



**COMUNE DI RAVENNA**  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

**SEDUTA DEL : 03/07/2017**

inizio seduta ore: **14:50**

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
<b>M. TURCHETTI</b>		14:25	18:00
<b>A. ANCISI</b>		14:55	18:00
<b>L. MARGOTTI</b>		14:30	18:00
<b>G. RAMBELLI</b>		/	/
<b>G. MINGOZZI</b>		15:04	17:00
<b>D. PERINI</b>		14:25	18:00
<b>M. MAIOLINI</b>		15:04	18:00
<b>S. GARDIN</b>		/	/
<b>A. ANCARANI</b>		15:34	18:00
<b>V. VERLICCHI</b>		14:25	18:00
<b>M. MANZOLI</b>		14:58	18:00
<b>M. ALBERGHINI</b>		/	/
<b>M. MANTOVANI</b>		14:25	17:50

**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. D. Bartolini per lista per RA, Sig. Ticchi per la Pigna, Geom. V. Calistri per Cambierà,

**Ordine del Giorno della seduta:**

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. POC 2016-2021:
  - 2.1. prosecuzione illustrazione schede 2° POC 4a - Città storica;
  - 2.2. illustrazione schede 2° POC 4b – Città da Riquilificare
3. Varie ed eventuali

**Approvato in data:**

**La Segretaria**

Arch. R. Bendazzi

**Il Presidente**

Arch. M. Turchetti



COMUNE DI RAVENNA  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

SEDUTA DEL : 03/07/2017

inizio seduta ore: **14:50**

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
<b>M. TURCHETTI</b>		14:25	18:00
<b>A. ANCISI</b>		14:55	18:00
<b>L. MARGOTTI</b>		14:30	18:00
<b>G. RAMBELLI</b>		/	/
<b>G. MINGOZZI</b>		15:04	17:00
<b>D. PERINI</b>		14:25	18:00
<b>M. MAIOLINI</b>		15:04	18:00
<b>S. GARDIN</b>		/	/
<b>A. ANCARANI</b>		15:34	18:00
<b>V. VERLICCHI</b>		14:25	18:00
<b>M. MANZOLI</b>		14:58	18:00
<b>M. ALBERGHINI</b>		/	/
<b>M. MANTOVANI</b>		14:25	17:50

**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. D. Bartolini per lista per RA, Sig. Ticchi per la Pigna, Geom. V. Calistri per Cambierà,

**Ordine del Giorno della seduta:**

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. POC 2016-2021:
  - 2.1. prosecuzione illustrazione schede 2° POC 4a - Città storica;
  - 2.2. illustrazione schede 2° POC 4b - Città da Riquilificare
3. Varie ed eventuali

Approvato in data: 08/08/2017

La Segretaria  
Arch. R. Bendazzi

Il Presidente  
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **14.50**

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: non ci sono verbali delle sedute precedenti da approvare.

**Punto 2 dell'ordine del giorno:** prosecuzione illustrazione schede 2° POC 4a - Città storica;  
Il Presidente lascia la parola all'Assessore per l'illustrazione degli argomenti all'odg

**Il presidente passa direttamente la parola all'Arch. Proni che riprende l'illustrazione delle schede della città storica dalla scheda CS06 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 lascia la parola ai commissari.

**Margotti:** considerato che ci sono tre subalterni distinti di cui uno già completato, volevo capire se è possibile rimandare al RUE le restanti parti da completare di questa scheda? Questo al fine di accelerare e ridurre i tempi.

**Proni:** di fatto è come se fosse già tutto a RUE, il sub 3 è già attuato (quindi gli eventuali successivi interventi sono di tipo diretto), nei restanti sub, solo per interventi rilevanti relativi alle parti esterne (sugli edifici, chiesa, convento o edificio lungo via Rasponi), va fatto un PUA, anche perché sono di proprietà differenti. Di fatto però, considerato che si tratta di edifici di valore storico architettonico monumentale, difficilmente ci saranno interventi rilevanti sulle parti esterne pertanto si applica la norma successiva che, per i comparti 1 e 2, prevede il PU (intervento diretto previo progetto unitario assistito da atto d'obbligo o convenzione) .

I proprietari sono due: provincia per una parte del quadrilatero e la corte, mentre la chiesa e una parte del chiostro, più la parte verde è dei frati.

C'è una parte di pk nel sub 1 riservata ai frati, in quanto in proprietà privata.

**ore 14:55** entra il commissario Ancisi

**ore 14:58** entra il commissario Manzoli

**Turchetti:** chiederei di descrivere meglio la scheda, chiarendo di cosa si tratta della parte bianca intorno al tratteggio del pk, inclusa in parte nel sub 1 ed in parte nel sub 2.

**Proni** illustra a video il perimetro dei subcomparti come da scheda (il colore non risulta evidente a video) e specifica che sono bianche le aree di pertinenza che risultano libere da elementi di valore (edifici o verde).

**Turchetti:** l'attuale perimetro del parcheggio corrisponde ai perimetri individuati?

**Proni:** no non è corrispondente, il parcheggio arriva oltre.

**Proni prosegue con illustrazione della scheda COS07 ambito EX CINEMA ROMA con l'ausilio della proiezione della scheda comparata evidenzia le modifiche proposte da questo POC, per come precedentemente trasmesse ai commissari ed allegate al presente verbale.**

Il presidente sentita l'illustrazione lascia la parola ai commissari.

**Turchetti:** è stato cancellato "*attraverso la realizzazione di un percorso pedonale...*" perché? è già realizzato?

**Proni:** è stato cancellato perché di difficilissima realizzazione passando all'interno del comparto, l'unico modo per farlo è portarlo all'esterno del comparto.

**Turchetti:** il potenziamento dei pk a servizi del centro storico, è sempre nel sub 1?

**Proni:** sì, è riferito al pk esistente anche se è stato fatto resta un obiettivo del comparto.

**Mantovani:** chiedo se è possibile lasciare il percorso pedonale protetto nella scheda? perché abbiamo da una parte un parcheggio e il collegamento pedonale verso il centro, dall'altra parte c'è Santa Teresa, insomma del movimento di persone a piedi ce n'è! un percorso protetto in una qualche forma sarebbe opportuno!

**Proni:** possiamo lasciarlo scritto e tentare di metterlo all'interno, almeno per una parte, anche se è davvero difficile. Possiamo verificare, effettivamente un percorso protetto servirebbe.

**Perini:** si potrebbe mettere il percorso dentro al pk?

**Proni:** Li è difficile

**Preini:** io però quello lo lascerei, dobbiamo pensare prima ai pedoni. Il pk protetto va lasciato eliminando le barriere architettoniche che ci sono, si toglierà qualche posto auto

**Proni:** la speranza che nel sub 2 venga fatto il percorso sta nel fatto che venga presentato il PUA, perché col intervento diretto possono arrivare fino alla ristrutturazione senza fare PUA, ma con interventi diretti evitano il problema del percorso pedonale. Lo dovranno fare solo un domani volessero fare interventi più radicali.

**Ancisi:** su quelle schede che abbiamo esaminato fin ora ed esamineremo oggi, non consideriamo chiusa la discussione!!! e se volete vi posso anche dire dove non consideriamo chiusa la discussione!

La nostra linea di orientamento è la congruità dell'interesse pubblico ed alla luce di questo indirizzo riteniamo di dover ridiscutere ex Amga e Largo Chartres, perché possiamo essere nella legittimità, ma l'interesse pubblico ci deve essere.

**Turchetti:** premesso che comunque la discussione non è chiusa, perché questa è solo una prima presa visione delle proposte degli uffici, che poi verranno seguite da eventuali osservazioni ecc...

**Natali:** ricordiamo che non si tratta di art. 18, e vanno temperati anche gli interessi legittimi dei privati, ovviamente senza andare a ledere l'interesse pubblico.

**Proni prosegue con illustrazione della scheda COS08 ambito CASERMA DANTE ALIGHIERI 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.**

**Ore 15:14** esce il commissario Perini

**Calistri:** valutare le schede della città storica non è facile, forse solo l'ufficio è in grado di avere tutto il quadro. Ancora di più in visione della nuova LR che ne prevede l'eliminazione o meglio, resteranno in vigore fino alla redazione del PUG, ma la loro attuazione sarà il nuovo accordo operativo con dei tempi serratissimi, per questo ritengo importante la valutazione di queste schede, in quanto immagino resteranno a traccia per l'accordo operativo.

