

COMUNE DI RAVENNA

# PRG 93

## VARIANTE GENERALE

AL PRG DEL 1983 APPR. CON DECR. REG. N. 3840 DEL 25/6/1985

● ADOTTATO : DELIBERA CONSILIARE N.  
 CONTRODEDOTTO : DELIBERA CONSILIARE N.  
 APPROVATO : DECRETO REGIONALE N.  
 PUBBLICATO : GAZZETTA UFFICIALE N.

Ravenna 30 NOV. 1993

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

COMUNE DI RAVENNA

**ALLEGATO**

P.G. 39181  
 data 30.11.93

Il Capo Settore  
 "CASA E TERRITORIO"  
 (Arch. Franco Stringa)

SEGRETARIO GENERALE  
 DOTT. RAFFAELE AVOLIO

SINDACO  
 DOTT. PIER PAOLO D'ATTORRE

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
 DOTT. ALFREDO PETRONE

*Alfredo Petrone*

RESPONSABILE UFF. DI PIANO  
 ARCH. FRANCO STRINGA

CONSULENTI - PROGETTISTI  
 ING. GIOVANNI CROCIONI (coord.)  
 ARCH. LUCIANO PONTUALE  
 ING. MARCELLO VITTORINI

COMPONENTI UFF. DI PIANO  
 ARCH. G. DRADI, ARCH. G. MAZZOCOLI,  
 ARCH. A. MUTTI, ARCH. F. PRONI,  
 ARCH. L. ROSSI  
 IST. PROG. P. ROSSI, S. CASAVECCHIA,  
 F. TONDINI, P. ZERBINATI, S. LAGHI,  
 IMP. AMM. VOI BRUSCHI, G. GALASSI, M. PASI

CONSULENTE NORMATIVA  
 ING. CARLO MONTI  
 COLLABORATORI  
 ARCH. G. AMORUSO  
 ING. D. SIRRI  
 ARCH. M. SAVORELLI

DATA: 30.11.1993

**P1**

### RELAZIONE GENERALE

# INDICE

<b>1. RUOLO E SIGNIFICATO DEL P.R.G. '93 UNA SINTESI DELLE SCELTE URBANISTICHE DI VALORE STRATEGICO</b>	pag. 1
<b>2. UN SISTEMA INSEDIATIVO EQUILIBRATO</b>	
2.1 IL CAPOLUOGO - LA DARSENA DI CITTA' - LA FRANGIA	pag.29
2.2 IL CENTRO STORICO	pag.48
2.3 IL FORESE	pag.58
2.4 IL LITORALE	pag.85
2.5 IL SISTEMA INSEDIATIVO AGRICOLO E LE EMERGENZE NATURALISTICHE	pag.102
2.6 I SETTORI PRODUTTIVI	pag.109
2.7 VERSO UN PROGETTO CASA: I PRESUPPOSTI OFFERTI DAL PRG '93	pag.114
<b>3. IL DIMENSIONAMENTO CRITERI PER UN NUOVO EQUILIBRIO - IL MEDIO E IL LUNGO TERMINE - PREVISIONI REALI E PREVISIONI VIRTUALI</b>	pag.119
<b>4. IL SISTEMA DEL VERDE E IL PIANO DEI SERVIZI - VERIFICA DEGLI STANDARD</b>	pag.140
<b>5. CONTINUITA' E NOVITA' DELLA NORMATIVA DI PRG</b>	pag.153
<b>6. IL LAVORO DI APPROFONDIMENTO DEL PROGETTO DI PRG '93 FRA LA PRIMA PRESENTAZIONE DEL 15.04.93, LA SECONDA PRESENTAZIONE DEL 15.09.93 E LA PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE DEL DICEMBRE '93</b>	pag.164

# 1

**RUOLO E SIGNIFICATO DEL P.R.G. '93**

**UNA SINTESI DELLE SCELTE URBANISTICHE DI  
VALORE STRATEGICO**

## **1. RUOLO E SIGNIFICATO DEL P.R.G. '93**

### **UNA SINTESI DELLE SCELTE URBANISTICHE DI VALORE STRATEGICO.**

#### **1. Tre tematiche essenziali del P.R.G. '93.**

Pur operando su un'ampio arco di problematiche, presenti in un territorio vasto, complesso ed assai differenziato come quello di Ravenna, l'elaborazione del P.R.G. '93 ha fatto emergere nel suo sviluppo tre tematiche essenziali e prevalenti, che caratterizzano in modo peculiare il progetto di Piano, come piano di terza-quarta generazione.

**2. Il primo tema strategico** si può individuare nelle innovazioni profonde introdotte nell'assetto del sistema delle infrastrutture, a livello comunale, e nell'area vasta.

Il P.R.G. '93 ha assunto come riferimento, sia la grande scala, riflettendo opportunamente sui nuovi equilibri padani come sui problemi della dorsale adriatica; sia la scala subregionale, in particolare operando un approfondimento sulla rete ferroviaria della Romagna nel quadro regionale complessivo; sia infine la scala comunale ed urbana, centrando l'attenzione su quella particolare fascia che è compresa fra la città e il porto, e su tutti i complessi fattori che interagiscono in quella porzione delicatissima del sistema urbano e produttivo di Ravenna.

#### **3. La dismissione portuale del tratto terminale del Candiano.**

Viene da qui, in definitiva, anche la proposta assai impegnativa della dismissione portuale degli ultimi due Km. del Candiano, e del riuso a fini urbani della Darsena di città, che rappresenta, come vedremo, l'innovazione urbanistica e progettuale più rilevante del P.R.G. '93.

Da questo punto di vista è opportuno segnalare l'intreccio molto forte, e la stretta integrazione, che nella logica del nuovo Piano è emersa tra le problematiche infrastrutturali alle diverse scale, da un lato, e gli assetti urbani e portuali dall'altro. Il ridisegno della città, in questo quadro, si motiva così a partire da una riflessione impegnativa sulla città, sulla centralità della sua struttura portuale, e sul conseguente necessario inserimento nei circuiti essenziali del paese.

#### **4. La qualità ambientale ed urbana.**

**Il secondo tema strategico** si può ritrovare nelle tematiche del sistema ambientale, con particolare riferimento alla scala urbana ed alla dimensione complessiva della città, dove, con il progetto di recupero della Darsena di città, e insieme con il

progetto della cintura verde della Classicana, si è aperta una prospettiva nuova e fondamentale, per assicurare a questa fase della politica di piano un respiro ed una dignità adeguati al grande spessore storico di Ravenna.

Evidentemente la centralità del tema della qualità urbana - un requisito strutturale del P.R.G. '93 - è stata portata anche ad altri livelli: nella dimensione territoriale delle grandi emergenze naturalistiche del Parco del Delta, con il recepimento nel nuovo P.R.G. dei Progetti di Stazione; nella dimensione minuta dei tessuti, dove hanno assunto un carattere particolarmente attento il controllo del disegno urbano, dai limiti della città ridefiniti con la cintura verde, alla razionalità ed alla misura dei processi di urbanizzazione, nel litorale e nel forese.

### **5. Il litorale e il forese.**

Nel litorale ha ricevuto una piena conferma l'esigenza di un controllo dei valori paesistici di rapporto tra il sistema insediativo discontinuo dei centri ed il susseguirsi delle emergenze naturalistiche; nel forese l'attenzione è stata portata sulle attuali compatibilità di un efficace sistema dei servizi di supporto, da riferirsi anche all'aggregazione funzionale di più centri, e ad un diverso e più aperto sistema di relazioni con il Capoluogo e la rete delle grandi aste stradali.

### **6. Il rango urbano di Ravenna.**

Il primo e il secondo tema, richiamati in precedenza, dalle infrastrutture all'assetto della città, fino alle azioni mirate sulla qualità ambientale e paesistica del sistema urbano e delle sue risorse territoriali, hanno fatto efficacemente emergere quello che in sintesi rappresenta l'obiettivo di fondo del P.R.G. '93, e cioè la questione del "rango urbano" di Ravenna.

Si tratta cioè dell'esigenza di evidenziare e far valere, sia nel quadro ampio delle dinamiche territoriali regionali e padane, come più in generale nel prevedibile clima di dura anche se pacifica competizione tra sistemi di città, che caratterizzeranno il futuro scenario europeo, il peso, il ruolo ed i valori di una realtà come quella di Ravenna, che non può essere misurata nella cifra della sua pura dimensione demografica, ma bensì nel ruolo urbano effettivo che potrà svolgere in futuro, e nei processi di sviluppo che saprà sostenere.

Non occorre mai dimenticare, infatti, che se Ravenna presenta una dimensione demografica relativamente contenuta (con i suoi 137.000 abitanti), essa dispone di un porto ormai al secondo posto nel paese, in settori merceologici tra i più significativi; presenta alcune emergenze di valore assoluto, con riferimento sia alla storia urbana che alla dotazione di risorse naturalistiche; accoglie nel suo territorio

alcune realtà produttive di grande valore, malgrado le attuali drammatiche difficoltà in cui versa l'intero settore chimico nazionale; ed infine dispone di un sistema importante di turismo balneare, con rilevanti potenzialità di integrazione rispetto ad una molteplicità di "turismi", indotti da una città d'arte di rilevante spessore storico-culturale. Non trascurabili infine appaiono anche il sistema produttivo agricolo ed un tessuto - pur discontinuo - di artigianato e piccola-media industria.

E' questo il tema del rango urbano di Ravenna e della qualità dello sviluppo che il P.R.G. '93 tende a mettere al centro della propria impostazione progettuale.

Del resto una serie di spunti molto simili a questi - ed utili a meglio definire il quadro programmatico del P.R.G. '93 - sono stati forniti alcuni mesi fa dalla ricerca sviluppata sui futuri scenari economici di Ravenna, dalla Società NOMISMA, per conto del Gruppo Ferruzzi.

#### **7. Un processo di piano costituito su una fitta rete di convergenze programmatiche.**

Il terzo tema strategico del P.R.G. '93 è quello del complesso reticolo di confronti utili, di rapporti, di accordi, di convergenze programmatiche a vari livelli, che è stato assunto come autentico supporto operativo e preparatorio del Progetto, nel corso degli ultimi due anni di lavoro.

#### **8. Il rapporto fra soggetti pubblici.**

Una prima fondamentale questione è, naturalmente, quella del rapporto fra soggetti pubblici.

Il P.R.G. '93 perviene alla presentazione al Consiglio Comunale al termine di un processo del tutto impegnativo di coinvolgimento delle Ferrovie dello Stato, dell'ANAS, del Ministero dei Trasporti, della Marina Mercantile e del CIPET, oltre che naturalmente della Regione Emilia Romagna, della Provincia di Ravenna, della Camera di Commercio, dell'Amministrazione del Demanio Marittimo; un processo che si è sviluppato sia attraverso rapporti "bilaterali" - anche con l'attivazione di gruppi misti di lavoro - sia su un tavolo autorevolissimo di concertazione complessiva, quale è risultato lo stesso CIPET (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica dei Trasporti), che ha mostrato grande attenzione e disponibilità, verso i problemi di Ravenna, del suo porto e della sua rete infrastrutturale e di trasporto.

Tutto questo dovrà portare ad una sorta di Atto Aggiuntivo del Protocollo Ravenna, consentendo di confermare il quadro già acquisito degli impegni dello stesso Protocollo, ma nel medesimo tempo anche di inserire in piena coerenza aggiornamenti fondamentali e soluzioni specifiche, come quelle introdotte con il P.R.G. '93.

E' obiettivo dell'Amministrazione pervenire alla stipula dell'Atto Aggiuntivo entro la prevista fase della controdeduzione alle osservazioni che verranno presentate al P.R.G. '93; fase programmabile entro l'estate 1994.

### **9. P.R.G. '93 e Protocollo Ravenna.**

A questo proposito, non si può non sottolineare, l'importanza assoluta che riveste la circostanza di aver assicurato una piena e forte coincidenza tra il Protocollo Ravenna, aggiornato con l'Atto Aggiuntivo di cui si è detto, ed il progetto di P.R.G. '93. E' una circostanza che potrà garantire alla città ed alle sue necessarie trasformazioni una scorrevolezza ed una fluidità dei processi attuativi assolutamente preziosa ed essenziale.

E' una circostanza che va sottolineata in ragione innanzitutto della sua eccezionalità, nei frequenti momenti di "confusione" e sovrapposizione che si riscontrano spesso, in esperienze di programmazione sviluppate a diverse scale.

Non solo, ma il disegno del P.R.G. '93 può essere integralmente ricondotto a momenti di verifica e confronto costruttivo con tutti i grandi soggetti di carattere istituzionale e di profilo aziendale (gli Enti), che in qualche modo rivestiranno poi ruoli non secondari per l'intera durata delle fasi attuative. E' questo un dato che ben raramente si ritrova alla base di esperienze di pianificazione, anche più impegnative di quella in oggetto.

### **10. Il rapporto con gli operatori privati.**

Anche sul piano dei rapporti con gli operatori privati il nuovo P.R.G. offre molte nuove virtualità.

Su tutte le questioni fondamentali, come la riconversione della Darsena di città, il riuso delle aree ferroviarie, l'attuazione dei Piani di lottizzazione già presenti nel P.R.G. '83, compresi nella cintura del verde urbano, ed altre ancora, il Piano si propone come uno strumento di programmazione aperta, offrendo agli operatori varie e diverse opportunità di intervento, che rendono il quadro pianificatorio complessivo - pur in un quadro di piena certezza del diritto - ricco di alternative e di virtualità.

### **11. Una "concertazione" trasparente e priva di discrezionalità.**

A questo proposito, si è usato forse impropriamente in sede di Schema Preliminare il termine "concertazione". Occorre qui segnalare che l'impostazione assunta - pur fortemente orientata ad una collaborazione tra pubblico e privato - prevede la definizione di norme, regole e procedure aperte ma del tutto trasparenti, e del tutto prive di momenti discrezionali.

Se questi sono i nodi strategici essenziali del P.R.G. '93, vale la pena di riprenderli analiticamente uno per uno.

### **12. Assetto infrastrutturale e assetto urbano. I ritardi del movimento merci su ferro.**

Per quanto riguarda l'assetto infrastrutturale, alle diverse scale, il tema prioritario si è rivelato quello delle ferrovie, ed in particolare del trasporto merci su ferrovia, anche a partire da una situazione esistente che vede trasportata via ferro, con circa 500.000 tonnellate annue, una soglia inferiore al 5% dell'intero movimento portuale.

Le ragioni di un simile ritardo, particolarmente vistoso per modalità di trasporto come quelle di carattere portuale, di per sè molto orientate sul mezzo ferroviario, sono molteplici. In parte di ordine generale, conseguenti agli squilibri ben noti che investono il rapporto tra gomma e rotaia nella situazione italiana del trasporto merci; in parte di ordine specifico, legate sia ad alcune carenze dei supporti ferroviari del porto di Ravenna, sia ad un rapporto tra domanda e offerta che, per varie e diverse ragioni, non è stato fino ad oggi in grado di decollare realmente ed assestarsi su valori più adeguati.

D'altra parte, anche solo un modesto incremento percentuale della quota movimentata su ferro, dal 5% al 10% o al 20% del totale (quote queste ultime ancora assai contenute, con riferimento ad un'area portuale), porterebbe ad una crisi rapida e ben visibile degli attuali assetti, con particolare riferimento ad uno scalo merci tendenzialmente inadeguato dal punto di vista funzionale ed ormai profondamente inserito nella città, per di più in un contesto fra i più delicati (compreso tra il Mausoleo di Teodorico e la Rocca Brancaleone).

D'altra parte il ben noto studio ARIPAR, sulla sicurezza dei fattori portuali, ha evidenziato nell'attuale localizzazione e caratterizzazione dello scalo merci uno dei punti più esposti della complessiva realtà portuale e infrastrutturale di Ravenna, per quanto riguarda gli standards di sicurezza.

Questo ritardo nella dotazione dei supporti ferroviari del porto di Ravenna, è stato preso in considerazione nelle sue diverse dimensioni territoriali.



Indubbiamente Ravenna sconta, da sempre, una certa marginalità ferroviaria, sia per il movimento delle persone che delle merci. Ma, mentre per le persone il bacino di utenza appare relativamente modesto, e quindi il ritardo appare più tollerabile, nel caso delle merci siamo invece in presenza di una delle grandi aree portuali del paese, e questo ritardo non appare più compatibile, anche rispetto agli attuali standards di efficienza e di competitività portuale, a livello nazionale e comunitario.

### **13. L'inserimento del porto nei grandi itinerari merci.**

Nasce da questa riflessione l'esigenza non rinunciabile dell'inserimento del porto di Ravenna nella rete dei grandi itinerari, esistenti e potenziali, del trasporto merci su ferrovia.

Nell'ambito del P.R.G. '93 è quindi maturata questa consapevolezza, man mano che anche nel quadro più vasto venivano emergendo ipotesi e proposte programmatiche di notevole spessore, per la stessa area della Romagna, non senza un rapporto con il progetto dell'Alta Velocità.

L'area di Ravenna, ed il porto di Ravenna, sono stati oggetto negli stessi mesi dell'elaborazione del P.R.G. '93, di uno Studio di fattibilità sulla rete ferroviaria a scala intermedia, per l'intera Romagna e per le sue connessioni esterne, promosso dalla Regione Emilia Romagna, proprio nell'ambito degli approfondimenti previsti dal Protocollo Ravenna.

Lo studio è stato prodotto ufficialmente in data 5 Aprile 1993, ad opera delle Società Bonifica e Dam; le stesse società, peraltro, che il Comune di Ravenna ha chiamato nella fase di formazione dello Schema Preliminare, ad approfondire le implicazioni di un passante merci ad Est.

### **14. Tre alternative per la dorsale merci Adriatica e Padana.**

Nello studio, che presenta tre diverse alternative, con percorsi rispettivamente per Faenza, Cesena e S. Arcangelo, si assume in modo convincente la centralità del porto di Ravenna, come tema di fondo di una dorsale merci adriatica e padana, per Rimini, Ravenna, Ferrara (e il Tarvisio) e la linea del Brennero (e da qui, verso Nord per Verona, verso Ovest per il sistema padano e lombardo, verso Sud per Parma e la Pontremolese). Questa dorsale alternativa alla via Emilia, appare in grado di decongestionare il nodo di Bologna, e di alleggerire l'asta ferroviaria della via Emilia fra Rimini e il capoluogo regionale; consentendo così anche nella Romagna la realizzazione di un servizio ferroviario regionale passeggeri cadenzato; così come analogamente si potrà procedere nell'Emilia Nord, in

conseguenza della prevista realizzazione delle linee dell'Alta Velocità tra Milano, Bologna e Firenze.

D'altra parte molti di questi temi sono già presenti sia nel Piano Generale dei Trasporti, sia nel Piano Regionale Integrato dei Trasporti e nei suoi aggiornamenti per il settore delle merci.

Questa impostazione programmatica di rilancio del trasporto merci su ferrovia, apre, come conseguenza diretta, anche serie prospettive per il decollo di un sistema di trasporto metropolitano o cadenzato al servizio della conurbazione costiera, fra Ravenna e Cattolica.

#### **15. L'accordo programmatico fra Regione, Provincia e Comune.**

Questi temi, e questi impegni programmatici, sono contenuti e ben precisati nell'Accordo messo a punto tra Regione Emilia Romagna, Provincia e Comune di Ravenna, che occorrerà rapidamente portare ad una piena formalizzazione, nelle sedi istituzionali competenti, Consiglio Comunale e Provinciale e Giunta Regionale, dove da questi temi e da una prima valutazione comune sulle priorità, si fa conseguire una serie di indirizzi per la pianificazione comunale.

#### **16. Il rapporto con i grandi centri intermodali del Nord-Est.**

Le tre alternative di assetto per la Dorsale Adriatica, come si vedrà, risultano in egual misura compatibili con l'assetto ferroviario previsto in ambito urbano a Ravenna. Tutte e tre, la prima, che prevede una dorsale per Rimini, Faenza, Russi, e da qui un allacciamento da Nord-Ovest per Ravenna; la seconda e la terza, entrambe da S. Arcangelo o Cesena per Classe, consentono un adeguato inserimento del Porto di Ravenna nella grande rete delle strutture intermodali del Nord-Est del paese, verso gli interporti di Verona (mediante la linea del Brennero); di Bologna, da Nord attraverso Ferrara; e di Parma, da Ferrara per Suzzara e la Pontremolese.

Considerandolo nella sua dimensione più ampia, e con le molte potenzialità che il medesimo studio regionale attribuisce alla linea Adriatica, si tratta di un disegno di dignità e respiro nazionali.

Queste ipotesi, emergenti a grande scala ed a scala intermedia, presentano, come è noto, molte implicazioni nella dimensione locale, e presuppongono innanzitutto l'esigenza di realizzare un nuovo passante merci, al diretto servizio del sistema portuale.

Per il P.R.G. di Ravenna il gradimento è rappresentato evidentemente dalla coerente realizzazione del passante merci ad Est, in prosecuzione della dorsale

ferroviaria Adriatica, senza alcun pregiudizio per le altre alternative pienamente compatibili col disegno di PRG, che tuttavia non devono in alcun modo penalizzare la connessione del porto con la rete ferroviaria nazionale. L'Amministrazione Comunale dovrà comunque essere presente al tavolo della programmazione di questo intervento, con la piena consapevolezza del valore del proprio contributo, oltre che del proprio importante ruolo contrattuale. Per alcuni versi, a questo proposito, l'Atto Aggiuntivo del Protocollo Ravenna rappresenta la sede più appropriata per l'aggiornamento di queste importanti problematiche.

Nasce da questo quadro programmatico di insieme un'ipotesi di marcato ridisegno del sistema infrastrutturale di Ravenna, anche a scala urbana.

### **17. Il passante merci di Ravenna.**

Il P.R.G. '93 ha individuato in modo specifico - anche grazie all'apporto di un gruppo di lavoro misto, attivato ufficialmente dal Sindaco di Ravenna e dal Direttore del Compartimento F.S. di Bologna - un nuovo disegno per il sistema complessivo della rete ferroviaria in ambito urbano. E peraltro occorre qui segnalare che il nuovo assetto previsto per l'area urbana e portuale di Ravenna è stato pienamente recepito nel citato Studio di Fattibilità, della rete ferroviaria in Romagna, predisposto su iniziativa dell'Assessorato ai Trasporti della Regione Emilia Romagna.

Il disegno proposto per l'area urbana prevede un nuovo passante merci, che attraversa il Candiano su viadotto, all'altezza dell'attuale ponte mobile.

Tale passante merci, oltre ad assicurare, innanzitutto dal punto di vista ambientale, diverse e ben più qualificate modalità di attraversamento della città - un'attraversamento che oggi impegna per 2-3 Km. un tessuto urbano assai denso ed abitato - garantiscono un supporto ferroviario diretto al sistema portuale, ed alle due aste del Sud e del Nord Candiano.

In termini di impatto sugli insediamenti e di rischio indotto questo nuovo disegno assicura un netto progresso rispetto alla situazione attuale.

### **18. Il nuovo scalo merci in destra Candiano.**

A Sud - in accordo con le F.S. - si prevede un nuovo scalo merci, che rappresenta una delle più rilevanti priorità strategiche di tutto il P.R.G. '93, al servizio diretto della Darsena di S. Vitale e delle esistenti e future attività commerciali del Trattaroli destra, con alcuni interventi verso mare già oggi in corso e da completare per tutta l'asta.

Lo scalo merci, grazie ai momenti di integrazione diretta, assicurata rispetto alle movimentazioni portuali, ed alla prevista presenza di funzioni di autotrasporto merci, viene così a comporre una autentica struttura intermodale acqua-ferro-gomma, completa nei servizi forniti e di grande dimensione (la superficie riservata al complesso supera i 50 ha), oltre che collocata in modo strategico nel quadro complessivo della rete del movimento merci alle diverse scale.

### **19. I supporti ferroviari in sinistra Candiano.**

A Nord si prevede una seconda fascia di binari, richiesta esplicitamente dal Compartimento F.S. di Bologna, a supporto delle attività prevalentemente industriali del sinistra Candiano, collocata subito a monte del comparto ENICHEM, al servizio dell'intera asta portuale. A tal fine è opportuno precisare che il P.R.G. '93 intende confermare, per evidenti ragioni, l'esistente attraversamento ferroviario dello stesso comparto ENICHEM, utilizzando nelle forme possibili e come è opportuno, il binario di proprietà dell'Azienda, ovvero - in caso di impraticabilità di questa soluzione - utilizzando a tal fine l'area di sedime dell'esistente strada comunale.

In questo quadro il passante merci viene a svolgere non solo un ruolo utile ad un più efficace attraversamento della città, oltre che nel quadro territoriale più ampio, ma anche una funzione preziosa di raccordo diretto - "saltando" le aree ben più centrali dell'attuale linea e stazione passeggeri - tra le due aste portuali; con un marcato distacco dalla città di movimentazioni impegnative e virtualmente pericolose.

E' immediatamente evidente il salto di qualità che questa operazione complessivamente comporta per la funzionalità portuale, ma anche per la qualità urbana.

Il disegno - cui ci si è evidentemente preoccupati, insieme con le F.S., di assicurare una realizzabilità per fasi - si completa a Sud e a Nord della città.

A Sud l'intera tratta merci e passeggeri si stacca verso Est dalla linea attuale a partire dalla Stazione di Classe, per poi sdoppiarsi, superati i Fiumi Uniti, verso Ovest a servire, in esclusiva, la stazione passeggeri, verso Est a servire il passante merci sul porto canale - fino ad una possibilità massima di tre binari - ed i due scali merci portuali, alla testa delle rispettive aste ferroviarie longitudinali, in destra e in sinistra Candiano.

A Nord il passante merci si raccorda nuovamente alla linea passeggeri proveniente dalla Stazione, all'altezza dell'attuale scalo merci di città, di cui si prevede una

graduale dismissione, in corrispondenza con l'entrata in funzione dello scalo merci principale in destra Candiano.

#### **20. La valorizzazione del Parco Archeologico di Classe.**

A Sud questa soluzione prevede una futura dismissione delle linee che attraversano l'area Archeologica di Classe, aprendo anche serie e nuove prospettive per l'importante Progetto del Parco Archeologico. In via transitoria, sarà forse necessario realizzare un rapido raccordo sulla linea attuale dopo i Fiumi Uniti, a servire lo scalo merci in destra Candiano, in prima fase, in assenza del passante.

#### **21. Una piena scorrevolezza dei rapporti fra la città e la marina.**

Nel tratto centrale di avvicinamento al Candiano la soluzione tecnica prevista per il passante merci è in viadotto, e ciò consente un'attraversamento privo di interferenze con gli importanti elementi esistenti della viabilità est-ovest, longitudinali all'asta portuale, che daranno una perfetta scorrevolezza e fluidità ai movimenti fra la città e il mare, ed in particolare per Marina di Ravenna e Porto Corsini.

#### **22. Un progetto di "stazione ponte".**

Per quanto riguarda la stazione passeggeri, ed il relativo comparto, che conferma anche nel nuovo assetto tutta la sua centralità urbana, il P.R.G. propone una tipologia di "stazione ponte", con una duplice caratteristica. Da un lato questa soluzione può rendere fluide e dirette le possibilità di relazione fra Centro Storico e Darsena di città, superando tradizionali barriere e cesure della continuità urbana; dall'altro può trasformare la stazione passeggeri - sulla base di un'impostazione che si sta diffondendo in molte realtà del paese - in un vero e proprio centro di servizi urbani, destinato a svolgere, anche per queste presenze, importanti funzioni di integrazione e raccordo, in un nuovo tessuto urbano, fra città e Darsena, fra città e porto.

Questa proposta, che rappresenta la diretta conseguenza di un accordo pieno raggiunto sul complesso di questi temi, tra Amministrazione Comunale e Compartimento F.S. di Bologna, non esclude nè compromette la ricerca di diverse soluzioni urbanistiche e progettuali per l'area di stazione passeggeri - anche ragionando su possibili trasferimenti - con l'obiettivo che rimane del tutto valido di individuare e raggiungere una più evidente possibilità di integrazione diretta tra Centro urbano e Darsena di città.

### 23. La dismissione dello scalo merci di città.

Per quanto riguarda poi le aree che verranno dismesse nello scalo merci di città, se ne propone un riutilizzo, che presenta interessanti momenti di ricucitura e ridisegno di una porzione di prima periferia, non priva di una sua rilevanza.

Questo disegno della rete ferroviaria, che presenta dunque una notevole importanza, per l'assetto urbano, per l'assetto portuale, e per i più complessivi equilibri del territorio comunale, può infine essere efficacemente organizzato per fasi funzionali, senza che possa venir meno, da ogni punto di vista, la continuità dei servizi ferroviari erogati; e più in generale senza compromettere, nella fase transitoria, la funzionalità urbana.

Le sue effettive modalità attuative dipenderanno, in parte, dagli assetti che verrà assumendo la rete ferroviaria a grande scala, e più in particolare dalle soluzioni già ricordate che potranno emergere nell'area romagnola, con riferimento alla dorsale merci Adriatica e Padana.

Come si ricordava in precedenza, l'accordo raggiunto con Regione Emilia Romagna e Provincia di Ravenna sottolinea il carattere prioritario del trasporto merci su ferrovia in Romagna, nel quadro più generale degli accordi programmatici che si vanno costruendo in Regione sul tema dell'Alta Velocità, e del servizio ferroviario regionale cadenzato per le persone.

Si ritiene opportuno sottolineare ancora che la soluzione adottata per il passante merci ad Est, con quanto ne consegue per i due nuovi scali merci di ambito portuale, risulta coerente e compatibile con ognuna delle tre ipotesi (S. Arcangelo, Cesena e Faenza) avanzate nel citato Studio Regionale di Fattibilità, ferma restando l'opzione preferenziale del passante ferroviario diretto per Ravenna-Ferrara.

E' chiaro, peraltro, che se si dovesse operare nel quadro dell'ipotesi della nuova linea merci per Faenza, ciò potrebbe consentire di operare in termini più aperti per quanto riguarda il processo di dismissione della parte alta del Candiano, fino alla Darsena di Città. In questo caso l'attraversamento del Candiano assumerebbe infatti il carattere di un semplice raccordo ferroviario e non di una linea con valore di dorsale, rendendo possibile anche l'utilizzo di un ponte mobile al servizio dei due nuovi scali merci, con più ampie possibilità di non dismettere in una sola fase il Candiano nella Darsena di Città. D'altra parte questo rappresenterebbe in ogni caso l'intervento di prima fase anche con riferimento alle altre due ipotesi di assetto a grande scala per il trasporto merci su ferrovia in Romagna (per Sant'Arcangelo o per Cesena).

#### **24. La priorità "morfologica" assicurata al passante ferroviario.**

Dato il suo rilevante valore strategico, il suddetto disegno di rete ferroviaria, che tiene conto di requisiti progettuali (pendenze, raggi di curvatura, etc.) concordati con le F.S., con un buon livello di dettaglio tecnico, è stato assunto come prima priorità - anche di carattere morfologico e urbanistico - rispetto alle pur importanti esigenze espresse, nella medesima realtà territoriale, dalla rete stradale e dall'asta idroviaria Ravenna-Ferrara-Po.

Il disegno di assetto infrastrutturale complessivo proposto, va letto ed interpretato, quindi, tenuto conto di questo tipo di impostazione.

#### **25. Un disegno stradale ad Est innovativo rispetto allo Schema Preliminare.**

Per quanto riguarda il disegno della rete stradale, va qui innanzitutto segnalata una certa trasformazione della soluzione adottata per la rete stradale, rispetto alla prima proposta dello Schema Preliminare.

Si è ritornati infatti su una più evidente separazione delle due aste stradali, rispettivamente di "chiusura" del grande anello della Classicana, e di completamento della circonvallazione intermedia; anche per tener conto del carattere assai più impegnativo (ed ingombrante) che è venuto assumendo il manufatto corrispondente al passante merci, per il quale si è passati gradualmente ad una tipologia a tre binari.

26. Per la Classicana si è optato per una soluzione in sottocanale, al confine Ovest del Comparto Agip, su un tratto del Candiano molto meno profondo rispetto all'ipotesi fatta in sede di Protocollo Ravenna, che prevedeva un passaggio assai più a valle (all'altezza di Trattaroli).

Questa scelta - di cui si è verificata anche la fattibilità economica, rispetto alla soluzione in viadotto a livello del ponte mobile - si motiva inoltre in ragione di un recapito Nord alla Classicana, verso la Romea, individuato anche per tener conto della citata soppressione della strada comunale di attraversamento del comparto ENICHEM.

Tale soppressione è stata decisa, in sede di P.R.G. '93 - riproponendo un tracciato stradale più esterno - sia per tener conto delle esigenze ferroviarie di supporto diretto al sinistra Candiano, sia per ridurre i fattori di rischio connessi ad un attraversamento stradale dallo stesso comparto ENICHEM, secondo quanto viene segnalato anche in sede ARIPAR.

La soluzione in sottocanalale - ampiamente praticata in realtà europee in qualche modo assimilabili al porto di Ravenna - consente anche di ridurre a zero le interferenze con i movimenti di qualsiasi natura tra il capoluogo e la marina.

27. Per la Circonvallazione Intermedia si conferma la soluzione coordinata con il viadotto ferroviario, all'altezza del ponte mobile, con alcune soluzioni di tracciato a Nord, rese in qualche misura più complesse dall'impegnativo assetto previsto e riservato alla rete ferroviaria ed ai suoi spazi funzionali.

#### **28. L'attacco dell'Idrovia sul Candiano.**

Infine si conferma anche la previsione dell'asta idroviaria, ed il suo "attacco" al Candiano nella fascia compresa fra ponte mobile e cimitero, come da Schema Preliminare. Si acquisisce anche in via definitiva la scelta di attestare in destra Candiano, all'altezza del comparto AGIP, i necessari spazi operativi e di banchina al servizio della stessa idrovia; confermando in sinistra solo un ambito adeguato riservato al bacino di evoluzione.

#### **29. Una conferma della centralità portuale.**

Questa complessiva impostazione del grande sistema infrastrutturale è visibilmente imperniata sulla centralità delle strutture portuali nella realtà di Ravenna. La medesima impostazione non viene certo contraddetta dalla grave crisi del settore chimico italiano, con le sue evidenti e dirette implicazioni ravennati. Al contrario puntare sulla struttura portuale e sui programmi di un suo rafforzamento, vuol dire candidare tempestivamente il Porto di Ravenna come supporto essenziale anche in vista dei nuovi assetti che il settore chimico ed agro-industriale verranno assumendo nel prossimo futuro.

#### **30. Gli altri temi infrastrutturali.**

Questo insieme di soluzioni infrastrutturali collocato ad est, oltre agli effetti indotti sul sistema portuale, ed alle rilevanti implicazioni di carattere urbanistico, di cui si dirà, consente anche di assicurare una risposta efficace a molte delle esigenze di mobilità presenti alle diverse scale nell'intero territorio comunale.

Rimangono naturalmente aperti i problemi di adeguamento funzionale della Classicana; rimangono essenziali le ulteriori fasi attuative della E45, con i brevi tratti mancanti nella collina della Valle del Savio, e con l'ultimazione - fondamentale per Ravenna - del nuovo casello di Cesena Ovest sulla A14.



Rimane anche aperta, come obiettivo di medio-lungo termine, la grande prospettiva della E55, verso la Bassa Veneta e Mestre-Marghera, per i rapporti con il Nord-Est, che appaiono sempre più essenziali, anche in ambito europeo.

Questi ultimi sono tutti temi progettuali condivisi e/o recepiti in sede di P.R.G. '93, ma l'impegno prioritario e centrale del nuovo strumento rimane quello del nodo infrastrutturale ad Est, con al centro il progetto del passante ferroviario merci.

Nel tessuto minore, il P.R.G. '93 ridimensiona, definitivamente il tema della "mediana" nel forese; come nel litorale, pur introducendo significative razionalizzazioni, non si è ritenuto di acquisire alcuna ipotesi di circonvallazione litoranea, pur proposta in alcune sedi, per evidenti ragioni di salvaguardia ambientale e di qualificazione insediativa.

### **31. Il progetto della Darsena di città.**

La soluzione infrastrutturale unitaria ad Est apre positivamente diversi grandi scenari innovativi, per l'assetto urbano come per l'assetto portuale.

L'attraversamento stradale e ferroviario del Candiano - una volta realizzato - comporterà evidentemente l'esigenza di una graduale dismissione delle funzioni portuali, peraltro ormai residuali, degli ultimi due Km. del canale, che ancora ospitano modesti, ma non certo ignorabili, volumi di traffico, nell'ordine delle 250.000-300.000 t./anno.

Nasce da qui - e non solo da qui naturalmente - l'ipotesi di una profonda riconversione del quartiere della Darsena di città; una questione ed un dibattito, peraltro, presenti da tempo in città, anche se con contorni diversi, dal progetto del Corso Trieste previsto nel P.R.G. '83, fino alla proposta "Marmarica", avanzata negli ultimi anni da gruppi privati.

Il P.R.G. '93 offre una prospettiva più ampia.

Il Progetto Darsena di città trova i suoi contorni e le sue motivazioni innanzitutto nella centralità della questione infrastrutturale ad Est, che impone una profonda revisione dei rapporti di integrazione che intercorrono tra la città e il porto; un tema questo ampiamente presente e ricorrente in tutte le fasi della storia vicina e lontana della città.

Lo impongono le esigenze di sicurezza; lo richiedono i fattori di funzionalità delle strutture portuali ed urbane; lo evidenzia anche l'accentuarsi di una crisi tendenziale degli assetti portuali nella parte alta del Candiano, dalla Darsena S. Vitale verso monte fino alla Darsena di città ed alla stazione passeggeri F.S..

In questa lunga tratta del sistema portuale sono ormai presenti permanenze residuali, con fenomeni espliciti e impliciti di dismissione e di sottoutilizzo delle

strutture, che hanno via via accentuato la marginalità funzionale di un porto-canale che presenta, dalla Darsena S. Vitale verso monte, fondali non superiori a 5-6 mt., ormai incompatibili nel quadro delle attuali competitività portuali, anche solo nella dimensione nazionale (naturalmente con l'eccezione del movimento idroviario).

Nasce da qui, e quindi anche dalle dinamiche portuali con le loro linee di tendenza, l'esigenza di una nuova e profonda ridefinizione dei ruoli e delle modalità di utilizzo di una porzione di territorio che, se anche è andata perdendo negli ultimi due decenni una sua tradizionale caratterizzazione, sembra mantenere una centralità assoluta, sia nel sistema urbano, sia nella dimensione territoriale più ampia.

Si tratta peraltro di una centralità che, con la proposta di soluzione ad Est delle questioni infrastrutturali fondamentali, il P.R.G. viene nuovamente e visibilmente accentuando.

32. Questo è il primo ordine di motivazioni che ha indotto ad impostare l'operazione di riconversione e riuso di un quartiere come quello della Darsena di città - definito dai confini della Stazione passeggeri F.S., dalle vie Trieste e dell'Industria e dal ponte mobile - che, con una consistenza lorda di oltre 130 ha e di 280.000 mq. di Su, presenta evidenti caratteri di eccezionalità nello scenario regionale, e forse anche in ambito padano.

Si tratta quindi di una straordinaria operazione di recupero urbano.

### **33. La trasformazione e il recupero del Comparto Agip: una grande occasione.**

Non bisogna però dimenticare che analoghe problematiche, anche se portate su temi diversi, presenta il progetto del P.R.G. '93 di riconversione profonda di quello che può essere definito come il Comparto AGIP (la ex Sarom), un'altro ambito portuale di importanza storica per la Ravenna industriale, ed ancora di grande interesse nell'attualità, dal punto di vista produttivo e funzionale.

Pur nella consapevolezza della complessità e dell'onerosità di un simile processo di trasformazione urbanistica, il P.R.G. '93 introduce seri momenti di fattibilità nel senso di una riconversione del Comparto AGIP, operando in diverse direzioni.

Da un lato, sul fronte portuale, vengono riservate aree di banchina e spazi operativi a quello che potrà essere il vero e proprio terminale del sistema idroviario, con la previsione di una fascia di tutela per un eventuale futuro ampliamento del Candiano sul lato Sud, tenuto conto di fondali che mantengono una loro piena funzionalità per il movimento idroviario, come già si diceva.

Dall'altro, viene proposto un ventaglio di destinazioni produttive e portuali che potranno consentire un utilizzo più aperto ed una vera e propria trasformazione di questo comparto. I riferimenti fondamentali sono riconducibili ad Est alla Darsena S. Vitale, ed a Sud al previsto centro intermodale acqua-ferro-gomma; mentre si cominciano così a delineare prospettive importanti, anche per il possibile futuro decentramento delle attività produttive di cui si prevede la dismissione, nel quartiere della Darsena di città.

Naturalmente questa impostazione, che tende quindi ad una sostanziale valorizzazione delle aree in oggetto, comporta e comporterà una più adeguata capacità di rapporto con AGIP e con le altre proprietà interessate (IP, ADRIATANK ed altri), per rendere operative e per accentuare la fattibilità di queste previsioni.

Appare anche immediatamente evidente che cosa tutto questo potrà significare dal punto di vista degli standards di sicurezza, a livello portuale ed urbano.

#### **34. Una riflessione sul complesso delle dinamiche urbane.**

Il secondo ordine di motivazioni, che hanno pesato a favore dell'operazione di recupero urbano della Darsena di città, oltre a quelle di un complessivo riassetto delle infrastrutture ad Est, appare di analoga importanza, ed è riconducibile ad un'impegnativa riflessione sulle dinamiche urbane, sugli equilibri e sui confini della città, sulla natura dei processi di urbanizzazione e di erosione antropica delle risorse territoriali, fino al grande tema, già accennato in precedenza, del rango urbano di Ravenna.

Immettere nelle dinamiche urbane di Ravenna una operazione che per molti versi significa un'inversione delle tendenze, spostando i tradizionali processi di urbanizzazione da una logica di espansione periferica verso un ridisegno ed una rifunzionalizzazione, nel quadro di una ripresa di attenzione verso l'intera questione degli assetti urbani, significa la ricerca di un ruolo e di una base solida, per assicurare una nuova dimensione alla città, per assicurare cioè una nuova possibilità di crescita urbana, senza ricorrere a processi di espansione.

E' il tema che riemerge, ancora, del rango urbano di Ravenna, come asse centrale del P.R.G. '93.

Con questo disegno è la dimensione urbana complessiva del Capoluogo che subisce un'accelerazione; è la sua dignità, la sua immagine, il suo spessore di città integrata.

Naturalmente l'importanza stessa di questi temi, la loro natura strategica, la loro complessità, contribuiscono ad attribuire a questo progetto il carattere di una

prospettiva ardua e impegnativa, per la pianificazione di Ravenna. E' un tema che richiederà tempi, risorse, continuità di impegno, capacità progettuali e gestionali, prudenza e pazienza - sul versante pubblico - capacità, investimenti e fantasia imprenditoriale - sul versante degli operatori privati.

Occorre una piena consapevolezza di questo, non solo nei progettisti del Piano, non solo nell'Amministrazione Comunale e nelle forze politiche, ma negli stessi ambienti dei molti e diversi operatori della città, che possono a vario titolo essere interessati a questo progetto.

E' anche per questa ragione che, in termini di dimensionamento, le quantità messe in gioco nel Progetto Darsena di città, vengono classificate come "virtuali", in previsione dei tempi medi e lunghi di questa operazione, che possono uscire anche in parte dagli orizzonti temporali di riferimento stretto del P.R.G. '93, per entrare in una dimensione pluridecennale.

### **35. Il progetto "Darsena di città" e gli equilibri urbani più complessivi.**

Sul piano degli equilibri urbani più complessivi il progetto "Darsena", apre nell'intera città, evidentemente, prospettive, problemi e tensioni di grande impegno, e grande spessore, di cui occorre avere una piena consapevolezza.

Ne vengono infatti ridimensionate in modo effettivo e concreto le prospettive di urbanizzazione nei restanti quadranti di Nord, Ovest e Sud della periferia urbana del Capoluogo, non senza indurre probabili momenti di "delusione", dal punto di vista di aspettative, in atto forse anche dal medio-lungo termine. E' un'impostazione della pianificazione cioè che, invertendo le tendenze, porta a modificare anche, inevitabilmente, il quadro delle convenienze fondiari e delle rendite di attesa.

Si tratta - è bene precisarlo - di un tema impegnativo, importante, tutt'altro che banale o volgare, ricordando, come è sempre necessario, che il processo di piano si svolge evidentemente all'interno di un'economia di mercato.

Questo dato va segnalato e rimarcato per evitare di porre in una dimensione accademica il secondo grande tema progettuale del P.R.G. '93, e cioè il tema della cintura del verde urbano della Classicana.

Non si tratta quindi di un'evasione dal tema, di una suggestione accattivante di significato tattico per conquistare la benevolenza di alcuni ambienti culturali: essa ha aperto ed apre questioni fondamentali nel rapporto tra assetti urbani e interessi fondiari, come pure sul piano del consenso, a molti livelli.

Per molti versi esso rappresenta una conseguenza - come si diceva - della scelta di orientare in parte lo sviluppo urbano - ed in particolare le funzioni terziarie - verso la Darsena di città.

Ciò consente di alleggerire la "pressione insediativa" sui restanti quadranti della periferia urbana, aprendo concrete prospettive di ridisegno e qualificazione di una serie di frangie periferiche non risolte, largamente presenti nell'intorno del Capoluogo.

L'operazione corrisponde al tentativo rilevante di ridisegnare anche, con un nuovo spirito, il sistema dei servizi, delle aree verdi, degli standards, passando dalla logica del quartiere - che ha portato senz'altro ad assicurare alcune essenziali dotazioni di base - ad una dimensione urbana dei servizi, ad un respiro ed un disegno diversi.

### **36. Il progetto della cintura del verde urbano lungo la Classicana. Varie modalità attuative.**

E' un modo, anche, per "avvicinare" maggiormente Ravenna alle sue grandi emergenze naturalistiche, con un'operazione progettuale sul verde a scala urbana, che presenta un'autentica dimensione territoriale.

Il progetto della cintura del verde urbano è stato impostato in forme articolate, dal punto di vista delle modalità attuative, con la consapevolezza e con il realismo necessari, in considerazione - ancora, come per la Darsena di città - dell'impegno e della continuità di impegno, che saranno necessari per procedere verso questi obiettivi di "ridisegno verde" della città.

Sono previste molte e diverse azioni attuative convergenti.

### **37. La prima discende da una conferma "mirata" dei piani di lottizzazione previsti nel P.R.G. '83.**

E' una conferma - del tutto necessaria per assicurare una continuità ai processi urbani, anche dal punto di vista produttivo - che tende però verso una riconversione degli interventi.

Gli operatori interessati sono messi in condizione di scegliere fra diverse alternative: l'alternativa base (50% residenza, 50% terziario) ed altre alternative, marcatamente più orientate verso gli usi residenziali, a parità di capacità edificatoria.

In questo secondo caso le norme di P.R.G. prevedono un innalzamento degli standards di verde, anche a "distanza", garantendo comunque ai futuri residenti una soglia minima adeguata di servizi in loco.

Questa operazione rappresenta un primo importante e concreto momento attuativo della cintura verde, che viene così ricondotta e integrata in modo corretto alle dinamiche effettive dei processi di urbanizzazione in corso.

38. Un secondo momento attuativo deriva invece dall'aver messo a sistema, ancora in forme integrate e coordinate, l'attuazione della cintura verde e l'attuazione della Darsena di città.

Attraverso meccanismi particolari - per i quali si rimanda sia alle parti specifiche della Relazione illustrativa, sia alla normativa di piano - vengono rese praticabili possibilità di permuta tra le capacità edificatorie di pertinenza del comune, presenti nella Darsena di città in misura non trascurabile (una Su pari a circa 85.000 mq.), e le aree presenti nella cintura verde della Classicana, soprattutto, ma non solo, con riferimento alle zone di tipo G3.

Questo rapporto è stato determinato "geometricamente" nella misura di un rapporto 1 a 10, tra la Su edificabile in Darsena di città e la Sf di aree classificate G3 nell'ambito della cintura verde urbana, con una potenzialità di realizzazione pari quindi a circa 85 ha (85.000 mq. x 10).

Questo secondo strumento di attuazione comporta una cessione gratuita delle aree verdi, sotto forma di veri e propri standards urbanistici "a distanza": indotti dagli interventi in atto sulla darsena di città, ma individuati nell'ambito della cintura verde. E' una procedura che dovrebbe rientrare a tutti gli effetti nella prassi ordinaria della cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, con notevoli semplificazioni operative (ad esempio anche sul piano fiscale).

E' bene segnalare a questo proposito che attraverso questa seconda modalità attuativa viene recuperata una possibilità aggiuntiva di impegno imprenditoriale nell'ambito del progetto della Darsena, per tutti gli operatori che dispongano, o si mettano in grado di disporre, di superfici fondiari permutabili, comprese nella zona della cintura del verde urbano; con alcuni effetti perequantivi, che non devono apparire banali o irrilevanti, non solo in linea di principio.

E' chiaro che, nella costruzione di questo processo attuativo, vengono quindi ricondotti ad una logica almeno in parte unitaria ed integrata, i due progetti urbanistici più importanti e innovativi del P.R.G. '93: Darsena di città e Cintura del verde urbano.

39. Un terzo strumento di attuazione del verde urbano della Classicana viene naturalmente dalla possibilità, che rimane intatta, di procedere ad acquisizione mediante esproprio delle aree della cintura verde, che rappresentano pur sempre

zone riservate a verde pubblico, e quindi con destinazione d'uso preordinata all'esproprio; tanto più dopo la recente sentenza dalla Corte Costituzionale, che ha sorprendentemente rappresentato una autorevole conferma delle nuove norme per l'espropriazione, contenute nella Finanziaria 1992 (Legge 359/92), dopo lunghi anni di grave incertezza, norme che tuttavia scontano ancora aspetti di indeterminazione stante la non ancora avvenuta definizione dei criteri della potenziale "edificabilità delle aree" ai sensi della citata Legge 359.

D'altra parte sono ricomprese nella cintura del verde urbano anche aree verdi e parchi urbani di quartiere già acquisiti, in sede di attuazione del P.R.G. '73 e del P.R.G. '83, oltre che con le successive Varianti specifiche.

E' bene tuttavia ricordare che, in un quadro perdurante di risorse pubbliche calanti, quest'ultimo strumento, dell'acquisizione mediante esproprio, dovrà essere limitato alle operazioni essenziali di attuazione del P.R.G. '93.

E' questo un importante approfondimento programmatico e selettivo, che dovrà in particolare essere messo a fuoco nel Piano di Settore del Verde urbano.

**40.** Infine, nell'intorno più vasto della cintura verde, per zone aventi funzioni di tutela e di carattere paesaggistico (le zone H3 della Normativa) sono previsti incentivi particolari per incoraggiare utilizzi agricoli dei suoli orientati verso la costruzione della cintura del verde urbano.

Questa strumentazione "leggera" rappresenta un'ulteriore fattore innovativo di costruzione "realistica" del progetto della cintura verde.

Nella fase di formazione del P.R.G. l'impegno verso una progettazione generale della cintura verde ha potuto avvalersi utilmente dell'impegno del gruppo di lavoro per il verde urbano, coordinato dal Prof. Kipar.

#### **41. Il Piano di Settore per la cintura del verde urbano.**

L'attuazione effettiva del P.R.G. '93 nella cintura verde dovrà essere orientata e indirizzata attraverso un vero e proprio Piano di Settore del verde, elaborato contestualmente al presente piano. Tale Piano di Settore potrà essere ulteriormente approfondito, a partire dai materiali già elaborati, nella successiva fase attuativa.

#### **42. I supporti programmatici al P.R.G. '93.**

Si può infine riprendere con maggior dettaglio quello che abbiamo definito il terzo tema strategico del P.R.G. '93, e cioè un'elaborazione progettuale che è stata via via sostenuta e resa credibile da una parallela attività di verifica e concertazione, sviluppata con i vari soggetti pubblici e istituzionali, coinvolti a vario titolo nella costruzione del nuovo strumento di pianificazione.

Ne consegue, positivamente, che il P.R.G. '93 non si configura solo come un tradizionale Piano urbanistico, ma assume anche, per certi versi, i contenuti di un vero e proprio momento ordinatore, di uno strumento di programmazione delle varie azioni necessarie per sostenere le fasi attuative.

Per maggior chiarezza gli elementi più significativi, da questo punto di vista, possono essere ripresi uno per uno.

#### **43. Un Atto aggiuntivo al Protocollo Ravenna, in coerenza con il P.R.G. '93.**

Il vigente Protocollo Ravenna rappresenta, ancora oggi, il punto di riferimento delle più significative politiche infrastrutturali programmate per la realtà territoriale della stessa Ravenna.

Esso ha visto una convergenza importante fra Regione, Provincia e Comune, fra i Ministeri dei Trasporti, della Marina Mercantile e dei Lavori Pubblici, con la presenza, in particolare, delle Ferrovie dello Stato e dell'ANAS.

Il P.R.G. '93 - come si è già rilevato - ne rappresenta una conferma e nello stesso tempo ha consentito di approfondire e precisare i contenuti del medesimo Protocollo, andando verso una impegnativa definizione urbanistica e progettuale delle diverse azioni e dei diversi interventi programmati.

L'intero quadro programmatico messo a punto può così ricevere una formale sanzione, di carattere politico e amministrativo, con evidentissimi benefici, dal punto di vista della scorrevolezza e della praticabilità degli interventi, oltre che della solidità degli accordi.

Per questa ragione, di concerto con gli altri soggetti contraenti, e su suggerimento degli ambienti CIPET, si è ritenuto di operare, ad adozione avvenuta del P.R.G. '93, per un aggiornamento del Protocollo, attraverso un Atto Aggiuntivo, che integra e completa i precedenti accordi, senza però ridefinirli ex novo, riaprendo un quadro assai complesso, che, a suo tempo, non fu semplice ricomporre.

Peraltro la recente trasformazione delle Ferrovie dello Stato in S.p.A. non consente di operare - come si era in precedenza previsto - trasformando il Protocollo in Accordo di Programma, ai sensi della legge 142, in quanto quest'ultimo strumento viene limitato dalla stessa legge ai soli soggetti pubblici.

Nei prossimi mesi - come si diceva entro le controdeduzioni alle osservazioni al Piano - si procederà quindi, in modo che si può ritenere sufficientemente scorrevole, a definire i contenuti ed a stipulare l'Atto Aggiuntivo al Protocollo; con una sola innovazione "istituzionale", costituita dall'integrazione fra i soggetti firmatari anche della Camera di Commercio di Ravenna, a cui peraltro occorre riconoscere un impegno costruttivo ed utilissimo sui temi del P.R.G. '93, svolto nei



confronti del Ministero dei Trasporti e della Marina Mercantile oltre che del CIPET.

Se, come auspicabile, non ne verrà confermata la soppressione - insieme a tutti gli altri Comitati Interministeriali, ad eccezione del CIPE - lo stesso Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica dei Trasporti rappresenta il soggetto istituzionale più indicato, proprio per la sua natura, a cui affidare la regia dell'intera operazione, insieme alla Regione Emilia Romagna.

#### **44. Una serie di accordi bilaterali.**

Per riaprire senza strappi un'attività impegnativa di approfondimento del Protocollo Ravenna l'Amministrazione Comunale ha proceduto alla costruzione effettiva di una serie di accordi "bilaterali", con i diversi soggetti interessati al Protocollo, in modo da approfondire e definire in termini specifici e peculiari i contenuti programmatici e progettuali delle diverse aree tematiche.

#### **45. Gli accordi programmatici fra Comune ed F.S..**

Con le F.S., sulla scorta di un'ampia disponibilità al confronto, espressa al Sindaco di Ravenna nella fase di avvio del P.R.G. '93 dal presidente Necci, che ha consentito di individuare i referenti fondamentali delle stesse F.S., e sulla base di un successivo rapporto formale fra il Sindaco ed il Capo Compartimento di Bologna, si è attivato un gruppo di lavoro misto, composto da tecnici delle due Amministrazioni.

Il primo risultato del lavoro di questo gruppo, che si è concluso nella primavera del '93, è costituito da una definizione tecnica comune, condivisa pienamente dalle due parti, relativa all'assetto e al disegno del complesso di interventi ferroviari previsti fra area urbana ed area portuale, e cioè:

- il disegno del passante, e di tutti i raccordi necessari a Sud e a Nord, fra Classe ed il Villaggio ANIC;
- la localizzazione dei due scali merci in destra ed in sinistra Candiano;
- la definizione - da mettere a punto con maggiori dettagli tecnici e progettuali, in fase attuativa del P.R.G. '93 - delle previsioni urbanistiche di insieme per l'area della Stazione Passeggeri (con la tipologia della Stazione Ponte), e per l'area dello scalo merci di città, individuando fin d'ora le porzioni che possono essere effettivamente dismesse e sottoposte a riqualificazione urbanistica.

Per quanto riguarda invece gli aspetti economici e le risorse finanziarie, gli impegni e le responsabilità reciproche, l'individuazione di un quadro delle priorità, si è ritenuto di ricondurre questa intera problematica all'Atto Aggiuntivo del

Protocollo; anche perchè, da questo punto di vista, alcuni elementi richiedono una vera e propria ridefinizione.

Analogamente si è trasferita all'Atto Aggiuntivo l'intera problematica relativa all'utilizzazione di eventuali proventi derivanti dalla trasformazione urbanistica delle aree, ferma restando la posizione espressa dell'Amministrazione Comunale, che punta ad un integrale utilizzazione in loco.

Infine va sottolineato il pieno sostegno del Comune, come pure di Regione e Provincia, alla richiesta F.S. di ingresso nella SAPIR.

#### **46. L'accordo con la Regione Emilia Romagna e la Provincia di Ravenna.**

Il testo dell'accordo, predisposto per il Consiglio Comunale di Ravenna, per il Consiglio Provinciale e per la Giunta Regionale, ha come oggetto il quadro infrastrutturale regionale, con particolare riferimento al settore ferroviario, ed alle necessarie politiche di riequilibrio.

Il documento riconosce una priorità rilevante al trasporto merci su ferrovia e sottolinea il ruolo sia della dorsale ferroviaria merci Adriatica e Padana, sia del passante merci di Ravenna, e di quanto ne consegue in termini di supporti ferroviari al porto e di disegno urbano. Si riconosce anche l'importanza della dorsale orientale, ai fini del decongestionamento dell'asta della via Emilia, e delle conseguenti accresciute possibilità del trasporto merci su ferro in Romagna.

Tali interventi, inoltre, rendono maggiormente praticabile fra Bologna, Ravenna e Rimini la realizzazione di un servizio ferroviario cadenzato per i passeggeri.

Il documento richiama anche l'esigenza di un più stretto rapporto tra Ravenna, con le sue strutture intermodali, e gli interporti di Bologna e di Parma.

Regione, Provincia e Comune sostengono l'opportunità dell'impegno delle F.S. in SAPIR.

#### **47. I rapporti con il Demanio Marittimo.**

In sede di formazione del P.R.G. '93 si sono tenuti vari incontri con la Capitaneria di Porto, uno dei quali in Camera di Commercio, alla presenza del Ministro della Marina Mercantile.

Il Comune ha riconosciuto valide le richieste della Capitaneria di poter procedere, nel caso di dismissione delle funzioni portuali della parte più alta del Candiano, ad una sdemanializzazione delle aree di proprietà (le banchine ed il piazzale Aldo Moro, ed in prospettiva anche forse lo specchio d'acqua) e ad una conseguente privatizzazione. Nell'ambito del progetto "Darsena di città", pertanto, si è proceduto a riconoscere una capacità edificatoria specifica alle medesime aree, ed a

proporre una serie di meccanismi operativi che consentano l'utilizzazione effettiva di tali aree, che costituiscono importanti componenti urbanistiche del progetto.

Comune e Capitaneria hanno insieme riconosciuto il carattere tendenzialmente marginale della porzione più alta del Candiano, considerando opportuno procedere in futuro a valorizzare soprattutto l'efficienza e la competitività delle infrastrutture portuali nelle porzioni più pregiate.

Questo rapporto andrà sviluppato e gradualmente formalizzato a livello ministeriale, a partire dalla adozione del P.R.G. '93.

I contenuti programmatici degli accordi con il Demanio Marittimo potranno essere utilmente oggetto specifico dell'Atto aggiuntivo al Protocollo Ravenna.

#### **48. Il rapporto con l'ANAS.**

Il settore delle infrastrutture stradali risulta quello forse meno coinvolto nelle innovazioni del P.R.G. '93. A livello informale, in sede di Protocollo, Comune ed ANAS avevano individuato per l'attraversamento del Candiano una posizione molto più a valle, e quindi assai più onerosa, della attuale soluzione in sottocanale, collocata subito a monte del Comparto Agip.

In una serie di incontri con il Compartimento ANAS di Bologna, uno dei quali con il Direttore Compartimentale, si è convenuto che la soluzione adottata può essere ritenuta la più efficace, per rispondere alle varie esigenze.

In sede di Atto aggiuntivo dovrà in particolare essere messo a fuoco il problema delle priorità e delle risorse, a partire dalla prima operazione importante, costituita dalla progettazione esecutiva della chiusura a mare della Classicana, ivi compresa la soluzione in sottocanale.

Più in particolare le parti hanno convenuto sull'opportunità di prevedere per la soluzione dello svincolo in rotatoria che riconduce a Nord verso la Classicana, una soluzione a raso, trasformabile nel tempo in soluzione a due livelli.

#### **49. I rapporti con la Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.**

Con la Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici si sono avuti due incontri di lavoro, in sede di formazione dello Schema Preliminare, poi in sede di P.R.G..

Al di là dei numerosi e importanti problemi di merito di una realtà come quella di Ravenna, dal Centro Storico alle emergenze naturalistiche, su cui si sono verificati buoni livelli di convergenza, che dovranno essere ulteriormente sviluppati nel corso delle fasi attuative, i temi emersi sono anche altri.

Le proposte di riassetto infrastrutturale avanzate per Ravenna, nella fascia ad Est del Capoluogo, investono, infatti - non solo nella realtà archeologica di Classe - aree potenzialmente interessanti per la storia urbana, e andranno quindi interpretate come vere e proprie occasioni di ricerca e approfondimento. Naturalmente sono temi che potranno allo stesso modo interessare la Soprintendenza Archeologica.

Da questo punto di vista si tratta di valutare l'opportunità di inserire nel Protocollo Ravenna, attraverso il previsto Atto Aggiuntivo, anche il Ministero Beni Culturali e le due Soprintendenze, con il fine di mettere a punto metodologie preventive e opportuni codici di comportamento da seguire prima e durante l'attività di cantiere.

#### **50. I rapporti con l'Università di Bologna.**

Con l'Università di Bologna, e con la Fondazione Flaminia si sono tenuti una serie di incontri di lavoro, da riprendere e sviluppare dopo l'adozione del P.R.G. '93.

Le parti hanno riconosciuto l'esigenza di accentuare l'impegno, per assicurare a Ravenna una più consistente e solida presenza universitaria, in diverse direzioni legate alla storia della città ed alle sue prospettive di sviluppo.

Nel P.R.G. '83 le previsioni sono orientate verso due soluzioni significative: da un lato il Centro Storico, con i suoi contenitori - molti dei quali, oggi non troppo intensamente utilizzati, che risultano del tutto appropriati a svolgere queste nuove funzioni - dall'altro il Quartiere della Darsena di città, ed in particolare i fabbricati classificati dal P.R.G. '93 come testimonianze di archeologia industriale, ed ai quali il Piano riconosce alcuni specifici incentivi ai fini di un riutilizzo.

Naturalmente il Piano conferma programmi e iniziative a suo tempo convenuti con l'Università di Bologna, in particolare nella zona del costruendo Istituto Agrario.

#### **51. L'apparato normativo del P.R.G. '93 ed il rapporto con gli operatori privati.**

Si può infine tornare, con un maggior dettaglio tecnico sul sistema di rapporti, che sono stati definiti in premessa di tipo "aperto", tra la strumentazione e l'apparato normativo del Piano ed il ruolo degli operatori privati.

La nuova normativa di P.R.G. si segnala per alcuni elementi.

In primo luogo essa ha tenuto conto della solida esperienza gestionale condotta ormai da tempo dagli uffici, che ha consentito la messa a punto degli aspetti pratici e di "funzionalità ordinaria" della nuova normativa.

In secondo luogo essa tende - attraverso successive fasi di lavoro - a trasferire nel Regolamento Edilizio una serie di Capitoli della Normativa, corrispondenti ai Titoli III e IV, gli indici, i parametri, gli strumenti, le modalità di intervento etc.,

che presentano una certa autonomia in rapporto ai contenuti squisitamente urbanistici del P.R.G..

Una volta inseriti nel R.E., questi elementi potranno risultare in qualche modo indifferenti rispetto alla gestione urbanistica di P.R.G. ed anche alle Varianti eventualmente introdotte, mentre potranno subire in forma procedualmente più semplice i necessari e gradualmente adeguamenti emergenti come necessari.

E' questa la ragione per cui viene mutato in qualche misura l'ordine tradizionale dei vari Titoli della Normativa, ai fini di un successivo più agevole stralcio e trasferimento al Regolamento Edilizio di questi stessi Titoli.

In terzo luogo il piano introduce il tema - in qualche misura innovativo - delle più possibili alternative, che in molti casi sono rese disponibili per gli operatori.

Oltre alle zone B6 e C4, in cui questo tema è già stato introdotto attraverso le precedenti Varianti Specifiche, la procedura viene estesa, in particolare alle zone C1.1. e C1.2., e cioè ai Piani di lottizzazione del P.R.G. '83 ricompresi nella cintura del verde urbano. In tali zone vengono in generale proposte più alternative in particolare riferite alle destinazioni d'uso, in cui ai crescenti vantaggi per gli operatori privati, corrisponde sia una maggiore presenza di standards urbanistici ceduti gratuitamente, sia di quote di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

La stessa normativa aperta rispetto agli usi, ed aperta anche rispetto a diverse possibili alternative, viene resa disponibile per i subcomparti della Darsena di città, sottoposti ad un unico Programma Integrato di Intervento.

In questo caso l'insieme dell'apparato normativo tende a rendere possibile un'azione progettuale graduata e di grande respiro.

Infine vanno segnalate le accelerazioni procedurali introdotte con il Capitolo XIV, tendenti in particolare a valorizzare, in senso progettuale, la fase delle osservazioni.

**52.** Naturalmente, come si diceva, il P.R.G. '93 contiene una molteplicità di contenuti ed elementi - forse dotati di un minore respiro strategico - che presentano comunque un rilevante significato.

