

AL SINDACO del COMUNE di GIULIANOVA

OGGETTO: OSSERVAZIONE al **Piano di Recupero Ex SADAM** Zona B3.2a
ai sensi dell'art.10 della L.R.18/83 e successive modificazioni.

ISTANTE: Associazione di cultura politica “ IL CITTADINO GOVERNANTE”

In relazione al progetto di Piano di Recupero(PdR) dell'ex SADAM Zona B3.2a adottato dall'Amministrazione Comunale in data 27.06.2008 con delibera di Consiglio Comunale n°2071 la sottoscritta Associazione

P R O P O N E

Con il presente atto formale la seguente OSSERVAZIONE al Piano di Recupero adottato, per le ragioni che seguono , come contributo di idee, ai fini di una efficace azione di salvaguardia ambientale e per una riqualificazione urbana che promuova uno sviluppo realmente sostenibile della città.

La presente Osservazione si suddivide nelle seguenti parti :

- Premessa
- P.d. R: leggi e norme da rispettare
- Riflessioni-proposte sui contenuti urbanistici del PdR
- Richieste finali

Premessa

L'obiettivo fondamentale del D.M. n. 1169/98 sui PRUSST è testualmente *“la realizzazione, l'adeguamento e il completamento di attrezzature, sia a rete che puntuali, di livello territoriale e urbano in grado di promuovere e di orientare occasioni di sviluppo sostenibile sotto il profilo economico, ambientale e sociale, avuto riguardo ai valori di tutela ambientale, alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e architettonico, e garantendo l'aumento d benessere della collettività”*.

Il PdR per l'area dell'ex SADAM discende dal PRUSST DEL 2001 (che non è stato finanziato) ed è stato adottato in variante ad esso che a sua volta costituiva già una variante al PRG del 1994. Insomma siamo di fronte alla variante della variante con un'ulteriore riduzione della qualità dell'assetto urbanistico; il che è un paradosso, visto che si tratta di un PRUSST che dovrebbe avere per definizione l'obiettivo di una riqualificazione urbana secondo l'ottica dello sviluppo sostenibile. Se si manda avanti il PRUSST, pur non avendo ottenuto finanziamenti occorre rilevare che, oggettivamente, esso è stato un espediente per aggirare le norme di piano. Ma il risultato è stato quello di aumentare la rendita fondiaria e di penalizzare la qualità urbana: il contrario dello spirito della legge. Infatti il PRG del 1994 individuando un comparto unico tra le aree industriali dismesse (ex SADAM, ADS, FOMA) ed il cosiddetto “cannocchiale verde” (fra Via Trieste e Lungomare Rodi) aveva posto le basi (prevedendo come ristoro per i proprietari un premio di cubatura congruo) per ottenere gratuitamente un area strategica di 16.000 mq da destinare a parco urbano. Tale scelta fu dettata dalla assoluta carenza di verde in un ambito urbano molto ampio (fra il centro del Lido e il quartiere Annunziata) e densamente popolato.

Col PRUSST del 2001 si spezzettò il comparto di cui sopra in tre sub-comparti, si pose la premessa per l'edificazione anche sull'area del "cannocchiale verde", e si mantennero comunque indici alti (pur in mancanza della contropartita al pubblico: la cessione gratuita dell'area del parco). Da un'area espropriata per poche lire nel 1951 per pubblica utilità (l'attività economica della SADAM) la collettività giuliese, a parte i 20 anni di attività dello zuccherificio, alla fine si ritrova con un pugno di mosche.

PdR: leggi e norme da rispettare:

1. Prima della adozione del PdR occorre ottenere il parere per la VAS secondo l'articolo 12 del D.Lgs. n° 4 del 2008.
2. Il PdR viene adottato in variante al PRG ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 18/83: non valgono le norme di salvaguardia visto che è stata adottata nel giugno 2007 la variante generale al PRG ? e poi dov'è il vantaggio pubblico?
3. Comunque il PdR per essere adottato in variante deve essere rispettare anche gli artt. 10 e 11 della Legge 18/83
4. Trattandosi di Zona B sarebbe stato auspicabile applicare la Legge 1444/68 per cui i fabbricati non dovrebbero essere più alti dell'altezza media dei fabbricati circostanti. A tal proposito lo stesso Master Plan approvato dal Consiglio Comunale il 31.07.2006 con delibera n. 89 prevede un numero di piani non superiore a 5 in quanto non si possono superare i 14 m. di altezza (come detto anche nella relazione del Sindaco). D'altra parte le NTA del PRG vigente prevedono altezze rispettose del paesaggio collinare.
5. Non è verificato che il dimensionamento della Variante generale al PRG in itinere rispetti quanto richiesto dal Piano Territoriale Provinciale. D'altra parte il Master Plan prevede un notevole aumento del residenziale (da 22.163 a 34.350 mq.) nell'ambito di quello che era il comparto B3.2 e rappresenta uno dei fattori di superamento del dimensionamento.
6. Il PdR trattandosi di un PRUSST, deve rispettare la deliberazione della Giunta Regionale n.203 del 14/03/2006 "criteri di validazione per l'inserimento di nuovi interventi nei programmi PRUSST". Cioè le nuove proposte di intervento da parte di soggetti privati devono **"prevedere la realizzazione di opere pubbliche pari al 10% del Costo Globale Stimato del nuovo intervento"** e **"non deve comportare per la sua realizzazione variante al PRG vigente"**. Inoltre, **"I nuovi programmi proposti vanno sottoposti con apposita dettagliata relazione a verifica regionale tramite una serie di indicatori di risultato"** di cui alla griglia dell'Alleg. A1" della richiamata Delibera di G.R. n. 203/2006. Infine, se la nuova proposta è in variante al PRG vigente (come è in questo caso) occorre rispettare anche i criteri di ammissibilità previsti nell'Alleg. B della Delibera di G.R. n. 203/2006, in particolare quello sulla **"variazione dei pesi insediativi"**. Non si può non evidenziare che se il costo stimato di tutto l'intervento è di circa 70 milioni di euro (senza considerare il costo del Centro Commerciale di Case Muzi, che pure andrebbe computato visto il suo inserimento nella scheda M del PRUSST con deliberazione n.88 del C.C del 31.07.2006. di Giulianova). **Il Comune dovrebbe avere circa 7 milioni di euro in opere pubbliche.** Cosa che non si rileva in nessuna delle parti della delibera adottata.

Contenuti urbanistici del PdR:

a) - Il tipo di insediamento

Nella relazione si afferma che si vuole realizzare un quartiere a misura d'uomo e che si vuole creare un tessuto urbano integrato con l'esistente.

Innanzitutto, nella scheda d'ambito B2.3 (Aree ex Sadam-ADS-FOMA) erano previsti 22.163 mq. di residenziale: Ora in questo solo sub-comparto ne sono previsti 19.350 mq. e complessivamente si arriva addirittura a 34.380 mq., ben 12.000 mq. in più.

Si chiede poi la deroga per le altezze degli edifici con la motivazione di avere più spazio a terra per i pedoni: per farci cosa? Per far passeggiare la gente tra i palazzoni?

Infatti, si ubica il cosiddetto parco urbano in una posizione infelice a ridosso della ferrovia circondandolo, oltretutto, di tre enormi edifici di 30 m. di altezza e di un edificio di 50 m. di altezza e facendolo attraversare (non rispettando le indicazioni del Master Plan approvato dal Consiglio Comunale) dalla strada che collega sul versante ovest, parallelamente a Via Trieste, tutto l'insediamento che prevede oltre 600 nuovi abitanti. Ad essi si aggiungono altri 14 edifici con altezze che vanno dai 22,50 ai 28,50 m. Si porta, insomma, la gente a vivere dentro enormi condomini come una sorta di revival delle tanto criticate altezze della 167 dell'Annunziata.

Questo precedente dovrebbe poi essere, necessariamente, replicato negli altri due subcomparti (ADS-FOMA, "cannocchiale verde"). Gli isolati esistenti sono in realtà costituiti da edifici con altezze di gran lunga inferiori e toccano i cinque piani solo in alcuni casi.

Sulla torre alberghiera di 50 m., presentata come sfondo (?) del verde del parco e come landmark giuliese, occorre dire che a Giulianova c'è una cosa su cui sono tutti d'accordo: il notevole impatto sullo skyline cittadino delle altezze della torre residenziale sul lungomare centrale, vicino all'ex Hotel Riviera e della doppia torre "Gabrielli" su Via Matteotti. Scoprire dopo 40 anni che invece è vero il contrario è veramente sorprendente.

La città, poi, con l'approvazione di questo PdR, perderebbe definitivamente la possibilità di ottenere gratuitamente, senza passare per l'esproprio, l'area del "cannocchiale verde" di cui sopra, molto importante per l'accrescimento della vivibilità cittadina e della qualità paesaggistica, specialmente in una località che ha tra i suoi settori economici fondamentali il turismo balneare. Basti pensare a quello che rappresenta per Giulianova il Parco Franchi ubicato specularmente sul Lungomare nord.

Non si considera, infine, il notevole aumento del traffico automobilistico che ne deriverà su Via Trieste, cosa che avrebbe dovuto far prendere in seria e fattiva considerazione la contestuale realizzazione di un nuovo sottopasso di collegamento con la SS.16.

b) - Il recupero dell'ex zuccherificio in variante

Non si capisce per quale motivo le superfici edificabili previste in detto recupero debbano essere aggiuntive a quanto previsto dall'indice già alto di 0,60 mq/mq su un ambito molto vasto, se si considera che nella E2 o nelle Zone di espansione è previsto lo 0,35mq/mq. Il raffronto, poi, con lo 0,75 mq/mq previsto nel PRG vigente non è proponibile per il semplice fatto che era il ristoro offerto per ottenere in cambio una lauta contropartita per il pubblico: la cessione gratuita del "cannocchiale verde" per un parco sul Lungomare sud di 16.000 mq.

Viene giustificata questa variante con la richiesta del Comune di recuperare il manufatto industriale e di realizzarvi anche un teatro. Intanto il Comune aveva chiesto in proprietà il teatro e, invece, non è così, deve, anzi, addirittura pagare l'affitto se utilizza il teatro oltre i 20 giorni di disponibilità gratuita all'anno. Inoltre il teatro incide solo per 1500 mq sui 5200 mq totali di superficie edificabile. Si intende realizzare, inoltre, in deroga alle NTA del PRG tutte le superfici accessorie e complementari riguardanti l'edificio da recuperare, il che fa salire ulteriormente, ben oltre i 5.200

mq, la superficie edificabile finale consentita in surplus. La collocazione della torre alberghiera a ridosso del lato sud dell'edificio recuperato e l'integrazione funzionale dei due edifici nei primi due piani per attività congressuale rende evidente che l'hotel si giova molto del recupero nel senso indicato dal Comune. Non sembra quindi giustificato andare in deroga. Né tantomeno sembrano congrue le plusvalenze stimate nella perizia (non giurata), ove si consideri che i 5.200 mq. del recupero dell'ex zuccherificio, se non fossero concessi in aggiunta, ma si riverberassero (come sarebbe logico), sull'entità delle superfici edificabili applicando l'indice previsto di 0,60 (cioè 32.300 mq.) comporterebbero l'eliminazione da esse di 5.200 mq. e conseguentemente del relativo valore commerciale.

c) - Sulla Convenzione e le NTA del PdR

- 1) La cessione delle aree deve avvenire come previsto dalle NTA del PRG (art.3.3.1) prima del rilascio del permesso di costruire e va specificato chiaramente nella convenzione.
- 2) Per quale motivo le plusvalenze spettanti al Comune devono essere necessariamente impiegate per interventi su Via Trieste e Via Sardegna? Potrebbe ad esempio impiegarle per realizzare il Centro a valenza sociale e culturale sui 600 mq. che ottiene in cessione.
- 3) Che significa gestione da parte della proprietà degli spazi pubblici per la durata dei lavori e dei successivi 10 anni? Crediamo che sia giusto toglierlo e lasciare piena autonomia al Comune su cosa è più opportuno fare, e su quali ambiti, nel corso del tempo.
- 4) Per il teatro occorre mettere il vincolo definitivo con destinazione d'uso come suggerito dallo stesso Arch. Mariotti nella sua relazione di stima delle plusvalenze.
- 5) Va eliminata la possibilità di utilizzo a parcheggio, anche se in via temporanea, dell'area di 600 mq. da cedere al Comune per attrezzature di interesse sociale e collettivo.
- 6) Va eliminato integralmente l'art. 7 delle NTA del PdR che esclude dal computo delle superfici edificabili tutte le superfici destinate a connettivo orizzontale e verticale e servizi: gallerie, percorsi, piazze coperte, portici, ballatoi... e va applicato quanto previsto dalle NTA del PRG.
- 7)

Richieste finali

Alla luce di quanto sopra evidenziato, nel metodo e nel merito, sinteticamente la sottoscritta Associazione

OSSERVA

A) Prioritariamente :

Il Piano di Recupero è **illegittimo** per contrasto con la VAS art.12-13 e seguenti e quindi va annullato. Il D.Lgs n° 4 art.12 stabilisce che esso è annullabile per contrasto con la legge. Inoltre per conseguenza è in contrasto con la Direttiva Europea che contempla la necessità della VAS , con il rischio notevole che il Comune subisca dalla Corte Europea sanzioni economiche rilevanti, rispetto al bilancio comunale. La legge va in capo all'Amministrazione Comunale di Giulianova, che a cascata, si rivarrà sul responsabile del procedimento(RUP) .

B) Inoltre si chiede, comunque, il rispetto e la presa in considerazione di quanto evidenziato in:

- **PdR: leggi e norme da rispettare**
- **Contenuti urbanistici del PdR:**
 - a - Il tipo di insediamento
 - b - Il recupero dell'ex zuccherificio in variante
 - c - Sulla convenzione e le NTA del PdR

Naturalmente la sottoscritta Associazione si riserva eventuale proposizione di impugnativa nella competente sede giurisdizionale, qualora l'osservazione non venga accolta.

Giulianova 25.09.2008

IL CITTADINO GOVERNANTE
associazione di cultura politica