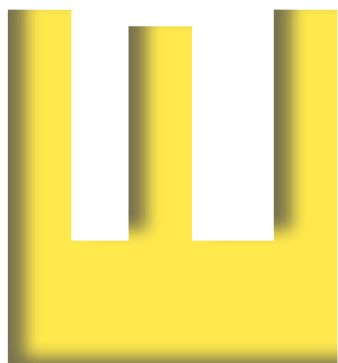




Elaborato gestionale

Regolamento Urbanistico Edilizio



ADOTTATO il 25/09/2018 con Delibera di CC. n. 170784/112
APPROVATO il 29/01/2019 con Delibera di CC. n. 19509/8
PUBBLICATO il 20/02/2019 sul B.U.R. n. 51

Variante RUE e RUE Piano Arenile, beni demaniali e comunali

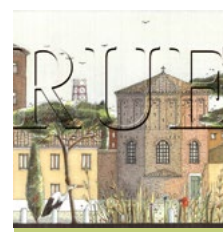


Rapporto di VALSAT inerente la sola variante di RUE

(stralcio comparato in risposta alle note emerse in
CdS)



Dicembre 2018



La variante al RUE prevede: di rendere autonoma la struttura dell'ex colonia, riconoscendone l'effettivo stato di fatto, mediante sua separazione dall'esistente stazione meteorologica che viene più propriamente individuata come impianto tecnologico; una semplificazione delle modalità di intervento per il recupero dell'ex colonia ONFA di Punta Marina Terme (non più tramite Progetto unitario Convenzionato (PUC), ma con intervento diretto) e l'introduzione della possibilità di insediare, oltre ad attività Alberghiere e residenze turistico alberghiere, già previste dal RUE vigente, anche altre strutture ricettive extralberghiere quali un ostello e, oltre ai servizi privati già insediabili, anche l'uso Spr3 (terziario, direzionale e artigianato di servizio (persona, cose, beni di produzione, imprese, mezzi limitatamente ai cicli e motocicli) e laboratoriale alimentare: gelaterie, pasticcerie, panificazione e prodotti da forno, pizzerie al taglio e da asporto, rosticcerie ecc.), ma sempre nei limiti della potenzialità edificatoria, prevista nel solo caso di demolizione e ricostruzione, già consentita dal RUE vigente.

E' stato inserito anche per l'area pinetata a sud di piazza Saffi, a Punta Marina Terme, come già previsto più a Sud a Lido Adriano, l'obiettivo di località n° 2 della tav. 043, che assoggetta l'area ad intervento di riqualificazione ambientale da destinare ad usi pubblici, con la possibilità di installare ~~strutture~~ **elementi** di facile rimozione a servizio del turismo balneare e del turismo all'aria aperta **e comunque esclusivamente qualora** ~~compatibilmente~~ con i vincoli presenti. ~~Pertanto a fronte di un intervento di riqualificazione ambientale, che migliorerà la naturalità e le condizioni ambientali del sito, sarà possibile insediare strutture esclusivamente leggere e di facile rimozione.~~ Per i Bunker e i Denti di drago di Punta Marina Terme la variante, nell'ambito del progetto di promozione e valorizzazione culturale, consente usi propedeutici alla promozione e valorizzazione culturale di tali strutture, senza prevedere potenzialità edificatorie.

Per il Palazzo Grossi di Castiglione di Ravenna, e la relativa area di pertinenza, la variante prevede esclusivamente l'inserimento dell'individuazione quali "aree e/o edifici pubblici privatizzabili" in coerenza con le previsioni del protocollo d'intesa e del relativo progetto di valorizzazione.

Per la Caserma di Lido di Dante si propone l'eliminazione del riconoscimento del valore testimoniale in coerenza con la classificazione delle altre strutture simili presenti sul territorio comunale, che non sono riconosciuti come di valore testimoniale pur avendo analoghe caratteristiche architettoniche, e anche per ottimizzare la futura riqualificazione dell'area che diventerà in tal modo anche più appetibile. Ciò consentirà di superare l'attuale stato di grave incuria e abbandono in cui versano l'area e gli edifici esistenti.