Per un'analisi dettagliata di tali elementi si rimanda ai successivi capitoli della presente relazione illustrativa.

# 2

## UN SISTEMA INSEDIATIVO EQUILIBRATO

# 2.1

**IL CAPOLUOGO - LA DARSENA DI CITTA'  
- LA FRANGIA**

## 2.1 IL CAPOLUOGO, LA DARSENA DI CITTA', LA FRANGIA

Il PRG '93 conferma la necessità di una equilibrata distribuzione della popolazione, dei posti di lavoro, delle attrezzature e dei servizi, fra Capoluogo, Frangia, Forese e Litorale, tenendo anche conto del fatto che, negli ultimi 10 - 20 anni, la struttura demografica del Forese ha fatto registrare una buona tenuta e che, d'altro canto, nei centri del Litorale si rileva una certa stabilizzazione e crescita della popolazione permanente.

Il Piano conferma e specifica ulteriormente le scelte di tutela e di corretto uso del patrimonio culturale - ambientale ed attribuisce particolare rilevanza al "Sistema del verde", in tutte le sue componenti.

In questo quadro si collocano le scelte relative al sistema insediativo, che tendono a contenere la previsione di nuove aree di espansione, privilegiando invece il consolidamento e la riqualificazione dei tessuti esistenti, (con la ristrutturazione delle aree già in tutto o in parte urbanizzate), oltre alla definitiva sistemazione di aree marginali e/o di integrazione ed all'attuazione di previsioni già contenute nel PRG '83. In coerenza con tali scelte il Piano è caratterizzato da una elevata operatività: sia nelle aree di espansione che in quelle di ristrutturazione urbanistica. Il tessuto urbano, è chiaramente definito ed allo "spazio pubblico di relazione" viene restituito il suo ruolo "strutturante", con un deciso recupero - nell'ambito del Piano Regolatore - dei contenuti e delle "regole" del disegno urbano.

Ai fini della attuazione - e della fattibilità - delle previsioni, il Piano promuove la più ampia collaborazione fra i proprietari delle aree, gli operatori economici e la pubblica Amministrazione, anche al fine di superare i limiti della gestione urbanistica tradizionale, caratterizzata dalla sistematica contrapposizione fra interessi privati ed interessi della collettività. Una contrapposizione che oggi può essere probabilmente superata se si parte dal principio che la formazione del Piano Regolatore possa essere - come avveniva in passato, nei momenti "fondativi" della città e delle sue espansioni o ristrutturazioni - occasione di nuove convenienze. Non soltanto per i singoli cittadini e operatori, ma anche per l'intera comunità. Sull'equilibrio fra convenienze dei singoli e convenienze collettive si sono basati per secoli statuti e regolamenti che disciplinavano sia le aree di proprietà e di uso pubblico (strade e piazze), sia quelle di proprietà privata e di uso pubblico (percorsi porticati e gallerie). Di esso non si è tenuto conto negli ultimi 50 anni, durante i quali l'attenzione si è concentrata, per necessità, sul diritto proprietario dei suoli, sui meccanismi di espropriazione delle aree, sulla determinazione delle relative indennità.



Tenuto conto dei limiti imposti dall'attuale "quadro istituzionale" (che è risultato molto più rigido del previsto) e del "quadro legislativo" (che è risultato nel suo complesso, molto più finalizzato alla tutela dei "diritti" privati che di quelli collettivi), appare indispensabile recuperare - nei contenuti e nella strumentazione tecnica - le forme di collaborazione fra proprietari, operatori e pubblica Amministrazione, che sono sempre esistite nel processo di formazione, di consolidamento, di espansione della città.

Da questo punto di vista un chiarimento importante deriva dalla conferma recente da parte della Corte Costituzionale della Legge 359/92 che, in materia di esproprio, pare destinata ad aprire una fase nuova.

Le forme di collaborazione tra Amministrazione e operatori privati, sono oggi agevolate dal fatto che il mercato edilizio richiede prodotti di qualità sempre più elevata: più non bastano edifici accessibili e dotati delle opere di urbanizzazione prescritte, ma occorre realizzare tessuti urbani complessi ed integrati, capaci di competere - in termini di qualità urbana - con quelli storici e consolidati che sono particolarmente richiesti. E ciò si può ottenere solo se le singole iniziative si collocano in più ampi programmi di intervento, promossi e gestiti dal Comune e dai privati operatori.

Nell'ambito di tali programmi, una volta definita l'edificazione consentita, e concordata la sua localizzazione, il privato può convenire la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a strade, piazze, verde e servizi, ormai prive di ogni edificabilità, in cambio della garanzia di una sicura, completa e tempestiva attuazione degli interventi; ed ancor più in cambio di una elevata qualità urbana.

Ulteriori possibilità di collaborazione e di scambio derivano dalla attribuzione di edificabilità ed aree di proprietà comunale e/o demaniale. In tal caso il Comune può permutare, nell'ambito di comparti definiti dal PRG, i volumi ad esso spettanti con le aree da acquisire, secondo rapporti predeterminati: un sistema di questo tipo viene proposto per la Darsena di città.

Pertanto l'acquisizione delle aree pubbliche e di uso pubblico previste dal PRG potrà effettuarsi in parte a titolo gratuito (in quanto si tratta di aree connesse a nuova edificazione), in parte mediante permuta con volumetrie edificabili su aree di proprietà comunale ed in parte secondo i sistemi tradizionali di esproprio o di acquisto (in quanto si tratta di opere destinate alla realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche non legate alla edificazione privata). In ogni caso l'attuazione del PRG e la sua gestione risultano notevolmente agevolate, ed ampliate nella gamma dei possibili percorsi attuativi.

### 2.1.1 - Il Capoluogo: i nuovi "limiti" dell'organismo urbano, la Darsena di città ed il collegamento con il Porto.

Le città del passato erano chiaramente definite da limiti fisici o costruiti, che ne garantivano la riconoscibilità e la fisionomia, marcando chiaramente con le "porte" o con "segni" chiaramente leggibili, i punti di connessione con il sistema di relazione esterno. Il limite della città implicava inoltre doveri e privilegi dei cittadini, profondamente diversi da quelli vigenti "extra-moenia".

La "non città" delle recenti espansioni appare informe ed indefinita. Essa si presenta all'esterno senza una fisionomia precisa, sbrindellata e discontinua: la riconoscibilità degli interventi legittimi da quelli abusivi appare estremamente problematica.

Questa situazione è presente anche a Ravenna, dove gli insediamenti recenti seguono per lo più le strade di collegamento con il Litorale e con i centri minori della Frangia, oppure si configurano come episodi edilizi isolati, esterni al tessuto urbano e privi, essi stessi, di tessuto. Pertanto il PRG '93 si propone di "ridisegnare" il limite dell'organismo urbano, inteso come un percorso continuo, essenzialmente pedonale e ciclabile, alberato ed attrezzato con piazzali di sosta e di osservazione, separato dalla campagna esterna mediante un "salto di quota", segnato da un muretto, da un basamento, da un "manufatto", anche minimo, che indichi separazione e non invito all'ulteriore espansione di edifici, collegamenti, stazioni di servizio, depositi e via elencando.

In alcuni punti il "nuovo limite", dell'organismo urbano lambisce spazi destinati tuttora all'agricoltura, rigidamente tutelati, e spazi verdi, alberati, veri e propri "boschi urbani", soprattutto ai bordi della Classicana, di altre strade di grande traffico, della ferrovia. Esso configura così una cintura verde, una vera e propria "murazione verde", con le sue "porte" - in corrispondenza delle strade di penetrazione - con i suoi "bastioni" - in corrispondenza delle aree attrezzate di sosta - con il suo "pomerio", costituito dal percorso continuo.

Le nuove "mura verdi" della città seguono il perimetro dell'organismo urbano definito dal Piano. Partendo dalla nuova Porta Faentina, dove la cintura verde incontra la via Maggiore, e seguendo un percorso rettilineo, verso Sud, si raggiunge la nuova Porta Classicana per proseguire poi, con andamento quasi parallelo alla Statale, ai margini degli insediamenti già previsti dai Piani precedenti, fino alla Nuova Porta Aurea, che, con il viale Randi collega direttamente - analogamente alla via Maggiore - la cintura verde con le mura e con le porte storiche della città. Successivamente il nuovo limite raggiunge la nuova Porta Ravegnana - che è collocata in diretta corrispondenza con tre porte storiche -

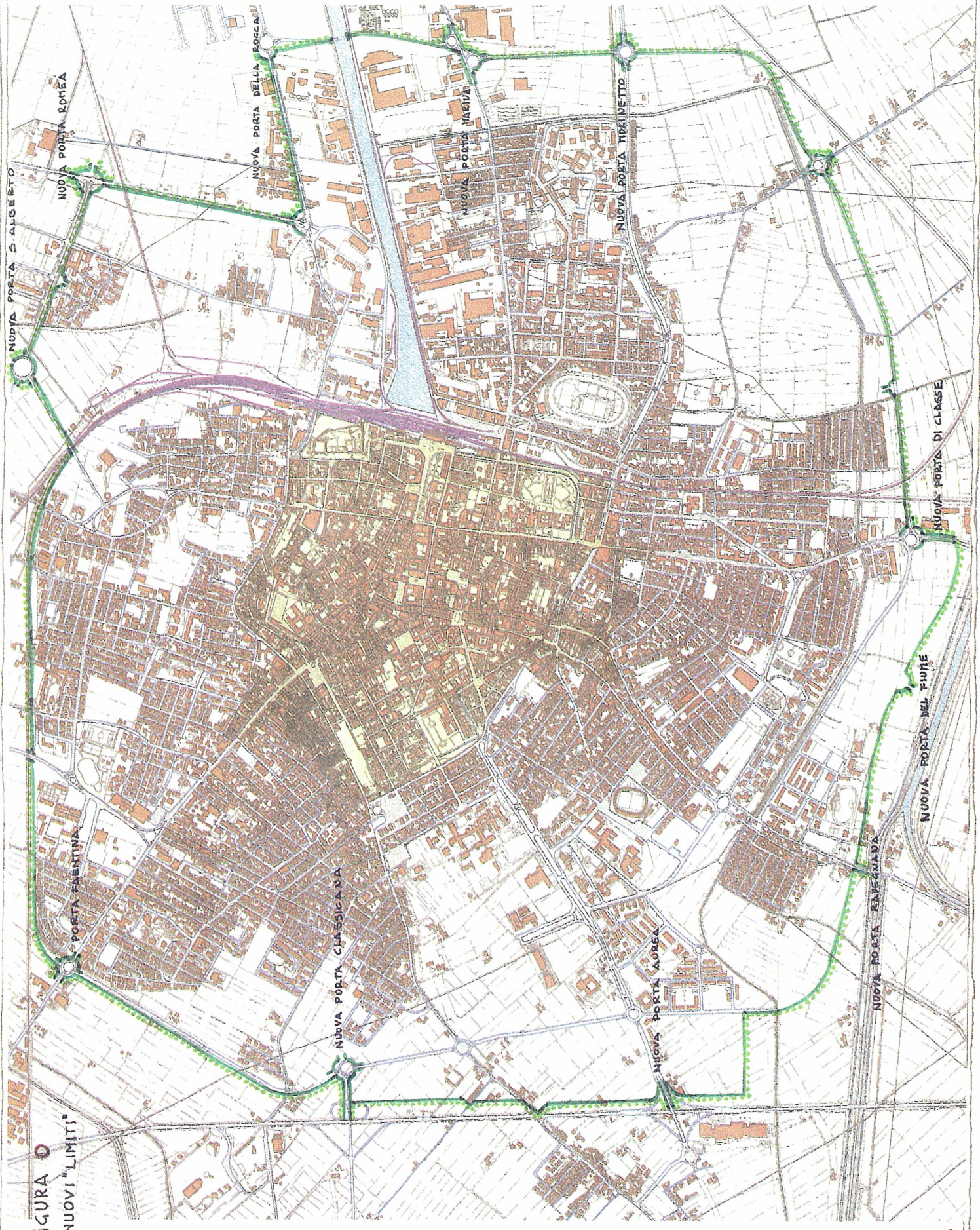
indi prosegue, volgendo a Oriente, tra il Parco fluviale ed i nuovi insediamenti confermati, fino alla nuova Porta di Classe, per svilupparsi poi, verso Nord, delimitando l'area di ristrutturazione urbana della Darsena di città e tornare infine, piegando a Ovest e seguendo il tracciato della ferrovia, alla nuova Porta Faentina (vedi fig. 0).

All'interno dei nuovi limiti dell'organismo urbano il PRG '93 conferma le aree di nuovo impianto già previste dal PRG '83 ed ormai in corso di attuazione, che hanno una superficie complessiva di mq. 622.000 (St) su cui si possono realizzare edifici aventi una superficie utile complessiva di mq.260.000 circa. Tali aree hanno avuto tempi di maturazione assai lunghi (esse derivano infatti ancora dal Piano Quaroni), ed oggi sono, in parte, oggetto di progettazione (zone C1.2)- i piani di lottizzazione sono all'esame del Consiglio Comunale - mentre in parte sono già state approvate e convenzionate (zone C1.1) - vedi tabella allegata - e Fig.1.

Per tali aree si prevede una triplice possibilità normativa. Una prima è quella del PRG Vigente - per assicurare la massima continuità di pianificazione e di attuazione.

Viene poi individuato un doppio regime normativo alternativo, che consenta o un elevamento delle quote residenziali (dal 50% all'80%) con parte di tali quote aggiuntive riservate a edilizia convenzionata (25%) e sovvenzionata (5%), riducendo nel contempo al 10% la quota di non residenziale e quindi del 10% la potenzialità ammessa dal P.R.G. '83; o la possibilità di elevare la quota residenziale libera al 60% di edilizia convenzionata al 20%, sovvenzionata al 5% la quota di terziario, con parallelo incremento della SS da 30 m<sup>2</sup>/ab a 40 m<sup>2</sup>/ab. In ogni caso è prevista la possibilità di trasferire gli standards di legge e aggiuntivi (oltre i 20 mq/ab) in aree esterne ai comparti edificatori, onde consentire per un verso tipologie più estensive, e per l'altro un'azione mirata verso maggiori aree per spazi e servizi pubblici, in particolare nell'ambito della "cintura verde". Il PRG '93 inoltre prevede otto aree di espansione (zone C4.1) a bassa densità (Ut < 0,25 mq/mq elevabile a 0,30 per la eventuale quota di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata) e ad alta intensità di servizi (le aree da cedere gratuitamente al Comune sono pari al 55% della superficie totale, di cui il 10% è destinato a viabilità), per una superficie totale di 573.500 mq.(St) - vedi tabella allegata - su cui si possono realizzare edifici per una superficie utile totale di mq. 123.000. E' inoltre prevista, ad ampliamento del P.E.E.P. Molino nel Capoluogo, una nuova area C2 per l'edilizia convenzionata ai sensi dell'Art.51 della Legge 865 su cui si prevede la realizzazione di una Su totale di 16.000 mq. Vengono inoltre confermate

FIGURA  
I NUOVI "LIMITI"



COMUNE DI RAVENNA  
**PRG 93**  
VARIANTE GENERALE

LEGENDA

USCITE DI VEICOLI STRADALI

CAPOLUOGO



TAB. A  
DIMENSIONAMENTO AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE  
DI NUOVO IMPIANTO ( C 1.1 – C 1.2 – C 4.1 ) NEL CAPOLUOGO

CAPOLUOGO	N	ST	Viabilità	SS			SF	SU RESIDENZIALE (1)			SU NR (1)	SU (1) TOTALE		
				G1	G3	G4		TOTALE	libera	convenz. sovvenz.			TOTALE %	
C11	1	145.000	11.000	20.250	5.000	39.000	64.250	34.800	17.400	3.500	55.700	89	7.000	62.700
C11	2	103.300	14.200	33.700	/	/	33.700 (2)	25.800	12.900	2.600	41.300	89	5.200	46.500
TOT. C11		248.300	25.200	53.950	5.000	39.000	97.950	60.600	30.300	6.100	97.000		12.200	109.200 (4)
C12	1	34.100	5.000	1.500	/	12.000	13.500	7.500	3.700	800	12.000	89	1.500	13.500
C12	2	107.000	10.000	43.600	/	14.000	57.600	32.000	16.000	3.200	51.200	89	6.400	57.600
C12	3	73.000	12.000	11.500	10.900	/	22.400	12.400	6.200	1.300	19.900	89	2.500	22.400
C12	4	98.500	15.000	44.200	/	/	44.200	23.400	11.700	2.400	37.500	89	4.700	42.200
C12-PUEP	5	29.100	6.600	9.300	/	/	9.300	/	/	9.300	9.300	100	/	9.300
C12	6	32.400	3.200	12.300	/	/	12.300	7.500	/	/	7.500	100	/	7.500
TOT. C12		374.100	51.800	122.400	10.900	26.000	159.300	82.800	37.600	17.000	137.400		15.100	152.500 (4)
TOT. C11+C12		622.400	77.000	176.350	15.900	65.000	257.250	143.400	67.900	23.100	234.400		27.300	261.700 (4)
C41	1	142.000	14.200	8.150	55.750	/	63.900	28.400	/	/	28.400	80	7.100	35.500
C41	2	65.000	6.500	/	29.250	/	29.250	10.800	/	/	10.800	80	2.700	13.500
C41	3	69.000	6.900	/	44.950	3.350	48.300	9.200	/	/	9.200	80	2.300	11.500
C41	4	95.000	9.500	9.000	33.750	/	42.750	20.000	/	/	20.000	80	5.000	25.000
C41	5	25.000	2.500	3.750	7.500	/	11.250	4.400	/	/	4.400	80	1.100	5.500
C41	6	77.000	7.700	/	/	34.650	34.650	14.400	/	/	14.400	80	3.600	18.000
C41	7	86.500	8.600	48.000	/	/	48.000	10.000	/	/	10.000	100	/	10.000
C41	8	14.000	800	6.650	/	/	6.650	2.800	/	/	2.800	80	700	3.500
TOT. C41 (3)		573.500	56.700	75.550	171.200	38.000	284.750	100.000	0	0	100.000		22.500	122.500
TOTALE		1.195.900	133.700	251.900	187.100	103.000	542.000	243.400	67.900	23.100	334.400		49.800	384.200

(1) La SU residenziale per le zone C11 e C12 e' calcolata sulla base dell'ipotesi definita dall'Art. VI.2 c6 delle Norme che prevedono una sua articolazione in 50% resid. libera , 25% resid. convenzionata e 5% di resid. sovvenzionata, percentuali calcolate rispetto alla potenzialita' complessiva del PRG '83; in tale ipotesi il non residenziale e' stabilito nel 10% . Pertanto la SU complessiva del PRG '93 e' ridotta al 10% rispetto a quella del PRG '83 cioe' di 27100 mq.

(2) Tale standard e' da integrare con la superficie dell'area G pari a 20.000 mq. ( attrezzature religiose e sportive ) adiacenti al comparto.

(3) Nelle C4 , l'edilizia residenziale libera puo' essere trasformata in convenzionata e/o sovvenzionata ai sensi dell'Art. VI.5 delle Norme di Attuazione del PRG , in tal caso si ha un incremento del 20% pari ad una SU di 24500 mq.

(4) L'indice di utilizzazione territoriale e' per le singole zone pari a : UT=0,42 mq/mq (C11+C12) / UT=0,21 mq/mq (C41) .

le previsioni relative alle due centralità del Corso Nord e del Corso Sud, in corso di attuazione.

Infine - e questa è la scelta più rilevante e qualificante - il Piano prevede una nuova, fondamentale, centralità urbana ad Oriente, verso il Porto e verso il mare, impegnando in un grande ed unitario progetto di ridisegno urbano l'area della Stazione, della Darsena di città, degli insediamenti che si sono stratificati ai margini dell'ultimo tratto del Canale Candiano.

Si tratta di un'area di importanza strategica essenziale, avente una superficie complessiva dell'ordine di circa 114 ettari (comprese le parti già edificate ai margini ed escluso lo specchio d'acqua Candiano) sulla quale esistono edifici di varia consistenza, destinati a depositi, attività commerciali ed industriali in larga parte dismesse, attività terziarie e, in piccola parte a residenze, per una superficie utile pari a circa mq. 280.000 nonchè tre lottizzazioni già previste dal PRG 83 e in corso di attuazione, che portano complessivamente la superficie utile a mq.312.800 circa; escludendo gli isolati residenziali minori.

Il Piano prevede la ristrutturazione urbanistica dell'intera area, con la conferma della Superficie Utile esistente (con un indice medio  $Ut = 0,27$  mq/mq.). Assegna inoltre un indice  $UT = 0,60$  mq/mq. alle aree pubbliche di proprietà comunale e demaniale, aventi complessivamente una superficie di mq.183.000 circa, a cui corrisponde, quindi, una superficie utile di mq.110.000 circa. Pertanto su tutta l'area della Darsena di città potranno essere realizzati, come soglia teorica massima, edifici aventi una Superficie Utile complessiva di mq.422.700 circa. In tale cifra non sono ovviamente comprese, se non al 50%, le superfici utili degli edifici di importanza documentaria che si prevede di conservare, mentre sono comprese quelle delle tre lottizzazioni in corso di attuazione.

Infine il Piano prevede la realizzazione di una nuova stazione-ponte per il superamento della "barriera" ferroviaria e per il collegamento del Centro Storico con la Darsena di città. Prevede inoltre la ristrutturazione urbanistica delle aree dell'ex-scalo merci, destinate in parte a verde (verso la Rocca Brancaleone) ed in parte ad edificazione con il completamento del tessuto edilizio esistente: è ammessa complessivamente una superficie utile di mq.26.000, di cui 18.200 destinati a residenza: le aree da cedere gratuitamente al Comune sono pari a mq.28.000. L'edificazione è subordinata alla esecuzione di sondaggi finalizzati all'accertamento di eventuali strutture di interesse archeologico risalenti all'epoca dei Goti.

Infine il PRG '93 promuove il completamento ed il consolidamento dei tessuti, con particolare attenzione alla "qualità" dello spazio pubblico di relazione (strade,

piazze, viali, giardini), estendendo anche ai tessuti consolidati ed alla periferia i criteri già applicati nel centro storico. Si tratta di un impegno di lunga lena, da mantenere con costanza e continuità.

Per la Darsena di città il Piano definisce chiaramente lo spazio pubblico di relazione (strade e piazze), che recupera così il suo tradizionale ruolo "strutturante" nei confronti della futura edificazione.

Il tessuto urbano proposto è stato "costruito" partendo da un attento esame dei caratteri del tessuto urbano esistente, a partire dalla "città romana", in cui ancora oggi si rilevano i "segni" degli antichi tracciati originari del "castrum" secondo la maglia di circa m 80x80 di interasse, successivamente modificata per aggregazioni e suddivisioni. (vedi fig. 2).

Successivamente sono stati analizzati i tessuti della "città murata", fortemente condizionati dall'andamento sinuoso di antiche strade e di antichi corsi d'acqua (il Padenna, il Flumisello, il Lamisa), in cui tuttavia si rileva una griglia mistilinea delle dimensioni di mt. 90 x 90 (vedi fig.3) ed infine sono stati esaminati i tessuti della città ottocentesca e delle prime espansioni dell'ultimo dopoguerra, ancora realizzate secondo una "maglia" ordinata e riconoscibile, (vedi fig.4) fino ad arrivare al "non tessuto", casuale, amorfo, sbrindellato, di alcuni recenti "interventi pianificati" (vedi fig.5).

Sulla base di tali analisi e tenendo conto sia delle "grandi assialità" esistenti - canale, ferrovia, darsena, Via Trieste- sia degli episodi di "edificazione compatta" ai margini di Via Trieste, sia infine degli edifici che si ritiene opportuno conservare per il loro rilevante interesse documentario (1) (complesso Almagià, complesso CMC, complesso ex Enichem, complesso "nuova PAN.SAC, complesso ex Montedison (Fiorentina s.r.l., complesso SILOS GRANARI del CANDIANO,

(1)

1. *Complesso Almagià, verso il Piazzale A.Moro, costituito da edifici industriali, costruiti ai primi del 900 in muratura di mattoni, con coperto in legno, destinati alla lavorazione dello zolfo e dai relativi depositi: si tratta di un esempio di archeologica industriale di rilevante interesse ed in buono stato di conservazione (vedi fig. 6)*

2. *Complesso CMC, già destinato ad attività artigianali, legate all'edilizia, a depositi ed uffici, costituito da edifici costruiti negli anni '60,*

3. *Complesso ex Enichem, già destinato ad attività industriali, costituito da edifici costruiti negli anni '40-'60. Particolarmente interessante il grande capannone, voltato, con nervature in c.a. della luce di mt. 35 circa e della lunghezza di mt. 170 circa.*

4. *Complesso "Nuova Pan.Sac", costituito da un edificio che si affaccia nel Canale, realizzato negli anni '60 in muratura di mattoni a faccia vista, attualmente utilizzati come magazzini.*

5. *Complesso ex Montedison (Fiorentina s.r.l.) - Magazzino concimi chimici, sul canale vincolato ai sensi della Legge 1089/39 come "esempio di architettura proto-industriale dell'inizio del secolo!*

6. *Complesso Silos Granari del Candiano, costruito negli anni '20 in muratura, con coperture realizzate con capriate in legno.*

7. *Complesso ex Mosa (F.lli Martini), produzione mangimi.*



FIGURA 2

NELL'AREA DELLA CITTÀ ROMANA DI IMPIANTO IMPERIALE ANCORA SI LEGGE IL PASSO DEGLI ISOLATI, CORRISPONDENTE A CIRCA M. 80 X 80 DI INTERASSE.  
LA VIABILITÀ PIÙ RECENTE SI SVILUPPA SU DIMENSIONI MAGGIORI, DELL'ORDINE DI CIRCA 120 ÷ 130 METRI DI LATO.  
LA STRADA ROMANA DI INGRESSO ALLA CITTÀ (CARDO) PASSAVA PER PORTA AUREA (REALIZZATA NELL'EPOCA DI CLAUDIO) NENTRE LA STRADA "ORBIQUA" DAVANTI AL DUOMO È DI ORIGINE BIZANTINA.

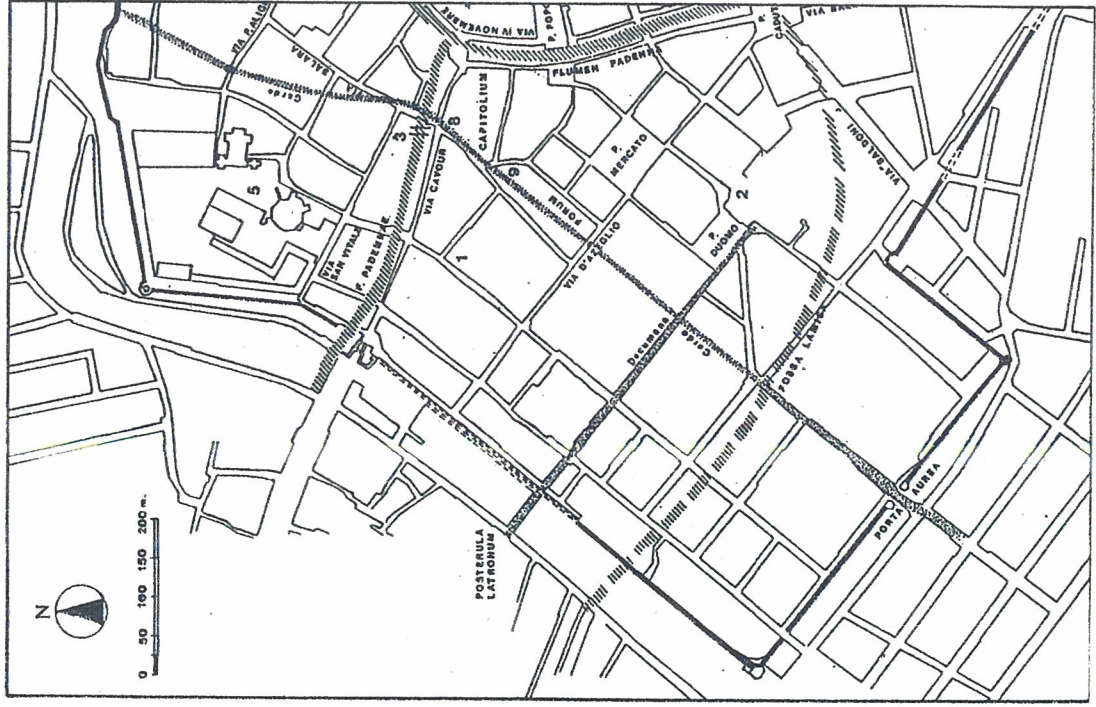
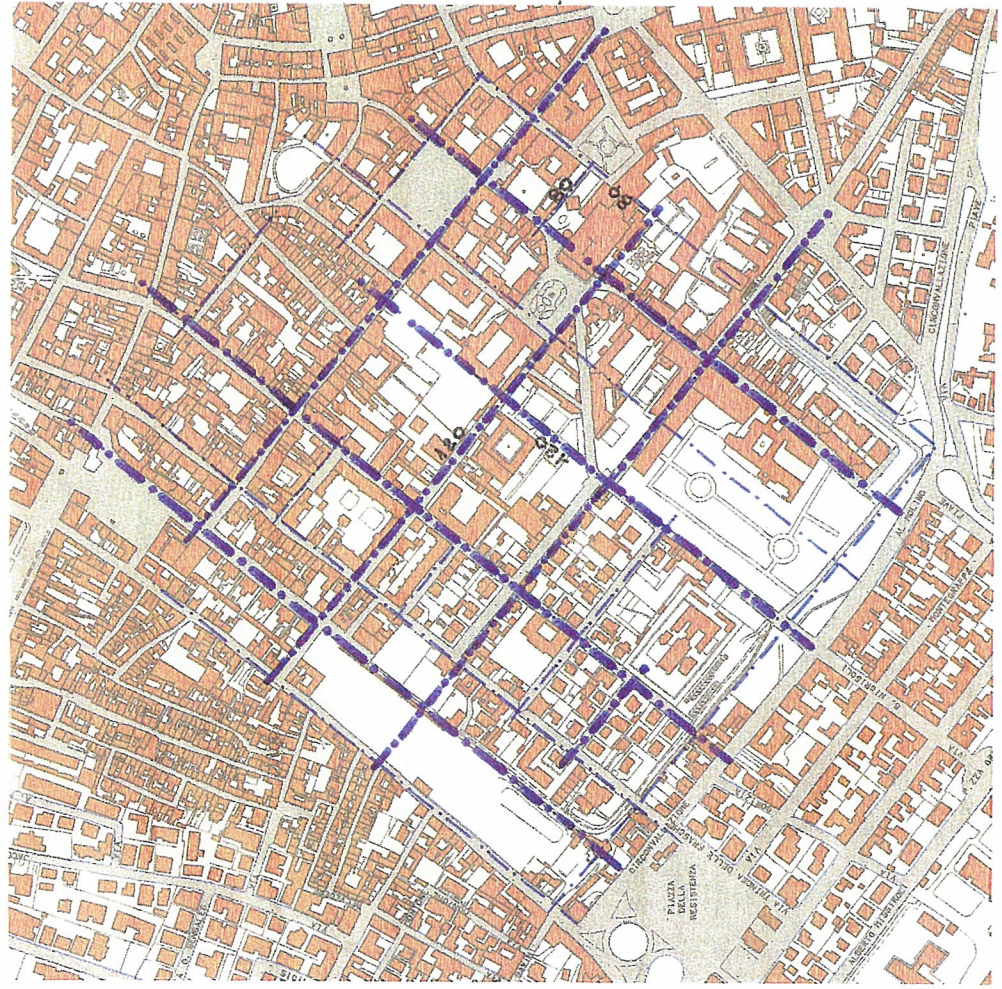


FIGURA 3

ALL'INTERNO DELLA CITTA' MURATA E NEI BORCHI IL TESSUTO URBANO E' FORTEMENTE CONDIZIONATO DAI TRACCIATI DELLE STRADE DI PENETRAZIONE E DELL'ANDAMENTO SINUOSO DEGLI ANTICHI CORSI D'ACQUA (IL PADEUVA, IL FLUMISELLO, IL LAMISA). PERTANTO LA MAGLIA ORTOGONALE SI "DEFORMA" MANTENENDO TUTTAVIA DIMENSIONI DE LL'ORDINE DI M. 30 x 30.

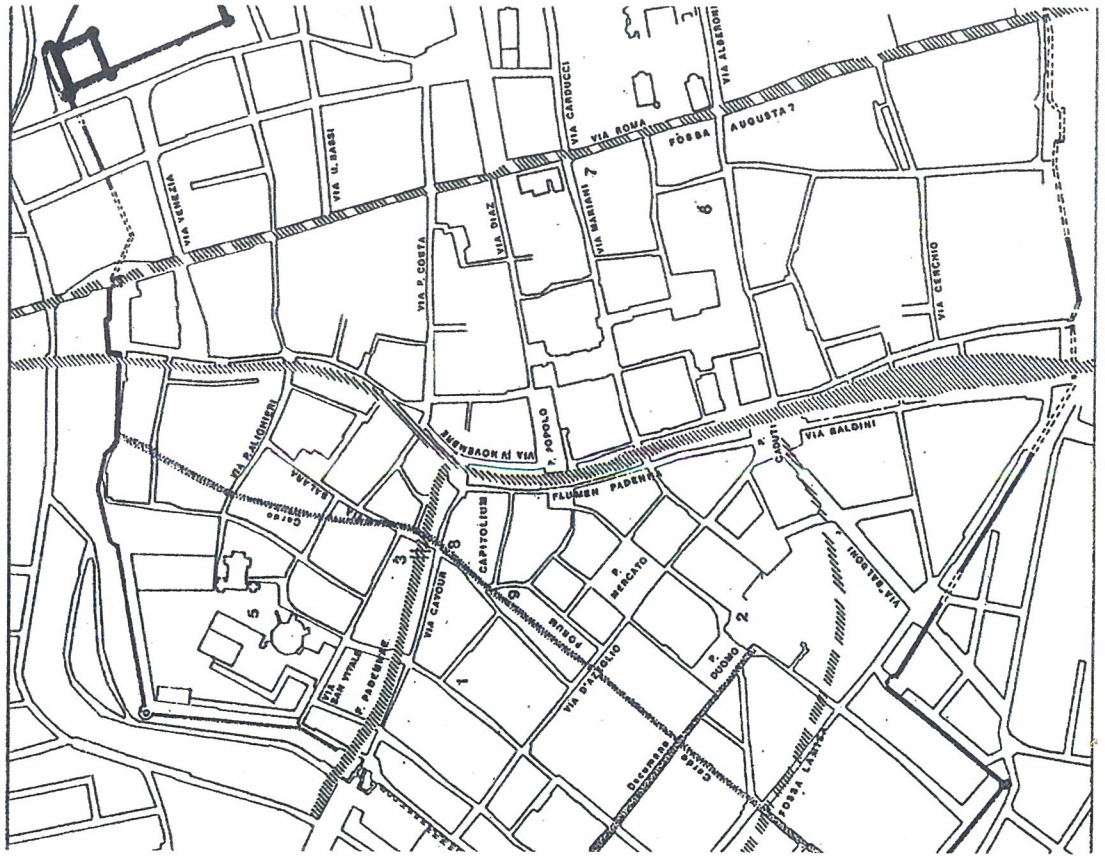
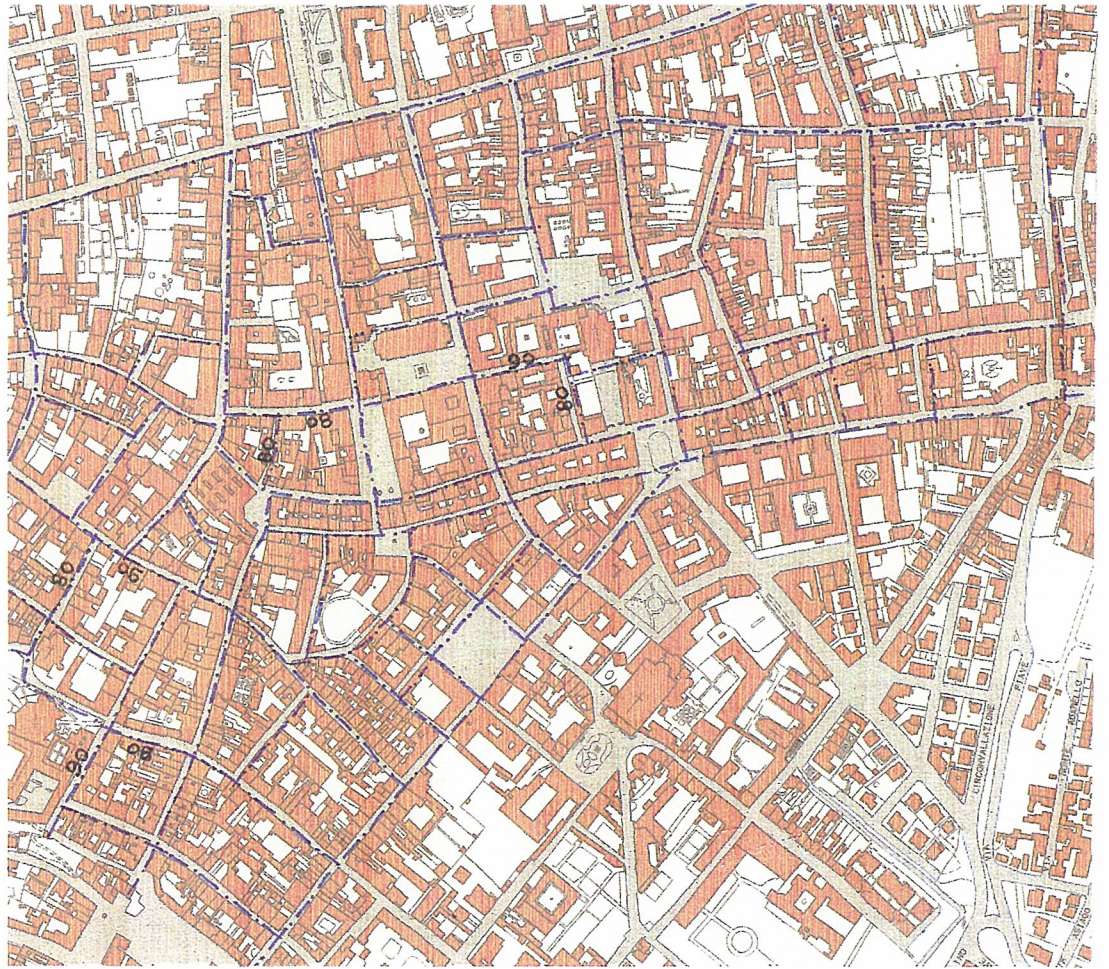


FIGURA 4

NEI TESSUTI OTTOCENTESCHI, DI CONSO-  
LIDAMENTO DELLE AREE INTERNE ALLE  
MURA E AD ESSE LIMITROFE, GLI ISO-  
LATI ASSUMONO FORME REGOLARI,  
RIFERITE ALLE ASSIALITÀ PIÙ IMPORTANTI  
(VIA DI ROMA, VIALE FARINI.....).

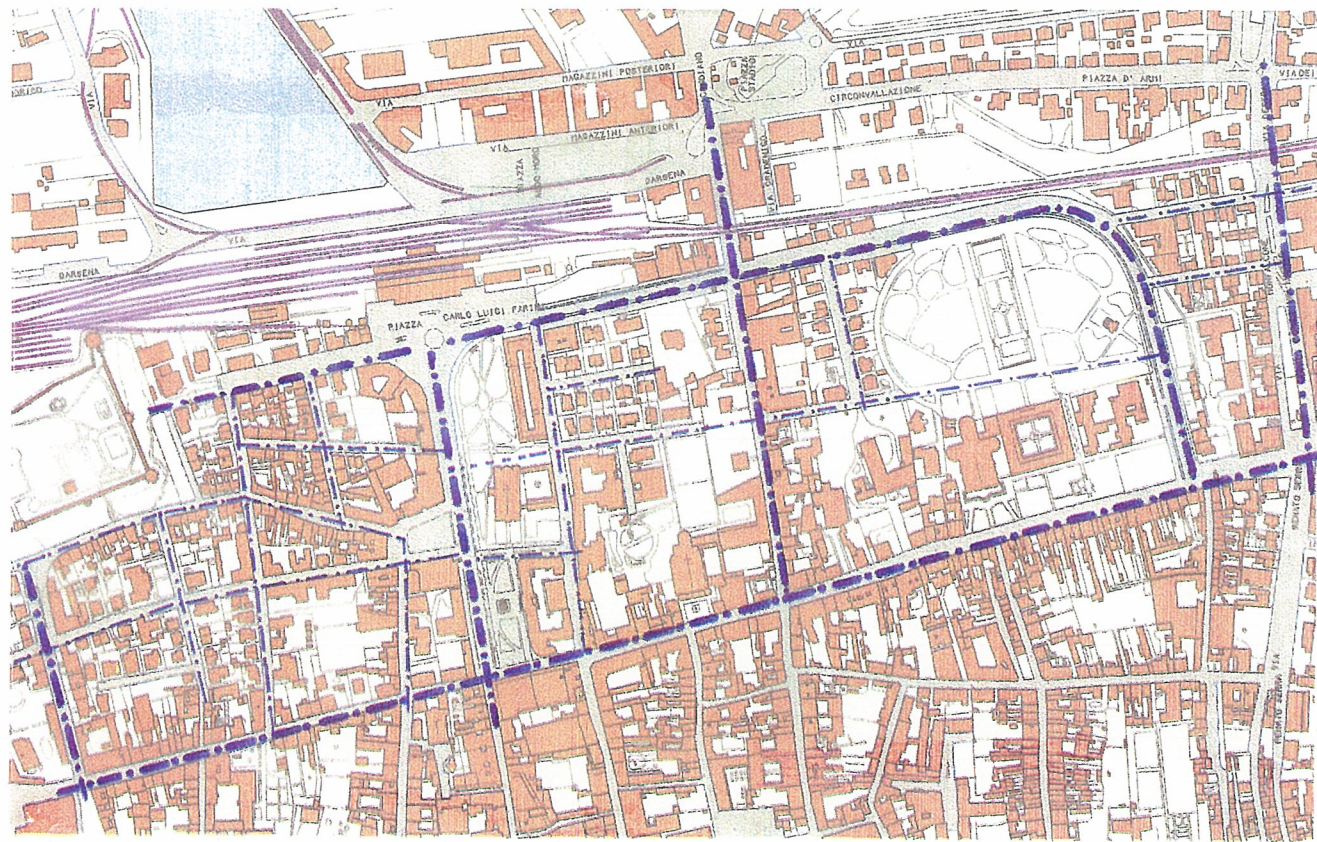
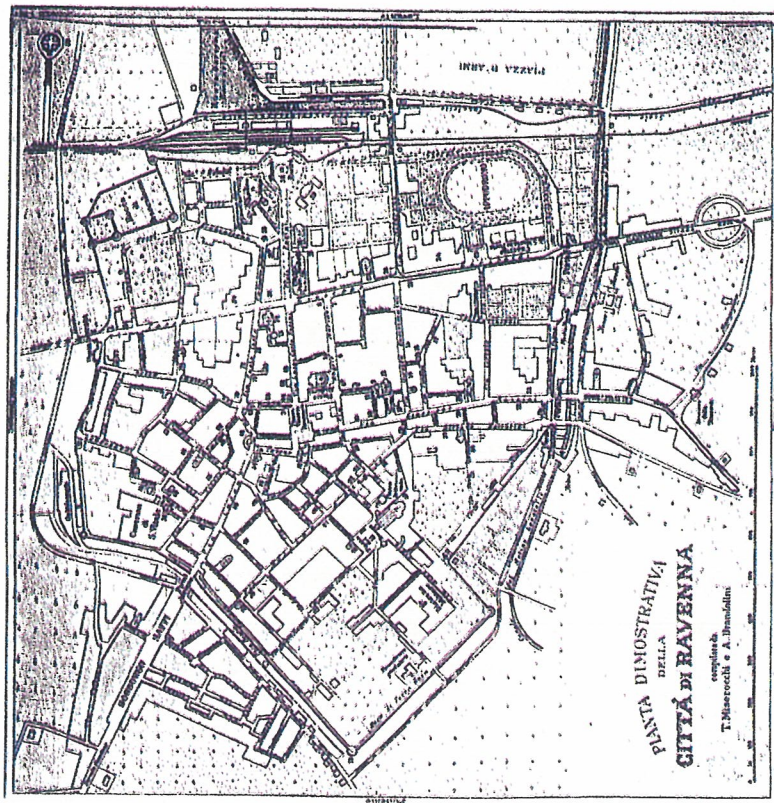
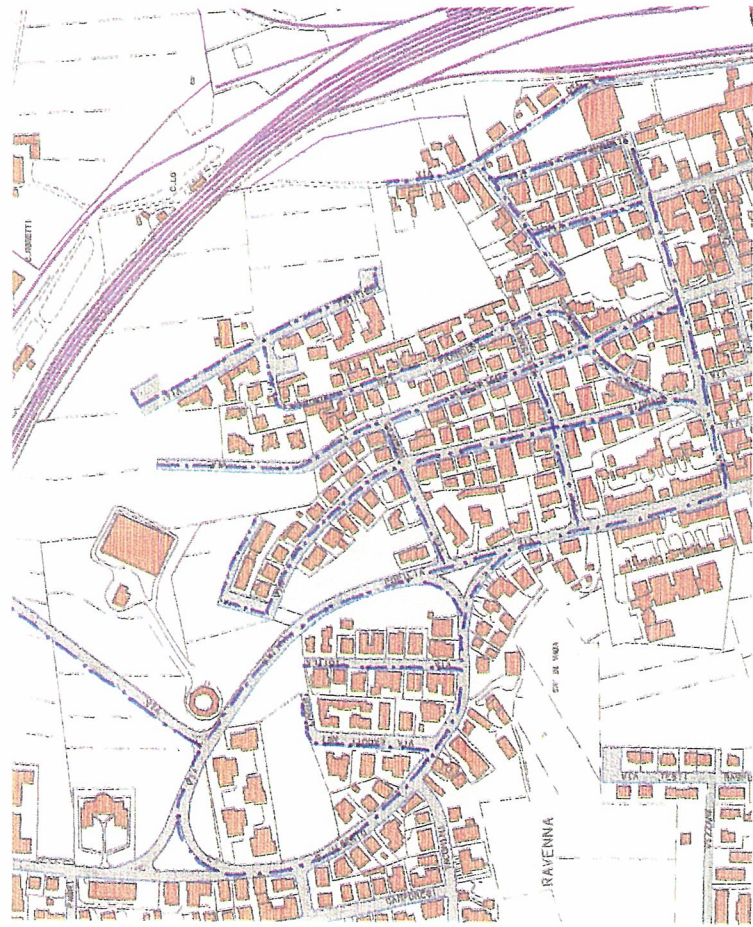


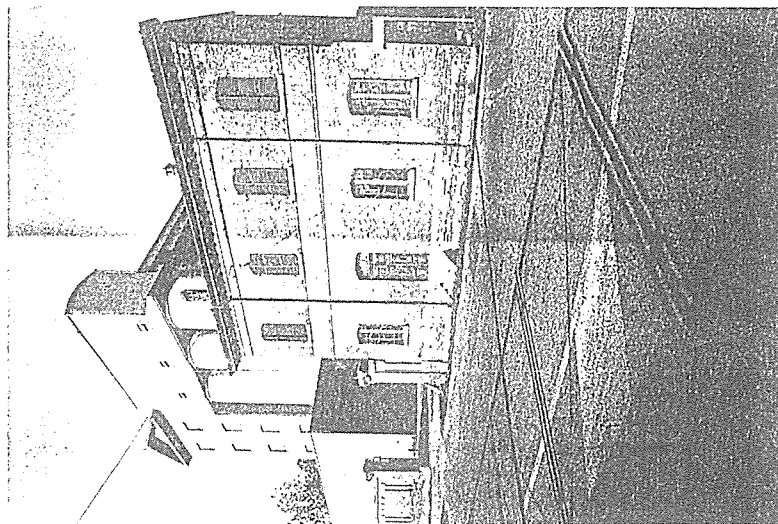
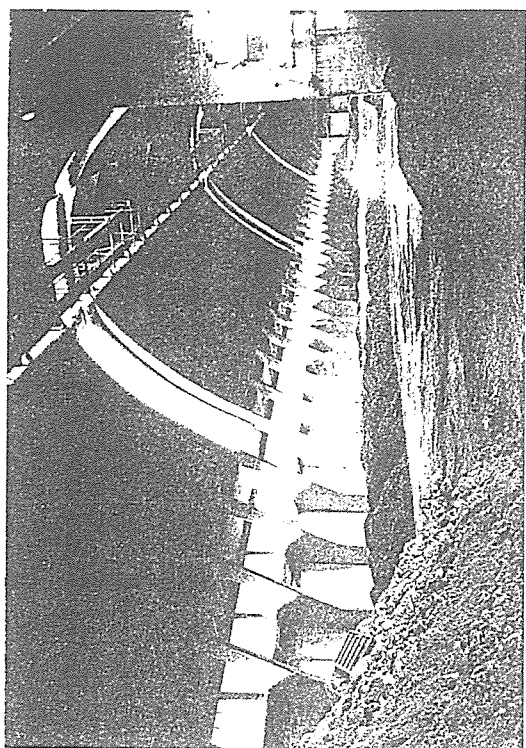
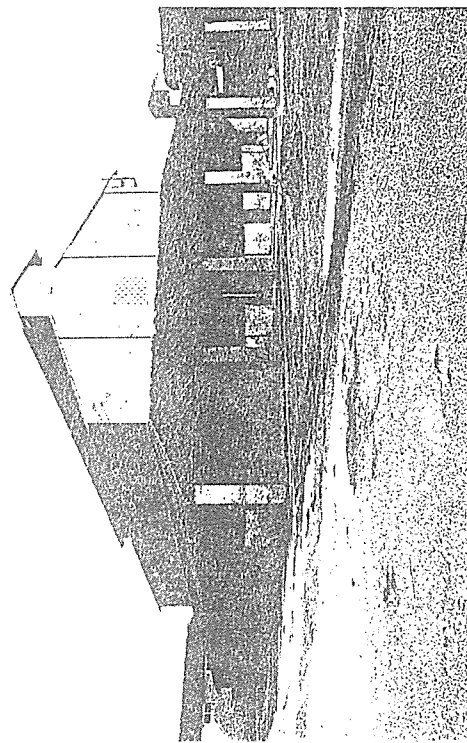
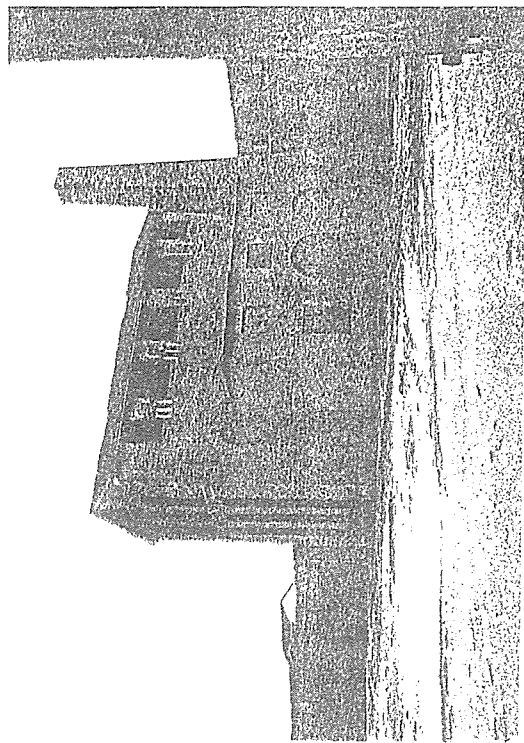
FIGURA 5 NELLA CITTÀ DEGLI ULTIMI DECENNI ALCUNI RECENTI "INTERVENTI PIANIFICATI" HANNO GENERATO IL "NON TESSUTO" CASUALE ATORFO E SBRINDELLATO.



A SUD DI VIA TRIESTE LA RETE VIARIA ESISTENTE DEFINISCE UN TESSUTO "ELEMENTARE" ORDINATO, CON ISOLATI DELLE DIMENSIONI MEDIE DI MT. 200 X 200, AL DI LA' DEL QUALE IL QUARTIERE PEEP DI VIA TRIESTE COSTITUISCE UN ESEMPIO EVIDENTE DI "NON TESSUTO" IN CUI ALL'ORDINE E AL RITMO DEGLI ISOLATI SI SOSTITUISCE LA CASUALE COLLOCAZIONE SUL TERRITORIO DI OGGETTI EDILIZI E SPAZI INEDIFICATI PRIVI DI FORMA E DI FISIGNOMIA.



FIGURA 6 EDIFICI DA CONSERVARE PER IL LORO RILEVANTE INTERESSE DOCUMENTARIO.



complesso ex Mosa), è stata tracciata una "griglia" teorica di primo impianto, avente maglia compresa fra un minimo di mt. 90 x 90 ed un massimo di mt. 200 x 200 (vedi fig.7 8).

Su questa griglia è stato definito il tessuto e sono stati poi individuati i "luoghi centrali": i due "corsi" alberati in destra e sinistra del canale (rambla/boulevard), le esedre che li concludono, le piazze e piazzette aperte sull'acqua, ritagliate nel verde, ed interne al tessuto edilizio (vedi figure 9 - 10). Fra le aree destinate a residenza ed attività terziarie e le aree destinate anche ad attività produttive del secondario, verso il limite orientale dell'area, è prevista una ampia fascia di verde, della profondità di circa 100 metri. Una più profonda fascia verde alberata separa la Darsena di città dalle aree portuali, con le quali tuttavia il nuovo tessuto urbano è strettamente connesso.

Successivamente, tenendo conto delle proprietà pubbliche e private, l'area, che si intende ricompresa in un Programma integrato unitario, è stata suddivisa in "comparti" di intervento, la cui delimitazione può essere comunque modificata e precisata in sede di programmata attuazione del Piano (vedi fig. 11).

### **2.1.2 - Fattibilità ed elementi normativi del progetto della "Darsena di città".**

I dati urbanistici, del quartiere della Darsena di città, riportati analiticamente nella Tabella allegata, vedono una consistenza di insieme - come si diceva - pari ad oltre 114 ha di St., più 12 Ha nello specchio d'acqua del Candiano, e ad oltre 310.000 mq. di Su.. Si tratta di una dimensione "urbana" e di un rilevante capitale fisso sociale, in buona parte inutilizzato, di cui, come è noto, il P.R.G. '93 propone la trasformazione e il riuso.

Nell'area in oggetto si propone di attuare il P.R.G. '93 attraverso un unico grande Programma Integrato (Legge 179), suddiviso in subcomparti di attuazione, definiti in sede di progetto di P.R.G.; nei quali si procederà mediante Piano Particolareggiato.

Su ogni singolo subcomparto si opererà attraverso una serie di indirizzi progettuali ed una griglia normativa di P.R.G., in grado di orientare gli interventi nelle direzioni volute e, in qualche misura, anche di promuovere con incentivi appropriati le necessarie fasi attuative. Al Programma Integrato spetta il compito di definire con maggior efficacia e precisione - anche con la collaborazione degli

FIGURA 7

CANALE D'ARSENIA, VIA BILITA' ESISTENTE  
EDIFICI DA MANTENERE  
LE "INVARIANTI" NELLA COSTRUZIONE DEL  
TESSUTO URBANO

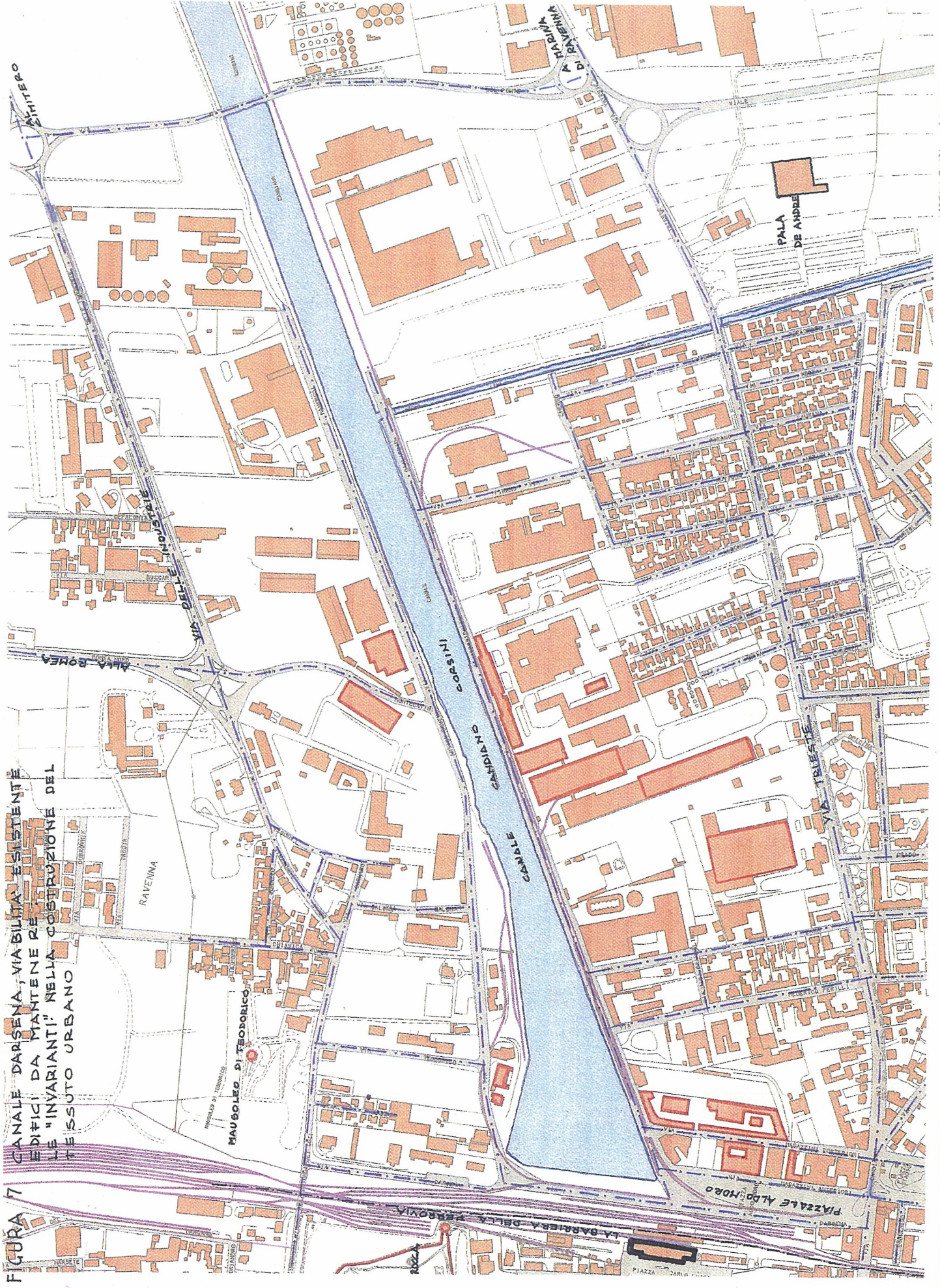
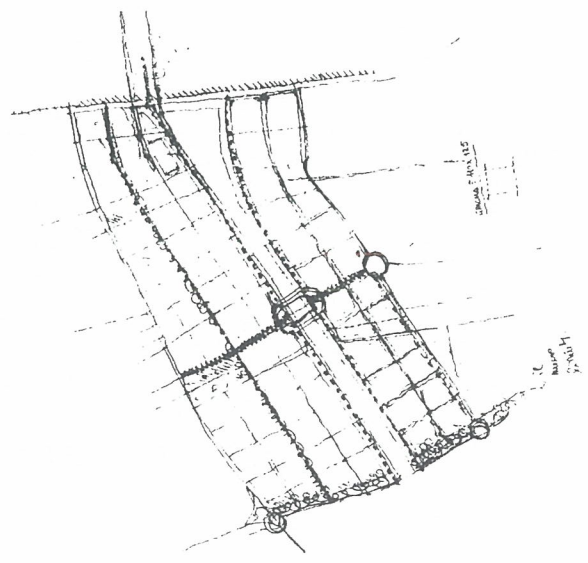
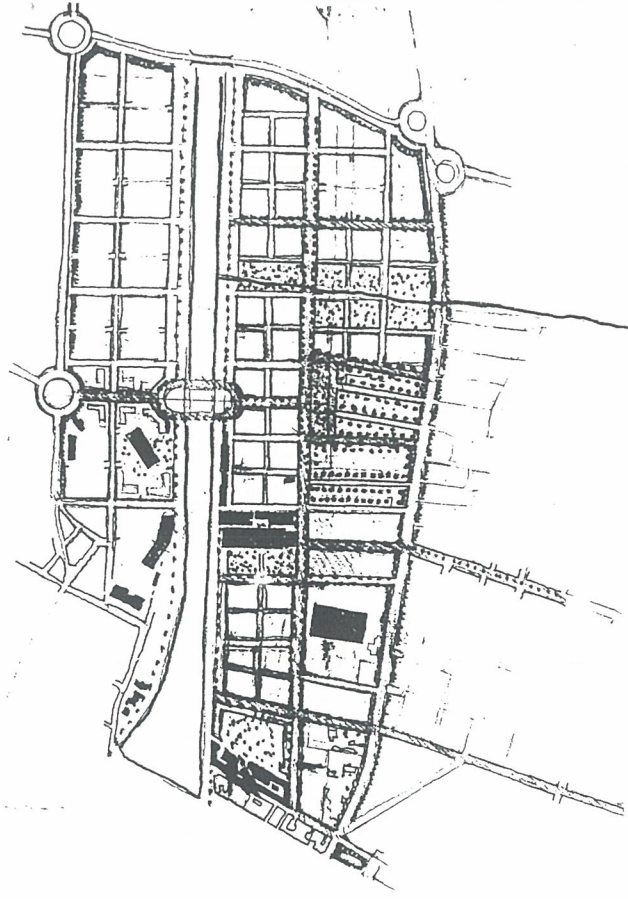


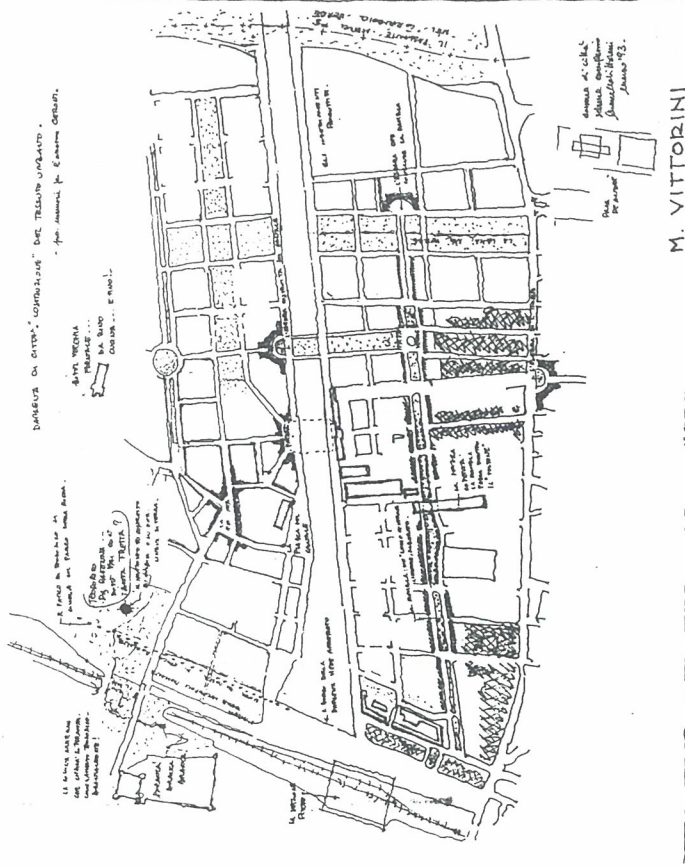




FIGURA 9 SCHIZZI



VITTORINI Dicembre 24.

