



COMUNE DI SILVI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 15 DEL 24/02/2023

OGGETTO: ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

L'anno duemilaventitre, addì ventiquattro, del mese di Febbraio alle ore 16:15, nella Sala delle Adunanze Consiliari, ubicata presso la Sede Municipale di Via Garibaldi, n. 14, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta sessione ordinaria pubblica di prima convocazione, del quale all'appello risultano:

COGNOME E NOME	PRESENTE	COGNOME E NOME	PRESENTE
SCORDELLA ANDREA	SI	TRIGNANI MARIO	SI
ASTOLFI ROSSELLA	SI	VALENTINI BRUNO	SI
CICHELLA MARIA	SI	ASTOLFI SIMONA	SI
COSTANTINI ADAMO	SI	COMIGNANI FRANCESCO	--
COSTANTINI BETA	SI	BLASIOTTI MASSIMO	SI
DI PAOLO DANIEL	SI	DI FRANCESCO LINDA ANGELA	--
GAMBACORTA ANTONIO	SI	PARTIPILO VITO	--
LOSACCO ALESSIA	SI	ROCCHIO GIOVANNI	SI
MARGIOVANNI PATRIK	SI		

Presenti n° 14 Assenti n° 3

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa DIODATI FRANCESCA, ai sensi dell'art. 97, comma 4 , lett. a), del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267. il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la Presidenza GAMBACORTA ANTONIO, il quale riconosciuta legale l'adunanza per l'intervento di N. 14 Consiglieri sui 17 assegnati al Comune, dichiara, aperta la seduta, che è pubblica, ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto..

Il Presidente del Consiglio prima di passare alla trattazione del punto posto all'ordine del giorno e a seguito della richiesta del Consigliere Partipilo Vito, ai sensi dell' art. 62 comma 2 del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, invita il Consiglio Comunale a votare il rinvio dell'atto deliberativo in questione;

Intervengono al dibattito in merito alla richiesta di rinvio l'Assessore Di Febo Carmela e il Consigliere Rocchio Giovanni, come riportato nel resoconto della registrazione della seduta consiliare allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**Si dà atto che prima della votazione, riguardo il rinvio del punto posto all'ordine del giorno, escono dall'aula i Consiglieri Astolfi Rossella e Trignani Mario.
Consiglieri presenti numero 12.**

Con voti contrari numero 09, favorevoli numero 03(Blasiotti Massimo, Astolfi Simona, Rocchio Giovanni), espressi in forma palese per alzata di mano da numero 12 Consiglieri votanti e presenti, **il Consiglio Comunale non approva il rinvio del punto posto all'ordine del giorno avente ad oggetto “ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO”.**

**Si dà atto che, a seguire, esce dall'aula il Consigliere Rocchio Giovanni.
Consiglieri presenti numero 11.**

Prende la parola l'Assessore Di Febo Carmela per illustrare la proposta di atto deliberativo.

**Si dà atto che rientra in aula il Consigliere Astolfi Rossella.
Consiglieri presenti numero 12.**

Intervengono al dibattito l'Arch. Di Federico, i Consiglieri Blasiotti Massimo, Costantini Beta, Astolfi Simona, Valentini Bruno, il Sindaco Dott. Andrea Scordella e il Consigliere Cichella Maria, come riportato nel resoconto della registrazione della seduta consiliare allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

Conclusosi il dibattito il Presidente invita il Consiglio Comunale ad approvare il punto all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il consiglio Comunale di Silvi con Deliberazione n. 22 del 10 marzo 2017, pubblicata sul B.U.R.A. n. 19 del 10/05/2017 ha approvato, ai sensi degli articoli 9, 10, 11 della LR 18/83 la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Silvi;

PRESO ATTO che il PRG vigente, all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) prevede che le trasformazioni fisiche, le utilizzazioni compatibili, le destinazione d'uso delle singole unità immobiliari ricomprese entro il perimetro del centro storico, in quanto parte del territorio interessata da un agglomerato urbano che riveste un elevato valore storico ed architettonico, sia subordinato ad un Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico da redigersi sulla base degli indirizzi stabiliti dall'art. 44 medesimo e da approvarsi nelle forme e nei modi di legge;

DATO ATTO che con Delibera di Giunta Comunale n. 71 del 09.04.2019 sono stati forniti gli indirizzi per l'avvio dei procedimenti di programmazione e pianificazione Urbanistica "Nuova Variante Urbanistica Generale e Piano Particolareggiato del Centro Storico";

RICHIAMATA la Determina del Responsabile dell'Area Urbanistica n. 277 del 19/12/2019 con la quale è stato conferito l'incarico per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico e della relativa Valutazione Ambientale Strategica all'Arch. DI FEDERICO Antonino con Studio in Via Dante Alighieri 11, MIGLIANICO (CH);

VISTA la documentazione grafica e tecnica formante il "Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico" riconsegnata dal tecnico professionista incaricato in data 13/09/2022 Prot. 29002, formata dalle tavole grafiche e dagli elaborati tecnici dettagliatamente elencati nella parte dispositiva del presente atto;

DATO ATTO che con nota n. **35722 del 08/11/2022** il Responsabile del Procedimento Arch. Di Palma provvedeva a richiedere al **Genio Civile Regionale il preventivo Parere di competenza** del medesimo Genio Civile **ai sensi dell'Art. 89 del DPR 380/2001 (Art.13 L.64/74)** sul **Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico**, ai fini della successiva adozione da parte del Consiglio Comunale;

VISTA la **Nota del Genio Civile** Prot. RA20407/23-19/01/2023, acquisita al Protocollo Comunale al n. **1976 del 19/01/2023**, con la quale il GENIO CIVILE esprime sul **Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico** Parere FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 nel rispetto di una serie di condizioni ivi elencate e altresì ritiene condivisibile il parere di esclusione del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico dal procedimento di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), tenuto conto del Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS a firma del progettista Arch. Di Federico;

VISTA la Relazione Istruttoria del 02/02/2023 del Responsabile del Procedimento Arch. Di Palma;

DATO ATTO che con la deliberazione immediatamente precedente, ai sensi dell'art. 35 della LR 18/83, è stata approvato da questo Consiglio l'accertamento della consistenza delle proprietà immobiliari situate entro il perimetro del Centro Storico, appartenenti ad ogni singolo Consigliere Comunale, al coniuge ed agli ascendenti e discendenti in linea diretta, come atto propedeutico all'Adozione del presente PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO del Centro Storico di Silvi Paese;

RITENUTO pertanto di poter procedere all'adozione del **Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico** redatto dal tecnico professionista incaricato Arch. DI FEDERICO Antonino e riconsegnato in data 13/09/2022 Prot. 29002;

VISTA la legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 12.04.1983, n. 18 nel testo vigente;

VISTO il decreto legislativo 18.08.2000, n. 267 recante "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il PRG vigente;

PRESO ATTO del parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Funzionario Responsabile dell'Area Urbanistica ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

UDITA la proposta e gli interventi;

CON VOTI FAVOREVOLI numero 09, contrari numero 01 (Blasiotti Massimo), astenuti numero 02 (Astolfi Simona e Astolfi Rossella) espressi in forma palese da numero 10 Consiglieri votanti su 12 Consiglieri presenti,

DELIBERA

- 1. DI DARE ATTO** che, ai fini dell'obbligo di astensione prescritto dall'art. 78 comma 2 del DLgs 267/2000, diverso e più restrittivo rispetto all'obbligo di cui all'art. 35 della LR 18/83, ogni singolo Consigliere Comunale presente ha provveduto, prima di procedere all'esame ed alla conseguente votazione dell'Atto di Adozione del presente Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico, a pronunciarsi formalmente, mediante dichiarazione resa sotto la propria piena responsabilità e messa a verbale, sulla esistenza o meno di cause di incompatibilità a partecipare all'esame ed alla votazione, ai sensi dell'art.78 comma 2° del D. Lgs.267/2000;
- 2. DI DARE ATTO** che i Consiglieri che hanno preventivamente dichiarato di trovarsi nelle condizioni di incompatibilità previste dalle vigenti disposizioni legislative, hanno abbandonato spontaneamente l'aula prima della discussione dell'argomento in questione;
- 3. DI ADOTTARE**, ai sensi degli articoli 18-19-20 e seguenti della LR 18/83 nel testo vigente, il PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO redatto dal tecnico professionista incaricato Arch. DI FEDERICO Antonino, allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, che si compone dei seguenti Elaborati grafici e documentali, sottoscritti digitalmente dal Progettista e debitamente controfirmati, prima della pubblicazione del presente atto, dal Presidente del Consiglio Comunale e dal Segretario Generale:

00a_Elenco elaborati PdR.pdf.p7m.p7m

00b_Elenco schede di approfondimento.pdf.p7m.p7m

00c_Elenco Piano Colore(1).pdf.p7m

01 - Tav(1).PP.0 INQUADRAMENTO TERRITORIALE.pdf.p7m

02 - Tav(1).PP.1 INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO STORICO.pdf.p7m

03 - Tav(1).PP.2 VINCOLI.pdf.p7m

04 - Tav(1).PP.3 DELIMITAZIONE DEL CENTRO EDIFICATO.pdf.p7m

05 - Tav(1).PP.4 ZONIZZAZIONE FOGLIO DI MAPPA 5.pdf.p7m

06 - Tav(1).PP.5 FASCE DI RISPETTO INFRASTRUTTURALI .pdf.p7m

07 - Tav(1).PP.6 ZONE PREMIO DI CUBATURA .pdf.p7m

08 - Tav(1).PP.7 Studio Geologico_Carta Pericolosità Territorio Comunale.pdf.p7m

09 - Tav(1).PP.8 P.R.P.-TRASPOSIZIONE .pdf.p7m

10 - Tav(1).PP.9 P.T.P..pdf.p7m

11 - Tav(1).PP.10 P.A.I. e P.S.D.A. TRASPOSIZIONE.pdf.p7m

12 - Tav(1).PP.11 Carta delle M.O.P.S. (Microzone omogenee in prospettiva sismica).pdf.p7m

