



PUG

Piano Urbanistico Generale

(L.R 24/2017)



LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Ravenna 27-01-2025

Arch. Sandra Vecchietti

TRASFORMAZIONI DIFFUSE E INTERVENTI COMPLESSI

Rigenerazione urbana (LR 24/2017 art. 7) e nuova e nuove urbanizzazioni (LR 24/2017 art. 35)

Trasformazioni diffuse

Sono interventi di qualificazione edilizia (LR 24/2017 art. 7 comma 4 lett. a) nei tessuti urbani e nel territorio rurale, che si attuano con intervento edilizio diretto.

Trasformazioni complesse

Sono gli interventi di nuova edificazione o di addensamento e/o sostituzione urbana che, oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto:

- a. sono esplicitamente indicate nella Città da rigenerare;
- b. possono essere proposte in tutti i tessuti della Città da qualificare;
- c. sono proposte nella Città da di nuova urbanizzazione, e localizzate secondo i criteri indicati nella ValSAT e all'art. 4.4 Criteri per la localizzazione di nuovi insediamenti;

si attuano con AO, PAIP, art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati.

TRASFORMAZIONI DIFFUSE E INTERVENTI COMPLESSI

Lotti minimi e aree di intervento per le funzioni abitative, turistico-ricettive, direzionali, produttive, commerciali (limitatamente alle categorie funzionali: a, b, c1, c2, e1, e5)

funzioni prevalentemente abitative:

- a. I lotti ineditati, presenti nei tessuti urbani alla data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione g):
 1. con PdC qualora raggiungano le seguenti dimensioni:
 - lotto minimo per le funzioni abitative ≥ 500 mq
 - lotto minimo per le altre funzioni ≥ 1.000 mq
- b. negli interventi di qualificazione/rigenerazione diffusa: il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente
- c. Interventi complessi di rigenerazione si attuano con gli strumenti di seguito indicati:
 - PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia ≥ 3.000 mq
 - AO o PAIP qualora l'area di intervento sia ≥ 5.000 mq

gli interventi complessi sono soggetti alla Valutazione del beneficio pubblico e alla verifica di assoggettabilità a VAS

TRASFORMAZIONI COMPLESSE

Città da rigenerare

Nei Tessuti strategici da rigenerare, gli interventi devono essere coerenti con quanto specificamente indicato nella [Strategia](#).

Si attuano con AO, PAIP, AP, Art. 53 LR 24/2017 che ne definiscono il perimetro e le condizioni di intervento.

Le quantità edificatorie sono definite applicando la metodologia contenuta nella Parte I Titolo II Strumenti delle Norme ([perequazione](#)).

Gli interventi sono soggetti alla [Valutazione del beneficio pubblico](#) e alla [Verifica di assoggettabilità a VAS](#).

Nel caso di bandi di evidenza pubblica, dove con un [masterplan](#) viene definito il futuro assetto del tessuto, o parte di esso, la trasformazione potrà attuarsi anche con PdC convenzionati.

Nelle more della definizione del masterplan sono ammessi gli interventi edilizi: manutenzione ordinaria a) e straordinaria b) nonché la ristrutturazione edilizia “conservativa” f) qualora non interferenti con il sistema della città pubblica.

Tessuto strategico da rigenerare/riqualificare

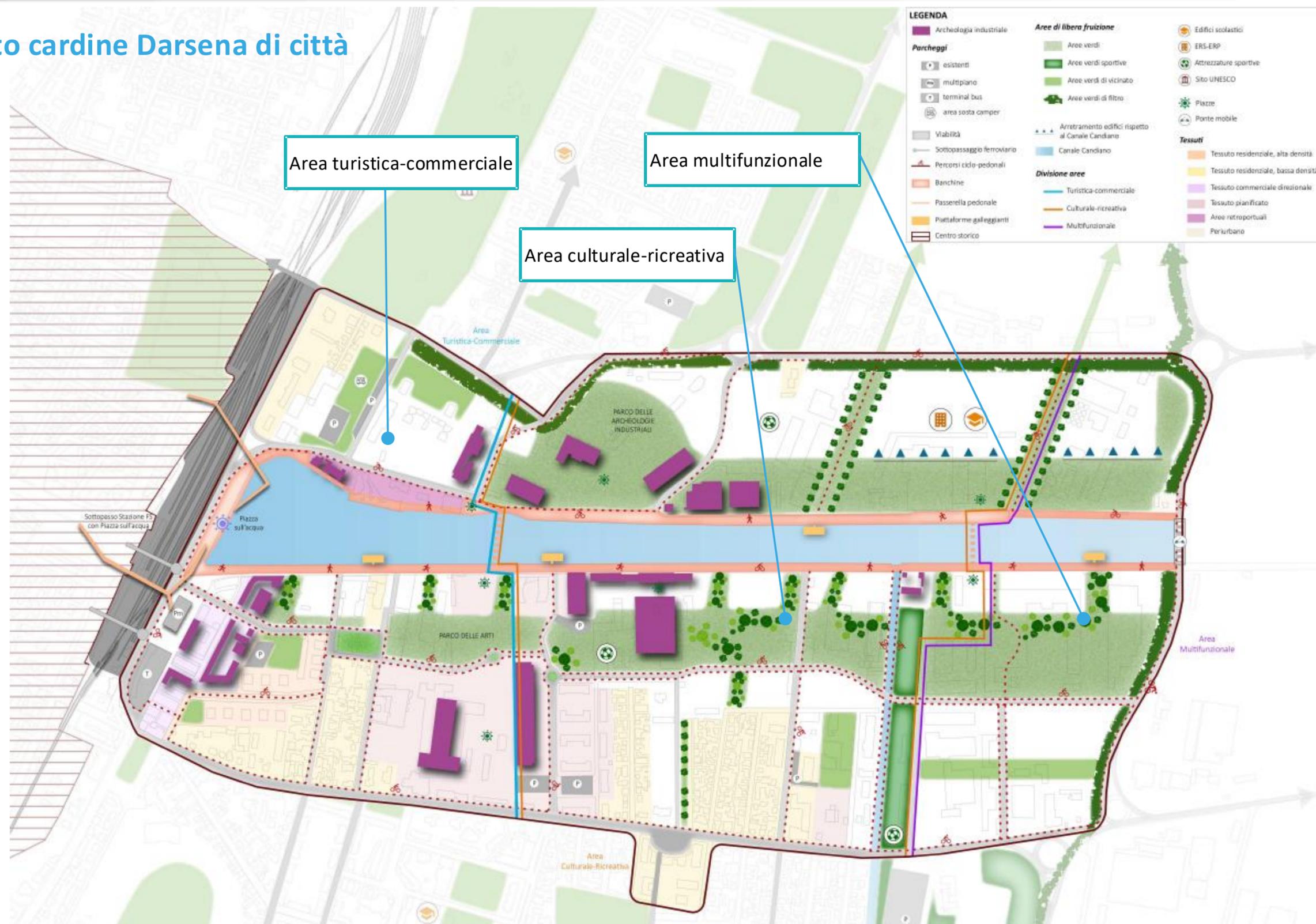


TRASFORMAZIONI COMPLESSE

Città da rigenerare: Progetto cardine Darsena di città

Il Progetto cardine Darsena di Città, individuato nella Strategia è un esempio di **Masterplan** contenuto nella Strategia del PUG.

