

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Al Signor Sindaco del Comune di Ravenna
Piazza del Popolo 1 – Ravenna

e p.c.
Assessora Federica Del Conte
Ufficio di Piano – Comune di Ravenna

Prot. N° 27.252
Ravenna, 31 maggio 2022

“ALLEGATO A”

OSSERVAZIONI AL PUG DELL’ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI RAVENNA

OSSERVAZIONI GENERALI

Riqualficazione, rigenerazione, sostenibilità, resilienza, valorizzazione e promozione sono le parole chiave che maggiormente si riscontrano nel PUG. Difficile non essere d'accordo sul loro impiego e sulla loro sostanza, in particolare pensando ai diciassette obiettivi di Agenda 2030, obiettivi che hanno conformato il programma dell'attuale legislatura della Regione Emilia-Romagna, nonché quello del Governo nazionale in tema di PNRR e non solo.

È un programma che si attuerà a medio e lungo termine vista la cogenza temporale del PUG (tempo indeterminato) e la concreta fattibilità delle azioni in esso contenute, soprattutto riguardo alla sostenibilità economica dei tanti orizzonti di sviluppo indicati.

Orizzonti sfidanti che presuppongono un forte **ruolo politico**:

- d'indirizzo attuativo (definizione delle priorità d'intervento),
- di processo (quali risorse impiegare e come cercarle, quali attori pubblici e privati coinvolgere),
- di organizzazione (strategie, strumenti, modelli e processi partecipativi),
- di realizzazione integrata e multiscale nella visione di sistema auspicata.

Ciò che si fatica a ravvisare, invece, è l'auspicata flessibilità e semplificazione sia nella lettura e interpretazione del Piano, sia nella sua successiva applicazione, soprattutto pensando a coloro che non praticano professioni “tecniche”, ovvero alla cittadinanza che dovrebbe essere la prima referente dello strumento.

L'apparato cartografico complesso e di non facile lettura; l'ampia schedatura e modellizzazione dei possibili interventi che rinviano a listati normativi fra loro interagenti; gli indici prescrittivi che si collegano a risultati prestazionali non sempre rispondenti alle esigenze poste dagli abitanti, dall'imprenditoria, dall'artigianato, ecc., ovvero dalla città reale, rendono la sua struttura complicata, oltre a richiedere un cambio d'approccio della gestione politica e procedurale.

Si ritiene, pertanto, necessario:

- riorganizzare l'apparato cartografico del PUG in modo più accessibile e comprensibile,
- riorganizzare in modo più chiaro e sintetico l'apparato normativo di Disciplina e Guida per la QUEA, chiarendo meglio ciò che è prescrittivo e ciò che non lo è,
- sviluppare incontri informativi e formativi misti, ovvero rivolti sia ai dipendenti del comune sia ai liberi professionisti, nonché alla cittadinanza.

Sebbene le tematiche affrontate e le prospettive individuate dal PUG siano interessanti, è evidente che sia uno strumento non completamente attinente al territorio ravennate.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Ad esempio, l'analisi delle esigenze relative ai servizi necessari al raggiungimento della qualità dell'abitare la città, il forese e la costa per chiunque, va approfondita tramite la co-progettazione col terzo settore che interagisce con tasselli di fragilità e vulnerabilità a scala di quartiere. La co-progettazione è la base del PNRR, in particolare per i borghi assimilabili al nostro forese, ed è finalizzata a un utilizzo locale di riattivazione della comunità che si organizza per rigenerare e rifunzionalizzare i diversi luoghi. Dato che si ritiene indispensabile la gestione politica di quanto sopra, si pensano necessarie alcune azioni non presenti nel PUG:

- rilevazione delle comunità attive e su cosa lo sono
- rilevazione degli enti del terzo settore che già intervengono sul territorio comunale e su cosa
- ampliamento dello strumento della gestione dei Beni comuni
- promozione, attivazione e sostegno a comunità di cura e a comunità energetiche
- individuazione delle procedure e dei processi.

Le realtà sopranominate e già attive possono fungere da modelli di riferimento (esempi) per l'individuazione delle migliori procedure e dei migliori processi da applicare.

Si ravvisa, infine, una non "democratica" attenzione a ciò che il singolo privato potrà fare (su cui pesano attività procedurali, aspetti prescrittivi/prestazionali e costi che non promuoveranno gli auspicati interventi diretti di riqualificazione), e ciò che invece potranno realizzare grandi imprenditori tramite accordi operativi con la Pubblica amministrazione.

Osservazioni su argomenti specifici

- I. RIGENERAZIONE URBANA – Un ragionamento va fatto relativamente al tema della Rigenerazione, perseguita come obiettivo in tutti i vari ambiti del Piano, ma che andrebbe anche definita come mezzo o leva di trasformazione e valorizzazione del territorio mediante processi dall'alto impatto sociale e dalla forte convergenza di obiettivi tra pubblico e privato.

La rigenerazione intesa come processo di attivazione sociale, economica e territoriale è definita come l'insieme di azioni che le amministrazioni pubbliche, i soggetti privati e il mondo associativo possono mettere in campo con l'obiettivo comune di realizzare progettualità dall'alto impatto socioeconomico, spesso accompagnate da una forte ricaduta innovativa e tecnologica e da una sostenibilità globale. Inoltre, individuare la rigenerazione come strumento strategico di attivazione per processi di trasformazione, fortemente calati sul territorio, ne fa uno degli strumenti principali di messa a terra delle risorse provenienti dagli assi di finanziamento europeo, nazionale e regionale. È in grado di creare nuova attrattività in quei luoghi non più funzionali al territorio, grazie alla pianificazione strategica di azioni graduali di trasformazione e creazione di nuovo interesse.

Per questo motivo si chiede di porre l'accento sui mezzi che permettono di attuare le azioni che favoriscono l'insediamento di processi di rigenerazione del territorio, in tutte le sue componenti (insediative, paesaggistiche, culturali, sociali ed economiche ecc.) lavorando sulla definizione delle caratteristiche degli ambiti da rigenerare (finalizzata alla futura individuazione di tali ambiti negli strumenti urbanistici), sull'individuazione degli strumenti di intervento sperimentali circoscritti agli ambiti di rigenerazione, individuati dal piano e assumendo gli usi/funzioni, nel caso dei riusi temporanei, come elemento di caratterizzazione di tale categorie di intervento.

- II. In base ai suddetti presupposti si propone la seguente revisione dell'art.4 (destinazioni d'uso, le tipologie di trasformazione e le categorie di intervento) comma 4 della Disciplina:

Gli usi temporanei, come definiti nell'Art. 16 della LR 24/2017 e nell'Art. 23 quater del DPR 380/2001 e smi, sono finalizzati ad attivare processi di rigenerazione e valorizzazione di edifici e spazi urbani dismessi, in via di dismissione e/o sottoutilizzati, favorendo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali dall'alto impatto sul territorio in termini di sostenibilità, innovazione e welfare urbano. Per uso temporaneo si intende l'insieme di attività (culturali, sportive, ricreative, commerciali etc.) allestibili in spazi liberi e/o coperti dismessi, in via di dismissione e/o sottoutilizzati, soggetti a processi di rigenerazione urbana così come individuati o che saranno individuati dal Piano e nel rispetto dei regolamenti di settore relativi ad ogni singola attività. Gli usi e riusi temporanei non costituiscono

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

trasformazione edilizia, ma sono classificati come allestimenti, finalizzati all'attivazione e all'utilizzo di ambiti complessi e/o in stato di fragilità o dismissione, per favorire iniziative e processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica. L'allestimento dei riusi temporanei deve essere eseguito nel rispetto dei requisiti di sicurezza statica, salubrità, accessibilità, aerazione e illuminazione degli spazi che verranno allestiti. Tale opzione risulta attuabile fino all'inizio lavori degli interventi previsti dallo strumento attuativo del PUG per le aree e/o edifici interessati dagli usi temporanei. I criteri e le modalità di utilizzo di spazi ed edifici da parte del soggetto gestore sono specificati con apposito accordo tra Soggetto Attuatore e Amministrazione. Nel caso di spazi liberi e/o coperti di proprietà pubblica, il Comune individua il gestore attraverso apposito bando o avviso pubblico.

