



# POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003  
PSC  
POC  
RUE

## POC.4 Schede d'Ambito

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 182544/105	del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R	N. 308	del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	N. 87	del 19/07/2018
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del

### Testo controdedotto comparato



POC.4a

# Piano Operativo Comunale

POC.4a Città storica

**Località:** FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
**Tav. POC.3:** 048 Ravenna Sud-ovest  
**Ambito:** EX AMGA

**CS02****Obiettivi:**

Riqualificazione dell'area storicamente destinata ad officina del gas della città di Ravenna, per gli usi già indicati dal PRG'93 e posti a base del Bando di vendita dell'area.

Conservazione e valorizzazione dell'edificio di archeologia industriale, del tracciato delle mura storiche e dei ritrovamenti archeologici mediante un progetto organico di interventi che restituisca all'uso pubblico le aree di pregio artistico, in connessione con le mura già in luce, con Porta Cybo e con il complessivo sistema murario. In particolare l'edificio con ciminiera dovrà diventare un polo aggregativo con usi che ne incentivino la fruizione.

Definizione del margine ovest del comparto, anche in relazione agli aspetti funzionali di via di Roma. Salvaguardia degli elementi arborei di pregio.

**Usi:**

Sono consentiti gli usi ammessi nella Città Storica di cui all'art.VIII.2.2 c5 del RUE 5.

Usi aggregativi non residenziali nell'edificio con ciminiera - Commerciale ai PT su via di Roma.

**Superfici/quantità/indici:**

Conferma della potenzialità edificatoria prevista nel PRG'93 e POC 2010/2015.

(VC ≤ 15.321mc SC ≤ 5.312mq comprensivi dei 600mq a fronte della bonifica attuata)

SC non residenziale ≥ 20% della SC totale

H: 4 piani fuori terra

S.S. ≥ 2.500mq

Eventuali garage interrati e/o seminterrati non sono computabili nella potenzialità edificatoria sopra indicata.

(salvo problematiche archeologiche)

**MODALITÀ ATTUATIVA:**

Piano di Recupero di iniziativa privata riferito all'ambito individuato, comprendente l'area di proprietà privata e le aree pubbliche oggetto di rifunzionalizzazione, adeguamento e arredo.

Il PdR è attuabile per stralci fermo restando che le opere pubbliche vanno attuate nel 1° stralcio.

L'edificio di archeologia industriale, e relativa ciminiera, è disciplinato dall'art.VIII.2.5 del RUE 5 "Edifici e/o complessi di valore storico e/o architettonico CSA". Per tale edificio è ammesso l'incremento della SC esistente fino alla quota massima indicata, mediante il possibile inserimento di strutture e dotazioni per nuove attività e usi compatibili atti alla valorizzazione del volume e alla rigenerazione urbana dell'ambito.

In sede di convenzione del Piano di recupero verrà valutata la possibilità di scomputare gli oneri di Urbanizzazione secondaria a fronte della realizzazione di opere fuori dal perimetro della proprietà e relative alla sistemazione di Via di Roma e via Venezia.

**Criticità:**

Presenza di ritrovamenti archeologici, in corrispondenza del tracciato della cinta muraria.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

**Prescrizioni:**

Salvaguardia e valorizzazione dei ritrovamenti archeologici del tracciato delle mura storiche e dell'edificio di archeologia industriale mediante un progetto di recupero e di rigenerazione urbana complessivo, concertato anche con la Soprintendenza (SABAP).

Accessibilità carrabile alle aree private da Via Venezia, e da Via Giordane e da via di Roma/S. Alberto [previa preliminare verifica con i servizi comunali preposti. ID 2842](#)

Individuazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione con la Rocca Brancaleone a est e con Porta Cybo e le mura ad ovest, in relazione al tracciato rinvenuto.

In sede di convenzione di PdR, andrà definito il regime delle aree di uso pubblico, privilegiando forme di gestione privata ad uso pubblico e ad integrazione delle aree aperte pertinenziali.

Particolare cura dovrà essere posta alla soluzione del tema della sosta privata e pubblica allo scopo di privilegiare usi a verde e a piazza per le aree scoperte, con particolare riferimento al polo aggregativo dell'edificio con ciminiera.

**Prescrizioni Ambientali:**

Salvaguardia degli elementi arborei di pregio.

**Allegati:**

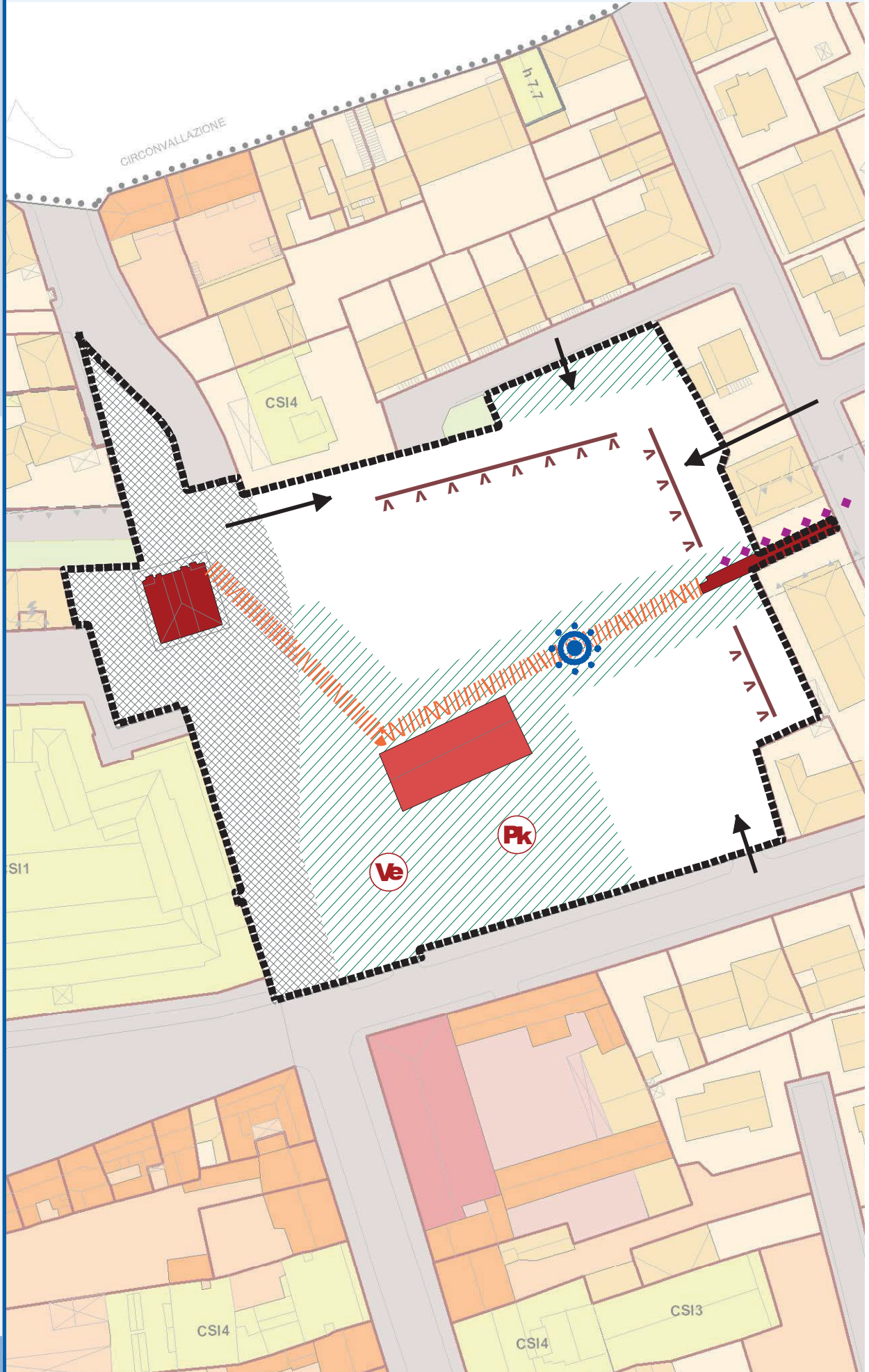
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest  
Ambito: EX AMGA

CS02

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n n del del  
PUBBLICATO BUR n n del del

Scala 1:1000

**Località:** FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
**Tav. POC.3:** 048 Ravenna Sud-ovest  
**Ambito:** EX CINEMA ROMA

**CS07****Obiettivi:**

Riqualificazione del comparto (area ed edifici), finalizzata alla creazione di un fulcro di relazione tra via Santa Teresa e via Port'Aurea, attraverso la realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico di collegamento tra le due vie. Potenziamento dei PK a servizio del Centro Storico.  
 Risoluzione della testata degli edifici del lotto adiacente, che affacciano su via Port'Aurea.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:

Sub1:

Parcheggio di uso pubblico

Sub2:

Soluzione 1: Servizi di uso pubblico (Spu4), Servizi privati (Spr1 e Spr7) - E' ammessa la residenza per personale di servizio per complessiva SC max mq 150.

Soluzione 2: Residenziali (A), Esercizi di vicinato (C1), pubblici esercizi (Spr1), Terziario, direzionale e artigianato di servizio (Spr3), Servizi privati culturali, ricreativi e per lo spettacolo (Spr7), parcheggio pubblico (Sm4) **ID 2777 Prog Urb**

**Superfici/quantità/indici:**

Soluzione 1:

VT ≤ esistente (salvo applicazione dell'art. 93 c4 di PSC 5)

SC ≤ esistente (1600 mq circa, da calcolarsi correttamente, previo rilievo). È consentito un aumento di SC interna, in applicazione dell'art.VIII.2.2 c3 del RUE 5

PK privato: come da art.III.3.2 del RUE 5

Percorso di uso pubblico

Soluzione 2:

Residenziale (A) ≤ 50% della SC complessiva

VT ≤ esistente

SC ≤ esistente (1600 mq circa, da calcolarsi correttamente, previo rilievo).

PK privato: come da art.III.3.2 del RUE 5

PK pubblico ≥ 30 posti auto

Percorso di uso pubblico

**Criticità:**

L'area presenta un'alta potenzialità archeologica dovuta alla presenza di stratificazioni complesse che dall'età romana si protraggono fino alla moderna. Visto però che nella zona non sono previsti interventi in interrato si ritiene che non sussistano criticità in merito ai lavori da effettuarsi.

Mancanza di un percorso sicuro (pedonale) di collegamento tra via Port'Aurea e via Santa Teresa. Testata non risolta degli edifici che affacciano su via Port'Aurea, in adiacenza al lotto.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

**Prescrizioni:**

Creazione di un percorso ad uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto, che possa costituire collegamento funzionale tra via Santa Teresa e via Port'Aurea (la convenzione di PUA dovrà attentamente disciplinare modalità e orari di fruizione di tale percorso, al fine della sicurezza di persone e cose).

Risoluzione architettonica/artistica/paesaggistica della testata degli edifici che affacciano su via Port'Aurea. Riqualificazione del fronte su via N. Bixio.

Demolizione delle superfetazioni, come indicato dalla scheda grafica.

**Prescrizioni Ambientali:**

Prevedere un'attenta sistemazione d'arredo e di verde, atta a mascherare eventuali elementi di disturbo (retri degradati), ad esaltare la fruibilità pubblica della piazza e del percorso pedonale e ad ombreggiare e mascherare il parcheggio interno al comparto.

**Allegati:**

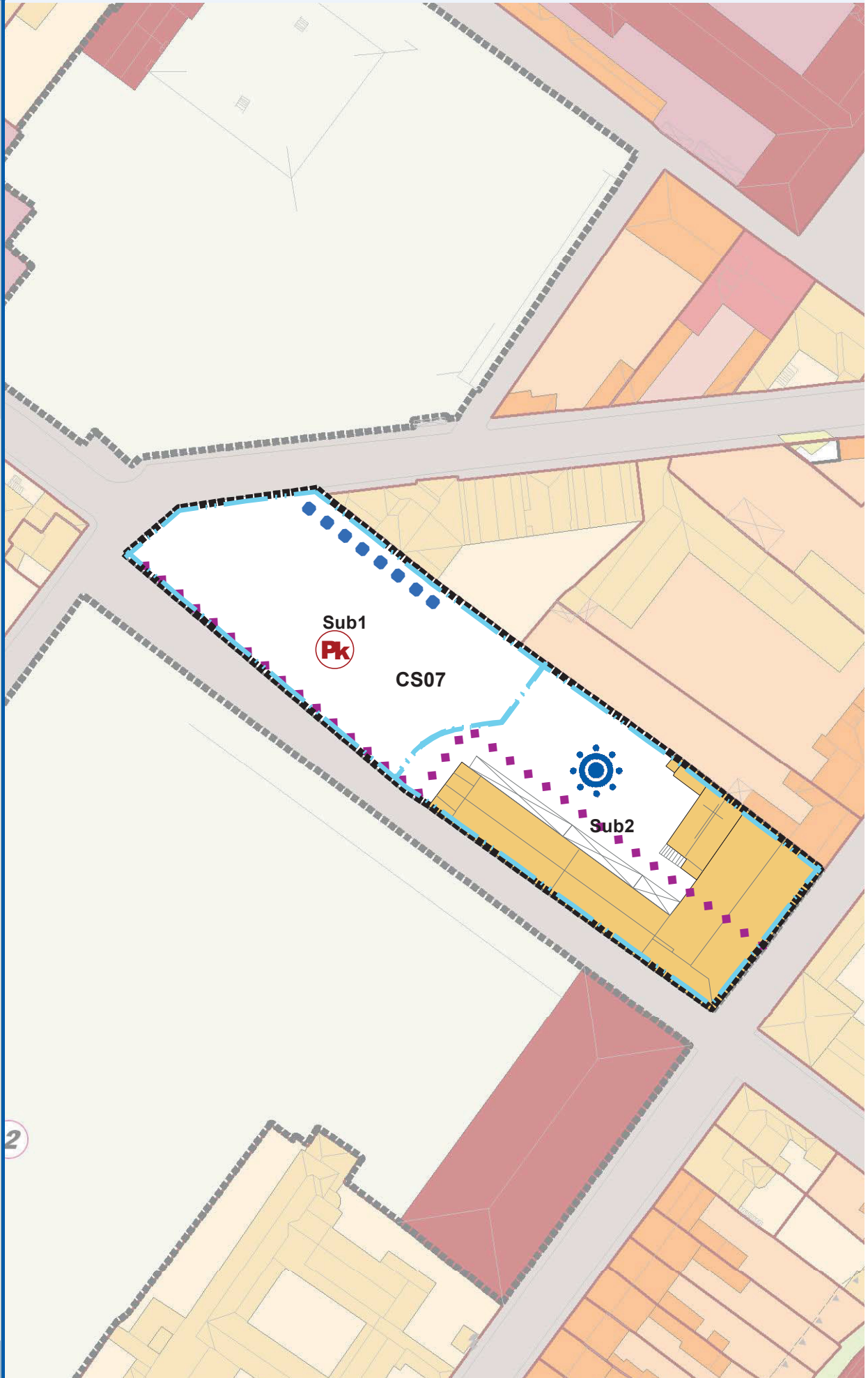
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest  
Ambito: EX CINEMA ROMA

CS07

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n° 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n° 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n° n del del  
PUBBLICATO BUR n° n del del

**Località:** FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
**Tav. POC.3:** 048 Ravenna Sud-ovest  
**Ambito:** CASERMA DANTE ALIGHIERI

**CS08****Obiettivi:**

Conservazione, tutela e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale e degli edifici di valore storico-artistico, architettonico presenti nell'area.  
 Valorizzazione e messa in rilievo della cinta muraria storica della città.  
 Tutela archeologica (parco-archeologico). **ID 2777 Prog Urb**  
 Riqualificazione per usi ricettivi e servizi alla Città Storica.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art.II.2.3 del RUE 5  
 Strutture ricettive alberghiere (T1), servizi pubblici o di uso pubblico (Spu), verde pubblico, parcheggi di uso pubblico (Sm4), Parco archeologico.

**Superfici/quantità/indici:****SUB 1**

SC esistente: edifici di valore architettonico e monumentale CSM (cfr.art.VIII.2.4 del RUE 5) + edifici di valore storico-artistico, architettonico CSA (cfr.art.VIII.2.5 del RUE 5) con possibile aumento di SC interna compatibilmente con le caratteristiche architettoniche.

**SUB 2**

SC 6.670 mq. di riserva (corrispondenti agli edifici da demolire), attuabili, in toto o in parte, esclusivamente qualora i sondaggi e gli scavi archeologici ne dimostrino la compatibilità con le potenzialità archeologiche eventualmente esistenti.

**Criticità:**

L'area presenta un'alta potenzialità archeologica dovuta: alla presenza nella parte sud-ovest delle mura tardo-antiche, la presenza dell'antica strada basolata che da Port'Aurea conduceva al centro della città, per la probabile presenza di strutture insediative che dall'età romana pervengono fino a quella medievale. Sono pertanto obbligatori saggi archeologici preventivi, da parte di personale specializzato.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

**Prescrizioni:**

Conservazione dei due principali corpi di fabbrica di più antico impianto prospicienti via N.Bixio e via G.Guidarelli (cfr. art. VIII.2.4 e VIII.2.5 del RUE 5).

Conservazione della costruzione esistente su via Port'Aurea e del muro di cinta posto ad angolo tra via G.Guidarelli e via Port'Aurea per tutta la sua lunghezza, con la riapertura dell'accesso al comparto, ancora evidente tra i due pilastri, il possibile ripristino delle aperture originarie e la possibile riproposizione del preesistente corpo di fabbrica.

Va inoltre mantenuto/riproposto l'elemento caratterizzante, lungo la via Port'Aurea, di isolato-recinto (muro di recinzione) arretrando le nuove costruzioni rispetto il filo strada.

Qualora compatibile con i sondaggi archeologici: incremento dell'area da adibire a parco/parcheggio pubblico, attraverso la ricostruzione arretrata della recinzione di confine, per la parte lungo la cinta muraria.

Demolizione degli edifici privi di valore, con possibilità di ricostruzione delle quote definite di riserva per elementi edilizi nuovi uniformandoli ai caratteri prevalenti delle architetture esistenti e conformazione, per dimensioni e morfologia, all'ambiente circostante, evitando soluzioni formali che facciano prevalere superfici trasparenti o superfici ove prevalga il "vuoto" sul "pieno".

Preferibile disposizione ortogonale a via Port'Aurea dei corpi di fabbrica in elevazione ed uso di copertura con tetto a capanna e manto in laterizio tradizionale.

Organizzazione dell'area libera circostante ad area parco-archeologica, giardino e parcheggio alberato di superficie. **ID 2777**

**Prescrizioni Ambientali:**

Realizzazione di una fascia di verde pubblico di minimo 20 metri, in adiacenza alle mura storiche, da attrezzare con sistemazioni d'arredo atte a mettere in valore ed in evidenza il complesso longitudinale

**Località:** FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
**Tav. POC.3:** 048 Ravenna Sud-ovest  
**Ambito:** CASERMA DANTE ALIGHIERI

**CS08**

della cinta muraria della città.

**Attuazione:**

E' possibile l'attuazione, previo PUA unico, di entrambi i subcomparti.

E' possibile l'attuazione disgiunta dei due subcomparti .

Il SUB 1 è attuabile previo intervento diretto riferito alla sola riqualificazione/rifunzionalizzazione degli edifici esistenti e delle rispettive aree di pertinenza.

Il SUB 2 è attuabile previo PUA ( o progetto pubblico) preceduto da una campagna di scavi che avrà l'obiettivo di verificare consistenza e localizzazione delle eventuali emergenze archeologiche, sulla base delle cui risultanze saranno stabiliti gli usi compatibili e le eventuali potenzialità edificatorie realizzabili.

