

Elaborato prescrittivo

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015**POC**
Piano Operativo ComunalePRG 2003
PSC
POC
RUE

POC.4a Città Storica

| | | | |
|------------|------------------|--------------|----------------|
| ADOTTATO | Delibera di C.C. | N. 66297/102 | del 21/06/2010 |
| PUBBLICATO | B.U.R | N. 86 | del 07/07/2010 |
| APPROVATO | Delibera di C.C. | N. 23970/37 | del 10/03/2011 |
| PUBBLICATO | B.U.R | N. 48 | del 30/03/2011 |

MODIFICATO con:

| | | | |
|--------------------------------|---------------|----------------|--|
| Delibera di Consiglio Comunale | N. 61886/69 | del 31/05/2012 | Approvazione Variante CS08 Caserma Dante Alighieri |
| Delibera di Consiglio Comunale | N. 158210/161 | del 18/12/2014 | Approvazione Variante CS07 Ex Cinema Roma |

Sindaco
Assessore Urbanistica
Segretario Generale

Fabrizio Matteucci
Gabrio Maraldi
Dott. Paolo Neri

CONSULENTI

Consulente generale
Collaboratore
Consulente paesaggio
Collaboratore

Prof. Arch. Gianluigi Nigro
Arch. Tiziana Altieri
Arch. Francesco Nigro
Arch. Stefania Santostasi

RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Arch. Franco Stringa
(fino al 31/12/2009)
Arch. Alberto Mutti
(dal 01/01/2010)

UNITA' DI PROGETTO
Responsabile

Arch. Alberto Mutti

Coordinatore

Arch. Francesca Proni

Istruttori tecnici

Barbara Amadori
Francesca Brusi
Valentina Gorini
Federica Proni

Progettisti

Arch. Gloria Dradi
Arch. Alberto Mutti
Arch. Francesca Proni
Arch. Leonardo Rossi
Dott.ssa Alessandra Savoia
Arch. Franco Stringa
Arch. Antonia Tassinari
Dott.ssa Angela Vistoli

Responsabile attività
servizio progettazione

Arch. Raffaella Bendazzi

Collaboratori

Arch. Elisa Bassi
Arch. Stefania Bertozzi
Arch. Arlene Frassinetti
Arch. Sara Gagliardi
Arch. Daniela Giunchi
Arch. Caterina Gramantieri
Dott. Paolo Minguzzi
Dott.ssa Silvia Ulazzi
Arch. Domenico Zamagna

Segreteria

Giovanna Galassi Minguzzi
Franca Gordini
Giovanna Maioli

S.I.T.

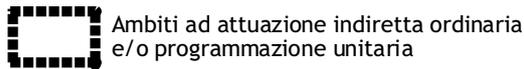
Dott. Alessandro Morini
Silvia Casavecchia
Dott. Roberto Zenobi

POC.4a

Piano Operativo Comunale

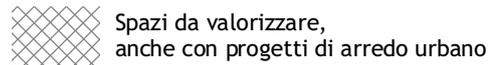
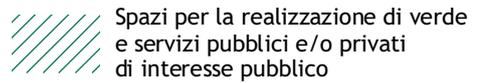
POC.4a Città Storica

LEGENDA



INDIRIZZI DI POC

- Elementi di continuità della rete viaria
- Percorso ciclopedonale
- 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



Localizzazione preferenziale per la realizzazione di :

- edifici/servizi pubblici e/o privati di uso pubblico
- 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 | articoli del RUE 5.1 | | articoli del RUE 5.1 |
|--|----------------------|--|---|
| Fascia di rispetto cinta muraria | art. II.18 c7 | | CSI - Edifici incompatibili con il contesto art. VI.11 |
| Edifici | | | |
| Superfetazione edilizia | art. VI.13 | | CS I 1 CSI1 - Per caratteri architettonici art. VI.11 c4 |
| Sottoportico ad uso pubblico | | | CS I 2 CSI2 - Per caratteri morfologici da demolire e riedificare con sagoma prestabilita art. VI.11 c5 |
| Aree da riedificare | art. VI.12 | | CS I 3 CSI3 - Per caratteri morfologici da demolire con possibilità di parziale riedificazione art. VI.11 c6 |
| CSM - Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale | art. VI.7 | | CS I 4 CSI4 - Per assetto morfologico atipico art. VI.11 c7 |
| CSA - Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico | art. VI.8 | | CS I 5 CSI5 - Per assetto morfologico incongruo a modificazione favorita con trasferimento parziale dei diritti edificatori art. VI.11 c8 |
| CSD - Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico | art. VI.9 | | |
| CSR - Edifici di recente edificazione | art. VI.10 | | Giardini e/o orti privati da conservare art. VI.15 |

(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**

N. Scheda: **CS01**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

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:

Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
 Abitative (A)

Superfici/quantità/indici:

Vc ≤ esistente + 50% edificio incongruo (come da art. VI.11 c6 del RUE 5.1)
 SS: monetizzazione dello standard pari alla fascia di rispetto della cinta muraria
 PK privato: come da art. I.23 del RUE 5.1

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.

Prescrizioni:

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

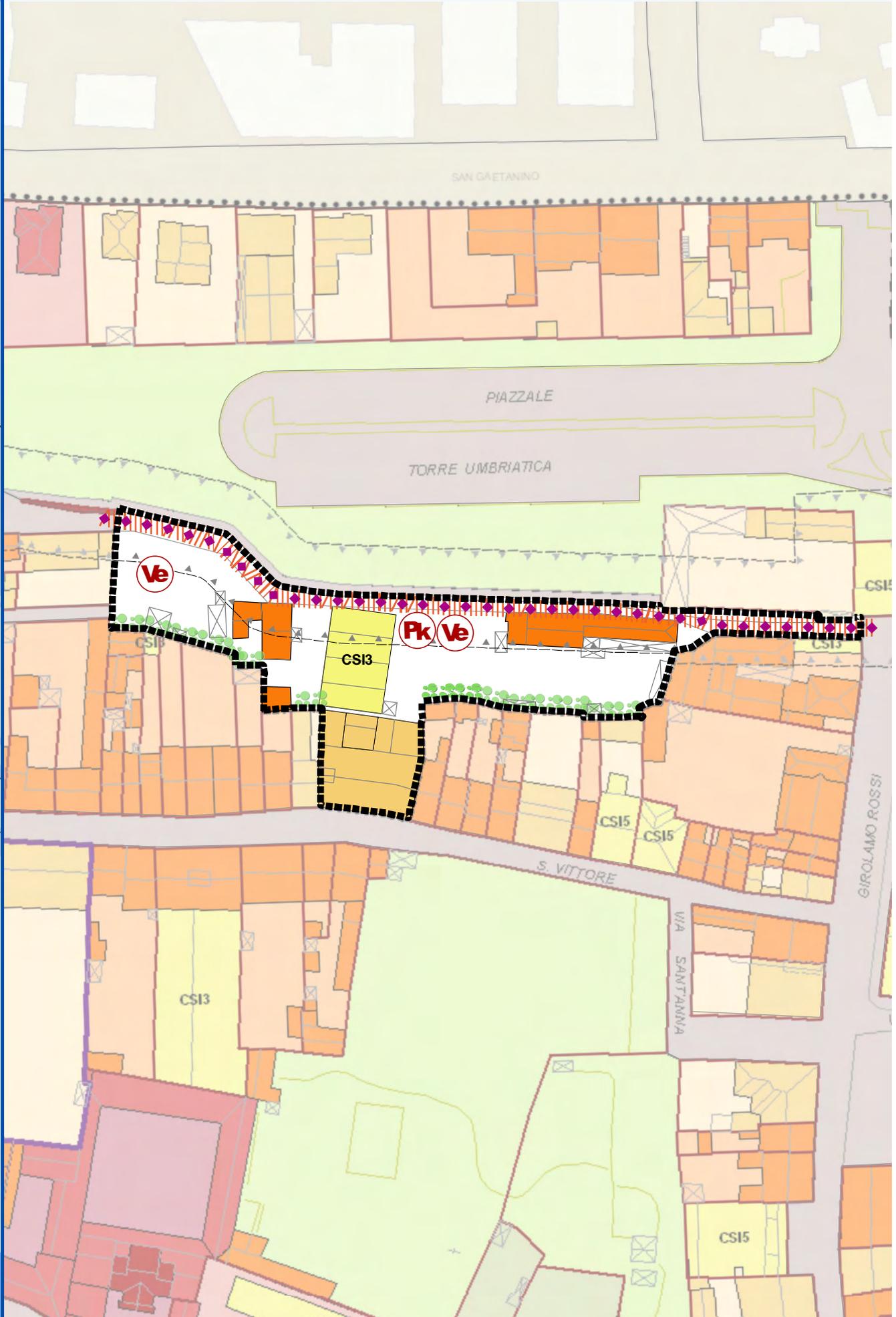
Allegati:

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

N. Scheda: **CS01**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



del 10/03/2011
del 30/03/2011

N. 23970/37
N. 48

Delibera di C.C.
B.U.R.

