

Elaborato prescrittivo

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

POC.4b Città da riqualificare

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

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.

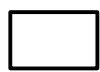
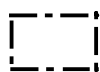

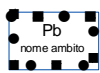

Dott. Alessandro Morini
Silvia Casavecchia
Dott. Roberto Zenobi

POC.4b












Piano Operativo Comunale

POC.4b Città da riqualificare

LEGENDA

- | | | | | |
|---|--|-----------------------|--|---------------------------|
|  | Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria (PUA approvati) | art. 1.11 del RUE 5.1 | N° | Ambito di riferimento |
|  | Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria (PUA da approvare) | art. 3 del RUE 5.1 |  | Stralcio attuabile 1° POC |
|  | Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa pubblica | art. 3 del RUE 5.1 | | |
|  | Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa privata | art. 3 del RUE 5.1 | | |

INDIRIZZI DI POC

- | | | | |
|---|--|--|--|
|  | Elementi di continuità della rete viaria |  | Edifici e/o complessi di valore |
|  | Nuova viabilità |  | Emergenze di valore ambientale-paesaggistico |
|  | Percorso ciclopeditonale |  | Elementi di continuità della Rete ecologica |
|  | Sovrappasso/sottopasso |  | Elementi verdi di filtro e mitigazione |
|  | Connessione maggiore e/o adeguamento esistente |  | Spazi per la realizzazione di verde e servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico |
|  | Connessione minore e/o adeguamento esistente |  | Spazi da valorizzare, anche con progetti di arredo urbano |
|  | Approdo traghetto | Localizzazione preferenziale per la realizzazione di : | |
|  | Direttrici prevalenti di giacitura degli edifici |  | edifici per servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico |
|  | Riqualificazione retri urbani |  | verde |
|  | Riqualificazione fronte canale |  | parcheggi |
|  | Varchi visuali |  | pubblici esercizi e/o attività con funzione attrattiva |
| | |  | ERS |
| | |  | piazze e siti di relazione |

(Nota: per tutte le componenti che non compaiono in questa legenda, si veda la legenda di RUE 2)

Località: MARINA DI RAVENNA
 Tav. POC.3: 027 MARINA DI RAVENNA
 Ambito: **CAPITANERIA DI PORTO**

N. Scheda: **Rq01a**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Riquilificazione urbanistica, architettonica e turistico-commerciale del fronte canale.
 Sistemazione e riquilificazione delle aree pubbliche (marciapiedi, area fronte canale, ecc.).
 Riordino dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento.

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
 Abitative (A), Esercizi di vicinato (Co1), Servizi privati (Spr), Strutture ricettive alberghiere (T1).
 Servizi di uso pubblico/espositivo (Spu4).

Superfici/quantità/indici:

St: 11.313 mq
 Sf: 8.592 mq
 $U_f \leq 0.30 \text{ mq/mq} + 50\%$ esistente (non essendo prevista ristrutturazione urbanistica, si applica l'art. VI.44 c1 lett.d del RUE 5.1).
 PK privato: come da art. I.23 del RUE 5.1

A fronte della realizzazione del Museo (la cui Suc non è da computarsi nel calcolo della Suc complessiva prevista) con criteri di qualità architettonica/estetico/espositiva (da valutarsi dalla CQAP) nonché della sua cessione a Ente pubblico, viene riconosciuto un premio di Suc aggiuntiva di 1.000 mq da destinarsi a usi liberi.

Standard e opere pubbliche:

Standard di legge in relazione ai diversi usi previsti.
 Museo: opera di U2 compresa all'interno dello standard di legge.
 Sistemazione e riquilificazione delle aree pubbliche comprese nel comparto (marciapiedi).

Criticità:

Prescrizioni:

Allineamento degli edifici in base alla direttrice prevalente di giacitura indicata nella scheda grafica.
 Riquilificazione del fronte canale e valorizzazione delle aree pubbliche, anche con soluzioni di verde e arredo urbano.
 Realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale tra via Thaon de Revel e il canale, come indicato nella scheda grafica.
 Tutela, conservazione e valorizzazione dell'edificio di valore testimoniale (cfr. art. II.13 del RUE 5.1).

Prescrizioni ambientali:

Salvaguardia delle alberature esistenti sul viale.

Tempi e stralci:

In sede di PUA generale potranno essere definiti più stralci funzionali.

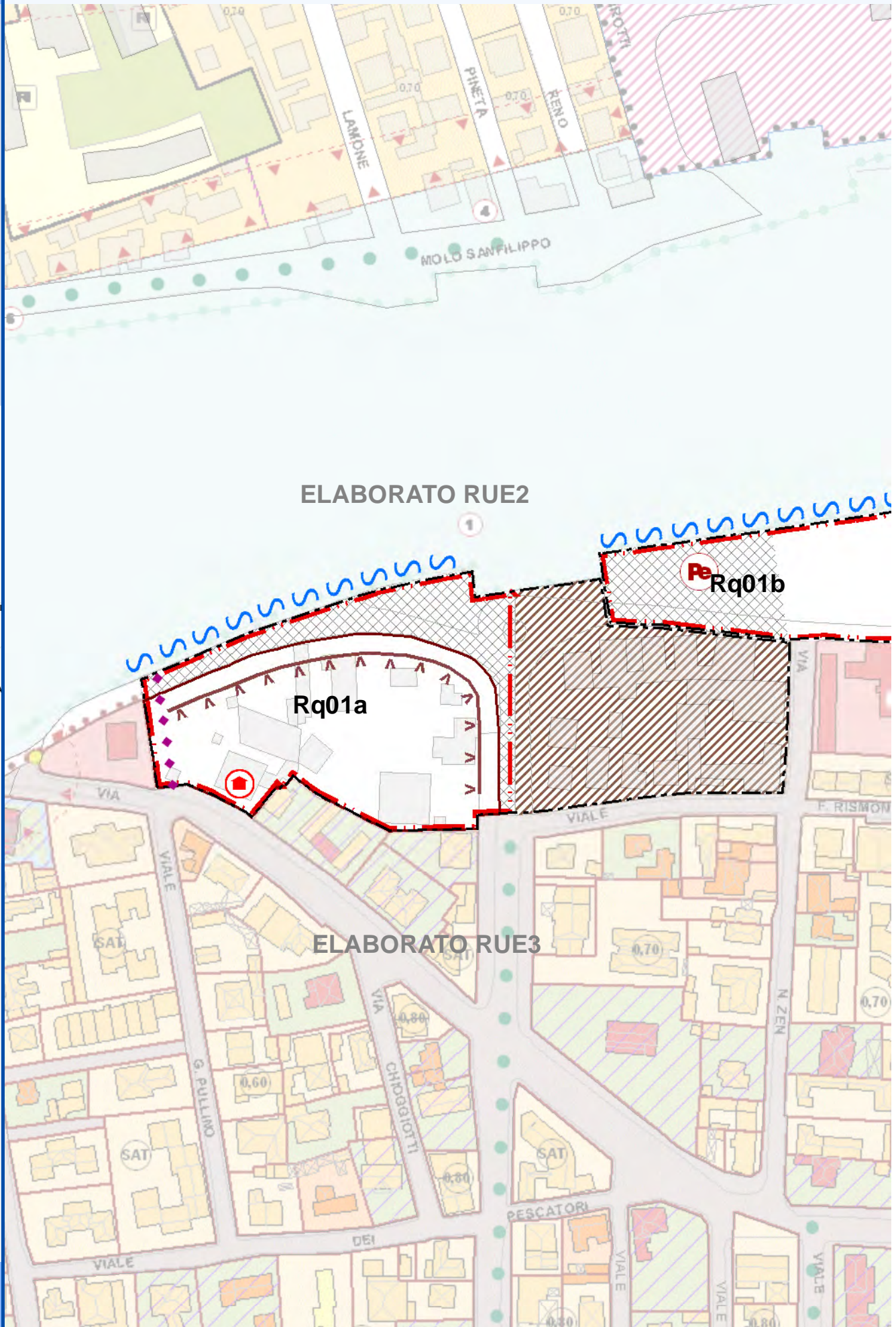
Allegati:

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

Località: MARINA DI RAVENNA
 Tav. POC.3: 027 MARINA DI RAVENNA
 Ambito: **CAPITANERIA DI PORTO**

N. Scheda: **Rq01a**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



ELABORATO RUE2

Rq01a

Pe Rq01b

ELABORATO RUE3



ADOTTATO del 21/06/2010
 PUBBLICATO N. 66297/102
 APPROVATO del 07/07/2010
 PUBBLICATO N. 86
 APPROVATO del 10/03/2011
 PUBBLICATO N. 23970/37
 APPROVATO del 30/03/2011
 PUBBLICATO N. 48

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

N. Scheda: **Rq01b**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Riquilificazione e valorizzazione funzionale della vecchia darsena, anche in relazione al nuovo edificio previsto.
 Continuità e valorizzazione dei percorsi pedonali-carrabili di servizio.
 Riquilificazione urbanistica, architettonica e turistico-commerciale del fronte canale.
 Sistemazione e riquilificazione delle aree pubbliche.

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
 Esercizi di vicinato (Co1), Servizi privati (Spr), Servizi di uso pubblico (Spu).

Superfici/quantità/indici:

St: 25.455 mq
 Ut ≤ 0.20 mq/mq

Standard e opere pubbliche:

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

Criticità:

Prescrizioni:

Allineamento degli edifici in base alla direttrice prevalente di giacitura indicata nella scheda grafica.
 Riquilificazione 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:

Tempi e stralci:

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

N. Scheda: **Rq01b**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

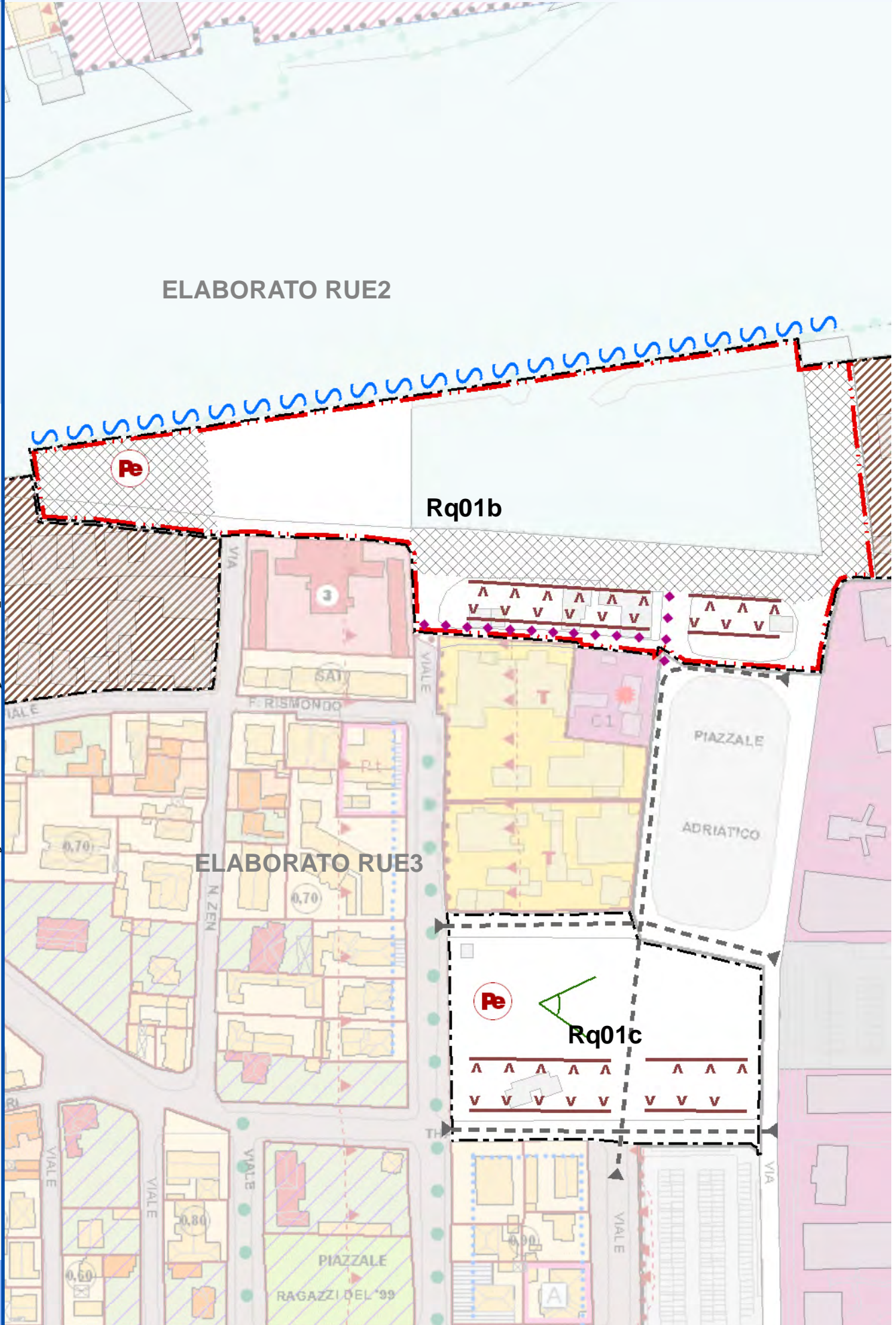
Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015

