5 del DI 1444/1968, qualora nella VALSAT del PUG sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi - pregressi e generati dai suddetti interventi - sono pienamente soddisfatti - sia attraverso attrezzature di proprietà pubblica su aree pubbliche sia attraverso attrezzature private di uso pubblico - nelle parti urbane in cui tali interventi ricadono o in parti urbane contermini ovvero in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclopedonali protetti e con apposita organizzazione dei trasporti pubblici.
11. Gli interventi di cui al precedente comma concorrono al mantenimento e alla realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici, anche attraverso la monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di aree per dotazioni territoriali stabilita dal DI 1444/1968. Tale criterio può essere applicato anche alle dotazioni territoriali aggiuntive di tipo premiale relative ai Requisiti Prestazionali RP19 ed RP20 di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA. I criteri per la parametrizzazione degli interventi a scomputo e/o monetizzazione vengono definiti in apposito Regolamento del Comune.
12. Il PUG assume il valore minimo di 30 mq/ab per gli eventuali ambiti di nuova urbanizzazione esterni al TU di cui al precedente comma 4, in conformità a quanto previsto dall'Art. 35, comma 3 della LR 24/2017.
13. Il monitoraggio e la VALSAT del PUG di cui agli Artt. 47 e 48 della presente Disciplina, consentono di valutare i modi e le forme per la necessaria conservazione nel tempo delle dotazioni territoriali e dei relativi standard urbanistici di cui ai precedenti commi e di orientare le politiche e i programmi pubblici necessari a tal fine in rapporto agli incrementi e decrementi quantitativi, riconducibili rispettivamente ai piani attuativi o alle acquisizioni dirette da parte del Comune o di altri Enti pubblici e alle eventuali dismissioni e privatizzazioni.  
La VALSAT del PUG deve fare riferimento a tale quadro negli aggiornamenti periodici di cui al successivo Art. 66 utilizzando i criteri stabiliti dall'elaborato GUIDA PER LA QUEA nei capitoli D2.1 e D2.2-3.

#### DOMANDA ABITATIVA SOCIALE

14. Il PUG definisce nella Relazione generale il Dimensionamento di massima della domanda di alloggi di ERS/ERP a cui corrisponde un'offerta in grado di coprire tale fabbisogno sulla base delle previsioni degli strumenti attuativi della pianificazione previgente, approvati e in corso di approvazione, dei programmi approvati e in corso di attuazione connessi a bandi nazionali e regionali e di una stima prudenziale delle potenzialità espresse dagli ambiti di riuso e rigenerazione urbana del PUG, limitata ai soli interventi di RU e AU/SU nella CI05. Le possibilità offerte anche dagli interventi di RU e dagli ulteriori ambiti di riuso e rigenerazione urbana nelle CI03, oltre che dalle politiche di sostegno al reddito di affittuari e proprietari e di acquisizione di immobili non utilizzati con le modalità di cui al successivo comma 15, consentono di valutare che non sussistono le condizioni che rendono necessario il consumo di suolo per questa tipologia di alloggi.
15. Per gli interventi di RU, le quantità minime di ERS previste dall'RP21/IP21a di cui al Cap. D1.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, laddove ritenute eccessivamente ridotte per un'efficace gestione patrimoniale, possono essere

monetizzate con trasferimento in un capitolo di bilancio comunale dedicato all'acquisto di immobili e/o alla realizzazione ex novo di alloggi ERS/ERP.

16. Qualora l'insorgere di nuove domande abitative rendesse necessario prevedere interventi volti a soddisfarle che comportino consumo di suolo, la valutazione degli interventi necessari e le proposte conseguenti dovranno rispettare la medesima procedura indicata nel precedente comma 4 e dell'Art. 48 della presente Disciplina.

## ART. 65 – UFFICIO DI PIANO E MAPPA DELLE COMPETENZE

---

### LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017, Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, Art. 55
- DGR n. 1255 del 30 luglio 2018, Definizione degli standard minimi degli Uffici di Piano, in attuazione dell'articolo 55 della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24

### DEFINIZIONE

1. Ai sensi dell'Art. 55 della LR 24/2017 il Comune costituisce l'Ufficio di Piano per l'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica, al fine di gestire la complessità delle azioni pubbliche sollecitate dal PUG attraverso una governance multilivello e multiattoriale.