Abbiamo sentito che le differenze principali siano negli usi consentiti. Sono rimasti il T1 (strutture ricettive alberghiere) e SPU (servizi pubblici o di uso pubblico) eliminando una serie di possibilità quali uso abitativo esercizi di vicinato, servizi privati ed anche i parcheggi auto silos. Il filo conduttore delle schede esaminate fin ora era di renderle il più possibile flessibili e non limitarne le possibilità, chiedo quindi :

1. perché qui siamo andati a ridurre gli usi consentiti? anche considerando la consistente superficie complessiva della scheda!
2. rimangono confermati gli edifici di valore storico e rimane confermata anche la possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici privi di valore, per una superficie complessiva 6670mq con la particolarità che viene chiamata di riserva attuabile solo se i sondaggi gli scavi archeologici ne dimostrino la compatibilità. Perché non si sono fatti i sondaggi per togliere questa incertezza in modo da saperlo prima? Per gli investitori è una cosa importante da sapere!
3. nel caso fosse impraticabile fare i sondaggi preliminari (considerando: costi e/o il fatto che il Comune non è ancora in possesso dell'area), si può fare qualcosa per togliere l'incertezza? Secondo me, si potrebbe inserire nella scheda una potenzialità edificatoria dovuta alla demolizione di manufatti privi di valore inferiore a quella di 6670mq! in questo modo rimaniamo (si veda la scheda grafica) come costruzioni allineati solo sulla direttrice prevalente di giacitura (quella che è in alto con le frecce). Bisogna tener conto anche che sono edifici che presumibilmente arriveranno al Comune dal Demanio (visto gli altri casi simili in Italia) a costo zero. Edifici sui quali (parlo di quelli privi di valore), penso che nessuno abbia mai pagato oneri di urbanizzazione, quindi se andiamo a costruire meno mq di quelli che sono effettivamente quelli esistenti, non penso che nessuno abbia niente da dire. Questo consentirebbe di avere la parte inferiore tutta da dedicare al parco archeologico.

**ore 15:23** rientra il commissario Perini

4. abbiamo sentito, nella Commissione scorsa, la preoccupazione di alcuni consiglieri sul risultato non sempre ottimo del restauro delle antiche mura, qui non si tratta solo di mura antiche, ma molto di più, si tratta dell'attuazione di un parco archeologico, quindi il dubbio che era sorto (sul buon esito del restauro delle mura) è ancora amplificato, questo sempre che rimanga il parco archeologico all'interno della scheda del POC. Come si può spezzare questo legame fra queste potenzialità edificatorie concesse a fronte del fare il parco archeologico? secondo me si potrebbero dividere in

due. Abbiamo una carta archeologica che ci dice che lì abbiamo una potenzialità e se crediamo alla carta archeologica, perché non stralciare l'area, circa metà comparto e puntare decisamente ad un parco archeologico senza l'incombere di questi 6670mq? Una volta stracciata l'area del parco, la parte rimanente degli edifici storici, potrebbe essere, secondo me, demandata a RUE con tutti i vantaggi di semplificazione che questo comporta. Si può valutare questo?

Se rimanesse tutto come definito nella scheda, quindi senza queste idee che mi sono permesso di riportare qui in commissione, volevo far notare due cose importanti:

- secondo me è rimasta un'imprecisione nel punto intitolato criticità che cita "*sebbene non siano noti dati archeologici riferibili alla zona*" andrebbe tolto, in quanto leggendo la scheda RA74 c'è stato un rinvenimento proprio in coincidenza della caserma, quindi non è vero che non è mai stato rinvenuto niente;
- sempre nel paragrafo delle criticità si dice: "*sono obbligatori saggi archeologici preventivi da parte di personale specializzato*" e fino qui va bene poi dice: "*qualora si intervenga in interrato*" se si lascia così, senza togliere le parole "*qualora si intervenga interrato*" è chiaro e, molto probabile, venga fatto un progetto dove non sono previsti interrati, quindi sondaggi, perché scritto così sembrano obbligatori solo se vi sono interrati! Come dicevo bisogna fare molta attenzione a tutte le frasi della scheda, perché con l'approvazione della legge urbanistica regionale non ci sarà molto più tempo per tornarci sopra.

**Maiolini:** relativamente agli usi sono state tolte troppe possibilità sono restati solo strutture ricettive alberghiere T1, servizi pubblici o di uso pubblico SPU e verde pubblico, parcheggi di uso pubblico SM4 oltre al parco archeologico, non vedo la necessità di togliere tutti gli altri usi! Volevo capire perché ed evidenziare che non sono d'accordo.

**Del Conte:** su questa scheda in effetti sino intervenuti diversamente rispetto alle altre. Si è intervenuti volendo sviluppare quelle che secondo noi sono le peculiarità che l'area esprime e per le quali ci sembra particolarmente adatta! Vista la peculiarità di questa area, dei fabbricati di grande valore che ci sono, per la potenzialità che l'area esprime, abbiamo ritenuto che potesse essere adatta a funzioni alberghiere di alto livello o utilizzi pubblici di interesse per la città, e prevedere residenze intensive non ci sembrava coerente per un'area con queste vocazioni e con questo presunto valore archeologico.

Ad oggi l'area è del demanio militare, per questo noi non siamo in grado di fare i sondaggi archeologici e le stesse carte non danno certezze in merito alle sotto presenze. Il vincolo di 6670mq nasce da quello che la legge prevede, ci sono dei volumi e delle superfici esistenti, regolarmente concessionate, di conseguenza c'è un diritto acquisito da recuperarle nel momento in cui vengono demolite, però a fronte di un reale interesse archeologico, constato con una reale presenza di ritrovamenti, a questo punto andrà messo in discussione.

Ritengo che costruire un qualunque fabbricato in quell'area senza eseguire nessun tipo di scavo sia pressoché impossibile, quindi direi che il pericolo sia proprio scongiurato.

Il tema è stato quello di pensare che un'area di questo tipo possa essere un potenziale e fare un passo indietro rispetto al concentrare grandi quantità di residenza, vedendo quest'area con un'altra vocazione.

**Proni:** per quanto riguarda le frasi da cancellare: sono d'accordo nel cancellare la frase "*sebbene non siano noti dati archeologici riferibili alla zona*" perché in effetti qualcosa all'oggi sappiamo; poi anche la frase "*qualora si intervenga in interrato*" va bene eliminarla, l'avevamo lasciata solo perché si intendevano come interrato anche scavi per fondazioni, reti tecnologiche, e simili perché di scavi anche se piccoli se ne fanno sempre. Va bene che resti solo "*Sono pertanto obbligatori saggi archeologici.*"

**Perini:** comunque scordatevi che lì non ci sia nulla!!! lì sicuramente c'è qualcosa, siamo dentro alle mura, scordatevi che ci sia qualcosa che si possa aprire e chiudere e farci un palazzo sopra, questo è inimmaginabile.

**Del Conte:** considerata l'alta probabilità di trovare dei resti importanti, stiamo appunto rivedendo la scheda per andare in direzione di maggiore tutela, inserendo tra gli obiettivi la tutela archeologica e l'indicazione di parco archeologico.

**Margotti:** su questa presa di coscienza delle potenzialità dell'area, siamo molto soddisfatti. L'inserimento di tutela archeologica e parco archeologico tra gli obiettivi, l'eliminazione di certi usi (mi lascia stupito l'intervento di cambierà in merito) ci soddisfa.

**Turchetti:** concordo con Margotti sul fatto che qui sia stata fatta una scelta politica netta e decisa, è una chiara intenzione dell'amministrazione di cambiare registro rispetto a quanto immaginato precedentemente. In merito agli usi concordo sull'eliminazione dell'uso abitativo, ma si può vedere se allargare le maglie sugli altri usi per non essere troppo rigidi e per dare un pochino più di possibilità alle sinergie economiche, eliminare completamente gli esercizi di vicinato o i servizi privati non so se sia giusto.

Qualora non si riuscisse a sfruttare la superficie di 6670mq è prevista una perequazione in merito? Oppure no?

**Proni:** al momento non è prevista perequazione.

**Ancisi:** vorrei sapere i 6670mq eventuali (improbabili), che destinazione avrebbero?

**Proni:** servizi pubblici e strutture ricettive alberghiere nell'esistente.

**Ancisi:** in ogni caso questa volumetria sembra troppa anche a me rispetto ad un equilibrio. Però rilevo che se quello che scritto qui fosse stato fatto come scritto anche su piazza Kennedy, si sarebbe capito prima quello che si sarebbe potuto fare.

In merito alla frase "*Sono pertanto obbligatori saggi archeologici*" (a parte che vorrei vedere, sono obbligatori per legge!) quello che vorrei sollevare io è la questione della profondità degli scavi, se questi scavi sono come quelli di Sant'Agnesa e degli Orti Rasponi, dove si è arrivati a 3,90 si arriva al max all'età medioevale, ma tutti gli studi effettuati fin ora danno da pensare che qui ci siano resti dell'età romana!

Io sono per aggiungere che gli scavi "**arrivino all'accertamento di resti dell'età romana**" (anche se si potrebbe arrivare anche prima) e comunque non meno di 8 metri! Come è stato scavato alla banca popolare o il livello della Domus di pietra.

Comunque avete fatto un passo avanti, (mettere un pk lì sarebbe stato un delitto), ma è chiaro che bisogna essere sicuri che venga rispettata l'area archeologica.

**Mantovani:** io non sarei per riallargare le maglie degli usi, io non vedo che ci stiano nemmeno i servizi privati, per come impostato.

Nel T1 è previsto anche qualcosa di legato al commerciale?

Rispetto alla scheda, volevo capire quant'è la superficie esistente che si somma eventualmente ai 6670mq?