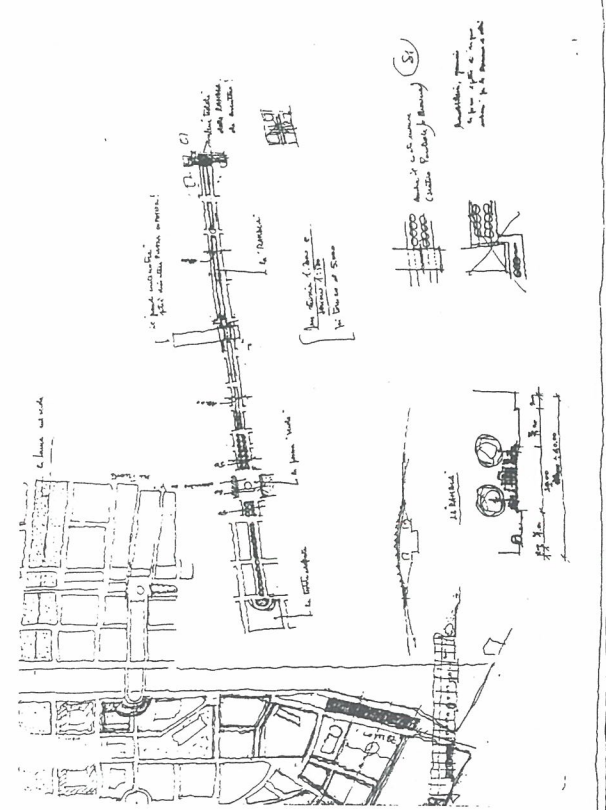


DIREZIONE DI OTTOBRE - CONDIZIONE - DEL TESSUTO URBANO -  
- per il piano di E. VITTORINI -

LA VILLA VITTORINI  
- piano di E. VITTORINI -  
- per il piano di E. VITTORINI -

LA VILLA VITTORINI  
- piano di E. VITTORINI -  
- per il piano di E. VITTORINI -

LA VILLA VITTORINI  
- piano di E. VITTORINI -  
- per il piano di E. VITTORINI -



LA VILLA VITTORINI  
- piano di E. VITTORINI -  
- per il piano di E. VITTORINI -

LA VILLA VITTORINI  
- piano di E. VITTORINI -  
- per il piano di E. VITTORINI -

LA VILLA VITTORINI  
- piano di E. VITTORINI -  
- per il piano di E. VITTORINI -

LA VILLA VITTORINI  
- piano di E. VITTORINI -  
- per il piano di E. VITTORINI -

LA VILLA VITTORINI  
- piano di E. VITTORINI -  
- per il piano di E. VITTORINI -

LA VILLA VITTORINI  
- piano di E. VITTORINI -  
- per il piano di E. VITTORINI -

LA VILLA VITTORINI  
- piano di E. VITTORINI -  
- per il piano di E. VITTORINI -

LA VILLA VITTORINI  
- piano di E. VITTORINI -  
- per il piano di E. VITTORINI -

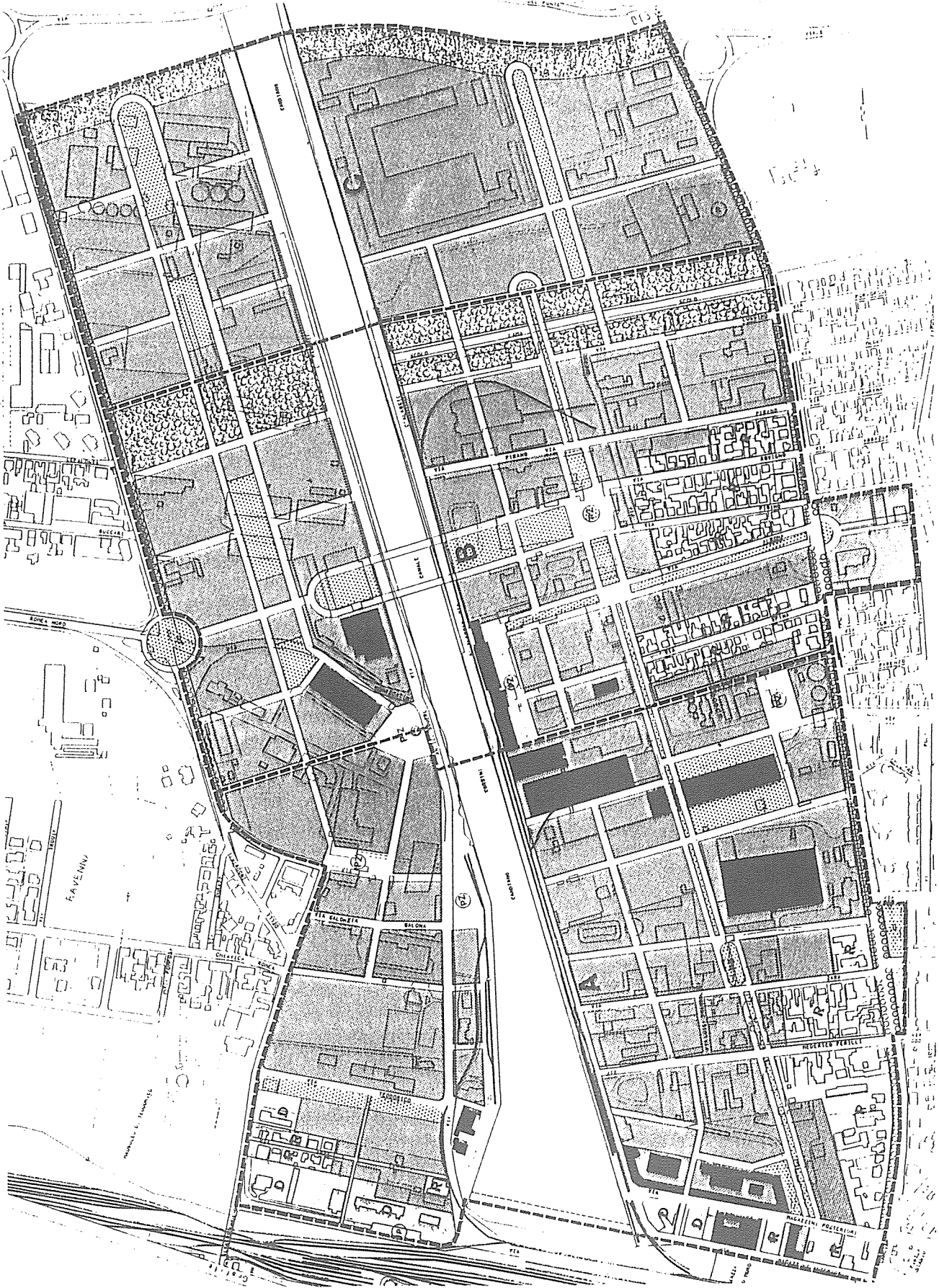
M. VITTORINI

FIGURA 10 DEFINIZIONE DEL TESSUTO URBANO





# DISEGNO DEL PROGETTO DI PIANO



operatori privati, come prevede la Legge 179 - i momenti progettuali di questa complessa operazione, definiti nel P.R.G. '93 negli aspetti essenziali.

Quanto alla consistenza degli interventi, si propone il quadro seguente, in cui la capacità edificatoria è ottenuta per somma di tre elementi, che diventano quattro per i subcomparti adiacenti alle banchine demaniali:

A -  $U_f = 0,16$  mq./mq. applicato alla  $S_f$  del subcomparto (pari alla metà dell' $U_f$  medio esistente)

B -  $S_u = 0,5$   $S_u$  esistente nel subcomparto

C -  $U_f = 0,1$  mq./mq. per ogni mq. messo in permuta, di verde pubblico compreso negli ambiti individuati a questo fine nella cintura del verde urbano dal P.R.G. '93

D -  $U_f = 0,6$  mq./mq. per ogni mq. di banchina del Candiano, classificata come sdemanializzata e privatizzabile.

Gli elementi A e B sono sistematicamente presenti nei diversi subcomparti; gli elementi C e D sono facoltativi e dipendenti dalla pratica effettiva dei momenti di permuta, da parte degli operatori interessati.

L'utilizzo degli indici di cui in A e in B garantisce la realizzazione di una  $S_u$  complessiva uguale a quella esistente, con un certo riequilibrio delle situazioni estreme.

Sulle aree corrispondenti alle strade e ad altre porzioni di proprietà comunale, pari rispettivamente a mq. 101.400 e mq. 40.900, per un complesso di mq. 142.300, si prevede un indice fondiario pari a 0,6 mq./mq., per una  $S_u$  corrispondente pari a circa 85.000 mq.. Naturalmente andranno confermate a standards, come da destinazione di P.R.G. '83, le stesse aree non stradali di proprietà comunale, il che non impedisce che determinino una capacità edificatoria "teorica".

Per quanto riguarda le aree demaniali di banchina, che presentano una superficie rispettivamente pari a mq. 40.800 corrispondenti al demanio marittimo, si può ipotizzare ancora un indice fondiario pari a 0,6 mq./mq., per una relativa  $S_u$  pari a mq. 24.500.

Il Piazzale Aldo Moro di 16.400 mq., ancora di proprietà del Demanio Marittimo, viene invece inserito nel comparto della Stazione Ponte (zona C3.3.1).

In complesso fra aree comunali e demanio marittimo la capacità edificatoria della Darsena di città sarebbe così teoricamente incrementabile di circa 110.000 mq., pari a poco più di un terzo della  $S_u$  esistente. Si tratta evidentemente di un dato

virtuale, in quanto questa soglia risulta raggiungibile solo nel caso di una integrale applicazione di tutte le capacità edificatorie "permutabili" e "cumulabili".

Nello scambio tra Su di pertinenza comunale, pari a circa 85.000 mq., e superficie verde di cintura permutabile, si è fissato di praticare un rapporto "geometrico" pari ad 1 a 10. Di conseguenza le aree verdi teoricamente permutabili risultano corrispondenti, nel caso di applicazione piena del meccanismo suddetto, a circa 85 ha. (850.000 mq.).

La permuta di capacità edificatoria comunale e delle aree verdi di cintura, assume la forma di cessione di standards urbanistici, ai sensi di legge, in ciò assicurando anche una certa semplificazione dei momenti fiscali del problema.

Per quanto riguarda il demanio marittimo, va precisato che la capacità edificatoria delle aree di banchina potrà essere utilizzata esclusivamente previa integrazione delle stesse aree di banchina in un subcomparto adiacente.

Naturalmente è il Progetto di P.R.G. - che contiene già alcuni indirizzi planimetrici di assetto - ed ancor più il successivo Programma Integrato, a garantire la necessaria disponibilità di quote adeguate delle aree di banchina come aree pubbliche, o comunque come aree libere, di affacciamento pregiato sul Candiano.

Le stesse aree di banchina potranno evidentemente essere computate e cedute sotto forma di standard urbanistico reso disponibile dai subcomparti interessati alle permutate.

Complessivamente le dimensioni del progetto Darsena di città sono riportate nella Tabella allegata.

Più in dettaglio si possono sviluppare le seguenti considerazioni tecniche:

A - L'applicazione dell'indice di 0,16 mq./mq. sulle superfici fondiarie dei subcomparti garantisce la realizzazione complessiva del 50% della Su esistente (pari a 0,32:2), corrispondente a circa mq.140.000.

B - La realizzazione del 50% della Su esistente su ogni subcomparto garantisce in complesso la realizzazione ancora del 50% della totale Su, esistente nel Quartiere della Darsena di città, per ulteriori circa mq.140.000.

In sostanza l'applicazione dei due parametri di definizione della capacità edificatoria, garantisce una possibilità di intervento sui lotti liberi, e nello stesso tempo tiene conto, a scalare, della consistenza degli immobili esistenti. Dovrebbe quindi essere un "meccanismo" equilibrato, rispetto alle propensioni degli operatori e dei proprietari.

C - Alle due quote di cui in A e in B si può aggiungere una terza quota derivante dallo "scambio" di capacità edificatoria con aree della cintura verde, in ragione di 1 mq. di Su ogni 10 mq. di Superficie verde. Per questo terzo tipo di capacità edificatoria, verrà definito un tetto di Su comunque non superabile, pari a 0,1 mq./mq. di Superficie del subcomparto interessato; in modo da non sovraccaricare eccessivamente alcuni subcomparti rispetto ad altri.

Viceversa il verde scambiato verrà considerato come una quota dello standard "a distanza", reso disponibile per quel comparto interessato, senza gravare direttamente sul subcomparto stesso.

Questo meccanismo può essere praticato in due direzioni.

In un primo caso il proprietario del subcomparto interessato acquista una porzione di area verde della cintura, e la relativa Su (che corrisponde alla Su virtuale di competenza comunale sulla Darsena di città).

In questo primo caso, il medesimo operatore provvede a recepire e collocare nel Piano Particolareggiato del proprio subcomparto la Su aggiuntiva.

In un secondo caso, il proprietario delle aree verdi di cintura predeterminate potrebbe orientarsi ad intervenire nella Darsena di città permutando con il Comune la Su corrispondente.

In questo secondo caso è il Comune che deve farsi garante della possibilità di intervento in un subcomparto di proprietà di terzi. Per questa possibilità evidentemente le Norme di P.R.G. devono assicurare tale procedura, consentendo il trasferimento di una quota dello standard di subcomparto, e recuperando la relativa area ad usi privati.

Il P.R.G. fissa una quota minima di standard in loco, per ogni subcomparto, nella misura di 18 mq. per abitante, facendo riferimento alla legge nazionale. La Su permutata potrebbe quindi trovare collocazione nei residui 12 mq./ab. di standard trasferiti, resi disponibili.

Nell'uno come nell'altro caso, comunque, le aree verdi scambiate "devono" correttamente poter essere computate come standards urbanistici asserviti alla Darsena di città.

D - Analogamente si procede per i subcomparti che si trovano in adiacenza alle fasce di banchina, che potrebbero usufruire, acquisendo le medesime, sia di un affacciamento pregiato sul fronte del Canale Candiano, sia di un'ulteriore quota di edificabilità aggiuntiva. In questo caso le aree di banchina contribuiscono con un proprio indice fondiario  $U_f$  pari a 0,6 mq./mq. alla capacità edificatoria del subcomparto di appartenenza.

Naturalmente, anche in questo caso, seguendo gli indirizzi progettuali previsti per la Darsena di città, una parte della Superficie di banchina privatizzata, potrà essere riceduta sotto forma di standard.

E' poi previsto un sistema di incentivi, in forme specifiche e mirate, per i subcomparti interessati, per incoraggiare gli interventi nei casi di recupero di preesistenze immobiliari pregiate, di cui si propone - per i contenitori più significativi - una destinazione universitaria.

In questo modo per i subcomparti che utilizzino integralmente le potenzialità rese disponibili dallo scambio delle aree verdi e delle aree di banchina, e che presentino una consistenza immobiliare pari alla media della Darsena di città, si potrebbe raggiungere un indice complessivo di comparto pari a 0,16 mq./mq. sulle aree considerate libere da immobili; più 0,16 mq./mq. per tener conto della consistenza immobiliare esistente; più 0,1 mq./mq., utilizzando al massimo le potenzialità della tecnica dello scambio delle aree verdi; oltre alla capacità edificatoria prodotta dalle aree di banchina.

Di conseguenza, nella condizione del subcomparto "medio" sul fronte portuale, si potrebbe pervenire ad un'indice massimo teorico che può essere stimato nell'ordine di 0,5 mq./mq., che rappresenta una soglia ragionevole e ben orientabile verso obiettivi di progettazione qualificata; tanto più tenendo conto della libertà che verrebbe introdotta a livello degli standards urbanistici, con l'innovazione degli standards a distanza e degli standards rappresentati dalle aree di banchina.

Per i subcomparti non adiacenti alle banchine il tetto massimo nelle condizioni medie risulterebbe invece pari a 0,42 mq./mq..

Per quanto riguarda la dotazione di aree pubbliche e per servizi, il Progetto di P.R.G. come primo orientamento individua per ogni comparto uno standard minimo di valore progettuale (di verde, parcheggi ed altri servizi), affidando poi alle fasi attuative la definizione, anche nelle forme più libere sopra proposte, di quote ulteriori di standard ritenute necessarie e quantificate preventivamente nello stesso P.R.G., all'interno di ogni subcomparto, con le citate possibilità anche di determinare standards a distanza.

Sarà in particolare il Programma Integrato, che rappresenta uno strumento attuativo "liberamente interpretabile" ed aperto al confronto con gli operatori, a mettere a punto con maggior precisione gli elementi progettuali e normativi di carattere generale, già contenuti nel P.R.G..

Questa complessiva tematica, come previsto in altri casi del P.R.G. '93, potrebbe utilizzare la fase delle osservazioni e delle controdeduzioni, per un primo



affinamento progettuale ed un avvio delle fasi attuative, per i subcomparti che si trovino in condizione di farlo; cominciando così a introdurre ulteriori elementi utili per la formazione del Programma Integrato.

Per le aree ferroviarie di Scalo merci e Stazione, in prima ipotesi pare opportuno individuare due autonomi comparti attuativi, anche se non si esclude una possibile integrazione, o momenti di integrazione, con il grande comparto della Darsena di città, o con i subcomparti più prossimi, tenendo conto anche della Piazza A. Moro, e che appare molto importante anche per il progetto di "stazione ponte". Sarà ancora, se necessario, il Programma Integrato a proporre eventualmente altre iniziative in tal senso, di coordinamento e integrazione, senza escludere il grande tema del recupero ambientale dell'intorno del Mausoleo di Teodorico e della Rocca Brancaleone.

Quanto alle destinazioni d'uso da prevedersi, queste vengono determinate in sede di primo impianto progettuale previsto dal P.R.G. per la Darsena di città, con successivi approfondimenti da sviluppare sia nella fase delle osservazioni sia in sede di programma integrato.

Per le tre aree di nuovo impianto del P.R.G. '83 inserite nella Darsena di città si procede ad una sostanziale conferma delle capacità edificatorie esistenti, orientando, come si sta già facendo, il loro "disegno" verso una compatibilità adeguata, rispetto al progetto della Darsena di città.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso del P.R.G. '93, si propone una sorta di "graduazione" delle destinazioni d'uso dei subcomparti, con una presenza nelle aree più urbane e centrali di quote di residenza e terziario, una prevalenza del terziario nelle aree intermedie, ed una presenza di terziario "pesante" e attività artigianali nella fascia più bassa.

La ripartizione complessiva prevede il 50% della Su riservata alla residenza, ed il 50% al terziario ed all'artigianato.

Ciò significherebbe, nel caso di utilizzo delle sole capacità edificatorie ordinarie (A e B) nuove quote residenziali per una Su pari a 140.000 mq., ed altrettanto per terziario e artigianato; nel caso di utilizzazione massima delle possibilità di permuta, una Su teorica di 200.000 mq. per la residenza ed altrettanto per terziario ed artigianato.

Si ritiene di non procedere alla possibile cessione in termini monetari delle capacità edificatorie teoriche di pertinenza del Comune e del Demanio Marittimo, salvo che non si sia in grado di determinare meccanismi assolutamente certi di riutilizzo delle risorse finanziarie così accumulate, per l'acquisto e la destinazione a standards delle aree della cintura verde e delle aree di banchina.

DARSENSA DI CITTA' - DATI ESSENZIALI DI PROGETTO

	Sf/St (mq.)	Su esistente (mq.)	Indici di util. esist. (mq./mq.)	Indici di progetto (mq./mq.)	Su di progetto (mq.)
A Superfici fondiarie private ( esclusi i comparti residenziali minori, vedi Tav. P.R.G. '93 )	881.600	280.000	Uf = 0,32	Uf = 0,16 Sf + 0,5 Su esistente	280.000 (uguale esistente)
B Proprieta' comunali (escluse strade)	40.900	-	Uf = 0	Uf = 0,6	24500 **
C Sup. stradali com. ( al lordo delle strade perimetrali	101.400	-	-	Uf = 0,6	60.900
B + C ( TOT. COMUNALE )	142.300	-	Uf = 0	Uf = 0,6	85.400
D Banchina destra	22.300	-	-	Uf = 0,6	13.400
E Banchina sinistra	18.500	-	-	Uf = 0,6	11.100
D + E ( TOT. DEMANIALE )	40.800	-	-	Uf = 0,6	24.500
<b>F TOTALE ( A + B + C + E )</b>	<b>1.064.700</b>	<b>280.000</b>	<b>Uf = 0,26</b>	<b>Uf = 0,37</b>	<b>389.900</b>
G tre comparti di nuovo impianto P.R.G. '83 confermati	Sf/St 75.900	( Su PRG '93 ) * 32.800	Ut = 0,58	Ut = 0,58	32.800
<b>H TOTALE ( F + G )</b>	<b>1.140.600</b>	<b>312.800</b>	<b>Ut = 0,27</b>	<b>Ut = 0,37</b>	<b>422.700</b>
I specchio acqua Candiano	120.600	-	-	-	-
<b>TOTALE GENERALE H + I</b>	<b>1.261.200</b>	<b>312.800</b>	<b>Ut = 0,25</b>	<b>Ut = 0,34</b>	<b>422.700</b>
<b>ALTRI ELEMENTI</b>					
Scalo passeggeri	52.400				
Scalo merci	141.800				
Residenziale minore stralciato	81.500				
Area Teodorico	35.800				

\* 32.800 mq. da realizzare; 11.000 mq. gia' realizzati e non computati.

\*\* da localizzare altrove ( in A ), si conferma l'utilizzazione a standard delle aree destinate a standard nel P.R.G. '93

### 2.1.3 - La Frangia: consolidamento dei tessuti e dei servizi

Nella suddivisione del territorio comunale viene ormai tradizionalmente chiamata "Frangia" la porzione di territorio limitrofa al Capoluogo, avente una profondità media di circa due chilometri. I centri abitati compresi all'interno di tale fascia (Fornace Zarattini, Borgo Montone, Madonna dell'Albero, Ponte Nuovo, Classe e Marabina, Porto Fuori) sono ben collegati con il Capoluogo ed hanno registrato uno sviluppo rilevante, perchè hanno sempre svolto un ruolo di integrazione e di conveniente alternativa per le funzioni (residenziali e non) che tendevano a localizzarsi nel Capoluogo stesso.

Per questi centri il PRG '93 conferma le previsioni del Piano precedente e della Variante '89 e definisce attentamente il tessuto urbano, integrando - secondo le specifiche necessità - sia le aree destinate a residenza e ad attività produttive, sia quelle destinate ad attrezzature e servizi.

La capacità insediativa teorica residenziale della Frangia è pari in complesso a circa mq. 196.000 di superficie utile.

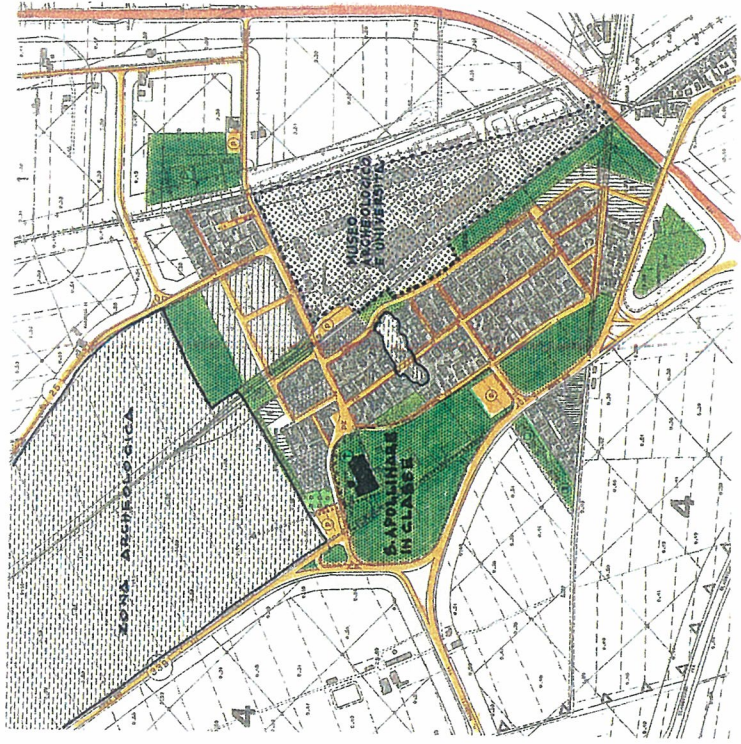
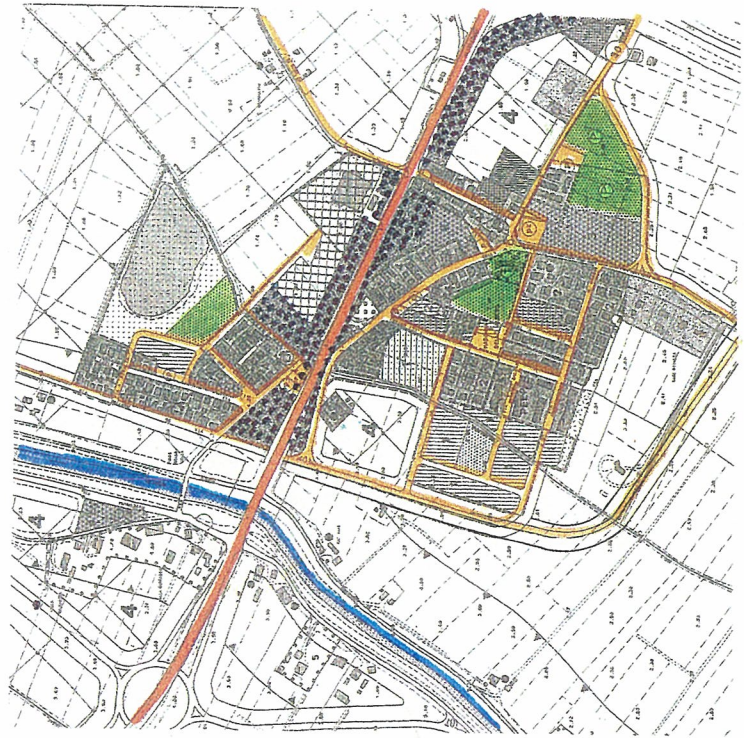
I contenuti progettuali del PRG '93 sono evidenziati nella figura 12: risulta evidente il completamento della rete viaria, insieme con la ridefinizione delle piazze e piazzette che si configurano come "spazi di relazione" e con l'integrazione delle aree destinate a verde e servizi.

Il PRG '93 ridimensiona decisamente le previsioni di insediamenti produttivi e contenute nel precedente piano, specie per ciò che riguarda l'Area Produttiva Integrata lungo la Classicana, che viene ridotta nella sua estensione e destinata a servizi pubblici e privati. Infatti il superamento delle previsioni del PRG 83 relative allo scalo merci ed alla dogana fa cadere le ipotesi di integrazione intermodale che avevano motivato le precedenti destinazioni.

FIGURA 12 LA FRANZIA: CONSOLIDAMENTO DEI TESSUTI E DEI SERVIZI

I CENTRI ABITATI DELLA FRANZIA (FORNACE ZARATTINI, BORGO MONTONE, MADONNA DELL'ALBERO, PONTE NUOVO, CLASSE E MARABINA, PORTO FUORI) SONO BEN COLLEGATI CON IL CAPOLUOGO ED HANNO REGISTRATO UNO SVILUPPO RILEVANTE, PERCHÉ HANNO SEMPRE SVOLTO UN RUOLO DI INTEGRAZIONE E DI CONVENIENTE ALTERNATIVA PER LE FUNZIONI (RESIDENZIALI E NON) CHE TENDEVANO A LOCALIZZARSI NEL CAPOLUOGO.

PER QUESTI CENTRI IL PRC '88 DEFINISCE ATTENTAMENTE IL TESSUTO URBANO, RISULTA EVIDENTE IL COMPLETAMENTO DELLA RETE VIARIA, INSIEME CON LA RIDEFINIZIONE DELLE PIAZZE E PIAZZETTE CHE SI CONFIGURANO COME "SPAZI DI RELAZIONE" E CON L'INTEGRAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE E SERVIZI.



SCHEDE ILLUSTRATIVE DEI SINGOLI  
CENTRI E RELATIVE TABELLE:  
LA FRANGIA

### **Fornace Zarattini**

E' il centro di Frangia che più di altri presenta caratteristiche insediative differenziate.

L'edificato residenziale è minimo, circoscritto a due piccole zone in destra e sinistra della via Faentina. Gran parte del tessuto insediativo ha destinazione mista produttiva - artigianale e commerciale.

Il centro è ben definito rispetto al territorio circostante a nord dal tracciato del raccordo autostradale, ad ovest da un'area produttiva in gran parte attuata, a sud dalla Ferrovia Ravenna-Russi e ad est dalla Classicana.

Il PRG '93 conferma le aree residenziali già previste dal PRG vigente (compresa una zona C1) e prevede altre quattro modeste aree di espansione che hanno la funzione di consolidare il tessuto residenziale garantendo opportune fasce di verde di compensazione e filtro rispetto alla viabilità ed alla ferrovia. Prevede un completamento dell'area artigianale posta a sud-ovest, un piano di recupero per la zona dell'ex piscina, un ampliamento della zona sportiva, un collegamento ciclabile col Capoluogo, destinazioni non solo artigianali per le aree produttive di più vecchio insediamento.

### **Borgo Montone**

E' un piccolo centro sviluppatosi lungo la via Fiume Montone Abbandonato caratterizzato da un tessuto a pettine e lineare, e da una edificazione in parte consolidata, conseguentemente alla saturazione delle potenzialità edificatoria del PRG vigente.

La Variante Specifica 89/GRUPPO 3 ha previsto aree di nuovo impianto (C4, C2) e di completamento che sono state riconfermate dal PRG 93 con piccole modifiche d'ordine qualitativo. Si è ridefinito il limite est del centro, prevedendo anche un'area G per strutture religiose.

Sono previste fasce di compensazione e filtro a protezione del centro abitato dagli effetti inquinanti della Classicana.

Trattandosi di un borgo "extra moenia" si trova a ridosso di una delle nuove parti di ingresso alla città "la nuova Porta Aurea" che è anche ponte di collegamento con un'ampia area commerciale-espositiva fortemente integrata alla città e con espresse esigenze di ampliamento che già recepite dalla VS/89 GRUPPO 2 che il PRG ha riconfermato nella stessa potenzialità edificatoria, ma con un aumento della superficie territoriale, onde consentire una maggior quota di parcheggi.

### **Madonna dell'Albero**

Centro cresciuto lungo la via 55 Martiri, e lungo la via Cella in destra Classicana, è caratterizzato da un tessuto insediativo recente con isolati in parte definiti.

Il PRG 93 conferma la potenzialità edificatoria residua del PRG vigente e della Variante Specifica 89/Gruppo 2 che ha individuato un'ampia area commerciale contestualmente ad aree pubbliche (la piazza e la zona sportiva) e Gruppo 3 che ha individuato un'area B6. Il PRG 93 consolida inoltre il tessuto urbano con un'altra area residenziale C4, per complessivi 26.000 mq. di superficie utile.

La rete viaria è stata sostanzialmente confermata, completando la circuitazione ovest e sud e confermando la connessione in sottopasso con la via 55 Martiri e la parte nord del paese, per la quale si prevede un progetto unitario con usi residenziali e sportivi privati di un'area di ex cava.

Lungo la Classicana sono previste fasce di compensazione e filtro a protezione del centro abitato. Altre aree verdi sono state individuate e confermate nei luoghi centrali ridefinendo piazze e parcheggi e prevedendo aree per servizi e attrezzature sportive.

### **Ponte Nuovo**

E' un grosso centro di frangia crescente alle porte di Ravenna di là dai Fiumi Uniti e oggi direttamente connesso al Capoluogo.

Presenta un tessuto edilizio strutturato lungo tre assi importanti che confluiscono in un luogo centrale che è anche ingresso al centro abitato:

- la via 55 Martiri che collega l'abitato con Madonna dell'Albero;
- la via Dismano, antica strada romana;
- la via Romea Sud che collega l'abitato con Classe lungo la vasta area archeologica.

Il PRG 93 conferma il "ponte nuovo", ponte settecentesco da conservare e tutelare come antica porta di ingresso alla città e prevede una seconda portadi accesso, la "porta del Fiume" da cui si diparte la nuova circuitazione ovest dell'abitato, direttamente collegata con l'E45.

Il piano conferma la potenzialità edificatoria residua ed individua modeste aree C4 a completamento del tessuto edilizio.

Ampie aree verdi per attrezzature e servizi completano e definiscono il disegno del centro.

Viene confermato un luogo centrale con piazza, aree pubbliche e destinazioni commerciali.

### **Classe e Marabina**

Classe, centro noto attorno alla sua famosa Basilica ha un tessuto insediativo compatto e ben definito tra la via Romea Sud e la Ferrovia Ravenna-Rimini.

Tre sono gli elementi fortemente caratterizzanti:

- la Basilica di S.Apollinare in Classe;
- gli edifici del dismesso Zuccherificio, testimonianza di archeologica industriale;
- l'area archeologica.

Il Piano conferma la necessità di puntare sullo sviluppo delle potenzialità che Classe ha come centro archeologico-museale e culturale - valorizzando l'area della Basilica e rendendo funzionale l'ex Zuccherificio all'area archeologica destinandolo a sede di museo ed università.

Tale integrazione può essere favorita dal nuovo tracciato della ferrovia, che se spostato più a est permetterebbe l'accorpamento di tutto il centro e in particolare la integrità della zona archeologica con l'eliminazione dell'attuale linea ferroviaria.

Il tessuto edilizio già ben definito è stato completato con un'ampia area C4 ed altre 3 più modeste per complessivi 26.000 metri quadrati di superficie utile.

Le aree verdi per servizi e attrezzature sono state confermate con funzione di salvaguardia e tutela delle zone di particolare valore e interesse storico.

### **Porto Fuori**

E' un grosso centro di Frangia localizzato a Est del Capoluogo, al quale è collegato con la via Stradone e poco distante da Lido Adriano al quale è collegato con via Bonifica.

Il centro è ben strutturato, con isolati definiti e saturi. Le aree previste dal PRG vigente sono state in gran parte attuate.

Il PRG 93 precisa la viabilità di circuitazione a nord e indirizza lo sviluppo del centro all'interno delle aree già pianificate, riconfermando la zona C4 già definita in sede di Variante Specifica 89 e trasformando ad usi residenziali una vasta area centrale già destinata ad usi produttivi nella parte Nord del paese, anch'essa come zona C4.

Alle piccole aree di ricucitura definiscono con viale alberati e aree verdi, il limite sud dell'abitato, e una piazza posta sempre nella parte sud del paese.



Inoltre il piano propone un progetto unitario di riqualificazione ambientale per la zona dell'allevamento suinicolo "Ferruzzi" di cui si prevede la discussione per motivi igienico sanitari e per motivi ambientali.

## **P.T.P.R. - ART.19 - ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTO-AMBIENTALE (COMMA 11)**

### **1) Marabina**

Alla periferia Nord di Classe è insediato un nucleo abitato che si sviluppa ai margini della via Romea Vecchia. Tale insediamento, inserito nella zona di particolare interesse paesaggisto-ambientale, ha esaurito nel suo complesso le previsioni del PRG 83. Al fine di favorire il disegno urbano del centro in una ottica di consolidamento nelle sue funzioni residenziali, terziarie e di servizio pubblico sono state individuate due aree di modeste dimensioni che garantiscono un adeguato fabbisogno di tale centro nell'arco di validità del PRG 93. Tali aree sia per dimensione che per localizzazione non vanno ad interferire con le emergenze ambientali cui tale insediamento appartiene quali sul lato Ovest la vasta area archeologica e il complesso basilicale di Classe e sul lato Est il paesaggio agrario che si stende fino alla pineta e al litorale.

### **2) Area nomadi**

Il PRG 93 ha individuato un'area per il transito nomadi collocata a Nord del capoluogo sulla principale direttrice di transito Nord/Sud dei nomadi stessi. Tale area ricade in proprietà comunale attualmente ad uso agricolo inserita nel P.T.P.R. in zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale. La scelta di Piano è di notevole rilevanza sociale, atta a garantire per questo tipo di utenza un luogo sicuro e attrezzato eliminando nel contempo quei fenomeni di tensione sociale verificatisi fino ad oggi. L'area, di modeste dimensioni, è inferiore ai 5000 mq., circondata da un'ampia fascia destinata a verde pubblico che funge da filtro tra gli insediamenti produttivi esistenti a Sud e l'ampia area agricola e pinetata a Nord.

TAB. D  
DATI ESSENZIALI: CENTRI DELLA FRANGIA ( potenzialita' edificatoria e Standards pubblici )

CENTRI DI FRANGIA	Popolazione				St (3)	SU (3)		Viabilità' mq. (4)	STANDARD		
	1992 fraz.	abitanti virtuali (1)	2003 (2)	R		NR	esistente		Totale (5) mq/ab		
							mq			mq/ab	
Fornace Zarattini	965	458	917	26480	1220	27700	9890	43400	44,97	76090	55,34
Borgo Montone	1132	1067	1075	61640	910	62550	11395	6100	5,39	60090	28,05
Madonna dell'Albero	1122	465	1066	26880	660	27540	13075	3000	2,67	63380	41,39
Ponte Nuovo	4372	367	4153	21200	640	21840	7145	109160	24,97	297000	65,70
Classe-Romea V.	2435	464	2313	26800	/	26800	10190	65390	26,85	169690	61,10
Porto Fuori	3361	577	3193	33350	2850	36200	15050	60760	18,08	118700	31,48
<b>TOTALE</b>	<b>13979</b>	<b>3398</b>	<b>13280</b>	<b>196350</b>	<b>6280</b>	<b>202630</b>	<b>66745</b>	<b>287810</b>	<b>20,59</b>	<b>784950</b>	<b>47,06</b>

Fonte S.I.T. (popolazione) e misurazione grafica (superfici)

(1) Gli abitanti virtuali sono calcolati stimando un'attuazione delle superfici residenziali di nuova previsione del PRG '93 per singola zona omogenea territoriale : Frangia 90% e applicando il parametro reale di 52 mq/ab. come desunto dal SIT .

(2) Le previsioni relative alla popolazione al 2003 sono state elaborate solo per zone territoriali omogenee - Studio Genesis -

(3) Superficie di progetto (C.12, C.2, C.41, B.5 in Progetto Unitario )

(4) E' stimata nel 10% della Superficie Territoriale

(5) Comprende sia la Ss esistente che quella prevista dal PRG 93.

# 2.2

## IL CENTRO STORICO

## 2.2 - IL CENTRO STORICO

Per quanto riguarda il Centro Storico, pur assicurando il necessario risalto agli aspetti testimoniali e documentari propri della tipologia edilizia, su cui si basa soprattutto la lunga e positiva esperienza urbanistica di Ravenna, si è posta la maggiore attenzione ai caratteri morfologici di insieme dei principali percorsi "matrice" della città, sia del sistema delle mura, sia del sistema delle piazze centrali, sia delle polarità che in tali sistemi urbani svolgono i principali monumenti ravennati, in quanto i loro insiemi edilizi concorrono a definire la storia, i ruoli, gli usi e gli adattamenti che, nel corso delle trasformazioni temporali, la città, attraverso lo sviluppo ed il consolidarsi dei singoli luoghi, in sintonia od in opposizione tra di loro, ha costantemente espresso in termini di qualità urbana e di immagine complessiva architettonico-edilizia.

In questi termini particolari sistemi della trama urbana, come le "mura" o le "dorsali" nonchè le grandi emergenze architettoniche della città trovano nel P.R.G. '93 nuove rilevanti possibilità di valorizzazione e di rilancio grazie all'alto valore positivo che tali polarità possiedono all'interno del tessuto urbano circostante.

Ciò significa, essenzialmente, aver recepito nel Piano la natura più intima e propria dei caratteri di fondo del Centro Storico di Ravenna, cioè quel bilanciamento straordinario che ricuce insieme alcune insigni emergenze monumentali - che fanno parte a pieno titolo della storia urbana dell'Europa e del Mediterraneo - ed un tessuto diffuso di base costituente edilizia residenziale e artigianale, tipologicamente e morfologicamente significativa e ben conservata, e che è tale da rappresentare ancora oggi con coerenza ed efficacia la storia infinita di una cultura urbana e costruttiva, che ha saputo assicurare la continuità e la permanenza nei secoli a tipi edilizi e modi di vita, che esprimono il forte radicamento dei valori civili nella comunità ravennate.

Questa edilizia che costituisce il tessuto di base della città - il vero "genius loci" della Romagna - è presente altrove, con esempi di notevole significato, a Rimini, a Cesena ed in alcuni episodi più minuti, ma in nessun luogo come a Ravenna essa è stata capace di assicurare - anche nel quadro di grandi sfasamenti temporali - una dignità urbana così alta, come nel rapporto che si è instaurato nella città, tra il tessuto edilizio della città e le polarità monumentali della storia architettonica.

D'altra parte, questo specifico carattere urbanistico di Ravenna, lo si ritrova anche nel territorio più ampio, dove le emergenze di alto valore naturalistico di questa porzione della Bassa Romagna, compresa fra via Emilia e Po', si collocano in un fitto reticolo di centri periferici, fino alle ricorrenti permanenze di un insediamento

sparso e di un paesaggio agrario antropizzato, che viene a sua volta dalla storia ininterrotta di duemila anni di bonifica, e di rapporti difficili con l'acqua ed il mare, di questa terra bassa ed umida, ma anche di rilevante fertilità. Rientra in questo disegno di continuità urbana, sia pure in forme diverse, la grande emergenza di Sant'Apollinare in Classe, nel cui intorno va rilanciata con forza l'iniziativa del Parco e del Museo Archeologico, malgrado i deludenti riscontri finanziari di questo progetto (già FIO e FRIET).

Nel Centro Storico sono questi contesti che vengono a configurare i principali caratteri urbani di Ravenna, in una pluralità di "architetture della città", attraverso le molteplici figuratività che ha assunto il sistema delle vie e delle piazze, dei complessi monumentali e delle mura, sottolineati dalla contrapposta presenza di palazzi, tessuti edilizi e giardini, entro contesti e spazi che si sono gerarchicizzati e condizionati continuamente e vicendevolmente - ma sempre in modi coerenti - differenziandosi per importanza e per funzioni nel corso dei secoli.

Tale sistema primario, vera e propria "dorsale" portante dell'intera città storica, caratterizza lo spazio delle singole architetture, isolatamente o coralmemente, in un insieme di segni esprimenti le fasi di continua "permanenza-mutazione" che i bisogni sociali, simbolici, economici e civili delle diverse epoche hanno prodotto, secondo le sollecitazioni della storia, del costume e della specifica cultura ravennate.

Pertanto, per definire sulla base di una serie di giudizi critici relativi agli aspetti "tipo-morfologici", espressi dai caratteri architettonici dei singoli edifici, l'attuale grado di permanenza d'immagine esistente nei diversi spazi urbani, è stato sviluppato un particolare approfondimento principalmente volto, per ogni ambito considerato, all'analisi delle forme edilizie, da quelle che più ne esaltano le emergenze o le qualità individue, fino a quelle che più ne disturbano o ne alterano gli effetti di insieme.

All'interno del Centro Storico, ma anche nei settori della città urbanizzati fino alla fine degli anni '30, esistono particolari condizioni di tessuto urbano o di qualità edilizia di alto significato architettonico e ambientale, che richiedono una specificazione progettuale analitica e di dettaglio, che non può essere genericamente rimandata alle sole norme di attuazione.

Si tratta, in sostanza, di evidenziare quanto la manovra di attuazione prevede in generale, puntualizzandone gli effetti nel dettaglio di ogni singolo lotto come se si trattasse di un piano particolareggiato.

Ciò si rende necessario per rafforzare i criteri guida di restauro e di risanamento (e di ristrutturazione quando opportuna) specificando il grado e il modo con i quali

dovranno essere attuati gli interventi nelle zone peculiari della Ravenna storica. In tali zone si è data, perciò, grande importanza al carattere morfologico degli spazi urbani, al recupero delle architetture ed alla articolazione delle destinazioni d'uso, compatibilmente con i caratteri storico-espressivi degli edifici.

Tali specificazioni riguardano sia gli spazi pubblici che le singole architetture o i complessi edilizi di norma anteriori al decennio degli anni quaranta di questo secolo, di carattere variamente emergente per il loro valore formale o per il loro significato documentario o storico, compreso anche quanto ha parzialmente perduto la sua specificità originaria e che va, quindi, riconnesso in una logica di recupero e di restauro; nonchè tutti quegli spazi pubblici o singoli edifici o complessi urbani di norma anteriori al decennio degli anni quaranta, anche se rimaneggiati più o meno profondamente in epoca successiva.

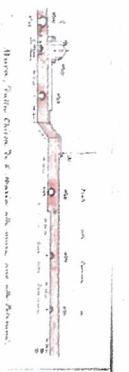
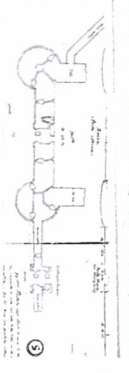
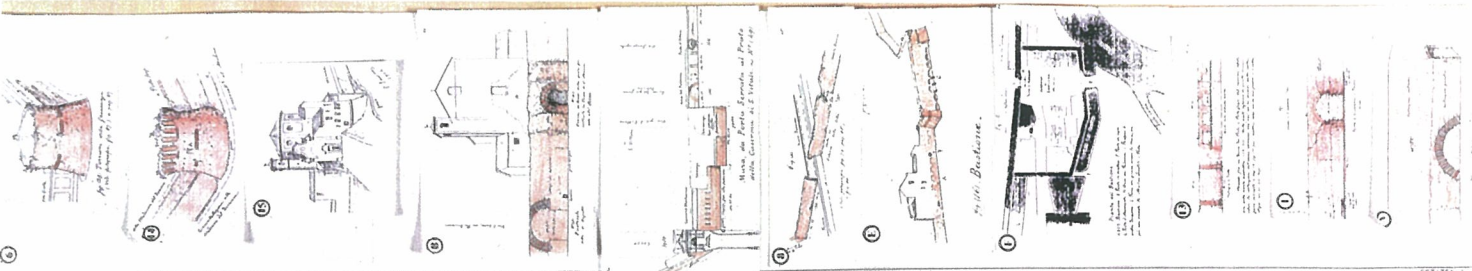
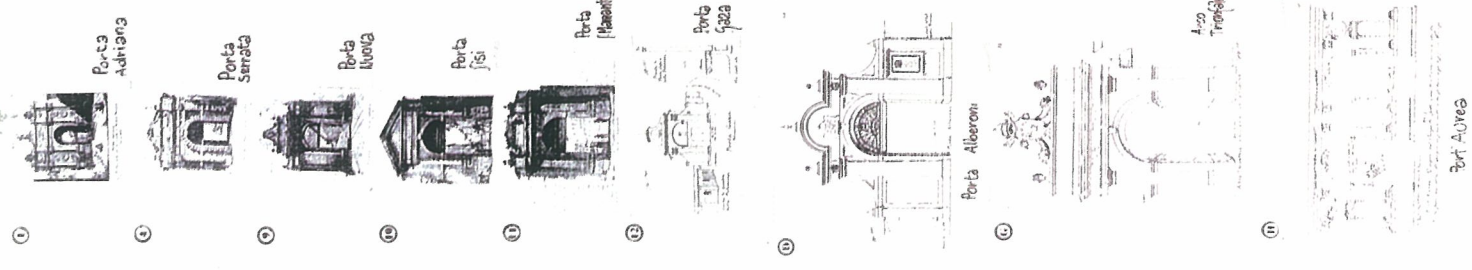
Analogo studio è stato condotto per gli edifici da conservare costruiti di norma anteriormente agli anni quaranta privi di particolari valori morfologici, ma di interesse storico-tipologico nonchè per quelli da ristrutturare più profondamente (fino alla ricostruzione). In presenza di tali ultimi casi è stato anche specificato, sotto forma di suggerimento alla progettazione esecutiva, il modo con il quale occorre ricostruire l'edificio, così come sono stati anche indicati i criteri necessari alla sistemazione ed al recupero degli spazi pubblici, dei servizi, della sosta, nonchè la disciplina degli affacci commerciali, le indicazioni sulle scelte più idonee per le destinazioni d'uso, ecc..

Gli ambiti interessati da tale disciplina particolareggiata sono, individuati nelle varie Tavole del centro storico ove, in particolare, sono posti in evidenza:

- 1) il sistema delle mura (Fig. CS1)
- 2) il sistema del verde di cintura e dei percorsi pedonali e ciclabili
- 3) il sistema delle piazze centrali e delle vie circostanti
- 4) il sistema delle "dorsali culturali" che legano i percorsi di più antica origine con i monumenti ravennati più significativi e che si sviluppano lungo le cortine edilizie dei tessuti-matrice più significativi (Fig. CS2)

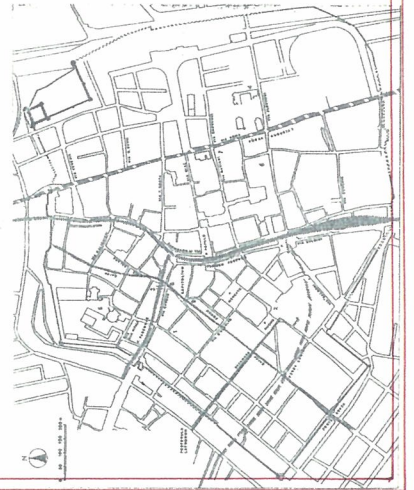
Tali "dorsali" sono: l'asse di via Roma; l'asse di via P. Costa, via S. Vitale e via Cavour; la via M. D'Azeglio; i tratti di via Porta Aurea e via N. Bixio; il sistema delle vie Baccarini e Mazzini.

Per tali ambiti è stata, pertanto, approfondita una disciplina operativa volta a garantire modi e forme di intervento omogenee e unitarie, per il recupero dei valori storico-architettonici delle parti più significative di Ravenna, anche con più puntuali forme di intervento attuativo.





- ..... Dorsali principali del tessuto urbano
- Spazi pubblici richiedenti nordismo





Nel Centro Storico hanno collocazione anche alcuni complessi che non presentano allo stato attuale una piena rispondenza tra le funzioni insediative e le diverse e molteplici esigenze espresse sia dallo stesso Centro Storico, sia più in particolare con riferimento ai rapporti intercorrenti con il più ampio sistema urbano.

Per tali ambiti il Piano propone una strategia attuativa articolata.

Per le questioni più evidenti viene proposto un "Progetto d'area" con una specifica disciplina attuativa, basata su norme prescrittive e norme di indirizzo.

I quattro "Progetti d'area" proposti riguardano l'area della Caserma Dante Alighieri in via Nino Bixio, l'area AMGA in via Venezia, l'area ex Callegari e il comparto Santa Teresa, in via De Gasperi.

Per questi quattro ambiti, i Progetti d'area - messi a punto in termini di maggior approfondimento, nella fase più recente della formazione del Piano, - si basano su una serie di Schede Progettuali, con le relative norme di indirizzo, riportate nell'Allegato P.5 al P.R.G.. Il Progetto d'area si potrà attuare o attraverso Progetto Unitario - nel caso di un rispetto integrale delle norme di indirizzo - ovvero attraverso Piano di Recupero.

Nel merito dei quattro ambiti in oggetto si è proceduto ad una più attenta definizione progettuale tenendo conto opportunamente sia dei fattori storico-morfologici, sia dei problemi di funzionalità urbana (ed in particolare dei parcheggi pubblici e privati), senza dimenticare l'esigenza di un equilibrio in ordine alla ricerca di una necessaria fattibilità tecnica ed economica degli interventi previsti.

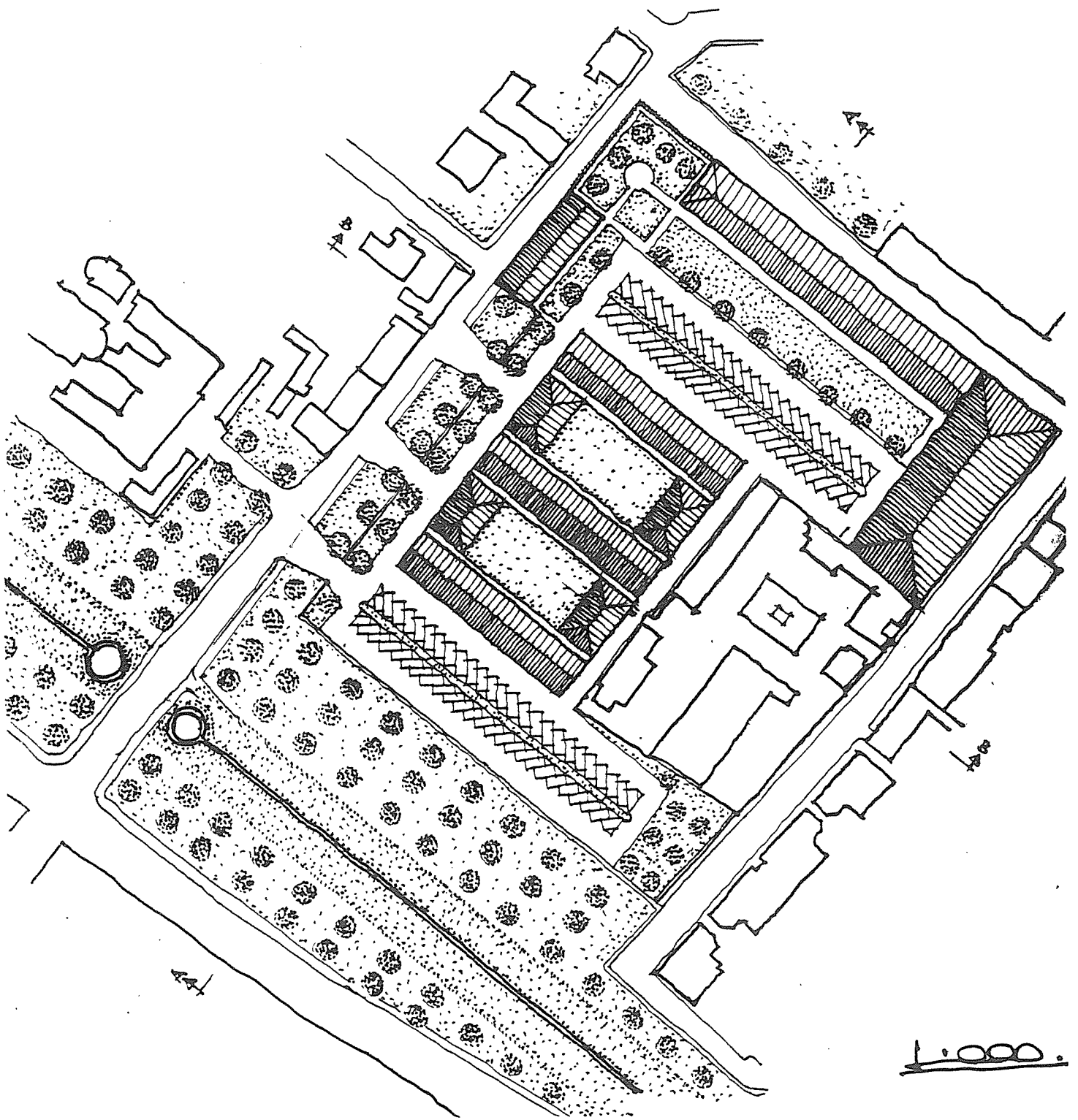
Giova qui ricordare che, in precedenza, l'Amministrazione aveva operato con analoghi criteri in occasione, ad esempio delle varianti specifiche proposte per l'area della falegnameria Poggiali e per l'ex Macello.

In particolare per i quattro Progetti d'area si possono qui svolgere le seguenti considerazioni:

#### AREA CASERMA - VIA NINO BIXIO

Nell'area, attualmente occupata dalla caserma militare, esistono una serie di edifici di impianto antecedente il 1844, che si affacciano sulla viabilità perimetrale dell'area, oltre a una serie di nuovi corpi recenti posti centralmente ad essa.

Il piano prevede per tale area due soluzioni: una con il mantenimento delle attrezzature militari e una di utilizzo in previsione del loro trasferimento. In tale seconda soluzione sono assoggettati a conservazione i due principali corpi di fabbrica di più antico impianto. Nell'area inoltre è ammessa la costruzione di un



AREA CASERMA - VIA NINO BIXIO

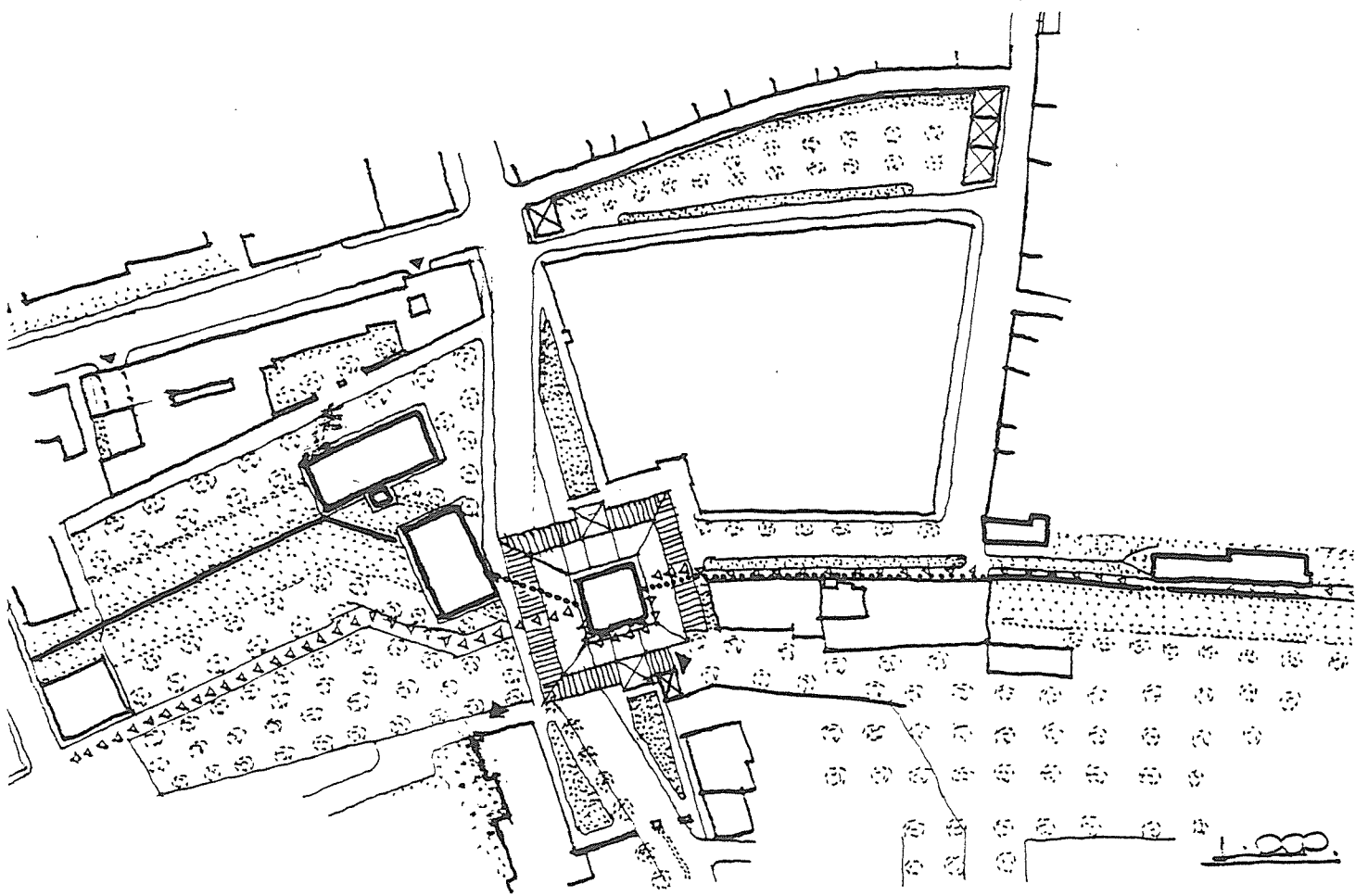
complesso edilizio polifunzionale, per un totale di mc. 20.000 e mq. 6670 di Su, disposto al centro della stessa ed allineato con i due fronti della scuola adiacente, già esistente. Tale complesso edilizio deve comprendere una piastra su due piani (di cui uno interrato esteso anche alla parte sottostante i Pk di superficie) da adibire prevalentemente a parcheggi pubblici e privati, rispettivamente per circa 400 e 150 posti auto, - particolarmente rilevanti in certi ambiti urbani - al di sopra della quale si elevano i volumi dei corpi tripli destinati ad uffici, ad attività terziarie ed eventuale residenza. Al di fuori del muro di cinta, si dovrà realizzare una vasta area attrezzata a verde pubblico, di circa mq. 4.200, con sistemazioni di arredo atte a mettere in valore ed in evidenza il complesso longitudinale della cinta muraria della città, anche a integrazione dei giardini pubblici esistenti. La parte di area scoperta adiacente la scuola, di circa mq. 1500, dovrà essere attrezzata a verde sportivo di pertinenza della stessa.

#### AREA AMGA - VIA VENEZIA

L'area è stata edificata a partire dal 1863, per la parte ricadente entro le mura storiche, per insediarvi la fabbrica del gas al fine dell'illuminazione della città. Di tali edifici sono ancora oggi presenti il corpo che ospitava i forni e la ciminiera ad esso adiacente. Fra il 1910 e il 1920 la fabbrica si ampliò oltre le mura, demolendo in parte le stesse, con due edifici ancora oggi esistenti, e sempre in quel periodo fu realizzato l'edificio su via Venezia poi ampiamente trasformato. Il piano prevede la conservazione di due edifici, unitamente alla ciminiera, dell'ex fabbrica del gas. In sede di piano di recupero comunque potrà essere valutata l'opportunità di traslare il volume, relativo al solo edificio posto sopra il tracciato delle mura, nelle aree di possibile nuova edificazione. L'edificio esistente posto lungo la via Venezia potrà essere adeguatamente ampliato e/o ricostruito con un volume aggiuntivo pari a mc. 5100 e Su pari a mq.1700, tale volumetria o sua parte potrà essere posta anche nell'area di possibile nuova edificazione individuata nella parte Nord/Est del Comparto. La costruzione esistente posta a ridosso della cinta muraria dovrà essere demolita e il suo volume potrà essere traslato in una delle due aree di possibile nuova edificazione, ad integrazione della potenzialità edificatoria sopra indicata.

Gli spazi liberi dovranno rimettere in luce, con adeguate opere di valorizzazione, il tracciato delle antiche mura e dovranno essere attrezzati a verde pubblico e parcheggi per circa mq. 2.500.

L'area della Porta Monumentale dovrà essere adeguatamente sistemata nello stesso contesto con un accurato studio delle pavimentazioni (nel disegno e nei materiali) e del verde al fine di realizzare uno spazio articolato e selezionato gerarchicamente



AREA AMGA - VIA VENEZIA

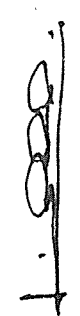
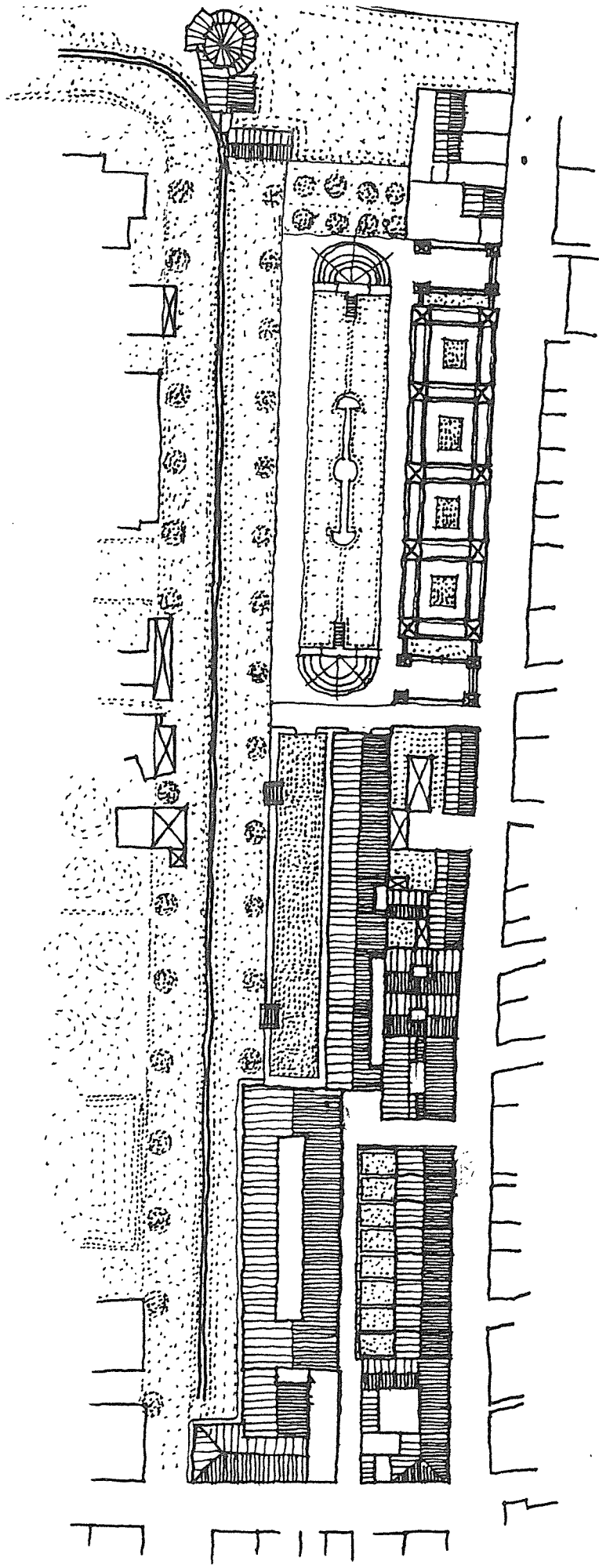
atto a valorizzare il complesso monumentale e il percorso pedonale ciclabile lungo le mura.

#### AREA EX CALLEGARI

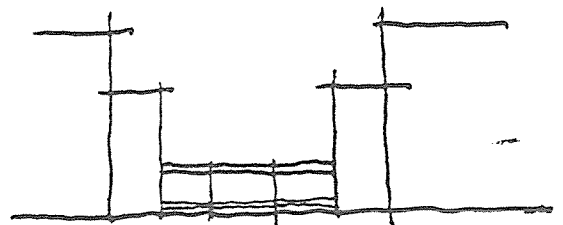
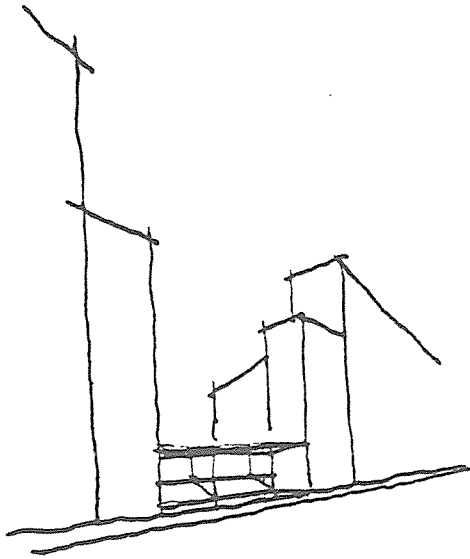
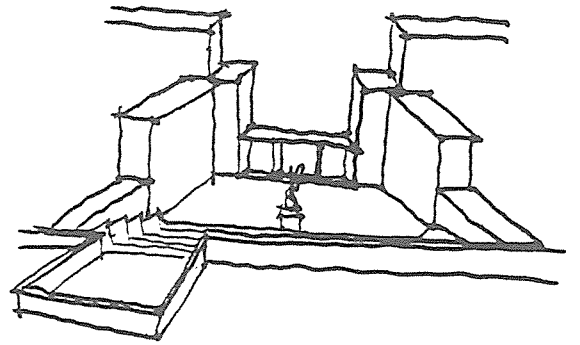
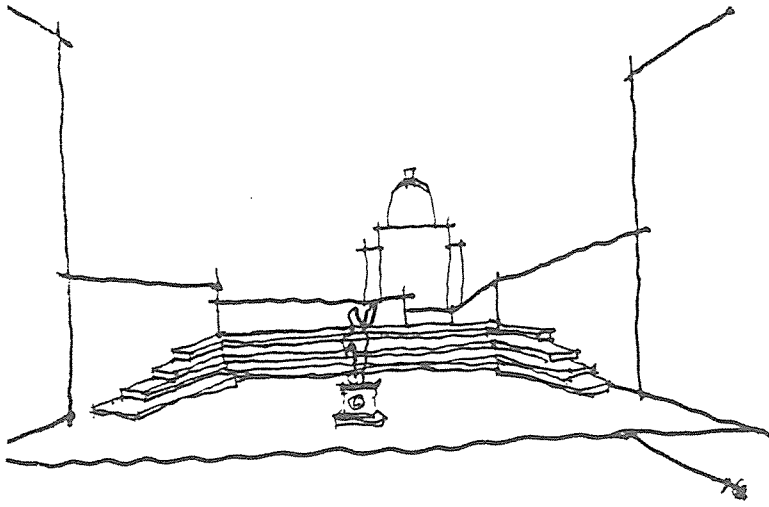
L'area, che anticamente costituiva un tratto dell'alveo del Fiume Montone, è stata edificata a partire dal 1861 per l'insediamento di una conceria, sostituita nel 1923 dai primi edifici della fabbrica Callegari. Questa ha subito poi nel corso degli anni modifiche e aggiunte di nuovi corpi, le più sostanziose delle quali sono avvenute nel '49 e '50 e le ultime nel '63. Negli anni '70 l'area ha raggiunto la massima espansione con una volumetria di mc. 60.000 circa, dei quali una parte sono stati di recente demoliti. Essendo l'area adiacente alle mura storiche della città si è creato, fra queste e gli edifici di carattere industriale attigui (che risultano essere i più vecchi anche se poi hanno subito interventi successivi) un dialogo ormai consolidato nella memoria. Il piano su tali corpi di fabbrica di tipologia industriale, consente opere di trasformazione e contenute modificazioni sui prospetti prospicienti le mura per adeguare funzionalmente le costruzioni alle nuove destinazioni d'uso. Nell'area di intervento è consentita una Su max complessiva pari a mq. 10.000, articolata fra edifici da ricostruire ed edifici da conservare e ristrutturare. L'area scoperta a sud del comparto dovrà essere attrezzata a giardino pensile nella parte centrale, mentre la parte che si attesta sulla via F.Montone Abbandonato sarà attrezzata a piazza coperta con strutture leggere e/o pergolati che costituiscano fronte strada, con spazi per la sosta e il tempo libero, al di sotto di tale area sono da ricavarsi parcheggi di uso pubblico per almeno 150 posti auto. In complesso su circa 16.000 mq. di superficie del comparto, circa 9.500 mq. è previsto siano ceduti gratuitamente al Comune, da riservare a verde pubblico (anche a protezione delle mura) ed a parcheggi pubblici di sicuro valore strategico. Non trascurabile appare in questo piano della città anche la realizzazione di parcheggi privati per i quali sono previsti almeno 150 posti auto.

