

RIFLESSIONI SULL'URBANISTICA GIULIESE:
PER UNO SVILUPPO SOSTENIBILE
PER UNA CITTA' VIVIBILE

*“Le cose della città si decidono nel
municipio”*

LE CORBUSIER

*L'Uomo
può essere spiegato come un errore
della Natura
perché riuscirà
a distruggerla,
insieme a se stesso*

ENNIO FLAIANO

A cura dell'associazione di cultura politica “IL CITTADINO GOVERNANTE”

1) PRG: PERCHE' E' URGENTE UNA VARIANTE DI QUESTO TIPO?

Improvvisamente, dopo un lungo silenzio, si torna a parlare imperiosamente di Variante al PRG. Si dice che essendo stata illustrata alla cittadinanza, occorra procedere speditamente verso la sua adozione per dare risposte “ai piani di lottizzazione presentati dai cittadini”!

Ci chiediamo perché sia urgente adottare una variante conosciuta solamente da qualche decina dei 23.000 cittadini giuliesi che, tra l'altro, in genere, più che presentare piani di lottizzazione hanno bisogno di una casa a costi accessibili, di un lavoro e di una **città vivibile**.

La tanto decantata quanto generica illustrazione di detta variante fu fatta qualche giorno prima di Ferragosto 2006 al Kursaal di fronte a 40-50 persone (per lo più amministratori, politici e qualche tecnico). Dallo scarsissimo pubblico emersero sostanzialmente interventi critici: le risposte, però, furono evasive o parziali.

Il cronista del Messaggero scrisse “si ha l'impressione che ci saranno altre riunioni prima che la variante approdi in Consiglio Comunale”.

Da quel giorno, invece, non c'è stato più alcun incontro pubblico.

Il Sindaco va affermando: “la variante è modesta, si tratta solo di una serie di aggiustamenti nell'ambito della legge; e poi non è neppure una nuova variante altrimenti occorrerebbero indagini, individuazione delle esigenze, confronti con il passato, opzioni per il futuro”.

Ma uno strumento urbanistico generale non è soprattutto un'occasione di seria e approfondita riflessione prima delle scelte? Negli ultimi 35 anni questa è la terza volta che capita: perché sciupare simili cruciali appuntamenti nella storia cittadina?

Possibile che tutto quello che accade nel mondo contemporaneo, dalle emergenze ambientali, alla distruzione progressiva dei tessuti sociali, dalla desertificazione dei centri urbani (storici e non) allo svilimento della cultura e del tempo libero, non debba scalfire affatto l'anacronistica concezione della “politica del fare” e basta?

Le comunità politiche internazionali rispondono intelligentemente alle allarmanti e documentate analisi ed alle sollecitazioni della comunità scientifica con: Il **Protocollo di Kyoto**, il programma per lo sviluppo sostenibile di **Agenda 21**, la relazione dell'**IPCC** (organismo scientifico dell'ONU) sui cambiamenti climatici, le **Direttive dell'Unione Europea** in materia di governo del territorio. E poi, tra l'altro, se i cittadini, tutti, non solo i proprietari di aree e gli investitori immobiliari, avessero una lista diversa dei bisogni o comunque un'inquietudine che non aspetta altro che di essere indagata dalle classi dirigenti di questa città, magari cominciando con l'ascoltarli su come vogliono che sia l'habitat in cui vivono?

A Siviglia, nei giorni scorsi, si sono date appuntamento le città europee (comprese molte italiane) che aderiscono ad Agenda 21 locale (sviluppo sostenibile urbano) per confrontarsi sui temi della vivibilità e sui grandi problemi che assillano le aree urbane del pianeta.

A Giulianova, invece, siamo assillati dalla fretta messa da esponenti del Consiglio Comunale, che mai hanno dimostrato, nei loro interventi una pur minima competenza urbanistica (essa è una disciplina necessaria ma complessa, quindi un pò di studio non guasterebbe: si è mai visto operare bene un chirurgo senza la necessaria preparazione?). Che angusto provincialismo ci tocca!

E che tristezza, se pensiamo che Giulianova, negli anni '80, per le sue avanzate e coraggiose scelte urbanistiche, era oggetto di studio nelle tesi di laurea della facoltà di Architettura di Pescara!

