



PIANO STRUTTURALE COMUNALE

VARIANTE IN RIDUZIONE 2018 E CONSEGUENTI MODIFICHE AL RUE, AL 2° POC E AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

ADOTTATO con Delibera di CC. n. 222989/156 del 11/12/2018
PUBBLICATO sul B.U.R. n. 408 del 27/12/2018
APPROVATO con Delibera di CC. n. del
PUBBLICATO sul B.U.R. n. del

QUADRO CONOSCITIVO

DICEMBRE 2018



Indice generale

A – SISTEMA ECONOMICO E SOCIALE	4
A.1 - aspetti demografici	4
A.2 - sistema produttivo	6
B – SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE (omissis).....	7
C – SISTEMA TERRITORIALE.....	7
C.1 - IL SISTEMA INSEDIATIVO	7
C.1.1. il sistema insediativo territoriale (omissis).....	7
C.1.2. il sistema insediativo storico urbano e rurale, (omissis).....	7
C.1.3. il sistema dei territori urbanizzati – patrimonio edilizio.....	7
C.1.4. il sistema delle dotazioni territoriali, (omissis).....	13
C.2. IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ (omissis).....	13
C.3. IL SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE	13
D – SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE.....	14
D.2 STATO DEL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO E SUA EVOLUZIONE.....	14
D.2.1 STATO DI ATTUAZIONE DEL PSC.....	14

A – SISTEMA ECONOMICO E SOCIALE

A.1 - aspetti demografici

Andamento della popolazione

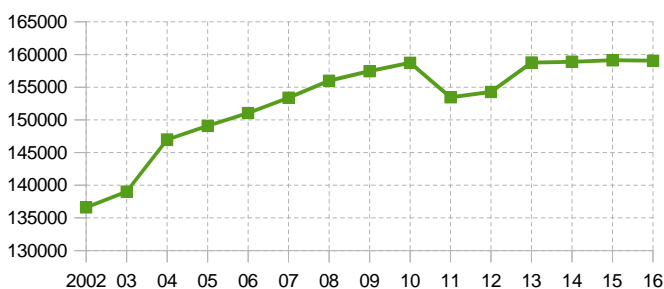
Le previsioni demografiche contenute nella relazione di PSC 2003 capitolo *Le quantità* pag 74 prevedevano per il dimensionamento del PSC, benché riferito ad un orizzonte di 15 anni, una valutazione su base quinquennale coincidente con la durata dei POC da ricalibrare di volta in volta in ogni POC successivo. La valutazione del primo quinquennio 2003-2008 contenuta nel PSC 2003, avvenuta in un momento di crescita sia economica che di popolazione, era suddivisa per:

1. stima della popolazione
2. stima delle famiglie
3. abitazioni costruite
4. superficie media delle abitazioni

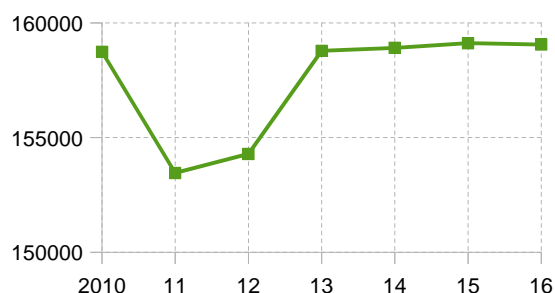
rispetto a queste stime si è verificata la corrispondenza delle previsioni

1 - Valutazione della stima della popolazione

Lo scenario di stima della popolazione per il PSC 2003 per il quinquennio 2003-2008 che assumeva nella sua ipotesi intermedia (quella considerata maggiormente attendibile), valori di crescita costante rispetto alla tendenza rilevata nei 5 anni precedenti, si è rilevata attendibile per il quinquennio di riferimento se confrontata ai dati istat rilevati e riportati a seguito.



Andamento della popolazione residente
COMUNE DI RAVENNA - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno



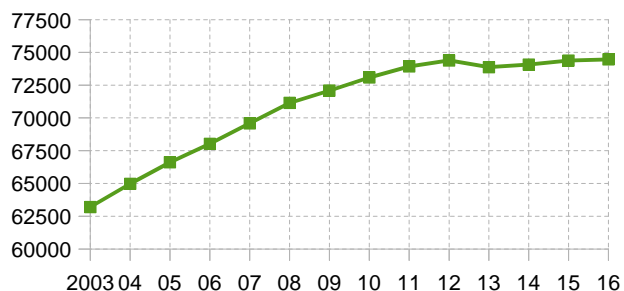
Andamento della popolazione residente
COMUNE DI RAVENNA - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno

In fatti nel corso degli anni seguenti l'approvazione del PSC 2003 (approvato nel 2007) si nota che partendo dal 2004 c'è stato un trend di crescita tendenzialmente costante fino a prima all'ultimo censimento del 2011, a seguito del quale la popolazione del comune di **Ravenna** ha avuto un calo del trend di crescita come si può evincere dal grafico sopra riportato inerente appunto l'andamento della popolazione del comune di Ravenna dal 2002 al 2016.

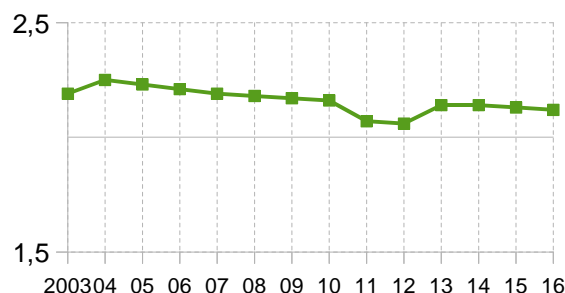
Ad oggi invece la popolazione della città si mantiene su valori costanti di circa 159 mila persone dal 2013, come si evince dal grafico dell'andamento della popolazione di dettaglio dal 2010 al 2016. Considerando che i dati comprendono già il saldo dei flussi migratori interni ed esteri, si riscontra un evidente calo dell'incremento della popolazione ed una stasi del numero di residenti.