**Perini:** il consigliere Ancisi sa benissimo qual'era la storia dei tappeti di pietra! L'allora assessore era anche il direttore dei lavori!

La mia preoccupazione non è che la soprintendenza dica che le parti sottoterra si mantengono meglio (vedi ponte di Augusto) perché mi auguro che i nostri nipoti prima o poi facciamo la scelta di scoprire queste bellezze, a me preoccupa che li vada costruito, non che resti sottoterra!

**Ancisi:** concordo con la Mantovani, se manteniamo la destinazione ricettiva eventuali negozi connessi sono possibili. Io trovo giusto che se ci sono delle potenzialità commerciali devono essere di un certo livello e di una certa qualità di servizio rivolte agli ospiti dell'albergo.

Vorrei chiedere un piacere per il futuro, se accompagnaste queste schede con un piccolo resoconto sommario che contenga quali sono le modifiche sostanziali e il senso politico della proposta, perché sarebbe d'aiuto.

**Mingozzi:** io sono di parere opposto, noi stiamo parlando solo in teoria, abbiamo fatto per 3 anni incontri con l'Agenzia del Demanio appositamente costituita dallo stato per sbloccare alcuni progetti, oggi stiamo ragionando come se nessuno dovesse investire. Se vogliamo la rinascita della zona, dobbiamo lasciare le maglie più aperte possibile e dare più possibilità di intervenire per esempio nell'area dell'ex missilistica dove essendoci già i missili sotterrati è difficile che si trovino resti archeologici! Semmai le difficoltà ci possono essere solo sulla parte storica quella in fregio a via Nino Bixio.

Il complesso di iniziative che vertevano sul rilancio la caserma Alighieri non sono in grado di supportare questo tipo di scheda, quindi io non la approvo, perché questo è un invito a non fare nulla, non ci sarà nessuno che si prenda la briga. Noi così blocchiamo tutto, io sfido chiunque a fare una proposta sulla ex caserma con questa scheda! Se continuiamo a mettere vincoli, poi finiamo che la caserma comincia a crollare! Io non sono d'accordo con la mania di vincolare, bisogna dare la possibilità alle proposte dell'imprenditoria. Sono dell'idea che se ci vole un incentivo immobiliare va messo dove possibile e dove serve, ma se serve, serve... con tutti questi vincoli tra 15 anni avremo ancora la caserma così!!! alla fine rimpiangeremo quel giorno in cui non abbiamo invitato un po' di gente a interessarsene anche con un carattere imprenditoriale.

**Ticchi:** il consigliere Mingozzi mi ha anticipato, le osservazioni che ha appena fatto sono tutte condivisibili. Pongo una cosa in generale, su tutte queste schede, abbiamo notato che molte riprendono di fatto le schede precedenti, ma la situazione in questi anni non è cambiata. Purtroppo gli interventi non sono stati effettuati, per cui penso che soprattutto in un mare di questo tipo sia giusto cercare di avere manifestazioni d'interesse da parte dell'imprenditoria, perché altrimenti con un vincolo così rigido sarà difficile fare anche un albergo, quindi mi associo totalmente a quanto detto dal consigliere Mingozzi.

**Maiolini:** la nostra proposta è di scorporare e demandare a RUE il costruito dove c'era la caserma, mentre nell'altra zona se ci si crede veramente facciamo il parco archeologico! se un comune veramente crede al fatto che lì ci sia qualcosa e vuole creare qualcosa, allora fa così!

**Turchetti:** in una città che ha oltre duemila anni di storia sappiamo tutti che sotto c'è qualcosa ovunque, però credo ci siano zone più delicate e altre meno e credo che la scheda faccia questo individuando proprio specificatamente l'area come parco archeologico, credo anche che gli interventi devono essere sostenibili in tutti i sensi.

Queste schede non devono incentivare gli interventi, ma regolarli, non vincolarli!

Gli art. 18 sono contrattazioni con i privati, ma in questo caso non è così, ci deve essere un'idea politica di che cosa l'amministrazione pensa di ottenere da quest'area, poi chi di dovere (il privato o l'ente o il pubblico che è proprietario dell'area) deve intervenire in questo senso.

Io chiedo un ampliamento degli usi nel senso di aprirsi anche a servizi privati cercando di dare più possibilità. Chiedo: si potrebbe fare un museo privato?

**Proni:** sì, sono inclusi negli usi previsti.

**Ancisi:** l'appello per il privato è dato dall'albergo che si può fare sull'esistente. Salvaguardando la parte monumentale (esistente in superficie) lo si persegue, naturalmente con l'interesse privato, proponendo un investimento interessante. Se Ravenna deve proiettarsi verso il turismo, così come ci dice tutti i giorni l'assessore Costantini, chissà quante domande ci saranno per fare un albergo in questo luogo così prestigioso. Ma qui si discute della parte non edificata! Se poi quell'area può essere ulteriormente valorizzata in base a quanto si troverà e alle risorse (poi si vedrà), non contrasta col fatto che quello presentato potrà essere raccolto come possibilità imprenditoriale.

**Perini:** io seguo la linea Mantovani. Perché certi alberghi a Taormina preferiscono essere vicino al supermercato o vicino ad una zona archeologica???!!!! anche l'albergo avrà sicuramente un suo vantaggio!! Non ho capito che problema c'è con un vincolo, il problema vero è che la gente non investe (pensiamo all'ex struttura dell'Enel in pieno centro anche quello doveva diventare albergo). Io non so quante persone oggi abbiamo i soldi per investire in una struttura del genere, quindi non è un problema di vincoli o non vincoli, il problema è che oggi non ci sono i soldi, però la zona archeologica va tutelata.

Lì Roncuzzi fece dei sondaggi e scoprì un anfiteatro romano, per cui provate ad immaginare se ci fosse uno scavo ben fatto che importanza avrebbe quella zona anche per un eventuale albergo!!!

**Del Conte:** in merito all'approfondimento degli scavi: non possiamo mettere nella scheda delle profondità a cui attestarsi lasciamo alla SBAP i suoi ruoli, rispettiamo la legge, non siamo noi ad imporre una profondità. Noi oggi non possiamo sviluppare un progetto, ma la volontà di lasciare questi usi è stata una scelta della giunta di dare un indirizzo di sviluppo per la grande vocazione dell'area.

Pensare di dividere l'area in due ora, che non abbiamo ancora i sondaggi archeologici, non ci sembra corretto perché comunque nei fabbricati esistenti si può intervenire fino all'intervento di restauro, mentre la riqualificazione dell'area con potenzialità archeologica deve trovare riscontro economico nell'investimento sugli edifici esistenti. Gli interventi nell'area archeologica devono trovare riscontro economico.

In merito ai 6670mq che si danno come possibilità di edificare, si potranno realizzare qualora ci siano parti dove non risultino reperti, vi si potrà realizzare la capacità prevista, ma oggi non siamo in grado di dirlo.

Per quanto riguarda gli usi e la possibilità di aprire da altre funzioni: era un aspetto che è stato considerato, ma nell'ottica di una grossa struttura alberghiera si è pensato che comunque all'interno ci sarebbe stata la possibilità fare alcune cose, per questo sono state escluse nello specifico, non si voleva creare situazioni puntuali non a gestione unitaria.

La superficie dei fabbricati esistenti: indicativamente siamo sui 9.500mq circa, più i 6670mq.

**Ancisi:** consiglieri all'assessore di non imbarcarsi in questioni di legittimità che in caso sono verificate coi dirigenti. Quello che metterò nel emendamento sarà un livello minimo, qui non si vuole imporre niente alla sovrintendenza se volesse indicarne una maggiore ne ha tutta la facoltà, ma se volesse scavare meno noi dobbiamo prescrivere di più e ne abbiamo l'autonomia! Perché veniamo dall'esperienza di piazza Kenney! Dobbiamo prescrivere quello che è conveniente rispetto a quello che si può trovare lì sotto.

Io farò un emendamento in merito.

**Turchetti:** è legittimo che lei non si fidi dall'assessore, ma dalla mia esperienza le dico che non è legittimo perché qualora ci sia un bene vincolato archeologicamente o architettonicamente il proprietario ne è proprietario, ma non ne dispone, per cui il comune anche se proprietario dell'area, non può dire io voglio scavare fino a 10 metri, se la sovrintendenza dice no tu non scavi sennò distruggi, allora non si può!

Gli scavi archeologici sono comunque sempre distruttivi, per scoprire la Ravenna romana bisogna passare dalla Ravenna medievale e vuol dire che quella medievale va distrutta.

**Proni prosegue con illustrazione della scheda COS09 ambito EX FALEGNAMERIA COMUNALE per la quale con l'ausilio della proiezione della scheda comparata evidenzia ai commissari le modifiche proposte da questo POC, che prevedono solo una riscrittura in maniera più chiara di quanto già previsto dal I POC e l'aggiunta di una prescrizione della sovrintendenza rispetto ad un mosaico parietale, per come precedentemente trasmesse ai commissari ed allegate al presente verbale.**

Il presidente sentita l'illustrazione lascia la parola ai commissari.

