

Elaborato prescrittivo

2° POC

POC
Piano Operativo ComunalePRG 2003
PSC
POC
RUE

POC.4a Città Storica

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. 135845/87	del 19/07/2018
PUBBLICATO	B.U.R	N. 272	del 22/08/2018

Modificato con:

Delibera di C.C. n. 222674/155 del 11/12/2018 (2°POC Modificato ripubblicato)

Sindaco	Michele de Pascale		
Assessore Urbanistica	Federica Del Conte		
Segretario Generale	Paolo Neri		
CAPO AREA	Ing. Valentino Natali		
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Arch. Francesca Proni		
UNITA' DI PROGETTO Responsabile	Ing. Valentino Natali		
Coordinatore	Arch. Francesca Proni		
Progettisti	Arch. Raffaella Bendazzi Arch. Doriana Casilio Arch. Maurizio Fabbri Arch. Francesca Proni Arch. Leonardo Rossi Arch. Silvia Rossi Arch. Antonia Tassinari	Istruttori	Chiara Baffè Francesca Brusi Caterina Gramantieri Paolo Minguzzi Federica Proni
		Segreteria	Franca Gordini

“Le criticità relative ai sottoservizi riportate nelle schede derivano dal lavoro comune sviluppato tra il Comune ed il gestore del Servizio Idrico Integrato. Tali criticità, integrate da valutazioni sulla distribuzione del gas, sono state meglio esplicitate ed aggiornate dallo stesso gestore (anche del Servizio di distribuzione del Gas Naturale) nel parere emesso in sede di Conferenza dei Servizi”.

LEGENDA



Ambiti ad attuazione indiretta ordinaria e/o programmazione unitaria



Sub Comparto di riferimento

INDIRIZZI DI POC



Percorso ciclopeditonale



Accesso preferenziale al comparto



Direttrici prevalenti di giacitura degli edifici



Riqualificazione retri urbani



Elementi verdi di filtro e mitigazione



Elementi di continuità della Rete ecologica



Ambito di restauro e valorizzazione della cinta muraria



Varchi visuali



Spazi per la realizzazione di verde e servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico



Spazi da valorizzare, anche con progetti di arredo urbano

Localizzazione preferenziale per la realizzazione di :



verde



parcheggi



piazze e siti di relazione



Siti con probabile presenza di resti archeologici nel sottosuolo

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI SECONDO LE COMPONENTI DI RUE 4.1

Perimetri / limiti



Fascia di rispetto cinta muraria

Edifici



Superfetazione edilizia



Sottoportico ad uso pubblico



Aree da riedificare



CSM - Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale



CSA - Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico



CSD - Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico



CSR - Edifici di recente edificazione



CSI - Edifici incompatibili con il contesto

CS I 1

CS11 - Per caratteri architettonici



CS12 - Per caratteri morfologici da demolire e riedificare con sagoma prestabilita

CS I 3

CS13 - Per caratteri morfologici da demolire con possibilità di parziale riedificazione

CS I 4

CS14 - Per assetto morfologico atipico

CS I 5

CS15 - Per assetto morfologico incongruo a modificazione favorita con trasferimento parziale dei diritti edificatori



Giardini e/o orti privati da conservare

(Nota: per tutte le componenti che non compaiono in questa legenda, si veda la legenda di RUE 4.1)

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-Ovest
Ambito: MURA DI PORTA CYBO

CS01**Obiettivi:**

Consolidamento, restauro, valorizzazione e messa in rilievo della cinta muraria storica della città, anche attraverso la riqualificazione delle corti private degli edifici ricomprese nella fascia di rispetto delle mura. Ripristino del percorso pedonale delle mura.

Riqualificazione del comparto, tramite la demolizione e ricostruzione degli edifici incongrui, la ristrutturazione degli edifici degradati e la conservazione dell'edilizia tipica della città storica.

Usi:

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

Superfici/quantità/indici:

VT≤ esistente + 50% edificio incongruo (come da art. VIII.2.8 c6 del RUE 5)

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

Criticità:

L'area presenta una medio-alta criticità dovuta alla presenza del circuito murario tardo-antico e post-antico, oltre alla presenza di un edificio di età romana rinvenuto in prossimità della zona nord-ovest dell'area interessata dall'intervento (in corrispondenza della quale le mura effettuano una curva in direzione sud-est). In considerazione di ciò, tutte le operazioni di scavo conseguenti anche alla demolizione e/o riqualificazione delle strutture esistenti dovranno essere seguite da personale specializzato in scavi archeologici.

Fondazioni degli edifici esistenti sul tracciato della cinta muraria.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Prescrizioni:

Consolidamento e restauro del tratto di mura storiche comprese nel comparto. Ristrutturazione/ricomposizione degli edifici di recente edificazione.

Conservazione degli edifici di valore documentario e/o tipologico, per i quali, in caso di particolare degrado o collabenza, potranno essere attuati anche interventi di RE nel rispetto delle caratteristiche tipomorfologiche dell'esistente.

Particolare cura conservativa va posta per il prospetto dell'edificio su via G. Rossi (Portalino liberty). Rimozione degli elementi incongrui.

Prescrizioni Ambientali:

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi liberi adiacenti le mura storiche, da attrezzare prevalentemente a verde, con sistemazioni d'arredo atte a mettere in valore e in evidenza il complesso longitudinale della cinta muraria della città.