2 - Valutazione della stima delle famiglie

Lo scenario di stima delle famiglie per il PSC 2003 per il quinquennio 2003-2008 che assumeva due possibili ipotesi di stima è risultata in entrambi i casi sottostimata in quanto si è avuto nel quinquennio in questione (in base ai dati istat) una crescita maggiore del numero delle famiglie rispetto alle previsioni, crescita che è rimasta costante fino a circa il 2008, dopo di che l'aumento ha iniziato a rientrare fino al picco di famiglie raggiunto nel 2012 sui cui valori ci si è poi stabilizzati fino ai giorni nostri.



Andamento del numero delle famiglie
COMUNE DI RAVENNA - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno



Andamento dei componenti medi per famiglia
COMUNE DI RAVENNA - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno

Mentre il numero delle famiglie aumentava ne diminuiva il numero medio dei componenti, fattore che denota un aumento delle famiglie mono componente.

3 – Valutazione delle abitazioni costruite e superficie media delle abitazioni

Lo scenario di stima delle abitazioni per il PSC 2003 per il quinquennio 2003-2008 assumeva come valore ipotizzabile il valore medio del decennio precedente pari a circa 600 abitazioni costruite l'anno, prevedendo quindi per il quinquennio 3000 abitazioni, questo si deduce dalla relazione di PSC 2003 e dalla tabella sotto riportata da esso derivata.

OPERE ULTIME FABBRICATI RESIDENZIALI 1991 – 2003

Anno	Abitazioni	mc	mq	mq/Abit.
1991	420	204.576	68.192	162
1992	513	225.981	75.327	147
1993	422	214.195	71.398	169
1994	458	212.157	70.719	154
1995	378	113.718	37.906	100
1996	308	133.844	44.615	145
1997	740	271.516	90.503	122
1998	552	183.218	61.073	111
1999	873	325.166	108.389	124
2000	654	267.668	89.222	136
2001	550	217.293	72.431	132
2002	592	200.505	66.835	113
2003	867	260.545	86.848	100
1993 - 2003	6394	2.399.825	799.939	125

tabella tratta dalla relazione di PSC 2003

I dati del servizio statistica del Comune di Ravenna rispetto l'andamento della realizzazione delle abitazioni, per gli anni immediatamente successivi alla stesura del PSC, mostrano una conferma per quanto riguarda il quinquennio 2003-2008, confermando le previsioni assunte alla base dei calcoli. Si registra invece un drastico calo nella realizzazione delle abitazioni che passa, dalla media dei due quinquenni precedenti di 600 abitazioni ultimate annue, ad una media, di 163 abitazioni per il quinquennio 2009-2013. Il divario aumenta ulteriormente se consideriamo gli ultimi quattro anni dal 2014 al 2017, dove si registra una media annua di sole 83 abitazioni ultimate.

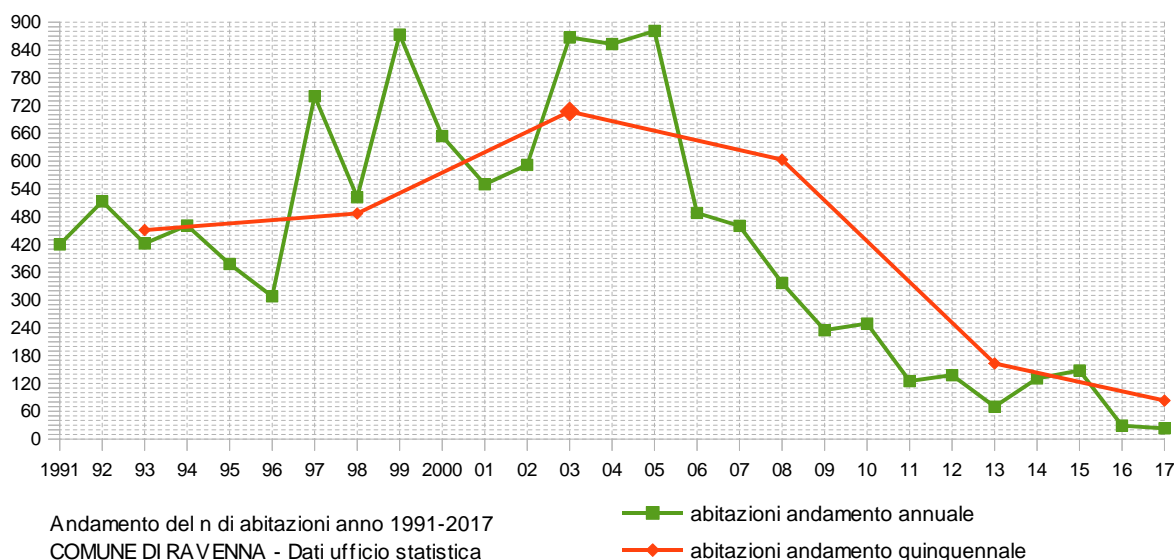
OPERE ULTIME FABBRICATI RESIDENZIALI 2004-2017

Anno	Abitazioni	mc	mq	mq/Abit.
2004	853	254826	85942	101
2005	881	295310	98437	112
2006	488	188534	62845	129
2007	460	140401	46800	102

2008	337	111603	37201	110
2009	235	89228	29743	127
2010	249	83932	27977	112
2011	125	51631	17210	138
2012	138	46589	15530	113
2013	70	34961	11654	166
2014	131	42613	14204	108
2015	148	52441	17480	118
2016	29	14586	4862	168
2017	23	13043	4348	189
2004-2017	4167	1422698	7474233	114

Dati Ufficio Studi e Statistica – Comune di Ravenna

I dati riportati nelle due tabelle soprastanti (quella derivata dal PSC 2003 e quella degli anni successivi fino al 2017) messi a confronto nel grafico sottostante evidenziano quindi come la crisi economica partita dal 2006, abbia inciso in modo significativo sul settore delle costruzioni e in primis sulla quantità delle abitazioni ultimate.



