



COSA SERVE DAVVERO A PORRARA E A TUTTA LA CITTÀ

A cura di Alessandro Fusacchia e Giovanni Ludovisi

Rieti, 12 gennaio 2021

1

IL CASO PORRARA: DI CHE SI TRATTA?

Nelle ultime settimane è emerso in città un dibattito importante sullo **sviluppo della vasta area di Porrara**.

Parliamo di **una grande area urbana di 48 ettari - pari quasi al centro storico di Rieti** - costituito dall'insieme di terreni, ad oggi prevalentemente agricoli e confinante con l'ex Zuccherificio, ricompresi tra via Porrara, via Micioccoli, via Nenni e via Padule.

Data la vastità e la posizione dell'area, è chiaro che il suo futuro è in grado di condizionare il futuro di tutta la città.

Su quest'area c'è una annosa questione aperta. In base all'ormai datato Piano Regolatore del 2002 (varato dall'allora Giunta di centrodestra), l'area è edificabile, e per tale motivo **i proprietari degli appezzamenti sono tenuti da quasi vent'anni al versamento dell'IMU**. Tuttavia, per costruire realmente su quei terreni, c'è bisogno che il Comune adotti un Piano Quadro che sblocchi la situazione e dia avvio all'adozione di piani attuativi, indispensabili per pianificare lo sviluppo dell'area e cominciare a costruire.

2

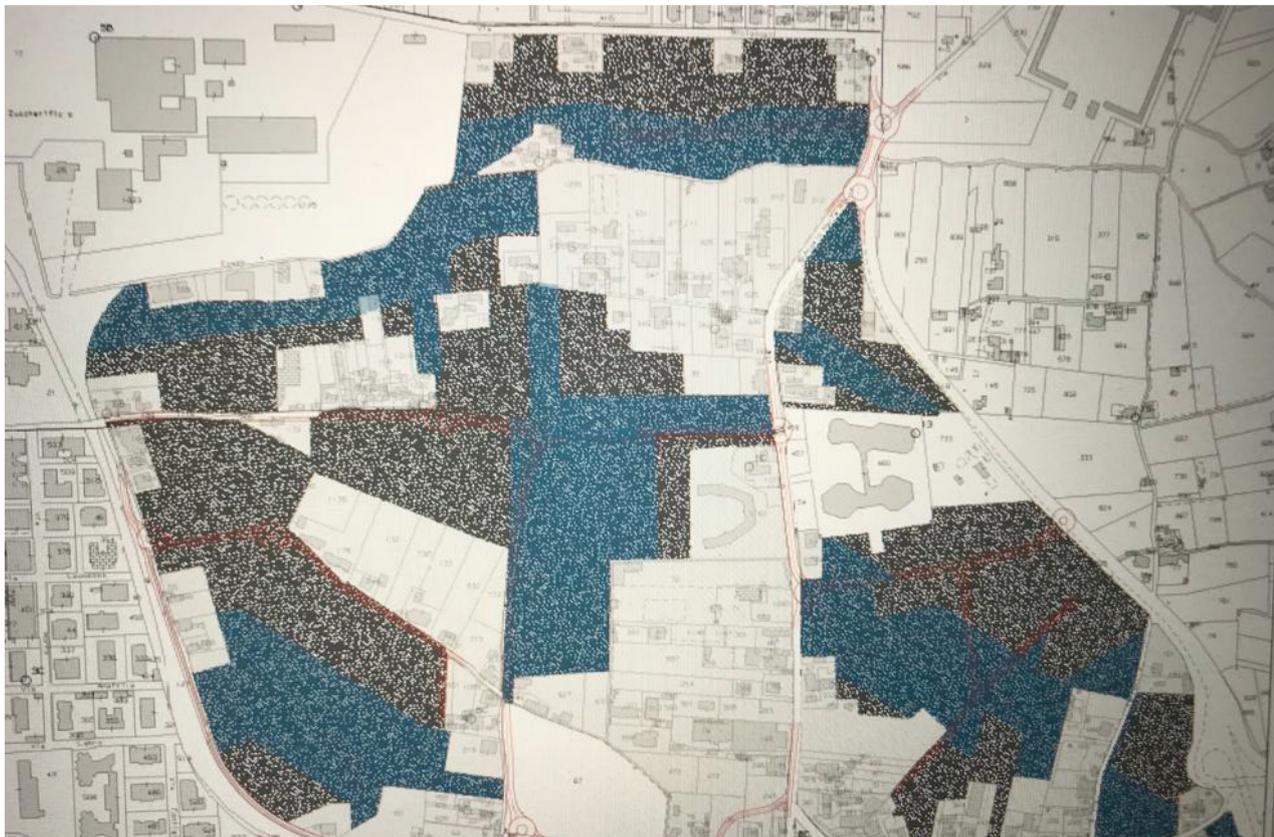
LA PROPOSTA DEL COMUNE: PERCHÉ COSÌ NON VA

Per tentare di "risolvere" la questione specifica - pensando più alle promesse fatte e al "debito" nei confronti dei proprietari dell'area, che hanno maturato un'aspettativa legittima sui propri terreni - e senza alcun ragionamento sulle prospettive di sviluppo di Porrara e di tutta la città, la giunta Cicchetti ha elaborato in quattro e quattr'otto una **proposta di Piano Quadro** da votare frettolosamente in un Consiglio comunale convocato durante le feste natalizie e poi rimandato, grazie anche all'intervento dei consiglieri di opposizione guidati da Giovanni Ludovisi. La questione si ripropone con forza però, in questi giorni e ore, essendo stata rimessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale del 14 gennaio.