Allegati:

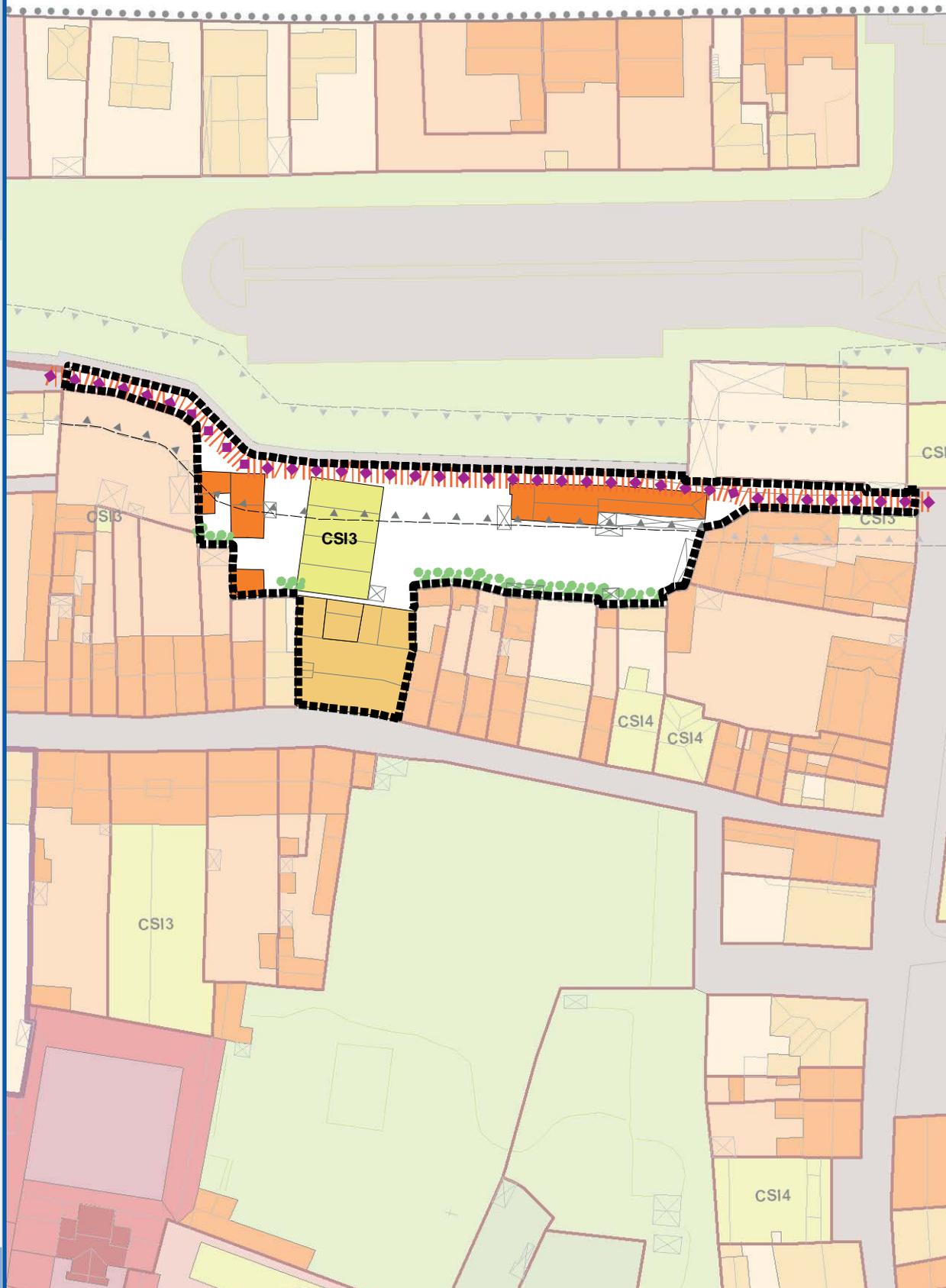
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-Ovest
Ambito: MURA DI PORTA CYBO

CS01

2° POC

SAN GAETANINO



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 135845/87 del 19/07/2018
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

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, da Via Giordane e da via di Roma/S. Alberto previa preliminare verifica con i servizi comunali preposti.

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.

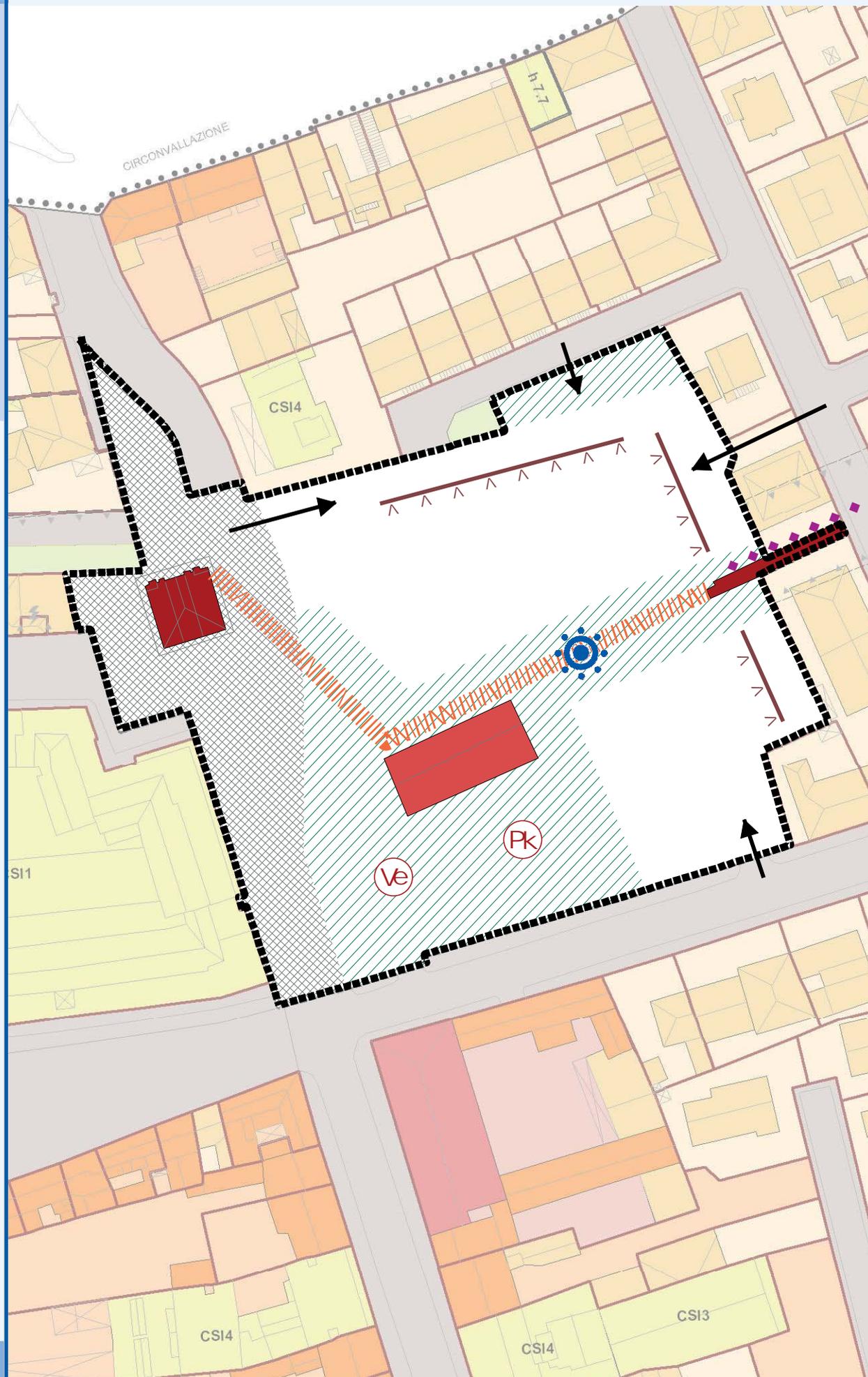
Allegati:

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 135845/87 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST
Cod Amb: LARGO FIRENZE

CS04**2° POC****Obiettivi:**

Riqualficazione del comparto, da destinarsi prevalentemente a parcheggio pubblico integrato nel verde.
 Ricomposizione del fronte degli edifici su via Guaccimanni, per usi compatibili con la città storica.
 Restituzione alla città della vista sul complesso absidale della Basilica di S.Francesco.

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. VIII.2.2 c5 del RUE 5:

- Residenziale (A1 e A3)
- Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu): Servizi istituzionali, amministrativi e di gestione dei servizi pubblici (Spu3), Servizi culturali, ricreativi, congressuali, per lo spettacolo, associativi e politici (Spu4), Servizi per il culto (Spu5)
- Servizi privati (Spr): pubblici esercizi (Spr1), Terziario, direzionale e artigianato di servizio (Spr3), Servizi culturali, ricreativi e per lo spettacolo (Spr7)
- Esercizi di vicinato (C1)
- Servizi alla mobilità (Sm): parcheggi (Sm4)

Superfici/quantità/indici:

SC ≤ 1.600 mq
 Residenziale (A) ≤ 50% SC complessiva
 H max: 13,8 m
 PK pubblico ≥ 80 posti auto
 PK privato: come da art. III.3.2 del RUE 5

Criticità:

L'area presenta una alta criticità dovuta alla presenza di una complessa stratificazione urbana. Sondaggi effettuati nell'area nord del largo Firenze, hanno evidenziato una stratificazione sconvolta fino a tre metri di profondità a causa dei bombardamenti dell'ultima guerra; al di sotto di questa quota sono venuti in luce i resti di una domus di età romana e tardo-antica che si estende con ogni probabilità anche al di sotto dell'attuale piazza; nella piazza sono inoltre probabilmente localizzabili alcuni edifici ecclesiali ricordati da fonti e documenti d'archivio. Da ciò si evince che strutture poste ad una profondità maggiore dei 3 metri ca. porterebbero in luce una situazione archeologica di estrema complessità che comporterebbe un intervento di scavo estensivo. Valutazione sull'eventuale completamento del fronte su via Guaccimanni.

Prescrizioni:

Attenta sistemazione d'arredo e/o di verde della piazza.
 Valorizzazione della visuale sul complesso monumentale di San Francesco (abside) e riorganizzazione/rimozione dell'ecoarea.
 Risoluzione architettonica/artistica/paesaggistica delle pareti cieche degli edifici prospettanti Largo Firenze.
 Risoluzione della criticità relativa al completamento del fronte su via Guaccimanni.

Prescrizioni Ambientali:

L'area scoperta (Largo) dovrà essere attentamente arricchita con elementi verdi in continuità delle cortine edificate storiche (tesoreria) e recenti (palazzo congressi).

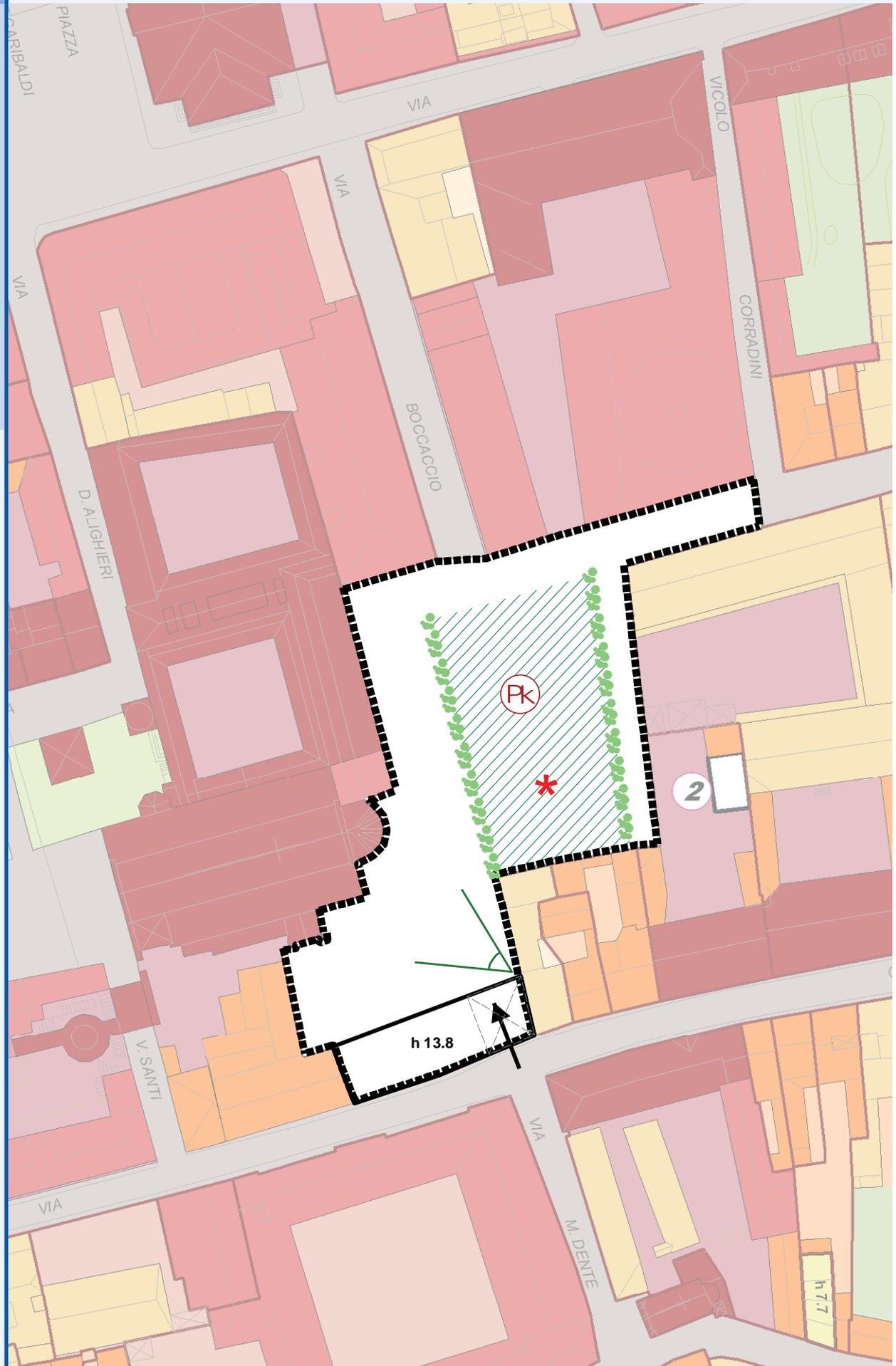
Allegati:

