

I nuovi strumenti urbanistici comunali

VERBALE DEL PRIMO INCONTRO (21 maggio 2013) - Il Piano Strutturale Comunale-

All'incontro sono presenti 26 cittadini, di cui 23 tecnici, il sindaco Onelio Rambaldi e la rappresentanza dell'Ufficio tecnico comunale (Giulia Angelelli e Nadia Pasquali).

Il Sindaco apre l'incontro salutando e ringraziando i presenti per la partecipazione ed esprimendo alcune considerazioni di carattere generale sulle scelte che hanno portato all'adozione di PSC e RUE a livello circondariale; specifica che gli incontri che si svolgeranno sono volti a chiedere collaborazione ai tecnici e ai cittadini per migliorare i documenti adottati. Si è cercato di realizzare uno strumento omogeneo che permette di lavorare in modo uniforme nei vari comuni; gli strumenti adottati potranno essere perfezionati con i contributi e le proposte che arriveranno anche da questo tavolo di lavoro.

Giulia Angelelli illustra la modalità che si è individuata per affrontare i lavori di questa giornata di confronto, in particolare l'incontro è rivolto sia a fornire indicazioni sugli strumenti urbanistici adottati con lo spirito di renderli più comprensibili da parte dei cittadini e dei tecnici per far avvicinare tutti al nuovo linguaggio sia di discutere in merito delle scelte urbanistiche sottese al Piano.

L'incontro sarà articolato come segue:

1. illustrazione sintetica del PSC
2. la selezione collettiva dei principali temi oggetto del successivo dibattito
3. risposte sintetiche e dibattito sui temi individuati
4. conclusioni

Giulia Angelelli illustra la struttura generale del PSC specificando quali sono le scelte urbanistiche, gli elaborati che compongono lo strumento e i criteri di lettura.

Al termine dell'illustrazione si apre la fase di dibattito e consultazione dei presenti.

Si chiede a tutti la partecipazione al dibattito portando propri contributi.

A seguito degli interventi si sintetizzano gli argomenti trattati e le risposte nel merito.

Domanda/Argomento	Contributo/Dibattito/Conclusioni
Come sarà applicato l'IMU nelle aree in trasformazione? Ci sarà un accordo con l'Agenzia delle Entrate?	L'IMU è un tema che si sta già trattando a livello circondariale e i sindaci si stanno orientando per avere un comune approccio al tema. La Regione E-R nelle sue circolari indica il POC come strumento dal quale fare partire l'applicazione dell'IMU, ma l'Agenzia delle Entrate rileva che la perimetrazione di un'area già dal PSC ne indica una destinazione diversa e quindi un valore diverso da quello precedentemente agricolo. Si prevede di applicare un valore appena più alto di quello agricolo ma più basso dei valori correnti residenziale. Potrebbero esserci incongruenze tra quanto stabilito dall'AC rispetto alle richieste dell'Agenzia delle Entrate. Sulle aree di espansione non urbanizzate saranno applicati indici bassi a causa delle incertezze sulla realizzazione. Per le piccole aree che in base al RUE che potranno essere subito attuate si applicherà l'IMU con valore completo.
Quali sono gli ambiti specializzati produttivi?	Gli ambiti ASP sono di 3 tipi. ASP_A in generale è la zona del Fossatone (di rilievo sovra comunale), ASP_AN è di sviluppo, ASP_C sono le aree produttive dislocate nel resto del territorio (di rilievo comunale). Le aree ASP_CN sono ambiti potenziali per nuovi insediamenti produttivi, gli ASP_COM prevalentemente commerciali. L'area a nord del Capoluogo indicata nel Documento Preliminare con retini sovrapposti nel PSC è stata definita ASP_C.