#### AREA S.TERESA - VIA DE GASPERI

L'area, attualmente utilizzata a parcheggio pubblico, è situata in adiacenza al complesso monumentale dell'abside del Duomo e della torre Salustra. E' quindi in posizione strategica per la riqualificazione, anche al fine di una corretta visuale di tale complesso, del prospetto su via De Gasperi. Il prospetto si presenta infatti, allo stato attuale, con una frattura fra due edifici porticati recenti molto alti, costituita dall'area di intervento. Nel progetto d'area sono previsti due corpi di fabbrica simmetrici e di pari soluzione architettonica a proseguimento e parziale chiusura



AREA EX CALLEGARI



L. OGGI

AREA S.TERESA - VIA DE GASPERI

delle due pareti cieche di tali edifici e il loro collegamento con un elemento leggero coperto analogo, per altezza e modularità, al portico esistente da ambo i lati. Una gradinata, opportunamente sistemata con scivoli per portatori di handicap, dovrà portare ad una "piazza interna" sopraelevata di circa mt. 1,20 - 1,50 sull'attuale colmo stradale, allo scopo di garantire e valorizzare la vista sul complesso absidale del Duomo e della Torre Salustra. Due corpi di fabbrica, per ciascuno dei due lati corti dell'invaso, chiudono i restanti spazi laterali, con forme simmetriche e con pari soluzioni architettoniche speculari. Complessivamente, le nuove costruzioni sui tre lati della piazza, con usi sociali, non possono superare mq. 4.000 di Su.

Oltre alle quote dimensionali consentite, al di sotto del piano di calpestio della piazza e sotto gli edifici di progetto, è possibile ricavare un'area coperta per parcheggi di uso pubblico e privato rispettivamente per 80 e 66 posti auto circa, di grande segnificato urbanistico.

Per i dati dimensionali specifici dei quattro Progetti d'area, si rimanda alle singole Schede Progettuali (Allegato P5).

In merito alla metodologia adottata occorre precisare che con le analisi qualitative svolte sull'ambiente urbano - tramite i sopraindicati giudizi di valore espressi, per quanto riguarda l'edificato, per singoli lotti - si è teso a sviluppare, con il progetto del P.R.G. '93, una articolata ed approfondita normativa operativa generale, per classi di intervento omogenee, estese all'intero ambito delimitante oltre che le "dorsali culturali" principali del Centro Storico di Ravenna, anche le restanti parti del tessuto urbano storico, comprese alcune frange che con il P.R.G. '83 erano rimaste esterne alla zona A, nonché parti di tessuto edificato esterno alla zona A ma che per il carattere degli edifici e dell'insieme sono tali da rivestire significativo interesse documentario dello sviluppo urbano storico fino agli anni quaranta (zone di conservazione morfologica).

Anche per il Centro Storico, dunque, l'impostazione è stata quella di accentuare i momenti di integrazione e di continuità del grande patrimonio culturale e ambientale con l'intero organismo urbano, basandosi sui già citati temi che ne supportano l'immagine unitaria, le mura, i percorsi, pedonali e ciclabili, le emergenze storiche e archeologiche (ancora ricche di grandissime potenzialità inespresse), la continuità dei tessuti, il disegno minuto del verde, con l'emergenza della Rocca Brancaleone, che ricollegata al Mausoleo di Teodorico, rappresenta una sorta di nucleo originario di tutto il quadro delle proiezioni e delle linee verdi che, accompagnando la grande rete infrastrutturale, "riportano" la città verso la



dimensione delle rilevanti emergenze naturalistiche, proprie dei territori a Sud e a Nord del capoluogo (vedi ancora la Tav. 5).

L'obiettivo è stato anche quello di alleggerire la pressione sul Centro Storico, accentuando la rete delle pedonalizzazioni e delle piste ciclabili, e confermando i programmi relativi alle diverse tipologie di parcheggio proposte dal recente Piano del Traffico.

Il progetto per le zone storiche urbane conferma in larga misura i contenuti operativi e la disciplina particolareggiata del costruito del Piano '83, pur sottoponendolo ad una nuova e più articolata rilettura storico-critica e operativa di dettaglio.

In particolare, rispetto al P.R.G. vigente, si è esteso il perimetro dell'intera zona A con l'inclusione delle aree di via Podgora, ed altre; si è garantita la conservazione degli edifici più significativi costruiti negli anni trenta, soprattutto nelle aree più centrali, molti di questi portandoli da A4 ad A2 e dei tessuti edilizi di via R. Serra di antico impianto che precedentemente erano assoggettati a demolizioni per motivi di viabilità; si è sdoppiato il modo di intervento per la sottozona A3 al fine di ricondurre gli organismi edilizi in parte alterati (A3/2) a criteri operativi quantomeno di maggiore attenzione tipologica; si è articolata la sottozona A4 distinguendo tra edifici recenti, morfologicamente compatibili e edifici privi di tale compatibilità (A4/2), per i quali sono stati indicati modi e criteri progettuali anche regolamentati con specifiche indicazioni planivolumetriche (elenchi) e, infine, si è ulteriormente precisato il ruolo degli edifici non compatibili (A7) con il tessuto storico circostante, individuando per ciascuno di essi funzioni e modalità di intervento particolari.

Inoltre, il nuovo P.R.G. '93 si caratterizza per l'assunzione di una precisa disciplina relativa ai principali sistemi urbani caratterizzanti la città storica di Ravenna, quali il sistema delle mura, le principali vie o piazze individuate come vere e proprie "dorsali culturali", il sistema del verde storico.

Per il "sistema delle mura" si è voluto garantire un controllo pianificato mirato alla valorizzazione dei resti archeologici, visibili e non, proponendo soluzioni trasformative di aree pubbliche e private da ulteriormente precisare in sede di strumentazione attuativa.

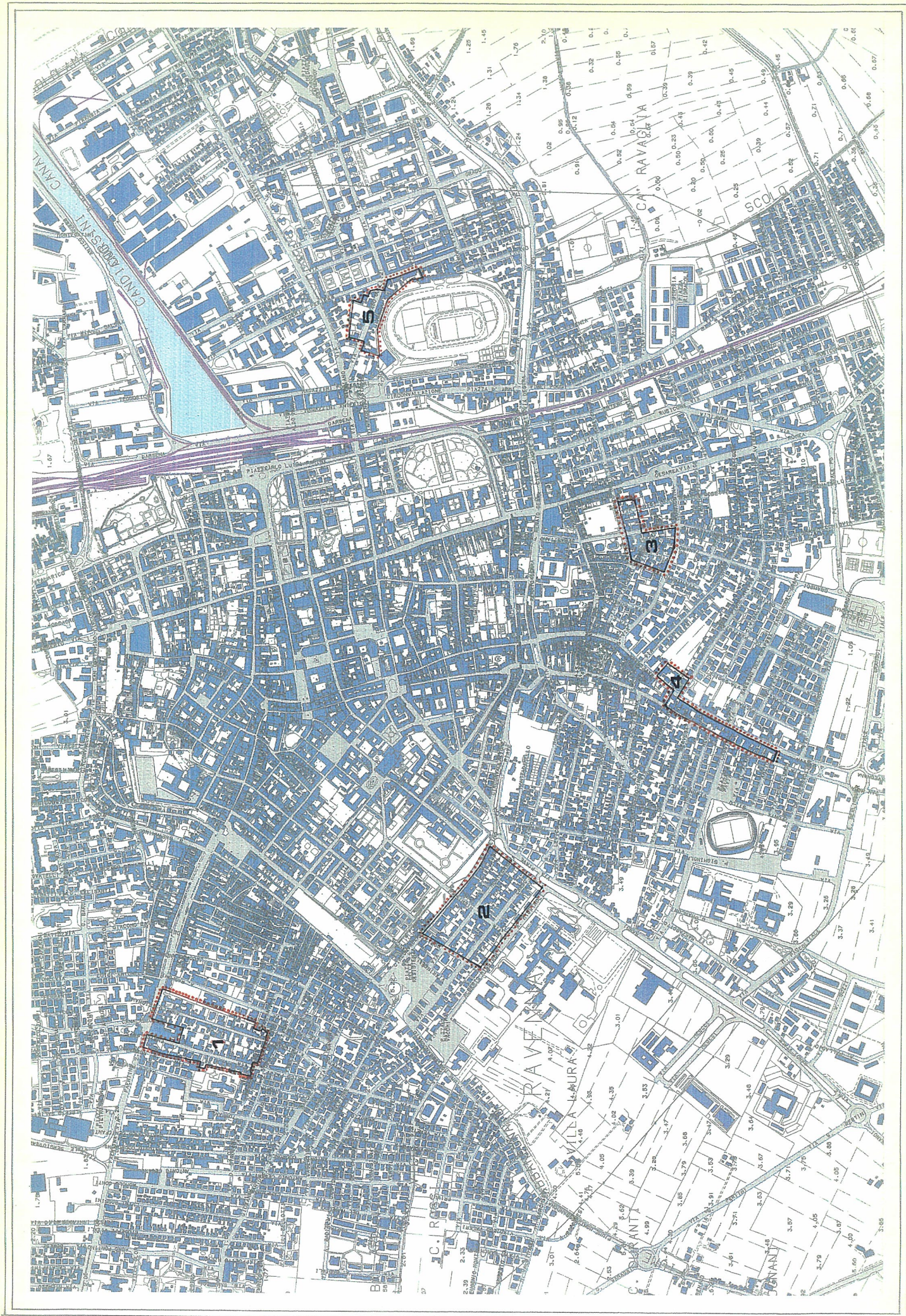
Per il sistema delle "dorsali culturali" si è inteso sottoporre a disciplina particolareggiata, anche mediante studi e progetti unitari successivi, ogni costruzione esistente nelle zone interessate, suggerendo, in questa fase come utile riferimento, i modi di intervento, le destinazioni d'uso e le modalità esecutive consone all'omogeneità dei percorsi e al valore morfologico e storico delle singole

architetture, o dei loro insiemi, e prevedendo anche forme di indirizzo per la ricostruzione degli edifici recenti indicati in elenco.

Per il "sistema del verde" storico e non, soprattutto per quello posto lungo le mura si è provveduto ad articolarlo in cortine vegetali con funzione di filtro e/o fronte, percorsi pedonali e/o ciclabili, fasce di rispetto, verde pubblico attrezzato, verde sportivo, verde privato di rispetto, ecc..

Per altre situazioni di rilievo come ad esempio alcune emergenze monumentali si procederà, nel corso della fase attuativa, attraverso opportune strumentazioni, come i Piani di Recupero. Particolare attenzione è stata posta, infine, al livello archeologico della città di Ravenna con attente individuazioni planivolumetriche e normative per il controllo degli interventi sia di messa in luce e ripristino dei reperti, sia di protezione e salvaguardia di quanto ancora permane nel sottosuolo inglobato o meno nelle costruzioni, sia per la valorizzazione dei tratti emergenti. All'esterno del centro storico tradizionalmente inteso (il perimetro murato individuato come "zona A") sono state inoltre individuate alcune zone di interesse "morfologico" denominate zone B0 (si veda Fig. CS3) costituite da tessuti urbanizzati e di primo impianto esistenti all'inizio degli anni quaranta di questo secolo (fonte il Piano Filippone) o singoli edifici costruiti nei primi decenni del secolo che, per stile, forme costruttive, impianto spaziale o decorativo, tipologia urbana e morfologia architettonica costituiscono, singolarmente o per "tessuti", una testimonianza significativa di un modo di progettare ormai assunto a documento epocale e che pertanto richiede di essere conservato, se non altro per i suoi aspetti morfologici (B0.1).

La lettura congiunta del progetto di Piano in scala 1:1.000 e 1:2.000 e delle norme di attuazione per la zona A e per le zone B0, consente un'articolazione operativa differenziata atta a rendere più incisiva e meglio rispondente ai criteri della conservazione o della modificazione controllata i progetti esecutivi, e ciò sulla base delle effettive e documentate realtà storico-architettoniche esistenti, onde perseguire con il minore margine di errore possibile le finalità del restauro e del risanamento conservativo del tessuto e dell'edilizia dell'intera città storica.



Ambiti recenti consolidati del capoluogo di conservazione morfologica (zone B0)



Area 1

MAG92



Area 2



Area 3

MAG92



Area 4

MAG92

## 2.3

### IL FORESE

### 2.3.1 - Operatività del Piano, aggregazione dei Centri Minori.

Il Forese ha fatto registrare una buona tenuta in termini di distribuzione della popolazione, dei posti di lavoro, delle attrezzature e dei servizi.

Il sistema insediativo del Forese è costituito da 48 centri che per caratteristiche demografiche, dotazione dei servizi e ruolo territoriale, sono stati suddivisi in 4 gruppi:

#### **Centri Strutturati - N. 6 - (Figura 13)**

S.Alberto, Savarna, Mezzano, Piangipane, S.Pietro in Vincoli, Castiglione

#### **Centri Strutturati Minori - N. 6 - (Figura 14)**

Santerno, Fosso Ghiaia, Savio, S.Stefano, Campiano S.Zaccaria

#### **Centri Minori - N. 14 - (Figura 15)**

S.Michele, S.Bartolo, S.Pietro in Trento, Carraie, Coccolia, S.Pietro in Campiano, Glorie, Roncalceci, Villanova, Mandriole, Torri, Ammonite, Camerlona, Gambellara

#### **Centri Fragili - N. 22 - (Figura 16)**

Passo di Cortellazzo, S.Romualdo, S.Antonio, S.Marco, Borgo Faina, Ducenta, Casemurate, Borgo Sisa, Durazzano, La Caserma, Bastia, Petrosa, Erbosa, Borgo Pasma, Massa, Matellica, Mensa, Longana, Ghibullo, Filetto, Pilastro, Borgo Masotti.

Successivamente anche per garantire ai Centri Minori e Fragili un minimo livello di autosufficienza in termini di servizi e di attrezzature, sono state operate aggregazioni dei Centri stessi in "raggruppamenti" che saranno operativamente verificati con le Circoscrizioni interessate e con l'Assessorato al Decentramento.

Le aggregazioni proposte (Figura 17) sono le seguenti:

- 1) S.ALBERTO, SAVARNA, MANDRIOLE, S.ROMUALDO ab. 4.474
- 2) TORRI, GLORIE, MEZZANO, LE AMMONITE, CAMERLONA, BORGO MASOTTI ab. 3.575
- 3) SANTERNO, PIANGIPANE, S.MICHELE ab. 2.948
- 4) VILLANOVA, S.MARCO, LONGANA ab. 568
- 5) RONCALCECI, GHIBULLO, RAGONE, FILETTO, PILASTRO, S.PIETRO IN TRENTO, COCCOLIA ab. 1.715

- 6) GAMBELLARA, S.STEFANO, OSTERIA, S.P. IN VINCOLI, S.PIETRO IN CAMPIANO, DURAZZANO, BORGO SISA, DUCENTA, MASSA, PETROSA, BORGO PAPAIE, CASERMA, ERBOSA, BASTIA ab. 5.139
- 7) S.ZACCARIA, CASTIGLIONE, CASE MURATE, MENSA MATELLICA ab. 2.192
- 8) FOSSO GHIAIA, SAVIO ab. 1.766
- 9) S.ANTONIO e S.BARTOLO sono stati aggregati alla Frangia Urbana e al Capoluogo.

Il progetto di Piano è stato caratterizzato dalla ricerca di una elevata operatività.

Si tende a non stravolgere le previsioni del PRG '83, anzi a riconfermarle, ove possibile, in considerazione del fatto che gli effetti della pianificazione sono risultati finora positivi.

Una volta precisati gli assetti viari, semplificando alcune previsioni "eccessive", sono stati ridefiniti i tessuti insediativi, delimitando l'ambito del centro abitato con fasce alberate e aree verdi di filtro.

Alcuni tessuti edilizi storici (S.Alberto, Castiglione e Coccolia) sono stati tutelati e salvaguardati proponendo la perimetrazione di centro storico (zone A) all'interno delle zone B più recenti e consolidate.

Altri tessuti edilizi storici (Mezzano, S.Pietro in Vincoli) pur essendo morfologicamente frammentati, meritano di essere tutelati e salvaguardati proponendo la disciplina di conservazione morfologica (zona Bo) per i tessuti storici ancora leggibili e meno compromessi.

Le aree e i comparti già previsti dal PRG '83 e non attuati sono stati ridisegnati tenendo conto dell'assetto proprietario e delle reali necessità (in termini di destinazione d'uso) della popolazione.

Le zone C2 del Forese, proprio per questi motivi, prevedono destinazioni d'uso prevalentemente residenziali (70 - 100%) e superfici per servizi pari al 20% della superficie territoriale.

Sono state eliminate o riviste e ridotte quelle previsioni non attuate e non riproponibili perchè fuori scala o perchè non rispondenti alle richieste della collettività (aree artigianali - commerciali - di servizio territoriale).

Alcune aree destinate a verde pubblico di quartiere, di fatto difficilmente attuabili, sono state trasformate in zone C4. In queste zone il proprietario dell'area può proporre al Comune la cessione gratuita del 50% dell'area per la realizzazione di servizi pubblici ottenendo in cambio l'edificazione ad uso residenziale del restante 50%. In questo modo viene ad essere sostanzialmente confermata la potenzialità

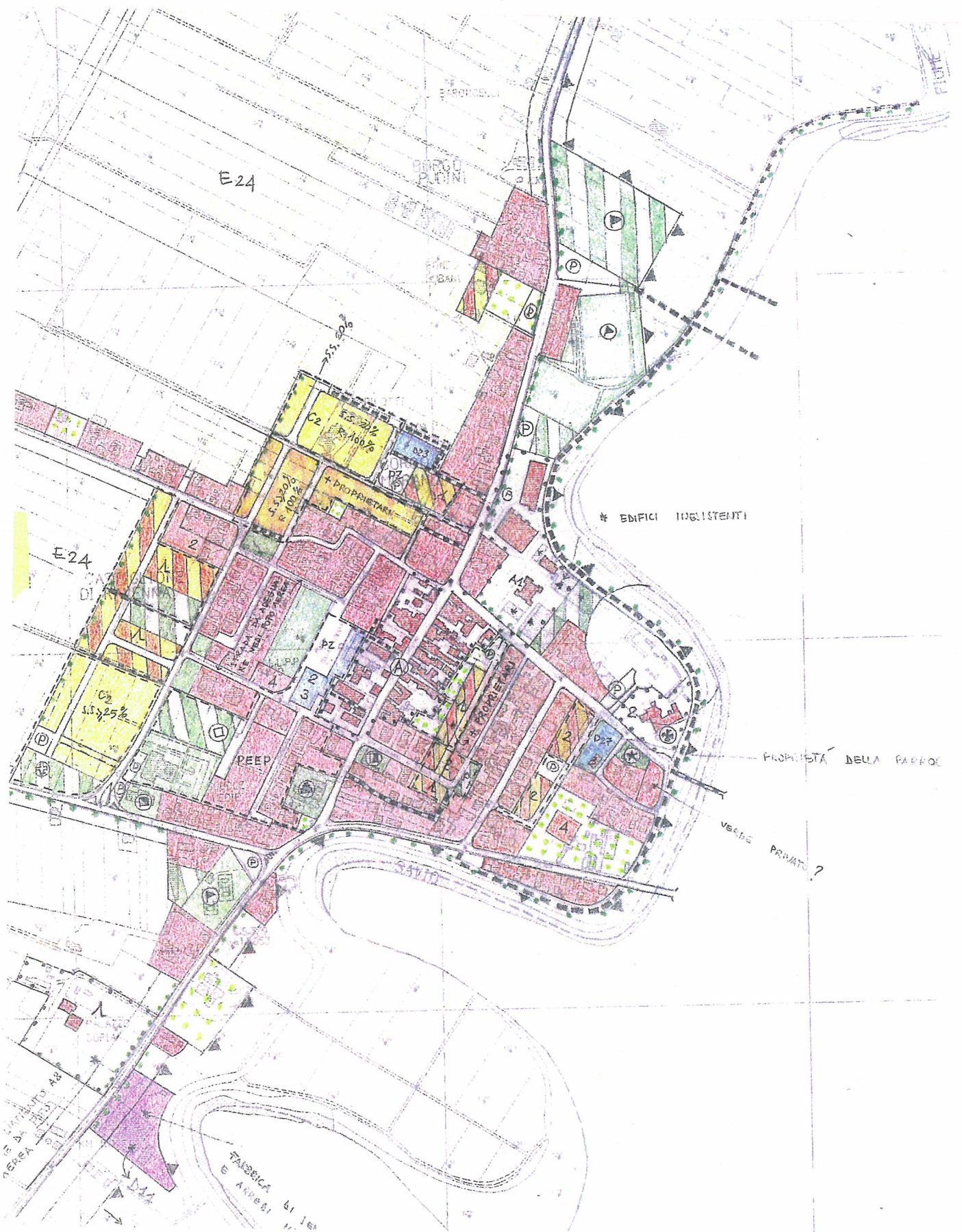
edificatoria e la dotazione dei servizi previsti dal PRG, rendendone di fatto più facile la attuazione.

Ogni centro o raggruppamento dei centri è stato dotato di servizi e attrezzature pubbliche. Sono state confermate le sedi scolastiche esistenti e convertite ad altri usi quelle dismesse (centri polivalenti, socio sanitari, protetti .....).

Le zone sportive esistenti sono state confermate ed in alcuni casi ampliate ed è stata rivolta particolare attenzione alla riqualificazione degli ingressi e della viabilità di circuitazione (viali alberati e percorsi ciclo pedonali) per meglio definire il limite del centro abitato rispetto alla campagna circostante.



FIGURA 13 CENTRO STRUTTURATO



VITTORIANI - ANOROSO

FIGURA 14 CENTRO STRUTTURATO MINORE



FIGURA 15 CENTRO MINORE

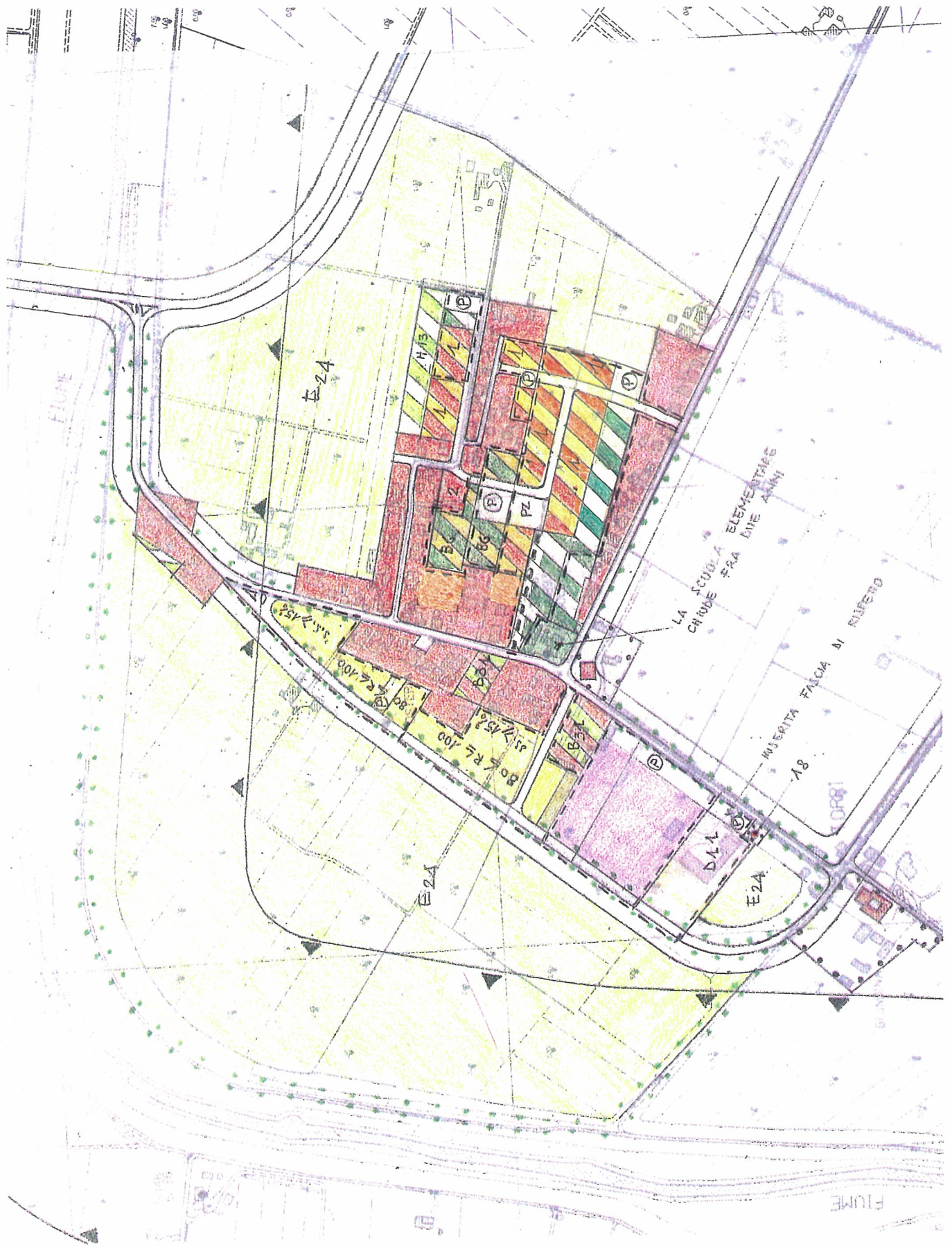


FIGURA 16 CENTRO FRAGILE



FIGURA 17

### AGGREGAZIONI

Aggregazioni  
 Sub-aggregazioni

### CENTRI

Strutturati maggiori  
 Strutturati minori  
 Minori  
 Fragili  
 Centro storico minore

### CONNESSIONE TRA CENTRI

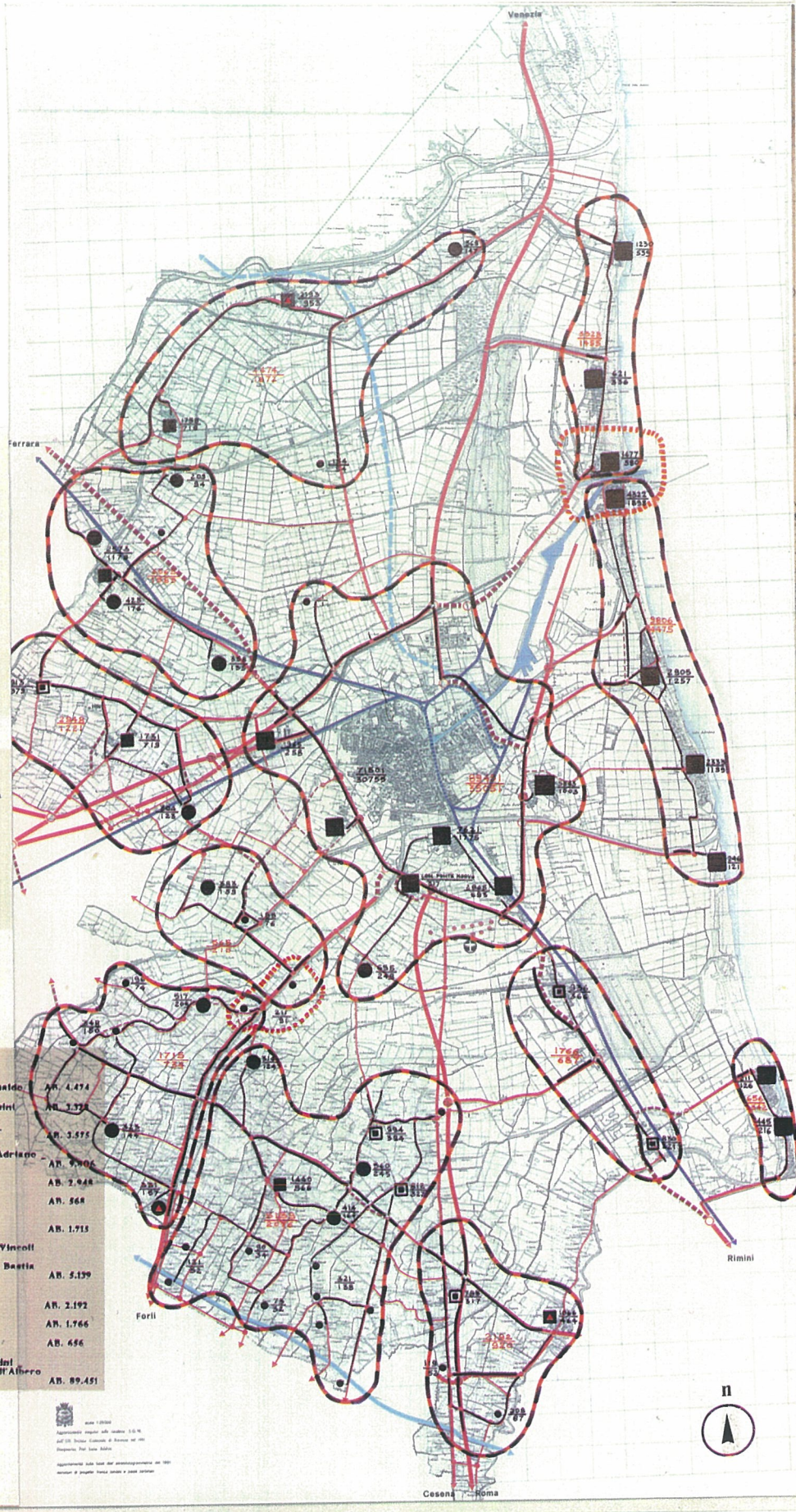
Viabilità' maggiore  
 Viabilità' minore  
 Popolazione 1991 del centro  
 Famiglie 1991 del centro  
 Popolazione 1991 dell'aggregazione  
 Famiglie 1991 dell'aggregazione

### SISTEMA INFRASTRUTTURALE

**esistente**  
 Viabilità' di grande importanza  
 Viabilità' di media importanza  
 Viabilità' integrativa  
 Svincoli a piani sfalsati  
 Svincoli a raso  
 Ferrovia  
 Idrovia  
 Canale Emiliano Romagnolo  
 Porto canale

**di progetto**  
 Viabilità' di grande importanza  
 Viabilità' di media importanza  
 Viabilità' integrativa  
 Svincoli a piani sfalsati  
 Svincoli a raso

- ### LE AGGREGAZIONI PROPOSTE
1. S. Alberto - Savarna - Mandriole - S. Romualdo AB. 4.474
  2. Casinborsetti - Marina Romea - Porto Corsini AB. 3.372
  3. Torri - Clorle - Mezzano - Borgo Masotti - Camerlona AB. 3.575
  4. Marina di Ravenna - Punta Marina - Lido Adriano - Lido di Dante AB. 4.904
  5. Santeramo - Piangipane - S. Michele AB. 2.948
  6. Villanova - S. Marco - Longana AB. 564
  7. Roncalcelli - Ghibullo - Ragone - Flietto - Fiasato - S. Pietro in Trento - Coccolla AB. 1.715
  8. Gambellara - S. Stefano - Osteria - S. F. in Vincoli - Carrate - Campiano - K.F. in Campiano - Durazzano - Bgo Nisa - Ducenta - Massa - Bastra - Petrosa - Bgo Papale - Caserma - Erbova AB. 5.139
  9. S. Zaccaria - Castiglione - Casemurate - Mensa Matellica AB. 2.192
  10. Fosso Ghisla - Savio AB. 1.766
  11. Lido di Savio - Lido di Classe AB. 656
  12. CAPOLUOGO - S. Antonio - Fornace Zarattini - Bgo Montone - Ponte Nuovo - Madonna dell'Albero - Classe - S. Bartolo - Porto Fuori AB. 89.451



VITTO RULLI - ANNO 2002

anno 2002  
 Aggregazioni proposte AB. totale 112.74  
 AB. del centro (esistente e di progetto) del 1991  
 Famiglie del 1991  
 Aggregazioni delle zone del sottobosco (esistente e di progetto)  
 Famiglie del 1991



## 2.3.2

### **SCHEDE ILLUSTRATIVE DEI SINGOLI CENTRI**

## **CENTRI STRUTTURATI:**

**S.Pietro in Vincoli**

**Savarna - Grattacoppa - Conventello**

**S.Alberto**

**Castiglione**

**Mezzano**

**Piangipane**

## S.Pietro in Vincoli

S.Pietro in Vincoli è, con Castiglione, il centro più significativo, di antico impianto, della parte sud del territorio comunale, caratterizzato da una economia agricola di produzione, lavorazione e trasformazione dei prodotti.

Il P.R.G. '93 precisa l'assetto viario principale con l'individuazione di una viabilità di circuitazione che disimpegna il traffico verso est, costeggiando l'area sportiva, fino all'area artigianale del PIP ed alla Cooperativa ortofrutticola, proseguendo a lato della stessa verso sud in direzione Forlì/Cesena. In tal modo si esclude l'attraversamento dell'abitato da parte dei mezzi agricoli di trasporto "pesante".

Tale viabilità è delimitata da una fascia alberata e da una fascia verde di filtro, adiacente all'area produttiva.

Il tessuto storico di S.Pietro in Vincoli, pur essendo morfologicamente frammentario, merita di essere tutelato e salvaguardato.

Sulla base di una attenta analisi degli edifici e dei tessuti è stata proposta una disciplina di conservazione morfologica per le parti più significative e meno alterate. Inoltre il Piano persegue il consolidamento del tessuto urbano, intervenendo sui comparti previsti dal P.R.G. vigente e non attuati.

In questa ottica l'area di completamento adiacente alla via S.Rocco è stata suddivisa in due comparti, (tenendo conto dell'assetto proprietario) ed è stata destinata a zona C2, prevalentemente residenziale (da 70% a 100%), con uno standard pari al 20% della superficie territoriale.

Proseguendo verso la parte sud del centro sono state eliminate parti dell'area PEEP non acquisita: alcune destinazioni, di fatto superate (come la scuola professionale, e le estese destinazioni a commercio e ad artigianato di servizio), sono state riviste.

Il Piano ha operato una ricucitura del tessuto urbano prevedendo una zona C2 suddivisa in più comparti e delimitata da una fascia a verde alberato che definisce il limite del centro stesso. All'interno di tale cinta è stata individuata una zona C4, in luogo della precedente destinazione a verde, di fatto difficilmente attuabile. In questo modo si è confermata sostanzialmente la potenzialità edificatoria prevista dal P.R.G. vigente rendendola di più facile attuazione, soprattutto con la suddivisione in piccoli comparti e con la semplificazione delle destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda le aree produttive il P.R.G. '93 ha scelto di ampliare e consolidare il centro ortofrutticolo (punto di forza dell'economia del centro abitato e di tutta l'area sud del territorio comunale) migliorandone anche l'accessibilità ed ha ridimensionato l'area artigianale, confermando solo l'area PIP.



Dall'analisi delle aree per servizi e attrezzature pubbliche è emersa la opportunità di confermare i servizi scolastici esistenti, mentre sono state eliminate la previsione di scuola professionale e di scuola agraria (in fase di costruzione nel capoluogo). È stata inoltre ampliata l'area per impianti sportivi.

A supporto delle attrezzature pubbliche il Piano ha individuato un'ampia zona H1.1 (verde privato) con attrezzature sportive, adiacente a villa Iole.

### **Savarna - Grattacoppa - Conventello**

Il P.R.G. '93 prevede, in primo luogo, la razionalizzazione della viabilità: si mantiene la rotatoria all'inizio dell'attraversamento del paese (sul quale si attestano i principali servizi pubblici e collettivi) e viene eliminata la bretella di circuitazione sud, privilegiando la razionalizzazione della viabilità esistente - via Scolo Pignatta - e il suo innesto con la Provinciale, a collegamento con il centro abitato di Conventello.

Sulla base delle esigenze espresse nel dibattito con la Delegazione, è stato ridimensionato il comparto destinato dal vigente P.R.G. a zona D5, mantenendo le stesse destinazioni d'uso, con una quota di verde, in ampliamento dei servizi scolastici.

Inoltre sono stati inseriti due comparti (B5 a verde pubblico) soggetti a progetto unitario, a completamento dell'isolato lungo la via Fenaria.

Nell'area lungo via dei Martiri sono stati individuati due comparti C2, con la viabilità principale, e uno standard pari al 20% della superficie territoriale, in ampliamento del comparto in fase di attuazione.

Dall'analisi dell'edificato risultano alcune zone B3 atipiche (si tratta di edifici colonici ricadenti in ampi lotti, di fatto inseriti nel tessuto urbano) ed alcune zone H1.2 a giardino e a parco, su cui insistono alberature di alto fusto da salvaguardare. Dall'analisi dei servizi e attrezzature pubbliche è risultata l'opportunità di confermare le sedi scolastiche esistenti e di ampliare la zona sportiva.

Lungo la viabilità principale di ingresso e di perimetrazione dei centri sono stati individuate le alberature che definiscono il limite di essi rispetto alla campagna circostante; inoltre le aree intercluse tra la viabilità e l'edificio sono state destinate a zona agricola E2.4, di specifica salvaguardia del centro stesso.

## S.Alberto

S.Alberto, localizzato a nord del territorio in prossimità del Reno, a ridosso del confine comunale è senz'altro il centro strutturato del forese più importante della realtà ravennate. Il tessuto edilizio storico si è strutturato lungo (e attorno) l'asse principale (attuale via Guerrini) che attraversa tutto il paese terminando in prossimità dell'argine del fiume.

Questa caratteristica morfologica è leggibile sia nel tessuto storico che nelle tipologie tipiche di una edilizia minore povera ed essenziale, tranne alcuni edifici di particolare valore documentario come il Palazzone, la Chiesa, il Palazzo in via Guerrini, la casa natale di Stecchetti, il Palazzo Orlandi e il Monastero. Volendo quindi salvaguardare e valorizzare il patrimonio morfologico e tipologico si è proposta la perimetrazione del Centro storico (zona A) all'interno delle zone B più recenti e consolidate, in cui oltre agli usi residenziali prevalenti è ammesso ogni altro uso compatibile con la residenza.

Il Piano individua due nuovi comparti di espansione, significativi: il primo (zona C4), modifica la destinazione di quello individuato nel P.R.G. vigente come area F1, per una scuola professionale non più necessaria. Il secondo (zona C2) è sostanzialmente l'ampliamento della zona di completamento B5 prevista dal P.R.G. '83: è stata semplificata la rete viaria ed è stato previsto uno standard pari al 20% della superficie territoriale.

Si prevede inoltre una specifica zona B4 per il recupero dell'ex sede della Cooperativa Muratori, che può essere riconvertita ad uso prevalentemente residenziale o compatibile con la residenza.

Dalla verifica delle attrezzature e servizi pubblici è risultata la opportunità di confermare le destinazioni scolastiche già esistenti, con l'accorpamento della scuola elementare nell'area della scuola media mentre è stata eliminata la destinazione ad asilo nido, non più previsto dalla programmazione scolastica: l'ex scuola elementare è stata destinata a centro polivalente.

Per le aree produttive il P.R.G. '93 ha previsto il ridimensionamento dell'area D3 adiacente al PIP mentre ha confermato sostanzialmente l'area della cooperativa ortofrutticola.

Particolare importanza riveste il verde di delimitazione dell'edificato, trattandosi di orti, verde privato e verde di filtro, lungo i principali assi viari.

La viabilità di circuitazione è stata modificata rispetto al P.R.G. vigente: è stata eliminata la doppia bretella sulla Provinciale Basilica (verso Mandriole) e sono

stati semplificati gli svincoli di connessione fra la via Guerrini e la via Basilica stessa.

### **Castiglione**

Castiglione presenta un tessuto insediativo articolato, compatto e ancora leggibile, le cui parti più significative, comprendenti il cinquecentesco Palazzo Grossi ed un tessuto caratterizzato da una edilizia minore tipologicamente poco alterata e da edifici di archeologia industriale di valore documentario, sono state perimetrare come Centro storico.

All'interno del tessuto consolidato sono state individuate piccole aree di completamento B5 e di verde privato al fine di completare gli isolati ancora parzialmente definiti.

Il P.R.G. '93, sulla base delle esigenze espresse dalla Circostrizione e delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente, individua nuovi comparti a prevalente destinazione residenziale di agevole attuazione, in cui lo standard è pari al 20% della superficie territoriale.

Dalla verifica dell'edificato sono risultati alcuni lotti B3 atipici: si tratta di edifici colonici insistenti su ampi lotti, di fatto inseriti nel tessuto urbano ed alcuni edifici ricadenti su aree fittamente alberate destinate perciò a verde privato H1.2.

Dall'analisi delle attrezzature e servizi pubblici è risultata inoltre l'opportunità di confermare le strutture scolastiche esistenti e di previsione (nuova scuola elementare localizzata nell'area adiacente la scuola media); è stata individuata una area specifica destinata a casa protetta lungo la via Ponte della Vecchia; è stato confermato l'ampliamento dell'area sportiva, anche se in parte ridimensionata rispetto al P.R.G. '83.

La viabilità di circuitazione del centro abitato è stata confermata, con funzione di svincolo tra la via Ponte della Vecchia, la SS 254 (Bagnolo-Salara) e la SP 51.

Lungo la principale viabilità di ingresso al paese sono state individuate alberature che definiscono il limite del centro rispetto alla campagna circostante.

## **Mezzano**

Mezzano è un centro di delegazione di notevole rilevanza insediativa. All'interno delle previsioni di Piano vigente sono state effettuate attente verifiche sui comparti e la viabilità.

Infatti il PRG 93 ha semplificato, pur confermandolo in gran parte, il tracciato di circuitazione del centro, ad eccezione dell'attraversamento del fiume Lamone.

Tale circuitazione, lungo la quale sono previste alberature e fasce verdi di filtro, costituisce il limite definito del centro abitato rispetto alla campagna circostante.

Il PRG 93, sulla base delle esigenze espresse dalla Circostrizione e della verifica dello stato di attuazione del PRG vigente, modifica alcune destinazioni, ormai superate: destinando a zona C4 sia l'area destinata a scuola professionale, sia quella destinata a PEEP e pertanto decaduta a termini di legge. Inoltre il PRG 93 ha operato la ricucitura degli isolati in via di consolidamento con aree B5 e con comparti a zona C2, a prevalente destinazione residenziale, con una SS pari al 20% della superficie territoriale.

Dalla verifica delle attrezzature e dei servizi pubblici, è risultata l'opportunità di confermare tutte le strutture scolastiche, è stata individuata una nuova area per casa protetta o centro socio assistenziale ed è stato confermato l'ampliamento della zona sportiva.

## **Piangipane**

Piangipane è caratterizzato da una edificazione lineare e frammentaria lungo i due principali assi di ingresso al paese - via Braccasca e via Ammonite (SP.30) - e da una edificazione consolidata, con isolati definiti, nella parte di più recente insediamento che si è sviluppata attorno alla piazza XXII Giugno e ad attrezzature pubbliche quali il centro di Delegazione e il centro Socio-Sanitario.

Il PRG 93, a fronte di una attuazione molto limitata delle previsioni di PRG vigente, prevede di ricucire e rafforzare il tessuto urbano, ridefinendo gli isolati e le loro destinazioni d'uso.

A tal fine sono state riesaminate le aree di completamento localizzate nella parte sud del centro, individuando due comparti C2, con destinazione prevalentemente residenziale (da 80% a 100%) e standard pari al 20% della superficie territoriale, e semplificando la maglia viaria. Proseguendo verso la parte nord del centro sono state riviste le aree precedentemente destinate a standard (tra cui la scuola media) e

le aree a destinazione mista (residenziale - artigianato di servizio - commerciale) nonché la maglia viaria.

Su questa base il PRG 93 ha operato una attenta individuazione dei comparti di completamento B5 e di espansione C2/C4, all'interno dei quali è definita la maglia viaria ed è quantificato lo standard.

Inoltre dalla verifica dell'edificato è emersa l'opportunità - viste le caratteristiche insediative - di individuare B3 atipiche: si tratta di edifici colonici ricadenti in lotti ampi e di fatto inclusi nel territorio urbano. Sono state inoltre individuate delle zone H 1.2 - giardino e parco di pertinenza ad immobili - per aree edificate caratterizzate da verde privato consolidato.

Dalla analisi dei servizi e delle attrezzature pubbliche è risultata inoltre l'opportunità di accorpare le aree interessate dalle scuole elementari nell'area adiacente la scuola media; le aree precedentemente destinate a scuola elementare sono state destinate a scuola materna e a centro polivalente. Inoltre è stato confermato l'ampliamento della zona sportiva.

Il limite del centro è definito dal sistema del verde, articolato in alberature lungo gli assi principali e da aree ad orti e/o a verde privato a chiusura degli isolati a margine del centro stesso.

## **CENTRI STRUTTURATI MINORI:**

**Santerno**

**Fosso Ghiaia**

**S.Stefano**

**Campiano e Borgo Muratore**

**Savio**

**S.Zaccaria**

## **Santerno**

Il centro abitato ha un impianto viario definito nella parte centrale attorno alla chiesa, mentre lungo la strada di attraversamento l'edificazione è discontinua e frammentaria.

Lungo questo asse il P.R.G. '93 conferma l'edificato esistente e individua piccole aree a verde privato e ad orti al fine di definire il disegno e il limite dell'abitato, verificando le previsioni del P.R.G. '83, che peraltro, hanno avuto scarsa attuazione.

In particolare, pur mantenendo sostanzialmente la potenzialità edificatoria, le aree di completamento del vigente PRG, sono state divise in due comparti (sulla base delle proprietà) e sono state disciplinate come zone di espansione C2, con destinazione prevalentemente residenziale (da 80% a 100%) e con uno standard pari al 20% della Superficie Territoriale.

Lungo la via Carraia Bezzi, in luogo della precedente zona verde è stata individuata una zona B6 che chiude l'isolato garantendo la cessione gratuita al Comune dell'area destinata a standard, e una ulteriore zona B6 di piccole dimensioni individuata su via Degli Angeli; inoltre a completamento dell'abitato, è prevista una zona B5.1 su via Don Giovanni Lolli a Sud del P.E.E.P.

Dalla verifica effettuata sull'edificato è emersa l'opportunità di salvaguardare ampie aree a giardino pertinenti ad edifici inseriti nel tessuto urbano, destinandole a verde privato, e a B3.1 atipico.

## **Fosso Ghiaia**

Il centro abitato ha una maglia viaria ben definita nella parte di più vecchio insediamento.

Il P.R.G. '93 modifica le previsioni relative al comparto adiacente al PEEP precedentemente destinato ad usi misti (residenziale, commerciale e artigianato di servizio) disciplinando come zona prevalentemente residenziale B5, con sensibile diminuzione delle aree destinate ad attività terziarie e/o commerciali. Inoltre, a completamento del comparto su via Manfredonia, viene individuata un'area a prevalente destinazione residenziale B5, un'area C2 con uno standard pari al 20% della superficie territoriale e, lungo gli assi stradali principali di attraversamento, vengono individuate ampie fasce di verde di filtro, a tutela e salvaguardia dell'edificato.

Dalla verifica delle attrezzature pubbliche è risultata l'opportunità di prevedere, accanto alla scuola elementare anche una scuola materna e di riportare allo stato di fatto l'area di pertinenza della chiesa.

La maglia viaria prevista definisce gli isolati e gli spazi pubblici e di uso pubblico.

### **S.Stefano**

Le previsioni del P.R.G. '93 si collocano all'interno del perimetro di centro individuato dal PRG vigente, tenendo conto dell'assetto proprietario e precisando meglio le destinazioni d'uso dei comparti non ancora edificati.

A Nord, alle spalle della piazza esistente, il piano delimita due comparti destinati a zona C2, residenziale: la superficie di standard è pari al 15% della superficie territoriale ed è definita la rete viaria principale.

Nell'area a confine con il Consorzio Agrario su cui insisteva un deposito di materiali edili, ora trasferiti, è stata introdotta una zona B4 prevalentemente residenziale, edificata, suscettibile di nuova utilizzazione per incompatibilità o dismissione degli usi precedenti, al fine di completare l'isolato in modo omogeneo.

Infine nel comparto a Sud, adiacente al PEEP, completamente attuato, il PRG '93 prevede un'area C4 in luogo del precedente comparto di completamento B5 e G.

Sono state confermate le aree per attrezzature e servizi pubblici esistenti e si prevede il tombamento del canale che attraversa parzialmente l'abitato, sul quale viene individuato un percorso pedonale/ciclabile, di collegamento con il vicino centro di Carraie.

Gli assi principali di ingresso e di circuitazione del centro abitato sono alberati in modo da definire il "limite" del paese rispetto alla campagna circostante.

### **Campiano e Borgo Muratore**

Campiano è un antico centro, che si è sviluppato linearmente lungo la viabilità principale e attorno alla Pieve di S.Cassiano in Decimo, una delle emergenze architettoniche di maggior pregio nel territorio ravennate.

Il PRG 93 consolida ulteriormente gli isolati individuati nei PRG precedenti ed individua in questa ottica due nuove aree - una di completamento B5 e una di espansione C2.



Dalla verifica degli edifici e delle loro aree di pertinenza sono risultate alcune aree B3 atipiche (edifici colonici caratterizzati da un'ampia area cortilizia, di fatto inseriti nel tessuto urbano) e un'area H1.2 - (giardino e parco di pertinenza ad immobili, con alberature di alto fusto da salvaguardare).

Dalla verifica delle attrezzature pubbliche è risultata l'opportunità di confermare l'area sportiva sul retro della Pieve e di eliminare la previsione di una scuola materna, non prevista dal nuovo piano della rete scolastica; inoltre la ex scuola elementare è stata classificata come struttura socio assistenziale.

Lungo gli assi di ingresso e di circuitazione del centro sono state previste fasce alberate che definiscono chiaramente il limite di centro abitato.

### **Savio**

Il Centro abitato di Savio è un centro che si sviluppa lungo l'attuale Statale 16, a confine con il Comune di Cervia.

E' caratterizzato da isolati di vecchio impianto, con maglia viaria definita ma collegati fra loro solo in modo discontinuo.

Il P.R.G. '93, come già il P.R.G. '83, intende ricucire e rafforzare il tessuto urbano, definendo gli isolati e le loro destinazioni d'uso.

In particolare il PRG 93 opera sulla maglia viaria impostata dal PRG vigente e interviene sulle ampie destinazioni a verde pubblico, di fatto inattuabili.

Pertanto individua nell'area adiacente al PEEP due comparti, di cui uno destinato a zona C4 e l'altro destinato in parte a zona verde e in parte a funzioni commerciali e/o terziarie che va ad integrarsi con il comparto commerciale adiacente, in fase di attuazione.

Inoltre il PRG amplia i due comparti verso Sud, adiacenti all'area residenziale in fase di attuazione, con una zona B6 e una nuova zona B5.

Dalla verifica dei servizi pubblici è risultata la necessità di confermare le previsioni relative alla scuola elementare e l'ampliamento della zona sportiva, mentre viene eliminata la previsione a scuola materna.

Infine nelle fasce di rispetto della ferrovia e della SS 16 vengono individuate ampie fasce di verde di filtro, a salvaguardia del centro abitato.

## S.Zaccaria

S.Zaccaria ha un insediamento strutturale lineare, lungo la via Dismano e presenta problemi di ricucitura del tessuto e di identità formale. La struttura lineare è stata integrata e supportata con una viabilità parallela, anche solo per alcuni tratti, in quanto la circuitazione risulta di difficile attuazione.

Valorizzare un percorso di impianto come la via Dismano significa evidenziarne la caratteristica urbana e modificare il suo carattere di attraversamento: perciò sono sottolineati gli "ingressi" nord e sud, con la previsione delle alberature, del percorso pedonale e di una piazza attorno alla quale si sviluppa il centro la cui identità urbana è meglio definita dalla viabilità di limite ad est e dagli isolati di progetto che comprendono le recenti espansioni non consolidate e le aree di nuovo impianto. Sono state inoltre destinate a zona C4 alcune ampie destinazioni a verde pubblico.

Sono state confermate le aree produttive esistenti, prevedendo un'area di ampliamento di modeste dimensioni a completamento del comparto.

Le attrezzature e i servizi pubblici sono stati confermati sia per quanto riguarda le aree scolastiche sia per l'area sportiva e si integrano con le aree verdi previste all'interno dei comparti C4 e C2.

**CENTRI MINORI DEL FORESE:**

**Gambellara**

**S.Pietro in Trento**

**Camerlona**

**S.Bartolo**

**Villanova**

**S.Pietro in Campiano**

**Carraie**

**Coccolia**

**S.Michele**

**Roncalceci**

**Glorie**

**Torri**

**Le Ammonite**

**Mandriole**

### **Gambellara**

In relazione ai criteri individuati nello Schema Preliminare, in relazione anche alle esigenze espresse dalla Circoscrizione, per il centro abitato di Gambellara si è andati ad una riconferma sostanziale del P.R.G. '83 per quanto riguarda il disegno urbano; si sono apportate però alcune modifiche che interessano la zona non attuata a prevalente destinazione residenziale. In tale zona soggetta a progetto unitario sono state riviste sia la zona commerciale, che è stata destinata a zona a prevalente destinazione residenziale, che la piazza e l'area verde sportivo che sono state invece ridimensionate.

E' stato ritenuto più opportuno ampliare la zona verde già attuata lungo la via Gambellara accorpandola alla zona C4 di nuovo impianto che include l'area in precedenza destinata a scuola materna ormai chiusa da anni.

Lungo gli assi principali di ingresso sono state individuate le alberature che hanno la funzione di delimitare l'area urbana dalla campagna circostante.

### **S.Pietro in Trento**

Il P.R.G. '93 prevede il consolidamento del tessuto, con la ridefinizione degli isolati da completare e con la revisione di nuove zone di espansione residenziale, molto limitate.

Si è modificata l'area compresa tra la via Taverna e la via Rampina (da agricola a C2) e l'area compresa tra la via Taverna e la via dell'Orso (da verde attrezzato a zona B6). Per quest'ultima area la destinazione B6 consente di ampliare la zona sportiva esistente e nello stesso tempo di garantire una quota di edilizia residenziale. Inoltre è stata individuata una ulteriore area B5.1 lungo via Malagola a completamento del centro a Nord dell'area sportiva.

Inoltre è stata ridefinita l'area PEEP, privilegiando l'ampliamento del verde attrezzato esistente e ridimensionando la piazza e la zona commerciale.

E' stata infine rivista una ampia area verde limitrofa al comparto PEEP, in una zona C4, al fine di garantire il completamento dell'isolato, mentre sono state eliminate le aree B5 e G individuate dal P.R.G. '83 nel comparto verso la scuola elementare, in quanto di difficile attuazione.

Sono state individuate zone B3 atipiche, caratterizzate da lotti ampi: di solito case coloniche inserite nel tessuto urbano del centro.

Infine, lungo le principali strade di ingresso sono state previste alberature che fungono da limite del centro verso la campagna circostante.

### **Camerlona**

Il P.R.G. '93 conferma sostanzialmente le aree di completamento residenziale previste dal Piano vigente, destinandole a zona C2, con una percentuale massima di funzioni non residenziali pari al 20% e uno standard pari al 15% della Superficie Territoriale; è stata rivista e ridimensionata la maglia viaria, pur garantendone la definizione.

E' stata inserita una fascia verde di filtro lungo la ferrovia, a tutela dell'abitato e sono state previste alberature lungo la viabilità principale di ingresso e di perimetrazione.

Infine dalla verifica delle strutture pubbliche esistenti, è emersa l'esigenza di riconvertire la struttura scolastica ormai chiusa da tempo a centro polivalente, sede del Comitato cittadino, e di un piccolo museo militare del vicino Sacrario.

### **S.Bartolo**

Risultano esaurite tutte le aree edificabili previste dal Piano vigente, ad eccezione di un'area mantenuta ineditata dai proprietari.

Tenuto conto di ciò e della elevata domanda di aree residenziali, il P.R.G. '93 consolida il tessuto del centro, peraltro già caratterizzato da una maglia definita.

Pertanto è stata eliminata la zona di completamento non attuata ed è stata inserita una nuova zona C2 con uno standard pari al 15% della superficie territoriale, a completamento dell'isolato in via di consolidamento.

E' stata inserita una nuova zona B6 al fine di completare l'isolato lungo la via Cella, ed è stata modificata in residenziale la destinazione commerciale all'interno del PEEP.

Dalla verifica delle strutture pubbliche esistenti è risultata la necessità di riconvertire a centro socio-assistenziale la scuola elementare esistente.

I limiti del centro sono definiti da piccole aree ad orti e da alberature lungo i principali assi di ingresso al paese.

### **Villanova**

Anche in questo caso il P.R.G. '93 persegue il consolidamento del tessuto, pur tenendo conto della scarsa attuazione delle previsioni del Piano vigente.

Pertanto sono state riviste le zone di completamento, confermando sostanzialmente le previsioni già esistenti, con destinazione a zona C2: si prevede un'area a prevalente destinazione residenziale, con una percentuale di residenza che va dall'80% al 100% e uno standard pari al 15% della superficie territoriale.

Inoltre sono state individuate piccole aree di completamento residenziale, a chiusura degli isolati in via di consolidamento, sul lato della scuola elementare.

Sono state individuate alcune zone B3 atipiche: si tratta di lotti di ampie dimensioni con edifici colonici, ormai inclusi nel tessuto urbano.

Per quanto riguarda i servizi e le attrezzature pubbliche, sono state confermate la zona sportiva e le aree di ampliamento della scuola elementare e della chiesa.

### **S.Pietro in Campiano**

Questo centro si presenta con un impianto viario già ben definito e pertanto il PRG '93, ridefinisce le destinazioni d'uso dei comparti confermandone sostanzialmente l'impianto. Pertanto sono state riviste le zone di completamento, privilegiando destinazioni prevalentemente residenziali, con uno standard pari al 15% della superficie territoriale.

Inoltre è stato eliminato il comparto PEEP, mai acquisito e pertanto decaduto a termine di legge: su questo comparto è stata individuata una zona C2.

Viste le caratteristiche insediative del centro, è stata fatta una attenta verifica degli edifici e sono state individuate alcune zone B3 atipiche e una zona H1.2 - verde privato a giardino e a parco.

Per quanto riguarda le attrezzature e i servizi pubblici sono state confermate tutte le sedi scolastiche già esistenti con la sola riconversione della scuola materna, peraltro privata, che è stata destinata a centro socio-assistenziale, inoltre è stato confermato l'ampliamento dell'area sportiva.

### **Carraie**

Partendo dal fatto che le previsioni del PRG vigente hanno avuto scarsa attuazione (ad esclusione delle aree PEEP e della zona artigianale), il P.R.G. '93 ridefinisce i comparti di espansione residenziale riducendone le dimensioni e semplificando la maglia viaria.

Inoltre è stata modificata in zona C4 l'area a verde pubblico prevista dal Piano vigente.

Sulla base delle caratteristiche insediative sono stati verificati gli edifici, individuando alcune aree B3 atipiche e un'area H1.2 a giardino e a parco di pertinenza ad un edificio caratterizzato da alberature ad alto fusto da salvaguardare. Dalla verifica delle attrezzature pubbliche è risultata l'opportunità di eliminare l'ampia area sportiva compresa tra i centri di Carraie e di S.Stefano, considerato che le previsioni a verde individuate nel disegno di Piano possono rispondere alle esigenze del centro.

Inoltre si prevede il tombamento del canale che attraversa il centro e si individua una pista ciclabile alberata a collegamento fra i centri di Carraie e S.Stefano.

### **Coccolia**

Il P.R.G. '93 individua, in conformità con quanto prescritto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, la perimetrazione come Centro Storico, del nucleo più antico che ha un tessuto insediativo compatto e ancora leggibile.

L'articolazione tipologica originaria, sviluppatasi sulla via Ravennana e sulle strade laterali, ha rilevante valore documentario.

All'esterno del centro storico, il P.R.G. '93, sulla base delle previsioni del P.R.G. vigente non attuate, e tenuto conto di quanto emerso dal dibattito nella Circoscrizione, individua una zona di espansione C2 lungo la via Taverna, con usi prevalentemente residenziali (da 80% a 100%) e uno standard pari al 15% della superficie territoriale. Viene eliminata la zona di completamento prevista dal PRG vigente in posizione baricentrica rispetto al centro abitato, che viene destinata ad area agricola di salvaguardia E2, salvo per il comparto a sud dell'area artigianale esistente, che viene confermato come B5.

Si conferma l'area artigianale già insediata eliminando di conseguenza le previsioni precedenti e si conferma l'ampliamento del Molino Spadoni, così come da Variante Specifica in itinere.

Dall'analisi dei servizi e delle attrezzature pubbliche, risulta la necessità che la scuola elementare in fase di chiusura venga destinata a Centro Polivalente e che venga ridotta parzialmente l'area destinata ad ampliamento dell'impianto sportivo.

### **S.Michele**

L'impianto urbano di S.Michele risulta piuttosto compatto e chiaramente definito da limiti strutturali precisi quali la ferrovia e la via Faentina.

Oltre alla presenza di ville sparse sul territorio (villa Ottani, Casino Faentina, Villa Emiliani) il primo impatto visivo di rilievo che caratterizza l'abitato è l'antico complesso del Palazzo del Collegio, sul quale si prevede un intervento di conservazione di tutta l'area - in parte pubblica e in parte privata - e un rafforzamento del verde.

Il P.R.G. '93 individua un comparto C2 sul retro dell'area scolastica e prevede, oltre alle zone B6 già individuate dalla Variante Specifica in itinere, due nuove aree di espansione, una a completamento di un isolato in parte già edificato e l'altra (zona C4) nell'ampio comparto adiacente al sovrappasso ferroviario. Inoltre dalle verifiche effettuate è emersa l'opportunità di individuare alcune aree B3 - atipiche -

(edifici colonici caratterizzati da ampi lotti di fatto inseriti nel tessuto urbano) e di delimitare un'ampia fascia verde di filtro a tutela dell'abitato, precisandone infine, con apposite alberature, i limiti dell'abitato.

### **Roncalceci**

Roncalceci è caratterizzato da un tessuto molto frammentario, che si sviluppa lungo la via Sauro Babini, con isolati in via di consolidamento che hanno un indice medio che si attesta su 2,00/2,50 mc/mc.

Il PRG 93 prevede il consolidamento del tessuto e delle funzioni perchè Roncalceci, pur essendo centro di Delegazione, è dotato di pochi servizi.

A fronte di una carente attuazione del PRG Vigente, soprattutto per quanto riguarda le destinazioni non residenziali, il PRG 93 ha individuato un ampio comparto C2, a prevalente destinazione residenziale (dal 70% al 100%) e con SS pari al 15% della superficie territoriale, localizzato nella parte sud del centro. Si è ridotta in parte la viabilità di circuitazione che si presentava di difficile attuazione e si è privilegiato un percorso "urbano" parallelo alla via Sauro Babini.

Su questo percorso, sono attestate oltre al comparto C2, alcune piccole aree di completamento B5.

Dalla verifica degli edifici e delle loro aree di pertinenza, sono risultate alcune aree B3 atipiche, comprendenti edifici colonici su ampi lotti, di fatto inseriti nel tessuto urbano.

Sono state confermate le aree per servizi ed attrezzature pubbliche esistenti, con l'ampliamento della scuola elementare e dell'area sportiva. Inoltre è stata ampliata l'area verde nel PEEP.

Una particolare attenzione è rivolta al sistema del verde pubblico e privato, con l'individuazione di aree ad orti che si attestano a chiusura degli isolati e dell'ampia fascia verde al limite sud del centro. Tali previsioni, così come le alberature individuate lungo gli assi viari principali, concorrono a definire il limite del centro e a caratterizzarlo rispetto alla campagna circostante.

### **Glorie**

Il centro abitato è caratterizzato da un insediamento lineare lungo la SS.16 e da un nucleo più compatto che si articola lungo la strada della stazione. Il PRG 93 conferma sostanzialmente le previsioni del PRG 83 sia per le aree residenziali e produttive che per le attrezzature pubbliche, confermando l'area sportiva nella sua interezza, prevedendo inoltre un centro polivalente nell'area dell'ex scuola elementare.



### **Torri**

L'abitato di Torri si sviluppa lungo la via Torri e la via Donati, nell'ansa del fiume Lamone. Le nuove previsioni infrastrutturali mirano a razionalizzare il percorso del sistema mediano e non interessano più l'abitato, utilizzando, in alternativa, la strada Provinciale Savarna - Grattacoppa e la strada Statale Reale.

Il P.R.G. '93, sulla base delle esigenze espresse dalla Circostrizione individua due nuovi comparti C2, ad ovest di via Torri, a prevalente destinazione residenziale con una SS pari al 15% della superficie territoriale.

