



COMUNE DI RAVENNA
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL : 21/06/2017

inizio seduta ore: 14:25

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI		14:00	17:20
A. ANCISI		14:00	17:20
L. MARGOTTI		14:00	17:20
G. RAMBELLI		/	/
G. MINGOZZI		14:25	17:20
D. PERINI		14:00	17:20
M. MAIOLINI		14:00	17:20
S. GARDIN		/	/
A. ANCARANI		15:05	17:20
V. VERLICCHI		15:05	17:20
M. MANZOLI		14:00	17:20
M. ALBERGHINI		/	/
M. MANTOVANI		/	/

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. V. Natali, Arch. F. Proni

PRESIDENTE: M. Turchetti

SEGRETARIA: R. Bendazzi

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Arch. S. Savorelli per PD, Geom. V. Calistri per Cambierà, Geom. D. Bartolini. ✕ LRA

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. ADOZIONE VARIANTE DI RETTIFICA E ADEGUAMENTO 2016 AL RUE e conseguenti modifiche al POC e al Piano di Zonizzazione Acustica:
 - 2.1. Illustrazione ed Approvazione dei criteri relativi all'esame delle osservazioni pervenute;
3. POC 2016-2021:
 - 3.1. Illustrazione schede 2° POC 4a - Città storica;
4. Varie ed eventuali

Approvato in data: 27/07/2017

La Segretaria
Arch. R. Bendazzi

Il Presidente
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **14.25**

Presiede la seduta il Consigliere M. Turchetti, in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio.

Il Presidente, verificata la presenza del numero legale per la sua validità, dichiara aperta la seduta.

Punto 1 dell'ordine del giorno: approvazione dei verbali delle sedute congiunte precedenti

La Commissione 3 approva i verbali delle sedute della Commissione del: **28/04/2016** e **22/05/2017 all'unanimità dei presenti** con voto favorevole di: L.Ra, PRI, PD, Ara, Cambierà, RaCom, ASSENTI: LN,FI, SRa, Alb, Art.1,LPigna,

Punto 2 dell'ordine del giorno: ADOZIONE VARIANTE DI RETTIFICA E ADEGUAMENTO 2016 AL RUE e conseguenti modifiche al POC e al Piano di Zonizzazione Acustica: Illustrazione ed Approvazione dei criteri relativi all'esame delle osservazioni pervenute;

Il Presidente lascia la parola all'Assessore per l'illustrazione degli argomenti all'odg

Del Conte: la commissione odierna è stata anticipata ad oggi rispetto alla data prevista (22/06/2017), per venire in contro ad una richiesta dei commissari Ancisi ed Ancarani che avevano per tale data altri impegni istituzionali. Purtroppo però, io per oggi avevo già preso alcuni appuntamenti inderogabili, per i quali mi dovrò assentare durante questa riunione. Ho comunque ritenuto opportuno procedere perché abbiamo bisogno di procedere col lavoro che stiamo portando avanti.

I due temi di oggi verranno illustrati dai tecnici:

- i criteri per l'analisi delle osservazioni che dovranno essere condivisi e votati in quanto costituiranno la base per la valutazione delle osservazioni;
- per quanto riguarda il POC invece procediamo con questa metodologia che ci siamo dati che prevede di portarvi il materiale man mano che è pronto in modo tale da raccogliere consigli, suggerimenti, e anche per approfondire il tema, ma non è necessariamente da votare. Raccogliamo i suggerimenti, le richieste, vediamo che cosa può essere assorbito poi alla fine di tutto vi riporteremo la bozza di POC nel suo complesso.

Prni presenta uno schema di sintesi delle osservazioni pervenute alla Variante di rettifica e adeguamento 2016 al RUE e conseguenti modifiche al POC e al Piano di Zonizzazione Acustica Adottata con delibera di CC. 31509/14 del 28/02/2017 Pubblicata sul BURERT n. 73 del 22/03/2017

Nel periodo di pubblicazione sono pervenute 82 Osservazioni:

- 15 Normative
- 67 Cartografi che

Fino ad oggi (21 giugno 2017) sono pervenute 7 osservazioni

- fuori termine:
 - 4 Normative
 - 3 Cartografiche

Precisa che fino all'ultima variante fatta si è sempre deciso di esaminare tutte le osservazioni, anche quelle pervenute fuori termine, purché entro la data di esame e di votazione dei criteri (oggi).

Prni prosegue illustrando i "CRITERI PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI VARIANTE DI RETTIFICA E ADEGUAMENTO 2016 AL RUE"

Criteri generali

*I criteri generali si articolano in criteri di **ammissibilità** e criteri di **accogliibilità**.*

Criteri generali di ammissibilità:

1. **sono ammissibili** le osservazioni che hanno per oggetto la normativa o la cartografia del RUE/POC per le parti modificate dalla variante adottata o ad esse attinenti/assimilabili;
2. **sono ammissibili** le osservazioni che hanno per oggetto la normativa o la cartografia del RUE qualora riconducibili alle finalità della variante stessa, nello specifico riconducibili a:
 - 2.1 Semplificazione, flessibilità, coerenza, migliore e più facile attuazione del RUE
 - 2.2 Adeguamenti stato di fatto/diritto, correzione errori, Errata Corrige

2.3 Adeguamento esigenze attività economiche insediate

2.4 Richieste rispondenti al bando esplorativo per il declassamento di aree edificabili

3. **sono ammissibili** le osservazioni che hanno per oggetto la normativa o la cartografia del RUE qualora riconducibili al recepimento di normative e/o Piani sovraordinati;

4. **sono ammissibili** le osservazioni che hanno ad oggetto aree di POC, esclusivamente ove riconducibili alle finalità della variante, se marginali rispetto ai comparti e la cui modifica non richieda ripianificazione del POC stesso e modifiche delle schede prescrittive;

5. **non sono ammissibili** le osservazioni che hanno per oggetto la modifica delle norme, o di altri elaborati, del RUE, qualora non siano riconducibili alle finalità della Variante così come evidenziati ai punti 2 e 3 precedenti.

6. **non sono ammissibili** le osservazioni riferite a norme ed elaborati di strumenti urbanistici diversi dal RUE, fatto salvo quanto previsto ai precedenti punti 1 e 4 e/o che siano in contrasto con previsioni di PSC o di altra pianificazione/normativa sovraordinata.

Criteri generali di accoglibilità:

Le osservazioni ammissibili, purché in coerenza con i principi di equità, qualità e sostenibilità assunti dal PSC e dal RUE stesso, **sono accoglibili** qualora si configurino come:

1. modifiche/integrazioni/precisazioni aventi i medesimi oggetti o le medesime finalità della variante;

2. modifiche/integrazioni/precisazioni, o mere traslazioni di parti, tese ad una miglior formulazione e/o comprensione del testo;

3. rettifica di errori od omissioni dei testi e/o della cartografia modificati rispetto quanto previsto dalla variante;

4. adeguamenti e/o recepimento di norme sovraordinate.

Non sono accoglibili le osservazioni che hanno per oggetto proposte difformi o contrastanti da quanto previsto dai principi di semplificazione, razionalizzazione e flessibilità sui quali la variante si fonda o che pregiudicano il corretto disegno del RUE e/o dei PUA o che ledano i diritti di terzi.

Il Presidente sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari

Ancisi: siccome credo che la proposta debba ricalcare quelle precedenti, chiedo se coincide in toto o se ci sono variazioni e in caso le vorrei conoscere?

Proni: quando si preparano i criteri si vanno sempre a vedere i criteri delle varianti precedenti, poi vengono ritirati in base alle finalità della variante in corso, questa ricalca a pieno i criteri dell'ultima variante 2016, l'unica differenza sta in un punto che riguardava l'ammissibilità di osservazioni di ambito patrimoniale che è stato tolto perché questa variante non ha finalità di quel tipo.

Presidente: oggi vi chiederò, oltre al parere sui criteri, anche quando si vuole decidere di chiudere il termine per la presa in esame delle osservazioni.

Ancisi: il punto 4 mi solleva delle perplessità, per lo meno per come scritto, perché credo che i limiti con cui possano essere accettate modifiche al POC non debba essere discrezionale, ma solo conseguente a modifiche al RUE. Non può essere discrezionale. L'entità del minimale non voglio metterla in discussione dopo, minimo, sostanziale o marginale, non mi ci voglio imbarcare più!

Vorrei che questa frase fosse riformulata affinché le modifiche del POC fossero solo conseguenti alle modifiche del RUE! Anche perché se no il bando doveva essere fatto diversamente!

Non devono essere soltanto marginali, ma conseguenti!

Proni reillustra il punto 4: innanzitutto stiamo parlando delle osservazioni al RUE.

Per chiarire faccio un esempio: c'è un grande comparto di POC che non ha chiesto niente nell'ambito del bando (pertanto non ha possibilità di essere inserito nel II POC), all'interno del comparto c'è una piccola proprietà, che con osservazione al RUE chiede di essere escluso dal perimetro di POC per poter intervenire col RUE. Con questa osservazione si farebbe una variante al RUE, ma anche una conseguente modifica al POC.

Ancisi: quindi conseguenti alla variante al RUE! Proporrei di specificarlo meglio.

Dalla successiva discussione emergono le seguenti modifiche al testo:

Criteri generali di ammissibilità:

(...)

4. sono ammissibili le osservazioni che hanno ad oggetto richieste di modifiche di rue con conseguenti modifiche ad aree di POC, esclusivamente ove riconducibili alle finalità della variante, se marginali **e modeste** rispetto ai comparti e la cui modifica non richieda ripianificazione del POC stesso e modifiche delle schede prescrittive;

Criteri generali di accoglibilità

3. rettifica di errori **eed** o omissioni dei testi e/o della cartografia modificati rispetto quanto previsto dalla variante;

Il presidente reitera la richiesta ai commissari rispetto alla data di chiusura dei termini per l'analisi delle osservazioni.

Margotti: noi siamo d'accordo per la chiusura in data odierna.

Maiolini: io lascerei un po' più di tempo, adesso si sa cosa è ammissibile o no, non vedo niente di male a lasciare un po' più di tempo.

Savorelli: secondo noi è una questione di equità, le precedenti osservazioni sono state presentate senza sapere cosa fosse o meno ammissibile. Lasciare ulteriore tempo a chi ancora volesse presentare osservazione, conoscendo i criteri, potrebbe condizionare la presentazione dell'osservazione, sarebbero in possesso di informazioni in più sulla modalità di presentazione. Abbiamo sempre fatto così perché ritenuto un modo equo di affrontare l'analisi.

Turchetti: considerato che quando si apre un procedimento di questo tipo sono stabiliti per legge dei termini in cui poter presentare le osservazioni e qualsiasi cittadino può essere informato del fatto che ha tempo dal ___al___ per presentare le osservazioni. Oltre questo termine, come è sempre stato fatto di prassi, abbiamo lasciato la possibilità di raccogliere fino alla data di approvazione dei criteri, oltre a questa data ulteriore, visto i precedenti, sarebbe iniquo cambiare. Quindi lascerei alla data odierna il limite di esame.

Ancisi: riconosco una prassi, che come termine ultimo per l'esame delle osservazioni si sia sempre presa la data della prima seduta della commissione che si riunisce per valutarle. Riconosco anche che i criteri ricalcano i precedenti ed accetto quello che mi è stato comunicato in riferimento alla variante del 2016, io però richiamo la mia storica posizione negativa sul prolungamento dei termini rispetto a quelli previsti, quindi mi astengo.

Proni: è una forma di apertura verso il cittadino.

Maiolini: noi approviamo i criteri e d'ora in poi chiudiamo la possibilità di presentarne. Perché allora non lo facciamo prima? Se lo facessimo prima non sarebbe meglio?

Proni: quello che lei dice ha un fondo di verità, ma c'è da dire che i criteri si sono sempre fatti dopo la chiusura del termine ufficiale per la presentazione delle osservazioni e prima dell'arrivo in cc, perché comunque la legge prevede che chiunque possa presentare osservazione anche non rispondente ai criteri, indipendentemente dalle finalità della variante stessa. Quindi darli prima è limitante e andremmo contro la libertà lasciata dalla legge in merito alla possibilità di osservare.

Maiolini: ho capito il motivo, per cui voto favorevole.

ore 15:00 esce il commissario Mingozi

ore 15:05 entrano i commissari Ancarani e Verlicchi

Non essendoci ulteriori richieste di intervento il Presidente della CCAT invita i commissari all'espressione del proprio Voto.

Il presidente pone in votazione la data odierna 21/06/2017 quale termine ultimo per l'esame delle osservazioni.

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					x

Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x*				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna			x		
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia			x		
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune	x				
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP					x

* ha depositato il suo voto alla segreteria

I criteri così come modificati in sede di commissione le cui modifiche sono sopra riportate
La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					x
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x*				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune	x				
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP					x

*ha depositato il suo voto alla segreteria

ore 15:10 rientra il commissario Mingozzi

Punto 2 dell'ordine del giorno: POC 2016-2021: Illustrazione schede 2° POC 4a - Città storica;

Il Presidente lascia la parola all'arch. Proni per l'illustrazione delle schede inerenti la città storica

Proni: come diceva l'assessore la modalità adottata è quella di portarvi le schede del nuovo POC 2016-2021 di mano in mano che gli uffici le hanno predisposte. Oggi vediamo quindi il primo pacchetto relativo la Città storica.