Nel cimentarsi con la definizione di un nuovo strumento di gestione del territorio, oggi più che mai, le classi dirigenti, anche locali, da una parte dovrebbero mostrare competenza ecologica, urbanistica ed economica, sensibilità sociale ed estetica e dall'altra aver ben chiaro quali sono i veri bisogni dei cittadini.

Negli ultimi 2 anni sono state effettuate oltre 40 varianti parziali (probabilmente un record in Abruzzo, negativo ovviamente), spesso agendo come se il PRG, il PAI, i Beni culturali, paesaggistici ed archeologici non esistessero, snaturando la corretta impostazione della gestione del territorio. Si è scorrazzato in lungo e in largo a colpi di varianti specifiche generalmente premianti

per la rendita fondiaria e penalizzanti per gli interessi generali - con un comportamento amministrativo in niente dissimile da quello precedente degli amministratori del centro-destra - ed ora, in mancanza assoluta di un serio studio ricognitivo e di un civile e reale confronto con la cittadinanza, si vuole, forsennatamente, approvare la Variante generale: forse deve diventare la regola quello che, purtroppo, già corposamente è stato fatto con le varianti specifiche?

Sarebbe il colpo di grazia al territorio giuliese ed ai suoi ignari abitanti.

Noi potremmo tacere e riparlare fra 10 anni, quando il tempo ci avrà dato ragione. Ma teniamo alla nostra città e per questo ci dotiamo di argomentazioni e di coraggio civile e, doverosamente, chiediamo che il confronto sia effettivo e con tutta la cittadinanza.

Nessuno dice che il PRG vigente è un pessimo piano: non l'ha potuto sconfessare nemmeno il centro-destra che, assurdamente, per mantenere la promessa elettorale di rifare il PRG, incaricò, infruttuosamente, il Prof. Samperi nello stesso anno dell'entrata in vigore dell'attuale Piano.

Esso prevede ancora la bellezza di un milione e settecentomila mq. di superfici edilizie da edificare per circa 3.500 nuovi alloggi più innumerevoli negozi, uffici, laboratori artigianali, fabbriche, hotel. In 9 anni le costruzioni realizzate (circa 150.000 mq. in totale), sono state meno di un decimo di quelle possibili. La città non è affatto bloccata.

Se poi l'urgenza è dettata da alcune vere necessità di un ampliamento o di una sopraelevazione per crescita della famiglia o per la costituzione di una nuova famiglia, perché non si procede anche qui a minime varianti specifiche ad hoc, visto che se ne sono fatte di ben più corpose?

Il PRG va senz'altro aggiornato, non alla carlona né sotto la spinta di lobby interessate, ma con un'approfondita riflessione a tutto tondo sulla nostra città e sul suo futuro, coinvolgendo tutta la cittadinanza.

2) IL *déjà vu* DOVREBBE FAR RIFLETTERE

Quello che si è visto in campo urbanistico, per scelte compiute dalle Giunte di centro-destra o, negli ultimi 2 anni, ad opera della Giunta Ruffini (con l'avallo dell'opposizione consiliare) non ci pare faccia il bene di Giulianova.

Guardiamo, ad esempio, cosa ha prodotto finora o rischia di produrre "la politica del fare" a tutti i costi dell'attuale Sindaco (in sostanziale continuità con gli amministratori del centro-destra che l'hanno preceduto) nella **vasta area che va da Via Montello a Via Matteotti**:

- **Via Parini**: confrontiamo il complesso residenziale realizzato ad est, negli anni '80, secondo le indicazioni del PRG del '72 e quello che si sta completando ora sul lato ovest. Crediamo sia inutile qualsiasi commento. Si fa fatica però a comprendere come, dopo circa 30 anni, si sia potuta autorizzare, in fase attuativa, la compromissione della qualità urbanistica complessiva, in un'area così delicata (ove, tra l'altro, sono stati rinvenuti importanti reperti archeologici), ai piedi della collina su cui si erge il complesso religioso e culturale della Madonna dello Splendore e dove era già presente un esempio misurato e armonioso di insediamento residenziale.
- **Area ad ovest di Via Nievo** (a nord del campo di atletica ed ai piedi della collina): si sta realizzando un concentrato di cemento ed asfalto che per densità, non ha pari al Lido; tutto ciò in barba al PRG, ai vincoli idrogeologici regionali (PAI) e al fatto che quella era un'area-riserva per il polo scolastico lì presente che, a breve, dovrà ospitare anche il trasferimento della scuola elementare di Viale Orsini.
- **Area Migliori-Longari** (ad ovest dell'asilo nido "Le Coccinelle"): è stata fatta una variante, su proposta dell'Amministrazione Comunale, per costruire palazzine per circa 30 alloggi. Tale scelta, se venisse attuata, calpesterebbe le regole del PAI, pregiudicherebbe l'ottimale espansione dell'asilo stesso, penalizzerebbe il campo di atletica leggera amputandolo di una cospicua fascia a sud, offenderebbe non poco il paesaggio collinare sotto il Centro Storico. La Regione, da noi interpellata, ha chiesto urgenti chiarimenti da molti mesi, ma tutto tace.