	Nel PSC si è scelto di riconoscere la destinazione d'uso dominante per rendere le aree omogenee in coerenza con quanto richiesto dalla legge urbanistica regionale (LR 20/00).
Perche il Comune non ha scelto di applicare la norma escludente per semplificare?	L'AC ha preferito chiarire le proprie scelte e politiche di sviluppo dichiarando come intervenire sul territorio. Una norma escludente non chiarisce l'obiettivo politico sotteso alla scelta. Rispetto al PRG in generale c'è stato un notevole ampliamento degli usi per dare maggiore flessibilità e, specie nelle aree urbane, garantire maggiore mix funzionale.
Quali sono i tempi per l'attuazione dei POC?	I tempi per la realizzazione dei POC devono essere stabiliti dall'AC. Il POC è il cosiddetto "Piano del Sindaco". Il POC rientra negli schemi del PSC e quindi se ci sono osservazioni occorre farle adesso e non in fase di attuazione del POC. Le schede VIP sono il parametro per la valutazione degli ambiti che vanno attuati con POC e danno le indicazioni che servono per la progettazione.
Come fare le osservazioni?	Le osservazioni (i moduli sono già nel sito) si possono fare su tutti gli strumenti adottati, al RUE possono fare osservazioni tutti i cittadini indistintamente in quanto strumento di carattere generale, mentre le osservazioni al PSC si possono fare se si ha un interesse diretto e concreto. Per l'elaborazione del PSC/RUE sono state valutate anche le osservazioni presentate dal 1995 ad oggi e le svariate richieste di inserimento di aree in trasformazione.
Come si procede in fase di salvaguardia?	Nella fase di salvaguardia vale la norma più restrittiva tra quella del PRG vigente e la nuova norma adottata.
Come si realizzeranno percorsi ciclo-pedonali nel tessuto esistente?	Si è voluto creare un piano complessivo dei percorsi ciclo-pedonali con la consapevolezza che in abiti già urbanizzati ci saranno maggiori vincoli e condizionamenti. In questi casi occorrerà prendere in esame anche possibili modifiche ai sensi di marcia, o se proprio non possibile ci saranno brevi tratti solo pedonali.
Come sono articolate le nuove aree di espansione residenziale?	I macro ambiti sono state individuate a partire dalla scelte del Doc. Preliminare; l'AC ha tuttavia ridimensionato le aree e le ha individuate in forma compatta rispetto ai centri e vicine a strade provinciali e ai sistemi di servizio e accessibilità. Si è voluto dare identità alle frazioni: ad es. Ganzanigo si è voluta per tenerla separata dal Capoluogo riconoscendogli proprie peculiarità.
Come si è articolata l'indagine urbanistica sui fabbricati classificati "beni culturali" in territorio rurale?	Le schede sui fabbricati tutelati sono state elaborate informatizzando quelle già predisposte nel 2003 e implementandole con l'inserimento delle mappe di primo impianto e della documentazione fotografica. L'uff. tecnico dovrà riprendere in mano il lavoro per unificarlo a quello del Circondario. Le schede sono tutte informatizzate e georeferenziate.
Il Comune avrà il SIT?	Ci sono molte difficoltà allo stato attuale per creare un SIT; l'Ufficio sta lavorando per avere l'appoggio sulla sezione "cartografia interattiva" della Provincia da cui poter consultare i nuovi strumenti urbanistici adottati.
Sarà possibile realizzare nuova residenza nella zona di rispetto della ferrovia a Villafontana?	Nella zona della ferrovia è stata prevista una fascia di rispetto/salvaguardia molto ampia (150 metri). A villa fontana i nuovi sviluppi saranno tutti nella zona di Frascati ha già assorbito tutta la potenzialità residenziale possibile della frazione. In questa fase dobbiamo lavorare a mettere a punto il tracciato affinché abbia meno interferenze possibili con le abitazioni, nella fase attuativa si valuteranno puntualmente le compensazioni e le forme di indennizzo a favore dei privati interessati da espropri o servitù.

Al termine del dibattito si chiude la seduta ricordando che il prossimo appuntamento sarà relativo al RUE Tomo III Sezione intercomunale. Si ricorda di prendere visione dei documenti al fine di poter prendere parte attivamente alla discussione.

Medicina, 21/5/2013