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: LARGO FIRENZE

CS04

2° POC



APPROVATO Con Delibera di CC n. 2226/4/155 del 11/12/2018
PUBBLICATO BUR n. 8 del 09/01/2019

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest
Ambito: SANTA TERESA

CS05**Obiettivi:**

Riqualificazione dell' ambito (aree ed edifici) e completamento dell'isolato allo scopo di ricucire il tessuto urbano, garantire e valorizzare la vista sul complesso absidale del Duomo e della Torre Salustra.

Usi:

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

Sub 1

Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu) - Servizi privati (Spr con esclusione di Spr2, Spr3, Spr6 e Spr8).

Sub 2

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

Superfici/quantità/indici:

Sub 1

SC ≤ 4.000 mq + garage interrato (salvo problematiche archeologiche)

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

PK pubblico ≥ 50 posti auto (salvo problematiche archeologiche)

H ≤ edificio esistente a 4 piani

Sub 2

VT ≤ esistente

E' consentito l'aumento del VT esistente a fronte di usi pubblici (art.93 c4 del PSC)

Criticità:

L'area presenta una medio-bassa criticità. Nella zona sono stati effettuati alcuni carotaggi penetrometrici che hanno rivelato una serie di livelli di frequentazione fino alla profondità di 2,50 m; da questa quota, fino a 9 m (prof. max. del carotaggio), sono venuti in luce dei depositi che indicano la presenza di un ramo fluviale probabilmente appartenente al canale Lamisa. Si ritiene comunque necessario realizzare indagini archeologiche sull'area per verificare la possibilità di realizzare i parcheggi.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Prescrizioni:

Il sub 1 è soggetto a PUA e il sub 2 è soggetto a intervento diretto previo preliminare redazione di un planivolumetrico di insieme da presentare congiuntamente.

Sub1

Eventuale realizzazione del fronte su via De Gasperi, garantendo obbligatoriamente la visibilità del complesso del Duomo.

Creazione di una corte interna, propedeutica alla visuale libera al fine di assicurare la visibilità del complesso del Duomo.

Valorizzazione e potenziamento della visuale sul complesso monumentale.

Indagini archeologiche preventive su tutta l'area, per verificare la possibilità di ricavare eventuali parcheggi interrati.

Sub 2

L'edificio va sottoposto a restyling al fine di una sua riqualificazione e miglior impatto visivo.

Prescrizioni Ambientali:

Sub 1

Attenta sistemazione d'arredo e/o di verde, in continuità con i giardini retrostanti.

L'area va attentamente arricchita con elementi verdi, anche con funzione di schermo/filtro dei retri edificati.

