AbruzzoWeb
Tutte le notizie d'Abruzzo a portata di click

LEGGE URBANISTICA ABRUZZO, PD: “MODIFICHE GIUNTA MARSILIO RISCHIANO DI GENERARE FAR WEST”

7 Novembre 2022



L’AQUILA – “La Giunta Marsilio sta riuscendo nell’intento di celebrare i quarant’anni della legge urbanistica regionale (l.r. n. 18/1983), malgrado i ripetuti annunci di un tempestivo aggiornamento e gli impegni presi e mai mantenuti con il Consiglio regionale. Nonostante la transizione ecologica e l’azzeramento del consumo di suolo costituiscano ormai obiettivi indifferibili per le pubbliche amministrazioni – e quindi presupposti imprescindibili nella maggior parte degli interventi -, la Regione Abruzzo continua ad essere subordinata ad una legge urbanistica obsoleta e non al passo con le nuove strategie di pianificazione”.

Così, in una nota, i consiglieri regionali Pd Antonio Blasioli, Silvio Paolucci, Dino Pepe e Pierpaolo Pietrucci e il responsabile del dipartimento delle politiche urbane e territoriali del PD regionale Quirino Crosta.

Di seguito la nota completa.

“Non sono mancati però in questi anni attacchi alla diligenza e alterazioni ad hoc, supportate più dall’esigenza di risolvere qualche problema specifico che da una visione di insieme.

A settembre 2020 (L.R. n. 29/2020), in piena pandemia, il covid è stato utilizzato come pretesto per una cospicua modifica della legge dell'83, fortunatamente poi, almeno in parte, cassata dal Governo.
Con la recente L. R. n. 28/2022 dell'ottobre 2022, la Giunta Marsilio ha invece introdotto il "condono preventivo", un'ulteriore modifica che ha come unico scopo quello di incentivare la realizzazione di sottotetti "abitabili" con promessa di sicura sanatoria, riuscendo a superare persino la Regione Lombardia, dove il recupero abitativo è possibile a tre anni dall'agibilità (non uno come in Abruzzo).
Ora infine la Giunta ha proposto un progetto di legge (PDL n. 252/2022) che sotto il vessillo della riduzione del consumo di suolo, del recupero del patrimonio edilizio e della rigenerazione urbana rischia di celare un duro attacco ai nostri paesaggi rurali ma anche ai borghi e alle zone "B" di testimonianza culturale.
Il gruppo del PD in Consiglio regionale ha richiesto l'audizione dell'Istituto nazionale di urbanistica (INU), di Italia Nostra, di Slow food, della Federazione interregionale degli ordini degli architetti PPC Abruzzo-Molise, del WWF e della Provincia di Chieti e non ultima la "Soprintendenza Archeologica, beni ambientali e paesaggio", che hanno fornito dei suggerimenti migliorativi per centrare il reale obiettivo del consumo di suolo zero, in una Regione in cui il dato in questione, stando all'ultimo rapporto Ispra, è tra i peggiori d'Italia.

Anche il PD ha proposto oltre 60 emendamenti di merito, nell'ottica di favorire il recupero della permeabilità dei suoli, preservare e tutelare il paesaggio e l'ambiente.

Tuttavia nessuna delle proposte presentate da ordini professionali, associazioni ed enti è stata accolta. Idem per gli emendamenti, che non sono stati neanche messi in discussione, sfruttando l'art. 70 del regolamento dei lavori del Consiglio regionale che prevede la possibilità di andare direttamente in aula se sono trascorsi 45 giorni dal deposito del progetto di legge.

Oggi in questa conferenza stampa, che vede la partecipazione anche di Quirino Crosta, Responsabile del dipartimento delle politiche urbane e territoriali del PD regionale, non vogliamo soltanto sottolineare come, a 16 mesi dalla fine di questa consiliatura, ci sia il rischio che venga tradito da parte della Giunta Marsilio l'obiettivo di una nuova legge urbanistica regionale, ma svelare come dietro questa promessa disattesa ci sia in realtà la volontà di stravolgere a fine edificatori la pianificazione regionale, mortificando i PRG comunali.

E del resto, se veramente questo provvedimento di riordino territoriale fosse davvero pronto, come ci comunicano, perché velocizzare l'approvazione di una legge così "improvvisata e deleteria"?

Nel testo si parla di contenimento del consumo di suolo, riordino territoriale e valorizzazione di terreni agricoli ma, come dimostreremo, si ottiene un risultato esattamente opposto, con delocalizzazione di volumetrie nei centri antropizzati, senza le procedure già previste dall'art. 2 della legge 49/2012 (recepimento del decreto sviluppo), con le premialità del decreto sviluppo, la monetizzazione degli standard qualora assenti e la riduzione dei contributi di costruzione fino al 50% se destinata all'abitazione del proprietario o all'avente titolo.