A.2 - sistema produttivo

La situazione del comparto edile nella Provincia di Ravenna

Nell'ambito dell'andamento delle imprese, il comparto che ha subito la maggiore contrazione è il comparto edile, in quanto dal 2008 al 2017 la diminuzione dei lavoratori edili attivi nella provincia di Ravenna è passata da 6.112 a 2.399 unità pari a -61%, solo nell'anno 2016 si sono persi 166 addetti. Con riferimento allo stesso periodo, anche le aziende hanno subito una forte riduzione passando da 1.199 a 488, questi numeri sono confermati anche dal calo delle ore lavorate che da un anno all'altro è stato del 5%. Quasi stabile invece il numero delle aziende edili della provincia con almeno un dipendente che passa da 495 a 479. Sono invece soprattutto le grandi aziende storiche del territorio, quelle con molti dipendenti, che hanno avuto le maggiori difficoltà. Le prime 10 aziende per numero di occupati passano da 658 a 551 addetti complessivi.

Da segnalare che hanno chiuso anche molte piccole aziende oltre ad alcune medio/grandi.

Il calo drastico dei lavoratori edili dal 2008 al 2017, seguito da quello delle aziende edili, è strettamente correlato con l'andamento del decremento dei fabbricati residenziali così come riportato nella precedente tabella "Opere ultimate fabbricati residenziali 2004-2017".

B – SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE (omissis)**C – SISTEMA TERRITORIALE****C.1 - IL SISTEMA INSEDIATIVO**

C.1.1. il sistema insediativo territoriale (omissis)

C.1.2. il sistema insediativo storico urbano e rurale, (omissis)

C.1.3. il sistema dei territori urbanizzati – patrimonio edilizio**Andamento del settore edilizio e del mercato immobiliare****Livello nazionale**

Secondo l'“Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni” (a cura di Ance febbraio 2018) in Italia nel 2017 gli investimenti nel settore delle costruzioni ammontano a 123.353 milioni di euro, ancora in lieve calo tendenziale dello 0,1% in termini reali rispetto al 2016.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

	2016 Milioni di euro	2014	2015	2016 ^(°)	2017 ^(°)	2018 ^(°)	Var. % 2017/2007
		Variazione % in quantità					
COSTRUZIONI	122.727	-6,8%	-1,0%	-0,7%	-0,1%	2,4%	-36,5%
.abitazioni	66.090	-7,1%	-0,3%	-0,3%	0,1%	1,7%	-28,9%
- nuove (°)	19.584	-21,7%	-2,1%	-3,3%	-0,7%	2,8%	-64,2%
- manutenzione straordinaria(°)	46.505	1,5%	0,5%	1,0%	0,5%	1,3%	20,9%
.non residenziali	56.637	-6,5%	-1,8%	-1,0%	-0,4%	3,2%	-43,4%
- private (°)	33.171	-7,5%	-4,3%	1,7%	1,5%	3,7%	-36,8%
- pubbliche (°)	23.466	-5,1%	1,9%	-4,7%	-3,0%	2,5%	-51,1%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

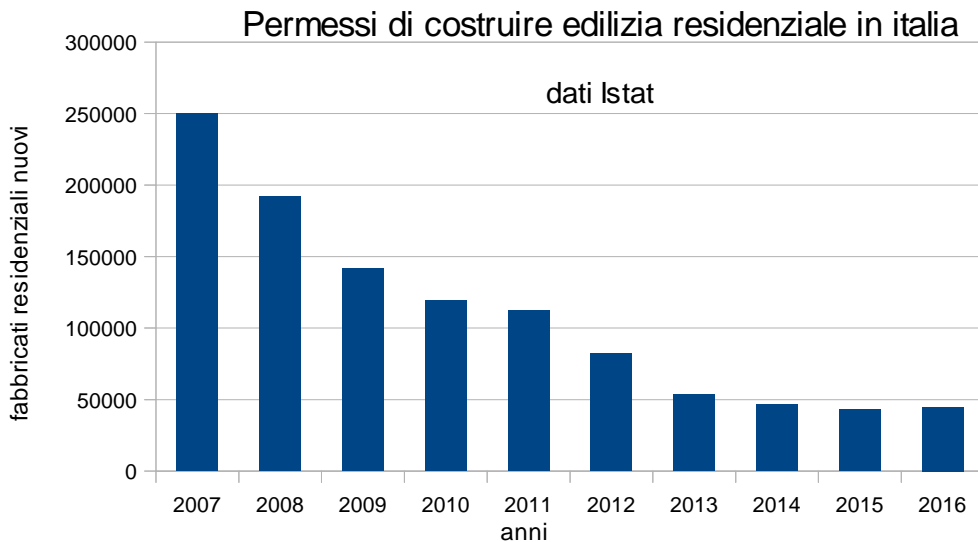
(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

Secondo le stime annuali elaborate su dati Istat come risulta dalla soprastante tabella, nel periodo 2007-2017 in Italia il settore delle costruzioni avrebbe perso il 36,5% degli investimenti, con una perdita particolarmente concentrata sulle nuove abitazioni (-64,2%).

