

ANCEBOLOGNA



Collegio Costruttori Edili
ed Imprenditori Affini



COMUNICATO STAMPA

Forte preoccupazione di ANCEBOLOGNA - Collegio Costruttori Edili sui contenuti del PSC del Comune di Bologna in corso di adozione da parte del Consiglio Comunale. Chiediamo di correggere gli evidenti errori contenuti nel PSC. Dichiarazioni del Presidente Marco Buriani.

"ANCEBOLOGNA - Collegio Costruttori Edili condivide e sostiene la necessità di perseguire in tempi brevi, ovvero entro gennaio/febbraio 2008, l'approvazione definitiva di PSC (Piano Strutturale Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) e POC (Piano Operativo Comunale), da troppo tempo in discussione, strumenti indispensabili per rilanciare il ruolo di Bologna sul piano regionale e nazionale.

Rileviamo però che sul testo del PSC approvato dalla Giunta il 12 giugno 2007 non si è sviluppata una sufficiente consultazione con le Associazioni Imprenditoriali ed, in particolare, con la nostra Associazione.

Il testo approvato dalla Giunta ed in adozione da parte del Consiglio Comunale contiene significative novità relative all'introduzione della SUL (artt. 18-19 e 22 c. 3; art. 39 c. 4 e 45 c. 2), alla definizione degli indici perequativi (art. 39 c. 3), al rapporto fra previsione degli 8.000 alloggi, come limite di dimensionamento, e gli ambiti di intervento interessati (ambiti per nuovi insediamenti, di sostituzione, da riqualificare - art. 42), al regime della salvaguardia (art. 7 cc. 1-3), alla formazione del POC ed alla mancata scadenza temporale delle previsioni in esso contenute (art. 42).

1. SUL ED INDICI PEREQUATIVI.

Le quantità massime di nuova edificazione consentita dal PSC sono espresse con il nuovo parametro della Superficie Utile Lorda (SUL); l'utilizzo della SUL (Superficie Utile Lorda) in sostituzione della SU + SA (Superficie Utile + Superficie Accessoria) penalizza la qualità edilizia, energetica ed architettonica degli interventi edilizi ed incide in modo determinante sulla valutazione in termini negativi degli indici perequativi (previsti dall'art. 39 c. 4 del PSC) che così risultano troppo bassi.

In sintesi gli indici perequativi possono essere considerati positivamente se espressi in SU + SA; **se espressi in SUL sono del tutto inadeguati a sostenere una competizione fra soggetti attuatori finalizzata alla trasformazione edilizia degli ambiti di intervento soggetti a perequazione con proposte di alta qualità sul piano energetico, ambientale e funzionale.**

Per risolvere la contraddizione si deve ampliare il dimensionamento a 1.400.000 mq. di SUL o si deve tornare all'uso dei parametri SU + SA, dove la SA non incide sul dimensionamento in quanto finalizzata a qualificare gli interventi edilizi.

Senza l'adesione a questa impostazione la perequazione urbanistica non sarà in grado di generare le risorse per affrontare le criticità ambientali ed infrastrutturali dei diversi ambiti di intervento, né tantomeno sarà in grado di assicurare soluzioni per gli interventi di edilizia sociale.

2. 8.000 ALLOGGI ED AMBITI DI INTERVENTO INTERESSATI.

Il parametro degli 8.000 alloggi individuato nell'accordo di pianificazione stipulato con la Provincia di Bologna **non può, a nostro avviso, essere applicato a contenitori edilizi esistenti soggetti a demolizione,**

presenti sia negli ambiti di sostituzione che negli ambiti da riqualificare individuati dal PSC. Si rischia, qualora non fosse condivisa questa impostazione, di non avere lo spazio operativo per definire accordi con le proprietà ed i costruttori/promotori in grado di promuovere la demolizione dell'esistente ed il rinnovo urbano di ampie aree della città.

Per considerare congruo il tetto degli 8.000 alloggi occorre, pertanto, non applicarlo, con una percentuale di riduzione da definire, ai contenitori edilizi esistenti soggetti a demolizione.

Peraltro il tetto degli 8.000 alloggi era stato definito **prima di affrontare**, in termini operativi, le aree industriali e ferroviarie dismesse, nonché le aree militari.

3. REGIME DELLA SALVAGUARDIA

E' necessario specificare che il regime di salvaguardia si applica **soltanto agli strumenti urbanistici** che riguardano le trasformazioni del territorio localizzate negli ambiti per nuovi insediamenti e di sostituzione e per eventuali varianti di strumenti attuativi per gli ambiti in trasformazione in contrasto con la specifica normativa di ambito; **la salvaguardia non deve, a nostro avviso, intervenire sugli interventi diretti sui contenitori esistenti senza cambio di destinazione d'uso conformi al PRG vigente.**

Tale scelta è essenziale per evitare la paralisi di numerose iniziative che possono svilupparsi senza danneggiare le scelte effettuate dal PSC, nell'ambito del PRG pre-vigente all'adozione del PSC.

4. FORMAZIONE DEL POC E MANCATA SCADENZA TEMPORALE DELLE SUE PREVISIONI.

A nostro avviso il POC deve promuovere la massima concorsualità dei diversi ambiti per la realizzazione degli obiettivi dal PSC e si pone come obiettivo quello di temperare la rendita di posizione e di attesa con le necessità di trasformazione e riqualificazione complessiva della città.

E' necessario specificare inoltre nel PSC che il POC può stabilire che determinate previsioni concernenti aree o immobili collocati negli ambiti di sua pertinenza cessano di avere efficacia qualora, entro il termine stabilito dal POC medesimo, comunque non inferiore a 3 anni dall'approvazione, non sia stata attivata una proposta attuativa per la realizzazione degli interventi previsti.

In assenza di tale previsione nel PSC, risulta quanto mai problematico, spesso impossibile, rimuovere, attraverso il POC, l'inerzia o la rendita di posizione e di attesa che caratterizza le proprietà fondiarie e/o immobiliari.

5. CONCLUSIONI.

E' opportuno che il PSC in corso di adozione affronti e risolva le problematiche esposte perché, senza la soluzione di questi problemi, si corre il rischio di adottare un PSC che non ha l'energia interna per attuarsi.

Ovvero, non contiene un sistema di convenienze in grado di promuovere sia l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi, sia gli obiettivi sociali, ambientali ed economici che il PSC correttamente si pone per promuovere gli insediamenti residenziali, produttivi e di servizio a Bologna.

In sintesi, **Bologna non sarà in grado di offrire opportunità qualificate di insediamento e di attrarre nuove scelte residenziali e produttive. Altri territori vinceranno la "sfida di attrazione degli insediamenti" nei confronti di Bologna ed il ciclo produttivo del settore delle costruzioni rischia la paralisi.**

Chiediamo al Sindaco Cofferati, all'Assessore Merola, alla Giunta ed al Consiglio Comunale di correggere questi evidenti errori contenuti nel PSC".

Bologna, 13 luglio 2007