L'obiettivo è quello di facilitare la rigenerazione dell'area della Darsena di Città, **semplificando gli strumenti attuativi**, a fronte della coerenza dei progetti di intervento con lo **schema di assetto** definito nella Tavola SQ05a e alle regole indicate nelle Norme del PUG.



TRASFORMAZIONI COMPLESSE

Città da rigenerare: Progetto cardine Darsena di città

Le **azioni strategiche** individuate nella Strategia per la Darsena di Città sono relazionate con riferimento alle rispettive sponde ma anche con l'obiettivo di creare una nuova permeabilità tra le due parti, a partire dalla realizzazione di attraversamenti pedonali/ciclabili:

- ✓ in destra Candiano, “la Darsena torna a splendere”. L'obiettivo è di procedere con la riqualificazione urbanistica dell'ambito in sintonia con le previsioni di POC già realizzate/convenzionate, stimolando il riuso del patrimonio industriale dismesso, incentivando insediamento di strutture dedicate al cohousing, al turismo ed alla ricettività, migliorando l'inserimento della Torre Zucchi con la riva del Candiano;
- ✓ in sinistra Candiano, “la città dei Saperi”. L'obiettivo è di incentivare le trasformazioni nella direzione di una riqualificazione finalizzata a mettere in valore la capacità della città nell'essere protagonista dell'accoglienza dei talenti appartenenti ad ogni ambito: legati al mondo della formazione, della cultura, della scienza e del lavoro. Attraverso la realizzazione di un campus non solo universitario corredato di tutti servizi necessari (compresi studentati, attività commerciali, strutture miste dedicate al cohousing, al coworking, spazi aperti, spazi sportivi, residenze destinate agli studenti ma anche ai lavoratori);
- ✓ rinaturare la Darsena ai fini del miglioramento della qualità delle acque;
- ✓ qualificare gli spazi pubblici con tecniche NBS e prestando particolare attenzione: al deflusso delle acque con la realizzazione di giardini delle piogge, ecc.; alle isole di calore, con la realizzazione di percorsi pedonali/ciclabili microclimatici.

TRASFORMAZIONI COMPLESSE

Città da rigenerare: Progetto cardine Darsena di città

Le funzioni ammesse con le seguenti limitazioni:

- nell'Area turistico-commerciale sono ammesse le funzioni: **a** abitative; **b** turistico-ricettive; **d** direzionali; **e** commerciali;
- nell'Area culturale-ricreativa sono ammesse le funzioni: abitative **a3, a4, a5**; turistico-ricettive **b1, b2, b5, b7, b8**; **d** direzionali; commerciali **e1, e5**;
- nell'Area multifunzionale sono ammesse le funzioni: **a** abitative; **b** turistico-ricettive; **d** direzionali; commerciali **e1, e2.1, e5**.

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast;
	a2 residenze brevi, affittacamere;
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, cohousing, ecc.);
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione a insediata;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	b7 strutture per la balneazione e la navigazione;
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2 artigianato di servizio;
	c14 attività di ricerca;
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali;
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private: 1 con affluenza fino a 100 persone; 2 con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
	e2 medie strutture di vendita: 1 medio piccole strutture di vendita; 2 medio grandi strutture di vendita non alimentari; 3 medio grandi strutture di vendita alimentari;
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

TRASFORMAZIONI COMPLESSE

Città da rigenerare: Progetto cardine Darsena di città

Gli interventi sono soggetti a PdC convenzionato, nel quale dovranno essere rispettate, con riferimento alla Tavola SQ05a le seguenti condizioni/invarianti:

- gli **edifici di archeologia industriale** devono essere conservati, gli interventi edilizi ammessi sono: restauro e risanamento conservativo d) per quelli di valore storico-architettonico; ristrutturazione edilizia f) “conservativa” per quelli di valore storico testimoniale;
- il **rispetto della maglia viaria** indicata nella Tavola nelle sue articolazioni carrabile, pedonale, ciclabile, ecc.;
- la riproposizione delle **aree verdi** che dovranno essere oggetto di cessione e realizzate secondo la tipologia indicata nella Tavola: aree verdi sportive, di vicinato, di filtro; la loro progettazione dovrà essere rivolta ad una migliore qualità ecologico-ambientale dell’insediamento e alla mitigazione dei cambiamenti climatici;
- la quantificazione dei **parcheggi** pubblici, pertinenziali o di servizio alla clientela è computata secondo quanto indicato nella Tabella 5, la loro localizzazione sarà specifico oggetto della Convenzione. I parcheggi pubblici dovranno preferibilmente essere posizionati in prossimità delle direttrici nord e sud che delimitano la Darsena di Città, quelli privati in interrato o comunque in struttura; per superfici superiori ai 3.000 mq di parcheggi pubblici e privati è fatto obbligo di realizzarli in struttura;
- per le **funzioni insediabili** i parametri edilizi sono quelli indicati per le rispettive funzioni.
- Gli interventi sono soggetti alla **Valutazione del beneficio pubblico** e alla **Verifica di assoggettabilità a VAS**.

TRASFORMAZIONI COMPLESSE

Esempio

Tessuto strategico da rigenerare
Progetto cardine Darsena di città

Dimensione area di intervento: 84.896 mq Ster

Nella pianificazione vigente:

Indice di utilizzazione territoriale: 0,36 mq/mq
ST realizzabile: 30.500 mq di ST

Nel PUG:

Indice di utilizzazione territoriale di base: 0,25 21.224 mq ST
Indice di sostenibilità: 0,80
Incremento da Valutazione del beneficio pubblico

Funzioni:
a abitativa (a1, a2, a3, a4, a5)
b turistico ricettiva (b1, b2, b5, b7, b8)
d direzionale (d1, d2, d3, d4)
e commerciale (e1, e5)

Funzione prevalente: abitativa (nelle varie tipologie)

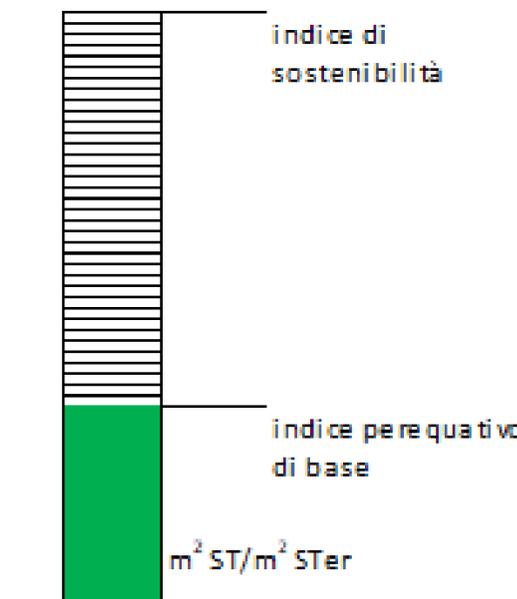
TRASFORMAZIONI COMPLESSE

Perequazione urbanistica

Individuazione degli indici

Il PUG, sulla base della localizzazione e della morfologia, definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base generati dal terreno. Sono individuati:

- l'indice perequativo di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo;
- l'indice di sostenibilità: indice di edificabilità territoriale rappresentante le quantità edificatorie massime sostenibili per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree, crediti edilizi, premialità, ecc.



TRASFORMAZIONI COMPLESSE

Perequazione urbanistica

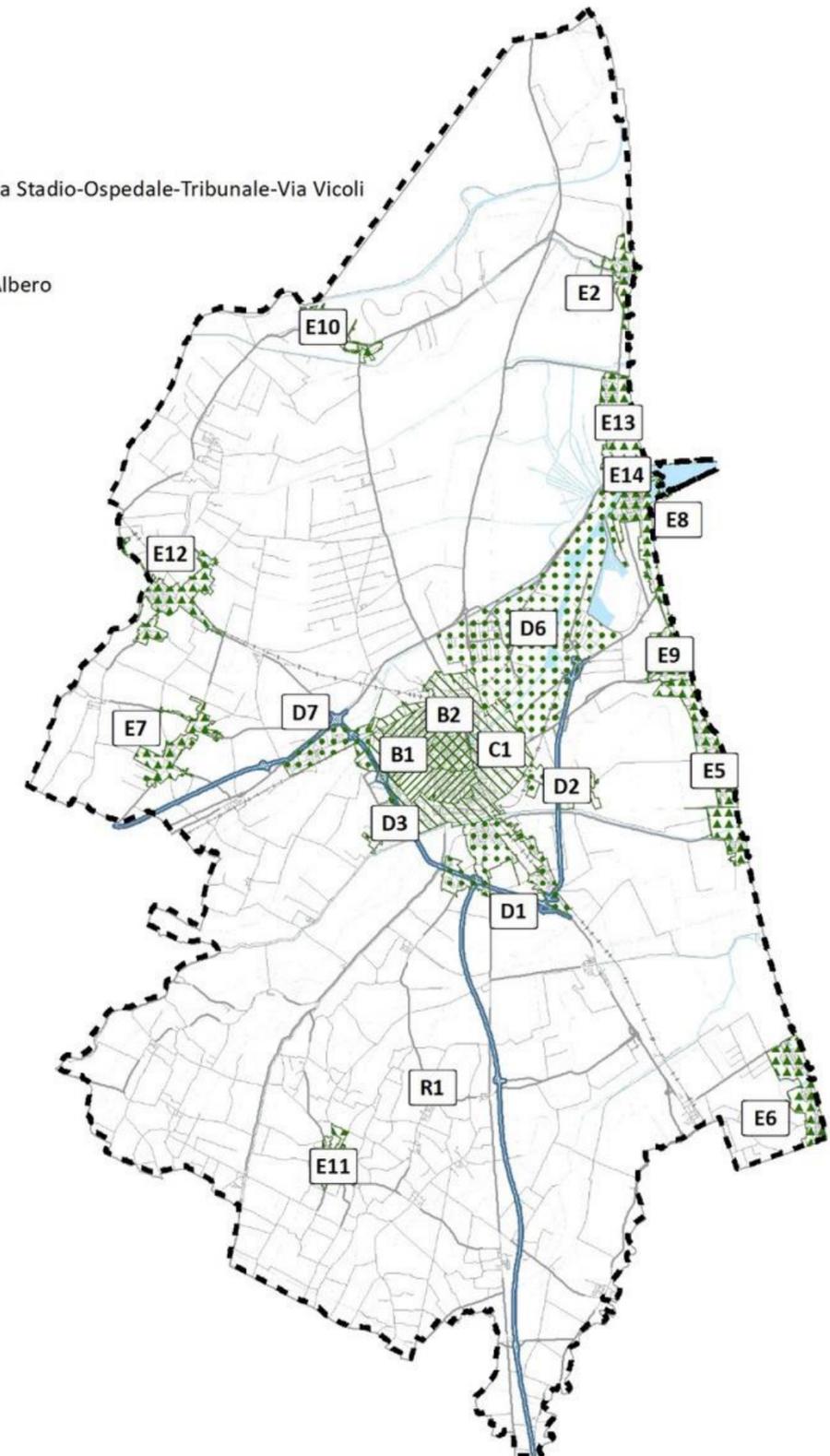
Mappa dei valori immobiliari

Zona C1 Semicentrale/Cintura alla zona centrale

Zone OMI

2024-1

-  B2 - Centrale/Centro Storico
-  B1 - Centrale/Borgo S. Rocco-S. Biagio-S.Vittore-zona Stadio-Ospedale-Tribunale-Via Vicoli
-  C1 - Semicentrale/Cintura alla zona centrale
-  D1 - Periferica/Ponte Nuovo-Classe-Madonna dell'Albero
-  D2 - Periferica/Porto Fuori
-  D3 - Periferica/Borgo Montone
-  D6 - Periferica/Porto-Bassette
-  D7 - Periferica/Fornace Zarattini
-  E2 - Suburbana/Casalborsetti
-  E5 - Suburbana/Lido Adriano-Lido di Dante
-  E6 - Suburbana/Lido di Savio-Lido di Classe
-  E7 - Suburbana/Piangipane
-  E8 - Suburbana/Marina di Ravenna
-  E9 - Suburbana/Punta Marina
-  E10 - Suburbana/Sant'Alberto
-  E11 - Suburbana/San Pietro in Vincoli
-  E12 - Suburbana/Mezzano-Ammonite-Glorie
-  E13 - Suburbana/Marina Romea
-  E14 - Suburbana/Porto Corsini
-  R1 - Extraurbana/Zona rurale e frazioni minori