APPROVATO
PUBBLICATO

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
 Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST,
 Ambito: **EX AMGA**

N. Scheda: **CS02**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

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 degli edifici di archeologia industriale 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.
 Definizione del margine ovest del comparto, anche in relazione agli aspetti funzionali di via di Roma.
 Bonifica dei suoli e sottosuoli dell'intero ambito in conformità alle destinazioni finali previste, ai sensi di legge.
 Salvaguardia degli elementi arborei di pregio.

Usi:

Conferma delle previsioni del PRG'93, con due soluzioni alternative, con riferimento agli usi di cui all'art. 1.5 del RUE 5.1:
 Soluzione 1: Strutture ricettive-alberghiere (T1)
 Soluzione 2: Abitative (A); Servizi privati (Spr) e Commerciali (Co), limitatamente alla tipologia di Esercizi di vicinato (Co1)

Superfici/quantità/indici:

Conferma della potenzialità edificatoria prevista nel PRG'93.

Con riferimento a quanto attestato nel progetto di demolizione DIA – PG 93977/2008 del 30.10.2006, risulta VOLUME ESISTENTE DA MANTENERE = 11.076 mc.

Soluzione 1 (T1):
 Vc esistente, incrementabile fino al 20%.

Soluzione 2 (A-Spr-Co1): Usi abitativi: 60% < (A) < 80% della Suc massima
 Vc esistente + incrementabile di 4.245 mc => Volume totale : 15.321 mc
 Suc massima: Suc esistente + Suc progetto < 1.550 mq

Parametri comuni alle due soluzioni:

H max: 10 mt (in fase di progetto, può essere valutato un aumento di tale altezza, comunque non oltre 12,50 mt, 4 piani fuori terra).
 Eventuali garage interrati e/o seminterrati non sono computabili nella potenzialità edificatoria sopra indicata.
 SS > 2.500 mq

A fronte della certificazione di avvenuta bonifica dell'area d'intervento e del relativo costo sostenuto, VISTO L'ATTO D'OBBLIGO E LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DELL'UFFICIO, è ammesso un incremento della Superficie utile realizzabile nel rispetto dei seguenti parametri:

- la superficie aggiuntiva sarà determinata in un mq di Suc ogni 1300 euro di costo certificato della bonifica (parametro massimo di rendita di un mq di Suc pari a 1.300,00 €/mq, da aggiornare all'atto della presentazione del PdR sulla base di specifica valutazione del Servizio Patrimonio, attestata ai valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare, su richiesta del soggetto attuatore)
- la superficie aggiuntiva dovrà comunque essere ≤ 600 mq, in ragione della sostenibilità urbanistica dell'intervento, se attuabile nel rispetto di tutte le normative edilizie
- tale superficie aggiuntiva è a destinazione libera, tra gli usi ammessi nel comparto;
- per le superfici aggiuntive è comunque richiesto il soddisfacimento delle dotazioni pubbliche e private pertinenziali.

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.

L'edificio di archeologia industriale e relativa ciminiera sono classificati (ex A2) e disciplinati dall'art. VI.8 del RUE 5.1 "Edifici e/o complessi di valore storico e/o architettonico CSA". Per tale edificio è ammesso l'incremento della Suc esistente fino alla quota massima indicata, mediante l'inserimento di un nuovo solaio atto a rendere fruibile la parte superiore del comune esistente.

In sede di convenzione del Piano di recupero verrà valutata la possibilità di scomputare parzialmente (max

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST,

Ambito: **EX AMGA**

N. Scheda: **CS02**

Data ultima modifica: 28/02/2011

50%) gli oneri di Urbanizzazione secondaria a fronte della realizzazione di opere fuori comparto relative alla sistemazione di Via di Roma.

Criticità:

Contaminazione dell'area, dovuta alla precedente destinazione del comparto.
Presenza di ritrovamenti archeologici, in corrispondenza del tracciato della cinta muraria.
Accessibilità carrabile dell'ambito, in particolare da nord, da verificare anche in relazione alle aree private confinanti.

Prescrizioni:

- Conservazione e tutela degli edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico.
- Bonifica dell'area, in conformità alle destinazioni finali previste, ai sensi di legge, da effettuarsi in contraddittorio con ARPA. Ai fini della bonifica complessiva dell'area, a fronte di una proposta di assetto urbanistico complessiva e previo parere della Soprintendenza, è ammessa la demolizione dell'edificio posto parallelamente a via di Roma, con traslazione del volume corrispondente nel comparto di nuova edificazione.
- Salvaguardia e valorizzazione dei ritrovamenti archeologici e degli edifici di archeologia industriale mediante un progetto complessivo, concertato con le Soprintendenze e rispettoso della eventuale formalizzazione del vincolo.
- Accessibilità carrabile alle aree private da Via Venezia e da Via Giordane.
- 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.

Prescrizioni ambientali:

Salvaguardia degli elementi arborei di pregio.

Allegati:

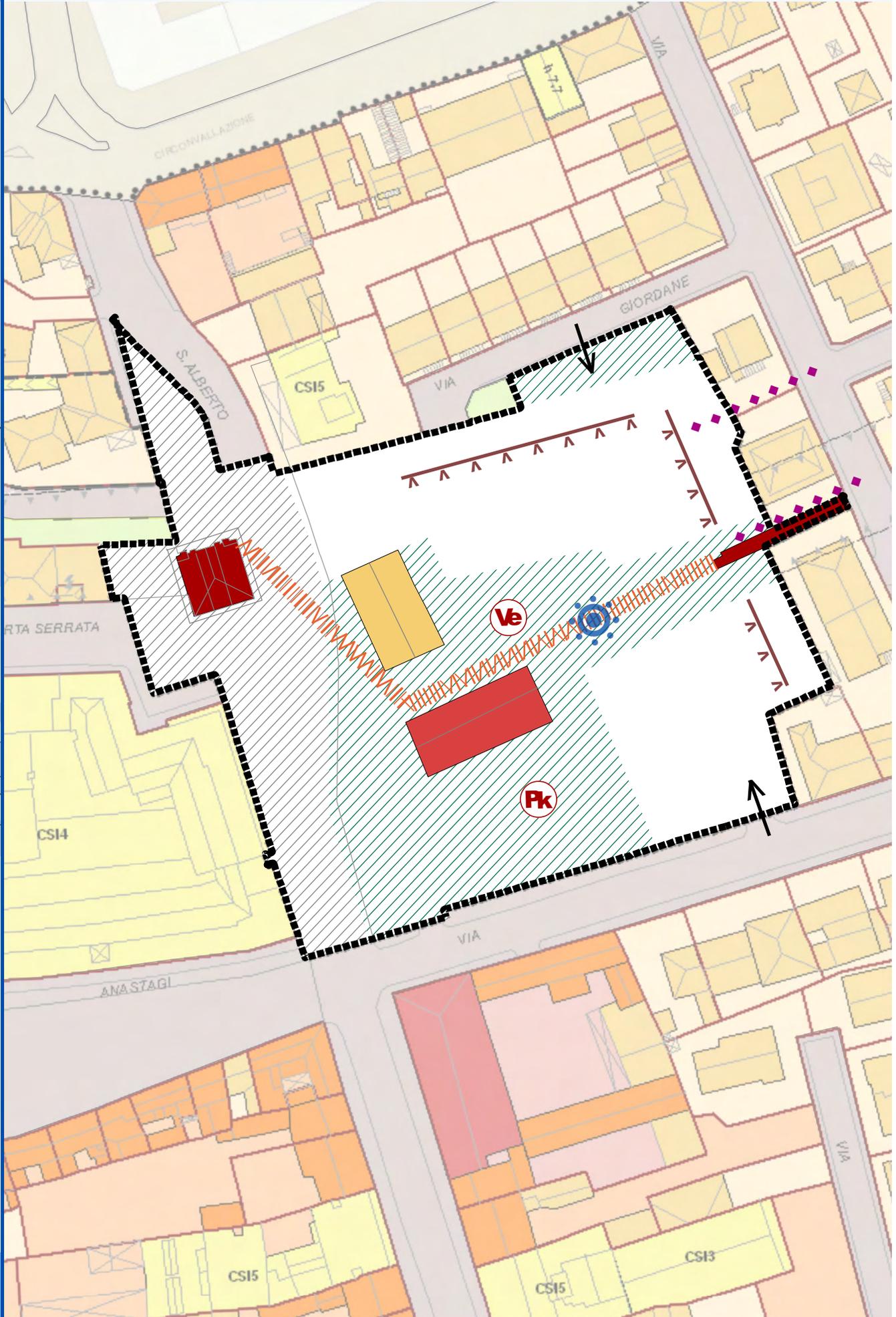
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