A chiusura di tali comparti, fino a comprendere l'area artigianale insediata e ampliata in sede di Variante Specifica, il PRG 93 prevede una strada alberata che definisce il limite dell'abitato. Sul lato est del centro il PRG 93 ha operato il consolidamento degli isolati parzialmente edificati, individuando alcune aree a destinazione B5 e B6.

Per quanto riguarda le aree a servizi e attrezzature pubbliche si riconfermano la scuola elementare esistente e l'area verde adiacente ad essa, anche se ridimensionata rispetto al PRG vigente.

### **Le Ammonite**

Il PRG 93 conferma sostanzialmente le previsioni residenziali del P.R.G. vigente. In particolare sono confermate le aree B6 inserite dalla Variante Specifica in itinere ed è individuata una zona C2 a prevalente destinazione residenziale (da 80% a 100%) e con SS pari al 10% della superficie territoriale, a chiusura dell'abitato verso est, è stata ridimensionata l'area per impianti sportivi prevista dal PRG 83. Nel comparto individuato lungo la SP.96 a congiunzione con il vicino centro di Mezzano, sono state leggermente modificate le destinazioni del PRG 83, privilegiando una destinazione prevalentemente residenziale in luogo di quelle commerciali ed artigianali. A tal fine sono state individuate due zone C2, con SS pari al 15% della superficie territoriale.

### **Mandriole**

Il centro abitato di Mandriole è collocato in un'area di grande interesse paesaggistico-ambientale. Il PRG 93 privilegia il consolidamento del tessuto, dando ad esso continuità, prevedendo una zona B5 sopra l'area PEEP in parte attuata, chiudendo l'isolato con un'area per attrezzature sportive, inoltre ad Est sono state previste tre piccole zone B5.1 di completamento. Sono state confermate la scuola materna e l'area sportiva vicino alla chiesa, mentre la scuola elementare (in fase di chiusura) è stata destinata a centro polivalente.

## **P.T.P.R. - ART. 19 - ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (COMMA 11)**

### **Mandriole**

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale individua le aree soggette a zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale disciplinate dall'Art.19 della normativa di P.T.P.R. Tali zone comprendono nel Forese il centro abitato di Mandriole, che ricade anche in zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art.17) dove non è consentita la nuova edificazione.

Il disegno di Piano è teso al consolidamento del tessuto insediativo esistente prevedendo il completamento degli isolati. Sono previste modeste aree a prevalente destinazione residenziale che garantiscono la quota di fabbisogno residenziale nell'arco di validità dello strumento urbanistico nonché una corrispondente ed adeguata quota di standard. Tali previsioni come evidenziato hanno una funzione di ricucitura dell'insediamento esistente rendendolo più compatto e non andando ad interferire con le caratteristiche ambientali circostanti quale il paesaggio agrario, le arginature, la viabilità storica.

## **CENTRI FRAGILI:**

**Passo di Cortellazzo  
S.Romualdo  
S.Antonio  
S.Marco  
Borgo Faina  
Ducenta  
Casemurate  
Borgo Sisa  
Durazzano  
La Caserma  
Bastia  
Petrosa  
Erbosa  
Borgo Pasma  
Massa  
Matellica  
Mensa  
Longana  
Ghibullo  
Filetto  
Pilastro  
Borgo Masotti**

I Centri Fragili sono piccoli agglomerati, caratterizzati da una popolazione in calo o comunque inferiore ai 200 abitanti, da un tessuto edilizio non consolidato e da una scarsa o assente dotazione di servizi.

Il PRG 93, si è posto l'obiettivo di consolidare tali centri che si presentano con una edilizia frammentaria e sviluppata linearmente lungo la viabilità, operando una ricucitura dell'esistente e riducendo parzialmente le previsioni non attuate, sia per le destinazioni residenziali che per i servizi e le attrezzature pubbliche e/o di uso collettivo. In particolare il Piano individua comparti B5 di modeste dimensioni, a prevalente destinazione residenziale, e con una superficie servizi (SS) pari al 10% della superficie territoriale, (piazze, parcheggi e piccole aree verdi per il gioco) tenendo conto anche degli assetti proprietari in modo da rendere più facilmente attuabili le previsioni. Sulla base di una attenta verifica delle attrezzature e dei servizi pubblici il PRG 93 conferma sostanzialmente quelle esistenti prevedendo, nel caso di sedi scolastiche chiuse o in fase di chiusura, usi alternativi (centri polivalenti o centri socio-assistenziali). Inoltre vengono ridimensionate le aree previste per impianti sportivi, privilegiando un accorpamento di tali attrezzature nei centri di maggiori dimensioni.

Il tessuto edificato è caratterizzato dalla presenza di alcune zone B3 atipiche; si tratta di edifici colonici ricadenti in ampi lotti di fatto inseriti nel tessuto dei centri. Sulle aree consolidate sono riportati gli indici medi di isolato, desunti dal sistema insediativo territoriale.

Una particolare attenzione è stata rivolta al sistema del verde: in questa ottica sono state individuate alcune aree H1.2, a giardino e a parco; si tratta di lotti di ampie dimensioni caratterizzate da un verde consolidato, da salvaguardare.

Inoltre, a chiusura degli isolati non consolidati sono state inserite alcune aree per orti, che, con le alberature previste lungo gli assi viari principali, definiscono il limite dei centri stessi rispetto alla campagna circostante.

TAB. E  
DATI ESSENZIALI : CENTRI DEL FORESE (potenzialita' edificatoria e Standard pubblici)

CENTRI STRUTTURATI	Popolazione			St (3)	SU (3)			Viabilita' mq. (4)	STANDARD			
	1992 fraz.	abitanti virtuali (1)	2003 (2)		R.	NR.	Totale		esistente		Totale (5)	
									mq.	mq/ab	mq.	mq/ab
S. Alberto	2569	154	2471	106000	24575	1925	26500	10600	71480	27,82	124420	47,41
Savarna Conv-Gratt.	2393	246	2302	129650	39405	/	39405	12965	31350	13,10	151050	59,28
Mezzano/Glorie/B.M.	3468	367	3336	238900	58670	2930	61600	23890	98565	28,42	219905	59,40
Piangipane	2493	278	2398	181000	44400	2810	47210	18100	62395	25,03	116075	43,39
S.P. in Vincoli	2203	195	2119	123100	31160	1650	32810	12310	78270	35,53	141590	61,20
Castiglione	2610	225	2510	114900	35990	/	35990	11490	79350	30,40	130100	47,56
<b>TOTALE</b>	<b>15736</b>	<b>1464</b>	<b>15135</b>	<b>893550</b>	<b>234200</b>	<b>9315</b>	<b>243515</b>	<b>89355</b>	<b>421410</b>	<b>26,78</b>	<b>883140</b>	<b>53,20</b>

CENTRI STRUTTURATI MINORI	Popolazione			St (3)	SU (3)			Viabilita' mq. (4)	STANDARD			
	1992 fraz.	abitanti virtuali (1)	2003 (2)		R.	NR.	Totale		esistente		Totale (5)	
									mq.	mq/ab	mq.	mq/ab
Santerno	1436	180	1381	82700	28835	/	28835	8270	23150	16,12	52850	33,85
Fosso Ghiala	985	148	947	66900	23600	/	23600	6690	37605	38,18	57905	52,89
Savio - Ca' Bevano	1523	117	1465	55650	18770	/	18770	5565	38665	25,39	79345	50,15
S. Zaccaria	1493	141	1436	90000	22500	/	22500	9000	53200	35,63	97205	61,65
Campiano	1427	56	1373	28250	8910	/	8910	2825	17250	12,09	40250	28,18
S. Stefano	1366	182	1314	131500	29075	3595	32670	13150	40540	29,68	75410	50,42
<b>TOTALE</b>	<b>8230</b>	<b>823</b>	<b>7916</b>	<b>455000</b>	<b>131690</b>	<b>3595</b>	<b>135285</b>	<b>45500</b>	<b>210410</b>	<b>25,57</b>	<b>402965</b>	<b>46,11</b>

CENTRI MINORI	Popolazione			St (3)	SU (3)			Viabilita' mq. (4)	STANDARD			
	1992 fraz.	abitanti virtuali (1)	2003 (2)		R.	NR.	Totale		esistente		Totale (5)	
									mq.	mq/ab	mq.	mq/ab
S. Michele	672	112	646	70700	17955	/	17955	7070	19990	29,75	50100	66,05
S. Bartolo	1146	67	1102	35220	10685	/	10685	3522	21050	18,37	32990	28,22
S.P. in Trento	667	79	642	47000	12700	/	12700	4700	23220	34,81	43850	60,83
Carraie	742	147	714	95500	23480	930	24410	9550	3600	4,85	26380	30,66
Coccolia	415	85	399	39500	13645	/	13645	3950	22500	54,22	33500	69,15
S.P. in Campiano	833	143	801	88000	22800	/	22800	8800	45300	54,38	66425	70,39
Roncalceci	833	114	801	64500	18270	/	18270	6450	27500	33,01	58825	64,26
Villanova	686	91	660	56150	14525	/	14525	5615	5000	7,29	35480	47,27
Mandriole	680	82	654	43400	13100	/	13100	4340	24675	36,29	44800	60,88
Torri	310	134	298	79100	21370	/	21370	7910	2000	6,45	24815	57,48
Ammonite	564	131	542	67550	21015	/	21015	6755	4500	7,98	32120	47,67
Camerlona	479	62	461	39400	9850	/	9850	3940	39800	83,09	49820	95,39
Gambellara	659	86	634	37500	13830	/	13830	3750	10180	15,45	23050	32,00
<b>TOTALE</b>	<b>8686</b>	<b>1333</b>	<b>8354</b>	<b>763520</b>	<b>213225</b>	<b>930</b>	<b>214155</b>	<b>76352</b>	<b>249315</b>	<b>28,70</b>	<b>522155</b>	<b>53,90</b>

CENTRI FRAGILI	Popolazione			St (3)	SU (3)			Viabilita' mq. (4)	STANDARD			
	1992 frazione	abitanti Virtuali (1)	2003 (2)		R.	NR.	Totale		esistente		Totale (5)	
									mq.	mq/ab	mq.	mq/ab
S. Romualdo	578	71	556	28300	11400	/	11400	2830	28200	48,79	35400	56,44
S. Antonio	1134	34	1091	31200	5400	/	5400	3120	17050	15,04	29580	26,31
S. Marco	563	54	542	29200	8680	/	8680	2920	5500	9,77	22060	37,03
Ducenta	412	/	396	/	/	/	/	/	6300	15,29	6300	15,90
Casemurate	240	78	231	28500	12500	/	12500	2850	17325	72,19	20835	67,44
Borgo Sisa	121	29	116	12650	4560	/	4560	1265	10950	90,50	12650	87,31
Osteria (6)	732	234	704	115100	37375	/	37375	11510	18120	24,75	70020	74,68
Massa	269	24	259	8300	3900	/	3900	830	5500	20,45	20450	72,23
Matellica - Mensa	586	50	564	20000	7980	/	7980	2000	7345	12,53	9945	18,21
Longana - Ghibullo	353	29	340	12200	4560	/	4560	1220	16150	45,75	21150	57,47
Filetto - Pilastro	690	125	664	51500	19950	/	19950	5150	28050	40,65	57940	73,50
Ragone	406	64	391	26000	10200	/	10200	2600	1600	3,94	17000	37,42
<b>TOTALE</b>	<b>6084</b>	<b>791</b>	<b>5852</b>	<b>362950</b>	<b>126505</b>	<b>/</b>	<b>126505</b>	<b>36295</b>	<b>162090</b>	<b>26,64</b>	<b>323330</b>	<b>48,68</b>

<b>TOTALE FORESE</b>	<b>37621</b>	<b>4410</b>	<b>36185</b>	<b>2475020</b>	<b>705620</b>	<b>13840</b>	<b>719460</b>	<b>247502</b>	<b>1049225</b>	<b>27,73</b>	<b>2131590</b>	<b>52,51</b>
----------------------	--------------	-------------	--------------	----------------	---------------	--------------	---------------	---------------	----------------	--------------	----------------	--------------

Fonte S.I.T. (popolazione) e misurazione grafica (superfici)

- (1) Gli abitanti virtuali sono calcolati stimando un'attuazione delle superfici residenziali di nuova previsione del PRG '93 per singola zona omogenea territoriale : Forese 35% e applicando il parametro reale di 56 mq/ab. come desunto dal SIT.
- (2) Le previsioni relative alla popolazione al 2003 sono state elaborate solo per zone territoriali omogenee - Studio Genesis -
- (3) Superficie di progetto (C.2, C.41 e B5 in Progetto Unitario)
- (4) E' stimata nel 10% della Superficie Territoriale
- (5) Comprende sia la Ss esistente che quella prevista dal PRG 93.
- (6) Con Osteria sono compresi i centri di : La Caserma, Bastia, Petrosa, Erbosa, B.go Pansa, B.go Papale.

# 2.4

## IL LITORALE

#### 2.4.1 - RIQUALIFICAZIONE URBANA E ARRICCHIMENTO DELL'OFFERTA TURISTICA

La lunga, estesa e complessa fascia del litorale di Ravenna rappresenta - come è ben evidente - una delle componenti strutturali peculiari del nostro territorio. In questo ambito si pongono problemi strategici di equilibrio e di compatibilità tra un sistema naturalistico e ambientale di grande valore e spessore, ed un sistema insediativo di consistenza e caratterizzazione non trascurabili.

Malgrado le pressioni rilevanti che il mercato e gli interessi fondiari hanno esercitato negli ultimi decenni su questa realtà, grazie anche alle efficaci politiche di tutela del P.R.G. '73 e del P.R.G. '83, il litorale di Ravenna ha saputo mantenere, confermare e, sotto alcuni aspetti recuperare, ad esempio nelle azioni condotte contro l'erosione e la subsidenza - di cui occorre ora garantire uno sviluppo orientato alla qualità del litorale (ricostruzione della duna, riprogettazione del paesaggio) - alcuni requisiti strutturali irrinunciabili.

E' stato così in sostanza difeso il dato essenziale della discontinuità della presenza dei centri, e della successione lungo la linea di costa di grandi emergenze naturalistiche, che separano e "distaccano" fra loro i momenti turistici e insediativi, difendendo i peculiari valori di insieme del profilo ambientale complessivo del litorale ravennate. Questo tema, di importanza strutturale, come si diceva, si ripercuote naturalmente anche sui possibili modi d'uso dell'arenile; anche in questo caso si evidenzia - come d'altra parte già da tempo avviene - il modello della discontinuità, dei vuoti e dei pieni, nelle modalità di utilizzo balneare dell'intera linea di spiaggia.

La conferma e - ove possibile - il rafforzamento di questo assetto complessivo rappresentano evidentemente l'obiettivo strategico, per questa realtà territoriale, del P.R.G. '93, con l'immissione di necessari momenti di qualità urbana e insieme di diversificazione e arricchimento dell'offerta turistica. Occorre non dimenticare, in proposito, che il sistema turistico del litorale ravennate presenta oggi una consistenza tutt'altro che trascurabile, con oltre 130 alberghi (per circa 10.000 posti letto), 16 campeggi (con circa 24.000 posti letto), ed una capacità ricettiva in seconde case (in proprietà o in affitto) che può essere stimata come ampiamente superiore ai 50.000 posti letto.

Si tratta evidentemente di una realtà diversa, anche morfologicamente, da quella presente nell'alta Romagna, nel riminese e nei luoghi storici del modello turistico consolidato, a nastro continuo; e diversa anche dai lidi ferraresi, dove la componente delle seconde case ha assunto una presenza largamente dominante,

introducendo ancora, sia pure in forme diverse, elementi monotematici di uniformità e "banalità". Le azioni di difesa attiva e passiva del sistema ambientale e insediativo del litorale, vanno quindi confermate e sviluppate, come condizione necessaria di qualsiasi processo di qualificazione territoriale ed urbana. Questo tema - il rapporto tra ambiente e sviluppo - assume poi una straordinaria importanza nel rapporto complesso di coesistenza che si determina nella realtà centrale della fascia del litorale, fra l'asta portuale del Candiano nel suo sbocco a mare, e le realtà turistiche e insediative di Marina di Ravenna e di Porto Corsini; che rappresentano peraltro gli unici due episodi di turismo balneare di un certo spessore storico. In questa realtà particolare, naturalmente, il P.R.G. '93 opera con estrema cautela per consolidare e rafforzare le ragioni di un equilibrio difficile, che non va assolutamente perduto.

Sui diversi elementi di un sistema insediativo "discontinuo", in termini di coerenza con quanto sopra affermato, non va sottovalutato l'obiettivo importante di confermare e accentuare una serie ben visibile di peculiarità di ogni singolo episodio, che consentano a questo sistema complessivo, di non subire uno dei limiti più pesanti, spesso presenti nelle realtà consolidate del turismo dell'alta riviera romagnola, e cioè la continuità, l'uniformità e la monotonia, della conurbazione a nastro, ormai ininterrotta, che va da Cattolica a Cervia. Il P.R.G. '93, quindi, opera in questa direzione, nella ricerca anche di un "disegno" capace di valorizzare realisticamente le peculiarità morfologiche e strutturali di ogni centro.

Come è noto, questa realtà non è certo priva di problemi, e le recenti visibili tendenze, differenziate ma alquanto diffuse, all'incremento della popolazione residente in modo stabile nei centri del litorale, rischiano - se non governate - di accentuare la fragilità di un sistema, che presenta - salvo poche eccezioni - limiti molteplici e ricorrenti nei diversi centri, che appaiono dotati, in generale, di uno scarso spessore storico e di una modesta consistenza del sistema dei servizi urbani. Questa tendenza, a cui il P.R.G. '93 risponde in modo misurato, appare significativa per poter assicurare un livello adeguato di vita urbana, anche durante le stagioni "morte". Interessante è anche comprendere che cosa tutto questo possa significare, in positivo, durante le stagioni intermedie, con il dato crescente ed ormai non più ignorabile del turismo dei fine settimana.

Presentano una certa dinamicità della popolazione residente, soprattutto centri come Marina Romea, Lido Adriano e Lido di Classe; pur con una sensibile differenziazione dei fenomeni in atto, e la consolidano altri centri con tradizione più consolidata come Marina di Ravenna, Punta Marina e Porto Corsini.



Anche sul litorale esiste il problema, come per il forese, di razionalizzare per aggregazioni - a Nord, a Sud ed al Centro - la rete dei servizi, in modo da assicurare politiche di risposta alla domanda sociale più efficaci ed insieme più sostenibili. Ma soprattutto va sviluppato un impegno necessario, non solo di carattere urbanistico, per la tenuta, l'aggiornamento e la qualificazione di una struttura ricettiva differenziata, di non irrilevante spessore, tra alberghi, campeggi, seconde case e nuove strutture ricettive.

Il P.R.G. '93 si caratterizza per tre grandi azioni strategiche previste, o confermate, nel sistema del litorale, che assumono il significato di azioni di sostegno del tessuto turistico e insediativo minore.

A Nord, tra Casal Borsetti e Marina Romea, l'azione strategica è rappresentata da un sistema composto da due unità: il grande impianto per il golf di nuova previsione ed il porticciolo turistico, già previsto nel P.R.G. '83, subito a monte dell'abitato di Casal Borsetti.

Il P.R.G. '93 prevede una operazione coordinata, anche se dotata dei necessari gradi di autonomia, di notevole spessore, capace di assicurare sia alla struttura portuale che all'impianto golfistico, quelle che appaiono oggi come le indispensabili economie di scala, in rapporto ad una simile iniziativa ed ai suoi non indifferenti oneri.

Naturalmente, trattandosi di ambiente di grande valore e di evidente caratterizzazione - un ambiente nordadriatico tipico, tra mare, relitti dunosi e vegetazionali, paesaggio agrario della bonifica - il problema vero è saper concepire questa operazione come vera e propria azione consapevole di riprogettazione del paesaggio, tenuto conto anche della crescente caratterizzazione assunta, con il passar del tempo, dall'ambiente urbano, minore ma peculiare, del centro di Casal Borsetti. L'individuazione di due momenti autonomi, ma coordinati di attuazione, è stata assunta per assicurare una più fluida possibilità di realizzazione.

Questa previsione di breve e medio termine del P.R.G. '93, per i lidi Nord, rappresenta l'elemento strategico di fondo su cui innestare le molte, diffuse e ben calibrate azioni minute che lo stesso Piano propone per i singoli centri, fermo restando il peso rilevante che per gli stessi lidi Nord presentano le grandi emergenze ambientali di quest'area, dalla Piallassa della Baiona, alla Pineta di San Vitale, fino a sfiorare i grandi elementi naturalistici presenti più a Nord, già in ambito deltizio.

Il P.R.G. '93, naturalmente, recepisce in piena coerenza gli elementi del relativo Piano di Stazione, assai significativi nel retroterra del litorale, nella fascia intermedia di connettivo tra linee di costa ed emergenze naturalistiche.

A Sud, per un sistema che presenta una maggiore consistenza, un'analogha funzione strategica di sostegno viene svolta dall'impianto del Parco Tematico della Standiana; una previsione del P.R.G. '83 che ha già mostrato in questi primi anni di funzionamento una sicura dinamicità, oltre ad esercitare positivi effetti indotti sulle diffuse forme di turismo tradizionale presenti nell'area.

Nei lidi Sud a questa presenza significativa si è ritenuto di affiancare la previsione di una attrezzatura per nautica da diporto alla foce del Savio, al servizio in particolare dei due centri di Lido di Savio e di Lido di Classe. Un'analogha previsione si è ritenuto di proporre per il caso di Lido Adriano. In tal modo, anche in questa porzione del litorale, che ne è tradizionalmente priva, vengono poste le premesse per la realizzazione di essenziali, anche se contenute, strutture di supporto all'attuale domanda turistica. Naturalmente si tratta, per ora, di previsioni solo virtuali, in quanto gli ambiti interessati appaiono alquanto delicati dal punto di vista degli equilibri ambientali, con particolare riferimento ai fenomeni erosivi ed alle dinamiche del litorale.

Evidentemente in sede progettuale dovranno essere messe a fuoco in modo approfondito tutte queste problematiche, con le specifiche soluzioni proposte, a partire dalle valutazioni di impatto, per verificare la concreta fattibilità di queste due ipotesi.

Anche nei lidi Sud il disegno del P.R.G. '93 conferma e sottolinea il tema della discontinuità insediativa lungo il litorale, e quello della peculiare caratterizzazione di ogni centro. Anche in questo ambito si conferma, con appropriate azioni di tutela attiva, attraverso il recepimento del Piano di Stazione, una coerente presenza delle rilevanti emergenze naturalistiche e ambientali dell'area, dalla Pineta di Classe a Foce Bevano, dall'Ortazzo all'Ortazzino.

Nella porzione centrale del litorale - Marina di Ravenna e Porto Corsini - un terzo elemento strategico di rilancio viene dal potenziamento del porto turistico, con il progetto "Marinara", che si trova ormai in uno stadio avanzato di progettazione-attuazione, e che il PRG '93 ha solo confermato.

In questa realtà, come già si sottolineava, il Piano ha sviluppato con attenzione le sue azioni per tener conto di un contesto quanto mai vincolato da fattori esterni, e condizionato dalla presenza dell'asta portuale.

In tale fascia centrale si è inoltre cercato di qualificare e consolidare l'abitato di Punta Marina, con previsione di nuovi servizi e di una viabilità alternativa alla litoranea, mentre per Lido Adriano si sono confermate le scelte del PRG '83, con la previsione di alcune aree centrali di espansione, privilegiando quote per la residenza permanente.

In tale centro continuano a sussistere tutte le ragioni ambientali che portarono alla forte riduzione delle previsioni edificatorie dell'originario Piano di Lottizzazione, ben illustrate nella Relazione del P.R.G. '82, che si ritiene di confermare anche alla luce delle nuove norme di tutela e salvaguardia del Piano Paesistico Regionale (P.T.P.R.).

In generale nel sistema dei lidi si è operato con il P.R.G. '93 per accentuare le caratteristiche di centralità di ognuno degli episodi insediativi interessati, sia attraverso un disegno capace di contrastare le logiche di uno sviluppo a nastro, sia attraverso la previsione, per ogni centro, di un nucleo di qualificazione, fatto di una molteplicità di funzioni integrate. Si tratta delle zone C.4.2. di qualificazione urbana nei centri del litorale, ricadenti a volte anche all'interno di perimetri di comparto vasto, ad attuazione unitaria, e che la normativa di piano caratterizza in modo specifico.

Naturalmente, per la valutazione di ogni singola operazione progettuale, si rimanda alle diverse schede, predisposte per ogni centro.

Va segnalato il dato progettuale significativo di una netta riduzione delle previsioni relative alle attività terziarie, rispetto al P.R.G. '83, ed una crescita assai controllata dei momenti riservati alla residenza permanente e turistica. Va anche sottolineato in questa sede che, pur non ignorando le esigenze specifiche di più adeguati collegamenti longitudinali alla linea di costa, non si è ritenuto di prevedere un'unica asta stradale di collegamento alle spalle degli insediamenti costieri, in primo luogo perchè non si ravvisa una domanda specifica di mobilità di questa natura, ed in secondo luogo in quanto questa fascia mantiene un suo delicatissimo equilibrio ambientale, che poteva in qualche misura essere intaccato da una previsione di questo tipo.

E' da segnalare infine una sostanziale e larga coerenza del progetto del P.R.G. '93 con i contenuti del Piano Territoriale Paesistico Regionale. Solo in alcuni casi, per la struttura di rimessaggio alla Foce del Savio, per parte dell'impianto golfistico e della possibilità di traslazione dei campeggi posti fra Casalborgonetti e il Lamone a Nord, si tratterà di operare utilizzando le procedure di variante previste dalle Norme dello stesso Piano Paesistico (Art. 8), e della Legge Regionale n.31/1983.

Sul tema del turismo - non solo attraverso il P.R.G. '93, naturalmente - occorre lavorare ancora per assicurare una più stretta integrazione fra il turismo balneare ed il turismo della città d'arte, assicurando, per segmenti specifici dell'offerta, una più marcata e diffusa continuità per l'intero arco dell'anno, selezionando anche la presenza di un'offerta orientata verso la molteplicità dei "turismi" che si vanno affermando in questa fase storica: dal turismo in forte crescita, sia ricreativo che

dei fine settimana, al turismo per gli anziani, che alimenta le grandi correnti mondiali della domanda; dal turismo di matrice naturalistica e sportiva, non ultimo il turismo nautico, fino a nuove strutture come quelle congressuali, che vanno assumendo una dimensione non più solo elitaria, fino alle nuove forme che va assumendo il "turismo sociale". Va qui segnalato, a questo proposito, che il P.R.G. '93, conferma la possibilità di intervento per realizzazioni alberghiere, nell'ambito di zone residenziali ordinarie, e prevede quindi forme particolari di incentivazione urbanistica, limitate a questa destinazione d'uso; con possibili applicazioni sia nell'intero territorio comunale, che nella realtà dei lidi (zone B e C), oltre a prevedere aree per nuove strutture ricettive extralberghiere e per servizi sportivi e ricreativi di iniziativa privata e pubblica.

Il grande tema in ogni caso è rappresentato - come è noto - dall'integrazione dei vari livelli dell'offerta turistica, in modo da affermare la realtà di Ravenna come uno dei momenti di eccellenza, nel circuito italiano, di quella offerta turistica complessa, che rappresenta oggi una condizione necessaria, nei confronti di una domanda che mostra di muoversi sempre più verso la ricerca di una vacanza articolata, variegata e aperta in varie direzioni.

## 2.4.2

### SCHEDE ILLUSTRATIVE DEI SINGOLI CENTRI

## I CENTRI DEL LITORALE

Di seguito viene riportato un breve commento che illustra per ogni centro le principali scelte di piano e alcune tabelle che quantificano le singole previsioni.

Dalla tabella che confronta le previsioni globali rispetto alla potenzialità residua del P.R.G. 83 si evince che si ha una riduzione di Su di oltre 38.000 mq. Questo non significa voler penalizzare il litorale e la sua offerta turistica, bensì una volontà di qualificazione dei singoli centri evidenziandone le specifiche peculiarità e le potenzialità turistiche. A tal fine si è privilegiata l'integrazione fra gli usi e la fattibilità degli interventi.

Dall'analisi della tabella relativa alle superfici destinate a servizi pubblici si può notare che lo standard si attesta globalmente sui 31,91 mq/ab. Questo è stato calcolato valutando che tutte le previsioni si realizzino nel decennio ed applicando un parametro reale desunto dal S.I.T. di 46 mq di Su per abitante permanente e di 23 mq/abitante turistico. Lo standard risulta "buono" se si tiene conto della fruibilità della fascia pinetata a ridosso della linea di costa ed "alto" se si considera che nella stagione invernale non si verifica praticamente una presenza turistica.

### Casalborsetti

Per il centro si conferma il completamento di alcune aree dell'abitato sia a nord che a sud del canale con zonizzazione B5.1 e C2. Vi è invece una nuova previsione residenziale (C4.2) per l'area a nord compresa fra il villaggio turistico ed il campeggio Adria che, con una Su di 8100 mq riduce di circa il 60% la destinazione commerciale ed alberghiera dello strumento vigente. L'area ad ovest del campeggio Adria, di circa 2 ettari, dalla destinazione del PRG 83 a verde privato, con attrezzature sportive e ricreative, viene destinata all'ampliamento del campeggio.

La fascia fra l'abitato di Casalborsetti e Marina Romea viene destinata ad una delle proposte più impegnative di tutto il litorale che vuole arricchire l'offerta turistica di Casalborsetti, strettamente connessa anche alle aree di valore ambientale limitrofe. Si tratta di una grande struttura per la pratica del golf da integrare alla previsione, già inserita nel quadro pianificatorio esistente, di un porticciolo turistico collocato a monte dell'abitato, sul canale Destra Reno. Quest'ipotesi progettuale comprende anche l'eventuale trasferimento più a nord, su un'area di circa 9 ettari, di almeno 3 campeggi oggi collocati lungo l'arenile in area del Demanio Forestale e vincolata inoltre dal P.T.P.R.. Nell'approdo turistico sono previsti 17.000 mq. di Su di cui non più di 9.000 mq. destinati a residenza e nell'impianto golfistico 33.000 mq. di Su di cui non più di 21.000 mq. destinati a residenza. La zona nord dove si ipotizza

il trasferimento dei campeggi è attualmente destinata a commerciale, alberghiero e residenziale, ma tale previsione contrasta con il Piano Territoriale Paesistico Regionale; tuttavia stante le caratteristiche dell'area (che è tuttora coltivata, retrostante la fascia pinetata demaniale, con un ampio arenile protetto dalle scogliere) pare corretto proporla per gli usi "leggeri" quali sono i campeggi, anche se ciò comporta una variazione del P.T.P.R., così come per parte della zona destinata a golf. All'interno del comparto è previsto inoltre l'ampliamento della zona sportiva esistente e la realizzazione di un parcheggio ad essa attiguo.

### **Marina Romea**

Il piano conferma prevalentemente la zonizzazione dello strumento vigente, apportando una riduzione di poco superiore ai 40.000 mq di Su delle previsioni edificatorie prodotte dal PRG 83. Per l'area C42 posta fra la parte ovest dell'abitato e la Piallassa Baiona la Su viene diminuita del 32%, sia per omogeneità con tutte le aree di nuovo impianto previste negli altri centri del litorale, sia per la necessità di ridurre il carico urbanistico della zona pinetata e limitrofa ad aree ad alto valore paesistico. Per quanto riguarda la lottizzazione "La Vigna", è stato confermato ciò che concerne la parte di Progetto Unitario approvato già alienata, mentre la parte ovest di cui erano previsti circa 20000 mq di Su (10000 mq di residenziale e 10000 mq di alberghiero) viene ora inserita in uno dei tre comparti soggetti a progetto unitario di recupero ambientale, che si collocano fra il centro abitato e la zona umida. Un'area a destinazione terziaria inedificata, posta lungo la strada litoranea viene ridefinita come zona mista pubblico privata B6, onde consentire l'ampliamento della piazza esistente. Vengono previste inoltre a nord un'area di circa 2 ettari per campeggi solo in trasferimento e a sud il completamento della zona sportiva a servizio di Marina Romea e Porto Corsini.

### **Porto Corsini**

In questo centro, a residenza sostanzialmente permanente, si riconfermano le previsioni dello strumento urbanistico vigente e della Variante Specifica 89/Gruppo 3, in accoglimento delle richieste avanzate in sede locale per nuove destinazioni residenziali. Sono previste un'area C2 nella parte centrale dell'abitato e una B51 a sostituzione di zone commerciali e per servizi. Al limite della fascia di rispetto del depuratore si propone una superficie per servizi all'itticoltura inserita all'interno del Progetto Unitario di recupero ambientale che da Marina Romea a Porto Corsini è compreso fra la zona umida e la strada litoranea. Si conferma la destinazione a verde pubblico della zona a ovest dell'abitato e si prevede un'area

per servizi alla vela e alla nautica da diportolungo il canale Baiona, la cui fattibilità dovrà essere verificata con gli organi competenti e con le previsioni del Piano Regolatore Portuale.

### **Marina di Ravenna**

Per Marina di Ravenna che sta acquisendo sempre più la caratteristica di centro a residenza permanente si conferma come zona consolidata tutto l'abitato esistente, ponendo in evidenza alcuni edifici di valore testimoniale già presenti nella planimetria del piano Filippone del 1942, classificando gli alberghi ancora in esercizio e le principali attività commerciali, al fine di consentire non solo la loro permanenza ma possibilmente la loro riqualificazione. Vengono previste nella parte ovest un'area di nuovo impianto (C2) prevalentemente residenziale e un'area B51 lungo la statale 67, alternata a previsioni commerciali.

Si confermano inoltre il Centro di Ricerche Ambientali quale attrezzatura pubblica di interesse territoriale, il progetto Marinara per l'avamposto, un'area per servizi pubblici generali destinata in parte a centro operativo per i rimorchiatori e in parte per la forestale (questo a permuta di un'area centrale su via Vecchi, utile alla riqualificazione della parte centrale dell'abitato). Si prevede poi il completamento di aree destinate a verde pubblico e in particolare la formazione di una striscia di verde di filtro ad ovest dell'abitato a confine col porto canale. Vengono inoltre evidenziate alcune strade principali quali aree soggette a progetto unitario di arredo al fine della riqualificazione degli spazi pubblici quali: viale delle Nazioni, viale Vecchi, viale IV Novembre, viale Ciro Menotti, parte di viale Zara e di via Thaon de Revel.

Infine particolarmente importante è la scelta che interessa il territorio a sud-ovest dell'abitato, con la previsione di due progetti di riqualificazione ambientale, uno per la Pialassa del Piombone, un'altro per le aree a margine (dal depuratore all'idrovora), prevedendo nel contempo, per la salvaguardia dell'integrità dell'area, l'eliminazione dei servizi alla vela (traslato a Porto Corsini), della viabilità a servizio dell'area produttiva prevista dal P.R.G. 83 a sud del cantiere Rosetti (a tal fine si rende necessario adeguare un percorso intermedio già esistente per non gravare col traffico pesante sull'abitato) e dell'area portuale denominata "Porto Carni".



### **Punta Marina**

Punta Marina è l'unico centro del litorale che a monte dell'abitato non presenta vincoli per il Piano Territoriale Paesistico Regionale. Per esso vengono confermate le zone consolidate e di completamento residenziale previste dallo strumento vigente e dalla Variante Specifica 89/Gruppo 3 (area C4.2 a nord est vicino alla quale è prevista un'area sportiva privata e un'area mista a verde pubblico e a albergo). Vi è inoltre la trasformazione ad Ovest dell'abitato di un'area D5 a destinazione alberghiera in zona di qualificazione urbana C4.2 onde creare anche un limite ben preciso all'abitato, oltre che consentire una circuitazione esterna più funzionale. Si propongono anche due "comparti vasti" comprendenti più zone omogenee la cui attuazione è subordinata a programma integrato di intervento e a convenzione preventiva. Si tratta di una zona a sud est della Pialassa del Piombone, all'interno della quale si collocherà un'area per campeggi di circa 12 ettari ed un'area a verde privato con attrezzature ricreative sportive, e di un'altra a sud verso Lido Adriano, in cui viene confermato quanto già inserito nello strumento vigente e cioè una vasta area H2, una zona artigianale produttiva e per l'artigianato di servizio oltre che un'area a verde pubblico. Vi è infine la previsione di una nuova viabilità a monte di viale delle Americhe e della viabilità d'ingresso al centro, onde creare un'alternativa alla litoranea e quindi dare continuità ad un percorso a monte dei centri abitati che parte da Marina di Ravenna e giunge fino a Lido di Dante. E' previsto inoltre un progetto unitario di arredo per viale dei Navigatori.

### **Lido Adriano**

Ferma restando la conferma delle scelte del P.R.G. '83, che hanno operato una forte riduzione delle previsioni insediative alla luce del negativo evolversi della situazione ambientale, che purtroppo non ha registrato all'oggi segni di un sostanziale miglioramento, in questo centro si conferma come zona satura tutto l'abitato esistente, inserendo ad est e ad ovest due lunghe fasce di verde attrezzato di circa 34 ettari che tendono a delimitare e a contenere sia verso il mare che verso la campagna l'area urbanizzata. Ad ovest di viale Manzoni sono previste due aree di riqualificazione urbana (C4.2) con una previsione complessiva di 20000 mq di Su destinati a residenza (70%) e a servizi connessi con essa e ad integrazione dell'abitato attuale, cioè a consolidamento di una realtà che tende a caratterizzarsi sempre più anche come centro a residenza permanente. Viene conseguentemente annullata per l'area più a sud l'attuale destinazione a verde privato con attrezzature sportive e ricreative.

E' riconfermata l'attuale destinazione commerciale a monte di viale Virgilio, ridotta di 2.000 mq. a seguito della previsione della piazza. A sud è prevista oltre che un'area per strutture sportive e ricreative private di circa 8 Ha, con possibilità, previo studio di fattibilità idraulica e valutazione di impatto ambientale, di realizzarvi anche una struttura per la nautica da diporto, un'area di circa 12 Ha a Progetto Unitario di riqualificazione ambientale.

### **Lido di Dante**

In questo centro oltre a confermare tutta la zona consolidata dello strumento programmatorio vigente viene proposta un'area di qualificazione urbana C4.2 a monte dell'abitato. A sud ovest è localizzato un vasto comparto di circa 17 ettari comprendente diverse aree omogenee la cui attuazione è subordinata a programma integrato di intervento e a convenzione preventiva. Al suo interno è riconfermata la zona terziaria ricettiva, commerciale e per servizi (anche per favorire la connessione di questo centro con le zone di valore ambientale poste più a sud), viene incrementata l'attuale area per capanni turistici, vi è la previsione di circa 7 ettari per campeggio di cui 3 solo per trasferimento (non è riconfermato come già dal P.R.G. 83 il campeggio Ramazzotti stante i vincoli che gravano su di esso) ed è destinata a verde privato con attrezzature sportive ricreative un'area di poco inferiore a 4 ettari.

Inoltre è previsto per la foce dei Fiumi Uniti un Progetto Unitario per la valorizzazione degli aspetti ambientali e la tutela del paesaggio che dovrà verificare la possibilità di collocare alcuni servizi alla spiaggia, quale un'area di rimessaggio.

### **Lido di Classe**

La scelta prioritaria, oltre alla conferma come zona satura dell'abitato esistente, è stata la previsione di un vasto comparto di più zone omogenee attuabile mediante programma integrato di intervento e a convenzione preventiva. A monte della vasta area vi è una fascia pinetata profonda circa 80 metri in accordo col Piano di Stazione e a valle una striscia avente circa la stessa profondità destinata a verde pubblico attrezzato. All'interno vi sono: una zona per campeggio, una per impianto turistico, un'area C4.2 di qualificazione urbana (in tale area sarà possibile anche la realizzazione oltre che di una piazza anche dei servizi pubblici necessari alla località), un'area per strutture ricettive e commerciali, ed un'area con superficie di circa 8 ettari destinata a verde privato con attrezzature sportive ricreative.

L'organizzazione di tale area potrà trovare ulteriore precisazione ed approfondimento in sede di Programma Integrato.

Alla foce del fiumè Savio è inoltre proposto un Progetto Unitario di riqualificazione ambientale con possibilità, previo studio di fattibilità idraulica e valutazione di impatto ambientale di realizzarvi una struttura per il rimessaggio delle piccole imbarcazioni, ciò in accordo e previo assenso degli enti competenti e previo adeguamento del P.T.P.R. giustificato dall'attuale stato dei luoghi.

### **Lido di Savio**

Per Lido di Savio il P.R.G. 93 conferma le zone sature e terziarie ricettive dello strumento vigente. Si propone la trasformazione di una zona D5, già prevista dal P.R.G. 83, in area di qualificazione urbana (C4.2) connessa con il nuovo asse centrale, e ove è possibile anche la collocazione, oltre che di una piazza centrale di servizi pubblici e privati; tale area ricade in un comparto più vasto che comprende anche la pineta esistente che si prevede di rendere pubblica. E' prevista una modesta zona misto pubblico privato B6 a nord ovest e un'area di 2 ettari destinata a verde privato con attrezzature sportive ricreative a nord del centro.

Alla foce del fiume Savio, come già riportato per Lido di Classe, è inoltre proposto un Progetto Unitario di riqualificazione ambientale con possibilità, previo studio di fattibilità idraulica e valutazione di impatto ambientale, di realizzarvi una struttura per la nautica da diporto.

## **P.T.P.R. - ART. 19 - ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (COMMA 11)**

### **1) Tav.15 - Piano di Recupero di iniziativa pubblica**

Sul lato Nord del Fiume Lamone in prossimità della foce è insediata un'area su cui insistono capanni turistici. Al fine di attuare un processo di recupero di tale area che presenta elementi di degrado, il PRG '93 ha individuato un Piano di Recupero di iniziativa pubblica da redigersi ai sensi dell'Art.29 Legge 47/87. Il Piano di Recupero prevede il mantenimento dei capanni esistenti nei limiti della superficie utile esistente.

## **2) Tav.15/21 - Area D7.8 - Trasferimento campeggi**

Nella fascia costiera tra Casalborsetti e Marina Romea di proprietà del Demanio dello Stato sono insediati alcuni campeggi. Tali campeggi ricadono in zona di tutela della costa e dell'arenile oltre che in Demanio Forestale in regime di Riserva Naturale, pertanto soggetti a possibile trasferimento.

Il PRG '93 al fine di favorire il processo di rinaturalizzazione delle aree demaniali, ha individuato due nuove aree: una a Casalborsetti (oggetto di Variante al PTPR a cui si rimanda nello specifico alla monografia P7) e una a Nord di Marina Romea idonee al trasferimento di tali campeggi. L'area a Nord di Marina Romea, che ricade in zona di particolare interesse paesaggistico ambientale, è ad uso agricolo con antistante una ampia fascia pinetata e un ampio arenile; pertanto è particolarmente idonea all'insediamento di tali attività turistiche considerato il loro basso impatto ambientale e la non alterazione dei luoghi che tali attività comportano.

## **3) Tav. 34/35/42/43 - Punta Marina**

Nell'ambito del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art.13 Legge Regionale 47/78 e 23/80 nella fascia compresa tra l'abitato e la pineta demaniale il PRG '93 ha individuato, a completamento dell'isolato preesistente a destinazione terziaria e residenziale, una zona destinata ad albergo e una zona destinata ad usi residenziali. Tali aree sono integrate con un'ampia area pubblica che comprende circa il 50% della superficie territoriale interessata e un'area sportiva-ricreativa privata. Tale previsione si integra e completa il disegno del centro abitato definendone il limite ad Est verso le aree di interesse naturalistico e verso l'arenile. Il basso carico urbanistico e nel contempo l'acquisizione gratuita del 50% dell'area ad usi pubblici come disciplinato dalla normativa per tali interventi consente il recupero di un'area che oggi presenta elementi di degrado ambientale e come sopra evidenziato il completamento del tessuto urbano del centro.

## **4) Tav. 51 - Lido Adriano**

Lungo viale Manzoni il PRG 93 individua due aree di espansione C4.2 (per le quali la normativa disciplina la cessione gratuita del 50% della superficie territoriale ad usi pubblici e un basso carico urbanistico). La previsione di PRG, localizzata nella parte centrale del centro abitato, ad Ovest di viale Manzoni, ha come obiettivo il consolidamento di una realtà di centro residenziale permanente che è venuta rafforzandosi nell'ultimo decennio. In tale modo si viene a individuare un nucleo centrale e accorpato dell'abitato, integrato con servizi alla residenza - commercio e

artigianato - e aree di uso pubblico destinate a verde, garantendo un fabbisogno abitativo idoneo non localizzabile altrimenti visto lo stato dei luoghi e i vincoli di carattere ambientale e paesaggistico.

#### **5) Tav.51 - Lido Adriano - Zona F1**

Nella parte terminale Sud di Lido Adriano, il PRG '93 ha individuato un'ampia zona F1 - attrezzature pubbliche di interesse territoriale - riconvertendo un'area destinata dal PRG '83 a campeggio. Tale destinazione è adiacente ad una vasta area soggetta a Progetto Unitario di riqualificazione ambientale e concorre alla valorizzazione dei luoghi che attualmente presentano elementi di degrado ambientale e fa parte del sistema di riqualificazione e di diversificazione dell'offerta turistica nell'ambito del centro abitato.

#### **6) Tav.58 - Lido di Dante**

A monte del centro abitato di Lido di Dante il PRG '93 prevede un ampio comparto comprendente aree a destinazione sia pubblica che privata a carattere ricettivo, ricreativo e sportivo. Parte del comparto ricade in zona di particolare interesse ambientale-paesaggistico e nello specifico un'area destinata ad attrezzature pubbliche di interesse territoriale e un'area destinata a campeggio. Tali aree hanno la funzione di integrare le destinazioni urbanistiche del centro abitato in un'ottica di valorizzazione e di diversificazione dell'offerta turistica: il loro basso carico urbanistico, e il loro impatto ambientale le rendono compatibili con la zona di P.T.P.R. in cui ricadono in considerazione dello stato dei luoghi e delle emergenze naturalistiche presenti nella zona.

#### **7) Tav. 73/74/81/82 - Lido di Classe**

Lido di Classe, come del resto tutti i centri del litorale ravennate è inserito in zona di vincolo ambientale. La scelta prioritaria di PRG '93 è stata da un lato la conferma della zona saturata sull'edificato e dall'altra la riprogettazione del comparto a monte già previsto dal PRG '83. Tale comparto che ricade in zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale comprende aree omogenee con destinazioni residenziali, ricettive e commerciali, a campeggio e ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Tale comparto ha la funzione di integrare le destinazioni del centro abitato in un'ottica di valorizzazione e di diversificazione dell'offerta turistica nonché di garantire il fabbisogno abitativo a carattere permanente altrimenti non localizzabile visto lo stato dei luoghi e dei vincoli. Si precisa che il comparto prevede a ridosso del centro un'ampia fascia verde e a monte, al limite del confine

della Stazione Sud del Parco del Delta, una fascia boscata di circa 80 mt. di profondità.

#### **8) Tav. 82 - Lido di Savio**

Nell'ambito di Lido di Savio a monte della viabilità di circuitazione, il PRG '93 ha individuato un'area destinata a zona H per attività sportive e ricreative private. Tale area che ricade in zona di particolare interesse paesaggistico ambientale, con una funzione di valorizzazione e diversificazione dei servizi ha un carico urbanistico molto basso e si configura pertanto compatibile con la zona circostante e le emergenze ambientali presenti nella zona.

TABELLA 1 PREVISIONI DI PRG 93: SUPERFICI UTILI RESIDENZIALI E SUPERFICI A SERVIZI PUBBLICI

Centri del Litorale	Popolaz. resid.		Popolaz. turist.		Sf (3)	SU (3)			Viabilita' (4)			STANDARD		
	1992	2003 (1)	1992	2003 (2)		R.	di cui Rt	NR.	TOTALE	mq.	esistente		TOTALE (5)	
											mq/ab	mq/ab	mq.	mq/ab
Casalborsetti (6)	1.230	1.498	1.269	1.967	28.370	16.050	3.990	32.360	26.900	10,76	146.700	42,34		
Marina Romea	621	747	5.673	7.543	47.300	43.000	7.590	54.890	101.200	16,08	291.800	35,20		
Porto Corsini	1.477	1.674	548	559	9.300	260	850	10.150	59.800	29,53	111.300	49,84		
Marina di Ravenna	4.322	4.364	2.268	2.321	7.100	1.210	1.725	8.825	175.200	26,59	203.000	30,37		
Punta Marina	2.905	3.287	5.866	6.101	122.500	5.400	6.750	27.900	58.600	6,68	402.000	42,82		
Lido Adriano	2.333	2.500	22.097	22.280	14.000	4.200	6.000	20.000	39.600	1,62	546.300	22,05		
Lido di Dante	246	313	1.312	1.623	73.000	7.150	4.380	14.600	11.200	7,19	124.700	64,42		
Lido di Classe	211	265	6.815	7.096	59.000	6.470	4.620	15.400	27.900	3,97	218.000	29,61		
Lido di Savio	445	504	6.420	6.697	9.100	6.370	3.900	13.000	81.600	11,89	232.600	32,30		
<b>TOTALE</b>	<b>13.790</b>	<b>15.152</b>	<b>52.268</b>	<b>56.186</b>	<b>157.320</b>	<b>90.110</b>	<b>39.805</b>	<b>197.125</b>	<b>582.000</b>	<b>8,81</b>	<b>2.276.400</b>	<b>31,91</b>		

Fonte: S.I.T. (popolazione) e misurazione grafica (superfici)

- (1) le previsioni relative alla popolazione al 2003 sono state definite sulla base delle previsioni grafiche di di PRG e non sulla base della proiezione elaborata da Genesis (pari a 14378 abitanti per l'intero litorale) poichè non disaggregabile per ogni singolo centro
- (2) la popolazione turistica al 2003 è stimata in relazione alla nuova potenzialità prevista dal PRG 93
- (3) superficie di progetto (zone C42, C2, B51)
- (4) è stimata nel 10% della Superficie Territoriale
- (5) comprende sia la Ss esistente che quella prevista dal PRG 93
- (6) a Casalborsetti in relazione all'impianto del golf e all'approdo turistico sono previsti inoltre circa 50000 mq di Su di cui circa 30000 mq destinati a residenza turistica (80%) e a residenza permanente (20%) e circa 120000 mq di Ss di cui circa 70000 mq già individuati nelle tavole di PRG ad ampliamento della zona sportiva e circa 50000 mq di Ss da individuarsi in sede di programma integrato; ciò porterebbe lo standard a 42,41 mq/ab

TABELLA 2 DIMENSIONAMENTO AREE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONE C) NEL LITORALE

	zona	St mq	Sf mq	Ss mq	Viabilità' mq	R	Su (mq)		NR	TOTALE	Uf mq/mq
							di cui Rt				
Casalboselli	C42	40.500	22.500	18.000	4.050	5.670	3.970		2.430	8.100	0,20
Casalboselli	C2	20.800	15.200	5.600	2.080	3.640	2.550		1.560	5.200	0,25
Marina Romena	C42	126.500	69.500	57.000	12.650	17.710	12.400		7.590	25.300	0,20
Porto Corsini	C2	6.800	5.000	1.800	680	850	250		850	1.700	0,25
Marina di Ravenna	C2	23.000	16.800	6.200	2.300	4.030	1.200		1.720	5.750	0,25
Punta Marina (+)	C42	112.500	61.000	51.500	11.250	15.750	1.500		6.750	22.500	0,20
Lido Adriano (+)	C42	100.000	55.000	45.000	10.000	14.000	4.200		6.000	20.000	0,20
Lido di Dante	C42	73.000	36.000	37.000	7.300	10.220	7.150		4.380	14.600	0,20
Lido di Classe	C42	77.000	42.350	34.650	7.700	10.780	6.470		4.620	15.400	0,20
Lido di Savio	C42	65.000	36.000	29.000	6.500	9.100	6.370		3.900	13.000	0,20
<b>TOTALE</b>		<b>645.100</b>	<b>359.350</b>	<b>285.750</b>	<b>64.510</b>	<b>91.750</b>	<b>46.060</b>		<b>39.800</b>	<b>131.550</b>	

(+) i valori riportati sono relativi a due aree



**TABELLA 3 PREVISIONI GLOBALI DEL LITORALE RISPETTO ALLA POTENZIALITA' RESIDUA DEL P.R.G. 83**

	<b>Su (mq) RESIDENZIALE</b>	<b>Su (mq) TERZIARIO</b>	<b>Su (mq) TOTALE</b>
CASALBORSETTI (1)	5470	-29600	-24130
MARINA ROMEA	-17800	-22760	-40560
PORTO CORSINI	3300	-6300	-3000
MARINA DI RAVENNA	-2400	-1400	-3800
PUNTA MARINA	15750	-6800	8950
LIDO ADRIANO	14000	5000	19000
LIDO DI DANTE	10220	-8000	2220
LIDO DI CLASSE	10780	-3900	6880
LIDO DI SAVIO	9100	-12700	-3600
<b>TOTALE LITORALE</b>	<b>48420</b>	<b>-86460</b>	<b>-38040</b>

(1) a Casalborgorsetti in relazione all'impianto del golf e all'approdo turistico sono previsti inoltre 50000 mq di Su di cui circa 30000 destinati a residenza turistica (80%) e a residenza permanente (20%) e circa 50000 mq di Ss prevalentemente localizzato nella zona pinetata posta ad est della strada litoranea; si evidenzia che il P.R.G.83 nell'ambito del porticciolo turistico prevedeva circa 40000 mq di Su

**TABELLA 4 PREVISIONI DEI CENTRI DEL LITORALE RISPETTO ALLA POTENZIALITA' RESIDUA DEL P.R.G. 83**

**CASALBORSETTI**

popolazione residente (1992) 1.230

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Su (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 Su (mq)	+/- Su (mq)
RESIDENZIALE (1)	22.900	28.370	5.470
PRODUTTIVO	2.700	2.700	0
TERZIARIO	36.000	6.400	-29.600
<b>TOTALE</b>	<b>61.600</b>	<b>37.470</b>	<b>-24.130</b>

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Superficie (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 superficie (mq)	+/- superficie (mq)
CAMPEGGI D7 8 (2)	-	16.300	16.300
IMPIANTI TURISTICI D7 9	-	-	-
CAPANNI D7 10	-	-	-
SPORTIVO PRIVATO (H11-H2)	16.300	-	-16.300
<b>TOTALE</b>	<b>16.300</b>	<b>16.300</b>	<b>0</b>

- (1) a Casalborsetti in relazione all'impianto del golf e all'approdo turistico sono previsti inoltre circa 50000 mq di Su di cui circa 30000 mq destinati a residenza turistica (80%) e a residenza permanente (20%) e circa 50000 mq di Ss prevalentemente localizzato nella zona pinetata posta ad est della strada litoranea.  
Il P.R.G. 83 prevedeva una Su di 40000 mq per il Porticciolo Turistico
- (2) nell'ambito del comparto golf e porticciolo turistico è prevista inoltre un'area di circa 88500 mq per l'eventuale trasferimento dei campeggi in relazione ai vincoli esistenti e di P.T.P.R.

**MARINA ROMEA**

popolazione residente (1992) 621

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Su (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 Su (mq)	+/- Su (mq)
RESIDENZIALE	65.100	47.300	-17.800
PRODUTTIVO	-	-	-
TERZIARIO	48.400	25.640	-22.760
<b>TOTALE</b>	<b>113.500</b>	<b>72.940</b>	<b>-40.560</b>

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Superficie (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 superficie (mq)	+/- superficie (mq)
CAMPEGGI D7 8	-	(*) 30.000	30.000
IMPIANTI TURISTICI D7 9	-	-	-
CAPANNI D7 10	-	-	-
SPORTIVO PRIVATO (H11-H2)	4.200	12.400	8.200
<b>TOTALE</b>	<b>4.200</b>	<b>42.400</b>	<b>38.200</b>

(\*) solo trasferimento

**PORTO CORSINI**

popolazione residente (1992) 1.477

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Su (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 Su (mq)	+/- Su (mq)
RESIDENZIALE	6.000	9.300	3.300
PRODUTTIVO	-	-	-
TERZIARIO	7.800	1.500	-6.300
<b>TOTALE</b>	<b>13.800</b>	<b>10.800</b>	<b>-3.000</b>

**MARINA DI RAVENNA**

popolazione residente (1992) 4.322

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Su (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 Su (mq)	+/- Su (mq)
RESIDENZIALE	9.500	7.100	-2.400
PRODUTTIVO	-	-	-
TERZIARIO	6.400	5.000	-1.400
TOTALE	15.900	12.100	-3.800

**PUNTA MARINA (\*)**

popolazione residente (1992) 2.905

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Su (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 Su (mq)	+/- Su (mq)
RESIDENZIALE	5.400	21.150	15.750
PRODUTTIVO	33.000	33.000	0
TERZIARIO	34.300	24.800	-9.500
TOTALE	72.700	78.950	6.250

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Superficie (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 superficie (mq)	+/- superficie (mq)
CAMPEGGI D7 8	103.500	140.500	37.000
IMPIANTI TURISTICI D7 9	54.500	52.500	-2.000
CAPANNI D7 10	-	-	-
SPORTIVO PRIVATO (H11-H2)	165.500	276.300	110.800
TOTALE	323.500	469.300	145.800

(\*) comprensivo delle zone a sud fino alla "Pritona"

**LIDO ADRIANO**

popolazione residente (1992) 2.333

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Su (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 Su (mq)	+/- Su (mq)
RESIDENZIALE	-	14.000	14.000
PRODUTTIVO	-	-	-
TERZIARIO	7.000	12.000	5.000
TOTALE	7.000	26.000	19.000

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Superficie (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 superficie (mq)	+/- superficie (mq)
CAMPEGGI D7 8	67.500	(*) 67500	0
IMPIANTI TURISTICI D7 9	-	-	-
CAPANNI D7 10	-	-	-
SPORTIVO PRIVATO (H11-H2)	62.400	11.500	-50.900
TOTALE	129.900	79.000	-50.900

(\*) eventuale campeggio previsto all'interno del comparto soggetto a Progetto Unitario di riqualificazione ambientale

**LIDO DI DANTE**

popolazione residente (1992) 246

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Su (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 Su (mq)	+/- Su (mq)
RESIDENZIALE	-	10.220	10.220
PRODUTTIVO	-	-	-
TERZIARIO	22.500	14.500	-8.000
TOTALE	22.500	24.720	2.220

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Superficie (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 superficie (mq)	+/- superficie (mq)
CAMPEGGI D7 8	51.700	(*) 70500	18.800
IMPIANTI TURISTICI D7 9	-	-	-
CAPANNI D7 10	15.900	19.500	3.600
SPORTIVO PRIVATO (H11-H2)	4.000	41.600	37.600
TOTALE	71.600	131.600	60.000

(\*) di cui 30000 mq solo per trasferimento

**LIDO DI CLASSE**

popolazione residente (1992) 211

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Su (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 Su (mq)	+/- Su (mq)
RESIDENZIALE	-	10.780	10.780
PRODUTTIVO	-	-	-
TERZIARIO	18.900	15.000	-3.900
TOTALE	18.900	25.780	6.880

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Superficie (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 superficie (mq)	+/- superficie (mq)
CAMPEGGI D7 8	40.900	47.000	6.100
IMPIANTI TURISTICI D7 9	35.900	40.000	4.100
CAPANNI D7 10	-	-	-
SPORTIVO PRIVATO (H11-H2)	-	78.000	78.000
TOTALE	76.800	165.000	88.200

**LIDO DI SAVIO**

popolazione residente (1992) 445

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Su (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 Su (mq)	+/- Su (mq)
RESIDENZIALE	-	9.100	9.100
PRODUTTIVO	-	-	-
TERZIARIO	19.200	6.500	-12.700
TOTALE	19.200	15.600	-3.600

	POTENZIALITA' RESIDUA P.R.G. 83 Superficie (mq)	PREVISIONI P.R.G. 93 superficie (mq)	+/- superficie (mq)
CAMPEGGI D7 8	-	-	-
IMPIANTI TURISTICI D7 9	-	-	-
CAPANNI D7 10	-	-	-
SPORTIVO PRIVATO (H11-H2)	17.100	36.900	19.800
TOTALE	17.100	36.900	19.800

## 2.5

### **IL SISTEMA INSEDIATIVO AGRICOLO E LE EMERGENZE NATURALISTICHE**

### 2.5.1 IL SISTEMA INSEDIATIVO AGRICOLO E I BENI CULTURALI DIFFUSI: ATTIVITA' PRODUTTIVE E TUTELA

Il vasto e complesso territorio comunale comprende, al suo interno, un sistema agricolo fitto di insediamenti sparsi di ogni ordine e dimensione, con una compresenza di emergenze naturalistiche e culturali di grande spessore e rilevanza, oltre alla diffusa presenza di edifici e/o complessi rurali di valore documentario.

Nel P.R.G. '93 l'obiettivo di salvaguardia della attività agricola e del sistema produttivo ad essa collegato, si è affiancato al nuovo ruolo che viene ad assumere il sistema agricolo in relazione alle emergenze ambientali con le quali esso si integra. Così ad esempio il paesaggio agrario più interno assume funzione e valenza paesaggistica con l'introduzione di parchi interfrazionali agricoli (dei quali si dirà meglio nello specifico piano di settore del verde) che costituiscono un sistema integrato, anche in termini di fruizione, con il restante sistema ambientale della parte orientale del territorio comunale (si veda il successivo paragrafo).

In generale per le zone agricole sono state riviste e precisate le scelte del P.R.G. '83. In particolare, al fine di introdurre una disciplina più precisa e finalizzata, sia alla protezione/riqualificazione delle emergenze ambientali che al recupero delle case coloniche di valore documentario, e per poter introdurre momenti più aperti per zone agricole di minor delicatezza, le zone agricole di salvaguardia E2 sono state suddivise e precisate in base alla loro natura e localizzazione e quindi in relazione a specifici e diversi obiettivi di salvaguardia.

Tali zone - come evidenziato nella Tav.1 e nell'elaborato di P.R.G. n. P.9 - sono state suddivise in:

1. *di salvaguardia della fascia litoranea e delle zone di tutela.* In esse sono comprese le zone agricole di più delicato equilibrio ambientale, relative sia alla fascia litoranea che alle aree adiacenti alle principali emergenze ambientali (pinete antiche e recenti - pialasse - zone umide).
2. *di salvaguardia del paesaggio agrario.* In esse sono comprese le zone agricole di più antico impianto con colture prevalentemente intensive, sulle quali è presente la maggior parte del patrimonio edilizio rurale di valore tipologico e documentario.
3. *di salvaguardia delle zone di recente bonifica.* In esse sono comprese le zone agricole di bonifica successiva al 1890 con colture prevalentemente estensive - a larga - e caratterizzate da fondi di ampie dimensioni e da una scarsa presenza di edifici.

4. *di salvaguardia dai centri abitati*. In esse sono comprese le zone agricole attigue ai centri abitati, spesso intercluse fra edificato e viabilità, che esterne ai limiti dell'urbano devono mantenere le loro caratteristiche agricole.

In tali zone gli indici di utilizzazione sono stati diversificati in base alla tipologia e conformazione di ogni sottozona e, sempre con gli stessi criteri, sono state diversificate le quote ammesse per i servizi agricoli. Sono inoltre state diversificate le misure minime dei fondi così ad esempio nella zona 1 sono consentite nuove abitazioni in un intorno definito della casa colonica esistente e/o servizi esistenti, ma solo per fondi superiori agli 8 Ha, una soglia che, per le zone 2, scende invece a 6 Ha.

Per le zone 3 la dimensione minima del fondo è stabilita in 15 Ha.

Per le zone E2.1 e E2.2 tali nuovi edifici sono consentiti solo a condizione che venga recuperata la eventuale casa colonica esistente la quale non potrà più essere declassata a servizi.

Per i fondi sprovvisti di residenza è consentita la costruzione di una abitazione agricola e i relativi servizi a favore di mezzadri proprietari a termine di contratto nel fondo coltivato.

Nelle zone agricole di salvaguardia sono inoltre state inserite due nuove zone, una a Nord e una a Sud.

La prima comprende la fascia di territorio, a Sud-Ovest di S.Alberto lungo la via Basilica fino all'altezza di Savarna, di notevole valore ambientale anche per la presenza di numerosi edifici di valore storico-documentario (il Palazzone - la Fattoria Brocchi ecc.).

La seconda, compresa fra il Bevano e il confine comunale a Sud fino all'altezza di Castiglione, presenta interessanti elementi di paesaggio agrario di più antica bonifica, e/o legati al dosso di pianura determinato dal fiume Savio.


Il piano individua inoltre le zone agricole di possibile integrazione nel sistema ambientale esistente, corrispondenti di norma alle indicazioni dei progetti di Stazione del Parco del Delta del Po. Tali aree possono essere riconvertite ambientalmente, mediante rimboschimenti e/o riallagamenti, anche purchè non ottimali sotto il profilo produttivo (si veda anche il successivo paragrafo).