- III. Gli interventi verdi-blu sono sicuramente necessari ed è auspicabile che siano realizzati in breve tempo, per garantire benessere e sicurezza all'intera comunità. Ma gli scenari che la scienza delinea, allo stato attuale del riscaldamento climatico, sono preoccupanti, anche quelli meno catastrofici. Dal PUG mancano indicazioni strategiche di **opere idrauliche** finalizzate alla salvaguardia dell'intero territorio rispetto all'aumento del livello del mare che, connesso alla progressiva subsidenza del suolo (emungimento acqua ed estrazione di gas dal sottosuolo), rendono Ravenna e il suo entroterra molto vulnerabile.
- IV. Alcuni temi saranno definiti dal regolamento edilizio comunale, la cui non messa a disposizione nella sua forma definitiva rappresenta un elemento di limitazione alla valutazione del PUG medesimo. Per la stesura del REC andrebbero coinvolte le professioni tecniche presenti nel territorio che quotidianamente si confrontano con il progetto e la sua realizzazione. A fronte di questa mancanza non si possono che riportare alcune osservazioni di carattere preventivo.
- Dato che nel documento viene lamentata la scarsa fattibilità di interventi di recupero e riuso, dandone motivazione, si teme che i nuovi strumenti di pianificazione inseriranno ulteriori norme che andranno ad aumentare l'impegno, la fattibilità e i costi progettuali e realizzativi degli interventi, con il conseguente rialzo dei prezzi del mercato di immobili, che saranno accessibili a pochi.
- Inoltre, sempre nel documento è stato giustamente rilevato che è soprattutto il patrimonio edilizio del dopoguerra che presenta criticità: andrebbero incentivate le demolizioni e le ricostruzioni. Il problema delle modifiche al volume (rinuncia a parte del volume per realizzare logge e terrazzi, per esempio) e alla sagoma preesistente andrebbe ben chiarito per rientrare nella ristrutturazione edilizia e non nella "nuova costruzione", che implica il pagamento degli oneri e la perdita degli incentivi fiscali dedicati alla ristrutturazione.
- Riguardo agli immobili nei centri storici (non vincolati dal codice dei beni culturali), sarebbe auspicabile consentire il recupero dei sottotetti con modifiche della sagoma per realizzare terrazzi in falda così vitali come emerso dal recente *lockdown*
- V. Altro vincolo spesso insormontabile negli interventi di rigenerazione urbana riguarda la dotazione dei parcheggi vincolata dagli standard urbanistici.
- Le auto elettriche richiedono spazi separati dalla residenza; i tecnici del settore affermano che non sia auspicabile parcheggiarle sotto le abitazioni per motivi di sicurezza, dovrebbero essere individuati i parcheggi in prossimità dell'intervento per le categorie fragili e per la sosta breve e delle aree (non di superficie) per i parcheggi dei residenti degli interventi.
- Inoltre, se tra gli obiettivi rientra la rigenerazione e la valorizzazione del centro storico, la sua maggiore attrattività necessiterà della previsione da parte del Pubblico di parcheggi per il forese o per chi viene da altre località, tramite aree (non di superficie) di interscambio modale. Parcheggi di attestamento.
- VI. Gli indirizzi strategici richiedono l'individuazione di "canali" di attuazione. Difficile comprendere chi altri possa intervenire, oltre agli attori di grandi interventi già individuati o di probabile individuazione, pensando a quanto il mercato sia cambiato e con esso gli investitori privati, nonché pensando ai singoli cittadini proprietari.
- VII. Il piano, nel suo complessivo, descrive una città da addensare, non solo per liberare e disingillare la superficie, ma anche per ridurre la "città diffusa" presente. Per questo si rinvia alle successive osservazioni in particolare sul forese

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

VIII. La Romagna ha meno del 50% delle infrastrutture dell'Emilia. In particolare, Ravenna è la città in regione meno collegata alle altre province e alle altre regioni, sia per la mobilità su ferro sia per quella su gomma. Non si riscontra nel PUG un'attenzione rivolta alla risoluzione di questo "isolamento" che compromette le potenzialità sia delle realtà produttive e logistiche sia di quelle turistiche.

IX. Si ritiene che per gli edifici esistenti sia necessario l'intervento diretto fino alla ristrutturazione edilizia, mantenendo la superficie utile esistente ed utilizzando le destinazioni d'uso dello strumento superiore. Inoltre, si pensa che prevedere per i comparti la cessione del 50% della SF per uso pubblico (verde), con le strade di fruizione interna e i parcheggi, porti alla realizzazione di edifici di considerevole altezza, che non si giustifica né dal punto di vista della rigenerazione urbana (che predilige il recupero dell'esistente), né da quello urbano (date le caratteristiche morfologiche della città esistente), né da quello commerciale.

X. Non sono stati rintracciati nel PUG alcuni temi da anni dibattuti e che qui riportiamo per titoli:

- parcheggi di attestamento (non di superficie), loro integrazione con TPL e sviluppo di sostenibilità ambientale tramite mobilità alternativa;
- largo Firenze, uno spazio vuoto che attende da decenni di essere valorizzato;
- lo stadio e il suo possibile spostamento per restituire un'area non più periferica alla città;
- sicurezza urbana affrontata non tanto tramite gli strumenti di security, bensì tramite azioni di vivibilità dello spazio pubblico.

X. Mancata individuazione cartografica delle imprese ricettive turistiche.

Si rileva che le imprese ricettive turistiche non hanno nella cartografia di PUG un'apposita individuazione.

Benché il PUG presenti la categorizzazione territoriale di "tessuto consolidato terziario" (ZTO D4 – art. 61), alla quale potrebbero essere attribuiti anche alberghi e campeggi (meglio sarebbe se con ulteriore apposita individuazione per la specificità della regolamentazione che li riguarda, cfr. LR 16/04 e s.m.i.), tali impianti si trovano inseriti o nei "tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste" (ZTO B1), o nei "tessuti con disegno urbanistico unitario" ZTO B2.

Tali categorie riguardano essenzialmente i tessuti residenziali, mentre alberghi e campeggi sono nella loro identità funzionale e giuridica tanto impianti produttivi quanto enti di servizio, ovvero condensano in sé sia valenze economiche che valenze sociali, entrambe di una tale natura da richiedere di distinguerli da – o all'interno di – una categoria urbanistica rivolta essenzialmente al governo della residenza.

È facile constatare che le attività di distribuzione commerciale, anche quando inserite in modo minuto nella trama urbana, come, ad esempio, il supermercato CONAD a Punta Marina, vedono il loro riconoscimento come attività terziarie (ZTO D4), ritenendo il PUG di doverli distinguere dai tessuti residenziali, ma non diversamente dovrebbe essere però per alberghi e campeggi, tenendo altresì conto del dichiarato intento del comune di Ravenna di fare del turismo uno degli assi di proiezione verso il futuro dell'economia locale. Non si comincia bene se nemmeno è possibile leggere nel PUG quali spazi occupino queste primarie attività turistiche.

Se si ritenesse che comunque la considerazione di questi impianti produttivi debba essere mantenuta nella visuale prevalente dei tessuti residenziali in cui sono stati inseriti dal PUG, almeno si ricorra ad una perimetrazione di distinzione che permetta di individuarli come tali nel territorio e di poter riferire con sicurezza ad essi le norme che li riguardano.

Una perimetrazione risulterebbe oltre tutto funzionale per dare individuazione anche ai campeggi localizzati nelle "pinete e altre aree boscate e arbustive" ZTO E1/F5, che si perdono nella prevalente categorizzazione di ordine ambientale, ma che non li rende per questo meno importanti come loro ruolo nell'offerta di ricettività all'aria aperta nel comune di Ravenna (9 impianti su 14), comune che oltre tutto vanta nella regione il maggior numero in assoluto delle strutture ricettive all'aria aperta e che quindi fa da riferimento per l'intera regione per le sue scelte nello specifico normative ed urbanistiche.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Da ultimo, per ciò che riguarda i campeggi, dovrebbe essere tenuto nel debito rispetto l'indicazione espressa dalla DGR 2150/2004, nel suo allegato A – "Norme urbanistiche quadro di raccordo", secondo la quale "le strutture ricettive all'aperto sono realizzabili in aree definite dagli strumenti comunali vigenti, di norma nelle aree destinate dagli strumenti urbanistici per insediamenti produttivi".

XI. Ragioni generali di disegno del perimetro di "territorio urbanizzato"

Non appare sempre comprensibile quale criterio abbia guidato nel disegno del perimetro di territorio urbanizzato (art. 32 della LR 24/2017), perché nelle varie situazioni insediative che ricorrono negli agglomerati presenti nel territorio ravennate, alcune esclusioni lasciano perplessi.

Si ritiene che dovrebbe sempre essere tenuto presente che il territorio del comune di Ravenna è il secondo come estensione nell'ambito nazionale, con peculiarità storiche assai differenziate nelle sue varie parti (litorale, ville storiche nella sezione meridionale, proiezione verso la via Emilia, parti nord legate alle vicende più recenti delle bonifiche e dei conseguenti appoderamenti).

A Ravenna è venuta a riproporsi una formulazione particolare del policentrismo caratteristico dell'intera area di pianura nella regione, particolare perché Ravenna costituisce tuttora, per ataviche ragioni di critica connessione col resto della regione, un ambito costretto a fare i conti con un'obbligata condizione di autonomia ed isolamento, per cui il capoluogo detiene una centralità di notevole rilievo. In tale prospettiva quelli che appaiono talvolta come sfrangiamenti negli insediamenti più particellari, come ad esempio i borghetti che fungono da "frazioni" nei riguardi delle frazioni vere proprie, le quali a loro volta tali si qualificano rispetto al capoluogo, potrebbero essere letti in modo convincente non come frammentazioni dispersive dei nuclei più importanti, ma come componenti di sistemi organizzati gerarchicamente e non privi di una propria coerenza interna, che come tale è percepita e vissuta localmente, indipendentemente dalla presenza di spazi interstiziali che solo apparentemente consistono di soli distacchi e distanze.

La lettura del PUG che non pare volersi aprire ad una piena comprensione di questo dato, nonostante la pluridecennale tradizione di pianificazione dello stesso comune di Ravenna ne abbia nel tempo esplorato e valorizzato l'esistenza, penalizza soprattutto le attività produttive, che sovente nei centri del forese possono acquistare la fisionomia di piccole strutture autonome rispetto agli agglomerati residenziali, funzionali però a mantenerli vitali.

Il PUG sembra auspicare, in senso generale, una densificazione degli insediamenti maggiori, in una prospettiva che pare far intravedere una futura "desertificazione" di questa ricca corona di situazioni nel forese. A ciò sembra sospingere anche la difficoltà ed il costo per sostenere livelli accettabili di efficienza per i servizi pubblici, ma ci sarebbe da chiedersi seriamente: è davvero auspicabile tutto questo?

