

AGGIORNAMENTO



Ex Colonia O.N.F.A., Punta Marina Terme, Ravenna (RA) – Emilia-Romagna



INDICE

1. LA VARIANTE ADOTTATA E I NUOVI PARAMETRI PER LA TRASFORMAZIONE	pag. 3
2. IL NUOVO POSSIBILE CONFINE	pag. 6
3. CHIARIMENTI	pag. 7
4. REGOLAMENTAZIONE CONFINE ATTUALE CON «TELEPOSTO A.M.» E INDICAZIONE DEI SOTTOSERVIZI ESISTENTI AL 2008	pag. 8
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 9

1. LA VARIANTE ADOTTATA E I NUOVI PARAMETRI PER LA TRASFORMAZIONE

A parziale integrazione e rettifica di quanto riportato negli allegati all'avviso di gara pubblicato il 27/07/2018, intervenuta l'adozione, da parte del Comune di Ravenna, della **“Variante RUE e RUE Piano dell'Arenile, beni demaniali e comunali”**, con delibera di CC. 170784/112 del 25/09/2018 (pubblicata sul BURERT n. 326 del 17/10/2018), la trasformazione dell'immobile potrà avvenire sulla scorta dei seguenti nuovi parametri e prescrizioni:

Nuovi Usi: Ricettivo (T1, T3 limitatamente ad Ostelli) e/o servizi privati Spr (con esclusione di Spr2 e Spr8).

Tipologie di intervento: Area ex Colonia. Previo intervento diretto, recupero e riqualificazione della struttura esistente. In caso di demolizione e ricostruzione, si applicano i seguenti parametri: (Uf = 0,30 m²/ m² + 50 % SC esistente, h max = esistente).

Link alla variante adottata: <http://rup.comune.ra.it/RUE/News/Adottata-la-Variante-Rue-e-Rue-Piano-dell-Arenile-Beni-Demaniali-e-Comunali>

Allegati di riferimento:

- RELAZIONE AD: Allegato 1 - Elaborato Descrittivo - Regolamento Urbanistico Edilizio RUE Piano dell'Arenile - Variante RUE e RUE Piano Arenile, beni demaniali e comunali (Relazione).
- ELABORATO DI VARIANTE COMPARATO AD: Allegato 2 - Elaborato Prescrittivo - Regolamento Urbanistico Edilizio RUE Piano dell'Arenile - Variante RUE e RUE Piano Arenile, beni demaniali e comunali (RUE.2, Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano; RUE4.2, Disciplina usi e sistemi della città storica; RUE 5.1, Quaderno del RUE - RUE Piano Arenile, Norme tecniche di attuazione; Tabella delle superfici coperte; Elementi del piano tavole).

n° tav PSC	n° tav RUE2	Località	n° obb PSC	n° obb RUE	Tipo	Obiettivo
	043	Punta Marina Terme		4		Area ex Colonia. Previo RUE intervento diretto , recupero e riqualificazione della struttura esistente. In caso di demolizione e ricostruzione, si applicano i seguenti parametri: (Uf = 0,30 m ² /m ² + 50% SC esistente, h max = esistente). Usi: ricettivo (T1, T3 limitatamente ad Ostelli) e/o servizi privati di interesse pubblico Spr Spr (con esclusione di Spr2 e Spr8) (Spr1, Spr4, Spr5, Spr6 e Spr7) GG pari alla fascia est evidenziata in cartografia e integrazione della fascia pinetata esistente.



Stralcio Allegato 2 in riferimento alla modifica del testo **dell'obiettivo di località n° 4** - tav. 043

Vista 3D satellitare con l'individuazione dell'immobile

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.

Nel dettaglio:

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

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

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

modifica del testo dell'obiettivo di località n° 4 della tav. 043:

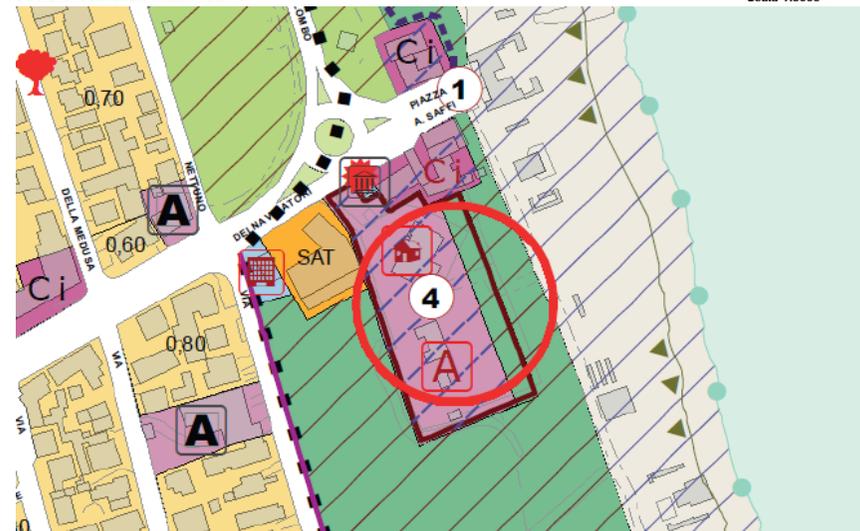
Area ex Colonia. Previo **PUC intervento diretto**, recupero e riqualificazione della struttura esistente. In caso di demolizione e ricostruzione, si applicano i seguenti parametri: ($U_f = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 + 50 \% \text{ SC esistente}$, $h_{\text{max}} = \text{esistente}$). Usi: ricettivo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

Fonte: Variante adottata (Allegato 1 - Elaborato Descrittivo; Allegato 2 - Elaborato Prescrittivo)

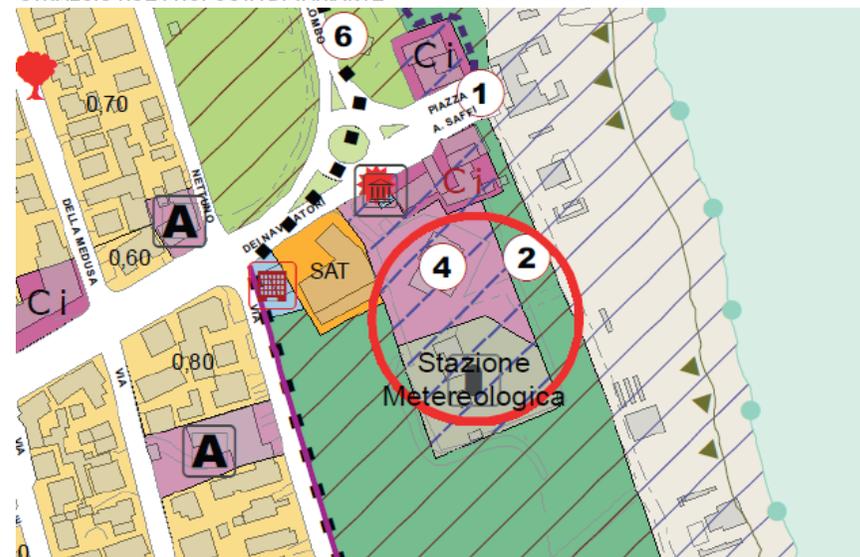
VARIANTE RUE E RUE PIANO ARENILE, BENI DEMANIALI E COMUNALI

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE



Per quanto concerne i parametri, gli indici ed oggetti urbanistici ed edilizi, si riportano alcune definizioni di cui **allegato 2 della DGR n.922 del 28/06/2017 (definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia)**:

ALLEGATO II DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

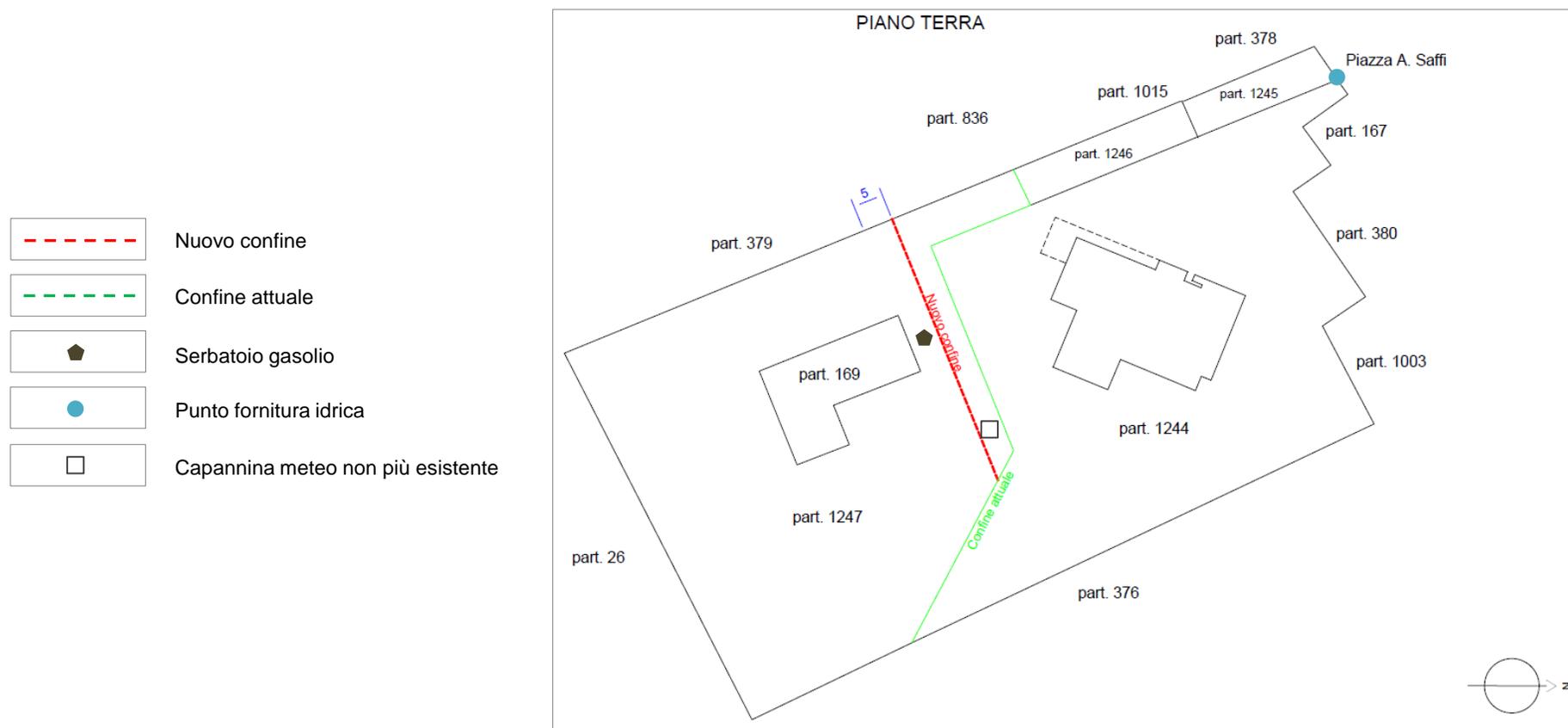
NB: l'asterisco (*) contrassegna le DTU, introdotte o modificate rispetto alle previgenti, in recepimento delle definizioni uniformi nazionali di cui all'intesa di Conferenza unificata 20.10.2016.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE		
18. Superficie utile (*)	SU	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19); i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19). <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; le autorimesse, quando costituiscono strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati). 		<ul style="list-style-type: none"> le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70; i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18); i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
19. Superficie accessoria (*)	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20); i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20); le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; 	20. Superfici escluse dal computo della SU e della SA	<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni; le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; le pensiline (vedi definizione n.53); le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59); i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52); i pergolati a terra (vedi definizione n.54); gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).
21. Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA).		
36. Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.		

