

Regolamento Urbanistico: Una inutile riunione



Considerazioni del Comitato per Campiglia sull'incontro pubblico organizzato dal Comune per illustrare ai professionisti il contenuti tecnici del Regolamento Urbanistico adottato il 12 maggio scorso

Il giorno mercoledì 21 Luglio si è tenuto un incontro pubblico rivolto essenzialmente ai tecnici e avente come tema il nuovo Regolamento Urbanistico dei Comuni di Campiglia e Suvereto già approvato da più di due mesi e ancora non pubblicato su Bollettino ufficiale della Regione Toscana.

Dopo l'illustrazione della struttura delle Norme di Attuazione, per altro già ascoltata in altri incontri, il dibattito si è centrato sui temi della quantità di nuova edificazione di appartamenti (con un accenno anche alla notevole estensione di nuovi stanzoni industriali e artigianali previsti quando ce ne sono tanti invenduti), sui tempi di pubblicazione del Regolamento Urbanistico e su alcuni punti specifici, alcuni dei quali posti dal Comitato.

La sensazione che si è potuto trarre dallo svolgimento dell'incontro, è che lo scopo fondamentale della riunione fosse l'autodifesa della struttura tecnica che ha elaborato il Regolamento Urbanistico e che ha voluto ribadire che questo

rispetta perfettamente il Piano strutturale e che i tempi rispettano tutte le normative vigenti. Su quest'ultimo punto si è sostenuto che la non ancora avvenuta pubblicazione del Regolamento Urbanistico ha dato più tempo ai cittadini di studiarselo e che quindi questi devono essere grati dei ritardi nella pubblicazione (anche se toccherà ai cittadini di lavorare d'Agosto per presentare le osservazioni al R.U.).

Si è però dimenticato che al momento della presentazione delle Norme Tecniche di Attuazione (un farraginoso testo di più di 180 pagine fatto conoscere solo pochi giorni prima della presentazione a Piombino) il Comitato per Campiglia chiese di fare un secondo incontro per dare il tempo a tutti di studiarselo in modo di fare interventi critici costruttivi e mirati. La risposta sbrigativa, col plauso dei Sindaci presenti, fu negativa perché "si era già perso troppo tempo e si erano già fatte troppe riunioni". Non si capisce tutta questa fretta allora dichiarata se poi non si pubblica il piano e si rimanda l'approvazione definitiva ritardando così il futuro luminoso sviluppo edificatorio del comune.

Per quanto riguarda il numero di appartamenti realizzabili nei prossimi cinque anni, i tecnici non hanno negato che potrebbero raggiungere il numero di quasi 670 (183 circa nelle aree critiche, 244 circa nelle aree di espansione e 244 come premio per chi realizza appartamenti a canone sociale). I progettisti del piano hanno tenuto a ribadire di avere rispettato le previsioni del Piano Strutturale senza spiegare i criteri di scelta da loro adottati nel consentire una tale espansione nel primo quinquennio.

Sembra che non si siano posti neanche il problema se 670 nuovi appartamenti (ci piacerebbe anche sapere se sono appartamenti di mq. 60 o 80 o 100 o 120 ecc. perché la terminologia è più da agenzia immobiliare che da urbanistica) non siano troppi nell'attuale situazione di alloggi invenduti, di permessi di costruzione ancora da attuare ed in una crisi del mercato che sarà sempre più grave .

Quindi dall'incontro si evince che la cementificazione deve andare avanti senza fare scelte sul merito ma solo preoccupandosi di stare nel rispetto formale (tutto da vedere) delle norme, accogliendo le pressioni dei costruttori e immobiliare e senza far caso al rischio di uno scoppio della bolla degli immobili come già successo in altri paesi.

A questi appunti si risponde in genere che è inevitabile vendere il territorio se si vogliono raccattare i soldi necessari a mandare avanti la macchina del Comune e a dare i servizi promessi ai cittadini. A questo proposito l'architetto Grassi, coordinatore del Piano e dirigente del Comune di Campiglia, si è rammaricato di non avere fatto costruire a suo tempo tante seconde case per incassare più ICI visto che il governo ha tolto quella sulla prima casa.

A parte chiedersi quanti sarebbero andati a comprarsi la seconda casa a Venturina, vorrei ricordare che le poche aree pubbliche previste a Campiglia sono state già eliminate per fare case e per la famigerata RTA grazie alla variante organica del 1995 che portava la firma anche dell'Arch. Grassi. Il problema delle finanze pubbliche distrutte dal governo attuale, ma già drogate dalla legge Bassanini e dalle successive finanziarie che hanno ammesso la possibilità di utilizzare gli oneri di costruzione per le spese correnti dei comuni, è certamente un nodo politico che va affrontato da tutti i cittadini e da tutte le forze politiche ma senza continuare a credere che la svendita del territorio (bene non rinnovabile) sia l'unico modo di fare cassa, dimenticando che il guadagno fatto subito se lo mangia anno dopo anno la gestione e manutenzione delle espansioni urbane.

Le risposte alle domande puntuali sono state nel complesso deludenti e approssimate.

