



Comune di Ravenna

Area: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Proponente: Servizi Generali dell'Area

Dirigente Responsabile: Arch. Alberto Mutti

Cod. punto terminale: CASTER

Ravenna , 30.03.2011

Fascicolo n°

Classifica: 06.02

ID Documento: 991396226

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE DQ/2011

OGGETTO: interpretazione dell'Art. IV.17 **Insedimenti lineari residenziali** delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE 5.1.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di G.C. n. **20391/72 del 01.03.2011**, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il piano esecutivo di gestione per l'anno 2011;
- con successiva determina del Direttore Generale n. **3/E6 del 03.03.2011** è stato adottato il Piano Dettagliato degli Obiettivi per l'anno 2011;
- 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;

Premesso inoltre che:

- con delibera di Consiglio Comunale PV n.25/2007 del 27.02.2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC);
- con delibera di Consiglio Comunale n. 64552/102 del 03.07.2008 è stato adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- successivamente alla fase di analisi delle osservazioni presentate e delle controdeduzioni, con delibera di Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009 è stato controdedotto e approvato il RUE, il quale dal 26.08.2009 (data di pubblicazione sul B.U.R.) è entrato ufficialmente in vigore;

Considerato che:

- le Norme Tecniche di Attuazione del suddetto RUE contengono norme specifiche per gli Insediamenti lineari (**Art. IV.17 – Insediamenti lineari residenziali**);
- ritenuto di ottimizzare la procedura di istruttoria delle pratiche edilizie, per quanto concerne gli insediamenti lineari;
- sulla base dell'obiettivo definito dal PSC ai punti 6.3 e 6.5 della Relazione, in merito agli insediamenti lineari, che recita: *"... consentire la tutela e adeguamento del patrimonio edilizio esistente in sintonia con le caratteristiche insediative e con la dimensione familiare di tali insediamenti, assicurando nel contempo l'adeguamento delle opere di urbanizzazione. In particolare il RUE dovrà consentire interventi di restauro, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, delle morfologie insediative, delle caratteristiche ambientali, della viabilità e degli accessi, garantendo il rispetto della dimensione familiare, definendo il numero massimo delle unità immobiliari ammissibili (max 2/3) e della Superficie Utile massima, superando il concetto di indice edificatorio predeterminato. In particolare si dovrà tener conto dei diversi usi preesistenti articolando la normativa in usi residenziali civili e usi agricoli. La nuova costruzione potrà essere ammessa in relazione alla normativa agricola o nell'ambito di aree inedificate già classificate dal PRG vigente come zone B in relazione all'assetto fondiario preesistente alla data di adozione del PSC o del RUE"*.

Precisato infine che:

il RUE, ha individuato graficamente, con specifico perimetro, gli insediamenti stessi e precisato la disciplina, nell'art. IV.17, seguendo i seguenti criteri:

1. All'interno della perimetrazione degli insediamenti lineari SR8, così come individuata dal RUE, possono essere comprese le seguenti, "sottocomponenti":
 - a) zone agricole con o senza edifici rurali, comunque legate a un fondo agricolo ed alla presenza di un imprenditore agricolo professionale nelle quali si applica la disciplina dell'art. IV.17 c.6 di RUE;
 - b) zone agricole senza edifici, non legate a un fondo agricolo e derivanti dalle precedenti destinazioni del PRG 93, nelle quali si applica la disciplina dell'art. IV.17 c.3 di RUE;
 - c) zone agricole con edifici civili o ex rurali non più legati al fondo agricolo per le quali si applica la disciplina dell'art. IV.17 c.7 (ex rurali) o c.8 (civili-lotto virtuale) del RUE;
 - d) zone per attività di servizio per le quali si applica la disciplina dell'art. IV.17 c.11 del RUE.

All'interno di tale perimetro inoltre:

- nelle aree classificate come "Aree a completamento edilizio" (ex zone B del PRG 93) si applica la disciplina dell'art. IV.18 del RUE

- nelle aree classificate a "Verde privato" si applica la disciplina dell'art. II.14 del RUE;

2. L'applicazione delle disposizioni di cui al punto 1 fa riferimento alla situazione preesistente alla data di adozione del RUE (come riportato all'art. 80 c.6 del PSC), sulla base dei disposti dell'art. VII.25 di RUE riportato al Capo terzo "applicazione dei parametri edilizi" e considerato che per "stato esistente", si deve intendere la "condizione, posizione o situazione" in cui ci si trova e che conferisce date possibilità e solo certe determinate possibilità, a seconda dello "stato esistente alla data di adozione del RUE" e non altre.

Ulteriori situazioni che vengano a formarsi successivamente alla data di adozione del RUE, ancorché con l'obiettivo di formare situazioni idonee alla possibilità di utilizzare quanto previsto nel comma 3 dell'art. IV.17, non sono ammissibili in quanto oggetto di attività successiva all'adozione del RUE finalizzata all'elusione della norma specifica.

