

Undicesimo punto all'O.d.G.

“Variante al PRG ai sensi dell'Art. 10 della LR 18/83 nel testo in vigore per la rideterminazione urbanistica delle aree definite zone bianche. Approvazione”

PRESIDENTE:

Prego Assessore.

ASS. CAMPLI:

Buongiorno. Oggi c'è questa Delibera che viene a chiudere un iter amministrativo complesso, in quanto salda con un percorso deliberativo che si è articolato mediante altre tre precedenti Delibere, per ragioni sistematiche magari sarà un attimo noioso ma ritengo opportuno ridelineare l'intero iter anche a beneficio di quelli che magari negli scorsi anni non sedevano in questa assise civica, pur rimarcando l'esigenza e buttando il focus sulla circostanza che oggi comunque non è in discussione l'intero iter amministrativo ma solamente questa Delibera di approvazione.

Il problema viene da lontano, il PRG vigente è stato adottato nell'81 e ha individuato una serie di aree a standard, come credo tutti sappiate poi è stato approvato definitivamente nel '98.

Una serie di aree erano state vincolate e finalizzate all'esproprio, quindi vincolo che andava a scadere nei successivi 5 anni.

Gli espropri non sono stati effettuati e di conseguenza anche le opere previste non sono state realizzate.

Su questo tema si sono già cimentate in passato 2 diverse e distinte Amministrazioni anche di colore politico, ma non sono riuscite comunque a dare una soluzione e una risposta alle giuste istanze dei cittadini che si son visti per un tempo lunghissimo comprimere il loro diritto, una delle estrinsecazioni del diritto di proprietà che è quella che è l'aspettativa alla edificazione.

L'Amministrazione Luciani non questa ma la precedente ha dato l'inizio alla risoluzione di questa problematica con la prima Delibera di adozione che è della fine del 2012 con l'introduzione dell'Art. 14 bis nelle NTA.

L'articolo prevede la possibilità per il privato proprietario di quella che viene definita “area bianca” in quanto si è trovato a non avere alcun contenuto normativo dal punto di vista urbanistico la possibilità di cedere il 65% dell'area in favore del Comune avendo un diritto di (parola non chiara) pari a 0,25 mq per mq di superficie.

Nel caso in cui il vincolo era propinato a parcheggio è stato introdotto un elemento di premialità, infatti l'indice sale allo 0,30 in quanto è previsto che l'area che viene ceduta sempre pari al 65% del totale venga consegnata al Comune infrastrutturata a parcheggio.

Altra soluzione possibile a queste due è quella di cedere completamente le aree interessate al Comune con la possibilità di edificare uno su uno dislocando la cubatura pur dovendo aver l'onere di trovare un'area urbanistica di atterraggio.

Le destinazioni sono le più disparate quindi non è necessariamente destinato a residenziale ma l'Art. 14 bis prevede anche attività ricettive e studi professionali, uffici privati, attività di commercio e paracommercio, deposito di magazzini ed altro.

Successivamente alla fase di adozione di questa norma tecnica si è aperta la procedura che prevede un ciclo di osservazioni da parte dei cittadini interessati, vi è stata la Delibera di Consiglio che ha dato risposta a queste osservazioni e successivamente si è aperta la fase della Conferenza dei Servizi con i soggetti interessati.

Ora questa fase si è conclusa e la Delibera che oggi viene proposta è quella di conclusione di questo

iter con la definitiva approvazione.

Da rimarcare è che questa procedura è necessitata ed è anche a carattere d'urgenza in virtù del tempo che è trascorso, in virtù della compressione del diritto che è sancito dal punto di vista anche dalla Costituzione del diritto di proprietà che può subire limitazioni e compressioni per la pubblica utilità e con diritto del privato a ricevere l'indennizzo.

Vi sono state anche, visto il notevole decorso del tempo da quando i vincoli sono scaduti, ricorsi davanti all'Autorità Amministrativa al TAR di Pescara da parte di due proprietari che hanno ottenuto come esito finale l'indicazione al Comune stringente a provvedere in quanto il potere di provvedere può essere rimesso solamente al Comune nel merito, ma comunque con una sanzione per il ritardo in un caso di 500 euro mensili nell'altro di 100 euro mensili.

Fortunatamente questi due proprietari non sono stati seguiti dagli altri altrimenti ci avrebbe esposto a ben più onerose evidenze.

Uno dei due ricorsi per completezza quello che poi si è concluso con la sanzione di 500 euro il ricorrente lamentava un danno pari a 4.000.000 di euro, nel merito è stato respinto in quanto il proprietario riteneva che non avendo la zona bianca più alcun contenuto doveva darsi, in assenza di un provvedimento dell'Ente, l'indice dei terreni circostanti, nel caso specifico si indicava un indice di 2,7 che è un indice decisamente elevato e da qui derivava o il suo diritto a costruire con questo indice o comunque il risarcimento del danno che viene quantificato su questo indice e trasformato in una somma liquidabile in 4.000.000 di euro.