APPROVATO Delibera di C.C. N. 23970/37 del 10/03/2011
PUBBLICATO B.U.R. N. 48 del 30/03/2011

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST
Ambito: EX AMGA

N. Scheda: **CS02**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



del 10/03/2011
del 30/03/2011

N. 23970/37
N. 48

Delibera di C.C.
B.U.R.

APPROVATO
PUBBLICATO

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST

Ambito: **SANTO STEFANO DEGLI ULIVI**

N. Scheda: **CS03**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Riqualificazione del comparto, strategico per l'insediamento di usi propedeutici alla vivibilità/vivacità del centro storico, di parcheggi pubblici/privati e di usi pubblici espositivi.
 Conservazione, tutela e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale presenti nell'area.

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. 1.5 del RUE 5.1:
 Abitative (A), Esercizi di vicinato (Co1), Servizi privati (Spr).
 Servizi di uso pubblico/espositivo (Spu4) nell'ex chiesa.
 Parcheggi pubblici (Spu11) e privati nell'area di via Bezzi (anche in struttura multipiano), e parcheggi privati (cfr. art. 1.23 del RUE 5.1).

Superfici/quantità/indici:

Suc ≤ esistente (2.450 mq circa, da calcolarsi correttamente, previo rilievo)
 + aumento del 30% Suc soggetta a D/R e/o RE
 Vc ≤ esistente
 Abitative (A) ≤ 70% della Suc complessiva
 PK pubblico ≥ 50% della capienza dell'area di via Bezzi
 PK privato: come da art. 1.23 del RUE 5.1

Criticità:

L'area presenta una medio-alta criticità dovuta alla presenza di una struttura di età romana, interpretata come diga, della larghezza di 12 metri, individuata dal Roncuzzi alla fine degli anni '60, che può essere connessa al bacino della Fossa Augusta. In considerazione di ciò, nell'area destinata a parcheggio, sarebbe utile effettuare una serie di carotaggi che definiscano la natura dei giacimenti archeologici. In considerazione dei dati noti si suppone che non sussistano nell'area strutture archeologiche in muratura ma potrebbe verificarsi la presenza di imbarcazioni e/o altri rinvenimenti mobili legati alle antiche attività di navigazione.
 Attuabilità del parcheggio multipiano nell'area di via Bezzi.

Prescrizioni:

Mantenimento e riqualificazione degli edifici di valore architettonico e monumentale; ristrutturazione/ricomposizione degli edifici di recente edificazione; rimozione degli elementi incongrui. L'ex chiesa, oggetto di restauro, è da destinare ad attività pubblico/espositiva, con fruizione pubblica. Il progetto unitario dovrà altresì prevedere la realizzazione di un luogo di sosta e socializzazione interno, appositamente arredato e attrezzato, connesso con lo spazio pubblico/espositivo dell'ex chiesa e con i percorsi di relazione interni ed esterni al comparto.
 Nell'area in via Bezzi, attualmente già adibita a parcheggio, possono essere realizzate strutture a più piani fuori o entro terra, nel rispetto delle distanze e delle prescrizioni del Codice Civile e del RUE, ai fini della dotazione di parcheggio pubblico e privato.

Prescrizioni ambientali:

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

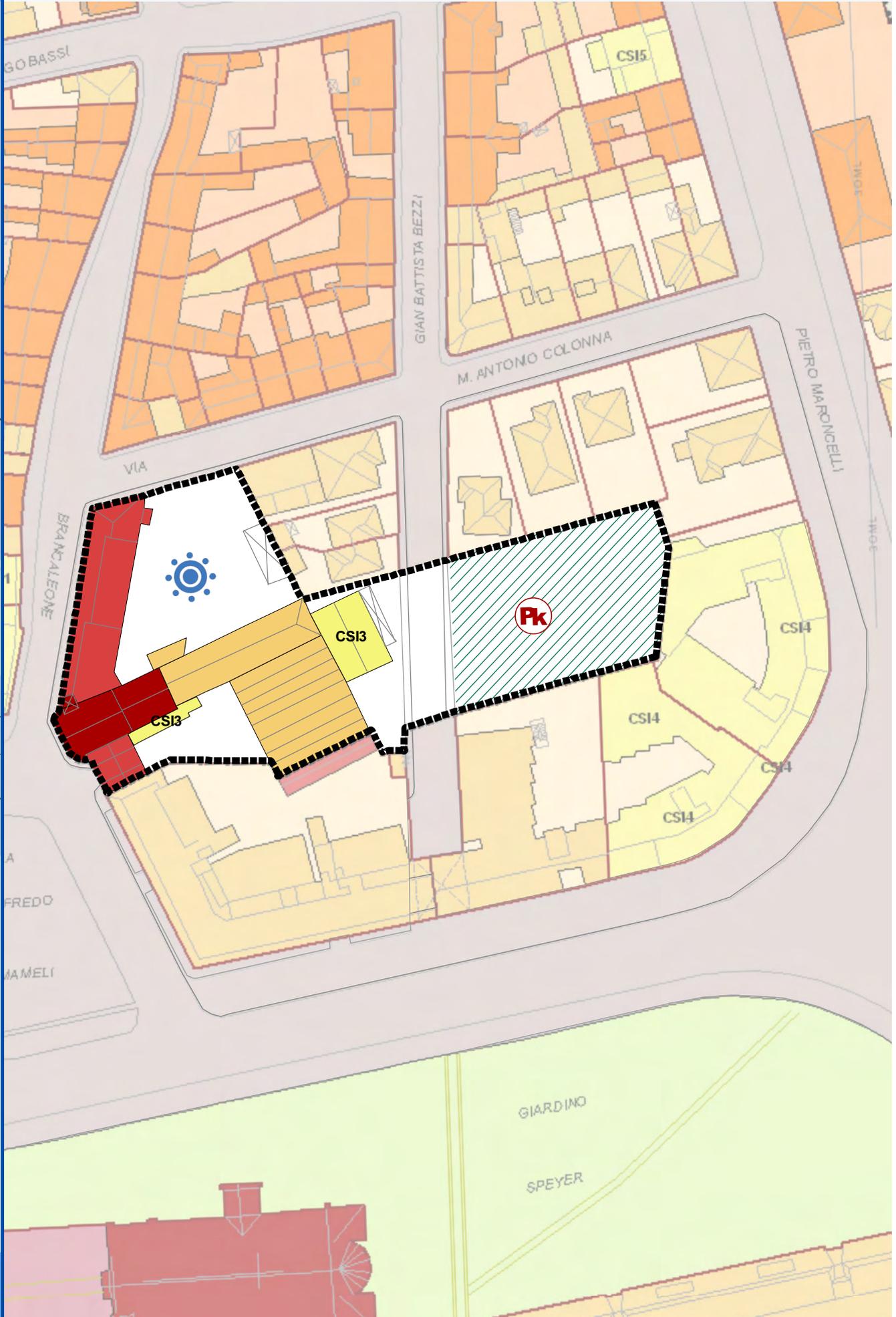
Allegati:

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: **SANTO STEFANO DEGLI ULIVI**

N. Scheda: **CS03**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



del 10/03/2011
del 30/03/2011

N. 23970/37
N. 48

Delibera di C.C.
B.U.R.