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. L'Ufficio di Piano esercita le funzioni di pianificazione urbanistica attinenti a titolo esemplificativo:
  - la predisposizione, la gestione, l'aggiornamento e il monitoraggio del Piano Urbanistico Generale (PUG);
  - l'esame degli Accordi Operativi (AO) e la redazione degli avvisi pubblici per la promozione degli stessi;
  - la predisposizione dei Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP);
  - il supporto alle attività di negoziazione con i privati e di coordinamento con le altre amministrazioni che esercitano funzioni di governo del territorio;
  - il coordinamento con il regolamento edilizio, gli strumenti di settore, le politiche urbane e i programmi di iniziativa pubblica;garantendo il coordinamento con gli altri uffici e servizi del Comune su obiettivi specifici multisettoriali, programmi, politiche urbane e azioni progettuali per il governo del territorio sollecitati dal PUG, nonché il confronto e la concertazione con tutti gli attori coinvolti nell'esercizio delle funzioni pianificatorie, come indicati nella Mappa delle competenze di cui all'elaborato GUIDA PER LA QUEA.
3. L'Ufficio di Piano deve essere dotato di tutte le competenze necessarie secondo la LR 24/2017 per l'esercizio delle funzioni di governo del territorio, tra cui le competenze nei campi urbanistico, paesaggistico, ambientale, giuridico, economico-finanziario.
4. Composizione, compiti e modalità di funzionamento dell'Ufficio di Piano sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto dell'Art. 55 della LR 24/2017 e della DGR 1255/2018.

## ART. 66 – AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI DEL PUG

---

### PRINCIPALI PIANI, PROGRAMMI, STRATEGIE, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017, Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, Artt. 22, 24 e 37
- DGR n. 2134 del 22/11/2019, Atto di coordinamento tecnico "Specifiche tecniche degli elaborati di piano predisposti in formato digitale", Regione Emilia Romagna
- DGR n. 2135 del 22/11/2019, Atto di coordinamento tecnico "Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale", Regione Emilia Romagna

### DEFINIZIONE

1. L'aggiornamento degli elaborati del PUG è un'attività continuativa a cura dell'Ufficio di Piano finalizzata a restituire le modificazioni prodotte dal processo attuativo e gestionale del PUG stesso. Tale attività è indispensabile per fornire ai soggetti pubblici (Comune compreso), proprietari privati, promotori imprenditoriali e soggetti sociali un supporto efficace al processo decisionale degli interventi diretti e indiretti, dei programmi e delle politiche urbane, attraverso la messa a disposizione di quadri analitici e interpretativi della città e del territorio costantemente aggiornati.

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. L'aggiornamento degli elaborati del PUG di cui al presente Articolo deve riguardare tutte le modificazioni determinatesi nel corso del processo attuativo e gestionale del PUG, comprese quelle comportanti varianti urbanistiche e normative, conseguenti alle situazioni riportate nel successivo elenco non esaustivo:
  - a) dinamiche naturali e antropiche modificative dello stato dei luoghi;
  - b) modifiche dello stato di fatto delle componenti paesaggistiche e insediative in esito agli aggiornamenti del QC;
  - c) modifiche legislative e normative sovraordinate;
  - d) modifiche dei vincoli e piani sovraordinati;
  - e) cambiamenti di orientamento dell'AC relativi al quadro strategico del PUG (OS, LS e AP) anche in relazione a nuove strategie e direttive di livello europeo, nazionale e regionale;
  - f) modifiche alle priorità degli interventi di valore strategico territoriale e locale;
  - g) strumenti attuativi diretti e indiretti, previgenti e nuovi, e relativi interventi realizzati;
  - h) opere pubbliche e di interesse pubblico;
  - i) realizzazione di dotazioni di livello territoriale e di prossimità, pubbliche e private di uso pubblico;
  - j) valutazioni di efficacia di specifici dispositivi normativi della Disciplina e della GUIDA PER LA QUEA, compresi quelli relativi al 'bilancio prestazionale' e alle premialità connesse per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana;
  - k) errori materiali.

