

I contenuti di questo intervento riguardano il documento preliminare di indirizzo e l'iter per la proceduralizzazione del Piano Urbanistico Generale Comunale così detto P.U.G.C.

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 38/99 "prima di avviare la formazione di un P.U.G.C. o di variante al P.U.G.C, il Comune adotta un documento preliminare di indirizzo al fine di acquisire il parere della Regione e della Provincia sulla pianificazione territoriale e il Sindaco deve convocare la conferenza di pianificazione con Regione e Provincia.

Premesso che dopo la complessa fase di analisi di tre documenti consegnatici il primo il 21/2, il 30/2 e il 21/11/2011 che sostanzialmente nelle prime cento pagine non comportano differenziazioni tra le tre stesure, questa sera si dovrebbe deliberare il documento inviato nell'ultima Commissione Urbanistica che comporta ad avviso del sottoscritto "da pag. 101 a 115 la sintesi dei dati relativi alla proposta di Piano".

In campagna elettorale per le elezioni amministrative ho sostenuto insieme ad altri che: "solo attraverso processi decisionali inclusivi che interessino tutto il contesto urbano e politico-amministrativo, inclusi gli ambiti periferici del Nostro territorio, si può far percepire un 'attività amministrativa come rappresentante di una intera Comunità".

In altri termini una Comunità reale, e non fittizia o astratta come quella a cui si fa riferimento nel documento l quale - di fatto - ci si ostina sin dall'inizio nel condurre avanti una politica verticistica che ha ottenuto il solo risultato di scontentare tutti e soprattutto i Consiglieri di Maggioranza (che continuano a votare per mera disciplina di partito) e, irritare tutti i Consiglieri di opposizione.

Il documento sottolinea poi come "le semplici linee di indirizzo, che comunque sono atto fondamentale per la futura pianificazione del territorio, sono simili ad una cornice di un quadro che deve essere dipinto ed il cui interno, in quanto tale, deve rimanere immutato così come proposto". Tutto ciò non si può ridurre alle semplici convocazioni di alcune sedute della 4° Commissione consiliare (Urbanistica) e ad un successivo Consiglio comunale con una presa di posizione politica che definirei inconciliabile.

Alle poche e non so se ragionevoli richieste dell'opposizione, la maggioranza ha saputo rispondere soltanto dimezzando d'imperio il tempo concesso alla minoranza per svolgere una fondamentale funzione di controllo sullo strumento urbanistico, facendo poi allungare i tempi, sino ad oggi, in modo da eludere e bloccare sia il confronto che la discussione sul P.U.G.C. ritengo a causa dei contrasti interni alla maggioranza. Basta leggere il comunicato di questa mattina dell'IDV. (Allegati a questo intervento).

Allo stato attuale non si capisce quale sia l'indirizzo e l'iter che l'Amministrazione intende adottare a breve e medio periodo, benché la minoranza all'interno del Consiglio comunale non è poi così esigua, se è vero che le forze politiche e civiche che non hanno votato per il Sindaco Mori rappresentano oltre il 60% degli elettori.



E qui emergono tutte le palesi contraddizioni e l'incoerenza di questa maggioranza che fa uso ricorrente di saccente retorica sulla democrazia e sul senso di Comunità, salvo poi "dimenticare" che appena 3 Cittadini su 10 hanno consentito al centrosinistra di aggiudicarsi il turno di ballottaggio.

Non è certo questo, a Nostro avviso, il modo di intavolare una discussione seria su un argomento così importante per il paese. E' quanto mai necessario uno spirito di condivisione perché le linee guida non devono essere poste da pochi addetti ai lavori per tutti, bensì devono essere capaci di inquadrare il fenomeno urbanistico nel suo complesso.

Insomma: "per determinare la Grottaferrata che vogliamo c'è bisogno di idee, di persone ma soprattutto di condivisione, che permette di evitare errori, anche passati, e raggiungere l'obiettivo di rendere più vivibile e sostenibile il Nostro amato territorio".

Non avendo l'attuale Giunta avviato reali procedure di condivisione e confronto riguardo al percorso per l'adozione del nuovo P.U.G.C., si auspica che almeno in 4° Commissione Urbanistica siano adottati criteri e procedure che possano consentire il più ampio confronto fra le forze politiche ed acquisire elementi sufficienti per poter decidere criticamente e, soprattutto, per assumere la piena, consapevole e più largamente condivisibile responsabilità ai fini di una scelta fondamentale per il futuro della Nostra Comunità.