- **Area di Piazza Dalla Chiesa:** solamente la sollevazione popolare ha bloccato la pessima idea di vendere la piazza per farci realizzare 2 enormi edifici per un totale di 70 alloggi.
- **Area collinare ad ovest di Piazza Dalla Chiesa:** solo un nostro intervento ha finora evitato la costruzione di ben 8 palazzine all'interno della fascia collinare sottostante alla stradina delle Fontanelle.
- **Area in fondo a Via Matteotti** (a nord dei Giardini donati dal munifico Tiberio Orsini): nella bozza di variante al PRG è prevista l'edificazione delle aree che costeggiano, appena a nord, la stradina che porta alla Salita Montegrappa .
- E si aggiunga, inoltre, che **a nord di Via Montello**, un anno fa è stata approvata una variante specifica che ha ridotto al 20% la cessione di terreni al pubblico, quando perfino la proprietà avrebbe chiesto di cedere il 30%. Non solo, questa norma è stata poi estesa ad un'area di mezzo milione di mq. (da Via Montello fino al Salinello, ad ovest della Statale Adriatica). Che significa? Giulianova è pronta a "Pescarizzarsi": colate di cemento irriguardose con un consumo di territorio insensato perchè non necessario in quantità simili, in stridente contrasto con le illuminate direttive europee sul risparmio del suolo e con i criteri civili di nuova edificazione.
- Infine, **sulla collina soprastante alla parte alta di Via Montello**, violando il PRG ed il PAI, è stato autorizzato lo sbancamento, che stava facendo crollare alcune case di Viale dello Splendore: i lavori si sono dovuti fermare lasciando in bella vista un enorme scavo in parte riempito da tonnellate di cemento armato per arrestare lo smottamento.

Rimettiamo ora insieme tutti i pezzi di questo imbarazzante mosaico riguardante la porzione di territorio giuliese presa in considerazione: cosa viene fuori? Una pervicace propensione a riempire di cemento e asfalto tutti i vuoti urbani esistenti, incuranti degli standard di vivibilità urbana, dei vincoli idrogeologici, del verde, delle piazze, del paesaggio e dei giusti spazi per le scuole e per gli impianti sportivi pubblici.

Questa non si può chiamare urbanistica: si chiama cementificazione selvaggia ed apre la strada alla speculazione edilizia.

Tutto ciò ci dovrebbe preoccupare, come cittadini giuliesi, perché pare che la stessa concezione dello sviluppo ispiri anche il tipo di variante al PRG che si intende adottare. Per questo chiediamo informazione completa per tutta la cittadinanza ed auspiciamo il confronto e la riflessione prima dell'approvazione della variante generale.

Le trasformazioni sbagliate del territorio sono praticamente irreversibili, con in più l'aggravante di aver consumato risorse non rinnovabili, quali l'ambiente ed i suoi ecosistemi.

L'urbanistica, quando ha consapevolezza ecologica, sa indicare le vie dello sviluppo sostenibile: quelle del giusto rapporto fra la città e la campagna nell'ambito di un territorio comunale e quelle di insediamenti armonici nell'ambito urbano. E' in questa maniera che si garantisce la vivibilità e la durevolezza di un habitat che ospita la comunità residente.

L'urbanistica non si può ridurre a prevedere solo quanti metri quadri di cemento e asfalto in più si potranno realizzare: questa è un'idea vecchia, profondamente miope, più dannosa che utile per la collettività e che, altrove, ha prodotto guasti irreparabili. In questa epoca, poi, di emergenze ecologiche e di allarmanti scenari climatici ed ambientali, fondati su evidenze scientifiche, la scelta dello sviluppo sostenibile ci sembra razionalmente ed eticamente doverosa.