Il piano proposto suddivide i 48 ettari in **9 comparti**, attribuendo così a **consorzi da costituire tra proprietari, uno per ogni comparto**, la possibilità di presentare - come proposta di privati - un piano attuativo detto "Piano di lottizzazione". Per ciascun comparto è previsto, a fronte del permesso a costruire, che il 60% della superficie totale venga restituita al Comune, che a sua volta la destinerà a spazio pubblico di vario tipo. Sul restante 40%, ciascun comparto ha diritto a costruire nuovi edifici destinabili ad uso residenziale fino solo ad un massimo del 50% (quindi l'uso commerciale potrebbe andare da un minimo del 50% ad un massimo del 100%).

Ora, **il Piano presenta diverse criticità che emergono non appena si ragiona sulle conseguenze di questa impostazione.**

Innanzitutto il piano nasce in partenza da una politica di corte vedute e completamente sganciato rispetto ad una qualsiasi riflessione sulle aree limitrofe e più in generale sulla città. Logica questa suffragata dal "lapsus" in cui **il Comune** è incorso - e che è in realtà una **mancanza grave** - nel momento in cui **stava procedendo all'approvazione del Piano senza la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, dimostrando così di non essere interessato a riflettere a monte sulle migliori modalità di valorizzazione dell'area né tantomeno alla sua contestualizzazione nel più ampio contesto urbano.



Non solo. Oltre a rappresentare un'occasione persa, **l'assenza della richiesta di VAS rappresenta un vero e proprio pericolo per i proprietari degli appezzamenti di Porrara**, che rischierebbero di ritrovarsi domani bloccati e senza la reale possibilità di costruire, anche dopo l'approvazione del Piano da parte del Consiglio comunale, perché costretti a ripercorrere nuovamente l'iter di Valutazione Ambientale Strategica in un assurdo quanto infruttuoso gioco dell'oca.

Per tutto questo, dopo aver contestato la mancanza della VAS nel corso della seduta del Consiglio comunale di fine dicembre, **Giovanni Ludovisi e gli altri consiglieri di opposizione hanno scritto per chiarimenti alla Regione Lazio.**

I problemi del Piano non risiedono chiaramente solo in questo inciampo formale, un vero e proprio raggiro a scoppio ritardato ai danni dei proprietari dell'area.

La proposta del Comune, infatti:

- **Impoverisce, invece di valorizzare, l'area di Porrara e tutta la comunità reatina.** Il piano frammenta il contesto unitario di Porrara senza seguire criteri logici di progettazione a respiro urbano; lo fa suddividendo l'area vasta in 9 comparti indipendenti e liberi di comportarsi in maniera totalmente autonoma, capaci cioè di dare luogo, oltre ad una eterogeneità delle proposte nello spazio come nel tempo, **ad una frammentazione delle terre che, una volta restituite al Comune, proprio perché frammentate perderebbero di gran lunga il loro potenziale di utilità pubblica.** Un vero peccato se si considera che se quel 60% dell'area oggi libera e di privati ma domani di pubblica proprietà, **fosse tenuto unito, si potrebbero realizzare progetti pubblici di interesse cittadino, invece che "tante grandi aiuole" non confinanti tra loro**, come accadrebbe se si procedesse con la proposta della Giunta Cicchetti.

Seppure la scelta di frazionare l'area in comparti possa essere dettata dal bisogno di creare gruppi di proprietari meno numerosi così da facilitare il processo di accordo sulla elaborazione di piani attuativi, non è corretto che questo avvenga a scapito di una visione d'insieme. Una tale deriva mostrerebbe soltanto una drammatica riduzione del ruolo dell'Amministrazione comunale costretta, in nome del pragmatismo e del "fare comunque qualcosa" improntato sulla filosofia del tana-liberitutti, ad **una sostanziale rinuncia alla progettazione di uno spazio urbano di pregio connesso al resto della città.**

- **Scarica sui proprietari degli appezzamenti di Porrara l'onere di affrontare un difficile processo di messa in comune di proposte di edificazione**, e/o una ancor più difficile, in caso di rinuncia all'impresa, alternativa di vendita delle proprietà solo potenzialmente edificabili. Anche in questo caso, per l'incapacità politica di pensare il futuro della nostra città, **l'Amministrazione comunale gioca a illudere i**

proprietari di poter valorizzare le proprie terre attraverso una corsa alla costruzione improvvisata e non governata, come se bastasse avere il diritto di tirare su quattro mura per ricavare valore da un terreno. **E i servizi pubblici per quella zona?** Le strade, l'illuminazione, le fogne, i parcheggi, il verde? Come mai il Comune non ha effettuato e corredato la proposta di Piano Quadro con una valutazione dei costi effettivi di questi interventi programmando un coerente stanziamento di risorse? Perché mai tirare su un edificio nel mezzo del deserto dovrebbe fruttare qualcosa a qualcuno?

