



Ravenna

Ravenna, 20 dicembre 2007

Al Sindaco del Comune di Ravenna
Piazza del Popolo
48100 Ravenna

Ad Agenda 21

Prot. 794/07 RL/md

Oggetto: nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio: considerazioni e prime integrazioni.

Facciamo seguito alla lettura del testo di nuovo regolamento e al confronto avuto in merito all'oggetto (sia in Associazione che nell'ambito di Agenda 21) per avanzare alcune prime valutazioni come contributo di riflessioni al fine di arrivare ad avere nella prossima adozione uno strumento adeguato alle attese delle categorie rappresentate.

Prendiamo atto con piacere come nella proposta della Giunta siano contenute anche alcune risposte alle istanze avanzate dalla nostra Associazione (per il forese, sulla Darsena) nella precedente discussione sul piano strutturale (alcune rimandate in parte a questo strumento normativo e altre agli indirizzi del prossimo P.O.C.) per dotare l'Amministrazione Pubblica di regole che mettano a punto i collegamenti tra le strategie e le norme.

Fermo restando le nostre precedenti valutazioni e richieste, l'osservazione più rilevante, che è motivo insieme di riflessione attiene alla previsione dei 1.500 mq. con la presenza di medie piccole strutture (come possibilità di ampliamento degli esercizi commerciali con diverse tipologie, pur se correttamente, nelle aree indicate negli assi commerciali) nel forese, come nel centro, come nei contenitori dismessi.

Una cosa è consentire (con deroghe e/o incentivi, come viene proposto, mirati e condizionati) agli esercizi esistenti, in particolare nei piccoli centri, come negli assi commerciali, di potersi ampliare per fornire maggiori servizi e per implementare l'offerta commerciale, altra cosa è arrivare ad una metratura che non essendo poi gestibile nella sua previsione massima (rispetto all'insediabilità commerciale) può aprire su dimensioni così ampie anche rischi potenziali opposti di insediamento di medie strutture con effetti dirompenti sulla delicata rete commerciale dei territori e non solo di quelli.

Dal momento che è difficile l'introduzione di paletti di riferimento di maggiore governabilità è preferibile ragionare e rivedere la metratura ipotizzata di ampliamento per singolo esercizio individuando a scalare dapprima l'esercizio di vicinato (250 m), a seguire le metrature intermedie rispetto ai 1.500.

Eventualmente si potrebbe fare una distinzione tra intervento sul singolo esercizio esistente e intervento di più esercizi con un massimo per ognuno e fermo restando un limite sempre al minimo per gli alimentari.

Sempre per un uso moderato ed equilibrato del territorio e per evitare insediamenti commerciali impropri in zone deputate ad altri scopi insistiamo nel riproporre la nostra precedente istanza in merito al classamento e alla metratura della destinazione espositiva (anzichè commerciale in determinate aree). Ciò fermo restando che un'area espositiva non si può trasformare in commerciale.

Inoltre anzichè su base proporzionale (il 20%) rispetto ad altre destinazioni produttive principali riteniamo più realistica, meno inattuabile e gestibile per le tipologie indicate la previsione di superficie utile commerciale massima dell'esercizio di vicinato (250 m) e non solo per l'alimentare. Sugli assi commerciali le destinazioni previste (uso e vincoli dei P.T.) sono pertinenti.

In merito può risultare utile prima dell'approvazione definitiva fare il punto con gli uffici competenti sulle aree interessate (perimetrazione degli assi) dalla nuova normativa essendo trascorsi alcuni anni dalla loro deliberazione.

Sempre sugli equilibri commerciali e data peraltro la situazione già esistente condizionata da alcuni gravi provvedimenti nazionali, siamo a chiedere di non consentire (attraverso norme ancora più rigide) la proliferazione di attività commerciali esercitate da produttori agricoli e affini, in particolare lungo le arterie principali della viabilità di tutto il comune. Di seguito le motivazioni.

In primo luogo date le assurde diversità autorizzatorie e normative per gli squilibri commerciali che si determinerebbero (ci sono già aree deputate per i produttori nella rete distributiva esistente); ma anche sulla stessa destinazione agricola che potrebbe essere sollecitata ad usi impropri e a rischi di spezzettamenti ulteriori (con un vero e proprio mercato delle aree); per gli stessi rischi sulla viabilità ordinaria per i numerosi innesti; per le difficoltà di controllo su queste attività che spesso diventano e si trasformano in punti vendita completi di vendita di frutta e verdura, ben oltre le produzioni locali (con banane e ananas che non ci sembrano di facile produzione dalle nostre parti). Anche l'ambito della produzione (con riferimento ai terreni gestiti e/o in proprietà necessari per motivare la vendita diretta) è utile che sia ristretto a contesti di riferimento vicini e giustificabili, pertanto possibilmente nell'ambito comunale.

