

OSSERVAZIONI AL PUG – PIANO URBANISTICO GENERALE DEL COMUNE DI RAVENNA

PREMESSA

Il territorio rappresenta un valore per la competizione globale economica. Per questo devono essere confermate e rafforzate tutte quelle azioni volte a consolidare elevati standard di qualità della vita, con attenzione particolare ai servizi e alla sostenibilità ambientale e si creino i presupposti per lo sviluppo e la crescita del sistema imprenditoriale nei vari settori vero collante della società. Un territorio che deve essere capace di rispondere alle esigenze di una popolazione che si sta invecchiando ma nel contempo di attrarre giovani e in questo il mondo dell'Università, della ricerca e di tutto il sistema formativo gioca un ruolo importante che deve essere valorizzato assieme ai servizi per le famiglie.

La legge Regionale 24/2017 sovverte e modifica numerosi paradigmi storicamente consolidati, derivanti dalle norme precedenti, che richiede un radicale cambiamento di prospettiva nell'attività di pianificazione. Per questi motivi il PUG deve avere una **prima fase sperimentale** che permetta di traghettare la città e il suo sistema economico e sociale, dalla vecchia alla nuova pianificazione senza creare blocchi o brusche frenate.

Il Piano Urbanistico Generale è uno strumento che traccia lo sviluppo di un territorio e di una città di medio e lungo periodo. In un sistema economico oggi estremamente difficile deve essere **flessibile e aperto** anche a futuri contributi che intercettino l'evoluzione del sistema economico e territoriale dei prossimi anni. I mutamenti sociali ed economici, infatti, sono molto veloci e talvolta imprevedibili, lo stiamo vedendo in questi anni e giorni, tanto che riteniamo fondamentale che prosegua un costante confronto con l'Amministrazione Comunale con il tavolo tecnico dell'Urbanistica, per contribuire a mantenere il nostro territorio competitivo. Uno strumento che consenta di affrontare il futuro e le sue naturali evoluzioni, sia sociali che economiche, con rapidità.

Tuttavia troviamo all'interno delle previsioni dello strumento urbanistico alcuni aspetti che, a nostro avviso, non soddisfano questi requisiti. Ci riferiamo in particolare ad alcuni indici di premialità che sono troppo vincolati al rispetto di specifici e non sempre facilmente applicabili Requisiti Prestazionali rispetto a un sistema socio economico che cambia molto velocemente, se si pensa anche che questi requisiti devono permanere nel tempo e diventano parte integrante delle caratteristiche dell'immobile.

Per Confartigianato, Cna e Confimi Industria Romagna lo strumento urbanistico deve essere improntato inoltre sulla **semplificazione, la chiarezza e la certezza delle norme**.

Questi punti cardine devono quindi portare ad un'uniformità di interpretazione, agevolando il lavoro degli uffici tecnici del Comune, dei professionisti e delle imprese, rendendo più facile valutare le opportunità per coloro che devono fare investimenti.

Riteniamo quindi importante che vengano realizzati degli abachi e schemi che facilitino la lettura integrata dei vari strumenti che compongono il PUG e si colga più facilmente l'interpretazione di insieme. Un'opera di semplificazione permette di realizzare lavori "in regola" che altrimenti rischierebbero di nascondersi "nel sommerso".

In tale contesto diventa importante aprire la riflessione del **coordinamento** degli strumenti urbanistici fra i vari territori della provincia di Ravenna. Semplificare significa parlare la stessa lingua dando certezza alle imprese ed ai tecnici, senza per questo appiattare le peculiarità fra i vari territori

che vanno prioritariamente salvaguardate. È importante realizzare un sistema normativo semplice, vicino alle realtà operative dei territori che nel contempo preveda alcuni elementi normativi comuni (a esempio i meccanismi di premialità, le destinazioni d'uso nel Regolamento Edilizio, ecc...).

IL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DEL COMUNE DI RAVENNA

Il **recupero, la rigenerazione, la riqualificazione, l'efficientamento energetico** del patrimonio immobiliare esistente, sia esso destinato a attività economiche che a civile abitazione rappresentano per Cna, Confartigianato e Confimi Industria Romagna una priorità per ammodernare il territorio anche se **le dotazioni territoriali su suolo pubblico nel nostro Comune sono ampiamente superiori al minimo di 30 metri quadrati per abitante come definito dalla Regione Emilia Romagna. Infatti a Ravenna sono pari a 260 metri quadrati per abitante.** Le imprese artigiane locali dell'impiantistica e delle costruzioni hanno tutte le capacità e professionalità del caso, e proprio perché sono sul territorio, sono in grado di rispondere alle esigenze di ristrutturazione, anche di piccola dimensione.