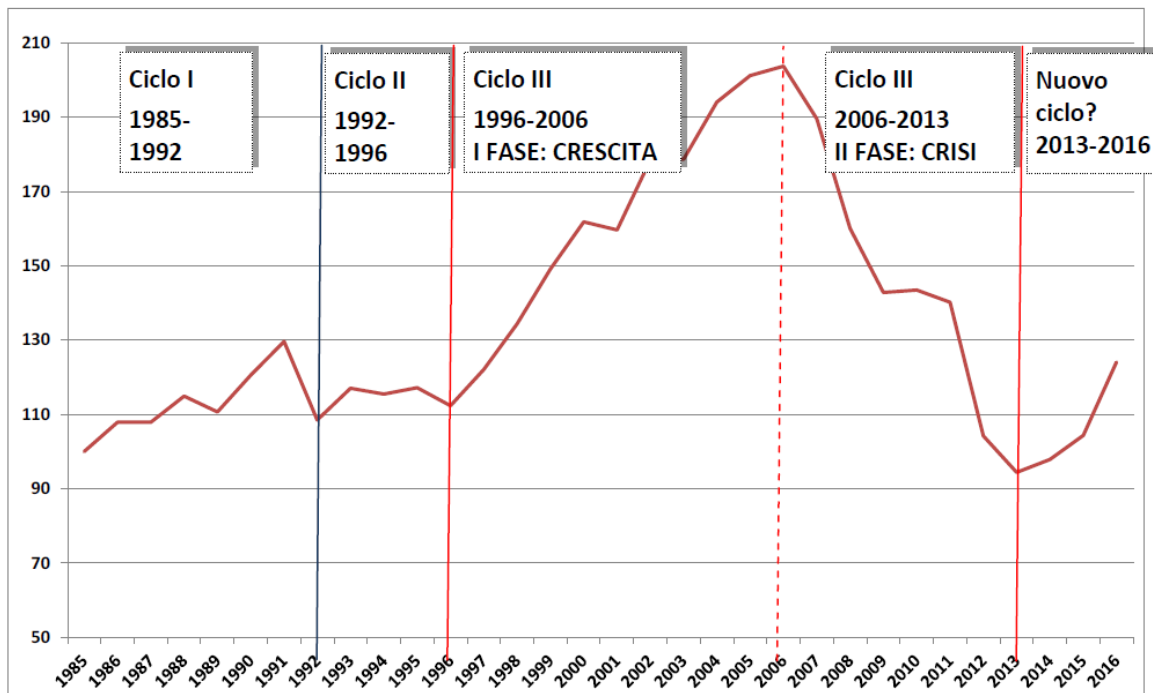
I dati Istat relativi ai permessi di costruire riferiti all'edilizia residenziale in particolare (ma anche a quella non residenziale) che possono essere considerati anticipatori della produzione futura, manifestano prime lievissime variazioni positive, ancora ben lontane tuttavia a compensare l'enorme gap creatosi rispetto ai valori del 2007.



Dati ISTAT 2017

Secondo i dati dell'Agencia delle Entrate il mercato immobiliare delle abitazioni italiane ha subito una crisi notevole, in particolare in merito al numero di unità abitative oggetto di compravendite. A partire dal 2006 (apice del forte ciclo di crescita 1996-2006) ha iniziato una lunga e rapida discesa che ha toccato il fondo delle vendite nel 2013 dove il mercato mostrava livelli addirittura inferiori a quelli della fine degli anni ottanta. Dal 2014 inizia a registrarsi un ritorno di vendite influenzato dagli effetti dell'entrata in vigore del nuovo regime delle imposte (di registro, ipotecaria e catastale), il dato del 2015 rappresenta un dato di crescita *tout court* (+6,5%). Il mercato della compravendita di abitazioni in Italia risulta in ripresa 6,1% anche a fine 2017, seppur con un ritmo meno intenso rispetto all'anno precedente.

Figura 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN²) in Italia 1985-2016



Osservatorio del mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – Rapporto Immobiliare 2017
Il settore residenziale

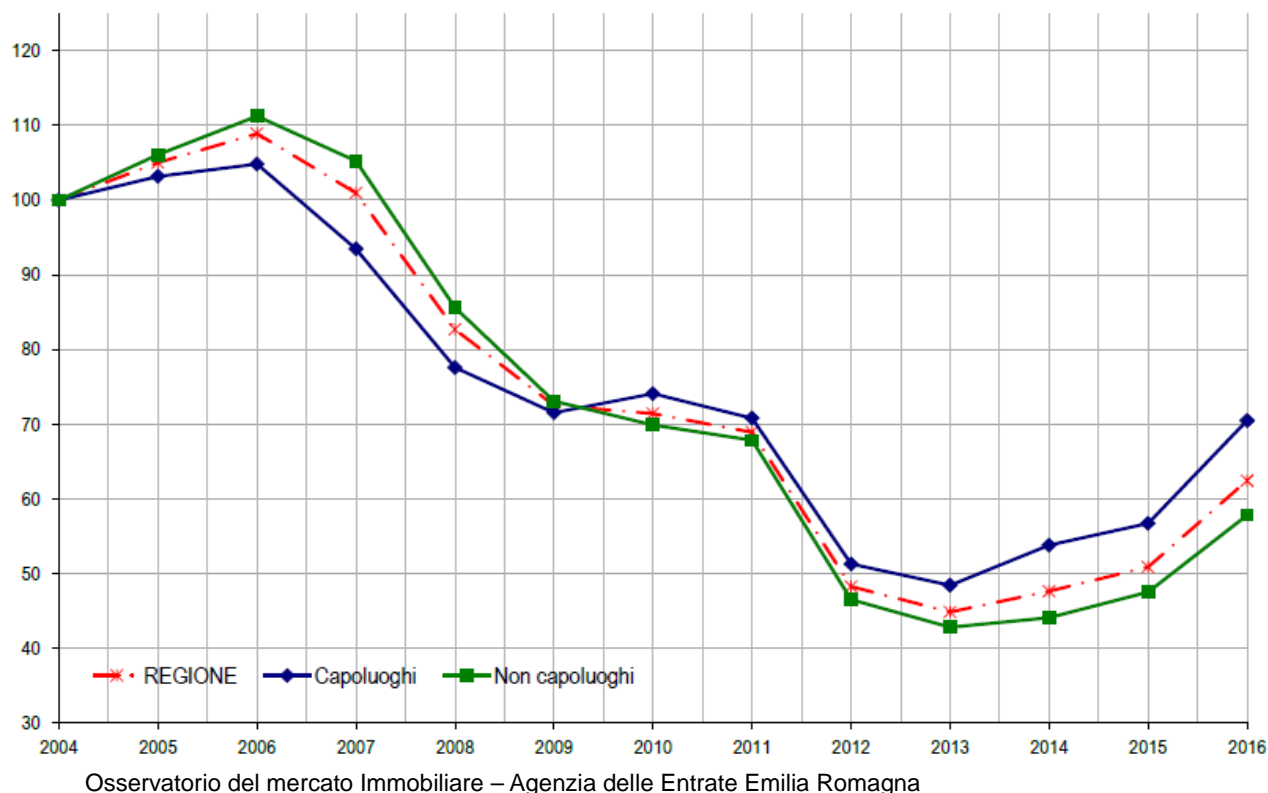
Osservare l'andamento dei soli ultimi anni delle variazioni percentuali delle transazioni di abitazioni può risultare fuorviante e forse non fa ben comprendere l'abisso nel quale era sprofondata in valore assoluto il mercato. Osservando il mercato da un punto di vista più storico viene evidenziato lo sconcertante dato: i 406 mila scambi di case registrate dall'Agenzia delle Entrate nel 2013 erano meno di quelle rilevate nel lontano 1985. La variazione percentuale di aumento del numero di scambi registrato nel 2016 rispetto al 2015 (pari al 18,9%) pertanto si deve ascrivere ai ridotti livelli del numero di compravendite del 2015 e degli anni precedenti: Il lento seppur graduale recupero del periodo 2013 - 2017, pari a quasi +40 punti percentuali, non è stato ancora in grado di colmare il gap del -54% che si è registrato tra il 2006 ed il 2013.