Ricordo che così come stabilito nel documento preliminare che abbiamo approvato, la città storica come anche la città da riqualificare; le ARA e le AVN, sono tutti ambiti inseriti d'ufficio al fine di favorire il più possibile la riqualificazione e il recupero dell'esistente, diversamente da quanto previsto per la città di nuovo impianto, per la quale è stato fatto il bando di richiesta per l'inserimento nel II POC.

Obiettivo di carattere generale dell'amministrazione nei confronti di tutti questi comparti della città storica è stato quello di rendere il più flessibile possibile gli usi, in modo da favorire il più possibile il recupero e la riqualificazione di queste aree.

Proni procede all'illustrazione delle schede partendo dalla scheda CS01 ambito MURA DI PORTA CYBO per la quale con l'ausilio della proiezione della scheda comparata evidenzia ai commissari

le modifiche proposte da questo POC, per come precedentemente trasmesse ai commissari ed allegate al presente verbale.

Il Presidente sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari

Ancisi: se mi spiegate in poche parole cosa si modifica in edificazione, in volumetria, perché sembrerebbe uno dei casi classici della riqualificazione dove non si può toccare gran che.

Proni reillustra la scheda secondo le comparazioni appena illustrate, precisando che prevede:

- il restauro delle mura a cura di chi interviene;
- la riqualificazione del comparto a parità di superfici utili e di volumi esistenti;
- il recupero degli edifici classici del centro storico che vanno restaurati nella loro consistenza;
- demolizione dell'edificio incongruo e relativa ricostruzione del solo 50%;
- verde privato

Il parcheggio invece non c'entra perché dall'altra parte delle mura.

Perini: segnalo attenzione a quando faranno i restauri i privati, perché non sempre sono fatti bene! Vi esorto ad andare a vedere le mura di via fiume abbandonato. Non vorrei finissero così anche queste!

Turchetti: vorrei assicurare Perini, perché non solo c'è il vaglio del progetto da parte della soprintendenza, ma anche la supervisione durante le opere.

Le mura di via fiume abbandonato sono molto diverse da queste, quelle sono frutto di interventi anche moderni e di pregio molto inferiore rispetto a queste. Comunque la preoccupazione è legittima.

Proni procede all'illustrazione della scheda CS02 ambito EX AMGA per la quale con l'ausilio della proiezione della scheda comparata evidenzia ai commissari le modifiche proposte da questo POC, per come precedentemente trasmesse ai commissari ed allegate al presente verbale.

Evidenzia nello specifico che per questa scheda c'è stata una piccola concertazione coi privati al fine di cercare di sbloccare il comparto fermo per problemi di crisi economica ed il risultato della concertazione è contenuto nelle modifiche evidenziate in rosso insieme a quanto c'è di superato, che illustra a video.

Il Presidente sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari

Perini: mi pare positivo la salvaguardia degli elementi arborei di pregio. Ma dal punto di vista archeologico, che voi sappiate, non c'è nulla scavando sotto?

Proni: è riportato tra le criticità della scheda *"Presenza di ritrovamenti archeologici, in corrispondenza del tracciato della cinta muraria."* ed è evidenziato il tracciato delle mura che ad ora sono sommerse, non sono in evidenza. C'è stato anche qualche sondaggio, poi in sede di cantiere ci sarà il presidio della soprintendenza.

Mingozi: qui ci sono anche dei pk ad uso pubblico previsti? e da dove ci si andrà? Quanti posti pubblici saranno?

Proni: ingresso è da via Venezia, c'è pk e verde pubblico da cedere al comune, quanti sono indicati nel Pdr.

Mingozi: allora bisognerà che il comune decida chi lo gestisce! c'era una parte sotto la torre destinata a ufficio informativo per uso turistico?

Proni: mi risulta che quello che c'era nel precedente piano di recupero abbiano ancora intenzione di riproporlo con i correttivi migliorativi inseriti in questa scheda.

Calistri: secondo me è stato giusto confermare tutti gli obiettivi precedenti che erano lodevoli, giusto anche evidenziare l'importanza dell'edificio della ciminiera, il collegamento ciclopedonale tra la Rocca e la Porta Ovest. Ho visto che è stata prevista (prima non c'era) l'attuabilità per stralci rimarcando naturalmente che le opere pubbliche devono essere fatte nel primo stralcio e, l'incentivo di non dare un tetto al 50% degli oneri, ma di calcolarlo a seconda di quello che veramente si va a fare, mi sembrano cose corrette, ma il mio dubbio è sul pk pubblico non trovo in questa scheda a differenza delle altre quanti pk necessitano.

Sono andato a cercare e ho trovato nelle prescrizioni *"Particolare cura dovrà essere posta alla soluzione del tema della sosta privata e pubblica allo scopo di privilegiare usi a verde e a piazza per le aree scoperte, con particolare riferimento al polo aggregativo dell'edificio con ciminiera."* mi pare di interpretarlo come un'attenzione a cercar di fare più posti auto pubblici, però questa interpretazione non mi sembra quella...

Sono andato a scaricare il progetto che non è arrivato a stipula e leggo dalla relazione, (da qui sorge la mia preoccupazione per il fatto che il pk pubblico non venga adeguatamente preso in considerazione): *"la ridotta capacità di parcheggio pubblico tenuto conto tuttavia degli ulteriori posti auto circostanti"* probabilmente si riferiscono al parcheggio che abbiamo visto prima *"è rivolta a privilegiare un maggior uso a verde delle aree"* interpreto che siccome volete che privilegio le aree verdi, faccio meno posti pubblici, mi sembra di interpretarlo anche dal disegno allegato. Prima Mingozi chiedeva quanti posti auto pubblici c'erano, io qui nel conto 10.

In merito alla mia preoccupazione si potrebbe specificare meglio ciò che scritto in scheda o mettere un numero minimo di posati auto pubblici come è stato fatto per altre schede.

Il lotto è piccolo e ci sono un sacco di cose che ci si vogliono fare: palazzine, ciminiera, piazza, non vorrei che tutto questo andasse a pregiudicare il pk pubblico.

Proni: faccio una considerazione, è vero che, come scritto nella relazione, l'obiettivo del comparto non è quello di fare un grande pk pubblico, ma quello di fare più verde ed un polo aggregativo intorno alla ciminiera che diventi un area fruibile e vivibile per la cittadinanza, possibilmente con meno auto possibili intorno alla ciminiera. La scelta viene anche dal fatto che c'è il parcheggio di Porta Cibo di fianco che è sempre vuoto (probabilmente anche perché a pagamento). Poi gli obiettivi possono sempre cambiare.

Ancisi: la questione pk non mi appassiona molto. Essendo che di solito i pk pubblici come questi la proprietà tende quasi ad aggregarsi scoraggiando il pk altrui.

Qui il problema è più quello di salvaguardare una prestigiosa e delicata area, sono le controindicazioni di carattere ambientale nel rapporto col sottosuolo, la scelta di edificare intensivamente quest'area di pregio era tipica dell'epoca in cui se ne discusse. Questa scelta forse è più conveniente per l'area dell'ex caserma dei carabinieri che non impatta con le mura storiche.

Io dico che chiuso il POC 2010-2015 non c'è più l'interesse pubblico, io non ce lo vedo, non l'hanno fatto, basta si chiude, è il rischio dell'impresa privata. Nel POC ci deve essere un interesse pubblico netto e io qui non lo vedo, nemmeno nei confronti dell'area a verde (li vicino c'è già la Rocca che svolge il ruolo di uso nel tempo libero) questa cosa non ci sta più!

Perini: rispetto a quello che diceva Ancisi, è vero che c'è il palazzo dei carabinieri di Via di Roma di proprietà della provincia, ma è vero che molte cose stanno cambiando e poi però dobbiamo ricordare che i vigili urbani sono dentro una struttura di interesse del centenario della morte di Dante 2021 e noi continuiamo a costruire case...

Ancisi fuori microfono sostiene che spostare la caserma lì dove non c'è più da anni e non è possibile in quanto ci vuole una logistica moderna.

Perini: era una mia valutazione. Altra cosa, ritorno alla questione delle mura. Le mura hanno avuto un senso importante nella nostra storia (siamo stati 2 volte capitale dell'impero, perché questa era una città inattaccabile), non si può mettere qualcosa per obbligare i proprietari a rendere le mura visibili a tutti? Va bene che le altre mura abbiano avuto manipolazioni a partire dagli anni del dopoguerra e soprattutto negli anni 70 e siano stati trasformati in garage o altre inglobate in case, ma almeno queste mura facciamole vedere, almeno il tracciato!

Savorelli: non capisco come in un intervento come questo, il consigliere Ancisi non ci veda l'interesse pubblico! in una scheda come questa ci sono:

- le mura storiche da riqualificare (intervento non da poco);
- riqualificazione di due edifici di pregio;
- un area verde di valorizzazione di un ambito archeologico;

non si può ridurre l'interesse pubblico al solo parcheggio pubblico che qui è marginale!

Ancisi: io non vedo nella scheda altro elemento!

Turchetti: bisognerebbe ampliare un pochino il concetto che abbiamo di bene pubblico, perché se consideriamo che l'utilità pubblica sia solo ed esclusivamente legata ai servizi: parcheggi, strade e infrastrutture eccetera otteniamo una città di scarsissima qualità, con tanti servizi, ma di scarsa qualità! io concordo con l'intervento dell'esperta Savorelli, qui ci sono tanti motivi di valorizzazione dell'interesse pubblico a partire dalla riqualificazione/valorizzazione dell'area circostante a Porta Cibo, che adesso è esclusivamente un tratto di strada trafficato dove ci sono parcheggi spesso selvaggi!

Fra l'altro, ricordo che quest'area tempo fa è stata soggetta anche di un importante concorso di architettura che fu molto partecipato anche da personalità importanti e dal quale nacquero delle idee che sono diventate patrimonio del progetto presentato poi dalla proprietà.

Purtroppo di interventi che nel passato hanno tenuto poco in considerazione il contesto ce ne sono stati anche troppi, a partire dal famoso intervento sull'isola di San Giovanni, dove è sorto un isolato mastodontico esclusivamente di abitazioni e di qualche esercizio commerciale al piano terra, ma che di fatto ha tombato sia visivamente che anche archeologicamente un'area estremamente importante!

Vorremmo che questo intervento vada nella direzione di un interesse pubblico a prescindere dai parcheggi!

Ticchi: chiedo se la proprietà è ancora ACMAR per il 70% e privato per il 30%? perché se così fosse ACMAR (il socio più importante) versa in una condizione economica non ottimale. Forse qualche garanzia a questa società bisognerebbe chiederla.

Ancisi: quando si vuol dire: consolidamento, restauro e validazione e messa in rilievo della cinta muraria lo si è scritto, qui invece non trovo niente in merito al restauro delle mura!

Proni: loro hanno il compito (e possiamo anche scriverlo più chiaramente) di evidenziare con particolari accortezze le mura (lo dice anche il RUE che dove ci sono le mura vanno restaurate e dove non ci sono più, i progetti devono tendere, con pavimentazioni o altro, alla loro evidenziazione). Poi devono fare sondaggi e mettere in rilievo la posizione della cinta muraria in accordo con la soprintendenza .

Ancisi: ma non mi si venga a dire che qui il problema è la valorizzazione delle mura, ne tanto meno il restauro. Se mai queste costruzioni vanno a limitare la possibilità di effettuare in futuro dei ritrovamenti di altre cose che potrebbero esserci lì sotto. Capisco tutto, ma non vedo che ci sia un interesse pubblico così travolgente.

Proni: possiamo anche approfondire nella scheda il discorso sulla valorizzazione delle mura.

Turchetti: non voglio aprire polemiche, ma la logica, consigliere Ancisi, è proprio quella che è stata usata in piazza Kennedy! L'evidenziazione del profilo di Sant'Agnese sulla pavimentazione, è frutto di questa logica: dare una rilettura filologica delle preesistenze (pur non evidenti) attraverso segni quali le pavimentazioni o anche di altro tipo. In questo caso immagino che il progetto preveda questo.

Però un approfondimento sulla problematica delle mura lo possiamo fare.

Maiolini: penso che 60 unità abitative porteranno problemi anche a livello di pk, porteranno almeno 60 auto, se non 120, in più, sono d'accordo di non farlo tutto lì, ma le unità abitative credo siano troppe.

Turchetti: vorrei ricordare che i pk di standard previsti per legge per gli interventi privati vanno comunque reperiti, se si prevedono 60 unità abitative ci dovrà essere il pk privato previsto per legge a standard. Non sono derogabili!

