

P.G. 7076/08

Ravenna, 21 gennaio 2008

Copia x A21

Dott. Me. Gasparini 

Prot. n. 20080000088 /mm

IL SINDACO  
DEL COMUNE DI RAVENNA

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
DEL COMUNE DI RAVENNA

L'ASSESSORE AL COMMERCIO  
DEL COMUNE DI RAVENNA

*Ha fatta copia  
x Striuga  
Pom*

## R.U.E. - OSSERVAZIONI

Il nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), è lo strumento politico per disegnare il territorio e contiene le regole per rendere possibile gli interventi stabiliti dal P.S.C.

Il R.U.E., regola concretamente le trasformazioni della città e, dalla sua approvazione, resterà valido 10 anni.

Il bisogno primario delle imprese che rappresentiamo è la conoscenza delle regole per programmare con la dovuta certezza gli investimenti; l'idea imprenditoriale nasce solo dopo un'attenta analisi del tessuto socio-economico nel quale essa verrà ad inserirsi, nonché mediante l'utilizzo di strumenti di pianificazione economica degli investimenti, della localizzazione dell'attività, dei flussi di traffico e della raggiungibilità della zona e del contesto entro i quali l'impresa si collocherà.

Senza la conoscenza di quello che sarà lo sviluppo futuro dell'area d'interesse, l'impresa non può disporre della certezza necessaria che gli consente la decisione e questo rischia di vanificare l'investimento.

Ruolo dell'Associazione è quello di sostenere le idee imprenditoriali favorendo attraverso il confronto con l'Amministrazione, la nascita di nuovi poli commerciali in grado di reggere la concorrenza del mercato, garantendo il dovuto equilibrio tra le varie forme distributive.

(segue)

Oltre a ciò è compito dell'Associazione anche l'orientamento dell'Amministrazione stessa verso una maggiore sensibilità alle esigenze dell'impresa.

Altro livello di attenzione deve essere quello di una effettiva integrazione delle politiche di sviluppo urbanistico con quelle della viabilità che interesseranno le medesime aree e questo deve avvenire sia mediante lo scambio di informazioni all'interno dell'Amministrazione tra i diversi assessorati, sia mediante l'approntamento di appositi tavoli di confronto più concreti e rappresentativi rispetto a quelli di "Agenda 21" tra l'Amministrazione e le associazioni delle imprese.

Un ultimo richiamo in questa breve premessa di carattere generale è rappresentato dalla necessità di dotare lo strumento urbanistico di quella disponibilità e flessibilità per cui una volontà imprenditoriale possa essere celermente realizzata anche in queste fasi di verifica ed approvazione degli strumenti urbanistici.

Vincolare l'idea imprenditoriale a tempi troppo dilatati significa spesso, costringere, l'imprenditore, alla sua rinuncia definitiva, per scegliere poi altri territori.

Per questo motivo sarebbe bene prevedere corsie preferenziali nell'approvazione di quei progetti che per dimensioni o ricaduta occupazionale potrebbero contribuire alla creazione di nuova ricchezza e nuovi posti di lavoro in sede locale.

Il R.U.E., presentato ufficialmente la prima volta dal Sindaco alla cittadinanza, Associazioni, Ordini Professionali in data 4.10.07 tramite il forum di "Agenda 21", si ispira in particolare a tre obiettivi:

- Sostenibilità sociale
- Sostenibilità ambientale
- Sostenibilità economica

attraverso una forte semplificazione insieme alla condivisione con l'intera cittadinanza.

Lo strumento urbanistico in esame è composto di 246 pagine di normativa di difficile comprensione e con continui "rimandi" ad ulteriori articoli... ed oltre 100 elaborati grafici.

**Osservazione:** si ritiene che l'obiettivo della semplificazione e della condivisione, con l'attuale stesura, sia di difficile realizzazione in quanto, se si tenesse conto del bisogno primario dell'impresa che è quello della certezza imprenditoriale (dove poter fare cosa), è evidente l'assoluta incongruenza; se poi aggiungiamo che è stata data notizia della scadenza alle osservazioni in data 27 novembre, l'evidenza si rafforza.

Un'altra "intenzione" contenuta nel documento (Art. VI. 5: usi ammessi nel Centro Storico) che riscontriamo nella normativa, è quello del consolidamento e valorizzazione del tessuto commerciale di vicinato, alimentare.

Riguardo tale aspetto, si prevede in centro storico, di aumentare la superficie minima ammessa, sino a 500 MQ.

**Osservazione:** un aspetto da sempre ritenuto di fondamentale importanza per la nostra Associazione è : il consolidamento e la valorizzazione del tessuto commerciale nel centro storico; tale previsione darebbe la possibilità di insediarsi a strutture, definite "medio-piccole", in un tessuto già fragile ed in profonda crisi dal 2000. La valorizzazione del vicinato alimentare potrebbe essere perseguito attraverso l'esistente e valorizzando il Mercato Coperto, accelerandone la ristrutturazione.

