



# ASPPI di Ravenna

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari di Ravenna

## LA POSIZIONE DELL' ASPPI DI RAVENNA SUL RUE

La direzione dell'ASPPI (Associazione piccoli proprietari immobiliari) di Ravenna in data 10 dicembre 2007 ha esaminato il RUE (regolamento urbanistico edilizio). La proposta di regolamento è coerente con i principi che hanno ispirato il PSC. ASPPI vi riconosce proprie proposte formulate nel 2005, in occasione della discussione del PSC. Viene inoltre apprezzato l'orientamento al confronto e partecipazione che hanno accompagnato, da ottobre 2007, la discussione della proposta di Rue. Il compito principale del regolamento resta quello di rendere chiara, spedita e trasparente l'attività edilizia. I tempi di rilascio dei permessi a costruire devono essere il più possibile certi per non appesantire i costi di costruzione. E' necessario pertanto che lo strumento regolamentare risulti esauriente, netto nell'affrontare la casistica edilizia e riduca al minimo gli spazi d'interpretazione discrezionale della norma, che di contro deve essere certa e comprensibile a tutti.

**Edificabilità e recupero edilizio** – Compito del Rue resta quello di indirizzare il mercato immobiliare verso soluzioni abitative caratterizzate da un buon rapporto qualità prezzo senza incentivare la realizzazione di componenti accessorie, inutili quanto costose. In questo senso il RUE può aiutare a riequilibrare “rapporti di forza” tra progettista, costruttore, mediatore e acquirenti. C'è interesse ed attenzione alla qualità urbana ed edilizia e in questo senso si vogliono rafforzare le politiche di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nei diversi ambiti: città storica, città consolidata o in via di consolidamento, forese e rurale. Nel contempo sono valutati importanti il rispetto dell'ambiente, la valorizzazione del verde pubblico e privato. Le regole devono valorizzare, anche attraverso la previsione di incentivi, le diverse vocazioni edilizio – urbanistiche del territorio comunale. Importanti sono poi le politiche di contenimento e riequilibrio dei carichi urbanistici nei diversi ambiti edificati del territorio. Per contenere i costi degli immobili ed in ragione del numero medio dei componenti i nuclei familiari occorre rivedere la distinzione tra città, litorale e forese del DMUIE di “densità media delle unità immobiliare abitative di una unità edilizia”. Vengono proposti i seguenti valori: 50 per il litorale, 70 per il capoluogo e 90 per il forese.

**Qualità urbana** – Il Rue deve stimolare l'intervento dei privati per la riqualificazione urbana nella città storica, nella città consolidata o in via di consolidamento. Altrettanto importanti sono gli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio e paesaggio rurale. Vanno migliorate alcune delle azioni e dei meccanismi operativi previsti a questo fine. In questo senso rivestono importanza fondamentale oltre al decoro e la regolazione degli usi, le ristrutturazioni edilizie, le demolizioni/ricostruzioni, le progettazioni unitarie, la conservazione tipologica, la revisione degli edifici incongrui rispetto al contesto edilizio, il recupero delle aree dismesse, interventi sulla mobilità urbana, l'elevazione degli standard del verde e di servizio, l'impiego di materiali di bioarchitettura e di sistemi a risparmio energetico. Con una maggiore qualità urbana si intende migliorare il modo di vivere e di abitare a Ravenna e tutelare il valore patrimoniale degli immobili. Risulta inoltre importante eliminare la discontinuità del verde cittadino e lavorare, con gli strumenti disponibili, per realizzare i grandi parchi: Baronio e Cesarea.

**Città e forese** – Le vocazioni turistico – ambientali di Ravenna richiedono un forte impegno alla conservazione dei caratteri storico – edilizi, del paesaggio e dell'ambiente naturalistico. Pari importanza assumono l'accessibilità ai centri abitati, la mobilità urbana e la valorizzazione commerciale degli assi di penetrazione dei centri abitati. Il Rue deve inoltre favorire la realizzazione delle nuove circuitazioni dei principali centri del forese. Hanno perciò rilevanza le opportunità offerte dalla perequazione urbanistica anche con finalità di sostegno delle politiche di edilizia sociale. Nel contempo lo strumento deve porre attenzione alla piccola proprietà immobiliare ed alle sue legittime aspettative in quanto costituisce un'importante componente socio-economica che concorre a determinare politiche abitative per la città.