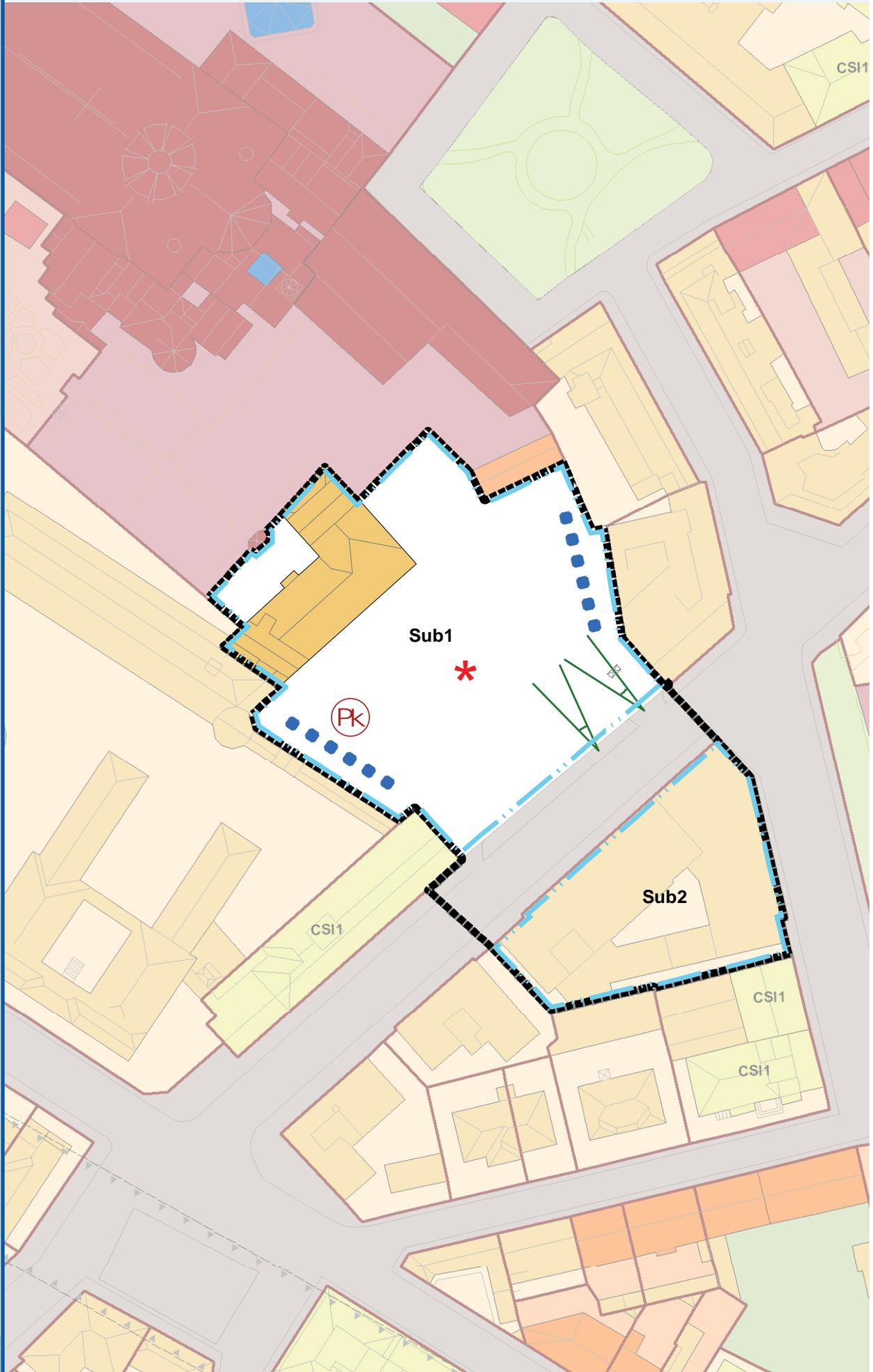
Allegati:

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: SANTA TERESA

CS05

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 135845/87 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest
Ambito: CONVENTO DEI CAPPUCINI

CS06**2° POC****Obiettivi:**

Conservazione, tutela e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale presenti nell'area.
 Riqualficazione del parcheggio pubblico su via Port'Aurea.

Usi:

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

Sub-comparti 1 e 2:

Strutture ricettive (T1) - Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu), servizi privati (Spr escluso Spr2 e Spr8)
 - Esercizi di vicinato (C1)

Tali usi sono ammessi solo qualora compatibili con i caratteri storici-architettonici, monumentali degli edifici esistenti ed eventuali vincoli esistenti.

Sub-comparto 3:

Parcheggio di uso pubblico

Superfici/quantità/indici:

SC ≤ esistente (3500 mq circa, da calcolarsi correttamente, previo rilievo)

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.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Prescrizioni:

Per interventi relativi a parti esterne di interesse rilevante occorre la redazione di PUA, coordinato tra le proprietà dei sub-comparti.

I sub-comparti 1 e 2 si attuano tramite PUC (cfr. art.III.1.2 del RUE 5)

Mantenimento e riqualficazione degli edifici di valore architettonico e monumentale (cfr. art. VIII.2.4 del RUE 5).

Tutela e conservazione del complesso di valore storico artistico e architettonico (cfr. art. VIII.2.5 del RUE 5).

Sub-comparto 1:

Riorganizzazione/riqualificazione architettonica e funzionale dei locali su via Rasponi, nel rispetto dell'alineamento sul fronte strada.

Eliminazione delle superfetazioni, come indicato dalla scheda grafica.

Prescrizioni Ambientali:

Sub-comparto 1:

Tutela e mantenimento dell'orto e del verde privato su via Ercolana.

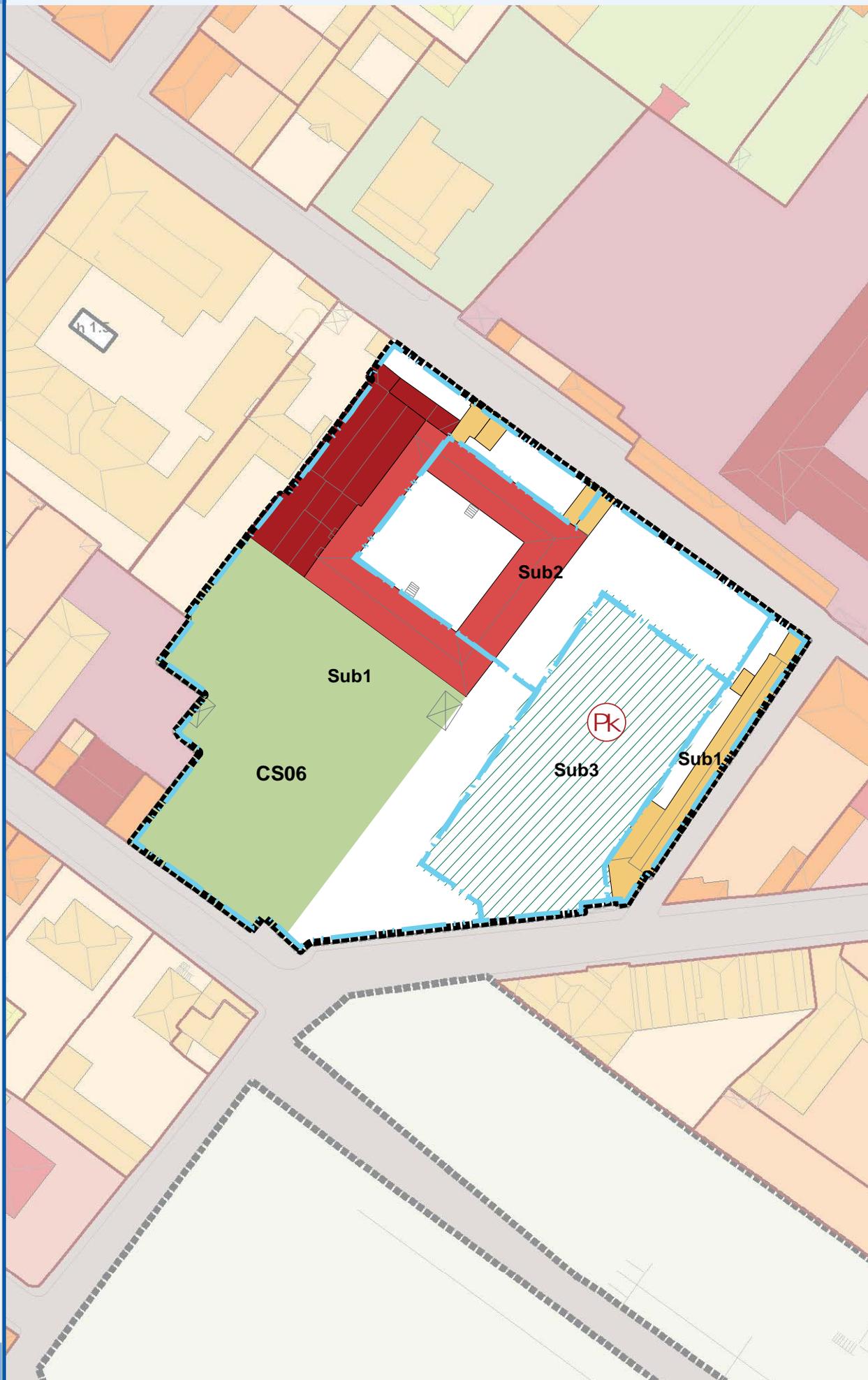
Allegati:

