



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 33 DEL 27/08/2024

OGGETTO: Variante generale allo strumento urbanistico - PRG – Adozione

L'anno duemilaventiquattro, addì ventisette, del mese di Agosto, alle ore 15:31, presso la sala del Consiglio Comunale, dietro regolare avviso di convocazione pubblicato all'Albo Pretorio del Comune stesso nei termini di legge, si è riunito in sessione straordinaria pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale all'appello risultano:

COGNOME E NOME	PRESENTE
PETRUCCI GILBERTO	SI
CAMPLESE EMIDIO	SI
TULLI GIUSEPPINA	SI
BALDACCHINI ANTONIO	SI
CAMPITELLI NUNZIO	SI
CHIARELLA VALENTINA	SI
DOMENICONE FEDERICO	SI
CARDONE LUCIA	SI
SEVERO CHIARA	SI
SEMPRONI MARIO	SI
MARAUTTI PINO	SI
VELLANTE ANTONIO	SI
PIZZI ANGELA	--
LUCCI MAURIZIO	--
FERRANTE VINCENZO	--
FRISA GABRIELE	SI
MARINI SONIA	SI

Presenti n° 14 Assenti n° 3

Partecipa il Segretario Generale Dr.ssa D'INCECCO MARZIA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dott. PETRUCCI GILBERTO, nella sua qualità di Presidente, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

Si dà atto che che l'appello, come riportato nel frontespizio del presente atto, è svolto ad inizio della seduta, alle ore 15:31, e che conclusa la trattazione del primo punto all'ordine del giorno, avente ad oggetto "Variante generale allo strumento urbanistico Piano Regolatore Generale del Comune di Penne. Trasparenza Amministrativa art. 35 della L.R. 18 del 12 aprile 1983.", esce e lascia l'aula il ViceSindaco Giuseppina Tulli, alle ore 16:00, e prima della trattazione del presente, secondo punto all'ordine del giorno.

Pertanto in apertura della trattazione del presente ordine del giorno, non viene svolto nuovamente l'appello, e risultano complessivamente assenti n. 4 Consiglieri (Giuseppina Tulli, e già assenti dall'inizio della seduta, Pizzi Angela, Maurizio Lucci, Ferrante Vincenzo) e n. 13 presenti.

Illustra l'Assessore Antonio Baldacchini.

È presente il professionista Prof. Mascarucci che interviene illustrando la variante redatta.

Dopo ampia discussione, ed uditi gli interventi che sono riportati integralmente nell'allegata trascrizione della registrazione della seduta, nonché le dichiarazioni di voto:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

che l'Amministrazione comunale ha avviato il percorso procedimentale per rinnovare, come indicato nelle "Linee programmatiche di mandato del Comune di Penne 2021-2026", denominato "Progettiamo Penne", le politiche di gestione del territorio, politiche orientate verso la riqualificazione dell'esistente e la sostenibilità economica, sociale, ambientale; che è volontà dell'Amministrazione comunale di rendere innovativo, sia sul piano della disciplina del territorio, sia sul piano dell'approccio culturale, il nuovo Piano Regolatore Generale, individuando quale finalità prioritaria la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città in nome della rigenerazione urbana e della riqualificazione degli edifici, associate all'adeguamento sismico degli immobili, al sostegno alle imprese (anche attraverso la semplificazione delle procedure, in caso di investimenti tesi alla crescita e allo sviluppo), alla tutela del territorio agricolo;

ATTESO che in data 30-05-2001, con la pubblicazione sul B.U.R.A. n. 11, è entrato in vigore il Piano Regolatore Generale di questa Città, con le relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);

VISTO che il P.R.G. vigente reca previsioni tecniche e giuridiche ormai obsolete, e che tutte le condizioni (territoriali, produttive, demografiche, ecc.) sulle quali era stato modulato, sono ormai cambiate, anche a seguito delle mutate esigenze sociali ed economiche, oltre alla presenza di nuovi vincoli che impattano in maniera significativa sull'assetto del territorio;

CONSIDERATO che con atto del Consiglio comunale n. 38 del 2.08.2022 è stato approvato il Documento di indirizzi per la redazione della nuova pianificazione, che costituisce una idonea guida per le finalità strategiche e per le valutazioni tecniche attraverso le quali l'Amministrazione intende caratterizzare il nuovo strumento urbanistico;

VISTO l'incarico affidato con determina n. 496 del 18/11/22 per la variante generale del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) e dei vigenti Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) e Piano Particolareggiato Zona Castello (PPZC), al prof. Roberto Mascarucci;

VISTO l'affidamento effettuato con determina n. 438 del 25/10/2023, dell'incarico professionale per la redazione di apposito studio geologico del territorio comunale correlato alla variante generale al vigente PRG e ai vigenti PPCS e PRZC al dott. Geol. Marco Francescone;

VISTO che la Nuova legge urbanistica sul governo del territorio L.R. 20 dicembre 2023, n. 58, all'articolo 100 comma 7, prevede che "I Comuni che alla data di entrata in vigore della presente legge hanno in itinere un procedimento di adozione e/o approvazione del PRG o sue varianti, possono concludere la fase di approvazione dei medesimi piani entro il termine di cui all'articolo 8, comma 4, nel rispetto della previgente normativa. Il procedimento si intende iniziato in presenza di un atto di indirizzo del competente organo comunale";

VISTO che:

- in data 26/03/2024 al prot. n. 5184, il professor arch. Roberto Mascarucci, ha rimesso a questo ente gli elaborati definitivi del PRG del comune di Penne;

