



RUE - RUE Piano Arenile

Elaborato Descrittivo

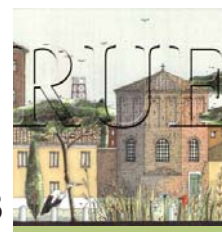
Regolamento Urbanistico Edilizio RUE Piano dell'Arenile

ADOTTATO il 25/09/2018 con Delibera di CC. n. 170784/112
APPROVATO il con Delibera di CC. n.
PUBBLICATO il sul B.U.R. n.

Variante RUE e RUE Piano Arenile, beni demaniali e comunali

Relazione

Settembre 2018



Indice generale

1. Relazione variante RUE beni demaniali e comunali.....	4
2. Relazione variante RUE Piano dell'Arenile.....	7

1. Relazione variante RUE beni demaniali e comunali

La variante RUE PuVat si è resa necessaria in seguito alla sottoscrizione del protocollo d'intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Ravenna, avvenuta in data 10/07/2018, per l'avvio di un rapporto di collaborazione, triennale e rinnovabile, finalizzato alla valorizzazione a rete di immobili pubblici situati in prossimità della costa o lungo itinerari storico-religiosi e ciclopedonali, per favorire il turismo, anche lento, e la scoperta di territori di Ravenna. Gli immobili individuati nel protocollo d'intesa sono:

- 1) l' "Ex Colonia ONFA" a Punta Marina Terme;
- 2) i "Bunker 24, 25 e 27 e Denti di drago", fortificazioni militari della seconda guerra mondiale di proprietà statale in via di dismissione da parte del ministero della Difesa, sempre a Punta Marina Terme;
- 3) "Porta Adriana" in centro a Ravenna e
- 4) "Palazzo Grossi" a Castiglione di Ravenna,

Tale protocollo si inserisce nel più ampio ambito di un'intesa, che viene ulteriormente arricchita, già siglata il 30 maggio 2017 tra l'Agenzia del Demanio, il Comune di Ravenna e la Provincia di Ravenna, per la promozione di un Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale (PUVaT) di immobili pubblici siti sul territorio di Ravenna e non più utili per fini istituzionali; nel solco di un nuovo filone di attività avviato dall'Agenzia del Demanio, definito "Progetti a Rete", per la rigenerazione e riuso del patrimonio pubblico di proprietà dello Stato e di altri Enti, in cui rientrano tra gli altri i progetti "Fari, Torri ed Edifici Costieri" e "Cammini e Percorsi".

Al PUVaT è stata successivamente aggiunta l'ex Caserma di Lido di Dante, oggi non più in uso e in stato di abbandono, di recente diventata di competenza del Comune di Ravenna.

"Fari, Torri ed Edifici Costieri" è un'iniziativa avviata nel 2015 dall'Agenzia del Demanio con il Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi S.p.A., e sviluppata progressivamente nel 2016 e 2017 che punta ad un modello di accoglienza rispettoso del paesaggio, delle identità territoriali e dell'ecosistema ambientale, al fine di sviluppare una forma insolita di turismo, rispettoso dell'ambiente costiero e della cultura del mare, nonché di promuovere modelli di riuso che vanno dall'ospitalità ai servizi socio-culturali, perseguendo il duplice obiettivo di favorire la fruibilità pubblica degli immobili e contribuire allo sviluppo sostenibile e alla promozione locale.

"Cammini e Percorsi" è un progetto dell'Agenzia del Demanio promosso nel 2017, di concerto con MIBACT, MIT, e in collaborazione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, ed inquadrato nell'ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017 – 2022, a supporto del Sistema Nazionale delle Ciclovie Turistiche e del Piano Straordinario della Mobilità Turistica, per la valorizzazione di una rete di beni di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici, legata al tema del turismo lento, della scoperta di territori e destinazioni anche minori, attraverso mobilità dolce lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclopedonali. Gli obiettivi del progetto sono orientati al potenziamento dell'offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso il recupero e il riuso di edifici pubblici che si trovano in prossimità di itinerari pedonali e ciclabili. Il riuso dei beni potrà consentire l'avvio di attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile.