E' Nostra ferma convinzione che i Consiglieri comunali, i quali rappresentano interessi propri, non debbano partecipare ai lavori per la redazione del nuovo P.U.G.C. sin dai lavori in Commissione e non solo all'atto della votazione ed approvazione del provvedimento in Consiglio comunale, autosospendendosi dal partecipare anche a discussioni ed elaborazione di documenti, proposte e/o qualsiasi altra iniziativa che attenga al P.U.G.C., noi credo tutte le minoranze si sono attenuti a quanto sopra, invece nei mesi trascorsi sono serviti alla maggioranza per trovare una quadra.

E' evidente che per consentire a tutti di conoscere le compatibilità o l'incompatibilità occorre far sottoscrivere ai singoli Consiglieri comunali una dichiarazione personale sulla presenza o meno di interessi personali, pure della seduta pubblica in Consiglio comunale. Il Presidente del Consiglio comunale deve essere il garante delle incompatibilità per conflitto d'interesse certificate.

Il provvedimento della Magistratura riguardante gli Avvisi di garanzia notificati dopo la sentenza del TAR-Lazio del luglio 2010 che ha annullava la precedente Variante Generale al Piano Regolatore, pongono la necessità di un approfondito confronto allo scopo di tutelare, in futuro, sia i Consiglieri comunali che andranno ad esprimere il loro voto, sia le relative azioni amministrative di controllo da porre in essere, essendo i sottoscritti "garantisti", sia tutta l'Amministrazione comunale.



A mio avviso, l'attuale clima politico sconsiglia alla maggioranza l'assunzione di un atteggiamento di chiusura nella sterile forza dei numeri, con un'approvazione frettolosa del P.U.G.C. che aumenterebbe la "distanza" tra maggioranza ed opposizione e pone un problema politico più ampio.

Soltanto ricucendo la trama spezzata del dialogo, unica e vera responsabilità del Sindaco Mori, sarà possibile assumere decisioni ampiamente condivise e non inficiate da un vizio di origine: **quello di essere state assunte da una sola parte e da pochi addetti ai lavori.** (alcuni Consiglieri del P.D.)

Rivolgiamo, in tal senso, un invito a tutti e in particolare ai Consiglieri del PD, affinché nel solco della tradizione politica grottaferratese sia istituito un Tavolo di confronto e di discussione sul Documento Preliminare di Indirizzo e sulle procedure per la realizzazione del P.U.G.C..

La sede naturale potrebbe essere lo stesso Consiglio Comunale, dotato di professionalità riconosciute e che, soprattutto, sia in grado di concludere i lavori in tempi brevi, lasciando ai tecnici urbanistici gli interventi e le proposte specifiche sulle linee di indirizzo e di variante.

Ciò, allo scopo di superare le implicazioni di ordine giuridico-amministrativo a salvaguardia dell'attuale situazione, avendo come base di discussione e confronto la bozza proposta dall'Amministrazione comunale.

Se non si approva ed adotta il provvedimento con un largo consenso, il più ampio possibile, i ricorsi saranno numerosi ed il percorso amministrativo di approvazione del P.U.G.C., già lungo a causa del farraginoso *iter* amministrativo, sarà ancor più lungo, tormentato ed intriso di azioni legali che potrebbero mettere in ginocchio, definitivamente, la già non facile situazione economico-finanziaria del Comune di Grottaferrata.

Per tornare ad una più corretta ed esaustiva posizione circa il P.U.G.C., si esprime l'assoluta contrarietà:

allo strumento della cosiddetta "perequazione";

- allo spostamento della zona fieristica nell'area di Borghetto;
- all'edificazione puntiforme nella zona agricola e nelle zone a ridosso delle nuove direttrici di traffico, sempre in zona agricola;
- alle criticità presenti nel Documento Preliminare di Indirizzo, così come segnalate dal Consigliere Marco Bosso e riportate nel verbale della seduta della 4^a Commissione Urbanistica del 13 maggio 2011;
- all'individuazione, nell'area di Squarcirelli, del punto in cui realizzare l'Ecocentro e/o Isola ecologica, alla quale siamo assolutamente contrari.
- ad una politica urbanistica che trasformi Grottaferrata non in un quartiere periferico di Roma, ma valorizzi ancora di più le sue peculiarità.