Cogliamo favorevolmente che sono aspetti fatti propri dalla Legge Regionale 24/2017 e dal PUG tuttavia, riteniamo che per essere più incisivi si debba prevedere una semplificazione **dei meccanismi incentivanti e si creino modalità per cui chi realizza interventi possa contare su premialità vantaggiose e in grado a loro volta di stimolare nuovi interventi. A nostro avviso quindi gli interventi di adeguamento sismico e efficientamento energetico e/o di realizzazione di impianti di produzione di energia rinnovabile devono essere prioritari e da sostenere con meccanismi premiali.**

Per Confartigianato, Cna e Confimi Industria Romagna il PUG deve essere promotore dell'avvio di un'operazione di messa in sicurezza del territorio attraverso l'adeguamento sismico e di rispondere con atti concreti alle necessità di diversificare le fonti energetiche e diminuire la dipendenza dalle fonti fossili e maggiormente inquinanti.

Per quanto riguarda gli immobili e le relative aree scoperte di attività produttive e di servizio è opportuno tenere presente delle caratteristiche specifiche imposte dalle normative per garantire adeguati standard di sicurezza e di tutela ambientale. In questi casi non è possibile garantire gli standard previsti dall'attuale proposta contenuta nell'attuale stesura del PUG relativi ai requisiti premianti (si veda a esempio la permeabilità dei suoli). E' invece **prioritario introdurre dei meccanismi premianti per quelle imprese che realizzano investimenti in energie rinnovabili come a esempio tetti fotovoltaici incentivando altresì quelle aree o gruppo di imprese che danno vita a comunità energetiche rinnovabili come recita la nuova legge regionale.** Il problema energetico è diventato una priorità drammatica da affrontare in modo deciso e forte anche dal PUG perché il territorio cresca come sistema, favorendo anche l'utilizzo di sottoprodotti di lavorazioni e/o processi (vedi a esempio la possibilità di teleriscaldamento con acque del polo chimico).

Per Cna, Confartigianato e Confimi Industria Romagna va ripensata l'attuale Guida QUEA proposta andando ad inserire, dandogli una importante rilevanza ai fini dell'ottenimento degli incentivi urbanistici, gli interventi antisismici e l'efficientamento energetico.

Come peraltro va ripensata l'idea di abolire interamente gli indici edificatori che forse più che essere aboliti dovrebbero essere ripensati.

Ad esempio per i lotti esistenti che hanno ancora potenzialità di espansione ne venga mantenuta almeno la stessa previsione edificatoria contenuta nel vigente strumento di pianificazione. Con il nuovo PUG infatti sono sì previsti l'ampliamento degli edifici esistenti e gli interventi di

ristrutturazione edilizia conservativa con la possibilità di ampliamento della superficie complessiva, ma solo sfruttando complessi procedimenti con una serie di parametri ed indici che possono portare ad una premialità massima pari al 30% della Superficie Complessiva.

Tra gli altri parametri introdotti inoltre, il **vincolo dell'altezza massima di 20m o 22m**, salvo modeste eccezioni, è ritenuto inoltre estremamente penalizzante per tutte le attività produttive che operano in ambito portuale e non solo e sarebbe quanto mai opportuno eliminarlo ripristinando l'Ivl (Indice di Visuale Libera).

Le imprese nell'acquisizione di lotti e nella loro edificazione realizzano piani di investimento di medio/lungo periodo, può capitare quindi che vi siano capacità edificatorie ancora da realizzare che in un momento di incertezza economica non devono essere mortificate, riducendole pesantemente come da alcune analisi ci sembra possa succedere. **Occorre infatti favorire il completamento dei lotti esistenti e favorire le imprese che realizzano investimenti creando occupazione e sviluppo per il territorio.**

E' quindi importante sostenere, anche con apposite forme incentivanti e meccanismi semplificati, gli investimenti delle PMI in autoproduzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzando i tetti degli immobili, è possibile, in questo modo, rafforzare la presenza delle rinnovabili nel mix energetico e contribuire alla messa in sicurezza energetica del paese; la produzione fotovoltaica può crescere molto e in tempi rapidi senza consumare suolo, così come è anche previsto dagli art. 29 azione progettuale AP2 e art. 33 azione progettuale AP3 della Disciplina.