## ART. 67 – VARIANTI AL PIANO

---

### LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017, Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, Artt. 44 e seguenti, 53, 60

### DEFINIZIONE

1. Il PUG intende limitare il ricorso alle varianti dello strumento al fine di semplificare il processo gestionale, laddove le modifiche da apportare agli elaborati di piano non determinino nocumento all'interesse pubblico o di terzi, incremento di diritti edificatori, riduzione dello spazio pubblico e delle dotazioni territoriali e urbanistiche esistenti, incrementi dei carichi urbanistici, riduzioni immotivate delle attribuzioni di valore storico-architettonico e ambientale sia negli strumenti interpretativi sia in quelli normativo-progettuali, aggravamento delle condizioni di rischio, riduzione delle prestazioni richieste per interventi di riuso e rigenerazione urbana.

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. Con riferimento alle situazioni di cui al comma 2 del precedente Art. 66, non costituiscono variante del PUG:
  - a) le modifiche degli elaborati del QC;
  - b) la modifica dei perimetri relativi agli ambiti di Ristrutturazione Urbanistica (RU) ad attuazione diretta, riconducibili ad errori materiali purché non determinino incrementi dei diritti edificatori;
  - c) la modifica del perimetro degli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana" che esprimono un valore ideogrammatico ai sensi dell'Art. 33 della LR 24/2017;
  - d) l'individuazione di nuovi ambiti di riuso e rigenerazione urbana ad attuazione indiretta interni al TU, compresi quelli riconducibili ai suddetti "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana", previa predisposizione di idonea Valsat ai sensi dell'Art. 47 della presente Disciplina e del Cap. D2.2.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA;
  - e) l'individuazione di eventuali ambiti di nuova urbanizzazione esterni al TU, all'interno del limite massimo di consumo di suolo aggiuntivo del 3% di cui all'Art. 6 della LR 24/2017 e nel rispetto dell'Art. 35 della medesima Legge, previa predisposizione di idonea Valsat ai sensi dell'Art. 47 della presente Disciplina e del Cap. D2.2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA;
  - f) gli adeguamenti degli elaborati DISCIPLINA e GUIDA PER LA QUEA a leggi e norme sovraordinate che non comportino modifiche sostanziali ai contenuti prescrittivi della Disciplina;
  - g) le modifiche agli elaborati STRATEGIE e ai relativi contenuti del Titolo II della presente Disciplina, limitatamente all'accoglimento di strategie, direttive, norme e regolamenti di livello comunitario, nazionale e regionale, e a chiarimenti e approfondimenti che non comportino cambiamenti all'articolazione e alla denominazione degli Obiettivi e dei Lineamenti Strategici del PUG, né modifiche sostanziali alle Azioni Progettuali previste, incoerenti con gli stessi Obiettivi e Lineamenti Strategici;
  - h) le modifiche agli elaborati PROGETTI-GUIDA e ai relativi contenuti del Titolo II della presente Disciplina che non comportino l'eliminazione, la sostituzione o l'inserimento di "interventi prioritari" le cui motivazioni risultino incoerenti con gli Obiettivi Strategici del PUG e i relativi Lineamenti e Azioni Progettuali;
  - i) le opere pubbliche conformi alle previsioni del PUG;
  - j) la realizzazione di nuove dotazioni di livello territoriale e di prossimità realizzate attraverso strumenti attuativi diretti e indiretti (PCC, AO e PAIP);
  - k) le modifiche dei perimetri non prescrittivi delle CP e CI di cui agli Artt. 54 comma 5 e 58 comma 5 della presente Disciplina;
  - l) la correzione di errori materiali che non rientrano nei casi di cui al precedente comma 1;

Le modifiche dei contenuti di natura non prescrittiva degli elaborati del PUG di cui ai commi 3 e 4 dell'Art. 3 della presente Disciplina e quelle di cui al suddetto elenco, non rientranti nei casi di cui al precedente comma 1, vanno apportate mediante provvedimento ricognitivo del Consiglio Comunale, compreso l'elaborato QC-1 PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI E COMUNALI. Tutti gli altri elaborati del QC vanno invece modificati mediante provvedimento ricognitivo dell'Ufficio di Piano.
3. La modifica di contenuti e perimetri di natura prescrittiva degli elaborati di progetto del PUG di cui agli Artt. 3, 54 e 58 della presente Disciplina, fatto salvo quanto previsto nel precedente comma 2, avviene mediante la procedura di Variante al Piano stabilita dagli Artt. 44 e seguenti della LR 24/2017, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 19, comma 6 della LR 24/2017.
4. I seguenti procedimenti possono avere valore ed effetto di Variante al PUG:
  - a) stipula di Accordi territoriali e Accordi di Programma ai sensi degli Artt. 58 e 60 della LR 24/2017;



- b) approvazione di progetti definitivi o esecutivi di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale, secondo il procedimento unico stabilito dall'Art. 53, comma 1, lett. a) della LR 24/2017;
- c) approvazione di progetti di opere aventi rilievo nazionale o regionale nonché di quelle che interessino il territorio di più soggetti di area vasta, secondo il procedimento stabilito dall'Art. 54 della LR 24/2017;
- d) approvazione di progetti definitivi o esecutivi di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, secondo il procedimento unico stabilito dall'Art. 53 della LR 24/2017.

## ART. 68 – RAPPORTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO, GLI STRUMENTI DI SETTORE, LE POLITICHE URBANE E I PROGRAMMI DI INIZIATIVA PUBBLICA

---

### LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”
- Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 “Semplificazione della disciplina edilizia”

### DEFINIZIONE

1. Il coordinamento del PUG con il Regolamento Edilizio Comunale (REC), i Piani di settore, le politiche urbane e i programmi di iniziativa pubblica costituisce un elemento di particolare rilevanza per incrementare l’efficacia dell’azione pubblica attraverso strumenti di diversa natura che è necessario e opportuno far convergere sugli Obiettivi Strategici definiti dal PUG.

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. Il Regolamento Edilizio Comunale (REC) disciplina l’attività edilizia ai sensi dell’Art. 2, comma 4 del DPR 380/2001, contenendo le norme di riferimento per l’attuazione degli interventi edilizi e urbanistici, fatto salvo quanto previsto dal PUG.
3. I Piani di Settore rappresentano strumenti per l’attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il PUG si avvale o a cui fa riferimento.  
Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PUG, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Disciplina.
4. In caso di difformità tra previsioni di PUG e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza, deve applicarsi il principio di specialità che stabilisce la preferenza delle prescrizioni contenute nei Piani di settore su quelle contenute nel PUG.
5. Per le aree del territorio comunale interessate dal Piano dell’Arenile di cui all’Art. 3, comma 2, della LR 9/2002 si applica la disciplina ivi prevista.
6. Il PUG mette a coerenza le strategie, declinate in Obiettivi Strategici (OS), Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP), con le politiche urbane e i programmi di iniziativa pubblica. È compito dell’Ufficio di Piano garantire il supporto tecnico ed il coordinamento inter-assessorile e con le altre amministrazioni che esercitano funzioni di governo del territorio, per l’espletamento delle politiche urbane e dei programmi di iniziativa pubblica.