Inoltre, sempre relativamente al Centro Storico (Art. VI.5, comma 5 punto E), negli edifici compresi nella cartografia (CSIp) sono consentite superfici da 500 mq sino a 1500 mq.

**Osservazione:** il c.d. Decreto Bersani e la relativa Legge Regionale applicativa (n. 14/99), prevede tra gli indirizzi generali l'equilibrio tra le varie forme distributive, proprio a tutela, dell'anello debole della catena, ovvero, il commercio di vicinato; dare quindi la possibilità in centro storico di utilizzare a fini commerciali, così ampie superficie, significa, rivoluzionarne l'attuale equilibrio; riteniamo indispensabile che l'Amministrazione ci riservi ulteriori momenti per approfondire le riflessioni che hanno portato all'attuale stesura del documento.

Altro aspetto contenuto, è il potenziamento turistico (Art. VI. 5: usi ammessi nel Centro Storico); interpretiamo che per gli alberghi sia possibile un ampliamento massimo pari al 10% della superficie complessiva e volume.

**Osservazione:** non si comprende come sia possibile perseguire il potenziamento e una modernizzazione dell'offerta turistica e quindi della ricettività, prevedendo, anche quando fosse possibile, così ridotti ampliamenti, alle strutture già esistenti.

L'Art. VI.5 - comma 6 stabilisce i criteri di salvaguardia; nell'elenco delle vie interessate oltre a non essere presente Piazza del Popolo (cuore storico degli scambi e dei commerci della nostra Città), non è prevista alcuna limitazione o divieto riguardo qualsivoglia trasformazione, in uso residenziale, da commerciale, pubblico esercizio, attività artigianale.

**Osservazione:** la previsione contenuta contrasta fortemente con il principio enunciato della “tutela e valorizzazione dell’esistente”; tale possibilità, sancita esplicitamente nella Legge regionale applicativa del Bersani (L.R. 14/99 - art. 8), “... Il Comune può vietare i cambi di destinazione d’uso da attività commerciale, artigianale, pubblici esercizi a residenziale” non è stata, come nella Variante del P.R.G. 93, approvata nel 2002, minimamente considerata ai fini di una reale tutela delle botteghe e dei negozi esistenti. Continuando a ignorare questa possibilità, peraltro prevista dalla Legge, si rischia che, come è già avvenuto, le vetrine siano sostituite da portoni di abitazioni o uffici, contribuendo così a rendere certamente sempre meno appetibile e fruibile il centro per gli acquisti ma anche per semplice passeggiata pomeridiana-serale.

Come affermiamo da anni, dobbiamo seriamente prendere coscienza che ogni volta che si spegne una vetrina, impoveriamo irreversibilmente il centro, rendendolo meno sicuro.

Sempre nella direzione della valorizzazione commerciale, il Comune potrebbe utilizzare, come chiediamo dal 1999, la fiscalità locale, prevedendo le “detassazioni” previste dalla stessa norma precitata, proprio allo scopo di facilitare l’utilizzo commerciale nei locali esistenti.

Restando in tema di “criteri di salvaguardia” si prevede per la “Città consolidata” ( Art. VI. 52, comma 1) invece, che “...gli usi commerciali e ricettivi non possono essere convertiti in altri usi”.

**Osservazione:** se si considera la maggior fragilità del centro e la sua vocazione oltre che commerciale anche sociale e di aggregazione, rispetto alla “città consolidata”, non si comprende per quali motivi l’Amministrazione non ritenga di adottare, seri criteri di salvaguardia per gli usi esistenti.

Il comma 1 punto 4 della parte relativa alla “Città consolidata” prevede, per il settore alimentare, superfici sino a 500 mq mentre per il non alimentare, sino a 1.000 mq.

**Osservazione:** siccome si tratta di superfici “importanti” saremmo interessati a comprendere esattamente quali sono le aree, interessate, prima di poter esprimerci in merito. Consultando le tavole ci risulta difficile comprendere, le estensioni del territorio, interessate.

Per ciò che riguarda i c.d. centri di frangia ed il forese sono previste superfici sino a 1.500 mq.

**Osservazione:** prevedere superfici così elevate nei centri del forese, modificherebbe certamente, gli equilibri già precari di tali località; i negozi esistenti, con tutte le difficoltà, hanno svolto e continuano a svolgere, proprio perché presenti nelle frazioni e nelle località distanti dai centri, il vero “servizio di vicinato”, indispensabile, in particolare per le fasce deboli (anziani etc.) ivi residenti. Anche su tale aspetto che per noi è di fondamentale importanza, riteniamo indispensabile un ulteriore approfondimento sulle motivazioni che ha spinto l'Amministrazione a proporre tali ampliamenti.

Cordiali saluti.

IL PRESIDENTE  
*Graziano Parenti*