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: CONVENTO DEI CAPPUCCINI

CS06

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 135845/87 del 19/07/2018
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest

Ambito: EX CINEMA ROMA

CS07

2° POC

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:

Parcheaggio 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 culturali, ricreativi e per lo spettacolo (Spr7), parcheggio pubblico (Sm4)

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 Aterisir: 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.

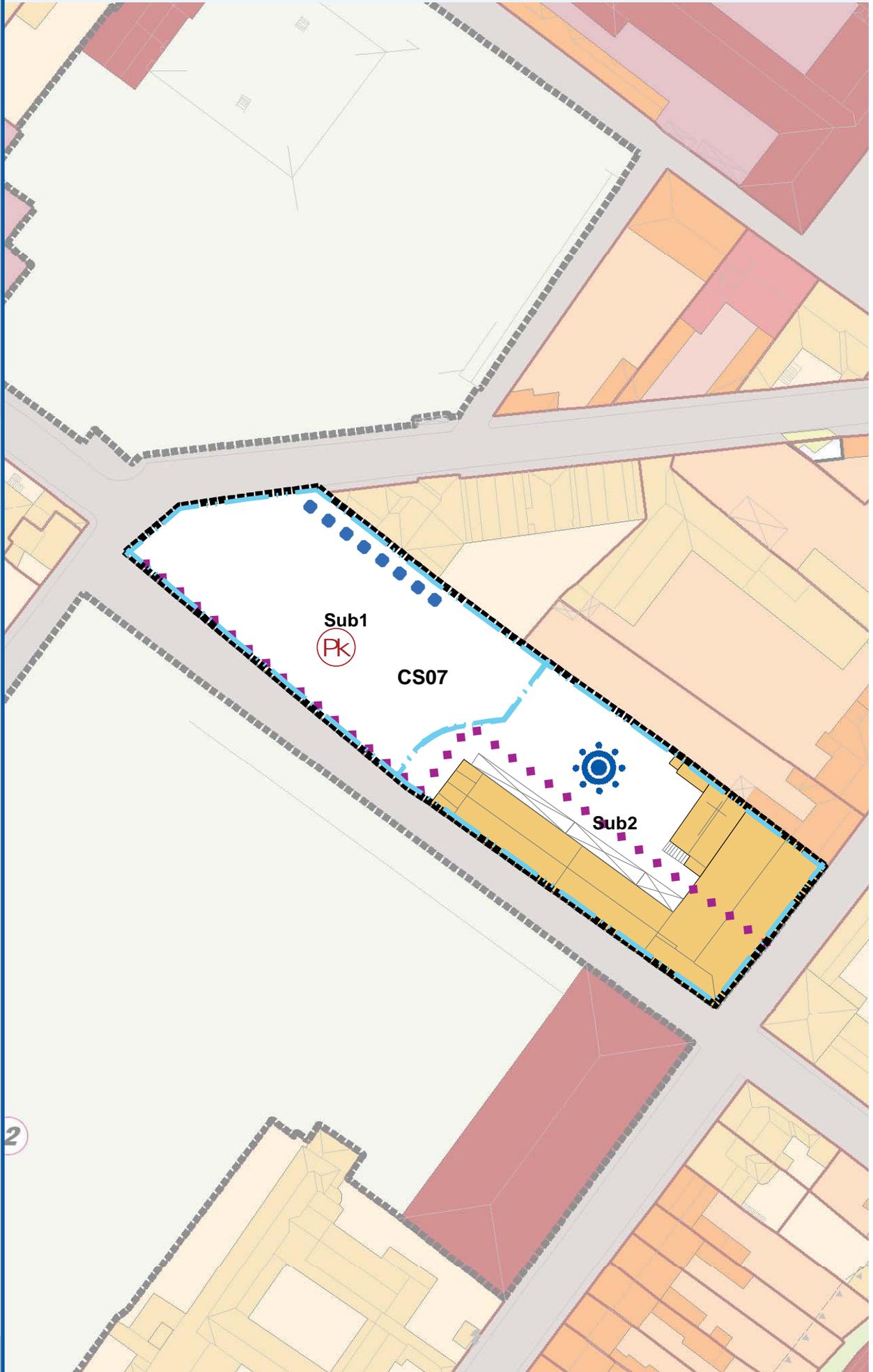
Allegati:

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 135845/87 del 19/07/2018
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

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.
 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 archeologica, giardino e parcheggio alberato di superficie.

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 della cinta muraria della città.

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

CS08

2° POC

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.