Il Sindaco continua a minimizzare la portata dell'impatto dei cambiamenti contenuti nella variante e a presentare come analisi dei veri bisogni e come confronto con la cittadinanza, l'elenco delle "esigenze" che avrebbe raccolto e trasferito nella variante. Noi obiettiamo che la conoscenza delle scelte urbanistiche per il futuro della città è un diritto di tutti i cittadini, anche di coloro che non posseggono aree (cioè la maggioranza) e che tutti insieme i cittadini, proprietari o meno di terreni, hanno diritto ad un bene comune fondamentale, quella di una **città vivibile** che rimanga tale nel corso del tempo.

3) CASE TANTE, POPOLAZIONE STAZIONARIA, PREZZI ALTI

Parliamo di case. Dal '98 il PRG vigente ha consentito la realizzazione di circa **1400 appartamenti**, potenzialmente in grado di accogliere circa 5000 persone, mentre la popolazione giuliese negli ultimi 9 anni è cresciuta solo di **qualche centinaio di abitanti**.

Gli alloggi, comunque, si vendono (l'invenduto è fisiologico); la richiesta di costruire da parte delle imprese aumenta; i prezzi delle case rimangono alti, pur con la diminuzione degli standard urbanistici; le fasce più deboli della popolazione e le giovani coppie hanno serie difficoltà a trovare la prima casa a costi accessibili. Sono dati su cui riflettere o no?

Alcuni fattori possono contribuire a spiegare le apparenti contraddizioni:

- La nostra bella città conserva ancora le sue caratteristiche naturali e storiche di pregio grazie alla politica urbanistica inaugurata negli anni '70 che, in pieno boom edilizio, ha preservato le peculiarità paesaggistiche sottraendole alla speculazione edilizia.
- Giulianova, per questo, attrae ancora turisti che acquistano la seconda o la terza casa.
- Comincia a manifestarsi, inoltre, un fenomeno che in prospettiva dovrebbe preoccuparci. Ormai una quota consistente e crescente degli alloggi disponibili viene acquistato, non come seconda o terza casa turistica, ma per investire nel mattone capitali piccoli e grandi. Di conseguenza l'immobiliarismo, attratto dalla qualità ambientale, esercita una grossa pressione sulle aree libere della costa, soprattutto a Giulianova.
- Questo tipo di domanda contribuisce a mantenere elevati i prezzi nel mercato immobiliare giuliese.
- Sull'esosità dei prezzi incide poi un altro fattore: la mancanza, da oltre un decennio di una politica abitativa, in grado di calmierare il mercato complessivo (chi non ricorda la cancellazione dell'edilizia economica e popolare di Via Cupa fatta dal centro-destra nel '95?)

Se le cose stanno così, cosa si potrebbe fare? Proponiamo di:

- o Favorire le politiche per la prima casa attivando leggi e finanziamenti per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata.
- o Prevedere una percentuale di edificabilità per la nuova domanda locale di miglioramento della propria residenza.
- o Contemplare una percentuale di alloggi da destinare alla domanda turistica di seconda e terza casa, proporzionata alle dimensioni del nostro territorio e alla popolazione residente onde evitare il noto fenomeno dei quartieri-dormitorio.
- o Incentivare prioritariamente l'edificazione nelle aree industriali dismesse e nelle aree urbane degradate e spopolate, recuperando e riqualificando pezzi di città.
- o Aumentare gli indici di edificabilità nelle aree da recuperare e riqualificare, diminuendoli nelle eventuali, ben ponderate, nuove aree.
- o Non assecondare supinamente la domanda di nuovo territorio per l'edificabilità che nasce dall'esigenza di investimento più sicuro dei capitali.