L'affidamento dei beni pubblici nell'ambito di tali "Progetti a rete" sarà valutato in funzione dell'applicazione di peculiari strumenti di valorizzazione: concessione gratuita ad imprese, cooperative e associazioni giovani, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici; concessione di valorizzazione, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili. Si intendono inoltre intercettare le opportunità offerte dalla programmazione comunitaria 2014-2020 dei fondi strutturali e di investimento europei, nonché ulteriori idonei strumenti di finanziamento attivabili sul territorio a supporto dell'attuazione di iniziative di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici.

L'attuazione dei progetti di valorizzazione degli immobili oggetto dell'intesa comporta la necessità di apportare alcune piccole modifiche al RUE vigente, che hanno portato alla redazione della variante in oggetto.

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.

La variante inserisce 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 di facile rimozione a servizio del turismo balneare e del turismo all'aria aperta 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, di prossimo inserimento nel protocollo d'intesa, 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.

Nel dettaglio la variante prevede:

3 modifiche cartografiche alle tavole dell'elaborato RUE2 – Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano:

- 01 tav. 043
Inserimento della zonizzazione "*Impianti Tecnologici*" in corrispondenza dell'area relativa alla Stazione meteorologica, finalizzata a rendere autonoma l'ex Colonia ONFA oggi in un unico comparto con la stazione meteorologica stessa. Eliminazione del perimetro "*Area ad attuazione diretta previo progetto unitario (PUAO-PUC)*", finalizzata a rendere più snello il percorso di attuazione della struttura ricettiva. Inserimento dell'obiettivo di località n° 2 ed eliminazione dei simboli "*residenza turistico alberghiera*" e "*Albergo*" in conseguenza della modifica del testo dell'obiettivo di località n° 4 di cui al RUE 5.1;
- 02a e 02b tav. 043
Inserimento dell'obiettivo di località n° 6 nei punti di localizzazione dei Bunker e Denti di drago di Punta Marina Terme
- 03 tav. 058
Eliminazione della simbologia "*Edifici di valore testimoniale*" dalla Caserma di Lido di Dante al fine

di renderla omogenea come classificazione alle altre caserme simili presenti sul territorio e con l'obiettivo di rendere più appetibile e agevole la rigenerazione dell'area.

1 modifica cartografica all'elaborato RUE 4.2 – Disciplina usi e sistemi della città storica

- 04 tav. 02

Inserimento della simbologia “Aree e/o edifici pubblici privatizzabili” in corrispondenza dell'area di pertinenza del Palazzo Grossi a Castiglione di Ravenna

3 modifiche normative relative all'elaborato RUE 5.1 - Quaderno del RUE Allegato B – Obiettivi di località

- inserimento del riferimento alla località “Punta Marina Terme” per l'obiettivo n° 2 della tav. 043
- modifica del testo dell'obiettivo di località n° 4 della tav. 043:

*Area ex Colonia. Previo ~~PUC~~ **intervento diretto**, recupero e riqualificazione della struttura esistente. In caso di demolizione e ricostruzione, si applicano i seguenti parametri: $U_f = 0,30 \text{ m}^2 / \text{m}^2 + 50 \% \text{ SC esistente}$, $h_{\text{max}} = \text{esistente}$).*

*Usi: ricettivo (T1, T3 limitatamente ad Ostelli) e/o servizi privati ~~di interesse pubblico~~ **Spr (con esclusione di Spr2 e Spr8) (Spr1, Spr4, Spr5, Spr6 e Spr7)***

~~SS pari alla fascia est evidenziata in cartografia a integrazione della fascia pinetata esistente.~~

- Inserimento del nuovo obiettivo n° 6 alla tav. 043, che recita:

Promozione e valorizzazione culturale delle strutture (Bunker e “denti di drago”) nell'ambito delle iniziative e procedure a cura dell'Agenzia del Demanio. All'interno sono consentiti gli usi propedeutici alla promozione e valorizzazione culturale delle strutture stesse.

2. Relazione variante RUE Piano dell'Arenile

La variante relativa al Piano dell'Arenile, che, secondo il disposto della L. R. 25 del 29/12/2015, è stato approvato come componente del RUE con Delibera di C.C. n° 40441/52 del 17/03/2016, si compone di modifiche cartografiche e normative.

