

COMUNE DI TREPUIZZI**CONSIGLIO COMUNALE DEL 26 LUGLIO 2022**

PUNTO 3 O.D.G

PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) – ATTUAZIONE DEI COMPARTI EDIFICATORI – ATTO DI INDIRIZZO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI SUB-COMPARTI IN VARIANTE EX CO. 3 ART. 12 DELLA L.R. N. 20/2001 E S.M.I.

PRESIDENTE – Relaziona il consigliere Marco Pezzuto con delega all'urbanistica.

ASSESSORE PEZZUTO - Risale ormai al dicembre 2004 l'atto deliberativo del nostro Consiglio Comunale che approvava il Pug, un Pug certamente moderno, all'avanguardia rispetto alle avvertite e attuali esigenze dell'urbanistica moderna nel mondo che viviamo che profila necessità intensamente green verso la transizione ecologica. Un Piano regolatore quindi che si proponeva di tutelare al massimo gli spazi di verde pubblico, anzi di incrementarne la costituzione, e questo è il mantra dell'urbanistica oggi, cioè lo spazio pubblico, il consumo di suolo deve essere il quanto più possibile in lotto, devono essere ridotte le volumetrie, c'è un concetto di regolazione intensità dell'attività urbanistica da parte dell'ente locale. In questo senso è stato ed è stato un Piano regolatore moderno, di fatto esso ha incontrato delle criticità. Le criticità sono essenzialmente determinate dall'eccessiva dimensione dei cosiddetti comparti che hanno fatto sì che la legittima volontà edificatorio dei privati, in una situazione come la nostra comunale, con una notoria parcellizzazione della proprietà, ha determinato una sorta di impasse per le attività edificatori. I Pue, i cosiddetti Piani urbanistici esecutivi che sono stati approvati non a caso non sono di dimensioni molto grandi, addirittura in qualche caso superiori ai 5 ettari, sono quello cosiddetto Pasea, quello Villa Bianco, ed è in corso di istruttoria un terzo Pue, Saracca Guerrieri. Sappiamo anche, è notoria, lo ripetiamo in ogni materia quanto ad ogni oggetto, le limitate risorse dell'ente non ci consentono di immaginare, sebbene la volontà politica sarebbe quella, una modifica, un aggiornamento vero e proprio del nostro Pug, abbiamo per così dire bussato denari alla Regione e finora ancora non sono arrivate le risposte attese. Essendo il nostro Comune dotato di un Piano regolatore è chiaro che hanno priorità tutti quei comuni che invece un Piano regolatore ancora nel 2022 non ce l'hanno. Abbiamo tuttavia lo strumento tecnico normativo che ci consente di attuare un primo correttivo rispetto a questa situazione, ed è stato immaginato attraverso lo strumento dell'articolo 12, comma 3 della legge regionale 20/2001 che consente di apportare variazioni con deliberazione motivata del Consiglio Comunale e senza necessità di approvazione o verifica di compatibilità regionale. In particolare la norma che ci riguarda ulteriormente, relativamente al comma 3, la lettera E bis che individua quali sono le variazioni che possono essere apportate senza incorrere in problemi di legittimità. Sono quelle che riguardano modifiche delle perimetrazione o suddivisione dei comparti di intervento, di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio '79 numero 6, e quelle di cui all'articolo 51 della legge regionale 56/1980 o ancora di quelle all'articolo 14 della medesima legge regionale 20/2001, nonché modifiche, la parte che ci riguarda, delle unità di minimo intervento che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico. L'atto di indirizzo mira a individuare, nell'ambito del Pug vigente sua aree comprese nel comparto dei lotti minimi di intervento inferiore ai 5 ettari, purché si tenga presente la questione del parco di quartiere nel comparto di riferimento e

