

* Silvana
nel fascicolo per le "B"
contraddizioni
18.5.2015

→ III.mo Sig. SINDACO

Egr. Sig. SEGRETARIO GENERALE

Egr. DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO

COMUNE DI MOLFETTA

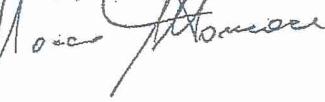
COMUNE DI MOLFETTA	
FASCICOLO GENERALE	
30 APR. 2015	
24946	
ROT. N.	AT..... CLASSE..... FASC.....

Molfetta 30 aprile 2015

Oggetto: Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel comparto edilizio n.17 ai sensi dell'art.34.1, comma 2° delle N.T.A. del P.R.G.C.

In allegato si trasmette relazione contenente considerazioni, osservazioni e opposizioni al Piano di lottizzazione in oggetto adottato coh D.G.C. n.12 del 22 gennaio 2015.

Ing. Rocco ALTMARE



III.mo Sig. SINDACO

Egr. Sig. SEGRETARIO GENERALE

Egr. DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO

COMUNE DI MOLFETTA

Oggetto: Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel comparto edilizio n.17 ai sensi dell'art.34.1, comma 2° delle N.T.A. del P.R.G.C.

OSSERVAZIONI

Il sottoscritto ing. Rocco ALTOMARE residente in Molfetta alla via Sant'Angelo n.36 con Studio Tecnico in Molfetta alla via Antichi Pastifici n.8/b, in riferimento al Piano di Lottizzazione in oggetto formula le seguenti osservazioni.

1

Premessa

Prima di entrare nello specifico delle parti componenti il Piano ritengo opportuno evidenziare le caratteristiche urbanistiche e le carenze progettuali del Piano che pongono in discussione la validità tecnica e giuridica del Progetto tanto da suggerire, come si farà in conclusione, di non approvarlo.

La presente costituisce anche "opposizione" al Progetto pubblicato il giorno 8 aprile 2015 avendone il sottoscritto titolo per essere il progettista del precedente **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RISANAMENTO URBANO A COMPLETAMENTO DEL COMPARTO N°17**, già portato all'attenzione del Consiglio Comu-

nale e non discusso, esaminato e approvato dalla competente Commissione Consiliare, è mai annullato.

E' evidente che in alcune parti di queste osservazioni si porrà questo Piano di Lottizzazione in comparazione con quel progetto.

Considerazioni generali

"Uno degli obiettivi fondativi di ogni intervento urbanistico sugli spazi della città dovrebbe essere quello di predisporre le condizioni perché sia possibile abitarvi felicemente." Era il primo capoverso della relazione del P.P. del 2010.

Si cercherà di spiegare perché il PdL è lontano da tale considerazione, appiattito com'è sulla ricerca del massimo vantaggio economico per l'impresa o le imprese che si sono accaparrate gli immobili esistenti.

Il Piano proposto sembra un'esercitazione di ragioneria: tot volumi, tot superfici, tot standard, tot strade e così via. Qual è lo spirito che avrebbe dovuto sottendere una progettazione territoriale che si tenta di barattare per piano urbanistico quando tutti sanno che è un vecchio piano edilizio – rifiutato dall'Amministrazione - arrangiato a piano esecutivo?

La riesumazione di una proposta edilizia non condivisa e fatta rientrare dalla finestra come PdL è riportato nella delibera di adozione – della quale scriverò in seguito – e nella relazione del progetto.

"Il Settore Territorio non è la pizzeria dei palazzi ma il settore del disegno della città" aveva detto il Sindaco nell'incontro pubblico a San Domenico, e fino a qualche anno addietro questo era vero. Ora cos'è? Questi non sono prodotti del Settore ma dei privati che il Sindaco, impropriamente, attribuisce all'Ufficio Comunale che, invece, non era favorevole alla soluzione "edilizia" dei proponenti.

Si sono presentati con un bagaglio di nuovi vocaboli - "partecipazione", "strategie", "politiche per la casa", "ascolto" - quasi a stupire la platea dei proprietari incantati da un paio di *slide* insignificanti e dalla promessa di una futura casa, improntando il proprio discorso alla ricerca del consenso e visibilità.

Hanno cercato di dare un senso a quello che si rappresentava sul muro fornendo suggestioni, "visioni" e indicazioni (solo quelle positive) sugli aspetti edilizi finali previsti o desiderati. Un residuo di campagna elettorale del quale nessuno in sala ne sentiva la necessità!

