

*La polemica*

# Urbanistica il piano regionale favorisce il cemento

di **Alessandro Dal Piazz**

**I**l recentissimo disegno di legge urbanistica dell'assessore regionale Bruno Discepolo è evidentemente assai ambizioso, aspirando a configurarsi come testo unico per il governo del territorio in Campania, ma si rivela, già alla prima lettura, profondamente deludente per la sua ispirazione di fondo. In una fase storica nella quale siamo sollecitati da innumerevoli criticità, culminanti nei mutamenti climatici, a ripudiare l'ideologia della crescita quantitativa sottesa ai precetti delle dottrine neoliberiste e a ricercare strade innovative sotto il profilo culturale ed ecologista e per attuare pienamente la Costituzione, il ddl ripropone impostazioni sistematicamente "sviluppiste" e in versioni le più tradizionali possibile.

Per risultare chiaro debbo fare un breve riferimento alla legge vigente (16/2004) dovuta alla giunta Bassolino e all'assessore Di Lello. Il suo costrutto essenziale è basato sull'articolazione della strumentazione urbanistica in un piano strutturale, valido a tempo indeterminato e teso a distinguere gli ambiti da tutelare e riqualificare da quelli "trasformabili" a fini insediativi, e un piano operativo di breve termine che individui gli interventi trasformativi da realizzare secondo criteri di concreta fattibilità. Il modello garantisce la preminenza dei beni comuni e dei diritti costituzionali (paesaggio, beni culturali, sicurezza, ambiente etc.) rispetto agli interessi economici particolari. Nelle attuali condizioni di ristrettezze finanziarie, gli interessi collettivi possono perseguirsi anche selezionando comparativamente, nel piano operativo, le iniziative private, compatibili con fabbisogni sociali accuratamente stimati, che offrano anche vantaggi pubblici e migliori valori qualitativi, coordinandole nelle priorità secondo una trasparente e argomentata regia pubblica.

Quale, invece, la "filosofia" di fondo del ddl? Lo scopo primario della pianificazione urbanistica appare l'incremento, sistematico e cospicuo, della produzione edilizia. In ogni situazione, opportunità, criticità si prevedono "premiabilità volumetriche", del 20 o del 35 o addirittura del 50%, frequentemente anche in contrasto con i piani vigenti (così, certo, il ddl propone di abolire il "piano casa", ma rende ordinarie deroghe equivalenti). Il ddl dichiara, certo, l'obiettivo di contenere il consumo di suolo, ma nel relativo bilancio prevede di sottrarre quanto si

de-artificializzi senza precisare l'ambito di riferimento (non è che divellere l'asfalto su 10.000 mq in Alta Irpinia possa legittimare una lottizzazione di 10.000 mq agricoli sulla costa domizia?).

Il futuro piano paesaggistico regionale, più che tutelare i paesaggi di pregio, "guida, indirizza e governa le trasformazioni urbanistiche" e "lo sviluppo" del territorio; sicché i "programmi integrati di valorizzazione", anche quando si concretizzano in partenariati pubblico-privato (cioè nuove edificazioni), possono determinare la variazione del piano paesaggistico.

Il piano operativo comunale è facoltativo, "promosso" dall'amministrazione anche "su iniziativa privata". Con il solo piano strutturale, che ha "natura conformativa del diritto di proprietà" dei suoli, si torna alla logica fallimentare del vecchio Prg del 1942: le priorità attuative saranno casualmente determinate dalle convenienze della proprietà fondiario-immobiliare e dai meccanismi di rendita parassitaria, in assenza di qualunque strategia di coordinamento pubblico e senza nessuna competizione qualitativa. E i vincoli espropriativi decadono dopo 5 anni, dovranno reiterarsi per le norme sugli standard urbanistici e comporteranno indennizzi, anche "a perdere" in caso di fondi insufficienti a realizzare l'opera prevista. Però, sui suoli con vincoli decaduti, i proprietari potranno costruire edifici "di interesse pubblico" (ossia alberghi, poi convertibili in condomini, fabbriche, attrezzature private etc.).

In alternativa all'esproprio si può far ricorso alla "compensazione": il privato cede gratis al Comune una parte del suolo, perché sulla parte residua gli si consente di costruire. I suoli vincolati generano infatti "crediti edilizi" il cui valore quantitativo risulterà addirittura dalla "libera contrattazione" fra le parti! E non c'è più l'obbligo di collegare ai piani attuativi le convenzioni con cui i privati si obbligano a realizzare le urbanizzazioni primarie e cedere gratis i suoli per le secondarie. Qualora poi le variazioni di destinazione degli edifici esistenti comportino standard urbanistici maggiori, si potrà ricorrere ordinariamente alla loro monetizzazione. Sono inoltre ammesse deroghe, ovviamente in incremento, alle norme del decreto interministeriale 1444/68, sulle densità edilizie e sulle altezze degli edifici. Cemento su cemento e ancora cemento.

Un disegno di legge urbanistica, insomma, simboleggiabile con l'Anfiarao dantesco: cammina a ritroso, perché la sua testa è saldata al corpo ma volta all'indietro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA