

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Per quanto attiene alla disciplina urbanistica vigente, relativamente alla pianificazione sovraordinata si riportano di seguito stralci del PTPR approvato con DCR n°1338 del 28/01/1993 e del PTCP approvato con Delibera del C.P. n. 9 del 28/02/2006:

Scheda di piano  Localizzazione area O.N.F.A.

PTPR - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Approvato con dcr n.1338 del 28 gennaio 1993

Ambito regionale Emilia-Romagna

NORME

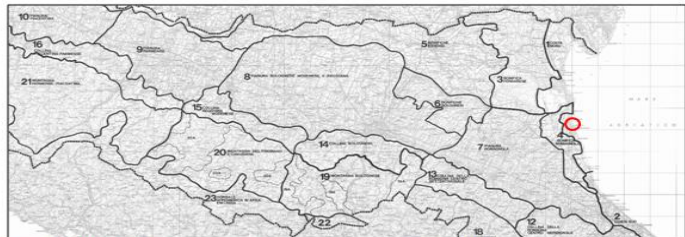
Art. 6 Le unità di paesaggio (Tav. 4)

Art. 14 Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica (Tav. di Sintesi e Tav. 1-30)

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Norme

Art. 13 Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (Tav. di Sintesi e Tav. 1-30)



Tav. 4 - Unità di Paesaggio Unità di Paesaggio 1 - Costa Nord



Tavola di Sintesi delle zone ed elementi di Piano

Zone ed elementi strutturali della forma del territorio



Tav. 1-30 del quadro d'unione delle tavole del PTPR

Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (Art. 13)
Zone di salvaguardia della morfologia costiera (Art. 14)

Scheda di piano  Localizzazione area O.N.F.A.

PTCP - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Adottato con delibera di C.C. n.51 del 06/06/2005
Approvato con delibera del C.C. n.9 del 28/02/2006
Pubblicato B.U.R. dell'EmiliaRomagna n.65 del 10/05/2006

Ambito regionale Emilia-Romagna

NORME

Norme di Attuazione

Art. 8.1 - Disposizioni in materia di ambiti specializzati per attività produttive di rilievo Sovracomunale (Tav. C.1.4.1)

Art. 8.2 - Disposizioni in materia di ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (Tav. C.1.4.1)

Art. 11.3 - Disposizioni per agevolare la mobilità non motorizzata (Tav. C.2.5.1)

Art. 10.6 - Articolazione del territorio rurale in ambiti agricoli (Tav. C.3.1.1)

Art. 10.3 - Insediamenti ammissibili negli ambiti rurali (Tav. C.3.2.1)

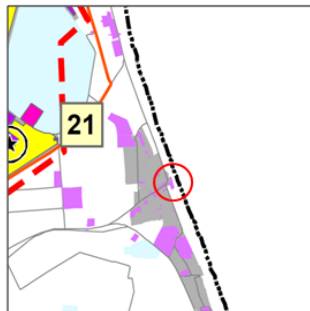


Tavola C.1.4.1 - Ambiti specializzati per attività produttive

Aree produttive (per attività secondarie o terziarie) esterne agli ambiti

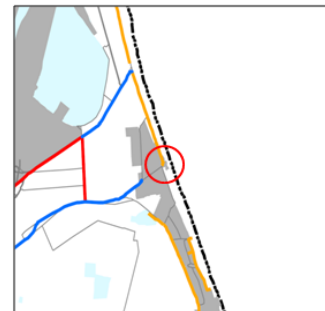


Tavola C.2.5.1 - Rete delle piste ciclabili extraurbane di interesse sovracomunale: quadro degli elementi disponibili sullo stato di fatto e la progettualità

Ulteriori percorsi ciclabili extraurbani previsti nei P.R.G.

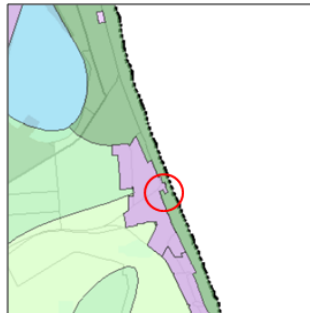


Tavola C.3.1.1- Capacità d'uso dei suoli


CLASSE VIII -Suoli con limitazioni che precludono il loro uso



Tavola C.3.2.1 - Uso del suolo: sintesi della Carta dell'uso reale del suolo 2000

Zone urbane, produttive e altre analoghe (tipo: I, Iv, Za, Zc, Zl, Zi, Zj)

Scheda di piano

 Localizzazione area O.N.F.A.

PTCP - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Adottato con delibera di C.C. n.51 del 06/06/2005
Approvato con delibera del C.C. n.9 del 28/02/2006
Pubblicato B.U.R. dell' Emilia Romagna n.65 del 10/05/2006

Ambito regionale Emilia-Romagna

NORME

Norme di Attuazione

Art. 2.4 - Le unità di paesaggio (Tav. 1)

Art. 11.4 - Gerarchia della rete viaria (Tav. 5)

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Norme di Attuazione

Art. 5.3 - Zone di protezione finalizzate alla tutela delle risorse idriche: generalità (Tav.3-9)

Art. 5.7 - Disposizioni per la zona di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero (Tav.3-9)

Art. 5.11 - Misure per il risparmio idrico nel settore civile e acquedottistico civile (Tav.3-9)

Art. 6.2 - Pianificazione di settore in materia di gestione dei rifiuti (Tav. 4-9)



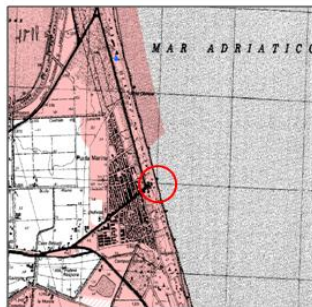
Tav.1 - Unità di paesaggio


 N. 6 DELLA COSTA NORD Cervia, Ravenna

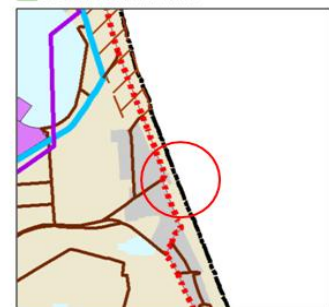


Tav. 3-9 - Carta della tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee
Zone di protezione delle acque sotterranee costiere (Artt. 5.3; 5.7; 5.11)

 Zone di protezione delle acque sotterranee costiere



Tav. 4-9 - Aree non idonee alla localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti
 Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali percorsi:



Tav.5 Assetto strategico della mobilità, poli funzionali, ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, articolazione del territorio rurale
 Principali strade di penetrazione e distribuzione urbana (Tipo D)
 Rete Stradale Minore

Scheda di piano

PTCP - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Adottato con delibera di C.C. n.51 del 06/06/2005
Approvato con delibera del C.C. n.9 del 28/02/2006
Pubblicato B.U.R. dell' Emilia Romagna n.65 del 10/05/2006

Ambito regionale Emilia-Romagna

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Norme di Attuazione

Art. 3.13 - Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (Tav. 2-9)

Art. 3.16 - Città delle colonie e Colonie Marine (Tav. 2-9)


Art. 3.20d - Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: dossi di pianura e calanchi (Tav. 2-9)




Localizzazione O.N.F.A.



Tav. 2-9 - Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali

 Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile Art. 3.13

 Colonie marine e aree di loro pertinenza Art. 3.16

 Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica Art. 3.20d



Relativamente alla pianificazione comunale, si riporta di seguito uno stralcio delle previsioni urbanistiche vigenti di cui al PSC approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 27/07/2007, pubblicato sul BUR n. 57/2007 del 26/04/2007 e successive varianti.

Scheda di piano

PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE
PSC - PIANO STRUTTURALE COMUNALE
Adottato con Delibera di C.C.P.V. n.117 del 23/06/2005
Approvato con Delibera del C.C.P.V. n.25 del 27/02/2007
Pubblicato B.U.R. dell' EmiliaRomagna n.57 del 26/04/2007

Ambito regionale Emilia-Romagna

NORME

NTA - Norme Tecniche di Attuazione

Art.33 - Paesaggio: Contesti paesistici (Co.3) (Tav. 14)

Art. 101 - Prestazioni specifiche per la Città da riqualificare:
prevalentemente residenziali, prevalentemente per attività
turistica, prevalentemente per attività produttive e per attività
miste (Tav. 14)



Localizzazione O.N.F.A.

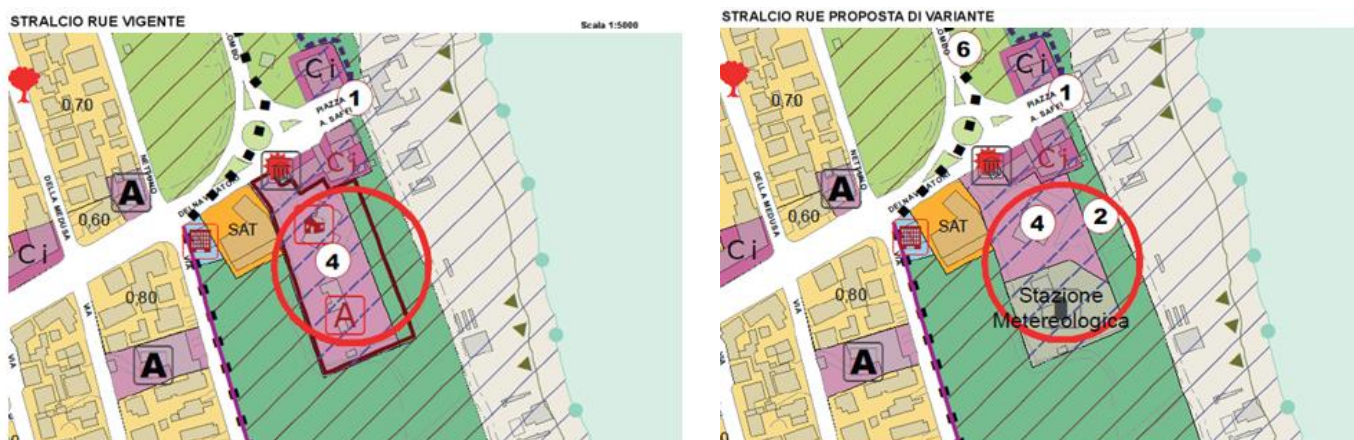


Il Comune di Ravenna con Delibera di CC N. 170784/112 del 25/09/2018 ha adottato una variante specifica al RUE (“Variante RUE e RUE Piano dell'Arenile, beni demaniali e comunali” pubblicata sul BURERT n. 326 del 17/10/2018), tesa principalmente a semplificare le procedure attuative e ad ampliare gli usi consentiti.

La Variante “RUE e RUE Piano dell'Arenile, beni demaniali e comunali”, per quanto attiene l'Ex Colonia O.N.F.A. prevede:

- di rendere autonoma la struttura, 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.

Di seguito si riporta la cartografia di raffronto fra il RUE vigente e la Variante al RUE attualmente in regime di salvaguardia:



Le modifiche sostanziali apportate con la Variante adottata sono le seguenti:

- inserimento della zonizzazione “Impianti Tecnologici” in corrispondenza dell'area relativa alla Stazione meteorologica (Teleposto);
- eliminazione del perimetro “Area ad attuazione diretta previo progetto unitario (PUAO-PUC)”. Infatti è previsto l'intervento edilizio diretto per il recupero e la riqualificazione della struttura esistente. In caso di demolizione e ricostruzione, si applicano i seguenti parametri: ($U_f = 0,30 \text{ m}^2 / \text{m}^2 + 50 \% \text{ SC esistente}$, $h_{\text{max}} = \text{esistente}$);
- inserimento dell'obiettivo di località n° 2;
- eliminazione dei simboli “Residenza turistico alberghiera” e “Albergo”;
- modifica della disciplina dell'obiettivo di località n° 4 come di seguito sotto riportato:

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.



Vista 3D satellitare con l'individuazione dell'immobile

I nuovi usi ammessi dalla Variante in salvaguardia sono: Ricettivo (T1, T3 limitatamente ad Ostelli) e/o servizi privati Spr (con esclusione di Spr2 e Spr8), ovvero:

- T1 Strutture ricettive alberghiere: (alberghi, residenze turistico-alberghiere)
- T3 Strutture ricettive extra alberghiere e altre tipologie ricettive: (limitatamente a ostelli)
- Spr1 Pubblici esercizi: (attività di somministrazione di alimenti e/o bevande ed esercizi di pubblico servizio: tabacchi, farmacie)
- 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.)
- Spr4 Servizi educativi, scolastici e formativi
- Spr5 Servizi socio-sanitari
- Spr6 Servizi per lo sport e il tempo libero
- Spr7 Servizi culturali ricreativi e per lo spettacolo.