5 QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

5.1 GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Il presente paragrafo individua gli obiettivi di riferimento tratti dalla pianificazione vigente, in particolare dalla Relazione del PSC, per la valutazione di coerenza esterna della Variante.

Gli *obiettivi di qualificazione e di riqualificazione del territorio e della città* del PSC, consistono nel:

- promuovere la qualità urbana a tutte le scale ed in tutte le fasi del processo di trasformazione dell'insediamento, avendo cura che gli interventi di stratificazione della città esistente e di nuovo impianto insediativo perseguano, in modo integrato alla funzionalità ed alla economicità, la qualità urbana e cioè: la qualità nell'accessibilità, nelle condizioni ecologico-ambientali (sostenibilità), nella dotazione e nella conformazione degli spazi pubblici e di uso pubblico e nella loro capacità di costituire luoghi di socializzazione e di identità, nell'architettura dei manufatti;
- dare priorità alla riabilitazione degli elementi dell'insediamento e delle reti infrastrutturali esistenti attraverso una qualificazione che favorisca il riuso, prima di utilizzare nuove risorse in termini di consumo di suolo, energia e materia, tenuto peraltro conto della fattibilità e dei tempi necessari per la bonifica dei suoli e la caratterizzazione delle aree stesse;
- assicurare la durata nel tempo della qualità urbana ricercandola in tutte le fasi del processo di produzione e gestione della città: nella fase progettuale, in quella della realizzazione, in quella degli usi e, infine, in quella della cura, nel tempo, degli spazi e delle architetture;
- completare il recupero e la riqualificazione del Centro storico del capoluogo, favorendo condizioni di equilibrio fra gli usi residenziali ed altri usi compatibili con i luoghi e con la residenza, favorendo il consolidamento della funzione residenziale;
- introdurre nei processi e negli interventi ordinari di trasformazione attenzione alle condizioni qualitative dei contesti, nonché impegni alla attenuazione od alla eliminazione dei detrattori ambientali e delle cause che li producono;
- ridurre gradualmente e, se possibile, eliminare, le situazioni urbane o rurali di assenza di qualità per degrado ambientale, ecologico e paesaggistico o per mancanza di identità o di adeguate dotazioni territoriali;
- estendere le politiche finalizzate alla sicurezza del territorio nei riguardi di tutte le situazioni sensibili

E' stato inserito anche per l'area pinetata a sud di piazza Saffi, a Punta Marina Terme, come già previsto più a Sud a Lido Adriano, l'obiettivo di località n° 2 della tav. 043, che assoggetta l'area ad intervento di riqualificazione ambientale da destinare ad usi pubblici, con la possibilità di installare ~~strutture~~ **elementi** di facile rimozione a servizio del turismo balneare e del turismo all'aria aperta **e comunque esclusivamente qualora** compatibilmente con i vincoli presenti. ~~Pertanto solo a fronte di un intervento di riqualificazione ambientale, che migliorerà la naturalità e le condizioni ambientali del sito, sarà possibile insediare strutture esclusivamente leggere e di facile rimozione.~~

Per i Bunker e i Denti di drago di Punta Marina Terme la variante, nell'ambito del progetto di promozione e valorizzazione culturale, consente esclusivamente usi propedeutici alla promozione e valorizzazione culturale di tali strutture, senza prevedere potenzialità edificatorie.

Per il Palazzo Grossi di Castiglione di Ravenna, e la relativa area di pertinenza, la variante prevede esclusivamente l'inserimento dell'individuazione quali "aree e/o edifici pubblici privatizzabili" in coerenza con le previsioni del protocollo d'intesa e del relativo progetto di valorizzazione.

