

1/08/2013

Perché non si può approvare questa Variante al PP1.

(Documento per la discussione in Consiglio Comunale di Montesilvano, elaborata da consiglieri e altri firmatari sottoscrittenti, con la collaborazione di professionisti, associazioni e rappresentanti della società civile).

INDICE

INDICE	1
Sintesi. Comunicato stampa.....	2
1. Premessa. Di cosa stiamo parlando? Facciamo due conti.....	3
2. Un piano particolareggiato deve essere di iniziativa pubblica	3
3. Il Programma Integrato di Intervento è per il recupero dell'edilizia esistente.....	4
4. La VAS è obbligatoria per i piani e i programmi	4
5. Limitazioni di un piano particolareggiato decaduto.....	6
6. Decadenza dei piani e delle relative convenzioni.....	7
7. Decadenza dei permessi di costruire	7
8. Certezze e trasparenza dell'urbanistica pubblica e partecipata	8
8bis. Nota. Aspetti legali sull'iter seguito per la contrattazione.....	8
9. Conclusioni. Perché no	9
10. Proposte alternative	10
11. Appello al Sindaco. Per un'urbanistica pubblica, trasparente e partecipata	12

Sintesi. Comunicato stampa

A Montesilvano si discute su una variante al PP1 piano particolareggiato grandi alberghi e foce del Saline, proposta da un privato proprietario che riguarda il lotto del Curvone e *il Comparto unico*, ossia tutte le rimanenti aree di proprietà del proponente ancora inedificate per circa 12,9 ettari. La città si è divisa sulla proposta di realizzare nella Variante un nuovo centro commerciale di circa 3.000 mq ed il Teatro del mare sul lotto del curvone. In realtà l'operazione è molto più pesante, dicono professionisti, associazioni e rappresentanti della società civile, che hanno fatto diverse assemblee in città e hanno preparato un dossier. "Essa costituisce l'ultima opportunità per la città per realizzare un quartiere di qualità e per salire sull'ultimo tram per il centro".

La proposta di Variante - sostengo i comitati – è di iniziativa privata, non si può approvare per molti motivi:

- perché i piani particolareggiati debbono essere redatti dall'ente pubblico e non possono essere fatti su richiesta di un privato, su misura dei suoi interessi, trascurando le altre aree di altri proprietari del PP1;

- perché una variante del PP1 deve affrontare, discutere e risolvere i problemi che oggi sono sul tappeto nel PP1 e che attendono risposta (Quali: tracciato, fermate, caratteristiche del trasporto pubblico; uso e raccordo col nuovo ponte sul Saline; ricucitura del verde e del quartiere con percorsi pedonali e ciclabili; piano particolareggiato del traffico; completamento e qualificazione dei due assi di corso Strasburgo viale D'Andrea e della Grande Piazza; verifica e dimensionamento di volumi, abitanti, standard già realizzati e da realizzare...);

- perché comunque la Variante richiede una VAS valutazione ambientale strategica, preventiva, con relative pratiche di partecipazione del pubblico ed oggi essa ne è sprovvista;

- perché il piano particolareggiato del 1996-1998 è decaduto e con essa sono decadute le relative convenzioni dopo 17 anni dall'approvazione del PP1. Si potrebbe continuare ad usare le indicazioni del vecchio piano particolareggiato, ma rispettando le destinazioni d'uso originali, le prescrizioni planovolumetriche originali, come le altezze massime uguali alle distanze tra gli edifici ($H = D = 17,50 \text{ m} = 5 \text{ piani} + \text{garage}$), senza spostamenti di cubatura o di destinazioni d'uso o di diritti edificatori, come invece proposto nella Variante del privato;

- perché sono decaduti anche i permessi di costruire del curvone e non è più possibile rinnovarli, poiché è cambiata la disciplina urbanistica, in particolare è stata abrogata quella dei premi di cubatura ex articolo 26 del PRG;

- perché non si può continuare né ad applicare regole ormai abrogate, né tenere in vita convenzioni illegittime, né continuare con i meccanismi del passato. Oggi abbiamo bisogno di un'urbanistica pubblica, trasparente e partecipata.

Oltre alle critiche alla Variante il documento delle associazioni della società civile propone anche delle proposte di immediata operatività per il quartiere oltre alla richiesta di una Variante Generale di iniziativa pubblica.

Il documento si conclude con una Lettera aperta al Sindaco Di Mattia per un'urbanistica pubblica, trasparente e partecipata. Documenti e approfondimenti su:

http://www.webstrade.it/montesilvano/index.htm#PP1_2013

1. Premessa. Di cosa stiamo parlando? Facciamo due conti.

E' stata presentata da un privato proprietario una proposta di variante parziale al PP1, piano particolareggiato grandi alberghi e foce del Saline, intitolata "*Programma integrato di intervento nell'ambito del PP1 limitatamente al comparto VI-B1* (nдр: detto il Curvone) e *Comparto unico* (nдр: tutte le rimanenti proprietà del proponente non ancora edificate per circa 12,9 ettari, superficie presunta)". Il consiglio comunale si appresta a discutere questa variante al PP1, apparentemente scontrandosi sulla proposta del privato di localizzare un nuovo centro commerciale di circa 3.000 mq di slp e di spostare cubatura dal lotto del curvone al Comparto unitario per poter realizzare sul Curvone il sospirato "Teatro del mare". In realtà l'operazione è molto più pesante e costituisce l'ultima opportunità per la città per realizzare un quartiere di qualità e per salire sull'ultimo tram per il centro", come avevamo scritto ai primi di luglio (vedi www.webstrade.it/montesilvano//index.htm#PP1_2013 . Di seguito i motivi di preoccupazione per l'operazione e le proposte alternative discusse da cittadini e rappresentanti della società civile, non solo di Montesilvano.

