

AREE BIANCHE: VARIANTE AI RAGGI X SI COSTRUIRA' POCO, RISCHIO RICORSI

30 Dicembre 2011

L'AQUILA - Dopo 27 anni, gli aquilani potranno finalmente costruire (poco) sulle aree bianche, quelle che avevano un vincolo urbanistico oggi decaduto. A patto, però, di cedere una parte di territorio al Comune che ci realizzerà servizi, strade, parcheggi e altre opere pubbliche.

C'è questo baratto alla base del "meccanismo perequativo" che punta a introdurre la "variante di salvaguardia" al piano regolatore generale, l'attesa mossa dell'amministrazione per sbloccare la vicenda di 5 milioni di metri quadrati di territorio rimasti fermi per anni senza che ci si potesse fare nulla.

AbruzzoWeb ha messo le mani su una bozza del provvedimento che il sindaco del capoluogo, Massimo Cialente, aveva annunciato per marzo 2011, ma che vedrà la luce solo ai primi del 2012.

Il Comune si salverà in corner, ponendo fine al meccanismo perverso attivato dalla sua inerzia: dato che fino a oggi non c'era normativa, i proprietari ricorrevano al Tar ottenendo la nomina di un commissario ad acta che risolveva i singoli casi, assegnando una destinazione urbanistica terreno per terreno, senza ovviamente preoccuparsi di una strategia complessiva.

Ora arriva finalmente la variante che rimetterà le cose a posto, o almeno si spera.

Con i paletti fissati si potranno costruire infatti appena 0,04 metri cubi per ogni metro quadrato di terreno. Un indice di edificabilità notevolmente più basso rispetto a quello già non eccezionale fissato dai commissari, che secondo alcune stime si sono mantenuti tra 0,15 e 0,65.

Secondo l'amministrazione non si poteva fare diversamente: con questa edificabilità ridotta all'osso, infatti, saranno innalzate costruzioni al massimo per 9 mila nuovi abitanti, consentendo di non esaurire il "serbatoio" di nuovi possibili cittadini residenti fissato dal vecchio piano regolatore generale del 1975.

Insomma, non ci si può permettere di costruire troppa "nuova città", visto che, oltretutto, come regalo non gradito del terremoto del 6 aprile 2009 ci sono già altri 4.500 alloggi C.a.s.e. e 1.200 Map da aggiungere al conto.

Una vera e propria motivazione di salute pubblica della pianificazione cittadina, insomma, alla base del basso indice di edificabilità. Sarà sufficiente per far star buoni gli aquilani che, con la nuova variante, potranno costruire solo piccole abitazioni, mentre con il commissario, se dice bene, potrebbero allargarsi molto di più?

Un esempio emblematico. Su un'area di un ettaro, con l'indice 0,04 si potranno costruire 142 metri quadrati, una villetta di due piani.

Mentre con l'indice più alto dei commissari, 0,65 metri cubi per metro quadrato, sulla stessa area si potrebbero tirare su 2.300 metri quadrati, due palazzine da 15 appartamenti da 70 metri quadrati ciascuno!

E la situazione diventa disastrosa per i proprietari di aree molto piccole. Su un lotto di 1.000 metri quadrati, si potrà costruire per appena 15 metri quadrati, una casetta da giardino.

Il calcolo è sempre lo stesso: basta moltiplicare la superficie dell'area bianca per l'indice di edificabilità e poi dividere per l'altezza minima di un alloggio, 2,7 metri. I risultati sono deludenti.

Una sproporzione troppo grande, non resta che attendersi una pioggia di ricorsi.

D'altronde, il Comune è consapevole che si tratta di un palliativo, là dove ribadisce la "transitorietà e parzialità della manovra urbanistica emanata in via d'urgenza in attesa di collocarla nell'ambito di una più ampia cornice". Quella del nuovo piano regolatore.

LA VARIANTE

Il provvedimento ricorda in premessa che “i vincoli sono decaduti dalla data del 25 ottobre 1984 e non sono mai stati reiterati”.

Una situazione che “si è protratta per 27 anni senza alcun intervento”, “determinando una situazione di insofferenza e la conseguente presentazione al Comune di una pluralità di diffide dai proprietari”, oltre che “numerose sentenze del Tar Abruzzo con cui lo stesso tribunale ha condannato l’amministrazione alla ridefinizione” e le successive “ulteriori sentenze in cui ha nominato specifici commissari ad acta”.