APPROVATO
PUBBLICATO

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
 Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST
 Ambito: **LARGO FIRENZE**

N. Scheda: **CS04**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Riqualificazione 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. I.5 del RUE 5.1:
 - Abitative (A)
 - Servizi di uso pubblico (Spu): servizi istituzionali e amministrativi (Spu3), servizi culturali, ricreativi, associativi e politici, attrezzature per attività culturali (Spu4), servizi per il culto e servizi religiosi e sociali (Spu5), parcheggi (Spu11)
 - Servizi privati (Spr): pubblici esercizi (Spr1), usi di tipo integrativo (Spr2), artigianato di servizio alla persona (Spr3), terziario, direzionale (Spr4), servizi culturali e per lo spettacolo (Spr8)
 - Usi commerciali (Co): esercizi di vicinato (Co1)

Superfici/quantità/indici:

Suc \leq 1.600 mq
 Abitative (A) \leq 50% Suc complessiva
 H max: 13,8 m
 PK pubblico \geq 80 posti auto
 PK privato: come da art. I.23 del RUE 5.1

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, con l'eventuale collocazione del parcheggio a piano interrato.
 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.
 Indagini preventive di tutta l'area dal punto di vista archeologico, per verificare la possibilità di ricavare eventuali parcheggi interrati.
 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).

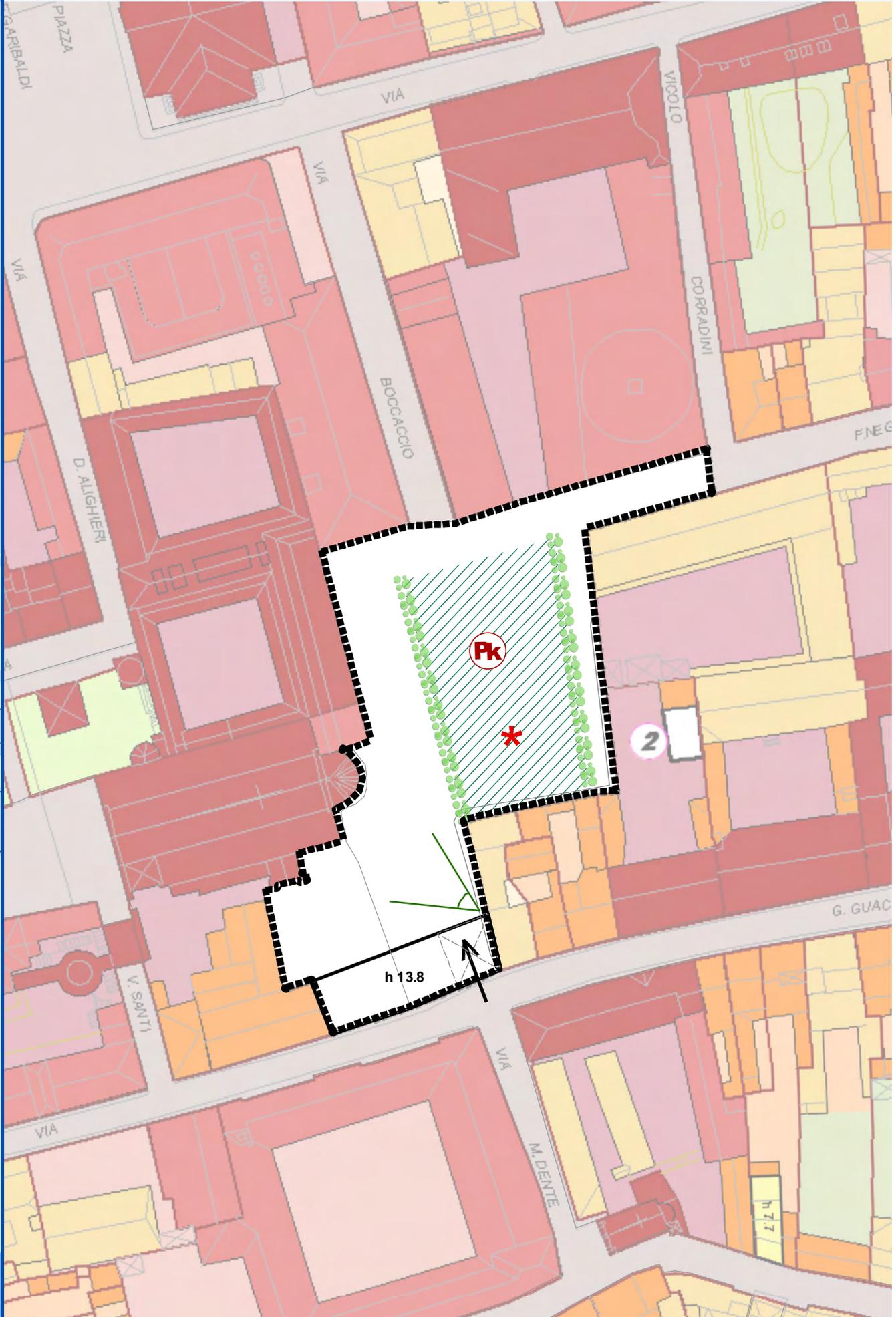
Allegati:

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

N. Scheda: **CS04**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



APPROVATO
PUBBLICATO

Delibera di C.C. N. 23970/37
B.U.R. N. 48

del 10/03/2011
del 30/03/2011

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
 Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST
 Ambito: **SANTA TERESA**

N. Scheda: **CS05**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Riqualificazione del comparto (area ed edifici), finalizzata al completamento dell'isolato e alla realizzazione di un fronte continuo su via De Gasperi, lasciando però visuali libere al pianterreno, allo scopo di garantire e valorizzare la vista sul complesso absidale del Duomo e della Torre Salustra.
 Completamento/integrazione del comparto socio-sanitario di S.Teresa.

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
 Edilizia sociale (Servizi socio-sanitari e assistenziali – Spu2), garages interrati e/o seminterrati.

Superfici/quantità/indici:

Suc ≤ 4'000 mq + garage interrato
 PK privato: come da art. I.23 del RUE 5.1
 PK pubblico ≥ 50 posti auto (salvo problematiche archeologiche)

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 8 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.

Prescrizioni:

Realizzazione della chiusura del fronte su via De Gasperi, garantendo la visibilità del complesso del Duomo e mantenendo il percorso pubblico porticato in continuità con gli edifici adiacenti.
 Creazione di una corte interna, ad uso esclusivo della struttura sanitaria, ma propedeutica alla visuale libera.
 Valorizzazione e potenziamento della visuale sul complesso monumentale.
 Demolizione delle superfetazioni, come indicato dalla scheda grafica.
 Indagini archeologiche preventive su tutta l'area, per verificare la possibilità di ricavare eventuali parcheggi interrati.

Prescrizioni ambientali:

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.