- in data 12/04/2024 al prot. n. 6192, il geologo Marco Francescone ha rimesso a questo ente gli elaborati relativi alla relazione geologica riferiti alla variante al PRG del comune di Penne;

VISTA la delibera di G.M. n. 37 del 23/03/2024 con la quale, tra le altre cose, si deliberava:

- di prendere atto della consegna degli elaborati definitivi del PRG della Città di Penne da parte del professor arch. Roberto Mascarucci in data 26/03/2024 al prot. n. 5184, depositata agli atti;

- di prendere atto della consegna relazione geologica riferiti alla variante al PRG della Città di Penne da parte del geologo Marco Francescone in data 12/04/2024 al prot. n. 6192, depositata agli atti;

- di aderire al procedimento di approvazione dei piani di cui al TITOLO V CAPO I della L.R. 20 dicembre 2023, n. 58 nel testo in vigore e quindi di ottemperare al procedimento di adozione e approvazione di variante al PRG nel rispetto della normativa previgente (L.R. 18/83 nel testo in vigore) così come previsto dall' art. 100 della richiamata norma;

RICHIAMATA la precedente deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 27/08/2024, mediante la quale si è provveduto ad accertare, ai sensi dell'art. 35 della L.R. Abruzzo n. 18/1983 nel testo in vigore, la consistenza delle proprietà immobiliari situate nel territorio del Comune di Penne appartenenti ai singoli consiglieri comunali al loro coniuge e agli ascendenti e discendenti in linea diretta come risultano dagli elaborati prodotti dal progettista di piano sulla base delle dichiarazioni rese dai singoli consiglieri comunali;

CONSIDERATO che sul progetto di PRG sono stati acquisiti:

-il parere positivo della Commissione Urbanistica ed Edilizia, nella seduta n.1 del 22.07.2024;

-il parere, espresso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, del Servizio Regionale del Genio Civile di Pescara acquisito in data 23.07.2024 prot. n. 12515;

RITENUTO quindi, procedere alla adozione della variante generale al P.R.G. vigente secondo le indicazioni della L.R. 18/2001 agli artt. 10 e seguenti;

ATTESA pertanto la propria competenza attribuita dall'art.42 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n.267;

Durante la discussione escono i Consiglieri:

Domenicone dalle 16:02 alle 16:05

Vellante dalle 16:02 alle 16:09

Domenicone dalle 16:25 alle 16:29

Con votazione dal seguente esito: presenti: 13 - votanti: 13 – astenuti: /// - favorevoli: 11 – contrari: 2 (Consiglieri Frisa e Marini)

DELIBERA

1. Di dare atto che la narrativa forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. Di decidere di avvalersi della facoltà prevista dalla Nuova legge urbanistica sul governo del territorio L.R. 20 dicembre 2023 n. 58, che all'articolo 100 comma 7, prevede che “I Comuni che alla data di entrata in vigore della presente legge hanno in itinere un procedimento di adozione e/o approvazione del PRG o sue varianti, possono concludere la fase di approvazione dei medesimi piani entro il termine di cui all'articolo 8, comma 4, nel rispetto della previgente normativa. Il procedimento si intende iniziato in presenza di un atto di indirizzo del competente organo comunale”;
3. Di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. n. 18/1983 ss.mm.ii., la variante generale al vigente PRG, redatta dal tecnico incaricato, professor arch. Roberto Mascarucci, e depositata nella sua versione definitiva in data 26/03/2024 al prot. n. 5184, e costituita dai seguenti elaborati:

- tav.1 Inquadramento territoriale 1:50000
- tav.2 Morfologia ed aspetti generali del territorio 1:20.000
- tav.3 Tavola dei vincoli: rischi e pericolosità 1:20.000
- tav.4 Tavola dei vincoli: tutele e salvaguardia 1:20.000
- tav.5 Tavola dello stato di fatto: sistema insediativo e dotazioni territoriali 1:20.000
- tav.6 Tavola dello stato di fatto: verifica dello stato d'attuazione del PRG 1:20.000
- tav.7 Visione strategica territoriale 1:20.000
- tav.8 Visione strategica urbana 1:20.000
- tav.9 Zonizzazione generale d'insieme 1:20.000
- tav.10a Zonizzazione generale capoluogo 1:5.000
- tav.10b Zonizzazione generale ponte S. Antonio-San Pellegrino 1:5.000
- tav.10c Zonizzazione generale Colletrotta - Roccafinadamo 1:5.000
- tav.10d Zonizzazione Baricelle 1:5.000
- tav.11 Area di rigenerazione 1 Via S.Rocco 1:2000
- tav.12 Area di rigenerazione 2 Viale Ringa 1:2000
- tav.13 Area di rigenerazione 3 Via Caselli – Falco - Baracchia 1:2000
- tav.14 Area di rigenerazione 4 Via Madonna del Carmine 1:2000
- tav.15 Area di rigenerazione 5 Viale S. Francesco - Acquaventina 1:2000
- tav.16 Area di rigenerazione 6 Via Guido Rossa 1:2000
- tav.17 Area di rigenerazione 7 Contrada Ossicelli 1:2000
- tav.18 Raccordo con il piano di protezione civile 1:5000

tav.19 Normativa

tav.20 Relazione generale

4. Di stabilire che il P.R.G. così adottato, sarà depositato entro 10 giorni dalla data di esecutività della presente Deliberazione nella Segreteria Comunale, ai sensi degli artt. 10 e seguenti della L.R. n. 18/1983 ss.mm.ii., a libera visione del pubblico, per 45 gg. consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul B.U.R.A.;
5. Di stabilire che, ai sensi del comma 2 dell'art. 10 della L.R. n. 18/1983 ss.mm.ii., l'avviso di deposito, oltre ad essere pubblicato sul B.U.R.A., sarà reso noto alla cittadinanza mediante l'affissione di manifesti murali sul territorio comunale e la pubblicazione su un quotidiano a diffusione regionale oltre che sulla pagina web del sito istituzionale di questo Ente;
6. Di incaricare l'Area tecnica di provvedere a tutti gli adempimenti consequenziali previsti dalla L.R. n. 18/1983, nel testo in vigore.
7. Di dichiarare con separata votazione dal seguente esito: presenti: 13 - votanti: 13 – astenuti: /// - favorevoli: 11 – contrari: 2 (Consiglieri Frisa e Marini) – la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Trascrizione della registrazione della discussione:

Terzo punto all'O.d.G.