Se si considera che la riduzione dei servizi che determinano l'identità di un luogo come luogo nel quale vivere con soddisfazione e forte radicamento emotivo – servizi quali, ad esempio, quelli scolastici, fortemente ridotti e condensati nel ventennio che ha preceduto il millennio attuale – non ha scoraggiato la volontà di vivere in quei luoghi da parte di chi vi risiede, si potrebbe sospettare con qualche fondamento che vi è un senso nello stare sul territorio per molti nostri concittadini che è un valore che forse si sta disconoscendo e di cui un domani potremmo forse dolerci che sia andato perduto. E, del resto, questa tenacia a conservare attaccamento ai luoghi abitati per lungo tempo, non è forse essa stessa un indice di "resilienza", comportamento questo che assume con tale denominazione una valenza oggidi sostanzialmente positiva?

XII. Osservazioni particolari al disegno del perimetro di "territorio urbanizzato"

Come esemplificazione nel dettaglio delle valutazioni espresse nella precedente osservazione, ci si riferisce allo specifico dell'inquadramento territoriale dei complessi ricettivi all'aria aperta. Alcuni di essi, come il campeggio "Rivaverde" (Marina di Ravenna) ed il campeggio "Villaggio dei Pini" (Punta Marina Terme) sono stati giustamente ricompresi nel perimetro di territorio urbanizzato, ma che dire

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

della scelta invece di escludere da tale perimetrazione il campeggio “Piomboni” (Marina di Ravenna), il campeggio “Ramazzotti” (Lido di Dante) ed il campeggio “Bisanzio” (Lido di Classe)?

Quest’ultimo aderisce alla struttura urbana dell’abitato di Lido di Classe, al punto di esserne attraversato da due passaggi pedonali verso la spiaggia. La sua ricettività equivale a quella di tre o quattro degli alberghi che sono attivi a Lido di Classe, determinando perciò una situazione assai rilevante come dimensione di servizio, la cui consistenza produce altresì un significativo beneficio per la rete commerciale locale ad ulteriore conferma della sua effettiva integrazione nella realtà urbana del Lido di Classe.

Non diversa la situazione del campeggio “Ramazzotti”, contiguo anch’esso all’abitato di Lido di Dante, in termini non molto diversi da quelli esibiti dal campeggio “Rivaverde” dianzi citato, per Marina di Ravenna, ma, in un contesto di lido assai ridotto come dimensioni quale è il Lido di Dante, il che rende il campeggio “Ramazzotti” ancora più importante come partecipazione alla rete commerciale locale con l’apporto dei suoi ospiti.

Per il campeggio “Piomboni”, oltre a valere quanto detto per gli altri impianti esterni al perimetro di territorio urbanizzato, non sembrerebbe essere stata riservata la giusta considerazione al suo affaccio sull’asse litoraneo, che con il suo parallelismo all’arenile – il vero motore dell’attrattiva turistica locale - fornisce ragioni specifiche per il disegno del perimetro di territorio urbanizzato. Tali ragioni hanno diretto in modo del tutto ragionevole il suo disegno dall’abitato di Marina di Ravenna, discendendo lungo l’asse litoraneo in direzione del lido di Punta Marina Terme, però interrompendosi a poche decine di metri dal campeggio “Piomboni” e dall’attiguo residence ricavato dalla ex colonia della CRI. Non sembra possedere grande giustificazione questa esclusione, certo non può essere giustificata dall’esile separazione spaziale intercorrente tra il campeggio “Rivaverde” ed il campeggio “Piomboni”. È sufficiente, del resto, guardare a come il PUG ha operato per l’abitato di Fosso Ghiaia, dove il centro sportivo affacciato sulla SS 16 Adriatica, lato mare, sull’estremo sud, è stato ricompreso nel perimetro di territorio urbanizzato includendovi un tratto di strada statale privo della presenza di strutture insediative, privilegiando, in modo del tutto ragionevole e condivisibile, il nesso di appartenenza funzionale di tale area a servizi con l’abitato.

Nel richiedere la rettifica delle situazioni circostanziali appena segnalate, si aggiunge però il richiamo a che una revisione più complessiva dello sviluppo del perimetro di territorio urbanizzato, sulla scorta soprattutto di una ricognizione che renda il senso di tante situazioni di insediamento, sia operata per l’intero territorio comunale.

XIII. Modalità di attribuzione di potenziale edificatorio

Per ciò che riguarda il tema indici, si vuole qui concentrare l’attenzione su quelli che riguardano le attività produttive, nella consapevolezza, si spera condivisa con gli estensori del PUG, che tale attività edificatoria non ha finalità speculative come può essere con la residenza, ma di costituzione di elementi del capitale strumentale delle imprese.

L’edificazione a destinazione residenziale, quando non è stimolata da un’esigenza particolare da parte di coloro che l’abitano, prospetta a fronte del costo iniziale di dare una remunerazione diretta, attraverso cioè un prezzo di vendita che procura una quota di profitto. Nel caso dell’edificazione di componenti per le attività produttive il costo è sostenuto nella speranza di ricavarne un profitto indirettamente, ovvero che il complesso dell’attività produttiva ne risulti potenziato ed avvantaggiato migliorando le prestazioni aziendali con profitto derivante dai beni o dai servizi venduti.

Non va nella direzione di fornire un adeguato sostegno alle attività produttive dotarle di una possibilità edificatoria incrementale rispetto alla dotazione attuale. Per gli insediamenti produttivi in ambito rurale (CI 11) è del 10%, per la città portuale e produttiva (art. 61) è del 30%, per le strutture ricettive (art. 53) è del 30% per quelle all’aria aperta e non è prevista in modo diretto per quelle alberghiere.

L’obiezione più elementare si fonda sul principio che in un insieme di soggetti che mostrano disparità l’uno rispetto all’altro, dare una condizione di rigida uguaglianza rispetto al loro retaggio storico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

determina un'esasperazione delle disparità. Là dove ad un impianto produttivo che consti di una SC di mq. 1.000 su di una Sf di mq. 3.000, l'incremento proposto dal PUG potrà dare, ad esempio, un 30% in più, vale a dire mq. 300, ma ad un analogo impianto con SC di mq. 2.000 sulla stessa Sf di mq. 3.000, darà una possibilità di incremento di mq. 600. Se invece si avesse, come è sempre stato, uno stesso indice Uf, sarebbero ristabilite condizioni di equivalenza e persino di equità fra le due aziende ipotetiche considerate.

È questa, d'altronde, la ragione tecnica che viene fatta agire dal PUG a livello del settore primario, cioè l'agricoltura. Per gli allevamenti intensivi zootecnici o per gli impianti di floricoltura ed orticoltura il PUG provvede rispettivamente un $Uf \leq 0,30$ mq/mq, ed un $Uf \leq 0,50$ mq/mq sui primi due ettari, ridotto a $\leq 0,30$ mq/mq per le superfici eccedenti i due ettari.

Ma ciò che vale come condizione urbanistico edilizia di supporto alle attività produttive di ambito agricolo non ha minori ragioni di essere e di valere per industria, artigianato, ecc.

XIV. Problematica dei potenziali edificatori per il turismo all'aria aperta.

Un'attenzione particolare deve essere riservata al comparto del turismo all'aria aperta per la materia trattata in senso generale nel punto precedente.

Va innanzitutto prestata particolare attenzione alla circostanza che le attività ricettive turistiche operano in modo particolare rispetto ad altri comparti produttivi, nel senso che viene fissato per legge il relativo disciplinare di produzione, cioè a garanzia del servizio fruito dagli ospiti.

Come ricordato in apertura dell'art. 53 – Strutture ricettive all'aria aperta, tali aziende sono disciplinate dalla LR 16/2004. Va subito precisato che se la LR 16/2004 si rivolge al settore della ricettività turistica, non per questo va intesa come legge che solo gli operatori del settore devono rispettare; in quanto legge essa ha valore di riferimento per tutti i cittadini e, naturalmente, anche per le amministrazioni pubbliche.

Per quest'ultima considerazione sarebbe corretto modificare l'enunciazione iniziale da "... LR 16/2004 e delle relative circolari di attuazione" in quella più corretta e canonica di "... LR 16/2004 e successive modifiche ed integrazioni (o s.m.i., come solitamente si fa).

Non è un dettaglio di forma, ma un'indicazione sostanziale. La LR 16/2004 non ha circolari di attuazione (materiali di orientamento di grado inferiore rispetto alle leggi), ma "atti" (che sarebbero state poi le DGR 2150/2004, la DGR 802/2007 e la DGR 417/2018), come detto all'art. 3, comma 2. Tali atti valgono come estensioni della legge stessa come equivalenza del loro peso e ruolo giuridico (come si rileva dall'art. 44 della LR 16/2004) e pertanto la integrano per le materie di riferimento.

Quanto sia sostanziale lo si vede subito appresso nella norma quando la dotazione incrementale di SC (già fatta oggetto di osservazione al punto precedente) si pretende di farla agire "limitatamente agli edifici adibiti a direzione/reception, ristorazione, minimarket, spogliatoi e servizi igienici, depositi di attrezzature". Tale limitazione è in contrasto, quanto meno potenziale, con la LR 16/2004. Infatti, la legge prevede anche Unità Abitative Fisse, o bungalow, per altro già esistenti in numero discreto nei campeggi attuali, e se un gestore ne volesse demolire e rifarne uno ampliandolo, non potrebbe alla lettera della norma. Non diversamente se volesse dotare il proprio impianto di un'attrezzatura di tendenza che sta affacciandosi nel settore, una SPA: dove la consentirebbe la norma vincolata da quel "limitatamente ecc."? E se a fianco del minimarket si volesse aprire una rivendita di frutta e verdura a km. 0, siamo certi che ciò che eccede il minimarket avrebbe possibilità di essere insediato? Sembra pertanto consigliabile eliminare qualsiasi riferimento a limitazioni che costringerebbero inutilmente la possibilità degli operatori di esplorare nell'ambito di ciò che è concesso e normato dalla LR 16/2004 a cosa riferirsi per arricchire le dotazioni strumentali della propria azienda, legge che giustamente viene richiamata come riferimento generale al comma 9 dell'articolo di PUG.