TRASFORMAZIONI COMPLESSE

Perequazione urbanistica

Classificazione dei suoli e attribuzione degli indici perequativi

	INSEDIAMENTI ABITATIVI				INSEDIAMENTI PRODUTTIVI				INSEDIAMENTI TERZIARI/TURISTICI				INSEDIAMENTI COMMERCIALI			
	RIGENERAZIONE		NUOVI INSEDIAMENTI		RIGENERAZIONE		NUOVI INSEDIAMENTI		RIGENERAZIONE		NUOVI INSEDIAMENTI		RIGENERAZIONE		NUOVI INSEDIAMENTI	
	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità
	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$
Centrale B2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Centrale B1	0,20	0,70	0,20	0,60	-	-	-	-	0,20	0,80	-	-	0,15	0,40	-	-
Semicentrale C1	0,25	0,80	0,20	0,60	0,15	0,40	0,15	0,30	0,20	0,80	-	-	0,15	0,50	-	-
Periferica D6 (Porto)	0,20	0,50	0,20	0,50	0,20	0,70	0,20	0,50	0,20	0,80	-	-	0,15	0,60	0,15	0,50
Periferica D6 (Bassette)	-	-	-	-	0,15	0,40	0,15	0,30	-	-	-	-	-	-	-	-
Periferica D1, D2, D3, D7	0,25	0,70	0,20	0,50	0,15	0,40	0,15	0,30	0,20	0,35	-	-	0,15	0,40	-	-
Suburbana E2, E5, E6, E8, E9 E13, E14	0,25	0,65	0,20	0,50	-	-	-	-	0,30	0,70	-	-	0,15	0,40	-	-
Suburbana E7, E10, E11, E12	0,20	0,55	0,15	0,40	0,15	0,30	0,15	0,30	0,15	0,25	-	-	0,15	0,40	-	-
Extraurbana rurale e frazioni minori	0,20	0,40	-	-	0,15	0,30	-	-	0,15	0,25	-	-	-	-	-	-

DOTAZIONI TERRITORIALI

Funzione abitativa

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
a funzione abitativa						
a1 abitazioni, bed and breakfast;	5 mq ogni 100 mq di ST	25 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
a2 residenze brevi, affittacamere;						-
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;						-
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, cohousing, ecc.);						
a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione a insediata;	-	-	-	-	-	

Per l'insieme degli insediamenti residenziali a le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di ST per abitante teorico) corrisponde a 60 mq di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di superficie totale (ST), di norma, così ripartite:

- 20 mq di spazi attrezzati (V), parchi urbani e territoriali, strutture per lo sport e il tempo libero, ecc.;
- 25 mq di parcheggi pubblici (P2);
- 15 mq di altre dotazioni.

Fermo restando il rispetto delle quantità minime complessive precedentemente indicate le quantità destinate all'una o all'altra dotazione potranno variare in funzione delle criticità presenti nell'area di intervento e degli obiettivi specifici di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato.

MODELLO DI VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Il modello di valutazione si applica agli interventi complessi, ha lo scopo di supportare l'Amministrazione nell'analisi dei progetti, verificando quanto questi attuano la strategia e assegna premialità, nei termini di quantità edificatorie aggiuntive rispetto all'indice perequativo di base, per azioni virtuose proposte.

Per gli interventi complessi, la Strategia e la Valsat stabiliscono i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche richieste dal PUG

MODELLO DI VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Il processo di valutazione è articolato in due step:

- **A - Valutazione di coerenza**, definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG;
- **B - Valutazione di sostenibilità**, evidenzia l'apporto della proposta progettuale alla realizzazione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici, nonché una maggiore qualità della proposta progettuale rispetto ad alcuni indicatori.

Nel caso di bandi di evidenza pubblica che riguardano specifici contesti o funzioni gli indicatori possono essere meglio precisati rispetto alle azioni della Strategia che si intendono realizzare prioritariamente, ciò sarà precisato all'interno del medesimo bando di evidenza pubblica.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

A - VALUTAZIONE DI COERENZA

La componente della valutazione relativa alla sfera della coerenza attiene alla scala territoriale, è articolata in tre ambiti di valutazione:

- 1. l'area urbanistico-territoriale**
- 2. l'area ecologico-ambientale**
- 3. l'area economico-sociale**

Per ciascuna di esse sono esplicitati gli obiettivi che compongono la **Strategia del PUG** ed è verificato il contributo che i molteplici contenuti della proposta progettuale recano alla loro attuazione. In particolare il riferimento è alle **tre sfide**:

1. Neutralità climatica
2. Inclusività e ospitalità
3. Attrattività, in transizione e internazionale

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

A - VALUTAZIONE DI COERENZA

E ai seguenti obiettivi strategici:

- OS.1 - Ravenna Green
- OS.2 - Ravenna la città dell'agricoltura
- OS.3 - Ravenna hub portuale regionale, interconnessa, accessibile e sostenibile
- OS.4 - Ravenna capitale del turismo cultura-natura
- OS.5 - Ravenna la città dei 5 minuti
- OS.6 - Ravenna capitale italiana dell'energia, città del lavoro e del fare impresa

Per l'intera scala territoriale è stabilito un punteggio minimo, il cui mancato raggiungimento determina il non accoglimento della proposta progettuale.

