



## INVIATA VIA P.E.C.

Ravenna, 12 ottobre 2015

N. Prot.: **3070**

Risposta alla nota:

Allegati:

OGGETTO: Osservazioni alla Variante 2015 di adeguamento e semplificazione del R.U.E. del Comune di Ravenna.

Al Signor Sindaco

del Comune di Ravenna

Fabrizio Matteucci

Al Sig. Assessore all'Urbanistica, Edilizia e Grandi Infrastrutture del Comune di Ravenna  
Libero Asioli

E p.c. Arch. Francesca Proni

Responsabile procedimento Comune di Ravenna

E p.c. Arch. Gioia Gattamorta

Presidente Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Ravenna

E p.c. Geom. Daniele Ugolini

Presidente Collegio Geometri e Geometri Laureati Provincia di Ravenna

E p.c. Per. Ind. Pierpaolo Conti

Presidente Collegio Periti Industriali e Periti Industriali Laureati Provincia di Ravenna

## LORO SEDI

---

Visto le Osservazioni espresse dall'Ordine Degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Ravenna Prot. n. 22.833 del 9/10/2015, che si condividono e di cui in particolare si riportano di seguito le premesse:

- 1) il Comune di Ravenna, nelle persone dell'Assessore Libero Asioli (Assessorato Urbanistica Edilizia Grandi infrastrutture) e della Dott.ssa Paola Bissi (Capo Area Economia Territorio) nella riunione del 17 dicembre 2012, ha espresso l'intenzione di costituire gruppi tecnici di lavoro per collaborare alla redazione della Variante di adeguamento e semplificazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio;
- 2) il Consiglio dell'Ordine ha accolto la proposta dell'Amministrazione;
- 3) fin dalla prima riunione l'Amministrazione ha posto chiaramente i limiti a tale lavoro, sottolineando che non si sarebbe trattato di variante ma i lavori dei gruppi avrebbero riguardato le eventuali correzioni e/o integrazioni relative al solo adeguamento e semplificazione del RUE e non ad una sua modifica sostanziale nei principi e nelle norme, fissando quali obiettivi:
  - recepire nelle Norme di Attuazione, la delibera di G.R. n. 279/2010 inerente gli adeguamenti ai parametri e alle definizioni urbanistico-edilizie fissati dalla Regione Emilia Romagna;
  - adeguare le Norme di Attuazione alle Leggi e provvedimenti intervenuti successivamente all'approvazione;

- correggere le Norme di Attuazione e la cartografia in merito ad errori materiali e/o aggiornamenti a i reali confini catastali e di fatto dei luoghi, intende perseguire i seguenti obiettivi:

- a) Semplificare le norme per quanto possibile anche a livello locale ed in particolare: - semplificare il testo normativo rendendolo più chiaro, comprensibile e leggibile; - semplificare le procedure, eliminando duplicazioni di passaggi e procedure non esplicitamente previste dalle normative regionali, nazionali e comunitarie, al fine di garantire tempi certi e veloci da parte dell'Amministrazione Comunale per quanto riguarda pratiche ed istanze inoltrate da cittadini ed imprese;
  - b) rendere le norme più flessibili (aggregazione ed interscambiabilità degli usi all'interno delle varie componenti ed omogeneizzazione degli standard di parcheggio) e facilmente adattabili a cambiamenti legislativi e tecnologici;
  - c) razionalizzare le varie tematiche sulla sostenibilità (risparmio energetico, utilizzo delle fonti rinnovabili, risparmio delle risorse idriche, minor consumo di suolo, mobilità sostenibile);
  - d) migliorare le prestazioni energetiche e la sostenibilità ambientale, promuovendo costruzioni bioclimatiche o comunque realizzate con tecnologie alternative (volte all'ottenimento della classe A) e la diffusione della bio-architettura, sia nel patrimonio edilizio esistente che nei nuovi interventi;
  - e) definire in modo chiaro e inequivocabile elementi prescrittivi, gestionali ed elementi incentivanti;
  - f) promuovere la ristrutturazione e la riqualificazione dell'esistente, introducendo incentivazioni significative per investimenti sostenibili e di qualità ed in particolare per interventi: - volti ad introdurre elementi qualitativi e di sostenibilità (energie alternative, risparmio energetico ed idrico, migliore clima acustico e minore impatto acustico etc.), previo approfondimento tecnico in relazione a parametri misurabili e controllabili, prevedendo requisiti prestazionali minimi prestabiliti ai quali subordinare la concessione degli incentivi di cui sopra; - di adeguamento alle norme antisismiche del patrimonio edilizio esistente;
  - g) definire un sistema di monitoraggio periodico al fine di valutare l'efficacia del RUE, con particolare riferimento alle innovazioni introdotte e gli eventuali elementi di miglioramento.
- 4) nella riunione tenutasi il 12 giugno 2014 tra i Presidenti di area tecnica - Architetti Ingegneri Geometri Periti - ed i rappresentanti dell'Amministrazione - Assessore Libero Asioli e Dott.ssa Paola Bissi - erano state espresse dai rappresentanti degli Ordini e Collegi molte perplessità sui contenuti delle bozze elaborate dall'Amministrazione a conclusione dei lavori dei gruppi; pertanto venivano richieste delle bozze definitive, anche a tema, al fine di una valutazione corretta da parte degli Ordini e Collegi;
- 5) tale richiesta non fu mai evasa, neppure a seguito di sollecitazione;
- 6) la Variante adottata, oggi in fase di osservazioni, è andata ben oltre agli obiettivi fissati all'inizio del percorso quindi a quanto discusso all'interno dei gruppi.