Del pari consigliabile sembra eliminare la dizione iniziale del comma 10 "gli interventi di qualificazione..." perché sembra presupporre che possano essere assentiti solo gli interventi che dichiarino una propria finalità qualificativa. Se la qualificazione si intende rispetto all'efficienza

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

dell'azienda, è un dato tautologico, chi investirebbe infatti per squalificare la propria azienda? Non occorre inserire parole che possono non orientare correttamente l'operato di un istruttore su di una data pratica edilizia, e che possono anche indurlo a sentirsi autorizzato ad istruire un processo alle intenzioni del gestore istante della stessa.

Come pure in contrasto con la LR 16/2004 è al comma 11 l'indicazione di un obbligo di posti auto pari a non meno dell'80% di piazzole e bungalow. Premesso che la LR 16/2004 (specificatamente la DGR 2150/2004) indica di suo le dotazioni di parcheggi come caratteristica modulabile a seconda della valutazione specifica che il gestore può farne, partendo da un minimo del 5% (Sezione 7 – dichiarazione delle caratteristiche specifiche per livello di classifica) per arrivare, negli impianti al massimo livello di classifica, alla condizione di "car free" con un minimo dell'80%, occorre dire che nell'ordinaria situazione dei campeggi questi impianti ricettivi hanno oramai per un 60% del numero delle piazzole clienti con camper, il che comporta inevitabilmente che sulla piazzola siano sia l'alloggiamento che il veicolo che lo trasporta, e ciò rende superfluo riservare spazio per auto che in realtà non vi sarebbero.

XV. CONDHOTEL – La legge regionale, già da alcuni anni, ha dato la possibilità per le strutture ricettive esistenti in difficoltà o non funzionanti, di usufruire della possibilità di riconvertire il 40% della Suc esistente in residenza libera, e di aumentare la restante destinazione ricettiva del 60% di una stella. Questa importante possibilità è stata già recepita dalla maggioranza dei comuni costieri e non. Si chiede di inserire questa importante possibilità all'interno della normativa del PUG per la destinazione ricettiva.

XVI. DARSENA

1. Su quest'area il PUG investe molta attenzione, ma non si rintracciano specifiche indicazioni in merito al disinquinamento delle acque del canale e del necessario ricambio continuativo delle stesse per mantenerle pulite nel tempo.

2. Eliminare il vincolo con perimetro ideogrammatico (ambito di addensamento o sostituzione urbana) dell'AO accordo operativo che implica il progetto urbanistico unitario. Nella cartografia le aree della darsena sono unificate ed è indicato CI05, ZTO B3 art.60.

La darsena di città non può essere vincolata da un disegno urbanistico unitario come l'area AGIP che è di un unico operatore. In darsena ci saranno oltre 40 proprietari, c'è chi possiede aree con edifici dismessi da decenni e altri con edifici produttivi in uso, vincolare l'area ad un progetto unitario significa paralizzarla definitivamente, quando invece in darsena ci sarebbero le opportunità per realizzare nuove residenze per i giovani, attività ricreative, turistiche ecc... Nell'AO è obbligatorio la cessione dell'area per urbanizzazione primaria e secondaria in misura del 50% della superficie fondiaria e l'obbligo di demolire gli edifici (non indicati di archeologia industriale) per ricostruirne solo il 20% (l'art.59 della Disciplina al comma 6 gli edifici secondari legittimi sono recuperabili nella città storica in darsena no?).

La darsena è già un'area urbanizzata non si giustifica l'obbligo di cessione al pubblico dell'area del 50% creando dei frammenti di aree pubbliche interstiziali che non sono giustificati dalla mancanza degli standard (verde, parcheggi e attrezzature comuni) di cui Ravenna eccede ampiamente.

Inoltre, e soprattutto facendo una simulazione di larga massima sull'esempio citato nella QUEA a pag. 296, (considerando nessun aumento di premialità) è impossibile collocare i parcheggi, se l'indirizzo consiste nell'obbligare gli operatori a realizzare parcheggi interrati è una considerazione non perseguibile essendo antieconomica (Ravenna non è Montecarlo che ha valori immobiliari dai 50.000-70.000 €/m²) e non lungimirante. Senza considerare il vincolo del 40 % sulla Sf di progetto di area permeabile improbabile da reperire. Il parcheggio interrato è una scatola di cemento.

3. Inserire la possibilità di QE qualificazione edilizia con interventi edilizi diretti IED (di MO, MS, RRC, RE1, RE2, NC1) con cambio di destinazione d'uso ammettendo gli usi residenziale, turistico-ricettivo,

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

direzionale e commerciale senza definire percentuali. Sarà il mercato e la tipologia degli edifici da recuperare che veicolerà le destinazioni d'uso attuabili.

Ad esempio, a Murano è stata recuperata nel 2021 una vecchia fabbrica del vetro a Hotel NH, sarebbe impossibile da attuarsi in darsena con i vincoli del PUG. Si deve considerare che il superbonus e la difficoltà di reperimento delle materie prime hanno elevato i costi di qualsiasi intervento edilizio e comunque gli operatori economici devono avere la certezza di tempi di attuazione brevi per investire.

4. COMPARTI INSEDIATIVI CI05 aree ed edifici dismessi e/o interstiziali da riconfigurare (ZTO B3). Se come indicato nella premessa del PUG si vuole incentivare il recupero e la rigenerazione occorre rivedere e limitare il vincolo dell'AO accordo operativo che implica il progetto urbanistico unitario dove si presentano gli stessi problemi sopracitati nell'esempio del comparto della darsena, dalla reperibilità dei parcheggi alla percentuale della permeabilità ecc. e inserire la QE qualificazione edilizia con interventi edilizi diretti IED

9

OSSERVAZIONI PUNTUALI

Interventi diretti

Modifica ai criteri per l'incremento delle potenzialità edificatorie

E' tema impegnativo per il riflesso complessivo sulla Disciplina e sui criteri dei Requisiti Prestazionali, elemento di riflessione è che negli interventi di QE l'incremento percentuale (del 30%) mantiene le disomogeneità, sedimentate nel tempo, premiando chi più ha costruito, penalizzando chi non ha costruito; nel produttivo, che non risponde a logiche immobiliari ma funzionali e produttive, l'approccio "congela" aree a bassa densità che potrebbero essere convertite ad altri usi produttivi.

Si chiede di valutare l'adozione di altri criteri (l'utilizzo di indici, oppure, l'adozione di limiti di sagoma, o altro...), consapevoli dell'impegno necessario per la ricaduta su tutta la normativa di PUG e l'applicazione dei requisiti prestazionali, richiede una revisione organica.

Interventi indiretti

Il dimensionamento degli standard, di cui all'art. 50 comma 7 per le varie componenti, anche se comprensibile ai fini pubblici va attentamente valutato in termini di sostenibilità globale degli interventi.

Si chiede di verificare/riconsiderare lo standard di cui all'art. 50 comma 5a.

Si chiede all'art. 50 comma 5a di esplicitare che le strade pubbliche sono escluse dalla superficie per standard, ciò evidenzia un ulteriore incremento della necessità di aree pubbliche.

Gli interventi di AO potrebbero definire un quadro più ampio e flessibile di funzioni rispetto alla norma formulata

Richiesta: negli interventi AU/SU, al fine di incentivarne la fattibilità, ampliare la polifunzionalità d'uso e la flessibilità di interventi e funzioni eliminando/semplificando i limiti dimensionali e le esclusioni presenti nei vari ambiti: terziario, commerciale, produttivo, ecc. (fatte salve le necessarie incompatibilità di contesto).

Inserire la possibilità di QE qualificazione edilizia con interventi edilizi diretti IED (di MO, MS, RRC, RE1, RE2, NC1) con cambio di destinazione d'uso ammettendo gli usi residenziale, turistico-ricettivo, direzionale e commerciale senza definire percentuali.

L'art 50 comma 7 prevede

Alla fattispecie b) strumenti in corso di validità si applica la disciplina definita dallo strumento, identicamente L'art.61 comma 7 prevede Per gli ambiti interessati dagli attuativi della pianificazione previgente, in corso di validità o comunque approvati con Accordi di programma e Accordi territoriali (Artt. 58, 59 e 60 della LR 24/2017), le tipologie di trasformazione e categorie di intervento, le destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di attuazione contenuti in tali strumenti.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Richiesta: comprendere in tale norma i Piani Attuativi già presentati entro i termini di legge (anche in variante al POC) e in corso di approvazione.

Possibilità di attivazione degli AO

L'art. 50 comma 7 prevede la possibilità di attivare interventi di AO in ulteriori ambiti interni al Territorio Urbanizzato sulla base dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo.

Condivisibile l'approccio di sistema, si chiede però di snellire l'attivazione degli AO, secondo necessità, sulla base di delibera di giunta.

Si chiede identicamente di semplificare l'attivazione di interventi di AO, eccezionali, fuori il perimetro di TU, specialmente per gli interventi produttivi.

I limiti dimensionali degli interventi di RU/AO rigidi possono sfavorire una fascia di interventi prossimi a tali limiti

Introdurre una norma di flessibilità per gli interventi posti sulle soglie dimensionali.