A - VALUTAZIONE DI COERENZA

AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG	FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE	PRESENZA DELL'INDICATORE	PUNTEGGIO OTTENUTO DALLA PROPOSTA
A.1 Urbanistico territoriale			54	Sfida	Obiettivo strategico		9,00	27,00

A.1 Urbanistico territoriale	Territoriale	A.1.1 Incrementare, qualificare e valorizzare il verde urbano e territoriale	18	1. Neutralità climatica	OS.1 - Ravenna Green	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<p><i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i></p> <p>1. Potenziare gli spazi aperti pubblici urbani e la loro qualificazione paesaggistica, ambientale, fruitiva e sociale</p> <p>2. Qualificare il sistema lineare del litorale in relazione alla città</p> <p>3. Associare il consumo di nuovo suolo alla desigillazione di aree all'interno del territorio urbano</p> <p>4. Completare la cintura verde e realizzare la corona agroforestale</p> <p>5. Mitigare le infrastrutture grigie</p> <p><i>Ulteriori azioni mirate al potenziamento delle dotazioni pubbliche e private: Grande Piazza/Parco che affaccia sul Candiano</i></p>	X	X
		A.1.2 Potenziare le dotazioni pubbliche e private e le strutture di fruizione e accoglienza	18	2. Inclusività e ospitalità	OS.4 - Ravenna capitale del turismo cultura-natura	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<p><i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i></p> <p>1. Promuovere il binomio cultura & natura</p> <p>2. Diversificare l'offerta turistica</p> <p>3. Recuperare il patrimonio edilizio</p> <p>4. Realizzare edilizia residenziale sociale promuovendone nuove tipologie (ERS)</p> <p>5. Valorizzare le centralità locali/creare nuove centralità</p> <p><i>Ulteriori azioni mirate alla realizzazione delle strategie di prossimità:</i></p>	X	X
		A.1.3 Rafforzare il ruolo di Ravenna come centro del sistema regionale ZLS	18	3. Attrattività, in transizione e internazionale	OS.3 - Ravenna hub portuale regionale, interconnessa, accessibile e sostenibile	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<p><i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i></p> <p>1. Migliorare l'accessibilità al Porto</p> <p>2. Rendere più efficiente e qualificato il sistema viario territoriale e urbano</p> <p>3. Sviluppare Ravenna hub energetico nazionale</p> <p>4. Rigenerare le aree produttive</p> <p>5. Implementare ZLS mediante la logistica green</p> <p><i>Ulteriori azioni mirate alla promozione della mobilità sostenibile, dell'intermodalità e dell'accessibilità universale:</i></p>	X	X
					OS.6 - Ravenna capitale italiana dell'energia, città del lavoro e del fare impresa				

A.2 Ecologico ambientale		57				9,00	27,00
A.2 Ecologico ambientale	A.2.1 Infrastrutture ecologiche	21	1. Neutralità climatica	OS.1 - Ravenna Green	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i>	
						1. Tutelare e valorizzare il patrimonio naturale delle coste	
						2. Completare la Cintura verde e consolidare l' Arco verde/Corona agroforestale	
					3. Qualificare in chiave ecologica la rete degli spazi pubblici urbani	X	
					4. Attuare interventi di mitigazione e contrasto ai cambiamenti climatici	X	
				OS.2 - Ravenna la città dell'agricoltura		5. Valorizzare il paesaggio forestale e agrario	
						6. Forestazione urbana negli spazi residuali degli insediamenti e lungo le infrastrutture	X
						<i>Ulteriori azioni mirate allo sviluppo dei servizi ecosistemici:</i>	
Territoriale	A.2.2 Qualità urbana	18	2. Inclusività e ospitalità	OS.4 - Ravenna capitale del turismo cultura-natura	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i>	
						1. Qualificare turisticamente i lidi	
						2. Utilizzare le "Nature-based solutions"	X
					3. Attuare il progetto Cardine La Darsena di città	X	
					4. Promuovere un sistema integrato di attrezzature per lo sport, la cultura, il tempo libero	X	
				OS.5 - Ravenna la città dei 5 minuti		5. Promuovere la sicurezza fisica e sociale della città	X
						<i>Ulteriori azioni mirate alla sostenibilità degli interventi edilizi:</i>	
A.2 Ecologico ambientale	A.2.3 Reti e mobilità sostenibili	18	3. Attrattività, in transizione e internazionale	OS.3 - Ravenna hub portuale regionale, interconnessa, accessibile e sostenibile	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i>	
						1. Potenziare la rete della mobilità sostenibile urbana e territoriale	X
						2. Riconfigurare gli spazi urbani dedicati alla mobilità	X
						3. Potenziare le reti digitali	
						4. Potenziare l'uso della ferrovia sia per il trasporto di persone che di merci	
				OS.6 - Ravenna capitale italiana dell'energia, città del lavoro e del fare impresa		5. Promuovere le comunità energetiche	
						<i>Ulteriori azioni mirate alla promozione della mobilità sostenibile, dell'intermodalità e delle fonti di energia rinnovabili:</i>	

A.3 Economico sociale		54				9,00	27,00
A.3.1 Rilanciare i programmi di ERS/ERP	18	1. Neutralità climatica	OS.1 - Ravenna Green	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i>		
					1. Realizzare edilizia residenziale sociale (ERS)	X	
					2. Realizzare nuove forme di cohousing	X	
					3. Realizzare spazi di socialità di quartiere	X	
					4. Realizzare di spazi privati condivisi	X	
			OS.2 - Ravenna la città dell'agricoltura		5. Attività di associazioni, gruppi di cittadini, privati, aziende rivolta alla manutenzione e cura del territorio		
					<i>Ulteriori azioni mirate al potenziamento delle dotazioni pubbliche e private: Realizzare uno studentato</i>	X	
A.3.2 Diversificare l'offerta turistica. Incrementare le dotazioni di prossimità e gli spazi collettivi	18	2. Inclusività e ospitalità	OS.4 - Ravenna capitale del turismo cultura-natura	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i>		
					1. Realizzare nuove strutture a sostegno del turismo crocieristico		
					2. Qualificare/potenziare le strutture ricettive	X	
					3. Promuovere il turismo nel territorio rurale, come integrazione dell'attività agricola		
					4. Realizzare centri di socialità di quartiere e spazi privati di uso collettivo	X	
			OS.5 - Ravenna la città dei 5 minuti		5. Promuovere attività di associazioni e gruppi di cittadini rivolta alla gestione e cura degli spazi pubblici		
					<i>Ulteriori azioni mirate al potenziamento dell'accoglienza e di nuove forme di socialità: Realizzazione di parte del Parco delle Archeologie</i>	X	
A.3.3 Qualificare le attività produttive	18	3. Attrattività, in transizione e internazionale	OS.3 - Ravenna hub portuale regionale, interconnessa, accessibile e sostenibile	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i>		
					1. Promuovere il Porto quale terminal "Port Integrated Energy Producer"		
					2. Rafforzare lo sviluppo sostenibile delle attività produttive		
					3. Favorire la localizzazione di attività innovative e la ricerca		
					4. Rigenerare i contenitori produttivi del capoluogo e delle frazioni		
			OS.6 - Ravenna capitale italiana dell'energia, città del lavoro e del fare impresa		5. Valorizzare e tutelare gli assi commerciali e promuovere un commercio di qualità	X	
					<i>Ulteriori azioni mirate al sostegno delle attività innovative, sostenibili e della ricerca:</i>		