Le modifiche cartografiche sono relative allo stabilimento balneare 05.021 "Bagno Militare", di Marina di Ravenna, in uso all'Esercito fino al 2012, posto tra gli odierni bagno Taormina e bagno Paradiso. Oggi è una costruzione fatiscente, in pieno degrado che aspetta da tempo la riqualificazione. Il manufatto, attualmente in stato di abbandono, ed il relativo tratto di spiaggia di pertinenza all'inizio di luglio 2018 sono stati consegnati al Comune, dopo che il ministero della Difesa ha restituito l'area demaniale alla Capitaneria di Porto.

La variante si è resa pertanto necessaria per adeguare il piano al nuovo stato di fatto proprietario stabilimento balneare 05.021, passato dal demanio miliare a quello marittimo "Demanio Marittimo - Ramo Mercantile- Ex stabilimento balneare in consegna al ministero della Difesa (E.I.) - 6° reparto delle infrastrutture Bologna" per sintesi grafica in seguito denominato ed indicato in cartografia "Ex Bagno Militare", e per correggere l'errore del mancato inserimento dello stabilimento balneare nell'elaborato "Tabella delle superfici coperte" allegato al Piano.

La variante normativa, oltre a prevedere alcune piccole modifiche dovute al passaggio di proprietà dello stabilimento balneare 05.021 di cui sopra e alla correzione del mancato inserimento delle relative superfici nell'elaborato *Tabella delle superfici coperte*, prevede l'inserimento di una specificazione del già previsto uso relativo al benessere nelle "Aree polivalenti" di cui all'art. 25 delle NTA del piano, con il chiarimento che anche le "attività rivolte a portatori di disabilità" rientrano in esso, ciò al fine di rendere più chiara l'applicazione della norma, in coerenza con l'obiettivo generale del piano di bilanciare la tutela dell'arenile e del paesaggio con altri valori costituzionali di pari grado, quali la salute dei cittadini e in particolare la tutela e il benessere dei soggetti diversamente abili.

Nel dettaglio la variante prevede:

2 modifiche cartografiche:

- alla Tav. P1.0 adeguamento al reale stato attuale demaniale divenuto da militare a marittimo: integrazione della dicitura "Bagno militare" con la parola "Ex"; eliminazione del perimetro "Concessione demanio militare".
- alla legenda eliminazione del perimetro relativo all'individuazione delle aree di demanio militare in quanto non più presente nell'arenile comunale

3 modifiche normative:

- all'Art. 1 *Oggetto* c.3 dell'elaborato Norme Tecniche di Attuazione (NTA) eliminazione del riferimento al Demanio Militare non più presente nell'Arenile Comunale:
c 3. *La fascia costiera dell'Arenile, così come sopra descritta, è rappresentata nelle tavole del Piano dell'Arenile da P.1.1. a P.1.27 ed è costituita da aree di Demanio Marittimo, Demanio Comunale, ~~Demanio Militare~~, Demanio Forestale, Demanio Patrimoniale dello Stato, oltre che da aree di proprietà privata: queste ultime sono concentrate nelle località di Lido Adriano, Lido di Dante, Lido di Savio.*
- All'Art. 25 *Aree Polivalenti* c.1 delle NTA inserimento dell'uso "attività rivolte a portatori di disabilità":
c.1. *Sono aree destinate ad attività autonome per lo svago, il benessere, il gioco, e lo sport e attività rivolte a portatori di disabilità.*
- all'elaborato *Tabella delle superfici coperte* inserimento dei dati relativi al bagno militare (05.021):

Si ritiene che la variante in oggetto ricada tra i casi che l'art. 5 della LR 20/2000 esclude dalla procedura di

valutazione di sostenibilità: le modifiche relative allo stabilimento balneare 05.021 ricadono infatti nella casistica di cui alla lettera a) (*rettifiche materiali*) e la modifica normativa agli usi delle Aree Polivalenti nella lettera c) (*modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi*) dell'art. 5 della LR 20/2000 smi, in quanto mera specificazione e chiarificazione, finalizzate ad una migliore gestione del piano, di un uso già previsto nel piano vigente, quale quello rivolto al “benessere”.