In più, il mercato immobiliare reatino è davvero così in attesa trepidante di nuove case e nuovi spazi commerciali? Secondo Ecosistema Urbano 2020, il report annuale sulle performance ambientali dei capoluoghi italiani, stilato da Legambiente in collaborazione con Ambiente Italia e Il Sole 24 ore, i centri urbani possono essere il fulcro della ripartenza post-Covid verso un futuro sostenibile, in linea con il Piano nazionale di Ripresa e Resilienza (cosiddetto "Recovery Plan").

Ai fini della questione Porrara, il parametro del report che i nostri amministratori dovrebbero tenere a mente quando si progetta la città del futuro è quello relativo all'uso efficiente del suolo. Per Rieti il punteggio dell'indicatore sull'uso efficiente del suolo è pari solo a 3 su una scala 0-10 (dove 10 è il massimo dell'efficienza) e deriva dal confronto tra due indicatori: la crescita del consumo di suolo e la variazione della popolazione residente. Sebbene a Rieti la percentuale di suolo consumato sia pari al 7,17% (dati Istat 2019), a rendere inefficiente il parametro dell'uso del suolo è la **costante decrescita della popolazione**. Dal 2013 al 2019 la popolazione di Rieti è infatti diminuita di oltre 1100 persone.

Continuiamo a costruire case e centri commerciali in una città che si spopola o vogliamo provare a dare a Rieti uno sviluppo urbano ed economico complessivo, che sia capace anche di attrarre nuovi residenti da fuori e di conseguenza portare ad un aumento del valore dei terreni?

Non sarà finalmente venuto il momento di discutere seriamente del futuro della nostra città, di come ripensarne gli spazi, di **come trasformare Rieti in un grande progetto coerente di rigenerazione urbana che guarda ai prossimi vent'anni invece che agli ultimi venti?**

Noi pensiamo che Rieti meriti altro. Non una Giunta di amministratori da condominio, ma una nuova generazione di politici lungimiranti.

Non servono piccoli aggiustamenti che produrrebbero anche più problemi di quelli che risolverebbero. Serve essere radicali, nel senso etimologico di andare alla radice delle questioni. Nel caso specifico, crediamo che Rieti abbia bisogno di **un nuovo Piano Regolatore** orientato alla costruzione di una città sostenibile, compatta, con uno sviluppo urbano coerente, verde, contemporaneo: una città del benessere e della qualità della vita.

Occorre una nuova visione politica centrata sui bisogni reali e le ambizioni di reatine e reatini, sganciata dall'illusorio revival dei gloriosi anni '80. Dobbiamo avere il coraggio di recuperare e rigenerare l'esistente, per la progettazione di nuovi luoghi che abbiano un senso nell'economia della città, adeguati al proprio contesto urbano e coerenti con la propria vocazione.

Porrara rappresenta molto più di un'area di 48 ettari. A patto di non frammentarla in fazzoletti di terra senza logica e senza criterio, trattata con dignità politica e senso della comunità, può essere la pietra miliare di un cammino comune, l'occasione di rilanciare. Nell'interesse dei proprietari e al tempo stesso di tutti i reatini che abitano in altre aree della città.

Ad esempio attraverso una proposta urbanistica che, nel quadro di una strategia che punta a dare a Rieti un anello infrastrutturale verde capace di unire, collegare e ricucire la città esistente, destini le aree del comparto libere alla costruzione proprio di un segmento dell'anello verde. **Un corridoio di verde operoso e attrezzato**, un parco moderno a cui agganciare servizi e iniziative coordinate pubblico-private; un'arteria di nuova linfa di benessere e di qualità della vita, come pure di nuova impresa, ove collocare percorsi ciclo pedonali, attrezzature per lo sport inteso come attività diffusa e quotidiana di salute, nuove tecnologie, laboratori di creativi e imprenditori culturali; una infrastruttura che funzioni da moltiplicatore di iniziative, di crescita economica, di sviluppo sostenibile. Una proposta da elaborare insieme in un processo collettivo di reale partecipazione pubblica, puntuale, seria, breve e determinata.

Ecco perché su Porrara ci giochiamo il futuro della nostra città. Ecco perché su Porrara la questione non è amministrativa, ma politica. Ecco perché dobbiamo mobilitarci per pretendere che il Comune ci dica che futuro immagina per quell'area, che risorse ha intenzione di mettere a disposizione per assicurarne uno sviluppo vero o dove intenda recuperarle, così come pensa di coinvolgere i cittadini nel processo decisionale che interessa in maniera così profonda la nostra città.

COSA SERVE DAVVERO A PORRARA E A TUTTA LA CITTÀ

Per entrare in contatto con noi:

Alessandro Fusacchia – fusacchia_a@camera.it

Giovanni Ludovisi – giovanni.ludovisi@comune.rieti.it

Progetto grafico a cura di Mario Febroni