***“Variante generale allo strumento urbanistico PRG del Comune di Penne.
Adozione – Art. 10 della LR 18 del 12 aprile 1983”***

PRESIDENTE:

Illustra l'Assessore Baldacchini, prego.

ASS. BALDACCHINI:

Grazie Presidente.

Rivolgo un saluto alla Maggioranza, un saluto alla Minoranza.

Grazie Presidente per avermi dato la parola e un grazie alla Commissione, quindi al Capogruppo Domenico, un grazie particolare all'ufficio tecnico guidato dall'Ing. Piero Antonacci, un grazie al Sindaco che mi ha indicato come persona da potersi impegnare in questo ambito.

Un ringraziamento lo rivolgo all'Arch. Orfeo Zaffiri per il sostegno e un ringraziamento particolare al Prof. Arch. Roberto Mascarucci presente, grazie alla sua esperienza e al suo ricco percorso accademico ha saputo con dedizione accurata e accorata centrare la mission di questa Amministrazione.

Sono orgoglioso di questa giornata molto importante per la nostra Maggioranza.

Ci apprestiamo, come diceva il Sindaco, ad adottare il nuovo PRG, quello vigente è stato approvato con Delibera n. 28 del 23.04.2001 anche se l'impianto era del '96, quindi sono passati un po' di anni.

Precedentemente il piano particolareggiato del centro storico e il piano di recupero di Colle Castello erano stati contemporaneamente adottati con Delibera Consiglio Comunale n. 66 del 04.05.1982 e definitivamente approvati con Delibera Consiglio Comunale n. 222 del 06.11.1989.

Quindi diciamo che sono strumenti ormai obsoleti e pieni di criticità e di lacune.

Dopo 23 anni per il PRG e dopo 35 anni per il piano particolareggiato del piano di recupero di zona Castello, sono tanti anni, considerate che oggi si va anche molto veloci per i cambiamenti, quindi immaginate quante cose sono cambiate in questi anni.

Come annunciato nel nostro programma elettorale, abbiamo mantenuto l'impegno di assumerci il compito e la responsabilità di rimodulare il PRG con uno strumento efficiente ed efficace, con un approccio dinamico e moderno al passo con i tempi.

La nostra città già in maniera progressiva ha emesso ripetuti segnali di allerta nel corso degli anni, il calo demografico iniziato da circa 15 anni e poi ha avuto un incremento significativo in particolare nel centro storico; un significativo aumento delle unità immobiliari residenziali nel tempo senza un correlato aumento della popolazione insediata, invece di crescere siamo tornati indietro; una tendenza della migrazione della residenza dal centro storico e in minima parte delle zone agricole verso zone di nuova realizzazione; un numero rilevante di unità immobiliari non utilizzate concentrate nel centro storico.

Tutti segnali importanti che si sono susseguiti.

Il 5% della consistenza immobiliare che versa in una condizione di (parola non chiara) e probabilmente fra il centro storico e le zone agricole con la maggiore entità in percentuale a carico del centro storico.

Poi certamente non va assolutamente sottovalutato che c'è stato, come sapete, per carenza sicuramente di sbocchi occupazionali e di conseguenza c'è stata anche la fuga dei giovani della nostra città per assenza di correlazione tra manovra urbanistica precedente e sviluppo culturale, con la perdita di una forte occasione di implementazione socio-economica.

Poi un altro elemento fondamentale i comparti che sono stati approvati nel PR precedente, comparti edificatori non realizzati, sono passati 20 anni.

Quindi il PRG è il documento più importante di un ente locale, di più persino del Bilancio, Sindaco.

Questo perché norma tutta l'urbanistica, ma di più, è a servizio dell'economia locale.

Un piano non si limita a dire dove costruire e dove no, ma regola tutta la vita sociale della comunità locale e ne determina lo sviluppo economico, sociale e lavorativo a lunga scadenza, riguardando negli anni e nei decenni tutto quello che è il futuro.

Il nuovo PRG, in particolare, colma delle lacune che bloccavano lo sviluppo della nostra comunità, ripeto, grazie al lavoro della Giunta e Maggioranza, degli uffici e del tecnico incaricato superiamo anche questi ostacoli e permettiamo un ulteriore sviluppo di Penne e del suo territorio.

Abbiamo gettato le basi per un possibile sviluppo futuro che ha seguito alcune direzioni importanti, intanto la velocità dell'azione, il processo di formazione del piano che oggi proponiamo di adottare è concretamente iniziato con l'incarico affidato al Prof. Mascarucci

con Determina dirigenziale dell'area tecnica n. 496 del 18.11.2022, poco più di un anno e mezzo per predisporre il nuovo strumento urbanistico generale di una città importante e complessa come Penne.