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

A - VALUTAZIONE DI COERENZA

Punteggio massimo ottenibile	165	PUNTEGGIO TOTALE DELLA VERIFICA DI COERENZA	81
		Punteggio minimo richiesto	60
Proposta AMMESSA alla verifica di sostenibilità			

B - VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

La Valutazione di sostenibilità è articolata in due parti.

- La prima prevede che alla proposta progettuale sia attribuito: un **punteggio negativo**, in relazione alla natura e alle caratteristiche della proposta con riferimento a quattro indicatori di impatto;
- La seconda contempla che alla proposta progettuale sia attribuito: un **punteggio positivo**, in relazione alla qualità e alle quantità dei benefici pubblici in termini di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, ed altri benefici pubblici coerenti con la Strategia, che il proponente si impegna a realizzare.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

B - VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

INDICATORE DI IMPATTO		PRESENZA DELL'INDICATORE	PUNTEGGIO ATTRIBUITO	PUNTEGGIO NEGATIVO OTTENUTO DALLA PROPOSTA
1	Livello di coerenza alle strategie del PUG accertato attraverso la Verifica di Coerenza			5
1.1	Livello di coerenza alto (oltre 100 punti)		0	
1.2	Livello di coerenza medio (da 81 a 100 punti)	X	5	5
1.3	Livello di coerenza minimo (da 60 a 80 punti)		10	
2	Consumo di suolo (in termini di Superficie territoriale)			0
2.1	inferiore a 3.000 mq di STer		0	
2.2	da 3.000 a 5.000 mq di STer		5	
2.3	oltre 5.000 mq di STer		10	
3	Areale di intervento			0
3.1	rigenerazione con edificazione in situ	X	0	0
3.2	intervento di rigenerazione con parziale trasferimento su terreno esterno al TU		5	
3.3	intervento di rigenerazione con totale trasferimento su terreno esterno al TU		5	
3.4	ampliamento esterno al TU		5	
3.5	nuova urbanizzazione		10	
4	Funzione prevalente			10
4.1	funzione abitativa	X	5	5
4.2	Edilizia residenziale sociale (ERS)	X	0	0
4.3	funzione turistico-ricettiva	X	0	0
4.4	funzione direzionale privata	X	5	5
4.5	funzione produttiva		5	
4.6	funzione produttiva: start-up innovative e centri di ricerca		0	▲
4.7	funzione commerciale: zone di logistica semplificata		5	
4.8	funzione commerciale: esercizi di vicinato	X	0	▲ 0
4.9	funzione commerciale: medie strutture di vendita		5	
4.10	funzione commerciale: grandi strutture di vendita		10	
PUNTEGGIO MASSIMO CONSEGUIBILE				15

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

B - VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

Per il soggetto proponente il conseguimento del punteggio positivo ha un duplice scopo:

- **l'azzeramento degli impatti** (compensazione)
- **l'acquisizione di capacità edificatorie** superiori alla soglia di base (premierità)

Per l'Amministrazione gli obiettivi da conseguire sono:

- **l'acquisizione gratuita di dotazioni** nuove o riqualficate;
- **l'innalzamento del livello di qualità urbana;**
- **il miglioramento della qualità dell'ambiente.**

B - VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

In questo secondo caso la valutazione attiene alla scala urbana ed edilizia e si rifà ai contenuti della **Strategia** del PUG con riferimento alle **Tavole di assetto**, alle **Strategie di prossimità (quadranti)** e ai **Progetti prioritari**.

Il modello valutativo della Sostenibilità è declinato in due alternative:

- la prima si applica agli interventi a prevalente destinazione **abitativa**, terziaria, commerciale, ricettiva;
- la seconda agli interventi agli interventi a prevalente destinazione **industriale**, artigianale.

L'esito della Valutazione di Sostenibilità è l'attribuzione di un punteggio positivo derivante dalle azioni realizzate dalla proposta.

AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG	FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE	VALORE DELL'INDICATORE	Punteggio	PRESENZA / VALORE DELL'INDICATORE	PUNTEGGIO OTTENUTO DALLA PROPOSTA	
B.1 Urbanistico territoriale			94							56,30	
B.1 Urbanistico territoriale	Urbana	B.1.1 Qualificare/incrementare i servizi e gli spazi pubblici e la qualità ecologica urbana (investimento economico)	15	OS.1 Valorizzare la dimensione urbana e le relazioni territoriali > Incrementare/qualificare gli spazi pubblici OS.2 Migliorare l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione >Potenziare la rete della mobilità sostenibile > Perseguire l'accessibilità universale	Funzione lineare	Costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento (euro)	min < 5% dell'investimento complessivo	min.	0,0	10,0%	3,8
							max ≥ 30% dell'investimento complessivo	max.	15,0		
	B.1.2 Qualificare i servizi e gli spazi pubblici (dimensione/estensione della riqualificazione)	15	OS.1 Qualificare/connettere i parchi urbani > Realizzare dotazioni territoriali multiprestazionali > Affrontare il cambiamento climatico secondo quanto indicato dal Nature Restoration Law OS.5 Rigenerare gli edifici pubblici dismessi incrementandone la multifunzionalità	Funzione lineare	Superficie riqualificata (mq)	≥ 0 mq di Ster		0,0	100,0%	10,0	
						≥ 100% mq di Ster		10,0			
	B.1.3 Qualificare gli spazi pubblici del Capoluogo	15	OS.5 Qualificare gli spazi pubblici > Realizzare nuove piste ciclabili > realizzare nuove attrezzature pubbliche per colmare criticità presenti > Creare un centro di aggregazione per ogni frazione anche attraverso la multifunzionalità degli spazi collettivi	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	Presenza di uno o più de seguenti elementi:	1. Realizzare nuove dotazioni territoriali			X	12,0	
						2. Qualificare gli spazi pubblici in chiave climatica			X		
	3. Realizzare nuove piste ciclabili			X							
	4. Realizzare nuove passerelle pedonali										
	5. Creare nuovi parchi pubblici tematici			X							
	B.1.5 Rigenerare aree urbane	24	OS.5 Attuare il progetto cardine Darsena di Città	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	Presenza di uno o più de seguenti elementi:	1. Rifunionalizzare gli edifici di archeologia industriale			X	18,0	
2. Multifunzionalità degli edifici								X			
3. Realizzare la Città dei Saperi			X								
4. Realizzare studentati, residenze temporanee ed altre forme di cohousing			X								
5. Realizzare strutture ricettive e altre forme di ospitalità			X								
6. Realizzare spazi dedicati al coworking, alle attività commerciali d vicinato, ecc.			X								
7. Realizzare una connessione di mobilità sostenibile tra il Terminal Crociere, la Città Storica											
8. Incrementare l'interazione tra le due sponde del Candiano											
B.1.4 Valorizzare l'identità policentrica del forese	15	OS.5 Qualificare gli spazi pubblici > Rifunionalizzare gli edifici pubblici dismessi > Realizzare nuove piste ciclabili > realizzare nuove attrezzature pubbliche per colmare criticità presenti > Creare un centro di aggregazione per ogni frazione anche attraverso la multifunzionalità di spazi collettivi	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	Presenza di uno o più de seguenti elementi:	1. Qualificare gli spazi pubblici				0,0		
2. Rifunionalizzare gli edifici pubblici dismessi											
3. Realizzare nuove piste ciclabili											
4. Realizzare nuove attrezzature pubbliche											
5. Creare un centro di aggregazione											
Edilizia	B.1.5 Consumi energetici	OS.6 Promuovere l'uso di energie rinnovabili quali pannelli sulla copertura degli edifici	10	Funzione lineare	% dell'energia prodotta sul totale dell'energia consumata o potenza installata (KW)	min: 20% max: 100% min: 3 KW max: 10 KW	min. max.	0,0 10,0	100,0% 0,0	10,0 0,0	

B.2 Ecologico ambientale		70									20,45
B.2 Ecologico ambientale	Urbana	B.2.1 Realizzare nuove aree verdi urbane e/o parchi agricoli	15	OS.1 Migliorare la qualità ambientale della condizione abitativa > Migliorare la qualità delle dotazioni esistenti e il comfort degli spazi pubblici >	Funzione lineare	Nuovi parchi realizzati per funzioni: abitative, direzionali (d1, d2) (mq)	< 60 mq dotazioni ogni 100 mq di ST	min.	0,0	0,0	0,0
						> 60 mq dotazioni ogni 100 mq di ST	max.	5,0			
						Nuovi parchi realizzati per le funzioni: turistico-ricettive, direzionali (d3), commerciali (mq)	< 100 mq dotazioni ogni 100 mq di ST	min.	0,0		
		> 100 mq dotazioni ogni 100 mq di ST	max.	5,0							
		Dotazioni riqualificate in chiave climatica (mq)	min = 0% della superficie complessiva delle dotazioni	min.	0,0	100,0%	10,0				
			max ≥ 100% della superficie complessiva delle dotazioni	max.	10,0						
	B.2.2 Concorso alla realizzazione dell'infrastruttura ecologica	5	OS.1 Completare la Cintura verde > Realizzare la Corona agroforestale e l'Arco verde > qualificare le aree boscate e le pinete, ripristinare quelle danneggiate	Funzione lineare	Aree riforestate (mq)	min = 1 ha	min.	2,0	0,00	0,0	
					aree boscare riqualificate, pinete ripristinate (mq)	max ≥ 5 ha	max.	5,0			
	B.1.3 Contrastare le isole di calore	10	OS.5 Realizzare percorsi pedonali/ciclabili microclimatici > Realizzare interventi di forestazione urbana	Funzione lineare	Lunghezza dei percorsi (m)	min ≤ 0,5 m di pista ciclabile/abitante insediabile	min.	1,0	0,5	1,0	
						max ≥ 1,0 m di pista ciclabile/abitante insediabile	max.	5,0			
					Superficie forestata (mq)	% superficie forestata sulla Superficie territoriale dell'intervento	min.	0,0	0,0%	0,0	
							max.	5,0			
	B.2.4 Valorizzare il patrimonio naturale delle aree costiere	5	OS.1 Riorganizzare i sistemi di protezione costiera con tecniche di ingegneria naturalistica > Prevedere spazi dedicati all'allagamento controllato > Riqualificare le foci di fiumi e torrenti	Funzione lineare	Infrastruttura ecologica qualificata (mq)	% superficie ecologica qualificata sulla Superficie Territoriale dell'intervento	min.	0,0	50,0%	2,5	
						max.	5,0				
	B.2.5 Connettere la rete degli spazi pubblici	5	OS.1 Ricostituire, potenziare e valorizzare il sistema di connessioni eco-paesaggistiche e ciclopedonali	Funzione lineare	Percorsi di connessione realizzati (m)	min ≤ 0,5 m di pista ciclabile/abitante insediabile	min.	0,0	0,0	0,0	
						max ≥ 1,0 m di pista ciclabile/abitante insediabile	max.	5,0			
	B.2.6 Deimpermeabilizzazioni	10	OS.1 Incrementare la permeabilità, la ritenzione e il riciclo delle acque piovane negli spazi aperti pubblici > Desigillare suoli volti alla creazione di vuoti urbani da destinare a rete ecologica urbana	Funzione lineare	Superficie deimpermeabilizzata (mq)	% superficie deimpermeabilizzata sulla Superficie Territoriale dell'intervento	min.	0,0	0,0%	0,0	
						max.	10,0				
Edilizia	B.2.7 Ridurre l'Impatto Edilizio	10	OS.1 Incrementare la permeabilità, la ritenzione e il riciclo delle acque piovane negli spazi aperti privati > Orientare le trasformazioni edilizie al conseguimento di una maggiore qualità ecologica	Funzione lineare	Valore del RIE	in caso di rigenerazione funzione abitativa, commerciale e direzionale privata	min.	0,0	2,5	0,0	
						min ≥ 2,5	max.	10,0			
						in caso di nuova edificazione funzione abitativa e commerciale e direzionale privata	min.	0,0	0,0	0,0	
	min. ≥ 4,0	max.	10,0								
							in caso di rigenerazione funzione turistica	min.	0,0	0,0	0,0
							min ≥ 2,5	max.	10,0		
						'in caso di nuova edificazione funzione turistica	min.	0,0	0,0	0,0	
						min ≥ 2,5	max.	10,0			
	B.2.8 Riduzione i consumi energetici e le emissioni climalteranti	5	OS.5 ridurre i consumi di energia promuovendo la realizzazione di edifici NZCB	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	A Assenza della condizione	min.	0,0	A	0,0	
						P Presenza della condizione	max.	5,0			
	B.2.9 Riduzione i consumi idrici	5	OS.1 Promuovere il riciclo delle acque piovane OS.5 Ridurre i consumi idrici	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	A Assenza della condizione	min.	0,0	P	5,0	