Limitandoci a quelle poste dal Comitato, i problemi messi in evidenza sono stati:

1) Nella zona di Madonna di Fucinaia il R.U. prevede un'area F5 (Infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse generale) e indica in corrispondenza di un edificio abitativo un'area D6 (Insediamenti produttivi in territorio aperto). Alla domanda di che cosa si trattasse in dettaglio, la risposta è stata che la zona F5 era prevista dal piano Strutturale (senza specificare cosa c'è dietro quella definizione) e che il D6 era un'eredità del vecchio PRG che non ci sembra una garanzia di buona urbanistica visti gli scempi che ha consentito. Alla domanda poi se non era il caso includere l'area nei perimetri del Parco di San Silvestro, ci è stato detto che questa intenzione è espressa nelle Norme. In pratica buone intenzioni ma nulla di concreto e nessuna risposta tecnica in un incontro per tecnici. Quel che è certo è che invece di sostenere le potenzialità turistiche della zona, anche cercando di dare alla chiesa la possibilità di accogliere meglio matrimoni ed altre cerimonie, si sceglie di ammettere funzioni poco chiare e controproducenti.

2) Il Comitato ha poi chiesto come mai il R.U. parla di tutela di alberi a carattere monumentale senza fare alcun riferimento a censimenti. La risposta è stata che le piante monumentali le individua una ricerca della Regione e che per altro nel territorio di Campiglia non ne esistono e che esiste una ricerca del Comune su alberature di particolare importanza. La risposta non ha senso perché se non esistono piante monumentali è inutile citarle, se si intendono alberature di particolare importanza il riferimento alla ricerca esistente sul territorio dovrebbe far parte del R.U. stesso per avere valore cogente. Quanto alla ricerca citata è estremamente scarna a fronte di particolari sistemi di alberature significativi per lo sviluppo del paesaggio e che comprende anche specie non autoctone ma ormai radicate nella riconoscibilità dei luoghi, come i filari di eucalipti legati alle bonifiche.

3) Il Comitato ha chiesto poi chiarimenti sul Consorzio e sulla

collegata area di perequazione di via della Pulledraia (zona dei laghetti di Tufaia): Si chiedeva infatti perché fosse previsto il mantenimento totale del volume del Consorzio quando esistono limitate superfetazioni che comunque vanno demolite. Si chiedeva poi quanta nuova volumetria veniva concessa alla Pulledraia in premio a chi recupererà il Consorzio (come se il recupero fosse una punizione). La risposta è stata fatta leggendo parte delle schede dalle quali si evince che il volume si utilizza tutto (si parla di volume invece che di superficie di stanzoni come sarebbe corretto per funzioni non residenziali), che per superfetazioni possono intendersi parti ampie del Consorzio che potrà essere quasi tutto demolito e ricostruito anche alzando l'altezza se le norme sulla sismica lo richiederanno. In parole povere il Consorzio potrà essere demolito e rifatto (neppure perfettamente uguale) con l'unico vincolo di mantenere i due frontoni in muratura e le due pareti in vetro sul fronte (della palazzina se ne sono anche dimenticati) mentre della recinzione su strada che è parte integrante dell'edificio, neppure si parla: Il tutto vuole anche dire che al Consorzio si potrà demolire più della metà dell'edificio (visto che si considerano parti del progetto originario solo la palazzina e le due ali laterali) e che comunque si potrà sfruttare tutto il volume costruendo quindi qualcosa di nuovo e di non meglio identificato : o la norma è scritta male o ci si vuole prendere in giro Quanto al premio alla Tufaia è stato detto di leggersi la scheda che per altro contiene il premio per molti altri "virtuosi" interventi di recupero urbano, quindi non è dato saper quanto dei 60 alloggi e dei mq. 400 di attività commerciali/ricreative spetteranno in premio al proprietario del Consorzio per aiutarlo a sostenere il sacrificio di recuperare la sua proprietà.

4) L'ultima domanda è stata fatta relativamente all'albergo diffuso. Detta tipologia non viene riportata nell'elenco delle funzioni e attività che sono normate nelle regole delle zone e in particolare alla funzione 4 - turistica-ricettiva. Si è chiesta la ragione di questa omissione facendo anche presente

che i limiti giustamente previsti sulle modifiche di aperture e finestre nel centro storico avrebbero impedito di rispettare le norme igieniche sanitarie e quindi di realizzare l'albergo diffuso. E' stato risposto che la previsione dell'albergo diffuso era contenuta negli interventi ammessi nel centro storico e che effettivamente sarebbe necessaria una modifica del regolamento edilizio per ovviare ai problemi igienici sanitari e che comunque le deroghe sono ammesse. In poche parole l'intenzione di fare l'albergo diffuso c'è ma non è detto che si faccia una normativa specifica lasciando tutto nelle mani di una ASL alla quale il Comune delega sempre più spesso scelte di applicazione delle norme rinunciando a prerogative sue e solo sue.

In conclusione si può parlare di una riunione incentrata sulla difesa "pro domo sua" dell'ufficio di piano, dove le risposte su temi puntuali sono state insoddisfacenti mettendo in luce che nelle attuali 160 pagine e più delle Norme di Attuazione ci sono troppi casi di norme formulate approssimativamente senza supporti di indagine sufficienti e con troppe dichiarazioni di buone intenzioni che lasciano il tempo che trovano e che, come si dice, lastricano la strada per l'inferno (leggi CONSUMO DEL TERRITORIO).

Alberto Primi

Comitato per Campiglia

Campiglia Marittima 24.07.2010