Ricordiamo che gli indirizzi dettati dall'Unione Europea in materia di governo del territorio invitano a ridurre il consumo non necessario. In Europa si trova assurdo che, con le popolazioni a crescita zero, si continui a consumare il territorio agricolo e naturale. Le concezioni più responsabili e più innovative considerano **lo spazio rurale come bene comune in quanto risorsa multifunzione vitale e non riproducibile**. Il territorio rurale, infatti, garantisce molti beni: *la produzione agricola, la rigenerazione delle risorse base (acqua, aria e suolo), il mantenimento degli ecosistemi e della biodiversità (numero delle specie viventi), il paesaggio, il sostegno al turismo, l'offerta di occasioni di ricreazione e vita all'aria aperta.*

In Francia, Germania e Inghilterra ormai la riduzione del consumo di suolo costituisce un chiaro obiettivo dell'azione di governo. Le attività immobiliari vengono saggiamente dirette verso il riuso e la riqualificazione delle aree già urbanizzate e oggi dismesse o sottoutilizzate.

Giulianova vive le stesse problematiche di tutto l'Occidente. Eppure, nella bozza di variante, non si coglie affatto lo spirito europeo. Emerge, invece, la possibilità di notevole consumo di territorio naturale, agricolo e collinare per un'offerta di case enormemente superiore ai bisogni veri.

In essa, infatti, con una logica tutta quantitativa, si "rimpiazzano" i 100.000 mq. già realizzati per la residenza (i 1400 alloggi di cui sopra) con nuovi 150.000 mq. da realizzare. Va detto però che il PRG vigente permette di costruire ancora circa 3.500 appartamenti. Approvando questa variante, il totale vero, potrebbe avvicinarsi a circa 6000 nuovi alloggi edificabili.

Il Sindaco motiva tutto ciò col bisogno di casa dei giuliesi. E dove sarebbero questi nuovi 20.000 concittadini, se negli ultimi 10 anni con 1400 alloggi costruiti ne sono arrivati solo 500?

Se non esiste un reale bisogno perché così tanto cemento ed asfalto?

Le stesse norme sovracomunali del Dimensionamento consigliano più cautela.

Perché non si percepisce che quanto più si costruiscono case non necessarie (creando "città diffusa" o concentrazioni invivibili), quanto più si consuma territorio (mettendo mano corposamente anche alla collina e alla campagna), tanto più si compromettono la bellezza paesaggistica, la vivibilità e l'appel turistico di Giulianova?

Per l'economia legata all'edilizia sarebbe un fuoco di paglia di qualche anno; la città, al contrario potrebbe ritrovarsi con un enorme parco case di proprietà, per una buona metà, di gente che vive altrove. Le nuove zone urbanizzate avrebbero bisogno di strade, pubblica illuminazione, rete fognaria, linee idriche, elettriche, telefoniche e del gas i cui costi di gestione e manutenzione graverebbero in massima parte sui cittadini giuliesi. Comincerebbero, infine, i tipici guai delle città limitrofe dove per circa 10.000 abitanti ci sono oltre 10.000 alloggi. Chiediamo allora:

E' giusto trasformare il nostro territorio in un gigantesco salvadanaio per capitali esterni in cambio di una crescita illusoria e di tanti nuovi problemi (esplosione della bolla speculativa compresa)?

Noi riteniamo che, nel governare la crescita cittadina, dovremmo continuare a guardare per *la sostenibilità dello sviluppo* Ferrara e non Pescara, per *il Centro Storico* Gubbio e non Teramo, per *il Lido* Sirolo e non Tortoreto-Alba Adriatica. Ora più che mai, per rimanere civili e vincenti.

4) ALCUNI CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il PRG vigente (ispirato alla sostenibilità dello sviluppo urbano), nella bozza di variante, viene giudicato positivamente ma, beffardamente, si introducono in essa, chiamandoli piccoli aggiustamenti, vere **"bombe ad orologeria"** per il nostro territorio. Eccone alcune:

- *Campagna*: possibilità di costruire ovunque, anche con 20.000 mq., senza svolgere attività agricola; nuove ampie zone di espansione residenziale lungo Via Colledoro e Via Cupa; una miriade di zone di completamento qua e là senza criterio (a Case di Trento con affaccio sull'autostrada!); massacro urbanistico finale dell'area del Convento. Giulianova avrà, quindi, un futuro senza agricoltura per far posto al famigerato Sprawl cioè la "città diffusa" in nome di un consumo non necessario di territorio?
- *Collina*: nel PRG vigente è prevista l'edificabilità in una limitata e studiata porzione per non comprometterne lo skyline (profilo collinare) in cambio dell'ampio parco collinare nei pressi dello "scoperto". Con il PAI (legge Regionale sull'assetto idrogeologico) del 2004, comunque, nemmeno ciò sarebbe più possibile. La variante, disattendendo l'obbligo istituzionale di riportare i vincoli PAI su tutta la cartografia, spalma invece la predetta edificabilità in maniera diffusa, senza cessione del parco collinare alla collettività. Consente, inoltre, con il grimaldello della nuova normativa per la zona agricola, l'edificazione anche in altri ambiti collinari. Viene così aperta la strada ad una corpora

aggressione alla peculiarità paesaggistica giuliese più tipica: la vicinanza della collina al mare.

