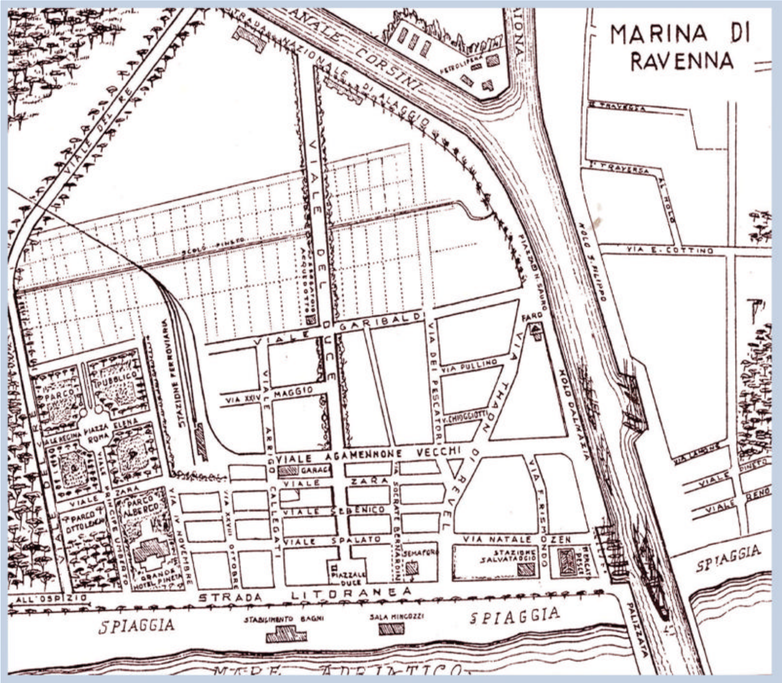
Comune di Ravenna
Area Pianificazione Territoriale - Servizio Progettazione Urbanistica
QUADRO CONOSCITIVO
Piano Strutturale Comunale 2003
Variante Generale al PRG 93
MARINA DI RAVENNA: disciplina particolareggiata
C.1.3.d

MARINA DI RAVENNA: disciplina particolareggiata

C.1.3.d

LA STORIA

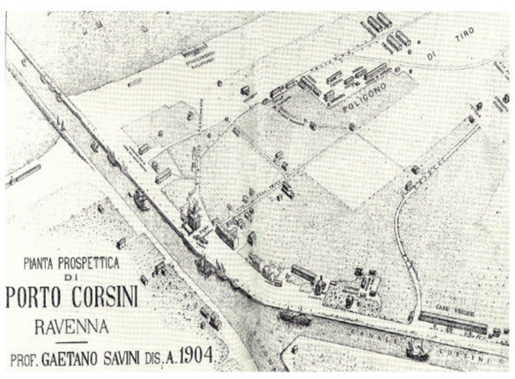
Marina di Ravenna, in origine Porto Corsini, è fra i lidi ravennati quello di più antico insediamento.
I primi edifici, destinati ad abitazioni per pescatori e denominati "Case Nuove" (poi Lunghe), furono ultimati nel 1836 e attorno a essi si sviluppò il primo nucleo abitato fatto prevalentemente di piccole case, oggi quasi completamente scomparse.
Nel 1872 con la Società Balnearia, nacque l'attività turistica.
Nel 1909 il Comune approvò il piano regolatore della borgata che dal 1930 prese il nome di Marina di Ravenna in destra canale, mentre in sinistra continuò a chiamarsi Porto Corsini.
Dal piano regolatore approvato nel 1909 deriva in gran parte l'assetto odierno di Marina di Ravenna.
Tale piano prevedeva un impianto stradale ordinato, con percorsi lineari e paralleli e due arterie principali, le attuali via Dei Mille e via Vecchi; parallelamente a queste erano previste verso il mare altre tre strade, le attuali vie Sebenico, Zara, Spalato, costituenti il lungomare di allora.
Lungo tali strade il Comune aveva suddiviso le aree edificabili in vari lotti ricevendo numerose richieste di soggetti interessati all'acquisto per la costruzione di abitazioni destinate prevalentemente alla villeggiatura.
Inoltre, nell'intento di favorire lo sviluppo turistico edilizio di Marina di Ravenna, l'Amministrazione Comunale mise a disposizione gratuitamente vari lotti di terreno lungo l'attuale viale delle Nazioni, a condizione che gli interessati vi costruissero la casa entro il 31 dicembre 1935.
Le zone comprese fra le vie Vecchi, Sebenico, Zara, Spalato e delle Nazioni sono quindi quelle dove si sono concentrati le tipiche ville o villini di vacanza degli anni '30 – '40, ma anche '50, che hanno per tanto tempo caratterizzato la località di Marina di Ravenna come una delle più qualificate, tranquille ed esclusive per il turismo della costa ravennate.



I disegni sintetizzano la volontà dell'Ammi nistrazione Comunale di favorire lo sviluppo turistico di Marina. Nel disegno a sinistra sono evidenziati il parco pubblico (realizzato solo in parte) il gran Hotel (oggi Park Hotel) e la stazione ferroviaria che non fu mai realizzata.
Nell'immagine in alto è illustrata la suddivisione dei lotti messi gratuitamente, dall'Amministrazione Comunale, a disposizione degli interessati alla realizzazione di ville purchè costruite entro il 1935.

