

# Elaborato prescrittivo

# 2° POC

# POC

## Piano Operativo Comunale

PRG 2003

PSC

POC

RUE

## POC.4b Città da riqualificare


ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 182544/105	del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 308	del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di CC	N. 135845/87	del 19/07/2018
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 272	del 22/08/2018


---


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


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

## LEGENDA

 Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria (PUA approvati)

 Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria (PUA da approvare)


 Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa pubblica


 Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa privata


N° Ambito di riferimento


## 2° POC

## INDIRIZZI DI POC


 Elementi di continuità della rete viaria


 Percorso ciclopeditonale

 Sovrappasso/sottopasso

 Connessione minore e/o adeguamento esistente


 Diretrici prevalenti di giacitura degli edifici


 Riqualificazione fronte canale

 Edifici e/o complessi di valore


 Elementi di continuità della Rete ecologica

 Elementi verdi di filtro e mitigazione


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


 Spazi da valorizzare, anche con progetti di arredo urbano


Localizzazione preferenziale per la realizzazione di :

 edifici per servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico

 verde

 parcheggi

 pubblici esercizi e/o attività con funzione attrattiva

 piazze e siti di relazione

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

**Rq01a****2° POC****Obiettivi:**

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

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:  
 Esercizi di vicinato (C1), Servizi privati (Spr con esclusione Spr8), Strutture ricettive alberghiere (T1), Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu), Parco Pubblico.

**Superfici/quantità/indici:**

STER 11.313 mq

SF: 5.600 mq

Uf  $\leq$  0.30 mq/mq + 50% esistente (non essendo prevista ristrutturazione urbanistica, si applica l'art. VIII.6.3 del RUE 5).

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

Parco Pubblico  $\geq$  4.600 mq

**Standard e opere pubbliche:**

Standard di legge in relazione ai diversi usi previsti.

Sistemazione e riqualificazione delle aree pubbliche comprese nel comparto (marciapiedi).

**Criticità:**

Criticità acquedotto: Potenziamento rete distribuzione Marina di Ravenna

**Prescrizioni:**

Allineamento degli edifici in base alla direttrice prevalente di giacitura indicata nella scheda grafica. Riqualificazione 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. IV.1.9 del RUE 5).

**Prescrizioni Ambientali:**

Salvaguardia delle alberature esistenti sul viale.

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

Rq01a

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018  
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

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

**Rq01b****2° POC****Obiettivi:**

Riqualificazione e valorizzazione funzionale della vecchia darsena, anche in relazione al nuovo edificio previsto.

Continuità e valorizzazione dei percorsi pedonali-carrabili di servizio. Riqualificazione urbanistica, architettonica e turistico-commerciale del fronte canale. Sistemazione e riqualificazione delle aree pubbliche. Rivitalizzazione del molo guardiano.

**Usi:**

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

Esercizi di vicinato (C1), Servizi privati (Spr con esclusione Spr8), Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu).

Usi temporanei per attività aggregative e di valorizzazione, in conformità con gli usi ammessi di cui sopra, anche in assenza del PUA. Tale opzione vige fino all'inizio lavori degli interventi previsti dal PUA per le aree e/o edifici interessati dagli usi temporanei.

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 25.455 mq

Ut ≤ 0.20 mq/mq

**Standard e opere pubbliche:**

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

**Criticità:**

Criticità acquedotto: Potenziamento rete distribuzione Marina di Ravenna

**Prescrizioni:**

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

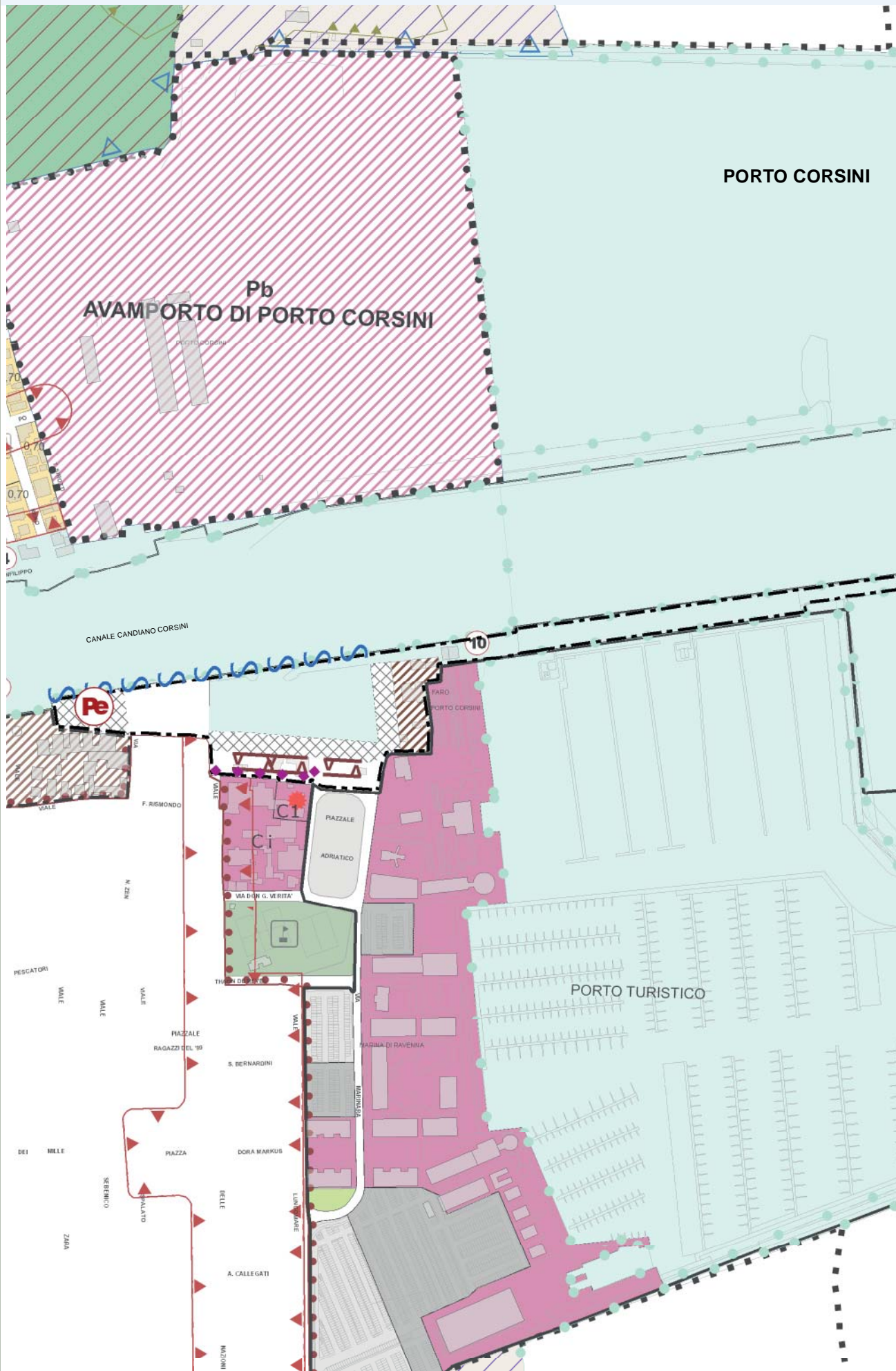
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



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

Rq01b

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
 APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018  
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

**Località:** MARINA DI MARINNA  
**Tav. POC.3:** 027 MARINA DI RAVENNA  
**Ambito:** VIA TRIESTE FRONTE CANALE

**Rq01d****2° POC****Obiettivi:**

Riqualificazione urbanistica, architettonica e turistico-commerciale del fronte canale, garantendo la continuità della passeggiata lungo il canale.  
 Risoluzione della testata sul fronte canale finalizzata, per sistemazione ed usi, alla creazione di un fulcro di relazione.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art.II.2.3 del RUE 5:  
 Esercizi di vicinato (C1), Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu), Area attrezzata di sosta camper (T3).

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 9.608 mq  
 Ut ≤ 0.20 mq/mq

L'area attrezzata di sosta camper può essere organizzata anche temporaneamente, in assenza di PUA e fino alla presentazione dello stesso.