Per la Caserma di Lido di Dante si propone esclusivamente l'eliminazione del riconoscimento del valore testimoniale in coerenza con la classificazione delle altre strutture simili presenti sul territorio comunale, che non sono riconosciuti come di valore testimoniale pur avendo analoghe caratteristiche architettoniche, e anche per ottimizzare la futura riqualificazione dell'area che diventerà in tal modo anche più appetibile. Ciò consentirà di superare l'attuale stato di grave incuria e abbandono in cui versano l'area e gli edifici esistenti.

7.1 CLIMA E ATMOSFERA

Gli effetti generali della variante al RUE sulla componente *Clima e atmosfera* sono i medesimi del RUE vigente, pertanto si rimanda alle valutazioni di cui all'elaborato RUE 8.1 del RUE vigente. In nessun caso l'attuazione della variante comporta la possibilità di nuove edificazioni.

7.2 BIODIVERSITÀ E PAESAGGIO

Gli effetti della variante al RUE sulla componente biodiversità e paesaggio possono essere valutati solo sugli ambiti, interessati dalla variante cartografica, che risultano soggetti a vincoli di tutela ambientale e naturalistica, in quanto le altre varianti cartografiche e la variante normativa non risultano rilevanti per tale componente.

Le aree coinvolte dalla variante risultano afferenti ad ambiti di tutela paesaggistica:

- **l'ambito 01** ricade in ambito di tutela paesaggistica solo per una piccola porzione a sud, all'interno del lotto di pertinenza della Stazione Meteorologica esistente, ove la variante prevede esclusivamente l'adeguamento cartografico relativo alla presenza dell'impianto tecnologico.

Non si ritiene che l'attuazione delle possibilità accordate risulti rilevante ai fini della tutela del paesaggio locale e comunque, se l'attuazione dovesse comportare azioni passibili di modificare l'assetto esteriore dei luoghi, la trasformazione sarà assoggettata ad Autorizzazione paesaggistica per verificarne la compatibilità.

- **l'ambito 02a** ricade in ambito di tutela paesaggistica: Beni paesaggistici di notevole interesse pubblico (art. 136 DLgs 42/2004) *Pialassa Piombone*; Territori costieri: fascia 300 m (art. 142 c.1/a DLgs 42/2004); Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142 c.1/f DLgs 42/2004) – Riserva Naturale dello Stato *Pineta di Ravenna* (DM 13/07/1977 Costituzione di otto riserve naturali): Fascia boscata litoranea che esplica funzione di protezione dal vento.

Non si ritiene che l'attuazione delle possibilità accordate risulti rilevante ai fini della tutela del paesaggio locale e comunque, se l'attuazione dovesse comportare azioni passibili di modificare l'assetto esteriore dei luoghi, la trasformazione sarà assoggettata ad Autorizzazione paesaggistica per verificarne la compatibilità.

- **l'ambito 02b** ricade in ambito di tutela paesaggistica: Beni paesaggistici di notevole interesse pubblico (art. 136 DLgs 42/2004) *Pialassa Piombone*; Territori costieri: fascia 300 m (art. 142 c.1/a DLgs 42/2004); Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142 c.1/f DLgs 42/2004) – Riserva Naturale dello Stato *Pineta di Ravenna* (DM 13/07/1977 Costituzione di otto riserve naturali): Fascia boscata litoranea che esplica funzione di protezione dal vento; Terreni coperti da boschi e foreste (art. 142 c.1/g).

Non si ritiene che l'attuazione delle possibilità accordate risulti rilevante ai fini della tutela del paesaggio locale e comunque, se l'attuazione dovesse comportare azioni passibili di modificare l'assetto esteriore dei luoghi, la trasformazione sarà assoggettata ad Autorizzazione paesaggistica per verificarne la compatibilità.

- **l'ambito 03** ricade in ambito di tutela paesaggistica: Beni paesaggistici di notevole interesse pubblico (art. 136 DLgs 42/2004) *Zona paesistica sud fra Savio e i Fiumi Uniti* (DM 05/01/1976) Bellezza naturale, singolarità fisica, presenza di vegetazione e fauna anche di tipo acquatico.