



COMUNE DI RAVENNA



Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica in Variante al prg vigente  
**PUEP - AVAMPORTO A PORTO CORSINI DELL'AUTORITÀ PORTUALE DI RAVENNA**

## IL PROGETTO

L'impianto urbanistico del PUEP presentato dall'Autorità Portuale di Ravenna ricalca il progetto vincitore del Concorso di idee indetto nel 2001 dal Comune di Ravenna e da Autorità Portuale di Ravenna per la riqualificazione e il riordino urbano di Marina di Ravenna, il completamento ed l'integrazione di Porto Corsini e la qualificazione dell'immagine di entrambe le località turistiche. Il PUEP si estende su 18,67 ettari nell'area delimitata tra via Sirotti e il mare e tra Via Guizzetti e il Canale Candiano.

## Come si sviluppa

Sul lungo canale tre lotti modulari accolgono il sistema delle aree che costituiscono il rafforzamento delle risorse ricettive turistiche del litorale ravennate, in particolare delle due località di Porto Corsini e di Marina di Ravenna.

Sono previsti **tre complessi distinti** (per servizi urbani di integrazione all'abitato e per attività alberghiere):

- un edificio che circonda a semianello la piazza destinato ad attrezzature di quartiere, attività commerciali ed esercizi pubblici;
- il blocco centrale è destinato ad attrezzature commerciali e ricettive;
- il blocco verso mare è destinato ad attività alberghiere di alta qualità.
- I restanti usi insediativi residenziali permanenti sono collocati nel "borgo marittimo", che dal fronte canale si diparte estendendosi con la sua maglia edilizia verso il parco.

Sul **fronte mare** il progetto prevede:

- edifici per ristoranti e servizi pubblici di ristoro
- oltre un edificio per i servizi militari di primo intervento, sorveglianza e guardiania dei mezzi nautici.

Si affacciano al **parco centrale**:

- le attrezzature per lo sport e il tempo libero,
- l'area attrezzata per i camper, i parcheggi (a raso e interrati, pubblici e privati).
- Sedi per il culto e sociali, nonché impianti tecnologici centralizzati a servizio dell'insediamento .

Il complesso a servizio della **Guardia Costiera** è completato con la previsione di un edificio per depositi e servizi, di dimensioni analoghe all'esistente.

L'ambito destinato agli insediamenti **della Guardia di Finanza e dei Vigili del Fuoco**, previsto tra Via Guazzetti e Via Sirotti, vede la previsione di **due edifici** in linea per nuove caserme e relativi servizi.

## Viabilità

Il progetto complessivo prevede la collocazione degli spazi a parcheggio di servizio degli insediamenti in adiacenza all'asse stradale che collega l'abitato esistente al mare. L'ulteriore dotazione di parcheggi necessaria potrà essere collocata nell'area non edificata prossima all'asse stradale immediatamente a ridosso dei blocchi edilizi per servizi pubblici di ristoro lungo la banchina, nonché in aree di sosta interrato.

Un'altra area a parcheggio è prevista in fondo a via Guazzetti verso la diga foranea, a servizio dell'arenile, del parco e della pineta.

## Dal punto di vista dell'insediamento urbanistico l'area conterrà strutture secondo diverse destinazioni

Area adibita a servizi e strutture **militari e/o di servizio al porto**

6.300 mq superficie esistente

10.000 mq superficie di progetto di cui mq.1.200 residenziali

Area adibita a **residenziale, servizi privati-pubblici e ricettivo**

- 10.000 mq superficie adibita a **strutture per il turismo** (Hotel 140 camere) + Bonus (POC) (previsto nei casi di progetti di alta qualità) ulteriori mq.5.000
- 10.000 mq superficie adibita a **residenziale**
- 2.500 mq. superficie ad uso **commerciale** con una struttura medio piccola

Area adibita a **terziario/usi pubblici** di cui:

- 2260 mq **pubblici esercizi**
- 750 mq **terziario**
- 550 mq **sede circoscrizione**
- 300 mq **sporting club**
- 80 mq Su a servizio dell'area Camper e parcheggi interrati

**TOTALE generale 42.750 metri quadrati**

**Comprensivi delle attrezzature militari esistenti**

COMPARTI ATTUATIVI	Superficie fondiaria	mq	83.572
AREE PUBBLICHE	Viabilità	mq	30.783
	Verde	mq	43.715
	parcheggio	mq	14.494
AREE DI USO PUBBLICO	Parcheggio privato di uso pubblico	mq	11.593
	Aree di uso pubblico	mq	2.556
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		<b>mq</b>	<b>186.713</b>

## **INTERVENTI FUORI COMPARTO**

Alle finalità di riqualificazione degli abitati di Marina di Ravenna e di Porto Corsini esplicitate nell'ambito locale del PUEP, sono strettamente connessi alcuni interventi di interesse generale. Le interrelazioni tra il PUEP e tali interventi, in termini di articolazione e tempistica di realizzazione, verranno definite in sede di convenzione di PUEP, con la sottoscrizione di impegni reciproci Comune/Autorità Portuale. Gli interventi di interesse generale sono i seguenti:

### **- Riqualificazione di Molo/Via S.Filippo:**

l'intervento interessa l'intero affaccio di Porto Corsini sul Canale, dall'abitato esistente al molo vero e proprio, comprendendo un insieme sistematico di opere necessarie alla caratterizzazione funzionale e dimensionale dell'intero asse viario. Il progetto dovrà garantire la connessione con la viabilità esistente e un qualificato inserimento ambientale e urbano, adeguando il tracciato e la sezione stradale alle eventuali modifiche della banchina, salvaguardando e migliorando l'attuale funzionalità e sistemazione - arredo, anche in relazione al trasferimento del traghetto. Tali opere ed il costo degli eventuali espropri sono a carico di Autorità Portuale e da realizzarsi anche preventivamente al PUEP, ma terranno conto della sistemazione finale prevista in tale strumento.

