

INTERROGAZIONE SCRITTA ALL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

11 LUGLIO 2011

Proposta per Castelvati Gruppo consiliare

Alla cortese attenzione
dell'Assessore all'Urbanistica
di Castelvati

Oggetto: interrogazione su alcuni aspetti del PGT

Ai sensi dell'art. 24, comma 3, del *Regolamento del Consiglio comunale* del Comune di Castelvati, chiedo che alla seguente interrogazione non venga data risposta in Consiglio comunale, ma in forma scritta.

Al fine di meglio comprendere le motivazioni tecniche e/o politiche che hanno condotto codesta Amministrazione ad alcune scelte contemplate nella proposta di PGT che presto verrà portata all'attenzione del Consiglio comunale per l'adozione, sono a chiedere chiarimenti su alcuni aspetti del documento in oggetto.

Sviluppo del tessuto urbano

A fronte delle limitate risorse economiche a disposizione delle amministrazioni locali, oggi più che mai lo sviluppo urbanistico di un paese è legato all'iniziativa privata, ma, al contempo, compito fondamentale in capo all'ente pubblico è il coordinare e indirizzare tali iniziative in modo da raggiungere finalità di interesse collettivo e promuovere uno sviluppo sostenibile del territorio. Dunque:

- a) Si è considerato che il PGT proposto pianifica uno sviluppo frammentato e dispersivo degli ambiti di trasformazione residenziali, creando alcuni "inutili" ampliamenti in zone non strategiche per il completamento del tessuto urbano?
- b) Si è considerata l'opportunità di concentrare le nuove aree edificabili nelle zone del paese dov'è necessario il completamento delle reti viarie e tecnologiche o il potenziamento degli standard urbanistici carenti o addirittura assenti?
- c) Si è considerata la pessima situazione infrastrutturale del quadrante sud-ovest del paese dove sono localizzate anche le strutture pubbliche dell'isola ecologica e del depuratore?
- d) Si è considerato che in alcune zone quasi completamente urbanizzate sono presenti ampie aree verdi abbandonate o ancora coltivate che creano problematiche urbanistiche non indifferenti (via Roma, via Fontanone-via Fermi,...), sulle quali considerare l'opportunità di individuare ambiti di trasformazione alternativi a quelli proposti?
- e) Si è validamente considerata la possibilità strategica di introdurre piani attuativi d'ufficio laddove si è riscontrato il disinteresse della proprietà privata a promuovere interventi aventi importanti ricadute positive per lo sviluppo omogeneo del paese?
- f) Si è considerata l'opportunità di continuare la riqualificazione urbanistica dei quartieri residenziali al cui interno insistono realtà artigianali o industriali (o edifici dismessi) tramite piani di recupero, anche incentivati con il cambio di destinazione d'uso da terziaria o produttiva a residenziale, che permettano lo spostamento delle attività produttive in zone specificamente adibite?

Costi delle nuove urbanizzazioni

Nel presumibile tentativo di aumentare la qualità delle nuove edificazioni, il PGT proposto prevede per gli ambiti di trasformazione residenziali una sostanziale diminuzione della capacità edificatoria, rispetto agli indici attuali, di circa il 40-50 %.

Per contro, non solo è stato aumentato di circa il 50% il costo delle monetizzazioni degli standard urbanistici non reperiti, ma si impone un nuovo onere di urbanizzazione (il cosiddetto “standard di qualità”) che, seppur necessario per reperire nuove risorse per investimenti, viene però applicato in modo esoso, prevedendo una quota variabile fra i 90 e i 120 €/mq di superficie lorda di pavimento. Considerando la congiuntura generale, i costi di costruzione in continuo aumento e la perdita di potere d’acquisto dei salari medi, queste scelte rischiano di essere strategicamente e socialmente fallimentari.

Infatti:

- a) Si è considerato che l’aumento sproporzionato dei costi e degli oneri, unitamente alla diminuzione del prodotto finale vendibile, potrebbe rendere economicamente insostenibili gli investimenti sugli ambiti di trasformazione, disincentivandoli e congelando di fatto lo sviluppo urbano del paese?
- b) Si è considerato che la netta diminuzione degli indici edificabili costringerebbe il possibile investitore privato a realizzare tipologie edilizie di categoria alta e medio-alta aventi prezzi d’acquisto difficilmente accessibili alle famiglie a medio reddito o alle giovani coppie?
- c) Si è considerato che l’imposizione di standard di qualità tra i 90 e i 120 €/mq di superficie lorda di pavimento porterà, in piena crisi del mercato immobiliare, ad un aumento di circa il 5-6% del prezzo finale delle case?
- d) Si è considerato che, di fronte alle difficoltà economiche di sempre più ampie fasce della cittadinanza, sarebbe opportuno promuovere un piano di edilizia sociale, destinando da subito una quota delle nuove aree edificabili all’edilizia convenzionata?
- e) Si è considerata l’opzione di ridurre in maniera meno sensibile rispetto a quelli vigenti gli indici edificabili degli ambiti di trasformazione residenziali, riducendo il numero e/o le superfici degli stessi, in modo da mantenere inalterata la popolazione insediabile, ma creando le condizioni generali sia per ottenere una sostenibilità economica più favorevole degli interventi edificatori, sia per ridurre l’impatto ambientale attraverso un minor consumo di suolo?

Cambi di destinazione in zona B

Si evidenziano nel PGT proposto alcuni cambi di destinazione d’uso di aree che il PRG prevedeva come agricole, senza l’individuazione di ambiti di possibile trasformazione (ad esempio, area in via A. Moro, delimitata a nord da via Pascoli; area a nord di via De Gasperi, delimitata dall’ambito di trasformazione E).

- a) Si desiderano conoscere le motivazioni e gli strumenti utilizzati che giustifichino tale procedura, specificando contenuti ed estremi identificativi di eventuali accordi con i privati interessati.
- b) Rispetto all’area contigua all’ambito di trasformazione E, si vuole sapere se il cambio di destinazione ha comportato aumenti volumetrici già utilizzati dal privato che sta costruendo in area collegata a quella di cui si tratta.

Ambiti di possibile trasformazione

- a) E' possibile conoscere i contenuti degli accordi stipulati con i proprietari delle aree interessate dai singoli ambiti di possibile trasformazione (atti unilaterali d'obbligo, ecc.), indicandone gli estremi e il numero di protocollo?
- b) In particolare si desidera acquisire informazioni sull'operazione alla base dell'ambito di possibile trasformazione F: quali gli impegni del privato e quale la motivazione della creazione di una striscia edificabile parallela a via Caravaggio?

Piani di recupero in zona D1

- a) Mentre per i piani di recupero nn. 1, 2, 4 e 6 vengono dettagliate le destinazioni d'uso all'art. 28 delle norme tecniche di attuazione del *Piano dei servizi*, per i piani 3 e 5 nulla viene specificato. E' possibile conoscere la motivazione di tale differente trattamento di casi simili e, soprattutto, sapere cosa sarà possibile realizzare su tali aree?
- b) Quali motivazioni hanno indotto ad individuare proprio un piano di recupero relativamente all'attuale municipio (oltre alla nota volontà di alienarlo)? E ancora, perché il suo perimetro comprende anche la superficie a parcheggio antistante (cioè standard già esistenti)? In altri termini: che tipo di operazione è prevista su questa area e che tipo di edificio potrebbe essere realizzato in sostituzione dell'esistente?

Ringrazio per la cortese risposta che vorrà dare.

Distinti saluti.

Castelcovati, 11 luglio 2011

Paolo Olivini
capogruppo