Questa variante è un piano *ad personam*. La variante al PP1 proposta è di iniziativa privata, ed interessa soltanto le aree di proprietà di un privato proponente, per un totale di **129.969 mc** del comparto unitario oggetto di intervento (corrispondenti a circa 12,9 ettari di terreni ineditati in zona C di espansione), a cui si aggiungono 24.800 mc premiali che si richiederebbero in base all'ex **Art. 26 NTA PRG** (nдр: norma truffa del piano regolatore che concedeva premi di cubatura solo ai grandi proprietari con più di un ettaro di terreno), anche se abrogato dal 2007, oltre a cubatura addizionale che si vorrebbe spostare dal lotto del **curvone** per 13.200 mc, oltre a quella creata da altri accordi delle passate amministrazioni (presunti **trasferimenti di diritti edificatori** dall'area del parcheggio del Palazzo dei Congressi a cubatura edificabile addizionale sull'area della Variante) e a quella dei nuovi accordi (proposta di nuovo centro commerciale) (Vedi Tab 5. di Pag. 7 e *Relazione* di Variante).

Manca completamente nella *Relazione* una stima della cubatura invisibile realizzata nel frattempo nei **sottotetti**, che si vorrà continuare a realizzare anche in futuro, frutto di una delle **norme furbe e speciali** che esistono solo a Montesilvano (nдр: nei nuovi edifici si può realizzare un intero piano sottotetto trasformato poi in appartamenti vendibili, che però non fanno cubatura, altezza, standard e non pagano contributi). Questa cubatura non compare da nessuna parte nel dimensionamento di abitanti, servizi e standard, ma ammonta ad un ulteriore + 20 % della cubatura ufficiale (un intero piano in più per gli edifici, il settimo, oltre ai 5 piani legali del PP1 e al sesto generato dall'applicazione del premio di cubatura ex Art. 26).

Da una stima sommaria la Variante pare **ammontare quindi a oltre 207.000 mc**, corrispondenti a oltre 2 mila nuovi abitanti su una superficie di circa 129.000 mq (quasi 13 ettari) con un indice di densità territoriale di quasi **1,6 mc/mq**, molto lontano da quel 1 mc/mq previsto nel piano del 1996.

Questa proposta di Variante al PP1 è inaccettabile così com'è per molti motivi.

2. Un piano particolareggiato deve essere di iniziativa pubblica

La legge urbanistica regionale dell'Abruzzo (LUR 18/1983 e sue modifiche e integrazioni) all'Art. 18 definisce i piani attuativi **di iniziativa pubblica**.

Art. 18. I Piani attuativi di iniziativa pubblica sono i seguenti: - piano particolareggiato; - piano per l'edilizia economica e popolare; - piano di recupero; ...etc.

Dunque la legge urbanistica abruzzese prevede che il piano particolareggiato sia di iniziativa pubblica, e non proposto dal privato per l'approvazione da parte dell'ente pubblico.

Anche la Legge urbanistica nazionale L. 1150/1942 prescrive l'**azione pubblica** nella redazione dei piani particolareggiati.

Art. 14, comma 1) I piani particolareggiati di esecuzione sono compilati a cura del Comune e debbono essere adottati dal Consiglio comunale con apposita deliberazione.

Dunque non si può rinunciare all'azione pubblica nel campo della pianificazione attuativa. E' la comunità che si interroga, valuta e sceglie il futuro della propria città attraverso procedure pubbliche, trasparenti e partecipate. Qui invece siamo di fronte ad un piano fatto da un privato per tutelare i propri interessi passati e futuri, con un'amministrazione pubblica che accetta e legittima le proposte anche quando sono chiaramente illegittime.

3. Il Programma Integrato di Intervento è per il recupero dell'edilizia esistente

Furbamente, il proponente scrive sulle testate della proposta "*Programma Integrato di Intervento nell'ambito del PP1, in variante al PRG*" proponendo il piano come strumento di iniziativa privata.

La stessa LUR 18/1983 all'Art. 30 bis definisce i Programmi Integrati di intervento, che hanno tra le finalità: "...la **riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale...**" (Art. 30bis, comma 1a) .

Con questa finalità di riqualificazione dell'esistente è prevista anche la possibilità dell'intervento del privato nella formulazione della proposta:

Art. 30bis, comma 3) La proposta di programma integrato è presentata al Comune da soggetti pubblici e privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra di loro.

Ma pare che nessuno degli istruttori sappia che la stessa norma pone dei limiti precisi all'uso di questa procedura come strumento di piano:

*Art. 30bis, comma 2) Qualora gli interventi siano finalizzati **alla nuova edificazione** è comunque **necessario** che una parte dell'intervento proposto **sia destinato al recupero e alla riconversione del patrimonio edilizio esistente.***

E' evidente che non è questo il caso della proposta di Variante, presentata dal privato per sistemare i propri interessi edificatori di nuove costruzioni sulle sue proprietà, per quasi 13 ettari di terreno in zona di espansione.

E' escluso quindi che si possa proporre un Piano integrato di intervento di iniziativa privata senza interventi contestuali di **recupero del patrimonio edilizio esistente.**

4. La VAS è obbligatoria per i piani e i programmi

Il testo unico sull'Ambiente, Decreto Legislativo 152/2006, e sue modifiche e integrazioni, prescrive all'Art. 6 l'**obbligo di VAS**, valutazione ambientale strategica, preventiva nella formazione di tutti i piani che abbiano alcune specifiche caratteristiche.

*Art. 6) 1. La valutazione ambientale strategica riguarda **i piani** e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.*

Il comma 2 spiega quando è **obbligatoria** la VAS. Essa è **obbligatoria per tutti i piani e i programmi dei settori della pianificazione territoriale** (ossia PRG, PP, PdR, PIP...), **della gestione dei rifiuti** (ad es. Arrow Bio, etc..), **dei Trasporti** (ad es. Piano del traffico, Piani Anas, Filovia o tranvia...), **turistico** (porto, campeggi, residence...), **quando questi piani definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, la localizzazione o comunque la realizzazione di progetti elencati negli allegati II, III, IV** della stessa Legge.

Tra i progetti elencati nell'Allegato IV dello stesso decreto ci sono:

*Comma 7b) - progetti di sviluppo di aree urbane, **nuove o in estensione**, interessanti superfici **superiori ai 40 ettari** (l'intero PP1 è di circa 63 ettari);*

- *progetto di riassetto o di sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari* (questa Variante stralcio, anche solo sulle aree libere del proprietario proponente, arriva a quasi 13 ettari);
comma 7l) - (piani che sono il riferimento per) sistemi di trasporto a guida vincolata, tranvie e metropolitane... adibite al trasporto dei passeggeri. La proposta di Variante sembra ignorarlo, ma in quest'area dovrebbe passare **Phileas il filobus a guida automatica**, da Pescara fino a Silvi. Sul PRG c'è solo una linea tratteggiata senza chiara definizione del percorso del trasporto pubblico, ma i giudici di Pescara hanno stabilito che occorre la VIA per quest'opera, e quindi la VAS per i piani che ne definiscono il quadro di riferimento, ed è stato un enorme *vulnus* (lesione di un diritto) per la GTM avere voluto realizzare l'opera d'autorità, senza VIA, senza pianificazione e senza partecipazione dei cittadini. Probabilmente è soprattutto per questo che l'opera ha ricevuto la forte opposizione di ambientalisti, comitati di quartiere e associazioni.

Dunque per molti motivi è evidente che qualsiasi piano o programma su quest'area ha bisogno di una VAS.

E a nulla valgono circolari locali o interpretazioni capziose di irrilevanza dell'intervento che escluderebbero l'obbligo di VAS, perché persino per le piccole aree a livello locale il comma 3 dello stesso Art. 6, D.Lgs. 152/2006 indica la possibilità di applicazione della VAS senza escluderlo a priori, ma sottoponendole comunque a **verifica di assoggettabilità a VAS**.

Tra l'altro, costituisce un evidente falso ideologico, ingannevole della fiducia dei Consiglieri comunali, l'affermazione fatta dall'estensore della delibera di Adozione della Variante al PP1 che a pag. 4 scrive:

Considerato: ... che il Piano particolareggiato, essendo inserito in un contesto già urbanizzato e dotato di servizi, (Quasi 13 ettari non edificati, per circa 2.000 nuovi abitanti insediabili, che dovrebbero aver 57 mq di standard ciascuno ossia 11,4 ettari di servizi ? Sono già urbanizzati? Sono già esistenti ?) *non produce effetti significativi sull'ambiente* (E il traffico, il rumore, l'acqua, la qualità dell'aria, lo smaltimento dei rifiuti? la nuova linea del trasporto collettivo che qui dovrebbe passare ?).

Costituisce poi un grave atto mistificatorio riportare nella delibera la citazione di un testo di fonte regionale, proponendolo ai Consiglieri comunali come risolutivo della questione ("Ce l'ha detto la Regione che la VAS non è necessaria !"), che contiene un parere generico della Direzione Regionale Affari Giuridici e Legali (Come mai Non dell'Ufficio VIA ?) che **parlando in genere dei piani attuativi**, dice ... *poiché* (i piani attuativi) *determinano l'uso di piccole aree a livello locale* (Quando? Sempre?, anche se riguardano 63 o 13 ettari ?), **possono essere esclusi dall'assoggettabilità a VAS dopo la verifica di assoggettabilità**. Forse potrebbero essere esclusi se fossero su piccole aree, di scarsa rilevanza, se non contenessero una linea del trasporto pubblico a guida vincolata, se non riguardassero l'insediamento di 2.000 nuovi abitanti. Ma di quali piani attuativi stiamo parlando ? Del PP1 di 63 ettari ? Della Variante D'Andrea di 13 ettari ? O di un piccolo minimarket alimentare locale di 1.500 mq? Qual è la domanda sulla assoggettabilità a VAS che è stata posta alla Regione ? **Di quale area stiamo parlando** ? Qual è il perimetro dell'area sottoposta a Variante ? E' solo il lotto del curvone e del supermercato ? O interessa invece l'intera sistemazione del comparto unitario di 13 ettari su cui si vorrebbero consolidare accordi e "diritti acquisiti" ormai decaduti, abrogati o "traslocati", spostandoli da un lotto all'altro del privato proponente ? E' solo un supermercato di quartiere l'argomento della Variante (e quindi della VAS) o invece tutta la rimanente parte inedita del PP1, su cui si vorrebbero rinnovare e prolungare patti scellerati ormai scaduti o abrogati ?

Il testo del DLgs 152/2006, comunque, a riguardo è molto chiaro e non avrebbe bisogno di circolari interpretative.

*Art. 6, comma 3) Per i piani e i programmi (...) che determinano l'uso di **piccole aree a livello locale** e per le **modifiche minori** dei piani e programmi (Non per tutti i piani particolareggiati, ma eventualmente solo per quelli minori su piccole aree, ndr) la **valutazione ambientale è necessaria** qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni dell'articolo 12 (Verifica di assoggettabilità).*

Ovviamente, nel caso del PP1 si sta parlando di una Variante (quella delle sole proprietà D'Andrea) di quasi 13 ettari, ossia l'insieme delle aree non ancora edificate dal proprietario, non certo di "piccole aree". Saranno molti di più gli ettari nella Variante generale considerando anche le aree degli altri proprietari e l'intero PP1.

Dunque la VAS è richiesta dalla Legge per questo piano o programma. Non si può approvare alcun piano o programma di Variante senza VAS. Nè si possono stralciare lotti di supermercato e curvone ma poi mettere ipoteche su tutto il resto del PP1 con trasferimenti di cubatura, premi ex Art. 26, conversione di aree parcheggio in aree edificabili e ogni altro accordo o convenzione pregressa, decaduta con la decadenza dello stesso PP1.

5. Limitazioni di un piano particolareggiato decaduto

Il piano particolareggiato PP1 è stato approvato il 12/04/1996 e definitivamente sono state approvate le osservazioni e controdeduzioni il 12/05/1998, 17-15 anni fa.

La legge urbanistica nazionale 1150/1942, prescrive un **limite massimo di 10 anni** per l'esecuzione delle opere previste dai piani particolareggiati.

*Art. 16, comma 5) Con decreto di approvazione sono decise le operazioni e sono fissati il **tempo, non maggiore di 10 anni**, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini...*

E all'Art 17 conferma la **decadenza del piano e delle sue convenzioni**:

1. *Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato (massimo 10 anni) questo diventa **inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione**, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'**obbligo di osservare**, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli **allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso** (quello originario decaduto del 1996).*

A favore della formazione di un nuovo piano sostitutivo di quello decaduto è prevista anche l'intervento sostitutivo del Prefetto.

2. *Ove il Comune non provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine, la compilazione potrà essere **disposta dal Prefetto** a norma del secondo comma dell'articolo 14.*

Inoltre, eventuali interventi di completamento per un pp decaduto **si devono attenere rigorosamente alle prescrizioni del vecchio strumento**, senza premi, spostamenti, incentivi, cambi di destinazioni d'uso...

3. *Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma (non sia intervenuto il Prefetto) nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, **purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche** (proibito sostituire verde con centri commerciali) **o fondiarie** (proibito aumentare densità edilizie ex Art. 26, spostare*

cubature, edificare su aree verdi) **rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento decaduto** (H max edifici = 17,50 m = D distanza minima tra edifici = 17,50, ossia D = H max, perche si tratta di edifici in zona C di espansione (in base a legge sugli standard 1444/1968) ossia edifici che nel PP1 del 1996 avevano max 5 piani + garage. Senza piano 6 ex Art. 26. Senza piano 7 da sottotetti abusivi. E' questo il piano che vuole il costruttore e l'Amministrazione Comunale ?).

6. Decadenza dei piani e delle relative convenzioni

E' confermato anche nella sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 6 aprile 2012 n. 3969, la durata massima di 10 anni dei piani attuativi e delle relative convenzioni. Il tempo max di 10 anni per l'attuazione del piano è certo e irripetibile. Né possono convenzioni o accordi diversi da una variante di piano o un nuovo piano prolungare o modificarne la scadenza.