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest
Ambito: EX FALEGNAMERIA COMUNALE

CS09**2° POC****Obiettivi:**

Riqualificazione del comparto (vuoto urbano), finalizzata al completamento dell'isolato, all'implementazione del parcheggio pubblico e alla realizzazione di un fronte su via Renato Serra, in continuità con la città esistente.

Riqualificazione del parcheggio pubblico esistente.

Usi:

Parcheggio pubblico in autosilo (Sm4)

Nel nuovo edificio su via Renato Serra sono consentiti gli usi ammessi nella Città Storica di cui all'art. VIII.2.2 c5 del RUE 5.

Superfici/quantità/indici:

SC \leq 1.000 mq + autosilo

PK \geq 120 posti auto

H \leq 7,70 m

Criticità:

L'area presenta una media criticità per la probabile presenza di una necropoli di età tardo-antica impostata sul colmamento della Fossa Augusta e la presenza del tracciato delle mura storiche.

Vista la natura dell'intervento che prevede la realizzazione di strutture in elevato, si segnala comunque la necessità di individuare e rilevare il tracciato delle mura per poterlo inserire coerentemente nell'area dell'intervento.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Prescrizioni:

Realizzazione di una struttura multipiano fuoriterza, leggera e integrata con il contesto, finalizzata all'alloggiamento del parcheggio pubblico.

Realizzazione del fronte su via Renato Serra, a chiusura dell'attuale vuoto urbano, in allineamento con gli edifici esistenti (come indicato nella scheda grafica di indirizzo).

Possono essere collocati su questo fronte, in alternativa al solo PK anche usi più urbani, quale completamento ed integrazione funzionale del quadrante di Città Storica cui afferisce.

Sistemazione del percorso ciclopedonale su via Renato Serra, in continuità e analogia con la sistemazione del frontistante comparto (ex Macello comunale).

In caso di intervento sul supporto murario fronte strada, sul quale sono presenti mosaici parietali contemporanei, vanno applicati i disposti di cui all'art.50 del D.Lgs. 42/2004 in materia di distacco di beni culturali.

Prescrizioni Ambientali:

Salvaguardia delle alberature esistenti.

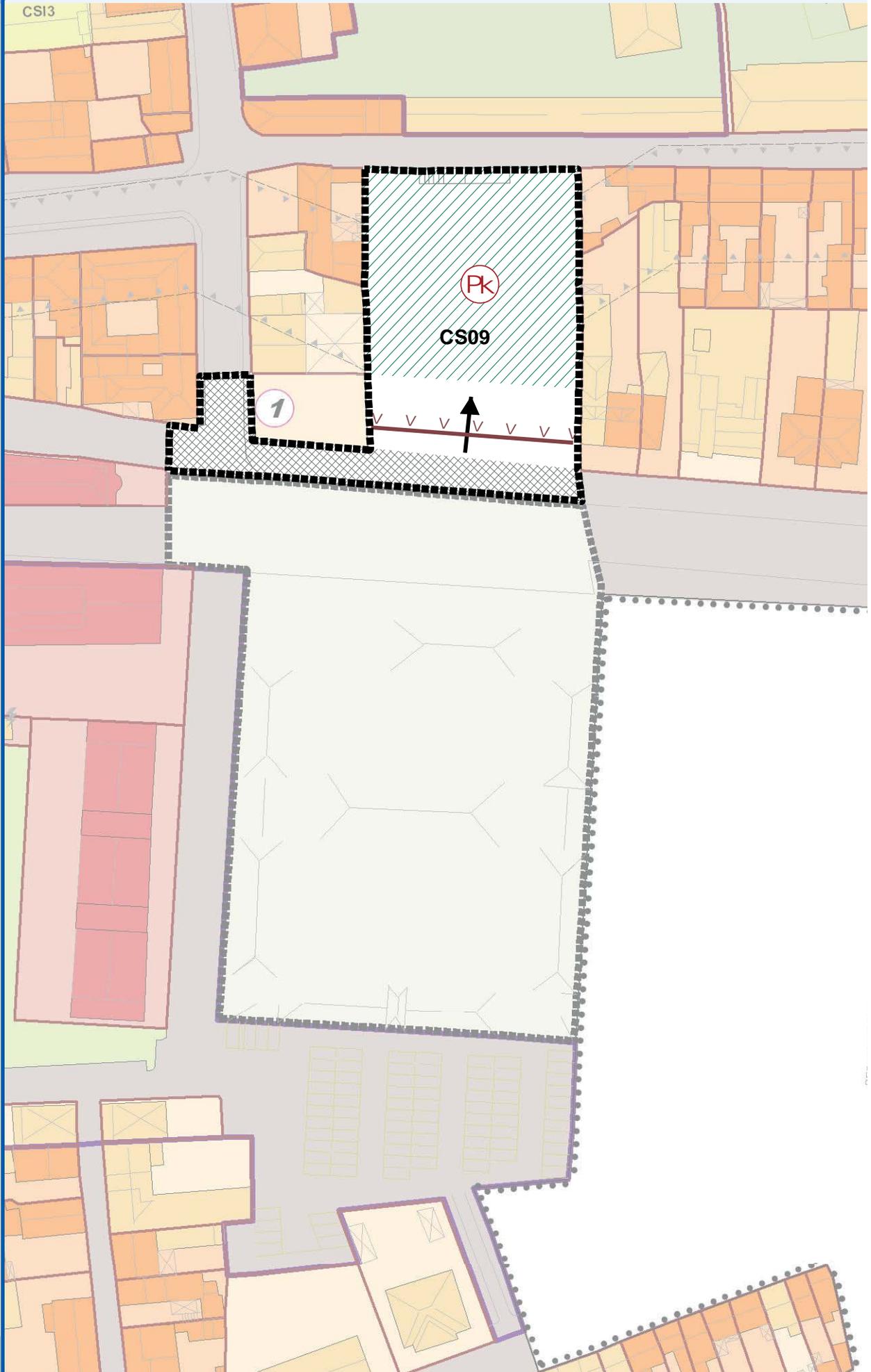
Allegati:

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

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest
Ambito: EX FALEGNAMERIA COMUNALE

CS09

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 135845/87 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest

Ambito: EX MACELLO

CS10

2° POC

Obiettivi:

Riqualificazione dell'area storicamente destinata a Macello comunale, per gli usi descritti dal bando di vendita dell'area, come integrati dalle prescrizioni della Soprintendenza (limitazioni degli usi produttivi). Conservazione e valorizzazione degli edifici di valore storico artistico e/o architettonico presenti nell'area. Riconfigurazione e razionalizzazione dell'area frontistante l'accesso principale. Realizzazione di parcheggi privati, possibilmente interrati, al fine di preservare l'area cortiliva interna agli usi pubblici.