Il quartiere deve essere un'opera vivibile quotidianamente, nel suo interno, attraversata e afferrata nelle sue dimensioni, negli spazi e nelle forme.

Il quartiere deve essere un'opera multiforme, leggibile, formata di parti diverse, di oggetti eterogenei con edifici, strade, giardini aperti alla vita degli abitanti isolati o collegati tra loro.

Il progetto di un quartiere deve mirare a un'opera mobile, variabile nella forma, nei tempi, nella funzionalità, nei collegamenti con gli altri quartieri e con i punti di aggregazione sociale come il Porto o la Madonna dei Martiri.

Per far ciò bisognava approfondire lo stato della conoscenza fisica e sociale dei luoghi, non limitarsi pigramente a misurare i cortili e i relitti da recuperare.

La fissazione di prescrizioni edilizio-urbanistiche dovrebbe essere il risultato di un processo di conoscenza non solo delle caratteristiche fisiche del territorio ma della composizione sociale ed economica dei possibili abitanti e delle possibilità espansive anche in termini occupazionali.

Questo progetto dimostra tutta l'incapacità previsiva dell'amministrazione sia della domanda socio-economica che dell'offerta di servizi. Questo determinerà una bassa qualità dei luoghi di vita e di lavoro ma anche un deficit finanziario nel garantire le dotazioni territoriali.

Non è cambiando il colore delle facciate tra il primo e il secondo progetto che si producono luoghi belli: *"Intervento integrato con le palazzine esistenti"* ha detto qualcuna per farci ingoiare il nuovo look dei prospetti tentando maldestramente di sdoganare questo processo per un *"piano dei colori"* dimostrando la totale mancanza di competenza in materia.

Questo Piano, per scala e contenuti tecnici, non è in grado di produrre direttamente o di controllare preventivamente la qualità morfologica-funzionale dei diversi interventi (edilizia, infrastrutture, verde, ecc) né di porne i presupposti; non è in grado di individuare percorsi di progettazione esecutiva che dalla prefigurazione di piano passino per successivi step alla configurazione di quegli interventi.

Il successo di un progetto urbano è legato alla capacità di *"dare forma"* a parti di città attraverso un processo che non può essere, come questo, così banale, senza alcuna riflessione progettuale sui temi della residenza, del quartiere, dell'abitare oggi, attingendo a reminiscenze scolastiche o a vecchi piani disegnati con le sagome rettangolari dei fabbricati. La sfida che non è stata raccolta dai progettisti, distratti dal metter insieme brandelli di proprietà per riempire la saccozza dell'impresa di turno, era quella di mettere a punto soluzioni progettuali fattibili, *"oneste"*, competitive e rappresentative di una realtà – degradata e abbandonata – meritevole di luoghi urbani eccellenti.

Il problema non è nella professionalità di chi disegna ma nel suo ideale, nella sua idea di relazioni che possa tradursi, per quei posti dimenticati, in **“domanda di città”**; la stessa che ho io, o quella che dovrebbe avere un Sindaco.

Auspicare il compiersi di un percorso, sperare nell’evoluzione del desiderio di città non può passare, come in questo PdL, tra i tratti di un intervento solo su una parte del quartiere che si è ammalato per il mancato interessamento politico sociale.

E’ pura follia ipotizzare due momenti di lavoro attribuendo agli attori di oggi la parte migliore (UMI 1) lasciando ai **“contrari”**, a quelli che non hanno svenduto la loro proprietà, la parte peggiore (UMI 2).

Non era difficile, ad esempio, riuscire a coniugare la riqualificazione in atto dell’area ex Palberti, la realizzazione del P.U.E. del Comparto 17, e l’area di progetto con le proprietà che, a seguito della realizzazione del Piano avrebbero visto le loro consistenze, i loro immobili, tranciati e divisi tra una parte dentro e una fuori del Comparto con innegabili perdite economiche e funzionali.

Né può essere presa sul serio la frase: *“Tali volumi saranno risarciti, ma rimarranno nella disponibilità dei proprietari, al fine di un eventuale futuro utilizzo, secondo le norme di legge.”* di pag.12 della relazione del PdL atteso che non si dice come verrà corrisposto questo anomalo **“risarcimento”** e da chi.

Il mio stupore si manifesta quando leggo certe dichiarazioni a fronte del silenzio dei funzionari preposti!

