

AREA EX SADAM: MA GIULIANOVA HA BISOGNO DI QUESTO ?

Nella puntata precedente abbiamo illustrato i motivi che sono alla base del degrado in cui ancora versa l'area industriale dismessa (ex Sadam ecc..). Esaminiamo ora, invece, il Piano di Recupero adottato in variante al PRG, nel giugno dal Consiglio Comunale uscente con soli 11 voti su 21. Esso merita più di una riflessione ma, in città, è poco noto nei suoi dettagli. Per questo elenchiamo gli aspetti principali che una sua definitiva approvazione comporterebbe:

1. **Perdita** definitiva della possibilità di realizzare un **parco urbano di 16.000 mq.**, con cessione gratuita al Comune, nella strategica area del “cannocchiale verde” tra il Lungomare sud e Via Trieste.
2. **Imponente insediamento edilizio** in un'area di 54.000 mq con forte impatto sullo skyline giuliese. E' opportuno sapere che lì verrebbero costruiti un hotel di 50 metri di altezza (18 piani), tre edifici di circa 30 metri (11 piani) e una decina di enormi palazzi tra i 23 e i 28 metri di altezza per un totale di oltre 200 nuovi appartamenti, giacchè il residenziale è stato fatto crescere di almeno 5.000 mq. oltre quanto previsto dal PRG del '94. Le parole, in questo caso, non hanno la forza delle immagini nel descrivere: si pensi comunque ad un'area, simile per ampiezza al Centro Storico, piena di edifici mediamente alti come il palazzo dov'era Gabrielli e la torre vicino all'ex Hotel Riviera! Rispetto agli isolati circostanti, un gigantesco fuori scala - ben oltre i 14 m. di altezza previsti dal piano regolatore - che metterà a repentaglio la visuale dal mare verso la collina e dalla collina verso il mare.
3. La collocazione **dell'area verde a ridosso della ferrovia**, attraversata dalla strada principale di accesso alle abitazioni ed ai servizi e circondata dagli edifici più alti (dai 30 ai 50 m.): altro che nuovo Parco Franchi a sud !
4. La concessione in variante - col pretesto del recupero dell'ex zuccherificio per realizzarvi il teatro – di **ulteriori 5.200 mq. di superficie edificabile** (di cui, tra l'altro, solamente 1500 mq. per il teatro) **rispetto a quanto consentito** dall'indice edificatorio, già ragguardevole, dello 0.60.
5. La scoperta che quello che a lungo, nell'opinione pubblica è stato fatto passare come il nuovo **teatro comunale**, **non è in realtà di proprietà comunale**, ma sarà una struttura teatro/auditorium/sala convegni legata funzionalmente al vicino hotel e di proprietà del pool delle imprese costruttrici, che il Comune dovrà pagare se lo vorrà utilizzare oltre i 20 giorni gratuiti previsti.
6. Una serie di **deroghe**, in variante, alle norme tecniche del PRG, **mai concesse a nessun altro**, finalizzate alla realizzazione, nel recupero dello zuccherificio, di ulteriori volumi edificatori di grande valore economico.
7. I mille nuovi abitanti previsti renderanno **insostenibile il volume di traffico** per Via Trieste e le zone centrali del Lido in mancanza di un nuovo sottopasso: che andrebbe finanziato, come opera di urbanizzazione, da tutte le imprese costruttrici. Ma non ce n'è traccia.
8. La **creazione di un precedente in ordine alle altezze ed alla densità residenziale** che conseguentemente verrà poi chiesto anche negli altri due sub-comparti (ADS+FOMA e “cannocchiale verde”) e potrebbe segnare una pericolosa inversione della illuminata tradizione giuliese.
9. **L'edificazione sul “cannocchiale verde”**, precedentemente destinato a parco urbano, con il rischio di altezze sui 25-30 m.
10. La realizzazione di un **mega centro commerciale di 72.000 mq in località Villa Volpe**, giacchè quello previsto nell'ex Sadam è stato spostato, sei volte più grande, nella campagna di ColleranESCO con una delibera consiliare integrativa del PRUSST del 2001. Una preoccupante sottovalutazione dei destini dei commercianti del Paese e del Lido.

11. Il mancato rispetto di quanto previsto nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 203/2006 sui PRUSST che prevede l'ottenimento per il Comune della contropartita in opere pubbliche del 10% dell'intera operazione immobiliare. Se si ipotizza un valore complessivo dell'intervento (senza nemmeno computarci il centro commerciale di Villa Volpe) sui 70 milioni di euro, **perché il Comune ottiene solamente circa 800 mila euro quando per legge dovrebbe ottenere circa 7 milioni di euro?**

Alla luce di quanto detto è opportuno proseguire su questa strada?

L'ex sindaco Ruffini era venuto a Giulianova sull'onda dello sdegno popolare per il progetto esecutivo del PRUSST ex Sadam (un centro commerciale di 12 mila mq e 4 palazzoni di 27 m). Ebbene con la cura della Giunta Ruffini, che doveva porre rimedio ai danni prodotti dalle Giunte Cameli, la città ha visto peggiorare il suo destino.

Sulla stampa si è letto che i 55.000 mq. dell'ex Sadam (su cui sarebbe realizzabile tutto quanto abbiamo visto sinora) sono stati acquisiti per poco più di 14 milioni di euro.

Pochi mesi or sono il Pioppeto, di soli 6000 mq., è stato venduto a oltre 5 milioni di euro.

E' di tutta evidenza che c'erano ampi margini per i politici di dimostrare che avevano a cuore gli interessi generali e per gli imprenditori di essere sensibili alla responsabilità sociale dell'impresa, prevista dalla Costituzione. Si può, comunque, ancora rimediare.

La nostra associazione ha responsabilmente presentato un'Osservazione in Comune per mettere in luce, documentatamente, tutti questi aspetti. Ora, in mancanza del Consiglio Comunale il Commissario Prefettizio Dott.ssa Paola Iaci dovrà valutare il tutto e decidere se rimetterlo alla riflessione pubblica nel nuovo consesso civico. Conoscendone il rigore e la sensibilità nei confronti dei temi della vivibilità urbana, siamo assolutamente fiduciosi. Il compito, oltretutto, sarà facilitato dal fatto che, in occasione dell'adozione del Piano di Recupero, è stata sbagliata, la procedura amministrativa che prevedeva un parere preliminare in ordine alla assoggettabilità dello stesso alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e che, invece, è stato completamente omissivo.

Giulianova 13 ottobre 2008

Il parte - fine

IL CITTADINO GOVERNANTE
associazione di cultura politica
www.ilcittadinogovernante.it