



TB 577

Auto Emendato

①

RESPINTO 1A 182

Il gruppo consiliare

MoVimento 5 Stelle Regg Emilia

Reggio nell'Emilia, 10 febbraio 2017

Alla Presidenza del Consiglio Comunale  
di Reggio Emilia  
Al Signor Sindaco  
di Reggio Emilia  
all'Assessore alla Rigenerazione Urbana

### MOZIONE

(autoemendata in data 01/12/2017 in aggiornamento secondo il testo licenziato nella seduta del 09/11/2017 della III Commissione "Territorio, Ambiente, Mobilità" dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna)

#### premesse che

l'assessorato regionale a *"Trasporti, reti infrastrutture materiali e immateriali, programmazione territoriale e agenda digitale"* ha diffuso, dal mese di novembre 2016, il testo di una Bozza del progetto di legge *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"*, testo approvato dalla Giunta Regionale in data 27/02/2017, modificato e licenziato nella seduta del 9/11/2017 della III Commissione, che costituirebbe la nuova norma regionale in materia urbanistica, annunciandola come fondamentale per introdurre il principio del consumo di suolo a saldo zero, promuovere la rigenerazione urbana e la riqualificazione degli edifici, semplificare il sistema di disciplina del territorio, garantire la legalità;

la lettura del sopra citato testo, benché di non agevole interpretazione, dimostra una realtà completamente diversa;

#### considerato che

lo spreco di suolo continuerà: nessuna misura vi è prevista per ridimensionare le ulteriori espansioni ammesse dai piani vigenti, cioè – a quanto riferisce l'assessorato regionale competente - 250 chilometri quadrati di nuovi possibili insediamenti residenziali e produttivi, sufficienti a costruire, partendo da zero, due nuove città grandi come Bologna, infatti è lasciato ai privati proprietari decidere se confermarli o rinunciarvi, con tre anni di tempo per metterli illimitatamente al sicuro quali *diritti acquisiti* e nulla vieta che siano confermati anche tutti i 250 chilometri quadrati, né è accettabile che la Regione scarichi sui Comuni la responsabilità di improvvisare limitazioni selettive al di fuori di un congruo procedimento di pianificazione urbanistica (si veda in particolare l'art. 4, comma 1 della proposta);

l'incremento massimo del tre per cento, proclamato come drastica riduzione del territorio edificabile, è quindi in realtà aggiuntivo, non limitativo alle espansioni urbanistiche confermate come diritti acquisiti, potrebbero essere aggiunti altri 70 chilometri quadrati, che per ciascuna delle città di Ferrara, Modena, Parma, Ravenna, Reggio Emilia, ad esempio,

corrispondono a due chilometri quadrati di ulteriori espansioni, sufficienti per altri ventimila abitanti o diecimila posti di lavoro in ognuna (si veda in particolare l'art. 6, comma 6 della proposta);

un'efficace risparmio di suolo non può venire dalla limitazione degli ulteriori incrementi rispetto agli ingentissimi aumenti già previsti dagli strumenti urbanistici in vigore, ma solo attraverso un'impegnativa stagione di rinnovamento della disciplina del territorio che riproporzioni in misura sostanziale le previsioni di nuovi insediamenti, selezionando quelle strettamente necessarie mediante obiettive e argomentate valutazioni dei fabbisogni e della loro sostenibilità ambientale e territoriale;

anche in merito alla qualificazione e rigenerazione della città esistente un attento esame della proposta di legge la rivela come uno slogan inteso a coprire un disegno del tutto opposto, in cui l'*addensamento* indiscriminato è concepito come l'unica forma di rigenerazione urbana;