Manzoli: trovo positiva la valorizzazione delle ciminiera, che ha un suo perché in quel contesto, ma le 60 unità abitative potrebbero "disturbare" l'impatto visivo dell'area, chiedo se è possibile prevedere un numero minore di unità abitative. In un momento in cui il 24% degli appartamenti sono sfitti, se, se ne potesse fare di meno sarebbe meglio! Sono invece favorevole al vede pubblico e ai collegamenti pedonali con la Rocca Brancaleone che sono già inseriti.

Proni procede all'illustrazione della scheda CoS03 ambito SANTO STEFANO DEGLI ULIVI per la quale si propone per questo Poc di demandare a RUE eliminando la rispettiva scheda in quanto nel Psc non era previsto l'intervento indiretto. Illustra la proposta di RUE per come precedentemente trasmessa ai commissari ed allegata al presente verbale.

Il Presidente sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari

Ancisi: la proprietà di chi è?

Proni: è di Ravenna Holding.

Perini: la destinazione qual'è? cosa diventa la parte storica della chiesa e del monastero? Rimarrà di proprietà di Ravenna Holding?

Proni legge la precedente scheda di poc: *"L'ex chiesa, oggetto di restauro, è da destinare ad attività pubblico/espositiva, con fruizione pubblica."* l'uso è di interesse pubblico. Le destinazioni sono solo di tipo urbanistico ed esulano degli assetti proprietari dell'immobile.

Gli usi devono essere adeguati al tipo di edificio ed all'area, si tende a riqualificare gli edifici monumentali esistenti a farci un parcheggio pubblico a mettere degli usi pubblici all'interno della chiesa, perché merita un uso pubblico o comunque di interesse pubblico e a fare un nucleo di aggregazione all'interno di questa Corte. Poi per flessibilità sono ammessi tutti gli usi con un limite alla residenza del 70% massimo.

Perini: è come se Firenze vendesse la casa di Dante! Sono molto deluso! È l'unico legame che questa città ha con la figlia di Dante (Antonia)! Anche Boccaccio andò in visita in questo monastero a cercare Beatrice. Deve restare di proprietà del comune per fare qualcosa di legato a Beatrice! Sotto c'è la fossa comune (non lo dico io, ma lo dice il prof Gruppioni) quindi molto probabilmente ci sono anche le ossa di Beatrice. C'è un pezzo di storia della nostra cittàci possiamo fare anche un negozio!!!! Deve rimanere di proprietà del comune!

Turchetti: permesso che sono d'accordo, l'assetto proprietario non è competenza dello strumento urbanistico, noi possiamo definire usi, vincoli, prescrizioni, ma non possiamo mettere una norma che blocchi l'assetto proprietario. La invito eventualmente a proseguire questa sua battaglia politica, anche se non credo che Ravenna Holding (che è la proprietaria) in realtà abbia intenzione di disfarsi di questo bene.

Il 70% di abitativo è previsto nelle parti dietro, dove si può demolire e ricostruire il 50% dell'esistente, per la chiesa c'è una prescrizione specifica riproposta nell'obiettivo di località e che rimane a destinazione espositivo, museale, ecc.

Perini: non sono d'accordo!

Mingozzi: qui non si sta decidendo niente in merito né alla vendita, né di rifare gli orti delle Clarisse, né di aver preso la memoria di Dante, come diceva l'Arch. Proni si sta mettendo a punto la realizzazione del progetto per ripristinare la chiesa affinché la si possa rifrequentare (non dimentichiamoci che ci possono essere le ossa di Beatrice).

La parte del retro, che confinava con i vigili urbani, anche quella è una parte della vecchia chiesa e quindi può essere considerata come un elemento di utilità per la Ravenna turistica, per dibattiti culturali o sala riunioni o sala assemblee di prestigio, tutto questo non va contro le cose che dici tu!

Se c'è una parte immobiliare è sull'attuale parcheggio dei vigili, mi pare.

Non c'è neanche bisogno di richiamare Ravenna Holding a questi concetti, nessuno ha mai detto che a Ravenna si vendono le chiese con annessi resti e più ci sono figli di Dante più valgono! nessuno l'ha mai detto! E nessuno lo dirà, soprattutto in momenti come questi, dove c'è una particolare attenzione a queste cose. Sarà mia cura quella di dire col sindaco (azionista di Ravenna Holding) che questa operazione non può essere considerata di carattere immobiliare, ma è di recupero, di restauro, di prestigio, di pregio e anche di rilancio della funzione di quella Chiesa che adesso è chiusa.

Ancisi: credo che si possa venire in contro alle preoccupazioni di Perini.

Chi è il soggetto richiedente interessato che dovrà sottoscrivere queste condizioni? immagino Ravenna Holding?

Proni: La proprietà, ma non c'è richiesta da parte loro, perché si tratta delle schede del centro storico.

Ancisi: Quindi basta dire tra i do ut des, che restaurino la chiesa e la cedano al comune di Ravenna! Perché è inutile che stiamo a girarci intorno, questa è un'operazione immobiliare che ha a che fare con la costruzione della nuova caserma dei Vigili Urbani in via dell'Industria e visto che Ravenna Holding non se ne fa niente di questa chiesa è giusto che la ceda, così siamo più sicuri.

Mingozzi: se la preoccupazione è non mettere un limite alla possibilità che Ravenna Holding la usi per questioni commerciali sono d'accordo, ma acquisire la chiesa non so se sia opportuno. Si può raggiungere lo stesso obiettivo garantendo che quell'operazione non ha finalità di tipo speculativo in altro modo, non so come si può dire, ma per me l'operazione funziona anche se Ravenna Holding deciderà, senza mettere l'obbligo di cedere al Comune, comunque abbiamo tempo per parlarne, io non ho ancora visto nessun progetto di Ravenna Holding sulla ristrutturazione.

Ancisi: non lo vedrai nemmeno il progetto!

Mingozzi: non è vero, lo vedrai come hai visto quello dello studentato universitario Matteucci!

Ancisi: dipende se c'è interesse a mostrarcelo o no!

Proni: questa come le altre schede rispetta l'obiettivo che ci siamo dati di rendere flessibili gli usi all'interno dei comparti per avere più scelta.

Qui c'è un ventaglio di usi (per i quali si potrebbe anche scegliere di non fare nessun appartamento), però ci devono essere delle operazioni commerciali sostenibili per garantire il bilanciamento anche economico di un comparto dove si parla di recupero di una chiesa, di un parcheggio anche multipiano se si riesce.

In merito agli usi non è stato trattato diversamente dagli altri perché c'è un ventaglio completo di usi, in più è stato messo un limite alla residenza (non previsto per gli altri) del 70%.

Sarà poi cura del soggetto proprietario insieme dell'amministrazione comunale trovare l'uso più adatto a quest'area.

Proni procede all'illustrazione della scheda CoS04 ambito LARGO FIRENZE per la quale si propone per questo Poc di demandare a RUE eliminando la rispettiva scheda, anche se il PSC individuava un comparto molto più ampio di quello inserito nel I° POC, in base all'opportunità di non prevedere più la riedificazione ipotizzata, ma mirare soltanto alla riqualificazione del pk pubblico. Illustra la proposta di RUE per come precedentemente trasmessa ai commissari ed allegata al presente verbale.

Il Presidente sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari

Mingozzi: demandare a RUE cosa vuol dire? Noi come commissione, possiamo esprimere parere e mettere in campo idee e in merito? Io pensavo di poterlo fare qui, se lo demandiamo a RUE quando lo facciamo? Secondo me largo Firenze è uno dei nodi più interessanti ed io avevo piacere si discutesse in maniera adeguata.

Ancisi: in merito a rinviare al RUE, mi pare significhi che diventi ob di località?

Proni: No

Ancisi: allora spiegatele bene, perché mi pare ci sia una specie di contrattazione simil POC, nel RUE un obiettivo di località che deve avere limiti contenuti, una specie di invenzione surrettizia altrimenti il POC è il POC!

Proni: Nel I POC si prevedeva che il comparto si attuasse tramite intervento indiretto, PUA di iniziativa pubblica o privata. C'era la scheda che prevedeva:

- la riqualificazione con parcheggio nel verde, scavi da effettuare;
- la riqualificazione della visuale sull'apside della chiesa;
- la ricostituzione del fronte abbattuto per eventi bellici;

Considerato che adesso è stata ravvisata l'opportunità di non prevedere la ricostituzione di questo fronte, sarebbe stata demandata a PUA (quindi ad uno strumento importante) solo la riqualificazione dello spazio pubblico che non necessita effettivamente di PUA e non necessita nemmeno di essere inserito nel POC, ma

che può essere disciplinato benissimo dal RUE in maniera molto più snella, inserendo un perimetro che lo individui quale *spazi pubblico da riqualificare*. Poi sarà chi di dovere a fare il progetto di riqualificazione.

La questione della ricostituzione del fronte è stata eliminata principalmente perché molto complessa da attuarsi in quanto a metà tra due proprietà (Curia e Comune) e nella parte del Comunale metà doveva essere destinata a sottopasso per entrare nel parcheggio.

Quindi al momento si è ravvisata l'opportunità di non andare a inserirla, poi se le cose cambieranno ci si può riflettere di nuovo in tanto essendo in centro storico e trattandosi di un edificio preesistente demolito per eventi bellici, si potrà anche rivalutare in futuro, la nuova legge regionale non lo impedisce.

Ancisi: se è su area pubblica, allora sono d'accordo! sarebbe zona dantesca, crocevia degli itinerari monumentali del centro storico, ed è ancora come dopo la guerra! vi devo chiedere quanto del piano Aymonino, di 26 anni fa, sopravviverebbe di quello cui adesso si riducono gli obiettivi.

Tutte le volumetrie del piano Aymonino che fine fanno allora? Se pur un piano mostruoso aveva anche delle cose belle, pur inserite in una mostruosità di volumi.

Ora l'obiettivo è: rendiamo almeno presentabile il pk (perché questo è ancora peggio di quello che Piazza Kennedy) vabbè diciamo che è il minimo di quello che si possa proporre con una benché minima idea progettuale! operazioni sacrosante che si sarebbero dovute fare da tempo memorabile! Ne prendo atto, ma non che questo si inserisca in una corretta programmazione del futuro del centro storico.

Ne approfitterei per far presente una cosa: i lavori di rifacimento e meccanizzazione che Fagnani ha già annunciato, vorrei che fossero coerenti con questo, non è che poi dobbiamo smantellare il pk! Bisogna avere la preoccupazione che questo parcheggio sia adeguato alla posizione in cui si trova. Io raccomando che ci sia armonia tra pk e l'intera piazza riqualificata.

Natali: quando la componente è pubblica prevale lo strumento più agile che la legge ci dà, cioè le norme che vanno dall'art 36 in poi della LR 20/2000 dedicate a questi interventi di procedure pubbliche.

Savorelli: non esprimo giudizi di valore sul piano Aymonino né sui concorsi vari susseguitisi dal dopoguerra in poi in quest'area.

La situazione economica contingente credo richieda la necessità di privilegiare strumenti più snelli di un PUA soprattutto per questo tipo di interventi di razionalizzazione. Rimarco però che siamo a largo Firenze, qui c'è la massima concentrazione di emergenze della storia dell'architettura e dell'urbanistica ravennate, che non a caso hanno richiamato nomi illustri come quelli citati. La ricucitura del fronte su via Guacimanni ne è una immediata derivazione. Quindi ben venga il PUG e i futuri strumenti più snelli che possano aiutare interventi contingenti e consentano di riportare l'attenzione ad uno studio di quest'area, che la merita.

Turchetti: confermo quello detto da Savorelli: tutta l'area dantesca è stata un'area che nel 1921 in occasione del 6 centesimo anniversario della morte del poeta, fu soggetta a un profondissimo progetto di riqualificazione che ha dato i risultati che vediamo: la piazza San Francesco; Il Portico, i chiostri, la biblioteca Oriani, ecc. Ha prodotto uno degli angoli più significativi, più importanti e più belli della nostra città!

Rimane invece un nervo scoperto, quest'area qui, che è stata soggetta, soprattutto dal dopoguerra in poi, a profondissimi studi, ha citato Aymonino, ma anche Michelucci si era cimentato con questo tema. Sono consapevole anch'io che abbiamo bisogno di strumenti più snelli per dare corso a urgenti e necessari interventi di riqualificazione che rendano attuabili questi comparti, che altrimenti attraverso lo strumento del POC sarebbero difficilmente realizzabili, però non scordiamo assolutamente la densità di ragionamenti che sono stati fatti su questo tema e soprattutto che quella ricucitura rimane, a mio avviso, un tema fondamentale per la ricostituzione architettonica di quel vuoto che altrimenti non ha una natura, soprattutto per quanto riguarda la ricostruzione dei prospetti di Via Guacimanni che altrimenti non sono congrui alla natura stessa della strada urbana. Quindi il fatto di trovare soluzioni che rendono praticabili interventi, va bene (tra l'altro in questo caso la maggior parte della proprietà è pubblica – comunale - e quindi è ancora più semplice intervenire) però facciamolo cercando di trovare soluzioni che diano (e soprattutto che non perdano) la memoria di quello che è stato sedimentato in questo tempo.