Usi:

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

- Strutture ricettive extra alberghiere (T3)
- Servizi privati (Spr): pubblici esercizi (Spr1), terziario, direzionale e artigianato di servizio alla persona (Spr3)
- Usi artigianali produttivi e laboratoriali (Pr2)

Superfici/quantità/indici:

Ambito di intervento: 9.452 mq (comprendente le aree private e le aree pubbliche oggetto di sistemazione) Area privata: 5.743 mq

VT: esistente (salvo applicazione dell'art. VIII.2.2 c3 e c4 del RUE 5)

SC ≤ 4.000 mq

H: 7,5 m

S.S. ≥ 1.000 mq anche monetizzabile

(T3) ≥ 50% della SC totale

(Pr2) ≤ 5% della SC totale

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

Criticità:

Contaminazione dell'area, dovuta alla precedente destinazione del comparto.

Probabile presenza di siti archeologici nel sottosuolo.

Reperimento di parcheggi pertinenziali.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Prescrizioni:

Restauro e consolidamento dei fabbricati esistenti.

Ricostruzione della porzione ovest del fabbricato di ingresso, finalizzata alla restituzione del volume originario e alla ricomposizione della facciata.

Valorizzazione dell'area antistante l'accesso principale, anche mediante progetti di arredo urbano.

Demolizione delle superfetazioni, come indicato dalla scheda grafica.

Bonifica dell'area, in conformità alle destinazioni finali previste.

Realizzazione di parcheggi privati pertinenziali funzionali agli usi previsti nel progetto, da realizzare anche interrati, compatibilmente con lo stato dei luoghi e con eventuali ritrovamenti archeologici.

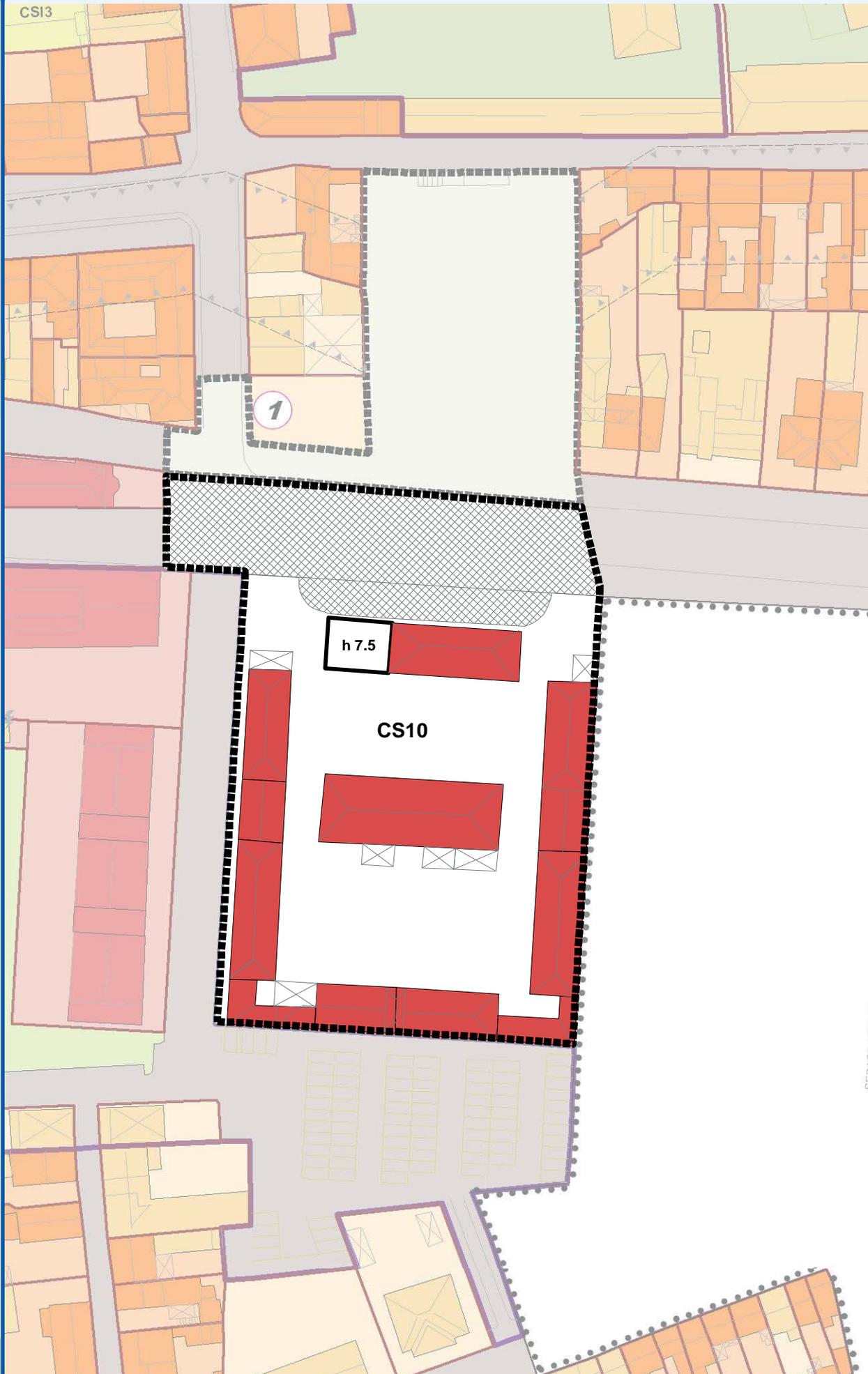
Prescrizioni Ambientali:**Allegati:**

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

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest
Ambito: EX MACELLO

CS10

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 135845/87 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018