Il TAR ha chiaramente indicato che non è possibile dare contenuto per aderenza alle zone bianche ma occorre un provvedimento specifico amministrativo, che nel merito il Comune non è vincolato a dare l'indice dei terreni circostanti ma può dare l'indice che ritiene più adeguato e più opportuno ma quello che ha sottolineato è che comunque un provvedimento di normazione di queste aree andava assolutamente fatto e da lì la sanzione che vi ho prima descritto.

PRESIDENTE:

Grazie Assessore. Prego Consigliere Di Renzo.

DI RENZO:

Grazie Presidente. Cercherò di essere non troppo prolisso vista l'enorme mole di Delibere, infatti Presidente approfitto per segnalarle questo aspetto, diventa improponibile per noi Consiglieri Comunali fare un Consiglio con 26 punti all'O.d.G. di cui una buona metà argomenti di un certo spessore tra Regolamenti e Delibere urbanistiche.

Sarebbe auspicabile riuscire a frazionare i Consigli Comunali anche perché da giugno non ne abbiamo fatto uno, quindi è un invito che le faccio Presidente conoscendo la sua disponibilità sono certo ne farà l'uso migliore.

Io su questa Delibera delle zone bianche diciamo che ho una certa contezza e mi rivolgo ai colleghi Consiglieri che dovranno votarla in particolare, perché già il procedimento che è stato descritto dall'Assessore è stato portato in Consiglio, vagliato e più volte sono emerse una serie di criticità all'interno di questo iter procedimentale che mettevano in dubbio la bontà della finalità a cui la Delibera pendeva.

In particolare c'era stato un passaggio la volta scorsa dove gli indici improvvisamente venivano quasi triplicati per un refuso, cioè uno sbaglia praticamente invece che tre mette uno e poi invece uno si rimette tre, però si parla di mc di cemento quindi sarebbe un refuso da evitare possibilmente. Poi c'era un errore sul termine dato per le osservazioni sui giorni anche lì era un refuso.

Ma la cosa che si era segnalata e che io torno qui a sottolineare ancora una volta perché questa volta non è stata soltanto un'indicazione del solito Consigliere Di Renzo che è un rompiscatole, che è uno che non capisce niente, che fa demagogia mi fa piacere che i Consiglieri Comunali siano quasi tutti assenti perché si vede che questo argomento lo hanno studiato così bene da potersi confrontare in maniera serena, senza ascoltare gli altri che parlano.

Quindi quando rientreranno magari ci sapranno dire loro tecnicamente nel merito che cosa dicono su alcuni aspetti che io sto sollevando.

Il primo l'ho detto in Commissione all'Assessore Campli che è di recente nomina e ho fatto notare come la Delibera fosse incompleta, perché taceva al suo interno ogni riferimento possibile a quei pareri che la norma prevede per le varianti al PR e che sono state inserite in un dischetto informale dato ai Consiglieri Comunali a margine delle sedute delle Commissioni.

Io sono anni che vado dicendo che nelle Delibere devono esserci messi tutti gli atti possibili ed immaginabili soprattutto quelli come i pareri di Enti terzi che ci dicono quello che loro credono e pensano rispetto ad un procedimento di Delibera.

Allora queste due documentazioni che non sono richiamate in Delibera ma che sono in questo cd informale, una è della Provincia di Chieti e l'altra dell'ARTA, entrambe pongono degli interrogativi, la Provincia dice sostanzialmente che non si capisce quale siano esattamente queste zone bianche soggette a possibile edificazione, lamenta una tavola allegata che non è in grado di fornire queste spiegazioni, osservazione tra l'altro fatta da noi anche l'anno scorso quando fu discussa la seconda fase della procedura.

Ma fin quando lo dico io va bene perché io sono quello che rompe le scatole a prescindere, si alza la mattina e rompe le scatole quindi sono poco attendibile, ma se lo dice la Provincia di Chieti che è un organo terzo e ci dice "guardate che qui non si capisce dove volete andare a parare" vogliamo un attimino porre l'attenzione su questo aspetto?

La Provincia va oltre e dice che sarebbe stato auspicabile calare questa variante all'interno di un progetto un po' più ampio, perché comunque riguardano 134.000 mq di territorio, comunque riguardano possibili insediamenti abitativi che andrebbero a aggravare anche in maniera negativa sul tessuto urbanistico della città e questo lo dice l'ARTA perché l'ARTA quando viene interpellata dice chiaramente questo aspetto "avete valutato le ripercussioni di matrice ambientale per quanto riguarda i depuratori, per quanto riguarda l'inquinamento sonoro, per quanto riguarda la qualità dell'area?", insomma una serie di aspetti che l'Agenzia Regionale per la tutela dell'ambiente pone all'attenzione, però ovviamente questi sono poi... come i pareri della Provincia di Chieti sono completamente caduti nel vuoto.

Quindi io oggi mi sento di risollevarle queste perplessità e soprattutto mi chiedo dove sia l'inversione della francavillizzazione richiamata prima quando andiamo ad approvare una Delibera di normazione delle zone bianche che consente una potenziale edificazione così massiva e soprattutto così poco individuabile.

Non credo che sia una cosa ben fatta, poi ognuno si prende le proprie responsabilità a differenza di prima qua ci sono delle responsabilità giuridiche da parte dei Consiglieri Comunali perché questa Delibera potrebbe essere impugnata davanti al TAR, potrebbero esserci altri tipi di strascichi giudiziari.

Ritengo che la soluzione ottimale nonostante vi siano quelle utenze richiamate dall'Assessore Campli che ci condannano ad un risarcimento periodico, la cosa migliore sarebbe farsi carico degli errori commessi in questo iter procedurale e dire "c'è qualcosa da rivedere, ce lo dicono in tanti sediamoci a tavolino, cerchiamo di rivedere questa procedura, questa variante in modo tale da dare

alla città le risposte che questa effettivamente insegue”.

E' chiaro che questo potrebbe comportare il proseguo delle sanzioni che prima sono state richiamate, già immagino qualcuno che dirà “ecco Di Renzo vuole che il Comune continui a pagare 500 euro al mese, 1000 euro al mese dalle tasche dei cittadini e quant'altro”, siamo d'accordo ma siamo attenti a che la topa che noi vogliamo mettere non sia addirittura peggiore e più deleteria della buca che dovrebbe andare a ricoprire.

Ed è questo il rischio che oggi noi stiamo correndo con l'approvazione di questa Delibera.

Io non mi dilungo oltremodo sperando che, lo dico anche in risposta a quello che ha detto prima il collega Sarchese per quanto riguardava i toni che possono essere a volte..., mi sembra che il mio intervento sia stato molto pacato, tecnicamente ho sollevato delle questioni, se qualcuno mi vuole dare delle risposte tecniche che non siano però “la Provincia di Chieti ha sempre bocciato tutto e quindi boccia anche questo” perché signori non offendiamo le intelligenze altrui.

Se dobbiamo parlare tecnicamente di questa variante ci sono delle cose tecniche da dire in contestazione all'ARTA alla Provincia di Chieti sugli indici triplicati, sui refusi io sono qui ad ascoltare altrimenti evitiamo poi di andare su con i toni perché da parte mia non c'è questa volontà, io sono qui lo ribadisco per volontariato, mi piace confrontarmi con i colleghi Consiglieri ai quali ho posto degli elementi di riflessioni, degli spunti che spero vorrete comunque prendere in considerazione. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere Di Renzo. Prego Consigliere Di Palma.

DI PALMA:

Grazie Presidente. Buongiorno a tutti. Io vorrei rispondere all'amico Consigliere Stefano Di Renzo per dire che io sono stato qua presente, ho ascoltato molto attentamente quello che lui ha riferito sull'argomento.

Chiaramente non sono un tecnico quindi non posso entrare nella parte tecnica della questione dell'argomento, però posso dire che - come ha detto prima il Consigliere e collega che adesso non c'è più D'Amario che è andato via - che nel momento in cui si è eletti l'Amministrazione, quindi i Consiglieri devono prendere delle decisioni importanti per la città.

Non è possibile rimandare una questione relativa alle zone bianche per il semplice fatto che, come ha anche spiegato l'Assessore Campi, è una Delibera che viene da molto lontano, di cui stiamo parlando da più di 4 anni, è una Delibera che è stata sviscerata in tutte le sue parti e quindi ci porta oggi ad adottare questa Delibera dopo tutto il percorso amministrativo che ha avuto.

Chiaramente questo dà molta forza a questa Amministrazione nel portare avanti questo discorso perché dimostra ancora una volta che questa Amministrazione tratta con molta serietà, caparbità ed equità tutti gli argomenti che vengono posti, argomenti che sono da tempo rimasti irrisolti nella città.

Le precedenti Amministrazioni non hanno mai voluto affrontare quindi noi ci troviamo oggi ad adottare.

Devo dire che sono anche soddisfatto del lavoro che si è fatto in questi anni su questa Delibera delle zone bianche, ma semplicemente per il fatto che abbiamo risolto un annoso problema che gravava sulla città da tanti anni, semplicemente determinando e concedendo su tutte le aree ridenominate “zone bianche” dando una percentuale di standard da destinare a parcheggi e viabilità notevolmente superiori rispetto agli indici di edificabilità.

Quindi io tutto questo disastro di cemento che intravede il Consigliere Di Renzo non lo vedo in questi termini, anzi la vedo al contrario e questa è proprio una dimostrazione di ciò che questa Amministrazione vuole fare per il futuro della città.

Vorrei anche assicurare il Consigliere Di Renzo, quindi l'amico Stefano se mi è concesso, che questa Amministrazione sta facendo qualcosa di più rispetto a questo nel senso che già da qualche tempo abbiamo iniziato a porci davanti un tavolo per parlare di una rivisitazione del PR.

Questo è un mio cavallo di battaglia che già sto proponendo all'Amministrazione da diversi anni, però adesso siamo nel tempo maturo per il quale questo importante argomento venga discusso.