2. IL NUOVO POSSIBILE CONFINE

Sulla base degli approfondimenti esperiti, la Difesa ha comunicato che nulla-osta alla dismissione di un'ulteriore **Aliquota del compendio denominato «Teleposto A.M. Punta Marina / ex colonia ONFA»**, previa esecuzione dei seguenti interventi, senza oneri a carico della Difesa:

- arretramento del confine, con messa in opera di recinzione rispondente agli standard stabiliti dall'Aeronautica Militare;
- spostamento del serbatoio interrato a servizio dell'impianto di riscaldamento della palazzina;
- riattestazione del punto di fornitura idrica;
- attivazione/funzionalità della strada di accesso al nuovo cancello, nel rispetto dei vincoli ambientali; in alternativa, assicurazione del diritto di passaggio sull'ingresso attualmente in uso;
- frazionamento/aggiornamento catastale.



3. CHIARIMENTI

In relazione alle **richieste di chiarimento** pervenute e alle risposte fornite si precisa quanto segue.

Chiarimenti di carattere tecnico

- ❑ L'Information memorandum pubblicato fra i documenti di gara è da intendersi come una descrizione dello status quo dell'immobile e del contesto in cui è inserito. Pertanto non ha alcun valore prescrittivo in merito alla strumentazione urbanistica comunale. Inoltre i dati e le consistenze in esso riportati non sono frutto di un rilievo geometrico del fabbricato, così come i layout distributivi sono una mera rappresentazione di massima degli spazi dello stesso.
- ❑ Le uniche prescrizioni edilizie e urbanistiche per la trasformazione dell'immobile sono da imputare alla strumentazione urbanistica comunale vigente e in salvaguardia (variante RUE adottata).
- ❑ Le superfici citate a pag. 30, 32 e 52 dell'Information memorandum fanno riferimento alle definizioni classiche utilizzate dall'Agenzia del Demanio per descrivere le consistenze dei beni dello Stato secondo le indicazioni di cui al DM 138/1998.
- ❑ La definizione di Sc, come testualmente citata a pag. 52 dell'Information memorandum, è la definizione di cui all'allora punto 21 dell' Allegato A (DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA) della Deliberazione della Assemblea legislativa della regione Emilia Romagna 4 febbraio 2010, n. 279 (Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002 al quale il RUE si è conformato). Oggi punto 21 dell'**allegato 2 della DGR n.922 del 28/06/2017 (definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia)**.
- ❑ Per il conteggio della Sc possibile in caso di demolizione e ricostruzione occorre fare riferimento alla suddetta definizione.
- ❑ In caso di demolizione parziale non è possibile beneficiare dell'ampliamento, in quanto il RUE prevede due soluzioni che non contemplano la strada intermedia:
 - mantenere l'assetto planivolumetrico attuale (che sarà comunque da contestualizzare e rendere compatibile con lo stato dei luoghi che hanno una spiccata valenza ambientale);
 - rivedere completamente l'assetto distributivo dell'area e del suo costruito puntando a un progetto che si conformi alla valenza ambientale del sito.
- ❑ Non sono state effettuate né analisi ambientali né bonifiche (fatta esclusione della rimozione amianto depositato da terzi nell'area cortiliva) che pertanto, laddove necessarie, sarebbero a carico del conduttore. Tuttavia, è utile precisare che storicamente il sito non è mai stato utilizzato a fini militari, ma esclusivamente come accasermamento/alloggi e colonia estiva.

- ❑ Le attuali dotazioni di sottoservizi sono quelle dell'epoca di costruzione, pertanto, dovranno essere calibrate in fase di progettazione definitiva. Dagli elaborati del PSC è possibile scaricare le planimetrie (2005) del rilievo dei sottoservizi esistenti <http://rup.comune.ra.it/PSC/Elaborati/Quadro-Conoscitivo/Elaborati-Grafici-Quadro-Conoscitivo>. Dalla planimetria che segue è possibile rilevare lo stato dei sottoservizi al 2008 (cfr. pagg. 36-38 Information memorandum).

