



Lista Civica "FRAZIONI e CASTELFRANCO"

Castelfranco Emilia, li 10 gennaio 2012

Gruppo Consigliare

Lista Civica FRAZIONI e CASTELFRANCO

- Al Presidente del Consiglio Comunale di Castelfranco Emilia
- Al Sindaco del Comune di Castelfranco Emilia
- Agli Assessori competenti del Comune di Castelfranco Emilia

INTERROGAZIONE URGENTE DEL 10 GENNAIO 2012

Oggetto: censimento sul territorio comunale di Castelfranco Emilia delle abitazioni già edificate e non occupate (in quanto invendute o non locate), nonché delle aree non ancora edificate ma per la quali è già prevista la suscettività edificatoria - aggiornamento

Premesso che

- con interrogazione presentata il 16/9/2009 avente ad oggetto "Censimento sul territorio comunale di Castelfranco Emilia delle abitazioni già edificate e non occupate (in quanto invendute o non locate), nonché delle aree non ancora edificate ma per la quali è già prevista la suscettività edificatoria" la sottoscritta aveva chiesto di sapere qual era il numero, quantomeno di massima, di abitazioni già edificate e non occupate (perché invendute o non locate) nonché delle aree non ancora edificate ma per la quali è già prevista la suscettività edificatoria presenti sul territorio del Comune di Castelfranco Emilia, se del caso previa effettuazione da parte dei competenti Uffici di un censimento delle stesse;

- tale interrogazione è stata trattata al Consiglio Comunale del 16/11/2009. In quella sede l'assessore competente Giampaolo Zerri ha fornito la seguente risposta tecnica (che si va a riportare testualmente dalle trascrizioni della seduta di consiglio):

"Allora va premesso innanzitutto che allo stato attuale la struttura comunale non dispone di un sistema informativo territoriale, quello che dicevo. Ad oggi dunque non è possibile fornire informazioni che mettono in correlazione i dati demografici e urbanistici in possesso dei singoli servizi comunali. Ciò nonostante l'ufficio scrivente sulla scorta delle informazioni di tipo edilizio ed urbanistico raccolte nel proprio data base informatico, dalle informazioni fornite dal servizio demografico comunale e attraverso una breve, ma significativa indagine di mercato immobiliare ha potuto delineare un quadro generale piuttosto attendibile dello stato di salute della attività immobiliare castelfranchese. Tutto ciò premesso si procede a fornire una risposta sui quesiti formulati dal Consigliere capogruppo Lista civica frazioni e castelfranco Santunione Silvia.

Primo quesito, quantificazione del numero di abitazioni già edificate e non occupate perchè invendute o non locate, sulla base delle indagini condotte dagli uffici competenti attraverso la raccolta di informazioni

agenzie immobiliari, imprese, etc. si è potuto stabilire che allo stato attuale stante il particolare momento di congiuntura economica che ha coinvolto anche il mondo dell'edilizia esistono sul mercato locale circa 600 alloggi non occupati. Va tuttavia precisato che il numero si riferisce esclusivamente agli alloggi di nuova realizzazione, intendendosi cioè quelli generati da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con l'incremento di carico urbanistico ricomprendendo nel dato anche quegli alloggi che sono in corso di realizzazione sulla base di titoli edilizi abitativi già rilasciati o assentiti. La determinazione del numero di alloggi non occupati per effetto della mancata locazione risulta quanto mai difficoltosa non potendo usufruire dei dati di cui si è fatto cenno in premessa.

Secondo quesito, quantificazione delle aree edificabili non ancora interessate da interventi attuativi, il vigente piano strutturale comunale risulta dimensionato per una crescita demografica rispettosa delle limitazioni derivanti dall'intesa raggiunta con l'amministrazione provinciale di Modena, come è noto infatti l'obiettivo di crescita sostenibile previsto per il Comune è stato fissato per un massimo di 36 mila abitanti. Gli studi preliminari costitutivi del quadro conoscitivo, le valutazioni di sostenibilità territoriale allegato al P.S.C. hanno potuto certificare in modo insindacabile che la crescita demografica entro questi limiti è perfettamente coerente con le vigenti disposizioni in materia urbanistica di tutela del territorio e dell'ambiente. Le future politiche di sviluppo urbanistico in coerenza con la innovativa disciplina regionale in materia saranno poi accompagnate da una ancora maggiore attenzione e rigore al fine di dotare il territorio dei necessari servizi e infrastrutture indispensabili per il governo di una crescita equilibrata, armonica e sostenibile. Ciò premesso si rileva che il P.S.C. vigente oltre a prevedere l'introduzione di nuove aree destinate alla crescita urbanistica, aree inserite nelle previsioni del piano operativo comunale ha sostanzialmente recepito le previsioni edificatorie inattuate del previgente piano regolatore comunale, prevedendo marginali e irrilevanti inserimenti di aree consolidate costituite da lotti di frangia o di completamento degli insediamenti urbani preesistenti. Per contro va rilevata l'importanza urbanistica di una scelta di generale riduzione degli indici di edificabilità previsto per tutti gli ambiti urbani consolidati che in taluni casi hanno comportato l'abbattimento del 50 per cento delle originarie potenzialità. In affiancamento a questa scelta forte si sono introdotte norme urbanistiche più stringenti nel governo della crescita del numero degli alloggi residenziali realizzabili fissando per essi limiti rigorosi e sottraendo nella libera discrezionalità da parte del soggetto attuatore. In ragione di questa nuova politica urbanistica le aree suscettibili di edificazione ed attuabili direttamente senza cioè essere sottoposti a strumento urbanistico preventivo, piano urbanistico attuativo Poc non sono sostanzialmente incrementate e in riferimento ad esse si può con certezza affermare che i futuri interventi edilizi non determineranno quanto meno un incremento rispetto alle potenzialità insediative già previste in base alla previgente strumentazione urbanistica al P.R.G.. Detto questo una esatta quantificazione di tutte le aree appartenenti ad ambiti consolidati urbani risulta pressochè impossibile da realizzare, la loro determinazione risulta difficoltosa e un tentativo di computazione oltre a richiedere un dispendio di energia e risorse si ridurrebbe in un inutile e mero esercizio fine a se stesso".

- rispetto ai dati forniti in sede di risposta alla suddetta interrogazione nel Consiglio Comunale 16/11/2009 e nel lasso di tempo nel frattempo intercorso, è stato effettuato il 15° censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011, da cui si possono ricavare dati certi sulla situazione delle abitazioni nel territorio comunale; inoltre sono stati nel frattempo adottati/approvati atti di pianificazione urbanistica/edilizia (tra i quali il POC, approvato, e la sua variante - il cosiddetto POC fase 1 - al momento attuale solo adottato). Tutto ciò premesso, con la presente la sottoscritta Silvia Santunione, capogruppo Lista Civica FRAZIONI e CASTELFRANCO

interroga il Sindaco del Comune di Castelfranco Emilia per sapere:

- anche alla luce dei dati risultanti dal 15° censimento della popolazione e delle abitazioni 2011, qual è l'attuale numero di abitazioni (riferendosi a quelle già edificate/realizzate/completate, anche se derivanti da ristrutturazione edilizia, o comunque già esistenti) presenti sul territorio del Comune di Castelfranco Emilia non occupate/vuote (perché invendute o non locate) nonché quello delle aree oggi in corso di edificazione (ma non ancora completate) in base agli strumenti urbanistici;
- il numero, quantomeno in base a previsioni di massima, di abitazioni non ancora edificate ma per la quali è già prevista la suscettività edificatoria, e dunque che presumibilmente potranno essere realizzate/edificate in futuro sul territorio del Comune di Castelfranco Emilia, in base alle previsioni dei piani/strumenti urbanistici (tra i quali POC, variante al POC, PUA ancora da attuarsi), anche considerando i metri quadrati di superficie edificabile residenziale negli stessi previsti.

Si richiede risposta scritta

Silvia Santunione

Capogruppo Lista Civica FRAZIONI e CASTELFRANCO