Chiaramente questa rivisitazione del PR sicuramente dovrà tenere in considerazione, dovrà partire da quello studio urbanistico che fu effettuato nel 2012 dalla Università di Architettura di Pescara diretta dal Prof. Mascarucci, dovrà tenere in ampia considerazione, dovrà portare all'esaltazione le economie trainanti del nostro territorio quindi turismo e l'agricoltura, sarà l'occasione e il modo per creare e sviluppare le nuove identità di sviluppo della nostra città per una città che sia sempre più sostenibile e importante per i cittadini di Francavilla. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere. Prego Sindaco.

SINDACO:

Apprezzo molto l'intervento del Consigliere Di Palma. Volevo fare l'intervento per dire questo al Consigliere Di Renzo, purtroppo succede una cosa, succede che si rischia di perdere di credibilità e questo a me dispiace, non lo dico in tono polemico, dispiace perché poi andrà a finire che una volta che farà un'osservazione il Consigliere Di Renzo magari in merito ad un approfondimento rischiamo di non credergli, di non starlo a sentire.

Perché si rischia di perdere di credibilità? Perché non è possibile che in 6 anni, non lo reputo possibile, questa Amministrazione abbia fatto tutto male in urbanistica.

Io sono pronto a riprendere tutte le sbobinate di tutti gli interventi Consigliere Di Renzo ogni volta che si è parlato di urbanistica lo farò, non è possibile caro Stefano che ogni santa volta che si è trattato di un tema di urbanistica dai cambi di destinazione d'uso, a Mencarelli, alle aree bianche poi alla fine la conclusione sia alla fine di un iter complesso, studiato, approfondito, discusso, la conclusione alla fine sia prendiamoci più tempo perché qua in questa procedura c'è qualcosa che non va.

Si rischia di non essere più minimamente creduti perché tentare di far passare, come ho letto sui giornali, questa Amministrazione per una Amministrazione di cementificatori quando dato concreto, impossibile da sconfessare questa Amministrazione fino ad oggi non ha consentito di coprire un solo cm² di verde in più nella città, questo è un fatto non è un'affermazione, non è una mia invenzione, è un fatto, chi sostiene il contrario di un fatto deve non con argomenti, con dialettica, deve dimostrare il contrario di quel fatto.

Questa Amministrazione, lo ribadisco, nei primi 5 anni non ha consentito la copertura di 1 cm² di verde in più, ciò che è stato costruito è stato costruito in base a norme del PRG vigente, ciò che questa Amministrazione ha consentito come variante è la riqualificazione di aree già esistenti.

Quindi sono fatti, quando si prova a sconfessare i fatti non basta arroccarsi su pareri, procedure "state attenti perché la Procura potrebbe intervenire", ce l'abbiamo... (Intervento f.m.) nel tuo intervento c'è stato un passaggio nel quale hai... (Intervento f.m.) non hai parlato di Procura ma hai parlato di autorità giudiziaria, hai parlato di giudizi al TAR, hai parlato comunque non di Procura

espressamente ma quali sono i giudici che intervengono? Perdonami.

(Intervento f.m.) siamo soggetti al TAR, va bene se la Delibera è fallace qualcuno farà ricorso al TAR e vedremo come andrà, fino ad ora questa Amministrazione ha un altro vanto che l'80% se non il 90% dei ricorsi al TAR li ha vinti tutti, anche quelli sui cambi di destinazione d'uso che pure ce ne sono stati diversi, sono state archiviate anche le procedure per Mencarelli dove si è interessata la Procura, ha mandato gli esperti, ha visto le carte e alla fine ha archiviato tutto perché era fatto tutto come sempre con il massimo approfondimento possibile.

Io questo lo dico, il mio intervento era necessario per quelle persone che sono qui oggi sedute e che si approcciano e fanno per la prima volta la loro vita al Consiglio Comunale, perché quelli che c'erano già ci sono già passati quindi sanno benissimo di che cosa sto parlando, ti conoscono, mi conoscono, ci conoscono però magari posso pensare che ad un Consigliere Comunale nuovo possa in qualche modo sorgere un minimo di timore rispetto ad un intervento del genere.

Qua siamo proprio completamente fuori strada, questa Delibera è una vittoria, un ulteriore successo di questa Amministrazione perché? Perché impedisce a chi voleva fare attività speculativa ulteriore sulle zone bianche concedendogli un indice molto limitato, chi voleva il 2,7, chi voleva indice 3 oggi avrà massimo, nella massima espressione lo 0,90.

Non solo, ma questa Delibera è un successo perché se funziona renderà finalmente effettivi degli standard, reali, concreti degli standard cioè parcheggi, zone che vanno a beneficio del pubblico che esistono sì sulla carta dal 1981, esistono sulla carta ma solo sulla carta e di questo mi meraviglia che nessuno spenda su questo argomento la parola... Consigliere Di Renzo tu che sei tanto attento a queste dinamiche e che sai e hai studiato che cos'è uno standard mi sai dire perché non ti ho mai sentito alzare la voce contro delle zone che dovrebbero essere reali, concrete, esistenti e che invece oggi sono prati verdi, mentre chi ha studiato il PRG ci ha pensato lì parcheggi, servizi, scuole, tutto ciò che può essere uno standard... (Intervento f.m.) standard inattuati, si chiama così va detto così.

Questa Delibera è un enorme successo.