In questi ultimi 3 anni il miglioramento dell'economia in generale e le migliori aspettative economiche delle famiglie, hanno finito per incidere sulla domanda di abitazioni, anche per la disaffezione nei confronti dell'investimento in titoli di Stato italiani. I miglioramenti nel numero di scambi sono imputabili anche ad altri driver economici, ed in particolare alla positiva evoluzione generale delle pratiche di erogazione del credito: nel 2016, infatti, la quota di scambi con ricorso al mutuo rispetto al totale degli acquisti guadagna ancora 3 punti (quasi cinque punti erano stati recuperati nel 2015) portandosi al 48,5% e superando il 50% nelle aree del Nord e del Centro. A questo miglioramento ha contribuito anche il repricing immobiliare che, nella sua componente residenziale monitorato dall'Istat dal 2010, raggiunge in media italiana il significativo dato, al primo trimestre 2017, del -14,4% rispetto all'anno "base" (2010). Ci sono poi le trasformazioni sociali: la famiglia non è più stabile come un tempo, le separazioni aumentano ed il risultato è che oggi c'è una forte domanda di immobili da parte di single dotati di tutti i confort (garage, classe energetica A, adeguamento antisismico, largamente domotizzate) che non sembrano incontrare ancora le caratteristiche dell'offerta.

Livello regionale

Analizzando i dati storici e i grafici forniti dall'*Osservatorio del mercato immobiliare della Regione Emilia Romagna*, per quanto attiene alla movimentazione del patrimonio immobiliare e prendendo come valore di riferimento il numero di transazioni normalizzate (NTN) negli anni 2004-2016 si nota come venga confermato anche a livello regionale l'andamento tra le fasi di crescita e quelle di crisi che si sono verificati a livello nazionale. Individuando anche a livello regionale un graduale recupero iniziato a partire dal 2013.

Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



Nell'anno 2016 a livello regionale, si è registrato un sostanziale incremento (+22,8%) in termini di numerosità di contrattazioni rispetto al 2015. Tale incremento risulta ancora più significativo (+24,3%) se il parametro di riferimento è costituito dalle sole nove città capoluogo. A livello regionale si nota un più elevato dinamismo del triennio 2014 – 2016 rispetto a quello della media nazionale, pur restando comunque ancora lontani dal colmare il gap di calo intercorso dal 2006 al 2013 anche a livello regionale.

Livello provinciale e comunale

Approfondendo l'analisi dei dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare della regione Emilia Romagna* più in dettaglio va innanzitutto precisato che la Provincia di Ravenna è caratterizzata da territori di natura assai eterogenea che includono zone costiere, zone pianeggianti e zone di montagna, e che quindi i dati prendono a riferimento sei macro aree geografiche individuate proprio sulla base delle peculiarità economiche e socio-ambientali, che caratterizzano questi territori:

- Ravenna Comune;
- Cervia;
- Alta pianura del Lamone (Faenza, Castel Bolognese, Solarolo e Russi);
- Bassa Romagna (Bagnacavallo, Lugo, Cotignola, Fusignano, Alfonsine e Conselice);
- Collina del Senio e del Lamone (Brisighella, Riolo Terme e Casola Valsenio);

Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

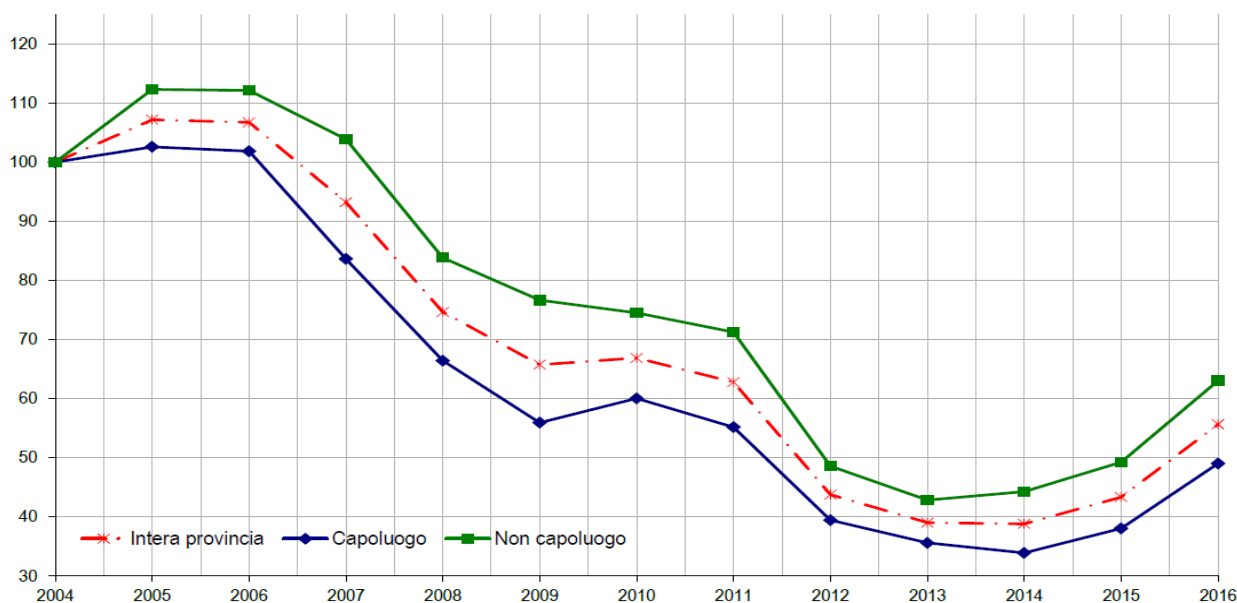
Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia
ALTA PIANURA DEL LAMONE	850	28,33%	19,39%
BASSA ROMAGNA	810	22,10%	18,47%
CERVIA	559	35,39%	12,75%
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	131	34,64%	3,00%
RAVENNA Comune	2.034	28,93%	46,39%
RAVENNA Provincia	4.384	28,43%	100,00%