Sono sempre ammesse le attività di sondaggio/scavo e ricerca archeologica.

**Allegati:**

Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

2° POC

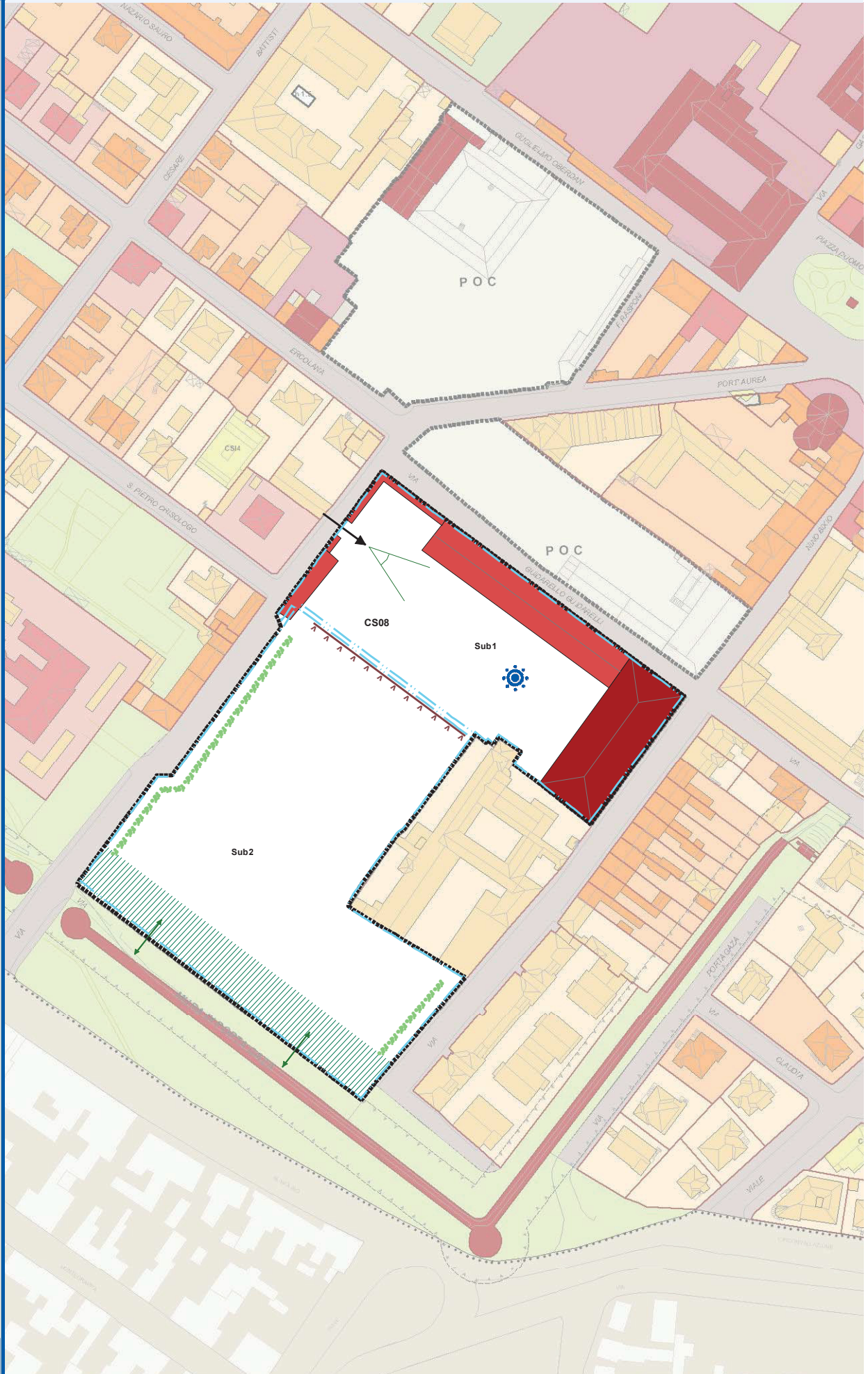




Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest  
Ambito: CASERMA DANTE ALIGHIERI

CS08

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n° 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n° 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n°  
PUBBLICATO BUR n°





# Piano Operativo Comunale

POC.4b Città da riqualificare

**Località:** MARINA DI MARINNA  
**Tav. POC.3:** 027 MARINA DI RAVENNA  
**Ambito:** VECCHIA DARSENA

**Rq01b****2° POC****Obiettivi:**

Riqualficazione e valorizzazione funzionale della vecchia darsena, anche in relazione al nuovo edificio previsto.

Continuità e valorizzazione dei percorsi pedonali-carrabili di servizio. Riqualficazione urbanistica, architettonica e turistico-commerciale del fronte canale. Sistemazione e riqualficazione delle aree pubbliche.

Rivitalizzazione del molo guardiano.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:

Esercizi di vicinato (C1), Servizi privati (Spr con esclusione Spr8), Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu).

Usi temporanei per attività aggregative e di valorizzazione, in conformità con gli usi ammessi di cui sopra, anche in assenza del PUA. Tale opzione vige fino all'inizio lavori degli interventi previsti dal PUA per le aree e/o edifici interessati dagli usi temporanei. ID 2886

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 25.455 mq

Ut ≤ 0.20 mq/mq

**Standard e opere pubbliche:**

Sistemazione e riqualficazione delle aree pubbliche frontistanti la vecchia darsena. Realizzazione dei percorsi pubblici pedonali e carrabili di servizio.

**Criticità:**

Criticità acquedotto: Potenziamento rete distribuzione Marina di Ravenna

**Prescrizioni:**

Allineamento degli edifici in base alla direttrice prevalente di giacitura indicata nella scheda grafica. Riqualficazione del fronte canale e valorizzazione delle aree pubbliche, anche con soluzioni di verde e arredo urbano.

Realizzazione e valorizzazione dei percorsi pedonali/carrabili di servizio, come evidenziato nella scheda grafica.

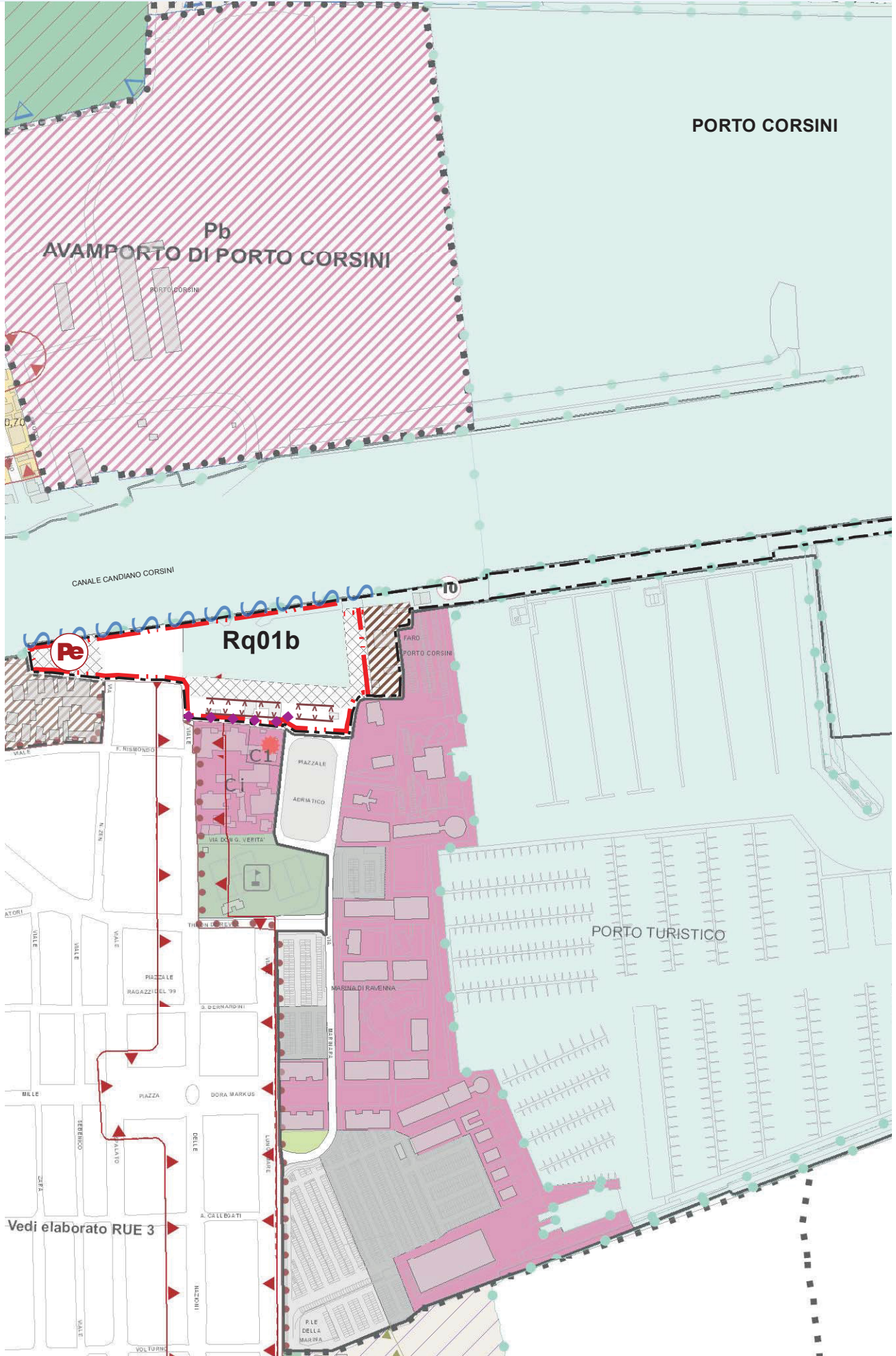
**Prescrizioni Ambientali:****Allegati:**

Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

Località: MARINA DI MARINNA  
Tav. POC.3: 027 MARINA DI RAVENNA  
Ambito: VECCHIA DARSENA

Rq01b

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del del  
PUBBLICATO BUR n del del

Scala 1:5000

**Località:** MARINA DI MARINNA  
**Tav. POC.3:** 027 MARINA DI RAVENNA  
**Ambito:** VIA TRIESTE FRONTE CANALE

**Rq01d****2° POC****Obiettivi:**

Riqualficazione urbanistica, architettonica e turistico-commerciale del fronte canale, garantendo la continuità della passeggiata lungo il canale  
 Risoluzione della testata sul fronte canale finalizzata, per sistemazione ed usi, alla creazione di un fulcro di relazione.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art.II.2.3 del RUE 5:  
 Esercizi di vicinato (C1), Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu), Area attrezzata di sosta camper (T3).  
**ID 2777**

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 9.608 mq  
 Ut ≤ 0.20 mq/mq

L'area attrezzata di sosta camper può essere organizzata anche temporaneamente, in assenza di PUA e fino alla presentazione dello stesso. **ID 2777**

**Standard e opere pubbliche:**

Percorso pedonale lungo canale (o comunque continuo interno).

**Criticità:**

Criticità acquedotto: Potenziamento rete distribuzione Marina di Ravenna

**Prescrizioni:**

Riqualficazione del fronte canale e valorizzazione delle aree pubbliche, anche con soluzioni di verde e arredo.  
 Continuità del percorso pedonale lungo il canale.

**Prescrizioni Ambientali:**

Realizzazione di una fascia di verde di filtro/barriera acustica con le abitazioni esistenti

**Allegati:**

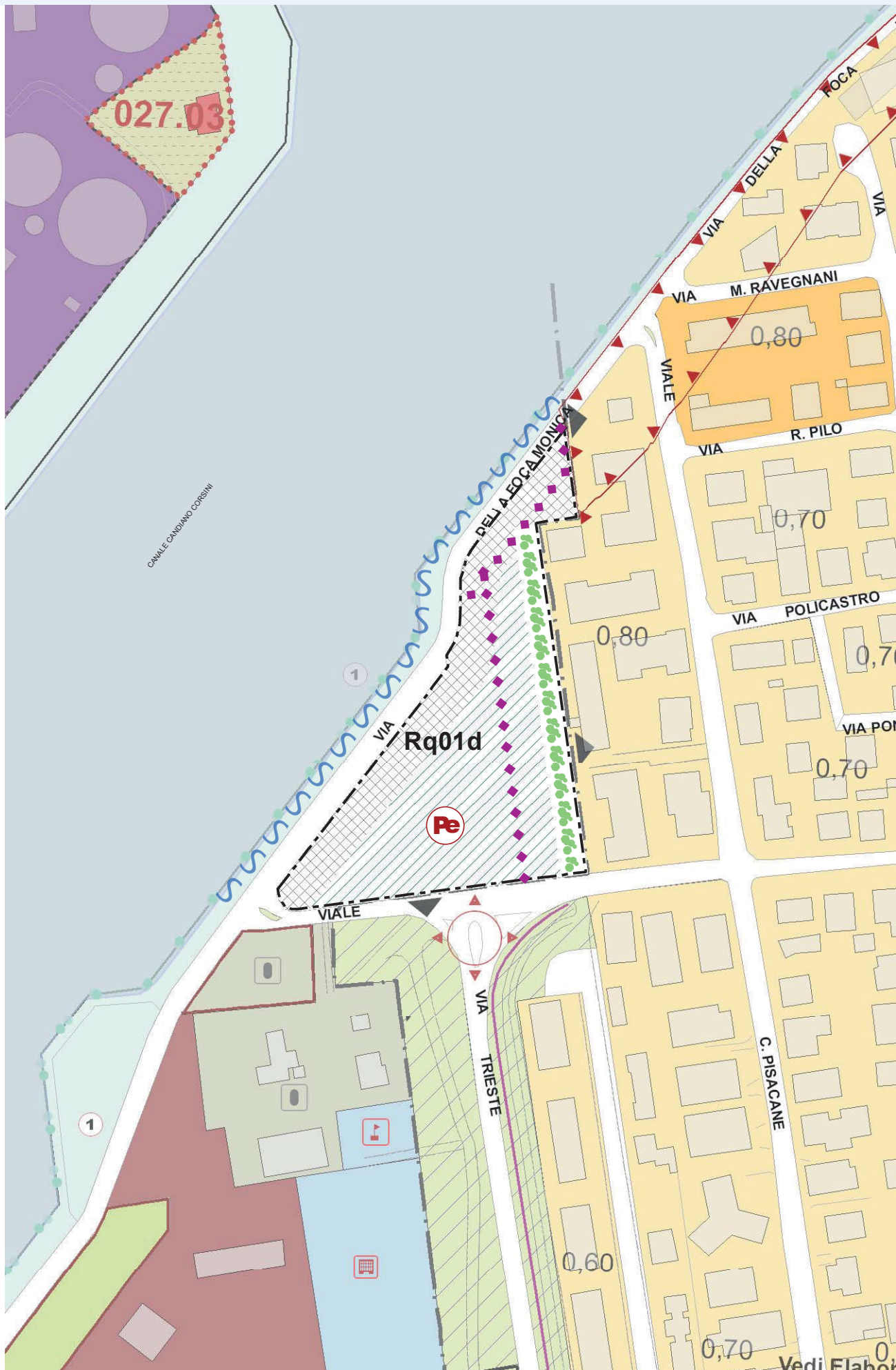
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



Località: MARINA DI MARINNA  
Tav. POC.3: 027 MARINA DI RAVENNA  
Ambito: VIA TRIESTE FRONTE CANALE

Rq01d

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:2000

Vedi Elabor

**Località:** MEZZANO  
**Tav. POC.3:** Q30 MEZZANO  
**Ambito:** EX ZUCCHERIFICIO - MEZZANO

**Rq02****2° POC****Obiettivi:**

Riqualficazione dell'ex zuccherificio di Mezzano, mediante il recupero degli edifici di valore testimoniale. Integrazione ambientale del comparto di 1° POC - "Ex fornace" con l'ambito ARA 5. Stralcio dal comparto di un'area con edifici esistenti su via Zuccherificio, da classificare a Città Consolidata.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:

- Soluzione 1

Si veda obiettivo di località di RUE

- Soluzione 2

Riqualficazione urbanistica previo PUA (PUA Zuccherificio e PUA ex Fornace). Al fine della riqualficazione e valorizzazione degli edifici di valore ed esclusivamente compatibilmente con le caratteristiche architettoniche, l'accessibilità e la compatibilità ambientale. Sono consentiti i seguenti usi: strutture ricettive alberghiere (T1), residenziale (A1 e A3) nel limite max del 30% della SC consentita, servizi privati (Spr con esclusione del Spr8), servizi pubblici o di interesse pubblico (Spu).

**Superfici/quantità/indici:**

Soluzione 1 e 2

Valgono indici e S.S. previsti dal PU approvato.

Se compatibile con le caratteristiche architettoniche, è consentito l'aumento della SC interna.

Soluzione 2

E' consentito un ampliamento una tantum per PUA di 500 mq di SC.

**Standard e opere pubbliche:**

Soluzione 1

Come da PUA approvato

Soluzione 2

PUA Zuccherificio: standard di legge + vasche a sud come da schema grafico PUA ex Fornace: area vasche e filtro come da schema grafico.

Parcheggi privati come da art. III.3.2

**Criticità:**

L'edificio "Ex fornace" si trova in contesto produttivo non favorevole agli usi proposti, è necessario migliorare le condizioni al contorno per rendere appetibile l'operazione.

Problematiche di tipo acustico, legate alla vicinanza della linea ferroviaria. La progettazione dovrà essere attenta alla compatibilità degli usi previsti e studiare e proporre adeguate misure di mitigazione.

**ID 2777 (PARERE ARPAE SAC)**

Problematiche derivanti dal vicino contesto produttivo: il PUA dovrà attentamente valutare il corretto inserimento dell'eventuale residenza rispetto gli usi produttivi limitrofi. **ID 2777 (PARERE ARPAE)**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Potenziamento sollevamento S. ALBERTO C7 e S. ALBERTO C9

Criticità gas: Potenziamento ca. 600m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stralcio

Potenziamento adduttrice S.Egidio-Camerlona-Mezzano

**Prescrizioni:**

Tutela, conservazione e valorizzazione degli edifici di valore testimoniale (cfr. art.IV.1.9 del RUE 5).

**Prescrizioni Ambientali:**

PUA ex Fornace

Contestualizzazione dell'area con l'adiacente ambito naturalistico delle vasche, anch'esse oggetto di recupero ambientale, favorendone l'integrazione con la parte ambientale e filtrando l'edificio in rapporto alle aree produttive esistenti.