Io adesso voglio fare un auspicio ottimistico: spero che in funzione del settecentesimo anniversario della morte del poeta, potremmo eventualmente trovare strumenti e risorse per poter affrontare in modo più sereno, da un punto di vista economico, questa problematica ed inserirla negli interventi previsti per esso.

Del Conte : con questa proposta cerchiamo di mantenere quelli che sono gli obiettivi che ci siamo dati, cioè cercare di rendere le cose fattibili, semplificarle e soprattutto non ci precludiamo possibilità future. Siamo solo consapevoli che questo è un ambito delicato e difficile da attuare, proprio perché la riqualificazione va a comprendere quella parte privata che fino ad oggi non ha avuto nessun tipo di richiesta di intervento per ricucire il fronte. Il fatto che il fabbricato sia stato bombardato e quindi demolito in passato rende la possibilità di andare a riproporre un progetto che ne contempli il rifacimento, anche in futuro e oggi non ci precludiamo tale opportunità, semplicemente rendiamo più semplice e snello l'intervento su un'ampia area pubblica che ha delle grosse criticità e che quindi è giusto poter affrontare in modo snello anche da parte dell'amministrazione.

Proni procede all'illustrazione delle schede partendo dalla scheda CS05 ambito SANTA TERESA per la quale con l'ausilio della proiezione della scheda comparata evidenzia ai commissari che nello specifico si è fatta un'operazione di ampliamento del comparto (sub 1 + sub2), illustra le modifiche proposte da questo POC per come precedentemente trasmesse ai commissari ed allegate al presente verbale.

Specifica che il cambiamento è principalmente dovuto: da un lato, al cambiamento delle necessità di Santa Teresa che non ha più necessità di ampliare le dotazioni sanitarie esistenti e parallelamente è emersa la necessità di inglobare l'edificio dell'ex USL, al fine di rispettare il DM 1444 (distanze tra edifici).

Il DM 1444 stabilisce che in tutte le zone del territorio dove si costruisca nuovo impianto, vada rispettata la distanza tra edifici. Nel nostro caso del centro storico (qui non esisteva nessun edificio prima, perché questi erano orti) quindi si deve sottostare alla distanza tra edifici, possono derogare solo gli edifici inseriti in ambiti a progettazione unitaria. Per questa ragione è stato inserito all'interno del comparto il sub2 con la parte relativa all'ex edificio USL.

Proni prosegue l'illustrazione della scheda normativa nel dettaglio delle modifiche proposte da questo POC per come precedentemente trasmesse ai commissari ed allegate al presente verbale.

Natali: il DM 1444 è stato creato per evitare proprio la realizzazione di tutti quei palazzi, in determinate zone (vediamo per esempio via Cesarea ci sono degli edifici completamente avulsi dal contesto dove troviamo edifici che salgono di 6 piani di fronte a case di due), che anno rovinato l'omogeneità del tessuto del centro storico. Questo è accaduto non solo a Ravenna, ma in tutta Italia. Su quel decreto (tutt'oggi valido) ci sono state recentemente numerose sentenze orientate a bacchettare gli strumenti che ne prevedono il aggiramento.

Ancisi: è quello che stiamo facendo oggi, aggirare il decreto.

Natali: no, questa è l'unica possibilità che il decreto stesso fornisce per evitare il rispetto rigido e matematico delle distanze. Non è per a girarlo!

È stato l'intervento diretto considerato e non fatto in rapporto al contesto circostante, che ha generato i mostri! In questo modo noi imponiamo un vincolo, obbligandoli a creare un rapporto tra i due edifici all'interno di una progettazione unitaria.

Del conte: in questo caso, utilizzando la possibilità lasciata dal decreto ed individuando un area ad intervento unitario si coinvolge la proprietà frontistante dandogli la possibilità di accordarsi e sviluppare un'altezza concordata, che diversamente non avrebbe potuto fare.

Maiolini: quindi se non si unissero sub1 e sub 2, il sub1 non potrebbe potuto ampliarsi? Secondo me questa è decisamente una scelta politica per far in modo che il sub 1 possa ampliarsi riqualificarsi e diventare più grande.

Ancisi: si era voluta lasciare scoperta quell'area lì per lasciare la visuale retrostante!

Natali: non si è potuto costruire perché arrivò quel decreto e dopo il '68 non si è potuto più fare.

Margotti: farei una proposta: leggendo le prescrizioni ambientali del Sub2 troviamo: "L'edificio va sottoposto a *restyling* al fine di una sua riqualificazione e miglior impatto visivo."

Ci sembra che sia più pertinente inserirla tra le prescrizioni generali invece che tra quelle ambientali.

C'è anche refuso della parola *restyling*

Perini: Chiedo scusa mi sono distratto, Santa Teresa quindi amplierebbe la struttura socio assistenziale? O cosa fa?

Natali: possono fare servizi privati di interesse pubblico, è l'unico modo per costruire volumi in centro storico.

Perini: ...abbiamo bisogno di posti letto per anziani....

Proni: ci stanno con questi usi i posti letto per anziani.

Turchetti: il problema è che devono decidere loro cosa fare o meno, in ogni caso la scheda prevede usi pubblici o servizi privati di uso pubblico, che sono gli unici usi previsti per aumento di volumetrie in centro storico!

Il problema dei centri storici è che con questo decreto di fatto non veniva più permessa la ricostruzione dei fronti delle strade urbane e paradossalmente in una situazione come questa, l'unica possibilità di inserire un volume sarebbe stata quella di fare un volume arretrato rispetto al fronte stradale, che sarebbe un vero obbrobrio!

Quindi il fatto che il DM stesso dia la possibilità, integrando in perimetri soggetti a piani urbanistici attuativi, di ricostruire i fronti stradali, ci permette di riproporre quello che già era previsto nella scheda precedente, ma che non si poteva più applicare vista la rigidità del 1444. In questo modo, si riesce a completare quel

brano di città, perché quella strada se pure moderna, se pure con relativa scarsa qualità degli edifici, è comunque un'importante strada urbana del centro storico.

Non mi trovo d'accordo sul fatto che l'edificio del sub2 (come osservato più volte) sia considerato di scarsa qualità, ritengo che fra tutti, forse è uno di quelli più decenti!

Sono d'accordo con l'osservazione fatta dal consigliere Margotti, mi sembra sia più una prescrizione generale che di tipo ambientale, io chiederei inoltre di omettere eventualmente il discorso sul miglior impatto visivo in quanto demandata ad un giudizio della commissione.

Proni: come planivolumetrico quell'edificio è azzeccatissimo perché si collega con gli altri edifici, la scelta di mettere restyling riguarda solo il tipo di finiture, come scelta dei materiali esterni è un po' datato.

Possiamo portarlo nelle prescrizioni generali.

Ancisi: cosa cambia di fatto rispetto a quello che è scritto?

Turchetti: è più una questione di forma che di sostanza

Proni: era nelle prescrizioni ambientali, in quanto si riferisce alla riqualificazione dell'ambiente urbano, anche perché calarla come prescrizione ci sembrava eccessiva, ma decidete voi.

Ancisi: per me è ambientale!

Ancisi: vorrei capire, in una variante al RUE che si estende ad un POC come si inserisce questa?

Proni: questo è POC!

Ancisi: sono rimasto indietro, siamo usciti dal punto primo...

Credo che si sia costruito in questa parte, tra la scuola Guido Novello e la via Santa Teresa, per dare la possibilità a Santa Teresa di fare servizi sanitari collegati, altrimenti non ci sarebbe stata nessuna logica. Quel fronte lì sarebbe stato bene non fosse stato edificato.

Natali: Quello che volevo dire prima è che in questo caso, proprio perché manca una porzione di fronte di via De Gasperi, ha senso, dal punto di vista urbanistico, utilizzare la deroga che ammette il DM. 1444. Aggiungo che non ho affermato che si tratti di un obbrobrio o che qualsiasi costruzione alta è un obbrobrio. Sono obbrobri, quando per intervento diretto si fanno queste costruzioni alte non commisurate al contorno.

Ancisi: quindi lei vuole compattare il fronte che va da via Santa Teresa a via Canneti. Io sto dicendo che lo spazio che vuole compattare deriva da una scelta di concedere a Santa Teresa la costruzione di quello che è esistente vincolandolo a finalità sanitaria. Però in una variante recente Santa Teresa (ex opera caritatevole) per la parte già esistente, ha detto che preferisce farci degli appartamenti! Quando invece avrebbe dovuto restare vincolata agli usi sanitari di interesse pubblico. Con la variante fatta, Santa Teresa può vendere gli appartamenti, non raccontiamocela!

Ora sorge il problema di realizzare l'altro fronte, che viene ancora vincolato ad usi pubblici o a cos'altro?

Proni: solo usi pubblici!

Ancisi: ma allora perché non si sono tenuti l'uso pubblico degli edifici che avevano prima? mah!

I due sub si metteranno d'accordo (perché entrambi gli edifici hanno degli interessi) poi chi comprerà o andrà a lavorare lì si troverà dei muri che non dovrebbero esserci a quelle distanze!!!! perché si è aggirata la legge facendo un progetto unitario che è un'invenzione che facciamo noi!

Non posso essere d'accordo, non me la faccio raccontare, poi che si dia allo strumento una verniciatura di legalità, so che è uno sforzo che cercate di fare sempre (a volte riesce più o meno bene), ma la sostanza in termini urbanistici secondo me non è corretta. Non siamo obbligati a mettere insieme i fichi con le pere, non ci vedo l'omogenità in questo progetto unitario se non a fini strumentali di aggirare una normativa sacrosanta!

Perini: chiederei di aggiornare i lavori.

Ho ascoltato le tesi di Ancisi, poi ho visto che lo stesso Ancisi ha buttato via *Risveglio duemila* dove si parla del futuro di Santa Teresa e ti spiega tutto.

L'obiettivo di Don Lolli era quello di dare assistenza gratuita ai poveri attraverso i profitti di alcune attività (tipo la farmacia, gli ambulatori ecc.). Questo è nel suo testamento, ovviamente tutto basato sul volontariato, che oggi non esiste più, nessuno ha più lo spirito umanitario di fare determinati lavori per una vita intera, per cui devono assumere persone e c'è scritto tutto lì. Quello che non ho capito è perché Ancisi non è d'accordo.

Ancisi:(ho scansionato l'articolo) Se la struttura non è più caritatevole, credo debba essere trattata come le altre.

Il Presidente della CCAT dichiara chiusa la seduta alle ore **17:20**, demandando l'analisi delle ultime schede del centro storico alla prossima seduta da convocare.

La Segretaria

R. Bendazzi

Il Presidente

M. Turchetti

Elaborato prescrittivo

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003

PSC

POC

RUE

POC.4a Città Storica

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del
APPROVATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del

2° POC

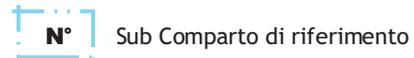
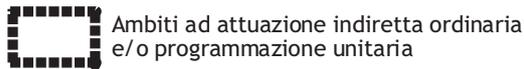
BOZZA

data di aggiornamento 21 giugno 2017

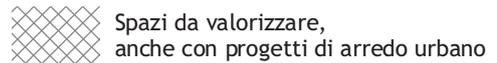
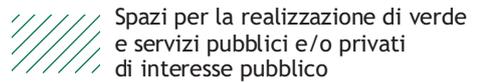
POC.4a

Piano Operativo Comunale

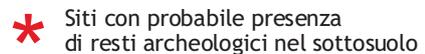
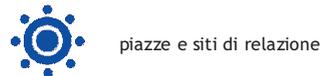
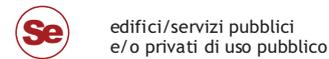
POC.4a Città Storica



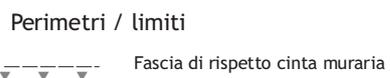
INDIRIZZI DI POC



Localizzazione preferenziale per la realizzazione di :

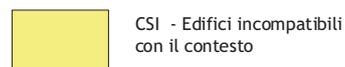
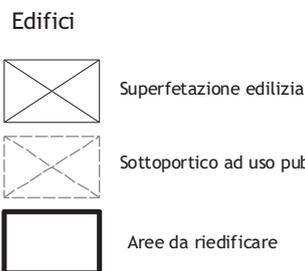


CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI
SECONDO LE COMPONENTI DI RUE 4.1

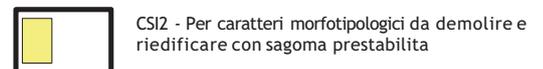


articoli del RUE 5

articoli del RUE 5

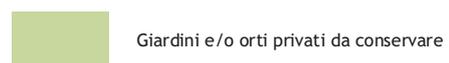


CS I 1 CSI1 - Per caratteri architettonici e morfologici



CS I 3 CSI3 - Per caratteri morfologici da demolire con possibilità di parziale riedificazione

CS I 4 CSI4 - Per assetto morfologico incongruo a modificazione favorita con trasferimento parziale dei diritti edificatori



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

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
 Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST,
 Ambito: MURA DI PORTA CYBO

N. Scheda: **CS01**
 Data ultima modifica: 19/04/2017

Obiettivi:

Consolidamento, restauro, valorizzazione e messa in rilievo della cinta muraria storica della città, anche attraverso la riqualificazione delle corti private degli edifici ricomprese nella fascia di rispetto delle mura. Ripristino del percorso pedonale delle mura.
 Riqualificazione del comparto, tramite la demolizione e ricostruzione degli edifici incongrui, la ristrutturazione degli edifici degradati e la conservazione dell'edilizia tipica della città storica.