soprattutto si obbedisca ad alcune caratteristiche specifiche, cioè quelle indicate, lo avete letto, nell'atto di indirizzo, nelle lettere da A a D, cioè rispetto degli indici urbanistici del Pug del comparto di riferimento, connessione e/o un accordo con la viabilità esistente e con le pubbliche reti idriche e fognarie esistenti, piena funzionalità del sub comparto in ordine all'urbanizzazione primaria da realizzare, attuabilità dell'intero comparto secondo i principi dell'articolo 11 delle norme tecniche di attuazione del Pug. Qua si fa riferimento evidentemente al cosiddetto meccanismo di perequazione, ancor meglio ce lo potrà spiegare, se sarà necessario un chiarimento, il dirigente. Da riscontrare tramite ipotesi progettuali di sistemazione dell'intero comparto. Che cosa vuole dire quest'atto indirizzo? Rimane un astringente discrezionalità tecnica da parte dell'ufficio che per ogni istanza verificherà, in maniera rigorosa, la rispondenza ai criteri dettati dal Pug in generale e a queste caratteristiche in particolare. È evidente che un'eventuale istruzione non favorevole comporterà monte l'impossibilità di aderire alle istanze. Questo credo che sia chiaro, l'atto di indirizzo individua un metodo in virtù del quale è un'istanza che dalla stura a un'eventuale attività del settore, del dirigente e dei tecnici volta a verificare la fattibilità della variazione. Chiedo l'approvazione dell'atto di indirizzo.

PRESIDENTE – Grazie consigliere Pezzuto. Ci sono interventi? Prego Consigliera Renna.

CONSIGLIERE RENNA ORONZA – L'amministrazione con questa proposta di delibera chiede l'approvazione di una variante al Pug prevedendo la possibilità di realizzare lotti minimi di intervento inferiori a 5 ettari, peraltro senza la definizione del limite minimo. È opportuno ricordare che il Pug è uno strumento di pianificazione e governo del territorio che ha come obiettivi prioritari, tra gli altri, il contenimento del consumo del suolo, la rigenerazione dei territori urbanizzati, la promozione dell'attrattività dei sistemi locali e la valorizzazione della capacità produttiva locale. Questa proposta di delibera suscita non poche perplessità. È acclarata, ma è stata ribadita negli anni più e più volte, la necessità di aggiornare il Pug dando seguito alla delibera di Consiglio Comunale del 18 maggio del 2018. Tale necessità non può essere bypassata per assenza di risorse, in quanto l'aggiornamento è tra le priorità di un'amministrazione e le risorse chieste in Regione, a detta dell'ingegnere, sarebbero state comunque irrisorie, almeno così mi è sembrato di capire in Commissione. Come si legge nella proposta di delibera, cito testualmente, “è specifico compito dell'ente locale, nell'ambito delle proprie competenze e dell'assetto del territorio, per come delineato dalla strumentazione urbanistica vigente, adottare tutte le misure finalizzate a contribuire allo sviluppo economico del territorio”. Lo sviluppo del territorio non può non passare dalla definizione degli assi strategici delineati nel Piano urbanistico generale aggiornato. La risposta alle esigenze di revisione non può essere la parcellizzazione della visione generale che solo il Pug può dare. Oggi più di ieri dovremmo avere una visione di insieme in quanto rispetto al 2004 abbiamo una novità di rilievo, l'acquisizione di Casalabate. Questa novità obbliga a pensare ad uno sviluppo più armonioso del territorio, ad una diversa mobilità che colleghi la marina al paese, e ad un'adeguata valorizzazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche, soddisfacendo la promozione dell'attività del territorio. Tutto ciò si può avere solo con l'adeguamento del Pug. Inoltre non bisogna tralasciare un fattore importante, che è quello del consumo del suolo, che vede Trepuzzi con una percentuale di consumo superiore alla media provinciale, molto più elevata rispetto a quella di Squinzano, Campi e Novoli. Perché allora non puntare alla rigenerazione di alcune zone del territorio già urbanizzate? Tanti sono infatti gli immobili chiusi e abbandonati su cui varrebbe la pena ragionare agevolandone l'utilizzo e approfittando dell'imminente approvazione

in Regione del Piano casa. Chiudo ribadendo che il Pug approvato 20 anni fa era calibrato su una previsione di abitanti pari a 20 mila, oggi Trepuzzi conta meno di 15 mila abitanti. Ulteriore motivo che dovrebbe spingerci a puntare sull'adeguamento del Pug, mantenendo generale la visione del territorio, piuttosto che frazionare gli interventi, non attivando in questo modo procedure di confronto, controllo e partecipazione collettiva e di interistituzionale, grazie.