Visto il risultato delle analisi eseguite dalla Commissione C4 – “Architettura ed Urbanistica” di questo Ordine, con la partecipazione del Consigliere coordinatore della Commissione C5 – “Impianti ed Energia”, vista la situazione economica attuale del nostro Paese ed in particolare del nostro territorio, ritenendo necessario operare in modo sostanziale e determinante nella direzione della semplificazione e della “sburocratizzazione”, lo scrivente Ordine esprime nel complesso parere negativo alla Variante del RUE adottata.

Le modifiche introdotte sono solo di tipo puntuale e non sistemico, non modificando nella sostanza la struttura dello strumento urbanistico e non introducendo quelle significative semplificazioni e snellimenti auspicati né tantomeno quelle soluzioni incentivanti fortemente necessarie per il rilancio dell'edilizia nel territorio.

Negli incontri tra rappresentanti delle professioni tecniche, associazioni di categoria e Amministrazione Comunale erano emersi diversi input nei confronti di quest'ultima, in particolare si sottolineava la necessità di semplificare la redazione delle pratiche, di evitare di appesantire le richieste di efficienza energetica, già abbastanza stringenti e difficilmente applicabili nel recupero degli edifici esistenti e di consentire incentivi di tipo economico quali detassazioni, riduzioni di oneri e versamenti vari. Inoltre si suggeriva la possibilità di richiedere incentivi per adeguamenti e miglioramenti sismici, rivolgendo particolare attenzione a edifici esistenti e degradati, al fine di agevolarne il recupero, fornendo un elenco degli interventi di efficientamento energetico, al quale attingere per incentivare gli interventi.

Fermo restando quanto suesposto, si riportano di seguito Osservazioni puntuali sui punti in cui si sono ravvisate forti criticità:

ART. II.1.2. comma 3 (pag.21) e Art.VIII.6.3. comma 4-5 (pag.187)

Vengono eliminate tutte le deroghe nei casi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti nella città consolidata o in via di consolidamento, limitando notevolmente la possibilità di ampliamento dato dall'indice di Uf.

ART. III.3.2.comma 11 (pag 55)

Parametri minimi per il calcolo dei parcheggi - lettera a) (pag 55)

Non è chiaro in quali casi non si applicano le larghezze minime previste per le corsie di transito.

Inizialmente si escluderebbe l'applicazione delle larghezze minime nel caso di stalli a servizio di max 2 unità, poi si escluderebbe l'applicazione a interventi su edifici con aventi max di 8 unità immobiliari. Non si comprende se le due ipotesi siano alternative tra loro o debbano essere ottemperate entrambe per non applicare le larghezze minime.

Dotazioni per destinazione (pag.56)

Vengono diminuite le dotazioni a parcheggio sia per le nuove costruzioni, sia per l'esistente per ogni destinazione d'uso. Si penalizzano le abitazioni di grandi dimensioni. Per rendere maggiormente attuabili cambi d'uso tra abitazione , ufficio , negozio, laboratorio artigianale, bisognerebbe cercare di uniformare gli standard.

Lettera g (pag. 57)

La norma prevede esclusivamente car-vallet, non si menziona la possibilità di convenzioni con garage privati aperti al pubblico fruibili direttamente dai clienti delle strutture alberghiere (soluzione ipotizzabile per le strutture situate nel centro storico) o utilizzo di aree private ubicate nelle immediate vicinanze fruibili direttamente dai clienti.

ART. III.5.1. Premialità (pag 65)

Nel caso di interventi sull'esistente gli incentivi sono irrisori rispetto all'intervento necessario per ottenerlo (tabella pag 67).