Usi:

~~Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:
 Abitative (A)~~
 Sono consentiti gli usi ammessi nella città storica di cui all'art.VIII.2.2 c5 del RUE 5.

Superfici/quantità/indici:

Vc ≤ esistente + 50% edificio incongruo (come da art. VIII.2.8 c6 del RUE 5)
~~SS: monetizzazione dello standard pari alla fascia di rispetto della cinta muraria~~
 PK privato: come da art. III.3.2 del RUE 5

Criticità:

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

Vedi Elaborato RUE 10.6 "Carta Archeologica".
 Fondazioni degli edifici esistenti sul tracciato della cinta muraria.

Prescrizioni:

Consolidamento e restauro del tratto di mura storiche comprese nel comparto.
 Ristrutturazione/ricomposizione degli edifici di recente edificazione.
 Conservazione degli edifici di valore documentario e/o tipologico, per i quali, in caso di particolare degrado o collabenza, potranno essere attuati anche interventi di RE nel rispetto delle caratteristiche tipomorfologiche dell'esistente.
 Particolare cura conservativa va posta per il prospetto dell'edificio su via G. Rossi (Portalino liberty).
 Rimozione degli elementi incongrui.

Prescrizioni ambientali:

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

Allegati:

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

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST
Ambito: MURA DI PORTA CYBO

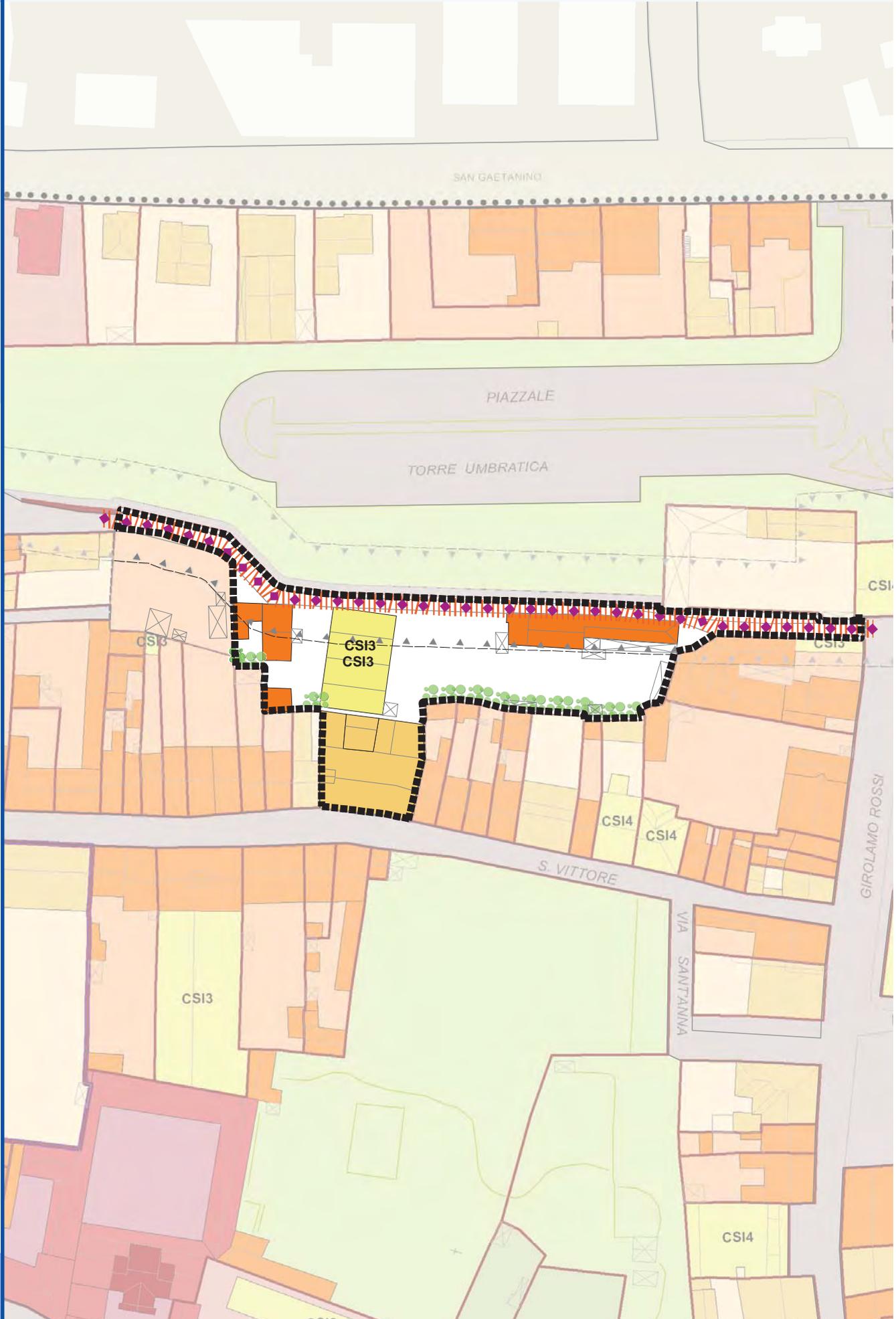
N. Scheda: **CS01**
Data ultima modifica: 19/04/2017

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

Scala 1:1000



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

N. Scheda: **CS02**
 Data ultima modifica: 17/05/2017

Obiettivi:

Riqualificazione dell'area storicamente destinata ad officina del gas della città di Ravenna, per gli usi già indicati dal PRG'93 e posti a base del Bando di vendita dell'area.
 Conservazione e valorizzazione degli edifici di archeologia industriale e dei ritrovamenti archeologici mediante un progetto organico di interventi che restituisca all'uso pubblico le aree di pregio artistico, in connessione con le mura già in luce, con Porta Cybo e con il complessivo sistema murario. **In particolare l'edificio con ciminiera dovrà diventare un polo aggregativo con usi che ne incentivino la fruizione.**
 Definizione del margine ovest del comparto, anche in relazione agli aspetti funzionali di via di Roma.
~~Bonifica dei suoli e sottosuoli dell'intero ambito in conformità alle destinazioni finali previste, ai sensi di legge.~~
 Salvaguardia degli elementi arborei di pregio.

Usi:

~~Conferma delle previsioni del PRG'93, con due soluzioni alternative, con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5: Soluzione 1: Strutture ricettive-alberghiere (T1)
 Soluzione 2: Abitative (A), Servizi privati (Spr) e Commerciali (C), limitatamente alla tipologia di Esercizi di vicinato (C1)~~
Sono consentiti gli usi ammessi nella città storica di cui all'art.VIII.2.2 c5 del RUE 5.
Usi aggregativi non residenziali nell'edificio con ciminiera - Commerciale ai PT su via di Roma.

Superfici/quantità/indici:

Conferma della potenzialità edificatoria prevista nel PRG'93 **e POC 2010/2015.**
~~Con riferimento a quanto attestato nel progetto di demolizione DIA - PG 93977/2008 del 30.10.2006, risulta VOLUME ESISTENTE DA MANTENERE = 11.076 mc.
 Soluzione 1 (T1):
 Ve esistente, incrementabile fino al 20%.~~
~~Soluzione 2 (A-Spr-C1): Usi abitativi: 60% < (A) < 80% della Sc massima
 V esistente + incrementabile di 4.245 mc => Volume totale : 15.321 mc
 Sc massima: Sc esistente + Sc progetto < 1.550 mq + 600mq Sc di progetto a fronte della bonifica attuata~~
Sc non residenziale ≥ 20% della Sc totale
 Parametri comuni alle due soluzioni:
 H max: 10 mt (in fase di progetto, può essere valutato un aumento di tale altezza, comunque non oltre 12,50 mt; 4 piani fuori terra).
 Eventuali garage interrati e/o seminterrati non sono computabili nella potenzialità edificatoria sopra indicata.
 SS di legge > 2.500 mq (salvo problematiche archeologiche)

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

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

MODALITÀ ATTUATIVA:

Piano di Recupero di iniziativa privata riferito all'ambito individuato, comprendente l'area di proprietà privata e le aree pubbliche oggetto di rifunzionalizzazione, adeguamento e arredo.
Il PdR è attuabile per stralci fermo restando che le opere pubbliche vanno attuate nel 1° stralcio.
 L'edificio di archeologia industriale e relativa ciminiera sono classificati (ex A2) e disciplinati dall'art. VIII.2.5 del RUE 5 "Edifici e/o complessi di valore storico e/o architettonico CSA". Per tale edificio è ammesso l'incremento della Suc esistente fino alla quota massima indicata, mediante il possibile inserimento di strutture e dotazioni per nuove attività e usi compatibili atti alla valorizzazione del volume e

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

N. Scheda: **CS02**
 Data ultima modifica: 17/05/2017

~~alla rigenerazione urbana dell'ambito un nuovo solaio atto a rendere fruibile la parte superiore del comune esistente.~~

In sede di convenzione del Piano di recupero verrà valutata la possibilità di scomputare ~~parzialmente~~ (max 50%) gli oneri di Urbanizzazione secondaria a fronte della realizzazione di opere fuori ~~dal perimetro della proprietà e comparto~~ relative alla sistemazione di Via di Roma e via Venezia.

Criticità:

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

Presenza di ritrovamenti archeologici, in corrispondenza del tracciato della cinta muraria.

Vedi Elaborato RUE 10.6 "Carta Archeologica".

~~Accessibilità carrabile dell'ambito, in particolare da nord, da verificare anche in relazione alle aree private confinanti.~~

Prescrizioni:

- ~~Conservazione e tutela degli edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico.~~
- ~~Bonifica dell'area, in conformità alle destinazioni finali previste, ai sensi di legge, da effettuarsi in contraddittorio con ARPAE. Ai fini della bonifica complessiva dell'area, a fronte di una proposta di assetto urbanistico complessiva e previo parere della Soprintendenza, è ammessa la demolizione dell'edificio posto parallelamente a via di Roma, con traslazione del volume corrispondente nel comparto di nuova edificazione.~~
- Salvaguardia e valorizzazione dei ritrovamenti archeologici e dell'~~gli~~ edificio di archeologia industriale mediante un progetto di **recupero e di rigenerazione urbana** complessivo, concertato ~~anche~~ con ~~lae~~ Soprintendenz**ae** e ~~rispettoso della eventuale formalizzazione del vincolo.~~
- Accessibilità carrabile alle aree private da Via Venezia e da Via Giordane.
- Individuazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione con la Rocca Brancaleone a est e con Porta Cybo e le mura ad ovest, in relazione al tracciato rinvenuto.
- In sede di convenzione di PdR, andrà definito il regime delle aree di uso pubblico, privilegiando forme di gestione privata ad uso pubblico e ad integrazione delle aree aperte pertinenziali.
- Particolare cura dovrà essere posta alla soluzione del tema della sosta privata e pubblica allo scopo di privilegiare usi a verde e a piazza per le aree scoperte, **con particolare riferimento al polo aggregativo dell'edificio con ciminiera.**

Prescrizioni ambientali:

Salvaguardia degli elementi arborei di pregio.

Allegati:

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

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

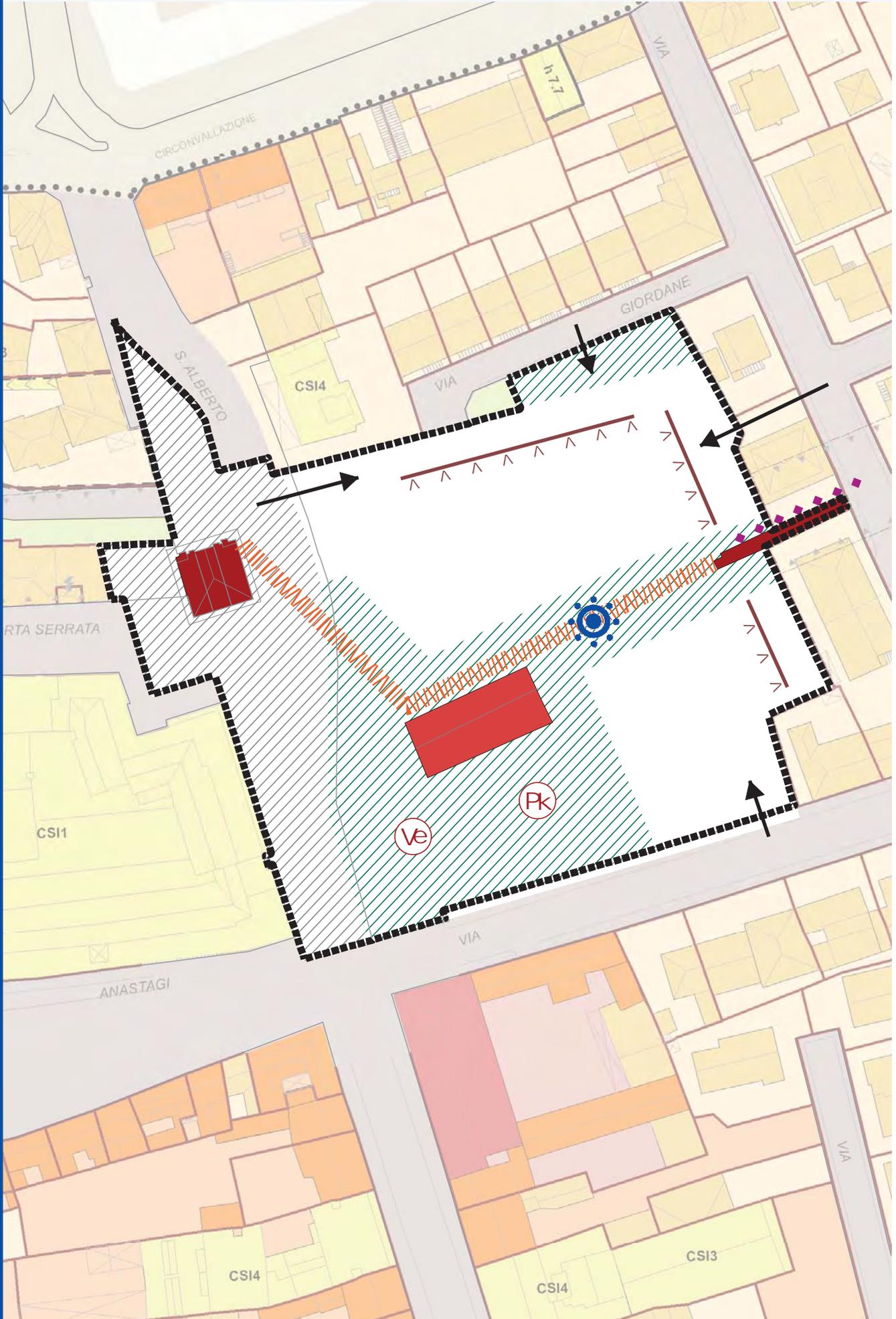
N. Scheda: **CS02**
Data ultima modifica: 17/05/2017

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

Scala 1:1000



Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
 Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST
 Ambito: **SANTO STEFANO DEGLI ULIVI**

N. Scheda: **CS03**
 N. Scheda: 23/02/2011

Obiettivi:

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

Usi:

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

Superfici/quantità/indici:

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

Criticità:

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

Prescrizioni:

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

Prescrizioni ambientali:

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

Allegati:

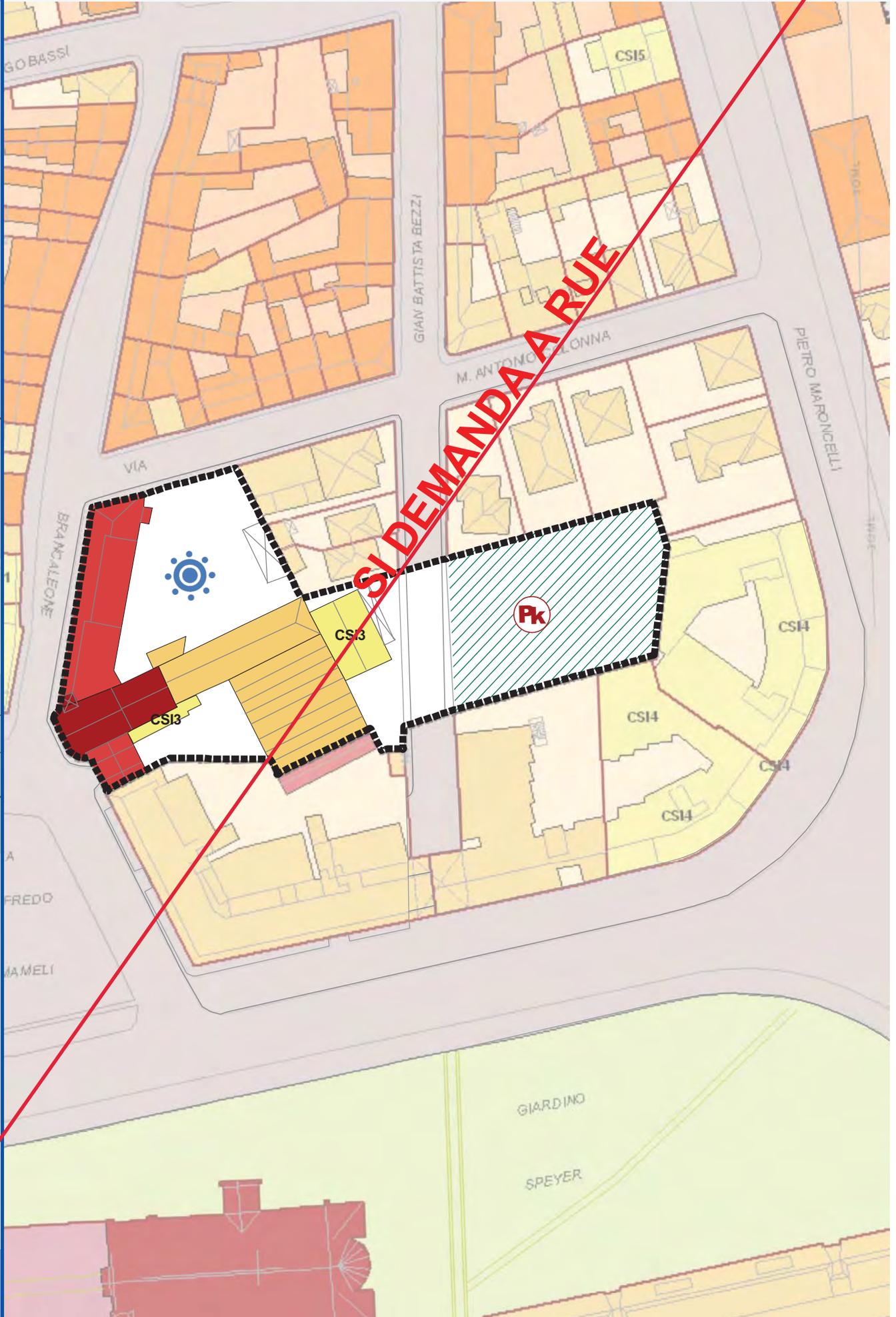
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

SIDIEMANDA A RUE

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST
Ambito: **SANTO STEFANO DEGLI ULIVI**

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

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



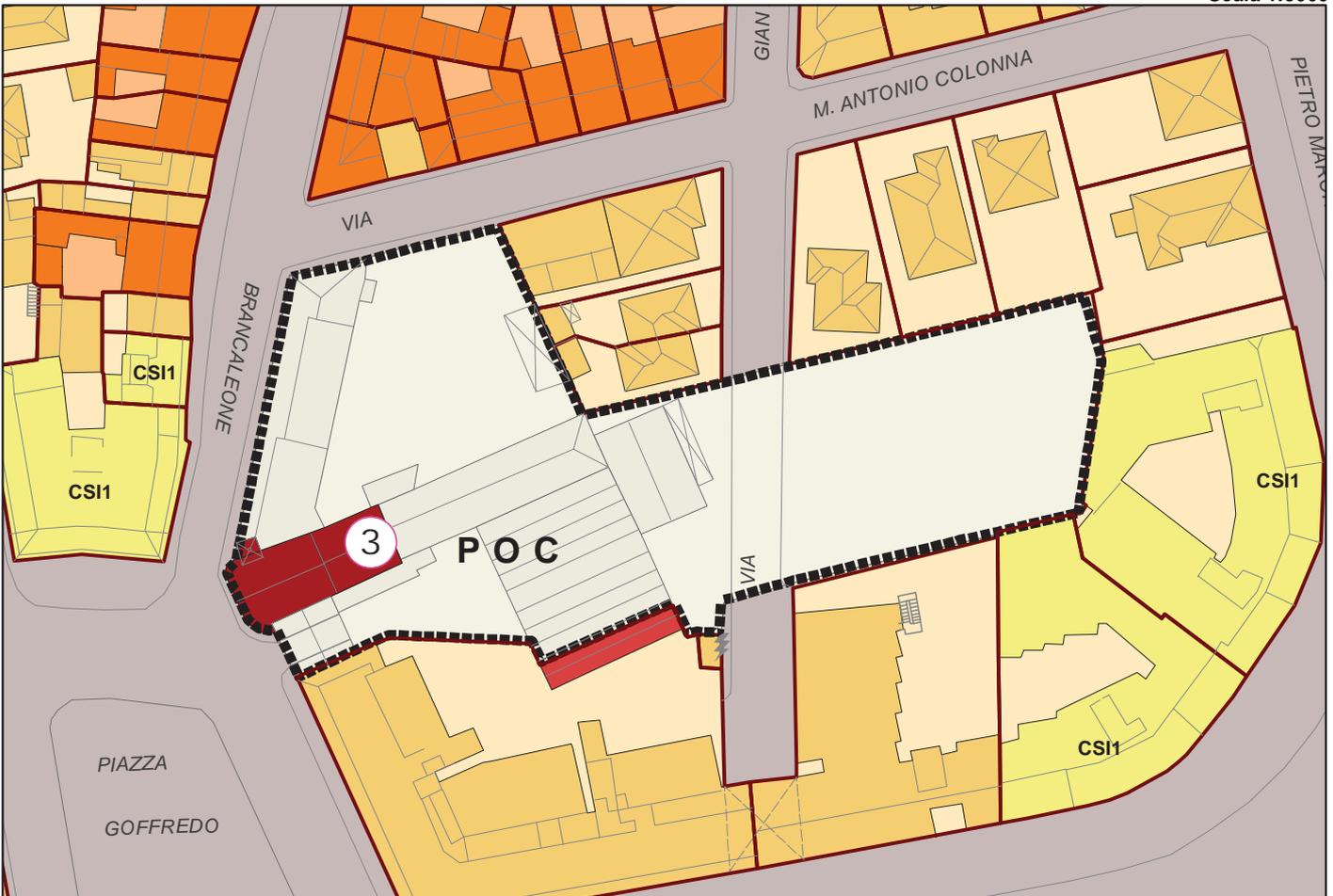
APPROVATO
PUBBLICATO
del 10/03/2011
del 30/03/2011
Delibera di C.C. N. 2397/037
N. 48
B.U.R.