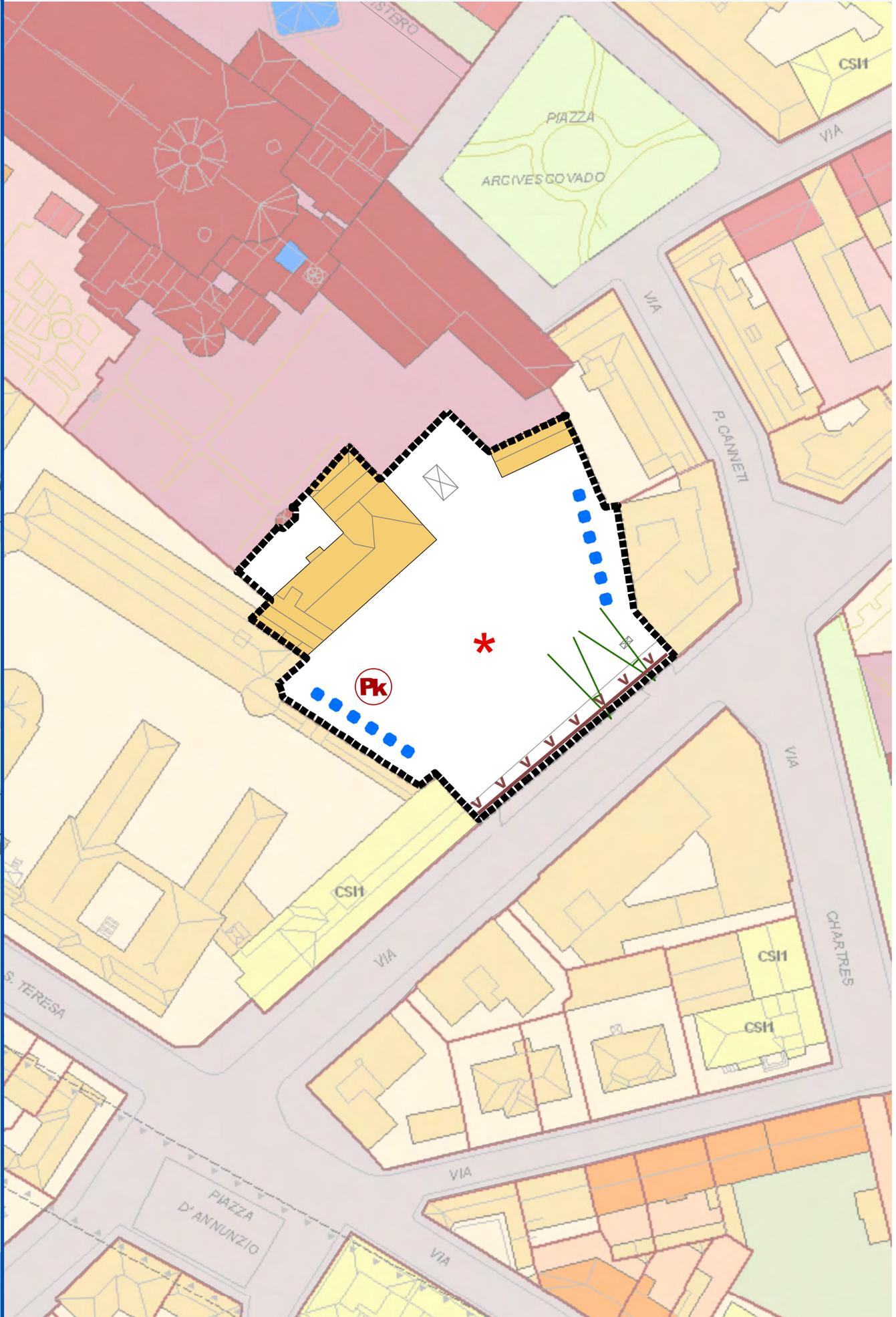
Allegati:

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

N. Scheda: **CS05**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



del 10/03/2011
del 30/03/2011

N. 23970/37
N. 48

Delibera di C.C.
B.U.R.

APPROVATO
PUBBLICATO

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
 Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST
 Ambito: **CONVENTO DEI CAPPUCCINI**

N. Scheda: **CS06**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

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

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
 Sub-comparto 1: Servizi per il culto e servizi religiosi e sociali (Spu5)
 Sub-comparto 2: Servizi educativi, scolastici e formativi (Spu1)
 Sub-comparto 3: Parcheggi (Spu11)

Superfici/quantità/indici:

Suc: 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.

Prescrizioni:

Per interventi relativi a parti esterne di interesse rilevante, prevedere la redazione di PUA, coordinato tra le proprietà dei sub-comparti.
 I sub-comparti si attuano tramite PUC (cfr. art. I.9 del RUE 5.1)

Mantenimento e riqualficazione degli edifici di valore architettonico e monumentale (cfr. art. VI.7 del RUE 5.1).
 Tutela e conservazione del complesso di valore storico artistico e architettonico (cfr. art. VI.8 del RUE 5.1).

Sub-comparto 1:
 Riorganizzazione/riqualificazione architettonica e funzionale del locale ad uso servizi su via Rasponi, nel rispetto dell'allineamento sul fronte strada.
 Eliminazione delle superfetazioni, come indicato dalla scheda grafica.

Sub-comparto 3:
 Riorganizzazione e riqualficazione del parcheggio su via Port'Aurea, che preveda un'attenta sistemazione delle alberature e un'ottimale organizzazione dei posti auto.

Prescrizioni ambientali:

Sub-comparto 1:
 Tutela e mantenimento dell'orto e del verde privato su via Ercolana.

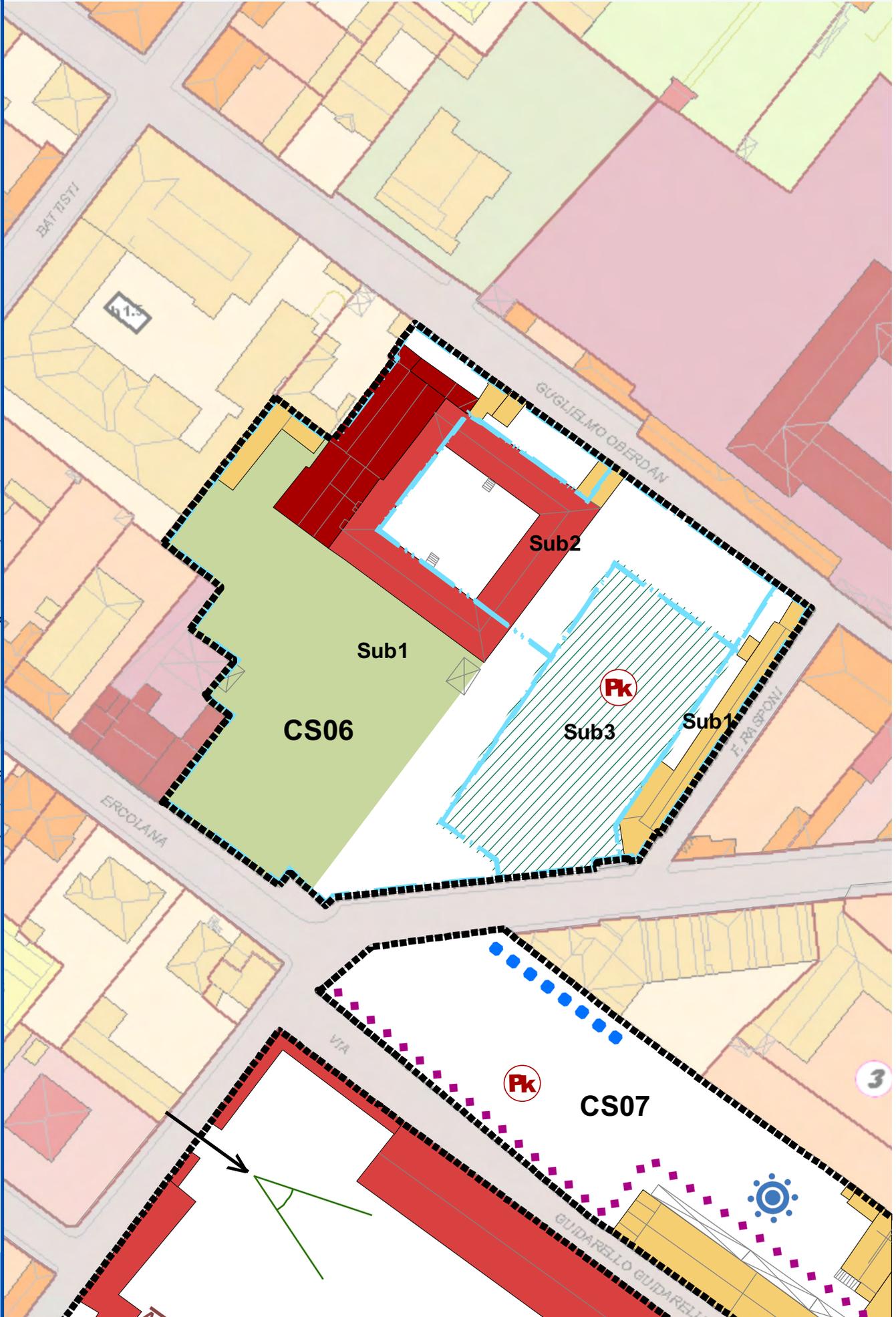
Allegati:

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

N. Scheda: **CS06**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



del 10/03/2011
del 30/03/2011

N. 23970/37
N. 48

Delibera di C.C.
B.U.R.

APPROVATO
PUBBLICATO

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
 Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST,
 Ambito: **EX CINEMA ROMA**

N. Scheda: **CS07**
 Data ultima modifica: 30/07/2014

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.
 Risoluzione della testata degli edifici del lotto adiacente, che affacciano su via Port'Aurea.

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
 Soluzione 1: Servizi di uso pubblico (Spu4), Servizi privati (Spr1/Spr8) – E' ammessa l'abitazione per personale di servizio per complessiva Suc max mq 150.
 Soluzione 2: Abitative (A), Esercizi di vicinato (Co1), pubblici esercizi (Spr1), artigianato di servizio (Spr3), direzionale (Spr4), Servizi privati (Spr1/Spr8), parcheggio pubblico (Spu11)

Superfici/quantità/indici:

Soluzione 1:
 Vc: esistente (salvo applicazione dell'art. 93 c4 di PSC 5)*
 Suc: esistente (1600 mq circa, da calcolarsi correttamente, previo rilievo). È consentito un aumento di Suc interna, in applicazione dell'art. VI.5 c15 del RUE 5.1
 PK privato: come da art. I.23 del RUE 5.1
 Percorso di uso pubblico
 *nelle more dell'approvazione del PUA riferito all'intero ambito è ammessa la realizzazione del PK di interesse pubblico previsto nel sub.1
 Soluzione 2:
 Abitative (A) ≤ 50% della Suc complessiva
 Vc: esistente
 Suc: esistente (1600 mq circa, da calcolarsi correttamente, previo rilievo).
 PK privato: come da art. I.23 del RUE 5.1
 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.

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.

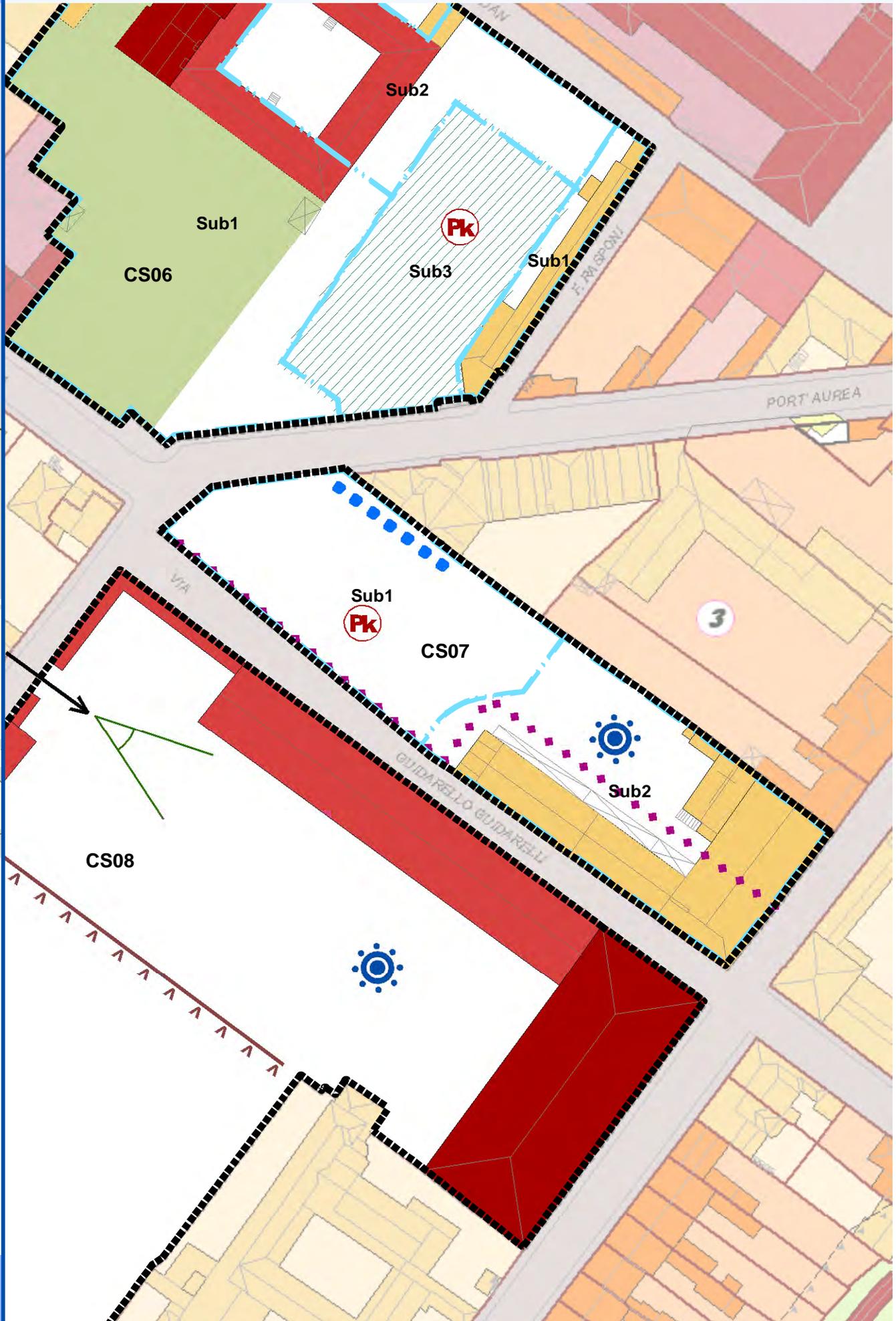
Allegati:

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

N. Scheda: **CS07**
Data ultima modifica: 30/07/2014

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



APPROVATO Delibera di C.C. N. 23970/37 del 10/03/2011
PUBBLICATO B.U.R. N. 48 del 30/03/2011
Modificato con:
Delibera di C.C. N. 158210/161 Var. Ex Cinema Roma del 18/12/2014.

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
 Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST
 Ambito: **CASERMA DANTE ALIGHIERI**

N. Scheda: **CS08**
 Data ultima modifica: 18/05/2012

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.
 Riqualificazione del comparto strategico per la localizzazione, in particolare, di parcheggi pubblici a servizio del C.S.

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
 Strutture ricettive alberghiere (T1), Abitative (A), Esercizi di vicinato (Co1), servizi di uso pubblico (Spu), servizi privati (Spr), verde pubblico, parcheggi di uso pubblico (Spu11) e garages, anche interrati.

Superfici/quantità/indici:

Suc: 6.670 mq + edifici di valore architettonico e monumentale CSM (cfr. art. VI.7 del RUE 5.1) + edifici di valore storico-artistico, architettonico CSA (cfr. art. VI.8 del RUE 5.1) con possibile aumento di Suc interna compatibilmente con le caratteristiche architettoniche + PK di uso pubblico (anche in autosilo)
 Scp ≤ 50% area di intervento

SS: di legge, in relazione ai diversi usi previsti (obbligatori nella fascia lungo le mura come riportato nella scheda grafica).
 Parcheggi di uso pubblico di superficie e/o interrati e/o in autosilo
 Parcheggi pubblici + parcheggi di uso pubblico ≥ 400 posti auto

Abitative (A) ≤ 100% della Suc complessiva per nuovi edifici
 ≤ 50% della Suc complessiva per gli edifici con vincolo qualora compatibile con le caratteristiche architettoniche e previo parere SBAP
 H max ≤ 10,50 m (escluso autosilo)
 PK privato: come da art. I.23 del RUE 5.1

Criticità:

L'area presenta un'alta potenzialità archeologica dovuta alla presenza nella parte sud-ovest delle mura tardo-antiche e per la presenza dell'antica strada basolata che da Port'Aurea conduceva al centro della città; sebbene non siano noti dati archeologici riferibili alla zona, si ritiene tuttavia la criticità sia alta 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, qualora si intervenga in interrato nei modi indicati dalla competente Soprintendenza Archeologica che definirà anche le modalità di salvaguardia e valorizzazione degli eventuali reperti che emergeranno.