" Né può ipotizzarsi una proroga tacita del termine di efficacia di una convenzione di lottizzazione, in conseguenza del rilascio di concessione edilizia da parte del Comune, ovvero in difetto di una espressa revoca della stessa convenzione o della modifica o della introduzione di un nuovo strumento urbanistico, poiché costituisce avviso pacifico in giurisprudenza che, in materia urbanistico - edilizia, l'amministrazione può correttamente manifestare la sua volontà soltanto mediante atti aventi la forma scritta e cioè, avuto presente il caso in esame, o con una nuova convenzione **sempre che coerente con le previsioni urbanistiche del territorio comunale** e con l'eventuale specifica qualità dei suoli, **o con un riesame di quella scaduta, nell'esercizio, ovviamente, dei propri poteri discrezionali volti ad una nuova valutazione di tutti gli interessi in gioco**".

E' ovvio che nel nostro caso tra le **previsioni urbanistiche variate** rispetto al piano precedente c'è l'**abrogazione dell'Art. 26 NTA-PRG** sui premi di cubatura ai grandi proprietari di aree, e **non è quindi più possibile riproporre in Varianti di piano o rinnovare in convenzioni o permessi di costruire alcune premio di cubatura** basato su quella norma abrogata.

7. Decadenza dei permessi di costruire

I permessi di costruire non sono eterni e non costituiscono **diritti acquisiti**. Il Testo unico sull'edilizia DPR 380/2001 lo conferma all'art. 15, *Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire*

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di **inizio** e di **ultimazione** dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad **un anno** (recentemente prorogato, su richiesta, a tre anni, a causa della crisi) *dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni* (recentemente prorogato a cinque anni, su richiesta, a causa della crisi) *dall'inizio dei lavori...* (omissis). **I permessi di costruire possono essere rinnovati, a meno che non siano cambiate le prescrizioni urbanistiche di riferimento...** (omissis)
4. Il permesso **decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche**, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

In particolare, la **decadenza e non rinnovabilità** di permessi di costruire o convenzioni scadute se nel frattempo **sono cambiate le scelte urbanistiche** è confermata, tra le altre, dalla sentenza della Corte di Cassazione Penale, sezione III, del 12 maggio 2008 n. 19101: " *L'istituto della proroga del permesso di costruire non è più applicabile quando sia sopravvenuta una disciplina urbanistica incompatibile con l'intervento assentito*".

Tale è il caso della sopravvenuta abrogazione dei premi di cubatura ex Art. 26, abrogati con delibera del Consiglio Comunale 111 del 28/11/2007 che quindi non possono essere rinnovati nella Variante del PP1, né nello spostamento di cubature dal curvone per 13.200 mc (permesso di costruire decaduto), né nel dimensionamento del Comparto unitario per 24.800 mc (convenzione decaduta insieme al piano particolareggiato del 1996-98 e incompatibile con la sopravvenuta abrogazione di quella normativa premiale).

Tale orientamento è confermato anche dalla *Sentenza del Consiglio di Stato, Sezione IV, 6656 del 21 Dicembre 2012: Non esistono diritti edificatori (né diritti acquisiti in passato) che non possano essere revocati da un nuovo orientamento urbanistico del Consiglio Comunale* (Tale quale quello che ha abrogato quei privilegi edificatori previsti dall'Art. 26 NTA PRG).

8. Certezze e trasparenza dell'urbanistica pubblica e partecipata

Oltretutto, è ora di **porre fine a quella pratica urbanistica del passato**, fatta di convenzioni e **accordi tra Dirigente e Impresa**, o di prescrizioni urbanistiche **cambiate in Giunta** con un accordo diretto con il proprietario, di cui cittadini e utenti (acquirenti o proprietari di immobili) non sanno nulla fino a quando non vedono comparire le gru.

Chi acquista una casa ha **diritto di sapere** quali sono le previsioni urbanistiche non solo per il proprio lotto, ma anche per quelli vicini. Ha diritto di avere un **quadro urbanistico, certo, durevole, affidabile e trasparente**. Ed ha anche il diritto di conoscere le proposte di cambiamento del quadro urbanistico e di opporsi e di far sentire le proprie ragioni, o di farsene egli stesso promotore, come portatore di interessi legittimi o "*stakeholder*".

E' allora **la Comunità** con uno strumento urbanistico pubblico, trasparente, alla cui formazione possono contribuire tutti i portatori di interesse che indicano le priorità ed il futuro del proprio territorio. Dopo aver valutato le diverse alternative di intervento, le richieste di cittadini associazioni ed operatori economici, gli impatti, i costi ed i benefici di ciascuna alternativa, i decisori (i politici eletti) si assumono la responsabilità delle scelte, rispondendo di fronte agli elettori, che valuteranno il loro operato.

Per questo abbiamo bisogno di **una Variante Generale del PP1** che tocchi tutte le aree, valuti lo stato di attuazione reale del piano, ascolti tutte le esigenze di tutti i portatori di interesse, affronti i problemi irrisolti e le potenzialità presenti e deliberi una Variante pubblica, trasparente e partecipata del piano PP1.

8bis. Nota. Aspetti legali sull'iter seguito per la contrattazione

Sul punto deve evidenziarsi che, dai documenti emersi nella fase di contrattazione tra l'Ente ed il privato, emergeva un "Protocollo d'Intesa" **sottoscritto in prima persona dal Sindaco** Sig. Di Mattia ed il legale rappresentante p.t. della società D'Andrea e D'Andrea Real Estate s.r.l. - San Michele s.r.l., ratificato in calce dal Dirigente del settore tecnico, Arch. Celupica, tendente a consentire la conclusione del progetto qui trattato.