VARIANTE AL RUE DERIVATA DAL POC 2016-2021

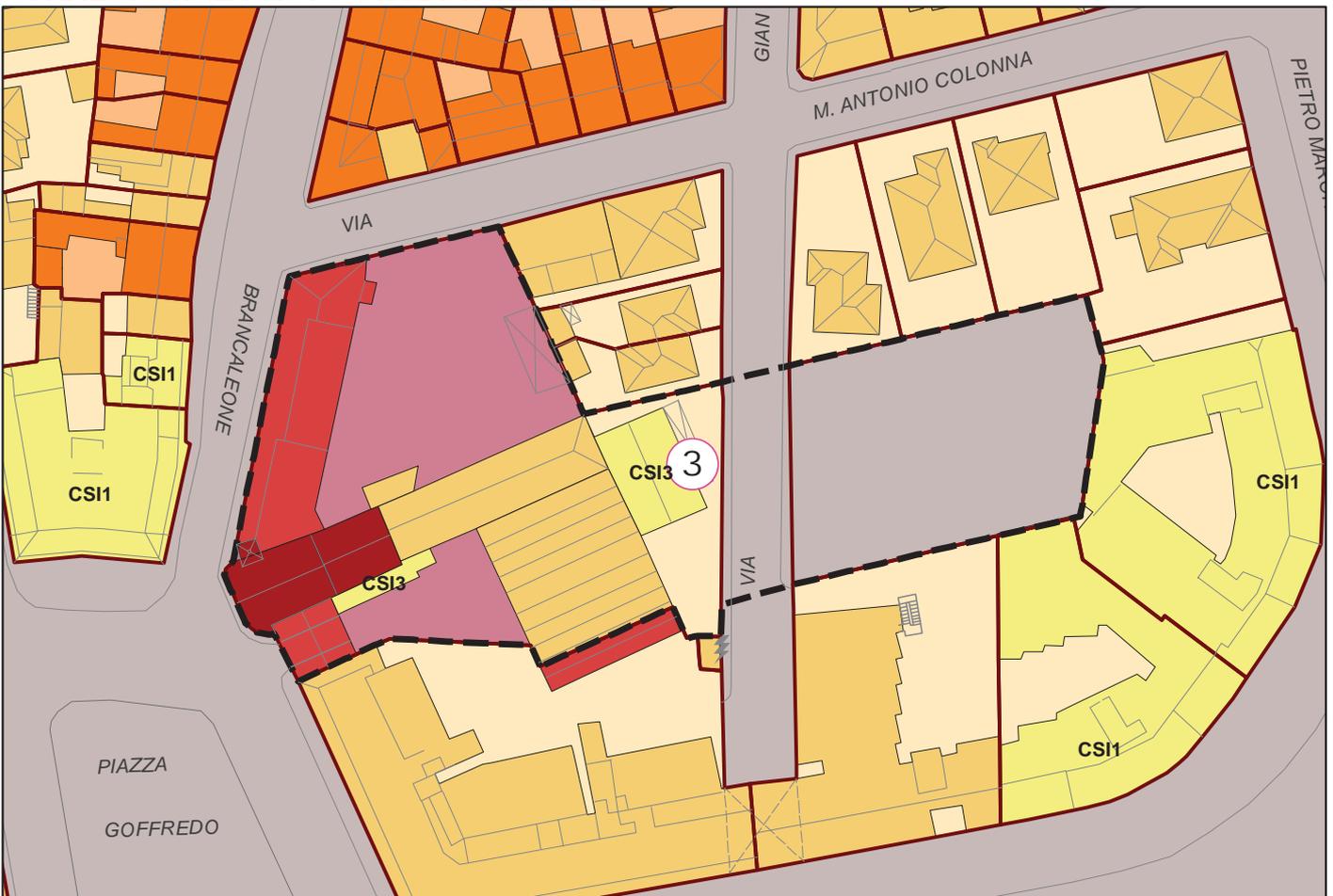
SCHEMA: CS03

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE

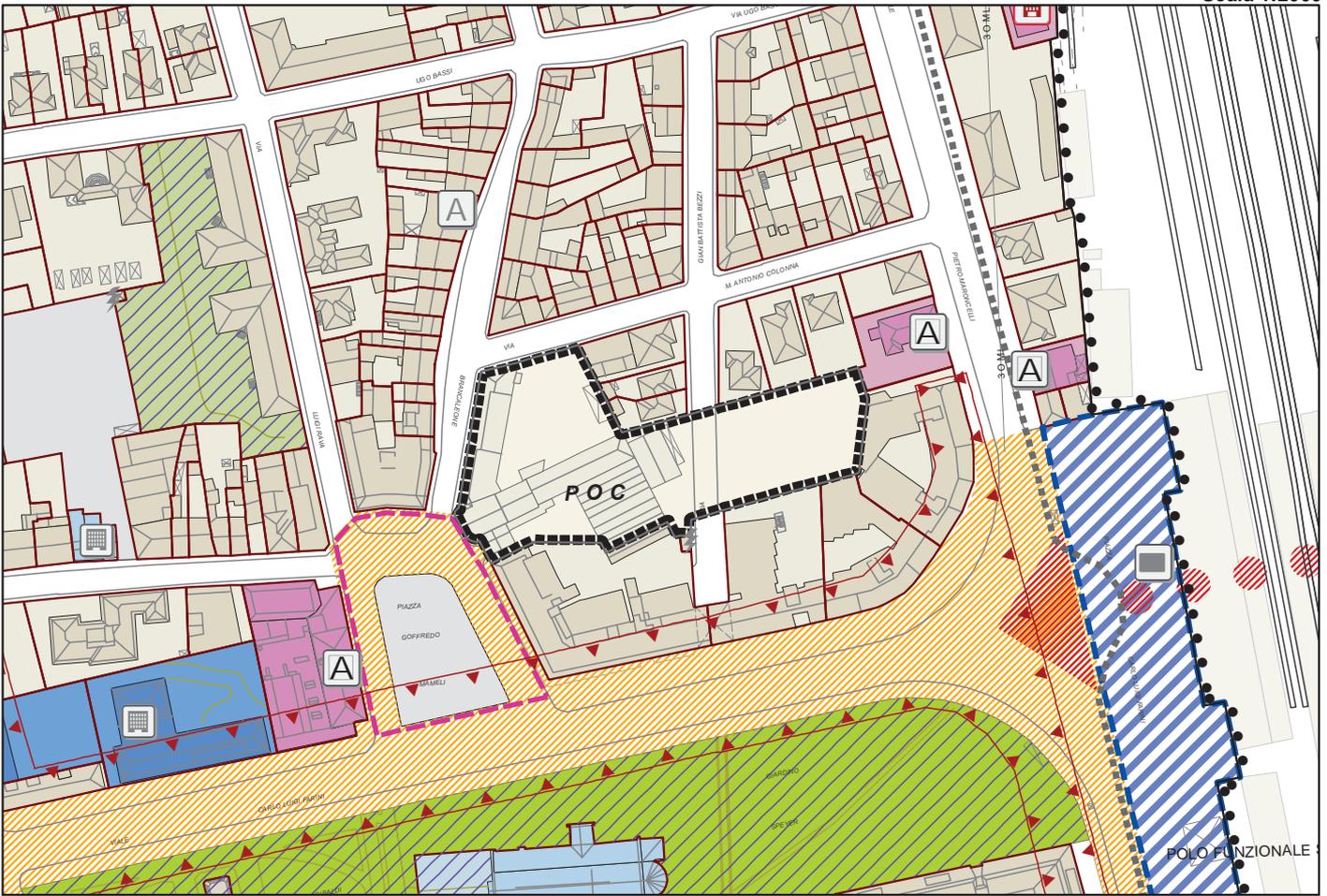


VARIANTE AL RUE DERIVATA DAL POC 2016-2021

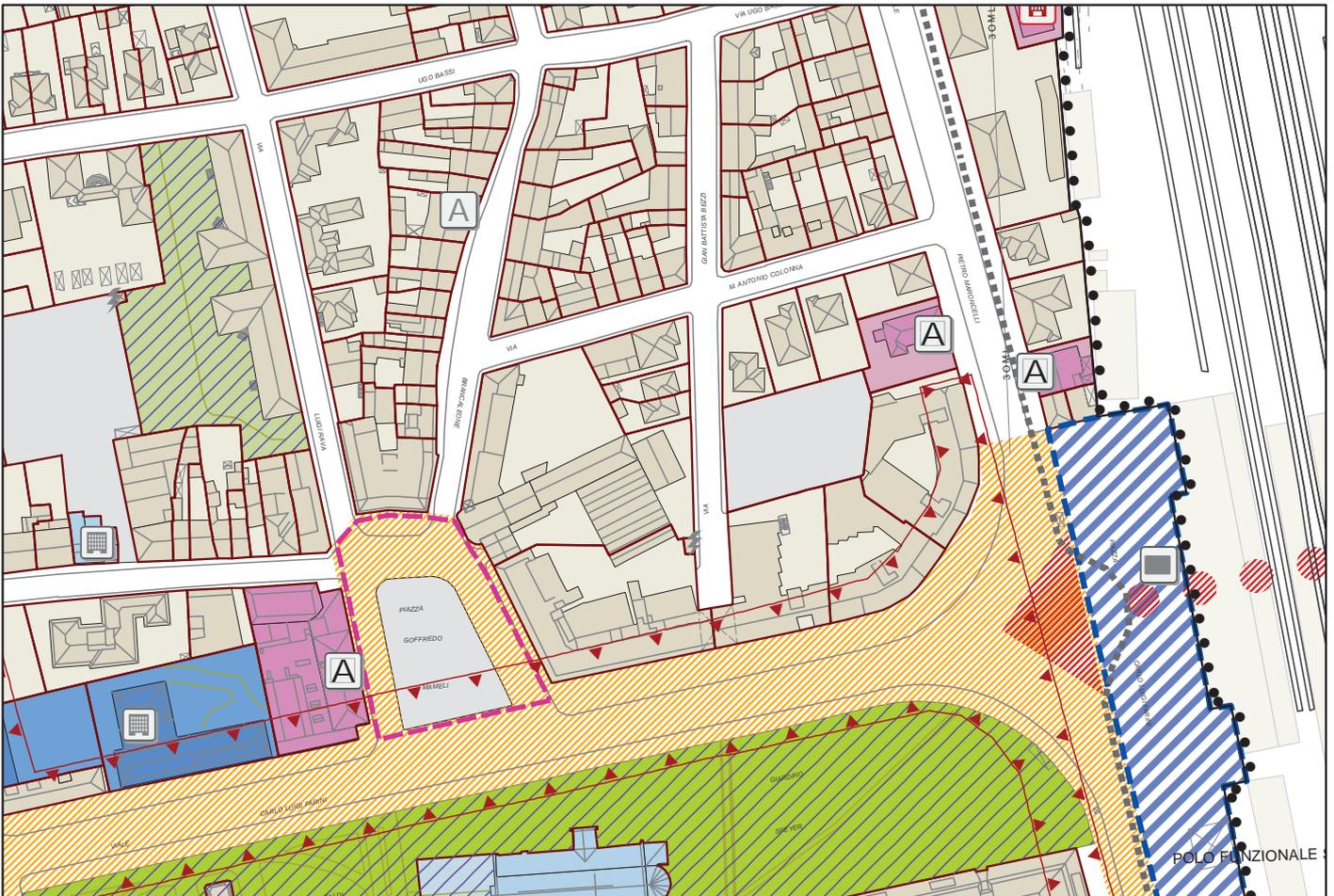
SCHEDA: CS03

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:2000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE



B

	RUE 03	Centro Storico		3		<p>Antico convento di S. Stefano in Balneum Gothorum, ex sede vigili del fuoco – piazza Mameli. La riqualificazione dell'area è soggetta a PU Convenzionato (art.III.1.2 di RUE): Il progetto sulla base di specifica analisi, dovrà prevedere: il mantenimento e la riqualificazione degli edifici di valore architettonico e monumentale e/o documentario; la ristrutturazione/ricomposizione degli edifici recenti; la rimozione degli elementi incongrui con possibile aumento della Sc interna e ricostruzione filologica di eventuali parti demolite e/o crollate. Se è esistente (con possibile aumento della Sc interna) + 50% Vt degli edifici CSI3. USI: Sono consentiti gli usi ammessi nella città storica di cui all'art. VIII.2.2 c5 del RUE 5.</p> <p>Residenza ≤ 70% (max 80%), servizi privati (Spr1-Spr2 (limitatamente alle palestre) Spr3-Spr4-Spr5-Spr6-Spr7), commerciali (C1); Ricettivo (T1), servizi pubblici o di uso pubblico (Spu1-Spu2-Spu3-Spu4). Usi non residenziali nell'ex chiesa compatibili con la salvaguardia dei valori architettonici e l'intervento di restauro: Ai fini della dotazione di parcheggio pubblico o privato nell'area in via Bezzi, attualmente adibita a parcheggio, possono essere realizzate strutture a più piani fuori od entro terra nel rispetto delle distanze e delle prescrizioni del Codice Civile. La riqualificazione del comparto è materia di RUE ed è soggetta a progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. I.9 delle NTA del RUE.</p>	
	RUE 04			1		<p>Il parcheggio multipiano dovrà caratterizzarsi per qualità architettonica e inserirsi armonicamente nel tessuto del Centro Storico. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla relazione del nuovo manufatto con le mura storiche. Sul fronte strada può essere previsto un pubblico esercizio. (H ml.9,00 – Q max 60%).</p>	
3.1	RUE 04		4	2	P	<p>L'uso delle aree libere di proprietà dello Stato di v.le Randi andrà relazionato al recupero della Caserma Dante in Centro Storico.</p>	
	RUE 05			1		<p>Complesso Galletti-Abbiosi: oltre all'attività ricettiva extralberghiera di ostello è ammessa l'attività ricettiva alberghiera ai sensi della vigente normativa regionale (L.R. 16/2004 e relative direttive di attuazione) nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli stabiliti nel provvedimento ministeriale di concessione dei finanziamenti giubilari e previo versamento degli oneri dovuti.</p>	
	RUE 05			2		<p>L'ampliamento dell'edificio esistente dovrà avere la stessa profondità, altezza di gronda e di colmo del tetto dell'edificio di cui costituisce ampliamento.</p>	

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

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

Obiettivi:

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

Usi:

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

Superfici/quantità/indici:

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

Criticità:

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

Prescrizioni:

Attenta sistemazione d'arredo e/o di verde della piazza, con l'eventuale collocazione del parcheggio a piano interrato.
 Valorizzazione della visuale sul complesso monumentale di San Francesco (abside) e riorganizzazione/rimozione dell'ecoarea.
 Risoluzione architettonica/artistica/paesaggistica delle pareti cieche degli edifici prospettanti Largo Firenze.
 Indagini preventive di tutta l'area dal punto di vista archeologico, per verificare la possibilità di ricavare eventuali parcheggi interrati.
 Risoluzione della criticità relativa al completamento del fronte su via Guaccimanni.