ELABORATO RUE2

Rq01b

ELABORATO RUE3

Rq01c



ADOTTATO del 21/06/2010
 PUBBLICATO del 07/07/2010
 APPROVATO del 10/03/2011
 PUBBLICATO del 30/03/2011

Delibera di C.C. N. 66297/102
 B.U.R. N. 86
 Delibera di C.C. N. 23970/37
 B.U.R. N. 48

Località: MARINA DI RAVENNA
 Tav. POC.3: 027 MARINA DI RAVENNA
 Ambito: **CAMPI DA TENNIS**

N. Scheda: **Rq01c**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Riquilificazione del comparto, con particolare riferimento alla testata su viale delle Nazioni, finalizzata alla creazione di un fulcro di relazione che, per sistemazione ed usi, possa garantire anche la continuità della passeggiata lungo l'asse di valorizzazione commerciale.
 Continuità dei percorsi carrabili.

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
 Esercizi di vicinato (Co1), Servizi privati (Spr), Turistico-ricettive (T), Abitative (A).
 Parcheggi.

Superfici/quantità/indici:

St: 10.385 mq
 Ut ≤ 0.20 mq/mq + 50% esistente (residenza ≤ 50%)
 Ut ≤ 0.50 mq/mq per strutture ricettive alberghiere (T1)
 PK privato: come da art. I.23 del RUE 5.1
 Qualora il PUA del comparto "campi da tennis" contenga anche il progetto esecutivo dell'area ove dovranno essere trasferiti i campi da tennis, redatto con principi di qualità e di valorizzazione dell'ambito urbano nel quale si colloca, l'Ut può essere aumentato da 0.20 a 0.25 mq/mq per la residenza e da 0.50 a 0.55 mq/mq per strutture ricettive alberghiere.

Standard e opere pubbliche:

Standard di legge in relazione ai diversi usi previsti.
 Realizzazione della viabilità carrabile prevista in prosecuzione di viale Lungomare.
 Sistemazione e riquilificazione della viabilità esistente.

Criticità:

Prescrizioni:

Allineamento degli edifici in base alla direttrice prevalente di giacitura, indicata nella scheda grafica.
 Continuità dei percorsi carrabili come evidenziato nella scheda grafica.
 Creazione di uno spazio di relazione, destinato a pubblici esercizi e/o attività commerciali con funzione attrattiva, che lasci libera la visuale sul porto turistico finalizzato ad integrare e completare l'asse di valorizzazione commerciale di viale delle Nazioni; tali strutture, se realizzate senza fondazioni e rimovibili per smontaggio e non per demolizione, non concorrono al calcolo della Suc (si applica l'art. XI.25 del RUE 5.2).

Prescrizioni ambientali:

Tempi e stralci:

L'attuazione del comparto è subordinata all'attuazione dell'intervento di trasferimento dei campi da tennis in altra sede adeguata a Marina di Ravenna.

Allegati:

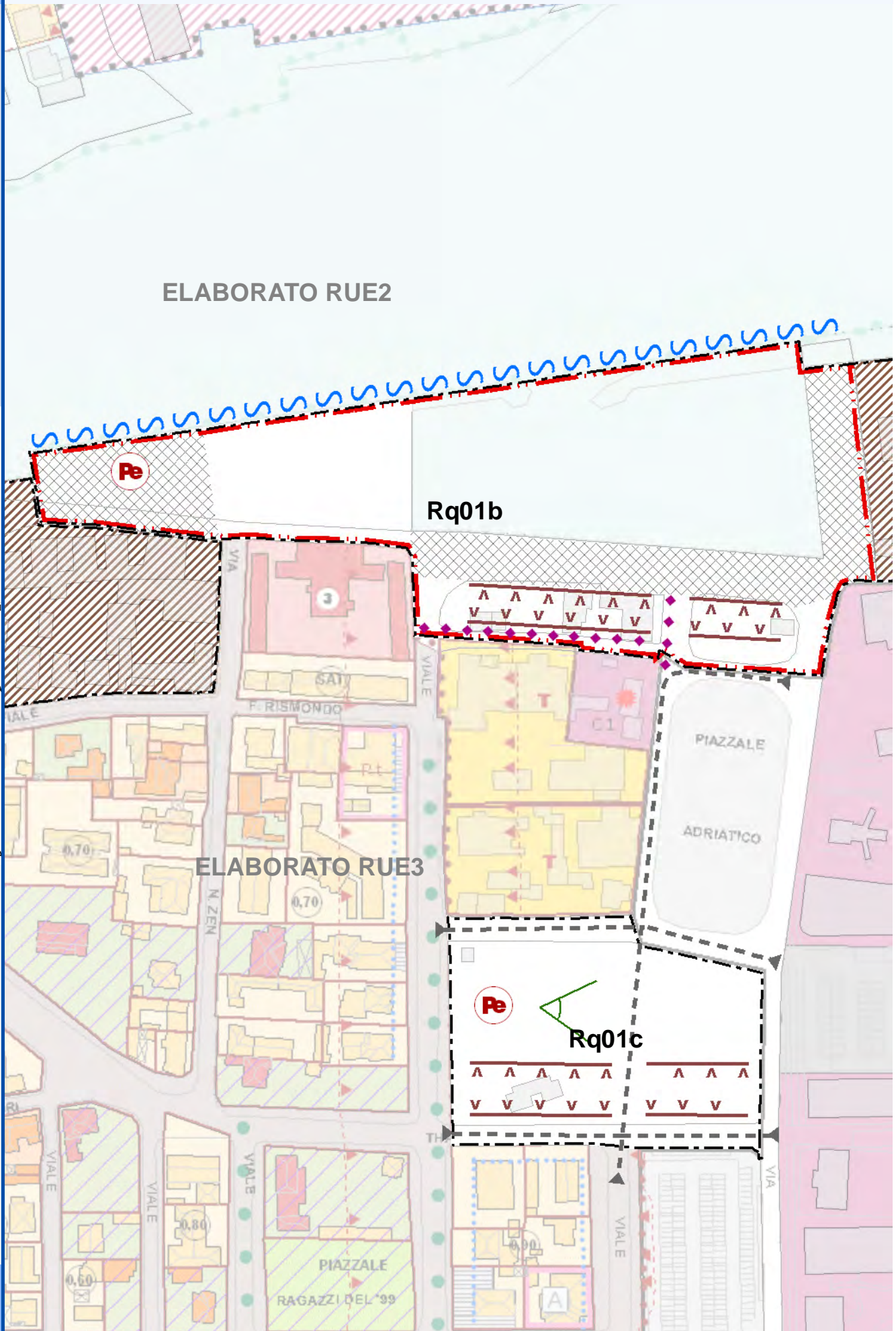
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

Località: MARINA DI RAVENNA
 Tav. POC.3: 027 MARINA DI RAVENNA
 Ambito: CAMPI DA TENNIS

N. Scheda: **Rq01c**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015

ELABORATO RUE2



ADOTTATO del 21/06/2010
 PUBBLICATO del 07/07/2010
 APPROVATO del 10/03/2011
 PUBBLICATO del 30/03/2011

Delibera di C.C. N. 66297/102
 B.U.R. N. 86
 Delibera di C.C. N. 23970/37
 B.U.R. N. 48

Località: MARINA DI RAVENNA
Tav. POC.3: 027 MARINA DI RAVENNA
Ambito: **TRAGHETTO SUD**

N. Scheda: **Rq01d**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Riorganizzazione del comparto finalizzata allo spostamento dell'imbarco per il traghetto.
Riquilificazione urbanistica, architettonica e turistico-commerciale del fronte canale, garantendo la continuità della passeggiata lungo il canale (compatibilmente con l'organizzazione dell'approdo del traghetto).
Risoluzione della testata sul fronte canale (per le parti non interessate dall'imbarco), finalizzata, per sistemazione ed usi, alla creazione di un fulcro di relazione.

Usi:

Traghetto e parcheggi.
Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
Abitative (A), solo per le aree private con meccanismo compensativo.
Esercizi di vicinato (Co1), Servizi di uso pubblico (Spu).

Superfici/quantità/indici:

St: 9.608 mq
Ut ≤ 0.20 mq/mq
Suc: 1.921 mq, di cui 780 mq privati da realizzare a distanza con usi abitativi.
Alle aree private, comprese nel comparto e interessate dalla sistemazione per il nuovo traghetto, può essere applicato il meccanismo compensativo, di cui all'art.11 c4 del PSC 5 e precisato dall'art.I.13 del RUE 5.1, da realizzarsi a distanza nel comparto "avamposto di Porto Corsini".

Standard e opere pubbliche:

Percorso pedonale lungo canale (o comunque continuo interno).

Criticità:

Difficoltà di continuità del percorso pedonale (passeggiata lungo il canale).

Prescrizioni:

Riquilificazione 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 fra le abitazioni esistenti e il nuovo traghetto.

Tempi e stralci:

Preliminarmente al PUA dovrà essere presentato uno studio unitario con particolare riferimento alla viabilità e pertinenze del traghetto, finalizzato: a razionalizzare i flussi; a facilitare l'accesso e l'uscita al traghetto; alla separazione (acustica e funzionale) delle residenze; alla corretta distribuzione ai servizi esistenti e previsti nelle aree adiacenti.