**Allegati:**

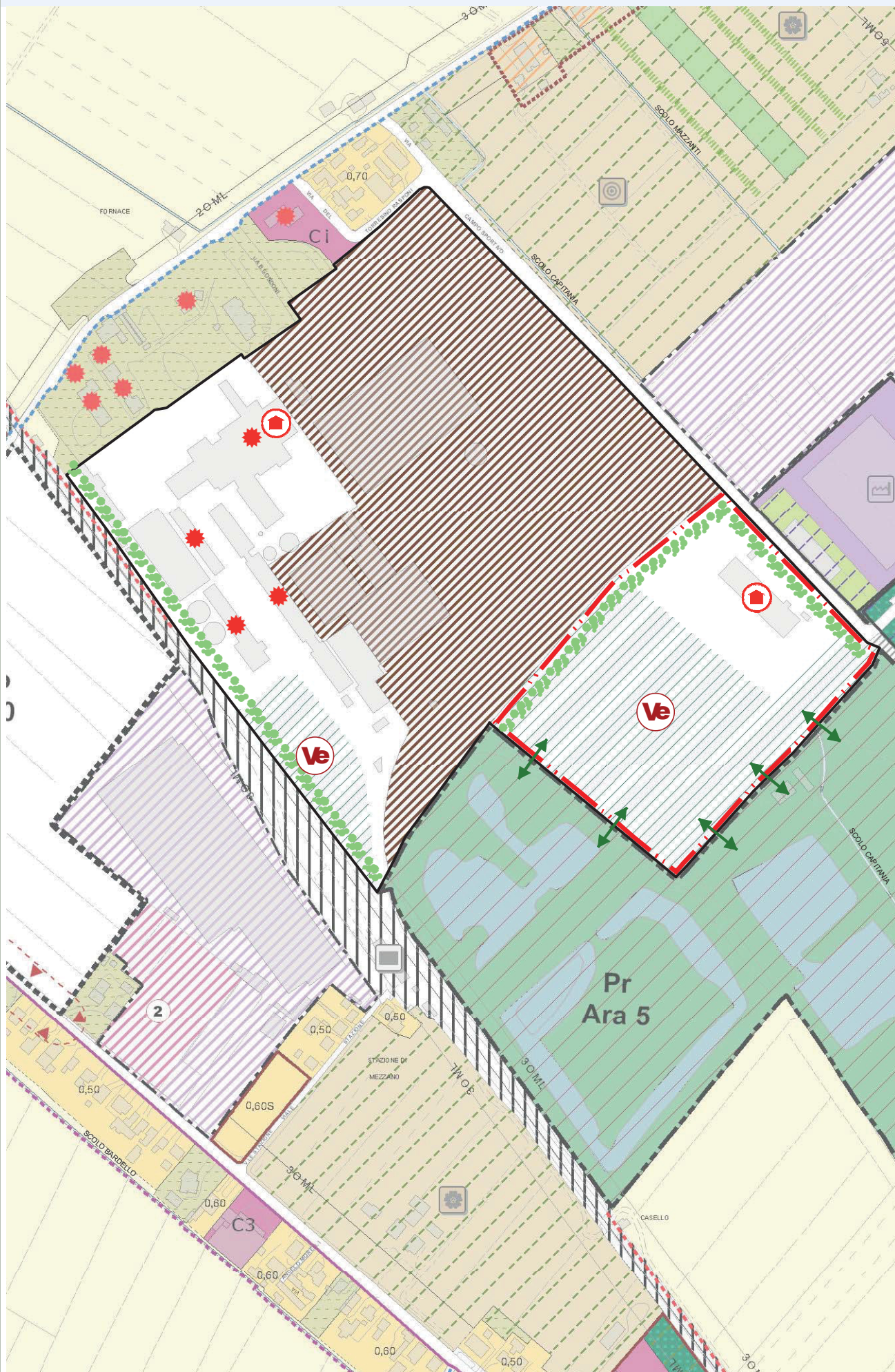
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



Località: MEZZANO  
Tav. POC.3: 030 MEZZANO  
Ambito: EX ZUCCHERIFICIO - MEZZANO

Rq02

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del



**Località:** FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
**Tav. POC.3:** 032 MARCHESATO, 033 LO STABBALE  
**Ambito:** HERA - VIA ROMEA

**Rq03****2° POC****Obiettivi:**

Riqualficazione di un'area che contribuirà a completare il comparto produttivo delle Bassette, integrando in particolare il fronte commerciale attestato sulla SS 309  
 Delocalizzazione del centro operativo del trasporto pubblico locale oggi situato in via delle Industrie.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:  
 Commerciale e ~~commerciale espositivo~~ (C3, C4, C7), e/o Produttivo (Pr) **ID 2836**

Centro operativo mezzi pubblici e/o di interesse pubblico e servizi relativi (es. rifornimento carburanti, lavaggi, officina, ecc...)  
 E' previsto il mantenimento in loco del Centro di Raccolta Differenziata Rifiuti Urbani (CDRD).

**Superfici/quantità/indici:**

Potenzialità edificatoria ammessa calcolata esclusa la fascia pinetata posta a nord del comparto:

STER: 153.900 circa mq

Ut ≤ 0,16 mq/mq

SC ≤ 25.000 mq di cui:

-Sv Max 5.000-10.000 mq di commerciale (5.000 mq ~~da programmazione comunale~~ in non meno di due medio-piccole (C3) e/o medio-grandi strutture di vendita (C4) e ulteriore Sv max 5.000 mq eventuale quota nell'ambito della programmazione provinciale anche in grande struttura di vendita (C7), previo accordo territoriale con la Provincia. **ID 2836**

-SC Max 10.000 mq di commerciale espositivo **ID 2836**

**Standard e opere pubbliche:**

Standard di legge + fasce di filtro.

**Criticità:**

Il comparto è soggetto a diverse zone di rispetto, come da delibera comunale 5762/4 del 15/01/2008.  
 In relazione all'area di cui alla particella n.211, interclusa dalle aree limitrofe, vanno garantiti accessi e servitù già costituite.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinata al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia. **ID 2777 (PARERE Provincia)**

**Prescrizioni:**

Accessibilità all'area già realizzata e posta in corrispondenza del confine sud.

**Prescrizioni Ambientali:**

Realizzazione della fascia pinetata a nord del comparto in sintonia e a prosecuzione di quella già prevista per il comparto produttivo adiacente e localizzato sul confine ovest dell'area.

Completamento dell'area con un'ampia fascia a verde di filtro parallela alla SS 309. Integrazione del sistema di parcheggi con le fasce verdi.

**Allegati:**

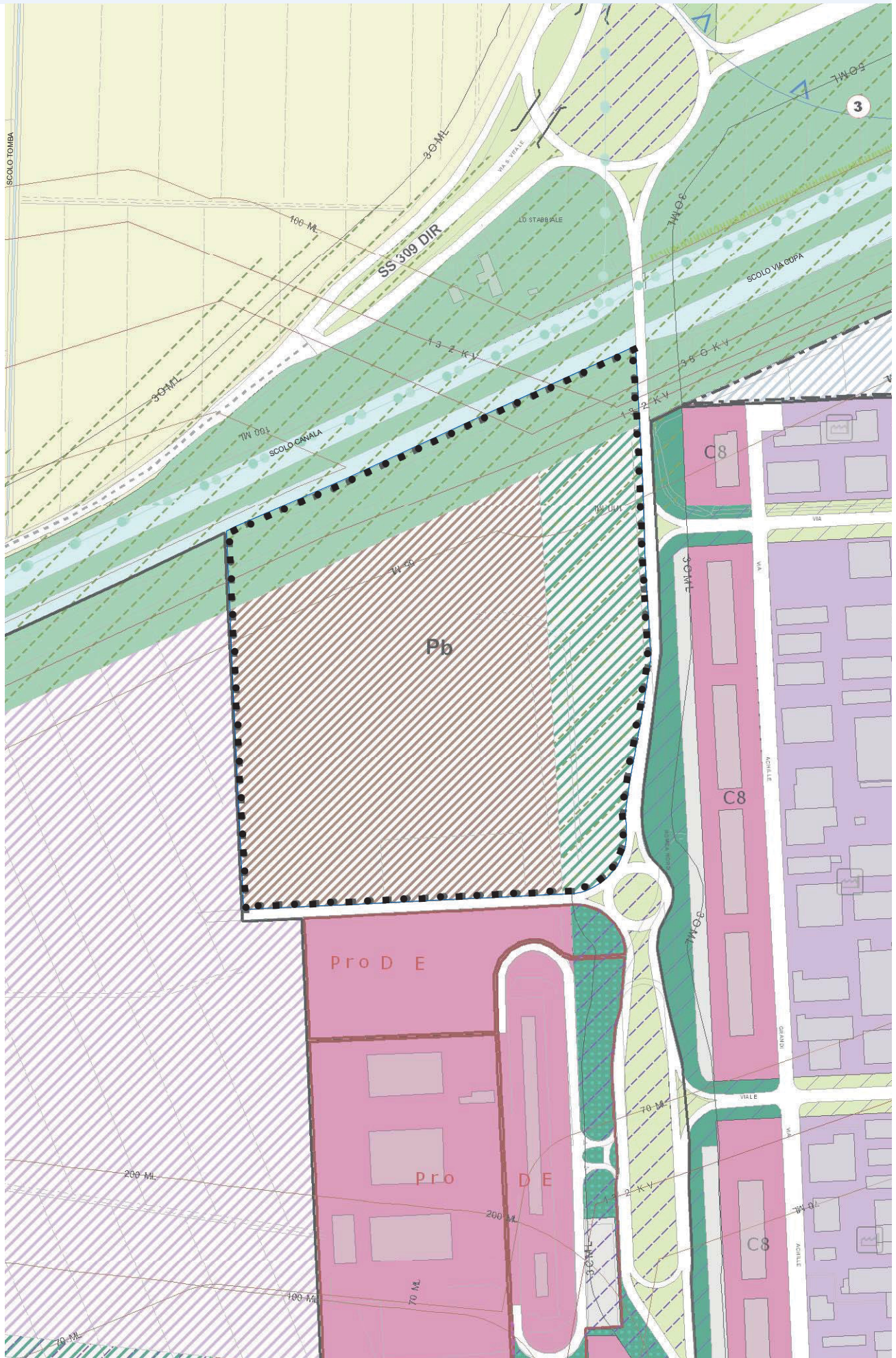
Scheda grafica di inquadramento.



Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
Tav. POC.3: 032 MARCHESATO,033 LO STABBIALE  
Ambito: HERA - VIA ROMEA

Rq03

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000



**Località:** FRAZIONE SECONDA  
**Tav. POC.3:** 047 FORNACE ZARATTINI,048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** COMMERCIALE/PRODUTTIVO 1 - VIA FAENTINA

**Rq05a****Obiettivi:**

Completamento dell'ambito **commerciale/**produttivo **ID 2777**, miglioramento del sistema infrastrutturale, qualificazione e maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione dell'ambito produttivo: **ID 2836**

Realizzazione di fascia verde di filtro privato lungo la ferrovia **ID 2836**

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art.II.2.3 del RUE 5:

- Commerciale (C3,C4,C7) con le limitazioni indicate al punto successivo; è ammessa la vendita congiunta ingrosso-dettaglio e/o merci ingombranti **ID 2836**
- Artigianali produttive e laboratoriali di servizio per cose e mezzi (Pr2), Depositi ed esposizioni all'aperto (Pr3) -Concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione **ID 2836**
- Turistico- **Strutture** ricettive **alberghiere** (T1) **ID 2777**
- **Verde di filtro privato **ID 2836****

Non è ammesso l'uso residenziale

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 52.200 mq circa **ID 2836**

Ut ≤ 0,20 mq/mq

SC ≤ 10.440 mq di cui:

**Attività commerciali:**

Realizzazione di area commerciale integrata di livello inferiore, in superficie territoriale max 5 ha:

- Sv max 5.000 mq di commerciale da programmazione comunale in non meno di due medio-piccole (C3) e/o medio-grandi strutture di vendita (C4) **ID 2836**
- Ulteriore Sv max di 3.000 mq, anche in grande struttura di vendita (C7), previo accordo territoriale con la Provincia eventuale quota nell'ambito della programmazione provinciale (C7) **ID 2836**

Per gli ambiti adiacenti all'area e classificati secondo le componenti di RUE, sono consentite traslazioni di volumetrie e di superfici a standard nel caso di accorpamento con il comparto.

**Standard e opere pubbliche:**

L'area a standard, da destinare a servizi pubblici, è pari a 1/3 dell'area in proprietà, esclusa l'area a verde privato. Standard di legge. **ID 2836**

**Criticità:**

L'area, compreso un ulteriore comparto produttivo sulla SS 16, fa parte di un unico ambito di sviluppo strategico per PTCP per il quale è necessario un coordinamento comunale ai fini della redazione di un progetto generale riguardante fognatura nera e acquedotto: **ID 2777**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stralcio

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinata al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia. **ID 2777 (PARERE Provincia)**

**Prescrizioni:**

Realizzazione del sistema viabilistico/rotatorio di accesso alla via Faentina. **ID 2836**

Riconfigurazione e riqualificazione degli spazi pubblici, per favorire la loro fruibilità pedonale.

**Prescrizioni Ambientali:**

Realizzazione di La fascia a verde di filtro lungo il confine meridionale a contatto con la ferrovia, dovrà essere realizzata in conformità con quanto previsto dall'art.52 del DPR 753/1980, come da scheda grafica allegata. **ID 2777**

**Allegati:**

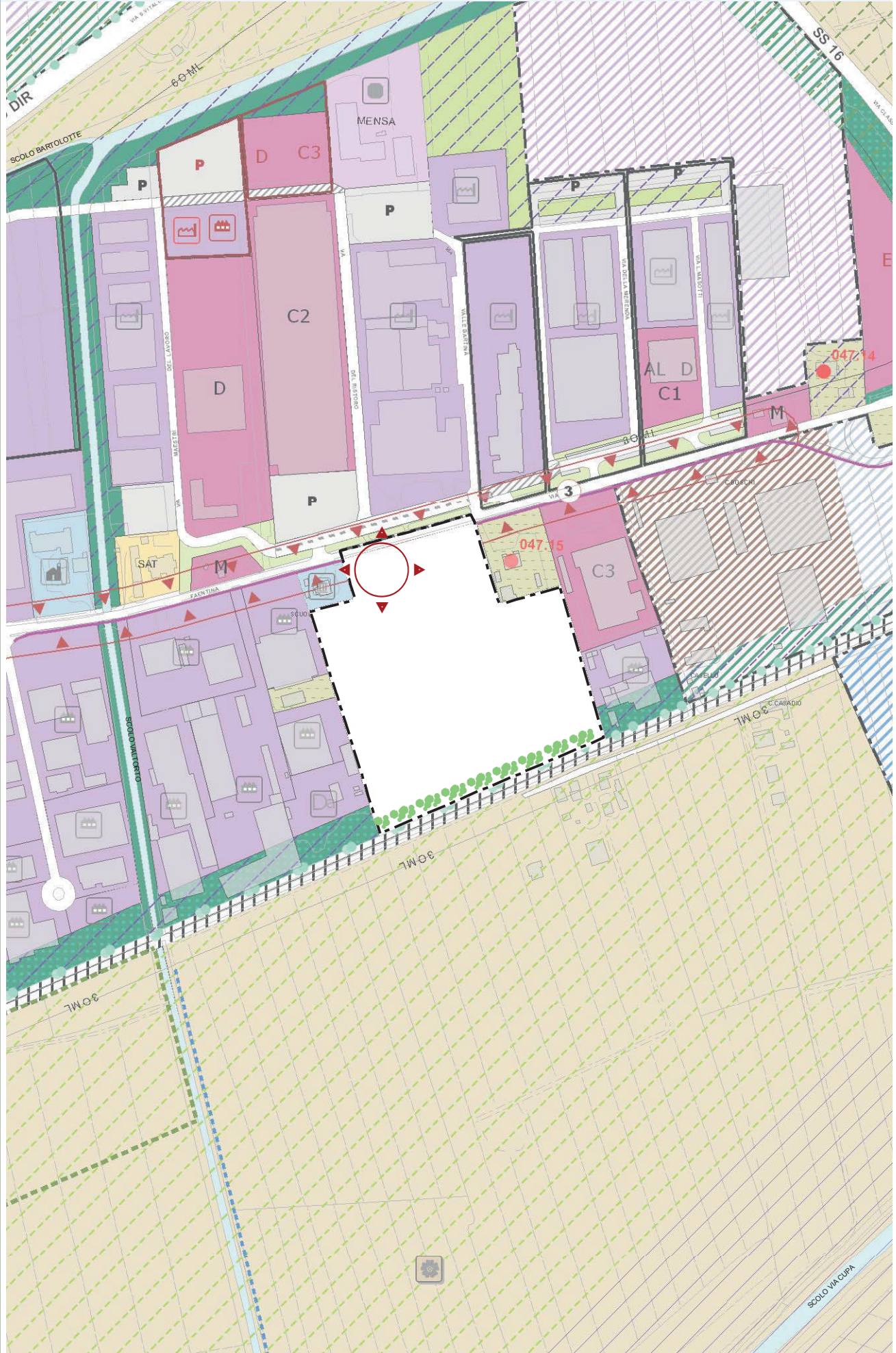
Scheda grafica d'indirizzo.



Località: FRAZIONE SECONDA  
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST  
Ambito: COMMERCIALE/PRODUTTIVO 1 - VIA FAENTINA

Rq05a

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000



**Località:** FRAZIONE SECONDA  
**Tav. POC.3:** 047 FORNACE ZARATTINI,048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** COMMERCIALE/PRODUTTIVO 2 - VIA FAENTINA

**Rq05b****Obiettivi:**

Completamento dell'ambito **commerciale**/produttivo, miglioramento del sistema infrastrutturale, qualificazione e maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione dell'ambito produttivo, realizzazione di Pk Scambiatore. **ID 2777**

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art.II.2.3 del RUE 5:

- Commerciale (C3, C4, C7) **ID 2836**
- Artigianali produttive e laboratoriali di servizio per cose e mezzi (Pr2), Depositi ed esposizioni all'aperto (Pr3) -Concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione **ID 2836**
- Turistico-Strutture ricettive alberghiere (T1) **ID 2777**

Non è ammesso l'uso residenziale

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 56.700 mq

Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% esistente

SC ≤ (56.700x0,20) + (9.390x0,50) = 16.040 mq di cui:

- Sv max 5.000 mq di commerciale da programmazione comunale in non meno di due medio-piccole (C3) e/o medio-grandi strutture di vendita (C4)

- Ulteriore Sv max 3.000 mq eventuale quota nell'ambito della programmazione provinciale anche in grande struttura di vendita (C7), previo accordo territoriale con la Provincia **ID 2836**

- SC max 5.000/10.000 mq di commerciale espositivo

In sede di PUA può essere attivata la procedura di retrocessione delle aree di proprietà dell'A.C. non più funzionali al nuovo sistema della viabilità.

Per gli ambiti adiacenti all'area e classificati secondo le componenti di RUE, sono consentite traslazioni di volumetrie e di superfici a standard nel caso di accorpamento con il comparto.

**Standard e opere pubbliche:**

L'area a standard è costituita dal parcheggio scambiatore.

La quota eccedente lo standard di legge, da destinarsi obbligatoriamente a pk scambiatore, può essere utilizzato come pk privato di uso pubblico. **ID 2806**

**Criticità:**

L'area, compreso un ulteriore ambito produttivo sulla SS 16, fa parte di un unico ambito di sviluppo strategico per PTCP per il quale è necessario un coordinamento comunale ai fini della redazione di un progetto generale riguardante fognatura nera e acquedotto. **ID 2777**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2°stralcio, 3°stralcio

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinato al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia. **ID 2777 (PARERE Provincia)**

**Prescrizioni:**

Si demanda al PUA l'individuazione del sistema viabilistico/rotatorio di accesso al comparto, in sicurezza e di concerto con l'area infrastrutture civili, che può essere esteso, oltre alle aree proprie, alle aree pubbliche fuori comparto. Tale sistema dovrà essere realizzato nella sua interezza anche qualora fuori comparto stesso.

In sede di PUA potrà essere valutato l'eventuale scomputo degli oneri di U2 riferiti alla parte eccedente lo standard pubblico dovuto.

Cessione delle aree per la viabilità diretta a sud.

