



COMUNE DI RAVENNA



**Workshop di Agenda 21
per il confronto e la condivisione
dei contenuti del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio)**

**SPAZIO URBANIZZATO
SISTEMA DELLE DOTAZIONI
ED
EDILIZIA (Nuovo REC)**

Sala D'Attorre
27 novembre 2007

Il programma della giornata

10,00	<i>Dott.ssa Luana Gasparini</i> Ufficio Educazione Ambientale e Agenda 21 Locale	Illustrazione metodologia di lavoro
10.15	<i>Arch. Franco Stringa</i> Capo Area Pianificazione Territoriale <i>Arch. Francesca Proni</i> Servizio Progettazione Urbanistica <i>Arch. Antonia Tassinari</i> Gestione Urbanistica - Servizio Gest. Urbanistica ed Edilizia Residenziale	Analisi del contesto, obiettivi del workshop e spunti di riflessione
10,30	<i>Arch. Flavio Magnani</i> , dirigente Servizio Gestione, Controllo Edilizio e Sportello Unico per l'Edilizia <i>Arch. Domenico Zamagna</i> Gestione Edilizia	Analisi del contesto, obiettivi del workshop e spunti di riflessione
10, 45	Attività di confronto e contributo del Forum di Agenda 21 Ravenna	Attività di confronto, discussione e registrazione delle osservazioni, proposte e contributi dei rappresentanti del Forum di Agenda 21 Ravenna
12,30	Conclusione lavori	

PREMESSA

Il Comune di Ravenna promuove il processo partecipativo di Agenda 21 per la definizione dei contenuti del nuovo Regolamento Edilizio Urbanistico partendo dal presupposto che la partecipazione e concertazione tra le Istituzioni e le Forze Economiche e Sociali del territorio sia elemento qualificante e imprescindibile per la definizione di Politiche di Pianificazione Territoriale che:

- riescano a mettere a sistema le potenzialità e le risorse del territorio
- si indirizzino ad un **processo improntato alla sostenibilità** che possa garantire la ricerca di una sempre migliore qualità della vita.

OBIETTIVI

Attuare un percorso di confronto e condivisione sui contenuti del RUE (Regolamento Edilizio Urbanistico) sollecitando, raccogliendo e tenendo conto delle **priorità condivise** in questa sede dai portatori di interesse coinvolti

METODOLOGIA DI LAVORO

- Si favorirà il confronto e la successiva condivisione di obiettivi, progetti, interventi, azioni e priorità partendo da un elemento **elemento fondamentale**:
 - Superamento di una logica esclusivamente settoriale verso una di carattere **trasversale e intersettoriale al fine di favorire una forte sinergia e condivisione sulle priorità espresse.**
- I Facilitatori sintetizzeranno nei cartelloni
 - Rilievi, osservazioni, proposte **che emergeranno durante il confronto**
- Se i tempi a disposizione lo permetteranno i partecipanti potranno indicare il loro giudizio di priorità rispetto alle proposte emerse al termine dell'incontro.
- Se invece non fosse possibile per tutti i partecipanti esporre le proprie considerazioni e proposte nella giornata si potrà compilare e consegnare la scheda di rilevazione inserita in cartellina.
- Sarà cura dell'organizzazione redarre l'elenco completo degli elementi scaturiti dal workshop e trasmetterlo a tutti i partecipanti con la richiesta di individuare e comunicare al Comune n. 5 indicazioni ritenute maggiormente prioritarie rispetto a quelle emerse
- Di tutta l'attività svolta verrà redatto e inviato ai partecipanti un **report finale** riportante la sintesi dei lavori svolti.

SPAZIO URBANO

sintesi dei contenuti del RUE

Lo spazio urbano è articolato in 3 famiglie:

- Città storica
- Città a conservazione morfologica
- Città consolidata o in via di consolidamento

La città storica è articolata in due elaborati grafici:

- RUE 4.1 “Regimi normativi della città storica” con la classificazione degli edifici e relative pertinenze in funzione del periodo di edificazione e del valore storico monumentale e artistico che rivestono, degli edifici non compatibili col contesto, degli spazi aperti e delle modalità attuative di intervento specificando in relazione a tale classificazione gli interventi e gli usi ammissibili;

-RUE 4.2 “Disciplina usi e sistemi della città storica” che evidenzia le dotazioni territoriali, le destinazioni d’uso di carattere ricettivo gli elementi di caratterizzazione dello spazio urbano (piazze, spazi aperti e assi strutturanti) e alcune intenzionalità progettuali come le connessioni fra centro storico e Darsena di città e fra cintura verde interna delle mura storiche e cintura verde esterna, al fine di rafforzare le componenti sistematiche.