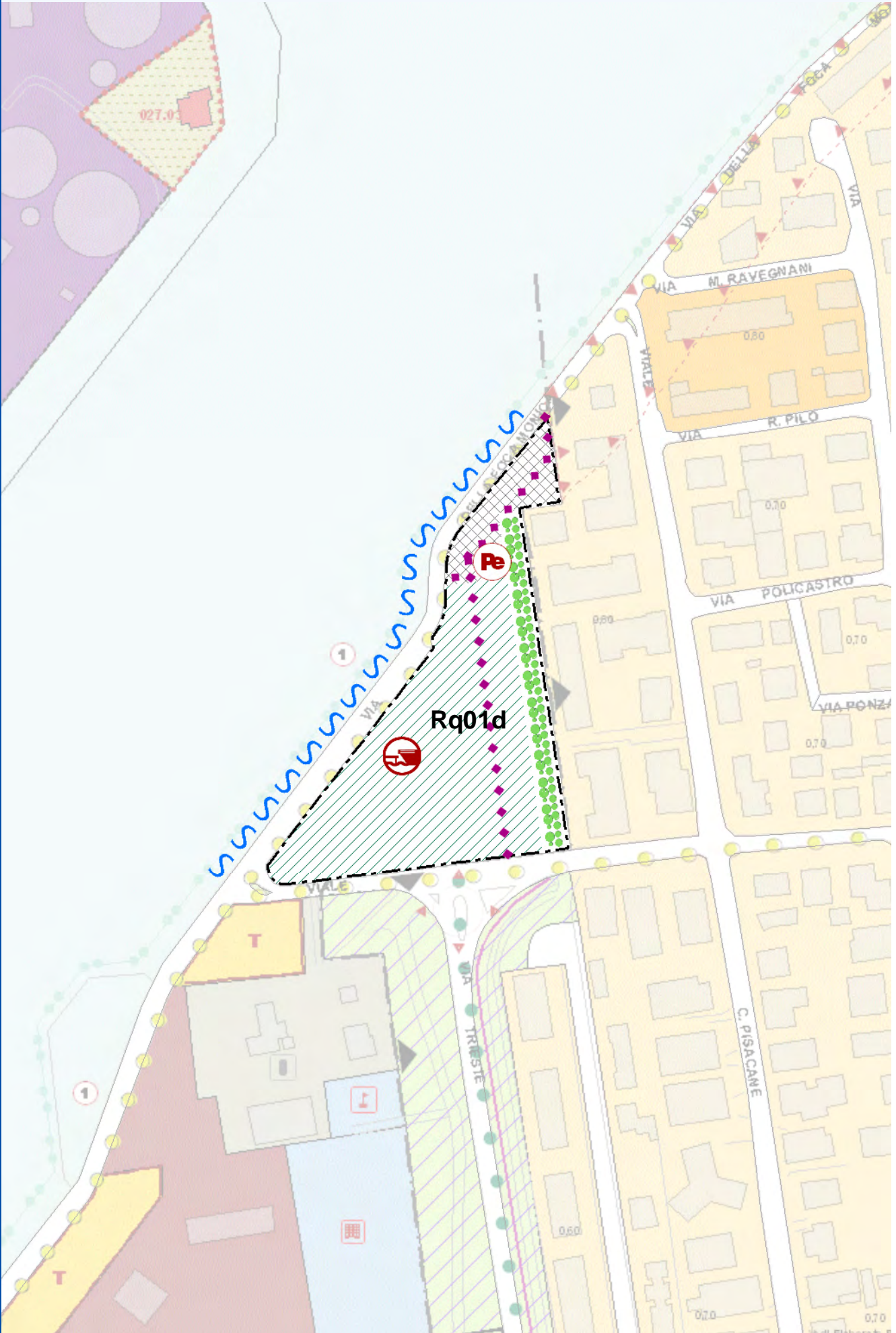
Allegati:

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 RAVENNA
 Tav. POC.3: 027 MARINA DI RAVENNA
 Ambito: TRAGHETTO SUD

N. Scheda: **Rq01d**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015



ADOTTATO del 21/06/2010
 PUBBLICATO N. 66297/102
 APPROVATO del 07/07/2010
 PUBBLICATO N. 86
 APPROVATO del 10/03/2011
 PUBBLICATO N. 23970/37
 APPROVATO del 30/03/2011
 PUBBLICATO N. 48

Località: PORTO CORSINI
 Tav. POC.3: 027 MARINA DI RAVENNA
 Ambito: **TRAGHETTO NORD**

N. Scheda: **Rq01e**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Riorganizzazione del comparto finalizzata allo spostamento dell'imbarco per il traghetto.
 Riquilificazione urbanistica, architettonica e turistico-commerciale del fronte canale, garantendo la continuità della passeggiata lungo il canale (compatibilmente con l'organizzazione dell'approdo del traghetto).
 Risoluzione della testata sul fronte canale (per le parti non interessate dall'imbarco), finalizzata, per sistemazione ed usi, alla creazione di un fulcro di relazione.

Usi:

Traghetto e parcheggi.
 Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
 Abitative (A), solo per le aree private con meccanismo compensativo.
 Esercizi di vicinato (Co1), Servizi di uso pubblico (Spu).
 Verde pubblico su area pinetata.

Superfici/quantità/indici:

St: 16.265 mq
 Ut ≤ 0.20 mq/mq
 Suc: 3.253 mq, di cui 1.008 mq privati da realizzare a distanza con usi abitativi.
 Alle aree private, comprese nel comparto e interessate dalla sistemazione per il nuovo traghetto, può essere applicato il meccanismo compensativo, di cui all'art. 11 c4 del PSC 5 e precisato dall'art. I.13 del RUE 5.1, da realizzarsi a distanza nel comparto "avamposto Porto Corsini".

Standard e opere pubbliche:

Percorso pedonale lungo canale (o comunque continuo interno).

Criticità:

Difficoltà di continuità del percorso pedonale (passeggiata lungo il canale).

Prescrizioni:

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

Prescrizioni ambientali:

Continuità del sistema ambientale e salvaguardia del verde esistente, garantendo il proseguimento della rete ecologica, compatibilmente con la sistemazione dell'approdo.
 Realizzazione di una fascia di verde di filtro/barriera acustica fra le abitazioni esistenti e il nuovo traghetto.

Tempi e stralci:

Preliminarmente al PUA dovrà essere presentato uno studio unitario con particolare riferimento alla viabilità e pertinenze del traghetto, finalizzato: a razionalizzare i flussi; a facilitare l'accesso e l'uscita al traghetto; alla separazione (acustica e funzionale) delle residenze; alla corretta distribuzione ai servizi esistenti e previsti nelle aree adiacenti.

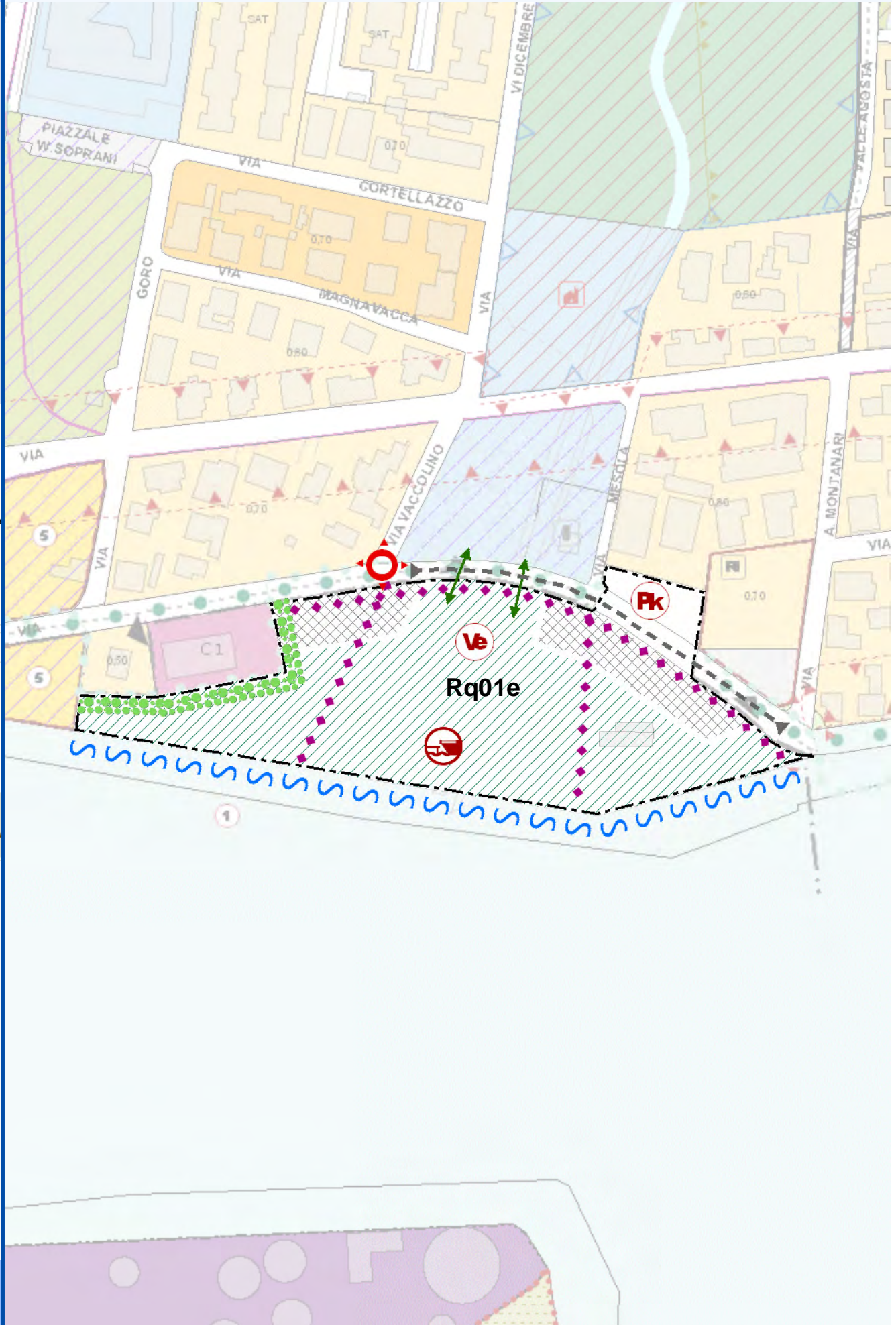
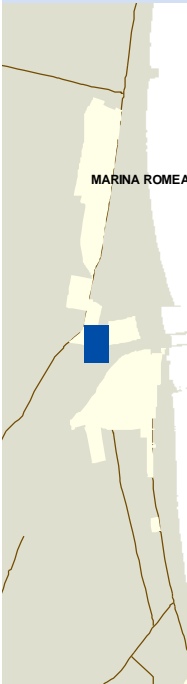
Allegati:

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

Località: PORTO CORSINI
 Tav. POC.3: 027 MARINA DI RAVENNA
 Ambito: TRAGHETTO NORD

N. Scheda: **Rq01e**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015



ADOTTATO
 PUBBLICATO
 APPROVATO
 PUBBLICATO

Delibera di C.C. N. 66297/102
 B.U.R. N. 86
 Delibera di C.C. N. 23970/37
 B.U.R. N. 48

del 21/06/2010
 del 07/07/2010
 del 10/03/2011
 del 30/03/2011

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

N. Scheda: **Rq02**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Riquilificazione 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. I.5 del RUE 5.1:
 - sono confermati gli usi produttivi (Pr) previsti dal PU approvato. E' previsto il mantenimento in loco del Centro di Raccolta Differenziata Rifiuti Urbani (CDRD).
 - per quanto riguarda il comparto di 1° POC - "Ex fornace" sono consentiti i seguenti usi integrativi: Strutture ricettive alberghiere (T1), Terziario, direzionale (Spr4) e Servizi privati di interesse pubblico (Spr).
 - nel complesso dell'ex zuccherificio è ammesso l'uso abitativo (A) limitatamente a foresteria per lavoratori fuori sede per una Suc max di 500 mq, nel rispetto della potenzialità edificatoria ammessa.

L'area frontistante via Zuccherificio è rinviata a disciplina di RUE e classificata a verde privato, secondo l'art. II.14 del RUE 5.1.

Superfici/quantità/indici:

Valgono gli indici previsti dal PU approvato.

Standard e opere pubbliche:

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.

Prescrizioni:

Tutela, conservazione e valorizzazione dell'edificio di valore testimoniale (cfr. art. II.13 del RUE 5.1).

Prescrizioni ambientali:

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.

Tempi e stralci:

1° POC: recupero dell'"Ex fornace"
 1°/2° POC: riquilificazione del fronte su via Zuccherificio
 POC successivo: recupero del complesso principale dell'ex zuccherificio.

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

N. Scheda: **Rq02**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015



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

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

N. Scheda: **Rq03**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Riquilificazione di un'area che contribuirà a completare il comparto produttivo delle Bassette, integrando in particolare il fronte commerciale attestato sulla S.S. 309. L'area è di proprietà del Comune di Ravenna e Area Asset Spa e dovrebbe essere alienata e contribuire a finanziare opere pubbliche.

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
 Commerciale e commerciale espositivo (Co), Produttivo (Pr). 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:
 St: 153.900 mq
 Ut ≤ 0,20 mq/mq
 Suc: 30.780 mq di cui:
 - 5.000-10.000 mq di commerciale (5.000 mq da programmazione comunale in non meno di due medio-grandi strutture di vendita (Co4) e 5.000 mq eventuale quota nell'ambito della programmazione provinciale (Co7).
 - 10.000-15.000 mq di commerciale espositivo
 - 10.000-15.000 mq di produttivo

Standard e opere pubbliche:

Standard di legge + fasce di filtro.

Criticità:

Area interessata da reti tecnologiche esistenti che in parte dovranno essere traslate.

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.

Tempi e stralci:

Attuazione nell'ambito del 1° POC di un 1° stralcio pari al 50 % della Suc ammessa.

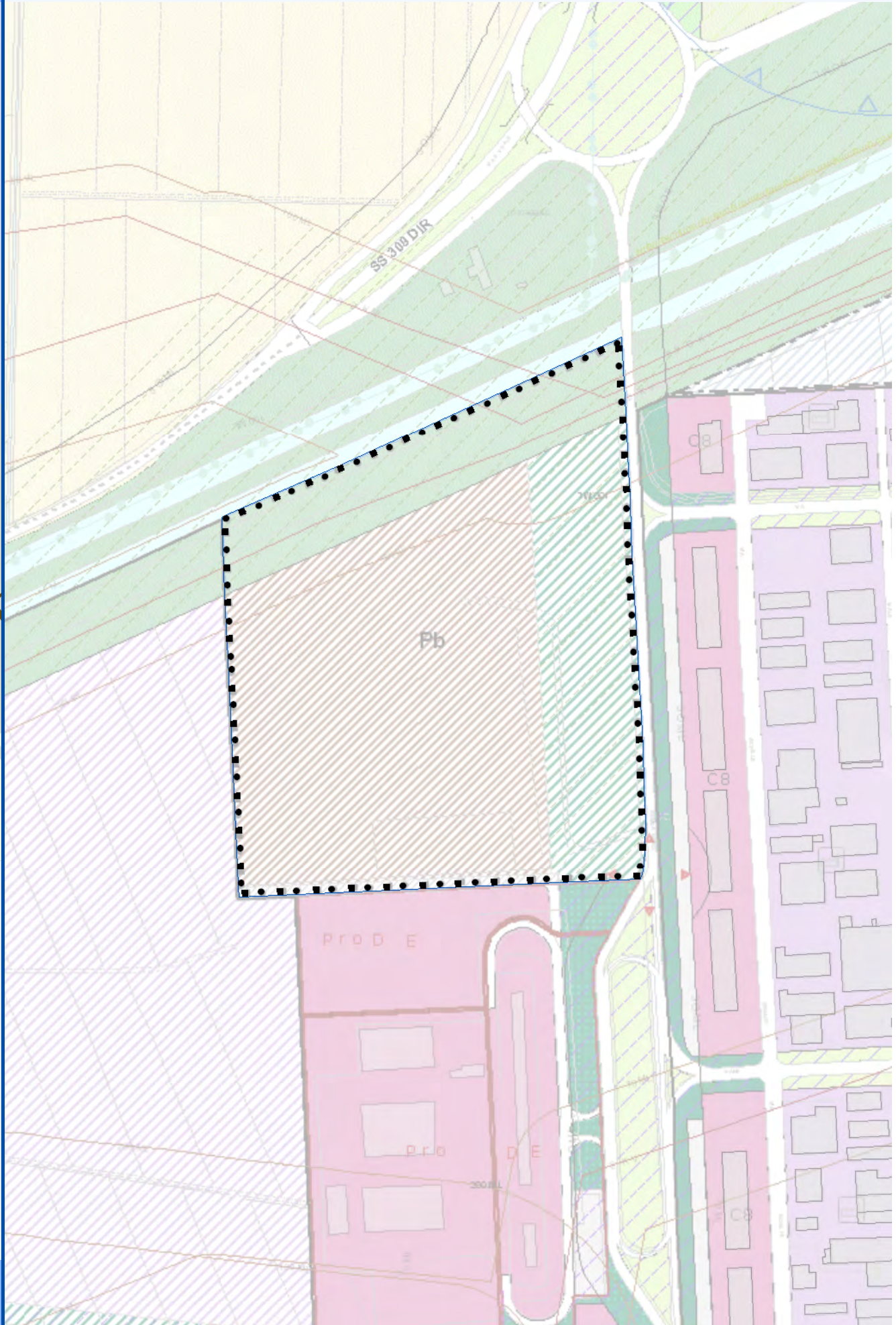
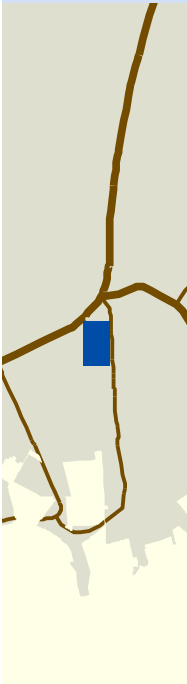
Allegati:

Scheda grafica di inquadramento.

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

N. Scheda: **Rq03**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015



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

Località: PIANGIPANE
 Tav. POC.3: 046 PIANGIPANE
 Ambito: **RESIDENZIALE/SERVIZI - VIA PIANGIPANE**

N. Scheda: **Rq04**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Riquilificazione di un'area ex produttiva comprendente anche un edificio di valore testimoniale. Integrazione dell'area con il tessuto edilizio residenziale esistente, anche attraverso la realizzazione di un fulcro di relazione e di un'area a verde pubblico. Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico necessario alle attività svolte dal vicino Teatro Sociale.

Usi:

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

- Abitative (A)
- Esercizi di vicinato (Co1)
- Servizi privati (Spr): Pubblici esercizi (Spr1), Usi di tipo integrativo (Spr2), Artigianato di servizio alla persona (Spr3), Terziario, direzionale (Spr4)

Superfici/quantità/indici:

St: 26.750 mq (non comprende fascia di terreno avente larghezza di circa 9 m localizzata sul confine sud-ovest)

Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% esistente

Suc: 5.350 mq + 50% esistente

Potenzialità edificatoria ammessa:

Ut ≤ 0,30 mq/mq, di cui 0,05 mq/mq ERP/ERS

Suc: 8.025 mq

abitativo (A) ≤ 70-90%

altri usi ≤ 10-30%

Standard e opere pubbliche:

Standard di legge Suc prodotta.

Criticità:

Accessibilità all'area dalla via Piangipane prevedendo, in sede di PUA, un adeguato attraversamento pedonale (anche semaforizzato) sulla via Piangipane in corrispondenza del parcheggio pubblico.

Prescrizioni:

Realizzazione di un parcheggio pubblico per non meno di 2.000 mq, il quale dovrà essere conteggiato a standard pubblico solo per il 50% dell'area.

Tutela, conservazione e valorizzazione dell'edificio di valore testimoniale (cfr. art. II.13 del RUE 5.1).

Prescrizioni ambientali:

Realizzazione di un'adeguata fascia a verde di filtro lungo il confine nord-est, a contatto con le abitazioni esistenti.

Tempi e stralci:

Attuazione nell'ambito del 1° POC del 100% della Suc ammessa.

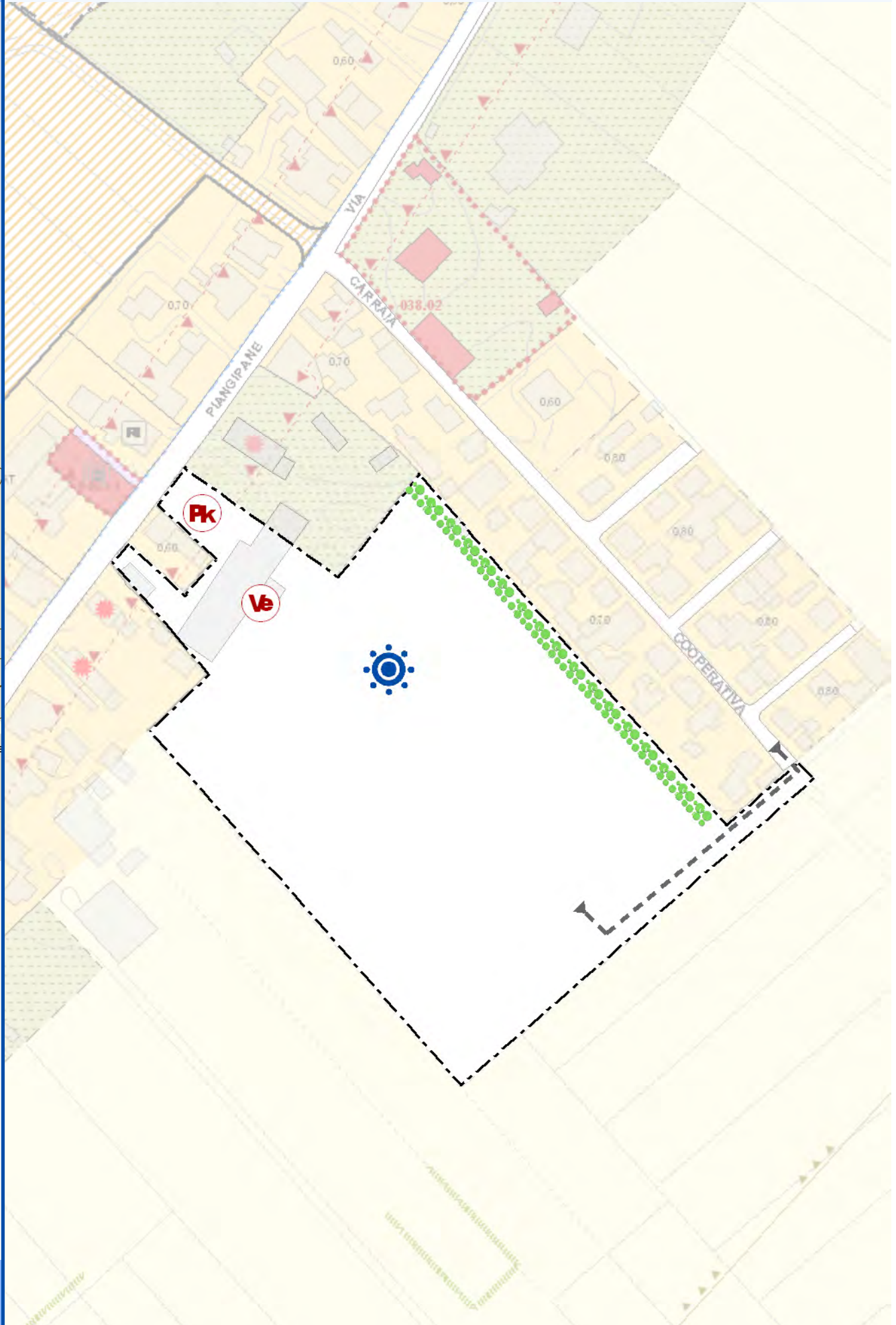
Allegati:

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

Località: PIANGIPANE
 Tav. POC.3: 046 PIANGIPANE
 Ambito: RESIDENZIALE/SERVIZI - VIA PIANGIPANE

N. Scheda: **Rq04**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015



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

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

N. Scheda: **Rq05**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Completamento dell'impianto urbanistico attuale, miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio, qualificazione e maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione.
Adeguamento tecnologico e funzionale delle attività produttive già insediate, migliorandone la compatibilità ambientale.
Riquilificazione degli insediamenti produttivi attraverso PUA che favoriscano la realizzazione di infrastrutture, parcheggi, servizi pubblici e privati, spazi verdi, interventi di mitigazione e miglioramento della viabilità e della sicurezza.

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
- Commerciale (Co)
- Terziario, direzionale (Spr4)
- Produttive (Pr): Artigianali produttive e laboratoriali (Pr2), Artigianato di servizio per cose e mezzi (Pr3), Commercio all'ingrosso – depositi e spazi espositivi connessi o meno all'attività produttiva (Pr4) e concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione (si veda anche art. VI.48 c6 del RUE 5.1)
- Turistico-ricettive (T1)
Nell'ambito, così come individuato dal perimetro di POC, non è ammesso l'uso residenziale (A).

Superfici/quantità/indici:

Proprietà fratelli Galassi:
St: 52.200 mq
Ut ≤ 0,20 mq/mq
Suc: 10.440 mq di cui:
- 5.000 mq di commerciale da programmazione comunale in non meno di due medio-grandi strutture di vendita (Co4)
- 3.000 mq eventuale quota nell'ambito della programmazione provinciale (Co7)

Proprietà Resin Plast:
St: 30.680 mq
Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% esistente
Suc: (30.680x0,20) + (4.500x0,50) = 8.390 mq di cui:
- 5.000 mq di commerciale da programmazione comunale in non meno di due medio-grandi strutture di vendita (Co4).

Proprietà Roncuzzi, Wam spa:
St: 56.700 mq
Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% esistente
Suc: (56.700x0,20) + (9.390x0,50) = 16.040 mq di cui:
- 5.000 mq di commerciale da programmazione comunale in non meno di due medio-grandi strutture di vendita (Co4)
- 3.000 mq eventuale quota nell'ambito della programmazione provinciale (Co7)
- 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.

Proprietà Mazzavillani:
L'area è individuata con potenzialità edificatoria da collocare a distanza con indice 0,15 mq/mq, trattandosi di ambito consolidato della Frangia.

Proprietà Agriparadigma, Agrinvestimenti, Federimmobiliare, Locat ed altri: l'area è soggetta a PUC ai sensi dell'art. I.9 del RUE 5.1; il PUC potrà prevedere due medio-piccole strutture di vendita (Co3) con S.V. max 1.500 mq cadauna con S.V. alimentare non superiore a 800 mq, oppure una sola medio-grande (Co4) con S.V. max di 2.500 mq sempre con una S.V. alimentare non superiore a 800 mq.

Gli ambiti rimanenti si attuano secondo le componenti di RUE individuate nella scheda grafica allegata.

Standard:

Proprietà fratelli Galassi: l'area a standard, da destinare per servizi pubblici, è pari a 1/3 dell'area in proprietà, esclusa l'area a verde privato.
Proprietà Roncuzzi, Wam spa: l'area a standard è individuata dal parcheggio scambiatore.
Proprietà Resin Plast: l'area a standard è individuata dal parcheggio scambiatore.

Criticità:

Comparto caratterizzato da aree eterogenee, con conseguente difficoltà del completamento dell'impianto infrastrutturale.
Presenza di un edificio di valore tipologico-documentario (cfr. art. II.12 del RUE 5.1).
Per quanto riguarda i problemi di natura idraulica questi fanno già parte delle criticità evidenziate nell'ambito a programmazione unitaria e concertata (scheda CoS22). I due ambiti, compreso un ulteriore ambito produttivo sulla SS16, fanno 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.

Prescrizioni:

Miglioramento del sistema infrastrutturale mediante l'inserimento di tre rotonde indicativamente, una intermedia in prossimità dell'intersezione con via del Ristoro, una in prossimità del nucleo residenziale a ovest e l'ultima a miglioramento del sistema rotatorio allungato esistente a est compatibilmente con gli edifici esistenti. I tre sistemi rotatori consentiranno di mettere in sicurezza tutto il tratto della Faentina interessato dall'ambito di intervento e migliorarne la sua funzionalità. Il sistema infrastrutturale riportato negli allegati ha valore puramente indicativo e descrittivo e la sua esatta definizione dovrà essere fatta in sede di PUA e PUC con il dovuto coordinamento fra gli stessi da parte degli uffici competenti cioè anche in relazione alla struttura delle proprietà e alla tempistica attuativa.
Qualora la nuova viabilità sia localizzata in prossimità dell'abitato esistente dovrà essere prevista un'adeguata fascia a verde di filtro a tutela del tessuto residenziale.
Adeguamento delle infrastrutture esistenti, con particolare attenzione alla viabilità interna e alla dotazione di parcheggi, da prevedere prevalentemente interrati o in struttura.
Riconfigurazione e riquilificazione degli spazi pubblici, per favorire la loro fruibilità pedonale.
Creazione di un parcheggio scambiatore fra mobilità privata su gomma e sistema di trasporto pubblico urbano, dotato di adeguati servizi.
Coinvolgimento e sensibilizzazione dei proprietari, finalizzati al completamento delle infrastrutture previste.
Per gli ambiti all'interno del perimetro complessivo e classificati secondo le componenti di RUE, sono consentite traslazioni di volumetrie e di superfici a standard nel caso di accorpamento con comparti ad attuazione indiretta a POC.

Prescrizioni ambientali:

Realizzazione di una fascia a verde di filtro lungo il confine meridionale a contatto con la ferrovia, come da scheda grafica allegata.

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

N. Scheda: **Rq05**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Tempi e stralci:

Proprietà fratelli Galassi: lo stralcio in attuazione nel 1° POC può variare da 0 al 50% della Suc ammessa.
Proprietà Roncuzzi, Wam spa: lo stralcio in attuazione nel 1° POC può variare dal 40 al 50% della Suc ammessa.
Proprietà Resin Plast: lo stralcio in attuazione nel 1° POC può variare dal 50 al 100% della Suc ammessa.

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

N. Scheda: **Rq05**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



del 21/06/2010
del 07/07/2010
del 10/03/2011

Delibera di C.C. N. 66297/102
B.U.R. N. 86
Delibera di C.C. N. 23970/37
B.U.R. N. 48

ADOTTATO
PUBBLICATO
APPROVATO
PUBBLICATO



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

N. Scheda: **Rq05**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



del 21/06/2010
del 07/07/2010
del 10/03/2011
del 30/03/2011

Delibera di C.C. N. 66297/102
B.U.R. N. 86

ADOPTATO
PUBBLICATO

APPROVATO
PUBBLICATO

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



Legenda Proprietà

- | | | | | |
|--|-----------------------------|--|---|---|
| 17, Comune di Ravenna | 115, Resinplast Ravenna spa | 123, Immobiliare Dora snc | 131, Busa | 139, Rambaldi |
| 78, Ferrovie dello Stato spa | 116, Mazzavillani | 124, Rambaldi | 132, Bartoletti | 140, Ghetti Giovanni snc |
| 109, Graziani | 117, Roncuzzi | 125, Palazzo Brandolini srl | 133, Emiliani | 141, Federazione della Cooperativa della prov. RA |
| 110, Fraer Leasing spa | 118, Roncuzzi Guido sas | 126, Silla Società Importazione Lavorazione Legnamil | 134, CGR Cornelio Ghinassi Ricambil sas | 142, Lucchi |
| 111, Consorzio di Bonifica della Romagna | 119, Wam spa | 127, Ginestri Giovanni e C. sas | 135, Saragoni | 143, Berardi |
| 112, SVA spa | 120, Sicar srl | 128, Costante Manzoni Finanziaria sas | 136, Cemi Immobiliare srl | 144, Agrinvestimenti srl |
| 113, Mario Ricci snc | 121, Poseidon Estate | 129, F.lli Benellil srl | 137, Mazzini srl | |
| 114, Ricci Immobiliare snc | 122, Galassi | 130, F.lli Benellil srl | 138, Casa del Trattore spa | |

Località: Fornace Zarattini

Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI - 048 RAVENNA SUD-OVEST

Ambito: COMMERCIALE/PRODUTTIVO - VIA FAENTINA

N. Scheda: **Rq05**
Data ultima modifica: 28/02/2011

ID_Proprietà	PROPRIETARI	FOGLIO	MAPPALE
17	Comune di Ravenna	069	12
		069	403
		069	406
		069	413
		069	416
		069	419
78	Ferrovie dello Stato spa	069	39
		070	7
109	Graziani Romano, Officina Meccanica Supercar	070	6
110	Fraer Leasing spa	069	115
		070	3
		070	519
111	Consorzio di Bonifica della Romagna	069	62
		070	42
112	SVA spa	069	170
		069	171
		069	172
		069	173
		069	201
		069	202
		069	31
		069	35
113	Mario Ricci snc	069	104
114	Ricci Immobiliare snc , Ravaglia Luigia	069	105
		069	122
115	Resinplast Ravenna spa	069	120
		069	408
		069	409
		069	414
116	Mazzavillani Antonio, Mazzavillani Riziero	069	404
		069	405
		069	424
117	Roncuzzi Franca, R2 di Valentino Rivalta e C.	069	22
		069	281
		069	282
		069	417

ID_Proprietà	PROPRIETARI	FOGLIO	MAPPALE
118	Roncuzzi Guido sas	069	100
		069	140
119	Wam spa	069	18
120	Poseidon Estate	069	137
		069	13
121	Galassi Apollinare, Galassi Edda Giuseppa, Galassi Ferruccio, Galassi Luciano, Galassi Renato Claudio	069	14
		069	15
		069	218
		069	156
122	Immobiliare Dora snc	069	156
123	Rambaldi Lauro	069	304
124	Palazzo Brandolini srl	069	305
125	Silla Società' Importazione Lavorazione Legnamil	069	302
126	Ginestri Giovanni e C. sas	069	203
127	Costante Manzoni Finanziaria sas	069	7
128	F.Ili Benellil srl	069	152
		069	312
		069	313
129	F.Ili Benellil srl , Casadio e Vannini di Gallil Alba e C. snc	069	151
		069	200
130	Busa Walter	069	199
131	Bartoletti Giuseppa, Neri Gianluca, Neri Patrizia, Neri Settimo	069	154
		069	188
132	Emiliani Luciana	069	176
133	CGR Cornelio Ghinassi Ricambil sas	069	4
134	Saragoni Mario, Saragoni Paolo, Saragoni Stefania, Vatta Anna	069	181
135	Cemi Immobiliare srl	069	179
		069	301
		069	179

Località: Fornace Zarattini
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI - 048 RAVENNA SUD-OVEST
Ambito: **COMMERCIALE/PRODUTTIVO - VIA FAENTINA**N. Scheda: **Rq05**
Data ultima modifica: 28/02/2011

ID_Proprietà	PROPRIETARI	FOGLIO	MAPPALE	ID_Proprietà	PROPRIETARI	FOGLIO	MAPPALE
137	Mazzini srl	069	153				
138	Casa del Trattore spa	069	180				
		069	3				
139	Rambaldi Bruna, Venturi Renzo	069	174				
140	Ghetti Giovanni snc	069	300				
141	Federazione della Cooperativa della prov. RA	069	2				
142	Lucchi Gianfranco, Notturmi Lorian	069	345				
143	Berardi Paola, Pettinato Claudio	069	344				
144	Agrinvestimenti srl	069	169				

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

N. Scheda: **Rq05**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



del 21/06/2010
del 07/07/2010
del 10/03/2011
del 30/03/2011

Delibera di C.C. N. 66297/102
B.U.R.
Delibera di C.C. N. 86
B.U.R.
Delibera di C.C. N. 23970/37
B.U.R.
Delibera di C.C. N. 48
B.U.R.



Legenda

Stato

- Aree Libere
- Dismesse
- Operative
- Sottoutilizzate
- Di prossima dismissione
- Altro

Attività

- | | | | | | |
|-------------------------------|--|-------------------------------|-----------------------|---|----------------------|
| 1, Agriparadigma, Givar, Iver | 8, Privato | 15, R&D, MAER, di Mauro, ecc. | 22, Centro sociale | 29, Roncuzzi | 36, Unieuro |
| 2, Casa del trattore | 9, Ghinassi | 16, Casa Italia | 23, Fratelli Ghinassi | 30, Roncuzzi | 37, Opel |
| 3, Ford | 10, Attività produttiva | 17, ITC srl | 24, Privato | 31, Mazzavillani | 38, Officina Renault |
| 4, Venturi Renzo | 11, Cemi | 18, Dora snacks | 25, Toyota | 32, Resin plast | 39, Graziani Romano |
| 5, Seat | 12, Peugeot | 19, Privato | 26, Agrimec | 33, Ricci marmi | 40, Privato |
| 6, Citroen | 13, Centro revisioni, CO.R.MEC, CICAM'S, Colorpoint2 | 20, Verlicchi, Arte mosaico | 27, Wam spa | 34, Toys center | 41, Privato |
| 7, Neri | 14, Minguzzi auto | 21, Silla | 28, Privato | 35, Vernicolor, Surfins, Megavision, ecc. | |

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

N. Scheda: **Rq05**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



del 21/06/2010
del 07/07/2010
del 10/03/2011
del 30/03/2011

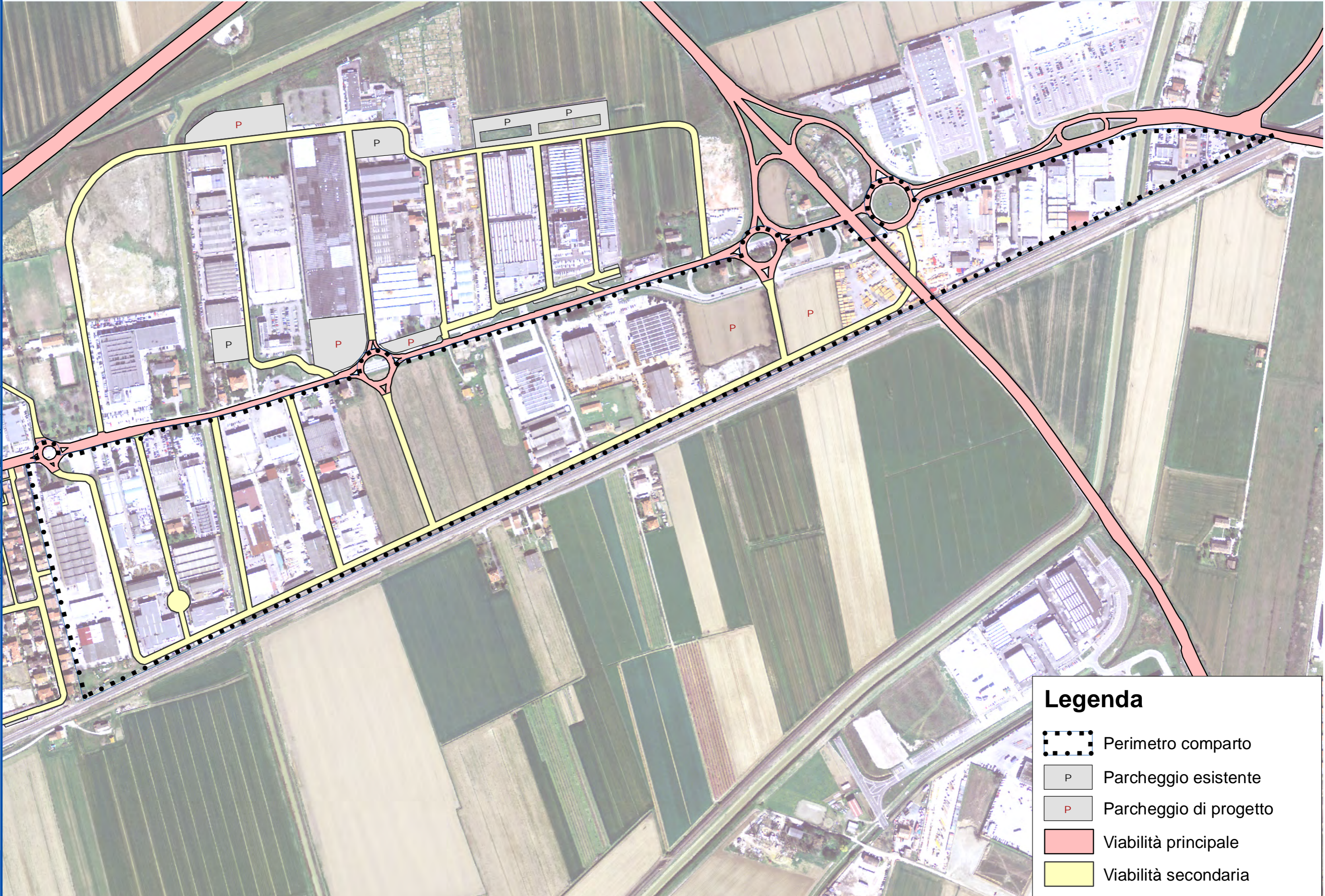
delibera di C.C. N. 66297/102
B.U.R. N. 86

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

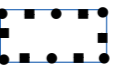


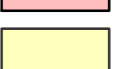
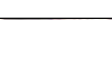
ADOTTATO
PUBBLICATO

APPROVATO
PUBBLICATO

Scala 1:5.000



Legenda

-  Perimetro comparto
-  Parcheggio esistente
-  Parcheggio di progetto
-  Viabilità principale
-  Viabilità secondaria

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

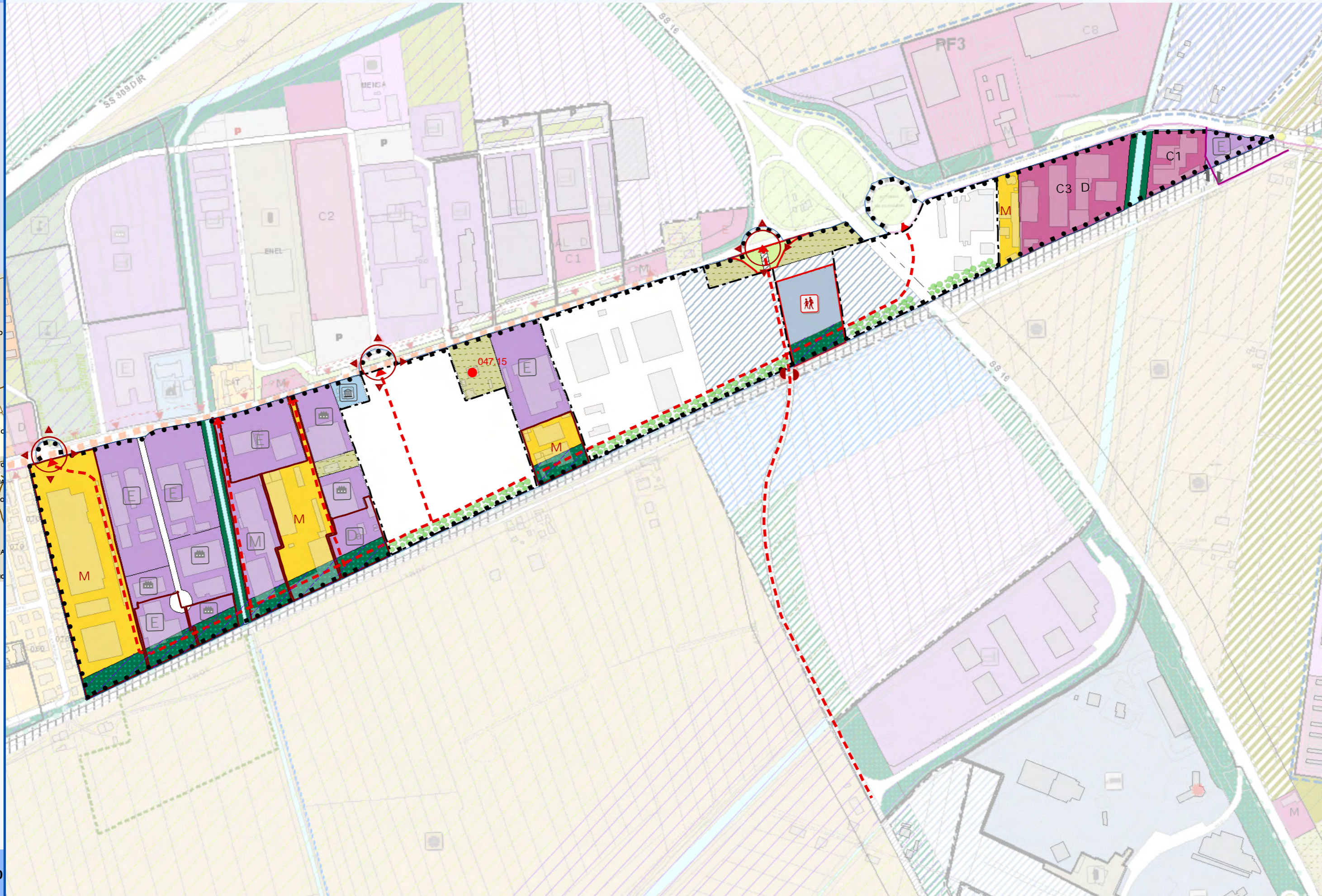
N. Scheda: **Rq05**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015



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

Scala 1:5.000



Località: FRAZ. PRIMA RAVENNA
 Tav. POC.3: 040 RAVENNA NORD-OVEST, 048 RAVENNA SUD-OVEST
 Ambito: **EX SCALO MERCI DI CITTA'**

N. Scheda: **Rq06**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Riconversione urbana dell'ex scalo merci integrando l'area con il tessuto prevalentemente residenziale esistente.
 Ridefinizione del margine urbano ad ovest della linea ferrovia in connessione con la cintura verde.
 Attuazione del comparto nel rispetto degli impegni assunti nel Protocollo d'intesa stipulato in data 24/06/2009 fra: Comune di Ravenna, Regione Emilia Romagna, R.F.I e Autorità Portuale di Ravenna.

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
 Abitative (A), Servizi privati (Spr), Strutture ricettive alberghiere (T1) ed usi Commerciali (Co2), non alimentari.

Superfici/quantità/indici:

Ex Scalo Merci:
 St: 43.000 mq
 Ut: 0,50 mq/mq
 Suc: 21.500 mq

Binari Teodorico:
 St: 26.000 mq
 Ut: 0,50 mq/mq
 Suc: 13.000 mq

Suc totale: 34.500 mq, di cui 17.220 mq localizzabili nell'ex scalo merci, di cui 2.150 mq ERP/ERS, e 17.280 mq da rilocalizzare in Darsena

abitativo (A) ≤ 70-90%
 altri usi ≤ 10-30%

Standard e opere pubbliche:

Standard di legge.

Criticità:

Problematiche di tipo acustico, legate alla vicinanza della linea ferroviaria.

Prescrizioni:

Realizzazione di una viabilità di bordo lungo il confine est, con funzione di completamento del reticolo stradale esistente, che dovrà comprendere anche i collegamenti con via Coriandro e via Narsete. In fregio alla nuova viabilità e a collegamento con l'area di cintura verde posta a nord, dovrà essere inoltre previsto un percorso ciclabile, adeguatamente collegato agli esistenti.

Prescrizioni ambientali:

Realizzazione di un'adeguata fascia a verde di filtro, lungo tutto il confine est, a contatto con la zona ferroviaria.
 Collegamento e completamento della rete ecologica esistente, predisponendo le due aree destinate a verde pubblico, come indicato nella scheda grafica allegata.

Tempi e stralci:

Nell'ambito della validità del 1° POC: programmazione dell'alienazione dell'area, progettazione del comparto e attuazione di un 1° stralcio pari a circa il 50% della Suc ammessa.