**Ancisi:** autosilo? Fino ad una certa misura mi sarebbe andato bene (ed è tra le cose che sostengo), ma ad un solo piano, perché stando al contesto non si può pensare a farne di più, si può dire anche questo nella scheda?

**Truchetti:** h max 4,7 sono due piani fuori terra, Pt e 1 Piano con tetto praticabile.

**Proni:** dalla strada non si vede l'autosilo, ma un edificio in continuità col fronte edificato, apparentemente coi caratteri residenziali della strada. In sostanza una ricucitura dal fronte.

**Turchetti:** perché è stata perimetrata una parte di via Renato Serra e l'imboccatura di via Pascoli?

**Proni:** la perimetrazione è prevista proprio per riqualificare ed intervenire, se necessario, anche in quei tratti di strada.

**Ancisi:** se fosse una stecca ininterrotta non mi sembra coerente col tipo di edilizia della strada, è possibile dopo intervenire su questo? È il comune che interviene? Si può dire che tipologia di edificazione fare?

**Proni:** sarà il PUA a definire le tipologie, la riga non vuol dire che deve essere per forza una stecca.

**Proni prosegue con illustrazione della scheda COS10 ambito EX MACELLO per come precedentemente trasmesse ai commissari ed allegate al presente verbale, che risulta confermata totalmente in quanto c'è un PUA già presentato.**

Il presidente sentita l'illustrazione lascia la parola ai commissari.

**Giusti esperta per PRI:** rappresento ave Ravenna e ricordo che sono una persona libera non legata a nessun partito politico e non ho paura!

Rispetto al macello vi presenterò gli scavi dell'ing. Roncuzzi e le schede presentate alla soprintendenza archeologica. Lì c'è una necropoli che parte da Classe ed arriva a via Sant Alberto passando dalla stazione. Quindi lì sotto come si tocca il terreno già ad 1,50 m ci sono insediamenti e necropoli. Per cui io vi chiederei la relazione archeologica per quel sito.

Sarà mia cura provvedere con relativi documenti per la caserma di via Bixio.

Volevo ricordarvi come sia stata costruita la sala borsa di Bologna (siete invitati a visitarla) probabilmente alcuni edifici potrebbero essere costruiti così anche Ravenna, invece Ravenna cresce mangiando se stessa e continuiamo a considerare una disgrazia il capitale che abbiamo sotto i piedi, vorrei che qualcuno capisse l'importanza di vivere a Ravenna!

**Ancisi:** per quanto riguarda la questione archeologica mi rimetto al PRI che vedo aver preso a cuore la questione e sono sicuro che sia in grado di richiamare il più grande interesse imprenditoriale su quell'area.

Invece io qui ho in sospeso un accertamento sulla regolarità del PUA, capisco che non stiamo esattamente parlando di questo però per esprimermi sulla scheda resto in attesa dell'esito.

Presidente chiude il dibattito sulle schede del centro storico e si apre una discussione in merito all'ipotesi di proseguire l'esame delle schede della città da riqualificare (che eventualmente avanzeranno) nella prossima seduta prevista per giovedì 6 ore 15:00, la discussione è animata in quanto allo stesso orario è fissata la seduta del consiglio provinciale di cui alcuni consiglieri fanno parte e vorrebbero partecipare.

Perini vuole assolutamente partecipare alla riunione, ma non vuole perdersi la discussione in ccat, Mingozi da priorità alla CCAT, mentre Ancarani sostiene che in ogni caso non è corretto convocare la seduta CCAT in concomitanza di quella di consiglio provinciale considerato che per legge di Renzi è previsto che si possa avere la doppia carica. Trattandosi quindi dei medesimi consiglieri che possono per legge ricoprire entrambe le cariche, non è corretto come principio avere convocazioni concomitanti, indi bisogna scegliere un'altra data o un altro orario. Maiolini, sostiene invece che siccome le provincie sono state abolite non è necessario andare al consiglio provinciale! Perini sostiene che va contro al regolamento e non si possono convocare simultaneamente, quindi va cambiato orario. L'Assessore chiede collaborazione per esaminare tutto il materiale che è in lavorazione nel mese di luglio.

Essendo disponibile la sola sala giunta dalle ore 11:00 sempre giovedì 6 luglio si conclude la discussione optando per convocare la ccat il 6 luglio in sala giunta a partire dalle ore 11:00, mettendo d'accordo tutti.

**Punto 2 dell'ordine del giorno:** illustrazione schede 2° POC 4b – Città da Riqualificare

Il Presidente lascia la parola all'Arch. Proni per l'illustrazione delle schede della Città da Riqualificare

**Proni inizia l'illustrazione precisando che le schede relative alla riqualificazione non sono state oggetto del bando di manifestazione di interesse per essere ammesse al II POC, ma sono state inserite tutte d'ufficio proprio ad incentivarne la riqualificazione.**

**Illustra le schede RQ01a e RQ01b comparate per come trasmesse ai commissari.**

Il presidente sentita l'illustrazione lascia la parola ai commissari.

**Mantovani:** dal SPR8 sono escluse le sale giochi?

**Proni:** sì, le sale giochi sono escluse dappertutto.

**Mantovani:** le criticità relative alla direttiva alluvioni nella scheda **RQ01b**. Ricordo che lì la fogna è più bassa del piano dell'acqua, so che è di competenza di autorità portuale, ma volevo ricordarlo, in quanto bisognerebbe sollecitare autorità portuale per le problematiche che si creano quando l'acqua è alta.

**Giusti:** io non ho capito se rientra nel blocco anche la fabbrica del marchesato?

**Proni:** il marchesato non è materia di POC.

**Proni prosegue con la scheda RQ01c per come trasmessa ai commissari, che viene proposta come demandata a RUE.**

Il presidente sentita l'illustrazione lascia la parola ai commissari.

**Ancisi:** nel POC come siamo arrivati?

**Proni:** non c'è niente di presentato.

**Mantovani:** considerando che di abitazioni vuote ne abbiamo abbastanza, invece di un'area a verde sportivo in centro al paese ne abbiamo bisogno, ritengo che lasciarlo a verde sportivo (ancora meglio se pubblico) vada bene.

**Maiolini:** confermo che è la scelta migliore!

**Ticchi:** anche noi siamo d'accordo che si mantenga lo stato di fatto ed il RUE preveda questo. Registriamo un'inversione di tendenza sulle scelte per Marina dove in passato, sempre la stessa amministrazione PD, fece scelte ben diverse.

**Ancisi:** sono d'accordo, ma il fatto che il mercato abbia giustiziato queste cose non è che si debba fare di necessità virtù! Quando non si può fare nient'altro, è inutile vantarsene! Mi ricordo che su questo si discusse allo sfinimento per il I POC! È come quando il sindaco dice che il bitumificio l'ha chiuso lui, è una cosa che urla vendetta! Il mercato sta facendo giustizia dei demeriti politici, è questa, secondo me, la chiave di lettura corretta.

**Proni prosegue con l'illustrazione delle schede:**

- **RQ01d traghetto sud** per il quale è stato scelto, da parte dell'amministrazione, di eliminare lo spostamento dell'imbarco per il traghetto, che resta invece confermato dov'è. Illustra quindi le modifiche apportate alla scheda conseguenti questa scelta, per come trasmessa ai commissari.
- **RQ01e traghetto nord** relativamente alla medesima scelta precedente viene proposto di demandare a RUE quest'area (non essendo specificatamente demandata a PUA dal PSC), illustra inoltre gli obiettivi di località (facenti riferimento al trasferimento del traghetto modificati di conseguenza) come da testo comparato trasmesso ai commissari.

**Del Conte:** specifico qualcosa a completamento della motivazione rispetto alle scelte di queste aree. In questo momento pensare allo spostamento del traghetto non ci è sembrata una cosa possibile, ci è sembrato che il collegamento attuale pedonale e ciclabile risulti più facilmente fruibile dai turisti quale collegamento tra le due località, in più al momento non si vedono fondi disponibili per realizzare un ulteriore traghetto per questo tipo di servizio pubblico. Da qui la scelta di pensare queste aree in alleggerimento, per dare respiro a questa zona di abitato già molto densa. Un uso temporaneo inserito è stato quello della sosta camper in zona traghetto sud. Anche in maniera temporanea stagionale finché non se ne troveranno delle più opportune.

Il presidente sentita l'illustrazione lascia la parola ai commissari.

**Mantovani:** lo spostamento del traghetto era una situazione non più possibile. Quello che non capisco è l'utilizzo di area sosta camper temporanea, perché necessita di allacciamenti, scarichi, acqua, energia elettrica ecc. oltretutto va considerato che l'area è in uso ad un'azienda che anche se al momento non naviga in buone acque ci si auspica che si possa riprendere, come si risolve il problema dei servizi?

Poi volevo sapere che significato hanno i quadrettini rossi/rosa che attraversano l'area? E capire dove è possibile fare la sosta camper e se non interessa l'area privata adiacente al costruito ... ho bisogno che me lo spieghiate meglio perché non mi è chiaro.