L'art 51 definisce la gestione degli strumenti attuativi nel tempo

Richiesta: In relazione all'art. 51 della Disciplina si chiede se la tavola QC 1.6 *ambiti a disciplina particolareggiata pregressa* riporti tutti i perimetri dei PUA pregressi, oppure solo quelli in corso di validità, qualora siano riportati tutti, dopo ricognizione, può essere utile e più chiaro distinguere i piani in corso (fattispecie b) da quelli scaduti, pienamente attuati o oggetto delle fattispecie a1, a2, a3.

Composizione degli indici negli interventi indiretti

Rivedere la composizione degli indici attribuendo maggior peso alle superfici esistenti recuperate

Strumenti, requisiti prestazionali e premialità urbanistiche – QUEA

Modalità di applicazione (art.52 comma 3) alcune semplificazioni

Oltre agli interventi già esclusi dall'applicazione dei Requisiti Prestazionali della QUEA (interventi conservativi di QE: MO, MS, RRC, RE1).

Estendere l'esclusione anche per NC1 (ampliamenti), oppure introdurre una soglia di non applicabilità per gli interventi in ampliamento meno consistenti.

Ridurre il numero dei requisiti per interventi di NC2, potrebbero essere RP02, RP08, RP12 per contesti residenziali e terziari. Una valutazione a parte va operata per ambiti produttivi e portuali)

Parametro di escursione dei requisiti

Per una maggiore flessibilità rivedere il parametro che omogenizza l'applicazione dei requisiti, in senso più estensivo o adottare altro criterio.

Certificato di QUEA

Individuare criteri più semplici di certificazione dei Requisiti per le premialità ottenute, ad esempio in sede di certificazione di conformità edilizia per agibilità.

Esclusione o limitazione di alcune componenti dall'applicazione dei Requisiti Prestazionali

Per le componenti produttive e del metabolismo urbano l'applicazione dei requisiti almeno come oggi formulata, risulta di più difficile applicazione:

potrebbero essere escluse o semplificate

- CI06 Tessuto consolidato produttivo portuale
- CI07 Tessuto consolidato per servizi portuali – in parte
- CI08 Tessuto consolidato produttivo
- CI09 Tessuto consolidato terziario - in parte

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

- CI11 Insediamenti produttivi, ricettivi e terziari in territorio rurale
- CI15 Impianti del metabolismo urbano

Semplificazione dei singoli requisiti prestazionali (qui è limitato ai requisiti per le componenti insediative CI, rinviando ad altra lettura le componenti paesaggistiche CP).

Ad una prima lettura appare che nella tabella 2 della QUEA di pag.260, 261 compaiono in prevalenza per le Componenti Insediative 12 RP mentre nella tabella 1 di pag. 293 (requisiti per QE e RU) e tabella 1 (requisiti per AO) di pag. 295 compaiono 8 requisiti, inoltre nelle singole tabelle dei requisiti appare la dicitura QE da soddisfare, in altra sede (art 52 comma 3) parte degli interventi di QE è esclusa dalla applicazione dei requisiti,

si chiede di chiarire il quadro complessivo dell'applicazione dei requisiti alle categorie di intervento QE, RU, AO, non è chiaro se NC2 sia soggetta agli 8 requisiti

RP 02 Qualità del drenaggio urbano

L'indice di permeabilità D/C è invertito, sarebbe C/D.

Verificare le percentuali alla luce di simulazioni specifiche per la reale applicabilità.

Come già riportato appare di difficile applicazione e controllo ambientale per una serie di attività produttive e portuali (anche adottando pozzi drenanti, nell'impossibilità di altre soluzioni tecniche di drenaggio).

RP08 Confort microclimatico – copertura vegetale

Requisito molto importante ma, appunto perché tale, si chiede sia semplificato e reso facilmente e opportunamente applicabile.

Rivedere, come già riportato, il campo di applicabilità.

Verificare, con maggiori simulazioni per le aree scoperte, le densità realmente sostenibili, coniugando prescrizioni per i parcheggi pertinenziali, distanza da Codice civile delle alberature per le varie grandezze, ecc.

Semplificare i quattro parametri collegati (copertura arborea, copertura arbustiva, capacità di assorbimento della Co2, LAI – leaf area index), o per macrocategorie, o accorpendo in uno/due soli indicatori.

RP 12 Sostenibilità energetica

Importante per politiche di sostenibilità.

Verificare applicabilità, sostenibilità economica impiantistica, sulla base di verifiche termotecniche.

RP 13 Multifunzionalità e multiscalarità urbana

I parametri di riferimento risultano più adatti ad interventi medio/grandi, di difficile applicazione per piccoli interventi NC2.

Escludere NC2

RP14 Multifunzionalità alla scala edilizia

Escludere NC2. Rivedere, eventualmente introdurre premialità facoltative, non prescrittive, oppure demandare alle buone pratiche progettuali.

RP 18-Accessibilità integrata alle attrezzature e ai servizi pubblici e di uso pubblico, nell'ambito della sola famiglia Mobilità e accessibilità”.

Viene valorizzato come requisito negli interventi relativi a parchi e giardini, nell'ambito della città storica solo per alcune azioni progettuali, negli edifici per attrezzature e servizi di livello urbano, territoriale e locale. Non rende alcun valore di premialità.

Si ritiene che l'accessibilità sia un prerequisito del benessere ambientale (ambiente accessibile, usabile, sicuro, confortevole, riconoscibile, comunicativo e bello), che per tale motivo debba interessare tutte le azioni

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

progettuali indicate dal piano, realizzando luoghi (edifici e spazi pubblici) che siano al contempo sostenibili e inclusivi, affinché una città e il suo territorio possa definirsi realmente abitabile, accogliente e sicuro.

Richiesta: anche per quest'approccio progettuale, inscindibile dagli altri, potrebbero essere proposte deroghe, incentivi o premialità a fronte di adeguamenti virtuosi, oltre a renderlo più cogente vista, fra l'altro, la normativa nazionale presente.

RP 19 Consolidamento della rete di parchi urbani e territoriali

Per tipologie di intervento AU/SU (Addensamento sostituzione urbana), per livelli buono/ottimo

Condivisibile l'obiettivo, il reperimento di aree idonee nella Grande corona verde richiede di governarne/progettare la localizzazione nei contesti previsti. L'RP 19 prescrive l'acquisizione e cessione al pubblico di nuovo suolo e la sua realizzazione. L'acquisizione, se concentrata per un'organica attuazione, potrebbe innescare fenomeni speculativi.

Richiesta: verificare le simulazioni economiche per la somma degli effetti sui nuovi interventi produttivi di AU/SU. Se concentrabile in ambiti circoscritti valutare la possibilità di calmierare i prezzi di acquisizione.

Se, al contrario, le aree risultassero molto frammentate potrebbero costituirsi problemi gestionali. Valutare criteri di organizzazione degli ampi siti individuati idonei.

Escludere NC2

RP 20 Ip 20 Dotazione aggiuntiva di verde di prossimità

Per tipologie di intervento AU/SU (Addensamento sostituzione urbana), per livelli buono/ottimo

Condivisibile l'intento, potrebbe risultare non semplice reperire aree idonee divenendo elemento critico per l'attuazione. L'acquisizione certamente concentrata in ambiti limitati innesca fenomeni speculativi.

Richiesta: identificare contesti interessati, valutare la possibilità di introdurre monetizzazione o calmierare i prezzi di acquisizione.

Richiesta: valutare le simulazioni economiche per la somma degli effetti sui nuovi interventi produttivi AU/SU.

Escludere NC2

RP 21 Capacità di risposta alle domande abitative delle fasce sociali fragili

Ip 21 a Offerta abitativa minima per la domanda sociale

Valutare applicabilità o escludere per gli interventi di RE2, NC1, NC2

Ip 21 b Accessibilità al patrimonio edilizio residenziale

Valutare applicabilità o escludere per gli interventi di RE2, NC1, NC2.

Altri parametri per le componenti insediative

RP 07 Adattamento del patrimonio storico ai processi di subsidenza

Molto interessante il tema, ma con formulazione generica, non si capisce il campo di applicazione concreto.

Si chiede di chiarire ed eventualmente modificare, o demandare ad altro.

RP 09 Integrazione contestualizzazione paesaggistica

Necessaria attenzione progettuale, sembra però di difficile quantificazione. Il metodo suggerito di valutazione qualitativa lascia un margine di discrezionalità non facile da gestire sia in sede progettuale privata, sia valutativa amministrativa.

Chiarire e semplificare con più esattezza, oppure demandare alle buone pratiche progettuali.

Verificare congruenza fra tabelle dei pesi percentuali e tabella e Tabelle delle Componenti insediative e Requisiti di riferimento

RP 10 Valore culturale e identitario

48121 Ravenna Via Antonio Zirardini 14 telefono 0544 32308 codice fiscale 92008830397

e-mail: architettiravenna@gmail.com www.architettiravenna.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Anche questo requisito assume una valutazione qualitativa, i parametri di riferimento risultano più adatti ad interventi medio/grandi, di difficile applicazione per piccoli interventi, di difficile oggettivazione.

Rivedere, semplificare, oppure demandare alle buone pratiche progettuali.

Verificare congruenza fra tabelle dei pesi percentuali e tabella e Tabelle delle Componenti insediative e Requisiti di riferimento

RP 11 Qualità architettonica e urbana

Parametro simile ai precedenti, con metodo di valutazione quantitativa, essenziale, ma di non semplice oggettivazione, per i piccoli interventi solo due criteri sembrano più facilmente raggiungibili

Rivedere, semplificare riducendo a due i parametri per il livello sufficiente, oppure demandare alle buone pratiche progettuali.