PRESIDENTE – Grazie consigliera Renna. Ci sono interventi? Prego Sindaco.

SINDACO – Sarebbe condivisibile l'intervento della consigliera Renna se non avesse un limite nella sua... io di limiti ne ho tanti, me li ricordate ogni giorno, ogni tanto posso ricordarli pure io. Se non avesse questo tipo di limitazione, noi non modifichiamo strutturalmente il Pug, si parte da un presupposto sbagliato. C'è un problema che nessuno ha voluto affrontare, che nel lontano 2004 posi all'attenzione dall'allora maggioranza di centrosinistra per trovare dei rimedi e delle soluzioni perché ritenevo che l'idea del comparto perequativo funzionasse molto bene nelle realtà in cui la proprietà non fosse frammentata e avesse un grosso limite nelle zone in cui la proprietà è tristemente frammentata. Cosa prevede la legge? Trascorsi i 5 anni dall'approvazione del Pug, diventa necessaria che sia l'ente pubblico ad agire e a fare i comparti nei vari settori in modo tale da dare una visione d'insieme che rispecchi quel tipo di Pug, c'è un limite che noi abbiamo che non è indifferente. È il limite delle risorse finanziarie perché per attuare, da parte nostra, un indirizzo urbanistico e poter fare noi i piani particolareggiati non avevamo le risorse per poterlo fare, quindi è come il cane che si morde la coda. Siccome non siamo ancora nella condizione, né mai lo saremo, perché per fare i Piani particolareggiati di tutti i comparti indicati nel Pug 2004, c'è questo limite dell'incapacità economica a poter provvedere, perché dove dovremmo dare priorità, in quali comparti lo andremmo a fare? Abbiamo messo e dato indirizzo a quell'altro ricordato dalla consigliera Renna del 2018 che diceva: nelle more di trovare le soluzioni opportune per rendere quel piano quanto più rispondente alle esigenze della città. È un po' il punto di mediazione che si fece con i famosi lotti fondiari laddove si dette una risposta immediata a determinati fabbisogni. Questo va nella stessa direzione perché non si cementificata, non si mette più cemento, non si aumentano cubature, non si fa una variante di sistema, si fa una semplice variante di aggiustamento che comunque prevede un passaggio fondamentale, qualunque comparto proposto sotto i 5 ettari viene all'attenzione del Consiglio e lì ognuno di noi valuterà se ci sono o meno violazioni di carattere generale. Per quanto invece riguarda la soluzione di sistema, cioè l'adozione di un nuovo Pug che si rende necessario, perché noi siamo stati tra i primi comuni della Puglia ad approvare con le nuove norme, ma siamo adesso in una condizione di doverlo adeguare al nuovo Pptr, di doverlo adeguare alla realtà mutata di Casalabate, laddove comunque stiamo intervenendo con azioni sistema che puntano al dissesto, alla lotta al dissesto idrogeologico, alla rigenerazione urbana, così come c'è stato riconosciuto dall'approvazione dei progetti Cis, riteniamo che sia fondamentale un passaggio di riordino e di aggiustamento del Pug precedente senza modifiche strutturali, in modo tale da consentire alle zone, faccio un esempio su tutti, la zona che va sulla strada per Lecce, a destra, il famoso piano particolareggiato, lo ricorderanno con me i consiglieri presenti nei vari consigli comunali, non c'è il dottore Monte che era presente dall'83, quel Piano particolareggiato andò in approvazione nel lontano 1985. Me lo sono ritrovato nell'88, me lo sono ritrovato nel '93, non è mai stato approvato perché non c'è stato mai un accordo tra i diversi proprietari di quelle aree per dare una destinazione qualificata. Lo stesso dicasi per quello che riguarda i problemi del comparto bianco, laddove, aldilà dell'approvazione del comparto bianco, i lotti adiacenti non