Osservatorio del mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate Emilia Romagna

La tabella soprastante denota come il mercato immobiliare delle abitazioni nel 2016, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente, così come risulta dalla Tabella sopra riportata, dove per l'intera provincia si è riscontrato un aumento delle compravendite, del 28,43%. Il numero maggiore di compravendite si sono riscontrate nel Comune capoluogo (ben il 46,39%) e a seguire nelle macroaree "Alta Pianura del Lamone" (19,39%) e "Bassa Romagna" (18,47%).

L'analisi della serie storica del numero di transazioni normalizzate (NTN) a partire dal 2004, per l'intera provincia, il solo Comune Capoluogo e, in forma aggregata, i rimanenti Comuni, che si può osservare dal grafico sopra riportato, evidenzia che i tre grafici mantengono lo stesso andamento, confermando la ripresa dell'ultimo anno in parallelo a quanto successo a livello regionale. Si resta comunque ancora lontani dal colmare il gap di calo intercorso dal 2006 al 2013 anche a livello regionale.

Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Osservatorio del mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate Emilia Romagna

A Ravenna il mercato della compravendita di abitazioni nel 2017 ha visto un rafforzamento della domanda, che si è tradotto in un aumento del numero di scambi superando le 2.200 unità compravendute.

Secondo gli agenti immobiliari FIMAA l'offerta rimane abbondante ed è per lo più costituita da prodotto vecchio, in cattivo stato manutentivo. Per contro le case recenti, di circa 10-15 anni di età, con 2 o 3 camere da letto, 2 bagni, sala, cucina e balcone risultano particolarmente richieste e restano per poco tempo disponibili sul mercato. In città, ogni 10 compravendite, 8 riguardano case "usate" di 10-20 anni. Il resto sono appartamenti da ristrutturare, dato che negli ultimi anni non

sono state immesse sul mercato nuove costruzioni.

Molto scarso ancora l'acquisto per l'investimento, nonostante la forte dinamica del mercato delle locazioni: acquistano prevalentemente le giovani coppie che accedono alla prima casa, sospinte da una politica di erogazione del credito meno restrittiva rispetto al passato, ma è anche presente un mercato di miglioramento delle condizioni abitative. In questo secondo caso il nuovo immobile viene pagato per la maggior parte col meccanismo della permuta.

Le ultime statistiche disposte dall'Agenzia delle Entrate, individuano come tipologia prevalente di compravendita in città le abitazioni di piccola dimensione, seguite da quelle di media superficie; mentre per i comuni minori della provincia la gerarchia risulta ribaltata: al primo posto quelle di media dimensione seguite, per l'appunto, da quelle di piccola dimensione. Molto scarsi gli acquisti di monocalci: la quota risulta il 6,7% in città ed il 4,8% nel resto della provincia. La superficie media è risultata pari, nel 2016, di 106,8 metri quadrati in provincia (in calo del -1,4% sul dato 2015) e di 97 metri quadri in città (-1,1% sul 2015).

Il comune – Ravenna

Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ravenna

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	B.GO S. ROCCO S.BIAGIO S. VITTORE, ZONA STADIO OSPEDALE TRIBUNALE VIA VICOLI	383	29,95%	2,08%	1.913	0,0%
B2	CENTRO STORICO	133	-1,37%	2,13%	2.008	-0,8%
C1	CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	372	46,87%	2,41%	1.621	-5,5%
D1	PONTE NUOVO CLASSE MADONNA DELL'ALBERO	85	17,07%	1,95%	1.629	2,6%
D2	PORTO FUORI	18	-15,21%	1,11%	1.442	-1,7%
D3	BORGO MONTONE	20	3,41%	2,68%	1.500	0,8%
D6	PORTO BASSETTE (PRODUTTIVO INDUSTRIALE)	6	71,43%	1,73%	1.030	0,0%
D7	FORNACE ZARATTINI (RESIDENZIALE PRODUTTIVO)	28	25,28%	4,07%	1.383	-1,2%
E10	SANT'ALBERTO	20	73,22%	1,92%	1.142	-1,4%
E11	SAN PIETRO IN VICOLI	12	-9,43%	1,41%	1.158	-0,1%
E12	MEZZANO AMMONITE GLORIE	39	142,71%	1,93%	1.202	0,7%
E13	MARINA ROMEA	58	-2,81%	1,47%	2.208	2,3%
E14	PORTO CORSINI	17	-9,74%	1,51%	1.750	1,2%
E2	CASALBORSETTI	56	147,88%	3,69%	1.717	1,0%
E5	LIDO ADRIANO LIDO DI DANTE	210	70,04%	2,15%	1.733	1,7%
E6	LIDO DI SAVIO LIDO DI CLASSE	126	30,73%	1,91%	2.983	2,6%
E7	PIANGIPANE	28	24,61%	2,15%	1.350	-0,6%
E8	MARINA DI RAVENNA	76	25,15%	2,16%	2.333	-3,1%
E9	PUNTA MARINA	71	19,37%	1,64%	1.988	-4,9%
R1	ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	244	4,40%	1,39%	1.183	0,0%
	ND	31				
	RAVENNA CAPOLUOGO	2.034	28,93%	2,00%	1.760	-0,6%

Osservatorio del mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate Emilia Romagna

I prezzi di compravendita non sono aumentati nel 2017: in base alla rilevazione, si registra un incremento dello 0,4% nel capoluogo e solamente dello 0,1% nei comuni della provincia rispetto al 2016: in tal modo, i prezzi del 2017 risultano superiori ai dati registrati nel 2004, del 12,9% in città e del 1,1% nei comuni della provincia (rispetto al 2011, rispettivamente -4,9% e -11%).