Verificare congruenza fra tabelle dei pesi percentuali e tabella e Tabelle delle Componenti insediative e Requisiti di riferimento

13

ART. 61 - Città portuale e produttiva

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

Si articola nelle seguenti Componenti Insediative:

- CI06 Tessuto consolidato produttivo portuale (ZTO DI) – Comprende le parti di territorio a destinazione prevalentemente produttiva, tra cui il Polo chimico e le nuove aree della logistica, ricomprese nel perimetro del Piano Regolatore Portuale.
- CI07 Tessuto consolidato per servizi portuali (ZTO 02) – Comprende le parti di territorio per servizi portuali ricomprese nel perimetro del Piano Regolatore Portuale, tra cui il terminal crocieristico,
- CI08 Tessuto consolidato produttivo (ZTO 03) – Comprende le parti di territorio caratterizzate da edifici impianti per attività artigianali e industriali, situate:
 - negli insediamenti industriali principali di Bassette e Fornace Zarattini;
 - in alcuni agglomerati produttivi dei centri urbani della campagna e della frangia sud: Sant'Alberto, Mezzano. Piangipane. Pilastro, Castiglione. Madonna dell'Albero e Nuovo;
 - in altre aree artigianali minori per dimensioni e caratteristiche, ubicate prevalentemente in prossimità dei nuclei residenziali della campagna.
- CI09 Tessuto consolidato (ZTO 04) – Comprende le parti di territorio situate prevalentemente nel centro nella città policentrica e nei e caratterizzate da complessi edifici e impianti per attività terziarie miste.

La semplificazione funzionale può essere elemento positivo di gestione urbana se accompagnato da equilibrata polifunzionalità complementare, chiarezza e gestione; rimane da definire la normativa di dettaglio nel REC.

Tipologie trasformazione categorie di intervento

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

- Qualificazione Edilizia (QE) le categorie d'intervento conservative MO, MS, RRC ed REI di cui all'Art. 4, commi 6, 8 e 9 della presente Disciplina, sono sempre ammesse con incremento di SC a parità di volume;
- le categorie d'intervento RE2 e NC1 di cui all'Art. 4, commi e 1C della presenta Disciplina sono sempre ammesse,
- Ristrutturazione Urbanistica (RU) Non è ammessa
- Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU) ammessa nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla tabella dell'Art. 50, comma 9 della presente Disciplina e può comprendere la categoria d'intervento

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

NC2 di cui all' Art. 41 comma 10 della presente Disciplina, nelle situazioni alle condizioni cui all'Art.50 comma 10 della presente Disciplina.

Condivisibile la prevalenza degli interventi diretti nel tessuto consolidato produttivo e la non necessità nel tessuto produttivo ravennate della tipologia di trasformazione Ristrutturazione Urbanistica.

Più complessa, anche se si presume meno diffusa (almeno nel breve termine), l'applicazione della tipologia di intervento AU/SU (Addensamento o sostituzione urbana) considerando anche che vasti ambiti industriali sono già regolamentati dai Piani Attuativi previgenti, ai sensi del successivo comma 7.

In tali casi (AU/SU) la prescrizione del 30% di aree a standards pubblico (di cui 15% monetizzabile) e dei 5 requisiti prestazionali da applicarsi per gli ambiti produttivi consolidati (quindi in contesti esistenti) potrebbero, in taluni casi, non raggiungere il giusto equilibrio fra obiettivi pubblici ed esigenze private, disincentivando gli stessi interventi di Sostituzione Urbana in ambito produttivo.

Va, inoltre, attentamente valutata la disponibilità di aree libere ancora utilizzabili per l'insediamento di **nuove attività**, mentre per **l'ampliamento delle attività esistenti**, giustamente il PUG richiama le varie modalità attuative di norma, non solo ordinarie, quali l'art.53 della L.R. 24.17 (vedi comma 6).

Richiesta: verificare/riconsiderare lo standard di cui all'art. 50 comma 5a, oltre alle precisazioni per gli RP (vedi).

Richiesta: all'art. 50 comma 5a chiarire se le strade siano escluse dalla superficie per standards, ciò comporterebbe un ulteriore incremento della necessità di aree pubbliche.

Richiesta: negli interventi AU/SU, al fine di incentivarne la fattibilità, ampliare la polifunzionalità d'uso e la flessibilità di interventi e funzioni eliminando/semplificando i limiti dimensionali e le esclusioni presenti nei vari ambiti: terziario, commerciale, produttivo, ecc. (fatte salve le necessarie incompatibilità di contesto prevalente).

Destinazioni d'uso

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

- Per le CI06 e CI08
 - Produttiva (P)
 - Direzionale (D) limitatamente all'artigianato di servizio (persona, cose, beni di produzione, imprese, mezzi) per la sola CI08;
 - Commerciale (C): con esclusione degli esercizi con superficie di vendita (Sv) superiore a 1.500 mq solo se connessi all'attività produttiva in esercizio, con SC non superiore al 30% della SC di tale attività e compatibilmente con le condizioni di RIR; commercio all'ingrosso per sola CI08: ogni altra destinazione d'uso compatibile con il carattere produttivo della Componente Insediativa.
- per le CI07 e CI09:
 - Direzionale (D);
 - Commerciale (C) con esclusione degli esercizi con Sv superiore a 1.500 mq. Per le attività esistenti con Sv superiore a 1.500 mq è consentito il mantenimento e/o l'ampliamento rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi della presente Disciplina.

Si veda nota sulla flessibilità degli usi negli interventi di AU/SU.

Parametri urbanistici edilizi

Gli interventi sono attuabili nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- interventi diretti di Qualificazione Edilizia (QE): Diritti edificatori premialità

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

La possibilità di incremento omogeneo di SC rispetto all'esistente costituisce un elemento di equità di condizioni per le riqualificazioni/ampliamenti; tale modalità risulta però meno omogenea rispetto all'adozione

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

di indici di isolato anche nei tessuti produttivi (disincentivati dalla norma regionale) che si rivelavano più idonei a perseguire un'omogeneità di contesto.

Si confermano in tal modo le disequaglianze sedimentate.

In altro ambito, quello consolidato residenziale, si attribuisce l'incremento anche ai tessuti considerati saturi come definiti nell'attuale RUE, con quale impatto?

Richiesta: chiarire il criterio per la valutazione della potenzialità vigente con il PUG, in caso di sanatorie si devono applicare i Requisiti Prestazionali per l'incremento sino al 30 %?

Richiesta: verificare la possibilità di adozione di parametri diversi (indici o altro).

15

Interventi Indiretti (AO/PAIP) di Addensamento o Sostituzione Urbane (AU/SU):

Diritti edificatori e premialità

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

Cessione aree

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

Si veda la precedente nota

Vanno rispettati i seguenti ulteriori parametri:

IC $\geq 60\%$ della Sf, per le CI07 e CI09
 $\geq 50\%$ della Sf, per le CI06 e CI08

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

Il rapporto di copertura in ambito produttivo è, almeno in alcuni casi, elemento strategico per le necessità funzionali, va coniugato con le esigenze di funzionalità produttiva, specialmente per alcune tipologie.

Richiesta: rivedere l'IC per CI06 CI08, specialmente in ambiti particolari quale quello portuale, anche verificando la compatibilità con le premialità potenzialmente attribuite (nella pianificazione pregressa negli ambiti produttivi generalmente non risultava previsto).

Ipt $\geq 30\%$ della St per CI06 e CI08
 $\geq 60\%$ della St per CI07 e CI09

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

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

Ipf $\geq 20\%$ della Sf per le CI06 e CI08
 $\geq 40\%$ della St per le CI07 e CI09

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

15 % per le CI06 e CI08

80% per le CI07 e CI09

Richiesta: trattandosi di valore minimo di permeabilità per interventi RRC e RE1 ridurre al 15 % anche per CI07 e CI09

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

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Elemento essenziale e condivisibile di sostenibilità urbana la permeabilità in ambito produttivo va coniugata con le esigenze di funzionalità produttiva, specialmente nei piccoli interventi in ampliamento/ristrutturazione RE2 e NC1, ove è meno facile e più oneroso ipotizzare interventi ampi di desigillazione.

Pur apprezzando le varie soluzioni tecniche previste (pavimentazioni drenanti, tetti verdi, recupero acque meteoriche, ecc.), e in casi particolari forse gestibile con pozzi a dispersione, si chiede di valutare l'idoneità del parametro in tali aree, si propone di eliminare o eventualmente introdurre una gradualità delle prestazioni in relazione alla dimensione dell'intervento.

16

Cal e Car

Cal \geq 0,4 mq/mq per QE e \geq 0,6 mq/mq per AU/SU:

Car \geq 0,2 mq/mq per QE e \geq 0,3 mq/mq per AU/SU;

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

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

Condivisibile l'obiettivo, più attuabile nei grandi interventi di AU/SU, meno semplice l'adeguamento nei piccoli interventi, positiva la possibilità almeno di parziale di monetizzazione prevista da Ip8 per CI06 e CI08.

Richiesta: valutare con simulazioni economiche la somma degli effetti sui nuovi interventi produttivi di QE e AU/SU.

Richiesta: semplificare il parametro (articolato in quattro parametri) ed eventualmente introdurre una gradualità delle prestazioni in relazione alla dimensione dell'intervento).

H \leq ml 20,00 per le CI06 e CI08

\leq ml 22 per le CI07 e CI09

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

Negli interventi di Addensamento/Sostituzione Urbana delle C106 e C108d l'H max può essere incrementata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo produttivo.