Sempre sul commercio, anche se non riferito esplicitamente e direttamente a questo strumento, chiediamo al Comune di Ravenna, anche dopo le scelte di pianificazione messe in atto, di esercitare un forte ruolo di pressione (e se necessario di veto e di diniego) rispetto ad alcune previsioni che sembrano consolidarsi nei comuni vicini, in particolare a Russi (area Monaldina e produttiva S. Eufemia-ex zuccherificio con rischi enormi).

La destinazione commerciale non può essere considerata variabile indipendente nella pianificazione e elemento di scambio con opere pubbliche per risolvere altri problemi, determinandone altri ben più pesanti con nuove aree di gravitazione commerciale (ben ricadenti nella programmazione territoriale di tutta la Provincia e oltre).

Al tempo stesso sugli indici di edificabilità, anche e soprattutto sul residenziale, andrebbero a nostro avviso premiati e incentivati la ristrutturazione e il recupero dell'esistente, piuttosto che nuove consistenti urbanizzazioni, per quanto ridimensionate.

Nella parte seconda, titolo III, capo 3, art. III.13, in tema di arenile attrezzato, allorché si parla di interventi a difesa della costa, si citano, come i soli ammissibili, quelli di "conversione dei sistemi di difesa rigidi ad altre tipologie di difesa meno impattanti".

Ci pare una definizione alquanto pericolosa in quanto, nel territorio costiero ravennate, vi sono realtà talmente diversificate ed in continua evoluzione, per cui appare più corretto

prevedere forme di difesa degli arenili e, quindi, anche degli abitati, attraverso interventi da valutare caso per caso, non precludendo e non abbandonando a priori l'utilizzo di tecniche tipiche dei sistemi di difesa rigidi quali le barriere emerse, soffolte o i pennelli trasversali.

Passando al titolo VI, capo 6, art. VI.48, in tema di criteri/parametri per le dismissioni di strutture ricettive alberghiere, appare apprezzabile lo sforzo compiuto dall'amministrazione per porre un freno alla tendenza, emersa negli anni scorsi, di trasformare le strutture di cui sopra in edifici a carattere residenziale, tendenza che ha portato ad un depauperamento dell'offerta turistico-ricettiva, il tutto, spesso, al fine esclusivo di porre in essere operazioni immobiliari e patrimoniali e di pura trasformazione edilizia.

Se possibile, sarebbe opportuno rafforzare questo obiettivo, prevedendo che il saldo di ricettività positivo previsto venga calcolato all'interno di zone più ristrette rispetto a quelle attualmente proposte.

Appare opportuno, piuttosto, prevedere un meccanismo per il quale l'imprenditore alberghiero, proprietario di una struttura, per dimensione o collocazione geografica non più rispondente ai requisiti richiesti dal nuovo mercato, possa trasformare la propria struttura in edificio residenziale, ma a condizione di impegnarsi a realizzare, in altra zona, una nuova struttura avente le caratteristiche e le potenzialità adatte a rispondere alle rinnovate esigenze del mercato.

Sulla normativa di alcune previsioni del nuovo ricettivo (corrette e positive come scelte di pianificazione, incentivi e di regole) è bene verificare ulteriormente, anche per la loro fattibilità concreta, se quanto previsto (dati alcuni vincoli e zonizzazioni) consente e incentiva pienamente gli interventi ricettivi (e parliamo solo di questa tipologia).

Nell'esaminare un caso specifico a Fosso Ghiaia ci è sembrato utile per tutti sollevare il problema per valutare compiutamente la fattibilità.

Sempre sul fronte ricettivo riteniamo altresì da rafforzare, nell'eventualità si possa proporre il caso, il vincolo della non trasformazione (da ostelli in alberghiero) in particolare per avere la certezza che i vincoli dovuti e dettati da altre normative (es. Giubileo) siano rispettati fino in fondo anche per evitare fenomeni di concorrenza non corretta.

Anche per ciò che attiene alle procedure (DIA, permessi, progetti, ecc.) sarebbe bene introdurre altri elementi di minore burocraticità per garantire celerità e minori costi alle aziende.

Fermo restando il percorso successivo del RUE e quello in itinere del prossimo POC che auspichiamo colga le parti rimaste inevase delle nostre precedenti osservazioni, l'occasione è gradita per porgere le più vive cordialità.

Il Presidente Comunale
Gianluca Gasperoni