Un altro elemento importante, la rispondenza al documento di indirizzi, le linee guida che noi approvammo in Consiglio Comunale, il piano che proponiamo per l'adozione è del tutto coerente con il documento di indirizzi approvato da questo Consiglio Comunale con Delibera n. 38 del 02.08.2022, in particolare su seguenti punti prioritari, ve lo ricordate sicuramente: riqualificazione del centro storico perseguita dal presente piano attraverso il rinvio ad uno specifico piano particolareggiato già redatto e di prossima approvazione.

Rigenerazione urbana perseguita attraverso la previsione di 7 zone di rigenerazione per le quali è stato predisposto un elaborato di dettaglio e una normativa specifica.

Riorganizzazione del sistema infrastrutturale ottenuto mediante l'eliminazione di previsioni non più attuali e la dettagliata proposta di miglioramento e razionalizzazione della rete infrastrutturale urbana.

Un'altra cosa importante, la valorizzazione delle aree naturali posta al centro della nuova visione strategica basata sull'integrazione logica e funzionale tra risorse culturali e risorse ambientali.

Un altro elemento importante è la migliorabilità del prodotto.

La proposta di pianificazione urbanistica che oggi proponiamo di adottare è vista non come un punto di arrivo, ma come l'avvio di un processo continuo e costante che potrà migliorare il prodotto iniziale nel tempo attraverso 1) la fase di partecipazione pubblica, prevista per legge nell'istituto delle osservazioni che potrà recepire le proposte migliorative dei cittadini e delle associazioni di categoria; 2) la successiva perimetrazione del territorio urbanizzato che dovrà essere predisposta ai sensi della nuova LR n. 58/2023 entro dicembre 2025; 3) la successiva trasformazione del PRG in PUC, prevista dalla nuova Legge Urbanistica Regionale che consentirà di inserire nel processo di pianificazione urbanistica la quantità di edificabilità aggiuntiva prevista dall'Art. 8 della legge stessa.

Poi c'è anche il RET (Regolamento Edilizio Tipo) di prossima approvazione.

Il PR che sottoponiamo oggi alla vostra attenzione durante la stesura è stato correlato in parallelo da progetti ed iniziative che non si sono focalizzati solo allo strumento urbanistico, ma il mio Assessorato ha promosso anche progetti importanti come per esempio "case ad 1 euro" che sta avendo un buon successo.

Ha promosso anche il progetto di marketing territoriale e rigenerazione dell'ospitalità, un altro elemento fondamentale che serve per viaggiare in parallelo con il PRG.

Queste iniziative hanno svegliato gli animi e stimolano la cooperazione tra tutti gli operatori del territorio.

Mi avvio alla conclusione perché poi passo la parola al Prof. Mascarucci che illustrerà la parte tecnica.

Cari colleghi, siamo qui per definire i principi che indirizzeranno le azioni future e sui quali dobbiamo riconoscerci oggi per operare con la necessaria dinamicità da domani.

Oggi stiamo concretizzando la piattaforma di partenza per impiantare le basi del percorso futuro sia a livello urbanistico che socio-culturale ed economico.

Lo strumento prettamente dinamico permetterà a tutti di apportare le proposte migliorativa e dare lo slancio necessario alla nostra bella città di Penne.

Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Assessore.

Prima di dare spazio se ci sono degli interventi, darei la parola al Prof. Arch. Roberto Mascarucci che ci illustra nella maniera un po' più dettagliata questa variante al PRG.

Prego, Professore.

PROF. MASCARUCCI:

Grazie Presidente.

Molto è stato già detto quindi mi limiterò a dare ulteriori informazioni sintetiche, rimanendo poi ovviamente a disposizione qualora il dibattito richiedesse specifiche...

È stato già detto che praticamente questa è una manovra complessiva che noi abbiamo chiamato “manovra urbanistica”, lo hanno precisato il Sindaco e l'Assessore, perché prevede complessivamente di agire su diversi strumenti.

Oggi l'argomento è specificamente quello dell'adozione del PRG, ma abbiamo già ultimato la bozza del piano particolareggiato del centro storico che sarà poi sottoposta a successivi dibattiti e quindi ad una successiva approvazione.

All'interno di questa nuova pianificazione 2024 noi abbiamo voluto riportare i contenuti fondamentali della nuova Legge Urbanistica la 58 del '23 perché è intervenuta strada facendo, noi abbiamo cominciato a fare la variante generale del PRG prima della Legge 58 e abbiamo voluto sfruttare la possibilità che ci dava l'Art. 100 della Legge 58, cioè di proseguire il percorso di redazione del PRG, però questo PRG l'abbiamo già fatto pensando a quello che sarà la sua successiva trasformazione in perimetrazione del territorio urbanizzato entro dicembre del 2025 e poi, eventualmente, nuovo PUC.

Quindi questa manovra sostanzialmente lavora secondo i nuovi criteri imposti dalla Legge 58, cioè la sostenibilità ambientale, la predisposizione dello strumento per una gestione digitalizzata del piano e quindi la possibile trasformazione di questo piano in un SIT, Sistema Informativo Territoriale a disposizione dei cittadini e così via.

Ovviamente, lo diceva anche l'Assessore, questo non è soltanto un ragionamento che riguarda l'urbanistica, ma riguarda anche una attività di rigenerazione più complessiva del territorio che quindi si collega con un masterplan culturale, per cui abbiamo già avviato alcuni ragionamenti.

Alla base di tutto questo ragionamento ci è sembrato utile, anche in coerenza con il documento di indirizzi, porre alla base di tutto il ragionamento una visione strategica.

Che cos'è una visione strategica? È una idea dello spazio del territorio comunale, dello spazio fisico del territorio comunale che mette in qualche modo le premesse per poi andare a decidere le decisioni urbanistiche, in questo caso noi abbiamo notato che il Comune di Penne ha due grandi realtà, la realtà culturale che è quella rappresentata dal sistema del centro storico e del crinale della 81 e una realtà ambientale che è legata alla riserva del lago di Penne.