Prescrizioni:

Conservazione dei due principali corpi di fabbrica di più antico impianto prospicienti via N.Bixio e via G.Guidarelli (cfr. art. VI.7 e VI.8 del RUE 5.1).
 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.
 Incremento dell'area da adibire a parco/parcheggio pubblico, attraverso la ricostruzione arretrata della recinzione di confine, per la parte lungo la cinta muraria.
 Possibile D/R degli edifici privi di valore, preferibilmente al centro dell'area con mantenimento della visuale libera sugli edifici con vincolo, come indicato nella scheda grafica.
 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.
 Uniformazione del nuovo complesso edilizio 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".
 Organizzazione dell'area libera circostante a giardino e parcheggio alberato di superficie.
 L'eventuale PK in autosilo, se localizzato verso via N. Bixio comunque con ingresso e uscita da via Port'Aurea, va arretrato rispetto il filo strada e protetto da fascia verde. Dovrà comunque caratterizzarsi per

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST

Ambito: **CASERMA DANTE ALIGHIERI**

N. Scheda:

CS08

Data ultima modifica:

18/05/2012

qualità architettonica e/o essere realizzato con tecniche di verde verticale.
Indagini archeologiche preventive obbligatorie in caso di intervento in interrato nei modi indicati dalla competente Soprintendenza Archeologica.

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.

Allegati:

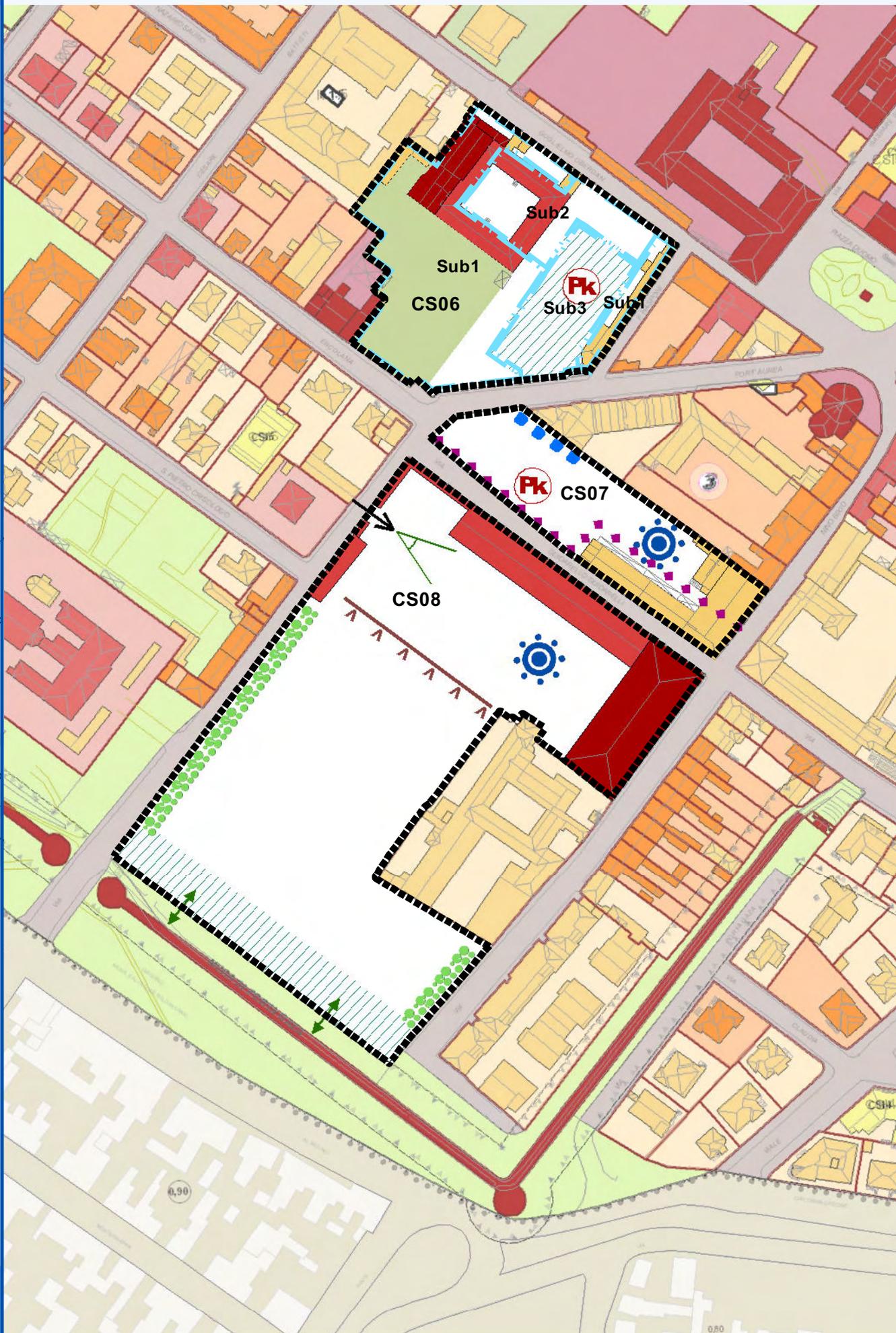
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

APPROVATO Delibera di C.C. N.23970/37 del 10/03/2011
PUBBLICATO B.U.R N. 48 del 30/03/2011
Modificato con:
Delibera di C.C. N. 61886/69 Variante Caserma del 31/05/2012

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST
Ambito: CASERMA DANTE ALIGHIERI

N. Scheda: **CS08**
Data ultima modifica: 07/05/2012

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



APPROVATO del 10/03/2011
PUBBLICATO del 30/03/2011
Modificato con:
Delibera di C.C. N. 23970/37 del 10/03/2011
B.U.R. N. 48 del 30/03/2011
Delibera di C.C. N. 61886/69 Variante Caserma del 31/05/2012

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST

Ambito: **EX FALEGNAMERIA COMUNALE**

N. Scheda: **CS09**

Data ultima modifica: 28/02/2011

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:

Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:

Parcheggio pubblico (Spu11)

Usi ammessi per la città storica – cfr art. VI.5 c5 del RUE 5.1

Superfici/quantità/indici:

Suc \leq 1000 mq

PK \geq 120 posti auto (in autosilo)

H max: 7,7 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.

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).

Prescrizioni ambientali:

Salvaguardia delle alberature esistenti.