**Standard e opere pubbliche:**

Percorso pedonale lungo canale (o comunque continuo interno).

**Criticità:**

Criticità acquedotto: Potenziamento rete distribuzione Marina di Ravenna.

**Prescrizioni:**

Riqualificazione 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 con le abitazioni esistenti.

**Allegati:**

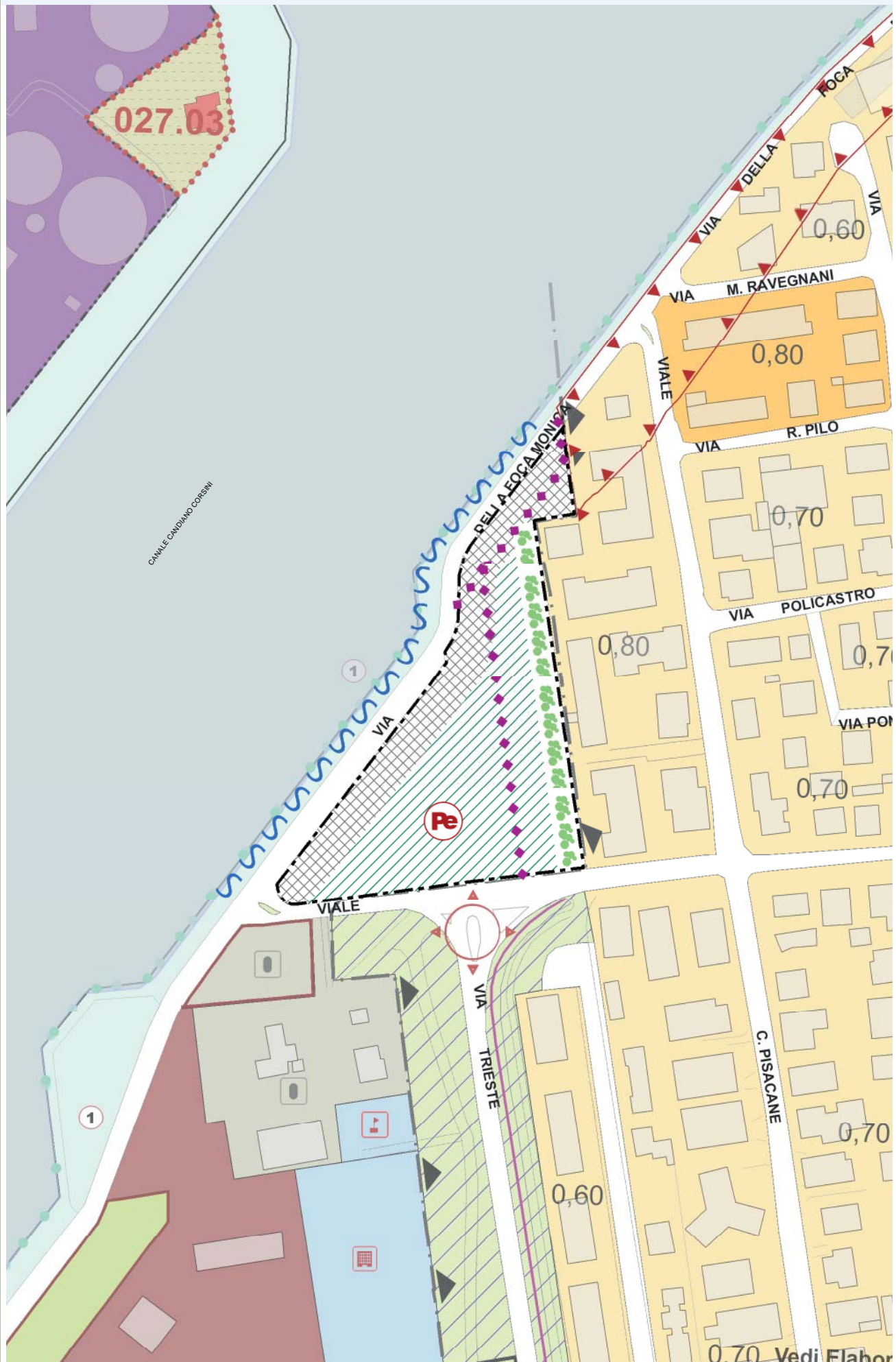
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



Località: MARINA DI MARINNA  
Tav. POC.3: 027 MARINA DI RAVENNA  
Ambito: VIA TRIESTE FRONTE CANALE

Rq01d

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018  
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Scala 1:2000

0,70 Vedi Elabor

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

**Rq02****2° POC****Obiettivi:**

Riqualificazione 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. II.2.3 del RUE 5:

- Soluzione 1

Si veda obiettivo di località di RUE

- Soluzione 2

Riqualificazione urbanistica previo PUA (PUA Zuccherificio e PUA ex Fornace). Al fine della riqualificazione e valorizzazione degli edifici di valore ed esclusivamente compatibilmente con le caratteristiche architettoniche, l'accessibilità e la compatibilità ambientale. Sono consentiti i seguenti usi: strutture ricettive alberghiere (T1), residenziale (A1 e A3) nel limite max del 30% della SC consentita, servizi privati (Spr con esclusione del Spr8), servizi pubblici o di interesse pubblico (Spu).

**Superfici/quantità/indici:**

Soluzione 1 e 2

Valgono indici e S.S. previsti dal PU approvato.

Se compatibile con le caratteristiche architettoniche, è consentito l'aumento della SC interna.

Soluzione 2

E' consentito un ampliamento una tantum per PUA di 500 mq di SC.

**Standard e opere pubbliche:**

Soluzione 1

Come da PUA approvato

Soluzione 2

PUA Zuccherificio: standard di legge + vasche a sud come da schema grafico PUA ex Fornace: area vasche e filtro come da schema grafico.

Parcheggi privati come da art. III.3.2

**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.

Problematiche di tipo acustico, legate alla vicinanza della linea ferroviaria. La progettazione dovrà essere attenta alla compatibilità degli usi previsti e studiare e proporre adeguate misure di mitigazione.

Problematiche derivanti dal vicino contesto produttivo: il PUA dovrà attentamente valutare il corretto inserimento dell'eventuale residenza rispetto gli usi produttivi limitrofi.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Potenziamento sollevamento S. ALBERTO C7 e S. ALBERTO C9

Criticità gas: Potenziamento ca. 600m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stralcio

Potenziamento adduttrice S.Egidio-Camerlona-Mezzano

**Prescrizioni:**

Tutela, conservazione e valorizzazione degli edifici di valore testimoniale (cfr. art.IV.1.9 del RUE 5).

**Prescrizioni Ambientali:**

PUA ex Fornace

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.

