



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI
E DELLA PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

**PIANO CASA - GLI ARCHITETTI SARDI ALLA IV COMMISSIONE IN REGIONE:
«NON CI RICONOSCIAMO NEL METODO, NEI CONTENUTI E NEL LINGUAGGIO DEL
DISEGNO DI LEGGE 108.
NON RINUNCIAMO A UN PROGETTO DI QUALITÀ E SVILUPPO PER LA
SARDEGNA»**

«Accogliendo l'invito della Regione a intervenire sul testo del D.L.108 in un clima di leale e proficua collaborazione tra Ordini professionali e pubblica amministrazione, la prima cosa che possiamo dire è che **non ci riconosciamo nel testo giunto in Commissione** il 26 novembre, a ridosso di un'approvazione che dovrebbe, secondo i termini di legge, avvenire entro il 31 dicembre.

Non ci riconosciamo per : Forme, modalità, tempi di coinvolgimento delle associazioni, ordini, portatori di interesse diffusi; Chiarezza del testo, che non rispetta i principi generali per la produzione normativa, orientati alla semplicità, chiarezza e proprietà della formulazione dei testi legislativi e amministrativi

In proposito il testo della Legge Regionale 23 aprile 2015 n. 8, oggetto di modifica dal presente DDL 108, in precedenza è già stata modificata dalla L.R. n° 11 del 27/06/2017, dalla L.R. n° 26 del 14/12/2017, dalla L.R. n°1 del 11/01/2019, dalla L.R. n. 8 del 21/06/2019, dalla L.R. n° 22 del 20/12/2019, dalla L.R. n° 3 del 21/02/2020, dalla L.R. n° 17 del 24/06/2020.

Nel merito del Disegno di Legge 108, la Federazione degli Ordini degli Architetti della Sardegna piuttosto che concentrarsi sui singoli articoli / sulle singole misure contenute (evidenziando elementi specifici e di dettaglio) vorrebbero invece evidenziare alcuni questioni di carattere più generale ritenute cruciali per una valutazione del provvedimento in discussione, nel quadro dei processi in atto riguardanti il governo del territorio, la riqualificazione urbana e ambientale, il recupero del PEE:

1. Il DDL reca "Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed altre disposizioni in materia di governo del territorio". Tuttavia **le disposizioni proposte appaiono più misure volte a affidare all'edilizia il ruolo di motore economico (in linea generale potrebbe essere condivisibile)** ma rispetto ad esso i **provvedimenti proposti appaiono sostanzialmente inefficaci** rispetto ai risultati attesi.

L'ipotesi che l'istituzione di **deroghe alle norme possa permettere il dispiegarsi di una quantità di singole iniziative imprenditoriali e generare sinergie**, da sola non appare efficace nella nostra isola; la funzione dei **piani e dei progetti** (non è tanto o solo quella di favorire l'interesse generale/collettivo limitando l'azione del privato), è **quella di costruire le condizioni perché le singole azioni imprenditoriali possano dispiegarsi costruendo sinergie** (capaci di amplificare gli effetti sul sistema economico, sociale, urbano, ...) . Questo provvedimento, come altri nel passato, sembrano credere che **uno sviluppo organico possa scaturire da singole iniziative sporadiche**.

ORDINE ARCHITETTI CAGLIARI_ENTE DI DIRITTO PUBBLICO_CF 80007560925

Via Olbia, 25 - 09125 Cagliari

T +39 070403205 mobile +39 3292824232

@ architetti@cagliari.archiworld.it PEC architetticagliari@pec.aruba.it

www.ordinearchitetticagliari.it



Di **questo sistema di sinergie la Regione dovrebbe essere invece il principale promotore formulando strategie complessive che tuttavia sono assenti**, la Regione da troppo tempo si ritrae da questo ruolo cruciale.

Sotto questo profilo il disegno di legge rischia di essere quindi **inefficace perché separa l'edilizia da una strategia complessiva sui principali temi**: l'**offerta turistica** (il solo ampliamento delle strutture alberghiere non riesce ad incentivare il turismo, poiché sappiamo che i tour-operator per prima cosa guardano la capacità degli aeroporti, ...), lo **spopolamento dei piccoli centri** (la costruzione di strutture ricettive nei luoghi d'interesse dell'interno rischia di spostare l'attenzione da essi, ...), del **rapporto tra centri urbani ed agro**, ... Il rischio concreto è quello di produrre cubatura senza sviluppo.

2. Sotto il **profilo più strettamente attinente il governo del territorio**, purtroppo dobbiamo evidenziare come ormai da 11 anni (dalla prima approvazione del Piano Casa) si è scelto di **privilegiare la deroga sempre più estesa e diffusa** (sia in termini di ambiti di applicazione sia in termini di intensità delle deroghe concesse) rispetto al **metodo della pianificazione**, del progetto della città e del territorio che dovrebbe coordinare gli interventi e massimizzare le ricadute e le opportunità di interesse generale nei diversi contesti di intervento;

3. Questa valutazione mette in rilievo come vi sia **più attenzione agli interessi particolari** piuttosto che agli **interessi generali della collettività**, del territorio, dell'ambiente, del paesaggio e della sicurezza, che dovrebbe permeare le politiche di governo del territorio. Si rinuncia in definitiva a volere incidere su una dimensione più "ampia", integrata, coordinata del governo del territorio.

Si rinuncia alla necessità e opportunità di **coordinare gli interventi e le "energie" che il provvedimento mobiliterà all'interno di un disegno più ampio**, un progetto capace di contemperare gli interessi in gioco, le scale del progetto, la dimensione particolare e quella generale.

4. Questo approccio orientato alla deroga, al particolare, al caso per caso, avrà come risultato di rendere sempre **meno necessaria la pianificazione comunale**, in quanto **ciò che potrà essere realizzato in deroga** (senza che il singolo intervento sia chiamato a rispondere a esigenze diverse dalle proprie, secondo un approccio autoreferenziale) è **comunque superiore rispetto a quanto può oggi mobilitare il piano urbanistico**, attraverso un complesso e faticoso processo (aperto e sottoposto ad una valutazione) per conseguire tuttavia risultati aventi ricadute più ampie e sinergiche ecc.....

In proposito ricordiamo che le norme prevalgono sulla disciplina dei piani, quindi le amministrazioni comunali che volessero concentrare gli sforzi e le energie dispiegate in ambiti e luoghi specifici della città e del territorio, non possono modificare o limitare l'applicazione delle misure derogatorie del provvedimento. Questo aspetto incide in modo significativo sulla potestà di pianificazione urbanistica e territoriale del Comune sancita dalla Costituzione.

Questo approccio vanificherà in gran parte gli sforzi fatti dalle amministrazioni che avranno sempre meno interesse ad avventurarsi in procedimenti lunghi e complessi, mentre i provvedimenti regionali dovrebbero rappresentare come sforzo necessario.

Inoltre, tale provvedimento avrà significativi effetti sulle componenti ambientali e paesaggistiche, senza che tali effetti siano minimamente valutati in termini di impatti positivi o negativi.



5. Centri di antica e prima formazione e tutela del paesaggio. **Nella medesima direzione** (di vanificare o rendere non più necessaria la pianificazione), **va l'estensione della deroga agli interventi nei Centri di antica e prima formazione anche se privi della pianificazione particolareggiata**. L'esperienza della pianificazione particolareggiata ha invece dato risultati importanti, in quanto ha aperto la possibilità di realizzare interventi anche più incisivi sul patrimonio edilizio ma all'interno di un quadro di coerenza e compatibilità chiaro, nel rispetto dei valori paesaggistici del PPR (ricordiamo che i centri di antica formazione sono beni paesaggistici di insieme tutelati ai sensi dell'art. 143 del Codice del paesaggio). Questa apertura derogatoria renderà non più necessaria la pianificazione particolareggiata.

In altre parole, **sarebbe meglio che incentivi, premialità, incrementi volumetrici, ...confluissero all'interno degli strumenti di pianificazione generale e particolareggiata, al fine di massimizzare veramente la capacità di incidere sulla riqualificazione e rigenerazione delle città**, del patrimonio edilizio, dell'ambiente e del paesaggio.

6. Anche alla **scala del singolo intervento**, il DDL rinuncia dal fornire elementi, indirizzi, orientamenti per una riqualificazione organica del patrimonio edilizio esistente, attraverso un insieme coordinato di interventi. L'unico strumento attivato è **l'incremento di volumetria, senza precisare che tale opportunità dovrebbe rappresentare l'elemento trainante di un insieme organico e integrato di interventi sul manufatto edilizio esistente**.

In proposito si evidenzia come **la riqualificazione ambientale delle aree pertinenziali degli insediamenti turistici così come l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare sono una delle opzioni facoltative** fra tante per ottenere extra bonus e non una condizione necessaria.

Inoltre si elimina "la verifica di coerenza architettonica" senza introdurre alcun criterio o procedura alternativa per indirizzare o verificare la qualità e coerenza dell'intervento di incremento volumetrico.

7. **Dopo oltre 14 anni dalla vigenza del PPR**, il DDL introduce una nuova *Disciplina degli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale*. Questa fase di adeguamento sembra una condizione ineluttabile con la quale dobbiamo rassegnarci a convivere.

Si amplia infatti la possibilità di adottare e approvare piani attuativi previsti da una pianificazione generale ormai obsoleta così come la realizzazione di interventi previsti da piani attuativi scaduti, le cui previsioni andrebbero verificate e confermate nell'ambito di un nuovo piano organico adeguato a PPR e PAI. Appare opportuno rappresentare il fatto che in molte regioni la direzione è stata quella di equiparare le previsioni private a quelle pubbliche, che notoriamente hanno validità quinquennale. Ciò comporta che se le previsioni non vengono convenzionate dai promotori entro un quinquennio le stesse devono essere confermate da un nuovo piano generale (in Sardegna stiamo invece rianimando scelte e previsioni che nella migliore delle ipotesi sono riconducibili a 20 anni fa).

8. Agro. Il DDL propone alcune modifiche alla LR n. 8/2015 riguardanti il *Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali (SIC!!)*. **L'eliminazione dei requisiti soggettivi e la forte riduzione dei requisiti oggettivi** (da 3 a 1 ettaro) comporterà una **frammentazione ulteriore dei fondi agricoli e una edificazione non correlata alle attività agricole** che determinerà una diminuzione delle potenzialità produttive ed agronomiche del territorio rurale della Sardegna con il rischio di una compromissione non reversibile della risorsa.

Inoltre verrà depauperata una risorsa non rinnovabile come il suolo



Al fine di sostenere questa scelta non viene enunciata nessuna visione circa il ruolo del territorio agricolo nel sistema economico e territoriale regionale; tale scelta appare peraltro in **contrasto con le finalità delle direttive per le zone agricole**: valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio.

Sempre in materia di territorio agricolo, il DDL consente indiscriminatamente il cambio di destinazione ad uso residenziale di qualunque fabbricato legittimamente realizzato

9. Il DDL introduce alcuni articoli dedicati alla **sicurezza, idrogeologica e legata al Covid 19**.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, il provvedimento sembra voler tutelare (all'avviso degli Ordini degli architetti) la sicurezza degli **interessi particolari** piuttosto che la sicurezza generale degli insediamenti. Infatti la norma consente il trasferimento volumi **previsti come realizzabili** (non esistenti) in aree a pericolosità idrogeologica Hi3 e Hg3 o superiori. **Messa in sicurezza di un rischio oggi inesistente**.

La norma sarebbe orientata alla *riqualificazione dei relativi contesti ed alla messa in sicurezza del territorio*. Tuttavia è opportuno precisare che la presenza di una pericolosità idrogeologica non implica necessariamente la necessità di una messa in sicurezza o di mitigazione, che dovrebbe invece riguardare le situazioni di rischio esistente (non la pericolosità)!

Quindi il trasferimento dei volumi previsti come realizzabili delle zone B (e ancora non realizzati) comporta la volontà di confermare delle previsioni, nate fra gli anni 70 e 80, che hanno a suo tempo determinato una sperequazione, avvantaggiando pochi a spese della collettività per il reperimento delle aree a standard (tutto il contrario della perequazione urbanistica). Inoltre prevede la cessione di tali aree determinando un ulteriore danno per la collettività che non potrebbe utilizzare tali cessioni per la realizzazione di servizi, in quanto a pericolosità idrogeologica (se non a seguito di onerose opere di mitigazione).

Sotto altro profilo, per garantire il distanziamento fisico si consentono incrementi volumetrici fino al 50% per le strutture alberghiere, mentre consente la possibilità effettuare i cambi di destinazione d'uso dei seminterrati, pilotis, ecc "ad uso residenziale e/o direzionale, commerciale e socio-sanitario (...)" a condizione che abbiano (...) un'altezza minima non inferiore a metri 2,40";

10. **Equilibrio fra territori costieri e territori interni**. Il DDL consente la realizzazione di insediamenti turistici localizzabili in prossimità di **fattori di attrazione**, senza necessità di rispettare il principio del PPR che prevede la contiguità con insediamenti. La proposta prevede di realizzare nuovi insediamenti prossimi a "fattori di attrazione", i cui criteri di identificazione non sono noti (un bene naturalistico, ambientale, un bene di interesse storico,???), anziché valorizzare i centri delle aree interne che avrebbero invece necessità di interventi di rivitalizzazione e rigenerazione urbana e socio economica.



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI
E DELLA PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

11. Altro tema riguarda **l'incremento dei contenziosi**. La deroga agli indici di edificabilità fondiaria ed alle distanze fra edifici, rappresenta un fattore di rischio per futuri contenziosi

Un quadro normativo certo, chiaro e stabile è condizione necessaria per lo sviluppo dell'Isola. Un testo che inanella deroghe su deroghe costruisce un quadro incerto che sarà certamente oggetto di impugnazioni e fonte di contenzioso. Non è né uno strumento utilizzabile dai tecnici, né uno strumento utile per chi deve valutare i progetti, né infine una guida sicura per i proprietari degli immobili o per le decisioni imprenditoriali. Invece, una legge urbanistica con un testo unico condiviso e già discusso a tutti i livelli di governo sarebbe uno strumento efficace sia ai fini della riqualificazione architettonica, urbana e paesaggistica che ai fini del rilancio del settore

12. Cessione dei crediti edilizi e Atterraggio volumi. La norma prevede la possibilità di vendere i crediti edilizi generati dagli incrementi volumetrici e di trasferire quelli di cui ai Programmi integrati con la possibilità di concentrare i volumi in qualunque zona urbanistica omogenea senza alcun controllo della compatibilità e coerenza con il contesto

ORDINE ARCHITETTI CAGLIARI_ENTE DI DIRITTO PUBBLICO_CF 80007560925

Via Olbia, 25 - 09125 Cagliari

T +39 070403205 mobile +39 3292824232

@ architetti@cagliari.archiworld.it PEC architetticagliari@pec.aruba.it

www.ordinearchitetticagliari.it