Proprio nella certezza di un Comune che, come ha detto uno degli **“illustri”** relatori nell’assemblea pubblica, si vuole **“appassionare a questo tipo di urbanistica”**¹ si doveva pensare e studiare un po’

¹ Come soleva dire un insegnante del Master: *“quando si parla di cose che non si conoscono bene, si deve rispettare il precetto ferroviario “vietato sporgersi”.*

di più e trovare quelle soluzioni che avessero potuto ipotizzare un diversa utilizzazione volumetrica degli edifici esistenti fuori dal Comparto, senza però variare la loro destinazione d'uso "non residenziale", applicandosi e studiando le leggi vigenti. Non è giusto che il potere di pianificazione debba esercitarsi con libertà e allegria incurante dei danni che si manifesteranno per una profonda sperequazione, pur avendo ad oggetto situazioni reali del tutto equiparabili.

Individuati i criteri e la metodologia per un processo di perequazione si sarebbe dovuto affrontare il problema, mai risolto, delle infrastrutture urbane e di quartiere per collegare funzionalmente tra loro le varie componenti degli standard di ben tre progetti aventi storie e finalità diverse tra loro.

Per ottenere un risultato operativamente valido che potesse portare alla concreta realizzazione di tutte le infrastrutture, pubbliche e private, bisognava **"rimescolare le carte"** e ricominciare daccapo con serietà, professionalità e competenza.

Il "bravo progettista" avrebbe dovuto prendere per mano questo quartiere e progettare lo spazio urbano affinché fornisse quelle sensazioni dell'abitare felice: instaurando nuovi contatti con il mondo fisico esterno, studiando spazi e motivi di socializzazione, un giusto rapporto tra edifici e infrastrutture urbane affinché *"la qualità urbana possa scaturire anche dal metter al centro le relazioni con il contesto, lavorando sugli spazi di prossimità, sul rapporto tra spazio domestico (relazione individuale con la città) e spazio pubblico (relazione collettiva), tra residenza e servizi e, in generale su spazi pubblici di rilevanza locale."*²

² Giovanna BIANCHI – La città dello "spazio del quotidiano" – Urbanistica LX 136

Il gap di questo PdL oltre che culturale è anche disciplinare perché *"la qualità del progetto non sia fine a se stessa, ma possa assumere un ruolo positivo nella costruzione del valore sociale di un intervento, entro processi partecipativi, consensuali e aperti, che assolvano la funzione dei luoghi del confronto, della meditazione e della compensazione degli interessi."*³

Con uno scatto d'orgoglio l'Amministrazione dovrebbe, ora, superare la dimensione di questo piano meramente "edilizio" e clientelare, ritirarlo e spingersi nella direzione del "governo dei processi economici e sociali del territorio comunale" tesi a migliorare la qualità dei luoghi di vita e di lavoro nell'ambito di quello che ormai si è soliti chiamare sviluppo sostenibile.⁴

Osservazioni

Nello specifico, per addentrarci tra le innumerevoli incongruità di questo PdL, spesso rassentanti l'illegittimità, cercando di districarsi tra grafici e tabelle non sempre comprensibili, si potrebbe iniziare dalla Delibera di Giunta Comunale di Adozione del PdL, la n.12 del 22 gennaio 2015 con alcune considerazioni che si spera possano essere chiarite dal Segretario generale che di quella Delibera ne è il notaio.

Prima osservazione. Mancata revoca DGC 234/2010.

Non si ritrova nella premessa né negli altri elementi strutturali dell'atto amministrativo, la revoca motivata della D.G.C. n. 234 del 30.8.2010 di affidamento al Dirigente del Settore territorio dell'incarico di redigere un Piano Particolareggiato, regolarmente eseguito e, come prima riportato, approvato dalla Commissione Consiliare

³ Giovanna BIANCHI – op. cit.

⁴ Paolo URBANI – *Le nuove frontiere del diritto urbanistico: potere conformativo e proprietà privata* – Relazione alla Camera distrettuale amministrativa T.A.R. Lecce del 21 giugno 2013

Urbanistica. La Giunta non può esprimersi né tantomeno adottare un piano esecutivo per un'area sulla quale è stato redatto, su incarico della stessa autorità amministrativa, un analogo piano già presentato.

Seconda osservazione. Riproposizione progetto edilizio bocciato.

A pag.6 la GC prende atto di un Piano di Lottizzazione che tra gli "obiettivi fondanti" ha "la salvaguardia delle previsioni insediative della progettazione privata già depositata e dotata di approvazione," approvando di fatto un progetto edilizio la cui (finta) bocciatura aveva costretto i richiedenti a predisporre un PdL e questo in contrasto anche con le indicazioni fornite ai proprietari in una riunione pubblica presso l'U.T.C. durante la quale il Sindaco aveva ufficialmente bocciato (sempre per finta) l'iniziativa edilizia. Le motivazioni di una tale inversione di marcia, questa nuova scelta, deve essere, per legge, abbondantemente e sufficientemente motivata nell'atto.