13 - Tav(1).R.1.1 - Aerofotogrammetria R1.pdf.p7m

14 - Tav(1).R.1.2 - Il Centro Storico.pdf.p7m

15 - Tav(1).R.1.3 - Rete viaria R1.pdf.p7m

16 - Tav(1).R.1.4 - Attrezzature e servizi di interesse generale.pdf.p7m

17 - Tav(1).R.2.0 - Stato di fatto su base catastale R1.pdf.p7m

18 - Tav(1).R.2.1 - Rilievo fotografico.pdf.p7m

- 19 - Tav(1).R.2.2 - *Categorie e destinazioni d'uso_R9.pdf.p7m*
- 20 - Tav(1).R.2.3 - *Numero dei piani_R9.pdf.p7m*
- 21 - Tav(1).R.2.4 - *Tipologie edilizie dei piani terra R1.pdf.p7m*
- 22 - Tav(1).R.2.5.1 - *Prospetti - Corso Umberto I - DX_R10.pdf.p7m*
- 23 - Tav(1).R.2.5.2 - *Prospetti - Corso Umberto I - SX_R10.pdf.p7m*
- 24 - Tav(1).R.2.5.3 - *Prospetti - Circonvallazione Boreale_R9.pdf.p7m*
- 25 - Tav(1).R.2.5.4 - *Prospetti - Circonvallazione Meridionale_R10.pdf.p7m*
- 26 - Tav(1).R.2.5.5 - *Prospetti - Circonvallazione Meridionale - Fronti mare_R10.pdf.p7m*
- 27 - Tav(1).R.2.6 - *Coperture_R10.pdf.p7m*
- 28 - Tav(1).A.1 - *Volumi edilizi.pdf.p7m*
- 29 - Tav(1).A.2 - *Spazi aperti.pdf.p7m*
- 30 - Tav(1).A.3 - *Classificazione delle unità edilizie e degli edifici storici R1.pdf.p7m*
- 31 - Tav(1).PdR.1 *Stralcio dell'azzoneamento.pdf.p7m*
- 32 - Tav(1).PdR.2 - *Identificazione ambiti di intervento R1.pdf.p7m*
- 33 - Tav(1).PdR3 - *Categorie d'intervento R1.pdf.p7m*
- 37(1).1 - *All.PdR.7.a - NTA del Piano Colore_9.9.2022.pdf.p7m*
- 37(1).2.1. - *Tav. PdR.7.B.1 - Prospetti - Corso Umberto I - Fronti nord.pdf.p7m*
- 37(1).2.2. - *Tav. PdR.7.B.2 - Prospetti - Corso Umberto I - Fronti sud.pdf.p7m*
- 37(1).2.3 - *Tav. PdR.7.B.3 - Prospetti - Circonvallazione Boreale.pdf.p7m*
- 37(1).2.4 - *Tav. PdR.7.B.4 - Prospetti - Circonvallazione Meridionale_Fronti est.pdf.p7m*
- 37(1).2.5 - *Tav. PdR.7.B.5 - Prospetti - Circonvallazione Meridionale - Fronti sud.pdf.p7m*
- 38 - *All(1).1 - Relazione Generale_30.7.2022.pdf.p7m*
- 39 - *All(1). 2 - NTA_31.8.2022_I2.pdf.p7m*
- 40 - *All(1). 3 - Dimensionamento_9.9.2022.pdf.p7m*
- 41 - *All(1). 4 - Previsione Spese_R3_9.9.2022.pdf.p7m*
- 42 - *Dichiarazione conformità_22(1).9.2022.pdf.p7m*
- 43 - *VAS_Rapporto Preliminare_Verifica di assoggettabilità_8.12.2022.pdf.p7m.p7m*
- 44 - *N. 50 Schede degli Edifici e degli Interventi Particolareggiati*

4. **DI DARE MANDATO** al competente Servizio Urbanistica, per l'espletamento di tutti gli adempimenti successivi all'Adozione del presente atto, previsti dagli articoli 18-19-20 e seguenti della L.R.18/83 nel testo vigente.

PUNTO NUMERO SEI ALL'ORDINE DEL GIORNO: "ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO".

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

La parola all'assessore Di Febo.

PARTIPILO VITO - Consigliere

Prima della discussione chiedo il rinvio per le motivazioni che abbiamo fatto all'inizio, uno perché ritengo che il piano non sia stato condiviso con l'intera cittadinanza e soprattutto poi poteva essere migliorato col contributo dei consiglieri, prima della conclusione e della stesura finale si chiamavano tutti i consiglieri di minoranza, quindi a quel punto l'intero Consiglio Comunale che rappresentava l'intera cittadinanza aveva la possibilità di migliorare e di dare il contributo e magari dividerlo completamente con tutti. Non vuole essere un apprezzamento sul lavoro del piano perché io ritengo che l'architetto che l'ha redatto, che tra l'altro lo stiamo notando anche noi Di Federico, è un grandissimo professionista e quindi avrà svolto sicuramente il lavoro che gli è stato dato in maniera impeccabile, ma le linee direttive politiche che invece un'amministrazione ed un Consiglio Comunale può dargli possono essere di spunto per magari accontentare, accontentare è una parola difficile, coinvolgere la maggior parte degli attori che poi ne traggono benefici dal piano particolareggiato. Io ritengo che invece questo passaggio è mancato, qualcuno mi dirà che c'è la fase delle osservazioni, ma le osservazioni sono molto più specifiche e non si entra invece nell'impalcatura del piano particolareggiato. Questo è mancato, ma non per colpa del tecnico, l'amministrazione poteva fare un passaggio, l'ha fatto all'inizio, poteva fare il secondo passaggio anche, lo poteva fare con tutti i cittadini, e a me mi risulta che stando sulla riunione non sono state più invitate, se sono state fatte delle riunioni con la cittadinanza e con i portatori di interesse, questo non lo so, ma non mi risulta, non esistono verbali che testimonino questo aspetto, quindi io chiedo a questo consiglio, prima di portarlo, perché poi la fase sarà successiva e, come dicevo prima, non condividere un piano di programmazione del territorio che è l'aspetto più importante di pianificazione che un'amministrazione può fare quando si parla di piani regolatori significa che in questa fase, che è la fase dell'adozione, se cambia l'amministrazione fra tre mesi questo piano particolareggiato avrà dei problemi, perché chi subentrerà comincia a dire «a me non mi va bene» e ricominciamo, rimettiamo la palla dell'oca, come è stato fatto per il piano regolatore generale per vent'anni che non si riusciva ad arrivare a conclusione. ... (Intervento fuori microfono) ... Può essere, poi ce la giochiamo, certo, adesso non riesco a capire, però non siamo né io né lei a decidere se poi questa amministrazione resterà ancora in vita. Lei, architetto, sa benissimo che se poi dopo l'adozione andiamo a modificarlo

per il gioco dell'oca si torna al punto di partenza. Ogni volta che dopo l'adozione qualcuno entra e lo modifica perché fa, si ritorna... Questo è stato fatto col piano regolatore generale per venti anni, finché non è arrivato uno che ha detto basta, è ora di metterci una parola fine. Però questo difficilmente succederà se poi non è condiviso con tutti. Quindi io chiedo a questa amministrazione di rinviarlo. Per il resto, quindi adesso io se non viene rinviato, non sono disposto a votarlo, perché ritengo che sia un aspetto importante, non discuterlo oggi solo in Consiglio, andava fatto un passaggio prima. Se quest'amministrazione vuole, ci sono anche i tempi di dire ricondividiamo con la minoranza e poi lo riportiamo.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

Ok. Prima di procedere alla votazione per il rinvio o meno, la parola all'assessore Di Febo Carmela.

DI FEBO CARMELA - Assessore

Allora sì, prendo la parola di nuovo per precisare, che ci sono stati degli incontri, diversi incontri, sono stati pubblicizzati, e qui c'è l'architetto Di Federico che testimonia questo, quindi se qualcuno non vuole credere alla sottoscritta che è comunque qui a mettere la propria faccia e la propria professionalità anche, nel dire che sono stati pubblicizzati diversi incontri, ci sono stati con la collettività tutta, altri con le associazioni, sono stati anche distribuiti dei questionari che sono stati poi visionati per poter poi andare oltre, quindi, quello che è l'iter che deve seguire qualunque strumento urbanistico come il piano particolareggiato che stiamo per adottare. Ci tengo poi a precisare quando mi si dice che gli incontri sono intervenuti un anno fa, due anni fa ma non sono contestuali adesso eccetera, vorrei chiedere al Consigliere Rocchio: quando è stata fatta la variante, quindi quando è stato definito l'iter della variante lei, Consigliere Rocchio, ha rifatto nuovamente quindi il sondaggio, gli incontri con la collettività? Mi scusi, mi faccia terminare. Quindi ha richiamato nuovamente la collettività, visto che erano passati dieci anni, quattordici anni, da quando l'avvio al successivo, quindi all'ultimo? Non credo e sa perché? Perché, in virtù proprio della approvazione della variante la sua amministrazione è caduta poco dopo, quindi ciò significa che non era stata neppure condivisa all'interno della maggioranza, figurarsi se era stata condivisa con tutta la collettività. Quindi è chiaro che la condivisione è avvenuta per quanto ci riguarda, per quanto riguarda invece la variante avrei dei dubbi quantomeno se è stata condivisa poi successivamente e per quanto ci riguarda sono stati fatti tutti i passaggi precedenti alla redazione che poi è un atto tecnico, quindi la redazione del piano va fatta dal tecnico. Passo però la parola all'architetto Di Federico che è qui presente nel caso, esatto, passo la parola a conferma, a conferma che ci

sono stati questi incontri pubblicizzati, che la collettività è intervenuta, sono intervenute le associazioni e quant'altro.

ROCCHIO GIOVANNI - Consigliere

Posso? Perché stiamo parlando solo del rinvio, eh, non dell'argomento. Vede, Assessore, lei denota ancora, non lo so se lo fa apposta perché vuole fare propaganda oppure non conosce l'iter di un piano regolatore, io ho concluso un iter con già l'iter finale, la votazione finale, la conclusione e se lei non ha capito che una piccola modifica, anche una virgola di un Piano Regolatore fatto in sede di approvazione finale, si torna al gioco dell'oca all'inizio. Quindi la fase che lei mi dice era stata fatta con le osservazioni, l'esame delle osservazioni, la pubblicazione, tutta la fase, tutta la fase... Gli iter vanno conclusi, un Piano Regolatore che è costato centinaia e centinaia di mila euro non lo puoi tenere in sospeso per vent'anni. E' stata una vergogna di chi l'ha tenuto nel cassetto per vent'anni. Se lo metta in testa lei e tutti quelli che continuano a ripetere le stesse stronzate. Va bene? Perché gli iter...oppure vanno cancellati, non ci si fa le campagne elettorali per venti anni, prendendo in giro le persone. Se poi entriamo nel merito, io ho chiesto il rinvio dicendo che il piano particolareggiato non è stato concordato e condiviso con la minoranza, che è cosa completamente diversa. Gliel'ho detto prima, questa minoranza rappresenta i due terzi dei voti, a lei può anche non piacere, i due terzi dei voti dei cittadini di Silvi sono seduti qua e per un semplice meccanismo di legge voi siete diventati maggioranza. Sai che significa? Che un piano regolatore va condiviso con l'intera cittadinanza, un piano che programma il territorio. Chi è seduto qua aveva legittimità a dare il contributo nella fase finale, non nell'incontro iniziale vogliamo dividerlo. Se lo mette in testa una volta per sempre perché lei non è l'amministratore per sempre di questo Comune, pro tempore, non eletta tra l'altro. Poi entriamo nel merito, io ho fatto una richiesta di rinvio, quindi il Consiglio, siccome è stata una richiesta specifica deve decidere se rinviare il punto oppure no e metterlo a votazione, poi entriamo nell'argomento specifico.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

Consigliere Rocchio, però, come entra lei nel merito della sua richiesta lasci la libertà all'assessore su mia indicazione di risponderle, perché se lei mi fa solo la domanda rinvia e va bene, però siccome è entrato nel merito anche...(Intervento fuori microfono)... Certo! No, ma è andato oltre perché per altre cose... Risponde l'assessore di Febo e andiamo direttamente al voto.

DI FEBO CARMELA - Assessore

L'assessore Di Febo risponde solo per dirle che lei non è soltanto un consigliere, lei è un cittadino di Silvi, quando sono state fatte queste riunioni lei è stato chiamato, come è stata chiamata tutta la cittadinanza ad intervenire, quindi se lei non è intervenuto non ha fatto qualcosa che poteva benissimo fare, sono stati chiamati, la collettività, è stato pubblicizzato.

ROCCHIO GIOVANNI - Consigliere

Io non sono un cittadino normale, io sono consigliere comunale, rivesto un altro ruolo di semplice cittadino.

DI FEBO CARMELA - Assessore

Noi non abbiamo obblighi di chiamare consiglieri comunali, noi abbiamo...

ROCCHIO GIOVANNI - Consigliere

Sta offendendo questo Consiglio Comunale intero.

DI FEBO CARMELA - Assessore

Non sto offendendo proprio nulla, perché qui sono state fatte...

ROCCHIO GIOVANNI - Consigliere

Devo venire alla riunione, ma che vengo da cittadino normale! Io rivesto un ruolo qua e mi hanno votato per rivestire un ruolo.