**Proni:** a scheda indica degli usi generali e siccome l'area sosta camper è una necessità della località si è pensato fosse un luogo possibile, non è specificato dove (se in area di proprietà comunale o privata) quando matureranno le cose, se il privato si vuole attivare può farlo poi si valuterà dove sia meglio. È una possibilità in più che viene data al comparto, in realtà la sosta camper ha bisogno di modeste infrastrutture, un pozzetto in cui ci sono tutti gli allacciamenti potrebbe bastare.

I quadratini viola sono i collegamenti pedonali lungo canale.

**Ancarani:** in merito al traghetto sud ho capito e non eccepisco. Ma vorrei capire perché non spostare il traghetto lato nord Porto Corsini. Se non sbaglio l'attracco lato nord è lì solo perché ci fu un incidente ed una nave impattò la banchina per cui l'attracco fu spostato provvisoriamente dov'è oggi (più verso il mare) il che comporta tempo di trasbordo doppio rispetto a prima. Non ho capito perché non lo portiamo dove era prima?

**Proni** illustra la posizione dell'ambito denominato traghetto nord che era precedentemente prevista nel I POC della quale si parla, che non è l'attuale posizione del attracco del traghetto a Porto Corsini, ma una previsione che avrebbe portato ad un allungamento ulteriore dell'attraversamento, in zona fronte a punta PIR. Si tratta di tre luoghi differenti, questo illustrato (previsione di I POC), la vecchia posizione del traghetto precedete all'incidente e l'attuale posizione.

**Ancarani:** quindi l'attracco nord lo spostiamo rispetto a dove è oggi? Dopo me lo spiegate meglio, per ora siamo a posto così!

**Del conte:** quella non è una scelta urbanistica, ma si può chiedere all'Ass. Fagnani se sa qualcosa di più nel merito.

**Proni prosegue con l'illustrazione della scheda RQ02 EX ZUCCHERIFICIO MEZZANO per come trasmessa ai commissari che è il risultato della raccolta delle esigenze di produzione dell'attuale attività insediata (posta anche quale osservazione al RUE). La scheda propone quindi due possibili soluzioni. Proni racconta inoltre l'obiettivo di località proposto dalla soluzione 1 che risulta mancante nella presentazione (l'obiettivo verrà mandato via mail prossimamente).**

Previo intervento diretto, al fine della salvaguardia dell'uso produttivo dell'attività insediata (confermata), è consentito fare modifiche al progetto unitario (PU) approvato anche per riqualificazione, ampliamento degli edifici produttivi esistenti, nel rispetto della quantità totale e delle aree a standard del PU approvato. La potenzialità del capannone previsto nel PU approvato deve essere recuperata all'interno dell'altra area di espansione.

Questo lascia una possibilità di maggior manovra con intervento edilizio diretto, per favorire l'attività produttiva insediata fermo restando le quantità lo standard previsti dal PU.

Il presidente sentita l'illustrazione lascia la parola ai commissari.

**Ancisi:** allora la fornace è salva?

**Proni:** per quel che conta è vincolata, perché vincolare troppo gli edifici poi succede che poi nessuno li tocca e loro crollano. Se non si danno degli usi o degli incentivi tali che ne favoriscano il recupero potrebbe succedere che l'imprenditore li lasci crollare.

**Proni prosegue con l'illustrazione delle schede comparate per come trasmesse ai commissari:**

- **RQ03 HERA VIA ROMEA**, per la quale l'obiettivo di II POC prevede la delocalizzazione del centro operativo del trasporto pubblico locale oggi situato in via delle Industrie, che in conseguenza modifica anche l'obiettivo di località tav 41 n° 2.
- **RQ04 RESIDENZIALE/SERVIZI - VIA PIANGIPANE** che viene confermata totalmente in quanto esiste già un PUA presentato;
- **RQ05 FORNACE ZARATTINI suddivisa in tre differenti schede RQ05a RQ05b, RQ05c**, riproponendo le stesse caratteristiche e gli usi precedenti, ma suddivise per singole aree;
- **RQ06 EX SCALO MERCI DI CITTÀ** derivante dall'accordo con RFI, di conseguenza viene confermata totalmente;
- **RQ07 ENI - VIA DELLE INDUSTRIE** confermata totalmente rispetto al POC precedente;
- **RQ08 EX ZUCCHERIFICIO – CLASSE** confermata totalmente rispetto al POC precedente;
- **RQ09 RESIDENZIALE/COMMERCIALE - VIA L. DA VINCI** per la quale si propone una notevole riduzione degli indici che danno 1560mq di Sc contro 5044mq del I POC;

Il presidente sentita l'illustrazione lascia la parola ai commissari.

**Bartolini** ha confuso l'ordine del giorno, poi chiarito l'equivoco torna all'odg e a riferirsi alle schede di POC: Chiedo se a monte del formare queste schede che esprimono la volontà d'ufficio, ci siano degli elaborati che danno origine alla scheda? Tipo per Santa Teresa, non c'è stata un'istanza di qualcuna delle parti? Mi aspetto che le parti che non siano state informate prima, saranno informate dopo la seduta di oggi. La possibilità quantomeno in sede di osservazione del privato interessato, sarebbe interessante, che si potesse esplicitare per tutti questi casi.

**Del Conte** mette innanzitutto ordine alla malinteso sull'odg: nell'odg del 21 giugno abbiamo esaminato due argomenti: 1) i criteri di esame delle osservazioni di RUE per il quale siamo in fase di controdeduzione alle osservazioni; 2) la redazione del II POC con le prime schede.

Per quanto riguarda il POC siamo in fase di redazione della bozza e vi proponiamo il lavoro che gli uffici, tenendo conto dello studio delle criticità e quant'altro, hanno predisposto, poi una volta adottato ci sarà la fase delle osservazioni in cui i privati potranno esprimere le loro richieste, che poi verranno controdedotte. Questa è la proposta che l'amministrazione fa.

**Proni:** aggiungo a quello che ha detto l'assessore, che sono state fatte anche le verifiche delle proprietà e come lavoro d'ufficio per ogni centro abitato è stato fatto un dossier che raccoglie tutto quanto riguarda ogni area di POC, sulla base del quale si sono fatte le considerazioni e le scelte contenute nelle schede. La prossima volta vi portiamo un estratto di questa fonte documentaria di base.

**Natali:** rispetto alla città di nuovo impianto il documento di indirizzi prevedeva un bando per entrare nel POC, mentre lo stesso documento di indirizzi per quanto riguarda città storica e da riqualificare ha previsto che fossero confermate salvo approfondimenti degli uffici. Ma la garanzia per il privato è sempre quella delle osservazioni, poi da controdedurre.

**Giusti:** volevo chiedere: prima ha detto che ci sono delle zone da riservare ad archeologiche e ha detto che si potranno osservare nella prossima riunione? (scusate ero uscita sono rientrata a metà discorso)

**Proni:** No, ho parlato di un documento che abbiamo in ufficio che raccoglie i vincoli sovraordinati, tra cui l'individuazione di eventuali aree archeologiche e quant'altro, ma le osservazioni non si possono fare ai vincoli sovraordinati. Quelli restano tali, vanno solo recepiti.

**Giusti:** volevo chiedere chi ha individuato le aree archeologiche? Voi le avete già? Ha detto che c'è la possibilità di poterle osservare?

**Proni:** le aree archeologiche sono quelle individuate con decreto ministeriale, in più ci sono gli approfondimenti dello studio della carta archeologica che però ancora non ha chiuso l'iter.

**Natali:** il documento è un quadro operativo sinottico che è, come dice l'Arch.Proni, un documento operativo dell'ufficio, di lavoro interno, che mette a sintesi tutto quanto incide sull'area.

**Il Presidente chiede conferma dell'incontro di giovedì e dai commissari viene confermata la seduta per la conclusione della discussione di questa prima parte per giovedì 6 luglio alle ore 11:00.**

---

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore **18:00**

**La Segretaria**

R. Bendazzi

**Il Presidente**

M. Turchetti

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

N. Scheda: **CS06**  
 Data ultima modifica: 19/04/2017

**Obiettivi:**

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

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5  
 Sub-comparto 1 e 2: ~~Servizi per il culto e servizi religiosi e sociali (Spu5)~~ **Strutture ricettive (T1) - Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu), servizi privati (Spr escluso Spr2 e Spr8) - Esercizi di vicinato**  
 Tali usi sono ammessi solo qualora compatibili con i caratteri storici-architettonici, monumentali degli edifici esistenti ed eventuali vincoli esistenti.  
 Sub-comparto 2: ~~Servizi educativi, scolastici e formativi (Spu1)~~  
 Sub-comparto 3: Parcheggio (Sm4)

**Superfici/quantità/indici:**

Sc: esistente (3500 mq circa, da calcolarsi correttamente, previo rilievo)

**Criticità:**

L'area presenta un'alta potenzialità archeologica dovuta alla presenza di stratificazioni complesse che dall'età romana si protraggono fino alla moderna. Visto però che nella zona non sono previsti interventi in interrato si ritiene che non sussistano criticità in merito ai lavori da effettuarsi.  
**Vedi Elaborato RUE 10.6 "Carta Archeologica".**

**Prescrizioni:**

Per interventi relativi a parti esterne di interesse rilevante, prevedere la redazione di PUA, coordinato tra le proprietà dei sub-comparti.  
 I sub-comparti 1 e 2 si attuano tramite PUC (cfr. art. III.1.2 del RUE 5)

Mantenimento e riqualficazione degli edifici di valore architettonico e monumentale (cfr. art. VIII.2.4 del RUE 5).  
 Tutela e conservazione del complesso di valore storico artistico e architettonico (cfr. art. VIII.2.5 del RUE 5).