Rispetto al precedente Piano Urbanistico il RUE non si limita alla classificazione degli immobili in base al loro valore ed alla assegnazione dei relativi usi ed interventi (CSU, CSM, CSD, CSR) ma giunge a classificare situazioni giudicate incompatibili con il contesto che assieme a incongruenze in materia di decoro urbano costituiscono il problema più evidente e macroscopico in relazione alla conservazione e valorizzazione della immagine fisica del Centro storico. Si tratta di edifici non compatibili con il contesto indicati con la sigla “CSI” e ulteriormente suddivisi in diverse tipologie in base al genere di incongruità ed al relativo tipo di intervento indicato.

SPAZIO URBANO

- **La città a conservazione morfologica**: comprende aree urbane esterne al Centro Storico del Capoluogo e le aree centrali degli abitati di S. Pietro in Vincoli e Marina di Ravenna. Tali aree sono caratterizzate da un tessuto omogeneo, in prevalenza precedente agli anni '40, di riconosciuto valore e meritevole di conservazione.

La disciplina assegna un diverso valore agli edifici, similmente alla disciplina del Centro Storico, secondo una scala che va dal maggior grado di conservazione e ripristino, fino al riconoscimento di incongruità del manufatto in rapporto al tessuto circostante. Solamente nelle categorie di edifici di minore valore è ammessa la demolizione e ricostruzione con il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato riportato in cartografia, purché ciò non comporti un rapporto di copertura superiore al 45%. In questo ambito particolare importanza viene data al sistema del verde privato, percorsi e spazi pubblici appartenenti al sistema degli "assi strutturanti", similmente al Centro Storico.

- **La città consolidata o in via di consolidamento** è articolata in 4 sottoclassi che definiscono la destinazione prevalente: residenziale, produttivo, turistico, terziario e/o misto

- **La città prevalentemente residenziale**: determinata partendo dalla lettura del disegno di suolo attraverso foto satellitari realizzate fra il 2005 e il 2007 e la cartografia storica. Effettuati sopralluoghi per valutare l'assetto volumetrico degli edifici, le tipologie edilizie, le destinazioni d'uso, il conseguente carico urbanistico, la presenza di eventuali edifici di valore documentario e di aree o edifici da recuperare e riqualificare, l'individuazione di ambiti caratterizzati da morfotipologie autonome con particolare riferimento agli impianti urbani di qualità da salvaguardare. I rilievi hanno tenuto in particolare considerazione le parti dei tessuti urbani con elementi di caratterizzazione dei centri abitati quali gli assi/piazze interessate da centralità urbane da potenziare e/o riqualificare; gli assi che per rilevanza turistico/commerciale necessitano di riqualificazione; gli assi verdi strutturanti, con funzione strategica sia per la caratterizzazione che svolgono sia per la continuità della rete ecologica da salvaguardare e potenziare.

- **Il Disegno di RUE tiene conto delle analisi sopra indicate unitamente alla verifica di congruità con gli obiettivi del PSC e con PRG93, nonché della verifica della consistenza catastale della proprietà e favorire l'operatività del piano.**

- **L'assegnazione dell'indice fondiario medio d'isolato è conseguente alle analisi sopra riportate e in quanto parametro di controllo della potenzialità edificatoria rapportato al tessuto e consistenza reale meglio garantisce la compatibilità ambientale degli interventi.**

SPAZIO URBANO

La città prevalentemente per attività produttive: articolata nelle componenti “artigianale-industriale”, “artigianale-depositi”, miste/o artigianato laboratoriale” e “produttivo-espositivo

Tutte le componenti sono distinte tra quelle già urbanizzate e integrate nella realtà urbana e/o con attività che per tipologia e dimensione si rivolgono alla realtà urbana e quelle esterne al centro urbano e di valenza urbano territoriale già edificate in tutto o in parte o soggette a PUA e/o PU approvati o in corso di attuazione.

Le attività commerciali all'ingrosso sono consentite senza limiti nelle componenti “artigianale-industriale” di valenza territoriale e “produttivo espositivo”, sono limitate al 50% della Suc ammessa e non oltre 2000mq nelle componenti “artigianali deposito” e” misto e/o artigianato laboratoriale”.