In primis, appare naturale domandarsi se i sottoscrittori del documento in parola avessero la competenza, ed in gergo il potere, di sancire un accordo di tale specie.

Deve evidenziarsi, infatti, che a norma dell'articolo 107, comma 2 del TUEL, competente a stipulare contratti che impegnino l'Amministrazione verso l'esterno, è il Dirigente.

Nella fattispecie, il dettato appena esposto è suffragato dal comma 3 del medesimo articolo che alla lettera c) esplicita la competenza del medesimo Dirigente con particolare riferimento alla stipulazione dei contratti.

Non si comprende, pertanto, come il Sig. Di Mattia, nella sua qualità di Sindaco, abbia ritenuto, in data 6 maggio 2013, di avere la facoltà di sottoscrivere un accordo d'intesa con un privato, tanto quanto appare illogica la ratifica del Dirigente di settore che, al contrario, avrebbe potuto/dovuto sottoscrivere in prima persona il protocollo in questione, non prima

di aver avuto - mediante delibera di Giunta - l'impulso alla stipulazione di un accordo che, quantunque positivo, doveva essere contenuto in forma di schema - tipo all'interno del medesimo atto di Giunta.

Non curante dell'iter imposto dal legislatore, il primo cittadino riteneva di poter sottoscrivere pacificamente ed in *camera caritatis* un accordo con un privato, accordo che contemplasse - tra l'altro - in modo indiretto, una decisione di interesse pubblicistico meritevole di tutela e dunque di controllo del Consiglio Comunale e dell'Amministrazione. Ogni altra considerazione circa l'opportunità o meno del progetto e dell'iter seguito viene appositamente tralasciata, ritenendo di dover esplicitare in modo del tutto oggettivo il giudizio sui profili legali sottesi all'accordo qui trattato.

9. Conclusioni. Perché no

Dunque, questa proposta di Variante di iniziativa privata, non si può approvare per molti motivi:

- perché i piani particolareggiati debbono essere redatti dall'ente pubblico e non possono essere fatti su richiesta di un privato, su misura dei suoi interessi, trascurando le altre aree di altri proprietari del PP1;
- perché una variante del PP1 deve affrontare, discutere e risolvere i problemi che oggi sono sul tappeto nel PP1 e che attendono risposta (tracciato, fermate, caratteristiche del trasporto pubblico; uso e raccordo col nuovo ponte sul Saline; ricucitura del verde e del quartiere con percorsi pedonali e ciclabili; piano particolareggiato del traffico; completamento e qualificazione dei due assi di corso Strasburgo e viale D'Andrea; revisione e precisazione di dimensioni, caratteristiche e tipologie della Grande Piazza; verifica e dimensionamento di volumi, abitanti, standard realizzati e da realizzare...);
- perché un intervento del privato con Programma Integrato di intervento deve essere finalizzato specificamente alla riqualificazione dell'edilizia esistente e non solo alla realizzazione di nuove costruzioni;
- perché comunque la Variante richiede una VAS valutazione ambientale strategica, preventiva, con relative pratiche di partecipazione del pubblico ed oggi essa ne è sprovvista;
- perché il piano particolareggiato del 1996-1998 è decaduto e con essa sono decadute le relative convenzioni, dopo 17 anni dall'approvazione del PP1. Si potrebbe continuare ad usare le indicazioni del vecchio piano particolareggiato, ma rispettando le destinazioni d'uso originali, le prescrizioni planovolumetriche originali, come le altezze uguali alle distanze degli edifici ($H = D = 17,50 \text{ m} = 5 \text{ piani} + \text{garage}$), senza spostamenti di cubatura o di destinazioni d'uso o di diritti edificatori, come invece proposto nella Variante del privato;
- perché sono decaduti anche i permessi di costruire del curvone e non è più possibile rinnovarli, poiché è cambiata la disciplina urbanistica, in particolare è stata abrogata quella dei premi di cubatura ex articolo 26;
- perché non si può continuare né ad applicare regole ormai abrogate, né tenere in vita convenzioni illegittime, né continuare con i meccanismi del passato, fatti di convenzioni inique e sperequative, spostamenti arbitrari di cubatura, trasferimenti di diritti edificatori, cambi di destinazioni d'uso e varianti urbanistiche sostanziali, di fatto approvate dalla Giunta di turno, senza il controllo pubblico del Consiglio Comunale, e le garanzie previste dalla Legge urbanistica abruzzese (redazione, adozione, osservazioni, controdeduzioni, approvazione...) in un'urbanistica a gestione pubblica.

Oggi abbiamo bisogno di un'urbanistica pubblica, trasparente e partecipata.