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

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

**Prescrizioni ambientali:**

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

**Allegati:**

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

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

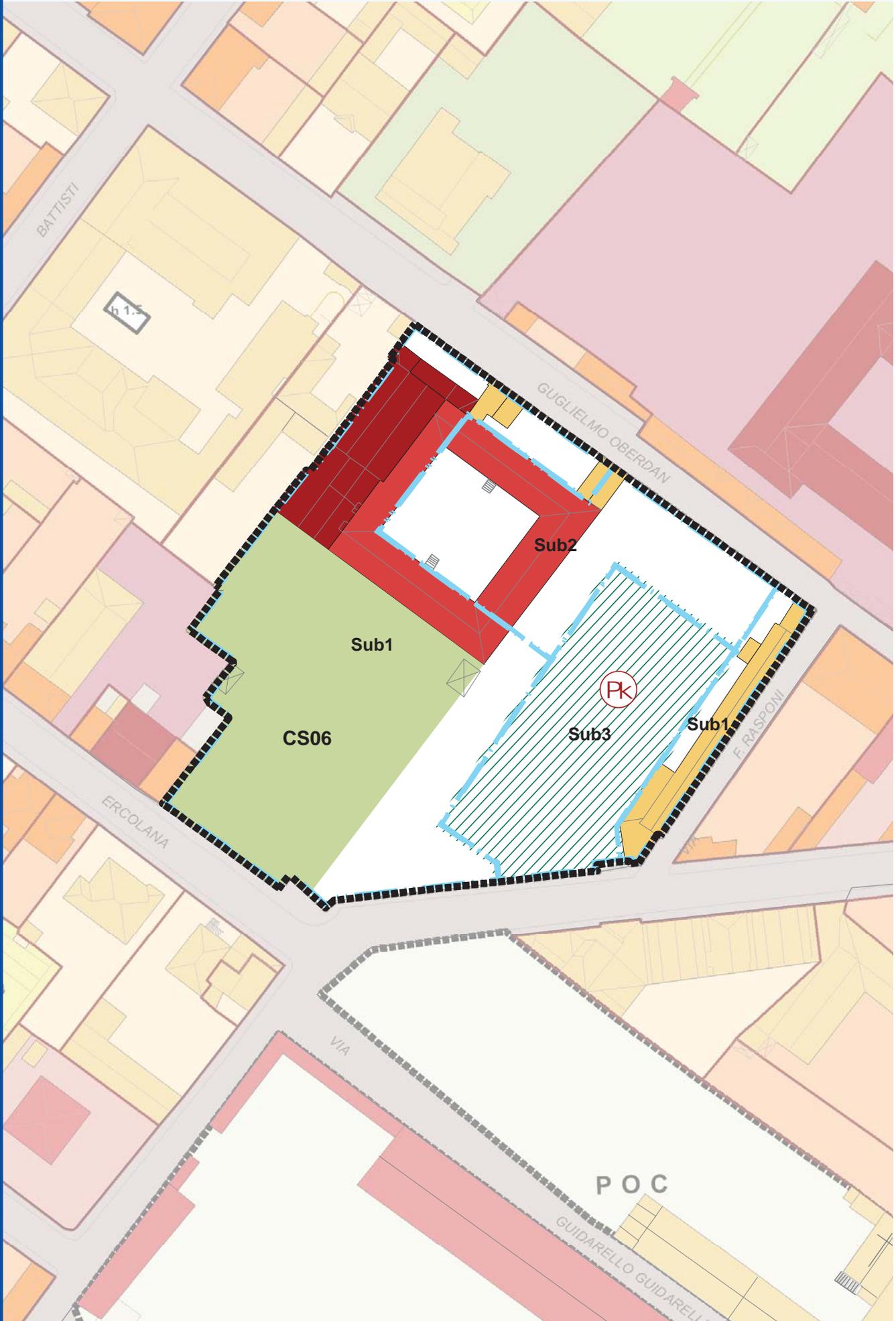
N. Scheda: **CS06**  
Data ultima modifica: 31/03/2017

Piano Operativo Comunale  
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

Scala 1:1000





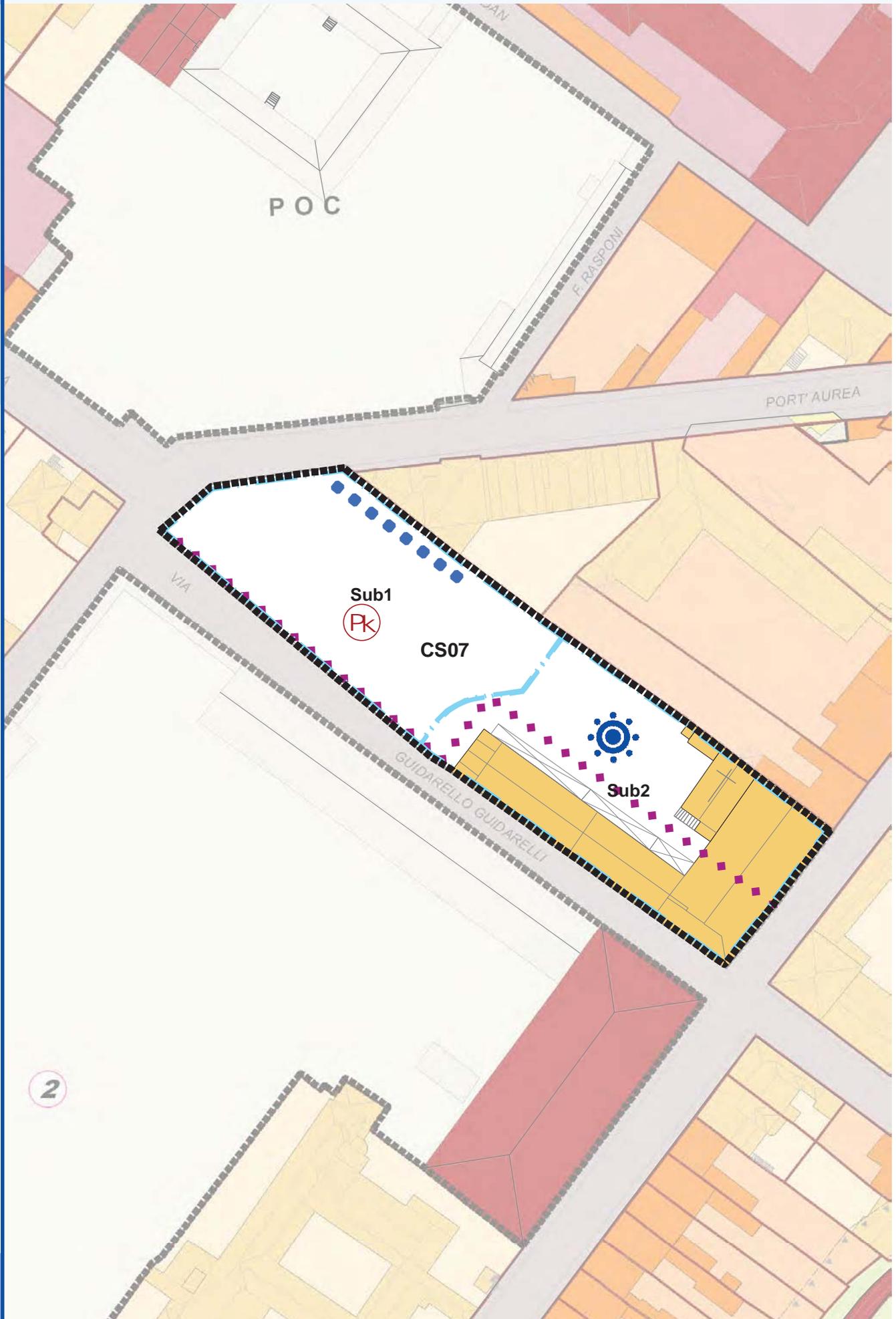
Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST  
Ambito: EX CINEMA ROMA

N. Scheda: **CS07**  
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale  
2016 - 2021

2° POC

BOZZA



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

N. Scheda: **CS08**  
 Data ultima modifica: 20/04/2017

#### Obiettivi:

Conservazione, tutela e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale e degli edifici di valore storico-artistico, architettonico presenti nell'area.  
 Valorizzazione e messa in rilievo della cinta muraria storica della città.  
**Tutela archeologica (parco archeologico).**  
 Riqualficazione ~~per usi ricettivi e servizi al C.S. del comparto strategico per la localizzazione, in particolare, di parcheggi pubblici a servizio del C.S.~~

#### Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5  
 Strutture ricettive alberghiere (T1), ~~Abitative (A), Esercizi di vicinato (C1)~~, servizi **pubblici o** di uso pubblico (Spu), ~~servizi privati (Spr)~~, verde pubblico, parcheggi di uso pubblico (Sm4) ~~e garages, anche interrati~~, **Parco archeologico.**

#### Superfici/quantità/indici:

~~Suc: 6.670 mq + edifici di valore architettonico e monumentale CSM (cfr. art. VIII.2.4 del RUE 5) + edifici di valore storico artistico, architettonico CSA (cfr. art. VIII.2.5 del RUE 5) con possibile aumento di Suc interna compatibilmente con le caratteristiche architettoniche + PK di uso pubblico (anche in autosilo) Sep ≤ 50% area di intervento~~

~~SS: di legge, in relazione ai diversi usi previsti (obbligatori nella fascia lungo le mura come riportato nella scheda grafica).~~

~~Parcheggi di uso pubblico di superficie e/o interrati e/o in autosilo  
 Parcheggi pubblici + parcheggi di uso pubblico ≥ 400 posti auto~~

~~Abitative (A) ≤ 100% della Suc complessiva per nuovi edifici~~

~~≤ 50% della Suc complessiva per gli edifici con vincolo qualora compatibile con le caratteristiche architettoniche e previo parere SBAP~~

~~H max ≤ 10,50 m (escluso autosilo)~~

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

**Sc esistente: edifici di valore architettonico e monumentale CSM (cfr.art.VIII.2.4 del RUE 5) + edifici di valore storico-artistico, architettonico CSA (cfr.art.VIII.2.5 del RUE 5) con possibile aumento di Sc interna compatibilmente con le caratteristiche architettoniche.**

**Sc 6.670 mq. di riserva (corrispondenti agli edifici da demolire), attuabili, in toto o in parte, esclusivamente qualora i sondaggi e gli scavi archeologici ne dimostrino la compatibilità con le potenzialità archeologiche eventualmente esistenti.**

#### Criticità:

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

**Vedi Elaborato RUE 10.6 "Carta Archeologica".**

#### Prescrizioni:

Conservazione dei due principali corpi di fabbrica di più antico impianto prospicienti via N.Bixio e via G.Guidarelli (cfr. art. VIII.2.4 e VIII.2.5 del RUE 5).

Conservazione della costruzione esistente su via Port'Aurea e del muro di cinta posto ad angolo tra via G.Guidarelli e via Port'Aurea per tutta la sua lunghezza, con la riapertura dell'accesso al comparto, ancora evidente tra i due pilastri, il possibile ripristino delle aperture originarie e la possibile riproposizione del preesistente corpo di fabbrica.

Va inoltre mantenuto/riproposto l'elemento caratterizzante, lungo la via Port'Aurea, di isolato-recinto (muro di recinzione) arretrando le nuove costruzioni rispetto il filo strada.

Incremento dell'area da adibire a parco/parcheggio pubblico, attraverso la ricostruzione arretrata della recinzione di confine, per la parte lungo la cinta muraria.

~~Possibile D/R degli edifici privi di valore, preferibilmente al centro dell'area con mantenimento della visuale libera sugli edifici con vincolo, come indicato nella scheda grafica.~~

Preferibile disposizione ortogonale a via Port'Aurea dei corpi di fabbrica in elevazione ed uso di copertura con tetto a capanna e manto in laterizio tradizionale.

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

N. Scheda: **CS08**  
 Data ultima modifica: 20/04/2017

~~Uniformazione del nuovo complesso edilizio~~ Demolizione degli edifici privi di valore, con possibilità di ricostruzione delle quote definite di riserva per elementi edilizi nuovi uniformandoli ai caratteri prevalenti delle architetture esistenti e conformazione, per dimensioni e morfologia, all'ambiente circostante, evitando soluzioni formali che facciano prevalere superfici trasparenti o superfici ove prevalga il "vuoto" sul "pieno".  
 Organizzazione dell'area libera circostante a parco archeologico, giardino e parcheggio alberato di superficie.  
~~L'eventuale PK in autosilo, se localizzato verso via N. Bixio comunque con ingresso e uscita da via Port'Aurea, va arretrato rispetto il filo strada e protetto da fascia verde. Dovrà comunque caratterizzarsi per qualità architettonica e/o essere realizzato con tecniche di verde verticale. Indagini archeologiche preventive obbligatorie in caso di intervento in interrato nei modi indicati dalla competente Soprintendenza Archeologica.~~

**Prescrizioni ambientali:**

Realizzazione di una fascia di verde pubblico di minimo 20 metri, in adiacenza alle mura storiche, da attrezzare con sistemazioni d'arredo atte a mettere in valore ed in evidenza il complesso longitudinale della cinta muraria della città.

**Allegati:**

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



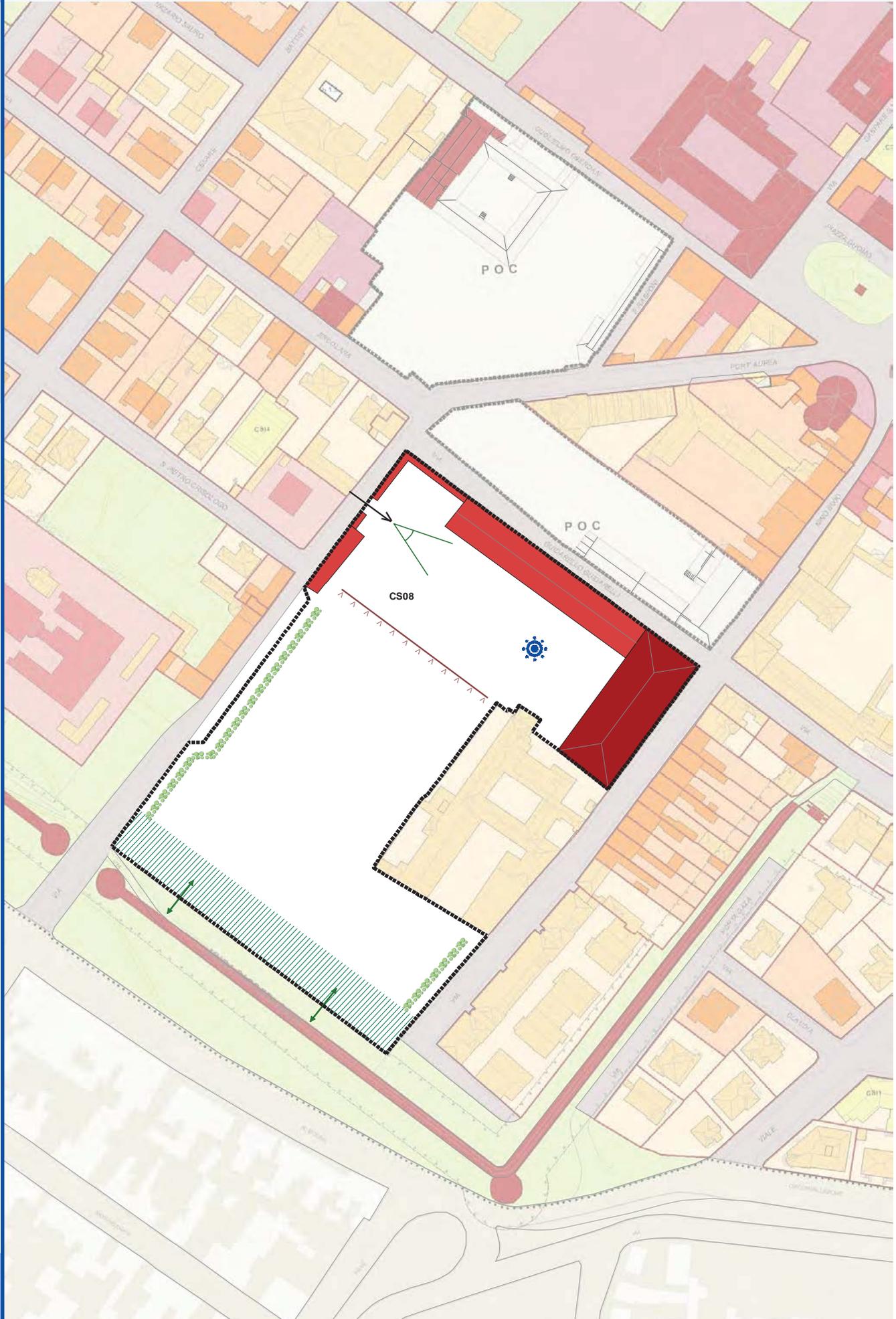
Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST  
Ambito: CASERMA DANTE ALIGHIERI

N. Scheda: **CS08**  
Data ultima modifica: 17/03/2017

Piano Operativo Comunale  
2016 - 2021

2° POC

BOZZA



Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST

Ambito: EX FALEGNAMERIA COMUNALE

N. Scheda: **CS09**

Data ultima modifica: 20/04/2017

#### Obiettivi:

Riqualificazione del comparto (vuoto urbano), finalizzata al completamento dell'isolato, all'implementazione del parcheggio pubblico e alla realizzazione di un fronte su via Renato Serra, in continuità con la città esistente.