Chiarimenti di carattere generale

Per ogni approfondimento rispetto alla documentazione di gara si fa riferimento a quanto riportato dalla **Guida al Bando** al seguente link:

http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/2018_FTEC_Guida-ai-bandi-Stato_concessione-valorizzazione.pdf

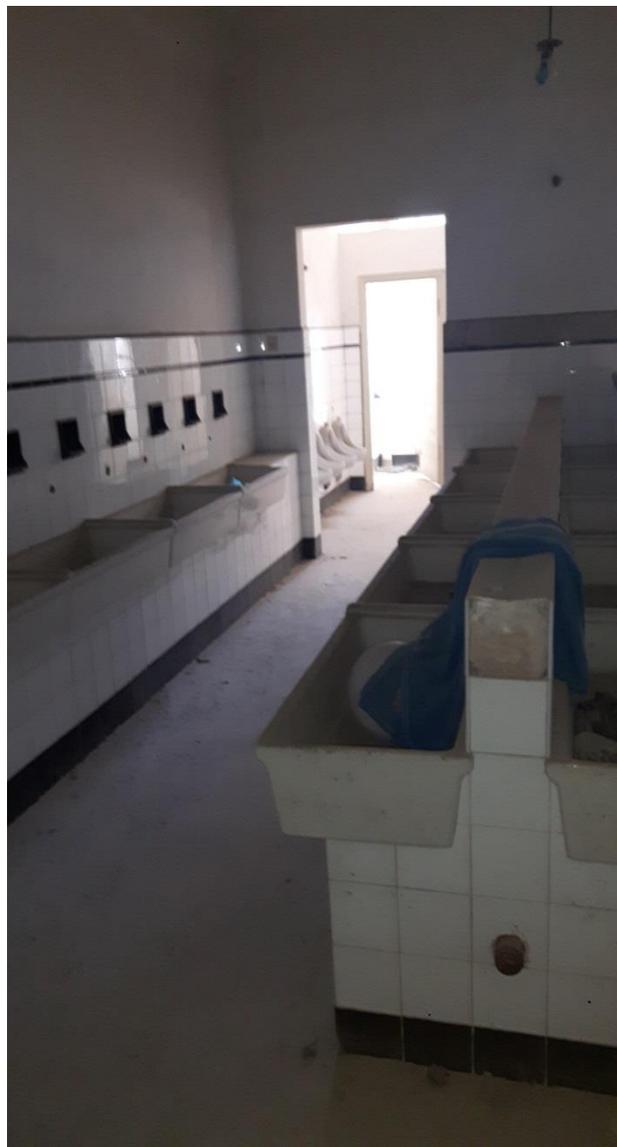
- ❑ La realizzazione delle opere relative all'intervento progettuale di rifunzionalizzazione dell'immobile prospettato nella proposta dovranno essere realizzate all'interno di un cronoprogramma di 36 mesi per rendere il bene idoneo all'uso cui verrà destinato. L'atto di locazione (allegato X all'Avviso di gara) prevede poi la possibilità di chiedere un'eventuale proroga. Successivamente alla stipula dell'atto di locazione tutte le attività, anche edilizie, saranno regolamentate nell'ambito del rapporto contrattuale, la cui bozza è allegata tra i documenti di gara.
- ❑ Si rammenta che per la partecipazione al bando in scadenza il prossimo 27 Novembre non viene richiesta una progettazione definitiva dell'intervento che si andrà a realizzare, ma la presentazione di 4 Elaborati
 1. Inquadramento
 2. Nuovi usi
 3. Interventi
 4. Vision.

Trattasi di elaborati descrittivi della trasformazione/rifunzionalizzazione edilizia dell'immobile, cui è legato il *business plan* dell'iniziativa imprenditoriale ipotizzata, riguardo il quale si prega di voler approfondire le informazioni al seguente link: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/2018_FTEC_GUIDA-PEF_ICCS.pdf

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Interni



Vista esterna (confine con Teleposto)



Vista esterna (confine del Teleposto con la Pineta)



Vista laterale dell'immobile (area esterna del lotto)

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Viste laterali dell'immobile (area esterna del lotto)



Viste lato sud-est (Coperture – Costa)

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista lato sud verso Teleposto



Vista lato nord



Vista lato nord (Piazza Saffi)



Vista lato est prospiciente alla costa