10. Proposte alternative

Noi non sappiamo solo dire no. Sappiamo anche fare delle proposte ragionevoli, anzi con l'ambizione che esse siano migliori, forse visionarie ma sicuramente possibili. Un primo quadro di proposte sono contenute nel documento "Proposte di modifiche alla Variante PP1 2013" (on line su: www.webstrade.it/montesilvano/pp1_2013/13-07-19_PP1_modifiche_variante_5.pdf) Alcune di esse sono state recepite positivamente dall'Assessore all'Urbanistica e inserite come obiettivo programmatico nella proposta di Variante. Tuttavia occorre quantificarle e renderle esecutive da subito.

Riassumiamo qui le principali proposte alternative:

1. **Rinviare l'approvazione della variante al PP1.** Non è possibile forzare i tempi e le regole della pianificazione del confronto e della partecipazione in nome di un velleitario realismo del fare. La forzatura rischia di essere percepita dai cittadini come una violenza degli amministratori nei confronti della comunità. La pianificazione è un atto collettivo che richiede i tempi della riflessione, dell'elaborazione, della valutazione delle alternative e della scelta.

2. **Stralciare i due lotti del curvone e del centro commerciale.** Se il privato investitore chiede di operare con tempi brevi e certi occorre stralciare e limitare la variante (di PRG) unicamente alla definizione progettuale e quantitativa dei due interventi di immediata operatività:

a) Il **lotto del curvone**, per cui si è finalmente trovata una definizione progettuale accettabile deve essere completato rapidamente. Si potrà operare con la limitazione del carico edilizio "sostenibile" dal lotto ultimando l'edificazione su un solo lato e lasciando la massima parte dell'area restante alla sistemazione del teatro del mare e dello spazio pubblico connettivo.

Occorrerà che il Consiglio valuti le scelte progettuali definitive dell'edificato e dell'area libera. Ossia il planovolumetrico di tutto il lotto con soluzioni tipologiche e sistema degli accessi e delle aree al contorno, confrontando anche le diverse ipotesi progettuali disponibili per il teatro: quella risultante dal concorso ad inviti del 2007 e quella proposta oggi dall'impresa.

Ma nessuno spostamento di diritti edificatori su altri lotti è accettabile. Sia perché i diritti del permesso di costruire A08-109 (per le 7 palazzine) del Novembre 2008 sono scaduti, sia perché non si possono mettere ipoteche sul futuro del PP1 e rivendicare diritti giudicati dal Consiglio Comunale iniqui e abrogati (ex art. 26 NTA PRG, abrogato nel 2007). La nuova Variante generale di iniziativa pubblica, trasparente, equa, partecipata, potrà valutare una **eventuale densificazione della rimanente parte del PP1**, ma dovrà essere una libera scelta consapevole, equa, sostenibile, in relazione al futuro che si vorrà dare al territorio, con norme chiare e uguali per tutti, non un contratto capestro o un patto leonino firmato da qualcuno per il comune ma non dalla collettività (rappresentata nel Consiglio Comunale) in periodi della storia di questa città che non vorremmo dover ricordare.

b) Il lotto tra corso Strasburgo e via Spagna per il **nuovo centro commerciale**. Completato il ciclo delle consultazioni di associazioni, commercianti, abitanti e operatori economici locali con almeno due assemblee pubbliche ben pubblicizzate nel quartiere e in centro città, si valuteranno le diverse aspettative e la compatibilità con il contesto esistente e previsto dell'area. Se si giudicasse fattibile l'intervento anche da un punto di vista economico e sociale, poiché l'inserimento del centro commerciale direzionale comporta comunque dei costi per la collettività, per l'aumento della cubatura insediata e la diminuzione delle aree verdi e sportive previste dall'attuale piano, esso dovrà comunque essere giustificato da un oggettivo e condiviso interesse pubblico a cui l'intervento del privato contribuisce. Il nuovo centro commerciale dovrebbe quindi essere **accompagnato**

da misure "compensative" di riqualificazione e recupero dell'esistente con l'intervento diretto del privato proponente, come previsto dalla normativa regionale dei Programmi integrati di intervento (Interventi di recupero della rete stradale del PP1, con alberate anche sulle strade non completate; sistemazione dei sottopassi; allineamento del nuovo centro commerciale al fronte di progetto e alle tipologie (con portico) di Corso Strasburgo a priorità ciclopedonale; completamento della continuità ciclopedonale su corso Strasburgo, dalla stazione al mare, con pavimentazione ciclopedonale di 10 m, idonea, alberata e illuminata. Vedi Proposte di modifiche alla Variante PP1, citato in precedenza).

3. Avviare una variante pubblica generale di tutto il PP1.

E' allora evidente che, senza cercare pericolose scorciatoie, occorre che l'A.C. elabori una **variante generale estesa a tutte le aree del PP1 e limitrofe**, con un piano pubblico trasparente e partecipato, fornito di VAS, che riguardi le aree di tutti i proprietari ed **affronti temi nodali e ormai improcrastinabili** quali:

- tracciato, caratteristiche, fermate e collegamento della **linea di trasporto pubblico in sede propria** dalla Strada Parco al **nuovo ponte sul Saline**, facendosi carico di avviare anche un confronto con gli altri comuni dell'area metropolitana sul ruolo strategico dell'opera per la mobilità sostenibile dell'area;
- **percorsi pedonali e ciclabili** per la ricucitura delle aree verdi esistenti, previste e residuali, con itinerari alberati sicuri e di grande valore ambientale e l'adozione generalizzata della **Zona 30** all'interno del quartiere a vocazione turistica commerciale;
- Redazione ed integrazione nel piano urbanistico delle indicazioni di un **Piano particolareggiato di traffico** dell'area del PP1, da viale Europa, al fiume, dal mare alla ferrovia e collegamenti con corso Umberto;
- **verifica del dimensionamento** della cubatura effettivamente realizzata, degli standard necessari e della riqualificazione urbanistica dell'esistente;
- **normative e regole edilizie** per un quartiere che può ancora proporsi come la punta di diamante della nostra industria turistica, con forte connotazione di sostenibilità, il nostro "*Quartiere Vauban*", o "*Zero Emission*", o "*amico dei pedoni*" o "*quartiere amico dell'ambiente*" ad alta qualità urbana ed ambientale (con norme per tipologie edilizie a forte risparmio energetico, di tipo AA, dotati di impianti a energia solare o a pompa di calore, dotato di locali per la raccolta differenziata, il parcheggio delle biciclette, l'accessibilità completa per i diversamente abili...).

La revisione generale del PP1, condotta dagli uffici tecnici locali, con la consulenza dei migliori esperti nei rispettivi rami, può diventare un'occasione per la città per ripensarsi e proporre un modello di città ad alta qualità ambientale e di alta qualità della vita.

Infine, vale la pena ricordare che una città che elabora piani ed i progetti pronti e chiari per il proprio futuro, può attingere a finanziamenti qualificati e presentarsi in maniera competitiva sul mercato nel confronto con le altre città e nella competizione per il *fund rising* (ricerca di finanziamenti).

11. Appello al Sindaco. Per un'urbanistica pubblica, trasparente e partecipata

Dalla nuova Giunta e da un sindaco giovane di formazione internazionale ci aspettavamo un cambio radicale nel modo di fare urbanistica. Ci aspettavamo un'urbanistica pubblica, trasparente e partecipata, che rispettasse le leggi su valutazione ambientale, partecipazione dei cittadini, valorizzazione delle risorse, mobilità sostenibile, coinvolgimento di tutti i portatori di interesse o "stakeholders", come ci ha insegnato la disciplina comunitaria e una nuova sensibilità collettiva ormai condivisa in tutta Europa.

No alle furbie dell'Art. 26. Non è morale, è iniquo, socialmente e politicamente inaccettabile che a 6 anni dall'abrogazione in Consiglio Comunale si ripropongano nella Variante, come dato acquisito, i premi di cubatura ex Art. 26 NTA PRG. La norma è stata abrogata dal Consiglio Comunale dal 2007, sull'onda del rigetto dell'urbanistica degli affari del precedente sindaco Cantagallo. Non è possibile che ancora oggi si chiedano quasi 25 mila mc di premi per una norma truffa che la città ha giudicato inammissibile. Nè si può spostare un solo metro cubo dall'area del curvone, caricato con 56 mila mc di cui 25 mila frutto della truffa dell'Art. 26. Basta. Questo è un capitolo chiuso. Se si devono aumentare gli indici edificatori si faccia in una Variante di piano pubblico, analizzandone costi e conseguenze urbanistiche, con norme trasparenti uguali per tutti, non solo per i grandi proprietari di aree (con più di un ettaro edificabile).

Basta con l'urbanistica delle convenzioni, degli accordi diretti con i proprietari, con le Delibere di Giunta che realizzano varianti di fatto che non vengono discusse in consiglio comunale, che spostano cubatura, cambiano destinazioni d'uso e funzioni, spostandole da un comparto all'altro, che cedono aree pubbliche, rivendono aree a standard, spostano diritti edificatori. Secondo la LUR legge urbanistica abruzzese 18/1983 Art. 20 e 21 i piani particolareggiati e le loro varianti vengono approvate dal Consiglio Comunale, non dalla Giunta. Occorre che siano pubblici, trasparenti ed equi i cambiamenti che si introducono alle scelte urbanistiche, siano riportate subito su carta, la cui visione sia disponibile a tutti on line in formato elettronico. Chi acquista una casa ha diritto di sapere con certezza quali sono le prescrizioni urbanistiche non solo per la propria proprietà, ma anche per i lotti vicini. La Variante pubblica delle scelte urbanistiche deve rispettare i criteri di pubblicità, trasparenza, equità delle norme e permettere ad ogni portatore di interesse di far valere i propri diritti, anche opponendosi al cambiamento.

Questa città ha ancora molti programmi da portare avanti e buone speranze per il futuro. Ma deve dire basta alle vecchie regole e avviare una nuova stagione dell'urbanistica, "pubblica trasparente e partecipata"

Montesilvano, 1 Agosto 2013

(Cons. Comunale Gabriele di Stefano, Webstrade.it, Patto per Montesilvano, Montesilvano futura, Montesilvano nel cuore, Rifondazione Comunista, Movimento 5 stelle Montesilvano, Critical Mass e coordinamento ciclisti area metropolitana, oltre a numerosi cittadini professionisti e operatori economici locali a titolo individuale)