PERCHE' LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

Fino a metà degli anni '80 la località ha comunque mantenuto i medesimi caratteri di tranquillità. L'espansione avvenuta negli anni '60 – '70, ma anche '80 pur non caratterizzandosi architettonicamente come qualificante ed esclusiva, ha mantenuto caratteri di bassa densità edilizia distinguendosi per l'ampia prevalenza del verde (giardini) sul costruito (edifici). Il turismo della località era costituito prevalentemente da nuclei famigliari in cerca di tradizioni, mare e cultura.
Dalla prima metà degli anni '90, a seguito di un graduale ma determinante sviluppo turistico, la località ha iniziato a trasformarsi perdendo, altrettanto gradualmente, il suo carattere di tranquilla località balneare.



Le tendenze costruttive degli anni '90, anche se determinate da un positivo boom turistico, stavano però portando a un pesante mutamento del tessuto urbano, con interventi, non sempre di qualità, tendenti al riempimento di tutti i possibili spazi liberi e quindi fortemente alteranti il rapporto vuoto – costruito tipico e consolidato della località, interventi che, in alcuni casi, hanno anche sacrificato o compromesso i tipici villini di villeggiatura degli anni '20 e '30. (Si vedano le immagini a lato)

L'Amministrazione Comunale già da alcuni anni ha ritenuto indispensabile contrastare fermamente tale tendenza in atto oltre che promuovere una decisa riqualificazione dell'immagine urbana, culturale, turistica, commerciale, della località di Marina di Ravenna ma anche di Porto Corsini.
Sono state infatti redatte, e approvate nell'aprile 2000 e nel gennaio 2001, due varianti specifiche al PR.G.'93 vigente, una di salvaguardia degli edifici di valore tipologico – documentario, una di riduzione degli indici edificatori e salvaguardia dei giardini e aree verdi di pregio.
Nel gennaio 2001 è stato inoltre bandito il "concorso di idee, e successiva progettazione urbanistica di massima, relativamente alla riqualificazione e riordino urbano e dell'immagine di Marina di Ravenna e Porto Corsini".
Oggi, in fase di revisione dello strumento urbanistico generale si è ritenuto di dover ulteriormente approfondire la conoscenza della località per precisare e rendere ancora più efficace la disciplina urbanistica ed edilizia, motivo per cui si è proceduto al lavoro di schedatura degli isolati sinteticamente descritto di seguito e riportato integralmente in specifica monografia.
Tale lavoro dovrà costituire elemento strategico di conoscenza, sia per le linee guida di salvaguardia dei caratteri morfologici della località da riportare nel PSC (Piano Strutturale Comunale), che per la definizione di una disciplina particolareggiata da introdurre nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio).

LA SCHEDATURA DEGLI ISOLATI

Nella schedatura degli isolati, complessivamente 73 schede (si veda esempio a lato), sono state inserite tutte le informazioni ritenute strategiche per una disciplina particolareggiata quali: informazioni sugli edifici e relative unità edilizie (catasto 1942 e attuale); la datazione; l'eventuale valore tipologico; tipologie edilizie presenti; numero di piani di cui è composto l'edificio e il numero delle unità immobiliari insite nell'edificio (desunte dal numero dei campanelli presenti);

Eventuali elementi aggiunti all'interno dell'area di pertinenza (come servizi in muratura, box in lamiera o di altro materiale leggero, tettoie e pergolati ed eventuali superfetazioni);

-accessi alle proprietà e recinzioni;

-vocazione e consistenza delle aree scoperte (prevalentemente pavimentata, prevalentemente a verde, verde a giardino o verde a parco, eventuale presenza di alberature di pregio);

-rilievo fotografico di tutti gli edifici presenti.

VIA SPALATO 1920

VIA SPALATO 2004

Due immagini di via Spalato dove oggi sono rimasti solo alcuni dei villini presenti al 1920.

VIALE DELLE NAZIONI 1920

VIA SPALATO 2004 E DELLE NAZIONI 2004

Un esempio del fenomeno costruttivo in atto: il villino del 1920 ha "lasciato il posto" a edilizia più intensiva.

IMMAGINI DI EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO-DOCUMENTARIO (villini degli anni 20/30)

IMMAGINI DI EDIFICI RECENTI (con alterazione del rapporto vuoto-costruito-verde)

SCHEDA RILIEVO EDIFICI MARINA DI RAVENNA - ISOLATO n° 44 - 45 — DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

RILIEVO FOTOGRAFICO

Sindaco — Vidmer Mercatali
Segretario Generale — Dott. Arnedeo Perrserino
Assessore Urbanistica — Arch. Fabio Poggioli

CONSULENTI
Consulente generale — Prof. Arch. Gianluigi Nigro
Consulente operativo — Arch. Edoardo Preger
Consulente sostenibilità ambientale — Prof. Enzo Tiezzi

UNITA' DI PROGETTO
Responsabile — Arch. Franco Stringa
Coordinatore — Arch. Alberto Mutti
Responsabile attività Progettisti — Arch. Francesca Proni, Arch. Leonardo Rossi, Arch. Antonia Tassinari, Barbara Amadori, Geom. Francesca Brusi, Geom. Federica Proni, Ing. Giovanni Malkowski, Dott. Alessandro Morini, Silvia Casavecchia
Istruttori tecnici
S.I.T.

Segreteria — Giovanna Galassi Minguzzi, Franca Gordini
Segreteria Agenda 21 — Dott.ssa Luana Gasparini
Collaboratori — Arch. Stefania Bertozzi, Arch. Paola Billi, Arch. Caterina Gramantieri, Arch. Luigi Liverani, Geom. Mirko Venturelli