Vi è invece la propensione ad esaminare, subordinatamente ad un reale confronto:

- una strategia complessiva che garantisca le zone agricole e che limiti le edificazioni sulle nuove direttrici;
- un accordo con soggetti privati che, senza oneri per il Comune, consenta di realizzare una nuova Parrocchia in zona Pratone;

3 

- la conferma delle osservazioni approvate in sede di controdeduzione da parte del Consiglio comunale nella seduta del 28 gennaio 2010;
- Il riesame delle osservazioni sospese in sede di controdeduzione da parte del Consiglio comunale nella seduta del 28 gennaio 2010;
- la possibilità di annullare i pareri e considerare non accoglibili le osservazioni presentate fuori termine;
- una politica ambientale che risponda alle nuove e complesse esigenze emergenti;
- un intervento concordato e programmato di cd. "Housing" sociale con il Comune di Roma e la Regione Lazio; subordinatamente al soluzione dell'insediamento nella Bartolomeo Gosio non a grandi interventi edificatori ma ad una edificazione rada che si inserisca armonicamente nell'attuale realtà;
- proposte che prevedano il riesame del Piano di Assetto del Parco regionale suburbano dei Castelli Romani; con una modifica del territorio del Parco nel Comune di Grottaferrata;
- un'azione congiunta nei confronti della Regione Lazio in merito alle contreduzioni al P.T.P.R.;

Dopo la lettura del Documento redatto dall'Arch. Vittorio Minio Paluello, ritengo che lo stesso, a causa della sua complessità, necessiti di un'illustrazione dettagliata con l'ausilio di cartografia "leggibile" al fine di porre a tutti i Consiglieri comunali, sia di maggioranza che di minoranza nelle condizioni di avere contezza di ciò che viene riportato sia come analisi e sia quello che si intende proporre per un'eventuale Variante che a mio avviso è realmente presente nel documento stesso (vedi cartografie).

Ci troviamo ancora una volta ad esaminare un Documento che, invece di pensare a Grottaferrata ed al suo futuro, si preoccupa soltanto di dispensare critiche alle precedenti impostazioni di Piano, senza neanche porsi il dubbio sul perché i precedenti Amministratori abbiano attuato determinate scelte. Il Documento Preliminare di Indirizzo procede infatti con forza verso un'azione "punitiva" di quei Cittadini, che per loro sfortuna o per problemi economici, ad oggi non hanno potuto costruirsi una casa o non sono stati particolarmente "furbi" da attuare "speculazioni" sui loro terreni, oggetto per la maggior parte di casi di successioni familiari (il riferimento è a quei pochi terreni rimasti liberi nelle zone di espansione). Per quanto riguarda il problema della Cooperativa 44 mi riferisco al mio intervento in questo C.C.

Una considerazione deve essere fatta obbligatoriamente: dal 1994 si è iniziato a produrre Documenti di Indirizzo; ad oggi, oltre a non essersene fatto nulla, si è smarrito anche l'orientamento. Ciò poiché chi ha governato Grottaferrata ha predicato contro l'edilizia, bloccando il semplice Cittadino che, tutt'al più avrebbe voluto farsi casa sul suo terreno ricevuto in eredità, aprendo - nel contempo - le porte alla vera grande speculazione e consentendo al TAR di

4 

sostituirsi al Comune inadempiente (vds. lottizzazione Pratone, Piano Integrato Traiano, Parco Scala, ecc.).

Iniziative, queste, fuori dalla programmazione (vds. caso "Tuscolo") e fuori dal P.R.G.. L'impressione che si ha leggendo il Documento Preliminare di Indirizzo è che la storia continui sempre e comunque a danno dei Cittadini ed a vantaggio dei grandi Gruppi (almeno due terzi del Documento proposto esamina le problematiche elencando solo i vincoli posti o in fase di approvazione). In altri termini, il Documento non contesta i Piani sovracomunali e non propone nulla di concreto circa il Piano di Assetto del Parco regionale e, con tutto rispetto per il professionista incaricato (peraltro candidato nelle liste del PD alle ultime elezioni amministrative del 2010). Si potrebbe dire: "no all'edificazione per i locali, si ai Gruppi dell'impresoria estesa.

