



IL DISEGNO DI LEGGE SUL PIANO CASA PROPONE UN FORTE ARRETRAMENTO DELLA POLITICA DI TUTELA DEL PAESAGGIO AVVIATA DALLA REGIONE SARDEGNA

Nel disegno di legge “Disposizioni straordinarie per il sostegno dell’economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo” che viene presentato all’esame del Consiglio Regionale si può notare un differente percorso rispetto a quanto deciso dalle altre Regioni. Si rileva infatti la compresenza all’interno dello stesso testo del Titolo I “Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente” e del Titolo II “Norme in materia di pianificazione paesaggistica”.

Emerge subito una anomalia normativa dal momento che le disposizioni urbanistiche sono una competenza esclusiva della Regione mentre quelle paesaggistiche si esercitano in concorrenza con lo stato, nell’alveo del Codice del Paesaggio. Tale compresenza fa intravedere dunque una concezione della tutela paesaggio subordinata alle esigenze edilizie. Mentre ci si aspettava che, in materia di pianificazione paesaggistica, si potessero dare per scontate la tutela e la valorizzazione, i principi intorno ai quali ruota il codice dei beni culturali e del paesaggio. Si scopre invece che il titolo II si pone come obiettivo prioritario la definizione degli spazi di manovra a dispetto dei principi di “tutela e valorizzazione”, appunto, e in nome della impellente necessità di “riaccendere la fiammella dell’edilizia”.

Il paesaggio può anche diventare uno strumento di rilancio dell’economia, ma in nessuna forma che non comprenda, come presupposto fondamentale, la sua tutela.

L’intero disegno di legge fa dunque passare il messaggio che gli strumenti della pianificazione sono secondari e che si può contravvenire alle prescrizioni di tali strumenti in nome del benessere economico senza produrre ricadute pesanti in termini di sostenibilità.

Deve essere letto in questo senso l’abuso della “deroga” che questo disegno di legge contiene per consentire gli incrementi volumetrici ma anche il ruolo di primo piano dato ai “programmi, piani e progetti di valenza strategica per lo sviluppo del territorio” di cui all’articolo 13: il testo che riprende in maniera semplificata, in quanto non richiede il parere del consiglio regionale, l’art. 28 bis della legge 45, insomma, si preoccupa di individuare le modalità in cui l’interesse privato può contravvenire alle norme di governo del territorio che dovrebbero coniugare tale interesse con quello pubblico preminente. Infatti l’art. 13 non esplicita che i programmi devono essere coerenti con gli strumenti di pianificazione paesaggistica ed urbanistica regionali e comunali.

Se è vero che i riferimenti urbanistici nazionali e regionali sono datati e forse non più in grado di gestire adeguatamente i processi di trasformazione del territorio non per questo la loro efficacia può essere smantellata in nome di un ipotetico rilancio economico; se tale è la realtà, allora la prima preoccupazione della Giunta Regionale deve essere la predisposizione di una nuova legge urbanistica che sostituisca la L.R. 45/89.

Se ci sono stati errori di interpretazione ed attuazione del PPR si intervenga in maniera adeguata per facilitare l’attuazione del PPR e favorire la redazione dei PUC nei comuni. Questa deve diventare la priorità, perché è noto a tutti che dei 377 comuni della Sardegna quelli che nel corso della passata legislatura sono arrivati in fondo al processo di adeguamento del PUC al PPR si contano sulle dita

di una mano. Ma non si ravvisa, in questo disegno di legge e per quanto attiene alle “Norme in materia di pianificazione paesaggistica”, nessun provvedimento che vada a sostegno di tale processo. L’art 14 inverte la logica delle norme di salvaguardia dal momento che prevede la possibilità di realizzare i piani attuativi in attesa di adeguamento dei PUC ed elimina per le zone turistiche, nella fascia dei 300 metri, in maniera grave l’obbligo del dimezzamento delle volumetrie (previsto dalla legge 8 ma ereditato dalle normative di omogeneizzazione del 1993 per i PTP). L’art 15 riprende l’art 14 per i beni identitari e centri matrice.

In sostanza gli artt. 14 e 15 limitano l’efficacia delle norme di salvaguardia per i beni identitari ed i centri matrice permettendo anche in assenza del PUC la realizzazione dei piani attuativi già adottati in precedenza.

Il Titolo I pare privo di una strategia di fondo che ne orienti le scelte: gli incrementi volumetrici sono consentiti in qualsiasi area del territorio, con previsioni simili ad altre leggi regionali ma con estensione verso i fabbricati industriali e rurali e l’incremento volumetrico dei fabbricati ad uso residenziale e di quelli destinati a servizi connessi alla residenza anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità.

Mentre la normativa vigente prevede almeno una fascia di rispetto, quella dei 300 (o 150 per le isole minori) metri dalla linea di battigia, esente da trasformazioni che derogano agli indici dei piani comunali. Ben vengano le possibilità di demolire nella fascia costiera per arretrare le volumetrie oltre i 300 (o 150).

La possibilità di demolire e ricostruire con incremento i “volumi incongrui” per il patrimonio edilizio pubblico o per altri edificio in zone costiere extraurbane, il “contrasto col contesto” da valutare per eventuali incrementi volumetrici in zona A, il requisito non meglio definito del “miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica” sono elementi di debolezza del disegno di legge che lasciano la porta aperta alle interpretazioni dei tecnici professionisti e degli uffici comunali che dovrebbero effettuare le valutazioni. Come si definiscono i volumi incongrui? come si valuta il contrasto di un edificio recente rispetto al contesto? Come si misura il miglioramento della qualità di un edificio? E quali sono le figure professionali che possono farlo?

Se non sono chiariti questi aspetti viene difficile pensare che l’effettiva ricaduta dell’applicazione del Titolo I sia un innalzamento della qualità del “riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”.

Le osservazioni di dettaglio (l’insufficienza delle restrizioni per la sola zona A, spesso meno estesa del centro matrice; la mancata quantificazione del miglioramento dell’efficienza energetica per ottenere l’incremento del 30%, che diventa un diritto di chi demolisce e ricostruisce a norma di legge e senza nessun intervento migliorativo, ecc.) avranno un senso solo a seguito di un cambiamento radicale di approccio al disegno di legge.

In conclusione, quindi, si richiede che:

- **il Titolo I vada corretto individuando le aree su cui non possono essere applicati gli incentivi e definendo in maniera puntuale i criteri in base ai quali devono essere valutate le possibilità di intervento**
- **il Titolo II vada stralciato dal presente disegno di legge e affrontato in un testo apposito relativo alla valorizzazione del paesaggio fondata sulla sua tutela.**
- **Venga avviata una specifica iniziativa per dare impulso alla redazione dei piani urbanistici comunali in attuazione al PPR.**