Le attività commerciali al dettaglio sono consentite solo se connesse all'attività produttiva e limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato, con esclusione del settore alimentare e con Suc inferiore al 30% della Suc consentita, nelle componenti “artigianali industriali” inserite nella realtà urbana, e “misto e/o artigianato laboratoriale”.

Le attività commerciali al dettaglio sono altresì consentite se connesse all'attività produttiva principale e limitatamente agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con Suc inferiore al 30% della Suc consentito; per il settore alimentare la classe dimensionale non potrà essere superiore all'esercizio commerciale di vicinato.

La città prevalentemente turistica

Per il conseguimento dell'obiettivo strategico di potenziare le strutture turistico-ricettive del territorio, sia sotto il profilo quantitativo che sotto quello qualitativo, il PSC individua 3 direttrici:

- a) Aumentare la capacità ricettiva complessiva favorendo e incentivando la realizzazione di nuove strutture ricettive, alberghiere, extralberghiere e all'aria aperta
- b) Elevare il livello di qualità di tutte le tipologie di strutture ricettive esistenti e promuovere la realizzazione di nuove strutture di più elevata qualità;
- c) Favorire e incentivare la realizzazione di strutture ricettive con maggiore soglia dimensionale in termini di capacità ricettiva.

SPUNTI PER LA DISCUSSIONE

SPAZIO URBANO.1

Il RUE articola quindi la città consolidata e in via di consolidamento per attività turistica secondo tipologie e modalità attuative anche PREMIANTI per le scelte qualitative e innovative volte a favorire e sollecitare l'attuazione del disegno strategico prefigurato. A tal fine quindi prevede:

- 1) Adeguamento casistiche di strutture ricettive alle tipologie previste dalla LR 16/2004 e ai requisiti e standard qualitativi più elevati stabiliti dalle relative direttive di attuazione per le strutture ricettive
- 2) In relazione agli alberghi esistenti prevede:
 - a) incentivi premianti di Suc per l'elevazione del livello qualitativo con saldi positivi di ricettività;
 - b) individuazione di strutture alberghiere non dismettibili attraverso criteri certi e definiti in relazione al livello di classificazione e alla capacità ricettiva (come tali gli alberghi di categoria a partire da 3 stelle superiore e alberghi di categoria inferiore ma con un numero di stanze superiore a 20 se costituenti una unica ed autonoma unità edilizia
 - c) Individuazione di 5 zone omogenee(Zona litoranea Nord, Zona litoranea Centro, Zona litoranea Sud, Capoluogo e frangia, Centro Storico): sono previsti meccanismi incentivanti per nuovi alberghi mediante integrazione della capacità ricettiva di alberghi esistenti nella medesima zona omogenea che vengono dimessi a condizione che il saldo di ricettività sia positivo e che il livello di categoria della nuova struttura sia superiore a quelli delle strutture esistenti oggetto di dismissione.
 - d) Il vincolo di destinazione alberghiera è removibile esclusivamente ai sensi della LR 28/90 previa dimostrazione della non convenienza economica, secondo i parametri individuati nella delibera di consiglio n. 196/1999
- 3) In relazione a nuovi alberghi si prevedono incentivi di Uf per promuovere la realizzazione di alberghi di qualità
- 4) Per le RTA non possono essere trasformate in residenza e si prevedono meccanismi premianti di Uf per nuove strutture di qualità e per la qualificazione delle strutture esistenti da 3 a 4 stelle
- 5) Per le strutture all'aria aperta si prevedono incentivi di Suc per nuove strutture di qualità e per la qualificazione dell'esistente a categoria superiori.

SPAZIO URBANO. 2

La città prevalentemente per attività terziarie e/o miste

Riguardo al tessuto commerciale gli obiettivi che vengono perseguiti sono indirizzati a una crescita globale privilegiando come parametro di riferimento la qualità urbana.

Vengono privilegiate piccole strutture senza andare a discapito di quelle medio grandi che trovano a loro volta adeguato spazio con un efficace sistema di incentivazione.

Obiettivi perseguiti:

- Rafforzamento e incentivazione delle piccole imprese commerciali attraverso agevolazioni e meccanismi premianti
- Maggiore flessibilità per la realizzazione di strutture di medio livello con insediamento di strutture proporzionate alla dimensione dei piani di attuazione;
- Consolidamento e impulso al commercio nei centri minori
- Integrazione delle attività di artigianato di servizio con quelle squisitamente commerciali;
- Riqualificazione e incentivo degli usi commerciali di determinati contesti che rientrano nella categoria "Obiettivi di località".