8

Terza osservazione. Mancata proposta di misure di salvaguardia di un bene ambientale

Le misure di salvaguardia e tutela di un bene morfologico della cava dismessa vanno evidenziate e descritte nel PdL non nella "esecuzione del Piano" che di per se è già esecutivo.

Quarta osservazione. Mancata dichiarazione di conformità al P.R.G.C.

L'art.10 della L.R. n.21 del 1° agosto 2011 dispone che i Piani Attuativi possono essere adottati e approvati dalla Giunta Comunale se conformi allo strumento urbanistico generale. Nella delibera non si ritrova la dichiarazione di conformità per questo PdL che deve essere

rilasciata dal Dirigente del Settore territorio secondo le indicazioni dell'art.76 del DPR n.445/2000 e deve riguardare la verifica degli indici e dei parametri di P.R.G.C., la quantità delle aree da cedere ai sensi del 3° comma lettere c. e d. dell'art.7 delle N.T.A., nonché la verifica dei limiti parametrici di edificabilità dell'area, i volumi di proprietà comunale, ecc.

Quinta osservazione. Incompetenza della Giunta ad approvare la convenzione

La G.C. non può adottare né tantomeno approvare lo Schema di Convenzione che, ai sensi del comma 6 dell'art.28 della L. 1150/42, è di competenza consiliare. Sarà necessario predisporre una proposta di deliberazione per il Consiglio Comunale avente all'ordine del giorno l'approvazione della Convenzione la cui bozza dovrà essere rivista perché mancante di diverse parti relative alle obbligazioni e alla condizioni per l'edificazione dei suoli.

9

Sesta osservazione. Attribuzione rappresentanza comunale al Dirigente

In conseguenza di quanto sopra, l'autorizzazione al Dirigente Settore territorio a intervenire nella convenzione in rappresentanza del Comune di Molfetta deve essere riportata nella Convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Dal Progetto.

Settima osservazione. Documentazione confusa

Tra la documentazione elencata nelle N.T.A del PdL e nella Relazione Tecnica mancano la "Relazione geofisica" e la "Relazione geologica" obbligatorie per l'ottenimento del parere ex art.89 del D.P.R.

380/2001. Nella relazione del Dirigente, invece, compaiono elaborati diversi. Un po' di chiarezza non guasterebbe atteso che la D.G.C. di adozione riporta una serie di verifiche positive.

Ottava osservazione. Rinuncia ai volumi residenziali pubblici

Nel progetto manca la definizione (calcolo e allocazione) del volume comunale rinveniente dalla superficie della strada Fondo Favale e altre piccole proprietà comunali per 1.252 mq. Secondo l'art. 7 quarto comma delle N.T.A. del P.R.G.C. *"Le aree comprese nel perimetro del comparto, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista, concorrono secondo quote proporzionali costanti per ciascuna tipologia di intervento ammesso, alla formazione dei volumi costruibili, secondo il valore dell'indicatore di comparto."* Il Comune di Molfetta ha diritto a una volumetria residenziale complessiva di 1.089,24 mc superficiali + 258 mc di volumi esistenti da riqualificare. La rinuncia a questo bene patrimoniale – in danno alla città - deve essere decisa dal Consiglio Comunale e non dai proponenti un PdL!

10

Nona osservazione. Risarcimento proprietari danneggiati

A pag.12 della Relazione del PdL è riportato un possibile risarcimento a favore dei proprietari aventi immobili a cavallo del limite di Comparto dalla parte del cimitero che vedrebbero la loro proprietà tagliata tra dentro e fuori con abbandono anche delle attività che in questi si svolgono. Quale sarà l'entità del risarcimento? Sarà a carico del Comune? Non esistono altre soluzioni? E soprattutto, è stata prevista una somma all'interno della Relazione finanziaria? E' un risarcimento o un'indennità atteso che l'art.44 del DPR 327/2001 si intere-

sa solo di quest'ultima?⁵ Perché il meccanismo che porterà alla corresponsione dell'indennità non è riportato nella Relazione tecnica o nelle N.T.A.? Nella convenzione da sottoporre al Consiglio Comunale deve essere inserito un articolo apposito.