DI FEBO CARMELA - Assessore

Guardi che il piano particolareggiato segue un iter ben specifico che è legiferato, che è normato. Quindi noi abbiamo seguito le norme ed abbiamo fatto dei passi...

ROCCHIO GIOVANNI - Consigliere

Chi lo mette in dubbio che non sono stati...

DI FEBO CARMELA - Assessore

Bene, allora a me quello interessa. Noi abbiamo seguito le norme, abbiamo seguito la procedura, abbiamo interessato la collettività tutta ed abbiamo interessato anche le associazioni, lo ripeto sono stati dati dei questionari, sono stati fatti degli incontri, quindi noi abbiamo fatto il nostro dovere, in più abbiamo anche fatto partecipare la collettività. Quindi questa è stata una procedura ampiamente partecipata.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

Allora consigliere Astolfi non è che non la voglio far intervenire ma andiamo alla votazione e poi apriamo la discussione. Allora è stata fatta una richiesta da parte del consigliere Rocchio di rinviare questo punto, andiamo a votare se rinviare oppure discuterlo. Scusatemi, se uno vota favorevole al rinvio non è che deve giustificare perché vota favorevole al rinvio, se vota contrario non è che deve giustificare, poi si aprirà la discussione dopo, anche perché saranno argomenti che sicuramente ci troveremo appena andremo al punto. Ok? Allora chi è favorevole al rinvio proposto dal consigliere Rocchio? 3 favorevoli. Chi è contrario? 9 contrari. Allora il Consigliere Rocchio esce. Allora passiamo... Assessore Di Febo, prego se può annunciarci come viene fatto questo piano particolareggiato.

DI FEBO CARMELA - Assessore

Assessore Di Febo Carmela con delega all'urbanistica. Allora questa sera porto all'attenzione della collettività e di questo Consiglio per la sua adozione il piano particolareggiato, la proposta di piano particolareggiato di recupero del centro storico di Silvi paese. Si tratta di uno strumento urbanistico, questo lo dico insomma per la collettività e per coloro insomma che non dovessero saperlo si tratta di uno strumento urbanistico importante, uno strumento urbanistico che segue l'iter degli strumenti quali il Piano Regolatore generale, se non per alcune particolarità, come ad esempio il fatto che dopo la sua approvazione non deve essere rinviato insomma alla Regione ma solo per conoscenza, abbiamo detto. Per tutto il resto, il piano particolareggiato di recupero del centro storico è uno strumento urbanistico che ricalca, appunto, il piano regolatore generale. Quindi ha un iter lungo, un iter complesso e nello specifico è uno strumento di dettaglio perché con questo strumento urbanistico si va a normare nel dettaglio un qualcosa che è già stato comunque previsto dal piano regolatore generale. In questo caso, cos'è stato previsto al piano regolatore generale? Che la zona A di Silvi paese sia un centro storico e quindi si interviene adesso con il piano particolareggiato di recupero del centro storico di Silvi paese per normare nello specifico tutte quelle trasformazioni dal punto di vista urbanistico ed edilizio che possano intervenire quindi in riferimento al centro storico di Silvi paese così com'è classificato nel piano regolatore generale. Perché il piano regolatore generale individua il centro storico perfettamente, lo individua come zona A, la zona A è

quella che perimetralmente è composta cioè si evidenzia dal perimetro dalle due circonvallazioni boreale e meridionale e poi la piazza Largo della Porta che fa a chiusura praticamente del perimetro e chiaramente anche tutti gli edifici che sono compresi sul Corso Umberto I. Quindi il perimetro è questo, mentre la zona B è quella che poi è la via San Rocco, in salita, praticamente dalla piazza si va in salita e non è compreso nel centro storico, in ciò che il Piano Regolatore Generale indica e classifica come centro storico Zona A. Il piano particolareggiato, ripeto, è di dettaglio in questo senso cioè va a normare quelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie che interessano solo il centro storico, così come classificato. In più è una normativa che ha carattere cogente, che significa? Che da questa normativa scaturiscono degli obblighi che sono inderogabili, quindi obblighi inderogabili. La normativa nello specifico perché venisse redatto un piano regolatore generale, come mi insegna l'architetto Di Federico, incaricato della redazione, non era sufficiente conoscere la storia di Silvi, conoscere la geografia di Silvi paese, conoscerne la cultura, le tradizioni. No, era necessario anzi che venissero conosciute le dinamiche anche sociali che si svolgono a Silvi paese. È per questo che sono state fatte in primis anche le riunioni con la collettività tutta, in particolare con quella di Silvi paese, è chiaro questo ed anche con le associazioni perché da questo abbiamo desunto che all'interno di Silvi paese ci sono parti della collettività che hanno una spinta verso una edilizia di qualità, un turismo di qualità, una maggiore tranquillità e poi ci sono altre spinte verso un turismo più diciamo di massa, ecco più commerciale, più di massa. Quindi dopo questi colloqui è chiaro che il piano particolareggiato ha assunto anche una finalità che è quella di andare incontro a queste due spinte che possano sembrare contrapposte ma che il piano particolareggiato invece può riportare a dialogare. E come può riportare a dialogare? Innanzitutto si tratta di un piano particolareggiato, e lo vedremo poi nel dettaglio grazie all'architetto Di Federico, un piano particolareggiato che è conservativo cioè che ha una finalità conservativa. Che significa? Tende a conservare quello che è il patrimonio immobiliare edilizio esistente qualora questo patrimonio è stato ben fatto. Questo è chiaro, dopodiché ha tre finalità, una è quella conservativa degli edifici che sono stati ben fatti, poi riparatorio per quanto riguarda tutti gli altri interventi abbiamo detto urbanistici ed edilizi che invece stonano con l'idea stessa di un borgo antico, di un centro storico. Quindi deve essere un piano particolareggiato che va a riparare certe brutture, certi scempi come li abbiamo già evidenziati in precedenza, dei veri pugni allo stomaco per quanto riguarda... all'interno almeno di un centro che vuole chiamarsi centro storico e poi ha una finalità migliorativa, perché è chiaro che non si interviene solo per conservare o solo per riparare ma si interviene anche per dare delle possibilità alla collettività che vive Silvi paese o che Silvi paese la utilizza, la utilizza nel senso che comunque lavora, ha attività commerciali e di quelle attività commerciali fa proprio reddito. Bene, vedremo poi nello specifico quali sono gli interventi però, ripeto, trattandosi del centro storico è stato fatto anche lo studio per chiarire la consistenza urbanistica del centro storico. Il centro storico di

consistenza urbanistica è saturo, quindi il piano particolareggiato certamente non poteva intervenire per fare aumenti volumetrici o per autorizzare diciamo così edificazioni nuove. Il piano particolareggiato, trattandosi di consistenza urbanistica satura, doveva intervenire sull'esistente normando appunto ogni tipo di trasformazione che possa intervenire sugli edifici, vale a dire l'ordinaria manutenzione, la straordinaria manutenzione, i restauri conservativi, ma anche operazioni di ristrutturazione vere e proprie. Come si è intervenuto? Si è intervenuto predisponendo un piano del colore perché poi gli edifici, qual è il problema di Silvi paese? Silvi paese è baciata, è baciata dalla rilevanza storica che ha, quindi dalla storia che ha, è baciata dalle bellezze naturali che ha e che ne fanno un punto attrattivo importante e si è visto anche con lo sviluppo turistico che sta avendo in questi anni. Ma il problema di Silvi paese, del centro storico, è che gli edifici rappresentano una grande disomogeneità. Non sono organici negli interventi che sono stati fatti a livello edilizio, non c'è organicità, non c'è armonia, non c'è stato il rispetto neppure dell'idea, ho detto, di centro storico. Se si fosse intervenuti in precedenza, 10 anni fa, 20 anni fa, predisponendo e approvando un piano particolareggiato, oggi Silvi Paese sarebbe un borgo antico, un centro storico, al pari di San Vito Chietino? Ma io lo dico perché? Perché non dobbiamo nasconderci che guardando il particolare, perché qui sono stati fatti degli studi, qui sono state fatte delle cartografie, dei rilievi attraverso i droni, dei rilievi fotografici che hanno evidenziato che ci sono delle brutture, lo abbiamo detto, l'ha riconosciuto persino il Consigliere Blasiotti, no? Cioè ci sono antenne che fuoriescono a vista sul corso, sul corso di un borgo, di un centro storico, ci sono, sono stati utilizzati dei colori per la tinteggiatura che sono un pugno nello stomaco, non vengono utilizzati, non sono stati utilizzati dei materiali adatti ad un borgo, ad un centro storico, ma questo perché? Perché non c'era una normativa, non c'era un piano particolareggiato, a questo serve il piano particolareggiato, a dare delle norme anche perché nel momento in cui il piano particolareggiato indica la direzione di una qualità che deve essere il minimo per un centro storico, la qualità chiama qualità, che significa che anche il turismo sarà un turismo di qualità, la tutela sarà maggiore, tutto acquisirà un pregio maggiore, un controllo maggiore, una tutela maggiore, a questo dobbiamo tendere, se noi vogliamo fregiarci di essere un centro storico, un borgo antico, a questo serve il piano particolareggiato. Siamo in ritardo nell'adottare il piano particolareggiato. A questo punto io potrei passare la parola per quanto riguarda poi gli aspetti tecnici all'architetto Di Federico qui presente, ma lo voglio ringraziare, lo voglio ringraziare per il suo lavoro, per la grande professionalità, anche per l'uomo che è, perché conosce le dinamiche di Silvi paese più di me, più di me che amo Silvi paese perché ci sono nata, che la conosco bene, che so quanto a livello turistico sia apprezzata nonostante le deficienze che ci sono, perché non dobbiamo nascondere che ci sono state delle deficienze nelle costruzioni, ma non è colpa del cittadino, è colpa di chi? Le amministrazioni precedenti, tutte, potevano predisporre un piano particolareggiato di dettaglio e non l'hanno fatto. Quindi vi ringrazio e cedo la parola, ma devo ringraziare

anche il funzionario Di Palma, l'architetto, il funzionario urbanistica che ha coadiuvato, che è stato d'ausilio all'architetto Di Federico e che ha coadiuvato, che si è interfacciato con la Regione, che ha sollecitato perché noi avevamo fretta di adottare questo piano particolareggiato, anche perché non si verificano più degli scempi, delle brutture. Certo che avevamo fretta, perché siamo in ritardo. Vi ringrazio.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

Ok. Volevo fare una precisazione assessore, permettimela. Cominciamo a chiamare Borgo antico della città di Silvi, invece che Silvi paese. E' più bello, secondo me poi, Borgo antico della città di Silvi. Prego architetto, grazie.