### **- Spostamento traghetto auto**

l'intervento riguarda il trasferimento più a monte della linea di attraversamento del traghetto-auto del Canale in diretta connessione con la viabilità principale e la individuazione di idonee aree per le corsie d'attesa nei due centri abitati. A tal fine, l'Amministrazione Comunale si è da tempo attivata per rendere disponibili le aree necessarie, anche mediante acquisizione di superfici attualmente vincolate.

A carico di Autorità Portuale restano invece la progettazione e la realizzazione dei nuovi attracchi e delle rispettive aree di servizio. Contestuale è la possibilità di servizio di un vettore pedonale e ciclabile in posizione centrale ai due abitati.

### **- Realizzazione delle opere a mare - darsena crociere e per i mezzi militari:**

L'intervento riguarda la realizzazione delle darsena per l'attracco di navi da crociere e si inserisce nel progetto di rivalutazione turistica sia dell'abitato, con i nuovi servizi a terra, sia dell'intero sistema turistico ravennate, con i collegamenti alla città, al Parco del Delta e agli altri centri del litorale. Nella nuova darsena troveranno posto, inoltre, i mezzi militari attualmente attraccati a Marina di Ravenna, razionalizzando e rafforzando i presidi militari al porto, e liberando le aree frontistanti il canale interessate dal progetto di riqualificazione urbana ("comparto pescherie") e vi sarà possibilità di messa a mare di mezzi nautici minori in connessione con la vicina area camper.

### **- Adeguamento di Via Guizzetti e connessione con Via Baiona**

l'intervento interessa l'allargamento e l'adeguamento (completamento) dell'attuale viabilità posta al margine nord ed è funzionale all'intero abitato di Porto Corsini, nucleo storico attestato ad una viabilità interna di modeste dimensioni, già oggi insufficiente con il carico urbanistico esistente, ciò compatibilmente con gli assetti proprietari e i vincoli esistenti. A tal fine l'Amministrazione si impegna a rendere disponibile la proprietà delle aree necessarie, una volta superato il vincolo di Riserva naturale dello Stato, nonché delle aree necessarie alla sua connessione con Via Baiona .

## L'ITER PROCEDURALE

Il progetto di PUE è stato presentato il 3 luglio 2008; è corredato di VAS (Valutazione ambientale di Sostenibilità), segue le procedure di approvazione proprie di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (adozione/pubblicazione/approvazione).

Si attuerà per stralci funzionali secondo la tempistica che si definirà in sede di convenzione e in ragione del completamento delle opere fuori comparto.

Il Bonus (mq.5000 di Su) per alberghiero può essere concesso dal POC a fronte di un progetto di qualità.

Le aree "pubbliche" (strade parcheggi verde) restano in concessione all'Autorità Portuale o suo concessionario, fermo restando l'uso pubblico.

### **Strumenti urbanistici applicati**

L'area di intervento è classificata dagli strumenti urbanistici vigenti come segue:

- PRG 93 zona F7 - "Zona per servizi pubblici (militari, portuali, amministrativi e servizi di integrazione urbana) disciplinata dall'art. IX.8 delle norme tecniche;

- PSC - "Città di nuovo impianto per attività miste" (artt. 103 e 107 delle norme tecniche), soggetta ad attuazione indiretta di iniziativa pubblica (Pb);

- "Canale portuale" (art.107 delle norme tecniche)

- RUE adottato: conferma le destinazioni del PSC, ma con una diversa individuazione del Canale portuale, in recepimento del Piano regolatore del Porto. L'area è soggetta a POC.

Il **PSC** disciplina l'avamposto di Porto Corsini come "Città di nuovo impianto" stabilisce la potenzialità edificatoria massima realizzabile:

- metri quadrati 26.500 di superficie per usi residenziali, servizi privati-pubblici e ricettivo;

- metri quadrati 16.500 di superficie (comprensiva dell'esistente) per servizi e strutture militari e/o di servizio al porto

Sono demandati al POC l'organizzazione funzionale del comparto, le modalità attuative e la quantificazione degli standard pubblici.

**Il progetto PUEP** proposto dall'Autorità Portuale **anticipa i contenuti del POC anche con riferimento all'incremento di potenzialità edificatoria ammessa dal PSC** e agli usi crocieristici per la darsena (intervento fuori dal perimetro di PUE), comportando procedura di Variante al PRG vigente. Il progetto risulta conforme agli strumenti di competenza di Autorità Portuale (**Piano regolatore del Porto**).