Crediamo che la connessione di queste due realtà, attraverso il percorso che già esiste, che va opportunamente valorizzato può servire ad integrare i due tipi di turismo.

Quali sono i punti di forza di questa nuova manovra di pianificazione?

Lo diceva prima l'Assessore ma anche il Sindaco, il primo obiettivo di questa manovra è stato quello di semplificare la procedura urbanistica.

Semplificare la procedura urbanistica è stato obbligatorio affrontare il tema dei comparti, comparti edificatori non perché il piano che è vigente attualmente a Penne fosse fatto in maniera volutamente complessa, è che a quel tempo negli anni '80-'90 si credeva che il comparto potesse essere uno strumento di semplificazione, invece poi si è rivelato non solo a Penne, in tutto l'Abruzzo e direi in gran parte dell'Italia si è rivelato uno strumento che complica l'attuazione del piano, perché è difficile trovare forme di accordo tra i proprietari.

Il comparto sostanzialmente ha funzionato soltanto in alcune realtà urbane del nord Italia e particolarmente importanti, laddove il comparto è stato acquisito direttamente da una immobiliare che ha comprato tutto, ha operato e ha sviluppato il territorio.

In nessun altro caso, salvo rare eccezioni, specialmente nei Comuni medio-piccoli si è riusciti a trovare l'accordo tra i proprietari.

L'eliminazione dei comparti edificatori è un'operazione non trascurabile perché permette a tutti coloro che si trovano attualmente con il loro lotto all'interno di un comparto di poter procedere, dopo l'approvazione di questo nuovo piano, autonomamente senza dover formare il comparto.

Secondo punto di forza della nuova pianificazione è la rigenerazione urbana, anche questo è un concetto introdotto dalla Legge 58 ma da tutte le leggi di innovazione urbanistica.

La rigenerazione urbana che non è la riqualificazione della città, ma è qualcosa di più della mera riqualificazione fisica di una città, la rigenerazione urbana è la nuova leva su cui punta lo sviluppo urbanistico italiano, perché non c'è più domanda di espansione quasi dappertutto, salvo qualche piccolissima eccezione e quindi l'urbanistica si è rivolta sostanzialmente sulla riprogettazione dell'esistente e riprogettazione dell'esistente non può voler altro che dire rigenerazione della struttura urbana esistente.

Questa operazione non è semplice perché prevede che oltre a interventi fisici sullo spazio urbano si prevedono anche operazioni di rivitalizzazione di tipo socio-economico, i programmi a cui accennava l'Assessore, il programma "Case a 1 euro", il masterplan che abbiamo discusso con il Prof. Sacco, insomma cose che vanno viste in parallelo.

Però per effettuare la rigenerazione lo strumento urbanistico deve offrire lo strumento adatto che, nel nostro caso, si chiama compensazione urbanistica, l'Art. 48 della Legge 58 prevede esplicitamente la possibilità di trasferire i diritti di cubatura, detto in maniera molto semplice.

Questo è quindi il terzo punto forte, perché le nuove norme di compensazione urbanistica permettono da un lato di sfruttare un'eventuale proprietà vincolata, se uno ha un edificio in zona vincolata può provare a trasferire quella cubatura altrove attraverso la regola della compensazione urbanistica.

Ma soprattutto è la regola di base sulla quale si fonda la rigenerazione urbana, perché per fare in modo che dentro il costruito si possa intervenire per forza di cose bisogna dare dei premi di cubatura a chi vuole intervenire, e se quei premi di cubatura venissero sfruttati

nello stesso lotto avremmo l'effetto contrario, cioè quello di aumentare il carico urbanistico.

Invece i premi di cubatura possono essere sfruttati altrove con delle norme che poi sono ben rappresentate nella normativa tecnica molto dettagliata.

La struttura del nuovo PRG è molto semplice e segue obbligatoriamente la divisione in 5 zone omogenee che addirittura deriva dalla Legge nazionale del 1967, la 765 che modifica la 1150 del '42, la Legge urbanistica fondamentale.

Quindi il minimo previsto dalla Legge urbanistica nazionale, queste 5 zone omogenee A, B, C, D, F che però abbiamo tentato di rendere poco articolate al loro interno.

Che voglio dire, in termini molto rapidi?

Il piano posso dire "vecchio", quello che oggi se adottate finisce il suo corso, il piano attualmente vigente aveva 32 zone omogenee, il nostro ne prevede solo 10.

Passare da 32 zone a 10 è una semplificazione per il cittadino, per il tecnico che assiste il cittadino e per il tecnico che invece sta negli uffici comunali e deve fare l'istruttoria.

Detto questo, il tutto viene di conseguenza, la rigenerazione urbana si articola in 7 zone di rigenerazione che hanno 7 elaborati specifici, adesso li vedremo molto rapidamente, quindi elaborati di dettaglio come se fossero dei piani dentro il piano, ognuna di queste zone di rigenerazione ha come uno zoom di dettaglio che permette di articolare meglio le previsioni.

Qua vedete la tavola del capoluogo, ancor prima c'è il quadro d'unione che deve per legge inquadrare l'intero territorio comunale ed è in una scala che è 1:20.000.

Qui si vede tutto il territorio comunale.

All'interno del territorio comunale ci sono 4 zone specifiche su cui abbiamo redatto 4 tavole di dettaglio, ma la maggior parte sta dentro la tavola del capoluogo che a sua volta ha dentro le 7 zone di rigenerazione che poi prevedono elaborati ancor più di dettaglio.