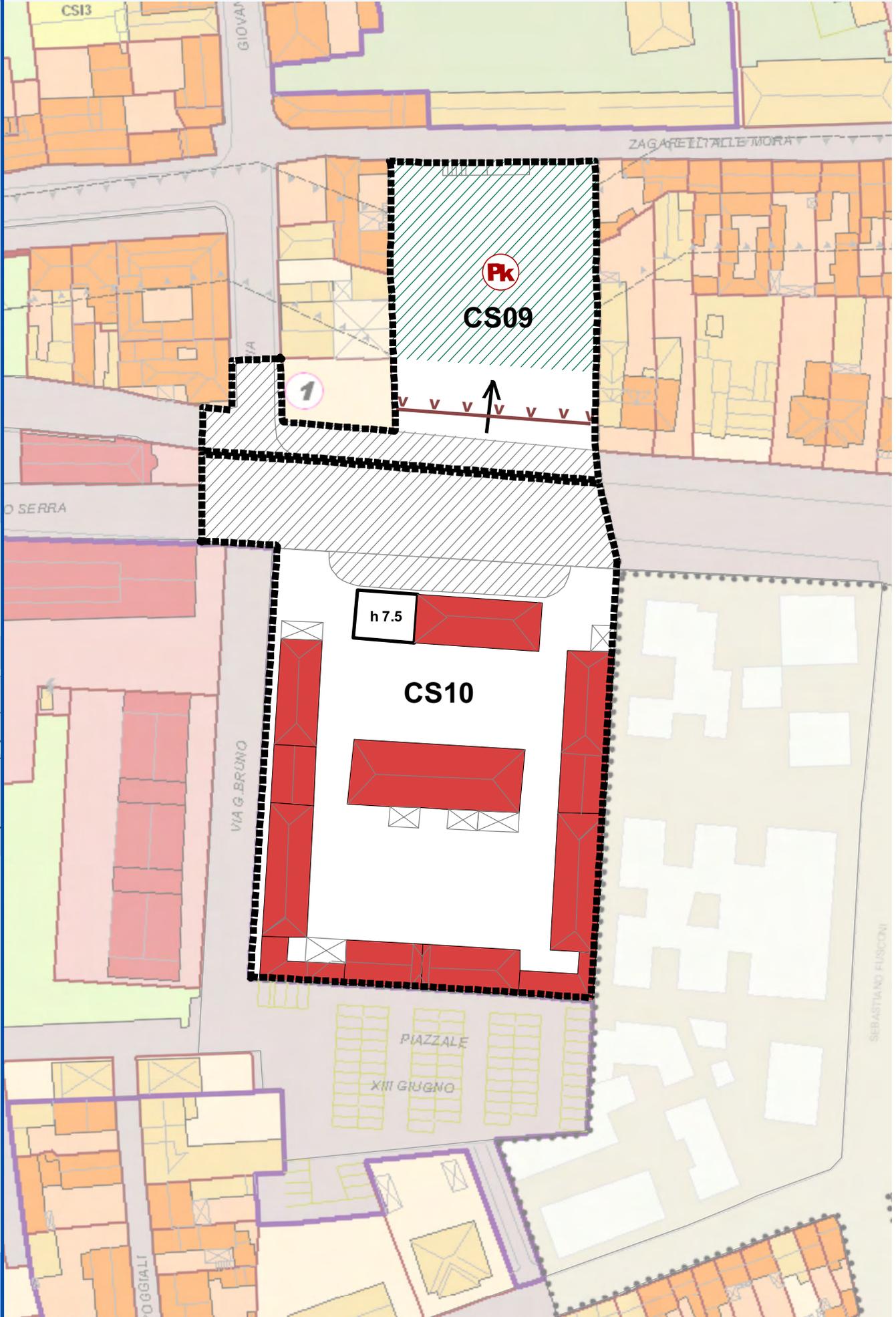
Allegati:

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

N. Scheda: **CS09**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



del 10/03/2011
del 30/03/2011

N.23970/37
N. 48

Delibera di C.C.
B.U.R.

APPROVATO
PUBBLICATO

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST,

Ambito: **EX MACELLO**

N. Scheda: **CS10**

Data ultima modifica: 28/02/2011

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. I.5 del RUE 5.1:
 - Strutture ricettive extra alberghiere (T3)
 - Servizi privati (Spr): pubblici esercizi (Spr1), artigianato di servizio alla persona (Spr3), terziario, direzionale (Spr4)
 - 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
 Vc: esistente (salvo applicazione dell'art. VI.5 c2,3,4 del RUE 5.1)
 Suc ≤ 4000 mq
 H max: 7,5 m
 SS ≥ 1000 mq anche monetizzabile
 (T3) ≥ 50% della Suc totale
 (Pr2) ≤ 5% della Suc totale
 PK privato: come da art. I.23 del RUE 5.1

Criticità:

Contaminazione dell'area, dovuta alla precedente destinazione del comparto.
 Probabile presenza di siti archeologici nel sottosuolo.
 Reperimento di parcheggi pertinenziali.

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:

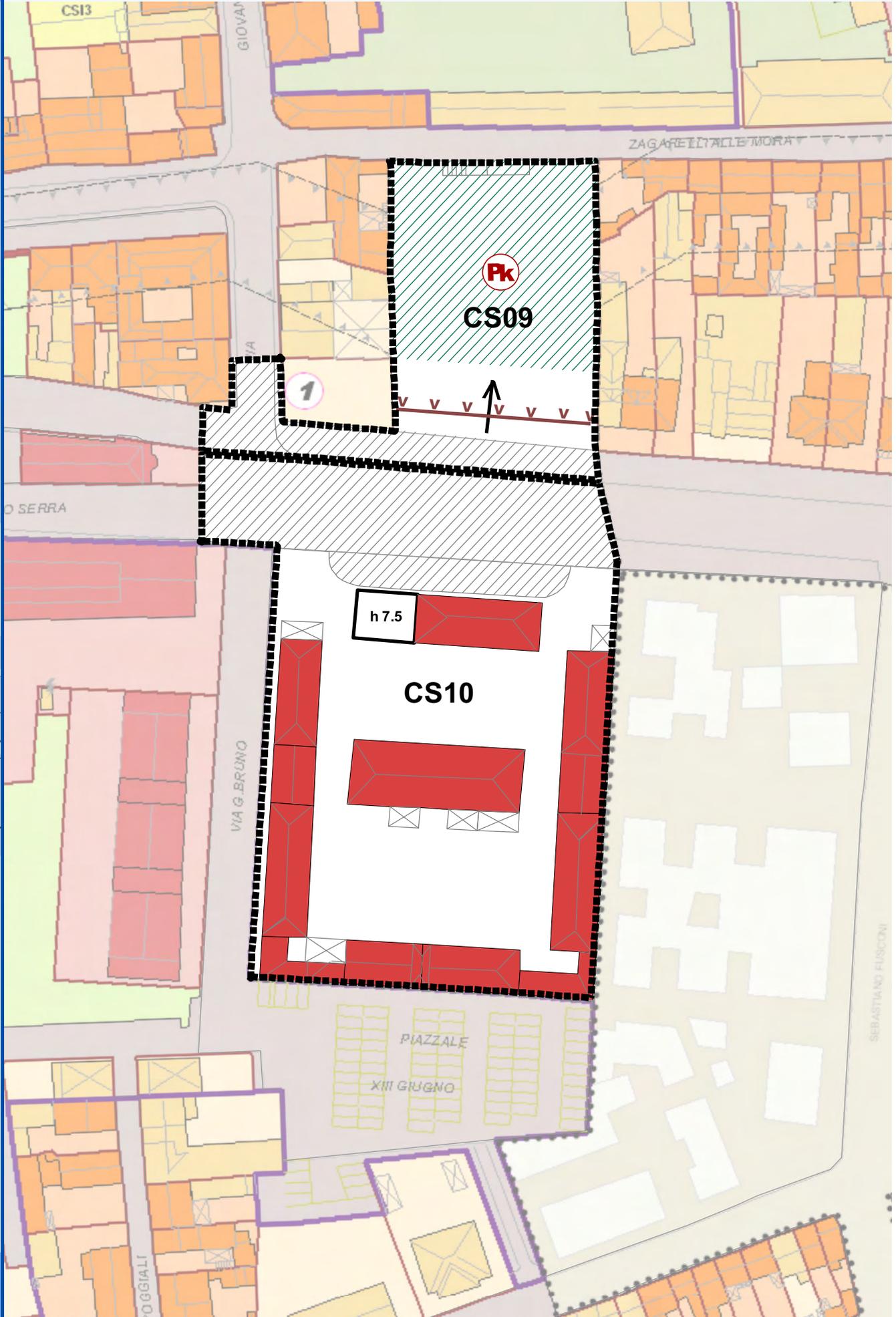
Allegati:

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

N. Scheda: **CS10**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



del 10/03/2011
del 30/03/2011

N.23970/37
N. 48

Delibera di C.C.
B.U.R.

APPROVATO
PUBBLICATO