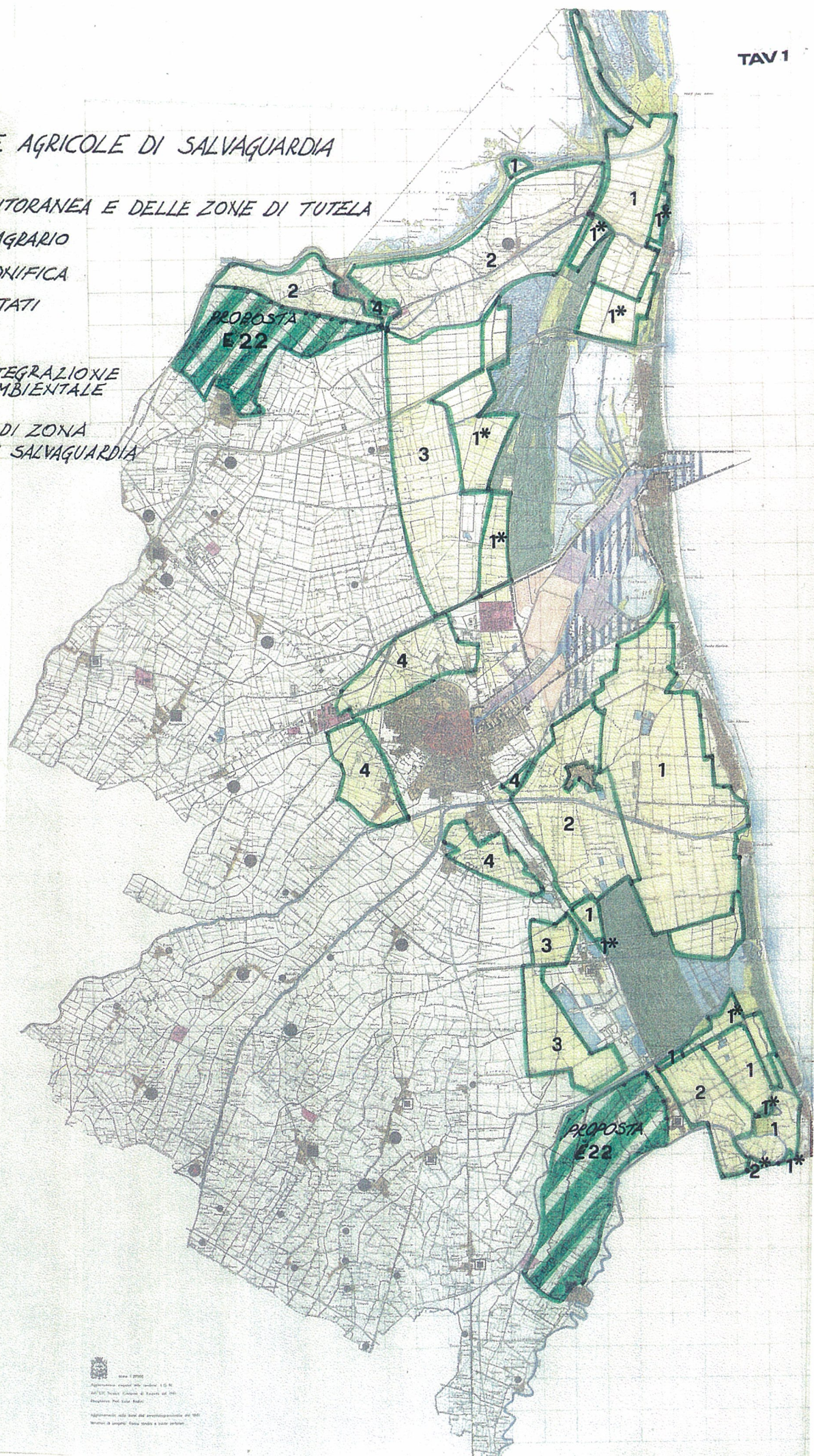
Uno degli obiettivi del P.R.G. '93, ormai maturo e sentito, riguarda la salvaguardia e il recupero del patrimonio edilizio rurale sparso di valore documentario, che rappresenta la testimonianza della lunga trasformazione del territorio ravennate, delle popolazioni residenti e dei loro modi di vita e di lavoro.

## -E2 ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

- 1- DELLA FASCIA LITORANEA E DELLE ZONE DI TUTELA
- 2- DEL PAESAGGIO AGRARIO
- 3- DI RECENTE BONIFICA
- 4- DEI CENTRI ABITATI

\*-DI POSSIBILE INTEGRAZIONE NEL SISTEMA AMBIENTALE

 -PROPOSTE DI ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA





Nelle Tavole di PRG sono evidenziati con simbologia specifica gli edifici e/o complessi rurali con il seguente criterio:

- edifici e/o complessi rurali di valore tipologico documentario, nei quali sono compresi tutti gli edifici ricadenti all'interno dei perimetri delle Stazioni di parco del Delta (di cui al punto successivo) già censiti e schedati per progetto di Stazione
- edifici e/o complessi rurali di potenziale valore tipologico documentario, nei quali sono compresi tutti gli edifici già presenti nelle mappe catastali del 1928 e tuttora esistenti.

Tutti i progetti relativi a tali edifici dovranno essere corredati da un elaborato di analisi storica e documentaria relativa all'edificio principale ed agli annessi che attesti il reale valore tipologico documentario e che evidenzi gli elementi di valore da conservare.

Per favorire il recupero di tali elementi sono consentiti interventi di restauro, di ristrutturazione prevalentemente interna anche con ampliamento e/o sopraelevazione, ma con vincoli morfologici predefiniti.

Sono stati per questo redatti degli schemi di ampliamento per le principali classi di tipologie rurali presenti nel territorio comunale, ai quali ci si può riferire, onde avere interventi il più possibile omogenei e rispettosi delle caratteristiche originarie degli insediamenti rurali.

Tali edifici inoltre non possono più essere declassati a servizi e il loro restauro e/o recupero è condizione necessaria per poter eventualmente costruire nuovi edifici nell'interno.

Qualora siano già stati declassati a servizi se recuperati possono essere utilizzati come nuova ulteriore abitazione anche in deroga al limite max di Volume e Superficie utile ammessi.

Nell'ambito delle zone agricole sono state inoltre individuate le zone agricole speciali (zona E3) cioè quelle utilizzate per usi specifici e caratterizzati da insediamenti produttivi connessi con l'agricoltura, tali zone sono:

E3.1 - zone per allevamenti zootecnici

E3.2 - zone per impianti produttivi

E3.3 - zone per attività ricreative e del tempo libero

E3.4 - zone per demolitori auto

Tali attività qualora dismesse potranno essere sostituite solo con attività analoghe connesse all'agricoltura, in caso contrario tali zone dovranno essere ridestinate agli usi agricoli normali.

## 2.5.2 LE EMERGENZE NATURALISTICHE E I "PROGETTI DI STAZIONE" DEL PARCO DEL DELTA DEL PO

La salvaguardia del patrimonio ambientale, inteso come grandi emergenze (pinete storiche e recenti, pialasse, zone umide e cespugliate) è stata un punto di forza della precedente esperienza di pianificazione.

Già il P.R.G. '73 e ancora più attentamente il P.R.G. '83 tutelavano questi ambiti imponendo una serie graduata di vincoli. In particolare il P.R.G. '83 individuava già, anticipando gli orientamenti regionali, due grandi parchi a Nord e a Sud che comprendevano al loro interno gran parte del paesaggio vincolato lungo la fascia litoranea.

Il P.R.G. '93, nel confermare questi obiettivi di salvaguardia e tutela, li approfondisce facendo della progettazione - riqualificazione del paesaggio uno dei suoi temi centrali.

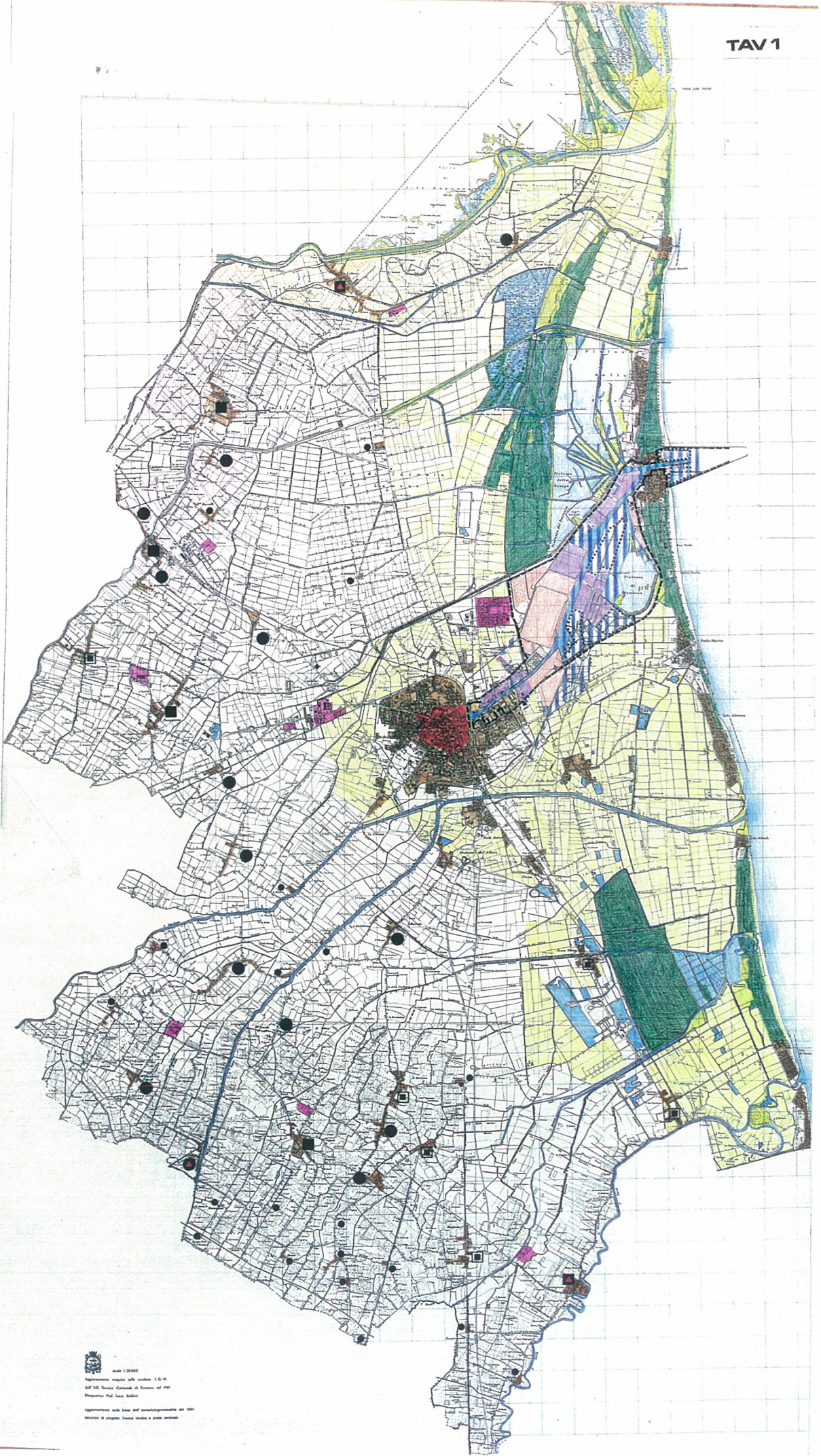
Obiettivo di fondo è quello di creare una connessione e continuità fra tutte le componenti ambientali, sia esistenti che di nuova previsione, che renda possibile sia la loro salvaguardia e riqualificazione che una fruizione continua di tutto il territorio.

Così ad esempio il polo di connessione di tutto il sistema del verde, che è stato localizzato nell'area di pertinenza del Mausoleo di Teodorico, connette il percorso verde previsto lungo la cinta muraria storica con le aree verdi poste a corona intorno al Capoluogo (cintura verde). A sua volta tutto questo sistema sarà connesso con il grande sistema ambientale territoriale, sia esistente che di progetto, ricompreso all'interno delle "Stazioni" del Parco Regionale del Delta del Po istituito con L.R. n.27 del 02.07.1989 si veda Tav. n.2.

Il territorio comunale comprende tre Stazioni di cui una a Sud denominata "Pineta di Classe e Saline di Cervia", una a Nord denominata "Pineta S. Vitale e Pialasse di Ravenna" e una ancora più a Nord, ricadente in minima parte nel territorio comunale denominata "Valli di Comacchio".


Il P.R.G. '93 dei Piani Territoriali di tali stazioni recepisce le linee essenziali (quali i perimetri di pre-parco e di parco, le zone di riconversione/riqualificazione ambientale i principali percorsi ciclabili) demandando invece per le previsioni di dettaglio (quali percorsi di diversa natura, alberature ecc.) ai piani stessi.

Il sistema ambientale esistente, come evidenziato nella Tav. n.1, è costituito, oltre che dalle zone agricole di salvaguardia di cui al capitolo precedente, dalle straordinarie emergenze naturalistiche presenti nel territorio comunale; a Sud l'Ortazzo e l'Ortazzino, le foci dei fiumi Uniti e del Bevano, la foce e le anse del



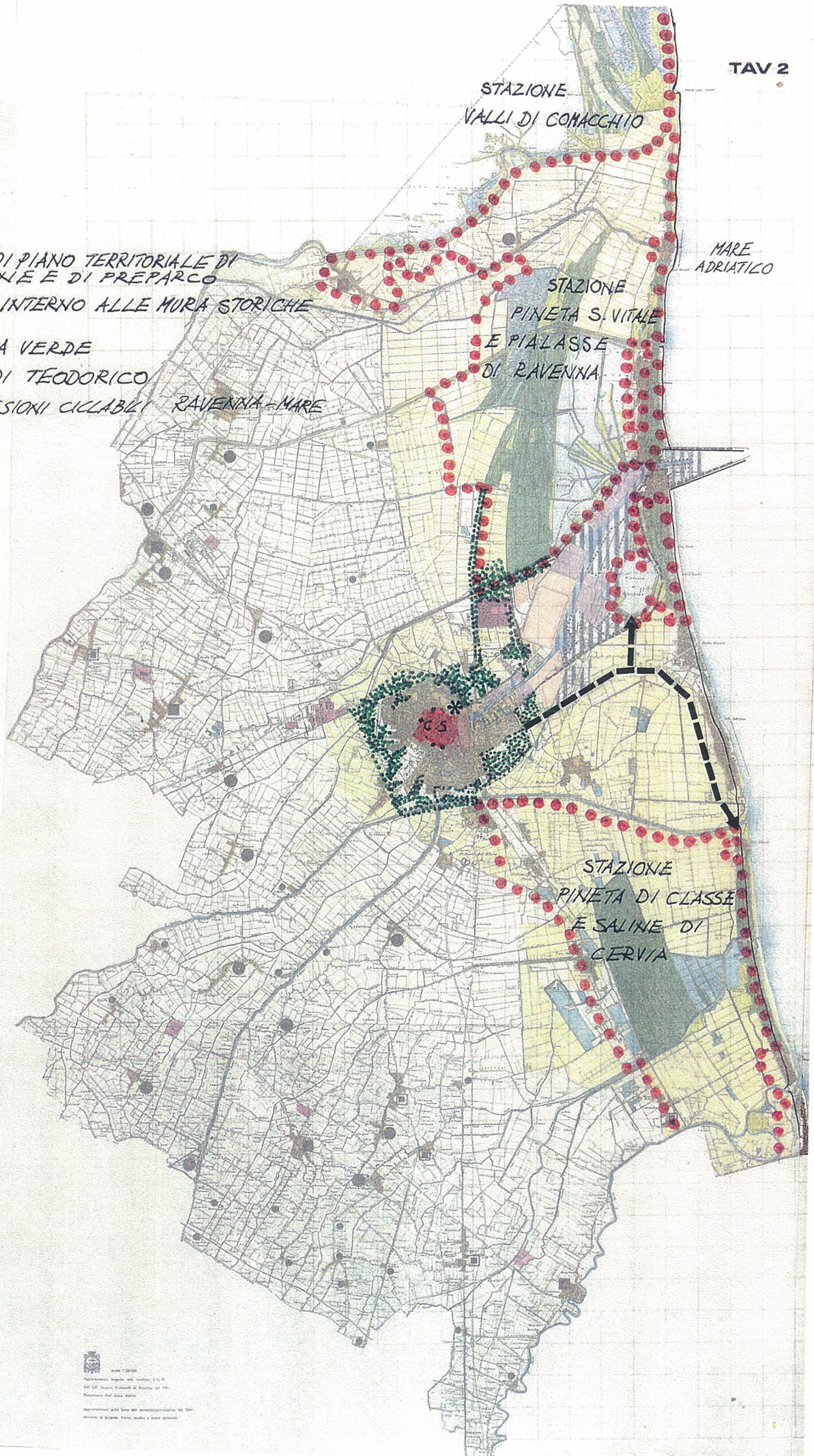
●●●●● - LIMITE DI PIANO TERRITORIALE DI STAZIONE E DI PREPARCO

**C.S.** - NUCLEO INTERNO ALLE MURA STORICHE

 - CINTURA VERDE

\* - POLO DI TEODORICO

—→ - CONNESSIONI CICLABILI RAVENNA - MARE



Savio, la pineta di Classe - a Nord la pineta di S.Vitale, le pialasse dei Piomboni e della Baiona, le zone umide di Punte Alberete, Valle Mandriole e Bardello e più a Nord la foce del Reno e le Valli di Magnavacca.

Tali emergenze ambientali, pur nella loro ancora forte bellezza e integrità, hanno equilibri fragili e delicati oltre che, per alcune parti, problemi derivanti sia da usi impropri o incompatibili con esse (es. il poligono di tiro a Foce Reno) sia da una pesante presenza antropica (es. le pinete di Classe e S.Vitale).

Le proposte progettuali del P.R.G. '93 tendono quindi a sgravare le emergenze ambientali esistenti dagli usi antropici mediante la creazione di nuovi elementi ambientali, e mediante la riqualificazione e il recupero di quelle parti di territorio con usi impropri o problematiche di varia natura.


Tali proposte, conseguenti anche alle indicazioni che pervengono dai Piani Territoriali delle "Stazioni", riguardano in specifico l'individuazione: di zone agricole di salvaguardia di possibile integrazione nel sistema ambientale e di progetti unitari di riqualificazione ambientale. Riguardano inoltre la ricucitura, mediante percorsi di varia natura, di tutto il sistema ambientale.

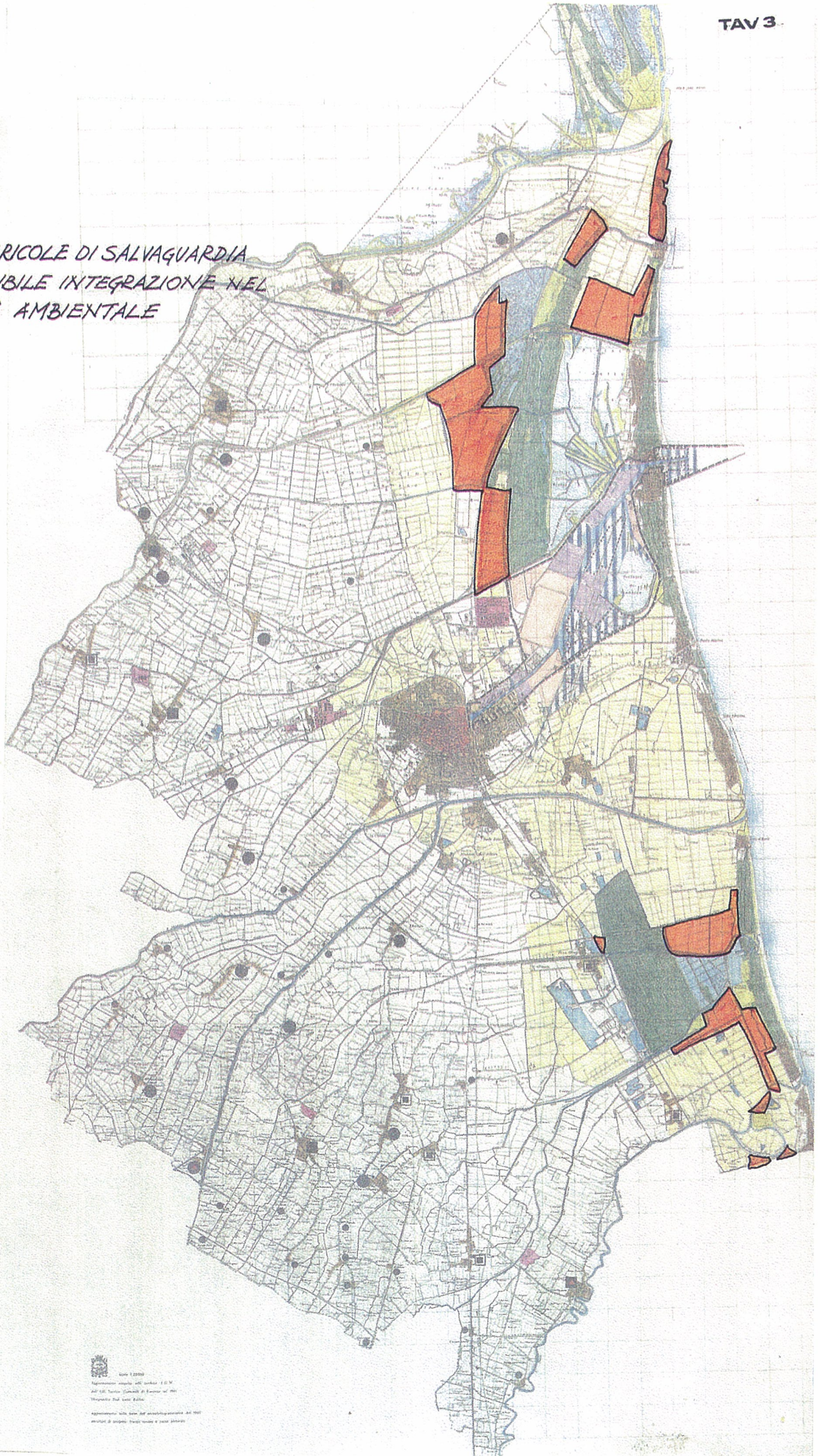
Le zone agricole di possibile integrazione nel sistema ambientale, evidenziate nella Tav. n.3, sono aree di norma in adiacenza a zone di rilevante valore ambientale e non hanno caratteristiche ottimali di funzionalità produttiva (per morfologia, bassa giacitura, difficoltà di scolo, caratteri pedologici ecc.). Sono quindi possibili per queste aree interventi di riconversione/ristrutturazione ambientale e trasformazione della fisionomia dei suoli (per riallagamento e/o rimboschimento), da attuarsi anche per stralci in base a progetti unitari redatti sulla base di studi specialistici mediante i quali dovranno essere definiti anche gli usi compatibili (es. verde attrezzato, attività sportive e/o ricreative, sport leggeri, itticoltura ecc.) e le modalità di fruizione.

Le zone soggette a progetti unitari di riqualificazione ambientale sono 20 (ma possono essere individuate altre dal Consiglio Comunale sulla base di documentate esigenze),(si veda Tav. n.4) e corrispondono alla seguente casistica:

- a) aree di attività estrattive esaurite o in corso (la destinazione in quest'ultimo caso assume valore dopo la cessazione dell'attività)
- b) aree attualmente soggette a usi non compatibili con i caratteri ambientali
- c) aree con stato di fatto non consolidato e con pericolo di degrado.

Le indicazioni di riqualificazione ambientale hanno come obiettivo la valorizzazione degli aspetti ambientali e paesistici, mediante interventi di restauro/ripristino o anche di trasformazione della morfologia attuale dei suoli in modo compatibile con le finalità di tutela del paesaggio e dei valori naturali. Le

 ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA  
DI POSSIBILE INTEGRAZIONE NEL  
SISTEMA AMBIENTALE



- 1-FOCE RENO
- 2-MARINA ROMEA NORD
- 3-MARINA ROMEA SUD
- 4-EX ZUCCHERIFICIO DI MEZZANO
- 5-LO STABBIALE
- 6-PIALASSA DEL PIOMBONE
- 7-VIA PIOMBONI
- 8-LA CHERUBINA
- 9-LIDO ADRIANO SUD
- 10-FOCE FIUMI UNITI
- 11-PINETA DEMANIALE LIDO DI DANTE
- 12-EX CAVA DELL'AEREOPORTO
- 13-EX CAVA FOSSO GHIAIA NORD
- 14-EX CAVA FOSSO GHIAIA SUD
- 15-FOCE BEVANO
- 16-ISOLA DELLA BEVANELLA
- 17-CAVA DEL BEVANO
- 18-ANSE DEL SAVIO
- 19-FOCE DEL SAVIO
- 20-MENSA



nuove zone così formatesi dovranno creare una significativa continuità con i beni ambientali consolidati.

Per tali zone di riqualificazione ambientale dovranno essere redatti progetti unitari di intervento, sulla base di studi specialistici mediante i quali dovranno essere verificati e approfonditi gli usi proposti e le modalità di fruizione. Tali progetti unitari possono precisare e approfondire le eventuali destinazioni di zona dell'area soggetta a riqualificazione ambientale.

In normativa sono comunque state definite tre diverse categorie di appartenenza, con tre diversi livelli di destinazioni d'uso, per le zone soggette a riqualificazione ambientale, questo in base alla tipologia e alla natura che ogni singola zona riveste. In particolare si prevede: la costruzione di biotopi artificiali con usi ricreativi e/o sportivi e itticultore per le aree di meno delicato equilibrio ambientale quali le ex zone di cava; la costruzione di biotopi artificiali con eventuali usi ricreativi leggeri per le aree di più fragile struttura e di valenza ambientale quali la pialassa dei Piomboni e le zone poste fra la pialassa Baiona e l'abitato; la costruzione di biotopi artificiali volti esclusivamente alla ricostruzione/riqualificazione del paesaggio originario per le aree di rilevante valore ambientale quali le zone di fasce dei fiumi Reno, Fiumi Uniti, Bevano.

Le proposte descritte, il cui quadro complessivo è riassunto nella Fig.5, rientrano naturalmente, per loro natura, in una programmazione che potrà essere anche di lungo periodo, ma la loro, anche se parziale e graduale attuazione, consentirà, oltre che la salvaguardia e incremento delle emergenze ambientali esistenti, anche occasioni di sviluppo dell'offerta turistica e riqualificazione del sistema insediativo del litorale.



COMUNE DI RAVENNA  
**PRG 93**  
 VARIANTE GENERALE

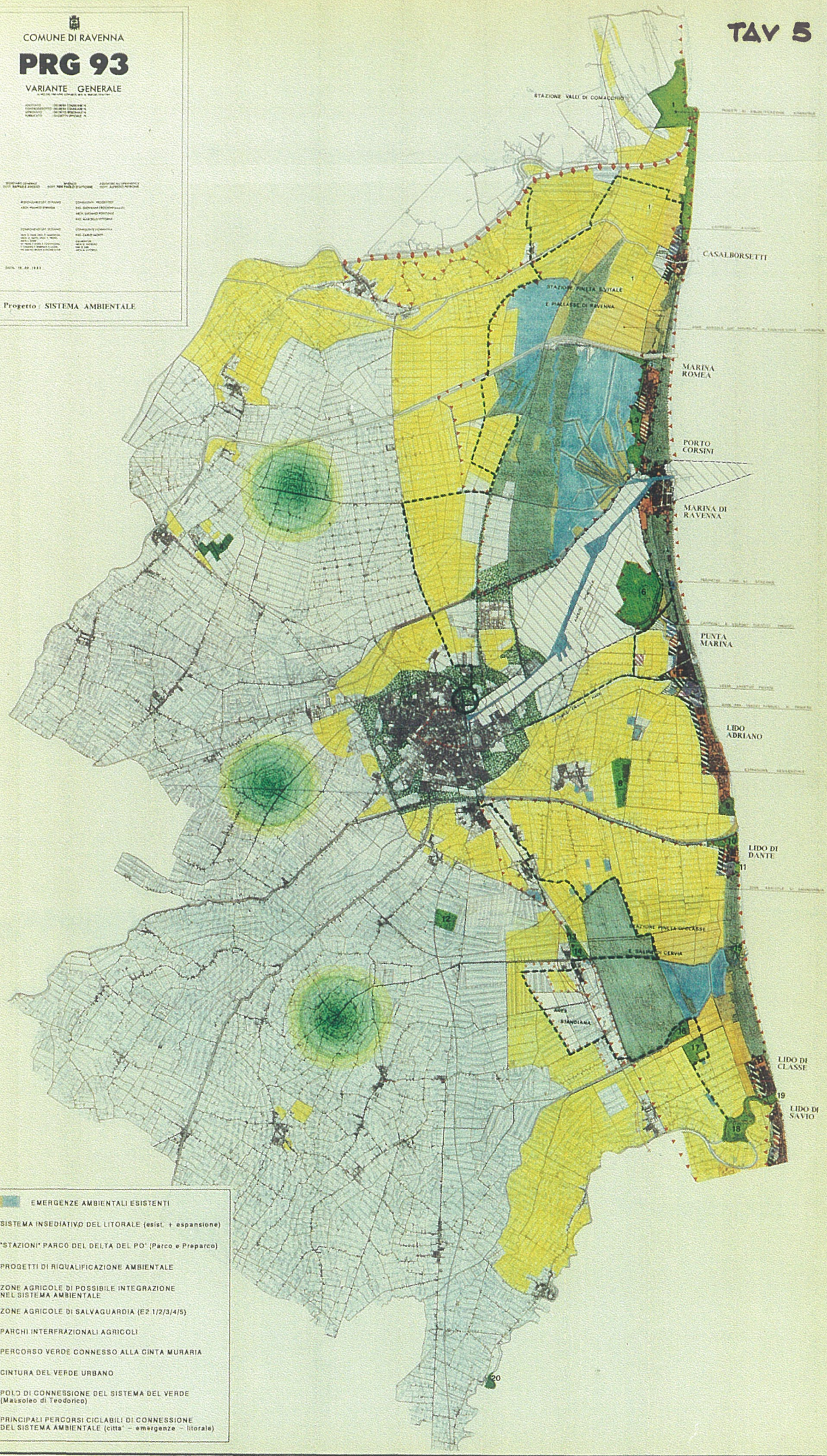
Autore: Studio di Architettura e Urbanistica  
 Direzione: Studio di Architettura e Urbanistica  
 Collaboratori: Studio di Architettura e Urbanistica

REVISIONI: 1. 1993  
 2. 1994  
 3. 1995

CONVEGNI DI STUDIO: 1. 1993  
 2. 1994  
 3. 1995

DATA: 15.02.1993

Progetto: SISTEMA AMBIENTALE



- EMERGENZE AMBIENTALI ESISTENTI
- SISTEMA INSIEDIATIVO DEL LITORALE (esist. + espansione)
- "STAZIONI" PARCO DEL DELTA DEL PO (Parco e Preparco)
- 1,2 PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
- ZONE AGRICOLE DI POSSIBILE INTEGRAZIONE NEL SISTEMA AMBIENTALE
- ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA (E2 1/2/3/4/5)
- PARCHI INTERFEZIONALI AGRICOLI
- PERCORSO VERDE CONNESSO ALLA CINTA MURARIA
- CINTURA DEL VERDE URBANO
- POLO DI CONNESSIONE DEL SISTEMA DEL VERDE (Mausoleo di Teodorico)
- PRINCIPALI PERCORSI CICLABILI DI CONNESSIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE (citta' - emergenze - litorale)

## 2.6

### I SETTORI PRODUTTIVI

### **2.6.1 I settori produttivi: un sistema integrato nella dimensione territoriale, nel sistema urbano, ed in ambito portuale.**

Il P.R.G. '93 riconferma un disegno articolato delle localizzazioni delle aree riservate alle attività produttive, in relativa conformità con politiche già impostate con le precedenti esperienze di pianificazione.

Vengono previste alcune correzioni e razionalizzazioni della rete degli insediamenti esistenti e programmati, anche sulla base dei livelli attuativi che si sono effettivamente verificati nelle varie parti del territorio comunale. Vengono inoltre introdotti alcuni elementi innovativi, soprattutto relativamente al complesso problema del riassetto portuale ed urbano nella parte alta del Canale Candiano.

Alcune novità significative riguardano anche le risposte fornite alle dinamiche del settore terziario, ed al ricorrente problema degli alberghi e delle strutture ricettive.

Dal punto di vista degli insediamenti industriali e artigianali, si è andati in generale verso una verifica delle esistenti previsioni di Piano, in base allo stato di attuazione raggiunto nel corso dell'ultimo decennio. Tale verifica ha comportato una certa riduzione delle previsioni più decentrate e periferiche, negli ambiti meno dinamici del forese, e cioè nei casi in cui i processi attuativi non si sono effettivamente dimostrati tali da poter alimentare urbanizzazioni sostenibili.

Si sono al contrario confermate ed integrate, per un totale di circa 143 Ha, le previsioni preesistenti che hanno mostrato di saper rispondere ad una domanda adeguata ed espressa con continuità. In definitiva si è operato, in questi casi, in sostanziale conformità con gli orientamenti più generali assunti per la razionalizzazione dei processi di urbanizzazione dei centri del forese.

Si sono accentuate le previsioni lungo la direttrice della E45-E55, con una nuova localizzazione di insediamenti produttivi, a pluralità di destinazioni, confermando la Su esistente nell'Ex Zuccherificio di Mezzano a Nord, e con una specifica e nuova previsione, nell'intorno dell'incrocio fra la SS 101 e la E45, a Sud.

Nell'area centrale, Fornace Zarattini vede confermato il suo ruolo di nucleo produttivo rilevante, posto subito alle spalle del Capoluogo, sulla direttrice della S. Vitale, dell'Autostrada e della stessa E55. In particolare sono state confermate previsioni, con alcuni completamenti, riconversioni ed adeguamenti dovuti anche al nuovo e diverso assetto ferroviario proposto, che non prevede più la presenza di uno scalo merci in questa località, per circa 36,5 Ha.

Nella medesima logica si è operato un certo ridimensionamento dell'Area Produttiva Integrata della Classicana, ipotizzando una nuova presenza di attività di autotrasporto nell'area portuale sita in destra Candiano, in prossimità della Darsena

S. Vitale, in adiacenza alla prevista nuova area ferroviaria merci, con la possibilità quindi di attivare una vera e propria attività intermodale acqua-ferro-gomma.

A livello del Capoluogo si è poi operato per un rafforzamento dell'insediamento delle Bassette, utilizzando aree di proprietà comunale, collocate subito ad ovest della Romea, per circa 21 Ha, e con la nuova previsione a completamento dell'insediamento di via delle Industrie per circa 10 Ha.

Alcuni elementi rilevanti ed impegnativi del nuovo P.R.G. riguardano poi la fascia compresa tra la stazione F.S. e la Darsena S. Vitale.

Un primo problema riguarda le importanti aree collocate sul fronte portuale, comprese tra la citata Darsena S. Vitale ed il ponte mobile, corrispondenti al cosiddetto "comparto AGIP", e ad altre porzioni, come la proprietà ENEL (più arretrata rispetto al Candiano), fino alle aree IP, Adriatank, Rosetti ed altre, site più ad Ovest, verso il ponte mobile.

Di questo compendio di aree di notevole valore funzionale e localizzativo, il P.R.G. '93 propone da un lato una trasformazione significativa, in parte orientata su nuovi usi portuali per circa 56 Ha (in particolare al servizio delle future banchine di cerniera tra il porto marittimo e l'idrovia, previste in destra Candiano) e in parte riservata ad accogliere attività di carattere produttivo per circa 18,5 Ha (industriale e artigianale soprattutto), da riferirsi anche ad una domanda che potrebbe determinarsi in conseguenza di un'effettiva trasformazione e riuso della Darsena di città (con conseguente dismissione e necessità di trasferimento di attività produttive oggi esistenti in quel quartiere), e dall'altro un recupero e potenziamento della esistente fascia pinetata immediatamente a ridosso dei grandi serbatoi di stoccaggio (circa 23 Ha).

Nell'ultima fase, quella che ha preceduto l'adozione, è stata ulteriormente approfondita la normativa relativa al cosiddetto Comparto Agip, da un lato per assicurare la necessaria continuità produttiva ai processi in atto, dall'altro per aprire una prospettiva futura di corretta riutilizzazione di queste aree strategiche, in una opportuna combinazione di attività portuali (pubbliche e private) e di attività produttive, non solo di tipo industriale.

In destra Candiano, fra Darsena S. Vitale e Ponte mobile, si sono individuati due comparti di attuazione; uno più ad est corrispondente ad aree di proprietà dell'Agip raffinazione, dove la quota di attività produttive extraportuali è stata innalzata al 30% della complessiva Su; uno più ad ovest corrispondente a proprietà Agip, IP e Adriatank, dove la medesima percentuale, è stata portata al 60% della complessiva Su, per tener conto adeguatamente delle caratteristiche specifiche di questa realtà portuale collocata in prossimità della Darsena di città.

Quanto al previsto allargamento del Candiano, conseguente alle sue trasformazioni funzionali, si è preferito introdurre una fascia di rispetto, capace di tutelare eventuali future iniziative portuali in merito, senza alcuna possibile compromissione per le attività in corso.

Non trascurabile appare anche il rapporto tra questo comparto di aree portuali ed il centro intermodale in destra Candiano, collocato in immediata adiacenza, verso Sud.

Questo nuovo importante elemento di previsione viene solo impostato in questa fase del P.R.G. '93, nella consapevolezza dell'esigenza di trovare un accordo operativo più ampio con le proprietà interessate; anche in corrispondenza con fattori ed elementi di scala non solo locale.

Tuttavia è chiaro l'obiettivo del Piano di puntare alla trasformazione guidata di una realtà portuale investita, in questa sua parte, da fenomeni di sottoutilizzo e di sostanziale immobilità di assetti consolidati ormai da alcuni decenni.

Il carattere strategico a livello portuale, ma anche urbano, di questi comparti viene quindi del tutto confermato; soprattutto, ma non solo, come sostanziale conseguenza del nuovo assetto previsto per le grandi infrastrutture di trasporto ad Est della città.

Nello stesso Quartiere della Darsena di città, d'altra parte, la fascia C, quella collocata più a mare, prevede una presenza "leggera" di attività artigianali e piccolo industriali, segnalando così una marcata gradualità degli usi, dall'urbano verso il portuale, senza dimenticare mai quindi i problemi ed i limiti imposti dai fattori di sicurezza.

Il Quartiere della Darsena di città rappresenta anch'esso un'importante novità, dal punto di vista degli assetti produttivi, in quanto destinato ad accogliere quote consistenti di attività terziarie urbane, anche di terziario "pesante".

Da questo punto di vista il Piano appare assai innovativo, in particolare con il trasferimento di queste previsioni terziarie dalla periferia urbana a Nord, Ovest e Sud, verso Est, con i cambi di destinazione proposti per le zone di espansione del P.R.G. '83 (le zone C1.1. e C1.2.) che incidono per 78.840 mq. di Su.

La Darsena di città prevede una forte presenza di attività terziarie nella fascia B (quella centrale); mentre nella fascia A è prevista una compresenza di terziario e residenza; nella fascia C infine il terziario si accompagna a quote controllate di attività artigianali, come già si diceva.

Particolarmente impegnativo appare - in questa fase legislativa e in un contesto di rapida evoluzione delle dinamiche economiche e dei consumi - il raccordo da realizzare tra pianificazione urbanistica e programmazione commerciale.

Ciò in particolare nel momento in cui la valenza cogente della programmazione commerciale pare attenuarsi, ed essa non può comunque essere surrogata ma solo supportata dalla pianificazione urbanistica.

La recente approvazione del Piano del Commercio costituisce comunque un elemento positivo non solo riguardo ai contenuti specifici, ma anche come fattore di certezza a cui fare riferimento per un insieme di scelte amministrative, e come punto di raccordo con la pianificazione urbanistica.

Il Piano regolatore si pone come obiettivo generale quello della integrazione delle funzioni urbane compatibili, nel centro urbano e nel forese, della qualificazione urbana e turistica di ambiti peculiari come il centro storico e il litorale, della qualificazione, razionalizzazione, specializzazione delle strutture complesse della grande distribuzione.

Tutto ciò si esplica secondo una serie combinata di strumenti:

- la possibilità di destinazioni miste compatibili in tutti gli ambiti residenziali consolidati, di completamento di nuovo impianto;
- l'estensione degli itinerari di tutela dei cambi di destinazioni d'uso nel centro storico per comprendere tutti gli itinerari commerciali presenti e potenziali;
- la riconversione e integrazione di destinazioni d'uso residenziali e di servizi urbani e turistici nel litorale;
- l'individuazione di funzioni specializzate (commercio all'ingrosso, magazzini, commercio specializzato, ecc.) nelle aree produttive;
- il rimando esplicito al Piano del Commercio come criterio di valutazione della realizzazione di insediamenti commerciali complessivi nelle aree di espansione (così come, a scala ovviamente diversa, all'interno del centro storico).

Tale richiamo al Piano del Commercio non costituisce l'abdicazione di una insopprimibile funzione urbanistica, ma la possibilità di contemperare la pluralità e consistenza di aree di nuovo impianto (necessariamente miste e integrate) con la possibilità di evitare la proliferazione incontrollata di strutture della grande distribuzione.

Infine va segnalata la normativa particolare prevista per le attività alberghiere.

Oltre alle zone alberghiere specialistiche di tipo D2.1., il Piano prevede sistematicamente una possibilità di insediamento di strutture ricettive nelle zone B e nelle zone C, prevedendo un particolare incentivo (un "premio" di Su limitato agli usi alberghieri) per incoraggiare questo tipo di interventi, aprendo quindi un'ampia possibilità di scelte localizzative.

DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE PRODUTTIVE E TERZIARIE DEL PRG '93 per Unita' Territoriale Urbana (UET)  
DEL FORESE E DELLA FRANGIA

UET	D3	D4	TOTALE D3 D4		D71	D72	D73	D74	D7			D77	TOTALE D7	TOTALE D	+	NR (1)
			D3	D4					D75	D76	D77					
20 S. Alberto	40.290	/	40290	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0	0	7.195	
21 Savarna	20.620	/	20620	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0	0	4.200	
22 Mezzano	117.500	240.430	357930	16.700	16.700	/	/	/	/	/	/	16.700	257.130	0	4.740	
23 S. Romualdo - S. Ant.	80.160	/	0	/	/	/	/	/	/	/	/	/	14.250	14.250	/	
24 Piangipane	149.080	179.050	259210	50.250	50.250	/	/	/	/	/	/	108.250	179.050	0	5.320	
25 S. Marco	218.250	218.250	218250	/	/	/	/	/	/	/	/	58.000	326.500	0	1.775	
26 Roncalceci	19.600	31.400	180480	/	/	/	/	/	/	/	/	/	31.400	31.400	4.400	
27 S. P. in Vincoli	19.600	142.180	161780	/	/	/	/	/	/	/	/	/	142.180	142.180	4.700	
28 S. P. in Campiano	61.050	61.050	61050	18.000	18.000	/	/	/	/	/	/	49.700	110.750	0	23.425	
29 Castiglione	48.450	48.450	48450	/	/	/	/	/	/	/	/	/	48.450	48.450	/	
30 Savio	24.990	/	24990	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0	0	744	
31 Classe	55.570	/	0	26.750	26.750	/	/	/	/	/	/	26.750	26.750	0	4.380	
32 Ponte Nuovo	105.140	286.730	55570	/	/	/	/	/	/	/	/	36.750	36.750	0	/	
33 Fornace Zaratini	23.755	258.000	391870	100.190	100.190	/	/	/	/	/	/	100.190	386.920	0	/	
34 Ahic S. Vittore Bassette	23.755	258.000	258000	85.000	85.000	/	/	/	/	/	/	85.000	343.000	0	/	
35 Porto Fuori	37.800	102.700	23755	25.300	25.300	/	/	/	/	/	/	25.300	25.300	0	9.000	
36 Marina di Ravenna	167.950	76.680	0	/	/	/	/	/	/	/	/	0	0	0	9.100	
40 Marina di Ravenna	167.950	76.680	140500	/	/	/	/	/	/	/	/	0	102.700	0	11.175	
37 Ambito Port.sud - ovest	/	/	244630	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0	0	/	
38 Ambito Port.sud - est	/	/	0	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0	0	/	
39 Ambito portuale	/	/	0	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0	0	/	
<b>TOTALE</b>	<b>842.455</b>	<b>1.644.920</b>	<b>2487375</b>	<b>126.000</b>	<b>185.140</b>	<b>25.300</b>	<b>0</b>	<b>68.450</b>	<b>58.000</b>	<b>0</b>	<b>462.890</b>	<b>2.107.810</b>	<b>90.154</b>			

(1) Superfici Utili non residenziali (NR) ricadenti nelle zone "C" di nuovo impianto, di qualificazione urbana e ristrutturazione urbanistica (zone C1, C3, C4), a cui e' da aggiungere una quota significativa ricadente nell'ambito del Capoluogo pari a una SU di 49800 per un totale complessivo di mq. 1.39.950

(2) Le aree produttive/commerciali ricadenti nell'ambito Portuale non sono compilate poiche' si fa riferimento alla Variante Specifica gia' adottata dal C.C. in data 15.04.93

## 2.7

**VERSO UN PROGETTO CASA:  
I PRESUPPOSTI OFFERTI DAL P.R.G. '93**



## 2.7 VERSO UN PROGETTO CASA: I PRESUPPOSTI OFFERTI DAL P.R.G. '93

Il PRG '93 costituisce naturalmente il supporto generale obbligato, anche per le future iniziative necessarie a soddisfare il fabbisogno di edilizia economica e popolare della città, e cioè la domanda prevedibile di residenza sovvenzionata e convenzionata, nell'orizzonte temporale fissato dal Piano stesso.

Le risposte che il PRG '93 è in grado di fornire, a questo proposito, non presentano un'impostazione del tutto tradizionale. Come accade in altre realtà, caratterizzate per esperienze mature di pianificazione, anche a Ravenna la ricerca è quella di criteri innovativi, capaci di superare i limiti frequenti e ricorrenti degli strumenti tradizionali, quali appunto sono i Piani di zona della 167. In particolare appare oggi soprattutto importante saper superare tutti i momenti di separatezza propri dei P.E.E.P., per quanto riguarda le esigenze di integrazione dell'edilizia residenziale pubblica, sia rispetto alla residenza privata, sia in rapporto alle attività di tipo non residenziale, come i servizi pubblici e privati, le attività commerciali, l'artigianato di servizio e, nel suo complesso, il sistema urbano.

Peraltro a Ravenna, nella realtà del capoluogo, il progetto di PRG '93 si caratterizza per un'impostazione tale da rendere non semplice il successivo utilizzo di uno strumento, quale può essere, appunto, il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare. I processi di espansione urbana, infatti, vengono orientati nel Capoluogo, sostanzialmente, su due momenti, che presentano caratteristiche particolari e specifiche.

Da un lato la crescita residenziale è assicurata dai previsti interventi nelle cosiddette Zone C1, e cioè sostanzialmente nelle zone residenziali di espansione introdotte dal PRG '83 (e già presenti anche nel PRG '73), nei quadranti Nord, Sud, ed Ovest della città, tra Classicana e periferia urbana; tutti comparti non lontani, oggi, da un'effettiva fase attuativa e di intervento.

Per tali zone il PRG '93 tende ad attivare la messa in moto di un processo di riconversione delle vecchie previsioni urbanistiche, orientando in parte gli interventi - come vedremo - anche verso quote programmate e integrate di edilizia residenziale pubblica.

Dall'altro lato, nel quadrante Est, la crescita urbana risulta garantita, nel medio-lungo termine, dal grande progetto di recupero della Darsena di città.

Nel primo caso sottoporre le Zone C1 a Piano di zona della 167 potrebbe apparire per alcuni versi contraddittorio, o comunque improprio e controproducente, rispetto a processi attuativi consolidati ed ormai inseriti in una fase attuativa, salvo

specifiche necessità di ampliamento dei comparti P.E.E.P. esistenti da un lato e palese non volontà del privato ad intervenire.

Nel secondo caso, quello della Darsena di città, uno strumento "elementare" come il P.E.E.P. apparirebbe improponibile, rispetto alla complessità della situazione di fatto, ed ancor più di fronte ad obiettivi acquisiti di una crescita e di una riconversione urbana complessa, che dovrà risultare necessariamente di tipo integrato e "sovrapposto", nelle diverse funzioni insediate.

Un'applicazione diffusa nel Capoluogo dello strumento P.E.E.P., al contrario, finirebbe fatalmente per scivolare verso l'introduzione nel processo di piano di aree agricole di nuova urbanizzazione, introducendo così elementi non lievi di contraddizione, rispetto alla logica complessiva che si intende seguire.

E' fin troppo evidente che tale prospettiva non può essere correttamente perseguita, quindi, senza alterare in profondità lo stesso disegno di insieme del P.R.G. '93, finendo con il compromettere quello che rappresenta uno dei progetti caratterizzanti e irrinunciabili del nuovo Piano, è cioè la proposta della grande cintura del verde urbano.

Peraltro nella Darsena di città la prevista attuazione attraverso il Programma Integrato rappresenta un'importante premessa per l'attivazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica, trattandosi di uno specifico strumento della Legge 179/92, introdotto proprio per superare i limiti di "separatezza" dalla città dell'edilizia pubblica di tipo tradizionale, secondo un orientamento già da tempo perseguito dalla Regione Emilia Romagna.

Nel Capoluogo, quindi, il P.R.G. '93 non è orientato verso un'attuazione basata su un nuovo P.E.E.P., ma piuttosto su un'applicazione degli strumenti specifici richiamati in precedenza.

Più in particolare, per quanto riguarda le aree C1.1 e C1.2, qualora, come del tutto probabile, i proprietari-imprenditori si orientassero sulle nuove alternative offerte dal P.R.G. '93, potrebbe essere resa gradualmente disponibile nel medio periodo, per l'edilizia economica e popolare, una quota pari a circa 14.000 mq. per la sovvenzionata, ed una quota oscillante fra 55.000 e 68.000 mq. per la convenzionata agevolata (quest'ultima oscillazione dipende dalle due possibili alternative previste in normativa per le Zone C.1, relativamente alle percentuali di edilizia convenzionata). Si tratta in ognuno dei due casi di dimensioni non trascurabili, integrate dal comparto C1.2 di iniziativa pubblica, di prossima attuazione da parte dello IACP che comporta una Su di circa 9300 mq. per edilizia sovvenzionata.

Per il medio periodo vanno segnalate anche le possibilità offerte dalla particolare normativa prevista per le Zone C4, in cui sono da ritenersi possibili sia successive attuazioni attraverso P.E.E.P., ovvero il recupero di quote di edilizia convenzionata, nel caso di accordi con i proprietari interessati, in base ai criteri fissati dal Piano.

In quest'ultimo caso la previsione non appare facile, trattandosi di una normativa "aperta" e sperimentale, tuttavia non si può ignorare il fatto che, complessivamente, nelle Zone C4 sono previsti dal P.R.G. '93 circa 100.000 mq. di Su residenziale.

Anche ipotizzando una modesta incidenza delle quote di edilizia convenzionata, nel quadro delle scelte effettuate dagli operatori, per l'attuazione delle Zone C4 si può pensare ad una soglia per l'edilizia convenzionata non inferiore ai 15.000-20.000 mq. di Su.

Nel complesso quindi il P.R.G. '93 è in grado di rendere disponibili per l'edilizia residenziale pubblica, nel Capoluogo, nel prossimo decennio non meno di 80.000-90.000 mq. di Su, corrispondenti a circa 900 abitazioni; per la sola edilizia sovvenzionata i 14.000 mq. di Su previsti, possono corrispondere a circa 150 abitazioni.

Circa le specifiche procedure previste, ivi compreso il ruolo del Comune per orientare gli interventi, si rimanda agli Artt. VI.2 e VI.7 delle Norme di Attuazione del P.R.G. '93.

Nel Capoluogo inoltre il Progetto della Darsena di città (Art. VI.5) può rappresentare una seria prospettiva, per l'edilizia residenziale pubblica, con riferimento, evidentemente, a politiche di medio e lungo termine.

L'attuazione del progetto è prevista attraverso lo strumento del Programma Integrato, di cui alla Legge 179/92, proprio con il fine di orientare una quota appropriata degli interventi verso l'edilizia economica e popolare. In Darsena di città le destinazioni residenziali assommano nel complesso a circa 210.000 mq. di Su, che possono essere fatti corrispondere a non meno di 40.000 mq. di Su, per l'edilizia residenziale pubblica, pari ad una quota del 20% del totale.

Il quadro programmatico di medio-lungo termine appare quindi largamente in grado di far fronte alle possibili tendenze della domanda.

Per il breve termine, ancora con riferimento al Capoluogo, malgrado il sostanziale esaurimento delle capacità del P.E.E.P. vigente, che tuttavia consente ancora la realizzazione di circa 150 alloggi; l'Amministrazione è in grado di far fronte con efficacia alle esigenze più urgenti.

Per l'edilizia sovvenzionata il comparto C1.2, nella zona del Villaggio ANIC, può rendere immediatamente disponibile - anche attraverso un adeguamento del P.P.A.

- una capacità edificatoria pari a oltre 9.300 mq. di Su, in grado di rispondere ai programmi di intervento per il prossimo triennio; mentre nel breve-medio termine, ad approvazione del P.R.G. '93, il comparto C4.6 potrà integrare l'intervento previsto nel Villaggio ANIC, con ulteriori 14.400 mq. di Su.

Nel Capoluogo le risposte assicurate dal nuovo P.R.G. appaiono quindi di piena tranquillità, anche per le esigenze più urgenti dell'edilizia sovvenzionata. Per quanto riguarda, ancora nel breve termine, l'edilizia convenzionata nel Capoluogo, l'ipotesi è quella di intervenire rapidamente sul previsto comparto C2 posto a Sud-Est del P.E.E.P. Molino, che potrà rendere disponibile una Su superiore a 15.000 mq.; operando attraverso un'applicazione mirata dell'Art. 51 della Legge 865. Con questi ulteriori elementi il Capoluogo appare pienamente "coperto" per quanto riguarda le esigenze di breve, medio e lungo periodo, sia per l'edilizia sovvenzionata che per l'edilizia convenzionata-agevolata, infatti si ha per l'edilizia sovvenzionata una potenzialità complessiva di circa 38.000 mq. di Su pari a 400 alloggi, e per l'edilizia convenzionata una potenzialità di circa 100.000 mq. di Su pari a 1000 alloggi.

Diversa appare la situazione per la frangia, il forese ed il litorale. In questo caso il P.E.E.P. vigente - particolarmente nel forese - presenta ancora una certa capacità insediativa.

Si tratta, pertanto, di operare in modo analogo a quanto già fatto, in sede di P.R.G. '93, per gli insediamenti produttivi, e cioè procedendo ad una selezione critica delle varie situazioni, stralciando le aree P.E.E.P. che sono rimaste inutilizzate o prive di domanda, confermando ed aggiornando invece le previsioni, prevalentemente collocate nei centri maggiori, suscettibili di entrare in un'effettiva fase realizzativa. In tale prospettiva, per queste realtà, si tratterà di operare attraverso una variante specifica al P.E.E.P. vigente, operando principalmente sulle aree C2.

Nella frangia, nel forese e nel litorale, occorrerà valutare inoltre le prospettive offerte da un'attuazione mirata verso l'edilizia residenziale pubblica nelle aree di tipo C4.

Nel complesso il P.R.G. '93 propone una manovra articolata e complessa, capace nello stesso tempo di fornire risposte efficaci alle varie domande emergenti, e di assicurare la possibilità di un superamento dei limiti degli strumenti tradizionali, operando in forme coordinate ed integrate all'interno dei processi di trasformazione del sistema urbano.

E' su questa base e con questi riferimenti che si potrà impostare efficacemente e coerentemente un vero e proprio Progetto Casa, a partire dalla base di riferimento del P.R.G. '93.

# 3

## IL DIMENSIONAMENTO

CRITERI PER UN NUOVO EQUILIBRIO - IL MEDIO E IL LUNGO  
TERMINE - PREVISIONI REALI E PREVISIONI VIRTUALI

### 3.1 PREMESSA

Il dimensionamento del PRG 93, in termini di abitazioni, entro un limite temporale di 10 anni (lo stesso limite già adottato a Ravenna per i precedenti Piani Regolatori) deve necessariamente tener conto del movimento demografico e della struttura della popolazione, del patrimonio edilizio esistente e delle sue caratteristiche di consistenza e di uso, delle attività produttive esistenti e delle relative prospettive ed esigenze di sviluppo, nonché della dotazione di aree pubbliche e di servizi.

Ma deve anche valutare la capacità insediativa residua del PRG vigente e decidere la conferma o la revoca delle previsioni non attuate e deve infine - e questo è l'aspetto più nuovo ed interessante - considerare gli aspetti strutturali e morfologici dell'organizzazione urbana e territoriale che il Piano propone, tenendo conto della situazione sociale ed economica della città, peraltro analoga a quella di tante altre città medie d'Europa.

### 3.3. NUMERO E COMPOSIZIONE DELLE FAMIGLIE

Considerando i dati del Censimento, la composizione media delle famiglie al 1981 risulta pari a 2,86 componenti. Al 1991, essa risulta pari a 2,59 componenti, secondo i dati del Censimento, mentre risulta pari a 2,41 componenti secondo i dati dell'Anagrafe comunale. La differenza dipende dal fatto che il Censimento '91, a differenza del Censimento '81, rileva i nuclei familiari comprendenti tutte le convivenze e non quelli "dichiarati", con il conseguente, non trascurabile, aumento del numero medio dei componenti.

Ai fini del dimensionamento del Piano e tenendo conto delle tendenze in atto, si ritiene ipotizzabile, al 2003, un ulteriore calo, fino a 2,2 unità, del numero medio dei componenti delle famiglie, a cui corrispondono, alla stessa data, 61.755 famiglie (contro le 48.046 famiglie del 1981 e le 56.944 famiglie del 1991).

**In sostanza si prevedono, al 2003, circa 4800 nuove famiglie.**

All'aumento delle famiglie corrisponde anche una crescente domanda di alloggi con superficie media abitativa maggiore; ciò dipende sia dai più elevati livelli di benessere e di consumi sia dalla crescente diffusione di attività lavorative - anche integrative - a domicilio, sia infine da una nuova attenzione nei confronti della casa di abitazione.

Tab. 3 – FAMIGLIE E COMPONENTI

AGGREGAZIONI	famiglie valori assoluti				membri/famiglie		
	1981 (1)	1991 (2)	2003 (3)	variazione '91-2003	1981 (1)	1991 (2)	2003 (3)
Capoluogo	27090	30884	33362	-2478	2,78	2,37	2,17
Frangia	3946	4155	4683	528	3,10	2,60	2,40
Forese	13138	15491	16526	1035	2,95	2,54	2,29
Litorale	3872	6414	7184	770	2,81	2,15	2,00
TOTALE	48046	56944	61755	4811	2,86	2,41	2,20

(1) 1981 – fonte Uff. Statistica

(2) 1991 – dati anagrafici

(3) 2003 – Studio Genesis

### **3.4. IL PATRIMONIO ABITATIVO ESISTENTE E LE TENDENZE DELLA DOMANDA ABITATIVA. GLI ELEMENTI DEL FABBISOGNO**

Il patrimonio edilizio abitativo esistente nel Comune al 1991, secondo i dati del censimento, è costituito da 71.545 alloggi, (contro i 43.724 alloggi del 1971 ed i 62.717 alloggi del 1981) con 307.989 stanze (contro le 178.624 stanze del 1971 e le 277.840 stanze del 1981).

La distribuzione per zone territoriali omogenee dei dati relativi al 1991 è riportata nella tabella n.4, costruita a partire dalle sezioni di censimento. Una aggregazione più sintetica dei dati, che unisce il Capoluogo con la Frangia ed il Forese con il Litorale, è riportata nella tabella n.5.

Dall'esame delle tabelle risulta:

- Al 1991 la maggior parte degli alloggi occupati è concentrata nel Capoluogo (95,2% sul totale) e nella Frangia (94,4% sul totale), con una consistenza media per alloggio rispettivamente pari a 4,31 ed a 4,77 stanze.

Anche nel Forese la percentuale di alloggi occupati è alta (93,20 sul totale) con una consistenza media per alloggio di 5,02 stanze, a testimonianza del sostanziale equilibrio che si è raggiunto tra città e campagna.

Nel Litorale la situazione è diversa in quanto maggiore è la disponibilità di alloggi non occupati, dovuta all'uso prevalentemente turistico del patrimonio edilizio esistente.

- La dimensione media degli alloggi nel Comune è pari a 4,1 stanze, con un massimo di 5,1 stanze per alloggio nel Forese ed un minimo di 3,0 stanze per alloggio nel Litorale.

- La produzione di nuovi alloggi è stata particolarmente intensa nel decennio 1971-81: il numero delle stanze è aumentato del 55,5% e quello degli alloggi del 54,9%, soprattutto nel Capoluogo e nella Frangia. Nel decennio successivo essa diminuisce fortemente: il numero delle stanze aumenta del 10% e quello degli alloggi aumenta del 14,1%.



Tab. 4 : PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO - 1991

AGGREGAZIONI	Alloggi Alloggi		Occupati Stanze		Stanze/Alloggi		Alloggi Alloggi		Non Occ. Stanze		Stanze/Alloggi		Totale Alloggi		Totale Stanze		ST/ALL. %		Alloggi occ./Alloggi totale	
	Alloggi	Alloggi	Occupati	Stanze	Alloggi	Alloggi	Non Occ.	Stanze	Alloggi	Alloggi	Stanze	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Stanze	ST/ALL.	%	Alloggi occ./	Alloggi totale	
Capoluogo	27669	119331	4,31	1376	6063	4,40	29045	125394	4,31	95,20										
Frangia	4867	23309	4,79	286	1296	4,53	5153	24605	4,77	94,40										
Forese	13598	68453	5,03	986	4890	4,93	14584	73343	5,02	93,20										
Litorale	5589	20121	3,60	17174	49289	2,86	22763	69410	3,04	24,50										
<b>TOTALE</b>	<b>51723</b>	<b>231214</b>	<b>4,47</b>	<b>19822</b>	<b>61538</b>	<b>3,10</b>	<b>71545</b>	<b>292752</b>	<b>4,09</b>	<b>72,30</b>										

- fonte: Censimento  
NB. I dati relativi alle stanze sono provvisori.

Tab. 5 - PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO 1971 - 1981 - 1991

AGGREGAZIONI	1971		1981		AB. 81-71		STANZE 81-71		1991		AB. 91/81		STANZE 91/81	
	AB.	STANZE	AB.	STANZE	AB.	diff.	%	%	AB.	STANZE	AB.	%	STANZE	%
Capoluogo-Frangia	26639	108163	39045	171907	46,57	63744	58,93	44299	188962	13,43	9			
Forese-Litorale	17085	70461	23672	105933	38,55	35472	50,34	27246	118830	15,09	12			
<b>TOTALE</b>	<b>43724</b>	<b>178624</b>	<b>62717</b>	<b>277840</b>	<b>54,87</b>	<b>99216</b>	<b>55,54</b>	<b>71545</b>	<b>307989</b>	<b>14,07</b>	<b>10</b>			

- fonte: Censimento  
- aggregazione creata utilizzando i dati per Circostrizione

Dai dati del sistema informativo comunale risulta che il Volume complessivo di tutti gli alloggi esistenti nel territorio comunale al 1991 è pari a mc. 26.905.770, comprensivi delle abitazioni ad uso turistico, a cui può corrispondere una Su pari a circa mq. 8.970.000.

Queste ultime, nei dati provvisori del Censimento Istat 1991 - Popolazione, possono essere stimate in 17.174 unità, corrispondenti alle abitazioni non occupate presenti nel sistema del litorale (vedi Tab.4).

Stimando una media di 70 mq. di Su lorda, e di 210 mc. di Volume, per ogni abitazione turistica, si ottiene una dimensione complessiva pari a mq.1.202.000 e mc. 3.570.000.

Sottraendo questa dimensione al Volume complessivo stimato dal Sistema informativo comunale, si ottiene una consistenza volumetrica complessiva in abitazioni permanenti pari a circa mc. 23.336.000, a cui corrisponde una Su pari a circa mq.7.779.000.

Mediamente ciò corrisponde alla stessa data del '91 (137.135 abitanti residenti) a 56,8 mq/ab. di Su di residenza permanente.

Ancora alla data attuale, con una dimensione media della famiglia pari a 2,41 membri, si ottiene un dato medio per abitazione di 136,9 mq.

Fissando uno standard abitativo di progetto leggermente più alto, pari a 140 mq/famiglia, e considerando le famiglie previste al 2003 pari a  $137.135/2,2 = 62.334$ , si ottiene un dimensionamento totale corrispondente a  $140 \times 62.334 =$  mq. 8.726.760 di Su.

Dal confronto con il patrimonio edilizio esistente pari a mq. 7.778.600, ne deriva un fabbisogno in Su pari a mq.  $8.726.760 - 7.778.600 =$  mq. 948.160.

Ipotizzando un sottoutilizzo variamente motivato, largamente attendibile, nella misura del 10%, ne deriva un fabbisogno lordo pari a mq.  $948.160 \times 1,1 =$  mq. 1.042.976. Se il sottoutilizzo, come forse più corretto, si intendesse applicato alla dimensione totale del patrimonio abitativo, pari a mq. 8.726.760, il fabbisogno aumenterebbe ancora sensibilmente, con un incremento di  $8.726.760 \times 0,1 = 872.676$ ; cosicché il fabbisogno decennale corrisponderebbe abbondantemente al dimensionamento "geometrico" del P.R.G.

Ma, volendo rimanere sull'ipotesi più cauta, si può attendibilmente fissare il fabbisogno di residenza permanente nella dimensione di circa 1.000.000 di mq. (esattamente 1.042.976 mq.).

Di conseguenza si può in sostanza prevedere per il prossimo decennio l'utilizzo dei 2/3 del dimensionamento in Su contenuto nel progetto di P.R.G. '93, pari a circa 1.567.000 mq. di Su, proponendo circa 950.000 di mq. di Su per il primo decennio

(corrispondenti al fabbisogno calcolato), e circa 617.000 mq. di Su per il decennio successivo al 2003.

Il dato appare maggiormente attendibile, se si considera che in Darsena di città la previsione di destinazioni residenziali ammonta a circa 200.000 mq. di Su, ragionevolmente non realizzabili, se non in parte modesta, nel primo decennio, mentre dei circa 700.000 mq. di Su previsti nel forese, almeno 420.000 mq. possono essere considerati "virtuali", anche se resi necessari da un disegno di Piano accurato e coerente delle zonizzazioni nel sistema insediativo minore, considerando anche la particolare natura del mercato dei suoli in quella realtà territoriale.

Tab. 6 – FABBISOGNO RESIDENZIALE AL 2003

AGGREGAZIONI	Popolazione costante '91*	Componenti/ Famiglie	N. Famiglie	MQ. Famiglie	1 Dimensionam. Totale MQ.	2 Patr. Edil. Esistente MQ.	1-2 Fabbisogno MQ.	sottoutilizzo x 1,10
Capoluogo	73.194	2,17	33.730		4.722.200	4.205.000	517.200	568.920
Frangia	10.803	2,40	4.501		630.140	515.300	114.840	126.324
Capol. + Frangia	83.997	2,20	38.231	140	5.352.340	4.720.300	632.040	695.244
Forese	39.348	2,29	17.182		2.405.480	2.160.300	245.180	269.698
Litorale	13.729	2,00	6.895		965.300	898.000	67.300	74.030
<b>TOTALE</b>	<b>137.135</b>	<b>2,20</b>	<b>68.334</b>		<b>8.723.120</b>	<b>7.778.600</b>	<b>944.520</b>	<b>1.038.972</b>

\* Fonte: anagrafica

### 3.5. CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA DEL PRG '83

Dai dati del sistema informativo comunale risulta che al 1991 la capacità insediativa residenziale residua del PRG 83 risulta complessivamente pari a circa 2,2 milioni di metri quadrati di Sup.fondiarie e/o Territoriale e di circa 1,1 milioni di metri quadrati di Sup. utile abitabile.