#### ART. V.2.8. Spazio naturalistico – (pag 122)

Nelle aree agricole soggette a valorizzazione ambientale soggette a POC non è possibile effettuare nessun intervento di ampliamento se pur piccolo (es 50mq. una tantum per edifici ex rurali) e viene negata ora pura la demolizione, prima la demolizione e ricostruzione.

Le aree di rinaturalizzazione sono molto ampie e coinvolgono diversi appezzamenti di terreno privato di agricoltori. Al fine di permettere gli ampliamenti consentiti per le aree agricole si potrebbe richiedere un progetto di riqualificazione naturalistica limitatamente al lotto di intervento.

#### Deroghe distanze per interventi su edifici esistenti (pag. 187)

La eliminazione delle deroghe sulla distanza comporta non poche limitazione in caso di ampliamenti e sopraelevazione di fabbricati esistenti, situate in aree della città edificate in virtù delle distanze imposte da codice civile. In molti casi può rendere eventuali lotti liberi inedificabili.

#### ART. VIII.6.3 comma 8 - (pag 189)

La cessione del 10% della superficie "soggette a PU" anziché "a tessuto" comporta un aggravio dello standard da cedere al Comune in quanto in tali aree sono comprese ampie aree a verde e aree già urbanizzate .

SI CHIEDE DI RIPRISTINARE LA DICITURA "SUPERFICIE A TESSUTO" anziché "soggetta a PU"

#### ART. VIII.6.14 comma 1 (pag. 198)

Non si condivide l'idea di escludere l'artigianato di servizio alla persona (quale parrucchiera, estetista, solarium spa ecc)

In caso di trasformazione di un intero immobile in struttura ricettiva, è impensabile che dopo soli 10 anni venga apposto il vincolo di destinazione alberghiera a tale immobile, considerando che tali strutture possono essere prese in affitto da alberghi limitrofi. Il vincolo dei 10 anni rende quasi inattuabile tale possibilità di incentivare la capacità ricettiva.

#### ART. VIII.6.14. comma 2-3- (pag. 199-201)

Si ritiene che gli indici di Uf non siano adeguati al tipo di strutture da realizzare che prevedono ampie superfici destinate a collegamenti orizzontali, hall, sale congressi ecc..

#### ART. XI.1.1 – (pag. 250)

L'obbligatorietà della camera da letto da 14 mq, limita gli interventi sul patrimonio esistente in caso di cambio d'uso o peggio nel caso si voglia intervenire in quelle unità edilizie prive della camera da letto matrimoniale si ritiene essere una scelta sbagliata, che non tiene conto del patrimonio esistente. Non si condivide la scelta di non poter ridurre la camera che non raggiunge i 14 mq neppure per migliorare la fruibilità dei servizi igienici. Nulla da obiettare per le nuove costruzioni.

#### ART. XI.1.5 – (pag. 253)

In riferimento al convogliamento delle acque meteoriche nei pluviali, non si condivide la scelta di specificare che tali acque devono essere smaltite in loco ed in subordine nella rete fognaria.

Si ritiene che lo smaltimento in loco delle acque meteoriche sia già garantito dall'indice di permeabilità e dall'osservanza dell'invarianza idraulica . La nuova dicitura è vaga e soggetta ad interpretazione.

Come suggerimento generale si fa presente che i comparti soggetti a POC previsti dal Comune sono sempre di enormi dimensioni congelando di fatto qualsiasi iniziativa privata di intervento diretto sui singoli lotti, vedasi area di Casal Borsetti (per rinaturalizzazione), area Co S3 vicino alla zona Bassette SUD, area marinara e circoli nautici e così via.

Inoltre in via generale vi è da contestare anche il cambiamento di singole parole che modificano in modo sostanziale a prescrizione tale da modificare la tipologia di intervento per ogni singolo caso e che detti aggiustamenti vanno oltre ad una normale variante di adeguamento, vedi il caso ART. VIII.6.3 comma 8 dove la singola parola SOGGETTA A PU anziché a TESSUTO procura un notevole aggravio INGIUSTIFICATO a carico di alcune lottizzazioni che come sopra detto sono sempre accorpate ad aree non edificabili (verde strade ecc.) che vincolano in modo importante lo sviluppo dei comparti.

Si rimane a disposizione per un confronto costruttivo nell'ambito dei canali istituzionali, nell'interesse della collettività del nostro territorio.

Distinti saluti



IL PRESIDENTE  
(Dott. Ing. Emma Garelli)

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail.