

Reggio Emilia, lunedì 21 dicembre 2020

Piano urbanistico Ta-7 di via Inghilterra - Risposta del vicesindaco Alex Pratissoli a un'interpellanza oggi in Consiglio comunale

In risposta a un'interpellanza del consigliere Paolo Burani sul Piano urbanistico attuativo denominato Ta-7, posto tra via Francia, via Fratelli Rosselli e via Inghilterra, il vicesindaco **Alex Pratissoli** è intervenuto fornendo le seguenti risposte, punto per punto.

- 1. Ad oggi sono stati presentati permessi di costruire per l'attuazione del piano TA-7? Quali tempistiche si prevedono per la creazione del progetto prima della scadenza della convenzione?*

“Il Ta7 risale al Piano regolatore generale (Prg) del 2001, è stato presentato ben 11 anni fa, nel 2009, e approvato dalla giunta comunale il 7 aprile 2014 - ha detto il vicesindaco Pratissoli - La **convenzione urbanistica**, che ha **validità non dalla stipula della convenzione stessa ma dall'approvazione del Piano da parte della giunta**, scadrà nel 2027 in quanto il Decreto Semplificazioni ha prorogato di tre anni tutte le convenzioni urbanistiche non ancora scadute alla data del 11 settembre 2020, convenzioni che rimangono dunque attive non per i 10 anni canonici, ma per 13 anni.

Successivamente alla sua approvazione, **il piano non ha subito nessuna modifica e non è stato presentato alcun permesso di costruire né per le opere di urbanizzazione né per gli edifici**, da parte dei proponenti privati che hanno tempo fino alla scadenza del Piano stesso per presentare i titoli abilitativi.

Ci tengo inoltre a ribadire che, rispetto al Piano in oggetto, **nulla ha assunto in termini di nuove previsioni urbanistiche né il Piano strutturale comunale (Psc)**, successivamente al 2011, **né tanto meno questa Amministrazione** che, lo ricordo, non ha approvato nessun piano urbanistico residenziale, né in questa consiliatura né in quella precedente ed anzi ha deciso di non avvalersi della delibera di indirizzo per programmare previsioni non attuate di Psc al fine di accelerare il percorso di assunzione del Piano urbanistico generale (Pug), cancellando così una maggior quota di residui”.

- 2. Alla luce della situazione di emergenza climatica in cui ci troviamo ed essendo la previsione del Piano Ta7 in evidente contrasto con le politiche di riduzione del consumo di suolo promosse dalla attuale e precedente Amministrazione, si chiede se sia possibile interrompere l'iter di attuazione del Piano stesso e rivederne in maniera sostanziale le previsioni.*

“Un Piano urbanistico attuativo convenzionato - ha risposto Pratissoli - non può essere cancellato e nemmeno rivisto in tutto o in parte, in base alla volontà di uno solo dei sottoscrittori la convenzione, in questo caso il Comune. Ogni nuova previsione pianificatoria necessita o di una condivisione unanime da parte di tutti i soggetti firmatari la convenzione o la decadenza della convenzione stessa che restituirebbe all'Amministrazione la possibilità di ripianificare, in maniera coerente con i nuovi strumenti urbanistici, l'area.

Essendo la giurisprudenza in materia ampiamente consolidata, sostenere il contrario chiedendo al Comune di cancellare o fermare l'intervento, significa richiedere una azione contraria alla legge. Una convenzione urbanistica è, per intenderci, un atto

notarile siglato fra più soggetti, pubblici e privati, in cui sono definiti i rispettivi impegni. L'atto in questione è pienamente conforme allo strumento urbanistico previgente, in questo caso il Prg 2001, ed ha seguito l'iter di evidenza pubblica previsto dalla norma: approvazione dello strumento urbanistico in Consiglio comunale, pubblicazione e raccolta delle osservazioni, approvazione in Circoscrizione, approvazione in Giunta. **Decidere in maniera unilaterale di non dar seguito a quell'impegno è illegittimo:** questo non vale solo per gli atti urbanistici, ma è un principio di natura generale che vale a tutela di ciascuno di noi quando si fanno rogiti notarili, il cui funzionamento è puntualmente descritto nell'atto stesso".

3. *Quante altre previsioni, frutto della pianificazione urbanistica del Prg 2001, sono da considerarsi ancora in vigore? Come può agire su queste il nuovo strumento urbanistico al fine di perseguire nel concreto l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo? Ove persistano altri piani legati a vecchie pianificazioni quali sono le scadenze naturali che permetterebbero la loro cancellazione?*

“Tale disanima è stata ampiamente discussa e commentata in occasione di due Commissioni consiliari dedicate al tema della residenza e della ValSat del nuovo Pug. Nonostante questa Amministrazione e quella precedente, come detto, non abbiano approvato nessun piano residenziale - ha spiegato il vicesindaco Pratisoli - il residuo relativo a Piani convenzionati è, ancora, pari 730 alloggi.

Di questi oltre 400 sono riferiti a piani non ancora collaudati ed oltre la metà, circa 200, sono relativi a Piani convenzionati, ma mai partiti, la cui convenzione scadrà fra il 2021 e il 2027. Il Ta7 è il più significativo in termini di nuove previsioni edificatorie.

Attenzione però perché a fronte di 200 alloggi relativi a piani convenzionati non scaduti e non ancora partiti, la cui reale realizzazione ad oggi non è possibile prevedere, negli ultimi cinque anni sono stati cancellati oltre **2,4 milioni di metri quadrati di aree potenzialmente urbanizzabili** in territorio agricolo, corrispondenti a **3.460 alloggi e 46.000 metri quadrati di superficie di vendita** (corrispondenti a circa 18 medio-grandi strutture commerciali) e riconvertiti a **corridoi ecologici** oltre **2,2 milioni di metri quadrati**. Non come spot elettorale, ma come chiara scelta di pianificazione con il duplice obiettivo di ridurre il consumo di suolo e favorire la rigenerazione urbana, che oggi corrisponde ad oltre il 96% degli interventi edilizi: chiuderemo il 2020 con un dato record che si avvicina al 97%, eravamo al 50% solo 10 anni fa.

A queste scelte di pianificazione generale hanno fatto seguito anche importanti ricorsi da parte di soggetti privati a testimonianza che è falsa l'affermazione per cui le varianti in riduzione sono una semplice conseguenza della difficoltà di pagare l'Imu: abbiamo fatto varianti in riduzione in accordo con i privati ma anche varianti generali al Psc per eliminare potenzialità edificatorie non convenzionate, che hanno riguardato migliaia di cittadini su tutta la città in una logica di potenziamento dei corridoi ecologici, evitando la costruzione su verde privato e la cancellazione di previsioni in territorio agricolo.

Ora il Pug ha la possibilità di accelerare ulteriormente questo processo, cancellando tutte le previsioni di espansione, non convenzionate, fuori dal territorio urbanizzato, che corrispondono ad una ulteriore riduzione di circa **5 milioni di metri quadrati di aree potenzialmente urbanizzabili, pari ad ulteriori 3.800 alloggi e 50.000 metri quadrati di superficie di vendita**”.

“Il superamento di ‘diritti edificatori’ - aggiunge il vicesindaco - più o meno esplicitati, rappresenta infatti la più importante novità introdotta dalla Legge urbanistica regionale del 2017 e consentirà finalmente di alleggerire la pianificazione urbanistica dalla pesante eredità frutto di dinamiche espansive tipiche degli anni Novanta e i primi anni del 2000, non più attuali, a cui fa riferimento anche il Ta7.

Più in generale, però permettetemi una riflessione sul tema del consumo di suolo e sui processi necessari per riconvertire definitivamente il nostro modello di sviluppo, perché di questo stiamo parlando: la scelta di quale modello di sviluppo intraprendere. E' troppo semplice e nemmeno esatto attribuire quanto accaduto in passato alla scelta di un singolo, un assessore o un sindaco, o di una parte politica, ma piuttosto occorre far riferimento al modello col quale abbiamo pensato e realizzato lo sviluppo negli ultimi decenni.

La nostra città è passata dal 2001 al 2011 dal 17% di territorio urbanizzato al 20,7%: +3,7%. Nei dieci anni successivi è cresciuto di un ulteriore 0,3%.

E' un dato solo di Reggio Emilia? No.

Parma, Modena e Piacenza hanno un consumo di suolo rispettivamente del 21,6%, 25% e 24,8%. Parma ha avuto, negli ultimi dieci anni una accelerazione nel consumo di suolo pari al doppio rispetto a quella di Reggio Emilia.

E' allora un dato solo emiliano? Nemmeno.

Confrontando i dati delle città medie italiane troviamo una situazione assolutamente simile: Bolzano, Brescia, Verona, Padova, Monza, Bergamo ad esempio hanno dati sul consumo di suolo dal 26% a quasi il 50% e tassi di crescita pari al triplo rispetto al nostro. Tuttavia, di fronte a questa sbornia edilizia, non si può affermare, almeno a Reggio Emilia, che tutto ciò che è stato costruito non sia poi stato effettivamente venduto: lo **sfitto** è infatti pari a solo il 3,7% delle unità immobiliari ovvero circa 3.000 alloggi in risposta ad un trend di crescita demografica dirompente nel primo decennio del 2000 (+17% di residenti fra 2002-2011 a fronte del +1,2% dal 2011 ad oggi).

Gli strumenti urbanistici, in tutte le città medie, soprattutto in pianura padana, non hanno fatto altro che assecondare negli ultimi 40 anni un **modello di crescita economica e sociale che ha abbinato sviluppo e consumo**. Attenzione però, non è una dinamica solo dell'edilizia: è successo così infatti in tutti i settori dall'agricoltura, all'industria, fino al commercio. Il consumo di suolo, di energia, d'acqua, di pesticidi e fertilizzanti chimici, piuttosto che la produzione di rifiuti, è stato il motore e il sottoprodotto del nostro modello di sviluppo.

La sfida intrapresa dal Psc e dalle successive Varianti in riduzione approvate dal Consiglio comunale negli ultimi cinque anni, che è anche la principale sfida del Pug - sottolinea Pratissoli - è proprio questa: **la città deve essere in grado di crescere scindendo definitivamente il binomio sviluppo-consumo**.

In urbanistica questo vuol dire fare della **rigenerazione urbana non una alternativa, ma l'unica opportunità per la crescita della città ed il suo rinnovamento**.

Non possono, infatti, coesistere strategie di rigenerazione urbana e nuove previsioni di espansione nel rurale, perché la nuova costruzione in aree non urbanizzate è più conveniente e semplice: la rendita fondiaria è maggiore, i modelli costruttivi sono gli stessi consolidati nell'arco di decenni, i costi di costruzione e bonifica nettamente inferiori. Pertanto, la riduzione del consumo di suolo è al contempo condizione necessaria, e non solo conseguenza, della rigenerazione urbana.



Ufficio Stampa

Piazza Prampolini, 1 - 42121 Reggio Emilia tel. (+39) 0522 456390-456840 fax. (+39) 0522 456677
ufficio.stampa@comune.re.it

“Rispetto a questa scelta non si può essere una volta a favore della riduzione del consumo di suolo e una volta a difesa degli investimenti immobiliari fatti 30 o 20 anni fa su aree esterne al territorio urbanizzato che il nuovo Pug farà ritornare agricolo - rimarca il vicesindaco - Non si può nemmeno annunciare una richiesta di cancellazione di una previsione edilizia convenzionata sapendo che è atto illegittimo da parte di un Ente e poi non solidarizzare sui ricorsi presentati di fronte a cancellazioni di previsioni urbanistiche, in quel caso sì, non più convenzionate.

Le scelte fatte e da fare, così come gli atti conseguenti in termini di riduzione del consumo di suolo e incentivi alla rigenerazione urbana non devono essere classificate solo come scelte ambientaliste. Non è più il momento per una dialettica politica di parte sui temi del cambiamento climatico, e non sono nemmeno solo scelte per l'ambiente e il clima: esse rappresentano una responsabilità sociale, cui non dobbiamo rinunciare, ma anche una enorme opportunità per lo sviluppo economico competitivo e ad alto valore aggiunto. La sostenibilità sarà infatti l'elemento distintivo tra Paesi ed economie avanzati e Paesi ed economie agganciati a modelli di sviluppo obsoleti, basati su alti consumi, fonti fossili, bilanci economici e sociali che non considerano la variabile ambientale fra quelle strategiche.

Scegliere, attraverso la cancellazione in pochi anni di oltre 7,4 milioni di metri quadrati di aree urbanizzabili pari a 7.000 alloggi e quasi 100.000 metri quadrati di superficie di vendita, significa - conclude il vicesindaco Pratissoli - scegliere di tenere assieme l'alta capacità produttiva del nostro territorio, un contesto climatico sfavorevole comune a tutta la pianura padana, ed una sfida tanto ambiziosa quanto necessaria come quella del contrasto ai cambiamenti climatici, compiendo così una svolta definitiva nella direzione di una maggiore qualità e sostenibilità della vita, nonché creare le premesse per un ulteriore sviluppo dell'economia locale”.