

Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

EX DOGANA_{DX}

Subcomparto

1. PROPRIETA' :

COMUNE DI RAVENNA

2. OBIETTIVI :

Riqualificazione dell'area e dell'edificio "Ex Dogana" mediante un intervento urbanistico-architettonico di alta qualità, compreso nell'ambito del più complessivo intervento di riassetto urbano della Stazione Ferroviaria, mediante procedura di evidenza pubblica.



FOTO AEREA



CARTA BASE

3. CAPACITA' EDIFICATORIE

Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 960		Ut1 = 0,40			
Sc di base - A -		Sc Ospitata obblig. - C -		Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa	
ST1 2430 x 0,16 mq/mq = Sc	0	Sc = ST1 x 0,10	10000	Sc Aggregazione = ST1 x 0,02	0
Sc esistente 960 x 50% = Sc	0	Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%	0	Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06	0
Sc2 come da Protocollo d'Intesa del 24/06/2009		Sc ERP/ERS obblig. - D -			
TOTALE A Sc	0	Sc = ST1 x 0,05	0		
Sc Archeologia Industriale - B -					
Sc esistente =	0				
Sq esistente =	0	Sc2 = A+B+C+D	10.000	Sc3 TOTALE	10.000
		Ut2=4,12		Ut3=4,12	

4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1e A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);
 Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.
 Sc non abitativa, minimo 70% della Sc ospitata.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

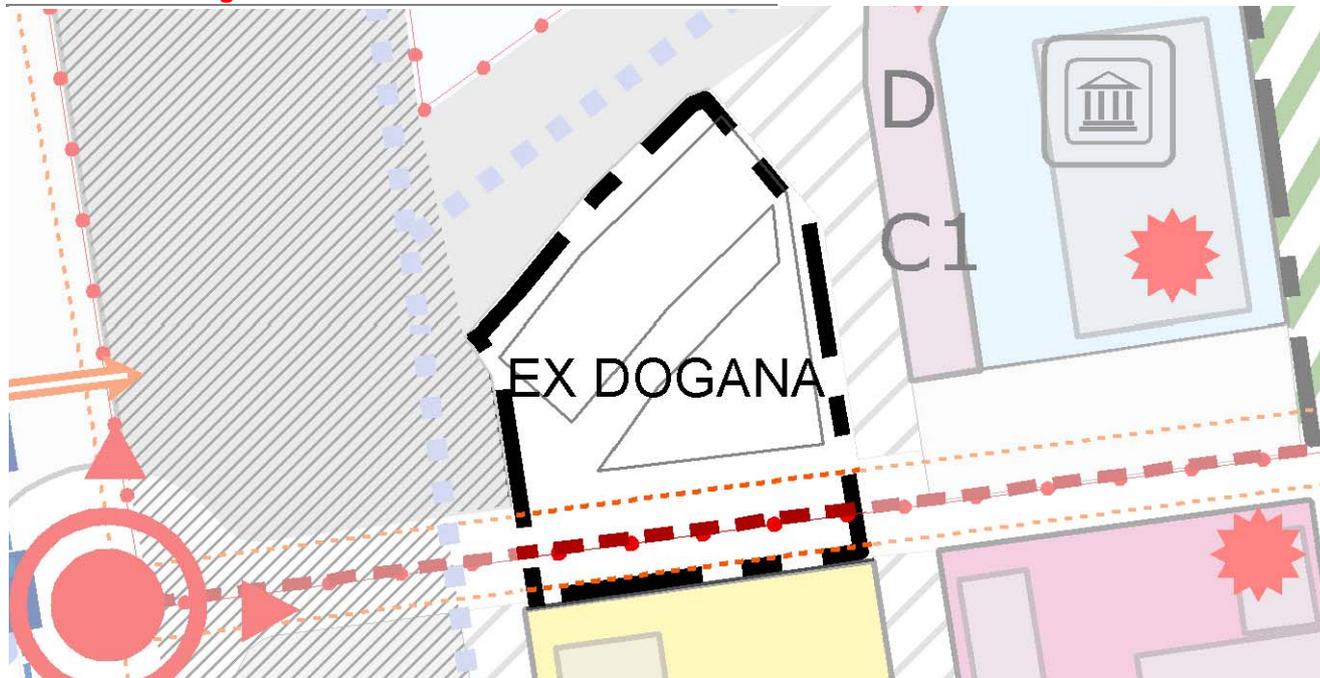
EX DOGANA_{DX}

Subcomparto

5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :

ASSENTE

6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC



- 1) L'intervento dovrà caratterizzarsi per: qualità architettonica, sistemazioni a terra, elevato grado di integrazione funzionale col contesto.
- 2) Realizzazione del tratto della via di Spina riguardante il subcomparto.
- 3) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM3,EM5,EV4,EUTC1,ES1,ES2.

7. CRITICITA':

- 1) Subcomparto interessato sul confine sud da un tratto della via di Spina da dimensionarsi in relazione con gli spazi esistenti, fermo restando la sicurezza della mobilità sia carrabile che pedonale-ciclabile.
- 2) Complessità dell'intervento, con particolare riferimento ai tempi, in quanto collegato al più generale riassetto della stazione F.S. che comprende anche lo studio sulla riorganizzazione dei flussi di traffico dell'ambito di città in cui ricade.

8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':

- 1) Quota parte della Sc Totale, può essere delocalizzata nel subcomparto 19a.
- 2) Sono fatte salve le risultanze dello studio di fattibilità derivante dal Protocollo d'Intesa (di cui art 3 c.4) in termini di h max degli edifici.
- 3) Può essere valutato il mantenimento di tracce di memoria dell'ex dogana.