**Allegati:**

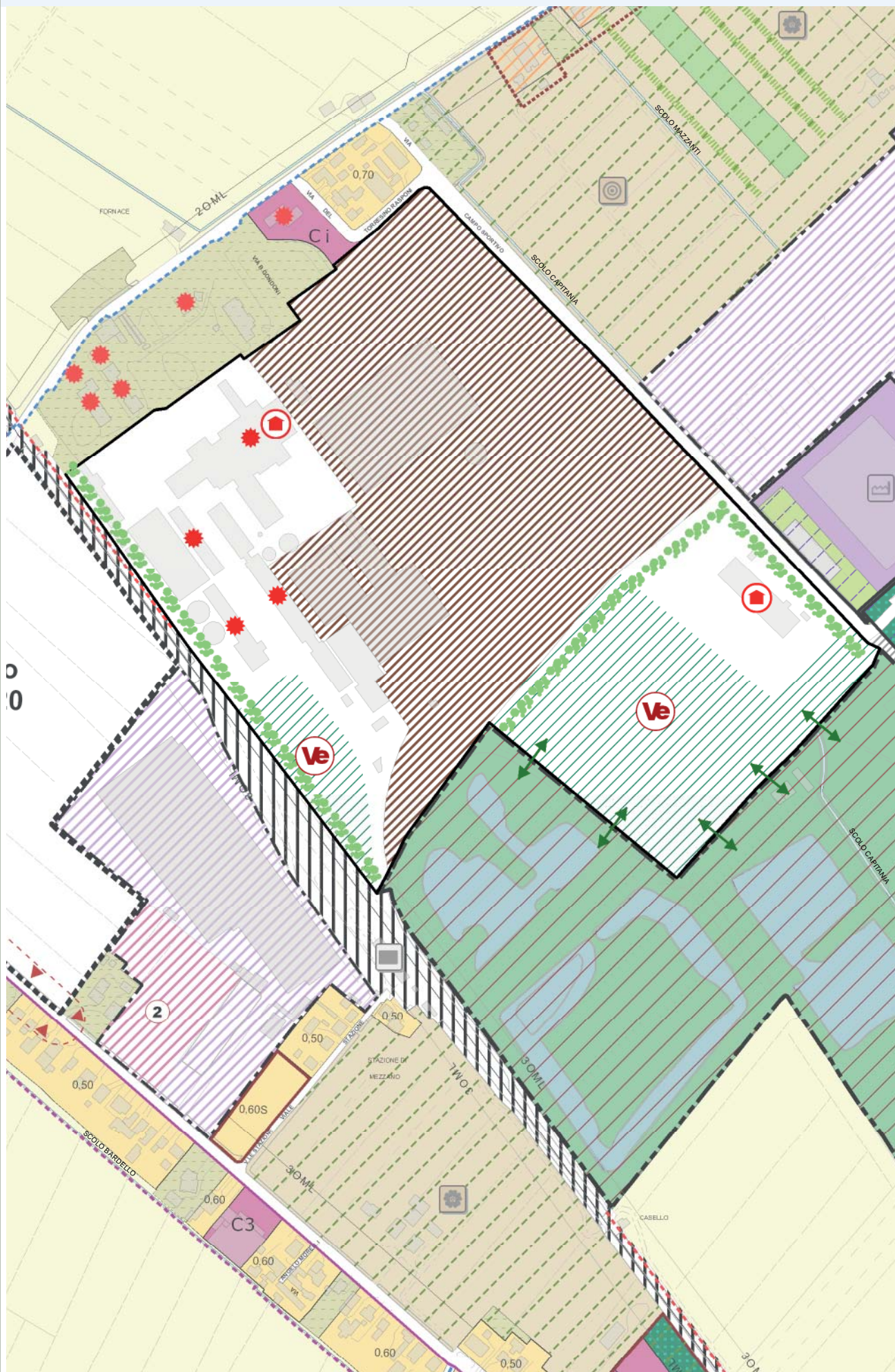
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



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

Rq02

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
 APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018  
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018



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

**Rq03****Obiettivi:**

Riqualificazione di un'area che contribuirà a completare il comparto produttivo delle Bassette, integrando in particolare il fronte commerciale attestato sulla SS 309.  
 Delocalizzazione del centro operativo del trasporto pubblico locale oggi situato in via delle Industrie.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:  
 Commerciale (C3, C4, C7), e/o Produttivo (Pr)

Centro operativo mezzi pubblici e/o di interesse pubblico e servizi relativi (es. rifornimento carburanti, lavaggi, officina, ecc...).

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:  
 STER: 153.900 mq di circa mq

Ut ≤ 0,16 mq/mq

SC ≤ 25.000 mq di cui:

-Sv Max 5.000-10.000 mq di commerciale (5.000 mq in non meno di due medio-piccole (C3) e/o medio-grandi strutture di vendita (C4) e ulteriore Sv max 5.000 mq anche in grande struttura di vendita (C7), previo accordo territoriale con la Provincia)

-SC Max 10.000 mq di commerciale espositivo

**Standard e opere pubbliche:**

Standard di legge + fasce di filtro.

**Criticità:**

Il comparto è soggetto a diverse zone di rispetto, come da delibera comunale 5762/4 del 15/01/2008.  
 In relazione all'area di cui alla particella n.211, interclusa dalle aree limitrofe, vanno garantiti accessi e servitù già costituite.

Criticità fognatura e depurazione:

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

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinata al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia.

**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.

**Allegati:**

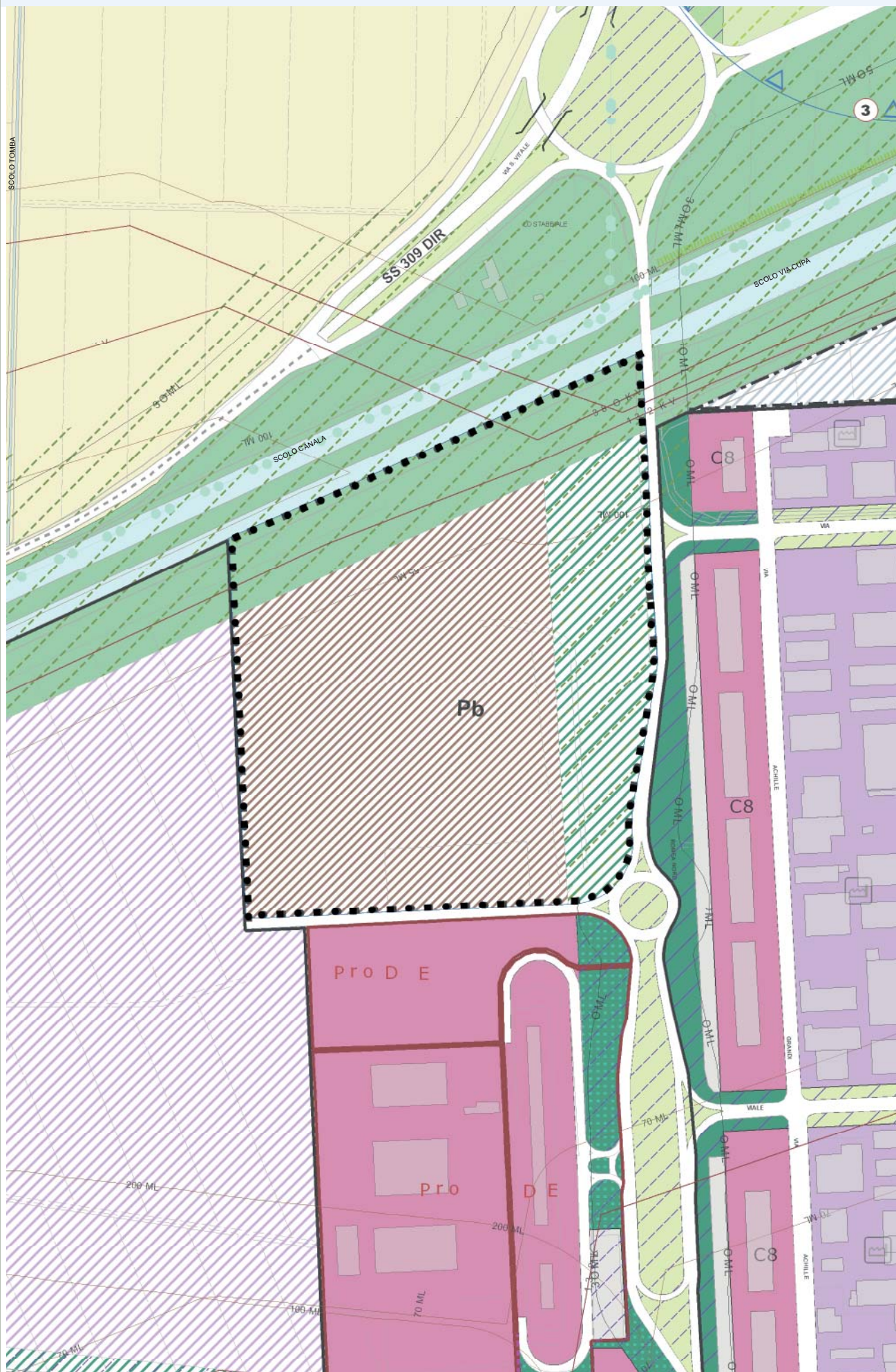
Scheda grafica di inquadramento.