E' il caso di precisare che assumere il parametro di espansione delle aree edificate pari a zero è riferito solo ed esclusivamente alle limitazioni delle zone di completamento individuandone il perimetro.

Io credo che questo vada aggiunto a pag. 102, nella parte della proposta di pianificazione che si basa su tre punti e di cui il riportato è il primo. Le cubature mancanti non devono essere depauperate ma occorre recuperare altri volumi per esempio nuovi e gli abusi esistenti.

Sostanzialmente il P.U.G.C. quale piano urbanistico sostituisce di fatto la vecchia dicitura P.R.G. ed uno strumento di tale importanza non può essere approvato a colpi di maggioranza.

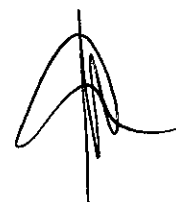
Proprio richiamato l'art. 32 (conferenza di pianificazione) dovremmo prendere atto che manca una aereofotogrammetria aggiornata, manca l'analisi delle controdeduzioni presentate dai cittadini (quale reale volontà espressa in sede di controdeduzioni alla variante di P.R.G. annullata, mancano obiettivi generali comunali concordati e condivisi da tutte le parti sociali.

Quindi se il mio ragionamento e i rilievi mossi sono vani accorrerebbe prendere atto che di questo documento si può approvare anche con il consenso di buona parte dei Consiglieri comunali (non esiste incompatibilità a mio avviso), e potranno votare escludendo dagli allegati gli schemi esplicativi ed illustrativi.

Quando poi si pone alla pianificazione del territorio a pag. 104 occorre chiarire se il completamento della proposta di pianificazione precedente (P.R.G. 1972) per quanto in ordine alla residua porzione non ancora realizzate è riferita alle zone solo di completamento o a tutto il territorio comunale.

Chiarisco stiamo parlando di legittime aspettative e/o diritti acquisiti che noi desideriamo sia garantiti non a parole ma per iscritto e soprattutto in buona fede da parte dei professionisti.

Le diverse articolazioni proposte come la localizzazione dello sviluppo insediativo previsto non ci vede d'accordo. Primo perché auspichiamo una diversa cronologia sulle lettere non per un fatto formale ma sostanziale in quanto le localizzazioni dovrebbero essere la logica conseguenza di un intervento programmato e armonioso sul territorio.



Il punto "A" Polo di sviluppo di Villa Senni⁸ che è in gran parte realizzato o in fase di realizzazione può essere messo sicuramente verso gli ultimi interventi da sviluppare.

Siamo fortemente contrari al punto "B" – e cioè il recupero della Bartolomeo Gosio e la realizzazione del Polo Fieristico – ci batteremo perché la fiera resti dove si è sviluppata per mille anni. Sulla utilizzazione dell'area della Bartolomeo Gosio per interventi edificatori potremmo essere d'accordo (housing sociale) solo con inderogabili vincoli temporali e di destinazione d'uso e non con la possibilità di una loro riconversione.

Sarebbe inoltre il caso di aggiungere al punto "C" sempre dell'elenco a pag. 105 - : "senza integrazione di nuove cubature residenziali.

Il punto "E" aggiungere "solo per le aree attualmente in P.P. (senza zona agricola) fermo restando che sul concetto di perequazione mi soffermerò in seguito.

La stessa cosa di cui sopra aggiungerei il punto "F". Sul'edificato abitato lascerei più spazio alla libertà di scelta dei proprietari e dei progettisti in quanto le norme nel loro complesso già sono estremamente e rigorosamente restrittive.

Alcune analisi riportate nel punto 5.3.7 sono assolutamente inaccettabili. A Grottaferrata ringraziando anche gli Amministratori del passato, possiamo ancora usufruire di verde a sufficienza e non tutto e da negativizzare così se occorre intervenire per migliorare i servizi.

Il concetto di perequazione urbanistica e un meccanismo di distribuzione dei diritti edificatori tra proprietari per superare la disuguaglianza dello Zoning.

Tutte le proprietà possono concorrere alle trasformazioni urbanistiche di un'ambito del territorio individuato, prescindendo dalle effettive localizzazioni singole e delle imposizioni di vincoli con conseguente dotazione di spazi per la collettività (lottizzazione convenzionata di fatto, libera e su quale parte del territorio zone di espansione e/o anche zone agricole – credo che vada chiarito).