**Prescrizioni Ambientali:**

Realizzazione di La fascia a verde di filtro lungo il confine meridionale a contatto con la ferrovia, dovrà essere realizzata in conformità con quanto previsto dall'art.52 del DPR 753/1980. come da scheda grafica allegata. **ID 2777**

**Allegati:**

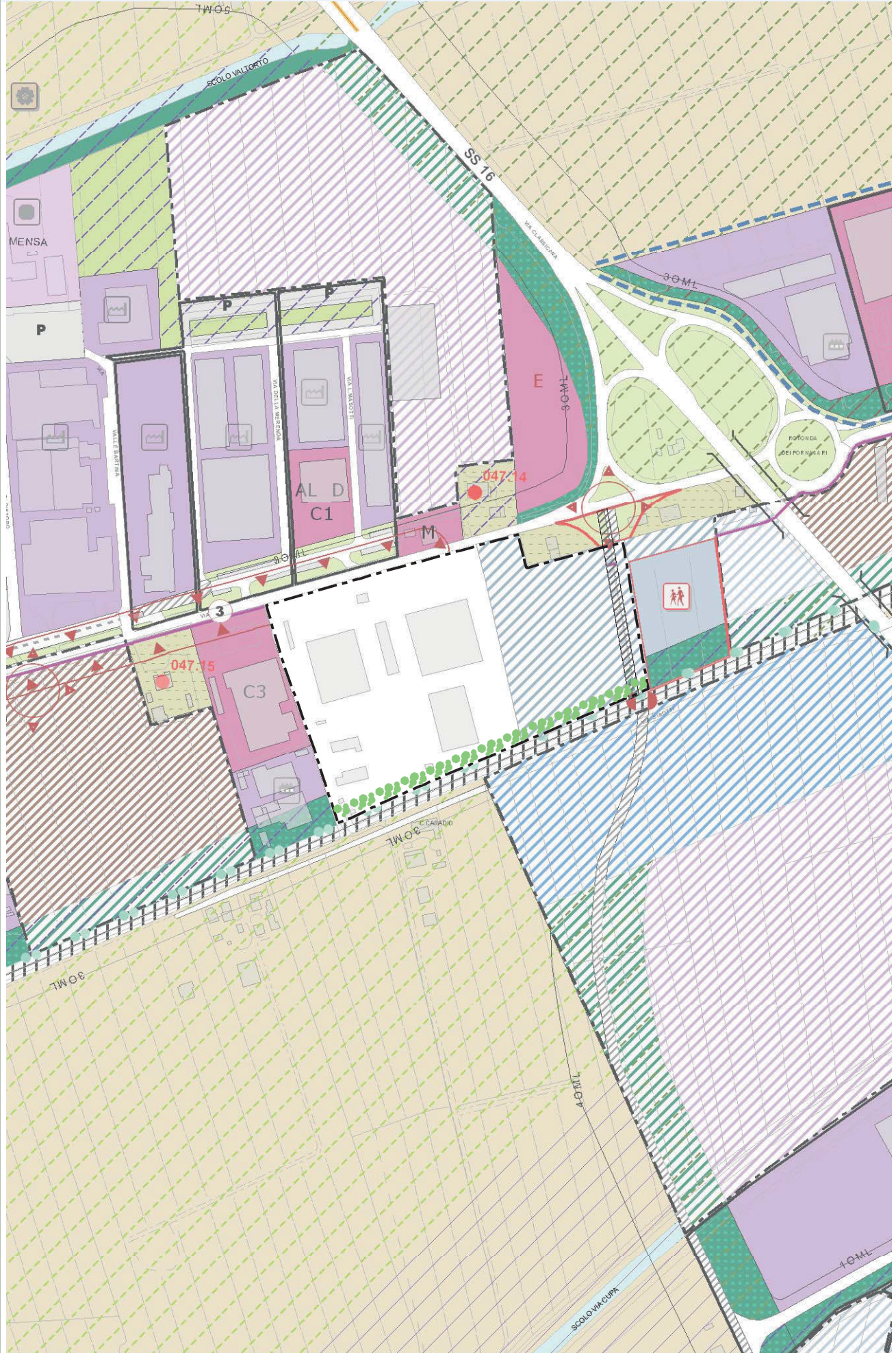
Scheda grafica d'indirizzo.



Località: FRAZIONE SECONDA  
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST  
Ambito: COMMERCIALE/PRODUTTIVO 2 - VIA FAENTINA

Rq05b

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del



**Località:** FRAZIONE SECONDA  
**Tav. POC.3:** 047 FORNACE ZARATTINI,048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** COMMERCIALE/PRODUTTIVO 3 - VIA FAENTINA

**Rq05c****2° POC****Obiettivi:**

Delocalizzazione dell'area produttiva esistente posta su uno degli accessi alla città con notevole impatto visivo.

Completamento dell'ambito **commerciale**/produttivo, miglioramento del sistema infrastrutturale, qualificazione e maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione dell'ambito produttivo, realizzazione di Pk Scambiatore. **ID 2777**

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:

- Commerciale (C3 e C4) **ID 2836**

- Direzionale **ID 2815**

- Artigianali produttive e laboratoriali di servizio per cose e mezzi (Pr2), Depositi ed esposizioni all'aperto (Pr3)

- Concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione **ID 2836**

- Turistico-Strutture ricettive alberghiere (T1) **ID 2777**

Non è ammesso l'uso residenziale

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 30.680 mq

Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% esistente

SC ≤ (30.680x0,20) + (4.500x0,50) = 8.390 mq di cui:

- Sv max 5.000 mq di commerciale da programmazione comunale in non meno di due medio-piccole (C3) e/o medio-grandi strutture di vendita (C4) **ID 2836**

**Standard e opere pubbliche:**

L'area a standard è individuata dal parcheggio scambiatore.

La quota eccedente lo standard di legge, da destinarsi obbligatoriamente a pk scambiatore, può essere utilizzato come pk privato di uso pubblico. **ID 2806**

**Criticità:**

L'area, compreso un ulteriore ambito produttivo sulla SS 16, fa parte di un unico ambito di sviluppo strategico per PTCP per il quale è necessario un coordinamento comunale ai fini della redazione di un progetto generale riguardante fognatura nera e acquedotto. **ID 2777**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stralcio

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinato al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia. **ID 2777 (Parere Provincia)**

**Prescrizioni:**

Realizzazione del parcheggio scambiatore per la parte interna alla proprietà così come riportato in scheda.

Per gli ambiti adiacenti all'area e classificati secondo le componenti di RUE sono consentite traslazioni di volumetrie e di superfici a standard nel caso di accorpamento con il comparto.

**Prescrizioni Ambientali:**

Realizzazione di La fascia a verde di filtro lungo il confine meridionale a contatto con la ferrovia, dovrà essere realizzata in conformità con quanto previsto dall'art.52 del DPR 753/1980. come da scheda grafica allegata. **ID 2777**

**Allegati:**

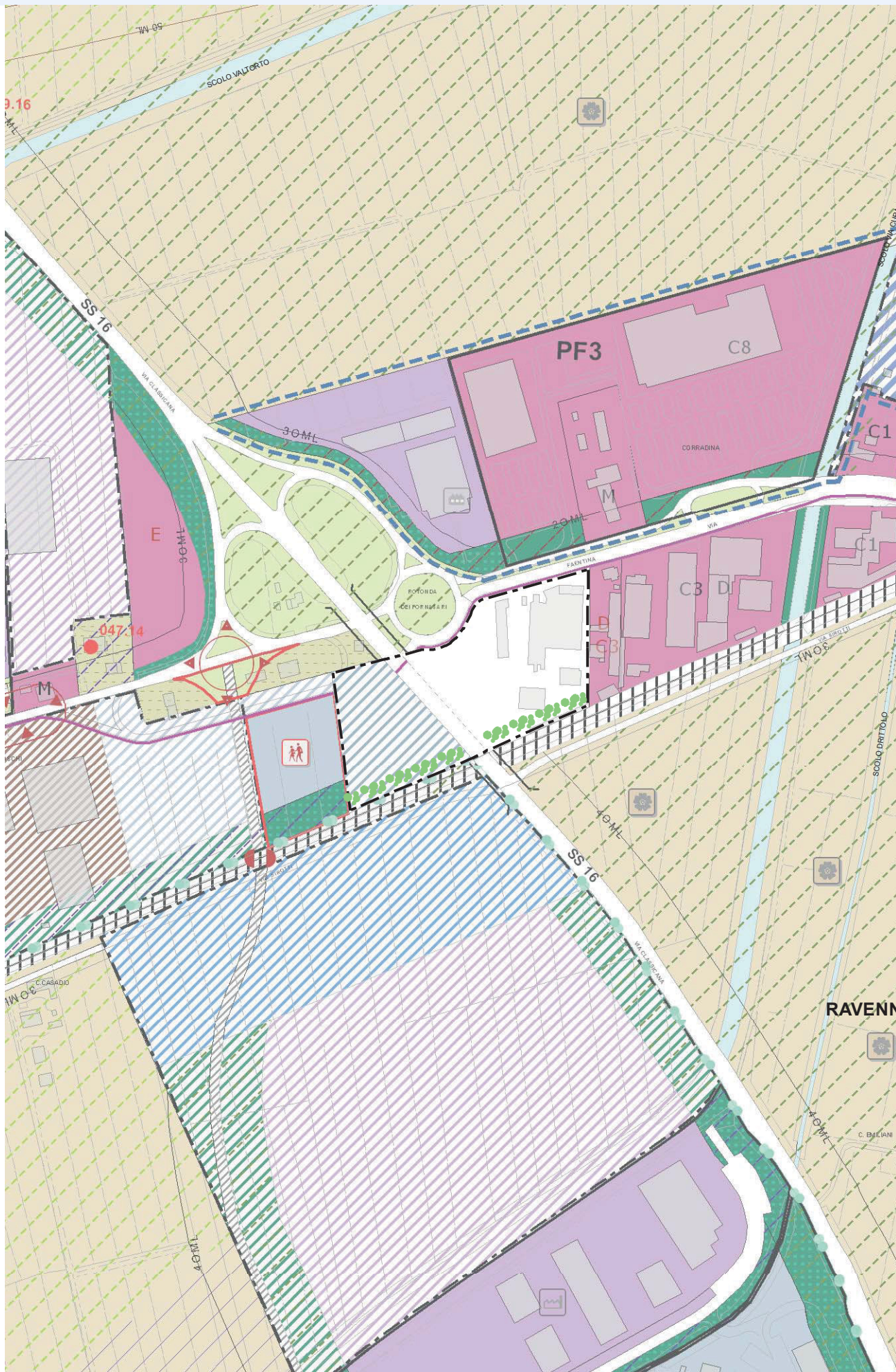
Scheda grafica d'indirizzo.



Località: FRAZIONE SECONDA  
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST  
Ambito: COMMERCIALE/PRODUTTIVO 3 - VIA FAENTINA

Rq05c

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000



**Località:** CLASSE  
**Tav. POC.3:** 056 CLASSE - PONTE NUOVO  
**Ambito:** EX ZUCCHERIFICIO - CLASSE

**Rq08****Obiettivi:**

Integrazione del museo archeologico in corso di realizzazione nell'ex zuccherificio di Classe, mediante un intervento di recupero sull'esistente con ampliamento e adeguamento degli standard pubblici.

Creazione di un complesso unitario di servizi privati di carattere terziario, culturale e turistico, ricettivo, coerenti con l'attività museale.

Creazione di un nuovo parcheggio di arrivo nelle immediate vicinanze del museo, concepito anche come porta d'accesso in connessione con percorsi ciclabili per la visita culturale e ambientale dell'area archeologica e della pineta di Classe e possibile punto di partenza per la visita di Ravenna.

Realizzazione di nuova dotazione pubblica per l'abitato di Classe e riqualificazione urbana del tratto di via Classense che collega S. Apollinare in Classe con il Museo Archeologico di Classe, finanziata anche dal privato con il contributo di 600'000 €.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:

- Servizi di uso pubblico (Spu): Attività Servizi congressuali, fieristiche ed espositive (Spu4)
- Servizi privati (Spr): Pubblici esercizi (Spr1); Terziario, direzionale e Artigianato di servizio alla persona (Spr2); Servizi educativi, scolastici e formativi (Spr4); Servizi culturali ricreativi e per lo spettacolo (Spr7).
- Usi commerciali (C): Esercizi di vicinato (C1); Complessi e/o centri commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato (C2); Medio-piccole strutture di vendita (C3) non alimentari. **ID 2777**
- Strutture ricettive alberghiere (T1)
- Produttive (Pr): Artigianali produttive laboratoriali e di servizio per cose e mezzi (Pr2).
- Servizi alla mobilità (Sm): Parcheggi e nodi di scambio e di servizio (Sm4).

Gli usi di cui sopra dovranno essere compatibili e coerenti con le attività principali, in particolare con la funzione museale.

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 60.000 mq

Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% SC esistente

SC ≤ (60.000x0,20) + (5.358x50%) = 14.700 mq di cui:

- (T1) ≥ 40% (5.880 mq)
- (Spu4) ≥ 5% (740 mq)
- (C) ≤ 20% (2.940 mq)
- (Spr1) ≤ 10% (1.470 mq)
- (Pr) e (Spr2) ≤ 25% (3.670 mq)

**Standard e opere pubbliche:**

S.S. 30 mq/ab, standard di legge.

Realizzazione delle aree cedute al Comune di Ravenna come standard aggiuntivi, in attuazione del PUA già realizzato nell'area adiacente. Tali aree hanno una superficie di 29.820 mq, superiori agli standard dovuti per l'area e pari a 13.880 mq.

Cessione al Comune di Ravenna di parte del mappale 622 (5.000 mq, porzione nord/est) da destinare a servizi pubblici.

Definizione oneri aggiuntivi (oltre U1 e U2):

Realizzazione di un nuovo accesso da est, con la sistemazione dell'innesto della via Bosca, l'adeguamento e l'allargamento in corrispondenza del passaggio a livello.

Creazione di una rotatoria in corrispondenza dell'ingresso all'area e di un parcheggio di arrivo della capienza di circa 270 posti auto, che si aggiungono a quelli di standard già realizzati.

Realizzazione di un nuovo accesso ciclo-pedonale dall'esistente parcheggio adiacente alla basilica di S. Apollinare utilizzando la via Pescara, creando un attraversamento della linea ferroviaria, che sfoci in una piazzetta coperta, da realizzare in corrispondenza della zona di contatto fra il museo e il nuovo complesso di servizi, in grado di mettere in relazione le porzioni dell'abitato ad est e ad ovest della linea ferroviaria.



**Località:** CLASSE  
**Tav. POC.3:** 056 CLASSE - PONTE NUOVO  
**Ambito:** EX ZUCCHERIFICIO - CLASSE

**Rq08****2° POC****Criticità:**

Viabilità: la sistemazione della via Bosca, sia nell'innesto sulla via Romea Sud, che nell'attraversamento del passaggio a livello, dovrà essere approfondita in sede di progettazione definitiva, per verificare le condizioni di massima sicurezza e sostenibilità. In particolare, in sede di PUA, si dovrà verificare se destinare il nuovo parcheggio solo alle auto o se consentire l'accesso anche ai pullman turistici.

Problematiche di tipo acustico.

**Criticità fognatura e depurazione:**

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna  
 Potenziamento sollevamento PONTE NUOVO

**Prescrizioni:**

Definizione degli incentivi (modalità/quantità) per il ricettivo partendo da quelli definiti in sede di RUE. Tipologie commerciali ammesse: max due medio/piccole strutture di vendita da 1.500 mq di Sv. Definizione dei parametri qualitativi edilizi e urbanistici in relazione al RUE e loro integrazione di POC. Collocazione delle vasche di laminazione nelle aree verdi extrastandard.

Verifica degli oneri aggiuntivi in relazione agli usi e alla loro incidenza per mq di SC secondo i valori definiti dal PSC.

Verifica del sistema di viabilità e connessioni. Riqualficazione di via Bosca e innesto con via Romea Sud. Creazione di nuovo sottopasso ciclopedonale in corrispondenza di via Pescara. Necessità di non mettere in connessione diretta la via Deichmann con la via Bosca.

Tutela, conservazione e valorizzazione dell'edificio di valore testimoniale (cfr. art. IV.1.9 del RUE 5).

**Prescrizioni Ambientali:**

Qualità progettuale e di realizzazione degli interventi a verde e integrazione fra parti private e attrezzature pubbliche.

Definizione dei parametri qualitativi e delle modalità attuative e gestionali degli spazi verdi.

Realizzazione di un'adeguata fascia di verde di filtro (confini est e sud) a protezione del nuovo insediamento previsto.

**Allegati:**

Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

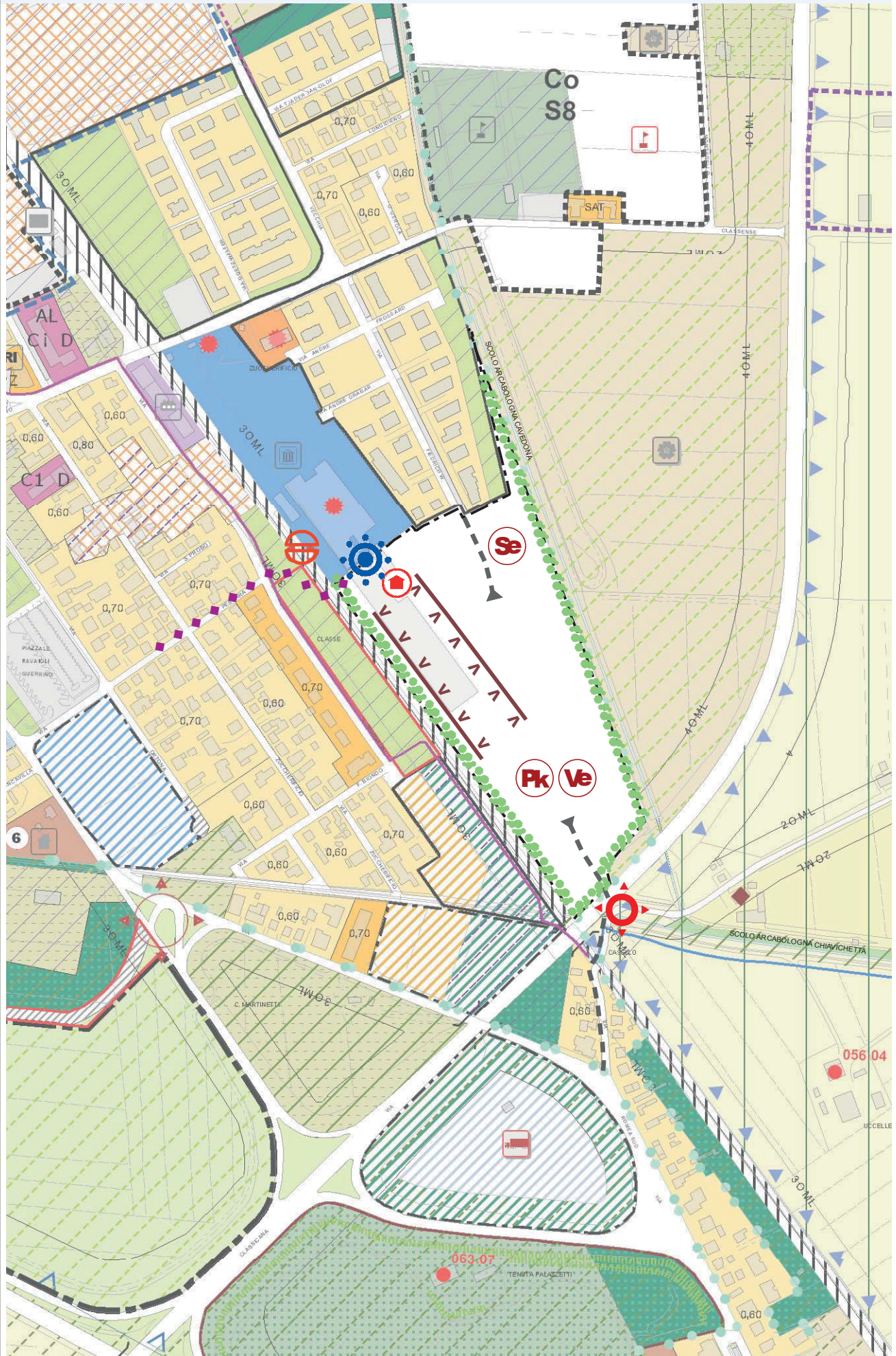




Località: CLASSE  
Tav. POC.3: 056 CLASSE - PONTE NUOVO  
Ambito: EX ZUCCHERIFICIO - CLASSE

Rq08

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n  
PUBBLICATO BUR n

Scala 1:5000



**Località:** S. PIETRO IN VINCOLI  
**Tav. POC.3:** 040 RAVENNA NORD-OVEST,048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** RESIDENZIALE/COMMERCIALE - VIA L. DA VINCI

**Rq09****2° POC****Obiettivi:**

Attivazione dell'area, posta nel cuore di S. Pietro in Vincoli, allo scopo di riqualificare il centro della località con nuova dotazione di parco pubblico e parcheggi.