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

Rq03

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018  
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Scala 1:5000



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

**Rq04****2° POC****Obiettivi:**

Riqualificazione 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. II.2.3 del RUE 5:

- Residenziale
- Esercizi di vicinato (C1)
- Servizi privati (Spr): Pubblici esercizi (Spr1), Terziario, direzionale e artigianato di servizio (Spr3)

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 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

SC ≤ 5.350 mq + 50% esistente

Potenzialità edificatoria ammessa:

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

SC ≤ 8.025 mq

Residenziale ≤ 70-90%

Altri usi ≤ 10-30%

**Standard e opere pubbliche:**

Standard di legge SC 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.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Potenziamento sollevamento SANTERNO C2, COFAR, SAN MICHELE 1, SAN MICHELE 2, SAN MICHELE 3, SAN MICHELE 4

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stralcio

Potenziamento adduttrice S.Egidio-Camerlona-Mezzano

**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. IV.1.9 del RUE 5).

**Prescrizioni Ambientali:**

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

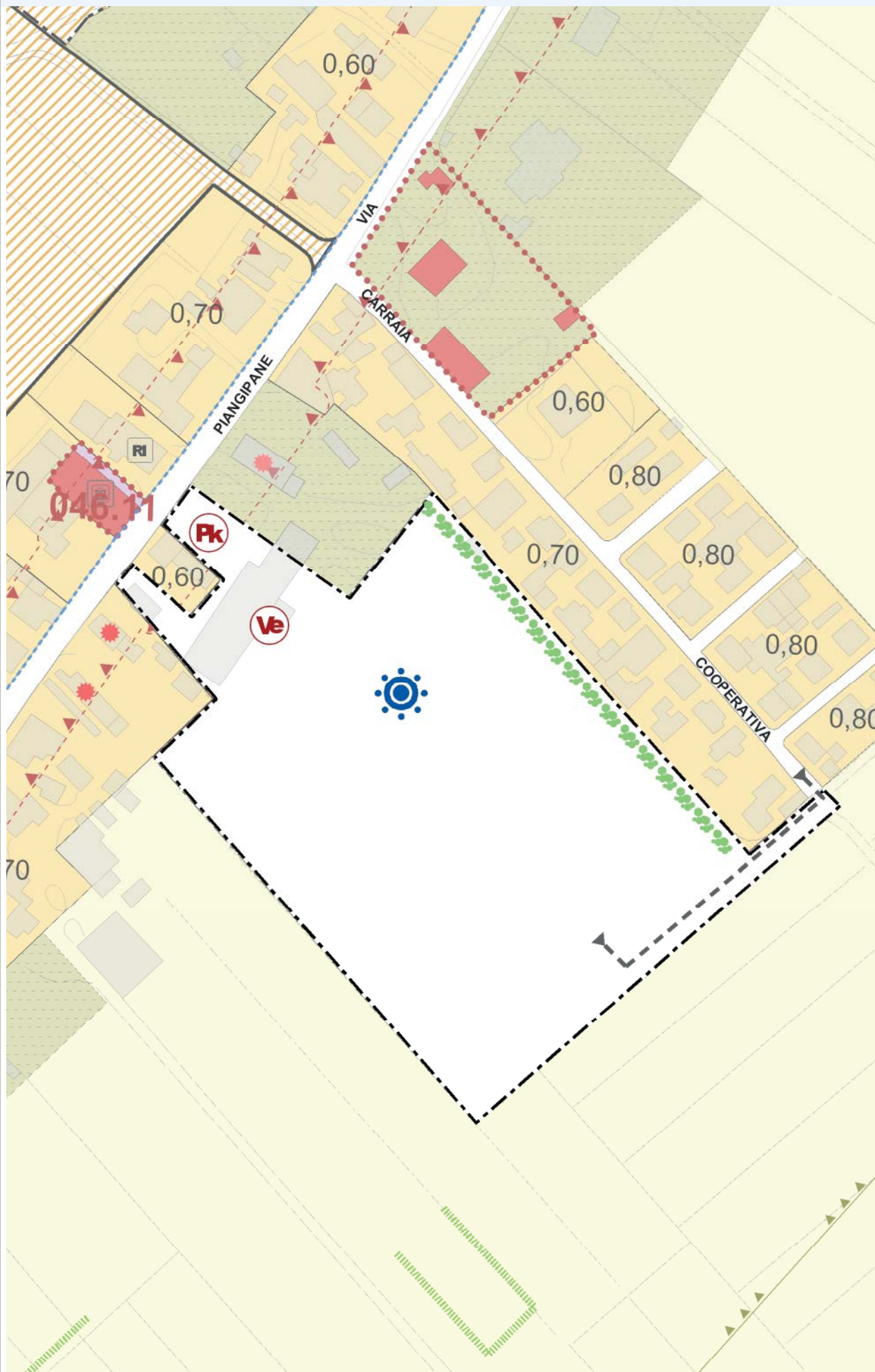
**Allegati:**

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

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

Rq04

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018  
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

**Località:** FRAZIONE SECONDA  
**Tav. POC.3:** 047 FORNACE ZARATTINI,048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** COMMERCIALE/PRODUTTIVO 1 - VIA FAENTINA

**Rq05a****2° POC****Obiettivi:**

Completamento dell'ambito commerciale/produttivo, miglioramento del sistema infrastrutturale, qualificazione degli spazi e servizi pubblici.  
 Realizzazione di fascia verde di filtro privato lungo la ferrovia.

**Usi:**

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

- Commerciale (C3,C4,C7) con le limitazioni indicate al punto successivo; è ammessa la vendita congiunta ingrosso-dettaglio e/o merci ingombranti
- Artigianali produttive e laboratoriali di servizio per cose e mezzi (Pr2), Depositi ed esposizioni all'aperto (Pr3)
- Strutture ricettive alberghiere (T1)
- Verde di filtro privato

Non è ammesso l'uso residenziale

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 52.200 mq circa  
 Ut ≤ 0,20 mq/mq

**Attività commerciali:**

Realizzazione di area commerciale integrata di livello inferiore, in superficie territoriale max 5 ha:

- Sv max 5.000 mq in non meno di due medio-piccole (C3) e/o medio-grandi strutture di vendita (C4)
- Ulteriore Sv max di 3.000 mq, anche in grande struttura di vendita (C7), previo accordo territoriale con la Provincia

Per gli ambiti adiacenti all'area e classificati secondo le componenti di RUE, sono consentite traslazioni di volumetrie e di superfici a standard nel caso di accorpamento con il comparto.

**Standard e opere pubbliche:**

Standard di legge.

**Criticità:**

Criticità fognatura e depurazione:

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

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stralcio.

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinata al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia.

**Prescrizioni:**

Realizzazione del sistema viabilistico/rotatorio di accesso alla via Faentina.

Riconfigurazione e riqualificazione degli spazi pubblici, per favorire la loro fruibilità pedonale.

**Prescrizioni Ambientali:**

La fascia a verde di filtro lungo il confine meridionale a contatto con la ferrovia, dovrà essere realizzata in conformità con quanto previsto dall'art.52 del DPR 753/1980.