Un’attività, quella dei commissari, che, come sottolineato in più articoli da *AbruzzoWeb* e come ribadito ora dall’amministrazione, “rischia di generare l’attribuzione di volumetrie disomogenee senza una strategia e una logica complessiva”.

LA STRATEGIA

E proprio fissare una strategia complessiva è lo scopo fondante di questa “variante speciale di salvaguardia”.

Il provvedimento servirà a evitare la reiterazione dei vincoli che, si spiega, “avrebbe innalzato il livello di contenzioso”, come se ce ne fosse bisogno.

Inoltre consentirà al Comune di evitare “il rinvio della questione a una variante generale”, “avviare una manovra urbanistica parallela alla ripianificazione e alla ricostruzione in conseguenza del sisma del 2009”, far esordire finalmente i nuovi modelli di disciplina urbanistica “di tipo perequativo consensuale”.

Tra gli obiettivi, l’introduzione della “possibilità di acquisire aree per destinazione pubblica tramite il riconoscimento ai proprietari di previsioni edificatorie da localizzare in situ”.

Inoltre, attraverso lo stesso meccanismo ci sarà la “riqualificazione di aree dei tessuti urbani esistenti del capoluogo e delle frazioni”.

LA VARIABILE TERREMOTO

Una nuova pianificazione urbanistica per L’Aquila non può prescindere dagli effetti del sisma che, scrivono i tecnici nella variante, ha influito in due modi: in primis, “la crescita demografica è fisiologicamente rallentata”, con una “flessione complessiva dello 0,3 per cento fra il 2009 e il 2010”.

Inoltre, “profonde modificazioni alla struttura sociale e urbana” ci sono state in conseguenza dell’“ulteriore incremento della dotazione residenziale attraverso la realizzazione degli alloggi del progetto C.a.s.e. e Map”, rispettivamente 4.449 alloggi per 13.229 abitanti e 1.232 per 2.800.

La variante esprime anche una valutazione di merito sulle operazioni varate in piena emergenza post-sisma, in particolare i nuclei C.a.s.e., “localizzati troppo spesso in ambiti territoriali esterni ai contesti urbani esistenti, esplodendo la collocazione della popolazione nei più diversi luoghi”.

Una bocciatura singolare, ricordando che all’epoca il Comune ha detto la sua nella scelta dei luoghi dove realizzare i complessi, coordinandosi con Protezione civile e Regione Abruzzo.

IL MODELLO PEREQUATIVO: EDIFICABILITÀ IN CAMBIO DI PORZIONI

La svolta della variante è l’introduzione del modello perequativo per sbloccare le aree bianche con la creazione di un articolo ad hoc, il numero 30, nelle norme tecniche d’attuazione (Nta) del piano regolatore.

La novità consiste proprio nello scambio tra pubblico e privato: da un lato, il Comune concederà il diritto di edificare, “uguale per tutte le aree”, con la clausola che “la realizzazione deve concentrarsi su una sola parte del territorio interessato”.

Dall’altro lato, infatti, i proprietari garantiranno la “contemporanea cessione gratuita delle restanti porzioni dell’area all’amministrazione che le destina al soddisfacimento degli standard urbanistici”.

Da questo meccanismo resteranno escluse le aree in corso di esproprio, quelle già normate diversamente e quelle bianche su cui è già intervenuta la mano dei commissari ad acta.

Quanto si potrà costruire? La variante parla di un valore di superficie utile residenziale “pari a 400 metri quadrati per ettaro”, che determinerà l’integrazione di “9.180 nuovi abitanti teorici”, senza parlare di C.a.s.e. e Map.

Che equivale all'indice di edificabilità anticipato dal sindaco Cialente ad *AbruzzoWeb*, 0,04 metri cubi per metro quadrato.

Un indice molto basso che, sperano in Comune, i proprietari accetteranno senza troppe querimonie, vista la voglia che hanno di riuscire finalmente a costruire su quelle aree dopo mesi di stop.

Una scommessa rischiosa, perché, come anticipato a questo giornale dal promotore della class action contro il Comune su questa vicenda, l'avvocato Rodolfo Ludovici, con un indice così basso si rischiano nuove azioni legali.