Massima accessibilità per connessione prioritaria con il centro del paese.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:

- Residenziali **(A1 e A3) ID 2777**

Parco pubblico e parcheggi

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 16.815 mq

Uf ≤ 0,60 mq/mq

SF ≤ 2.600 mq

**Standard e opere pubbliche:****Criticità:**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna, Rifacimento sollevamento Gambellara - Ravenna, Rifacimento sollevamento Ragone - Ravenna

**Prescrizioni:**

L'attuazione dell'area previo PUC di RUE (art. III.1.2 RUE 5) e subordinata alla cessione dell'area per parco pubblico, parcheggi ed eventuali servizi pubblici..

**Prescrizioni Ambientali:****Allegati:**

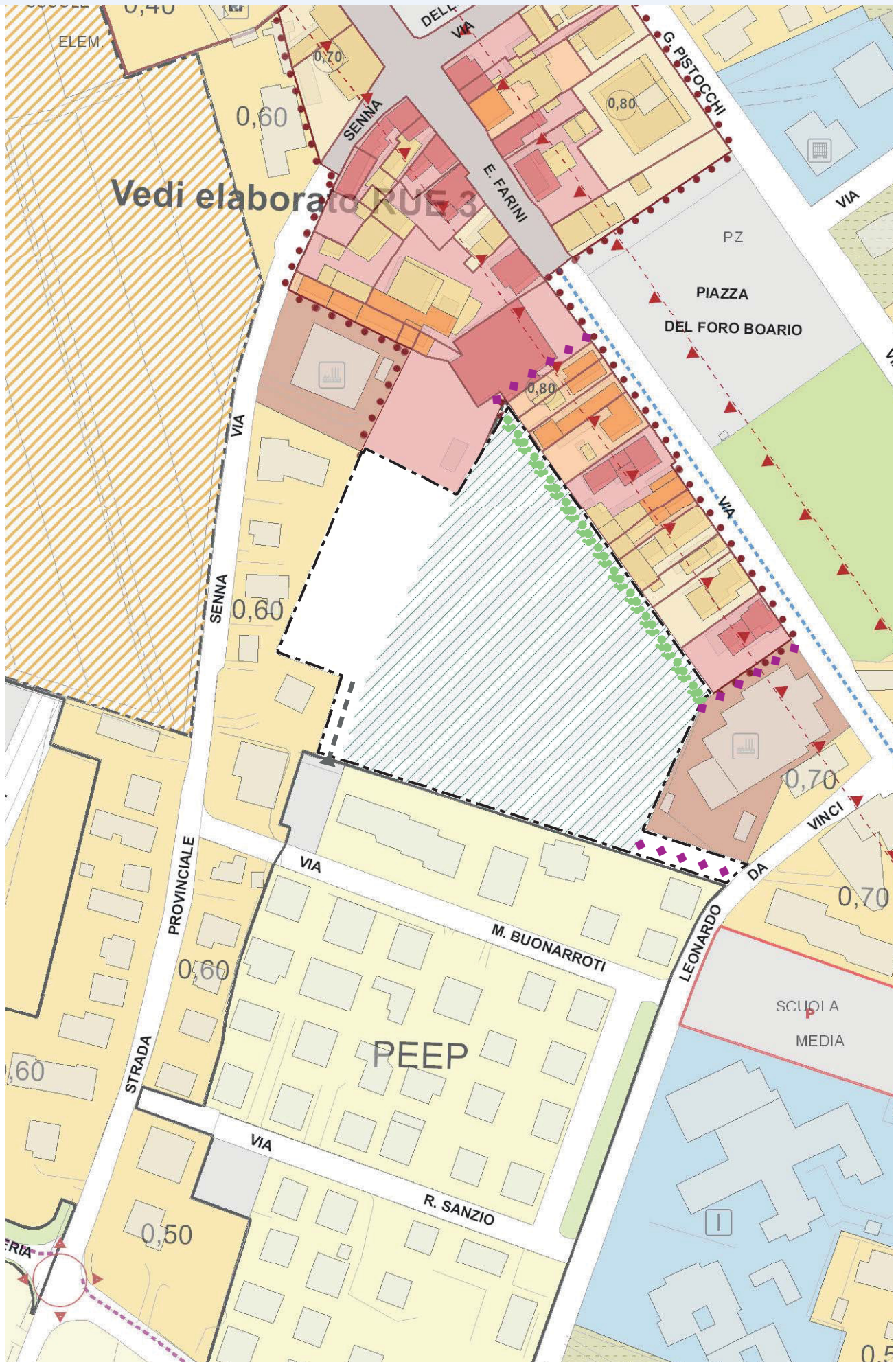
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

Località: S..PIETRO IN VINCOLI  
Tav. POC.3: 040 RAVENNA NORD-OVEST,048 RAVENNA SUD-OVEST  
Ambito: RESIDENZIALE/COMMERCIALE - VIA L. DA VINCI

Rq09

# 2° POC

Vedi elaborato RUE 3



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del



## **Piano Operativo Comunale**

POC.4c Città di nuovo impainto, Poli funzionali e nodi di scambio e di servizio



Località: SAN ROMUALDO  
Tav. POC.3: 025 PALAZZOLO  
Cod Amb: P027

R04

3B

2° POC

**Obiettivi:**

Completamento dell'abitato fino alla via Fosso Pepe e completamento del reticolo stradale

**Usi e quantità:**

Come da norma generale, con applicazione dei parametri della classe 3B.

Alle aree da destinare a vasca di laminazione fuori comparto è applicabile un indice  $Ut \leq 0,02$  mq/mq; tale SC deve essere ospitata all'interno del comparto (si veda norma generale).

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Laminazione: il nuovo comparto si inserisce in un contesto abitato già sofferente per quanto riguarda la laminazione delle acque.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Criticità acquedotto: Potenziamento condotta via Canalazzo

**Standard e opere di interesse pubblico:**

- Come da norma generale.

**Edilizia sociale (ERS):**

Poichè l'indice per ERS comporta una SC inferiore al minimo previsto dal Piano Casa si può ipotizzare in sede di PUA di:

1) Escludere l'ERS portando l'Ut a 0,20 mq/mq

2) Trasformare la quota di ERS in ospitata (ERP) mantenendo il relativo premio come da tabella art.17 c2 delle NTA. ID 2777

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA, a criticità risolta ID 2777

**Allegati:**

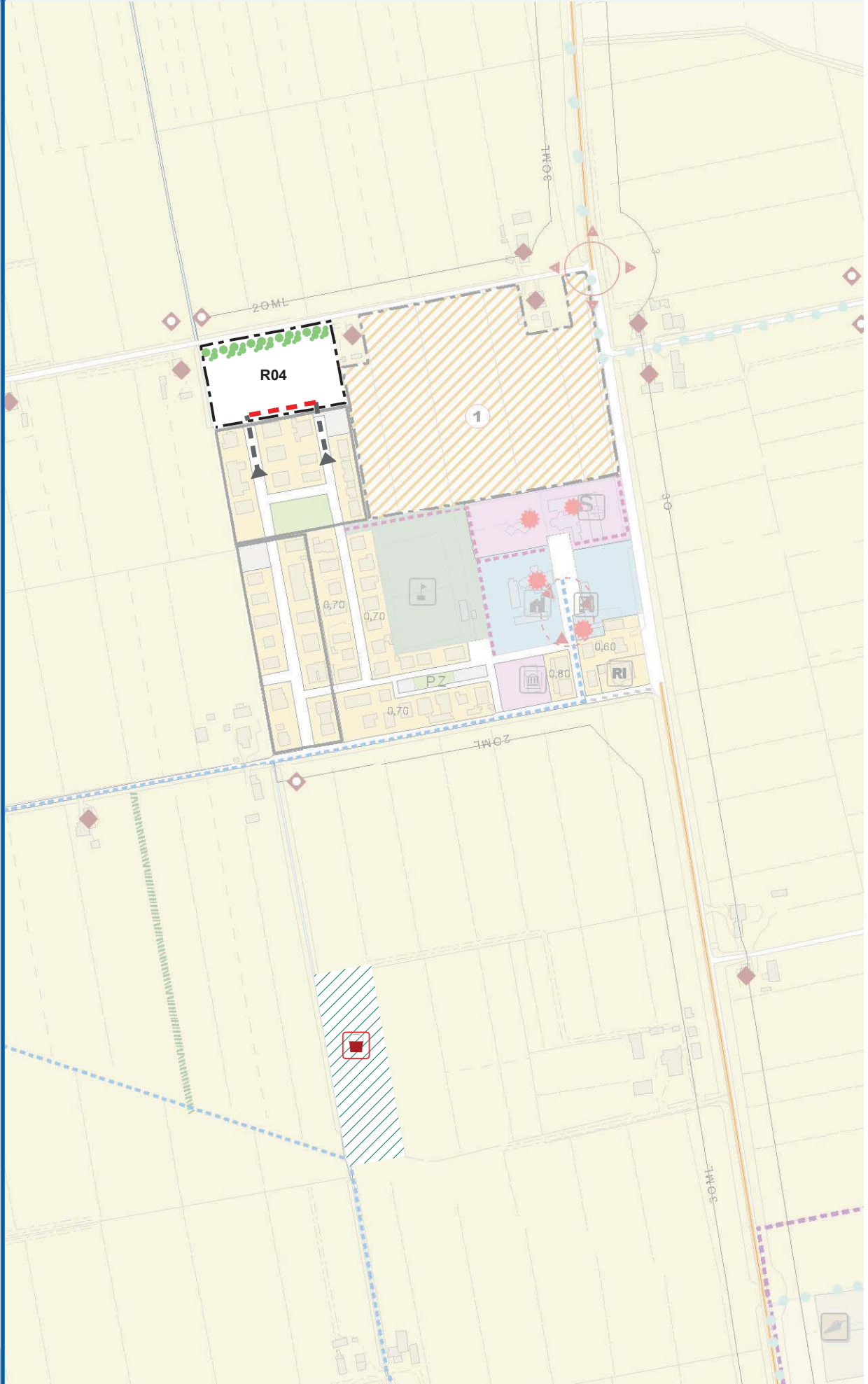
Scheda grafica indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



Località: SAN ROMUALDO  
Tav. POC.3: 025 PALAZZOLO  
Cod Amb: P027

R04

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
 APPROVATO Con Delibera di CC n del  
 PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000

**Località:** FRAZIONE SECONDA RAVENNA  
**Tav. POC.3:** 048 RAVENNA SUD - OVEST  
**Cod Amb:** P101

**R29****2° POC****Obiettivi:**

Acquisizione dell'area principale per la realizzazione di Parco Pubblico.  
 Completamento del tessuto edilizio ad ovest dell'edificio e/o complesso di valore storico-architettonico.  
 Salvaguardia e valorizzazione del verde e della fauna esistente.

**Usi e quantità:**

COMPARTO 1

SF: 1.900 mq circa

Uf ≤ 0,5 mq/mq per usi residenziali (A1 e A3) **ID 2777 Prog Urb**

H ≤ 12,50 m

COMPARTO 2

Usi Parco Pubblico

Uf ≤ 0,2 mq/mq in applicazione dell'art. III.1.5 del RUE 5 Aree soggette a meccanismo compensativo.

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Laminazione non richiesta.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Acquisizione aree per Parco Pubblico (COMPARTO 2).

**Edilizia sociale (ERS):****Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione con PU ai sensi dell'art. III.1.2 del RUE 5, contenente il progetto del COMPARTO 1 e la contestuale cessione dell'area del COMPARTO 2 per l'uso sopra indicato.

**Allegati:**

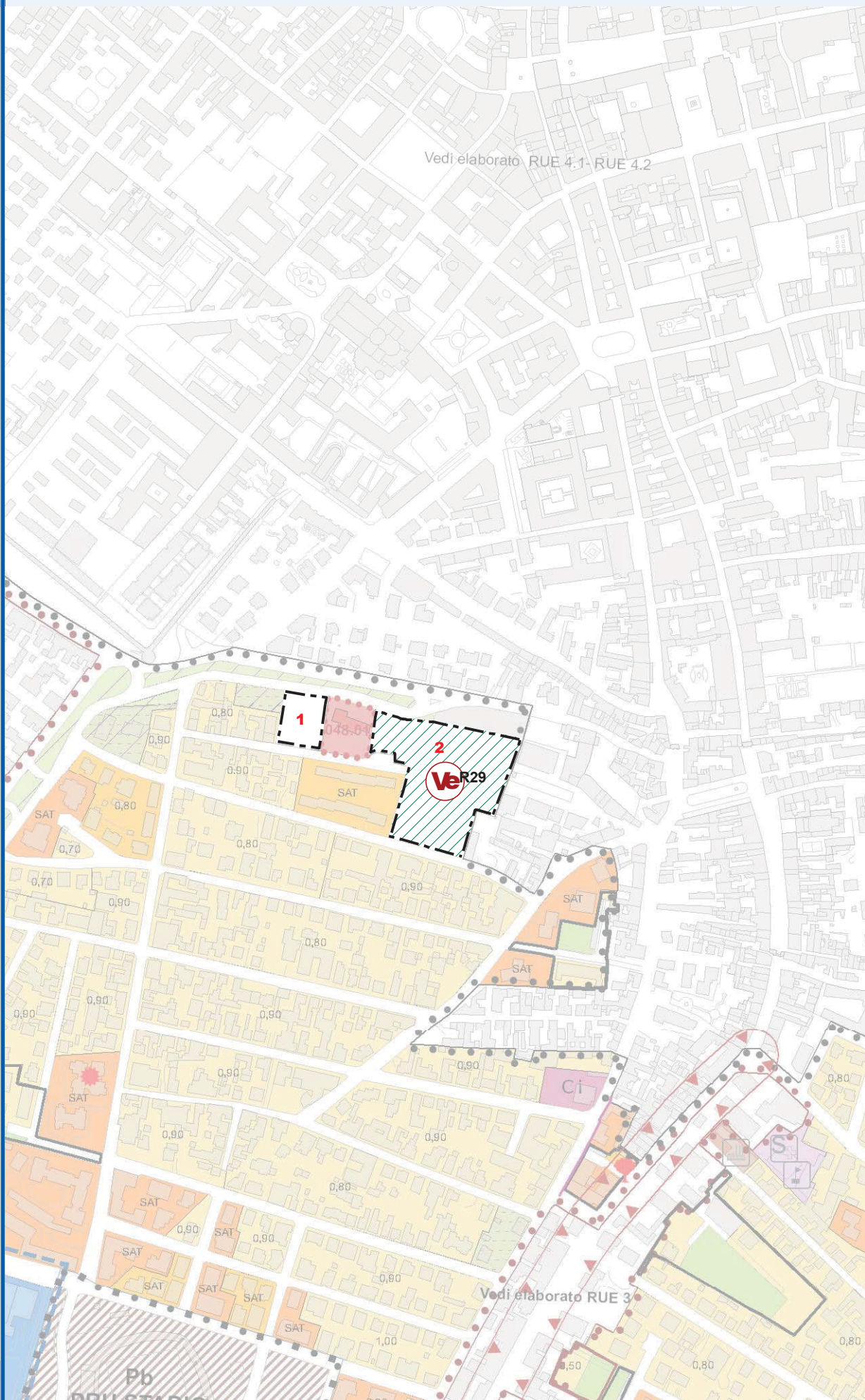
Scheda grafica di indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA  
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD - OVEST  
Cod Amb: P101

R29

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
 APPROVATO Con Delibera di CC n del  
 PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000



Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
Tav. POC.3: 040 RAVENNA NORD-OVEST  
Cod Amb: P029

**R35**

3C2

**2° POC****Obiettivi:**

Completamento di comparto urbano, con integrazione dell'abitato esistente.

**Usi e quantità:**

Come da norma generale, con applicazione dei parametri edificatori ( $Ut \leq 0,25$  mq/mq) delle zone 3C2 alla superficie classificata a "nuovo impianto prevalentemente residenziale" senza obbligo di attuazione della quota non residenziale. ID 2840

L'area di cintura verde non produce potenzialità edificatoria per la parte che concorre al soddisfacimento dello standard pubblico del 50%, la parte residua è da collocarsi all'interno del comparto stesso.

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Inserimento paesaggistico con ampia fascia di mitigazione e filtro in relazione alle aree agricole circostanti attraverso la realizzazione della cintura verde e rapporto con edificato limitrofo.

Standard pubblico non inferiore al 50% della STER dell'area classificata come Città di Nuovo Impianto, al netto della viabilità, collocabile essenzialmente nell'area di cintura verde, salvo la quota parcheggi da collocare nella parte a Città di Nuovo Impianto.

**Edilizia sociale (ERS):**

Come da norma generale.

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA, a criticità risolta

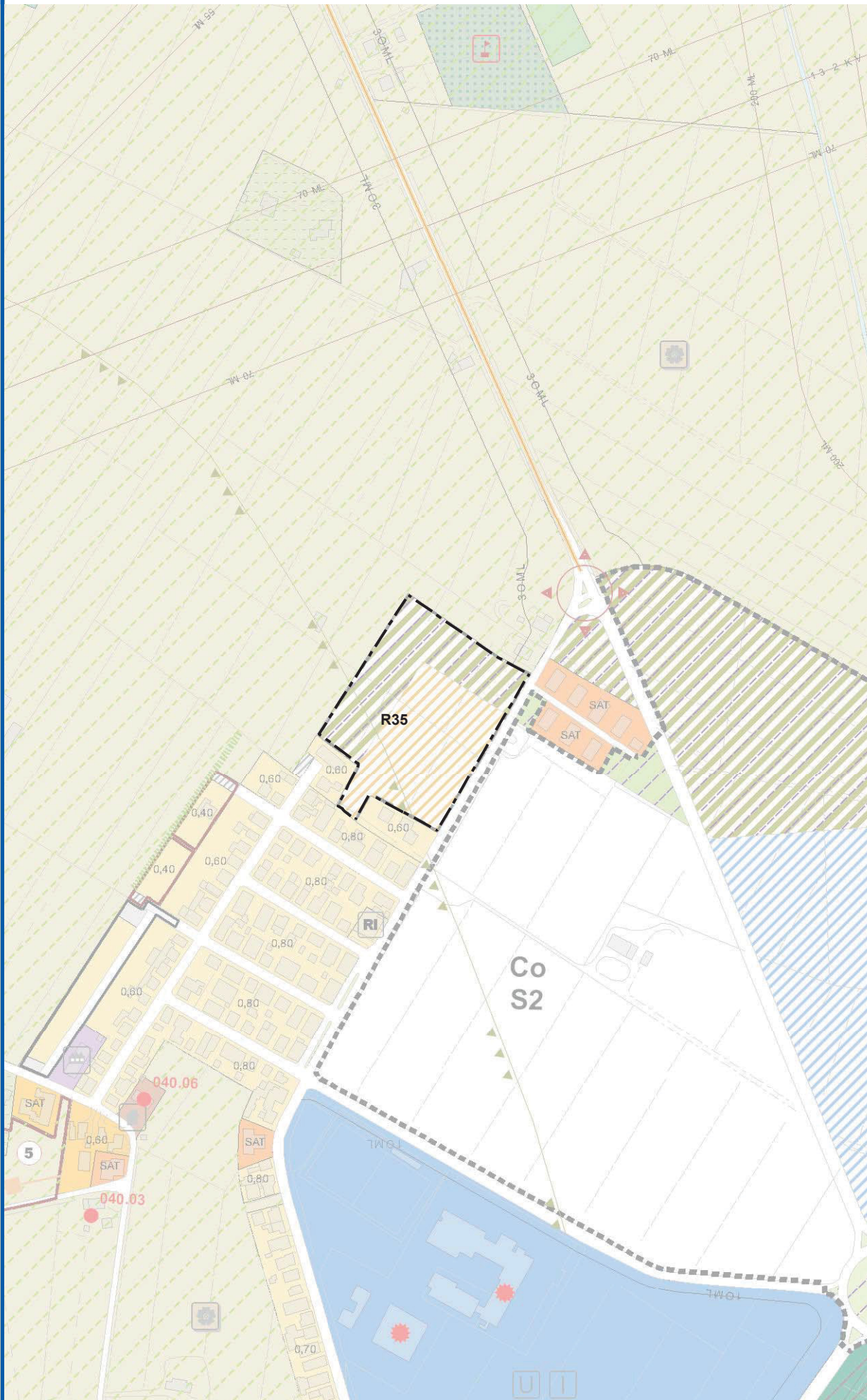
**Allegati:**

Scheda grafica d'inquadramento.

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
Tav. POC.3: 040 RAVENNA NORD-OVEST  
Ambito: P029

R35

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
 APPROVATO Con Delibera di CC n del  
 PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000

Località: SAN MICHELE  
Tav. POC.3: 046 PIANGIPANE  
Cod Amb: P003

R36

3c1

## 2° POC

**Obiettivi:**

Completamento del tessuto consolidato sul margine ovest dell'abitato di S. Michele.

**Usi e quantità:**

Come da norma generale, con applicazione dei parametri della classe 3c1.

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Va posta particolare attenzione all'inserimento ambientale del nuovo costruito, al fine di non interferire con il cono di visuale del Palazzo del Collegio.

Dovrà essere prevista fascia di verde di filtro fra l'edificato e la linea ferroviaria.

Problematiche di tipo acustico, legate alla vicinanza della linea ferroviaria e della via Faentina. La progettazione dovrà essere attenta alla compatibilità degli usi previsti e studiare e proporre adeguate misure di mitigazione.

**ID 2777 (PARERE ARPAE SAC)**

Problematica di tipo idraulico: Ricade in aree di potenziale allagamento, con un tirante idrico di riferimento che va da 50 a 150 cm. Tale criticità dovrà essere risolta mediante un approfondimento idraulico locale che determini la quota per la messa in sicurezza idraulica dell'area. (RACCOMANDAZIONE ARPAE SAC)

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 1, SAN MICHELE 2, SAN MICHELE 3, SAN MICHELE 4

Criticità gas: Installazione nuova cabina di 2° stralcio extracomparto

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stralcio

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Standard pubblico come da norma generale, a verde e parcheggio da localizzare nella porzione a ovest del comparto.

**Edilizia sociale (ERS):**

Poichè l'indice per ERS comporta una SG inferiore al minimo previsto dal Piano Casa si può ipotizzare in sede di PUA di:

1) Escludere l'ERS portando l'Ut a 0,20 mq/mq

2) Trasformare la quota di ERS in ospitata (ERP) mantenendo il relativo premio **ID 2777**

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA a criticità risolte.

**Allegati:**

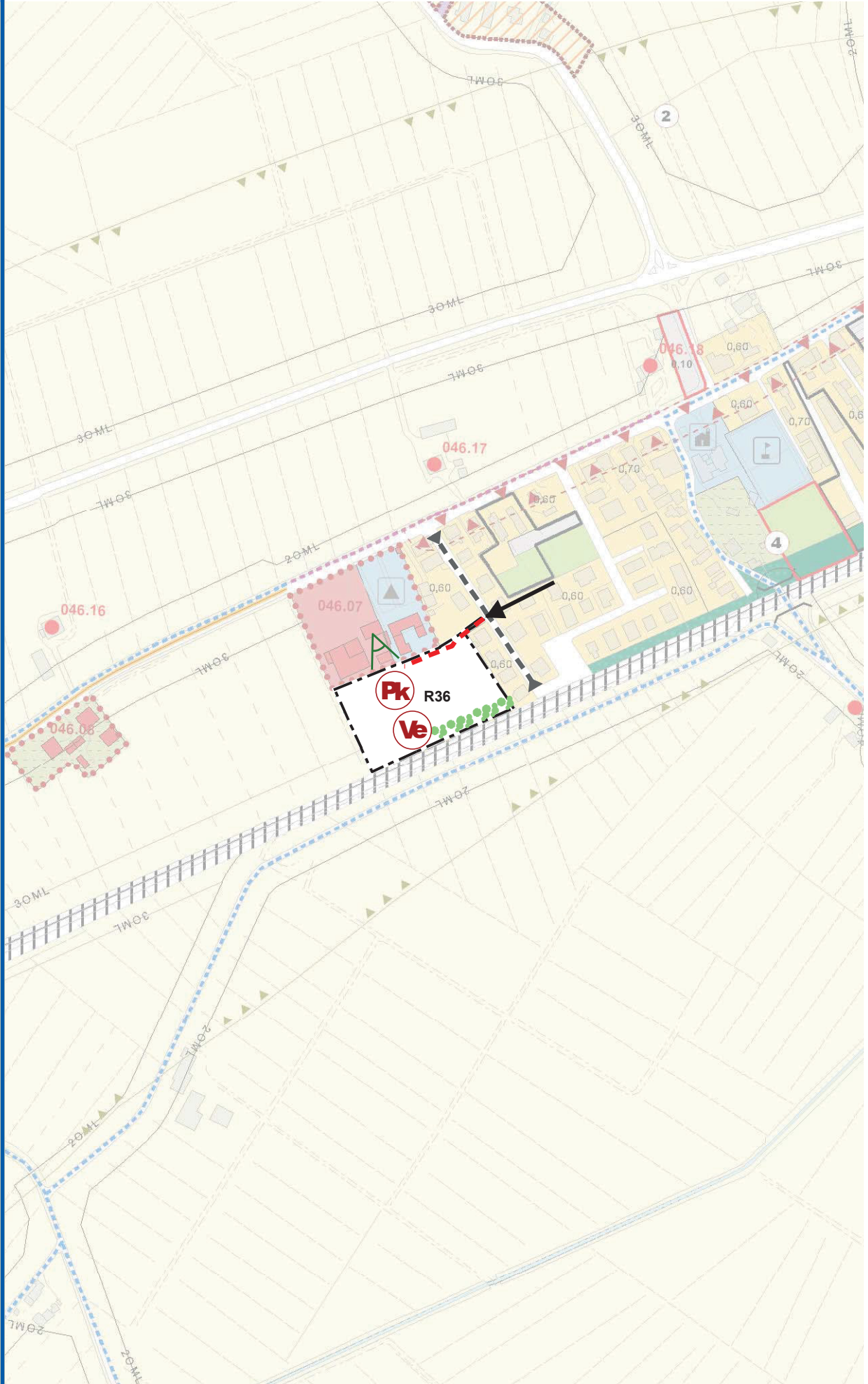
Scheda grafica di indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda



Località: SAN MICHELE  
Tav. POC.3: 046 PIANGIPANE  
Ambito: P003

R36

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Località: MASSA CASTELLO  
Tav. POC.3: 092 MASSA  
Cod Amb: P018

R37

3A

2° POC

**Obiettivi:**

Consolidamento del centro abitato mediante la creazione della continuità del tessuto consolidato posto su via della Chiesa.

**Usi e quantità:**

Come da norma generale, con applicazione dei parametri della classe 3A.

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Standard pubblico come da norma generale, prevalentemente a parcheggio.

**Edilizia sociale (ERS):**

Poichè l'indice per ERS comporta una SC inferiore al minimo previsto dal Piano Casa, si può ipotizzare in sede di PUA di:

- 1) Escudere l'ERS portando l'Ut a 0,20 mq/mq
- 2) Trasformare la quota di ERS in ospitata (ERP) mantenendo il relativo premio ID 2777

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA a criticità risolte.

**Vas - Verifica di assoggettabilità:****Allegati:**

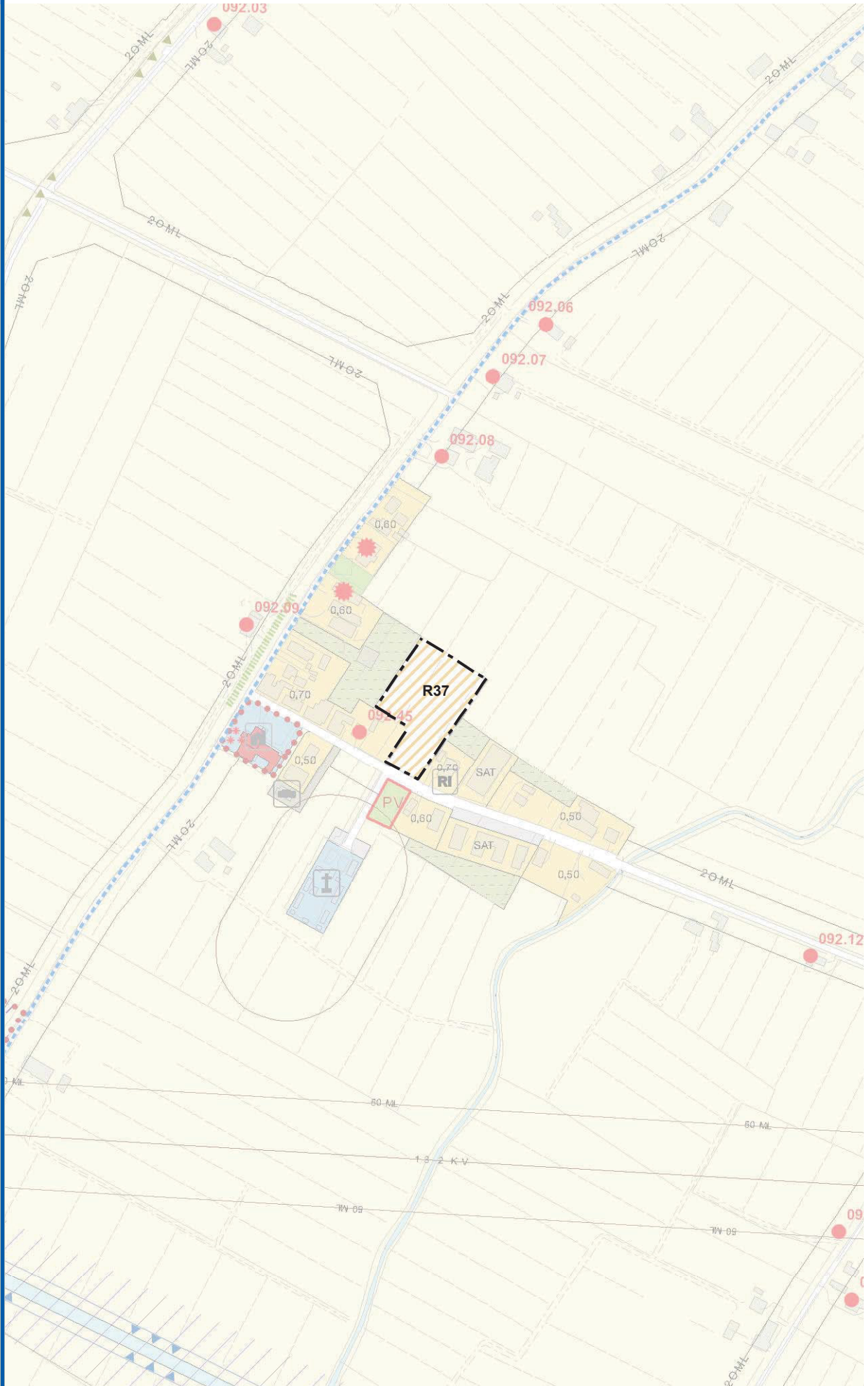
Scheda grafica di inquadramento.



Località: MASSA CASTELLO  
Tav. POC.3: 092 MASSA  
Ambito: P018

R37

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
 APPROVATO Con Delibera di CC n del  
 PUBBLICATO BUR n del



**Località:** SAN MICHELE  
**Tav. POC.3:** 047 FORNACE ZARATTINI  
**Cod Amb:** P098

**P11****2° POC****Obiettivi:**

Riqualificazione, integrazione, consolidamento e completamento degli insediamenti produttivi esistenti.

**Usi e quantità:**

Quantità: come da norma generale (Ut ≤ 0,30 mq/mq).

Usi: Pr2 e C9, integrati con Spr.

L'ampliamento, rispetto al POC 2010-2015 (individuato in scheda come sub2), è esclusivamente prope-  
deutico alla razionalizzazione del sistema viario di accesso al comparto produttivo e non contribuisce al  
calcolo della STER. ID 2814

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Il comparto è fortemente condizionato dal tracciato definitivo dell'E55; solo in relazione al tracciato defi-  
nitivo sarà possibile l'attuazione del PUA. ID 2814

L'accessibilità interna potrà avvenire a prosecuzione della viabilità esistente di distribuzione dei comparti  
produttivi limitrofi. Va prevista una fascia di mitigazione e filtro adeguata sia verso la ferrovia (lato sud)  
sia sul lato nord anche a salvaguardia degli edifici esistenti.

Laminazione prioritariamente in area agricola, in alternativa in fascia di mitigazione.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea  
acque depuratore Ravenna

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 2, SAN MICHELE 3, SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stral-  
cio

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Standard come da norma generale.

Completamento della viabilità esistente.

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA, a criticità risolte.

**Allegati:**

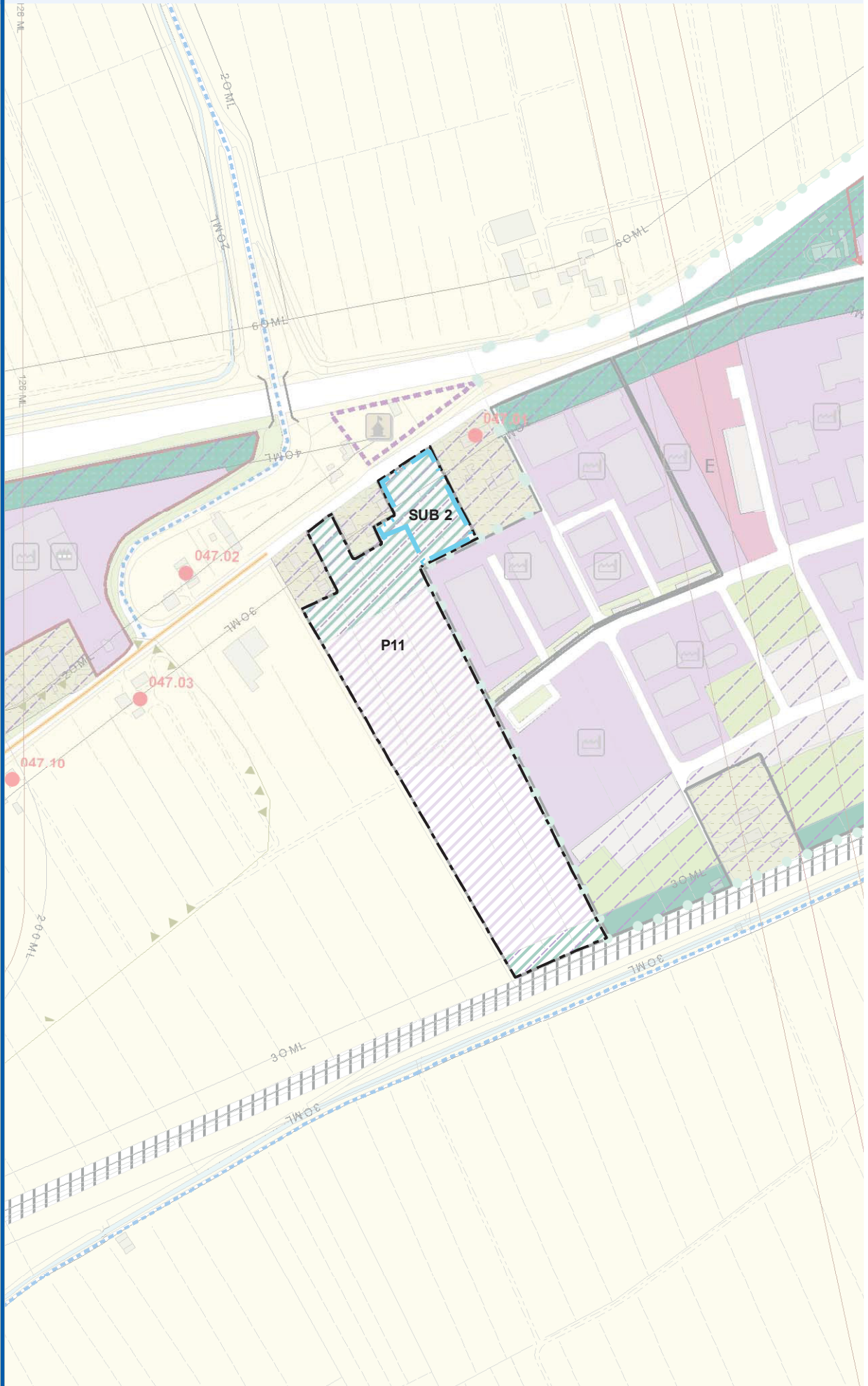
Scheda grafica d'inquadramento.

Località: SAN MICHELE  
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI  
Ambito: P098

P11

2° POC

ID 2814



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000

**Località:** FRAZIONE SECONDA RAVENNA  
**Tav. POC.3:** 047 FORNACE ZARATTINI,048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Cod Amb:** P031

**P12****2° POC****Obiettivi:**

Completamento delle aree produttive fronte Classicana, dell'area per dotazioni territoriali finalizzata alla realizzazione del parcheggio scambiatore e del sistema infrastrutturale esistente con miglioramento dei collegamenti in direzione sud.

**Usi e quantità:**

Ut ≤ 0,42 mq/mq in quanto conferma del PRG '93.

Usi: produttivi (**Pr**), integrati con servizi privati (**Spr**) come da norma generale. **ID 2777 Prog Urb**

Al fine di realizzare il sottopasso alla ferrovia compreso il suo collegamento con lo svincolo esistente sulla Faentina è concesso al comparto un Ut premiale fino a un max di 0,075 mq/mq per il comparto produttivo come da norma generale. La parte ricadente in dotazioni territoriali è funzionale alla realizzazione del parcheggio scambiatore e/o suo raddoppio con servizi direttamente ad esso connessi (Ut ≤ 0,15 mq/mq).

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Salvaguardia del canale con realizzazione di adeguata fascia di filtro e realizzazione di fascia di filtro sia sul fronte Classicana proseguendo la fascia già realizzata sia sul fronte ovest.

Accessibilità in prosecuzione della viabilità esistente del comparto limitrofo e collegamento con Via Faentina mediante sottopasso alla ferrovia.