Le difficoltà del mercato della compravendita dal 2012 ad oggi consegnano per contro un mercato della locazione abitativa particolarmente dinamico, tanto nella città, quanto nei comuni minori della provincia e per gli affitti turistici. Non si registrano più gli incrementi in termini di numero di contratti degli anni passati, ma la situazione permane di domanda superiore alle quantità offerte. In città i canoni sono stabili sui 500€ e più per un bilocale, mentre in provincia si registra qualche sensibile calo. Il numero di contratti stipulati, anche nel 2017 si conferma sugli alti livelli del 2016, sebbene non ci siano ulteriori percentuali di incremento.

Andamento prezzo medio richiesto per immobili residenziali in vendita (€/mq)				Andamento prezzo medio richiesto per immobili residenziali in affitto (€/mq)			
	Lug '16	Apr '17	Apr '18		Lug '16	Apr '17	Apr '18
Prezzo medio	1854	1827	1793	Prezzo medio	8,5	8,46	8,96
Appartamento	1928	1888	1849	Appartamento	8,59	8,5	9,06
Attico/Mansarda	2295	2288	2214	Attico/Mansarda	8,62	8,59	9,25
Casa indipendente	1548	1550	1609	Casa indipendente	6,53	7,86	7,73
Palazzo/Stabile	1104	1306	1369	Palazzo/Stabile	nd	nd	6,25
Rustico/Casale	944	989	900	Rustico/Casale	4,96	5,01	6,07
Villa	1819	1771	1696	Villa	6,21	7,62	6,76
Villetta a schiera	1877	1877	1817	Villetta a schiera	10	nd	8,54
Loft/Open space	2269	2389	2028	Loft/Open space	9,44	11,94	10,86

Rapporto 2017 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia

Dalla soprastante tabella risulta chiaro come il prezzo di vendita per gli immobili residenziali nel aprile 2018 sia diminuito dell'1,85% in un anno, passando da una media di 1.827€/mq dell'aprile 2017 ad una media 1.793 €/mq dell'aprile 2018.

Mentre la richiesta di affitto di immobili residenziali ha registrato ad aprile 2018 un aumento del 5,95% rispetto ad Aprile 2017, passando da 8,46€ mensili a metro quadrato a 8,96 € mensili a metro quadrato.

La considerevole perdita di valore degli immobili residenziali anche nella provincia di Ravenna, in alcuni casi anche oltre il 25%, è dovuta alla grande offerta di invenduto presente sul mercato a fronte di una domanda di acquisto fino al 2014 molto bassa, ma che dal 2015 è in costante aumento.

In Emilia Romagna, dai dati del 2016 emerge che un'abitazione su cinque è vuota (20,44% per 481.133 case in totale) con una concentrazione maggiore nelle provincie di Ferrara con il 27,37%, Piacenza con il 24,65% e Ravenna con il 24,44.

C.1.4. il sistema delle dotazioni territoriali, (omissis)

C.2. IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ (omissis)

C.3. IL SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE

Il paesaggio rurale è una realtà che per molti secoli è mutata in modo lento e impercettibile, in funzione di un territorio che si evolveva per il solo mutare dell'agricoltura. Oggi, le perduranti crisi del settore primario e le sempre più intense commistioni tra urbano e rurale dovute alla diffusione della città, hanno impresso una forte accelerazione a tali dinamiche, ponendo in evidenza nuovi scenari nei quali molte testimonianze paesaggistiche rurali rischiano di perdersi irreversibilmente.

Di fronte alle differenti specificità ed emergenze locali l'azione di tutela del paesaggio rurale dovrà essere opportunamente modulata secondo le specificità locali, in base ai rischi e alle opportunità proprie di ogni contesto, cercando di superare una visione di governo del territorio ancora oggi troppo deterministica, ricca di classificazioni preventive che riducono al minimo qualunque forma di progettazione concertata, sia a livello di comunità, sia in termini di raccordo con le varie possibili strategie di sviluppo socioeconomico locale. Non è possibile indicare tutte le principali strategie possibili, ma tra di esse meritano particolare attenzione, per molte realtà del nostro Paese, quelle che, legandosi alla qualità dei luoghi e dei prodotti, consentono di ricondurre nella redditività delle attività del primario parte delle esternalità positive che l'agricoltura è in grado di offrire: la valorizzazione dei prodotti in ragione della loro tipicità legata al territorio, la sollecitazione

all'ulteriore sviluppo di "nuove" tipologie produttive (come il biologico e l'agriturismo), rappresentano esempi ormai consolidati di come sia possibile coniugare l'innovazione con la tradizione, la competitività con la sostenibilità ambientale, gli interessi pubblici con le esigenze dei privati imprenditori.

Da evidenziare che il territorio rurale del ravennate rappresenta una risorsa molto importante, preziosa per la comunità, perché non particolarmente antropizzato come invece è avvenuto in altri Comuni limitrofi a Ravenna. Un territorio rurale quindi dal valore paesaggistico importante da salvaguardare e da proteggere, anche in funzione dell'implementazione delle attività che possono essere esercitate su questi terreni.