Riqualificazione del parcheggio pubblico esistente.

#### Usi:

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

Parcheggio pubblico **in autosilo** (Sm4)

~~Usi ammessi per la città storica - cfr art. VIII.2.2 c5 del RUE 5~~

**Nel nuovo edificio su via Renato Serra sono consentiti gli usi ammessi nella città storica di cui all'art. VIII.2.2 c5 del RUE 5.**

#### Superfici/quantità/indici:

Sc ≤ 1.000 mq **+ autosilo**

PK ≥ 120 posti auto (~~in autosilo~~)

H max: 7,7 m

#### Criticità:

L'area presenta una media criticità per la probabile presenza di una necropoli di età tardo-antica impostata sul colmamento della Fossa Augusta e la presenza del tracciato delle mura storiche.

**Vedi Elaborato RUE 10.6 "Carta Archeologica".**

Vista la natura dell'intervento che prevede la realizzazione di strutture in elevato, si segnala comunque la necessità di individuare e rilevare il tracciato delle mura per poterlo inserire coerentemente nell'area dell'intervento.

#### Prescrizioni:

Realizzazione di una struttura multipiano fuoriterza, leggera e integrata con il contesto, finalizzata all'alloggiamento del parcheggio pubblico.

Realizzazione del fronte su via Renato Serra, a chiusura dell'attuale vuoto urbano, in allineamento con gli edifici esistenti (come indicato nella scheda grafica di indirizzo).

Possono essere collocati su questo fronte, in alternativa al solo PK anche usi più urbani, quale completamento ed integrazione funzionale del quadrante di Città Storica cui afferisce.

Sistemazione del percorso ciclopedonale su via Renato Serra, in continuità e analogia con la sistemazione del frontistante comparto (ex Macello comunale).

**In caso di intervento sul supporto murario fronte strada, sul quale sono presenti mosaici parietali contemporanei, vanno applicati i disposti di cui all'art.50 del D.Lgs. 42/2004 in materia di distacco di beni culturali.**

#### Prescrizioni ambientali:

Salvaguardia delle alberature esistenti.

#### Allegati:

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

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA  
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST  
Ambito: EX FALEGNAMERIA COMUNALE

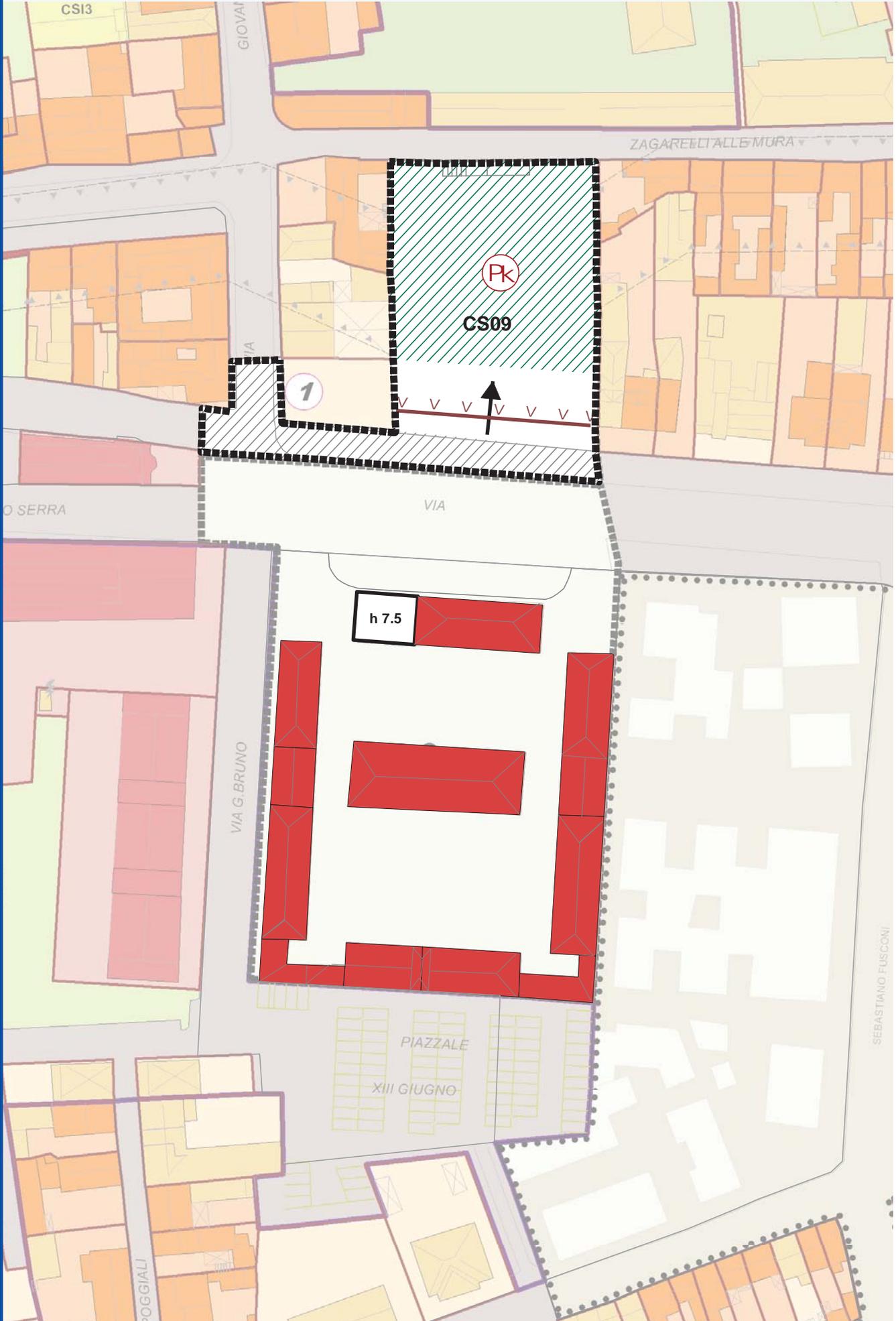
N. Scheda: **CS09**  
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale  
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

Scala 1:1000



Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA

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

Ambito: **EX MACELLO**

N. Scheda: **CS10**

Data ultima modifica: 20/04/2017

**Obiettivi:**

Riqualificazione dell'area storicamente destinata a Macello comunale, per gli usi descritti dal bando di vendita dell'area, come integrati dalle prescrizioni della Soprintendenza (limitazioni degli usi produttivi). Conservazione e valorizzazione degli edifici di valore storico artistico e/o architettonico presenti nell'area. Riconfigurazione e razionalizzazione dell'area frontistante l'accesso principale. Realizzazione di parcheggi privati, possibilmente interrati, al fine di preservare l'area cortiliva interna agli usi pubblici.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:  
 - Strutture ricettive extra alberghiere (T3)  
 - Servizi privati (Spr): pubblici esercizi (Spr1), artigianato di servizio alla persona (Spr3), terziario, direzionale (Spr3)  
 - Usi artigianali produttivi e laboratoriali (Pr2)

**Superfici/quantità/indici:**

Ambito di intervento: 9.452 mq (comprendente le aree private e le aree pubbliche oggetto di sistemazione)  
 Area privata: 5.743 mq  
 Vc: esistente (salvo applicazione dell'art. VIII.2.2 c3 e c4 del RUE 5)  
 Sc ≤ 4.000 mq  
 H max: 7,5 m  
 SS ≥ 1.000 mq anche monetizzabile  
 (T3) ≥ 50% della Sc totale  
 (Pr2) ≤ 5% della Sc totale  
 PK privato: come da art. III.3.2 del RUE 5

**Criticità:**

Contaminazione dell'area, dovuta alla precedente destinazione del comparto.  
 Probabile presenza di siti archeologici nel sottosuolo.  
**Vedi Elaborato RUE 10.6 "Carta Archeologica".**  
 Reperimento di parcheggi pertinenziali.

**Prescrizioni:**

Restauro e consolidamento dei fabbricati esistenti.  
 Ricostruzione della porzione ovest del fabbricato di ingresso, finalizzata alla restituzione del volume originario e alla ricomposizione della facciata.  
 Valorizzazione dell'area antistante l'accesso principale, anche mediante progetti di arredo urbano.  
 Demolizione delle superfetazioni, come indicato dalla scheda grafica.  
 Bonifica dell'area, in conformità alle destinazioni finali previste.  
 Realizzazione di parcheggi privati pertinenziali funzionali agli usi previsti nel progetto, da realizzare anche interrati, compatibilmente con lo stato dei luoghi e con eventuali ritrovamenti archeologici.

**Prescrizioni ambientali:**

**Allegati:**

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

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA  
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST  
Ambito: EX MACELLO

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

Piano Operativo Comunale  
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

Scala 1:1000