Laminazione anche in fascia di filtro.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stralcio

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Standard come da norma generale.

Realizzazione della viabilità perimetrale lato ovest compreso i tratti fuori comparto da completare con il sottopasso alla ferrovia compreso, il collegamento alla viabilità esistente sulla Faentina a nord e con il collegamento fino a Via Torre a sud.

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA, a criticità risolte anche per stralci funzionali.

**Allegati:**

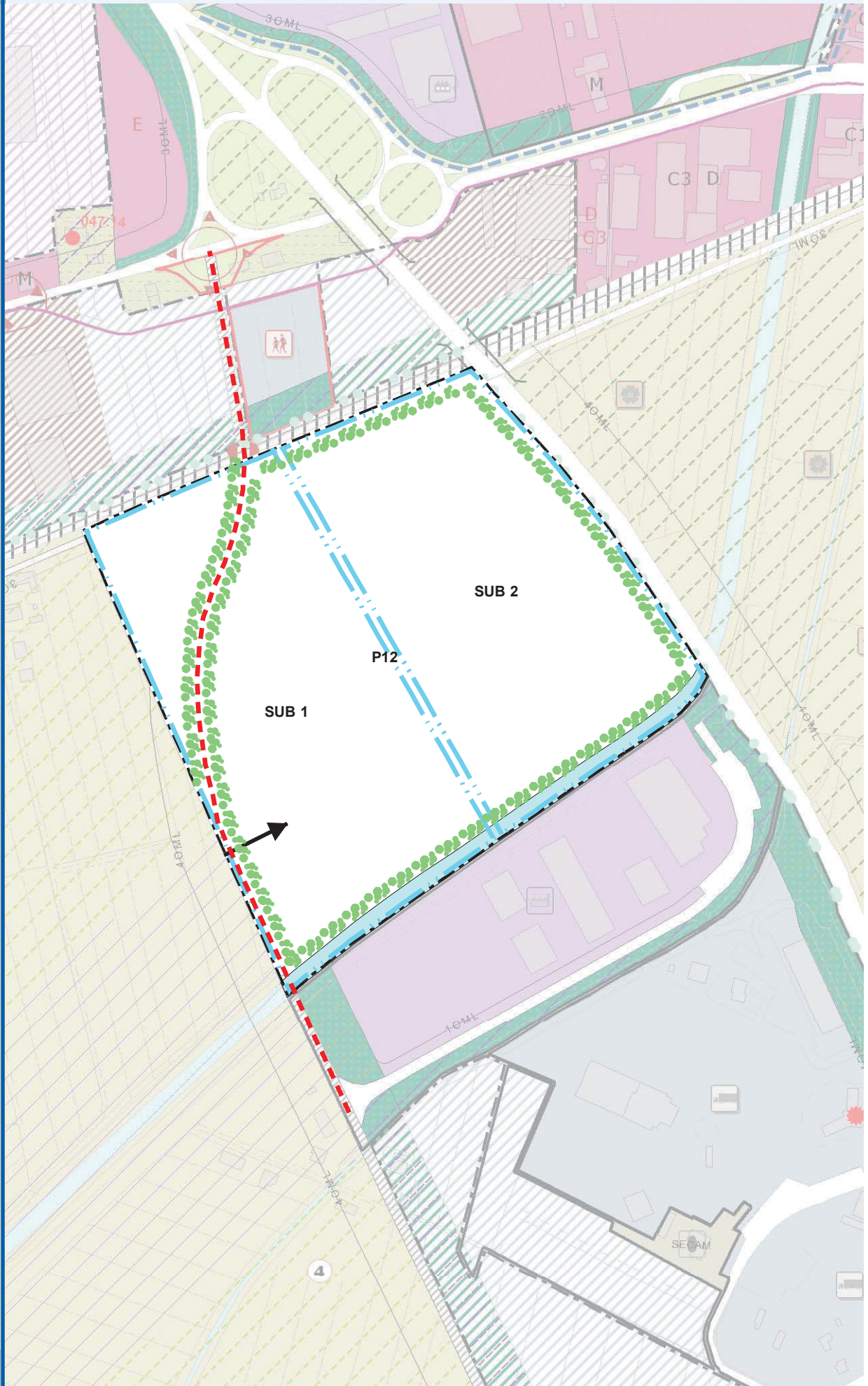
Scheda grafica di indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA  
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI,048 RAVENNA SUD-OVEST  
Cod Amb: P031

P12

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
 APPROVATO Con Delibera di CC n del  
 PUBBLICATO BUR n del

Località: SAN PIETRO IN VINCOLI

Tav. POC.3: 077SAN PIETRO IN VINCOLI

Cod Amb: P076

P16

2° POC

**Obiettivi:**

Realizzazione di un comparto per attività produttive artigianali, anche integrato con usi commerciali – non alimentari, a servizio degli abitati posti a sud del territorio comunale.

Realizzazione della viabilità perimetrale e suo raccordo alla rete esistente (Via Gambellara e Via Rustica).

Articolazione dell'insediamento secondo direttrici di impianto che tengano conto degli elementi del paesaggio agricolo in cui si inserisce; Aaccessibilità principale al comparto in corrispondenza dell'ingresso attuale al fine di evitare accessi diretti all'area dalla nuova circuitazione. **ID 2874**

**Usi e quantità:**

Ut ≤ 0,42 mq/mq in quanto area già prevista dal PRG '93.

All'Ut max 0,42 mq/mq va aggiunta la quota pari a Ut max 0,075 mq/mq per la realizzazione della viabilità di circuitazione. **ID 2874**

Usi: produttivi (**Pr**), integrati da usi commerciali con Sv ≤ 2.500 mq per esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita, nei termini previsti dalla DCR n.1253/1999 e smi e da servizi privati (**Spr**) come da norma generale. **ID 2777**

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Accessibilità; la realizzazione del tratto di circuitazione e la sua connessione alla rete esistente è propedeutico all'attuazione del comparto o suo stralcio funzionale, quale impegno dell'attuatore. Resta a carico del Comune la messa a disposizione del sedime della viabilità, ciò anche in rapporto a quanto disciplinato per il comparto periurbano (Art. VI.2.6 di RUE 5). **ID 2874**

Presenza di Paleodossi: in sede di PUA verificare nell'elaborato "Analisi del sito" e disciplinare ai sensi della norma generale di POC.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Rifacimento sollevamento Gambellara - Ravenna, Rifacimento sollevamento Ragone - Ravenna

**Standard e opere di interesse pubblico:**

- S.S. come da norma generale;

- realizzazione del tratto di circuitazione e la sua connessione alla rete esistente;

- laminazione anche in area di filtro alla viabilità;

- individuazione cessione gratuita di un'area (**min 2500 mq**) per la realizzazione di un centro di raccolta differenziata dei rifiuti isola ecologica a servizio dell'abitato, anche in area standard. Il centro di raccolta differenziata dei rifiuti è attuabile anche in assenza di PUA. **ID 2874**

**Modalità e tempi di attuazione:**

L'attuazione del primo stralcio deve essere preceduta dal PUA la cui convenzione dovrà stabilire le modalità, la tempistica e le risorse per la realizzazione della viabilità di circuitazione: **ID 2874**

**Allegati:**

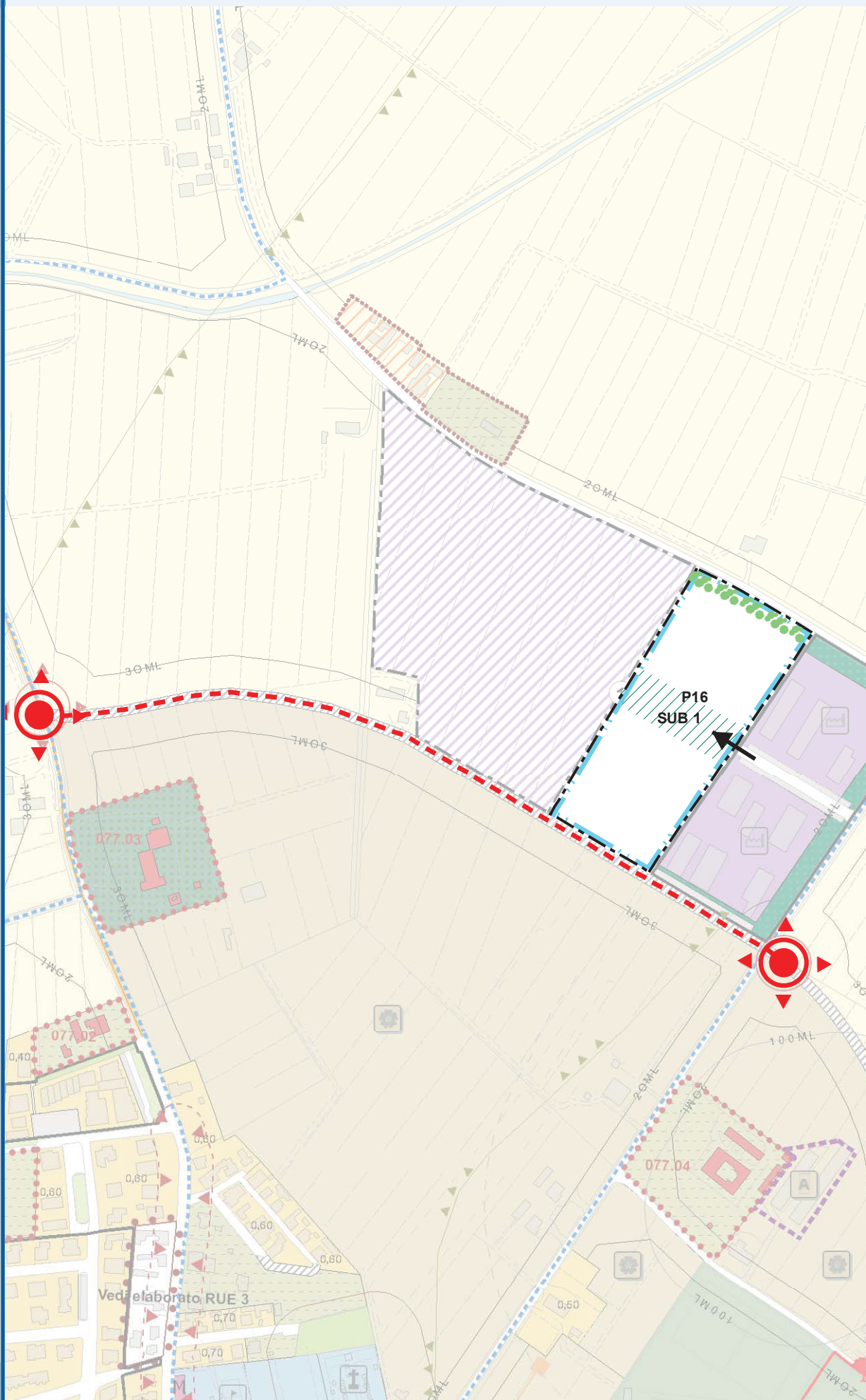
Scheda grafica di indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



Località: SAN PIETRO IN VINCOLI  
Tav. POC.3: 077SAN PIETRO IN VINCOLI  
Cod Amb: P076

P16

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
 APPROVATO Con Delibera di CC n  
 PUBBLICATO BUR n

Scala 1:5000





# Piano Operativo Comunale

POC.4c

Poli funzionali

**Località:** FORNACE ZARATTINI  
**Tav. POC.3:** 039 CAMERLONA, 040 RAVENNA NORD-OVEST, 048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** Polo commerciale ricettivo via Faentina

**PF03****Obiettivi:**

Conferma degli obiettivi descritti dal PSC e della disciplina delle aree già insediate secondo la classificazione del RUE. Disciplina delle aree del polo di nuovo impianto con usi privati di interesse generale, ricettivi - alberghieri e commerciali espositivi, a rafforzamento dei caratteri funzionali dell'area commerciale esistente del polo stesso.

Adeguamento della viabilità e dell'accessibilità da nord al comparto di nuovo impianto, nonché del sistema della sosta e del trasporto pubblico. **ID 2873**

**Usi e quantità:**

USI:

- 1) Direzionale e/o servizi privati di interesse generale (Spr, escluso Spr8): SC  $\geq$  5.000 mq. **ID 2873**
- 2) Ricettivo (T1): SC  $\geq$  5.000 mq con possibilità di applicare gli incentivi previsti da RUE e POC per progetti di qualità.
- 3) Commerciali (da C31 a C4) non alimentare in non meno di 2 medio-grandi strutture di vendita: Sv max fino a 1.500 mq = 5.000 mq di cui 500-1.000 mq commerciale, e il restante commerciale-espositivo inteso come "esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita", nei termini previsti dalla DCR n.1253/1999 e smi. **ID 2873**
- 4) INDICI  
 Ut  $\leq$  0,40 mq/mq da applicare all'ambito di Nuovo impianto pari a circa 76.000 mq (a cui corrispondono circa 30.000 mq di SC totale)

L'eventuale modifica del tracciato della VIABILITA' esterna per migliorarne la funzionalità non determina aumento di STER.

Possibilità di utilizzare area verde di PSC per localizzare le superfici a standard.

**Criticità, prescrizioni/prestazioni:**

Accessibilità: l'attivazione del comparto è subordinata all'adeguamento dell'accessibilità.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stralcio

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinata al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia. **ID 2777 (PARERE Provincia)**

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Realizzazione degli S.S. di legge, in relazione agli usi.

Laminazione: valutare la migliore collocazione in accordo con gli Enti competenti.

Realizzazione della viabilità Nord e relativa Rotonda.

Realizzazione del ponte sul canale esistente per raccordare la viabilità e migliorare il sistema della sosta e del transito pubblico, sia carrabile che ciclo-pedonale.

Verificare eventuale connessione con SS16.

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione, tramite PUA a criticità risolte, anche per stralci funzionali.

**Vincoli:****Allegati:**

Scheda grafica di inquadramento.



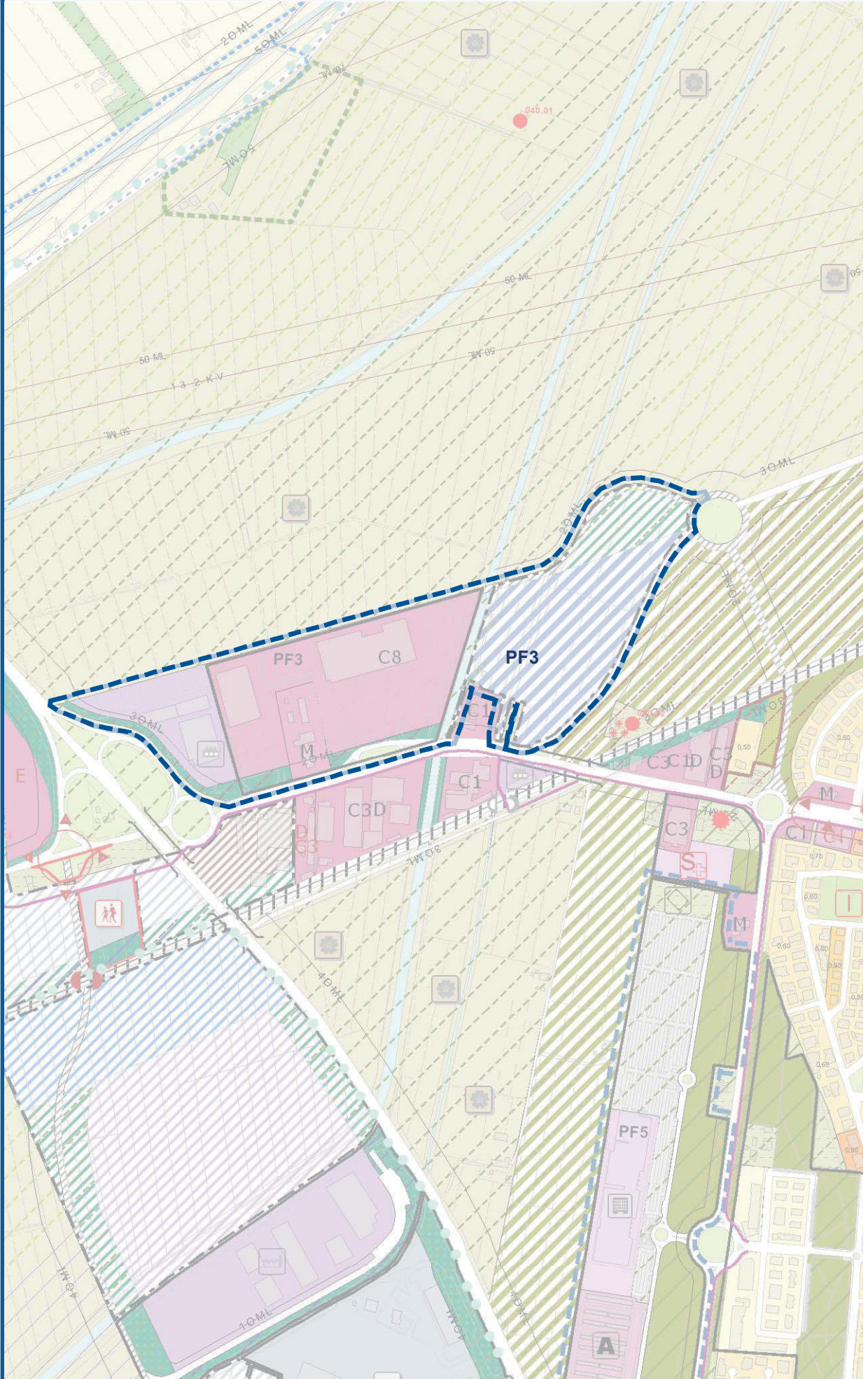
**Località:** FORNACE ZARATTINI

**Tav. POC.3:** 039 CAMERLONA, 040 RAVENNA NORD-OVEST, 048 RAVENNA SUD-OVEST

**Ambito:** Polo commerciale ricettivo via Faentina

**PF03**

**2° POC**



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:8000



# Piano Operativo Comunale

POC.4c

Nodi di scambio e di servizio



**Località:** FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
**Tav. POC.3:** 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Cod Amb:** P375

**NS03****2° POC****Obiettivi:**

Integrazione, completamento di aree destinate a piattaforma logistica.

**Usi e quantità:**

Ut ≤ 0,24 mq/mq

Usi: officina di rimessaggio mezzi, uffici e pubblici esercizi, foresteria e/o struttura ricettiva, servizi igienici, attività espositive e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto con riferimento alla norma generale.

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Accessibilità in relazione alla viabilità esistente.

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Area di uso pubblico = 40% della STER, di cui almeno il 60% destinato a parcheggio.  
 Per i parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento alla norma generale.

**Modalità e tempi di attuazione:**

Variante a PUA approvato per adeguamento alla disciplina di POC.