Concludo con una battuta, ovviamente non faccio nomi perché sarebbe oltremodo antipatico, però uno scambio di battute in corridoio perché vi voglio far partecipi di questa cosa, lo voglio fare in Consiglio Comunale in diretta streaming, uno scambio di battute da corridoio una persona che ha una di queste aree e che in passato ha provato più volte giustamente perché ognuno fa il suo interesse, il privato fa l'interesse del privato ci mancherebbe pure, mica è una cosa anomala? Il pubblico deve fare gli interessi di tutti.

Un privato che ha provato più volte a tentare la strada per tentare una azione imprenditoriale, quindi speculativa giustamente su un terreno mi ha fatto la battuta dicendo "finalmente dopo 4 anni addirittura hai fatto arrendere anche me", ha fatto questa battuta per dire "mo mi sono rassegnato a questa cosa, mo la faccio così come è giusto che sia" rinunciando ad una buona fetta di guadagno privato ecc.

Quindi di fronte ad una Delibera del genere bisognerebbe fare un applauso ad una Amministrazione così e invece leggiamo sui giornali che siamo diventati cementificatori e non si sa che cosa stiamo facendo, dopo 4 anni tu dici "perché non ci sediamo intorno ad un tavolo?" ma perché pensi che in 4 anni ci siamo stati a girare i pollici?

Pensi che l'Assessore Campi non si sia seduto con gli uffici, pensi che questo argomento non sia stato trattato in Maggioranza, pensi che non abbiamo visto il parere negativo della Provincia?

Soltanto che poi va visto tutto, tu parli del parere negativo della Provincia, le controdeduzioni dell'ufficio neanche le citi! Qui mi viene qualche sospetto perché uno vede un parere negativo e dice "fammi vedere che è successo", parere negativo della Provincia gli uffici controdeducono,

neanche una minima citazione delle controdeduzioni, solo l'aspetto negativo. Ma hai perso di credibilità mi dispiace dirtelo, veramente non sei credibile.

PRESIDENTE:

Prego Consigliere Sarchese.

SARCHESE:

Presidente io volevo premettere che sull'argomento chiaramente avrei bisogno di maggior approfondimento perché questa Delibera è arrivata una settimana fa sul tavolo a noi Consiglieri, compreso il cd per cui voi capite bene che qui c'è gente che ne ha discusso per anni e io personalmente mi ritrovo adesso con questa Delibera che tratta un argomento di urbanistica piuttosto delicato a dover affrontare l'argomento diciamo avendolo sviscerato poco.

Fatte queste premesse voglio dire che mi trovo di fronte ad un dilemma, nel senso che effettivamente ci sono due sentenze del TAR che chiaramente sono pronunciamenti giurisdizionali per cui chiaramente su queste cose bisogna anche riflettere.

Poi mi trovo di fronte a due pareri negativi, uno di questi è della Provincia, oltre che dell'ARTA in materia ambientale.

Ci sono le controdeduzioni come giustamente diceva il Sindaco, noi in Commissione abbiamo parlato con il Dirigente Olivieri il quale ha fatto delle osservazioni, allora mi chiedo da garantista perché non chiediamo alla luce delle controdeduzioni dell'ufficio un parere della Provincia, una rettifica della Provincia proprio per avere il quadro chiaro perché il Dirigente Olivieri diceva che c'è stato un errore di valutazione, non hanno guardato la documentazione, non hanno approfondito.

Perché non perdere qualche giorno in più per avere la conferma di ciò che dovrebbe essere, secondo quello che ci dite voi adesso, dovrebbe essere una procedura corretta?

Non entro nel merito degli indici di edificabilità seppur effettivamente da quello che ho potuto capire io sono indici a ribasso, nel senso che sono indici non così alti.

Ma prima di esprimermi positivamente o negativamente io vorrei avere più chiara la situazione, vorrei che gli uffici si pronunciassero.

Un'altra cosa volevo chiedere all'Assessore, voglio capire queste zone bianche sono tutte le zone bianche di Francavilla al Mare o ce ne sono altre ?

Perché da quello che mi risulta queste sono solo zone che riguardano la dorsale della Statale, ma ce ne sono altre che dovranno essere normate? Voglio capire questo.

PRESIDENTE:

(Intervento f.m.) Stefano c'è prima l'Assessore e poi tu... (Intervento f.m.) guarda che non lo decido io, non sono io che do la sequenza... (Intervento f.m.)

ASS. CAMPLI:

Per rispondere ad entrambi, spero di non essere troppo noioso.

Per quanto riguarda la contestazione, l'eccezione sul non aver dato risalto anche nel corpo della Delibera all'esistenza del parere critico della Provincia, pag. 4 2° capoverso della Delibera, ripeto, chiedo scusa se sarò noioso ma è il ruolo.

Si dà atto che visti i verbali n. 1 e n. 2... (Continua lettura) è chiaramente un'integrazione del corpus della Delibera attraverso un richiamo di altro atto pubblico, atto pubblico che è stato messo a disposizione di tutti i Consiglieri.