Decima osservazione. Previsioni progettuali: altezza massima

Dalla relazione si evince che l'altezza massima indicata dei fabbricati è di 22 metri. Dai grafici si ricavano, invece, altezze di gran lunga superiori in contrasto con le norme di P.R.G.C.. La scelta architettonica di prevedere un ulteriore piano oltre l'ultimo solaio residenziale chiuso quasi per intero al contorno e non giustificato nella destinazione d'uso (non riuscendo a farlo passare per un enorme vano tecnico) porterebbe a ipotizzare un successivo uso non consentito e una probabile trasformazione in unità immobiliare non autorizzata (spunta qua e là una scala di collegamento tra questo e l'ultimo piano residenziale). Dal semplice esame dei prospetti si comprende quale sarà la destinazione finale di questo piano aggiuntivo e le intenzioni dei proponenti. Già nell'approvazione del "progetto edilizio" precedente (pratica edilizia 4766) tanto il Rup che il Dirigente ponevano la condizione che "sul piano di copertura venga realizzato solo ed esclusivamente il torrino vano scala". Questa condizione si è smarrita lungo la strada che porta alla "pizzeria dei palazzi"!

11

Per di più, trattandosi di ristrutturazione e non di volume di comparto, l'utilizzo della condizione di deroga riportata nell'art.34.1 non è applicabile. Questo piano va senza indugio eliminato. I progettisti dovrebbero sapere che la motivazione di un utilizzo per il pos-

⁵ **VOCABOLARIO TRECCANI** - Indennità: corrispettivo, diverso dal risarcimento, erogato al soggetto che ha subito un danno, indipendentemente da ogni accertamento di colpa; o quello che la legge stabilisce in favore del soggetto che, per esigenze e interessi generali, subisce il sacrificio totale o parziale di un diritto.

zionamento dei pannelli fotovoltaici non è più utilizzabile perché sconfessata da disposizioni di legge e dalla giurisprudenza.

Undicesima osservazione. Realizzazione opere di urbanizzazione

Il progetto è privo di ogni riferimento normativo o legislativo sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sull'obbligo o meno della loro esecuzione da parte dei lottizzanti, sulle condizioni di scomputo totale o parziale, e così via. Non è previsto il progetto dell'impianto generale di massima per la banda larga con relativi punti di accesso.⁶ Prima dell'approvazione della Convenzione andrebbe redatto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria la cui esecuzione, se l'importo delle stesse fosse inferiore alla soglia comunitaria, sarebbe obbligatoriamente a carico dei lottizzanti.

Non si capisce come si sia potuto redigere un computo metrico per le opere di urbanizzazione primaria senza un piano almeno definitivo; delle due, l'una: o il computo è fasullo, o vi è un progetto definitivo nascosto non allegato al Piano di Lottizzazione.

12

Dato che secondo la D.G.R. 14 dicembre 2010 n.2753 il Piano esecutivo deve dimostrare la possibilità per entrambe le UMI di poter attuare autonomamente la trasformazione del territorio, i proponenti, riuniti in Consorzio o meno, devono comunque garantire l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel PUE.

⁶ Ai sensi dell'art.6ter del D.L.12 settembre 2014 n.133 convertito con modifiche nella Legge 11 novembre 2014 n.164, tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di Permesso di Costruire saranno presentate dopo il 1° luglio 2015 dovranno essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multi-servizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Gli stessi edifici devono essere equipaggiati di un punto di accesso.

La convenzione, infine, dovrà altresì prevedere, sempre secondo la D.G.R. 2753/2010 l'impegno dei proprietari a dotare l'area di tutti i collegamenti con le reti infrastrutturali esistenti.

Dodicesima osservazione. Quantificazione superfici per urbanizzazioni e volumi non residenziali

La Scheda Urbanistica riporta le superfici a standard necessarie per l'UMI 1 (3.438 mq) e per l'UMI 2 (1.800 mq) ma non riporta quelle di progetto.

Riporta poi le superfici da cedere per le urbanizzazioni primarie dell'UMI 1 (389 mq) e per l'UMI 2 (2.160 mq).

Come abbiano fatto a ricavare la superficie fondiaria per l'UMI 1 (3.483,53 mq) e per l'UMI 2 (951,67 mq) non è dato saperlo. Se dovesse risultare dalla differenza tra la superficie territoriale (7.979 mq e 5.265 mq rispettivamente) e la somma delle superfici a standard necessarie con le superfici per urbanizzazione primaria, il risultato sarebbe diverso e maggiore con conseguente aumento della superficie per servizi aggiuntivi (pari al 30% della superficie fondiaria).