Va segnalato inoltre l'accresciuta attenzione a vari livelli che negli ultimi anni è stata dedicata alla valenza culturale del paesaggio ed in particolare del paesaggio rurale, soprattutto a livello internazionale grazie all'UNESCO, ciò ha senza dubbio posto le basi per addivenire ad una definizione giuridica dell'elemento paesaggio rurale.

D – SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE

D.2 STATO DEL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO E SUA EVOLUZIONE

Il ciclo di sviluppo iniziato dal dopoguerra che ha portato alla crescita ininterrotta dell'urbanizzato della città prima e della città diffusa poi e che il sapere dell'urbanistica ha regolato finora, è stato bruscamente arrestato dalla crisi economica. Tra i risultati della combinazione di questi processi abbiamo le numerose situazioni di dismissioni ed abbandono e le situazioni di sprawl, che ci troviamo ad affrontare oggi nelle nostre città.

Le nuove tendenze urbanistiche, emerse già a partire dal Disegno di Legge 2039/2014 inerente il "Contenimento del consumo di suolo e riuso del suolo edificato" fino alla neo approvata LR 24/2017, vanno tutte in direzione della riduzione del consumo di suolo in favore del riuso del suolo edificato, della rigenerazione urbana, privilegiando il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente finalizzato alla salvaguardia del territorio agricolo e della promozione dell'attività agricola, rispetto al precedente modello urbano basato sull'espansione.

L'entrata in vigore della nuova legge ci impone il cambiamento dei paradigmi dell'urbanistica per come concepiti finora. Il modello di sviluppo fondato sul consumo del suolo pensato per governare il processo di espansione urbana che aveva fatto capo alle precedenti leggi in materia, dovrà essere abbandonato per lasciare spazio alle nuove concezioni di questa materia previste dalla nuova LR. 24/2017 ed indirizzate prioritariamente verso la riorganizzazione delle dinamiche urbane, attraverso la rivitalizzazione dei suoli all'interno del perimetro della città, mediante la riappropriazione di lotti abbandonati, vuoti urbani, spazi occupati da rigenerare.

La rigenerazione urbana diventerà quindi il nuovo paradigma dell'urbanistica a cui si affianca alla guida verso la crescita la disincentivazione nei confronti delle aree urbanizzabili, finalizzata alla riduzione del consumo di suolo e alla valorizzazione del suolo rurale.

Diventa necessario cominciare a ripensare fin da ora ad un modello urbano più sostenibile in cui la riduzione del consumo di suolo agricolo, la conservazione, la valorizzazione, la rigenerazione dei valori del territorio devono diventare uno degli obiettivi principali capaci di fornire anche una nuova prospettiva di lavoro attraverso politiche pubbliche che abbiano come riferimento il territorio.

D.2.1 STATO DI ATTUAZIONE DEL PSC

Il comune di Ravenna si è dotato negli anni di tutti gli strumenti urbanistici che prevedeva la LR 20/2000, partendo dalla redazione del PSC approvato poi con delibera di CC 21669/25 del 27/02/2007, in parallelo ha iniziato anche la redazione del RUE che ha visto l'approvazione della prima versione nel luglio del 2009 con Delibera di CC. n.77035/133, fino alla redazione del 1° POC 2010-2015 approvato con delibera C.C. n. 23970/37 del 10/03/2011 e alla redazione del 2° POC approvato con delibera di C.C. n.135845/87 del 19/07/2018.

Con la redazione del 2° ed ultimo POC è stato fatto anche un controllo sullo stato di attuazione

delle STER previste dal PSC, rese attuabili col 1° POC e quelle rese tali col 2° POC, con le rispettive SC, verificando anche quanto, di quanto inserito, sia stato effettivamente realizzato nel rispettivo periodo di validità.

RESIDENZIALE – DIMENSIONAMENTO IN MQ

Ambiti	1° POC APPROVATO					2° POC APPROVATO			
	Totale STER di PSC	STER attuabile	STER non attuabile	SC Tot.	di cui realizzata	Totale STER di PSC	STER attuabile	STER non attuabile	SC Tot.
Nuovo impianto prevalentemente Residenziale e Misto	1.917.028	1.416.295	500.733	144.314	0	1.957.787	622.414	1.335.373	38.142
Ambiti a Programmazione Unitaria e Concertata	7.993.595	7.827.015	166.580	406.341	880	7.993.595	5.073.136	2.920.459	332.819
Riqualficazione prevalentemente residenziale	1.728.277	1.628.866	99.411	163.846	0	1.688.491	1.589.080	99.411	192.647
TOTALE	11.638.900	10.872.176	766.724	714.501	880	11.639.873	7.284.630	4.355.243	563.608

La tabella soprastante riporta appunto in sintesi il dimensionamento delle quantità edificatorie residenziali previste nel 1° POC approvato, raffrontate con quelle del 2° POC adottato nel 2017. Il dato più significativo da mettere in evidenza è la quantità di aree non attuabili previste nel 2° POC che passa da 766.724 mq del 1° POC (6,1% del totale aree di PSC), a 4.355.243 mq del 2° POC (37,4% del totale aree di PSC). Conseguentemente anche la Superficie Complessiva attuabile registra una diminuzione passando da 714.501 mq del 1° POC a 563.608 mq del 2° POC (i valori indicati in tabella sono strettamente correlati con la STER attuabile).

Da evidenziare come nei cinque anni di validità del 1° POC, le previsioni si siano attuate solo in minima parte e ciò a conferma dei dati di carattere generale da cui emerge un forte calo dell'attività edilizia, nonché della forza lavoro strettamente legata al settore. Infatti tutti gli indicatori ci mostrano come la crisi economica e la stasi del mercato immobiliare abbiano inciso profondamente nel settore determinando un andamento negativo sia in termini di nuove abitazioni che per quanto riguarda imprese/maestranze impiegate.

Analogamente va registrato anche il dato in diminuzione per quanto riguarda la SC del settore terziario/commerciale, che passa da 385.305 mq del 1° POC a 235.242 del 2° POC (-39%) e per quanto riguarda la SC del settore produttivo, che passa da 814.513 mq del 1° POC a 436.535 mq del 2° POC (-46%).