hanno mai potuto trovare una risposta effettiva perché non vi è un accordo tra i proprietari. Ci auguriamo che con questa variante, che non è di sistema, perché non va all'approvazione della regione Puglia, come tale non è una variante strutturale, ma solo un aggiustamento di carattere tecnico, vi sia una risposta, alcuni nodi in attesa della rimodulazione e riformulazione del Pug che dovrà prevedere tante altre novità, penso alla lotta al dissesto idrogeologico, penso al problema della desertificazione, penso al problema della riforestazione, penso a tante altre necessità, perché gli standard di carattere urbanistico, soprattutto quelli destinati all'abitabilità, sono fondamentalmente soddisfatti, e con l'inclusione di Casalabate più che soddisfatti, allora occorre tranquillamente avviare una riflessione più puntuale sugli indirizzi che già abbiamo fatto nella delibera di maggio del 2018 per il nuovo Pug. Sarà un impegno, vediamo se nella previsione del bilancio 2023 se avremo le risorse, se inizieremo a recuperare i famosi proventi dagli oneri di urbanizzazione e quindi canalizzare, perché quelle risorse devono essere necessariamente spese per la rigenerazione, per la riqualificazione di carattere urbanistico, vedremo di dare vita ad una riflessione più ampia e articolata sul nuovo Pug. Quella che oggi andiamo a fare non è una variante di sistema ma è un aggiustamento che comunque prevede che qualunque comparto venga presentato sotto il limite di 5 ettari passi all'approvazione del Consiglio ed abbia l'istruttoria così come previsto dal regolamento del Pug, perché noi non facciamo modifiche sostanziali ma solo una modifica per tentare di dare risposte in alcune aree rimaste abbandonate e che invece meriterebbero per essere oramai centrali nell'urbanistica della città, di essere riqualificate e rigenerate.

PRESIDENTE – Grazie Sindaco.

CONSIGLIERE RENNA – Una dichiarazione di voto, posso?

PRESIDENTE – Di solito quando chiude il Sindaco, si chiede prima l'intervento.

CONSIGLIERE RENNA – È una semplice dichiarazione di voto.

PRESIDENTE – Prego.

CONSIGLIERE RENNA – Potrà replicare poi eventualmente. Alle scorse amministrative la lista civica "C'è Fermento" si è presentata alla cittadinanza con il programma di governo che prevedeva tra i diversi punti l'aggiornamento del Pug anche in virtù dell'annessione del territorio di Casalabate e l'incentivazione attraverso l'abbattimento degli oneri urbanistici e di costruzione per coloro che intendessero recuperare vecchi immobili e di intraprendere la via della sostenibilità ambientale attraverso l'efficientamento energetico degli immobili privati. Abbiamo un centro storico svuotato, un'offerta di immobili più alta rispetto alla domanda e crediamo che si debba impegnare ad incentivare l'acquisto e la ristrutturazione di immobili già esistenti ed oltretutto incentivare l'efficientamento energetico. Una considerazione va fatta in virtù del cosiddetto goal numero 11 dell'agenda 20-30 delle Nazioni Unite. Quest'ultimo prevede infatti tra l'altro l'obbligo per l'Italia di provvedere a piantumare circa 230 milioni di alberi nei prossimi 8 anni. I comuni quindi si ritroveranno a giocare un ruolo fondamentale e potrebbero ritrovarsi nelle condizioni estreme, per assurdo, di dover acquistare terreni per consentire la piantumazione di predetti alberi e compensare di converso la percentuale di cementificazione. Si fa presente infine che il comune di Trepuzzi è indicato nel rapporto consumo di suolo,

dinamiche territoriali e servizi ecosistemici, predisposto dall'Ispira, Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale, come un Comune che per consumo di suolo e cementificazione ha registrato nel solo 2021 un poco confortante +2,34%. Bisogna inoltre tenere debito conto che in questa settimana il Consiglio regionale pugliese è impegnato nella discussione del Piano casa regionale, già approvato nella quinta commissione, che prevede per l'appunto e in estrema sintesi, la riduzione del consumo di suolo e promuove la riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente. A nostro parere appare opportuno attendere determinazione a riguardo. Avremmo quindi auspicato piuttosto un intervento sul Pug in considerazione dell'estrema vetustà e del fatto che risulta sovradimensionato in quanto calibrato su una popolazione di circa 20 mila abitanti con consumo di suolo corrispondente. Il gruppo "C'è Fermento" non è contrario all'abbattimento del limite minimo dei 5 ettari, crediamo però che debba prima procedersi alla revisione del Pug nel suo complesso, a nostro modo di vedere in questo modo rischieremo di agevolare alcuni terreni rispetto ad altri. Pertanto voteremo negativamente all'approvazione, grazie.

SINDACO – Presidente, parlo solo per fatto personale. Non è la prima volta che la consigliera Orlandi prende la parola dopo il Sindaco, se ha dichiarazioni di voto da fare deve chiedere la dichiarazione di voto e la fa.

CONSIGLIERE RENNA O. – I regolamenti valgono sempre, Sindaco, l'articolo 44 parla della dichiarazione di voto.

SINDACO – Io ho aspettato che tu terminassi e tu devi stare zitta ad aspettare che il Sindaco replichi, dopo puoi replicare per fatto personale, quello prevede il regolamento.

CONSIGLIERE ORLANDI – Non c'è nessun fatto personale per la replica, articolo 44.

SINDACO – Presidente ti invito al rispetto alle regole, le regole vanno rispettate.

CONSIGLIERE ORLANDI – Segretario la prego di intervenire, l'articolo 44 prevede la dichiarazione di voto e io ho utilizzato il mio diritto.

PRESIDENTE – Consigliera Orlandi intanto nel suo intervento ha detto più o meno le cose che ha detto...

SINDACO – È uno lo chiede. Quando lo si chiede la Presidente lo fa ogni volta.

CONSIGLIERE ORLANDI – Noi non dobbiamo passare, scusate, quando toccherà a me io parlerò.

SINDACO – C'è la correttezza.

PRESIDENTE – Consigliera Renna aspetti un attimo.

SINDACO – Bisogna essere corretti, cosa che non appartiene al vostro...

PRESIDENTE – Intanto volevo dire che l'intervento della consigliera Orlandi riprendeva l'intervento della consigliera Renna.

CONSIGLIERE ORLANDI – Noi possiamo avere delle motivazioni differenti che giustifichino la nostra...

PRESIDENTE – Poteva chiederlo prima della replica del Sindaco.

CONSIGLIERE ORLANDI – E cosa cambia? Siccome il Sindaco ha detto che non si può intervenire, io pretendo che si legga l'articolo 44. È previsto o no, Segretario è previsto o no? Articolo 44, lo possiamo leggere. Non possiamo passare per quelli che non rispettano le regole.

SEGRETARIO - L'articolo 44, dichiarazioni di voto. A conclusione della discussione un consigliere per ogni gruppo può fare la dichiarazione di voto dando succinta motivazione dell'orientamento proprio o del proprio gruppo per un tempo non superiore a 3 minuti. È consentito ai singoli consiglieri in disaccordo con l'orientamento del proprio gruppo esprimere le proprie dichiarazioni. Iniziata la votazione non è più concessa la parola fino alla proclamazione del voto.

SINDACO – Va bene, abbiamo imparato, c'è sempre da imparare, abbiamo imparato.

PRESIDENTE – Consigliere Capodieci.

CONSIGLIERE CAPODIECI - Io propongo la prossima volta di dire esplicitamente, richiedere se ci sono altri interventi prima di chiudere la discussione e dare l'ultima parola al Sindaco, dopodiché si chiudono gli interventi. La prossima volta esplicitarla proprio, ci sono altri interventi? Incluso anche il diritto di voto, dopodiché si conclude con l'intervento finale del Sindaco.

PRESIDENTE – Volevo passare la parola al Sindaco, glielo ho chiesto se voleva intervenire.

SINDACO – Non devo parlare. Abbiamo imparato, la prossima volta chiederemo espressamente se uno interviene come intervento o come dichiarazione di voto. Dopodiché si chiude la discussione. La discussione non può mai essere chiusa da un consigliere, con tutto il rispetto per il consigliere.

PRESIDENTE – Va bene, passiamo alla votazione.

VOTAZIONE
FAVOREVOLI –
CONTRARI – 3

PRESIDENTE – Passiamo all'immediata eseguibilità.

VOTAZIONE
FAVOREVOLI –
CONTRARI – 3

PRESIDENTE – Il Consiglio approva.