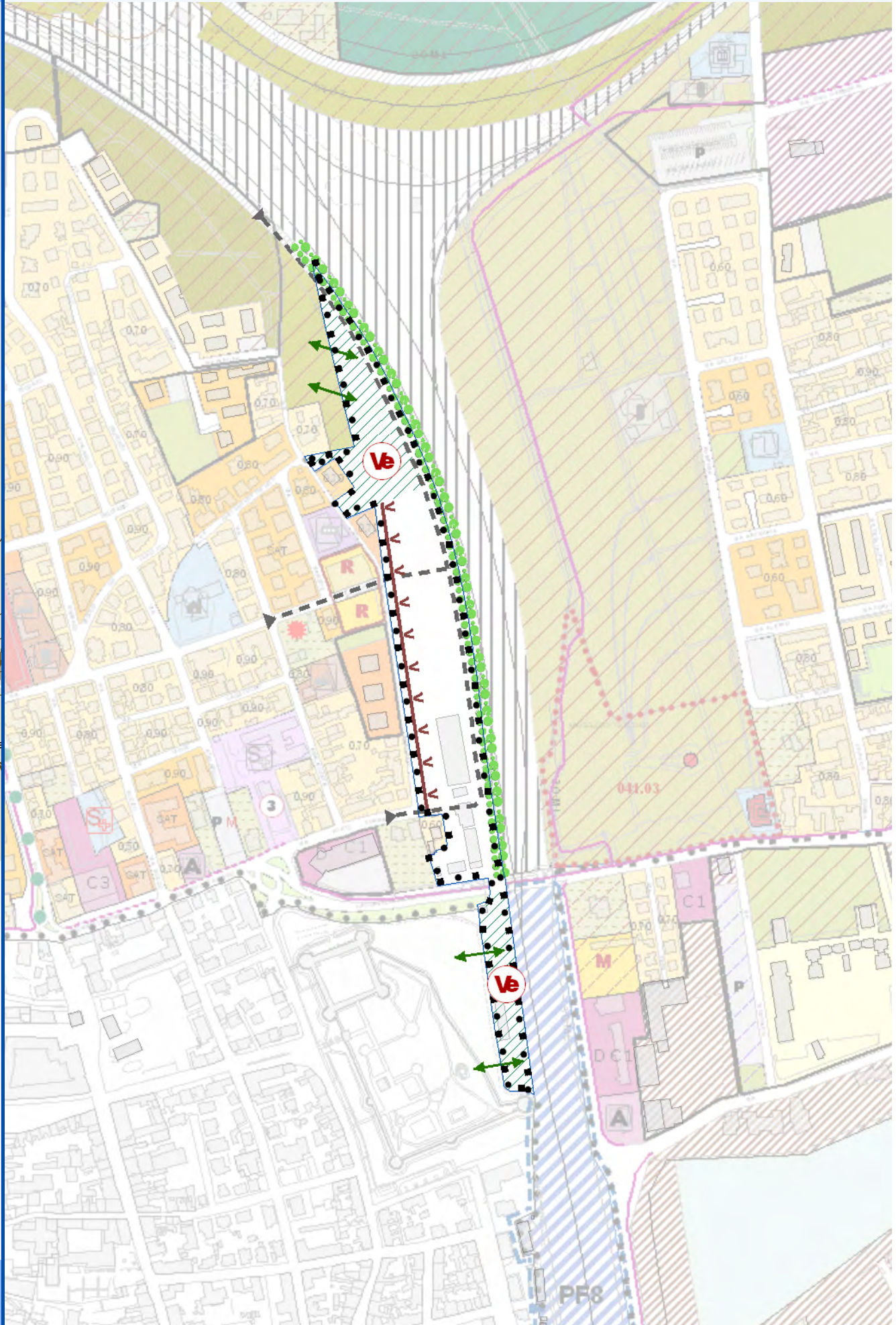
Allegati:

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

Località: FRAZ. PRIMA RAVENNA
 Tav. POC.3: 040 RAVENNA NORD-OVEST, 048 RAVENNA SUD-OVEST
 Ambito: EX SCALO MERCI DI CITTA'

N. Scheda: **Rq06**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015



ADOTTATO
 PUBBLICATO
 APPROVATO
 PUBBLICATO

Delibera di C.C. N. 66297/102
 B.U.R. N. 86

del 21/06/2010
 del 07/07/2010

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

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

Località: FRAZ. TERZA RAVENNA
 Tav. POC.3: 041 RAVENNA NORD-EST

N. Scheda: **Rq07**

Ambito: **ENI - VIA DELLE INDUSTRIE**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Riconversione ad uso prevalentemente residenziale dell'area produttiva sottoutilizzata e inserita nel contesto urbano.
 Completamento del tessuto urbano esistente che si trova a contatto a nord con l'ambito soggetto ad art.18 S3 logistica, a sud con la Darsena di città.

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. I.5 del RUE 5.1:
 - Abitative (A)
 - Esercizi di vicinato (Co1)
 - Servizi privati (Spr): Pubblici esercizi (Spr1), Usi di tipo integrativo (Spr2), Artigianato di servizio alla persona (Spr3), Terziario, direzionale (Spr4).

Superfici/quantità/indici:

St: 24.400 mq
 Suc esistente: 3.040 mq
 Uf: 0,26 mq/mq
 Potenzialità edificatoria ammessa:
 Ut ≤ 0,30 mq/mq di cui 0,05 mq/mq ERP/ERS
 Suc: 6.100 mq
 Suc ERP/ERS: 1.220 mq
 Suc totale: 7.320 mq

abitativo (A) ≤ 70-90%
 altri usi ≤ 10-30%

Standard e opere pubbliche:

Standard di legge.

Criticità:

Contaminazione dell'area, dovuta alla precedente destinazione del comparto. E' attualmente in corso la bonifica, la conclusione dei lavori è prevista non prima della fine del 2010. Per quanto riguarda il mappale 106 (ex distributore), l'area risulta già bonificata e pronta per essere destinata ai nuovi usi urbanistici.

Prescrizioni:

Collegamento con la porzione ad usi urbani prevista nell'ambito S3 Logistica, soggetto ad art.18.
 Completamento del reticolo stradale esistente comprendente via Cefalonia.

Prescrizioni ambientali:

Tempi e stralci:

Ipotizzabile nell'ambito del 1° POC il completamento delle bonifiche dei terreni e la progettazione del comparto.

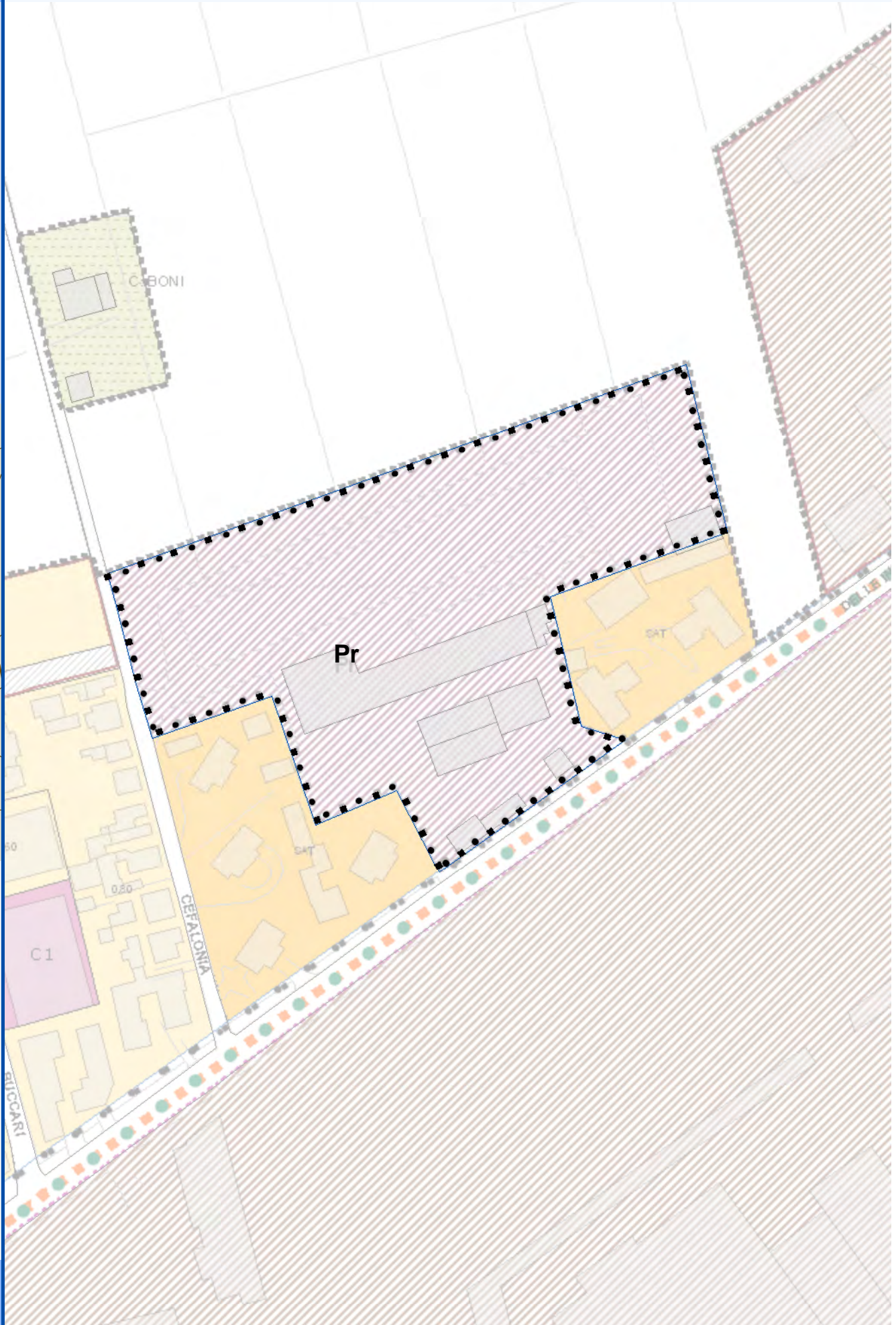
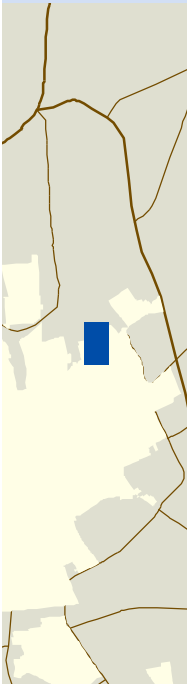
Allegati:

Scheda grafica di inquadramento.

Località: FRAZ. TERZA RAVENNA
 Tav. POC.3: 041 RAVENNA NORD-EST
 Ambito: ENI - VIA DELLE INDUSTRIE

N. Scheda: **Rq07**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015



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

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

N. Scheda: **Rq08**

Data ultima modifica: 28/02/2011

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 riquilificazione 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. I.5 del RUE 5.1:

- Servizi di uso pubblico (Spu): Attività congressuali, fieristiche ed espositive (Spu9)
- Servizi privati (Spr): Pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio (Spr1); Usi di tipo integrativo (Spr2); Artigianato di servizio alla persona (Spr3); Terziario, direzionale (Spr4); Servizi educativi, scolastici e formativi (Spr5); Servizi culturali e per lo spettacolo (Spr8).
- Usi commerciali (Co): Esercizi di vicinato (Co1); Complessi e/o centri commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato (Co2); Medio-piccole strutture di vendita (Co3) non alimentari.
- Strutture ricettive alberghiere (T1)
- Produttive (Pr): Artigianali produttive laboratoriali (Pr2), Artigianato di servizio per cose e mezzi (Pr3).
- 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:

- St: 60.000 mq
 Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% Suc esistente
 Suc: (60.000x0,20) + (5.358x50%) = 14.700 mq di cui:
- (T1) ≥ 40% (5.880 mq)
 - (Spu9) ≥ 5% (740 mq)
 - (Co) ≤ 20% (2.940 mq)
 - (Spr1) ≤ 10% (1.470 mq)
 - (Pr) e (Spr4) ≤ 25% (3.670 mq)

Standard e opere pubbliche:

SS 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.