Gli strumenti di intervento riferiti alla perequazione credo che vadano approfondite e dettagliati in modo da rendere più trasparente possibile l'azione amministrativa e il potere decisionale ad esso collegato.

Per esempio il documento fa riferimento e propone di operare per ambiti di trasformazione (comparti) individuati. Vorrei capire quali – come – e dove – Ma certamente qualcuno conosce già i progetti.

Il riferimento al P.R.G. di Roma 2/3 relativo al contributo straordinario non mi piace – troppa discrezionalità – siamo più precisi se vogliamo essere seri e trasparenti.

Mentre sulla cessione compensativa – trasferimento di volumetrie che a mio avviso occorre precisare con convenzione (interventi di riqualificazione, gestione del pregresso ecc....) dobbiamo tener presente che il TAR Lazio con sentenza n. 2382 del 2010 si è espresso contrariamente riconoscendo a questo istituto l'alternativa della libera convenzione.



Quando si parla di comparti occorre prima di stabilire i comparti, individuare le direttrici di sviluppo su cui occorre necessariamente un confronto e un coinvolgimento più ampio possibile.

Al punto "D" di pag. 107 aggiungerei se siete d'accordo di introdurre il principio di incentivo al rinnovo edilizio tenuto anche conto della recente legge regionale sulla casa soprattutto nei nuclei tradizionali.

Al punto 5.4 alla fine dire: "territorio da non utilizzare completamente affinché la pianificazione tutta sia sostenibile (presenti e future generazioni).

Per i numeri e le statistiche riportate non vengono citate le fonti e quanti sono considerato il copia e incolla molto usato, in quanto i dati lasciano il tempo che trovano.

Più interessante secondo me, il capitolo dell'edilizia sociale. La risposta è SI ma a condizione che il Comune di Grottaferrata nei Castelli Romani è l'unico Comune che ha attuato per intero il piano decennale per l'edilizia economica e popolare – in forza proprio di un accordo politico degli anni 70/80 tra tutte le forze politiche presenti in Consiglio comunale (4 piani di zone di 167).

Oggi si cambia strada, ne prendiamo atto ed al partito che ha avuto maggiore benefici politici ha ricavato (voti) da quell'accordo dovrebbe ricordare che soddisfare nei bisogni sociali come quelli degli alloggi occorre essere concreti – trasparenti – e soprattutto fare in modo che se l'intervento di aiuto pubblico sia reale e non sia consentita invece, come si è verificato, di speculare con la vendita di quote ed altro operazioni.

Credo che il D.M. 1444 possa essere applicato solo per i venti nuclei – Centro – Poggio Tulliano – Valle Violata.

Non comprendo le ragioni dell'inserimento del punto 5.9.3 – quantificazione degli spazi privati lasciare liberi i proprietari e i progettisti piuttosto di prevedere una portata al di sotto dei 200 mq. di superficie.

Credo che si possa concludere e aggiungere all'ultimo pur sostenendo "non bastano gli standard a questo principio vanno collegate intere aree del territorio da rendere intoccabili per la sostenibilità.

Trattiamo ora i chiarimenti se i Consiglieri Comunali devono e/o possano votare la delibera e gli atti che alleghiamo in tal senso ai lavori del Consiglio.

Lasciamo o stralciamo le planimetrie da 01 a 10 di pag. 116.

Questo è fondamentale per decidere su che cosa e quale contributo possiamo dare al provvedimento.

Occorre ricordare inoltre che Grottaferrata ha sempre avuto una forte ubicazione residenziale sin dagli anni 30 che non deve essere stravolta o traumatizzata da incisivi e massicci insediamenti commerciali, terziari da calare sconsideratamente sulle zone residenziali ormai consolidate e ancor se peggio nelle zone agricole.

Occorre invece individuare aree per servizi e commercio nelle nuove aree da urbanizzare forse sarebbe stato il caso di consultare i grandi proprietari di terra di Grottaferrata.

Sicuramente contrari allo stravolgimento del residenziale esistente che porterebbe ad attriti sociali di convivenza. Non dobbiamo creare comunque presupposti che



concentrano solo ai grandi gruppi di intervenire ma dobbiamo ricordarci degli operatori locali da incoraggiare a consorziarsi per interventi qualificanti.
Per tutte queste ragioni voto contrario l'adozione del P.U.G.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Feyola' or similar, written in a cursive style.