IN PARTICOLARE:

- **Rilancio del Centro Storico** attraverso tutela valorizzatoria e marcata qualificazione della zona, potenziamento del tessuto commerciale che porta anche al superamento del limite dell'esercizio di vicinato, con la previsione di medie piccole strutture fino a mq 500, negli assi di particolare interesse turistico-commerciale, compatibilmente con la salvaguardia dell'ambito ove avviare l'insediamento; introduzione di nuovi meccanismi funzionali e agevolazioni all'apertura di strutture medio piccole fino ad un massimo di 1500 mq per il recupero di edifici non compatibili con le caratteristiche strutturali tipiche del Centro Storico (CSIP) tramite incentivi premianti; realizzazione di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato fino ad un massimo di mq 1500 susseguenti a interventi di ristrutturazione e recupero, risanamento conservativo, programma di riqualificazione;

SPAZIO URBANO. 3

- Obiettivo sinergico è di privilegiare il settore non alimentare, agevolando nel contempo la piena qualificazione del Mercato Coperto, polo essenziale del settore alimentare, ove sono previsti plurimi usi diffusi e differenziati.
- E' inoltre previsto un rafforzamento del settore artigianale in genere
- Particolare attenzione ai cambi d'uso per non turbare e snaturare l'essenza del tessuto commerciale insediato e da insediarsi.

Nella città consolidata o in via di consolidamento: valorizzazione degli assi di valorizzazione commerciale, gli assi del sistema centrale, i Corsi, la Darsena di città ove sono ammesse medio piccole strutture con superficie inferiore a mq 500 per il settore alimentare e mq 1000 per il settore non alimentare; insediamento di esercizi di vicinato; mantenimento del livello tipologico riferito a centri commerciali di vicinato; insediamento di complessi commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali di vicinato fino ad un massimo di 1500 mq con la presenza anche di medie piccole strutture limitatamente a mq 500 per il settore alimentare, azioni di recupero e programmi di riqualificazione di unità edilizie esistenti.

Nei Centri di frangia e nel forese: Il RUE persegue l'obiettivo di consentire il mantenimento e consolidamento di tradizioni radicate nel forese. Gli interventi previsti sono tesi a riqualificare e rafforzare le aree attraverso la "nascita" di centri polifunzionali con l'utilizzo di meccanismi premianti; favorire l'attivazione degli artt. 18 previsti dalla L.R. 20/2000 verificando e concordando con il privato i possibili usi consentiti; valorizzare gli assi commerciali attraverso centri commerciali di vicinato, gallerie commerciali e/o complessi commerciali di vicinato fino ad un max di superficie di vendita di mq 1500; favorire l'insediamento di attività artigianali compatibili con la residenza, all'interno degli insediamenti lineari.

SPAZIO URBANO. 4

Nel Litorale: Nelle aree del litorale il RUE si propone di rispondere alle esigenze di:

- a) la riqualificazione e potenziamento degli assi di valorizzazione commerciale e degli assi strutturanti di particolare interesse turistico commerciale con la presenza anche di medio piccole strutture di vendita, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attivazione dell'art. 18 previsto dalla L.R. 20/2000
- b) l'insediamento di centri commerciali di vicinato, gallerie e/o complessi commerciali di vicinato con presenza anche di una medio piccola struttura precisando però che quella del settore alimentare non potrà essere superiore a mq 500.

Particolare attenzione alla riqualificazione del Mercato Ittico di Marina di Ravenna, con la previsione di usi diffusi che consentano l'insediamento di esercizi commerciali, pubblici esercizi, attività artigianali, attività di servizio, spazi espositivi.