**Allegati:**

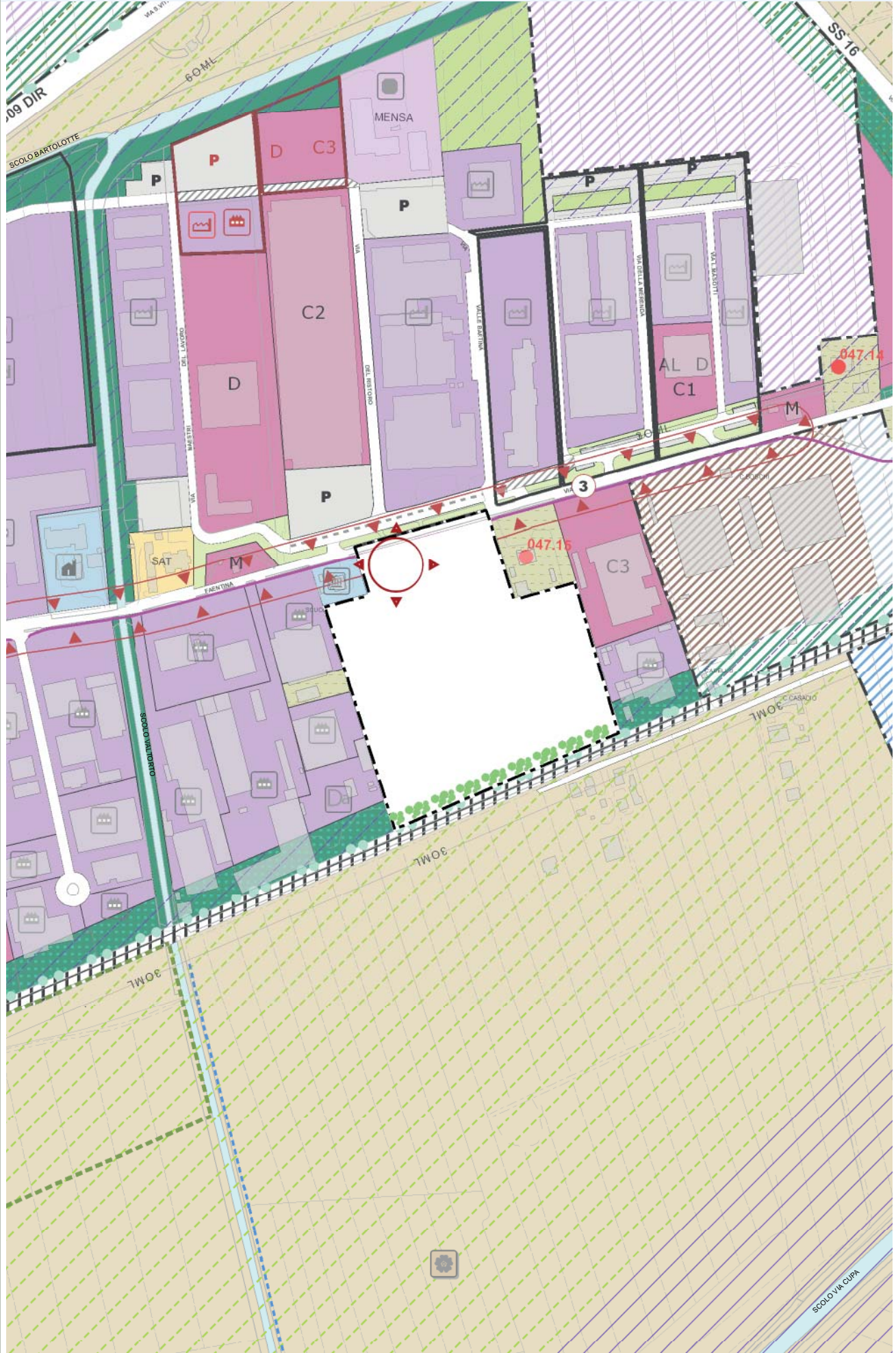
Scheda grafica d'indirizzo.



Località: FRAZIONE SECONDA  
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST  
Ambito: COMMERCIALE/PRODUTTIVO 1 - VIA FAENTINA

Rq05a

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
 APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018  
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Scala 1:5000

**Località:** FRAZIONE SECONDA  
**Tav. POC.3:** 047 FORNACE ZARATTINI,048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** COMMERCIALE/PRODUTTIVO 2 - VIA FAENTINA

**Rq05b****Obiettivi:**

Completamento dell'ambito commerciale/produttivo, miglioramento del sistema infrastrutturale, qualificazione e maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione dell'ambito produttivo, realizzazione di Pk Scambiatore.

**Usi:**

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

- Commerciale (C3, C4, C7)
  - Artigianali produttive e laboratoriali di servizio per cose e mezzi (Pr2), Depositi ed esposizioni all'aperto (Pr3)
  - Strutture ricettive alberghiere (T1)
- Non è ammesso l'uso residenziale

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 56.700 mq

Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% esistente

SC ≤ (56.700x0,20) + (9.390x0,50) = 16.040 mq di cui:

- Sv max 5.000 mq di commerciale in non meno di due medio-piccole (C3) e/o medio-grandi strutture di vendita (C4)
- Ulteriore Sv max 3.000 mq anche in grande struttura di vendita (C7), previo accordo territoriale con la Provincia ID 2836
- SC max 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.

Per gli ambiti adiacenti all'area e classificati secondo le componenti di RUE, sono consentite traslazioni di volumetrie e di superfici a standard nel caso di accorpamento con il comparto.

**Standard e opere pubbliche:**

L'area a standard è costituita dal parcheggio scambiatore.

La quota eccedente lo standard di legge, da destinarsi obbligatoriamente a pk scambiatore, può essere utilizzato come pk privato di uso pubblico.

**Criticità:**

Criticità fognatura e depurazione:

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

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stralcio.

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinato al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia.

**Prescrizioni:**

Si demanda al PUA l'individuazione del sistema viabilistico/rotatorio di accesso al comparto, in sicurezza e di concerto con l'area infrastrutture civili, che può essere esteso, oltre alle aree proprie, alle aree pubbliche fuori comparto. Tale sistema dovrà essere realizzato nella sua interezza anche qualora fuori comparto stesso.

In sede di PUA potrà essere valutato l'eventuale scomputo degli oneri di U2 riferiti alla parte eccedente lo standard pubblico dovuto.

Cessione delle aree per la viabilità diretta a sud.

**Prescrizioni Ambientali:**

La fascia a verde di filtro lungo il confine meridionale a contatto con la ferrovia, dovrà essere realizzata in conformità con quanto previsto dall'art.52 del DPR 753/1980.

**Allegati:**

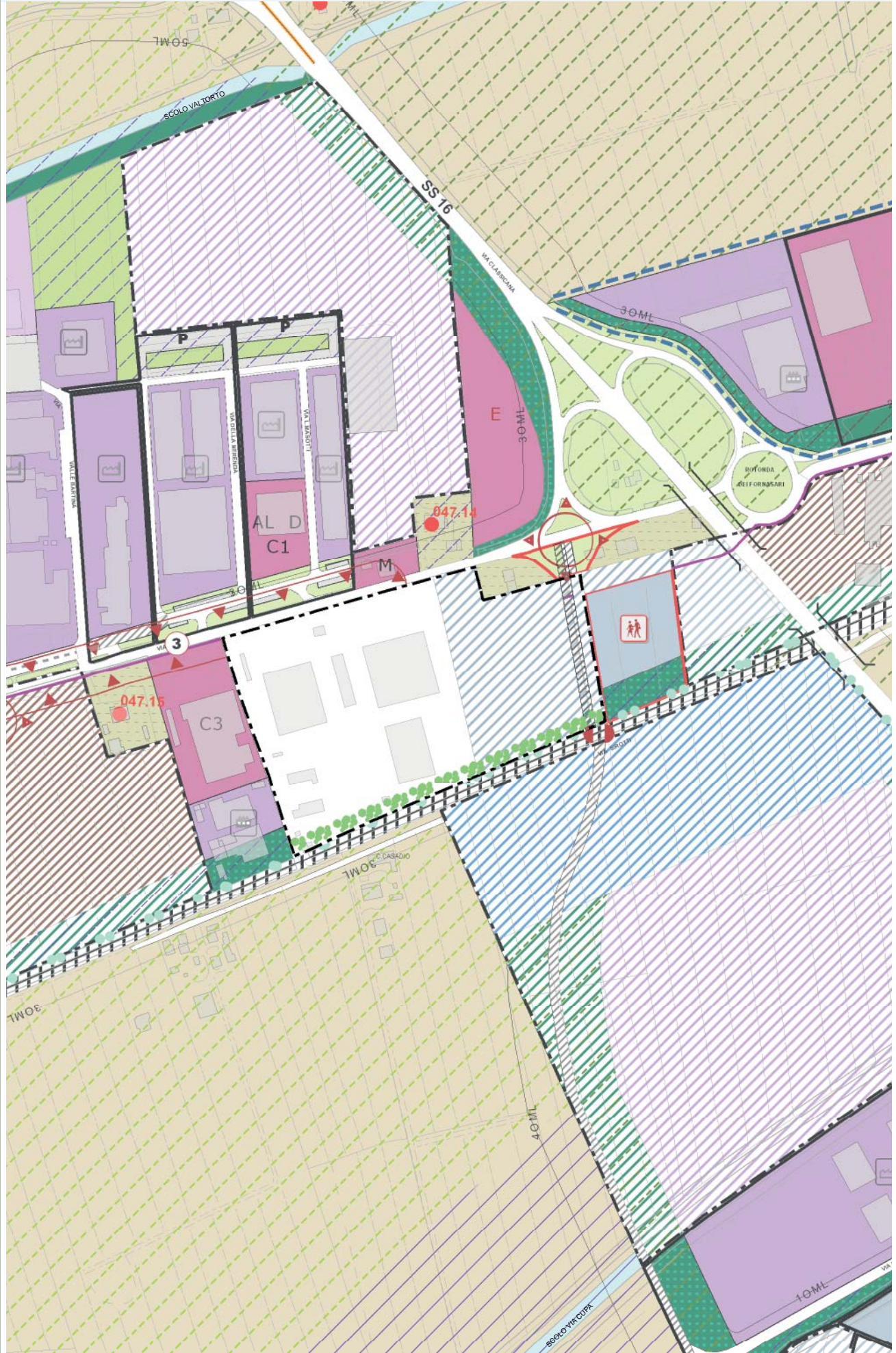
Scheda grafica d'indirizzo.