13

Nella tabella manca la quantificazione delle superfici per la viabilità e quella specifica degli standard ex DM 1444/68 come specificato dalla postilla all'art.5 delle N.T.A del P.R.G.C.⁷ e dal terzo comma dell'art.7.

Le superfici da cedere a standard per l'UMI 1 (4.378 mq) sono inferiori a quelle minime necessarie (4.483 mq) con impossibilità a realizzare autonomamente l'UMI 1, sempre che i conteggi per il calcolo delle superfici fondiarie sia esatto.

⁷ Per attrezzature scolastiche dell'obbligo il 25%, per attrezzature di interesse comune l'11%, per parcheggi pubblici di zona il 14%, per verde pubblico e verde attrezzato il 50%.

Non esiste una verifica d'Ufficio sulla esattezza dei calcoli che hanno prodotto le diverse quantità riportate nella Scheda nonostante la disposizione dell'ing. Balducci che affidava al rup il compito di verificare "il rispetto dei parametri urbanistici e delle volumetrie".

Manca l'asseverazione da parte dei progettisti.

Per non sbagliare si potevano seguire le indicazioni della Scheda Generale riportata nelle N.T.A. del P.R.G.C..

Il progetto prevede una quantità di superfici per terziario o commerciale inferiore al 20% della volumetria complessiva in contrasto con quanto previsto dalle stesse N.T.A. del P.R.G.C. e dall'art.3 del DM 1444/68. Rispetto alla norma mancherebbero circa 2.808,93 mc che andrebbero recuperati dalla volumetria residenziale.

Tredicesima osservazione. Utilizzo volume Zona B2

Il progetto prevede il recupero della volumetria interna al comparto per quelle particelle a cavallo con la ZTO B2 e "l'utilizzazione" della volumetria extra comparto nell'area di sedime di quegli immobili. Non credo appartenga a questo progetto la definizione dell'intervento da attuare nelle aree esterne al comparto che saranno utilizzate secondo le indicazioni di Piano Regolatore. Questo ampliamento della competenza ha l'aspetto di una rassicurazione per i proprietari di quegli immobili che sono, semplicemente, soggetti a esproprio. Quella frase di pag.24 da "...e l'utilizzazione.." fino a "...proprietà" andrebbe cassata insieme a quella riportata nelle N.T.A. all'art.5 di pag.4 da "Per quest'ultima ..." a ".. nel PdL.".

14

Quattordicesima osservazione. Sperequazione

Sembra che il progetto operi una sorta di "apartheid" tra i proprietari che hanno "trattato" il loro volume con l'impresa di turno e

quelli che non l'hanno ancora fatto attribuendo a questi i fabbricati dell'UMI 2 qualitativamente ed economicamente inferiori a quelli dell'UMI 1, creando una "sperequazione di valore" pur avendo mantenuto la "perequazione urbanistica".⁸

L'assegnazione già in questa fase degli immobili ai proprietari, con l'avvallo dell'Amministrazione, da parte dei soli aderenti, potrebbe causare risvolti anche giudiziari a svantaggio dell'esecuzione del progetto.

E' ingenuo pensare, infatti, che l'acquiescenza della P.A. possa costituire barriera che ostacoli una valutazione da parte del giudice sul modo in cui è stata esercitata la scelta politica o come la sbilanciata ponderazione degli interessi effettuata dall'Amministrazione con l'adozione e l'approvazione del Piano, abbia irragionevolmente prodotto un eccesso di accumulazione di rendita privata a favore degli operatori destinati all'UMI 1 e a danno di alcuni proprietari non firmatari del progetto destinati, loro malgrado, a accettare l'UMI 2 di minor valore patrimoniale.

E ciò con la massima indifferenza anche di fronte alle leggi e alle norme:

*"Gli strumenti (di pianificazione n.d.r.) assicurano la perequazione tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili, compresi negli ambiti oggetto di pianificazione"*⁹

Nel Piano non v'è traccia di un documento dedicato che riporti i dati a conforto della perequazione garantita per tutti¹⁰, come prescrit-

⁸ "La perequazione è una tecnica urbanistica volta ad attribuire un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio comunale prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà." - Roberto GAROFOLI - La perequazione urbanistica: nozione e compatibilità con il principio di legalità, l'art.42 Cost., i criteri di riparto tra Stato e regioni della potestà legislativa.