nel territorio urbanizzato sarebbero aboliti gli standard regionali che da quarant'anni impongono per la residenza una dotazione di verde e servizi di almeno trenta metri quadrati per abitante, inoltre per le iniziative immobiliari di demolizione e ricostruzione sarebbero derogati sia i limiti nazionali di legge su altezze, distacchi e densità, sia le disposizioni comunali su distanze e libere visuali, così, ad esempio, un vecchio capannone che sorge a due metri dal confine di proprietà potrebbe essere sostituito da un palazzo di dieci piani, sempre alla stessa distanza di due metri;

le maggiori operazioni immobiliari che dovrebbero costituire le occasioni fondamentali per rigenerare il territorio urbano riqualificandolo, come la riconversione di un complesso industriale o di una caserma dismessi, non avrebbero limiti né di volume edificabile, né di altezza, né di destinazioni, potrebbero essere totalmente prive di verde e spazi pubblici e, persino, esentate dall'obbligo di parcheggi e autorimesse, con la conseguenza che se nemmeno nel caso di demolizione l'edificio che viene ricostruito deve adeguarsi ad appropriate distanze, altezze, dotazioni, le parti di città cresciute troppo in fretta e male mai potranno migliorare (si veda in particolare l'art. 9, comma 1 della proposta);

la *semplificazione* proposta consiste semplicemente nell'abolizione della disciplina urbanistica quando si tratti di iniziative immobiliari di società private o stabilimenti industriali, mentre resterebbero invariate le regole per gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente necessari a famiglie, artigiani, commercianti, così ai comuni sarebbe sottratto ogni potere sulle iniziative immobiliari nel territorio urbano, dalla semplice demolizione e ricostruzione fino ai maggiori interventi di sostituzione e ristrutturazione urbanistica e, per questi interventi, la legge proposta vieterebbe tassativamente ai comuni di *stabilire la capacità edificatoria, anche potenziale, delle aree del territorio urbanizzato né dettagliare gli altri parametri urbanistici ed edilizi degli interventi ammissibili* aggiungendo, per buona misura, che comunque le indicazioni del piano urbanistico possono essere modificate in sede di accordo operativo senza che ciò costituisca variante (si veda in particolare l'art. 33, comma 5 della proposta);

criteri identici varrebbero anche per la creazione di nuovi insediamenti di qualsiasi genere, al piano urbanistico generale sarebbe impedito di prevedere e stabilire con efficacia cogente natura, dimensioni, localizzazione di nuovi quartieri residenziali, di nuovi complessi industriali o grandi strutture di vendita, e anche in questo caso eventuali indicazioni potrebbero essere liberamente modificate in sede di accordo operativo, il compito del piano consisterebbe unicamente nel *ricostruire la griglia degli elementi strutturali che connotano il territorio extraurbano e che costituiscono riferimento necessario* per le nuove previsioni, solo i privati proprietari dei suoli avrebbero diritto di individuare queste nuove previsioni, nell'ambito di *accordi operativi*, nel rispetto delle sole tutele di legge, quali su rispetti stradali e beni culturali e paesaggistici (si veda in particolare l'art. 33, comma 2 della proposta);

l'accordo operativo di iniziativa privata diverrebbe l'unico strumento di definizione della disciplina urbanistica negli interventi di rigenerazione urbana e nei nuovi insediamenti, ai comuni verrebbe sottratta la possibilità di formare piani urbanistici attuativi di qualsiasi tipo: questa spetterebbe esclusivamente ai privati proprietari, che soli avrebbero titolo per formare progetti di intervento nella più completa arbitrarietà, senza neppure l'obbligo di valutarne la sostenibilità su ambiente, sistema dei servizi pubblici, circolazione e presentarli ai comuni per la stipula di accordi operativi, così sia che si tratti di un nuovo ipermercato al margine della città, di un gruppo di grattacieli al posto di una vecchia caserma, o di un nuovo stabilimento industriale in mezzo alla campagna, ai comuni sarebbe concesso il termine *perentorio* di sessanta giorni per il paradossale compito di *verificarne la conformità* a un piano urbanistico generale obbligatoriamente privo di prescrizioni cogenti, e che comunque potrebbe essere liberamente ignorato dall'accordo operativo (~~come descritto dall'articolo 37, comma 7, della proposta, non è compresa la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale~~);