Nel verificare cosa dice questo verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi vi si dà ampiamente atto che con nota prot. 4722 la Provincia di Chieti... (Continua lettura)

Quindi il richiamo all'esistenza di un parere così come il richiamo all'esistenza delle controdeduzioni a quel parere nel corpo della Delibera sono rinvenibili, seppur per relationem, ma è una procedura del tutto usuale e legale, come i colleghi avvocati sanno oltre che i colleghi Consiglieri.

In più c'è la conclusione perché a queste note, così come quella dell'ARTA, a queste controdeduzioni gli enti interessati e sollecitati nulla hanno più eccepito, quindi è ipotizzabile che si sia maturato un silenzio-assenso ai sensi della 241 del '90 quindi non si è celato tutto.

Stessa procedura non ve la sto qui a delineare nel dettaglio, è per la verifica della VAS quindi per il rilievo che faceva l'ARTA, ARTA che non dà parere negativo ma sollecita l'esigenza di valutare se sottoporre a VAS la procedura, quindi non è un parere negativo ma è una sollecitazione, anche all'ARTA è stato controdedotto.

Lì l'istruttoria è stata addirittura molto più puntuale, si è fatto ricorso alla consulenza di un esperto, ci sono state le controdeduzioni del responsabile del servizio e infine la determina del Dirigente Olivieri di questa estate che, dando atto di tutto questo iter, afferma che questo tipo di procedura non è assoggettabile a VAS.

Questo per quanto riguarda gli aspetti procedurali, se volete posso anche entrare nel merito ma è tutto nelle carte, non posso che farvi un riassunto breve di quello che trovate negli atti.

Sostanzialmente nella VAS per quanto riguarda il discorso dell'assoggettabilità a VAS si è indicato che comunque il territorio non verrà soggetto a particolari stress, al limite è solo nella fase edificatoria ma lì ci sono leggi statali che prevedono la tutela ambientale per quanto riguarda i rumori, le polveri, i materiali di scarto e il loro conferimento in discarica.

Per quanto invece riguarda l'impatto sul territorio nel momento in cui quanto previsto nella Delibera debba trovare attuazione solo alcuni passaggi e alcune considerazioni.

Si tratta di riqualificazione di spazi urbani, e questo è importante, perché tutto è contenuto nella perimetrazione urbana abbandonati, neanche destinati a verde, cioè terreni incolti abbandonati a se stessi per i quali spesso si ricevono le lamentele dei vicini che pretendono dal Comune un ordine di pulizia degli stessi per il decoro e la sicurezza urbana.

Si tratta comunque di nuova edificazione che dovrà rispettare nuovi standard e quindi anche in questo ci sarà una riqualificazione e ci saranno immobili ad alta prestazione energetica, acustica ed è tema di questi giorni purtroppo ad alta qualità e resistenza sismica che tra l'altro faranno da (parola non chiara) per il patrimonio immobiliare esistente, magari daranno un impulso ai proprietari del patrimonio immobiliare esistente a riqualificare anche il loro in quanto con patrimonio immobiliare nuovo, con queste qualità, il loro patrimonio necessariamente andrà a svalutarsi, quindi se vorranno dargli ancora un elevato valore di mercato dovranno essere per forza trainati verso la riqualificazione energetica, sismica e acustica.

Si tratta fra l'altro di zone già urbanizzate, si tratta della perimetrazione urbana dove è presente la raccolta differenziata, dove ci sono le infrastrutture primarie per quanto riguarda le urbanizzazioni quindi strade, illuminazione, allacci alla rete fognaria e la rete di approvvigionamento e tra l'altro, come mi chiedeva il Consigliere Sarchese, non si realizza tutta su un'unica area ben individuata ma è dislocata grossomodo su tutto il territorio cittadino, quindi non ci sarà un impatto... (Intervento f.m.) prevalentemente sulla dorsale statale, queste sono quelle che sono andate in scadenza e quindi sono diventate zone bianche.

Quelle che lo diventeranno il problema verrà affrontato man mano che il problema ci si presenterà,

delineando questa soluzione è possibile immaginare che la soluzione sarà come quella che forse il Consiglio oggi deciderà di prendere.

Vi do qualche altro dato sempre sull'impatto che può avere questa variante, riguarda lo 0,7% del territorio, questa è stata anche una delle motivazioni di risposta sia all'ARTA che alla Provincia.

Se vogliamo dare un altro dato dal punto di vista volumetrico nel caso in cui i privati scelgano la prima soluzione, quella della cessione delle aree, dove tutto può essere realizzato perché poi c'è la parte giuridica che ti consente di fare ma poi c'è la parte sociale ed economica, quindi bisogna vedere chi e quanti e in che tempi realizzeranno quel che si vuole realizzare.

Su questo apro una parentesi perché noi diamo un indice di cubatura, poi questa cubatura va dislocata sul singolo terreno ed è dislocata sul 35% che rimane di proprietà del privato, poi ci sono le altre regole ovvero le distanze dai confini, le altezze massime previste di zona, i diritti di terzi quindi non è detto che tutta questa cubatura che è sulla carta poi troverà concreta allocazione per i singoli immobili.