Questo per esempio è un elaborato di dettaglio di una delle 7 zone di rigenerazione.

Vedete, ha quasi l'aspetto di un piano particolareggiato, ma non è un rinvio ad un successivo momento per fare il piano particolareggiato, è ricompreso dentro il PRG.

Quindi in questo caso questa zona che è la zona di San Rocco, nel PRG ha già un elaborato di dettaglio che ha una scala mi sembra 2.000 o 1.000 addirittura, prevede l'articolazione delle strade, dei lotti e così via.

Questo c'è per tutte e 7 le zone di rigenerazione.

Quindi, come vedete, è uno strumento molto semplificato, se voi guardate la tavola iniziale, questa che vi facevo vedere prima, questa qui ha pochissimi colori perché alla fine il rosso è il centro storico e lì si rinvia al piano particolareggiato del centro storico.

Oggi voi adottate il PRG per cui dentro il centro storico continuerà ad essere in vigore il vecchio piano particolareggiato del centro storico, ma penso addirittura entro fine anno si potrebbe procedere ad adottare il nuovo piano particolareggiato che si colloca esattamente laddove vedete quella macchia rossa.

Oltre al centro storico ci sono le zone arancioni che sono tutte le aree edificabili e quelle zone viola che sono i servizi collettivi e le zone produttive.

Finito lì, anche il cittadino non addetto ai lavori riesce facilmente a muoversi all'interno di un piano di questo tipo.

In termini di numeri le verifiche quantitativi, cioè il Bilancio sul consumo di suolo che è un altro dei punti che è fortemente attenzionato dalla nuova Legge 58, noi pur avendo fatto un piano che viene adottato in base alla vecchia Legge 18 perché ce lo consente l'Art. 100 della 58, ma abbiamo fatto un piano che però è in linea con i contenuti strategici della Legge 58.

Il contenimento del consumo di suolo è uno di pilastri fondamentali della nuova Legge 58, noi abbiamo che nel PRG previgente avevamo 2.604.000 mq di suolo occupato dalla zonizzazione di piano, siamo scesi leggermente a 2.491.000, quindi c'è una riduzione del consumo di suolo che in termini percentuali è ridottissima, da 2,86% a 2,74%.

Perché è ridottissima? Perché otteniamo contemporaneamente il doppio obiettivo di ridurre e quindi andare in linea con i criteri della sostenibilità ambientale, ma ridurre non tanto sennò andrebbe in difficoltà il Bilancio comunale che si basa anche sugli introiti fiscali che derivano dalle aree edificabili.

Quindi il bilanciamento di questa riduzione misurata secondo noi e secondo l'Amministrazione è stata l'obiettivo da raggiungere.

Poi abbiamo una serie di calcoli un po' complessi e complicati da illustrare, cioè quelli che servono a misurare l'insediabilità teorica di questo piano, perché voi sapete che gli standard urbanistici che sono ancora in vigore devono essere misurati in relazione alla insediabilità teorica del piano.

Quindi questo è un calcolo complesso per arrivare a dire che 3.908 abitanti teorici, abitanti incrementali teorici, sono quelli che si potrebbero teoricamente insediare se il piano venisse attuato tutto, quindi sulla base di questi 3.800 abitanti teorici noi abbiamo calcolato il rispetto degli standard urbanistici.

Insomma un tecnicismo che tutto sommato interessa solo come obiettivo finale, noi praticamente abbiamo fatto un piano che rispetta il Decreto 1444 del '68 che forse è l'unica Legge veramente ancora in vigore sulla materia urbanistica in Italia.

Su quello non si transige, il 1444 deve essere rispettato.

Quindi noi abbiamo ottenuto in conclusione una riduzione, seppur minima, del consumo di suolo, non abbiamo utilizzato per nulla gli incrementi che ci prevede l'Art. 40 della Legge 58 e quindi quel 3% di incremento che non abbiamo consumato in questa fase e che quindi questa Amministrazione e questa città ha a disposizione quando trasformerà il piano in PUC, perché non l'abbiamo per niente usato.

Abbiamo ottenuto una forte semplificazione amministrativa perché da 32 zone siamo scesi a 10 zone, il tutto rimanendo in conformità per dotazione di standard e per insediabilità teorica delle zone rispetto dei vincoli, ovviamente, tant'è che abbiamo acquisito il parere del Genio Civile, quindi il rispetto del PAI e così via, conformi alle leggi sovraordinate.

Questi tre risultati ottenuti così velocemente e in maniera così fortemente secondo me didascalico è un risultato anche per me importante.

Raramente ho fatto un piano con rapidità un anno e mezzo, poco più di un anno e mezzo di lavoro perché ho avuto un'Amministrazione e uno staff tecnico che ha collaborato con me, quindi siamo andati molto veloci

Ovviamente questo, chiudo qui, non sta poi a me dirlo ma insomma è il punto di avvio di una procedura perché voi oggi adottate il piano, poi c'è la pubblicazione, ci sono le osservazioni, le osservazioni dovranno essere controdedotte e in questa fase di presentazione delle osservazioni da parte dei cittadini e dei tecnici e controdeduzione del Consiglio Comunale, secondo noi, si può - lo diceva l'Assessore prima - ancora migliorare e rendere più aderente questo strumento alle esigenze della popolazione. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Professore, come sempre, sempre esaustivo nelle delucidazioni e nell'illustrare il piano.

Apriamo quindi la discussione su questo punto, se ci sono interventi.

Il Capogruppo Frisa, prego.

FRISA:

Come diceva l'Assessore Antonio Baldacchini, il PRG è la cosa più importante per un ente locale, più importante anche del Bilancio, tant'è che l'ultimo PRG risale a 20/25 anni fa.

Detto questo, per dire io Consigliere Comunale ho avuto tramite mail, che poi mi sono dovuto stampare io, poco più di 10 giorni fa la documentazione per leggermi un po' le carte e cosa prevedeva il PR.

Premetto che non sono un "tecnico", come credo gran parte di noi qui al Consiglio Comunale.

Detto questo, io sarei partito dal contrario, non mi sarei limitato solo a questi dopo aver approvato lasciare 40 giorni di tempo per le osservazioni dei cittadini.

Hai fatto al contrario, perché? Perché è un piano che riguarda tutta la città, quindi avrei fatto assemblee con i cittadini a San Rocco, a via Caselli, tra l'altro via Caselli se noi lo guardiamo già così ci sarà la scuola Mario Giardini, i lavori penso che andranno avanti.

Ci sarà la scuola dell'infanzia, ci sarà l'UTA, ancora iniziano i lavori ma penso che da qui a 20 anni penso che andrà avanti.

Ci sarà l'ex Istituto d'arte attuale Liceo Artistico, quindi avremo un traffico lì enorme, soprattutto in certe ore della giornata, si prevedono dei parcheggi?

C'è una strada sola che va lì.

Zona Castelli, avrei fatto un'altra assemblea per spiegare questo.

Area artigianale e industriale, sappiamo che è già arrivato Cucinelli e spero altre aziende.

Come è successo in precedenza con l'avvento della Brioni tutto lo sviluppo di case, di negozi ecc. è avvenuto intorno all'azienda Brioni, zona Fonticoli se voi andate a vedere tra... su 6 zone attività commerciali "più grandi" 3 sono in zona Brioni, Conad, Todis ecc.

Quindi questo è prevedibile anche zona Ponte Sant'Antonio con l'avvento di Cucinelli.

Io avrei fatto tutto questo che ho detto prima a monte, vedere cosa volevano i cittadini e dopo avrei portato tutto questo qui, anche perché poi abbiamo altre zone che rischiano totalmente lo spopolamento, oltre al centro storico dove c'è stato un grosso spopolamento se noi andiamo nelle contrade più lontane come Roccafinadamo se io chiedo 20/25 anni fa quanti abitanti faceva Roccafinadamo e quanti ne fa adesso immagino meno della metà.

Però tutto questo, ripeto, non è avvenuto, io che sono il Consigliere l'ho avuto circa 10 giorni fa, poi documentazione immagino i cittadini che attualmente o non sono a conoscenza o ne sono pochi a conoscenza tranne chi si occupa del settore come i tecnici, il resto la finisco qui.

PRESIDENTE:

Grazie Capogruppo.

Altri interventi? Non ci sono.

Passiamo alle dichiarazioni di voto. Prego, Consigliera Marini.

MARINI:

Grazie Presidente.

Quello che secondo noi emerge da questo PRG è che non si ha un'idea precisa di città, non si pensa alle frazioni storiche, alle contrade che hanno bisogno di servizi.

Non si rivolge lo sguardo ai Comuni limitrofi con politiche attive, ma si rimane chiusi nell'isolamento.

Scarse proposte sul centro storico che ha bisogno di ripopolamento, una delle principali criticità riguarda la mancanza di dati demografici rilevanti nel documento considerati fondamentali per la progettazione di un modello urbanistico adeguato.

Altre criticità, assenza di un piano del traffico aggiornato e di uno studio approfondito sulla viabilità urbana e locale per garantire uno sviluppo urbano sostenibile e funzionale.

Particolarmente allarmante è il problema del consumo di suolo con il PRG che potrebbe portare un ulteriore aumento del 5%, portando la percentuale totale di suolo utilizzato ad un preoccupante 31%.

Questa cifra metterebbe Penne in cima alla classifica ISPRA della Regione Abruzzo per il consumo di suolo superando addirittura Pescara e Montesilvano.

Uno degli obiettivi della pianificazione sarebbe quello di unire i Comuni, questo ovviamente secondo noi, che non significa un accorpamento amministrativo, ma creazione di sistemi territoriali reticolari di relazioni materiali e immateriali, in grado di superare il gap che oggi soffrono e per le loro dimensioni demografiche e spesso per la localizzazione nel territorio.

La creazione di questi sistemi urbani reticolari è al centro delle politiche di pianificazione e riordino del territorio, uno degli obiettivi per promuovere tale politica di sistema è quella di favorire l'associazione fra i Comuni per la redazione di un piano strutturale in associazione.

Ciò avrebbe portato degli innegabili vantaggi, ad esempio un migliore più efficace governo del territorio soprattutto delle risorse naturali, come i bacini idrografici, le aree boschive, il paesaggio, costruire programmi di sviluppo locale in grado di utilizzare al meglio le risorse che acquistano valore solo ad una scala sovracomunale, possibilità di realizzare e gestire in associazione servizi e infrastrutture che richiedono - per essere economicamente realizzabili - soglie di popolazione che spesso da soli non raggiungiamo.

Per tutte queste nostre proposte noi chiediamo di ritirare la Delibera e di ridiscuterla insieme poi di riproporla in Consiglio.

In caso contrario, annunciamo il nostro voto contrario. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Consiglieri.

Altre dichiarazioni di voto? Il Capogruppo Domenicone, prego.

DOMENICONE:

Grazie Presidente.

Buon pomeriggio a tutti.

Innanzitutto io voglio ringraziare il Sindaco, l'Assessore Baldacchini, il Prof. Mascarucci e anche l'area tecnica che ha collaborato per la realizzazione di questo PRG, che è un passaggio storico per la nostra città essendo oltre 20 anni che non ci veniva messo mano.

Siamo riusciti a farlo anche con tempi rapidissimi perché solitamente arrivare all'adozione di un PRG comporta tanti anni, non basta un mandato e invece a noi è bastato un anno e mezzo o poco più.

È una modifica sostanziale perché rende molto più semplificato questo PR e, di conseguenza, lo rende più applicabile sia dai tecnici ma anche dai cittadini che hanno esigenza di apportare modifiche urbanistiche, ma anche per attività imprenditoriali, noi parliamo di spopolamento ma se non semplifichiamo l'insediamento di nuove attività è inutile poi lamentarci che i cittadini si trasferiscono lungo la costa.

Poi dopo questa adozione, a mio avviso, c'è quel passaggio che è la parte più importante che sono le osservazioni che per legge sono 45 giorni e sicuramente non ce lo possiamo scegliere noi quanti giorni farle durare.

Questo è il passaggio importantissimo dove una base già predisposta dal Professore e dall'area tecnica si potrà adattare ancora di più alle esigenze della città e alle esigenze imprenditoriali in modo da creare davvero un piano che per i prossimi sicuramente decenni risponda a tutte le esigenze del nostro territorio.

Per questo esprimo il voto favorevole del mio gruppo. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Capogruppo.

C'è anche l'intervento del Sindaco, prego.

SINDACO:

Grazie Presidente.

È chiaro che il mio sarà un intervento politico conclusivo, ho fatto prima i ringraziamenti, in particolare all'Ing. Antonacci che è stato il fulcro intorno al quale insieme al Prof. Mascarucci è riuscito ad amalgamare una posizione anche politica della nostra Amministrazione Comunale, quindi credo che sia un punto straordinario rispetto al quale abbiamo visto una Maggioranza matura che ha consentito alla parte tecnica di lavorare con serenità, senza assalti alla diligenza e, come diceva il mio Capogruppo, in un anno e mezzo circa siamo riusciti a portare in Consiglio la prima bozza in adozione per poi essere migliorata, perché io ci credo molto sull'intervento dei cittadini, credo molto all'intervento

delle imprese, credo molto negli interventi anche degli altri stakeholders che sono naturalmente partecipi a migliorare questa variante generale al PR.

Sono soddisfatto che politicamente portiamo a casa un risultato utile non alla mia Maggioranza o al gruppo Penne Viva e lo voglio sottolineare, a differenza di qualcuno che continua a vedere invece fantasmi all'interno dell'approvazione del PR.

È stato condiviso con i principali stakeholder della nostra città, cioè i tecnici che rappresentano i cittadini.

Abbiamo avviato un percorso in Commissione e credo che sia stato un percorso anche maturo, rispetto al quale oggi inizia il vero percorso della modifica, della variante al PRG.

Sono contento che abbiamo dimostrato che quando un'Amministrazione lavora e va verso la direzione non degli interessi personali, come è stato in maniera fraudolenta scritto da qualcuno, ma va verso la direzione della collettività e oggi lo abbiamo dimostrato in maniera determinata, credo che sia un segno importante per la nostra classe politica e amministrativa.

Voglio ringraziare tutti voi Consiglieri Comunali, Assessori, tecnici, ma anche l'Opposizione, chi ha deciso di rimanere in aula e partecipare al dibattito perché io dico sempre che al confronto non si deve mai fuggire perché è un segno di debolezza.

Quindi credo che oggi sia un punto importante, noi faremo di tutto in questi giorni anche a migliorare perché probabilmente qualche criticità il nuovo piano la porterà e siamo sempre dalla parte dei cittadini, mai dalla parte degli interessi personali.

Quindi grazie davvero di cuore a tutti, grazie a voi tutti, grazie alla parte tecnica, al Prof. Mascarucci che hanno davvero preso a cuore, insieme all'Assessore Baldacchini, questo mio punto importante delle linee guida del mio mandato amministrativo.

Quindi noi aggiungiamo un altro tassello oltre a quelli finora messi nella nostra Amministrazione, portati avanti con la nostra Amministrazione, quindi io vi ringrazio e ci tenevo a completare con questo giudizio. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Sindaco.

Ci sono altre dichiarazioni di voto? No.

Per correttezza rispondo al Consigliere Marini, che la sua richiesta non può essere accolta perché praticamente la doveva fare all'inizio, l'ha fatta nella dichiarazione di voto per questo motivo non la mettiamo nemmeno a votazione.

Quindi la Delibera non viene ritirata.

Passiamo alle votazioni.

Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

Su questo punto non c'è l'immediata eseguibilità.

Quindi la Delibera viene approvata con 11 voti favorevoli, 2 contrari e nessun astenuto.

Non ci sono più punti all'O.d.G.

Dichiaro chiusa la seduta del Consiglio Comunale augurando a tutti voi una buona serata.

LA SEDUTA SI CHIUDE ALLE ORE 16:45.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 147/bis del T.U.E.L. 267/2000 il Responsabile **Ing. PIERO ANTONACCI** in data **02/08/2024** ha espresso parere **FAVOREVOLE**

Presidente
Dott. PETRUCCI GILBERTO

Segretario Generale
Dr.ssa D'INCECCO MARZIA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :
E' divenuta esecutiva il giorno 27/08/2024,
in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c 4, D.Lgs. 267/2000)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente delibera è stata affissa sul sito web del Comune di Penne all'Albo Pretorio Online il giorno 19/09/2024 e vi rimarrà quindi giorni consecutivi sino al 04/10/2024, ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Segretario Generale
Dr.ssa D'INCECCO MARZIA