SISTEMA DELLE DOTAZIONI

- Il RUE disciplina il sistema delle dotazioni territoriali esistenti sviluppando l'articolazione introdotta nel PSC, ai sensi della L.R. 20/2000, di attrezzature e spazi pubblici privati, distinti per livelli di utenza.
- L'individuazione delle nuove attrezzature è demandata al POC.
- Il RUE ha però già individuato aree riservate al completamento o ampliamento di attrezzature esistenti utilizzando talvolta aree già acquisite a patrimonio pubblico altre assegnando ad aree ancora private una potenzialità edificatoria da trasferire nelle aree di nuovo impianto a trasformazione urbanistica a fronte della cessione gratuita dell'area al Comune. Le aree interessate da tale meccanismo perequativo sono state perimetrare nelle tavole di RUE.
- Il RUE individua anche quelle attrezzature pubbliche esistenti ormai inadeguate e difficilmente riadattabili per le quali viene prevista una diversa destinazione urbanistica per consentirne l'alienazione contestualmente alla realizzazione di nuove attrezzature su altre aree pubbliche idonee.
- Particolare attenzione viene data al sistema del verde del Capoluogo. Le aree della cintura verde e di integrazione vengono distinte nelle tavole di RUE in aree realizzate e in aree da realizzare, dando conto del monitoraggio dello stato di attuazione della cintura in relazione al meccanismo perequativo che la lega all'attuazione dei PUE e al PRU Darsena, già previsti nel PRG 93.
- Nell'ambito delle aree della cintura verde sono ammissibili usi integrativi favorendo la produzione di energia da fonti rinnovabili di tipo fotovoltaico.
- Per i giardini di quartiere, interni o esterni, alla cintura verde il RUE prevede la possibilità di integrazione con attrezzature di interesse pubblico. Il RUE disciplina anche le attrezzature e gli spazi privati di interesse pubblico. La disciplina dei poli funzionali esistenti è demandata a quella che la normativa di RUE riserva per le specifiche componenti (commerciali, grandi servizi pubblici o privati ecc...)
- Il RUE disciplina fra le dotazioni anche gli impianti tecnologici.

EDILIZIA. 1

La parte terza “edilizia” è una revisione dell’attuale REC vigente.

La disposizione delle attuali norme di REC all’interno della nuova normativa derivano dalla struttura data alla pianificazione dalla LR 20/2000

Le modifiche introdotte si suddividono in “formali” e “sostanziali”

MODIFICHE FORMALI: quelle apportate all’articolato per facilitarne la lettura come ad es. il raggruppamento normativo per contenuti al fine di rendere più agevole la consultazione. Le attuali norme del REC sono state divise in VI titoli, raggruppati nella parte terza del RUE ovvero:

- Titolo VII abilitazione dell’attività edilizia: procedure e adempimenti
- Titolo VII: disposizioni generali
- Titolo IX esecuzione delle opere: procedure e adempimenti
- Titolo X requisiti igienici, tecnologici, ambientali
- Titolo XI qualità architettonica e urbana – arredo urbano
- Titolo XII *disposizioni finali*

EDILIZIA. 2

MODIFICHE SOSTANZIALI: quelle apportate agli articoli che recepiscono la normativa sovraordinata nazionale e/o regionale intervenuta dopo l'approvazione del REC vigente, e quelle che esprimono la volontà dell'Amministrazione nella modifica e/o interpretazione dei contenuti delle stesse per una maggiore semplificazione.

- In particolare l'introduzione di meccanismi premianti e incentivanti con norme di carattere generale o relative a singole componenti di spazio o sistema, per rispondere a requisiti di qualità edilizia –urbanistica, hanno portato ad una revisione dei parametri edilizi e delle loro definizioni..
- L'obiettivo della “qualità edilizia” ha portato all'introduzione di elementi di qualità e alla revisione (in fase di verifica e approfondimento)dei “requisiti cogenti e volontari” parte del REC vigente.
- I requisiti strutturati per famiglie, obbligatori e facoltativi, saranno riesaminati. Per garantire “la vivibilità e la qualità edilizia” e un equo equilibrio tra le nuove edificazioni e gli edifici esistenti, si distingueranno le applicazioni dei requisiti in relazione alla tipologia di intervento, di nuovo impianto o di impianto esistente. La distinzione di applicazione dei requisiti tra edificio di nuovo impianto ed esistente ha come obiettivo di incentivare gli interventi sugli edifici esistenti migliorandone le qualità intrinseche e di vivibilità.
- (verificare con gli appunti di Magnani)

EDILIZIA. 3

REVISIONE PARAMETRI EDILIZI

- Tipo (Suc. Sc. Ecc.)
- Introduzione Elementi di qualità

REVISIONE REQUISITI COGENTI (in fase di elaborazione)

- Approfondimento sugli edifici esistenti per una più corretta applicazione
- Revisione delle modalità di calcolo del R.I.