Altro dato che volevo dare quindi nella prima opzione avremo un incremento massimo dell'1,5% della cubatura già esistente sul territorio di Francavilla, che è pari a quasi 5.500.000 di mc, nel caso in cui tutti decidessero per il trasporto della cubatura l'atterraggio in altre zone, fermo restando che vanno individuate comunque le zone di atterraggio, l'aumento sarebbe del 2,5% quindi questo dà il senso e la portata dell'impatto che questa variante può avere sul territorio.

Se tutti dovessero trasformarlo in residenziale perché io in premessa vi ho accennato che la destinazione urbanistica tutti si pensa subito a residenziale, ma è aperta ad ogni ipotesi, non vi escludo di aver sentito chi in realtà vuole realizzare anche attività commerciali quindi non per forza residenziali, che daranno un impulso e nuove attività imprenditoriali su Francavilla.

Ma se tutti volessero realizzare la cubatura in residenziale si è calcolato che avremmo un incremento demografico pari a 1.350 nuovi abitanti che con il tasso di crescita degli ultimi 10 anni che è del 7,70% avremmo questo aumento in 12 anni, questo non tanto per annoiarvi con i dati ma per darvi il senso dell'impatto sociale ed ecologico che questa variante potrebbe dare al territorio di Francavilla.

Per quanto riguarda le osservazioni della Provincia se posso entrare velocemente nel merito, la premessa è certamente condivisibile ma è contraddittoria con se stessa, ci dice "avete necessità ed urgenza di provvedere, però sarebbe bene che lo facciate attraverso una variante generale al PRG", cioè rifate il PRG.

Io nell'esordio del mio intervento vi ho ricordato che il PR è stato adottato nell'81 e prima dell'adozione c'è stato un periodo più o meno lungo di studio di istruttoria, poi è stato definitivamente approvato nel '98 e oggi stiamo discutendo di questo PR, come accennava il Consigliere Di Palma, perché comunque è ormai desueto, ormai è superato e questo è chiaro perché se si programma lo sviluppo della città negli anni '80 non avendo la palla di vetro, non avendo arti divinatorie è chiaro che si può anche non avere riscontro che si desiderava, d'altra parte è cambiata Francavilla ma è cambiato il paese, è cambiato il mondo.

È chiaro che quindi anche il tessuto urbanistico debba cambiare perché il tessuto urbanistico non è un qualcosa di statico ma un qualcosa di dinamico, di vitale che respira e che si muove, è chiaro quindi che le esigenze possono cambiare e quindi i piani debbano essere attuati.

Questo lo dico anche in riferimento all'accenno di inizio mattinata quando il Consigliere Di Renzo citava il passaggio di un pensiero di un mio caro, a parte che l'anno credo sia sbagliato perché non può essere il '92 ma è precedente all'85.

Come ha ben detto il Sindaco, è chiaro che lì c'è l'espressione di un desiderio e una

programmazione, quindi programmare un nuovo contenitore che dia un rilancio alla cultura, alla vitalità, alla socialità del paese poi se questo rilancio non c'è perché le cose non avvengono mai come si programmano poi bisogna prenderne atto, quindi non trincerarsi dietro quelle che erano le aspettative ma prendere atto della realtà e modificare poi il proprio pensiero.

Ritorno un attimo al parere della Provincia. Quindi si contraddice, ci dice “lo dovete fare con il PRG”, io sono d'accordo e penso che qui tutti siamo d'accordo ma che tempi ha una variante generale, un nuovo PRG?

Quindi quando andremo a rispondere alle esigenze di tutti questi cittadini che sono 30 anni che aspettano? Sarebbe certo la cosa migliore in un'ottica generale ma è qualcosa probabilmente di improponibile e qui è la contraddizione che rilevo subito nel parere della Provincia.

Altra cosa incomprensibile è come si faccia la critica alla famosa tavola 3, chi è stato seduto in passato in questo Consiglio sa bene a cosa mi riferisco, quando la stessa tavola 3 è la stessa tavola che la Provincia ha approvato in sede di approvazione del PRG.

Quindi nel '98 questa tavola era intellegibile, oggi ci dicono “ho difficoltà a leggere la tavola”, tra l'altro anche qui contraddizioni perché da una parte mi dicono “non è interpretabile univocamente” – che ha un senso – in altri passaggi si fa riferimento ad una difficoltà di intellegibilità della tavola, bè se la tavola non era buona non è buona oggi e non era buona neanche allora, si ha difficoltà nel leggerla sei un tecnico dovrai perdersi del tempo, dovrai applicarti con la tua scienza e tirar fuori quello che la tavola dice.

Un'altra cosa che ci chiedeva la Provincia era un prospetto di sintesi, questo è stato fornito nelle controdeduzioni dell'ufficio, sono allegate al cd e se volete vi snocciolo le cifre ma non vorrei annoiarvi più di tanto, se è richiesto lo farò in una successiva replica.

Per quanto riguarda un altro rilievo ci indica che mancherebbero le aree di atterraggio, le aree di atterraggio verranno trovate e dovranno essere trovate per forza di cose in una rivisitazione del PRG, stiamo lavorando sulla materia come ha delineato e annunciato il Consigliere Di Palma, probabilmente quasi sicuramente entro la prossima estate avremo un nuovo Regolamento edilizio che darà riordino alla materia e partiremo già da subito con il PRG.