⁹ Art.15 d.d.l. n.1298 – Senato - "Principi fondamentali in materia di pianificazione del territorio e recepimento della direttiva 2001/42/CE, del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente."

to dalla Giunta Regionale nei "CRITERI PER LA FORMAZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE)", ed è compito dell'Amministrazione certificare la perequazione tra tutti i proprietari perché sono queste le fasi in cui l'esercizio del potere politico deve farsi carico delle garanzie dell'egualanza o, per dirla con Paolo URBANI *"della costruzione solidale della città pubblica, affinché non resti una utopica città ideale"*.

Nel promuovere la maggior ricchezza dei fortunati dell'UMI 1 e il minor profitto di quelli dell'UMI 2, rei, sembra, di non aver voluto aderire alle sollecitazioni del mercante del luogo, si corre il rischio di accentuare la disparità sociale quando non si sfocia nell'interesse privato avvallato dalla P.A.

*"Il potere di pianificazione urbanistica deve essere correttamente inteso come funzionalmente rivolto alla realizzazione contemporanea di una pluralità di interessi che trovano il loro fondamento in valori costituzionalmente garantiti e puntualmente esplicitati."*¹¹

16

Quindicesima osservazione. Autenticità e originalità degli elaborati.

Da un attento esame della documentazione di progetto ho riscontrato che parti della Relazione Technica e dello Schéma di convenzione oltre alla quasi totalità delle N.T.A. e della Relazione finanziaria sono state copiate dai corrispondenti documenti del Piano Particolareggiato redatto nel 2010. E' mortificante dover registrare che i colleghi progettisti non sono stati in grado di produrre documenti autentici e originali (neppure il tipo di carattere hanno modificato!) e abbiano

¹⁰ D.G.R. 14 dicembre 2010 n.2753 pag 652: "Nel caso in cui il PUE non sia presentato dalla totalità dei proprietari, deve dimostrare l'equa ripartizione percentuale degli utili e degli oneri tra tutti i proprietari dei suoli ricompresi nel perimetro del piano, tramite un apposito elaborato (secondo quanto disposto nella parte V dei presenti *Criteri*).

¹¹ Gaetano TROTTA – *Le nuove frontiere del diritto urbanistico* – Giappichelli Editore

dovuto ricorrere all'operazione di "copia/incolla" spesso non rendendosi conto di cosa copiavano tanto da riportare norme e disposizioni già superate da nuove norme e nuove leggi.

Ciò, oltre a essere professionalmente scorretto, e di tanto dovrà darsi una spiegazione, consente a tutti di conoscere il livello di "competenza" e di "preparazione" dei tecnici che hanno firmato il lavoro!

Non solo. Nella fretta di consegnare un qualcosa che almeno lontanamente assomigliasse a un Piano Urbanistico, hanno allegato alla relazione finanziaria e confezionato con questa – fatto controllato personalmente per accesso agli atti in pubblicazione il giorno 7 aprile dalle ore 11 alle ore 12 circa – un computo metrico delle *"Opere di urbanizzazione primaria e demolizioni per la realizzazione del PdL"* di 1.144.323,08 euro mentre in un documento fuori progetto vi era un altro computo per le stesse opere di 686.286,06 euro. Forse la Giunta riuscirà a stabilire qual'è la cifra esatta tenendo lontani documenti fuori progetto e quindi non adottati.

Se quest'ultimo fosse il computo esatto andrebbe ripubblicato il Piano per consentire a tutti i cittadini di verificare i nuovi documenti!

17

Sedicesima osservazione. Calcolo e verifica volumi esistenti

Da un confronto con le tabelle allegate al progetto del Piano Particolareggiato si nota una diversità nella quantificazione delle volumetrie esistenti. Dato che anche le tabelle di questo PdL, come dichiarato dai progettisti e avvallato dall'Ufficio, rinvengono dal lavoro svolto da geometri esterni (De Robertis e Marino) nel 2010 per conto dell'Amministrazione Comunale, sarebbe opportuno verificare la ri-

spondenza di quanto riportato nelle tabelle e quanto misurato e asseverato dai geometri incaricati.

La differenza positiva, a favore dell'impresa o dei proponenti il piano, potrebbe essere pari, al netto dei volumi comunali, a 1706,70 mc. Se fosse così sarebbe un bel regalo all'imprenditore!

Standard

In questo progetto si assiste alla ricerca di aree per l'edificazione e alla giustificazione "aritmetica" degli spazi residuali da destinare agli usi collettivi quasi che questi fossero un mero recupero superficiale imposto dalla legge e nulla più; quasi che quello che contribuisce al benessere della città, in quanto non produttore di ricchezza, non fosse altrettanto importante.