DI FEDERICO - ARCHITETTO

Grazie Presidente, grazie consiglieri. Vorrei, prima di introdurre lo specifico della descrizione del piano e del procedimento che abbiamo seguito per la progettazione del piano particolareggiato spendere ancora due parole sulla precisazione del cos'è un procedimento previsto e normato dalla legge urbanistica e cos'è invece l'opportunità politica di divulgare o di rendere partecipato un piano. La partecipazione democratica e la formazione di un piano è già prevista dalla legge e si svolge nel momento in cui l'amministrazione conferisce i criteri di indirizzo della pianificazione al progettista e si esplica nel momento in cui il piano viene pubblicato, quello è il controllo partecipativo democratico previsto dalla legge. Altra cosa è tutta quella partecipazione che precede l'elaborazione progettuale e che esprime, diciamo così, la volontà politica di rendere partecipi la collettività, gli organismi politici, le organizzazioni di settore e specifiche che agiscono sul territorio. Sono due concetti sostanzialmente diversi, il primo è obbligatorio, è quello previsto dalla legge, l'altro è facoltativo, dipende da chi sceglie di seguire... In tutte le amministrazioni dove ho fatto i piani, ovviamente ogni amministrazione ha reso partecipe la collettività con riunioni, anzi, con procedimento di ascolto scritto, hanno chiesto ai cittadini di esprimere per iscritto i propria desiderata. Poi una volta che si è fatta la prima elaborazione, un progetto di massima si va al riscontro con le riunioni locali, settoriali ecc., per poi fare il progetto definitivo e risottoporlo all'ascolto, è esattamente lo stesso procedimento che abbiamo adottato per il piano particolareggiato. Ci sono state, credo, una decina di riunioni formali, ufficiali, convocate con manifesti murali, etc., cui hanno partecipato la gran parte dei cittadini residenti e delle organizzazioni dei commercianti che operavano nel centro storico e queste cose qua si sono ripetute diverse volte. Un'altra ventina di volte ho avuto incontri più sparuti perché erano autoconvocati dagli stessi residenti o dai commercianti. È chiaro che sull'autoconvocazione degli interessati non interviene l'amministrazione, l'amministrazione dà

l'incipit su quelle organizzazioni formali in cui ha manifestato attraverso avvisi la possibilità di partecipare a degli incontri che avevano ad oggetto la redazione e la conoscenza del centro storico, la conoscenza delle aspettative dei residenti del centro storico più che altro e poi quel procedimento conoscitivo che serve ad ogni progettista per capire e per intendere quali sono le esigenze da contemperare e da approfondire, diciamo così nella progettazione di uno spazio fisico e di un assetto di quello spazio fisico che possa soddisfare le esigenze di tutti. In questo procedimento conoscitivo si assorbono soprattutto le aspettative più legittime ovviamente da parte dei cittadini e da parte di ogni operatore. Nel caso specifico del centro storico si è rilevata da subito una particolare conflittualità tra le aspirazioni dei residenti, che quindi aspiravano ad avere un territorio integro e sano, tranquillo, qualificato e qualificante e quello delle organizzazioni dei commercianti che ovviamente avevano in quel contenitore delle opportunità di investimento, di guadagno e di profitto esplicito soprattutto nei mesi estivi che confliggevano con la qualità della vita dei residenti perché si andava molto al di là delle ore ordinarie che è lo stile di vita della maggior parte dei residenti, veri eroi della vostra Silvi, che hanno scelto ancora di risiedere in quel contesto e vanno apprezzati e premiati per questo cioè vanno salvaguardati per questo in un qualche modo cercando di contemperare al meglio proprio le esigenze e le aspettative degli uni e degli altri. E' proprio questo lo sfondo che ci ha convinto poi nella proposizione progettuale del piano particolareggiato di non proporre al momento, in questa fase con questo primo piano, non dimentichiamolo questo è il primo piano particolareggiato del centro storico di Silvi, della città di Silvi che viene dopo tanti anni, dopo che fortunatamente, pur di fronte a qualche scriteriato intervento, così, un po' aggressivo, il centro storico di Silvi si conserva ancora in una buona condizione di integrità con degli edifici di valenza storica anche eccezionale, di una edilizia mediamente buona qualitativamente e di alcuni altri insomma che non hanno grandi pregi. Quelli che non hanno grandi pregi, come tutti sapete, sono soprattutto quelli che versano sulla circonvallazione boreale che sono stati sin dall'inizio, da chi ha avuto la fatica dell'impianto del centro storico, di pensarli come un retro degli edifici, esposti a nord e quindi non hanno grande pregio. Anche su quelli questo piano al momento non dà indicazioni impattanti, tipo demolizioni delle superfetazioni, demolizioni, rimozioni di elementi anacronistici e, come dire, dissonanti rispetto al resto. Abbiamo preferito per questa prima fase pensare ad un piano che è impostato sulla conservazione essenzialmente per dire rifacciamo un punto fermo sul centro storico, proponiamo alcune cose di cui sicuramente ha bisogno il centro, non certamente quello dell'incremento delle volumetrie perché non le regge il piano, già non regge la consistenza attuale, il sistema delle infrastrutture che sorreggono il funzionamento del centro e quindi non ampliamo più di tanto il centro storico e vediamo come va. Se questo piano sortisce l'effetto sperato, che è quello di innescare gli investimenti perché chi vuole venire a risiedere a Silvi, risiedere prima di tutto, perché lo considera un luogo di residenze di alta qualità e vuole approfittare di questa alta qualità residenziale e vuole comprare

gli edifici vuoti, gli edifici da risanare, gli edifici da recuperare ecc. e quindi vuole investire, bisogna in un qualche modo sostenerlo in questa ardua operazione e se questo riscuote il successo, allora sì, passare alla fase successiva che è quella, diciamo così, di passare abbellimento prima di tutto della boreale e poi anche delle altre vie. Ma è un processo in divenire a seconda della risposta positiva che gli investitori daranno nella comprensione di questo piano. E quindi gli unici interventi che abbiamo considerato possibili sono quello della ristrutturazione dei tetti di copertura, secondo determinati parametri tecnici che sarebbe un po' complicato spiegarvi, però insomma sono consentiti degli interventi di ristrutturazione di tutte le coperture, sono opportunità ovviamente, non sono obblighi, le previsioni del piano non sono obbligatorie per nessuno. C'è uno sfondo di un piano che propone delle opportunità per la piccola modificazione del tessuto edilizio di Silvi, finalizzato alla sostituzione di quelle parti che venissero a mancare dei piani terra, che potessero assumere destinazione commerciale e quindi recuperare alla destinazione residenziale i sottotetti, reintegrando le superfici che cambierebbero di destinazione d'uso. Questa è una delle modalità di intervento sul centro storico è un primo esperimento chiaramente, su tutti i piani. Se uno avesse la sfera di cristallo e sapesse come va, faremmo sempre le scelte più giuste. Questo è chiaramente un piano sperimentale che vede delle certe opportunità, ha una visione e vuole offrire una visione sia ai residenti che ai cittadini di Silvi di vedersi residenti del centro storico dicendo venite qui a Silvi perché si sta bene, c'è una posizione panoramica formidabile, a 360 gradi su tutto il territorio circostante, la qualità della vita è ottimale, almeno nove mesi su dodici, i tre mesi vedremo come contemperarli per far sì che sopravvivono sia gli uni che gli altri e questo riguarda anche le modalità della disciplina dell'uso del territorio che non può essere fatta dal piano, il piano prefigura spazi fisici, non modalità d'uso. Ovviamente nelle dichiarazioni e nelle relazioni, nelle illustrazioni dichiariamo quali potrebbero essere le modalità d'uso corrette, ma non possono diventare motivo di regolamentazione, riguarda il senso civico diciamo così. E quindi queste erano le due finalità dichiarate, messe nero su bianco sia sulla relazione che sui criteri di indirizzo del piano per proporre il nuovo Piano Regolatore, il nuovo Piano particolareggiato del centro storico della città di Silvi. Credo che sia un piano che ha assortito queste, diciamo così, uscite, queste aspettative, che ha accolto, rispettato queste richieste. In tutti gli incontri che ho svolto con i cittadini di Silvi ho sempre raccolto questa richiesta precisa da parte dei residenti, salvaguarda chi ha avuto il coraggio di vivere ancora a Silvi alta e vuole vivere ancora a Silvi alta per beneficiare di questa residenzialità di alta qualità. Dall'altra parte, quando ho fatto le riunioni con i commercianti, dacci l'opportunità di utilizzare questo veicolo di profitto al meglio, perché diversamente non riusciamo ad averlo altrove. Non è semplice ovviamente tutto questo perché francamente i commercianti tendono a saturare un po' gli spazi della vita civile quando questa si rinterna nelle proprie case cioè non usa più gli spazi della viabilità, delle piazze ecc. e vengono fagocitate dalla movida, la movida estiva che

vede in Silvi alta uno dei luoghi privilegiati. È una moda temporanea? Non lo sappiamo, per il momento succede questo da qualche anno, mette in sofferenza i residenti, abbiamo cercato di dire a tutti sia i residenti che i commercianti, se vuoi stare nel centro storico devi rispettare determinate regole, ai residenti abbiamo detto la regola che ti chiediamo di rispettare è di promuovere la qualità del tuo edificio, di metterlo in sicurezza sismica e di metterlo in protezione termica, per far questo ti concedo di fare quell'ampliamento della ristrutturazione, ai commercianti abbiamo detto sappi che tu entri in un contenitore che non è toccabile, non puoi modificarlo come ti pare, lo usi ma non lo modifichi. Abbiamo dichiarato palesemente l'inamovibilità dei prospetti al momento con la riserve che vi dicevo prima che su via boreale si potrà intervenire successivamente sui prospetti perché lì merita qualche intervento impattante e la rimozione di qualche superfetazione decisamente dannosa dal punto di vista estetico. Ma sarà una fase successiva quando avremo potuto verificare ed accertare il successo di questa prima fase pianificatoria e di questa prima attuazione del piano. Una volta fatto questo potremmo intervenire al meglio, per il momento gli uni e gli altri devono sapere che il centro storico di Silvi non si può toccare se non a determinate condizioni e nel rispetto delle regole e siamo andati tanto avanti nelle regole estetiche, diciamo, di conservazione ed abbiamo fatto anche il piano del colore. Quindi tutti i fronti vengono consacrati e congelati come sono e con le colorazioni che ci sono, con quelle che abbiamo proposto in un range cromatico che è compatibile e coerente con tutto l'assetto della città di Silvi, privilegiando le facciate in muratura, quelle vere e non quelle posticce o finte che sono maturate nel corso degli anni, perché sono nate per essere a faccia vista, qualcuno magari anche esagera con il mattone a faccia vista e ce ne è qualcuno che è molto abile nell'uso del mattone a faccia vista ed ovviamente è fuori controllo e non avendo piani a cui riferirsi va anche al di là delle possibilità espressive del mattone a faccia a vista. È un bravo artigiano, sensibile ma ha una sua sensibilità da artigiano che non perde di vista il complessivo e guarda solo il dettaglio della sua casa e denunciando virtuosismi con il mattone a faccia a vista impensabili però, come ripeto, l'ho detto anche a lui, è esagerato cioè scende un po' di tono e va molto meglio. Detto questo, questo concetto abbiamo cercato di applicarlo ad ogni edificio di Silvi alta, ogni edificio viene qualificato, è stato schedato, fotografato per ora e per i posteri in modo che si sappia da che punto siamo partiti e quindi per ogni edificio sono state enunciate delle linee di dettaglio degli interventi possibili sia in termini di infissi, di intonaci, di riparazione ecc., nulla è sfuggito al piano. E chiaramente, ripeto, questa è una prima fase di attuazione, d'altronde questo piano viene dopo diverse centinaia di anni di assenza totale di pianificazione di quel centro storico e quindi già siamo fortunati ad averlo così in qualche modo integro, ci sono alcuni edifici veramente di pregio, sono stati salvaguardati adeguatamente e questo è, se poi avete domande io posso andare al di là ad illustrarvi nel dettaglio anche gli aspetti specifici di ogni edificio.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

Grazie architetto. Chi vuole intervenire? Consigliere Blasiotti, e prego.