Accordi operativi

La nuova normativa di PUG ha sostanzialmente derubricato ogni indice di edificabilità espansiva per le aree produttive ad **Accordi Operativi (AO)**, ossia i vecchi PUA, che hanno tempistiche definite dall'art. 38 della LR 24/2017, ovvero non meno di 200 giorni tra tempi di verifica degli enti e di pubblicazione per le osservazioni, stipula di apposita convenzione, oltre alla cessione di aree (di norma 30% e comunque non meno del 15% della Superficie fondiaria di intervento).

Fermo restando il fatto che sarebbe opportuno che il PUG prevedesse la possibilità di bypassare tale procedura nel caso di interventi diretti in aree produttive all'interno del Territorio Urbanizzato (TU) per le nuove costruzioni (NC2), se **i nuovi insediamenti, comprese le espansioni produttive, devono essere** ricondotti a tali accordi operativi, questi ultimi **devono diventare raggiungibili, soprattutto se riguardano lo sviluppo produttivo di un'impresa**. Pertanto a fronte di interventi motivati – aumento della produzione, nuove linee produttive, ammodernamento di una impresa – occorre individuare dei percorsi prioritari e semplificati con tempi certi per far sì che gli accordi possano essere conclusi in tempi rapidi dalla data di protocollo della pratica, accorciando anche quanto previsto dall'art. 38 della L.R. 24/2017, per quanto possibile.

È importante quindi il ruolo dell'Ufficio di Piano che deve essere dimensionato e preparato per la gestione di un meccanismo nuovo e complesso, dove l'Amministrazione tutta ha un ruolo di controllo della corretta applicazione delle normative e delle regole, ma anche e soprattutto di accompagnare lo sviluppo dei progetti e di conseguenza del territorio. Lo ribadiamo ancora una volta i tempi sono fondamentali per attrarre investimenti e la loro realizzazione.

Edifici Sparsi

Per quanto concerne gli edifici dismessi in zone agricole e l'edificato sparso, **non è possibile che per queste tipologie non sia previsto nessun incentivo.**

Vanno invece introdotti strumenti che ne favoriscano il recupero e/o la riqualificazione, prevedendo ampia flessibilità nei cambi di destinazione d'uso in relazione a tipologie e contesti, e ovviamente premialità urbanistiche e economiche, sia per gli edifici residenziali che per quelli produttivi ritenuti incongrui. La stessa pandemia ha introdotto un nuovo modo di concepire e vivere la casa, gli spazi ad essa collegati e la sua collocazione rispetto al tessuto urbano, spostando l'attenzione della domanda residenziale verso queste zone.

Non si vuole favorire la dispersione, ma favorire il recupero di tutti quegli edifici, nella maggior parte dei casi di scarsa importanza storica e architettonica, in stato di abbandono che vanno a deturpare il paesaggio e diventano ricettacolo di situazioni spiacevoli. L'alternativa possibile è l'incentivazione per la demolizione con lo spostamento delle volumetrie nel consolidamento dei centri abitati.

Centro storico e centri abitati

Occorre rafforzare le premialità per recuperare, riqualificare il tessuto edilizio e urbano del centro storico e dei centri minori. Confartigianato, Cna e Confimi Industria Romagna ritengono che non si può prescindere da politiche di riqualificazione e di rilancio del centro storico e dei centri minori anche dal punto di vista economico e commerciale senza un recupero degli edifici dismessi e non utilizzati e evitare che si spopolino di residenti a favore delle periferie. Occorre che venga mantenuto il giusto mix di residenti, servizi, e anche attività ricettive turistiche.

I Centri Storici se rimangono vivi possono mantenere la propria autenticità e attrattività turistica.

Esistono edifici e quartieri che seppur collocati in centro storico sono "vecchi" non hanno vincoli di sovrintendenza o peculiarità architettoniche da salvaguardare per i quali possono essere messe in campo operazioni di riqualificazione importante **conseguentemente anche per il recupero del patrimonio immobiliare del Centro Storico vanno previsti incentivi che ora non sono previsti nella proposta di PUG.**

Come poc'anzi evidenziato vi sono numerosi edifici (pubblici e privati) che da troppo tempo sono in stato di abbandono ed in alcuni casi frutto di degrado, per i quali riteniamo siano necessari processi virtuosi con facilitazioni e/o premialità aggiuntive a quelle normalmente previste per recuperare l'identità della città storica.