## ABBREVIAZIONI

---

<b>AdB</b>	Autorità di Bacino
<b>AdP</b>	Accordo di Programma
<b>AO</b>	Accordo Operativo
<b>AP</b>	Azione Progettuale
<b>ARPAE</b>	Agenzia Regionale Protezione Ambiente Energia
<b>AT</b>	Accordo Territoriale
<b>AUSL</b>	Azienda Unità Sanitaria Locale
<b>Cal</b>	Copertura Arborea
<b>Car</b>	Copertura arbustiva
<b>CC</b>	Consiglio Comunale
<b>CdRD</b>	Centro di Raccolta Differenziata
<b>CI</b>	Componente Insediativa
<b>CER</b>	Canale Emiliano Romagnolo
<b>CILA</b>	Comunicazione Inizio Lavori Asseverata
<b>CP</b>	Componente Paesaggistica
<b>CQAP</b>	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
<b>CR</b>	Consiglio Regionale
<b>D</b>	Demolizione
<b>Da</b>	Indice di densità arborea e arbustiva
<b>DAL</b>	Delibera Assemblea Legislativa
<b>Dc</b>	Distanza dai confini
<b>DCC</b>	Delibera di Consiglio Comunale
<b>DCR</b>	Delibera di Consiglio Regionale
<b>De</b>	Distanza tra edifici/Distacco
<b>DGC</b>	Delibera di Giunta Comunale
<b>DGR</b>	Delibera di Giunta Regionale
<b>DL</b>	Decreto Legge
<b>DLgs</b>	Decreto Legislativo
<b>DS</b>	Documento Strategico
<b>Ds</b>	Distanza dalla strada
<b>DM</b>	Decreto Ministeriale
<b>DPR</b>	Decreto del Presidente della Repubblica
<b>H</b>	Altezza dell'edificio
<b>IC</b>	Indice di Copertura fondiaria
<b>IED</b>	Intervento Edilizio Diretto
<b>IPT</b>	Permeabilità territoriale
<b>IPf</b>	Permeabilità fondiaria
<b>IVB</b>	Infrastrutture Verdi e Blu
<b>IVL</b>	Indice di visuale libera
<b>L.</b>	Legge Nazionale
<b>LR</b>	Legge Regionale
<b>LS</b>	Lineamento Strategico
<b>MO</b>	Manutenzione Ordinaria
<b>MS</b>	Manutenzione Straordinaria
<b>NC</b>	Nuova Costruzione
<b>NTA</b>	Norme Tecniche di Attuazione
<b>OOPP</b>	Opere Pubbliche
<b>OS</b>	Obiettivi Strategici
<b>PA</b>	Piano Arenile

PAE	Piano Comunale Attività Estrattive
PAI	Piano Assetto Idrogeologico
PAIR	Piano Area Integrato Regionale
PCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PCPC	Piano Comunale Protezione Civile
PdC	Permesso di Costruire
PG	Progetto-Guida
PGRA	Piano Gestione Rischio Alluvioni
PGTU	Piano Generale del Traffico Urbano
PSAI	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico
PAIP	Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica
POC	Piano Operativo Comunale
PRA	Programma Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola
PRG	Piano Regolatore Generale
PRSR	Piano Regionale di Sviluppo Regionale
PSC	Piano Strutturale Comunale
PT	Piano Terra
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
PTU	Perimetro Territorio Urbanizzato
PU	Progetto Urbano
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PUMS	Piano Urbano Mobilità Sostenibile
PUG	Piano Urbanistico Generale
QC	Quadro Conoscitivo
QE	Qualificazione Edilizia
QUEA	Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale
RCI	Regolamento Comunale d'Igiene
RD	Regio Decreto
RE	Ristrutturazione edilizia
REC	Regolamento Edilizio Comunale
RER	Regione Emilia-Romagna
RIR	Rischio d'Incidente Rilevante
RIA	Risanamento Ambientale
RPA	Riconfigurazione Paesaggistico-Ambientale
RQA	Recupero e Qualificazione Paesaggistico-Ambientale
RRA	Ripristino e Rinaturazione Ambientale
VPA	Valorizzazione Paesaggistico-Ambientale
RRC	Restauro e Risanamento Conservativo
RS	Restauro Scientifico
RU	Ristrutturazione Urbanistica
RUE	Regolamento Urbanistico Edilizio
SA	Superficie accessoria
SABAP	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
SC	Superficie Complessiva
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
SCO	Superficie Coperta
SF	Superficie fondiaria
SIT	Sistema Informativo Territoriale
SL	Superficie Lorda
smi	Successive modifiche e/o integrazioni

<b>SP</b>	Superficie Permeabile
<b>St</b>	Superficie Territoriale
<b>SU</b>	Superficie utile
<b>SUM</b>	Struttura Urbana Minima
<b>SUAP</b>	Sportello Unico Attività Produttive
<b>SUE</b>	Sportello Unico per l'Edilizia
<b>Sv</b>	Superficie di vendita
<b>TPL</b>	Trasporto Pubblico Locale
<b>TU</b>	Territorio Urbanizzato
<b>UE</b>	Unità edilizia
<b>Uf</b>	Indice di edificabilità fondiaria
<b>VALSAT</b>	Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale
<b>VT</b>	Volume totale o Volumetria Complessiva
<b>ZTO</b>	Zona Territoriale Omogenea