BLASIOTTI MASSIMO - Consigliere

Allora siamo in chiusura seppure abbiamo avuto pochissimo tempo per vederci sia le tavole che le norme tecniche di attuazione che sono importantissime, è mia abitudine non perdere tempo e andare subito al sodo, anche perché siamo abbastanza stanchi. Allora io volevo chiedere all'architetto: lei, architetto, ha parlato di piano sperimentale. Ora io non capisco, e mi rivolgo sia all'assessore che all'amministrazione, cosa si intende sperimentale per i cittadini che ci vivono o sperimentale per le attività commerciali. Perché lei deve sapere che a Silvi paese c'è una situazione diciamo da un bel po' di anni ormai che diciamo porta ad un conflitto molto complicato a livello sociale. Questo conflitto, generato da un regolamento secondo me assurdo che fu fatto anni fa, a mio avviso potrebbe essere esasperato da questo piano particolareggiato, proprio perché dalla relazione che voi avete fatto si cerca di incentivare quel tipo di economia, un'economia che parallelamente non sappiamo dove ci porterà, potrà essere anche una moda e finire nell'arco di qualche anno oppure porterà all'esasperazione dei cittadini. Andiamo sul tecnico: art. 11 delle norme tecniche di attuazione. Allora adesso lei mi deve spiegare, senno' me lo spiega l'assessore, cosa significa: «sarà consentito, mediante l'adattamento di immobili, la realizzazione di pensioni, locande, esercizi di affittacamere, aziende della ristorazione a conduzione familiare e di piccola e media dimensione fino a 50 posti letto. Tali interventi, normalmente d'iniziativa privata, potranno essere anche realizzati con intervento pubblico, segnatamente nelle parti più degradate del patrimonio edilizio esistente dove l'intervento privato presenta onere iniziali elevati. L'individuazione di tali interventi, previo parere del responsabile dell'area tecnica, verrà effettuata con delibera del Consiglio Comunale». Questo me lo dovete proprio spiegare perché questo con un piano particolareggiato, a mio avviso, non c'entra niente, non c'entra niente. Andiamo avanti. In questa relazione illustrativa viene citata la riqualificazione del patrimonio storico ambientale ed all'attivazione di un ciclo di sviluppo per l'economia urbana fondato sul riconoscimento delle peculiarità dell'ambiente locale, la sua storia e la sua identità. Ma la sua storia e la sua identità non c'entra nulla con la storia e l'identità attuale, nulla, per un semplice motivo: perché la storia commerciale degli ultimi cinque, sei anni di Silvi paese non rispecchia il passato. Un'altra affermazione che lei ha fatto, architetto, lei ha dichiarato vuole vivere a Silvi alta per beneficiare della qualità della vita. Ma probabilmente in questi incontri mi sembra strano che ci siano stati, perché se ci fossero stati dei cittadini di Silvi paese per alcuni vivere il centro storico è diventato un inferno. E le dico di più: turisticamente anche per alcuni turisti è diventato un inferno perché chi voleva beneficiare di un certo panorama, di una certa serenità e di una certa tranquillità, a Silvi paese non ci

va più. Ora, altra cosa ad esempio: cosa c'entra con un piano particolareggiato la tavola 6. Vado a vedere le tavole e mi trovo la tavola 6, zone premio di cubatura su tutta la collina. Anche questo me lo deve spiegare. Come mai si dà un... Tra l'altro c'è scritto zona residenziale a potenziale premio di cubatura. Ora io vorrei capire innanzitutto che c'entra con un piano particolareggiato, ma cosa significa poi potenziale premio di cubatura? Avremmo voluto entrare nello specifico, queste domande non si dovevano verificare. Abbiamo avuto poco tempo, ma se fossero state convocate le parti anche dell'altra...anche l'opposizione, in alcuni casi alcuni di noi rappresentano anche una parte della cittadinanza, probabilmente questo confronto ci sarebbe stato e sarebbe stato il più costruttivo possibile. Ma io voglio delle risposte alle mie domande e non mi dilungherò molto, ad esempio ci sono anche sulle norme tecniche di attuazione, ad esempio andiamo avanti, vediamo anche qualche altra cosa, sono consentiti la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il ridisegno dei fronti esterni ed interni sui quali sono ammesse modifiche delle aperture, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, gli interventi sulle parti strutturali dell'edificio e possibilità di modificare quota, inecitura dei solai e delle scale. Quindi da quello che ho capito, è vero che si mantengono i fronti ma all'interno posso fare qualsiasi tipo di sventramento. Quindi quello che era il genius locid, quella che era anche la caratteristica storica costruttiva di determinati manufatti edilizi, si dà l'opportunità di sventrarli completamente all'interno. Ed anche lì presumo dalla visita di alcune abitazioni che addirittura esistono all'interno di determinate abitazioni a Silvi paese anche muri molto antichi, probabilmente ci sono anche degli affreschi. Questo sinceramente mi lascia assolutamente perplesso, anche questo qua, certo uno dice ma io cerco di mantenere il profilo esterno. Ok, ma lei immagini se Silvi paese diventa effettivamente la gallina dalle due uova d'oro e quindi effettivamente poniamo il caso che da un punto di vista commerciale ed economico diventa il volano dell'economia silvarola. Ma i cittadini dovrebbero impazzire. Questo piano doveva portare equilibrio, a mio avviso porta tutto, tranne che equilibrio. Io mi sono sforzato in questi mesi, in questi ultimi due anni di dirvelo cento volte, non esasperate i cittadini, non esasperate i cittadini. Poi, certo, è una scelta politica, certo, e la politica in questa fase si assume tutte le responsabilità, è ovvio. Ma, l'ho ripetuto tante volte, la società oggi è una società molto più complessa rispetto a quella di 20, 30, 40 anni fa, gli equilibri sono sempre più precari e non vanno esasperati. Ecco perché io mi aspettavo un confronto che, cara assessore Di Febo, non c'è stato, il confronto non c'è stato. Ora vediamo cosa mi rispondete voi.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

Qualcun altro vuole intervenire? Ok, la parola all'architetto.

DI FEDERICO - ARCHITETTO

Grazie presidente, grazie ai consiglieri. Le domande che pone sono legittime. Comprendo che si possa avere qualche difficoltà a conoscere uno strumento urbanistico complesso ed articolato con un piano particolareggiato in poco tempo, che posso dire? Non dipende da me. Per quando riguarda le previsioni di un piano, sono previsioni corali, non sono mai puntuali, non è solo l'art. 11 che regola le attività nel centro storico, anche se quello che è previsto dall'art. 11 è sullo sfondo delle possibilità che viene offerta a tutti nel rispetto di tutte le altre regole, prima fra tutti quella che viene intercettata anche da tutte le ristrutturazioni, che è la messa in sicurezza sismica di ogni edificio. Non è che è possibile sventrare un edificio senza tener conto di questo aspetto, che è un'operazione estremamente onerosa, quindi il consiglio è: tenetevelo come ce l'avete l'edificio, non toccatelo, usatelo o potete usarlo diversamente da com'è, però sappiate che se volete adattare l'edificio ad esigenze rinnovate e rinnovabili dovete rispettare tutte le altre regole che regolano le costruzioni in questo periodo, che sono le norme tecniche di costruzione del 2018 e quindi la verifica sismica prima, la verifica sismica dopo e poi si fanno gli interventi. Rispetto alle opzioni relative allo stile di vita, al sacrificio che viene imposto ai cittadini io ne ho preso consapevolezza, sono stato sia nei giorni della Movidà a partecipare e ad osservare l'uso che si fa del centro storico, sia nei giorni in cui non c'è la Movidà, nei giorni tranquilli, nei giorni in cui il centro storico poteva essere vissuto camminando e percorrendolo a piedi tranquillamente. Ho ascoltato i residenti e le loro esigenze, ho ascoltato i commercianti e le loro esigenze e questo piano è chiaramente...quando dico sperimentale non nel senso di sperimentare sulla pelle della gente, è sperimentale nella prima proposizione pianificatoria per quel contesto fisico, edilizio, sociale, economico di stili di vita. Ed ovviamente come tutte le proposizioni programmatiche e pianificatorie può essere integrato, modificato, adattato nel prosieguo della sua attuazione. E' sperimentale in questo senso, è il primo piano, non c'è storia urbanistica e pianificatoria del centro storico. Non solo, ma il piano si riferisce allo stretto ambito del centro storico, non può prendere in considerazione, anche se indica alcune necessità nella relazione illustrativa ecc., di essere sostenuto da infrastrutture per migliorare l'accessibilità e la frequentabilità del centro storico, quindi i parcheggi, la viabilità degli accessi ecc. che sono tutte infrastrutture o aspetti infrastrutturali che servono a rendere vivibile e migliorare la vivibilità del centro storico sia per gli utenti della Movidà estiva sia per i residenti, che se funziona meglio l'accessibilità e le autovetture non vengono parcheggiate alla rinfusa, l'accessibilità non è confusa o non è disordinata, se ci sono tutti i servizi igienici per esempio, ma spazio sul centro storico di mettere i servizi igienici pare che non ce ne sia, non ne abbiamo individuato e quindi dovrebbero essere realizzate all'esterno, ma il piano particolareggiato non può dare indicazioni sull'esterno, quindi indica queste necessità. È chiaro che deve essere sostenuto da una serie di azioni corali anche pianificatorie da parte del piano regolatore generale che serve ad essere adattato nel suo contesto generale, nei rapporti all'interno del centro storico verso l'esterno e dall'esterno verso il centro storico ed in questo scambio

osmotico deve trovarsi la soluzione di tanti altri aspetti. Il piano particolareggiato si riferisce assolutamente solo al contesto edilizio residenziale esistente. Finito.

BLASIOTTI MASSIMO - Consigliere

Scusi ma cioè rispondetemi sia sull'art.11 che vi ho citato che sulla famosa tavola sui premi di cubatura, che mi rispondesse almeno l'assessore.

DI FEDERICO - ARCHITETTO

L'art.11 ho già risposto, l'art. 11 consente la modificabilità degli interni degli edifici e riguarda l'esercizio del diritto di proprietà. Non è che possiamo comprimere il diritto di proprietà al di là di tanto, però lo fai alle condizioni tutte disciplinate dal piano, prima fra tutte quelle della messa in sicurezza sismica, per esempio. Per quanto riguarda la tavola 6, la tavola 6 è un estratto del piano regolatore vigente, non è una tavola del piano particolareggiato, enuncia solo quello che è il contesto urbanistico nel quale si muove il piano particolareggiato. Sono tavole del piano regolatore generale, mica non sono tavole del piano particolareggiato.

BLASIOTTI MASSIMO - Consigliere

Ok, per la tavola benissimo, però non mi ha risposto sull'art. 11. Qua dice, allora mi risponde l'assessore su questa definizione, perché io probabilmente l'italiano non lo capisco bene, c'è scritto: tali interventi normalmente d'iniziativa privata potranno essere anche realizzati con intervento pubblico cioè possibile, uno che fa, apre un ristorante ed il Comune finanzia? Me lo spiegate cosa significa?

DI FEDERICO - ARCHITETTO

Chiedo scusa, sono sempre io che vengo meno alla sufficiente spiegazione. Quando diciamo che l'aspirazione dell'amministrazione che promuove il piano, l'aspirazione dei cittadini che è quella di vedere modificato al meglio l'assetto del centro storico dobbiamo prendere in considerazione anche quegli spazi e quegli edifici che non hanno le condizioni o su cui non si interviene più, che non hanno le condizioni minime di interesse per promuovere la modificazione o comunque i proprietari non hanno soldi per farlo. In un qualche modo bisogna intervenire su quegli edifici ed allora cosa succederà se dovesse esserci un problema di sicurezza? L'amministrazione inviterà il proprietario a sistemare ed a mettere in sicurezza l'edificio, se non lo fa il proprietario interverrà il pubblico. C'è un procedimento di rilevanza pubblica, si può scegliere, si

può non scegliere, non è un coattivo, è lo sfondo normativo che evidenzia diverse possibilità, un quadro di possibilità.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

Qualcun altro voleva intervenire? Allora, facciamo un'alternata, consiglieria Beta Costantini ed a seguire consiglieria Astolfi Simona.