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.

Località: CLASSE
Tav. POC.3: 056 CLASSE - PONTE NUOVO

N. Scheda: **Rq08**

Ambito: **EX ZUCCHERIFICIO - CLASSE**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Problematiche di tipo acustico.

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 S.V.
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 Suc secondo i valori definiti dal PSC.
Verifica del sistema di viabilità e connessioni.
Riquilificazione 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 Deichann con la via Bosca.
Tutela, conservazione e valorizzazione dell'edificio di valore testimoniale (cfr. art. II.13 del RUE 5.1).

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.

Tempi e stralci:

Attivazione del comparto nell'ambito del 1° POC e attuazione di un primo stralcio operativo pari a circa il 30% della Suc.
La tempistica appare compatibile con l'apertura del museo archeologico, prevista presumibilmente nell'arco del prossimo quinquennio.
Complessivamente può essere programmata la conclusione dell'intervento nell'arco temporale dei 10 anni.

Allegati:

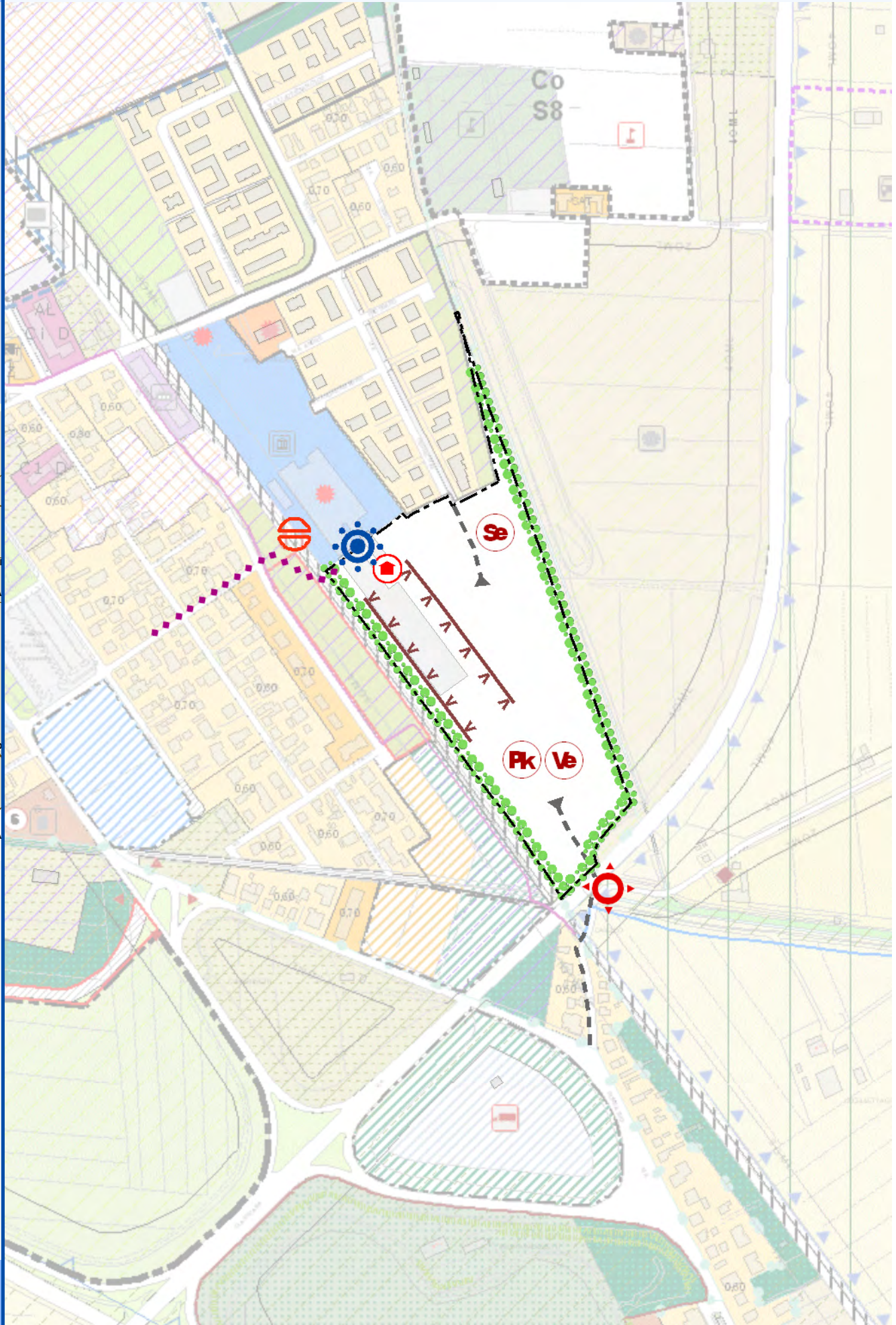
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

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

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

N. Scheda: **Rq08**
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



del 21/06/2010
 del 07/07/2010
 del 10/03/2011
 del 30/03/2011

Delibera di C.C. N. 66297/102
 B.U.R. N. 86
 Delibera di C.C. N. 23970/37
 B.U.R. N. 48

ADOTTATO
 PUBBLICATO
 APPROVATO
 PUBBLICATO

Località: S. PIETRO IN VINCOLI
 Tav. POC.3: 077 SAN PIETRO IN VINCOLI,085 SAN PIETRO IN VINCOLI - DUCENTA
 Ambito: **RESIDENZIALE/COMMERCIALE - VIA L. DA VINCI**

N. Scheda: **Rq09**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Attivazione dell'area, posta nel cuore di S. Pietro in Vincoli, allo scopo di riquilificare il centro della località. Nuova dotazione di parcheggio pubblico, resa necessaria dalla vicinanza delle scuole, poste a 50 m di distanza, e dalla presenza di servizi privati (commercio) e servizi pubblici. Massima accessibilità per connessione prioritaria con il centro del paese.

Usi:

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

- Abitative (A),
- Esercizi di vicinato (Co1) e Medio-piccola struttura di vendita alimentare (max 1.500 mq), anche derivante da trasferimento di attività esistente (Co3)
- Servizi privati (Spr): Pubblici esercizi (Spr1), Usi di tipo integrativo (Spr2), Artigianato di servizio alla persona (Spr3), Terziario, direzionale (Spr4).

Superfici/quantità/indici:

St: 16.815 mq
 Ut ≤ 0,30 mq/mq
 Suc: 5.044 mq
 St mappale 68: 370 mq
 Ut ≤ 0,30 mq/mq
 Suc: 111 mq
 Suc totale: 5.155 mq di cui:
 abitativo (A) ≤ 70%
 altri usi ≥ 30%

Standard e opere pubbliche:

Standard di legge.

Criticità:

In sede di PUA vanno verificate le problematiche idrauliche e di fognature nere, e risolte preliminarmente o contestualmente alla presentazione del PUA.

Prescrizioni:

Collegamento stradale con via Leonardo da Vinci.
 Realizzazione di un parcheggio pubblico per 2.000 mq attestato sulla nuova viabilità.
 Nuovi collegamenti pedonali per facilitare la permeabilità e il facile raggiungimento dell'area dalla piazza del Foro Boario.

Prescrizioni ambientali:

Creazione di un'area a verde.
 Realizzazione di una fascia a verde di filtro lungo il confine nord-est, a contatto con le abitazioni esistenti.

Tempi e stralci:

Attuazione nell'ambito del 1° POC della Suc non residenziale e del 50% della Suc residenziale.

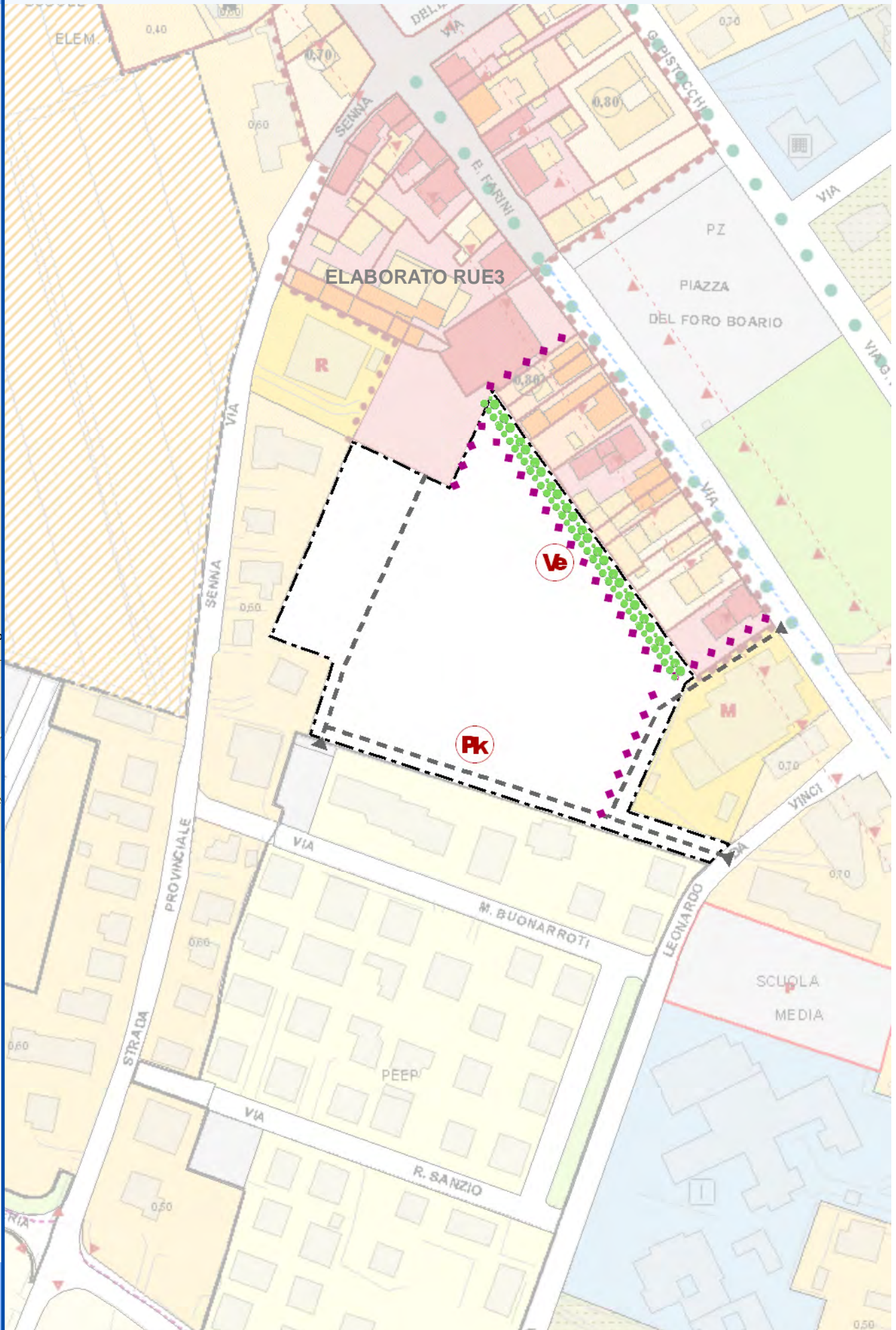
Allegati:

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: 077 SAN PIETRO IN VINCOLI, 085 SAN PIETRO IN VINCOLI - DUCENTA
Ambito: RESIDENZIALE/COMMERCIALE - VIA L. DA VINCI

N. Scheda: **Rq09**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



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