**Allegati:**

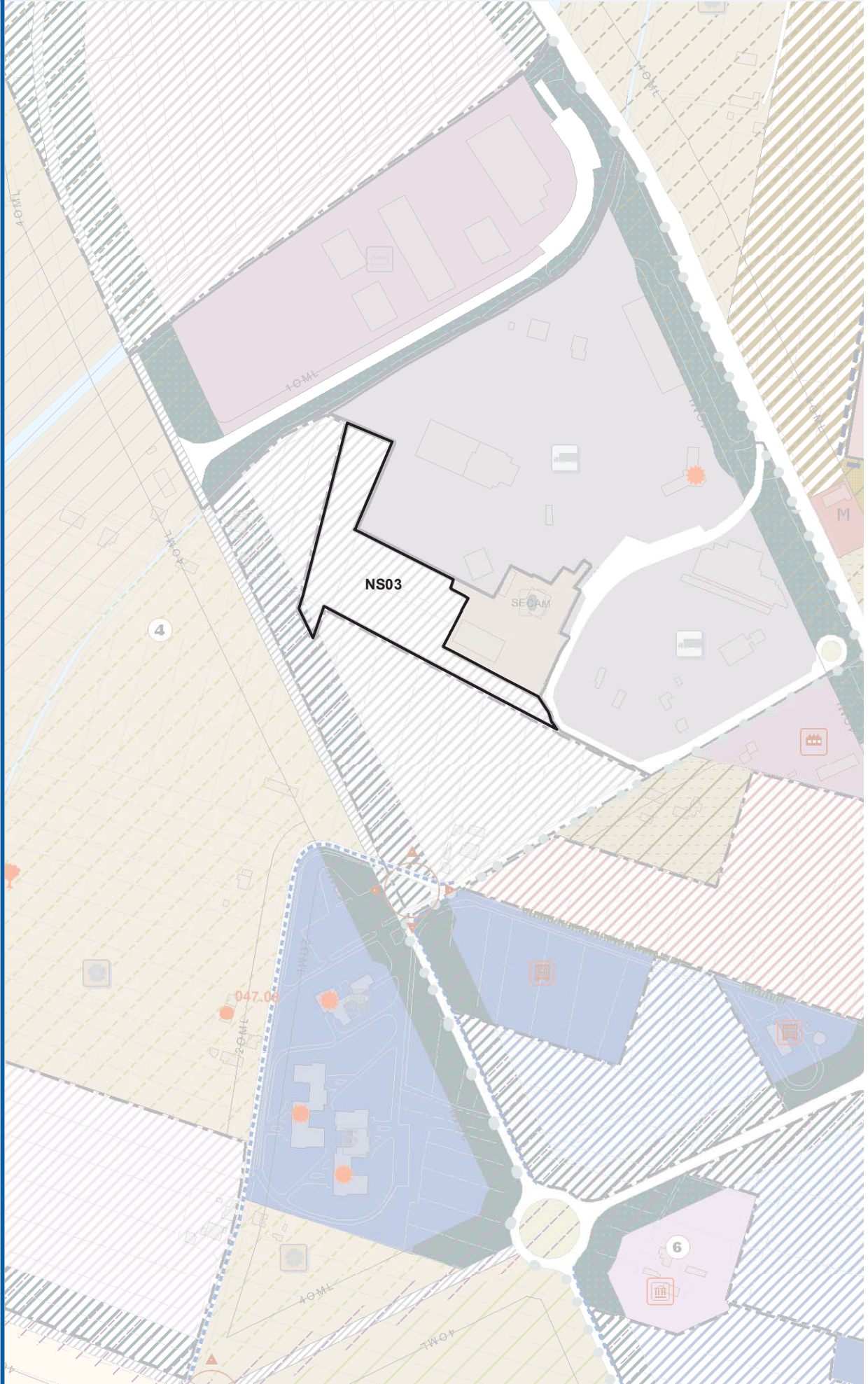
Scheda grafica di inquadramento.

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST  
Cod Amb: P375

ID 2747

NS03

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000





# **Piano Operativo Comunale**

POC.4e

Ambiti di valorizzazione naturalistica (AVN) e Linee guida del Sistema Paesaggistico-Ambientale

**Località:** MADONNA DELL'ALBERO  
**Tav. POC.3:** 055 MADONNA DELL'ALBERO  
**Ambito:** AVN6 - Parco fluviale dei due fiumi

**Avn6****Obiettivi:**

Realizzazione di un parco fluviale.  
 Integrazione con il sistema ambientale dell'area, favorendo negli insediamenti esistenti (case coloniche) attività legate alla fruizione del parco e creando percorsi ciclopedonali.  
 Riqualificazione e promozione didattica dei luoghi ove sono avvenuti avvenimenti storici di grande rilievo.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art.II.2.3 del RUE 5: Pubblici esercizi (Spr1), Servizi per lo sport e il tempo libero (Spr6, Spu6), Strutture ricettive all'aria aperta (T2).

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 48 Ha 157.808 ID 2816-2826

Tutta l'area concorre alla realizzazione del parco fluviale.

Nel costo previsto di realizzazione del parco fluviale (euro 5.00 al mq) non sono comprese le opere pubbliche eventualmente necessarie alla fruizione del parco stesso (viabilità di accesso e parcheggio). Per tali opere in sede di PUA dovrà esserne valutata necessità e consistenza, dovranno quindi essere individuate e perimetrare dal PUA, a tali perimetri può essere applicato l'art.III.1.5 del RUE 5.

**Criticità:**

Accessibilità al parco fluviale.

**Prescrizioni:**

Riqualificazione dell'area con sistemazioni del terreno e vegetali atte alla formazione di un parco fluviale. Creazione di percorsi ciclopedonali, che completano e integrano quelli esistenti, e di luoghi per attività ricreative/ricettive/sportive.

Va valutata la possibilità di creare un nuovo accesso all'area dalla prevista viabilità di circuitazione.

**Allegati:**

Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

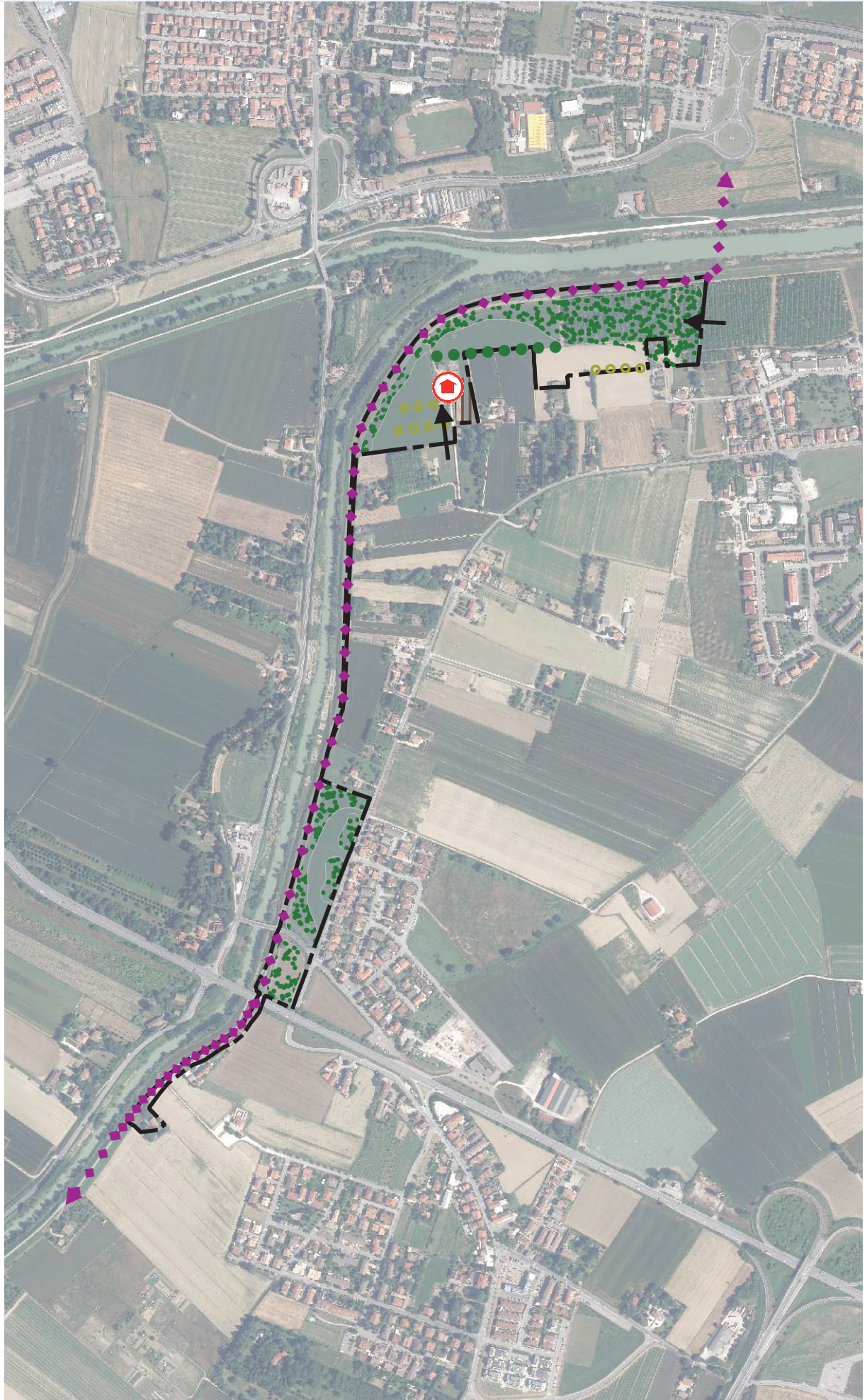


Località: MADONNA DELL'ALBERO  
Tav. POC.3: 055 MADONNA DELL'ALBERO  
Ambito: AVN6 - Parco fluviale dei due fiumi

Avn6

# 2° POC

ADOTTATO Con Delibera di CC n° 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n° 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n°  
PUBBLICATO BUR n°





Avn		ST (mq)	Totale ST oggetto di consistenti interventi (mq)	Totale costo interventi (€)	Suc realizzabile (mq)
					Costo interventi / costo ricettivo ( 300 €/mq ) ( 200 €/mq per Avn del forese )
1	Casal Borsetti	4.975.400	1.301.653	5.714.600	19.049
2	Sant'Alberto	1.121.980	9.120	575.400	2.877
3 nord	Punta Marina	3.189.000	877.512	2.881.185	9.604
3 sud	Lido Adriano	3.735.700	866.255	3.388.720	11.296
4	Foce Fiumi Uniti	1.011.900	142.767	555.900	1.853
5 nord	Classe	713.630	145.351	436.054	1.454
5 sud	Classe	629.100	64.815	262.846	876
6	Parco fluviale	<del>472.466</del> 157.608	<del>472.466</del> 157.608	<del>862.466</del> 789.040	<del>2.876</del> 2.630
7	Pineta Classe	993.530	221.747	664.800	2.216
8	Lido di Dante	5.057.900	1.148.277	4.718.250	15.728
TOTALE					67.582

Consistenti interventi	Costo di riferimento applicato agli interventi (€/mq)
Realizzazione di :	
Boschi	3,00
Dune	4,00
Percorsi ciclo-pedonali	15,00
Percorsi integrati: ciclo-pedonali e carrabili	100,00
Parcheggi scambiatori	45,00
Parchi fluviali	5,00
Vasche di laminazione	2,50

Schema di  
calcolo della Sc

## 2° POC

Avn	CONSISTENTI INTERVENTI							
	Boschi		Dune		Parco fluviale		Vasca di laminazione	
	Superficie (mq)	Costo interventi 3 €/mq	Superficie (mq)	Costo interventi 4 €/mq	Superficie (mq)	Costo interventi 5 €/mq	Superficie (mq)	Costo interventi 2,50 €/mq
1	759.733	2.279.200	504.400	2.017.600	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0
3 nord	367.333	1.102.000	288.500	1.154.000	0	0	0	0
3 sud	558.067	1.674.200	290.300	1.161.200	0	0	0	0
4	64.667	194.000	73.600	294.400	0	0	0	0
5 nord	145.351	436.054	0	0	0	0	0	0
5 sud	59.115	177.346	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	172.480 157.808	862.040 789.040	0	0
7	148.867	446.600	0	0	0	0	70.000	175.000
8	825.867	2.477.600	290.500	1.162.000	0	0	0	0

Avn	CONSISTENTI INTERVENTI							
	Percorsi ciclo-pedonali			Percorsi integrati: ciclo-pedonali e carrabili			Parcheggi scambiatori	
	Lunghezza (m)	Totale Superficie (mq) con larghezza convenzionale di 3 m	Costo interventi 15 €/mq	Lunghezza (m)	Totale Superficie (mq) con larghezza convenzionale di 6 m	Costo interventi 100 €/mq	Superficie (mq)	Costo interventi 45 €/mq
1	4.840	14.520	217.800	500	3.000	300.000	20.000	900.000
2	1.320	3.960	59.400	860	5.160	516.000	0	0
3 nord	3.893	11.679	175.185	0	0	0	10.000	450.000
3 sud	2.296	6.888	103.320	0	0	0	10.000	450.000
4	1.500	4.500	67.500	0	0	0	0	0
5 nord	0	0	0	0	0	0	0	0
5 sud	1.900	5.700	85.500	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0
7	960	2.880	43.200	0	0	0	0	0
8	3.970	11.910	178.650	0	0	0	20.000	900.000





# **Piano Operativo Comunale**

POC.4f Spazio Portuale

**Località:** FRAZIONE TERZA RAVENNA  
**Tav. POC.3:** 041 RAVENNA NORD-EST  
**Ambito:** EX AGIP

**SP01****Obiettivi:**

Le aree sono localizzate sulla sponda destra del canale Candiano in prossimità della Darsena di città e sono attraversate dalla via Trieste che collega la città a Marina di Ravenna. Esse in gran parte costituivano in origine la raffineria Sarom (in seguito Agip Raffinazione), a queste si aggiungono, fra le altre, la pineta vincolata ai sensi della legge 1497/39.

L'ambito in oggetto deriva dalla dismissione dell'attività industriale della raffineria ex Sarom ed è interessato da iniziative promosse da enti pubblici/privati per conferire alla trasformazione dell'area nuovi contenuti strategici nel disegno complessivo territoriale, prospettando la nascita nel comparto di uno specifico polo per la nautica da diporto.

**Superfici/quantità/indici:**

Zone per i cantieri nautici:

STER: 126.189 mq; Ut ≤ 0,40 mq/mq; SC ≤ 50.475 mq

Zone per le attività di servizio ai cantieri:

STER: 114.944 mq; Ut ≤ 0,80 mq/mq; SC ≤ 91.954 mq

Zone commerciali e per strutture ricettive alberghiere (T1):

STER: 57.797 mq; Ut ≤ 0,80 mq/mq; SC ≤ 46.238 mq

Zone per le attività di sperimentazione e formazione:

STER: 57.672 mq; SC ≤ 46.138 mq

Zone artigianali:

STER: 66.419 mq; SC ≤ 39.852 mq

Zona direzionale:

STER: 35.412 mq; SC ≤ 12.397 mq

Zona a verde privato: STER ≤ 102.636 mq

Viabilità privata di servizio: STER ≤ 7.713 mq

Totale

STER: 568.790 mq

SC ≤ 287.054 mq

**Standard:**

Le zone pubbliche, a verde pubblico e di banchina sono pari a 194.386 mq, mentre la zona asservita al by-pass è pari a 52.615 mq.

**Criticità:**

L'area è interessata da interventi di bonifica, sui terreni interessati dovranno essere consentiti, a bonifica effettuata, interventi coerenti con le nuove destinazioni d'uso previste.

Il comparto, nella porzione a ovest verso la città, è attraversato da un tratto della circoscrizione esterna di Ravenna, il by-pass. Le aree asservite a tale collegamento stradale saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

**Prescrizioni:**

L'attuazione del Master Plan avverrà tramite PUA da redigersi per gli specifici comparti individuati e precisamente: "ENI 1" (357.897 mq), "ENI 2" (193.653 mq) e "PROTAN" (291.055 mq).

In sede di redazione del primo PUA dovranno essere redatti studi propedeutici al fine di valutare: gli effetti indotti derivanti dalle nuove previsioni di traffico, la qualità dell'aria, il clima acustico e la fattibilità per l'allacciamento alla rete fognaria pubblica.

[Ai fini della tutela del patrimonio naturalistico e del paesaggio occorre realizzare interventi di schermatura mediante modellazione del terreno e/o rimboschimento fra le aree produttive e le aree naturali.](#)

**ID 2777 (Parere Provincia)**

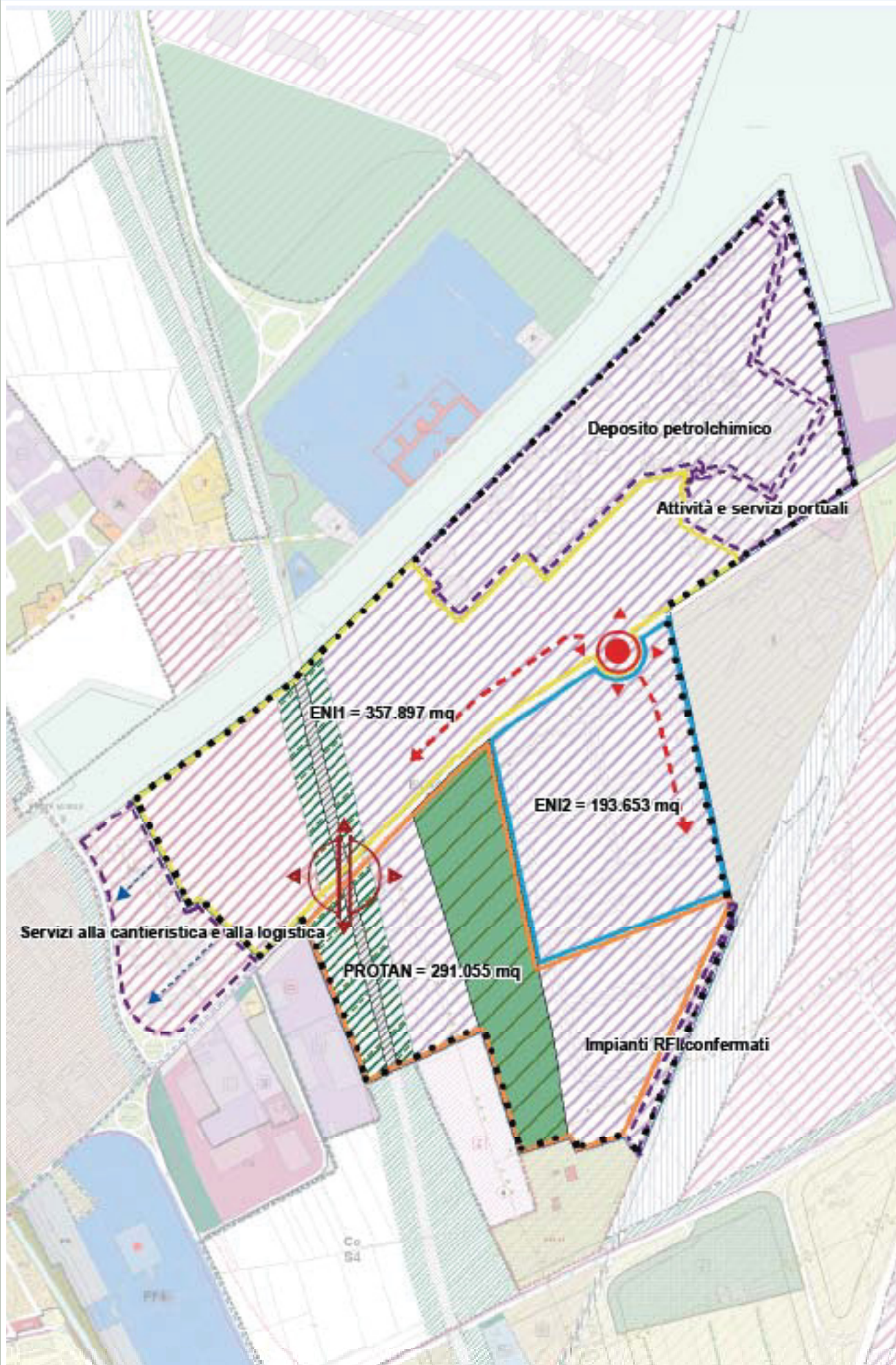
**Allegati:**

Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

Località: FRAZIONE TERZA RAVENNA  
Tav. POC.3: 041 RAVENNA NORD-EST  
Ambito: EX AGIP

SP01

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del