Il PRG chiaramente per i motivi che abbiamo appena detto non posso darvi dei tempi perché su questa materia si sa quando parti e non puoi sapere quando arrivi, ma tutte le energie dell'Amministrazione, le mie personali e degli uffici che rappresento saranno indirizzate verso questo sforzo nei confronti della città di Francavilla.

PRESIDENTE:

Grazie Assessore. Prego Consigliere Di Renzo.

DI RENZO:

Grazie all'Assessore Campli che dalla Commissione al Consiglio noto che ha approfondito gli argomenti mi fa piacere.

È chiaro che, e questo glielo dico anche da collega, una Delibera di un procedimento amministrativo che non abbia un allegato specifico come questo richiamato nel mio intervento, secondo me è una Delibera che è incompleta però è il mio punto di vista e mi consenta di ribadire questo aspetto.

Non è sufficiente certo richiamare una Conferenza di Servizi al cui interno era richiamata quella della Provincia per rendere il concetto di chiarezza e trasparenza che dovrebbe essere veicolato ai Consiglieri Comunali che devono poi votare.

Io non mi voglio dilungare oltre perché ritengo che parlino le carte, non sono io che non sono credibile a questo punto, sono gli enti terzi che hanno fatto parte del procedimento amministrativo, di cui io non ho fatto altro che riportare il pensiero, che a questo punto non sono credibili.

Sicuramente per quanto riguarda il concetto di individuazione delle aree bianche che è l'aspetto centrale della discussione, mi perdoni Assessore ma quello che lei ha detto non ritrova un riscontro fattuale perché io quella benedetta tavola l'ho fatta vedere a dei tecnici e tutti i tecnici che hanno visto quella tavola non sono stati in grado di identificare queste benedette zone bianche.

Tra l'altro è una questione che io a suo tempo avevo già sollevato in Consiglio, lei pensi che addirittura era stato fatto un casino con le zone archeologiche va bè ma lasciamo perdere, sono cose passate.

Vorrei rispondere solo a qualcuno che dice "gli standard, gli standard" ma sbaglio o c'è stata una Delibera di monetizzazione degli standard fatta da questa Amministrazione che consente al privato di monetizzare gli standard?

Nella sostanza lo standard che... (Intervento f.m.) ho capito, ma siccome qualcuno mi ha detto prima "noi recuperiamo gli standard, noi gli standard di qua, tu non hai mai chiesto gli standard", avete fatto una Delibera – non mi rivolgo a lei Assessore che non c'era a quel tempo – dove gli standard vengono monetizzati quindi in sostanza il privato paga e invece che dare lo standard al Comune gli dà i soldi, quindi insomma prima di parlare di standard che poi rispecchiano gli interessi del cittadino io direi di fare attenzione.

Per quanto mi riguarda rimangono i dubbi e le perplessità che non sono state maturate soltanto oggi né ieri ma che sono il frutto di un'interpretazione della Delibera che va avanti da alcuni anni, da quando è iniziata e per questo visto che non ho trovato alcun riscontro sostanziale nelle osservazioni fatte dagli uffici dell'ente, io non posso che esprimere parere sfavorevole alla adozione della Delibera. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Di Renzo. Prego Assessore.

ASS. CAMPLI:

Brevemente per quanto riguarda l'attuazione degli standard.

Sì è vero esiste la monetizzazione ma è fortemente criticata, se parli con gli operatori del settore tutti sono critici perché è decisamente elevata è 150 euro a mq, ogni 1.000 mt sono 150.000 euro.

Non mi pare che ci sia la fila per la monetizzazione presso gli uffici. Inoltre questo tipo di Delibera mira proprio ad attuare lo standard perché, come ho detto prima, nel caso di destinazione a parcheggio noi comunque oltre ad acquisire l'area acquisiamo l'area attrezzata, quindi di fatto così realizziamo lo standard con lo strumento della perequazione urbanistica che tra l'altro è ampiamente caldeggiata dalla Provincia, nell'Art. 57 del PTCP ti dà come indirizzo quello di promuovere la perequazione urbanistica.

Quindi con questa Delibera noi miriamo ad avere e ad attuare lo standard, poi è un diritto e una facoltà quella di monetizzare però devi anche tener conto dei costi della monetizzazione, ripeto, io le file davanti agli uffici per fare i versamenti ad oggi ancora li ho visti.

PRESIDENTE:

Se non ci sono altri interventi passiamo alla fase del voto. Votiamo il punto 11 all'O.d.G.

Chi è favorevole? Contrari? Astenuti? 1.

Io proporrei una pausa... (Intervento f.m.) ok, già vi anticipo che dopo il 12 e il 13 chiederò una pausa di ristoro se tutti sono d'accordo... (Intervento f.m.) intanto votiamo per l'immediata esecutività dell'atto appena votato al n. 11.

Chi è favorevole? Contrari? Astenuti? 1.

Propongo di affrontare i prossimi tre temi all'O.d.G.