Le previsioni di questa proposta di legge dispongono che, le volumetrie dei fabbricati "a prevalente destinazione residenziale" ubicate in:

- zona agricola e non più funzionali all'attività agricola
- aree caratterizzate da dissesto idro-geomorfologico e suscettibili di instabilità sismoindotta
- aree ad alta valenza paesaggistica, aree protette e aree soggette a vincolo di tutela ai sensi del codice dei beni culturali
- aree individuate dai Comuni nei propri piani urbanistici come non più compatibili con gli indirizzi di pianificazione

comunale
possano essere delocalizzate, nell'ambito dello stesso Comune, nelle zone B e C di Piano regolatore, potendo usufruire di tutte le premialità del decreto sviluppo (sia al livello di cubature che di monetizzazione) e con incentivanti riduzioni dei contributi di costruzione (del 50%).

Abbiamo evidenziato delle criticità cui abbiamo cercato di porre rimedio con i nostri emendamenti – di merito e non ostruzionistici -, che riproporremo in aula aggiungendone di nuovi.

ü Manca un'indagine conoscitiva del contesto territoriale, che tenga conto di quegli immobili che sono una realtà testimoniale del paesaggio rurale delle nostre colline e delle nostre vallate, e che sebbene non espressamente sottoposti a tutela, sono manufatti perfettamente compatibili con il territorio. Delocalizzare questi edifici, senza alcun discrimine, rappresenterebbe un depauperamento del paesaggio. Questa indagine non può essere rimessa ai Comuni, che non hanno gli strumenti per farla; del resto, è stata proprio la Regione in passato a redigere il censimento delle case di terra e dei muri a secco, e potrebbe fare quindi altrettanto anche in questo caso, censendo gli edifici di pregio distinguendoli dai detrattori ambientali. Una valutazione analoga andrebbe effettuata anche per le aree di "atterraggio" delle volumetrie, le aree "B" dei piani regolatori, che spesso ospitano un tessuto risalente ai primi anni 30 e 40 del '900, e raramente tutelato da schede apposite del PRG. Con la prevista "densificazione" e le volumetrie premiali, questo tessuto rischia di essere modificato in modo irreversibile compromettendone sia la funzione di testimonianza che la bellezza. Uno studio conoscitivo a monte è fondamentale per individuare gli ambiti in cui è necessaria la valorizzazione con la demolizione degli edificati e per capire cosa accadrà agli ambiti sottoposti a densificazione.

ü Manca la previsione di un osservatorio che a distanza di un anno, e poi ciclicamente, sia in grado di vagliare l'efficacia della norma sul territorio, evidenziando cosa si sta delocalizzando e cosa andrebbe eventualmente migliorato, oltre a strumenti gestionali di controllo.

ü Come si può sostenere che la delocalizzazione di immobili delle zone agricole comporti una riduzione del consumo di suolo se le volumetrie verrebbero comunque ricostruite, seppure in altre zone dello stesso Comune, e per giunta accresciute dalle premialità del decreto sviluppo (fino al 50% in più rispetto a quelle originarie)?

ü Non si specifica adeguatamente in cosa consista la "previa demolizione dell'edificio originario" (prevista dall'art. 3 comma 3). È previsto il totale recupero della permeabilità del suolo agricolo, la sua rinaturalizzazione con opere naturali, o solo la demolizione? Andrebbe specificato.

ü La delocalizzazione delle volumetrie è una possibilità già prevista dal decreto sviluppo nazionale (DL 70/2011), recepita al livello regionale con la L.R. n. 49/2012. Tuttavia, attualmente, la Legge Regionale prevede che la delocalizzazione possa avvenire tramite interventi di recupero urbano ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30-bis della L.R. 18/1983, quindi una procedura sotto il controllo dei Comuni e inserita in una più ampia programmazione territoriale. Il nuovo testo di legge, invece, da un lato pone una disciplina contraddittoria, liberalizzando il trasferimento delle volumetrie, dall'altro inserisce una nuova disciplina per il trasferimento delle stesse da alcune aree specifiche e garantendo premialità. Perché non modificare direttamente la L.R. 49/2012? Oltretutto questa norma, se approvata, supererebbe i piani comunali e l'autonomia dei Comuni nella realizzazione dei piani di recupero?

ü Tra l'altro, occorrerebbe definire meglio le aree di atterraggio, passando dalla generica definizione "totalmente o parzialmente edificate e totalmente urbanizzate diverse dalle Zone A" a una che specifichi la conformità residenziale di queste, escludendo quindi qualsiasi possibilità di variante urbanistica.