BETA COSTANTINI - Consigliere

Allora innanzitutto dovrei giustificare perché comunque ci apprestiamo a votare questo piano particolareggiato e quindi perché non è stata prima accettata la proposta del consigliere Rocchio, proprio perché ritengo che già da come si è espresso prima il dottor... mi scusi, non mi ricordo, Di Federico praticamente ha capito recandosi a Silvi paese qual è la situazione che si trova di conflittualità. Quindi proprio per cercare di contemperare il prima possibile gli interessi privati alla vivibilità dell'ambiente con l'interesse di chi appunto vuole investire commercialmente, proprio per contemperare queste due esigenze è urgente farlo perché ci ritroviamo per la quinta estate a ragionare sulle problematiche sorte in seguito diciamo allo sviluppo che ha avuto di recente Silvi paese. Volevo fare però una domanda adesso per precisare magari a chi ci segue, ai cittadini magari interessati. Questo piano può essere modificato? Essendoci la necessità, magari ravvisando che magari ci sono delle cose da perfezionare, da migliorare?

DI FEDERICO - ARCHITETTO

Assolutamente sì, tutti i piani hanno un termine temporale fissato dalla legge. Tutti i piani hanno un termine temporale, un termine temporale massimo entro cui c'è quello della validità del piano e dei vincoli imposti dal piano. Nulla esclude, però, che al modificarsi delle situazioni che hanno determinato quel piano si possono modificare anche le previsioni del piano. In questo senso dico che è un piano che crescerà con l'attuazione.

BETA COSTANTINI - Consigliere

Bene, un attimo solo che mi ero presa un appunto. Per quanto riguarda prima quello che ha specificato ovviamente al consigliere Blasiotti, quindi diciamo che quello che si verifica può verificarsi a volte che un immobile è fatiscente, quindi che praticamente c'è un pericolo e magari il proprietario non interviene. Quindi per garantire ovviamente il vicinato o comunque la pubblica incolumità, come accade anche adesso, il sindaco può emettere un'ordinanza per appunto consentire al privato di intervenire e quindi laddove non interviene spontaneamente il privato

quindi si apre la procedura coattiva fino alla demolizione a spese del Comune. Quindi questo era quello che... Con il recupero poi coattivo a carico del proprietario che non ha provveduto. Un'altra cosa: quindi allora praticamente questo piano consente solo determinate modifiche, diciamo puoi demolire e puoi ristrutturare con la stessa volumetria, giusto? Però seguendo determinate regole, quelle dettate... Ok, quindi non c'è aumento di volumetria. E per quanto riguarda il piano terra è prevista la possibilità di trasformarlo in locale commerciale. E viceversa? Cioè da locale commerciale comunque è consentito? Questo volevo... Perché si diceva prima che si tenta di...cioè quello che è intuito da qualcuno hanno intuito che forse si cerca di agevolare più le attività commerciali che non... Ecco perché.

DI FEDERICO - ARCHITETTO

Senza mortificare le aspettative dei commercianti e delle loro esigenze per la produzione di un reddito specifico loro l'attenzione ovviamente è massimamente orientata su quella dei residenti, sono i tenutari del patrimonio, sono i proprietari del patrimonio cioè anche qualche commerciante che è proprietario del locale, ma in genere sono in affitto, quindi quando entrano in affitto dicono metto la nuova attività commerciale, non faccio niente che poi comincio a spostare tutto e comincio a creare un po' di casini, questa condizione di inamovibilità generale del patrimonio edilizio è stata voluta proprio per frenare l'impeto dei commercianti a saturare ed a permeare ogni loro spazio interno e molto spesso anche esterno dando delle regole precise su come si costruisce lo spazio, come lo si qualifica dal punto di vista architettonico, estetico, storico. Ripeto, non possiamo dare le regole per la convivenza civile, però limitando fortemente le attività possibili sugli edifici, in un qualche modo abbiamo limitato l'arbitrarietà degli interventi dei commercianti senza venire meno alla possibilità che loro possano esprimere una legittima esigenza di procurarsi del reddito. È difficile l'arte del temperamento di interessi palesemente contrapposti o che attualmente si manifestano come contrapposti, devono crescere loro e crescerà anche il piano.

BETA COSTANTINI - Consigliere

Faccio le ultime due domande, una magari un po' più specifica perché ovviamente essendo tanto il materiale si è cercato di vederlo, ma a parte che non sono una tecnica. Volevo capire un attimo per le canne fumarie se c'è qualcosa di specifico perché ovviamente possono sorgere, perché essendoci attività di tipo commerciale, a piano terra possono crescere queste canne fumarie?

DI FEDERICO - ARCHITETTO

Assolutamente, sono già stato interessato dal precedente dirigente Nazareno Ferrando su una questione di canne fumarie es in quell'occasione ritrovammo all'interno del regolamento edilizio vigente le norme specifiche delle canne fumarie, le stesse le abbiamo riportate anche dentro il piano particolareggiato né più né meno le canne fumate devono essere verticali, interne, dove queste non mettono in crisi la struttura dell'edificio, devono essere fatte nel rispetto delle norme tecniche delle costruzioni. Quando tutto questo dimostrato come impossibile, possono essere all'esterno e devono essere fatte in modo congeniale, senza tragitti particolari di quelli che escono a 30 gradi, poi si innalzano, poi fanno le pieghe, possibilmente tutte verticali.

BETA COSTANTINI - Consigliere

Un'altra domanda, l'ultima. Praticamente adesso che noi adottiamo questo piano, poi ci sarà il tempo per le osservazioni. Mi puoi fare un esempio? Magari di osservazione che può essere fatta e poi un'altra cosa, quindi diventa esecutivo, dopo quando diventa esecutivo il piano?

DI FEDERICO - ARCHITETTO

Il piano una volta che sarà adottato, da quel momento scattano le misure di salvaguardia, significa questo, che chiunque presenti una richiesta di esercizi e di attività edilizia in contrasto con le previsioni del Piano deve essere sospesa, questo dice la legge, per poi essere riesaminata alla conclusione dell'iter approvativo del piano. Una volta che entra in vigore, se quella attività contrasta con il piano viene bocciata, se invece è conforme alla previsione di piano viene assentita. Questo è il procedimento. Per quanto riguarda la procedura approvativa, dopo l'adozione si decorrono due periodi, uno di pubblicazione, 30 giorni ed i 30 giorni successivi di osservazioni. Durante quel periodo delle osservazioni il responsabile del procedimento, l'architetto Di Palma, curerà la promozione delle conferenze di servizio con gli organi competenti in modo da cercare di conquistare dentro quello stesso periodo sia le osservazioni dei cittadini che le osservazioni degli organi competenti per poi pronunciarsi simultaneamente su gli uni e sugli altri e portare il piano a definitiva appropriazione. Quali sono le possibili espressioni? Io da progettista devo dire che non ci sono osservazioni tranne quelle che farà il consigliere che la pensa diversamente ma non posso mica impedire agli altri di pensarla diversamente da me, come proiezione diciamo rispetto ad un atteggiamento pianificatorio. È chiaro che ci sono diverse forme di richieste. Una è dire, rilevo un'incongruenza tra questa norma e questa no. Possibile? Vedremo. Rilevo incongruenza fra questa tavola e lo stato di fatto, per esempio questo Piano non prevede che si possa fare questo intervento? Possibile. Possono essere molteplici le modalità di osservazione su un piano. Chiaro, dovrebbe cercare di essere letto coralmemente. Non è un...dei piccoli spunti che si colgono su delle norme che qualificano un piano. Ci sono

degli assunti dichiarati del piano, sono descritti nella relazione illustrativa, sono descritti nell'atteggiamento normativo che ci sta, è possibile pure che qualcuna non si centra bene, si correggerà, le osservazioni servono proprio per questo.

BETA COSTANTINI - Consigliere

Sono sicura che ha fatto un ottimo lavoro, il mio era giusto per far capire a chi ci segue, ai non addetti ai lavori. Comunque grazie tante.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

Allora, per favore, la parola alla consigliera Astolfi Simona, a seguire il consigliere Bruno Costantini. Valentini, chiedo perdono.

ASTOLFI SIMONA - Consigliere

Allora intanto io mi costituisco sul fatto che faccio una fatica enorme a comprendere certe cose a livello tecnico, entro quindi con la punta di piedi per due motivi, uno diciamo per il fatto che non sono una tecnica e due perché stiamo parlando di una parte di territorio che forse solo chi lo vive può comprendere a fondo. Una prima nota metodologica rispetto alla richiesta di rinvio del punto era perché se è vero che è stata rispettata la procedura così come la prevede la legge, torno a ribadire che per un altro strumento l'avevamo fatto l'incontro con la minoranza, quindi dispiace che una cosa così interessante invece con noi non sia stata condivisa, quindi ne faccio un discorso non tanto di quello che è legalmente stato violato, che è ovvio che non c'è, ma di quello che sarebbe stato opportuno fare a livello politico per condividere anche arrivare ad un'approvazione un pochino più condivisa e ad un risultato più partecipato probabilmente. Ecco tutto qui. Visto che gli incontri sono stati fatti e visto che mi sembra palese la disponibilità dell'architetto Forse un incontro con noi soprattutto sapendo che in fase di discussione il consigliere che ha più interesse magari cioè, non ha più interesse ha più conoscenza di quel territorio, non può partecipare poteva essere invece molto prezioso in una fase preliminare di discussione certo che poteva partecipare agli incontri con i cittadini. Certo si poteva fare un incontro con la minoranza e i dubbi che ci stiamo togliendo oggi magari ce li saremmo potuti togliere allora e magari toglierli anche ai cittadini che a nostra volta ci chiedono anche perché, se avete seguito gli ultimi giorni sui social, tutti quanti si sono chiesti perché non è stata condivisa, allora se è vero che voi una parte di condivisione l'avete fatta evidentemente a molti non è arrivata e quindi forse in qualcosa siete venuti meno in termini di comunicazione. Poi magari avete raggiunto tanti cittadini ma qui ne siamo tantissimi e quindi un pezzo è mancato, fra cui i consiglieri. Allora dicevo che per me è un po' complicato però la prima cosa che sono andata a vedere e

intanto cercavo di andare a prendere anche l'NTA del regolamento edilizio, per vedere se mancava qualcosa delle nuove norme tecniche, magari perché si faceva di fatto riferimento al quadro generale del Piano Regolatore. Il primo dubbio che mi è venuto, ma ribadisco sempre che può essere una sciocchezza, è che nella tavola PDR 3, dove ci sono le categorie degli interventi, i vari edifici riportano chiaramente, nella legenda dei retini, che li differenziano perciò che può essere su quegli edifici fatto o non fatto. E mi saltano all'occhio delle differenze tra edifici che a memoria, magari, mi sembrano simili per posizione, per pregio o addirittura alcuni che a me sembrano più di pregio possono, magari ricadono in una categoria dove si può intervenire di più di quello che a me, da profana, sembrano di meno pregio. Cioè faccio un piccolo excursus, vedo che ci sono possibilità di restauro conservativo, risanamento igienico ed edilizio, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. Chiaramente questa è la più spinta, ma magari insomma è anche più complicato fare a meno che non ci siano problemi di sicurezza. Quindi mi chiedo se i criteri, per esempio che quando si è registrato lo stato di fatto degli edifici, se ci sono dei criteri con i quali, perché da profana ripeto, vedo un edificio più di pregio di un altro che addirittura può essere demolito in parte e magari quello che non sembra di pregio invece non può essere toccato e può essere fatto magari solo un risanamento igienico ed edilizio che significa pochi lavori di fatto, magari una pavimentazione, un bagno, non so se... Quindi intanto volevo capire questo aspetto, se c'erano dei criteri che mi facciano capire come mai alcune abitazioni sono toccabili ed altre un po' meno. L'altra cosa, in parte mi ha anticipato la consigliera Costantini, è perché leggendo avevo letto addirittura che c'erano delle regolamentazioni a parte sui materiali, gli infissi, eccetera, anche sulla possibilità o non possibilità, se non ricordo male, di mettere a vista gli impianti di areazione di aria condizionata, non so come, di condizionamento, i motori esatto, però nulla leggevo di specifico appunto sulle cappe, sugli impianti filtranti e quant'altro, ora mi faceva presente l'architetto che forse c'era già una norma precedentemente, però questa norma comunque non ha vietato a qualcuno di magari farlo qualche scempio, ecco, ed il fatto che sì, purché verticali è interno non ci aiuta tantissimo se poi c'è, ove possibile insomma, perché se poi qualcuno dice siccome non è possibile io lo metto davanti a tutti, insomma l'estetica, il decoro, la bellezza, il fascino di un certo luogo chiaramente viene meno, anche perché voi facevate una dicotomia fra residenti e commercianti, in realtà io credo che la vera dicotomia sia fra i residenti che non fanno commercio ed i residenti che fanno commercio perché quasi tutti i commercianti di fatto sono residenti lì, ma diciamo a memoria, per conoscenza vado, così. Quindi di fatto è una guerra un po' intestina, nel senso è fra residenti, punto. Poi qualcuno ha un interesse, qualcuno ne ha un altro. Sta di fatto che purtroppo questo piano particolareggiato non frena i problemi che ci sono perché continueranno ad esserci se non si interviene, ma questo non c'entra con il piano particolareggiato con i controlli di altro genere sulle attività, sui livelli di musica, sugli odori. Qui sicuramente entreranno

gli impianti di areazione, cappe e quant'altro però, ma soprattutto sui servizi igienici perché abbiamo più volte purtroppo sottolineato quanto la mancanza di servizi igienici poi fa sì che qualche sprovveduto particolarmente non lucido diciamo usufruisca di piccoli vicoli per bisogni fisiologici lasciando odori e cose non particolarmente gradite anche al turista che passa, ma in particolare al residente che magari è costretto a rimboccarsi le maniche ed aggiustarsi la parte vicino casa. Quindi, ecco, sulle cappe io francamente ho paura che l'impossibilità di metterle secondo norma poi lasci troppa libertà, quindi mi chiedo qual è il limite fra possibilmente in verticale ed interno finché si può, se non si può non si mettono o si può mettere? Non si può? Quindi su questo dobbiamo essere chiarissimi che così qualcuno ci ascolta, ecco. Altra cosa che in questo momento non mi viene in mente, casomai dopo riprendo la parola e vi ridisturbo.

DI FEDERICO - ARCHITETTO

Grazie consigliere del suo intervento. Devo dire ad onore di tutti i partecipanti che gli interventi li apprezzo, li apprezzo per la pacatezza, per la correttezza e per la modalità con cui sono esposti e cerco di collaborare anch'io in questa forma, come dire, esplicativa e divulgativa del Piano. Parto dall'ultimo punto che mi ha sollevato. Possono essere o devono essere, devono essere interni. Quando sia dimostrata tecnicamente l'impossibilità di fare, ma devono essere dimostrate. Dimostrate tecnicamente significa non posso tagliare quella trave, non posso tagliare quel solaio, non posso tagliare quella volta, mi devi dimostrare tecnicamente che ciò non è possibile. Allora si può ricorrere al trasferimento all'esterno oppure incassarlo nella muratura dall'interno, se non può essere fatto lo deve dimostrare tecnicamente, tecnicamente significa anche con calcoli. Quindi la priorità è gli impianti sono interni.

ASTOLFI SIMONA - Consigliere

Ma questo non è sufficiente che il padrone del piano di sopra dia l'autorizzazione...

DI FEDERICO - ARCHITETTO

E certo, e certo, no no vuol dire solo che non può mettere i locali commerciali in quel punto, semplice! È semplice. Per questo dico le norme vanno valutate complessivamente. Non è un concedere delle opportunità, non può essere, se mi dai due giustificazioni e fai il cavolo che ti pare. Non è così. Se non rispetti assolutamente le caratteristiche, le qualità dei servizi igienici, le dimensioni dei servizi igienici, così come prescrive la legge nazionale, mica solo il piano particolareggiato, la dotazione di servizi igienici a norma per i portatori di handicap, l'abbattimento delle barriere architettoniche, vuol dire che il locale commerciale non si può fare. Ma questo mica lo dico io o mica lo dice il Piano, lo dice la legge nazionale, è solo

debordando da quella legge, è solo abusando di quella legge che si compiono determinate altre...

ASTOLFI SIMONA - Consigliere

Mi consenta un'osservazione perché poi qui noi abbiamo il Piano per il borgo, il regolamento per il borgo, per le attività diciamo estive commerciali che hanno un po' di fatto lasciato libertà un pochino più spinte ed allora se il Piano Particolareggiato frena ma dall'altra parte c'è un regolamento che autorizza, è chiaro che ci ritroveremo...(Intervento fuori microfono)... Benissimo, quindi dovremmo tecnicamente, dopo l'approvazione di questo piano, cambiare il regolamento sulle attività del borgo, quindi lo facciamo?

DI FEDERICO - ARCHITETTO

Facciamo per capirci tutti, questo non è un atteggiamento punitivo delle attività commerciali, è solo l'innalzamento della qualità dei servizi offerti, che troppo spesso si scambia la facoltà di esercitare le attività per il libero arbitrio. Urinare fuori nei vicoli, non trovo il servizio igienico e la faccio dovunque, non è così. Un individuo civile trova il posto dove farla. Dotare dei servizi di qualità ricettiva, vera, è l'obiettivo di questo Piano. Certo che sarà impattante questo nella modalità di uso di quei locali commerciali, ma se non lo fosse, sarebbe di acqua fresca questo Piano e non vuole essere... vuole essere un indirizzo alla ricerca della qualità sia residenziale che degli esercizi delle attività commerciali, quindi rispetto... elevando la soglia attuale. Vuoi procurarti reddito? Investi, investi nella qualità.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

Facciamo prima parlare al consigliere Bruno Valentini e poi, se non avete proprio domande impellenti che siano proprio impellenti, direi di passare alla votazione. Prego consigliere Valentini.

VALENTINI BRUNO - Consigliere

Grazie Presidente. Farò anche la dichiarazione di voto su delegazione del capogruppo Beta Costantini, per esprimere il voto favorevole del gruppo Noi Moderati a questo punto all'ordine del giorno. Io ci tengo innanzitutto a ringraziare l'architetto Di Federico perché è stato veramente esaustivo nelle risposte, nell'illustrazione del Piano Particolareggiato, gli uffici tecnici, dell'assessore, degli assessori, perché poi si sono susseguiti, anche di chi ha preceduto l'assessore Di Febo, si può dire finalmente? Finalmente Silvi si andrà a dotare di uno strumento urbanistico che andrà così a regolamentare tutto ciò che è l'abitare, l'abitato del nostro borgo, della nostra Silvi, o meglio della nostra città di Silvi, come diceva bene il Presidente. E questo grazie all'amministrazione guidata Scordella, dopo anni ed anni abbiamo finalmente questo strumento urbanistico.

Io ci tengo anche a soffermarmi sul fatto che finora Silvi paese è riuscita a vivere di bellezza propria, sicuramente, perché Silvi paese ha un bel vedere unico proprio per la sua conformità a livello ambientale e paesaggistico come veramente pochi, poche realtà che esistono in Italia ma direi anche a livello internazionale. Poi l'altro aspetto che comunque mi preme far anche presente, perché poi ovviamente io farò più un intervento politico che tecnico, quindi ciò che mi ha veramente lasciato soddisfatto è che comunque ecco ciò che andremo a fare è quello che poi permetterà di correggere la mira se nel caso questo piano, appunto, non dovesse rispondere a tutte le esigenze, perché poi trovare un equilibrio tra quello che è la vita dei residenti e la tenuta delle attività commerciali è ovviamente trovare un bilanciamento che non è così facile. Sicuramente ciò che può aiutare è quello del vivere in un luogo civile sperando che, insomma, quello che si può riuscire a fare è quello di trovare una vita pacifica tra le due situazioni, anche perché i residenti sicuramente meritano le attenzioni, ma altrettanto le attività commerciali, perché così possa dare spinta al turismo e spinta chiaramente alla nostra città tutta. Quindi il passaggio che poi mi ha lasciato anche qui soddisfatto è quello di trovare dei punti che permettessero di migliorare la qualità degli abitati del borgo con chiaramente dei colori pastello, se non erro ho visto anche il Piano dei colori, pastello di intensità tenue e che siano comunque in linea con il paesaggio perché giustamente non si può andare a snaturare anche quella che è l'estetica del borgo. Poi anche quello del recupero dei fondaci, dei sottotetti che comunque sono anche qui un'opportunità che può essere data alle attività commerciali ed anche ai residenti che vogliono così magari migliorare ecco le prospettive della propria abitazione. Ciò che poi dovremmo così salvaguardare, sicuramente quello ecco della bellezza del nostro borgo, questo mi sembra sia sottinteso. Però ecco dare delle regole, perché a me piacciono le regole, riuscire quindi a dare delle regole per costruire ecco non in maniera impositiva, che questo forse è come dicevo prima, magari è sottinteso, però riuscire così a dare quindi un indirizzo a livello... esatto, del dare un'omogeneità anche a quello che è Silvi Paese, è qualcosa che è arrivato fin troppo tardi. Questo, come ho detto all'inizio, finalmente abbiamo così questo strumento. Chiaramente questa è l'adozione, poi si apriranno le osservazioni che perverranno dagli interessati. Un altro aspetto che ci tenevo a sottolineare era quello che questo strumento sicuramente andrà così ad aumentare gli standard come tanti altri borghi, come abbiamo sentito San Vito Chietino, è diciamo un'eccellenza, mi viene anche un po' di rabbia perché insomma il nostro borgo poteva sicuramente avere e beneficiare già da prima, già da tempo degli effetti che poi produrrà questo Piano Particolareggiato. Ecco, tra l'altro, anche questo, c'è il discorso di poter lavorare sull'ottenimento di finanziamenti pubblici per migliorare ancor di più, visto che comunque le risorse economiche e finanziarie degli enti non sono così rosee, poter dare ancora di più, aumentare e migliorare la qualità del nostro borgo. Con questo chiudo. Grazie per la parola.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

E' il secondo intervento, ma vista l'importanza dell'argomento va bene.

INTERVENTO

Architetto io volevo chiederle una cosa. Poco tempo fa sono stati approvati all'interno del centro storico dei bagni pubblici e, se non sbaglio, verranno realizzati a stretto giro. Lei cosa ne pensa di questo intervento? È compatibile con questo Piano Particolareggiato secondo lei? Grazie.

DI FEDERICO - ARCHITETTO

Direi che ha una doppia compatibilità, una nella dotazione di servizi estremamente necessari per la vivibilità del centro; due, perché non modificando l'esterno non vedo quali motivi di contrasto potrebbe avere su questo, vengono conservati gli esterni quindi ce ne sono adattamenti interni che migliorano la funzionalità, la disponibilità di servizi per il centro storico. Credo che siano assolutamente compatibili con questo piano. Questa poi è la mia visione.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

Ok. Prego.

INTERVENTO

Mi sono dimenticata, ci siamo dimenticati di tornare su quella faccenda delle diversità dei retini che era la domanda di prima. Poi un'informazione, l'articolo 9 parla dei suoli privati non edificati e dice che i suoli privati non edificati alla data di adozione delle presenti norme, sono destinati a verde privato e sono regolamentati nel successivo articolo 5, lettera E, io non lo so se è un refuso perché successivo articolo 5, lettera E, qui siamo all'articolo 9, l'ho visto l'articolo 5 ma non tratta di questo, non so se c'è un refuso e quindi dove devo andare a vedere. Magari poi lo verifichiamo. E poi dice: qualora la superficie non edificata sia tale da consentire una nuova edificazione, dovranno essere utilizzati gli indici ed i parametri edilizi stabiliti dalle NTA del PRG per la zona B, zona residenziale di completamento, e dovranno essere computati ai fini del calcolo plano-volumetrico tutte le superfici e tutti i volumi esistenti di progetto gravanti sull'area. Le parti non occupate dall'ingombro degli edifici sono destinate invece a spazi di pertinenza degli stessi e la loro sistemazione non ho ben capito. Cioè, i suoli privati non edificati alla data sono destinati a verde privato. In che senso? Chiudo.

DI FEDERICO - ARCHITETTO

Quella, come dire, è una norma che offre una possibilità estrema, ma sempre possibilità è, estrema perché non ci sono grandi spazi, di fatto non esistono. Esistono degli spazi vuoti che sono già in un qualche modo utilizzati come verde, che è il vero fine di quella norma, cioè sono spazi qualificanti per lo standard del verde in un ambiente saturo. Quindi la prima destinazione che il piano individua è quella del verde. E poi quella delle pertinenze, non dimentichiamo che uno degli elementi che rende non particolarmente vivibile il centro storico è la mancanza di garage, la mancanza dei parcheggi eccetera. Quindi quelle pertinenze, dove possibile, potrebbero essere realizzate, come realizzarle? Con quegli indici. Gli unici edifici possibili negli spazi che lo consentono in regime di distanze dagli altri edifici, in regime di consistenza volumetrica rispettando quell'indice, insomma verificando tutto il contesto intorno, le uniche destinazioni possibili sono il verde e gli spazi pertinenziali, questo è. Per quanto riguarda i retini, intanto gli interventi sono disciplinati dalla legge, quei 4 interventi, manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo o restauro conservativo e igienico edilizio, sono disciplinate dalla legge 457, dalla legge urbanistica regionale. Sono proprio disciplinate nel senso che dettano cosa si può fare. Come si individuano? La individuazione sta nel grado di utilizzazione dell'edificio, per esempio, se è di proprietà, se è di più proprietari, se è di facile eseguibilità quell'intervento in quel particolare contesto e con quel particolare regime dei suoli. Infatti, se vedrà, tra le tavole di piano ci sono anche le tavole degli attacchi a terra degli edifici e dei primi piani che cercano di capire la struttura edilizia dell'edificio, di come sono incastrate le unità edilizie. In molti casi hanno compenetrazioni indescrivibili. Come intervenire? Se un intervento di ristrutturazione va bene su un piano magari sull'altro no, quasi sempre gli interventi di ristrutturazione, con o senza demolizione o con abbattimento, sono dove la totalità della proprietà è riconducibile ad un unico proprietario, e questo l'ho appurato con un'indagine diretta ovviamente, chiedendo, non siamo potuti andare al di là con un'indagine che mirasse non alla difesa della privacy di ogni cittadino e quindi ci siamo limitati alle carte catastali. Infatti è il Comune che mi ha fornito le carte catastali, le piantine catastali di tutti gli edifici, che io ho ricostruito, ho ricomposto per capirne l'interazione tra ognuno di esse. Da qui, da questo coacervo di informazioni, quelle catastali, quelle strutturali, quelle del regime degli edifici attraverso le indicazioni cortesie dei residenti, mi ha permesso di capire quale poteva essere un intervento piuttosto che un altro. Chiaramente, anche qui, sottoporre questo piano con quelle specificità all'osservazione dei cittadini vi permetterà di calibrare il tiro ove necessario.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

Allora, prima di passare la parola al sindaco, così chiudiamo, volevo ricordare anche una cosa. L'ultima riunione che abbiamo fatto con il BAI, perché forse non lo ricordate, ma io sono anche rappresentante per la provincia di Teramo al BAI, come delegato dalla Provincia di Teramo, Borghi Autentici Italiani, gli ho detto di aspettare un attimino per vedere che proposte si potevano fare perché stavamo adottando questo Piano Particolareggiato, perché in base a questo si può vedere il futuro del borgo antico e della città di Silvi, nel senso che si può salire tranquillamente di spessore, organizzare una manifestazione di un certo spessore una volta che sono regolamentati. La parola al sindaco.

SCORDELLA ANDREA - Sindaco

Sì, sarò velocissimo perché vado a concludere questo punto abbastanza intenso cui è stato sviscerato da un po' tutti i consiglieri. Concludo soltanto dicendo che questo è un altro tassello dell'Amministrazione che si porta a compimento, sui tanti piani e regolamenti che sono stati approvati nel corso di questi 5 anni. Ringrazio veramente di cuore l'assessore Gian Paolo Lella e poi l'assessore Carmelo Di Febo che si sono succeduti e che hanno caparbiamente voluto questo Piano Particolareggiato insieme alla Giunta e all'intera Amministrazione Comunale e soprattutto l'architetto Di Federico che ha collaborato ormai da qualche anno. Dunque è un percorso, voglio spiegare ai cittadini, che è stato un percorso non di alcuni mesi, ma è stato un percorso lungo, di alcuni anni, a cui ho presenziato e ho partecipato anche io alle riunioni a Silvia Alta, nella Chiesa di San Salvatore. Dunque ci sono stati degli incontri, abbiamo cercato la collaborazione ovviamente dell'intera città che insisteva in quel punto del territorio, cioè il centro storico, a cui hanno partecipato, hanno risposto con domande, hanno avuto spiegazioni, anche se qualcuno avesse qualche dubbio e dunque voglio dire c'è stato un percorso, non è stata un'imposizione, è stato un grande lavoro, un grande lavoro di squadra grazie anche ai funzionari che si sono succeduti, ai tecnici e a tutti quelli che hanno collaborato. Nell'ottica, ovviamente, e mi rifaccio un po' ai discorsi che ho sentito in questa sede, nell'ottica di uno sviluppo di qualità, di una città che deve fare dei passi avanti. In questi cinque anni di amministrazione qualcosa siamo riusciti a fare, tanto altro secondo me c'è bisogno di fare, ma soprattutto Silvi deve guardare avanti, non deve guardare indietro o bloccare o essere reazionaria a qualsiasi novità che si porta avanti. Quando parlo del Piano Particolareggiato di Silvi penso a quello che... chi gira ed esce e guarda nei borghi umbri o senesi, vede delle realtà totalmente incantevoli, in quanto comunque il patrimonio viene tutelato. A Silvi Alta abbiamo la fortuna di avere una bellezza naturale eccezionale, però il patrimonio immobiliare nel corso degli anni è stato toccato, rimaneggiato ed è giusto che si metta una linea di indirizzo, che si dia qualità ad un borgo che sicuramente merita anche la tutela del patrimonio, come ho detto, immobiliare e a quel punto determinare alcuni punti fermi. Non l'abbiamo detto,

alcuni saranno i colori del borgo, altri sono gli interventi edilizi, dunque sono punti fermi che oggi lasciano un pochino perché effettivamente quando passeggiamo sul borgo vediamo dei manufatti di pregio, di prestigio, ma vediamo anche dei cazzotti ad un occhio che negli anni, nei decenni, hanno rimaneggiato un pochino alla natura di quel borgo. Era giusto mettere un punto fermo, era giusto migliorare la qualità di un territorio già bello di suo e sicuramente quest'amministrazione ha perseguito con questo piano particolareggiato il lungo percorso cui avevamo scelto. Per questo concludo senza andare oltre perché sono stati affrontati un po' tutti i temi, ringrazio veramente tutti e dico che Silvi ha bisogno di interventi che guardano lo sviluppo della città. Non possiamo pensare che Silvi può ancora... non può ancora vivere di ricordi, dobbiamo naturalmente evolverci in base a ciò che il mondo ti sta prospettando in questo momento. Dunque abbiamo bisogno di sviluppo economico, abbiamo bisogno di turismo e di tutela del patrimonio. Abbiamo bisogno di tutto. Ma la giusta scelta va fatta ogni volta condividendola con tutti, ma soprattutto avendo però un orizzonte molto più in là e non retrogrado, perché questo non ci porta a sviluppo e Silvi ha bisogno anche di questo. Grazie.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

La parola alla consigliera Cichella Maria.

CICHELLA MARIA - Consigliere

Buonasera a tutti. Mi associo ai ringraziamenti del Sindaco. Noi della Lega voteremo a favore per l'adozione del Piano Particolareggiato perché sicuramente darà un valore maggiore a questi edifici e migliorerà anche la qualità e sicuramente la sicurezza del Paese. Grazie per averci ascoltato e per dedicarci il tempo in questo Consiglio.

INTERVENTO

Voglio fare solo un appunto, un ultimo appunto perché qui si è partiti con il dire alcuni consiglieri hanno sollevato il problema che non sono stati resi partecipi. Io vorrei che la collettività adesso guardasse l'assise consiliare per rendersi conto che i consiglieri che hanno parlato e hanno criticato questa mancanza di partecipazione esatto, oggi sono assenti, sono usciti, pur potendo restare in quest'assise e quindi dare il loro contributo ed ascoltare il contributo dell'architetto Di Federico, sono usciti, tranne chiaramente il consigliere Partipilo, il quale sappiamo, insomma, aver manifestato di dover lasciare l'Aula. Per quanto riguarda gli altri consiglieri, ci tengo a che la collettività prenda nota, prenda atto che i consiglieri sono usciti, quindi non hanno ritenuto di dover avere delucidazioni che l'architetto Di Federico era qui presente, pronto a dare. Grazie. Grave mancanza di rispetto.

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

Prima di votare permettete di ringraziare così li licenziamo, nel senso fisico soltanto di questa seduta, l'architetto Di Federico e l'architetto Di Palma, li ringraziamo del tempo che ci hanno concesso. Grazie mille. Procediamo con la votazione. Chi è favorevole all'adozione di questo Piano Particolareggiato e di dare incarico agli uffici competenti? Chi è contrario? Un contrario. Chi si astiene? Due astenuti. Sono 9 favorevoli, 2 astenuti (Astolfi Simona e Astolfi Rossella). Il consigliere Partipilo può riprendere posto nell'assise. Arriviamo all'ultimo punto dell'ordine del giorno.

(interventi fuori microfono)

GAMBACORTA ANTONIO - Presidente

Chiedo cortesemente a coloro che siedono nei banchi del pubblico, di fare silenzio.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile dell'Area ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 415 del 02/02/2023 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Responsabile dell'Area DI PALMA CESARE in data 03/02/2023.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile dell'Area Economico Finanziaria, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 c. 4, in ordine alla regolarità contabile sulla proposta n.ro 415 del 02/02/2023 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Responsabile dell'Area BUFARALE ANDREA in data 06/02/2023.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente
GAMBACORTA ANTONIO

Il Segretario Generale
Dott.ssa DIODATI FRANCESCA

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 816

Il 14/03/2023 viene pubblicata all'Albo Pretorio la Delibera di Consiglio N.ro 15 del 24/02/2023 con oggetto: **ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**

Resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art 124 del T.U. 267/2000.

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Nota di pubblicazione firmata da MASCIOTTA MILENA il 14/03/2023.