



**COMUNE DI RAVENNA**

☒ /

☒

N.0064317 del 24/08/2005

## **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**N° 31 /DQ DEL 24 agosto 2005**

**OGGETTO:** Interpretazione dell' "Art. 15 – Norme transitorie" dell' "Art. 96 (c3) - Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale" dell' "Art. 104 (c3) Prestazioni per la Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale" dell' "Art. 106 (c5) Prestazioni per la Città di nuovo impianto prevalentemente per attività produttiva" e dell' "Art. 113 Comparti soggetti a strumento preventivo già previsti dal PRG vigente" delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC (adottato con deliberazione di C.C. n. 117/50258 del 23.06.2005)

AREA: **Pianificazione Territoriale**

Servizio proponente: **Ufficio di Staff e Segreteria**

Dirigente Responsabile: **Arch. Franco Stringa**

Codice punto terminale: **CASTER**

Iter del documento:

Alla Segreteria Generale (AFFAMM) data 24 agosto 2005

Al Servizio Proponente (CASTER – ACT) data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO dal ..... al .....

## **IL CAPO AREA**

Premesso che:

con deliberazione di G.C. n. 68/12455 del 22.02.2005 esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2005; pertanto il Dirigente è autorizzato ad adottare tutti i necessari atti finanziari, tecnici, ed amministrativi connessi agli obiettivi ed alle dotazioni assegnate ai Servizi Generali dell'Area Pianificazione Territoriale;

la Legge Regionale 20/2000 articola la strumentazione urbanistica comunale in piano strutturale (PSC), piano operativo (POC) e regolamento urbanistico edilizio (RUE), ove il PSC ha valore generale e strategico, demandando l'attuazione dei suoi obiettivi ai successivi livelli di pianificazione (POC e RUE) e che pertanto il loro raggiungimento va salvaguardato anche nella fase transitoria che intercorre fra adozione del PSC e successive adozioni del POC e del RUE ;

a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Comunale "PSC" (adottato con deliberazione di C.C. n. 117/50258 del 23.06.2005) al fine di ottimizzare la procedura di istruttoria delle pratiche edilizie ed urbanistiche e al fine di una corretta applicazione delle norme stesse in relazione agli obiettivi definiti dal PSC e anticipati nello stesso Documento Preliminare del PSC approvato dal C.C. in data 22.07.2003, così come elaborato in sede di Conferenza di Pianificazione, si ritiene necessario precisare l'interpretazione delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC per quanto concerne l' "Art. 15 – Norme transitorie", l' "Art. 96 (c3) - Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale", l' "Art. 104 (c3) Prestazioni per la Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale", l' "Art. 106 (c5) Prestazioni per la Città di nuovo impianto prevalentemente per attività produttiva" e l' "Art. 113 Comparti soggetti a strumento preventivo già previsti dal PRG vigente" di seguito riportati:

### **"Art.15 - Norme transitorie**

1. Prima dell'adozione del POC e del RUE si applica la disciplina del PRG'93 purchè ci sia corrispondenza, in termini di appartenenza alla medesima zona territoriale omogenea di cui al DM 1444/68, tra destinazione del PRG'93 e componente di Spazio e di Sistema così come classificata dal PSC all'art.16.
2. Il PSC esplicita, nella normativa delle singole componenti, le situazioni nelle quali, prima dell'adozione del POC o del RUE, si applica la disciplina di salvaguardia che il PSC stesso stabilisce; tali norme sono contrassegnate dalla sigla (N.T.)