**Riequilibrare la città!** – Il completamento della circuitazione cittadina anche a nord, la creazione di sottopassi e piste ciclabili non ha dato sollievo rilevante al traffico cittadino. In molte zone questo riduce la qualità della vita dei residenti ed incide negativamente sui valori immobiliari delle unità abitative più esposte. E' perciò corretta la scelta dei distretti commerciali e di servizio. Assieme alla scelta di contenere l'espansione urbana, potranno ridurre i bisogni di mobilità urbana. Nel contempo non va diminuita la vocazione commerciali e di servizio del centro cittadino. La razionalizzazione dell'offerta commerciale dovrà essere estesa anche ai centri del forese. Ogni ambito cittadino dovrà disporre del giusto mix di servizi e attività commerciali di prima necessità in grado di migliorare la qualità urbana. L'efficacia delle misure previste dal Rue potranno essere esaltate se si riducono i tempi di adozione dei piani ad esso collegati: di riqualificazione dei corsi, traffico, paesaggio, verde, risparmio energetico, delle piste ciclabili, ecc.

**Sottotetti, mansarde e incentivi** – Il Rue, quando compatibile con la morfologia delle unità edilizie, deve poter consentire la riqualificazione degli edifici e l'uso abitativo di sottotetti e mansarde. Ciò anche estendendo alla famiglia forme d'*incentivazione volumetrica* già individuate a favore di commercio e turismo. Un modo può essere costituito dal parziale scomputo delle superfici e da contenute elevazione delle altezze dei tetti in grado di favorire la rimodulazione degli spazi interni e l'istallazione di servizi funzionali: 1) all'esigenza di incoraggiare/sostenere i giovani nella fase di formazione di nuove famiglie; 2) alla crescente elevazione delle prospettive di vita della popolazione; 3) al bisogno di disporre di nuovi spazi di autonomia individuale e familiare per una società che cambia nei modi di produzione e convivenza.

**Garage e parcheggi** – Una città più accogliente deve dotarsi di parcheggi, garage interrati e/o fuori terra: pubblici e privati. Analoga richiesta viene anche dalle frazioni, specie quando gli abitati si sono sviluppati lungo vie di comunicazione o nelle zone urbane con forte carico urbanistico e ridotte sezioni stradali. Il Rue deve favorire la realizzazione di parcheggi pubblici nei diversi contesti urbani, in modo coerente alle politiche di mobilità. Nel contempo le nuove regole dovranno incentivare e disciplinare l'utilizzo dei garage e parcheggi privati. Per evitare il sovraffollamento di auto parcheggiate su strade strette e prive di posteggio, vanno rese più efficaci gli strumenti che consentono la mobilità pedonale e dei portatori di handicap.

**Piste ciclabili** – La qualità urbana passa anche attraverso il potenziamento della rete comunale delle piste ciclabili che dovrà integrarsi con quelle di pertinenza provinciale del Parco del Delta. E' necessario inoltre completare la rete cittadina dotandola di infrastrutture adeguate. Terminati i collegamenti verso il mare, occorrerà prestare particolare attenzione alla pianificazione di collegamenti ciclabili, sicuri, anche di tipo naturalistico tra la città e principali centri del forese, il Parco del Delta, le città di Cervia e Forlì i restanti ambiti naturalistici.

**B & B e albergo diffuso** – Il Rue deve favorire forme di utilizzo "produttivo" delle unità abitative su tutto il territorio comunale. L'affermarsi di nuove forme di turismo basato sull'utilizzo della bicicletta e di una buona rete ciclabile, apre migliori prospettive per i B & B, degli affittacamere. Inoltre suscita forte interesse anche la formula di ospitalità del albergo diffuso, che ha trovato recente regolamentazione regionale. Queste opportunità di reddito inserite nei diversi contesti turistico ambientali del territorio, rispondono alla logica dell'integrazione dell'economia familiare "distillando" cultura d'impresa nella popolazione. Il RUE dovrà quindi incentivare questo tipo di intrapresa familiare con possibilità di intervento sugli immobile per migliorarne l'ospitalità.