

- Al Signor Sindaco
- Al Responsabile del procedimento
per l'adozione e l'approvazione del P.U.C.
c/o il Comune di VITULAZIO

OGGETTO: Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera di Giunta Comunale n. 59 del 28.07.2016 e pubblicato sul B.U.R.C. n.65 del 03.10.2016.

Si premette che i contenuti delle seguenti osservazioni sono frutto di un lavoro collegiale che ha coinvolto molti cittadini e alcuni tecnici del nostro paese. Tutti hanno lamentato il mancato coinvolgimento da parte dell'Amministrazione comunale e dei redattori del Piano.

E infatti, la procedura adottata è da censurare sotto tutti gli aspetti.

In primis, non sono state indicate da parte degli amministratori comunali linee guida per la redazione del Piano Urbanistico.

Non è stata effettuata l'attività di scoping come disciplinata dall'articolo 13, commi 1 e 2 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. per recepire idee, proposte, esigenze della popolazione che è la destinataria delle scelte e perciò **doveva** essere coinvolta.

E' stato eluso perfino l'obbligo della consultazione **ex art.7, c.2 del Regolamento Regionale n.5/2011**. Infatti è stata effettuata una unica riunione il giorno 21 luglio 2015 alle ore 11,00 presso l'aula consiliare del Comune con avviso sul BURC e sull'Albo comunale, **senza altra forma di pubblicizzazione**.

In tale modo è stato vanificato l'obiettivo della consultazione che è quello di far conoscere e partecipare i cittadini alle scelte.

Difatti la consultazione ha avuto un ristrettissimo numero di partecipanti, come risulta dal verbale stesso a firma dell'architetto Callone.

Sempre dal verbale suddetto risulta che i presenti alla consultazione hanno chiesto un ulteriore incontro prima dell'adozione del Piano, ma detta richiesta è restata disattesa e nessuna altra occasione di consultazione dei cittadini e delle organizzazioni interessate è stata effettuata.

La norma suddetta, pertanto, è stata sostanzialmente elusa.

Ne è conseguito che il P.U.C. adottato dalla Giunta comunale con la delibera n.59 del 28 luglio 2016
:

- **opera un vero e proprio scempio del territorio con consumo enorme e immotivato di fertile suolo agricolo,**
- non risponde alle esigenze di un ordinato sviluppo sostenibile del nostro Paese,

- effettua una discriminazione di trattamento dei proprietari di lotti nelle zone urbane e di espansione,
- adotta una tipologia di pianificazione non rispondente alla necessità e alla cultura della popolazione, quale è quella dei comparti,
- non tiene conto delle esigenze del comparto agricolo,
- non recepisce le esigenze di riqualificazione delle zone sviluppatesi nel tempo in assenza di infrastrutture primarie e secondarie e,
- infine, non fornisce concreti strumenti per la rivalutazione del centro storico.

Il Piano quindi NON è coerente con il P.T.R. né con gli indirizzi del P.T.C.P. e si pone in evidente contrasto con i principi di imparzialità e di trasparenza di cui alla legge 241/90.

Difatti, nella Relazione di Piano **si dice** di recepire le linee del P.T.R. che, tra i temi che sottendono all'ottica dello sviluppo sostenibile pone la tutela, valorizzazione e riqualificazione del territorio, incentrata sul minor consumo di suolo e sulla difesa del territorio agricolo.

E, ancora, rispetto al P.T.C.P. **si afferma** che: "gli obiettivi che più da vicino possono influire su Vitulazio sono la limitazione del consumo di suolo e la tutela dei valori naturali. Il Comune comprende, infatti, vaste aree agricole pianeggianti la cui continuità e i cui valori agricoli, ecologici e paesaggistici sono messi in pericolo dalla progressiva crescita dell'insediamento urbano".

Ebbene, il P.U.C., come è evidente nelle tavole P1a e P1b, **contraddice** totalmente quanto sopra affermato.

ZONE DI ESPANSIONE INDUSTRIALE

Le zone destinate allo sviluppo industriale e commerciale, già molto sovradimensionate dal vecchio P.R.G. del 2005, sono state ulteriormente ampliate senza che se ne ravvisi alcuna necessità. Lo dimostra il fatto che tutta la fascia tra l'Appia a l'Autostrada è restata in gran parte inutilizzata e la fascia tra l'Appia e la linea ferroviaria Caserta/Roma è utilizzata solo in parte e presenta anche molti capannoni dismessi, in vendita o affitto. Anche nella fascia lungo la strada provinciale Vitulazio/località Agnena vi è una consistente parte non utilizzata e vari manufatti dismessi e in vendita, come, per esempio, l'ex stabilimento della T.A.T.

Per tali motivi si chiede di non ampliare l'area industriale/commerciale lungo la strada provinciale Vitulazio/località Agnena e di restituire all'uso agricolo, che è quello ancora prevalente, l'intera fascia tra l'Appia a l'Autostrada, per una superficie superiore a cento ettari, priva di infrastrutture primarie quali acqua e fognature.

A soddisfare le necessità di un auspicabile sviluppo industriale sono più che sufficienti le aree non ancora utilizzate della fascia tra l'Appia a la linea ferroviaria Caserta/Roma e della fascia lungo la provinciale Vitulazio/località Agnena.

IL CENTRO STORICO

L'area del centro storico risulta immotivatamente modificata. Non è chiaro se trattasi di un errore grafico o di una modifica voluta e non giustificabile. Si chiede di ripristinare la sua "storica" delimitazione.

Come è noto, all'interno del centro storico convivono, oltre la residenziale, molte altre funzioni, soprattutto attività di commercio di vicinato e al dettaglio, favorite dall'affaccio diretto dei piani sulla strada.

Nelle previsioni urbanistiche non si riscontrano concreti strumenti di incentivazione al recupero, ma solo l'imposizione di eccessivi vincoli che possono generare situazioni di forte criticità e indurre i cittadini residenti a non effettuare nessun intervento. Si è subordinato ogni trasformazione edilizia all'approvazione di uno specifico piano attuativo - P.U.A. -, ma non sono state date indicazioni chiare e univoche alle quali fare riferimento: linee guida per la proposizione di Piani Attuativi. Ci si chiede quali sono i parametri dimensionali dei possibili PUA, quale la procedura da seguire, tempi e modi per l'approvazione, gli impegni da assumere verso l'Amministrazione e il tipo di convenzione da stipulare a proposito degli standard urbanistici. Sono tutti elementi che possono favorire o sfavorire l'iniziativa dei privati.

ESPANSIONE ABITATIVA

Non vi sono elementi che giustificano l'espansione prevista. Anche qui si è voluto prescindere da ogni valutazione delle necessità e si è operato un consumo di suolo agricolo di enorme entità, ingiustificato, inutile e dannoso per un ordinato sviluppo urbano, in aperta contraddizione con la principale linea guida del P.T.C.P.

Lo sviluppo demografico ipotizzato non è realistico, anche perché non tiene conto del trend degli ultimi cinque anni. L'incremento demografico del periodo 2001/2011, determinato da una incontrollata espansione edilizia che aveva indotto una forte immigrazione, si è da anni arrestato. Negli anni 2011/2016 l'incremento è stato complessivamente di circa 400 unità.

Per quanto riguarda il patrimonio abitativo esistente, si rileva che allo stato esistono centinaia di alloggi di costruzione recente, inabitati, in vendita e in affitto, oltre a numerose abitazioni la cui costruzione è stata autorizzata ma non ancora effettuata.

L'Ufficio di Piano, nonostante la richiesta di alcuni consiglieri comunali, non ha fornito i dati relativi al numero di alloggi esistenti, al numero di alloggi assentiti e non ancora realizzati e al numero di alloggi non abitati.

In realtà la consistenza del patrimonio abitativo esistente non è certa, anzi è certamente errata a causa di mancati aggiornamenti.

Infatti, anche a un semplice confronto della tavola 2 (evoluzione storica dell'insediamento) e della tavola P1a con lo stato dei luoghi si nota che varie costruzioni esistenti, non sono riportate sulle tavole stesse. Ciò è stato verificato in alcune zone dell'abitato tra cui la zona di completamento in via Tutuni dove esiste una villa con piscina non riportata sulle tavole.

I COMPARTI

La scelta di pianificare diciotto comparti edificatori per ben 667 alloggi non ha nessun motivo di essere, risulta molto onerosa per i cittadini proprietari di lotti di terreno che insistono nei comparti, contrasta con la cultura dell'abitazione familiare propria dei cittadini di Vitulazio e determina un consumo di suolo agricolo non giustificato dal momento che nelle zone urbanizzate, artatamente dichiarate sature, sussistono invece molti lotti edificabili.

Con questa tipologia di pianificazione, attuata in modo disorganico, si rendono edificabili vaste aree di terreno agricolo senza vantaggio per la maggior parte dei proprietari, ma solo per i costruttori e per il Comune che acquisisce aree e strutture in modo completamente gratuito.

Una attenzione particolare merita poi la previsione del comparto n.4, di iniziativa pubblica, dove si consente l'edificazione di ben 111 (dicasi centoundici) alloggi.

In detto comparto, chissà perché, l'altezza delle costruzioni può essere maggiore di quelle degli altri comparti.

Esso comprende tutta l'area della ex cava Statuto dove è indispensabile e doveroso effettuare opere di recupero ambientale, principalmente la messa in sicurezza dal rischio inquinamento delle falde acquifere. Nell'area di cava, infatti, i Carabinieri del nucleo operativo ecologico (N.O.E.) rilevarono che era stato effettuato uno scavo profondo più di quindici metri. Poiché si tratta di roccia carbonatica, molto permeabile e, considerato anche che l'area sovrastante è a rischio frana, l'individuazione di un comparto edificatorio di tale entità sembra francamente assurda.

Interessi privati non devono determinare scelte urbanistiche sbagliate e pericolose.

Occorre, invece, prevedere la forestazione della collina che avrebbe indubbi effetti di miglioramento idrogeologico e paesaggistico, fermo restando l'obbligo di effettuare opere di recupero ambientale e la messa in sicurezza dal rischio inquinamento delle falde acquifere.

Inoltre, per dare corso a questa tipologia pianificatoria dei comparti si è consumato anche una grave ingiustizia nei confronti di proprietari di lotti all'interno delle aree urbane.

Il tessuto urbano cittadino è stato in gran parte dichiarato di tipo B1, zona satura, mentre alcune zone, individuate in modo arbitrario, o forse clientelare, sono state dichiarate di tipo B2, di completamento.

Osservando la cartografia a corredo del P.U.C., in particolare la tavola P1a, si nota in modo evidente che l'edificato esistente presenta una certa omogeneità in tutto il territorio urbanizzato e che ci sono lotti liberi ricadenti in zone B1, dove si impedisce l'edificazione, e lotti liberi ricadenti in zone B2 dove invece è possibile edificare.

Ciò costituisce diversità di trattamento non giustificato per cui taluni cittadini risultano avvantaggiati in maniera anche considerevole ed altri invece svantaggiati e impoveriti perché i loro lotti non possono essere edificati.

In proposito si rileva che risulta del tutto errato e incomprensibile quanto scritto al punto 5, pagina 14, delle NTA, componente programmatica che, pertanto, deve essere completamente riformulato. In ogni caso deve essere esplicitato se, alle zone di completamento - B2- si applicano SOLTANTO gli indici di costruzione previsti nel precedente P.R.G. oppure anche la disposizione contenuta nell'articolo 15 della relativa normativa di attuazione. In tale ultimo caso la sperequazione di trattamento a favore dei proprietari di lotti liberi o parzialmente edificati ricadenti nelle zone dichiarate B2 rispetto ai proprietari di lotti liberi o parzialmente edificati ricadenti nelle zone dichiarate B1, sature, sarebbe ancora maggiore e insopportabile perché non giustificata da motivi oggettivi.

LA CIRCUMVALLAZIONE NORD

E' stato previsto il prolungamento della strada di circumpollazione NORD dall'inizio di via San Pietro fino all'inizio di via Tutuni, passando per l'area della cava ma, stranamente, è stata eliminata la continuazione della circumpollazione stessa dall'ufficio postale al campo sportivo, come era previsto nel P.R.G.

In tal modo si vanifica la principale funzione della strada di circumpollazione e non si risolve il problema di alcune costruzioni che non hanno una strada pubblica di accesso.

AGRICOLTURA E AMBIENTE

Il comparto agricolo costituisce un settore importante dell'economia del nostro territorio. Abbiamo infatti una notevole produzione di frutta, una discreta produzione di carne e una pregiata produzione di mozzarella di bufala.

Per favorire lo sviluppo e la valorizzazione dei prodotti necessita il miglioramento delle strade, alcune del tutto abbandonate e impraticabili, e, soprattutto, interventi tesi alla massima tutela delle matrici ambientali che concorrerebbe al miglioramento della qualità dei prodotti e della loro commerciabilità, oltre che al miglioramento della qualità della vita e della salute di tutti i cittadini.

Il P.U.C. invece è molto carente di indicazioni al riguardo e tale carenza si riscontra anche nel rapporto ambientale.

Infatti:

- rispetto alla componente SUOLO e SOTTOSUOLO si afferma che il P.U.C. promuove la salvaguardia delle aree boschive, laddove nel territorio comunale non esistono aree boschive,
- rispetto alla componente ARIA non è previsto il censimento dell'amianto, ancora non effettuato nel nostro comune, e tanto meno l'incentivazione alla rimozione,
- rispetto alla componente ACQUA non si prevede il monitoraggio degli scarichi degli insediamenti produttivi che, in assenza delle infrastrutture primarie, inquinano canali, corsi d'acqua e le falde acquifere,
- rispetto alla componente CLIMA e ENERGIA si ripete ancora la tutela delle INESISTENTI aree boschive e non si prevede la forestazione della collina,