Anche l'introduzione di H massima, specialmente per gli usi industriali e portuali, pur riconoscendo la deroga, costituisce elemento problematico rispetto ad alcune esigenze produttive, anche in caso di Qualificazione Edilizia.

Richiesta: eliminare o rendere più flessibile (diverse le esigenze degli ambiti artigianali da quelli industriali) le limitazioni di altezza in ambito produttivo CI06 CI08, sia per QE sia per AU/SU.

Ds 6,00 ml

Sono consentite le deroghe alle distanze minime di cui 9 dal Di 1444/68 previste dell'Art. 10 della LR 24/2017 fermo restando il rispetto delle norme del Codice civile.

Modalità di attuazione

Gli interventi nella Città portuale produttiva si attuano nel rispetto degli Art. 50 e 52 della presente Disciplina con le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 e i criteri contenuti nel Cap. dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, attraverso:

- IED per gli interventi diretti di QE;

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

- AO/PAIP per gli ambiti di rigenerazione ad intervento indiretto riconducibili agli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana*" individuati con perimetro ideogrammatico nell'elaborato OS5a e richiamati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, e in ulteriori ambiti interni al TU da individuare nel periodo di validità PUG nelle situazioni e alle condizioni di all'Art. 50, comma 5 punto b) e comma 6 della presente Disciplina
- Procedimento unico;
- Accordo di Programma (AdP);
- Intesa e Conferenza di servizi.

17

Per gli ambiti interessati dagli attuativi della pianificazione previgente, in corso di validità o comunque approvati con Accordi di programma e Accordi territoriali (Art. 58, 59 e 60 della LR 24/2017), le tipologie di trasformazione e categorie di intervento, le destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di attuazione contenuti in tali strumenti.

Richiesta: comprendere in tale norma anche gli ambiti (di ogni funzione, non solo produttivi) oggetto di Piani Attuativi già presentati entro i termini di legge (anche in variante al POC) e in corso di approvazione; si propone di integrare in tal senso le norme transitorie.

Requisiti prestazionali per il produttivo

Si richiamano le considerazioni già espresse

RP 02 Ip2 a permeabilità del suolo

Per tipologie di intervento QE qualificazione edilizia e AU/SU (Addensamento sostituzione urbana)

Elemento essenziale e condivisibile di sostenibilità urbana la permeabilità in ambito produttivo va coniugata con le esigenze di funzionalità produttiva, specialmente nei piccoli interventi in ampliamento/ristrutturazione completa RE2 e NC1, ove è meno semplice/più oneroso ipotizzare interventi ampi di desigillazione.

Pur apprezzando le varie soluzioni tecniche previste (pavimentazioni drenanti, tetti verdi, recupero acque meteoriche, ecc., e in casi particolari forse gestibile con pozzi a dispersione, si chiede di valutare l'idoneità del parametro in tali aree, escludendolo per le aree produttive o eventualmente introducendo una gradualità delle prestazioni in relazione alla dimensione dell'intervento.

RP 08 Ip08 Copertura vegetale e riduzione delle isole di calore

Per tipologie di intervento QE qualificazione edilizia e AU/SU (Addensamento sostituzione urbana)

Condivisibile l'intento, meglio attuabile in grandi interventi di AU/SU, a volte di non semplice reperimento il verde pertinenziale in contesti produttivi consolidati per interventi di QE, specialmente per piccoli interventi.

In ogni modo può essere utilizzata la monetizzazione prevista.

Richiesta: semplificare l'indice (articolato in quattro parametri)

Richiesta: valutare ed eventualmente introdurre una gradualità delle prestazioni in relazione alla dimensione dell'intervento).

RP 12 Ip 12 Copertura da fonti rinnovabili per la fornitura di energia termica ed elettrica

Per tipologie di intervento QE qualificazione edilizia e AU/SU (Addensamento sostituzione urbana)

RP 19 Ip 19 Dotazione aggiuntiva di parchi pubblici urbani e territoriali

Per tipologie di intervento AU/SU (Addensamento sostituzione urbana), per livelli buono/ottimo

Condivisibile l'obiettivo, il reperimento di aree idonee nella Grande corona verde richiede di governarne/progettare la localizzazione nei contesti previsti. L'RP 19 prescrive l'acquisizione e cessione al pubblico di nuovo suolo e la sua realizzazione. L'acquisizione, se concentrata per un'organica attuazione, potrebbe innescare fenomeni speculativi.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Richiesta: verificare le simulazioni economiche per la somma degli effetti sui nuovi interventi produttivi di AU/SU. Se concentrabile in ambiti circoscritti valutare la possibilità di calmierare i prezzi di acquisizione. Se, al contrario, le aree risultassero molto frammentate potrebbero generarsi problemi gestionali. Valutare criteri di organizzazione degli ampi siti individuati idonei.

RP 20 Ip 20 Dotazione aggiuntiva di verde di prossimità

Per tipologie di intervento AU/SU (Addensamento sostituzione urbana), per livelli buono/ottimo

Condivisibile l'intento, potrebbe risultare non semplice reperire aree idonee divenendo elemento critico per l'attuazione. L'acquisizione certamente concentrata in ambiti limitati innesca fenomeni speculativi.

Richiesta: valutare la possibilità di introdurre monetizzazione per RP20 o calmierare i prezzi di acquisizione.

Richiesta: valutare le simulazioni economiche per la somma degli effetti sui nuovi interventi produttivi AU/SU.

In riferimento all'Art. 52 della disciplina circa l'acquisizione di tali premialità urbanistiche facoltative mediante l'applicazione dei Requisiti Prestazionali e la relativa certificazione tramite Certificato di QUEA (che costituisce vincolo giuridico) si rileva una certa rigidità e complessità, in particolar modo per i piccoli interventi di QE in ampliamento (esempio: la scomparsa o la modifica di uno specifico albero o arbusto nel parametro collegato 4 LAI dell'IP08 incide sul requisito prestazionale, quindi sulla premialità attribuita e sul relativo vincolo giuridico ?).

Valutare effetti economici nei casi sufficiente, buono, ottimo.

Richiesta: introdurre elementi di semplificazione, almeno per gli interventi minori anche in ampliamento della QE, RE2 NC1.

Richiesta: correggere alcuni refusi nelle tabelle, esempio per CI15 nella tabella 1 di pag. 261 del documento di QUEA si devono soddisfare 5 RP che non si ritrovano sempre (1 su 5) nelle corrispondenti tabelle dei singoli RP.

Altre osservazioni

Una valutazione, anche di lungo periodo, sul passante ferroviario è tema ancora possibile e necessario.

Richiesta: Nella tavola OS 3 *Ravenna città interconnessa e accessibile sistema dell'intermodalità* valutare l'integrazione con simbolo ferroviario al By pass stradale sul Canale Candiano all'azione progettuale AP 5 *By pass Canale Candiano Art 22*.

Richiesta: In relazione all'art. 51 della Disciplina si chiede se la tavola QC 1.6 *ambiti a disciplina particolareggiata pregressa* riporti tutti i perimetri dei PUA pregressi, oppure solo quelli in corso di validità, qualora siano riportati tutti, dopo ricognizione, può essere utile e più chiaro distinguere i piani in corso (fattispecie b) da quelli scaduti, pienamente attuati o oggetto delle fattispecie a1, a2, a3.

Art 62 tessuti ed edifici isolati nel territorio rurale

La prescrizione alla cessazione dell'attività di ritorno all'uso agricolo penalizza fortemente le prospettive delle attività in essere.

Al comma 5 rivedere la prescrizione in caso di cessazione delle attività produttive esistenti per la criticità introdotta sulle attività esistenti.

ART 4 – Destinazioni d'uso, tipologie di trasformazione e categorie d'intervento

Comma 9. La Ristrutturazione Edilizia si articola come segue:

RE1 Ristrutturazione Edilizia conservativa, senza modifica di sagoma e di sedime e con incremento di SC interna compatibile con le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche esistenti, anche con demolizione e ricostruzione;

RE2 Demolizione e ricostruzione senza i limiti di sagoma e sedime della RE1.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

ART 59 – Città storica

Comma 6. Limitatamente agli edifici secondari rispetto all'edificio principale, alle superfetazioni e ai corpi minori di recente edificazione incompatibili con il contesto, regolarmente autorizzati o condonati, è ammessa la ricomposizione volumetrica, anche con trasferimento dei volumi in altra parte del lotto, al fine di ripristinare l'unità storico- architettonica tra l'edificio principale e l'area pertinenziale comprensiva di eventuali spazi verdi e corpi di fabbrica secondari. Tale trasformazione è consentita per manufatti che non presentino valore storico-documentario, sulla base della documentazione storico-critica di cui al precedente comma 5.

Tra i due commi sopra riportati c'è un'evidente incompatibilità, in quanto non si può ricomporre o fare rigenerazione urbana senza modificare almeno i prospetti. Inoltre, questa norma impedisce la demolizione totale dei fabbricati fatiscenti o di scadente qualità architettonica in centro storico, con ciò limitando la realizzazione di un buon progetto di architettura.

Richiesta: rivedere gli articoli e relativi commi lasciando margini di flessibilità agli interventi da valutarsi sui casi specifici.

Calcolo indice medio di isolato

ART 60 comma 5. Parametri urbanistici ed edilizia C103 tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1), il quale rimanda al cap. B3.1 della QUEA.

Ripristinare gli indici medi degli isolati (se non è possibile in cartografia si potrebbe inserirli in una norma in cui si specifica che nei casi in cui sono necessari ...si possono applicare gli indici del previgente RUE).