ü La ricostruzione a seguito delle demolizioni di cui alla nuova legge, invece, avverrebbe in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti, in sostanza sarà sufficiente il solo permesso a costruire. I Comuni possono tuttavia deliberare degli ambiti di esclusione, in cui le disposizioni della legge non trovano applicazione, ma dietro quella che sembra un'apparente misura di salvaguardia, in realtà, c'è il problema che tanti Comuni non sono nelle condizioni di redigere una delibera di tale complessità, e quindi, senza misure di sospensione, rischiano di arrivare tardi ad approvarla o di non arrivarci proprio.

ü Tra l'altro, lo spostamento di volumi verso zone a più alto valore di mercato, già di per sé produce una plusvalenza, cui si aggiunge quella data dagli ulteriori volumi realizzati grazie alle premialità, che possono essere realizzate anche in zone non dotate di standard urbanistici, con conseguente monetizzazione degli stessi. Limitare o annullare la premialità volumetrica, visto che lo spostamento da un'area rurale a un'area urbana è già un buon risultato, limiterebbe gli acquisti di ruderi e abitazioni rurali da parte dei costruttori, per trasformarle in volumetrie in aree più appetibili.

ü La norma prevede la monetizzazione degli standard mancanti, applicando il Decreto Sviluppo, ma occorrerebbe confrontarsi affinché queste risorse vengano meglio impiegate, ovvero per interventi di miglioramento ambientale, produzione di energia, permeabilità del suolo, incremento del patrimonio arboreo, realizzazione delle zone scolastiche a norma dell'art. 3 del Codice della strada e di mobilità sostenibile. È inoltre possibile prevedere appositi capitoli di entrata nei bilanci comunali per evitare che non si perdano e vengano effettivamente diretti a questi scopi?

ü La premialità sulla ricostruzione si applica sull'intero volume demolito o sul portato volumetrico differenziale tra la volumetria che delocalizzo e ciò che è previsto nel sito di atterraggio della volumetria? Un altro aspetto centrale che non viene specificato.

ü È possibile introdurre dei criteri che valutino l'impatto ambientale sulle aree in cui vengono delocalizzate le volumetrie? Ad esempio il bilancio di suolo, la verifica delle invarianze idrauliche, al fine di rispettare i principi della transizione ecologica.

ü Se non c'è alcuna intenzione speculativa, perché non sono previste misure per gli insediamenti industriali dismessi, i depositi e financo le stalle? Penso ad esempio all'area industriale di Pescara, Montesilvano e San Giovanni Teatino ma anche ad altre zone dell'Abruzzo che naturalmente conserverebbero la stessa destinazione di partenza (non residenziale). Sono sicuramente ecomostri e detrattori ambientali, molto più incisivi per il recupero del valore della terra e dell'ambiente rispetto alle abitazioni.

ü Altra contraddizione: si prevede che la volumetria possa essere dislocata anche nelle zone "C" di piano, ma queste aree risultano ad "attuazione indiretta", mentre la proposta di legge prevede solo zone a intervento diretto.

ü La proposta di legge non specifica neanche come si individuano i "fabbricati esistenti a prevalente destinazione residenziale". Sono ricompresi fabbricati misti commerciali e/o artigianali? Inoltre l'art. 69 comma 1 lett. C della LUR assegna al PRG il compito di individuare gli immobili rurali non più utili alle esigenze agricole e quindi soggetti a recupero e ciò determinerebbe un altro contrasto con la legge che si vorrebbe approvare.

ü Cosa succede per i ruderi o collabenti? Si applica la stessa norma o, poiché in disuso e non più residenziali, ne sono esclusi? Ed eventualmente, anche questi godono della premialità volumetrica?

Ancora una volta alla giunta Marsilio manca una visione ampia e d’insieme, l’unica che avrebbe consentito di ridurre il consumo di suolo in vista degli obiettivi del 2030. Si sceglie piuttosto di modificare alcuni aspetti della legge urbanistica regionale nascondendoli dietro ambizioni che vengono sovvertite nella reale applicazione della norma. Un modus operandi che per la prima volta viene applicato ad una materia delicata come quella urbanistica, che dovrebbe contemplare il coinvolgimento di tutte le forze sociali, associative e politiche, e invece viene affrontata senza alcuna discussione, neppure degli emendamenti presentati. Un vero attacco alla diligenza, senza alcun confronto”.

© 2026 Abruzzo Web Enfasi srl - Quotidiano digitale registrato presso il Tribunale dell'Aquila con decreto n°501 del 2 settembre 2003
Iscrizione al ROC n. 26362 - P.IVA 01812420667
Direttore responsabile Berardo Santilli