Non si deve pensare al centro cittadino solo destinato a un'élite ma si pensi a un mix residenziale e si favorisca la presenza di attività di servizio, artigianato nelle sue varie declinazioni, attività commerciali e ricettive e culturali.

Tutto ciò può dar vita a una progettualità che veda una riqualificazione della città che vada a integrare sempre più le varie parti del centro storico cittadino, come a esempio via Maggiore-Via Faentina come uno degli ingressi principali al centro città, Borgo San Rocco come Borgo identitario.

Zona Logistica Semplificata

L'istituzione della ZLS rappresenta per il nostro territorio un'importante scelta che potrà attrarre investimenti importanti in grado di rilanciare il sistema economico locale. È prioritario quindi che le aree individuate vengano inserite e valorizzate a pieno titolo nel PUG. Nel contempo vanno individuate agevolazioni e incentivi specifici per i nuovi insediamenti nell'ambito della Zona Logistica Semplificata. Va individuato un percorso facilitato e guidato per chi ha intenzione di realizzare investimenti in queste aree, garantendo tempi certi e celeri oltre a definire in modo chiaro, semplice e sintetico cosa si può fare e con quali premialità.

La ZLS è una delle priorità e per questo occorre una modifica sostanziale della proposta di Piano Urbanistico Generale inserendo le aree identificate con le relative norme ad esse collegate.

CONCLUSIONI

Con l'approvazione da parte del Governo del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) si sono fissate le basi per guardare al futuro, oltre all'attuale stato emergenziale.

Analoga cosa è quantomai opportuno che si faccia anche localmente andando a determinare future scelte strategiche che diano vere e proprie opportunità di sviluppo economico al nostro territorio.

Ci riferiamo, come sopra evidenziato, al progetto messo in campo della Regione Emilia Romagna e cioè realizzare la Zona Logistica Semplificata, che nella sua attuale stesura prevede per Ravenna e il suo porto importanti aree di espansione logistica – produttiva.

Se a ciò aggiungiamo i lavori appaltati per l'approfondimento del Canale Candiano, i progetti di riqualificazione della tangenziale da parte di ANAS e i progetti delle nuove stazioni ferroviarie in destra e sinistra Candiano, diventa quindi prioritario definire tutte quelle strategie che facciano diventare concretamente il porto di Ravenna il porto della nostra Regione non solo per definizione come lo è stato fino ad oggi.

Non a caso la Zona Logistica Semplificata prevede tra le altre cose l'opportunità di creare la Zona Franca Interclusa che permette di beneficiare dell'esenzione di Iva e dazi per merci importate in Italia da paesi non UE, favorendo lo stoccaggio delle merci che potranno essere conservate dall'importatore per un tempo illimitato prima di essere ri-immesse sul mercato, stimolando così il fenomeno del ri – export attirando imprese che hanno queste esigenze.

A fronte di questi scenari, il Piano Urbanistico Generale è lo strumento per svilupparli.

Per questo motivo l'attraversamento del Canale Candiano è una priorità.

Già oggi il ponte mobile è utilizzato da oltre 30.000 mezzi al giorno e quindi in una previsione futura di sviluppo del porto con l'aumento del traffico per il trasporto delle merci non può essere secondaria la realizzazione del By Pass del canale, evitando il transito dei mezzi pesanti in via Trieste e in prossimità del centro cittadino e alleggerendo anche tutto l'asse viario della Classicana.

Occorre superare l'emergenza e soprattutto dare una visione del futuro sia per attrarre nuovi investimenti, sia per rispondere alle richieste del sistema della piccola e media impresa, ossatura della nostra economia.

Il sistema economico ha quindi bisogno di uscire da questo momento emergenziale con la convinzione che a Ravenna vi è una concreta progettualità atta a incrementare il PIL del territorio.

Il Piano Urbanistico Generale deve essere lo strumento di supporto a questa progettualità che "apre" Ravenna rendendola sempre di più una città europea.

Per questo motivo il PUG deve garantire la qualità del territorio, un suo accrescimento eco sostenibile, ma non può e non deve essere uno strumento che limita lo sviluppo economico.

Ravenna, 06 giugno 2022

Confartigianato Prov. Ravenna

CNA comunale Ravenna

Confimi Industria Romagna

Il Presidente Comunale

Il Presidente

Il Presidente

Giuseppe Mauro Ghetti

Marcello Monte

Rachele Morini