**Località:** FRAZIONE SECONDA  
**Tav. POC.3:** 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** COMMERCIALE/PRODUTTIVO 2 - VIA FAENTINA

**Rq05b**

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018  
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Scala 1:5000



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

**Rq05c****2° POC****Obiettivi:**

Delocalizzazione dell'area produttiva esistente posta su uno degli accessi alla città con notevole impatto visivo.

Completamento dell'ambito commerciale/produttivo, miglioramento del sistema infrastrutturale, qualificazione e maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione dell'ambito produttivo, realizzazione di Pk Scambiatore.

**Usi:**

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

- Commerciale (C3 e C4)

- Direzionale

- Artigianali produttive e laboratoriali di servizio per cose e mezzi (Pr2), Depositi ed esposizioni all'aperto (Pr3)

- Strutture ricettive alberghiere (T1)

Non è ammesso l'uso residenziale

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 30.680 mq

Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% esistente

SC ≤ (30.680x0,20) + (4.500x0,50) = 8.390 mq di cui:

- Sv max 5.000 mq di commerciale in non meno di due medio-piccole (C3) e/o medio-grandi strutture di vendita (C4)

**Standard e opere pubbliche:**

L'area a standard è individuata dal parcheggio scambiatore.

La quota eccedente lo standard di legge, da destinarsi obbligatoriamente a pk scambiatore, può essere utilizzato come pk privato di uso pubblico.

**Criticità:**

Criticità fognatura e depurazione:

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

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stralcio.

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinato al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia.

**Prescrizioni:**

Realizzazione del parcheggio scambiatore per la parte interna alla proprietà così come riportato in scheda.

Per gli ambiti adiacenti all'area e classificati secondo le componenti di RUE sono consentite traslazioni di volumetrie e di superfici a standard nel caso di accorpamento con il comparto.

**Prescrizioni Ambientali:**

La fascia a verde di filtro lungo il confine meridionale a contatto con la ferrovia, dovrà essere realizzata in conformità con quanto previsto dall'art.52 del DPR 753/1980.

**Allegati:**

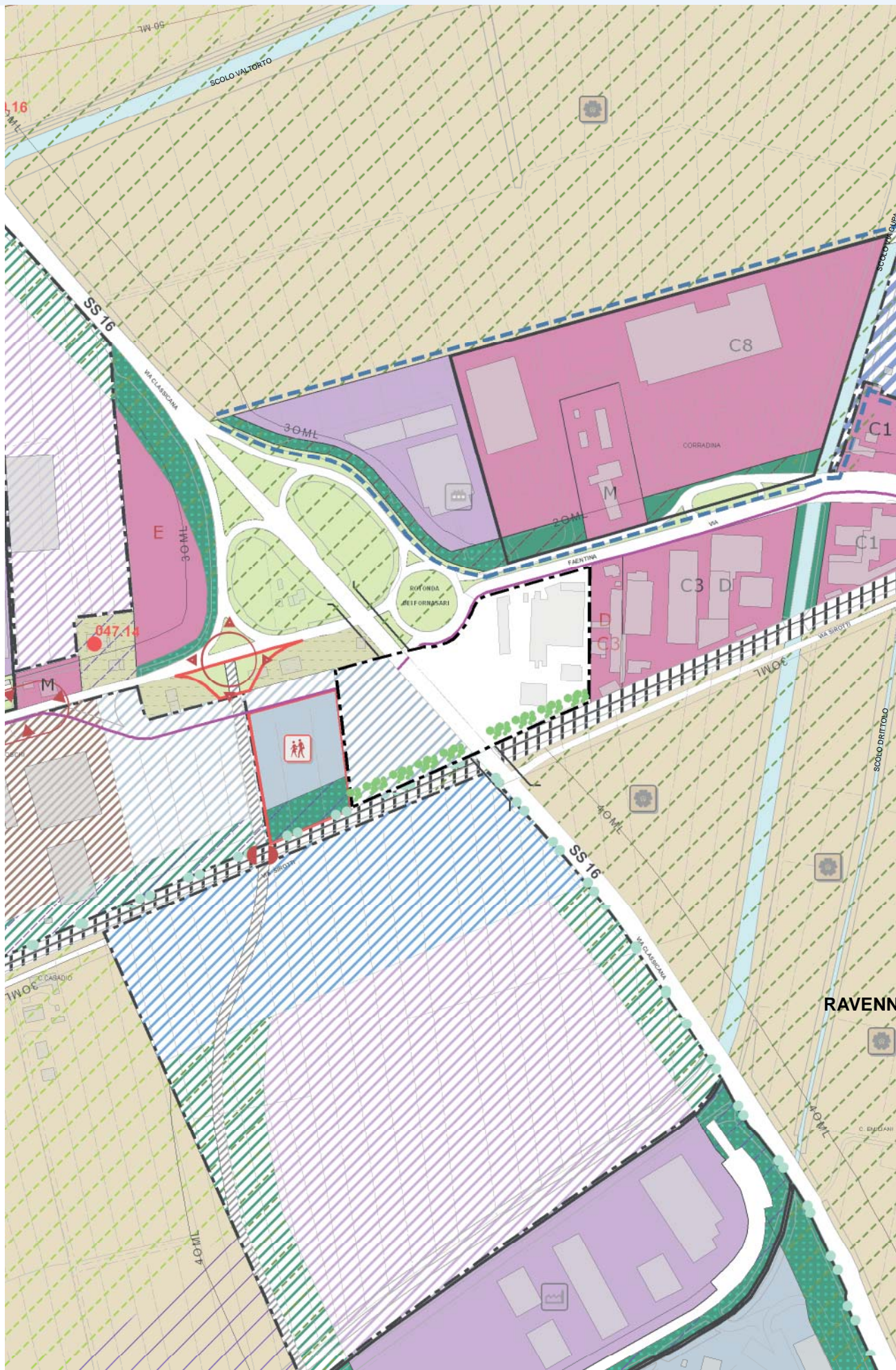
Scheda grafica d'indirizzo.



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

Rq05c

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018  
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018



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

**Rq06****2° POC****Obiettivi:**

Riconversione urbana dell'ex scalo merci integrando l'area con il tessuto prevalentemente residenziale esistente.

Ridefinizione del margine urbano ad ovest della linea ferroviaria 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. II.2.3 del RUE 5:

Residenziali (A1), Servizi privati (Spr), Strutture ricettive alberghiere (T1) ed usi Commerciali (C2), non alimentari.

**Superfici/quantità/indici:**

Ex Scalo Merci:

STER: 43.000 mq

Ut ≤ 0,50 mq/mq

SC ≤ 21.500 mq

Binari Teodorico:

STER: 26.000 mq

Ut ≤ 0,50 mq/mq

SC ≤ 13.000 mq

SC 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

Residenziale (A1) ≤ 70-90%

**Standard e opere pubbliche:**

Standard di legge.

**Criticità:**

Problematiche di tipo acustico, legate alla vicinanza della linea ferroviaria. La progettazione dovrà essere attenta alla compatibilità degli usi previsti e studiare e proporre adeguate misure di mitigazione.

Criticità fognatura e depurazione:

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

**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.

**Allegati:**

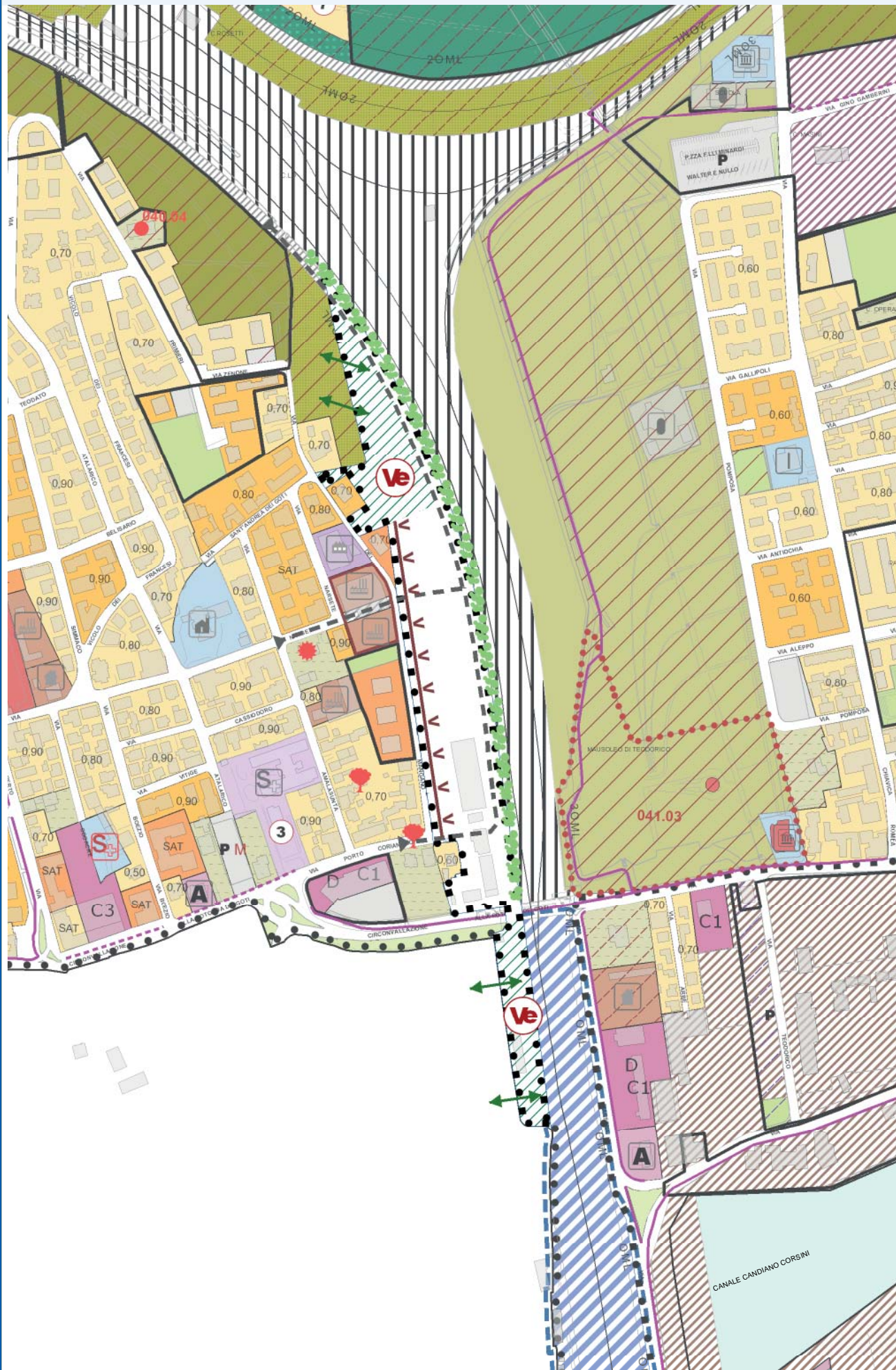
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



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

Rq06

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
 APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018  
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

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

**Rq07****2° POC****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 ex L.R. 20/2000 CoS3 logistica, a sud con la Darsena di città.

**Usi:**

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

- Residenziale
- Esercizi di vicinato (C1)
- Servizi privati (Spr): Pubblici esercizi (Spr1), Terziario, direzionale e artigianato di servizio (Spr3).

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 24.400 mq

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

SC ≤ 6.100 mq

SC ERP/ERS ≥ 1.220 mq

SC totale ≤ 7.320 mq

Residenziale ≤ 70-90%

**Standard e opere pubbliche:**

Standard di legge.

**Criticità:**

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

Criticità fognatura e depurazione:

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

**Prescrizioni:**

Collegamento con la porzione ad usi urbani prevista nell'ambito CoS3 Logistica, soggetto ad art.18 ex L.R. 20/2000. Completamento del reticolo stradale esistente comprendente via Cefalonia.

**Prescrizioni Ambientali:****Allegati:**

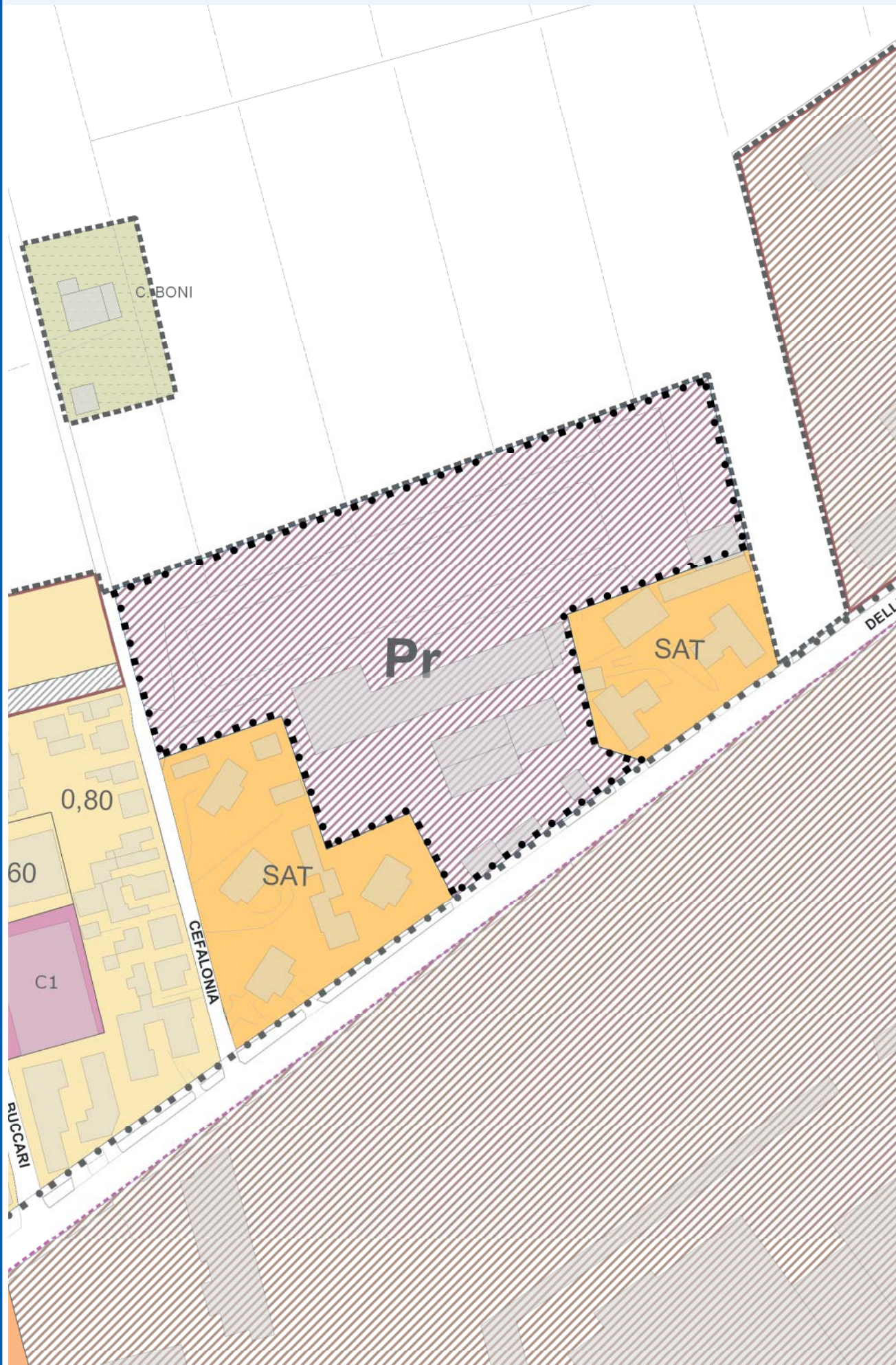
Scheda grafica di inquadramento.



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

Rq07

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
 APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018  
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018



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

**Rq08****2° POC****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 riqualificazione 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. II.2.3 del RUE 5:

- Servizi di uso pubblico (Spu): Servizi congressuali (Spu4)
- Servizi privati (Spr): Pubblici esercizi (Spr1); Terziario, direzionale e Artigianato di servizio alla persona (Spr2); Servizi educativi, scolastici e formativi (Spr4); Servizi culturali-ricreativi e per lo spettacolo (Spr7).
- Usi commerciali (C): Esercizi di vicinato (C1); Complessi e/o centri commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato (C2); Medio-piccole strutture di vendita (C3) non alimentari.
- Strutture ricettive alberghiere (T1)
- Produttive (Pr): Artigianali produttive laboratoriali e di servizio per cose e mezzi (Pr2).
- 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:**

STER: 60.000 mq

Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% SC esistente

SC ≤ (60.000x0,20) + (5.358x50%) = 14.700 mq di cui:

- (T1) ≥ 40% (5.880 mq)
- (Spu4) ≥ 5% (740 mq)
- (C) ≤ 20% (2.940 mq)
- (Spr1) ≤ 10% (1.470 mq)
- (Pr) e (Spr2) ≤ 25% (3.670 mq)

**Standard e opere pubbliche:**

S.S. 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.



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

**Rq08****2° POC****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.  
 Problematiche di tipo acustico.

**Criticità fognatura e depurazione:**

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna  
 Potenziamento sollevamento PONTE NUOVO

**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 Sv. 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 SC secondo i valori definiti dal PSC.

Verifica del sistema di viabilità e connessioni. Riqualificazione 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 Deichmann con la via Bosca.

Tutela, conservazione e valorizzazione dell'edificio di valore testimoniale (cfr. art. IV.1.9 del RUE 5).

**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.

**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:** S. PIETRO IN VINCOLI  
**Tav. POC.3:** 040 RAVENNA NORD-OVEST,048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** RESIDENZIALE/COMMERCIALE - VIA L. DA VINCI

**Rq09****2° POC****Obiettivi:**

Attivazione dell'area, posta nel cuore di S. Pietro in Vincoli, allo scopo di riqualificare il centro della località con nuova dotazione di parco pubblico e parcheggi.  
 Massima accessibilità per connessione prioritaria con il centro del paese.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:  
 - Residenziali (A1 e A3)

Parco pubblico e parcheggi

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 16.815 mq  
 Uf ≤ 0,60 mq/mq  
 SF ≤ 2.600 mq

**Standard e opere pubbliche:****Criticità:**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna, Rifacimento sollevamento Gambellara - Ravenna, Rifacimento sollevamento Ragone - Ravenna

**Prescrizioni:**

L'attuazione dell'area previo PUC di RUE (art. III.1.2 RUE 5) e subordinata alla cessione dell'area per parco pubblico, parcheggio ed eventuali servizi pubblici..

**Prescrizioni Ambientali:****Allegati:**

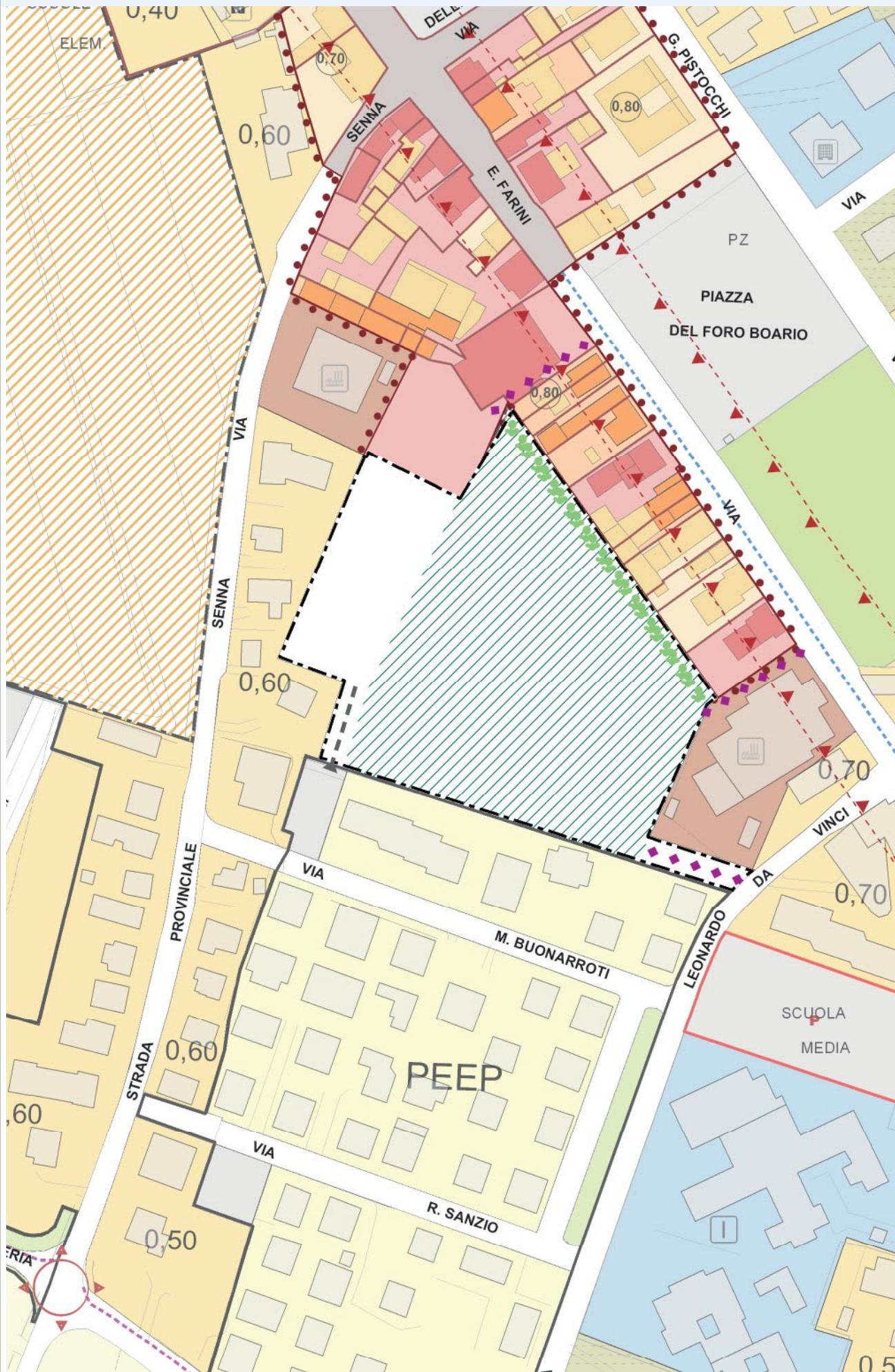
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



Località: S. PIETRO IN VINCOLI  
Tav. POC.3: 040 RAVENNA NORD-OVEST, 048 RAVENNA SUD-OVEST  
Ambito: RESIDENZIALE/COMMERCIALE - VIA L. DA VINCI

Rq09

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018  
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018