B.3 Economico sociale		82								39,15	
B.3 Economico sociale	Urbana	B.3.1 Promuovere il binomio cultura & natura	5	OS.2 Valorizzare i monumenti Unesco e il patrimonio di Classe > promuovere il recupero del patrimonio edilizio storico a fini culturali e ricettivi	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	A Assenza della condizione P Presenza della condizione	min. max.	0,0 5,0	P	5,0
		B.3.2 Diversificare l'offerta turistica	12	OS.4 Qualificare il turismo crocieristico anche attraverso la realizzazione di un nuovo terminal > incrementare e qualificare l'offerta della ricettività alberghiera ed extralberghiera in Città e nei Lidi > Qualificare e specializzare funzionalmente i Lidi > Ammodernare le strutture ludiche, sportive e faunistiche	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	Presenza di uno o più de seguenti elementi: 1. Qualificare il turismo crocieristico 2. incrementare e qualificare l'offerta della ricettività alberghiera ed extralberghiera 3. Qualificare e specializzare funzionalmente i Lidi 4. Ammodernare le strutture ludiche, sportive e faunistiche			X	3,00	
		B.3.3 Incrementare il turismo slow	15	OS.2 Incrementare l'ospitalità diffusa sostenibile in ambito rurale, con il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale integrazione del reddito rurale > Ampliare la rete delle ciclovie nel forese > realizzare piccole strutture di supporto alla fruizione	Funzione lineare Funzione dicotomica	Camere realizzate n. Presenza/assenza della condizione	Nessuna nuova camera 18 nuove camere A Assenza di nuove ciclovie P Presenza di nuove ciclovie	min. max. min. max.	0,0 10,0 0,0 5,0	0,00 0,00	0,0
		B.3.4 Rigenerare aree urbane	5	OS.5 Promuovere la rigenerazione di contenitori dismessi > Promuovere il riuso temporaneo degli immobili non utilizzati in attesa del loro recupero	Funzione lineare	Superficie rigenerata o interessata da usi temporanei mq	% superficie rigenerata (ST) o interessata da usi temporanei sulla Superficie Totale dell'intervento	min. max.	0,0 5,0	53,0%	2,7
			15	OS.5 Attuare il progetto cardine Darsena di Città	Funzione lineare	Superficie Territoriale rigenerata sul totale delle aree da rigenerare della Darsena di Città	% superficie rigenerata: min > 0% max ≤ 10%	min. max.	0,0 15,0	9,0%	13,5
		B.3.5 Valorizzare e rinnovare la rete commerciale	5	OS.6 Sostenere il commercio di vicinato lungo gli assi commerciali, e in particolare, nel Centro storico	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	A Assenza della condizione P Presenza della condizione	min. max.	0,0 5,0	P	5,0
		B.3.6 Attività di associazioni e gruppi di cittadini rivolta alla gestione e cura degli spazi pubblici	5	OS5 Promuovere il coinvolgimento dei cittadini con percorsi partecipati per condividere trasformazioni complesse > incentivare il coinvolgimento dei cittadini nella gestione dei beni comuni	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	A Assenza della condizione P Presenza della condizione	min. max.	0,0 5,0	A	0,0
		B.3.7 Realizzare Edilizia Residenziale Sociale (ERS) negli interventi di rigenerazione urbana e nelle aree pubbliche	10	OS.5 Realizzare ERS rispondendo a diversificati fabbisogni > Promuovere la mixità funzionale > Realizzare spazi abitativi condivisi	Funzione lineare Funzione dicotomica	Superficie Totale destinata a ERS (mq ST) sul totale dell'edilizia abitativa Presenza/assenza della condizione	rigenerazione valore da normativa min. ≤ 20% max. ≤ 50% nuova edificazione min. ≥ 40% max . ≤ 100% A Assenza 100% dell'ERS nelle aree pubbliche P Presenza 100% dell'ERS nelle aree pubbliche	min. max. min. max. min. max.	0,0 10,0 0,0 10,0 0,0 10,0	30,0% 0,0%	3,3 0,0
		B.3.8 Realizzare nuove forme di edilizia sociale (co-housing, studentati, residenze protette per soggetti fragili, ecc.)	10	OS.5 Diversificare l'offerta residenziale > Attivare forme di compensazione o incentivazione per assicurare la realizzazione degli alloggi di edilizia sociale	Funzione lineare	Superficie Totale destinata a nuove forme di edilizia sociale (mq ST)	min: nessuna nuova forma max: 6 nuove forme	min. max.	0,0 10,0	4,00	6,7
		Punteggio massimo ottenibile		246	PUNTEGGIO TOTALE DELLA VERIFICA DI SOSTENIBILITA'						

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

RAVENNA

Modello per la valutazione del beneficio pubblico dei progetti

Valutazione di Sostenibilità - Premialità acquisite in aggiunta all'indice di sostenibilità

Proponente:

Proposta:

<i>Funzione:</i>	abitativa prevalente
<i>Zona:</i>	Semicentrale
<i>Indice perequativo di base:</i>	0,25
<i>Indice di sostenibilità:</i>	0,80
<i>Punteggio negativo derivante dagli impatti della proposta:</i>	15,00
<i>Punteggio positivo derivante dalle azioni realizzate dalla proposta:</i>	115,90
PUNTEGGIO TOTALE	100,90
<i>punteggio massimo ottenibile</i>	246,00
<i>Indice di edificabilità riconosciuto alla proposta:</i>	0,38
<i>Ster</i>	84.896,00
<i>Edificabilità derivante dai terreni ST</i>	21.224,00
<i>Premialità attribuite alla proposta</i>	10.955,74
<i>Edificabilità complessiva</i>	32.179,74