molteplici e minuziose agevolazioni sono previste a vantaggio delle iniziative immobiliari sul patrimonio edilizio esistente, compresi incentivi economici che d'autorità sottraggono ai comuni risorse di primaria rilevanza, azzerando i contributi straordinari oggi vigenti, e riducendo di almeno un quinto il contributo di costruzione, così svaniscono sistematicamente tutti gli obblighi e oneri in materia di edilizia residenziale sociale che l'attuale legge dispone a carico delle maggiori iniziative immobiliari private, mentre, per la normale attività edilizia di adeguamento diffuso del normale patrimonio edilizio, rimarrebbero invece pienamente in vigore sia gli oneri finanziari, sia le consuete discipline;

la proposta di legge è in sostanza modellata su un disegno che pone gli interessi immobiliari in condizione di vantaggio nei confronti dei Comuni, che verrebbero esautorati dai cogenti poteri di pianificazione e quindi da un'effettiva forza negoziale, con l'evidente obiettivo di assoggettare lo sviluppo e la trasformazione del territorio alle logiche e agli interessi della proprietà fondiaria, con licenza di indiscriminati addensamenti urbani, anche quando in contrasto con ogni logica di sostenibilità e qualità urbana, e dell'arbitrarietà dei nuovi insediamenti, totalmente individuati, dimensionati e qualificati per iniziativa privata, anche quando di ingentissima rilevanza, con l'ulteriore incremento del tre per cento del territorio urbanizzato che dà loro ampio spazio;

altri aspetti della proposta sono inaccettabili, infatti, le problematiche dei comuni medi e piccoli sono del tutto trascurate, è ignorato il tema di politiche del territorio urbanizzato funzionali a un progressivo guadagno di qualità diffusa e alle esigenze di cittadini e attività economiche, il sistema di disciplina è incompatibile con i PTCP ed i piani di settore vigenti, riferiti a quello della legge attuale, è irto di inescusabili contraddizioni e assurdità, che ne renderebbero comunque caotica e ingestibile l'applicazione, e su punti fondamentali contrasta con la legislazione nazionale, ~~infine, alla tutela dei centri storici e del patrimonio di interesse culturale sono dedicati un paio di commi in tutto;~~

per quanto riguarda il tema della *legalità*, deve seriamente preoccupare che l'abolizione di ogni disciplina urbanistica cogente sulle trasformazioni urbanistiche intensive esalti i rischi di devianze, che non possono certo essere prevenute dalle disposizioni su *legalità, imparzialità e trasparenza* dell'articolo 2 della proposta di legge;

**evidenziato che**

appare evidente ad una analisi obiettiva come non serve una nuova legge, infatti la legge regionale 20/2000, sin dall'origine mal compresa, peggio attuata e ripetutamente pasticciata, ha certamente bisogno di una rielaborazione, ma per fermare il dispendio di suolo e qualificare il territorio, in particolare quello urbano, servono rinnovate politiche, di cui i comuni siano attori principali, nel quadro di solidi riferimenti del piano territoriale regionale e dei piani di area vasta;

**impegna**

il Sindaco e la Giunta comunale a farsi promotori, nei confronti della Giunta regionale dell'Emilia Romagna e dell'Assessorato regionale ai *Trasporti, reti infrastrutture materiali e immateriali, programmazione territoriale e agenda digitale*" di una richiesta di concreto e radicale ripensamento della proposta di legge regionale "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" prima della sua adozione da parte dell'Assemblea Legislativa.

Il gruppo consigliare del Movimento 5 Stelle

Norberto Vaccari

Ivan Cantamessi

Gianni Bertucci

Alessandra Guatteri

Silvia Incerti

Paola Soragni