### **Art.96 (comma3) - Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale** omissis

3. Fino all'adozione del RUE, per le zone di completamento residenziale previste dal PRG 93, nel caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, in lotti superiori ai 700 mq. alla data di adozione del PSC, si applica una riduzione dell'indice fondiario: del 10% per indici compresi fra 0,61 e 0,76 mq/mq, del 20% per indici superiori allo 0,77 mq/mq. Nel caso di sostituzione del tessuto edilizio esistente (demolizione e ricostruzione), indipendentemente dalle dimensioni del lotto, le unità edilizie preesistenti possono essere incrementate fino ad un max del triplo; in tutti i tipi di intervento, eccedenti il restauro, la superficie utile media degli alloggi dovrà essere superiore ai 50 mq. senza computare le parti comuni e i servizi (N.T.).

omissis

### **Art.104 (comma 3) - Prestazioni per la Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale** omissis

3. Le aree oggetto di PUA approvati e in attuazione, sono disciplinate dalle norme previgenti fino al termine fissato dalla convenzione del PUA. Dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui l' intervento non risulti avviato o completato, il POC verificherà la sua rispondenza agli obiettivi generali del PSC, e deciderà in merito alla eventuale riconferma parziale o totale della precedente previsione urbanistica del PSC. Le zone di nuovo impianto prevalentemente residenziali, di estensione superiore ai 15.000 mq, soggette a PUE e/o PU (ex zone C e B5 del PRG 93) non ancora approvati alla data di adozione del PSC riconfermate dal PSC stesso, fino alla definizione dei diritti edificatori in sede di POC possono essere attuate con una riduzione del 20% della potenzialità edificatoria e degli standard pubblici salvo che tale quota non sia rappresentata da Su ospitata o da ERP. Tale riduzione del 20% non si

applica ai PUE e/o PU per i quali si sia già svolta e conclusa la Conferenza dei Servizi alla data di adozione del PSC con l'acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti e Uffici competenti, relativamente agli aspetti ambientali, urbanistici-architettonici, alla viabilità, alle reti fognarie, alla sicurezza e igiene ambientale e alla rete scolante. (N.T.)

**Art.106 (comma 5) - Prestazioni per la Città di nuovo impianto prevalentemente per attività produttiva**  
omissis

5. Le aree oggetto di PUA ancora non approvati alla data di adozione del PRG, ma riconfermati dal PSC, mantengono le destinazioni d'uso e gli indici previsti dal PRG '93, con una riduzione, fino all'adozione del POC, della densità edificatoria UT del 20%, salvo che tale quota non sia utilizzata per il trasferimento di attività produttive già insediate nello spazio urbano ma non compatibili con lo stesso. Tale riduzione del 20% non si applica ai PUE e/o PU per i quali si sia già svolta e conclusa la Conferenza dei Servizi alla data di adozione del PSC con l'acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti e Uffici competenti, relativamente agli aspetti urbanistici-architettonici, alla viabilità, alle reti fognarie, alla sicurezza e igiene ambientale e alla rete scolante. (N.T.)

**Art. 113 - Comparti soggetti a strumento preventivo già previsti dal PRG vigente**

1. I comparti soggetti a strumento preventivo, già previsti dal PRG 93, il cui PUA non risulta approvato alla data di adozione del PSC sono attuabili, qualora confermati dal PSC stesso, con le modalità di cui alla norma transitoria definita al Capo 5° per le diverse funzioni della Città di nuovo impianto.”

dato atto che alla presente determinazione è stata data informazione all'Assessore di competenza;

visto lo Statuto del Comune di Ravenna;

visto l'art. 107 del D.lgs. 267/00;

**DETERMINA**

1. di precisare l'interpretazione delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC che si applicano fino all'adozione del POC e/o RUE, per quanto concerne l' "**Art. 15 – Norme transitorie**", l' "**Art. 96 (c3) - Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale**", l' "**Art. 104 (c3) Prestazioni per la Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale**", l' "**Art. 106 (c5) Prestazioni per la Città di nuovo impianto prevalentemente per attività produttiva**" e l' "**Art. 113 Comparti soggetti a strumento preventivo già previsti dal PRG vigente**" nei modi di seguito riportati:

**“Art. 15 – Norme transitorie**

• I **[REDACTED]** sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativi, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:

- a) alla manutenzione straordinaria;
- b) al restauro e risanamento conservativo;
- c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
- d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.”

- **[REDACTED]**
- **[REDACTED]**
- **[REDACTED]**

**Art. 96 - Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale**

**[REDACTED]**