La distribuzione per zone omogenee della capacità insediativa residenziale residua è riportata nella seguente Tabella n.7 ed illustrata di seguito .

Tab. 7 – Stato d'Attuazione del P.R.G. '83 : aree prevalentemente residenziali non ancora utilizzate (1) al 1991 e relative volumetrie

AGGREGAZIONI	AREE RESIDENZIALI mq. (2)		VOLUMI mc.		SU mq.	
	Totale	di cui non utilizzate	Totale	di cui non utilizzati	Totale	di cui non utilizzati
Capoluogo	2.340.350	831.700	2.319.600	1.278.800	773.200	426.300
Frangia						
Forese	1.619.300	1.187.900	2.692.800	1.781.800	897.600	593.900
Litorale	497.250	182.900	907.700	274.300	302.600	91.400
<b>TOTALE</b>	<b>4.456.900</b>	<b>2.202.500</b>	<b>5.920.100</b>	<b>3.334.900</b>	<b>1.973.400</b>	<b>1.111.600</b>

(1) Le superfici riportate in tabella sono fondiarie per le zone di completamento e territoriali per le zone di nuovo impianto.

(2) Comprendono le superfici fondiarie delle zone di completamento, e le superfici territoriali delle aree di nuovo impianto.

### **A) Capoluogo e Frangia**

Le aree prevalentemente residenziali non utilizzate hanno una superficie complessiva di mq. 830.000 circa, pari al 35,50 % di quelle previste complessivamente dal PRG: la capacità insediativa residua è pari a circa 1.270.000 metri cubi (di cui circa 720.000 destinati a residenza), concentrata essenzialmente nelle aree di nuovo impianto, ai margini del territorio edificato del Capoluogo. Le previsioni insediative nell'area di Frangia sono state sostanzialmente attuate.

L'entità della capacità insediativa residenziale residua dipende dal drastico rallentamento della produzione edilizia abitativa registrato nell'ultimo decennio, rispetto al precedente, e dalla rilevante entità degli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, piuttosto che da un marcato sovradimensionamento del PRG 83, peraltro derivante dalle previsioni dei PRG precedenti.

### **B) Forese**

Le aree prevalentemente residenziali non utilizzate hanno una superficie complessiva di mq. 1.187.000 pari al 73% del totale.

La capacità insediativa residenziale residua è pari a circa 1.780.000 metri cubi.

Risulta evidente il forte e voluto sovradimensionamento del PRG 83, già presente nel PRG 73, che dipende innanzitutto dal fatto che sono state considerate edificabili a fini abitativi piccole aree, di proprietà delle famiglie residenti, destinate ad essere utilizzate quasi esclusivamente dai componenti di esse, sostanzialmente al di fuori del mercato, in una prospettiva sostanzialmente "atemporale", all'interno di un ridisegno complessivo di consolidamento e di definitivo assetto dei singoli centri ed in un più ampio quadro di mantenimento della popolazione del Forese e di freno della tendenza alla emigrazione verso il capoluogo. Inoltre il PRG 83, sulla base di apposite analisi della domanda, destinava alcune aree di rilevante consistenza ad attività terziarie che invece non si sono insediate.

### **C) Litorale**

Le aree prevalentemente residenziali non utilizzate hanno una superficie complessiva di circa mq. 180.000, pari al 36,7% di quelle complessivamente previste dal PRG '83.

La capacità insediativa residenziale residua è pari a 275.000 mc. circa.

### 3.6. LE PREVISIONI DEL PRG 93

Le previsioni del PRG '93, come ampiamente illustrato in precedenza, partono da una attenta riflessione sull'attuale realtà urbana e sulle conseguenti scelte strategiche del piano.

Infatti mentre nel passato recente la "città industriale" era luogo di polarizzazione e di concentrazione di attività e quindi di popolazione, con la conseguente domanda di spazi per residenze, attività produttive e servizi di ogni genere, oggi la popolazione urbana non cresce più, talvolta anzi diminuisce e la città sta ritrovando un suo ruolo, che non può ridursi esclusivamente alla fornitura di servizi (la "città terziaria") ma deve recuperare una sostanziale ed equilibrata integrazione di tutte le funzioni che qualificano la vita dei singoli e della comunità. Inoltre il consolidamento e la riqualificazione delle periferie recenti richiedono l'integrazione delle funzioni attualmente insediate, con una adeguata sistemazione dell'organismo urbano e, più in generale, del sistema insediativo, che potrà avvenire in tempi non brevi e non agevolmente prevedibili.

In sostanza mentre nel passato il piano rispondeva ad una domanda esplicita e facilmente quantificabile di aree, più o meno indifferentemente collocate sul territorio, oggi esso deve "stimolare" una domanda nuova, con previsioni che in larga misura potranno attuarsi in tempi molto più lunghi del decennio assunto come arco temporale di riferimento. Infatti come risulta da recenti analisi effettuate dall'OCSE, le città medio - grandi registrano fenomeni comuni di stasi o decremento della popolazione, d'invecchiamento, di calo occupazionale, di aumento della domanda insoddisfatta di servizi. Pertanto il PRG deve anche darsi carico di scelte che si configurino come vere e proprie "occasioni" di consolidamento e di sviluppo della struttura produttiva ed occupazionale, anche in riferimento al medio - lungo periodo. D'altro canto su questa linea si muovevano i precedenti piani, con le previsioni relative al porto commerciale, agli insediamenti artigianali delle Bassette, al sistema dei luoghi centrali (i corsi), alle attrezzature turistiche previste a sostegno di quelle di spiaggia ed alla Standiana, alle Aree Produttive Integrate localizzate all'esterno della Classicana: tutte previsioni di tempo medio-lungo e non di tempo breve.

Il piano, pertanto, configura innanzitutto il nuovo organismo urbano, definendone i "limiti", con una "cintura verde" intesa come parco lineare continuo, percorribile a piedi o in bicicletta ed all'interno di tali limiti integra e completa il "disegno" del tessuto urbano e dei luoghi centrali, in una prospettiva inevitabilmente lunga,

come del resto avveniva nella realizzazione e nel consolidamento dei tessuti edilizi all'interno delle città murate.

In particolare si prevede la piena utilizzazione e la riqualificazione (anche mediante ristrutturazione urbanistica) di tutte le aree già urbanizzate ed edificate, insieme con la attenta revisione delle aree di nuovo impianto, destinate a residenza, ad attività produttive ed a servizi dal PRG 83 e tuttora non utilizzate.

L'inevitabile allungamento dei tempi di attuazione delle previsioni di Piano ben oltre il decennio assunto come arco temporale di riferimento, vale soprattutto per la ristrutturazione urbanistica delle aree ferroviarie e della "Darsena di città", che sarà realizzata in un periodo non inferiore ai 20-30 anni, comunque nel quadro della programmata attuazione del PRG.

Secondo analoghi criteri - anche se formalmente meno definiti - sono state precisate le previsioni relative ai centri minori della Frangia, del Forese e del Litorale, ciascuno dei quali è stato oggetto di analisi e verifiche specifiche.

In particolare sono stati previsti modesti incrementi della capacità insediativa nelle aree di frangia, mentre nei centri del Forese e del Litorale sono state ulteriormente precisate le previsioni di ricucitura e di consolidamento dei centri minori, con riduzione delle previsioni di insediamenti produttivi - terziari e di infrastrutture e con modesti incrementi della capacità insediativa, tesi a soddisfare la domanda di alloggi permanenti e la tendenza alla stabilizzazione di una crescente parte della popolazione fluttuante, tenendo sempre presente che la capacità insediativa del Forese ha in larga misura carattere virtuale, in quanto, come illustrato in precedenza, l'utilizzazione delle aree edificabili è legata a dinamiche familiari e non di mercato.

Le previsioni specifiche, del Piano, per zona omogenea, sono riportate nei punti seguenti.

#### **A) Le previsioni relative al Centro Storico**

Il PRG 93 prevede lievi ritocchi del perimetro che determinano un ampliamento delle zone A e conferma ed estende gli indirizzi di tutela, conservazione e riqualificazione del PRG 83.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti sono molto limitati e l'incremento della capacità insediativa teorica è sostanzialmente trascurabile.

In ogni caso nei comparti privati previsti, non viene mai incrementata la superficie esistente, mentre solo nuove potenzialità sono previste per usi pubblici e di interesse pubblico.

I dati relativi solo ai comparti soggetti a ristrutturazione urbanistica con interventi di nuova edificazione e ristrutturazione sono riportati nella seguente tabella: la quota destinabile a residenza e' del 47% circa del totale, corrispondenti a circa 19.700 metri quadrati di superficie utile.

Nuove potenzialita' edificatorie ammesse in comparti del Centro Storico, per nuova edificazione e/o ristrutturazione dell'esistente

COMPARTO	N.	Identificazione	SU mq.	RESIDENZA		Note in rapporto al PRG '83	Tipo di intervento
				SU mq.	%		
PUBBLICO	1	AMGA	1.700	850	50	conferma (1)	ristrutturazione
	2	CASERMA	6.670	3.335	50	nuova prev.	nuova edificazione
	3	Via De Gasperi	4.000	-	-	nuova prev.	nuova edificazione
	4	L. FIRENZE	8.300	-	-	conferma	nuova edificazione
	5	AREA POGGIALI	4.660	3.495	75	conferma	ristrutturazione
	6	EX falegn. comun.	1.860	1.300	70	conferma	nuova edificazione
TOTALE PUBBL.			27.190	8.980	33		
PRIVATO	1	PDR Via Traversari	2.765	1.930	70	conferma	nuova edificazione
	2	CALLEGARI	10.000	7.500	75	conferma (2)	ristrutturazione
	3	PDR Via Zagarelli	1.860	1.300	70	conferma	nuova edificazione
TOTALE PRIV.			14.625	10.730	73		
TOTALE			41.815	19.710	47		

### **B) Le previsioni relative al Capoluogo**

Il PRG 93 conferma sostanzialmente le otto zone di nuovo impianto già previste dal PRG '83 e non ancora realizzate. Prevede inoltre altre otto zone di nuovo impianto, (zone C4.1 di "qualificazione urbana") con alta intensità di servizi pubblici, nel quadro della definizione e del completamento dell'organismo urbano.

In totale sono individuate 16 zone di nuovo impianto, aventi una superficie complessiva di 111 ettari, su cui potranno essere realizzati edifici destinati prevalentemente a residenza aventi una superficie utile dell'ordine di circa 384.000 metri quadri a cui si aggiungono due modeste aree B5 soggette a P.U. pari ad una potenzialità di mq.12.600 di Su.

La aliquota destinata a residenza è compresa fra il 60% e l'90% del totale (in relazione alle opzioni ammesse delle NTA e definite in sede di attuazione dai singoli Piani Particolareggiati di iniziativa privata) e pertanto si può stimare che



essa sia pari, mediamente, a circa 334.000 metri quadri di superficie utile, attuabili per il 90% nel decennio (pari a circa 300.000 mq. di Su) e al 100% per le due zone B5 (pari a 12.600 mq. di Su).

Oltre alle suddette zone di nuovo impianto (C1.1., C1.2 , C4.1) il Piano conferma le previsioni del PRG '83 relative ai "Corsi", salvo un leggero incremento della quota residenziale dal 40% al 50% per il Corso Nord, che costituiscono il sistema dei luoghi centrali (zone C3.1) e che hanno una potenzialità residua pari a circa 60.000 metri quadrati di Superficie Utile di cui il 50% è destinato a residenza (corrispondente a mq. 30.000 circa), di cui si stima una possibile attuazione al 90%. Per quanto riguarda l'edilizia convenzionata, l'intervento C2 (Art. 51 Legge 865) previsto potrà rendere disponibile una superficie di circa 16.000 mq. attuabile al 100%.

Esso inoltre prevede la ristrutturazione urbanistica della Darsena di città e delle aree ferroviarie, queste ultime suddivise nei due comparti della Stazione - ponte passeggeri e dello scalo merci (zone C3.2 e C3.3 ).

La Darsena di città ha una superficie complessiva di circa 1.141.000 metri quadrati, attualmente occupata da vecchi complessi produttivi dismessi, da attività di deposito e commerciali, da attività di servizio al porto scarsamente utilizzate e da edifici destinati a residenza e/o ad attività produttive del secondario e del terziario.

Comprende inoltre 3 modeste aree di nuovo impianto già previste dal PRG '83, che si confermano. Per l'area della Darsena di Città', delimitata nelle planimetrie di piano, si prevede la formazione di un Programma Integrato, suddiviso in comparti di attuazione soggetti a PUE. È ammessa la realizzazione di edifici destinati a residenza, ad attività produttive del terziario ed ad attività produttive del secondario compatibili con la residenza, per una superficie utile complessiva pari a quella esistente (mq. 313.000, corrispondenti a 0,27 mq/mq) elevabile a mq. 423.000 circa (corrispondenti a 0,37 mq/mq ) in relazione alla edificabilità attribuita alle aree di proprietà pubblica, demaniali e comunali.

La aliquota destinata a residenza può essere stimata nel 50% del totale pari a 211.000 mq., e di essa solo il 30%-40% può essere realisticamente ritenuto realizzabile nel decennio di riferimento del Piano pari a 63.000 mq. di Su.

Le aree ferroviarie dell'attuale scalo-merci, che il Piano prevede di dismettere, hanno una superficie complessiva di mq. 52.000 e sono destinate dal Piano a residenza e ad attività terziarie per un totale di mq. 26.000 circa di superficie utile. La aliquota destinata a residenza può essere stimata nel 70% del totale,

corrispondente ad una superficie utile di mq. 18.000 circa, di cui solo il 50% potrà essere realizzata nel decennio di riferimento del Piano.

In corrispondenza dell'attuale Stazione ferroviaria, che resta destinata esclusivamente al traffico passeggeri, il Piano prevede la realizzazione di una struttura-ponte, comprendente anche edifici destinati ad attività terziarie, ad attività ricettive ed a servizi pubblici che potranno essere definiti solo in sede progettuale stimando per ora una superficie utile complessiva di circa 10.000 mq.

In sintesi la capacità insediativa residenziale del PRG 93 relativa al Capoluogo e di cui si prevede la realizzazione nel decennio, ammonta complessivamente a circa 427.000 metri quadri di superficie utile, così distribuiti come risulta dalla seguente tabella:

#### Potenzialità edificatoria del Capoluogo nel decennio

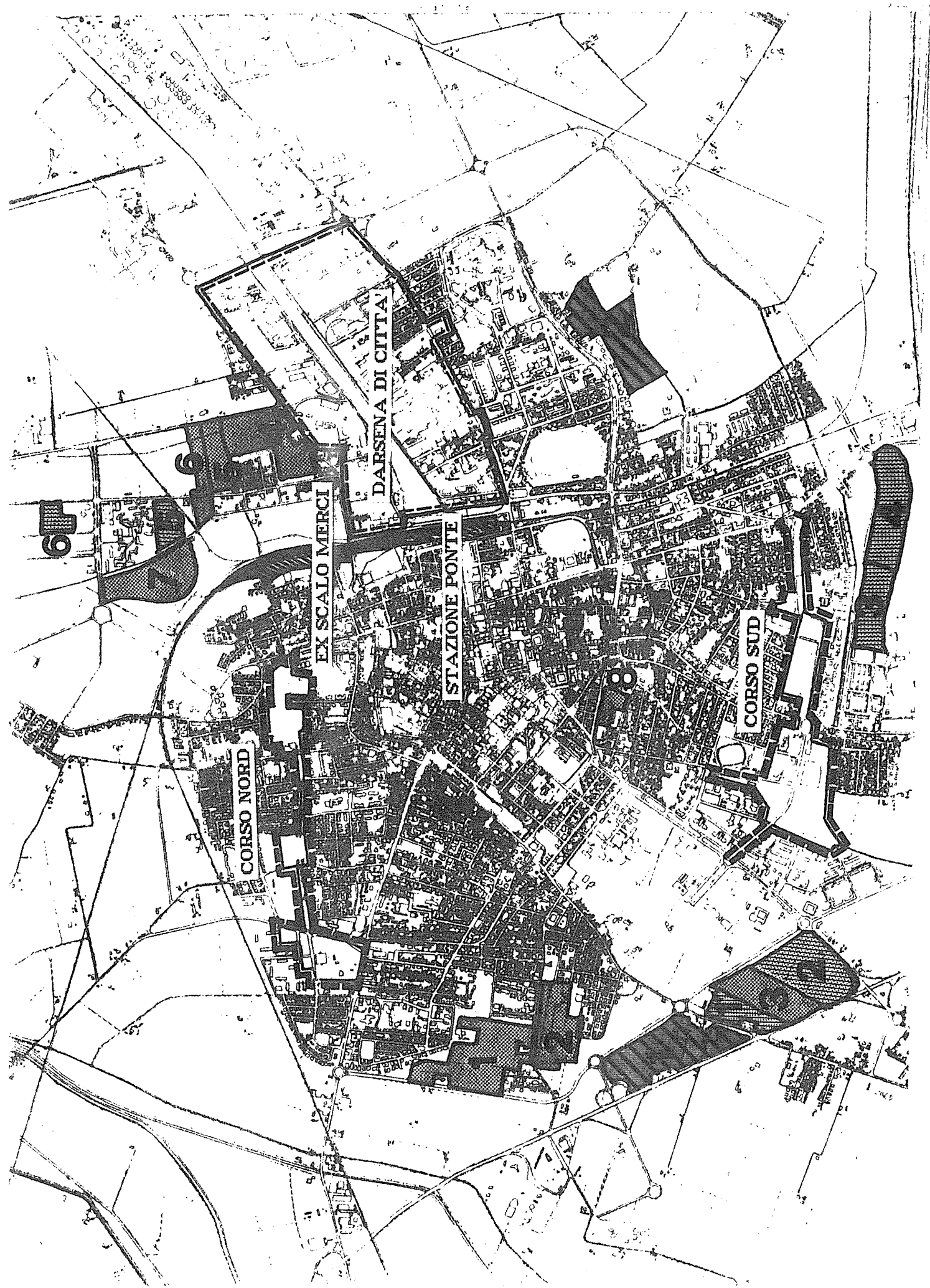
CAPOLUOGO	SU mq.	DI CUI NEL DECENNIO SU mq.	%
Aree di completamento B (P.U.)	12.600	12.600	100
Aree di nuovo imp. C1,C4	334.000	300.000	90
Aree di nuovo imp. C2	16000	16000	100
CORSI	30.000	27.000	90
DARSENA	211.000	63.000	30
AREE FERROVIARIE	18.000	9.000	50
<b>TOTALE</b>	<b>621.600</b>	<b>427.600</b>	<b>70</b>

#### C) Le previsioni relative alla Frangia

Il PRG 93 conferma le aree residenziali già previste dal PRG 83 ed inserisce adeguamenti non rilevanti ma funzionali, in parte già definiti dalla Variante 89 gruppo 3.

Le zone di nuovo impianto sono state in gran parte attuate in quanto esse, nel corso del decennio, hanno sopperito alla mancata attuazione delle aree di espansione del Capoluogo.

Il PRG 93 tende a garantire ai singoli centri di Frangia un ruolo di piena autonomia e quindi ad invertire la tendenza che attribuiva ad essi il ruolo di valvola di sfogo dei fabbisogni del Capoluogo.



DARSENА DI CИTTА

EX SCALO MERCI

STAZIONE PONTE

CORSO NORD

CORSO SUD

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

133913  
133914  
133915  
133916  
133917  
133918  
133919  
133920  
133921  
133922  
133923  
133924  
133925  
133926  
133927  
133928  
133929  
133930  
133931  
133932  
133933  
133934  
133935  
133936  
133937  
133938  
133939  
133940  
133941  
133942  
133943  
133944  
133945  
133946  
133947  
133948  
133949  
133950  
133951  
133952  
133953  
133954  
133955  
133956  
133957  
133958  
133959  
133960  
133961  
133962  
133963  
133964  
133965  
133966  
133967  
133968  
133969  
133970  
133971  
133972  
133973  
133974  
133975  
133976  
133977  
133978  
133979  
133980  
133981  
133982  
133983  
133984  
133985  
133986  
133987  
133988  
133989  
133990  
133991  
133992  
133993  
133994  
133995  
133996  
133997  
133998  
133999

CAPOLUOGO	N.	ST	Viabilita'	SF	SS	SU		TOTALE
						R	NR	
C11	1	145.000	11.000	69.750	64.250	55.700	7.000	62.700
C11	2	103.300	14.200	55.400	33.700	41.300	5.200	46.500
TOT. C11		248.300	25.200	125.150	97.950	97.000	12.200	109.200
C12	1	34.100	5.000	15.600	13.500	12.000	1.500	13.500
C12	2	107.000	10.000	39.400	57.600	51.200	6.400	57.600
C12	3	73.000	12.000	38.600	22.400	19.900	2.500	22.400
C12	4	98.500	15.000	39.300	44.200	37.500	4.700	42.200
C12	5	29.100	6.600	13.200	9.300	9.300	/	9.300
C12	6	32.400	3.200	16.900	12.300	7.500	/	7.500
TOT. C12		374.100	51.800	163.000	159.300	137.400	15.100	152.500
C41	1	142.000	14.200	63.900	63.900	28.400	7.100	35.500
C41	2	65.000	6.500	29.250	29.250	10.800	2.700	13.500
C41	3	69.000	6.900	13.800	48.300	9.200	2.300	11.500
C41	4	95.000	9.500	42.750	42.750	20.000	5.000	25.000
C41	5	25.000	2.500	11.250	11.250	4.400	1.100	5.500
C41	6	77.000	7.700	34.650	34.650	14.400	3.600	18.000
C41	7	86.500	8.600	29.900	48.000	10.000	/	10.000
C41	8	14.000	800	6.600	6.600	2.800	700	3.500
TOT. C41		573.500	56.700	232.100	284.700	100.000	22.500	122.500
TOTALE		1.195.900	133.700	520.250	541.950	334.400	49.800	384.200

LEGENDA DIMENSIONAMENTO



C 1.1



C 1.2



C 4.1



DARSENA



EX SCALO MERCI



STAZIONE PONTE



CORSI C3

AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

CAPOLUOGO	N.	ST	Viabilita'	SF	SS	SU		TOTALE
						R	NR	
DARSENA	1	1140600	/	/	/	211350	211350	422700
SCALO MERCI	2	52000	6500	21500	23000	18200	7800	26000
STAZ. PONTE	3	45000	/	/	/	/	16000	16000
CORSI C3 (1)	4	542230	48400	347500	377000	30000	30000	60000
TOTALE		1779830	54900	369000	400000	259550	265150	524700

(1) Potenzialita' residua del Corso Sud e del Corso Nord

In particolare per ogni centro si prevede:

**- Fornace Zarattini:**

Conferma dell'area residenziale di nuovo impianto già prevista dal PRG 83 (zona C.1.2) per 12.200 metri quadrati di Superficie utile, a cui si aggiunge un'area (C4) di 4.800 metri quadrati ed un'area B5.1 di 10.600 mq. di Sup. utile, per un totale complessivo di circa mq. 27.700 di superficie utile di cui 26.500 circa destinati a residenza.

**- Borgo Montone:**

Esaurita la potenzialità edificatoria del PRG 83, si confermano le aree di nuovo impianto e di completamento previste dalla Variante Specifica Gruppo 3, con piccole ulteriori modifiche d'ordine qualitativo.

Tali aree consentono di realizzare una superficie utile di mq. 62.500 circa di cui 61.600 circa destinati a residenza.

**- Madonna dell'Albero:**

Si conferma sostanzialmente la potenzialità edificatoria delle aree residenziali non ancora attuate previste dal PRG 83 e dalla Variante Specifica Gruppo 3, salvo alcuni modesti completamenti per complessivi 26.900 metri quadrati di superficie utile destinata a residenza.

**- Ponte Nuovo:**

Si conferma la potenzialità edificatoria residua del PRG 83 e della Variante Specifica Gruppo 3, a cui si aggiungono due aree C4 (circa 8.800 mq.) per complessivi 21.200 metri quadrati di superficie utile con destinazione residenziale.

**- Classe e Marabina:**

Si conferma la potenzialità edificatoria della Variante Specifica Gruppo 3, a cui si aggiungono, 10.600 di Su nel centro di Classe, un'ampia area C4 e altre più modeste e di completamento, per complessivi 26.800 metri quadrati di superficie utile con destinazione residenziale.

**- Porto Fuori:**

Le aree residenziali previste dal PRG 83 sono state in gran parte attuate, per cui si prevede di indirizzare il nuovo sviluppo del centro sostanzialmente all'interno delle aree già pianificate, recependo anche la zona C4 già definita in sede di Variante

Specifica e modificando inoltre le precedenti destinazioni di zona con l'individuazione in particolare di una vasta area nella parte Nord del centro già destinata ad usi produttivi e commerciali. Si prevedono quindi, nel complesso, circa 33.300 metri quadrati di superficie utile con destinazione residenziale.

- complessivamente per i Centri della Frangia si prevede quindi una potenzialità edificatoria residenziale pari a mq. 196.300 di superficie utile.

L'aliquota realizzabile nel decennio di riferimento è valutabile nel 90%, corrispondente a 176.500 mq. circa di superficie utile, distribuiti come risulta dalla seguente tabella: una dimensione leggermente superiore al fabbisogno complessivo calcolabile in precedenza (mq.126324 di superficie utile ).

#### Potenzialità edificatoria della Frangia nel decennio

CENTRI DI FRANGIA	SU mq.	DI CUI NEL DECENNIO mq.	%
Fornace Zarattini	26.500	23.800	90
Borgo Montone	61.600	55.400	90
Madonna dell'Albero	26.900	24.200	90
Ponte Nuovo	21.200	19.000	90
Classe - Marabina	26.800	24.100	90
Porto Fuori	33.300	30.000	90
<b>TOTALE FRANGIA</b>	<b>196.300</b>	<b>176.500</b>	<b>90</b>

#### D) Le previsioni relative al Forese

Il PRG 93 precisa le previsioni relative ai centri del Forese incrementando leggermente le previsioni quantitative del PRG 83, già allora non riferibili al decennio. Gli aggiustamenti operati sono stati apportati in rapporto al diverso grado d'attuazione, ad una più agevole attuazione del Piano, ad un più "solido" tessuto urbano. In generale sono state confermate le previsioni del PRG 83 relative ai centri strutturati di maggiore consistenza - anche con l'individuazione di nuove aree C4 - mentre hanno subito incrementi i centri strutturati minori ed i centri "fragili".

- Complessivamente per i Centri del Forese si prevede quindi una potenzialità edificatoria residenziale pari a mq. 705.000 circa di superficie utile.

L'aliquota realizzabile nel decennio di riferimento e' valutabile nel 35% (percentuale leggermente più alta del reale andamento edificatorio del passato decennio), corrispondente a 246.400 mq. circa di superficie utile, distribuiti come risulta dalla seguente tabella: una dimensione pari al fabbisogno calcolato in precedenza (mq. 245.180 di superficie utile)(vedi Tab.6).

#### Potenzialita edificatoria della Forese nel decennio

FORESE	SU mq.	DI CUI NEL DECENNIO mq.	%
Centri strutturati	234.200	81.900	35
Centri strutturati minori	131.600	46.000	35
Centri minori	213.200	74.600	35
Centri fragili	126.500	43.900	35
<b>TOTALE FORESE</b>	<b>705.500</b>	<b>246.400</b>	<b>35</b>

#### E) Le previsioni relative al Litorale

Per i centri minori del Litorale il PRG '93 propone di sviluppare l'azione di consolidamento dei tessuti urbani e di riqualificazione dello spazio pubblico di relazione e dei servizi, già avviata con i Piani precedenti, tenendo conto della tendenza ad una maggiore stabilizzazione della popolazione e della necessità di potenziare l'offerta turistica con iniziative coordinate dell'Amministrazione Comunale e degli operatori privati. In questa logica il Piano "ridisegna" il tessuto ed i limiti dei centri, nel rispetto delle preesistenze ambientali e dei vincoli previsti dal P.T.P.R. e Piano di Stazione del Parco del Delta del Po.

E' stata operata la riduzione di alcune previsioni insediative del PRG '83 e sono state integrate, in alcuni casi, le previsioni relative ad attrezzature e servizi, sia pubblici che privati.

Le previsioni di nuova residenza riguardano sia una diversa destinazione (a residenza temporanea e/o permanente) di aree già destinate ad usi ricettivi e terziari, sia la individuazione di alcune piccole aree di nuovo impianto, a bassa edificabilità ( $U_t=0,20$  mq/mq.) e ad alta dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico (50% della superficie fondiaria).

Complessivamente per i Centri del Litorale si prevede quindi una potenzialita' edificatoria residenziale pari a circa mq. 183.000 di superficie utile di cui circa 69.000 a residenza permanente e 114.000 a residenza turistica.

Si prevede che tutte le previsioni si realizzino nel decennio di riferimento.

Potenzialita' edificatoria del Litorale nel decennio

Centri Litorale	RESIDENZIALE		
	R	RT	R+RT
Casalborsetti	12.320	16.050	28.370
Marina Romea	4.300	43.000	47.300
Porto Corsini	9.040	260	9.300
Marina di Ravenna	5.890	1.210	7.100
Punta Marina	15.750	5.400	21.150
Lido Adriano	9.800	4.200	14.000
Lido di Dante	3.070	7.150	10.220
Lido di Classe	4.310	6.470	10.780
Lido di Savio	2.730	6.370	9.100
<b>TOTALE LITORALE</b>	<b>67.210</b>	<b>90.110</b>	<b>157.320</b>



### 3.7 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Le previsioni del PRG 93 possono essere sintetizzate come segue:

Le previsioni quantitative del PRG '93 (1)

AGGREGAZIONI	SU (2) mq.	DI CUI NEL DECENNIO mq.	%
CENTRO STORICO	19.700	19.700	100
CAPOLUOGO	621.600	427.600	70
FRANGIA	196.300	176.500	90
CS+CAPOL. +FRANGIA	837.600	623.800	75
FORESE	705.500	246.400	35
LITORALE (3)	67.200	67.200	100
TOTALE	1.610.300	937.400	58

(1) Sono escluse le zone B con P.U. in fase di attuazione.

(2) Misurazione grafica.

(3) Solo residenza permanente.

Come già illustrato in precedenza, tali dati rispettano sostanzialmente il fabbisogno teorico ipotizzato, sia nel totale che per le singole zone omogenee territoriali.

In definitiva il progetto di PRG 93 conferma le caratteristiche di equilibrio proprie del territorio ravennate e propone una più attenta riorganizzazione del sistema insediativo. E' per questo motivo che le capacità edificatorie residue sono rimesse in circolo, selezionate e riproposte con nuove quote ragionate di previsione, tenendo conto delle esigenze di una società in continua evoluzione e delle potenzialità che il territorio offre, per raggiungere il fondamentale obiettivo del Piano: rispondere alla domanda complessiva della comunità insediata con scelte che garantiscano la tutela, il corretto uso e l'equilibrio del territorio edificato e non edificato, con un buon livello di intervento e di operatività.

Le previsioni del PRG '93 si attestano dunque al di sotto dei 1.600.000 mq. di Superficie utile, e l'aliquota che si prevede di realizzare nel decennio di riferimento è pari al 59% circa, cui corrispondono circa 950.000 mq. di Su.

I dati sono confermati dal calcolo precedentemente operato per determinare il fabbisogno.

Il PRG '83 presentava al 1991 una capacità insediativa residua pari a 1.100.000 mq. di Su, relativamente più contenuta, quindi, rispetto alle previsioni del nuovo piano di circa 500.000 mq.

Tale ultima soglia, in sostanza, corrisponde all'effettivo incremento dimensionale determinato con il PRG 93.

#### Confronto PRG '83 – PRG '93

AGGREGAZIONI	PREV. PRG '83 RESIDUO SU mq.	PRG '93 SU mq.	incremento decremento
CAPOL. +FRANGIA	426.300	840.600	414.300
FORESE	593.900	705.500	111.600
LITORALE *	91.400	67.200	-24200
<b>TOTALE</b>	<b>1.111.600</b>	<b>1.613.300</b>	<b>501.700</b>

\* Per il litorale si e' considerata la sola residenza permanente.

Considerando anche la popolazione turistica si ha una potenzialita complessiva residua di PRG '83 pari a 129.550 mq. e una potenzialita' di PRG '93 pari a 157.320 mq. , con un incremento di 27.770 mq.

# 4

## **IL SISTEMA DEL VERDE E IL PIANO DEI SERVIZI - VERIFICA DEGLI STANDARD**

#### **4.1 La cintura del verde. Un cambio di prospettiva nella politica dei servizi: dal quartiere all'organismo urbano dei singoli centri del forese alla loro aggregazione**

Il PRG '93 conferma la piena centralità della politica dei servizi sociali e degli standards urbanistica, proponendo tuttavia un cambio di prospettiva, sulla scorta della situazione di fatto e di una più attenta valutazione dei problemi della dinamica del rapporto fra città e campagna.

Infatti le trasformazioni strutturali della popolazione insediata impongono sostanziali adeguamenti delle politiche tradizionali, sia per ciò che concerne l'incremento della popolazione anziana, sia per ciò che concerne la riduzione del numero dei componenti della famiglia; sia, più in generale, con riferimento al mutamento dei modi di vita.

A questa profonda trasformazione della domanda sociale fa riscontro la assoluta necessità di contenere la spesa relativa ai servizi con opportuni interventi di selezione e di razionalizzazione.

Inoltre, dopo aver affrontato e risolto le esigenze fondamentali dei quartieri del Capoluogo e dei singoli centri del forese, appare oggi necessario riesaminare la politica dei servizi con riferimento da un lato alle aggregazioni dei centri minori suggerite in sede di Schema Preliminare , e dall'altro lato, all'intero organismo urbano.

In questa logica si collocano le previsioni relative ai nuovi "limiti della città ed alla "Cintura verde", che hanno una evidente dimensione urbano-territoriale. E nella stessa logica si collocano le previsioni relative ai "Servizi superiori" di livello urbano, come l'Università, i Centri di ricerca, le attività produttive del terziario urbano.

Il tema progettuale della cintura del verde urbano rappresenta l'elemento più qualificante di tale previsione, che pone in evidenza la necessità del cambio di scala, con riferimento anche alla necessità di ridefinire i limiti dell'organismo urbano, illustrata ampiamente in precedenza. Risulta particolarmente evidente la "complessità" della "cintura verde", costituita da aree destinate sia a servizi di quartiere (sottozone G1, G2), sia a verde continuo con eventuali attrezzature (sottozone G3), sia a verde di filtro (sottozona G4) - (vedi Tabella C)- , sia ad uso agricolo (Zone H3) con funzione paesaggistica: per queste ultime il piano prevede incentivi che facilitino le colture agrarie di qualità paesaggistica, mantenendo la proprietà e le gestioni private.

E' evidente il ruolo determinante che la "cintura verde", intesa come parco lineare e continuo, percorribile a piedi e in bicicletta, attrezzato con punti di "sosta e di contemplazione", "segnato" dalle nuove porte della città, svolge per l'incremento e la qualificazione delle dotazioni di verde - ad elevato livello di accessibilità - per tutta la popolazione ravennate.

Esso si configura come "attrezzatura" urbana e, nel contempo, territoriale, di alta qualità, accessibile e fruibile soprattutto dagli abitanti del capoluogo e della frangia, ma anche - sia pure in misura minore - dagli abitanti del forese ed, ancora, dai turisti. Inoltre appare evidente il ruolo della cintura verde - la nuova "murazione" verde di Ravenna - nel disegno complessivo dell'organismo urbano, insieme con i parchi urbani ed ai percorsi alberati esistenti e previsti all'interno di esso, con particolare riferimento a quelli definiti nel sistema dei luoghi centrali (Corsi) e nell'ambito della Darsena di città, che saranno peraltro ulteriormente precisati nel Programma integrato da predisporre in sede di attuazione del piano. Il sistema del Verde e specificamente illustrato nei punti seguenti.

Un ulteriore elemento innovativo riguarda il tema cosiddetto degli "standards a distanza" che intreccia in modo organico la realizzazione della cintura verde, sia al tema progettuale altrettanto strategico della Darsena di città, sia all'attuazione delle lottizzazioni periferiche del P.R.G. '83 riconvertite - o riconvertibili - in forme appropriate, proprio ai fini di contribuire a tale realizzazione, accrescendo gli standards del verde.

## 4.2 Il sistema del verde

Il sistema del verde definito dal PRG '93 deriva dal "Piano di settore del verde urbano", allegato al PRG '93, ed elaborato parallelamente al Piano stesso, sulla base di una attenta indagine conoscitiva, che ha consentito di analizzare, in termini quantitativi e qualitativi, la consistenza del patrimonio esistente e di specificarne le caratteristiche morfologiche, tipologiche e funzionali.

La lettura dei dati emersi, riferiti al capoluogo, alla frangia, al forese ed al litorale, è stata la premessa delle proposte di piano, a partire dalle "grandi tematiche" anticipate nello Schema preliminare e consistenti:

a) **per il capoluogo:** nel percorso verde del centro storico e nella cintura verde esterna, con esso collegata ed intesa anche come strumento per incrementare la scarsa dotazione di verde delle aree di frangia;

b) **per il forese:** nei parchi interfrazionali e nelle attrezzature minori dei centri frazionali più piccoli;

c) **per il litorale:** grande contenitore delle attività turistiche, e del conseguente carico antropico sul sistema delle Pinete, nella individuazione di alternative meno vulnerabili dal punto di vista ecologico e più funzionali dal punto di vista ricreativo.

Il sistema previsto privilegia forme e tipologie di verde compatibili sia con le esigenze ambientali, di filtro e paesaggistiche, sia con le possibilità di acquisizione - ove necessario - e di gestione delle aree. Termini come verde naturale, verde di compensazione e protezione trovano una precisa collocazione nel disegno complessivo. Risolvere il problema gestionale significa anche sollecitare l'attuazione del verde troppe volte dimenticato sulla carta.

### 4.2.1 Il sistema del verde nel Capoluogo: il percorso verde delle antiche mura

Il "percorso verde delle antiche mura" coincide in larga parte con il tracciato delle mura stesse, è caratterizzato dall'elemento vegetale e svolge la duplice funzione di connettere le emergenze storico-monumentali situate lungo di esso e di circoscrivere e meglio identificare il centro storico.

In particolare esso diviene l'elemento di relazione e di connessione fra le diverse aree verdi di pertinenza dei complessi storici, in modo da formare un circuito ciclopedonale sia per percorrere il perimetro del centro storico, che per scegliere di penetrare verso il centro e di uscire da esso verso l'esterno.

E' importante sottolineare la necessità di una continuità del percorso che, per essere realmente efficace, deve poter circoscrivere tutto il centro storico.

L'elemento di unione e di scambio fra il "Percorso Verde" e la "Cintura Esterna" comprende la realizzazione di un forte polo di attrazione costituito dalle aree della Rocca Brancaleone e del Mausoleo di Teodorico, integrate dalle aree destinate a verde nell'ambito della darsena di città e delle aree ferroviarie di cui si prevede la dismissione.

#### **4.2.2 Il sistema verde del Capoluogo: La cintura verde esterna**

Come già ampiamente illustrato in precedenza, la cintura verde esterna è un sistema integrato di aree, fasce e percorsi verdi che circondano e circoscrivono l'organismo urbano, ridefinendone i limiti (la nuova murazione) ed i punti di connessione (le nuove porte) con le strade di penetrazione (si veda Fig.1).

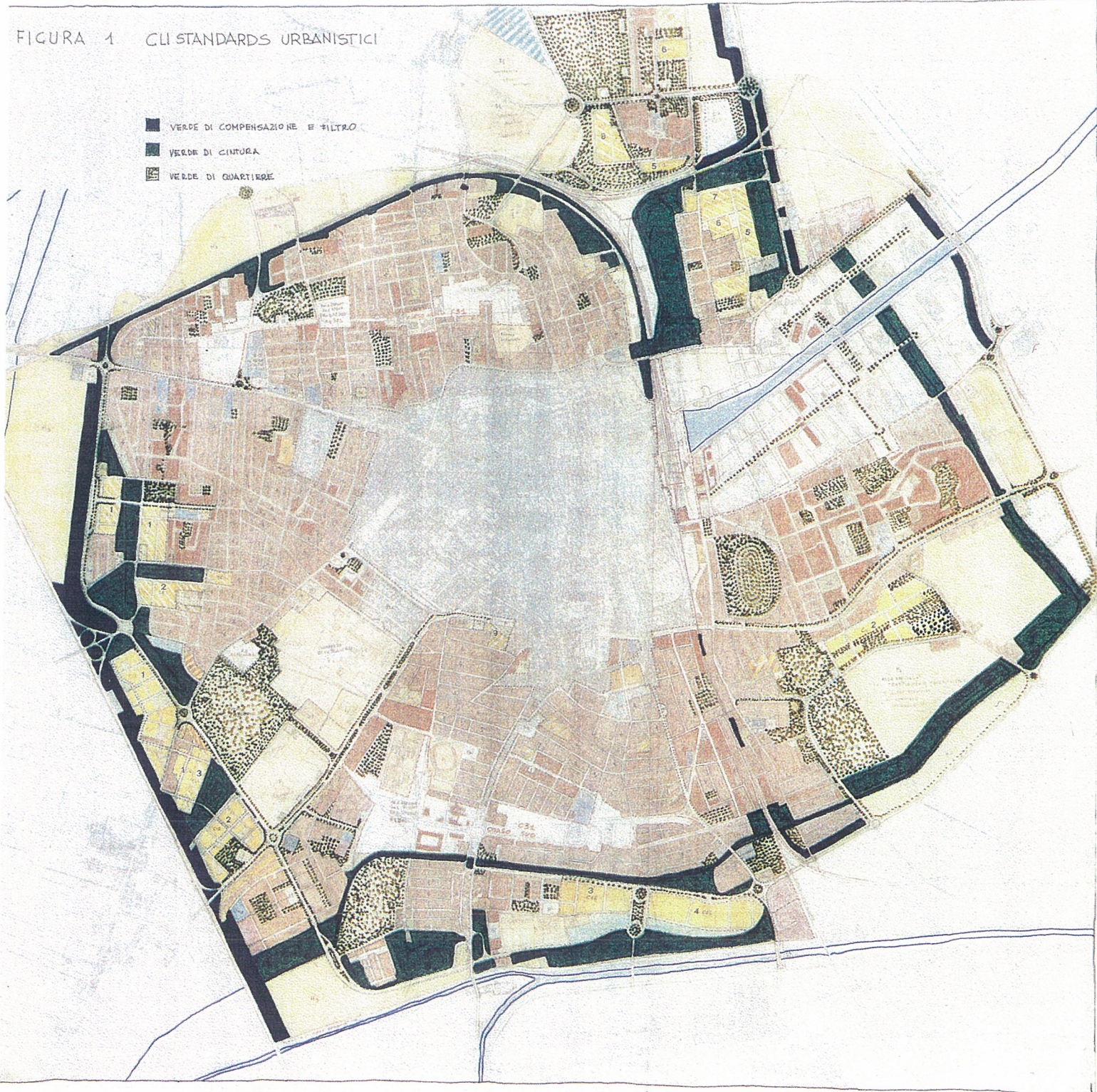
La cintura verde è fortemente fruibile, ed è connessa con il tessuto urbano, nel quale tende a proiettarsi ed inserirsi senza soluzione di continuità. I suoi "punti forti" sono costituiti dai tre nuovi parchi urbani dislocati strategicamente a nord-est, a sud-est e ad sud-ovest, così da interessare e soddisfare i bisogni di ogni settore della città: il Parco Teodorico, il Parco Cesarea ed il Parco Baronio (G1). Questi, insieme alle fasce di verde attrezzato e ai collegamenti verdi (G3) che circondano la città, costituiscono un sistema articolato che permette la continuità fisica e visiva fra paesaggio urbano e paesaggio agricolo circostante. Lungo la cintura verde sono previste attrezzature varie (campi da gioco, campi sportivi, punti di ritrovo e di sosta e così via) che costituiscono ulteriori elementi di fruibilità e di attrazione per i cittadini.

Inoltre, nella fascia verde situata tra le sponde dei Fiumi Uniti e le previsioni insediative che si sviluppano lungo via Galilei, sono previsti spazi sportivi privati che, possono diventare ulteriore elemento di rafforzamento della cintura verde. La continuità della cintura verde esterna è rafforzata dalla fascia di filtro e compensazione che si sviluppa lungo la via Classicana ed in fregio alle aree industriali lungo il primo tratto della Romea.

E' noto, infatti, come gli spazi verdi influiscano profondamente e positivamente sull'ambiente, modificando il clima, attraverso le variazioni del tasso di umidità, la limitazione delle escursioni termiche, il filtro delle polveri, l'attenuazione dei rumori e del vento. Nel contesto urbano la funzione di riequilibrio e compensazione è svolta in modo ottimale quando larghe fasce di prato e di boschi circondano la città e da qui si sviluppano anche all'interno di essa, ad esempio

FIGURA 4 GLI STANDARDS URBANISTICI

- VERDE DI COMPENSAZIONE E FILTRO
- VERDE DI CINTURA
- VERDE DI QUARTIERE





utilizzando alcuni direttrici (V.le Randi e via Canale Molinetto) e le sponde dei corsi d'acqua (canale Lama).

#### **4.2.3 Il sistema verde del Forese e della Frangia**

L'indagine conoscitiva sull'attuale dotazione di verde pubblico attrezzato dei centri minori ha messo in evidenza l'eccessiva polverizzazione e frammentazione delle aree destinate a verde, che non consente di rispondere adeguatamente alle esigenze della popolazione residente.

Si è cercato di intervenire incrementando, ove possibile, la dotazione di verde attrezzato nelle singole frazioni ed al tempo stesso, di individuare dei "poli verdi", Parchi Interfrazionali, dislocati in modo da poter servire diversi centri, sia del Forese che della Frangia.

I Parchi Interfrazionali si sviluppano nell'ambito di un territorio prevalentemente agricolo e mantengono tale destinazione, pur prevedendone l'integrazione con leggere attrezzature per lo sport ed il tempo libero, al fine di renderli fruibili per le esigenze delle vicine frazioni.

Sono state individuate aree di consigliabile localizzazione senza peraltro definire una precisa posizione ed estensione.

Nell'insieme i Parchi interfrazionali ed i percorsi ad essi collegati consentono un notevole alleggerimento della fascia del Litorale, ed una maggiore distribuzione dei carichi turistici locali, valorizzando un vasto entroterra che conserva, ancor oggi, notevoli testimonianze di alto valore storico, architettonico, naturalistico e paesaggistico. Sono stati previsti anche specifici interventi in alcuni centri, come a S. Pietro in Vincoli, dove è stato individuato un parco nell'ambito urbano ed è stato definito un percorso verde che segue il perimetro del tessuto edificato e delle aree di completamento.

#### **4.2.4 Il sistema verde del Litorale**

Come già rilevato in precedenza, il sistema verde del Litorale è strettamente collegato a quello del Forese. Infatti attualmente solo la fascia costiera risponde alle esigenze di ricreazione e tempo libero e l'elevatissima concentrazione turistica nella stagione estiva determina un alto litto di saturazione ed un elevato ed a volte eccessivo "consumo" delle aree verdi costiere, costituite dalla pineta demaniale e

dai due Parchi, Nord e Sud, comprendenti aree caratterizzate da grande fragilità ecologica e da elevata sensibilità al carico antropico.

Nell'ambito dei singoli centri che compongono il Litorale si è comunque cercato di incrementare la superficie delle aree a verde, utilizzando soprattutto aree attualmente libere, poste parallelamente alle linee di costa con l'obiettivo di potenziare le pinete esigenti e di consolidare le fasce ed i percorsi verdi di collegamento.

Nell'area campione di Marina di Ravenna, che definisce i criteri di intervento seguiti per tutti i centri del Litorale, si è incrementata la superficie verde utilizzando aree attualmente libere, poste parallelamente alle linee di costa con obiettivo di prolungare la continuità della pineta fino alla darsena.

### 4.3 Piano dei Servizi - Standard urbanistici

#### Premessa

Per il conteggio delle aree pubbliche e di uso pubblico (standard urbanistici) ai sensi del D.M. 1444/68 e della legislazione regionale vigente, appare indispensabile riesaminare attentamente i criteri tradizionali, basati da un lato sulla capacità insediativa teorica del piano e, dall'altro lato, sulla applicazione di parametri teorici ormai largamente superati dalla realtà. Come risulta dal Sistema Informativo Territoriale, la dotazione al 1992 di aree pubbliche e di uso pubblico nel Comune di Ravenna risulta pari a circa 15 mq/ab. per il Capoluogo, a circa 21 mq/ab. per la Frangia, a circa 28 mq/ab. per il Forese, a circa 42 mq/ab. per il Litorale (solo residenza permanente), con una media comunale di 21 mq/ab., già oggi quindi superiore al minimo stabilito dal D.M. 1444/68.

Pertanto le dotazioni di fatto sono piuttosto elevate rispetto ai dati mediamente rilevabili altrove. Calcolando anche la popolazione turistica, la dotazione per il Litorale cala sensibilmente, a circa 9 mq/ab., e di conseguenza anche quella comunale a circa 16 mq/ab., valore che tuttavia non si discosta molto dal minimo stabilito dei 18 mq/ab. del D.M. 1444/68.

La verifica degli standards di piano deve tener conto del fatto che oggi non ha molto senso calcolare lo standard sulla base dell'incremento o meno degli abitanti, perchè questa è una ipotesi assolutamente fuori dalla realtà. Infatti, come ampiamente illustrato in precedenza, la domanda di nuovi alloggi dipende esclusivamente dall'andamento del numero delle famiglie e risulta pari complessivamente a circa 1.000.000 di mq. di superficie utile, a parità di popolazione (137.000 abitanti).

La potenzialità prevista dal PRG '93 è invece pari, nel complesso, a 1.614.900 mq. (con esclusione della residenza turistica pari a mq. 114.500, che porta la potenzialità prevista a circa mq 1.729.400).

Il Piano è, cioè, chiaramente e consapevolmente "sovradimensionato", sia perchè larga parte delle sue previsioni sono necessariamente di lungo periodo (Darsena di Citta'), sia perchè la particolare situazione dei centri minori del Forese impone previsioni che necessariamente non possono riferirsi solo al decennio di riferimento del PRG '93.

Tenendo conto della attendibile attuazione delle previsioni suddette, il suo dimensionamento "reale", risulta pari a circa 939.000 mq., valore vicino a quello derivante dalla domanda teorica pari a 1.042.000 mq.

Oltretutto, anche volendo far riferimento alla capacità insediativa teorica del PRG '93, i parametri stabiliti dalle norme (1 abitante = 100 mc/30 mq. di Su) sono, come accennato in precedenza, largamente superati dalla realtà. Infatti la Su media per abitante risulta pari, come si evince dai dati del SIT, a 53 mq/ab. per tutto il Comune, e cioè in dettaglio a 55 mq/ab. per il Capoluogo, a 52 mq/ab. per la Frangia, a 56 mq/ab. per il Forese, a 46 mq/ab. per il Litorale (residenza permanente).

Il PRG '93 prevede complessivamente mq. 9.206.803 di aree pubbliche e di uso pubblico (con un incremento di mq. 6.224.435 ) rispetto alla situazione attuale). Pertanto la dotazione complessiva per abitante, a seconda dei criteri adottati, risulta la seguente, confermando comunque un pieno rispetto delle norme in vigore:

#### 1. POP. STABILE

$$\frac{\text{mq. S.s. tot.}}{\text{pop. stabile}} = \frac{9.206.803}{137.135} = 67,14 \text{ mq/ab.}$$

#### 2. POP. STABILE+SU/30 popolazione insediabile secondo norma

$$\frac{\text{mq. S.s. tot.}}{\text{pop. stabile+ SU/30}} = \frac{9.206.803}{137.135+ 1.614.900/30} = 48,21 \text{ mq/ab.}$$

#### 3. POP. STABILE+SU/30 + TOTALE SU/53 (1) pop. teorica virtuale, secondo dati reali

$$\frac{\text{mq. S.s. tot.}}{\text{pop. stabile+pop. teorica virtuale}} = \frac{9.206.803}{137.135+ 1.614.900/53} = 54,93 \text{ mq/ab.}$$

#### 4. POP. STABILE+SU realizzabile in 10 anni /53 (1) POP. TEORICA PREVEDIBILE

$$\frac{\text{mq. S.s. tot.}}{\text{pop. stabile+pop. teorica prev.}} = \frac{9.206.803}{137.135+ 939.000/53} = 59,45 \text{ mq/ab.}$$

Il dato piu' attendibile (punto 2) e' quello risultante dal rapporto tra la popolazione stabile piu' quella insediabile ( SU/30 ) pari a 190.965, e la Ss totale, che prevede una dotazione complessiva per abitante di 48,21 mq/ab.

(1) Media comunale della SU/abitante

Le previsioni relative alla articolazione del territorio ravennate vengono sviluppate nei punti seguenti:

### **Gli standard urbanistici per zona omogenea territoriale**

I dati relativi alla situazione di fatto (dotazioni attuali) sono riportati, complessivamente, nella Tabella A: le aree pubbliche e di uso pubblico disponibili e fruibili in tutto il territorio comunale hanno una superficie complessiva di mq. 2.982.368, pari a 21,75 mq/ab.; (per una popolazione di 137.135 abitanti con esclusione quindi degli abitanti turistici).

Dalla articolazione territoriale delle dotazioni risulta:

a) Capoluogo	ab.73.194	mq. 1.069.333	(mq/ab.14,61)
b) Frangia	ab.13.979	mq. 287.810	(mq/ab.20,59)
c) Forese	ab.37.621	mq. 1.043.225	(mq/ab.27,73)
d) Litorale(*)	ab.66.058	mq. 582.000	(mq/ab. 8,81)
<b>TOTALE</b>	<b>ab.190.852</b>	<b>mq. 2.982.368</b>	<b>(mq/ab.15,63)</b>

**(\*) comprensiva della popolazione turistica**

Pertanto, rispetto ai 30 mq/ab. prescritti complessivamente dalla legislazione regionale vigente, si rileva un "fabbisogno complessivo arretrato pari a mq. 2.743.192 così calcolato:

- Dotazione richiesta (ab.190.852 x 30 mq/ab) = mq. 5.725.560

- Fabbisogno (mq. 5.725.560 - mq. 2.982.368)=mq.2.743.192

Le carenze maggiori risultano quelle del Litorale e del Capoluogo mentre la dotazione di standard nel Forese (27,73 mq/ab.) è quella che maggiormente si avvicina ai 30 mq/ab. prescritti.

Il PRG '93 prevede per singola articolazione del territorio comunale la dotazione di standards sintetizzata nella Tabella A.

### **1. Il Capoluogo e il Centro Storico**

Le proiezioni demografiche confermano la tendenza alla diminuzione della popolazione del Centro Storico. Questo andamento conferma come più che sufficiente la dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico, pari a 44,63 mq/ab..

Particolare attenzione è stata rivolta alla definizione e regolamentazione del sistema dei servizi del Capoluogo.

Sono state specificate le diverse tipologie di verde, inteso come servizio e come standard, ed è stata introdotta la novità dello "standard a distanza", come già detto nel precedente punto 4.1.

Le zone urbane pubbliche sono suddivise in:

- **Zone G1:** Verde di quartiere (scuole, attrezzature civili e religiose, verde attrezzato e sportivo)
- **Zone G2:** Parcheggi e Piazze
- **Zone G3:** Verde di cintura (parchi pubblici, impianti sportivi e orti)
- **Zone G4:** Verde di compensazione e filtro.

Sono inoltre previsti percorsi pedo-ciclabili di collegamento tra le aree della cintura verde e i viali alberati di penetrazione alla città e nel sistema dei Corsi e della Darsena di città.

Nel complesso la superficie a standard pubblici di quartiere è pari a 4.027.158 mq. (aree già esistenti e di progetto) e garantisce una dotazione minima di 50,42 mq/ab. (vedi Tabella B allegata).

La maggior parte delle aree di progetto (TAB.C) devono essere cedute gratuitamente come standard di PUE/PU (51 Ha), di zone di ristrutturazione urbanistica (Corsi, Darsena di città e Comparti di Stazione) (60 Ha), di "comparti vasti" (26 Ha), per un totale di 137 Ha; il restante delle aree, 158 Ha circa, può essere acquisito mediante esproprio oppure applicando il meccanismo della permuta e quindi dello "standard a distanza" che permette di attuare lo scambio di capacità edificatoria all'interno della Darsena di città e di altre zone di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, in ragione di 1 mq. di superficie utile ogni 10 mq. di superficie verde nell'ambito della cintura urbana. La sola Darsena di città rende potenzialmente possibile l'acquisizione diretta di circa 85 Ha di cintura verde.

Tale possibilità di "spostamento" di alcune quote di standard pubblico (per esempio quello eccedente i 18 mq/ab. - si veda la casistica annessa in normativa - zone C1.1, C1.2 e C3.2 -), preferibilmente nell'ambito della stessa unità elementare urbana (UEU) e comunque nell'ambito del Capoluogo è praticabile solo in quanto la quota complessiva di standard è eccedente (50,42) ai minimi di legge 30 mq/ab.

## 2. Frangia

Lo sviluppo della Frangia, legato al ruolo di integrazione e conveniente alternativa (per le funzioni residenziali e non residenziali), è stato riconfermato ed integrato con il completamento della rete viaria e la ridefinizione ed integrazione delle aree destinate a verde e servizi.

Le aree pubbliche e di uso pubblico esistenti e di progetto pari a circa 78 Ha garantiscono uno standard di 47,14 mq/ab., quindi più che sufficiente sia per la popolazione presente che per quella futura (vedi TAB.D).

## 3. Il Forese

Nei centri del Forese - articolati nelle 4 categorie individuate: Centri Strutturati, Centri Strutturati Minori, Centri Minori e Centri Fragili - il PRG 93 precisa le previsioni progettuali confermando sostanzialmente le previsioni quantitative del PRG 83.

Alcune modifiche in meno o in più sono state apportate in rapporto al diverso grado di attuazione, ad una più agevole attuazione del Piano, ad un più "solido" tessuto urbano.

In generale hanno subito lievi incrementi i Centri Strutturati di maggiore consistenza, mentre sono state confermate o ridotte le previsioni del PRG 83 relative ai Centri Strutturati Minori e ai Centri Fragili.

La tabella allegata sintetizza da un lato il dimensionamento residenziale complessivo e dall'altro la quantificazione dello standard.

Complessivamente si prevede una potenzialità edificatoria residenziale pari a circa 680.000 mq. di superficie utile e uno standard complessivo depurato dalla viabilità e dalle piazze, pari 2.118.295 mq.

E' però opportuno precisare che l'aliquota residenziale realizzabile nel decennio di riferimento - 1993/2003 - è valutabile nel 35% (percentuale derivante dal reale andamento edificatorio del passato decennio) corrispondente a circa 237.000 mq. di superficie utile.

Inoltre per quanto riguarda il calcolo della popolazione virtuale, conseguente al dimensionamento residenziale, si è assunto il parametro reale del Sistema Informativo Territoriale che è di circa 56 mq. di superficie utile per abitante.

Pertanto a fronte di una popolazione al 2003 - stimata di 40.424 unità - calcolo desunto dalla somma della popolazione virtuale e dalla stima elaborata dallo Studio Genesis - lo standard complessivo per il Forese è di 52,40 mq./abitante.

Tale dato varia leggermente se disaggregato per le categorie dei centri: infatti lo standard è pari a 53,05 mq/ab nei Centri Strutturati, 45,40 mq/ab nei Centri

Strutturati Minori, 54,17 mq/ab nei Centri Minori e 48,87 mq/ab nei Centri Fragili, (vedi TAB. E allegata).

Per garantire ai centri Minori e Fragili un minimo livello di autosufficienza in termini di servizi e di attrezzature sono state operate aggregazioni di più centri e di diversa categoria. Le aggregazioni saranno rese operative dopo la verifica con le Circoscrizioni interessate ed avranno la funzione di essere punto di partenza per ipotesi di aggregazioni territoriali ancora più avanzate.

#### **4. Il Litorale**

Nei centri del Litorale, la presenza di una popolazione "fluttuante" (popolazione residente, e popolazione turistica e immigrati) determina diversi criteri di calcolo dello standard.

Va soprattutto considerato che, in particolari periodi dell'anno, la popolazione turistica, stimabile al '92 in circa 52.268 abitanti (nella base di 17.174 alloggi non occupati - censimento '91 - pari ad una Superficie utile di 1.202.000 mq. e divisa col parametro dei 23 mq/ab. - la metà del valore di 46 mq/ab. derivato dal S.I.T. -) e prevista al 2003 in circa 57.246 ab., va a sommarsi ai 15.152 abitanti permanenti previsti, per complessivi 72.398 abitanti circa.

La presenza poi di una forma di turismo non sempre e solo legata all'arenile ma orientato anche a privilegiare i rapporti con l'entroterra (turismo itinerante, congressuale, naturalitico ...) ha portato a verificare la dotazione di servizi pubblici già esistenti e di per sè più che sufficienti agli abitanti insediati, e ad integrare con ampliamenti, riqualificazione e redistribuzione per complessivi 228 Ha, cui corrisponde uno standard di 31,44 mq/ab. sia turistico che permanente (si veda TAB.F).



TAB. A  
 DATI ESSENZIALI: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ( potenzialita' edificatoria e Standards pubblici )

ZONE TERRITORIALE OMOGENEE	POPOLAZIONE				St (3)	SU (3)		Viabilita' e Piazze		STANDARD			
	1992	abitanti virtuali (1)	2003 (2)			R. (4)	NR.	Totale	mq.	mq/ab	mq.	mq/ab	Totale (6)
									esistente				mq/ab
CAPOLUOGO	73.194	7.484	72.395	2.475.020	621.600	301.190	922.790	121.695	973.313	13,30	4.027.158	50,42	
FRANGIA	13.979	3.398	13.280	667.450	196.350	6.280	202.630	66.745	287.810	20,59	784.950	47,06	
FORESE	37.621	4.410	36.185	2.475.020	705.620	13.840	247.502	247.502	1.043.235	27,73	2.131.590	52,51	
LITORALE	13.790	57.246	15.152	896.200	157.320	39.805	197.125	89.620	582.000	8,81	2.276.400	31,44	
T O T A L E	138.584	72.538	137.012	6.513.690	1.680.890	361.115	2.042.005	651.369	2.886.348	20,83	9.220.098	44,00	

Fonte S.I.T. (popolazione) e misurazione grafica (superfici)

(1) Gli abitanti virtuali sono calcolati stimando un'attuazione delle superfici utili residenziali di nuova previsione del PRG '93

per singola zona omogenea territoriale:

Capoluogo 70% , Frangia 90% , Forese 35% , Litorale 100%

e applicando il parametro reale mq/ab. come desunto dal SIT :

Capoluogo 55 mq/ab., Frangia 52 mq/ab , Forese 56 mq/ab , Litorale 46 mq/ab, permanente e 23 mq/ab. turistico.

(2) Le previsioni relative alla popolazione al 2003 sono state elaborate solo per zone territoriali omogenee - Studio Genesis -

(3) Superfici di progetto (C.11, C.12, C.2, C.41, C.42)

(4) Di cui 116.595 mq. per Residenza Turistica

(5) E' stimata nel 10% della Superficie Territoriale

(6) Comprende sia la Ss esistente che quella prevista dal PRG 93

TAB. B  
DATI ESSENZIALI CAPOLUOGO ( potenzialita' edificatoria e Standards pubblici )

U E U	Popolazione		St (3)	SU (3)		Viabilita' e Piazze m.q. (4)	STANDARD				
	1992	2003 (2)		R.	NR.		Totale	esistente		Totale (5)	
	abitanti Virtuali (1)						m.q.	mq/ab	mq.	mq/ab	
1 Centro Storico Ovest	6227	0	6159	/	/	/	/	36121	5,80	99535	16,16
2 Centro Storico Est	1826	0	1806	/	/	/	/	121237	66,39	133030	73,66
3 S. Biagio Nord	2979	109	2946	8800	8000	/	/	119600	40,15	165720	54,24
4 S. Biagio Nord	5301	54	5243	4400	4000	/	/	38715	7,30	72495	13,69
5 S. Anic - S. Vittore	5760	334	5697	27000	15800	/	/	56650	9,84	204225	39,86
6 S. Biagio Sud	740	234	732	18900	600	19500	10200	35050	47,86	91200	94,42
7 S. Biagio Sud	5533	117	5473	9450	/	9450	4000	7900	1,43	83790	14,99
8 S. Biagio Sud	4158	0	4113	/	/	0	/	19140	4,60	22410	5,45
9 S. Biagio Sud	1312	879	1298	71100	6920	78020	17500	700	0,53	208840	95,94
10 S. Rocco Ospedale	1066	895	1054	72400	7920	80320	21900	51200	48,03	934230	171,46
11 S. Rocco Montanari	4051	40	4007	3200	100	3300	1600	15710	3,88	19890	4,92
12 S. Rocco Stadio	3817	30	3775	18400	1500	19900	/	105815	27,72	446840	117,42
13 Porta Nuova Cesarea	4427	0	4379	/	/	0	/	25120	5,67	37100	8,47
14 S. Rocco Lama	4817	285	4764	23100	6500	29600	5800	100020	20,76	206325	40,86
15 Porta Nuova Rimea Sud	3860	493	3818	39900	7700	47600	9800	31125	8,06	134875	31,29
16 Porta Nuova Vita Poggi	2626	0	2597	/	/	0	/	23500	8,95	58000	22,33
17 Porta Nuova Est	592	593	586	48000	5100	53100	17895	41550	70,19	962600	307,67
18 Darsena Ippodromo	3536	0	3497	/	/	/	/	24300	6,87	122580	35,05
19 Darsena Aquilea	5235	0	5237	/	/	/	/	98700	18,64	104980	20,05
34 S. Vittore vill. Anic	3390	811	3353	65600	9700	75300	26500	104180	30,73	622125	149,41
85 Viale Europa	(6)	0	(6)	/	/	/	/	/	/	137365	/
97 - 98 Darsena di Citta'	(6)	1246	(6)	211350	227350	438700	/	13000	/	359000	288,12
<b>T O T A L E</b>	<b>73194</b>	<b>7484</b>	<b>72395</b>	<b>621600</b>	<b>301190</b>	<b>922790</b>	<b>121695</b>	<b>1069333</b>	<b>14,61</b>	<b>4027155</b>	<b>50,42</b>

Fonte S.I.T. (popolazione) e misurazione grafica (superfici)

(1) Gli abitanti virtuali sono calcolati stimando un'attuazione delle superfici residenziali di nuova previsione del PRG '93 per singola zona omogenea territoriale : Capoluogo varia dal 30% al 75% e applicando il parametro reale di 52 mq/ab. come desunto dal SIT.  
(2) Qualora non vi siano previste dal PRG '93 nuove superfici utili residenziali, o in misura modesta come nel Centro Storico, si e' assunto il dato della popolazione al 2003 come da previsione genesis.