3. Pertanto:

- nella perimetrazione SR8 compresa in un fondo agricolo, potrà intervenire esclusivamente l'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) o i suoi parenti di 1° e 2° grado, divenuti proprietari per eredità, ai sensi del comma 6 dell'art. IV.17 del RUE;
- NON può invece intervenire nella perimetrazione SR8 compresa in un fondo agricolo o stralciata dal fondo agricolo stesso successivamente alla data di adozione del RUE, visto anche quanto indicato nel suddetto comma 6 dell'art. IV.17 del RUE, chiunque non disponga della qualifica di IAP o i suoi parenti di 1° e 2° grado, divenuti proprietari per eredità, in quanto:
 - a) se viene stralciata dal fondo agricolo l'area di SR8 viene a mancare la condizione della superficie minima del fondo agricolo stesso di cui all'art. IV.6 comma 9;
 - b) se l'intero fondo agricolo è venduto ad un terzo, che non dispone della qualifica di IAP, viene a mancare un requisito essenziale per poter edificare nella componente rurale;
 - c) le condizioni ed i limiti indicati ai punti A e B sono norme contenute nelle componenti rurali

Visto l'art. 4 della normativa tecnica di RUE, della presente ne viene data comunicazione al Presidente e ai componenti della CCAT e viene pubblicata sul sito Internet del Comune di Ravenna all'Area Tematica Ambiente, Territorio e Mobilità alla voce Urbanistica, sul portale dedicato al RUE (www.rue.ra.it)

Vista la Circolare Operativa contenente le istruzioni per la redazione delle determinazioni e dei provvedimenti;

Dato atto che la presente determinazione è stata redatta d'intesa con il Capo Servizio SUE e che è stata data, ai sensi della suddetta Circolare, preventiva informazione all'Assessore di competenza;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, lo Statuto del Comune di Ravenna, il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi.

DETERMINA

1. per le motivazioni dette in premessa, di dare la seguente **interpretazione** normativa all'Art. **IV.17 Insediamenti lineari residenziali** delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE 5.1, in relazione ai seguenti punti:

1. All'interno della perimetrazione degli insediamenti lineari SR8, così come individuata dal RUE, possono essere comprese le seguenti, "sottocomponenti":
 - a) zone agricole con o senza edifici rurali, comunque legate a un fondo agricolo ed alla presenza di un imprenditore agricolo professionale nelle quali si applica la disciplina dell'art. IV.17 c.6 di RUE;
 - b) zone agricole senza edifici, non legate a un fondo agricolo e derivanti dalle precedenti destinazioni del PRG 93, nelle quali si applica la disciplina dell'art. IV.17 c.3 di RUE;
 - c) zone agricole con edifici civili o ex rurali non più legati al fondo agricolo per le quali si applica la disciplina dell'art. IV.17 c.7 (ex rurali) o c.8 (civili-lotto virtuale) del RUE;
 - d) zone per attività di servizio per le quali si applica la disciplina dell'art. IV.17 c.11 del RUE.

All'interno di tale perimetro inoltre:

- nelle aree classificate come "Aree a completamento edilizio" (ex zone B del PRG 93) si applica la disciplina dell'art. IV.18 del RUE

- nelle aree classificate a "Verde privato" si applica la disciplina dell'art. II.14 del RUE;

2. L'applicazione delle disposizioni di cui al punto 1 fa riferimento alla situazione preesistente alla data di adozione del RUE (come riportato all'art. 80 c.6 del PSC), sulla base dei disposti dell'art. VII.25 di RUE riportato al Capo terzo "applicazione dei parametri edilizi" e considerato che per "stato esistente", si deve intendere la "condizione, posizione o situazione" in cui ci si trova e che conferisce date possibilità e solo certe determinate possibilità, a seconda dello "stato esistente alla data di adozione del RUE" e non altre.

Ulteriori situazioni che vengano a formarsi successivamente alla data di adozione del RUE, ancorché con l'obiettivo di formare situazioni idonee alla possibilità di utilizzare quanto previsto nel comma 3 dell'art. IV.17, non sono ammissibili in quanto oggetto di attività successiva all'adozione del RUE finalizzata all'elusione della norma specifica.

3. Pertanto:

- nella perimetrazione SR8 compresa in un fondo agricolo, potrà intervenire esclusivamente l'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) o i suoi parenti di 1° e 2° grado, divenuti proprietari per eredità, ai sensi del comma 6 dell'art. IV.17 del RUE;
- NON può invece intervenire nella perimetrazione SR8 compresa in un fondo agricolo o stralciata dal fondo agricolo stesso successivamente alla data di adozione del RUE, visto anche quanto indicato nel suddetto comma 6 dell'art. IV.17 del RUE, chiunque non disponga della qualifica di IAP o i suoi parenti di 1° e 2° grado, divenuti proprietari per eredità, in quanto:
 - a) se viene stralciata dal fondo agricolo l'area di SR8 viene a mancare la condizione della superficie minima del fondo agricolo stesso di cui all'art. IV.6 comma 9;
 - b) se l'intero fondo agricolo è venduto ad un terzo, che non dispone della qualifica di IAP, viene a mancare un requisito essenziale per poter edificare nella componente rurale;
 - c) le condizioni ed i limiti indicati ai punti A e B sono norme contenute nelle componenti rurali

2) di pubblicizzare la presente determina secondo quanto precisato dal c2 dell'Art. 4 delle NTA del RUE;

3) di precisare che Responsabile del Procedimento è il sottoscritto.

*Il Capo Area
Pianificazione Territoriale
Arch. Alberto Mutti*