Nella norma del PUG è sottolineato che l'indice medio per isolato è "rilevabile agevolmente e in via speditiva" quindi si è considerato che comunque ci sono casi in cui è necessario. Si desidera sottolineare che il calcolo dell'indice medio per isolato demandato al libero professionista e al collega dell'ufficio di piano che deve assentirlo è una grande responsabilità (come rilevare la superficie esistente legittima?) poiché riguarderà soprattutto molti casi di pratiche a sanatorie.

Le pratiche a sanatorie costituiscono ormai il 50% dell'attività amministrativa edilizia sia per l'obbligo della relazione tecnica da allegare agli atti di compravendita sia per intraprendere qualsiasi attività sul patrimonio esistente.

I centri minori: il forese

1. Osservazioni su documenti non prescrittivi (strategiche) – Elab_01_Doc_Strategico_2019 12 30_Def

In linea generale manca un vero 'riconoscimento' dei centri minori/agglomerati del forese:

- vincoli ambientali puntuali e limitati
- tutele ambientali limitate
- beni architettonici tutelati rilevati per ogni aggregato
- riconoscimento di tutela archeologica
- vincoli idrogeologici moderati
- alcune aree escluse da tutela
- alberi monumentali tutelati
- viabilità storica
- instabilità sismica
- rischi naturali, industriali e sicurezza
- uso del suolo: intensivizzazioni e estensivizzazioni

I centri minori hanno valore storico in quanto aggregati sociali che narrano la storia della città pre e post-bonifica. In coerenza con il Documento strategico si propone di estendere i concept già attuati per il nucleo urbano principale al forese:

- analisi approfondita dell'edificato rurale per valore storico/culturale/tipologico in relazione al contesto come casi di unicità, generazione di attrattività e rigenerazione come riattivazione dei centri minori
- proposta di 'riconoscimenti' per integrazione nella rete/turistica
- aree in prevalenza 'sicure' in termini idrogeologici

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

- protezione della biodiversità e potenziamento, uso del suolo da verificare per proposta varietà in base ad analisi storica
- rete pedalabile principale da estendere ai centri del forese connettendoli tra di loro e al tessuto del centro storico, dalle direttrici est/ovest alla generazione di direttrici nord sud a supporto del cittadino e di un turismo "lento" sintonizzato con le opportunità di fruizione delle risorse naturalistiche e storiche diffuse sul territorio

- creazione di connessioni attrattive nel territorio forese attraverso la rigenerazione dei 'Borghi' del Forese a partire dalle emergenze (recupero e rifunzionalizzazione di edifici storici con acquisizione pubblica di casolari o altri edifici di valore storico riconoscibile in disuso in grado di recuperare una funzione attrattiva se rigenerati, valore culturale naturalistico "natural heritage")

- innovazione sociale. Riattivazione del forese generando attrattività turistica come nuclei storici pre-bonifica attraverso il recupero della cultura locale (progressiva costruzione di una rete museale, ...)

Trasferire nei documenti prescrittivi:

- LS1_Valorizzare e riqualificare la rete dei centri abitati e l'edilizia dismessa della campagna ravennate.

La valorizzazione dei centri urbani avviene sì con l'incentivazione della residenzialità ma per riuscire a portare la popolazione nei centri del forese servono le infrastrutture che in questo piano non sono ben specificate. Ben vengano i mix di destinazioni d'uso in ragione delle diverse vocazioni di ciascuno dei centri ma senza una rete di mobilità ecosostenibile anche il turismo ecologico avrà delle difficoltà

Si propone di definire una strategia di interventi di mobilità sostenibile che incentivi non solo la ciclabilità, ma anche il trasporto pubblico locale e le nuove modalità condivise di trasporto.

- LS2_Qualificare e valorizzare il paesaggio forestale e agrario.

- LS3_Incentivare la sostenibilità e la tipicità della produzione agricola e della sua filiera.

Incrocio dell'economia agricola con altre funzioni a partire da quella turistica – in considerazione della scarsa attrattività estetica del paesaggio agrario e dell'assenza di coltivazioni tipiche appartenenti alla filiera corta del cibo. La diffusa presenza di immobili abbandonati, tuttavia, mal si presta a offerte di tipo agrituristico di qualità, ma più ragionevolmente a supportare le esigenze aziendali collegate alle colture seminatrici (depositi, funzioni accessorie, ricoveri attrezzi, ecc.)

L'agricoltura di precisione 4.0 che dovrebbe sostituire la produzione intensiva per una maggiore sostenibilità, porta con sé attività di terziario e università per colture spesso sperimentali.

Chiarire le finalità delle colture sperimentali sia in tema di ricerca sia in tema di produttività, ovvero messa a reddito delle stesse (mercato di nicchia a km 0?).

AP2 - Sotto il precedente tema troviamo anche l'agro-biodiversità, cioè la riscoperta di specie tipiche protette connotanti il paesaggio storico Ravennate.

Non è chiaro come i piccoli e medio-piccoli produttori possano inserirsi nel quadro disegnato di una filiera di produzione sostenibile. È pensabile la loro trasformazione in fattorie didattiche e agriturismi, ovvero in altre attività reddituali, visto il giudizio espresso sulla non attrattività turistica della campagna ravennate?

AP3 – Fare rete fra produttori per creare la filiera del cibo a km 0.

Il termine "rete" è divenuto un mantra che spesso non individua processi, strategie e strumenti perché diventi realtà. Si propone di chiarire con indicazioni di processo come costituire la rete tramite il coinvolgimento diretto dei portatori d'interesse.

AP4 - Corona verde orti urbani visti come transizione tra l'ambito urbano e lo spazio rurale

Si riscontra la difficoltà di mettere in relazione la cintura verde attuale con la nuova prospettata dal piano, essendo presente la cesura determinata dalla SS16 "Classicana". Questo dato di fatto pare rendere di difficile attuazione la continuità degli urbani.

2. Osservazioni su documenti prescrittivi (mirate)

a) QC-1 Piani e vincoli sovraordinati e comunali (contenenti i vincoli che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti dalle leggi, dai piani generali, settoriali e attuativi e dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela, ai sensi dell'Art. 37 della LR 24/2017)

- In particolare, QC_1_7 'Riconoscimenti' paesaggistici nel forese da verificare per integrazioni – Riferimenti prescrittivi al Forese presenti in diverse schede.

SCHEDE 80 - Aree non idonee o parzialmente idonee per la localizzazione di impianti fotovoltaici.

48121 Ravenna Via Antonio Zirardini 14 telefono 0544 32308 codice fiscale 92008830397

e-mail: architettiravenna@gmail.com www.architettiravenna.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Alta percentuale del forese riconosciuto in Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale, aree di concentrazione di materiali archeologici, dossi di pianura, aree agricole incluse nelle zone D e nelle aree contigue a Parchi nazionali, interregionali e regionali in contraddizione con *SCHEDA 23- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale* di tutela in cui il forese non è preso in considerazione. Proposta di adeguamento scheda 23 per 'riconoscimento' e tutela coerente e relative tavole di riferimento.

SCHEDA. 90 – Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa – Ambiti oggetto di accordi con i privati ex art.18 lr 20/2000.

Non sono chiare le implicazioni e le applicazioni.

b) Sintesi delle componenti paesaggistiche e insediative

DISCIPLINA. Valore prescrittivo dei perimetri CO08 Strade e Piazze e CP09 Parchi e giardini.

Andrebbero integrate le componenti strategiche per il forese.

c) Sintesi delle CP/CI

DISCIPLINA.

In riferimento alla LR 24/2017 modifica indici per compatibilità con utilizzo protocolli energetico ambientali per misura della sostenibilità/green deal come prescrizione.

d) Elaborato Guida per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (capitolo D1 che definisce i requisiti prestazionali (RP).

- inserire nel capitolo prescrittivo D1: riferimenti all'attivazione delle politiche dell'Agenda digitale urbana" indicate nel Cap. C2.3 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA per superare il digital divide fra centro-città e centri urbani della campagna, garantire la massima accessibilità digitale del territorio per creare condizioni di appetibilità abitativa e imprenditoriale diffusa, realizzare 'isole digitali' nelle diverse Parti Urbane, come 'piazze' di nuova generazione, per incrementare i servizi sociali, culturali e socio-sanitari a distanza, vitalizzare il sistema della città policentrica del forese con attività creative per servizi avanzati e del tempo libero

- In riferimento alla LR 24/2017 modifica indici dotazioni territoriali per compatibilità con utilizzo protocolli energetico ambientali per misura della sostenibilità/green deal come prescrizione (ridurre parcheggi e/o superfici non drenanti per riduzione effetto isola di calore, ...). Prestazioni 'misurabili e valutabili': integrare in prescrizione uso protocolli energetico ambientali per premialità in coerenza con LR 24/2017.

REFUSI RISCONTRATI NEL PUG.

1) DISCIPLINA a pagina 90 comma 4 lettera f (art.50 MODALITÀ DI ATTUAZIONE) alla decima riga dal basso:

È facoltà dei proponenti degli interventi diretti di QE presentare proposta di PPC. (si presume) PCC

2) DISCIPLINA a pagina 122 (art.60 TIPOLOGIE ...) nella penultima riga:

- CI03, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla tabella dell'Art. 50, comma 9 (si presume) 10 della presente Disciplina; - CI04, non è ammessa;

3) QUEA pag. 285 nel titolo MOBILITÀ E ACCESIBILITÀ manca una S.

Per il Gruppo di Lavoro

La coordinatrice

Arch. Piera Nobili