(3) Superfici di progetto (C.11, C.12, C2, C.41)

(4) E' stimata nel 10% della Superficie Territoriale

(5) Comprende sia la Ss esistente che quella prevista dal PRG 93

(6) Gli abitanti attuali sono irrilevanti e pertanto non vengono considerati ne' sull'esistente ne' sulla proiezione al 2003.

TAB. D  
DATI ESSENZIALI: CENTRI DELLA FRANGIA ( potenzialita' edificatoria e Standards pubblici )

CENTRI DI FRANGIA	Popolazione			St (3)	SU (3)		Viabilita' mq. (4)	STANDARD			
	1992	abitanti	2003		R	NR		esistente		Totale (5)	
	fraz.	virtuali (1)	(2)					mq	mq/ab	mq	mq/ab
Fornace Zarattini	965	458	917	26480	1220	27700	43400	44.97	76090	55.34	
Borgo Montone	1132	1067	1075	113950	910	62550	6100	5.39	60090	28.05	
Madonna dell'Albero	1122	465	1066	130750	660	27540	3000	2.67	63380	41.39	
Ponte Nuovo	4372	367	4153	71450	640	21840	109160	24.97	297000	65.70	
Classe - Rimea V.	2435	464	2313	101900	/	26800	65390	26.85	169690	61.10	
Porto Fuori	3361	577	3193	150500	2850	36200	60760	18.08	118700	31.48	
TOTALE	13979	3398	13280	667450	6280	202630	287810	20.59	784950	47.06	

Fonte S.I.T. (popolazione) e misurazione grafica (superfici)

(1) Gli abitanti virtuali sono calcolati stimando un'attuazione delle superfici residenziali di nuova previsione del PRG '93 per singola zona omogenea territoriale : Frangia 90% e applicando il parametro reale di 52 mq/ab. come desunto dal SIT.

(2) Le previsioni relative alla popolazione al 2003 sono state elaborate solo per zone territoriali omogenee - Studio Genesis -

(3) Superficie di progetto (C.1.2, C.2., C.41., B.5 in Progetto Unitario)

(4) E' stimata nel 10% della Superficie Territoriale

(5) Comprende sia la Ss esistente che quella prevista dal PRG 93.

TAB. C  
AREE PUBBLICHE PER SERVIZI DI QUARTIERE NEL CAPOLUOGO distinte per diverse tipologie

ZONE	1 ESISTENTE (2)	2 DI PROGETTO				TOTALE 1+2
		PUE/PU (3)	C3 (4)	COMPARTI VASTI (5)	INTERVENTI DIRETTI (6)	
G1/G2 (1)	1.069.333	251.900	382.640	112.575	802.915	2.619.363
G3		187.100	192.200	130.310	598.150	1.107.760
G4		103.000	27.740	17.800	185.195	333.735
TOTALE	1.069.333	542.000	602.580	260.685	1.586.260	4.060.858

(1) G1 SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE - G2 PARCHEGGI e/o PIAZZE

G3 ZONE A VERDE ATTREZZATO e con percorsi nell'ambito della cintura urbana del capoluogo

G4 ZONE DI COMPENSAZIONE E FILTRO

(2) L'esistente ricadendo prevalentemente nelle zone G1/G2 e' stato per intero collocato entro tali zone, compresi quelle ricadenti nel Corso Nord e il Corso Sud.

(3) PUE - PU Ricadenti in zona di nuovo impianto e/o qualificazione urbana soggetta a strumenti urbanistici preventivi

(4) C3 Ricadenti in zona di ristrutturazione urbanistica ( Corsi, Darsena di Citta', comparti ferroviari )

(5) COMPARTI VASTI : Ricadenti in "comparti vasti" soggetto a Piani Integrati a convenzione attuativa preventiva.

(6) INTERVENTO DIRETTO : Ricadenti in aree da espropriare e/o di possibile permuta.

prg - 93/capol - g

1 2 3 4 5  
 DATI ESSENZIALI: CENTRI DELLA FRANGIA ( potenzialita' edificatoria e Standards pubblici )

CENTRI DI FRANGIA	Popolazione			St (3)	SU (3)			Viabilita' m.q. (4)	STANDARD		
	1992 fraz.	abitanti virtuali (1)	2003 (2)		R	NR	Totale		esistente mq	mq/ab	Totale (5) mq
Fornace Zarattini	965	458	917	98900	26480	1220	27700	43400	44,97	76090	55,34
Borgo Montone	1132	1067	1075	113950	61640	910	62550	6100	5,39	60090	28,05
Madonna dell'Albero	1122	465	1066	130750	26880	660	27540	3000	2,67	63380	41,39
Ponte Nuovo	4372	367	4153	71450	21200	640	21840	109160	24,97	297000	65,70
Classe - Ramea V.	2435	464	2913	101900	26800	/	26800	65390	26,85	169690	61,10
Porto Fuori	3361	577	3193	150500	33350	2850	36200	60760	18,08	118700	31,48
TOTALE	13979	3398	13280	667450	196350	6280	202630	287810	20,59	784950	47,06

Fonte S.I.T. (popolazione) e misurazione grafica (superfici)

(1) Gli abitanti virtuali sono calcolati stimando un'attuazione delle superfici residenziali di nuova previsione del PRG '93 per singola zona omogenea territoriale : Frangia 90% e applicando il parametro reale di 52 mq/ab. come desunto dal SIT .

(2) Le previsioni relative alla popolazione al 2003 sono state elaborate solo per zone territoriali omogenee - Studio Genesis -

(3) Superficie di progetto (C.12, C.2, C.41, B.5 in Progetto Unitario )

(4) E' stimata nel 10% della Superficie Territoriale

(5) Comprende sia la Ss esistente che quella prevista dal PRG 93.

TAB. E

DATI ESSENZIALI : CENTRI DEL FORESE (potenzialita' edificatoria e Standard pubblici)

CENTRI STRUTTURATI	Popolazione			St (3)	SU (3)			Viabilita' mq. (4)	STANDARD			
	1992 fraz.	abitanti virtuali (1)	2003 (2)		R.	NR.	Totale		esistente		Totale (5)	
									mq.	mq/ab	mq.	mq/ab
S. Alberto	2569	154	2471	106000	24575	1925	26500	10600	71480	27,82	124420	47,41
Savarna Conv - Gratt.	2393	246	2302	129650	39405	/	39405	12965	31350	13,10	151050	59,28
Mezzano/Glorie/B.M.	3468	367	3336	238900	58670	2930	61600	23890	98565	28,42	219905	59,40
Pianguipane	2493	278	2398	181000	44400	2810	47210	18100	62395	25,03	116075	43,39
S.P. in Vincoli	2203	195	2119	123100	31160	1650	32810	12310	78270	35,53	141590	61,20
Castiglione	2610	225	2510	114900	35990	/	35990	11490	79350	30,40	130100	47,56
<b>TOTALE</b>	<b>15736</b>	<b>1464</b>	<b>15135</b>	<b>893550</b>	<b>234200</b>	<b>9315</b>	<b>243515</b>	<b>89355</b>	<b>421410</b>	<b>26,78</b>	<b>883140</b>	<b>53,20</b>

CENTRI STRUTTURATI MINORI	Popolazione			St (3)	SU (3)			Viabilita' mq. (4)	STANDARD			
	1992 fraz.	abitanti virtuali (1)	2003 (2)		R.	NR.	Totale		esistente		Totale (5)	
									mq.	mq/ab	mq.	mq/ab
Santerno	1436	180	1381	82700	28835	/	28835	8270	23150	16,12	52850	33,85
Fosso Ghiaia	985	148	947	66900	23600	/	23600	6690	37605	38,18	57905	52,89
Savio - Ca' Bevano	1523	117	1465	55650	18770	/	18770	5565	38665	25,39	79345	50,15
S. Zaccaria	1493	141	1436	90000	22500	/	22500	9000	53200	35,63	97205	61,65
Campiano	1427	56	1373	28250	8910	/	8910	2825	17250	12,09	40250	28,18
S. Stefano	1366	182	1314	131500	29075	3595	32670	13150	40540	29,68	75410	50,42
<b>TOTALE</b>	<b>8230</b>	<b>823</b>	<b>7916</b>	<b>455000</b>	<b>131690</b>	<b>3595</b>	<b>135285</b>	<b>45500</b>	<b>210410</b>	<b>25,57</b>	<b>402965</b>	<b>46,11</b>

CENTRI MINORI	Popolazione			St (3)	SU (3)			Viabilita' mq. (4)	STANDARD			
	1992 fraz.	abitanti virtuali (1)	2003 (2)		R.	NR.	Totale		esistente		Totale (5)	
									mq.	mq/ab	mq.	mq/ab
S. Michele	672	112	646	70700	17955	/	17955	7070	19990	29,75	50100	66,05
S. Bartolo	1146	67	1102	35220	10685	/	10685	3522	21050	18,37	32990	28,22
S.P. in Trento	667	79	642	47000	12700	/	12700	4700	23220	34,81	43850	60,83
Carraie	742	147	714	95500	23480	930	24410	9550	3600	4,85	26380	30,66
Coccolia	415	85	399	39500	13645	/	13645	3950	22500	54,22	33500	69,15
S.P. in Campiano	833	143	801	88000	22800	/	22800	8800	45300	54,38	66425	70,39
Roncalceci	633	114	801	64500	18270	/	18270	6450	27500	33,01	58825	64,26
Villanova	686	91	660	56150	14525	/	14525	5615	5000	7,29	35480	47,27
Mandriole	680	82	654	43400	13100	/	13100	4340	24675	36,29	44800	60,88
Torri	310	134	298	79100	21370	/	21370	7910	2000	6,45	24815	57,48
Ammonite	564	131	542	67550	21015	/	21015	6755	4500	7,98	32120	47,67
Camerlona	479	62	461	39400	9850	/	9850	3940	39800	83,09	49820	95,39
Gambellara	659	86	634	37500	13830	/	13830	3750	10180	15,45	23050	32,00
<b>TOTALE</b>	<b>8686</b>	<b>1333</b>	<b>8354</b>	<b>763520</b>	<b>213225</b>	<b>930</b>	<b>214155</b>	<b>76352</b>	<b>249315</b>	<b>28,70</b>	<b>522155</b>	<b>53,90</b>

CENTRI FRAGILI	Popolazione			St (3)	SU (3)			Viabilita' mq. (4)	STANDARD			
	1992 frazione	abitanti Virtuali (1)	2003 (2)		R.	NR.	Totale		esistente		Totale (5)	
									mq.	mq/ab	mq.	mq/ab
S. Romualdo	578	71	556	28300	11400	/	11400	2830	28200	48,79	35400	56,44
S. Antonio	1134	34	1091	31200	5400	/	5400	3120	17050	15,04	29580	26,31
S. Marco	563	54	542	29200	8680	/	8680	2920	5500	9,77	22060	37,03
Ducenta	412	/	396	/	/	/	/	/	6300	15,29	6300	15,90
Casemurate	240	78	231	28500	12500	/	12500	2850	17325	72,19	20835	67,44
Borgo Sisa	121	29	116	12650	4560	/	4560	1265	10950	90,50	12650	87,31
Osteria (6)	732	234	704	115100	37375	/	37375	11510	18120	24,75	70020	74,68
Massa	269	24	259	8300	3900	/	3900	830	5500	20,45	20450	72,23
Matellica - Mensa	586	50	564	20000	7980	/	7980	2000	7345	12,53	9945	16,21
Longana - Ghibulio	353	29	340	12200	4560	/	4560	1220	16150	45,75	21150	57,47
Filletto - Pillastro	690	125	664	51500	19950	/	19950	5150	28050	40,65	57940	73,50
Ragone	406	64	391	26000	10200	/	10200	2600	1600	3,94	17000	37,42
<b>TOTALE</b>	<b>6084</b>	<b>791</b>	<b>5852</b>	<b>362950</b>	<b>126505</b>	<b>/</b>	<b>126505</b>	<b>36295</b>	<b>162090</b>	<b>26,64</b>	<b>323330</b>	<b>48,68</b>

<b>TOTALE FORESE</b>	<b>37621</b>	<b>4410</b>	<b>36185</b>	<b>2475020</b>	<b>705620</b>	<b>13840</b>	<b>719460</b>	<b>247502</b>	<b>1043225</b>	<b>27,73</b>	<b>2131590</b>	<b>52,51</b>
----------------------	--------------	-------------	--------------	----------------	---------------	--------------	---------------	---------------	----------------	--------------	----------------	--------------

Fonte S.I.T. (popolazione) e misurazione grafica (superfici)

- (1) Gli abitanti virtuali sono calcolati stimando un'attuazione delle superfici residenziali di nuova previsione del PRG '93 per singola zona omogenea territoriale : Forese 35% e applicando il parametro reale di 56 mq/ab. come desunto dal S.I.T.
- (2) Le previsioni relative alla popolazione al 2003 sono state elaborate solo per zone territoriali omogenee - Studio Genesis -
- (3) Superficie di progetto (C.2, C.41 e B5 in Progetto Unitario)
- (4) E' stimata nel 10% della Superficie Territoriale
- (5) Comprende sia la Ss esistente che quella prevista dal PRG 93.
- (6) Con Osteria sono compresi i centri di : La Caserma, Bastia, Petrosa, Erbosa, B.go Pasna, B.go Papale.

TAB. F  
DATI ESSENZIALI CENTRI DEL LITORALE (potenzialità edificatoria e standard urbanistici)

Centri del Litorale	Popolaz. resid (1)		Popolaz. turisti (2)		St (3)	R.	SU (3)		Viabilità (4)	STANDARD				
	1992	2003	1992	2003			NR.	TOTALE		esistente	TOTALE (5)			
							mq/ab	mq/ab	mq.	mq/ab	mq/ab			
Casalborsetti (6)	1.230	1.498	1.269	1.967	96.600	28.370	16.050	3.990	32.360	9.660	26.900	10,76	146.700	42,34
Marina Romea	621	747	5.673	7.543	328.900	47.300	43.000	7.590	54.890	32.890	101.200	16,08	291.800	35,20
Porto Corsini	1.477	1.674	548	559	22.500	9.300	260	850	10.150	2.250	59.800	29,53	111.300	49,84
Marina di Ravenna	4.322	4.364	2.268	2.321	28.700	7.100	1.210	1.725	8.825	2.870	175.200	26,59	203.000	30,37
Punta Marina	2.905	3.287	5.866	6.101	122.500	21.150	5.400	6.750	27.900	12.250	58.600	6,68	402.000	42,82
Lido Adriano	2.333	2.500	22.097	22.280	100.000	14.000	4.200	6.000	20.000	10.000	39.600	1,62	546.300	22,05
Lido di Dante	246	313	1.312	1.623	73.000	10.220	7.150	4.380	14.600	7.300	11.200	7,19	124.700	64,42
Lido di Classe	211	265	6.815	7.096	59.000	10.780	6.470	4.620	15.400	5.900	27.900	3,97	218.000	29,61
Lido di Savio	445	504	6.420	6.697	65.000	9.100	6.370	3.900	13.000	6.500	81.600	11,89	232.600	32,30
<b>TOTALE</b>	<b>13.790</b>	<b>15.152</b>	<b>52.268</b>	<b>56.186</b>	<b>896.200</b>	<b>157.320</b>	<b>90.110</b>	<b>39.805</b>	<b>197.125</b>	<b>89.620</b>	<b>582.000</b>	<b>8,81</b>	<b>2.276.400</b>	<b>31,91</b>

Fonte: S.I.T. (popolazione) e misurazione grafica (superfici)

- (1) le previsioni relative alla popolazione al 2003 sono state definite sulla base delle previsioni grafiche di di PRG e non sulla base della proiezione elaborata da Genesis (pari a l'intero litorale) poiché non disaggregabile per ogni singolo centro
- (2) la popolazione turistica al 2003 è stimata in relazione alla nuova potenzialità prevista dal PRG 93
- (3) superficie di progetto (zone C42, C2, B51)
- (4) è stimata nel 10% della Superficie Territoriale
- (5) comprende sia la Ss esistente che quella prevista dal PRG 93
- (6) a Casalborsetti in relazione all'impianto del golf e all'approdo turistico sono previsti inoltre circa 50000 mq di Su di cui circa 30000 mq destinati a residenza turistica (8C permanente (20%) e circa 120000 mq di Ss di cui circa 70000 mq già individuati nelle tavole di PRG ad ampliamento della zona sportiva e circa 50000 mq di Ss da indicare programma integrato; ciò porterebbe lo standard a 42,41 mq/ab

# 5

## CONTINUITA' E NOVITA' DELLA NORMATIVA DI PRG



### 5.1. Continuità e novità della Normativa di P.R.G.

La Normativa del P.R.G. 93 presenta una notevole continuità rispetto a quella del Piano vigente e, insieme, una serie di significativi elementi di novità.

In primo luogo infatti si è voluto mantenere, ovunque possibile, norme, procedure e parametri ormai collaudati nella gestione del Piano, cercando di ridurre l'impegno che verrà richiesto agli operatori ed agli stessi uffici comunali nell'applicazione della nuova Normativa. Questo è stato reso possibile anche dalla continua attività di precisazione, interpretazione e adeguamento delle norme urbanistiche, sviluppata nei dieci anni ormai trascorsi dall'elaborazione del P.R.G.83, fino alla incorporazione in esse di diversi Piani di settore e di Norme specifiche, approvate anche di recente.

Ma accanto a questi aspetti, che riguardano l'opportunità di garantire un'evoluzione graduale nella gestione del piano, la continuità è rilevabile anche per alcuni essenziali elementi culturali. Il P.R.G.83, infatti, è stato caratterizzato da scelte di fondo anticipatrici rispetto al dibattito attuale, scelte che vengono confermate dal P.R.G.93.

Ricordandone solo alcune, possiamo citare l'impostazione "progettuale" del piano, che definiva cartograficamente ovunque possibile gli elementi strutturali dello spazio urbano, consentendo di attivare nuovi tipi di rapporto fra Amministrazione ed operatori privati (ci riferiamo in particolare al progetto dei "Corsi"); la possibilità di integrazione fra attività diverse garantita in molte zone, col superamento della tradizionale monofunzionalità; lo sforzo di definire una classificazione di ambiti del centro storico, correlando fra loro valori ambientali, promozione e difesa delle attività compatibili, programmi relativi al traffico ed alla fruizione pedonale del centro.

Alcuni elementi innovativi della nuova Normativa nascono proprio dalla valutazione dei risultati della sperimentazione allora avviata.

Altri invece sono legati alle scelte strategiche del P.R.G. 93, che richiedono procedure più affinate di promozione e controllo degli interventi di attuazione del Piano; altri ancora derivano dalla necessità di adeguamento agli strumenti di pianificazione regionale oggi operanti ed alla nuove leggi nel frattempo entrate in vigore.

Vi sono, infine, altri elementi di novità, forse i più appariscenti nella lettura delle norme.

Il primo riguarda una forte articolazione delle sottozone oggetto di prescrizioni specifiche, così come definite dalla "Legenda" del Piano; a prima vista ciò può

apparire come una complicazione del dispositivo, mentre in realtà consentirà una più facile e diretta definizione dei rapporti fra uffici ed operatori, agevolando la gestione informatizzata delle concessioni ed il rilascio dei "certificati d'uso" per ogni area. Le norme tuttavia contengono meccanismi snelli di integrazione e possibile modificazione, soprattutto per le zone D insediate e di completamento. Un'altra novità nell'organizzazione delle norme si ritrova nella disposizione dei capitoli, diversa da quella tradizionale perchè predisposta per trasferire poi nel Regolamento Edilizio una serie di definizioni (indici, parametri, strumenti di attuazione, modalità di intervento, etc.) non direttamente legate alle scelte urbanistiche del P.R.G., modificabili con procedure più semplici di quelle necessarie per le Varianti di piano. Questo trasferimento consentirà da un lato di snellire le vere e proprie Norme di piano, dall'altro di riunire in una sorta di "Testo Unico" ben correlato tutte le norme che hanno a che fare con l'edilizia, l'ambiente, il controllo quotidiano degli interventi sul territorio.

## **5.2. Alcuni temi più significativi**

Riprendiamo gli elementi di novità prima segnalati, partendo da quelli più generali, attinenti alla filosofia del Piano.

Notavamo prima che il P.R.G. 1983 era caratterizzato da una impostazione "progettuale"; essa è stata confermata ed accentuata, non solo mediante il disegno di dettaglio, diffuso, degli elementi strutturali dei tessuti urbani da recuperare o di nuovo insediamento, ma anche e soprattutto con la definizione di alcuni sistemi portanti dell'intero organismo urbano.

Ci riferiamo in particolare all'individuazione, nel centro antico, del sistema delle "dorsali" e del sistema delle mura, l'individuazione di zone "A" anche in alcuni centri minori; al progetto della fascia verde che definisce i limiti (le "nuove mura") dell'area urbana del capoluogo. Lo stesso obiettivo, di progettazione della qualità urbana, ha portato a proporre una nuova normativa, di conservazione morfologica, per i tessuti relativamente recenti ma ormai consolidati che circondano il centro antico e per alcuni centri minori.

Ne sono derivate, come vedremo, norme di tipo innovativo, assai dettagliate ma non ridotte a vincoli da applicare meccanicamente, mirate a promuovere trasformazioni che migliorino e reintegrino l'ambiente urbano, piuttosto che alla cristallizzazione dell'esistente.

Con una logica progettuale è stato affrontato anche il grande tema della valorizzazione delle risorse ambientali, che tanto peso ha nella realtà Ravennate, con la presenza di Stazioni del Parco del Delta del Po, con i numerosi tipi di

vincolo previsti dal Piano Paesistico Regionale, con gli importanti problemi di compatibilità fra questo sistema ambientale e le attività portuali, industriali, turistiche.

Alle analisi ed alla puntuale classificazione dei beni ambientali da tutelare si è accompagnato uno specifico "Piano di settore" del verde. Ciò ha consentito di superare una logica meramente vincolistica, definendo una serie articolata di interventi di tutela e di progettazione del sistema delle aree verdi, pubbliche e private, con diverse possibilità di usi e diversi livelli di vincolo. Analogamente si è proceduto per gli interventi sul patrimonio edilizio rurale, proponendo criteri da seguire nella progettazione.

Aver privilegiato la progettazione degli spazi urbani e la loro integrazione nel sistema ambientale ha portato infine ad un nuovo criterio di classificazione delle "zone" indicate nel Piano: la cartografia - e quindi la normativa - sono organizzate infatti secondo una doppia griglia, in cui, accanto ad una classificazione tradizionale per attività prevalenti (residenza, produttivo, servizi, etc.) è leggibile anche un altro tipo di lettura di tipo morfologico: aree storiche, aree consolidate, aree da saturare, aree da trasformare e riqualificare, comparti ambientali da sottoporre a differenziate politiche di tutela, e più in generale secondo due grandi ambiti: quello delle zone urbane e quello delle zone territoriali.

Un secondo tema su cui si sono sviluppate nuove indicazioni normative riguarda il rapporto fra Amministrazione ed operatori privati.

La gestione del P.R.G. vigente e il dibattito maturato in sede di Progetto Preliminare - utilizzando anche l'occasione offerta dalla discussione di alcune importanti Varianti normative - hanno consentito di mettere a punto una serie di nuove procedure, mirate a promuovere accordi per l'attuazione del Piano.

Sono procedure non generiche, e non lasciate alla decisione opinabile caso per caso, ma definite dalla normativa con precisione e preventivamente, sia per quanto riguarda i comparti interessati sia per quanto riguarda quantità e tipo di interventi possibili, garantendo così la massima trasparenza e la possibilità di verificare concretamente l'utilità pubblica, le convenienze pubbliche e quelle private.

I comparti sono quelli di interesse strategico per la riqualificazione e l'espansione della città: in particolare, le zone B6 e C4, zone a destinazione mista pubblico e privata interessate alla realizzazione di servizi pubblici di notevole rilevanza per non meno del 50% della Superficie territoriale zone quindi ad alta dotazione di standards pubblici e a bassa densità edificatoria; le zone C1, interessate da Piani Particolareggiati in corso di attuazione per le quali si prevedono più alternative in fase attuativa; la zona di ristrutturazione urbanistica della "Darsena di Città", che

costituisce il più importante ambito di riqualificazione urbana e richiede procedure di attuazione che consentano di far maturare le condizioni di intervento, con flessibilità, e, insieme, con elementi di certezza chiaramente predeterminati.

Per tali zone sono previste procedure che consentono una flessibilità del Piano, entro limiti prefissati, con l'obiettivo di ottenere immediati benefici per la città con la rapida attuazione di servizi pubblici di rilevanza strategica, in aree e con quantità anch'esse prefissate.

Una particolare norma attuativa consente anche la possibilità che l'Amministrazione faccia proprie le proposte dei privati, accelerandone l'iter attuativo. Per inciso, questa norma costituisce in qualche misura una anticipazione rispetto all'applicazione della ben nota legge 179/92 sui Programmi Integrati di Intervento, che ha suscitato a suo tempo varie perplessità fra cui quella, assai diffusa, relativa al rischio che le proposte presentate dai privati potessero scardinare l'attuazione ordinaria degli strumenti urbanistici. Con la normativa proposta il Comune si dota preventivamente degli strumenti per "incanalare" le proposte private sulle aree di più rilevante interesse strategico, prevedendo limiti di flessibilità del P.R.G. e criteri per valutare l'accettabilità o meno di tali proposte, ed approfondimento e non in contrasto con gli indirizzi e le scelte di piano.

Un'altra novità importante della nuova normativa riguarda la puntuale definizione di "usi", correlati ad una dotazione di standards - in particolare di parcheggi privati e privati di uso pubblico - che consente di ampliare le possibilità di integrazione fra attività già sperimentata con il P.R.G.83.e, insieme, di controllare più efficacemente l'impatto di ogni nuovo insediamento (o trasformazione d'uso) sul tessuto urbano e sull'ambiente nel suo complesso.

Questa nuova impostazione dovrebbe infatti consentire di risolvere molti problemi gestionali, evitando di ricorrere a criteri di tipo vincolistico di dubbia efficacia anche giuridica: in concreto, sappiamo bene che la giurisprudenza offre scarsi mezzi ai Comuni per impedire trasformazioni d'uso non volute, soprattutto se realizzate senza opere che richiedano la concessione; la nuova normativa tende a non impedire a priori queste trasformazioni, a patto che non aggravino il carico urbanistico sull'area interessata: si dovrebbe così creare una sorta di autoregolamentazione per cui, ad esempio, un ufficio o un'attività commerciale ad alto concorso di pubblico non potrà insediarsi in un'area residenziale perché non sarà possibile realizzare contestualmente l'elevata quantità di parcheggi richiesti.

Un ultimo elemento di novità da sottolineare, infine, riguarda le norme per il centro storico e, in genere, per i tessuti urbani e gli edifici sparsi sottoposti a tutela.

L'impegnativo lavoro di approfondimento e modifica operato su queste norme può a prima vista apparire meno rilevante rispetto alle questioni precedenti. In realtà esso costituisce un elemento essenziale per la qualità del Piano, e sottende scelte culturali decisamente innovative.

Ci riferiamo in particolare a tutte le norme che prevedono interventi di ripristino morfologico, privilegiando il recupero del tessuto urbano e della sua immagine, rispetto ad un rigido sistema di vincoli per singoli edifici, che fa spesso perdere di vista il recupero della qualità complessiva degli spazi della città; alle nuove norme relative ai materiali e agli arredi nel centro storico, a quelle riguardanti le possibilità di intervento sugli edifici rurali di valore storico-documentario. Sono state anche definite in modo dettagliato le regole da seguire nell'analisi e nel progetto degli interventi su edifici di valore storico o architettonico; l'obiettivo è quello di dare fiducia ai progettisti, pretendendo una migliore qualità del progetto e garantendo in cambio un'applicazione meno burocratica delle norme.

Osserviamo, infine, che questo apparato normativo è stato pensato anche in funzione delle nuove responsabilità che la legge affida agli Uffici comunali competenti, evitando ovunque possibile che organismi politici debbano assumere decisioni su questioni esclusivamente tecniche.

### **5.3. L'organizzazione delle norme**

Come già accennato in precedenza, la nuova normativa è divisibile in due parti: la prima parte comprende due Titoli ("Disposizioni generali" e "Disciplina d'uso del territorio comunale") che riguardano le materie proprie di un Piano Regolatore, ed è articolata in un primo Capitolo che definisce gli elaborati di P.R.G., il campo di applicazione, i rapporti con i Piani di livello superiore e con altri strumenti di pianificazione e di programmazione, un secondo Capitolo in cui vengono descritti i diversi "Usi", le loro caratteristiche e gli standards prescritti per ciascuno, una serie di Capitoli (dal terzo all'undicesimo) che riportano dettagliatamente le scelte relative alla zonizzazione.

La seconda parte della normativa comprende invece tutte le definizioni relative agli indici, parametri e categorie di intervento (Titolo III°) ed agli strumenti di attuazione (Titolo IV°) che, salvo alcune prescrizioni specifiche (ad esempio quelle riguardanti le norme transitorie), non sono direttamente legate alle scelte urbanistiche di ogni nuovo P.R.G. e quindi sono predisposte per essere trasferite nel Regolamento Edilizio, che - come è noto - è in corso di rielaborazione, in applicazione della Legge Regionale in materia e con tempi legati appunto all'attuazione di tale legge.

Per anticipare fin d'ora tutti gli elementi possibili del nuovo Regolamento Edilizio si è anche ritenuto opportuno inserire in questa seconda parte della normativa una serie di prescrizioni dettagliate che disciplinano appunto materie tipicamente di competenza del Regolamento, ad esempio le già citate analisi da compiere per la presentazione di progetti riguardanti edifici ricadenti nelle zone A, i colori, i materiali e gli arredi da usare nel centro storico, le norme relative ai rinvenimenti di carattere archeologico e storico-artistico, una serie di norme relative alla tutela e protezione dell'ambiente.

Con questa organizzazione della normativa si dovrebbe ottenere una notevole semplificazione - in primo luogo concettuale - nella futura gestione del Piano, portando gli elementi che potremmo definire di tipo "amministrativo" (relativi alle definizioni ed alle procedure) nel Regolamento Edilizio che, come già si accennava, dovrebbe divenire una sorta di "Testo Unico", in certa misura "permanente" rispetto alle scelte urbanistiche e, inoltre, continuamente aggiornabile rispetto alle nuove leggi nazionali e regionali con procedura più semplice di quella richiesta per le varianti al P.R.G..

Scaricate da questo peso, le norme urbanistiche di Piano possono divenire più essenziali e, insieme, più direttamente correlabili alle cartografie di cui di fatto dovrebbero divenire una sorta di "legenda" facilmente consultabile: una serie di "schede" che definiscono usi, quantità e modalità di intervento relative ad ogni area, in corrispondenza con il Sistema Informativo Territoriale già funzionante.

Anche per questo motivo, come già si notava, è stata fortemente articolata la descrizione delle varie sottozone residenziali, produttive e per servizi: l'obiettivo è quello di facilitare il raccordo fra Sistema Informativo e gestione del Piano, riducendo al minimo il lavoro necessario per la fornitura dei "certificati d'uso" relativi ad ogni area, razionalizzando l'attività degli uffici competenti ed offrendo un servizio più efficace ai cittadini.

#### **5.4. Una breve illustrazione per Capitoli**

Dopo avere indicato gli elementi più rilevanti di contenuto e organizzazione della normativa, passiamo rapidamente in rassegna il testo, per segnalare altri punti di novità e facilitarne la lettura

Il Capitolo I° ("Generalità") riguarda aspetti che possono sembrare in qualche misura "rituali": l'elenco degli elaborati di P.R.G., il suo campo di applicazione e, soprattutto, i rapporti con gli altri piani di scala superiore e di settore., piani che nel caso di Ravenna sono numerosi e di grande importanza. Basta pensare alla quantità e qualità delle aree ravennati vincolate dal Piano Paesistico, alle tre Stazioni del

Parco del Delta del Po, al Piano di Settore del Porto, strumento di grande rilevanza che viene recepito dal P.R.G. con le sue specifiche norme.

Il Capitolo II° riguarda gli "Usi del territorio", e ne abbiamo già illustrato gli obiettivi.

Gli usi sono raggruppati per categorie, secondo le prescrizioni della vigente legge regionale. Ad ogni categoria è dedicato un articolo delle norme; all'interno di ogni categoria la variazione d'uso senza opere è soggetta a semplice autorizzazione, mentre la variazione d'uso fra categorie diverse è soggetta a concessione. E' comunque prescritto che ogni variazione d'uso sia accompagnata dall'adeguamento agli e eventuali maggiori standards richiesti, garantito da appositi atti (convenzione o atto d'obbligo).

Il capitolo si conclude con le definizioni relative agli standards per parcheggi privati e privati di uso pubblico, che costituiscono appunto l'elemento più rilevante da controllare in caso di variazione d'uso.

Dal Capitolo III°("Zonizzazione") inizia la parte essenziale della normativa di P.R.G. Da sottolineare nell'elenco delle zone (Art.III.1) la prima novità riguardante la zonizzazione, e cioè la suddivisione per zone secondo diverse caratteristiche morfologiche: zone storiche, zone urbane del capoluogo e dei centri abitati minori, zone territoriali; ognuna di esse a sua volta è ulteriormente articolata nei successivi capitoli.

Come abbiamo già notato, il Capitolo IV° ("Zone A: zone storiche") è stato oggetto di un notevole lavoro di verifica ed approfondimento.

Le novità più rilevanti sono costituite dalle norme specifiche introdotte per il "sistema delle dorsali" (Art. IV.2) e per la "fascia di rispetto delle mura" (Art.IV.3). Anche l'articolazione in sottozone è stata precisata, sulla base dell'esperienza compiuta con la gestione del P.R.G. vigente.

Di notevole significato per l'impostazione culturale del Piano sembrano una serie di norme che consentono di superare una gestione rigidamente burocratica: ci riferiamo in particolare alla classificazione degli edifici (Art.IV.5) e all'estensione controllata degli interventi di manutenzione straordinaria, questione assai delicata per il rischio di un uso improprio di tale modalità di intervento.

Di grande rilevanza, come avevamo già accennato, è l'abaco di riferimento per gli interventi sugli edifici posti lungo le dorsali, allegato al Cap.IV°. Da notare, infine, che le norme di questo capitolo sono evidentemente correlate a quelle sui materiali da usare, gli arredi, gli elementi di analisi previsti per il progetto, norme che riguardando materia di pertinenza del Regolamento Edilizio sono state collocate in uno dei Capitoli finali (ArttXIII.17, Art. XIII.18).

Le zone B ("Zone urbanizzate a prevalente destinazione residenziale") sono oggetto del capitolo V°.

Le novità più rilevanti, come preannunciato, riguardano le zone "BO", comprendenti tessuti urbani che si considerano già consolidati e da sottoporre a conservazione morfologica; al loro interno vengono individuati tutti gli edifici di interesse architettonico, da conservare o ripristinare.

Anche per le zone B1 e B2 la nuova normativa si pone come obiettivo la conservazione e l'integrazione dei tessuti esistenti, e infatti l'ulteriore edificabilità, ove consentita, è legata all'indice medio di isolato. Alle norme particolari riguardanti le zone B6 abbiamo già accennato.

Il Capitolo VI°, dedicato alle zone "C", presenta una serie di innovazioni normative, in parte già illustrate.

Rimandando alla lettura delle norme per la valutazione più approfondita dei meccanismi previsti, può essere interessante sottolineare che l'obiettivo di fondo è quello di favorire l'attuazione rapida del Piano.

Così è per le sottozone C11 (Piani Particolareggiati, lottizzazioni e PEEP ancora in corso di attuazione), per le sottozone C12, in cui sono previste possibili alternative di attuazione, con la realizzazione di quote di edilizia sovvenzionata e convenzionata, per le sottozone C3 relative ai Corsi e ai nuovi interventi strategici della "Darsena di Città" e dei Comparti dell'attuale zona ferroviaria (Stazione Ponte e Scalo Merci di città).

Per queste ultime due sottozone la norma scende necessariamente nel dettaglio, definendo le quantità e i conseguenti rapporti fra pubblico e privati. Ciò risponde alla rilevanza e complessità degli interventi, e alla necessità di garantire in modo trasparente agli operatori interessati una legittima convenienza economica, nel quadro di un'operazione pienamente controllata dall'Ente pubblico.

Delle sottozone C4 abbiamo già trattato per le particolari procedure previste, che consentono di utilizzare lo strumento delle osservazioni al P.R.G. adottato per concordare fra privati e Comune interventi integrati su aree individuate come strategiche per la riqualificazione della città. Senza riprendere l'argomento, segnaliamo che è stata prevista un'interessante possibilità di accelerare l'attuazione del Piano così integrato, qualora l'osservazione sia corredata dai documenti progettuali necessari per la presentazione di un Piano Particolareggiato.

Il Capitolo VII°, riguardante le zone "D", può a prima vista preoccupare per la grande articolazione in sottozone, apparentemente complicata rispetto ai pochi articoli in cui la materia veniva "costipata" nel P.R.G. vigente. In realtà come abbiamo già notato, ciò dovrebbe rendere più agevole la consultazione e soprattutto



la gestione del Piano, mentre è tuttavia prevista la possibilità per il C.C. di integrare e/o modificare gli usi per le varie zone, in particolare per le D1 e D2.

Di particolare rilevanza sembrano le norme relative alle attrezzature alberghiere (oggetto di recente variante) e quelle relative alle zone portuali, tratte dallo specifico Piano di Settore, strumento complesso ed impegnativo che viene recepito dal P.R.G.

Anche le norme del Capitolo VIII° ("Zone E, destinate all'agricoltura), sono state precisate e maggiormente articolate rispetto al Piano vigente.

In primo luogo sono state distinte zone agricole normali, zone agricole di salvaguardia e zone agricole speciali, destinate ad attività particolari presenti nel territorio agricolo (allevamenti, impianti produttivi agroalimentari, attività ricreative, aree per demolitori di auto); sono stati definiti gli "usi" ammessi nelle zone agricole; sono state elaborate nuove norme per promuovere il recupero dell'edilizia rurale esistente e, all'interno di essa, per garantire interventi corretti sugli edifici di valore tipologico-documentario.

Il Capitolo IX° ("Zone F, pubbliche e di uso pubblico") e il Capitolo X° ("Zone G, zone urbane pubbliche di quartiere") non presentano particolari novità, salvo quelle derivanti dal nuovo disegno del P.R.G., come ad esempio le aree della cintura verde e quelle delle zone verdi "di filtro". Altre novità derivano naturalmente dal necessario adeguamento a tutte le norme nazionali e regionali nel frattempo entrate in vigore: citiamo, per tutte, le norme relative alle fasce di rispetto degli elettrodotti e al nuovo Codice della Strada, anche se non ancora pienamente operanti.

Il Capitolo XI° ("Zone di tutela dell'ambiente, pubbliche e private") si propone di raccogliere in un quadro organico tutte le diverse prescrizioni che, come abbiamo visto, producono in una realtà come quella Ravennate una vasta gamma di prescrizioni e di interventi di tutela.

In tale quadro sono quindi comprese tutte le norme riguardanti i vari tipi di vincolo ambientale e le prescrizioni che consentono lo sviluppo di attività compatibili con la tutela. Di particolare rilievo (all'Art.XI.12) le norme relative ai "Progetti unitari di riqualificazione ambientale", riguardanti aree di grande interesse per la valorizzazione dell'ambiente.

I Capitoli XII°, XIII° e XIV°, infine, raccolgono come abbiamo già sottolineato, tutti le norme che dovrebbero essere collocate nel nuovo Regolamento Edilizio, non essendo specificamente legate alle scelte urbanistiche del Piano, in quanto si riferiscono alle definizioni di indici, parametri, definizione di interventi, modalità di attuazione del Piano e contenuti degli strumenti di attuazione, e così via. Si evidenzia che si è eliminato qualsiasi riferimento alle volumetrie, sopprimendo gli

indici fondiari e territoriali (If e It). Nell'ultimo Capitolo vengono tuttavia inserite, come d'uso, anche particolari norme transitorie e particolari modalità d'attuazione, fra cui quella, già ricordata, relativa alle procedure accelerate di attuazione del Piano in caso di interventi integrati, concordati fra ente pubblico e privati.

Su tale norma, che costituisce, come abbiamo visto, una delle novità più interessanti da sperimentare, chiudiamo questa breve illustrazione della normativa del P.R.G. 93.

# 6

**IL LAVORO DI APPROFONDIMENTO DEL PROGETTO DI  
PRG '93 FRA LA PRIMA PRESENTAZIONE DEL 15.04.93, LA  
SECONDA PRESENTAZIONE DEL 15.09.93 E LA PROPOSTA  
AL CONSIGLIO COMUNALE DEL DICEMBRE 1993**

## **6. IL LAVORO DI APPROFONDIMENTO DEL PROGETTO DI P.R.G. '93 FRA LA PRIMA PRESENTAZIONE DEL 15/4/93, LA SECONDA PRESENTAZIONE DEL 15/9/93 E LA PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE DEL DICEMBRE 1993.**

I due periodi presi in considerazione, circa il lavoro di approfondimento effettuato, riguardano i mesi intercorsi fra la presentazione del progetto al Consiglio Comunale, nel precedente mandato amministrativo, il 15/4/93, la seconda presentazione, prodotta il 15/9/93, con la attuale Amministrazione Comunale, fino all'attuale proposta ufficiale avanzata al nuovo Consiglio Comunale nel Dicembre 1993.

L'attività di approfondimento del piano da parte degli Uffici e dei Consulenti, non si è mai interrotta dall'Aprile scorso ad oggi, ed ha potuto avvalersi sia di un impegno serio e diffuso sviluppato dalle Circoscrizioni (nella maggior parte dei casi tale impegno è stato prodotto in due occasioni, in primavera ed in autunno), sia di un apporto consistente fornito dalla Consulta economica, ed anche dalle singole associazioni, oltre che dalla CE/CEI e dalla C.C.A.

Il lavoro si è sviluppato su diversi filoni.

Un primo impegno ha riguardato un intervento sistematico di verifica degli elaborati grafici e delle normative, per la migliore messa a punto e la ripresa di imperfezioni di natura esclusivamente tecnica. Il progetto, cioè, è stato rivisitato attentamente a più mani, in tutte le sue parti, per andare ad un perfezionamento di natura tecnica degli elaborati, tenuto conto della rapidità dei tempi della stesura originaria.

Un secondo impegno si è sviluppato per la revisione di tutta una serie di aspetti e problemi minuti, messi in evidenza in particolare attraverso il lavoro di consultazione delle Circoscrizioni che, come si diceva, in taluni casi ha potuto utilizzare una duplice possibilità, prima e dopo la scadenza elettorale.

E' da sottolineare il dato del frequente e diffuso accoglimento di molti dei suggerimenti espressi sia dalle Circoscrizioni(1) che da parte di soggetti associativi operanti, in parallelo, nei livelli locali.

Questo impegno di revisione e perfezionamento del progetto originario è documentato analiticamente da elaborati tecnici specifici disponibili presso gli Uffici.

Anche sulle Norme Tecniche si è sviluppato un analogo impegno ed, ancora, è disponibile presso gli Uffici una stesura che evidenzia le modifiche introdotte.

---

(1) Si sono redatti 3 fascicoli in cui sono state raccolte le osservazioni delle Circoscrizioni, il primo comprende quelle prodotte entro il marzo '93, il secondo quelle prodotte entro maggio '93 e la terza entro il 15.11.93. Parallelamente ad ogni osservazione è stata riportata la risposta del piano.

Nel quadro di questa attività minuta, sviluppata per la messa a punto del progetto, sono state affrontate anche questioni di un certo spessore, emerse nel più ampio dibattito cittadino, e nel confronto che si è sviluppato nella Commissione Consiliare Assetto del Territorio.

Nell'ordine, gli elementi più significativi possono essere considerati i seguenti.

#### **A) P.R.G. e progetto casa.**

Nel Piano è stata messa a punto una strategia generale tendente a creare i presupposti per sviluppare un'iniziativa appropriata e innovativa sul problema casa. Si è in particolare intervenuti sulla normativa delle Zone C1, C3.2 e C4, e su alcune specifiche possibilità connesse alla zonizzazione del Capoluogo, tenendo conto delle esigenze di breve, come di medio e lungo termine<sup>4</sup>, cioè non solo per il Capoluogo, ma anche per le zone di Frangia, Forese e Litorale.

In dettaglio le ipotesi di lavoro acquisite sono illustrate nel nuovo paragrafo 2.7 della Relazione Illustrativa, oltre che nei corrispondenti articoli della Normativa delle Zone citate.

#### **B) Comparto Ex Sarom**

Per questo, che rappresenta un ambito strategico del sistema portuale e urbano, il Piano è stato messo a punto, nella normativa e negli elaborati grafici, per assicurare sia un'appropriata permanenza degli impianti esistenti, nella fascia in destra Candiano compresa fra la Darsena S. Vitale e il Ponte mobile, sia una prospettiva a medio-lungo termine di corretta trasformazione, verso usi produttivi e portuali di più marcata produttività ed intensità di lavoro.

In particolare si rimanda alla nuova formulazione dell'Art. VII.12, ed alla Tav. 41, dove appare evidenziata l'innovazione introdotta sul profilo delle banchine, come semplice fascia di rispetto, per tutelare futuri eventuali interventi di adeguamento della sezione del Candiano.

#### **C) Darsena di città**

Il progetto ha subito solo lievi, anche se non trascurabili, modifiche.

Si è intanto assicurata una più evidente salvaguardia delle attività produttive esistenti (si veda in proposito l'Art. VI.5); si è poi introdotto in normativa, fra gli strumenti attuativi, a fianco del Piano Particolareggiato, anche il Piano di Recupero, per tener conto con maggior aderenza delle normative regionali in materia, dopo una serie di incontri di lavoro tenuti con l'Assessorato Regionale all'Edilizia. Per la medesima ragione al Programma Integrato sono stati attribuiti

anche i contenuti dello Studio di fattibilità, di cui alle normative regionali e in materia.

#### **D) Progetti d'area**

Nella versione del P.R.G. '93 prodotta il 15/9/93 si sono messi a punto ed approfonditi i contenuti programmatici dei cosiddetti quattro progetti d'area, introducendo ex novo anche un livello normativo di indirizzo.

In questa seconda fase si è proceduto esclusivamente ad una serie di precisazioni e di messe a punto delle norme tecniche, delle norme di indirizzo, e delle Schede grafiche.

Per il merito, si rimanda alle Schede relative (Allegato P.5) ed al punto 2.2 della Relazione Illustrativa.

#### **E) Villaggio ANIC**

Nell'area del Villaggio ANIC, si è modificata sia la viabilità di circuitazione che la viabilità di quartiere; da un lato evitando l'attraversamento improprio del quartiere, e ricercando un ruolo di centralità per Viale Mattei, dall'altro definendo un organizzazione viaria del Villaggio stesso che garantisca una maggior integrazione sia fra le sue diverse parti che con il resto della città. Si è inoltre riprecisata la zona centrale del Villaggio, ove localizzare usi di servizio. Ulteriori modifiche in tal senso, anche per favorire il consolidamento dell'abitato, potranno essere ulteriormente apportate in sede di controdeduzione.

#### **F) P.E.E.P. Molino**

Nella zona del P.E.E.P. Molino, a suo completamento ed integrazione, è stata individuata una zona di nuovo impianto C2, sulla quale operare successivamente ai sensi dell'Art. 51 della L. 865/71, onde realizzare nel medio periodo, secondo meccanismi consolidati, quote di edilizia convenzionata e agevolata. Ciò in attesa del pieno dispiegarsi delle nuove potenzialità previste dal P.R.G. '93, per la realizzazione di dette quote di edilizia, consentite da una normativa per le zone C1 e C4 fortemente innovativa. Nella suddetta zona si è ulteriormente precisata la viabilità di quartiere per favorire l'alleggerimento del traffico su via Alberti.

#### **G) Golf e approdo turistico di Casalborsetti**

A Casalborsetti si è proceduto alla suddivisione in due comparti di attuazione, del precedente Progetto unitario dell'impianto golfistico e dell'approdo turistico, articolando in modo appropriato le precedenti quote di possibile intervento.

Le norme hanno inoltre recepito, per i due casi, una serie di studi preliminari sulle compatibilità ambientali, con particolare riguardo rispettivamente, al bilancio delle risorse idriche, ed agli aspetti idraulici.

La nuova normativa impegna anche più esplicitamente i soggetti attuatori circa la realizzazione del nuovo tracciato stradale alle spalle dell'abitato, tenendo conto anche di specifiche richieste in merito della Circostrizione.

Si è inoltre inserita, per la porzione intermedia, una Zona E3.3 (Agriturismo) con un proprio specifico perimetro.

Si rimanda in proposito alle Tavv. 10 e 15 ed alla nuova formulazione dell'Art. XI.10.

#### **H) P.T.P.R. e fasce di rispetto fluviale**

Nella presente relazione si sono specificatamente motivate ai Capitoli 2.1 (Il Capoluogo, La Darsena di città, La Frangia), 2.3 (Il Forese), 2.4 (Il Litorale), le nuove previsioni di piano ricadenti in zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, ciò in relazione a quanto prescritto dal comma 11 dell'Art. 19 delle norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)

Si è proceduto, anche in relazione alle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), ad un adeguamento generale, delle fasce di rispetto fluviali, riportandole ad elementi fisici esistenti, o definendole alla misura minima di 150 ml.; anche dopo un apposita consultazione degli Uffici regionali competenti.

Inoltre si sono più approfonditamente specificate le motivazioni delle varianti e degli adeguamenti al P.T.P.R., illustrate nella monografia P7 e relativo elaborato grafico.

#### **I) Norme Tecniche**

Si rimanda alle documentazioni citate per una verifica delle modificazioni introdotte sia nella stesura del settembre '93, che nella stesura definitiva.

Si possono qui segnalare per il loro rilievo le innovazioni relative alle norme delle Zone A, B0, C1, C3.2, C4, D1, D2, D8.1, E, I e al Cap XII.

**Si allega al presente Capitolo un sintetico elenco delle principali modifiche grafiche apportate in questa ultima stesura del piano, distinte fra Centro Storico, Capoluogo, Frangia, Forese e Litorale.**

## CENTRO STORICO e CAPOLUOGO

### **Centro Storico:**

#### Generali

- Inserimento di alcune zone di potenziale valore archeologico da assoggettare a sondaggi preventivi ad eventuali interventi.
- Modifica di alcune classificazioni di edifici da A2 ad A1 o viceversa e da A3 ad A2 su indicazione della Sovrintendenza per i B.A.A. (Albergo Cappello - S.Michele in Africisco e altri minori).
- Inserimento delle quote di Ss mancanti per alcuni comparti soggetti a strumento preventivo.
- Precisazione di alcune classificazioni e unità edilizie.

#### **Tav. 1**

Da A6 ad A4.2 per un edificio in via Portone.

#### **Tav. 2**

- Ampliamento del sub-comparto destinato a V.p.a. nell'area del previsto Pk Porta Cybo
- Da A4 ad A2 per un edificio in via Girolamo Rossi con presenze monumentali interne (indicazione Sovrintendenza per i B.A.A.)

#### **Tav. 3**

- Eliminazione del Pk pubblico a Sud della Rocca Brancaleone e adeguamento alla VS2 dell'allineamento degli edifici nel P.d.R. privato attiguo.

#### **Tav. 4**

- Da A6 ad A4.2 per l'edificio in angolo fra via Oberdan e viale Baracca (Uffici ex Callegari)
- Da A2 ad A4.2 per due edifici dell'area Callegari.

#### **Tav. 5/6**

- Da A3.1 ad A4.1 per un edificio in Vicolo Violino.
- Modifica del perimetro del comparto di Largo Firenze come da P.d.R. approvato.

#### Zone B0

- Eliminazione della zona morfologica di Mezzano



### Zone B0 del Capoluogo

- Stralciato dalla zona morfologica di via Maggiore l'unità edilizia del Centro Commerciale Sidis e inserito in zona D2.3.
- Stralciato dalla zona morfologica di via Ravegnana l'unità edilizia in angolo con via Colombo Lolli e inserita in zona H1.2.

### Progetti d'area

#### **Ex Callegari**

- Eliminazione di riduzione di 500 mq. della Su in caso di demolizione dell'edificio 3. Resta ferma la quota max di Su di 10.000.
- Precisazione della NORMA DI INDIRIZZO al fine di rendere maggiormente chiaro i tipi di interventi ammessi.

#### **Area AMGA**

- Precisazione dei dati dimensionali esistenti.
- Inserimento possibilità di traslare edificio 1 da valutarsi in sede di P.d.R.

#### **Area Caserma**

- Aumentata superficie Pk pubblico sotterraneo fino a 400 posti auto.
- Destinato a verde di pertinenza scolastico (per scuola attigua) una parte di area scoperta.

#### **Area S.Teresa**

- Eliminazione del volume max lasciando solo il parametro della Su al fine di poter realizzare altezze dei piani a norma ospedaliera.
- Precisazione della NORMA DI INDIRIZZO al fine di renderne chiara la sua interpretazione (in merito alle barriere architettoniche e alla piazza per spettacoli).
- Inserito inoltre obbligo di sondaggio preventivo per verificare eventuali presenze archeologiche nel sito.

## Capoluogo

Le principali modificazioni introdotte nel Capoluogo riguardano l'area del Villaggio ANIC e la zona del P.E.E.P. Molino, illustrate precedentemente.

Le modifiche di minor rilevanza, esposte per le quattro Tavole che interessano il Capoluogo, sono le seguenti:

### Tav.40 -

- Individuazione della fascia di rispetto di ml. 200 dal depuratore.
- Adeguamento zona ferroviaria F2 rispetto allo stato di fatto.
- Previsione anche di Parcheggio nella zona F1 destinato anche ad usi scolastici a Sud del Corso Nord e ad ovest di via S.Alberto.

### Tav. 41

- Individuazione della fascia di rispetto di ml.200 dal depuratore.
- Completamento percorso pedonale ciclabile di accesso al parco Teodorico.
- Modifica al perimetro di PUE della zona C4.1 n.6 escludendo i servizi pubblici esistenti.
- Specificazione con apposita simbologia dei Comparti 1A e 1B della zona D8.1 (AGIP).

### Tav.48

- Classificazione a sottozona D2.3 di edificio commerciale posto su via Faentina.
- Individuazione come zona a verde privato (H1.2) per alcuni edifici esistenti ricadenti in zona a verde pubblico (G3) e o in area B6 (via Vicoli).
- Modificazione in zona D2.4 (servizi alla viabilità) di area di pertinenza di edificio esistente posto sulla Classicana già classificato D1.
- Individuazione di zona B6 in sostituzione di area ad orti e giardino (H1.3) a recepimento di quanto variato in sede di controdeduzione della VS/89 Gruppo 3.
- Individuazione Pk pubblico in area di distributore dismesso in via S.Mama e adeguamento della sede stradale di via Plazzi.
- Individuazione di un lotto di circa 900 mq. a zona B2.2 su via Sighinolfi in area di proprietà comunale onde favorire la permuta con area ed edificio esistente interessate dalla circuitazione Sud nel tratto da via Ravagnana a via Galilei.
- Adeguamento perimetro del Corso Sud come da PRG '83 in adiacenza a via Marconi.
- Adeguamento e rettifica del confine ad Ovest delle aree con destinazione D2.4 e H1.2 poste su viale Randi in relazione allo stato di fatto.

- Modificazione da verde privato per orti e giardino a verde privato di filtro per alcune aree limitrofe a viale S.Allende.

#### **TAV. 49**

- Modificazione da zona satura in zona B2.4 di aree su via Arno e su via Simeto come da PRG '83; e di lotto saturo in zona B2.2 su via Rubicone come da VS/89 Gruppo 3.

- Classificazione in zona B2.3 di una striscia di terreno di ml. 10,00 retrostante edifici esistenti posti su via Canale Molinetto, già classificato in verde privato come da richiesta della Circostrizione, salvo che per la parte interessata dall'elettrodotto.

- Individuazione di sottopasso fra la zona F1 (Area per Spettacoli Viaggianti) e antistante zona D7.7.

- Individuazione lotto B2.2 su via dei Poggi come da PRG '83.

- Individuazione di nuova viabilità perpendicolare a via Senio e classificazione edificio esistente come zona B2.4 in relazione alle previsioni di PRG '83 e allo stato di fatto.

#### **Borgo Montone**

- Modificazione di un Comparto B5.1 soggetto a Progetto Unitario in zona C4.1 recependo quanto già accolto in sede di controdeduzione alla VS/89 Gruppo 3.

### **FRANGIA**

#### **Tav.33 - Bassette**

- Traslata più a Sud e classificata come zona D2.3/4 l'area già precedentemente classificata D7.1 poichè ricadente in fascia di rispetto della discarica.

#### **Tav.42 - Porto**

- Eliminata la zona agricola di salvaguardia dell'ambito portuale E2.5 sostituita con E2.1.

#### **Tav.47 - Fornace Zarattini**

- Eliminata la zona B6 con ripristino della zona B5.1.

- Cambio d'uso per l'area produttiva D4 limitrofa all'ENEL, trasformata in D7.3, con contestuale riprecisazione del perimetro e ampliamento della zona sportiva.

#### **Tav.55 - Madonna dell'Albero**

- Ripristinato il tracciato della nuova viabilità a sud-Ovest del Paese, come da PRG 83 quale viabilità di circuitazione dell'abitato.

- Ripristino come da PRG 83 dell'area G localizzata a ridosso del P.E.E.P.

**Tav.56 - Marabina**

- Inserita area B5.1 come da VS3 controdedotta

**Tav.56 - Classe**

- Prevista viabilità perimetrale da via Romea Sud alla stazione, con conseguente modificazione del comparto B5.1 attestato su tale viabilità, e ampliamento della piazza ripristinando le previsioni del PRG '83.

- Modificata l'area a verde privato posta lunga via Ortona prevedendo un Pk e ampliando la zona B2.4 come da PRG '83.

**FORESE****Tav.9 - Mandriole**

- Inserite due nuove aree B5.1 di piccole dimensioni

**Tav.22 - Glorie**

- Cambio d'uso dell'area H2 a ridosso dell'E55 in zona E3.3.

- Eliminata sottozona A8 e inserito vincolo tipologico.

- Eliminata area sportiva per tiro al piattello a ridosso dell'E55 e traslata in Tav. 79 come zona H2.

**Tav.23 - Torri**

- Eliminata zona agricola di salvaguardia E2.4 a ridosso del Lamone in quanto già inclusa in fascia di rispetto fluviale.

**Tav.23 - Borgo Masotti**

- Inserito Pk in zona di espansione C2 nella parte soggetta a fascia di rispetto dall'allevamento esistente.

**Tav.25 - S.Romualdo**

- Ampliata l'area B5.1 verso Nord.

- Confermata a zona agricola di salvaguardia gran parte dell'area destinata ad attrezzature didattiche culturali e ricreative, limitrofe al Casone.

**Tav.26 - S.Romualdo**

- Destinata a zona agricola di salvaguardia gran parte dell'area destinata ad attrezzature didattiche culturali e ricreative, limitrofe al Casone.

**Tav.30 - Mezzano**

- Inserita nuova area C2 in via Carrarone Chiesa onde favorire la realizzazione di una nuova viabilità alternativa all'attuale innesto sulla SS.16.

- Eliminata la zona morfologica B0 in relazione alla compromessa conservazione del nucleo di più vecchia edificazione.

- Previsto pedonale di collegamento fra via Sansavini e la circonvallazione di Mezzano.

**Tav.37 - Santerno**

- Inserita una nuova area B5.1 a Sud del P.E.E.P. e una nuova area B6 di ridotte dimensioni a ridosso della zona sportiva

**Tav.38 - Camerlona**

- Ampliata l'area C2 lato Ovest fino al limite di proprietà.

**Tav.39 - fra Camerlona e Fornace Zarattini**

- Inserito Pk e tratto di viabilità nel comparto artigianale insediato D3 localizzato su via Canala con eliminazione al perimetro di P.U. e classificazione come zona D4 della parte non insediata posta a Nord.

- Inserito perimetro di PUE comprendendo parte di viabilità per l'area D4 localizzata su via Bagarina.

**Tav.46 - Piangipane**

- Ampliamento dell'area produttiva di espansione D4 su via Braccasca.

- Inserimento di alcuni lotti interclusi in zona B2.2 su via Braccasca poichè ricadenti all'interno dell'abitato.

**Tav. 46 - S.Michele**

- Modifica della viabilità nell'area C2 posta al centro dell'abitato.

**Tav.53 - Villanova**

- Incrementata l'area G all'interno del P.E.E.P.

**Tav.60 - Ragone**

- Stralcio lotto B2.3 dalla zona B5.1 su via Ragone Vecchio come da PRG 83

**Tav.60 - Villanova**

- Cambio d'uso da verde privato a residenziale B2.3 in zona Sud di Villanova stante le caratteristiche dell'edificio esistente.

**Tav.61 - Longana**

- Completamento della zona G di Longana posta su via Santuzza.

**Tav. 64 - Fosso Ghiaia**

- Ampliata zona B5.1 e classificata in C2 ad Ovest di via Manfredonia con profondità pari a quella del P.E.E.P.

**Tav. 68 - Roncalceci**

- Stralciato lotto B2.3 dall'area C2.

- Ampliamento dell'area produttiva D4 su via della Produzione riconfermando parte dell'area già prevista in PRG 83.

**Tav.76 - S.Pietro in Trento**

- Modeste modifiche a piccole aree residenziali, fra le quali:

- Inserita area B5.1 su via Malagola.
- Cambio d'uso: da zona G e Pk privato a zona B2.4
- Completamento dell'area B6 fino a via Malagola.
- Completamento residenziale B2.3 su via Garzanti.

**Tav. 76/84 - Coccolia**

- Eliminata sottozona A8 dal viale alberato della villa della Torre poichè già vincolate le alberature esistenti.

**Tav.78 - S.Stefano/Carraie**

- Completamento della viabilità fra il P.E.E.P. di Carraie e S.Stefano, in conformità al PRG 83.

**Tav.79 - Osteria**

- Ampliata l'area C2 fino a comprendere l'area B5.1.

- Ad Est dell'abitato e a Nord della nuova Strada Provinciale Standiana viene individuata un'area H2 di circa 20 Ha per la realizzazione di un impianto sportivo per il tiro a volo; ciò traslando la precedente previsione di un'area, pubblica F1 destinata a tale uso, posta a Nord dell'abitato di Glorie, trasformando nel contempo l'area limitrofa da zona H2 a zona E3.3 per agriturismo.

**Tav. 80 - Savio Ovest**

- Modifica al collegamento stradale via Orfanelli - via Trentino.

**Tav.86 - S.Pietro in Campiano**

- Inserimento di nuova viabilità su via Petrosa.

- Cambio di destinazione da H1.2 a B3.1 di area posta al centro dell'abitato stante lo stato di fatto.

**Tav.87- S.Zaccaria**

- Ampliato il perimetro della zona E3.4 demolitori auto, il nuovo perimetro corrisponde allo stato di fatto regolarmente autorizzato.

**Tav. 88 - Bottega della Guarniera**

- Inserita nuova area commerciale D2.3 e pedonale a ridosso dell'abitato.

- Da zona B6 a C4 perchè superiore a 10.000 mq.

**Tav.92 - Petrosa**

- Inserita nuova area B5.1 ad integrazione e riduzione dell'area G e della piazza al fine di favorire l'attuazione.

**Tav.94 - San Zaccaria**

- Previsto pedonale sulla via Dismano dalla chiesa di S.Bartolo al centro di S.Zaccaria.

**Tav.95 - Castiglione**

- Eliminata area cimiteriale su via Bevanella.

**Tav. 98 - Casemurate**

- Inserita area B5.1 su via Bagnolo come da PRG 83.

**LITORALE****Tav.10 - Casalborsetti**

- Suddivisione in due comparti dell'Approdo turistico e del Golf onde consentire una più facile attuazione, specificando nel contempo la normativa.

- Inserita zona E3.3 (Agriturismo) a Sud dell'approdo turistico mediante un proprio perimetro e a Nord in zona agricola di salvaguardia, recepite altre richieste minori avanzate dalla Circostrizione.

**Tav.21 - Marina Romea**

- Riduzione dell'area C4.2, la Su passa da 27.500 a 25.300.

- Trasferita a Sud l'area per spettacoli viaggianti, a Ovest dell'area sportiva.

- Cambio d'uso per l'area H1.1 a ridosso dell'area C4.2 a zona D2.7 onde consentire la copertura del cinema.

**Tav.27 - Marina di Ravenna**

- Riduzione del perimetro di P.U. del Centro Ricerche Ambientali in conformità alla situazione esistente.

- Ridotto il commerciale nell'isolato compreso fra via Vecchi e via XXIV Maggio.

- Inserito arredo urbano su viale Spalato e viale Pellico.

**Tav.42/43 - Punta Marina Ovest**

- Modifica dell'organizzazione interna e della viabilità all'interno del comparto C4.2 ad Ovest dell'abitato.

- Eliminata l'area C4.2 localizzata sulle due Tavole, sostituita con orti in relazione alle prescrizioni del P.T.P.R.

- Inserita area per spettacoli viaggianti su via A.Manzoni, fra Punta Marina e Lido Adriano, area già prevista ad uso pubblico.

- Cambio d'uso per l'area scuola materna in zona B2.2 e D2.7 e individuazione di nuova area per detta scuola in area limitrofa al P.E.E.P.

**Tav.51 - Lido Adriano**

- Modifica al perimetro di progetto di riqualificazione ambientale nella zona Sud, escludendo il comparto destinato ad usi ricreativi in quanto già urbanizzato.

- Riduzione del perimetro per l'area di riqualificazione ambientale a Sud di Lido Adriano escludendo l'area urbanizzata destinata ad usi sportivi ricreativi privati (H2).

**Tav.72 - Bevano**

- Cambio d'uso da produttivo a zona B3.2. Modifica allo svincolo al paese. Da agricolo di salvaguardia a zona H1.1 per l'area residua fino al torrente Bevano.

**Tav. 73/74 - Lido di Classe**

- Precisazioni a tutto il comparto di nuovo impianto posto a Ovest dell'abitato. La potenzialità dell'area C4.2 passa da Su 11.800 a Su 15.900 con sua leggera traslazione verso Nord, inversione fra la localizzazione del campeggio con l'impianto turistico, viene inserita inoltre una nuova area D7.1, D7.3, D7.7 ad usi ricettivi.