Le attrezzature e i servizi, la presenza di dotazioni pubbliche, costituisce una caratteristica del quartiere contemporaneo, uno dei suoi fattori di identità, totalmente assente nel lavoro in oggetto.

18

Non ci si può lavar le mani disegnando soltanto un'area a verde dandogli "per editto" la consapevolezza di essere un Parco Urbano!

Non individuare tutte le aree per gli standard – come in questo PdL – non aiuta il cittadino a formare il suo spirito di cittadinanza. Interessarsi dello spazio pubblico significa occuparsi dei temi dell'urbanità, della costruzione dei tessuti urbani abitabili, confortevoli, sani e sicuri.

Gli estensori del progetto, più degli sponsor politici per i quali i nostri hanno acquisito sul campo il grande merito di essere "*stati in ascolto di tutti*", (proprietari e impresa, con la sola esclusione del resto della città)¹², hanno deliberatamente evitato di confrontarsi con la

¹² È il risultato di un percorso appassionante partito la scorsa primavera e proseguito in estate con una convocazione inedita di tutti i soggetti interessati: proprietari, progettisti e imprese".
Sindaco Natalicchio dal sito web del Comune di Molfetta

messaggio a punto di un nuovo tessuto di spazi, servizi e attrezzature collettive e dell'interazione sociale¹³ e hanno riesumato qualcosa che avevamo da tempo dimenticato: la periferia.¹⁴

Progettare un pezzo di territorio significa osservare il quartiere futuro e la città che gli starà intorno provando a costruire descrizioni tecnicamente pertinenti alle caratteristiche attuali degli spazi, necessarie, con la loro trasformazione, per esprimere condizioni di comfort, sicurezza e salubrità in senso alto.

Pianificare significa ricercare cosa dovrà tenere insieme gli edifici; cosa potrà far diventare quartiere un agglomerato di stanze. In questo lavoro è come se mancasse l'elemento di coesione che tiene insieme le parti, le funzioni e le pratiche urbane, rendendo evidente la necessità di riprendere la riflessione progettuale sugli elementi di mediazione tra l'edificio, il suolo e lo spazio aperto intorno inteso come spazio del quotidiano che dovrà ospitare le pratiche di relazione informali.

19

Ci si immerge, leggendo i documenti di progetto, in una scarna elencazione di dati - superfici, volumi, altezze, piani terra "rialzati" (?) o meno, assegnazione appartamenti, ecc - quasi che l'integrazione con le aree a verde fosse soltanto un obbligo di legge, rappresentando in chiaro l'incapacità di esprimere livelli adeguati di esperienza tecnica e normativa, di predisposizione a sviluppare razionali strategie verso gli spazi verdi.

Non v'è traccia di attenzioni verso le aree collettive che, in maniera impertinente, si cerca di modellare, né attenzione per le "attrezzature" complementari: un verde "di compensazione", un dispositivo fonoassorbente per il traffico, una vasca di laminazione delle ac-

¹³ L. Balbo: "Ciò che spesso si dimentica è che la maggioranza di chi abita una città desidera una quotidianità normale, fatta di spazi confortevoli e sicuri."

¹⁴ "Le periferie sono state costruite senza amore, senza cura per chi doveva viverci" Renzo PIANO

que meteoriche, un sistema di trasporto alternativo, la bonifica e l'utilizzo della vecchia cava, hanno anch'essi un valore e la loro sostenibilità sul territorio non può essere affidata a tanta leggerezza; non è un'esercitazione o un incarico come un altro.

Si deve, come scrive il grande Giovanni BOLLEA, *"immaginare e proporre per migliorare la spazialità sostenibile delle nostre città per ridurre le disparità e aiutare a governare."*

Governare non è soltanto reggere le sorti di uno stato o di un comune esercitando i diritti e le attribuzioni proprie del potere esecutivo o amministrativo; governare è custodire, curare, provvedere al necessario, al benessere e al mantenimento dei propri simili.¹⁵

Sono questi ultimi gli obiettivi che deve porsi chi intende pianificare il territorio. Niente altro.

Sulla scorta di quanto sin qui argomentato e osservato si chiede che il Piano di Lottizzazione in oggetto venga ritirato e che venga annullata la Delibera di adozione del PdL da parte della Giunta Comunale.

Molfetta 30 aprile 2015

Ing. Rocco ALTOMARE

¹⁵ VOCABOLARIO TRECCANI op. cit.