Prescrizioni ambientali:

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

Allegati:

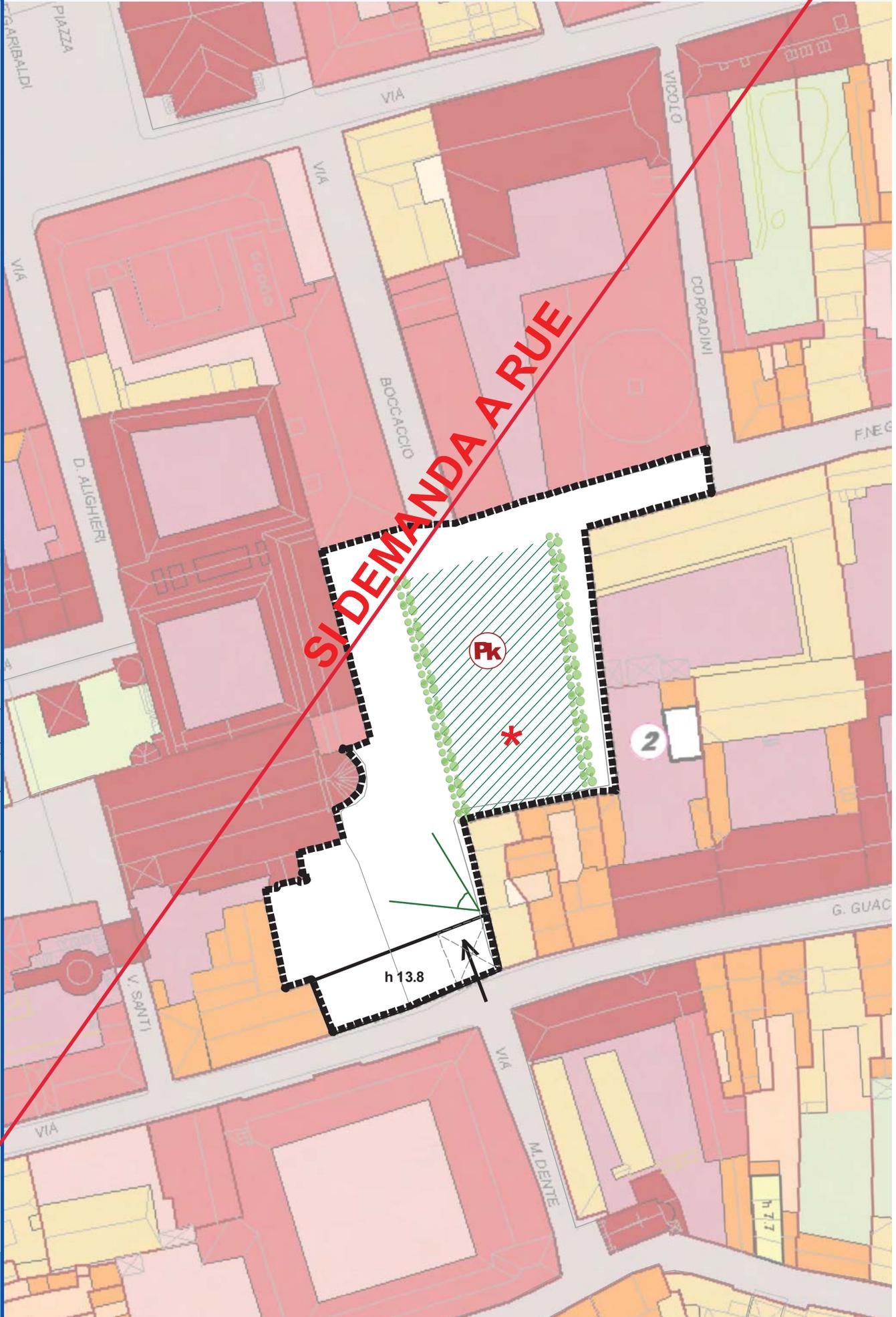
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

SI DEMANDA A RUE

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

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

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



APPROVATO
PUBBLICATO

Delibera di C.C. N. 2397/037
B.U.R. N. 48

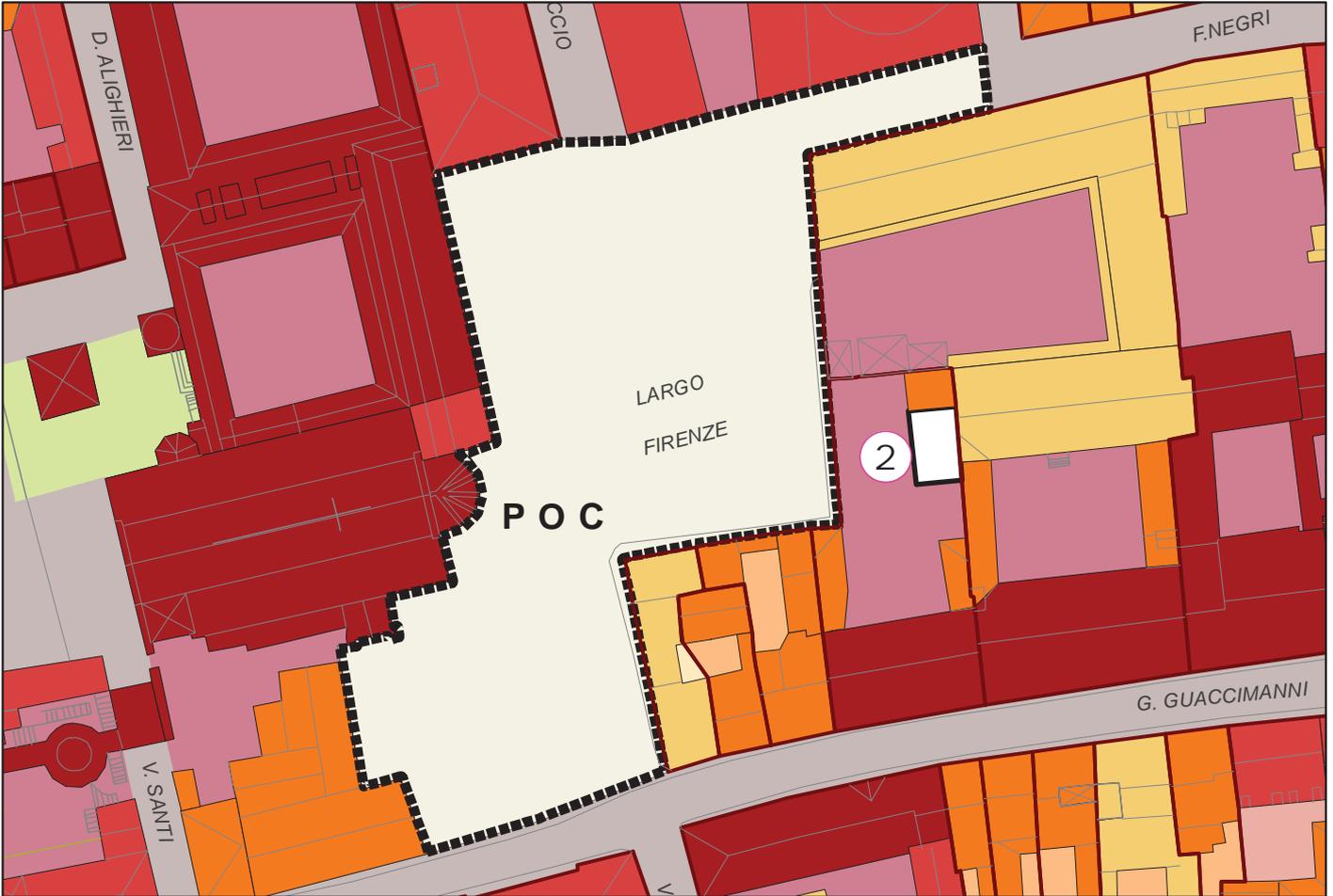
del 10/03/2011
del 30/03/2011

VARIANTE AL RUE DERIVATA DAL POC 2016-2021

SCHEDA: CS04

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE

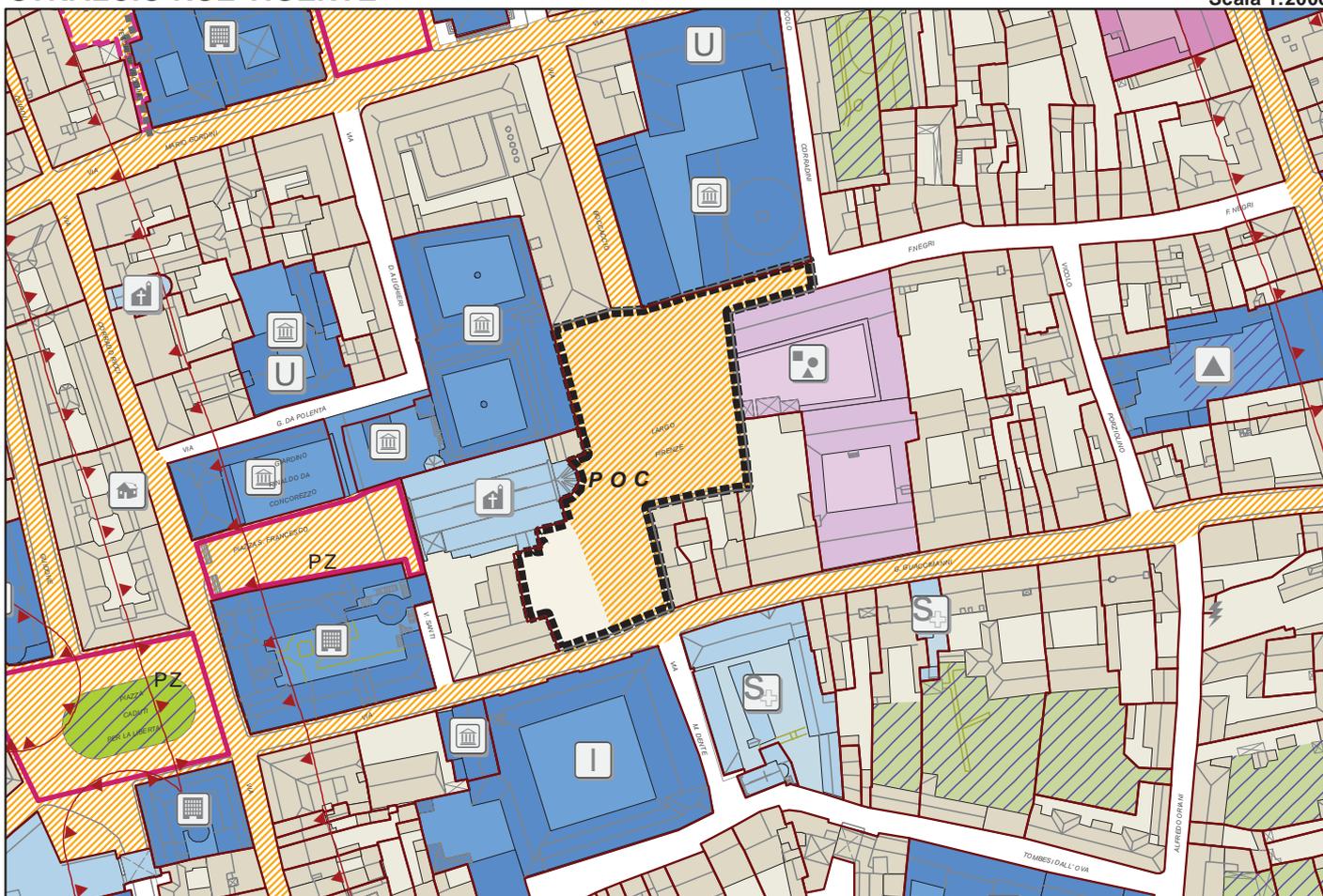


VARIANTE AL RUE DERIVATA DAL POC 2016-2021

SCHEMA: CS04

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:2000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE



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

N. Scheda: **CS05**
 Data ultima modifica: 04/05/2017

Obiettivi:

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

Usi:

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

Sub 1

Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu) - Servizi privati (Spr con esclusione di Spr2, Spr3, Spr6 e Spr8)
 Edilizia sociale (Servizi socio-sanitari, socio-assistenziali - Spu2), garages interrati e/o seminterrati.

Sub 2

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

Superfici/quantità/indici:

Sub 1

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

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

PK pubblico ≥ 50 posti auto (salvo problematiche archeologiche)

Sub 2

Vc ≤ esistente

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

Criticità:

L'area presenta una medio-bassa criticità. Nella zona sono stati effettuati alcuni carotaggi penetrometrici che hanno rivelato una serie di livelli di frequentazione fino alla profondità di 2,50 m; da questa quota, fino a 8 9 m (prof. max. del carotaggio), sono venuti in luce dei depositi che indicano la presenza di un ramo fluviale probabilmente appartenente al canale Lamisa. Si ritiene comunque necessario realizzare indagini archeologiche sull'area per verificare la possibilità di realizzare i parcheggi.

Vedi Elaborato RUE 10.6 "Carta Archeologica".

Prescrizioni:

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

Sub1

Realizzazione della chiusura del fronte su via De Gasperi, garantendo la visibilità del complesso del Duomo e mantenendo il percorso pubblico porticato in continuità con gli edifici adiacenti.

Creazione di una corte interna, ~~ad uso esclusivo della struttura sanitaria, ma~~ propedeutica alla visuale libera.

Valorizzazione e potenziamento della visuale sul complesso monumentale.

~~Demolizione delle superfetazioni, come indicato dalla scheda grafica.~~

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

Prescrizioni ambientali:

Sub 1

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

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

Sub 2

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

Allegati:

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

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

N. Scheda: **CS05**
Data ultima modifica: 03/05/2017

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

Scala 1:1000