- *Area Centro Storico:* nuova edificazione a ridosso di esso, con la previsione di numerosissime villette tra Viale dello Splendore e Via Amendola creando una concorrenza miope ed inopportuna al recupero del Centro Storico. Esiste già un progetto esecutivo, molto vantaggioso per la città, approvato all'unanimità nel '98 dal Consiglio Comunale. Il Sindaco ha annunciato, però, un nuovo accordo con la proprietà. Avrebbe ottenuto, in cambio di un'ampia lottizzazione, una scuola per trasferirci gli alunni della Scuola De Amicis di Piazza della Libertà. Chiediamo: ma si è pensato al caos che si creerebbe in Viale dello Splendore, nell'incrocio nevralgico con Via Montello e Corso Garibaldi? E poi cos'è più vantaggioso per Giulianova: ottenere il 65% dell'area in questione per realizzare un parco pubblico vicino al Centro Storico (senza sbancare la collina compresa tra Viale dello Splendore e Via Amendola) oppure un'inutile e mal collocata scuola?
- *Ambito Nord ad ovest della SS16:* la progettazione urbanistica vigente mira a qualificare l'offerta turistica cittadina con impianti sportivi e ricreativi (maneggio, pesca sportiva, palazzetto, luna-park, area per circhi...), lunga pista ciclabile panoramica oltre al mix di calibrata edificazione per ricettività, residenza e commercio; in mancanza di ciò l'ambito costituisce la riserva urbana di aree naturali per il futuro. Con la variante, invece, in questo ambito, di oltre mezzo milione di mq. (da Via Montello al Salinello), ai piedi di uno stupendo paesaggio collinare dolce e variegato, per il quale occorrerà preservare intelligentemente ampi cannocchiali visivi verso la collina, si addensano minacce di cementificazione selvaggia. Una variante specifica ha già ridotto le cessioni al 20% in cambio di pochi denari. Si ipotizzano meccanismi concertativi, poco rassicuranti, con riduzione (ulteriore?) delle aree da cedere e aumento degli indici di edificabilità in cambio di opere pubbliche. E' stata cancellata la pista ciclabile per far posto ad una strada carrabile pedecollinare, preludio di una massiccia edificazione non necessaria, disordinata e "pesante". E' prevista una zona di espansione ben più ampia dell'area dell'ex Olearia, l'unica che andrebbe recuperata e riqualificata; sono previsti vari, irrazionali e corposi interventi di completamento (B2) a macchia di leopardo (e poi, perché lì e non là?).
- *Ambito nord ad est della SS 16:* quello che finora (per responsabilità del centro-destra nella fase attuativa del PRG) non è un brillante esempio di urbanizzazione (a partire dal mancato prolungamento di Viale Orsini), con la variante peggiorerà. Buona parte dei terreni passa dalla zona E2 alla zona B. Ne deriva una seria compromissione del disegno urbanistico: le aree di verde pubblico saranno polverizzate attorno agli edifici; la viabilità e gli spazi pubblici avranno carattere indicativo e non prescrittivo; gli indici di edificabilità e le altezze degli edifici vengono incrementati, anche sul fronte mare; nessuna chance per tipologie edilizie unifamiliari o a bassa densità; i residences turistici sembrano destinati alla vendita come alloggi, privando la città di un importante segmento nell'offerta di ricettività turistica.
- *Vincoli reiterati:* le Amministrazioni, naturalmente, non vincolano per "cattiveria", ma per rispettare gli standard urbanistici di legge, condizione per la vivibilità urbana. Sulla base del diritto vigente in Italia, non è affatto vero che i vincoli decaduti non possano essere reiterati. Ad esempio, la sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 1999 stabilisce: I vincoli "ricognitivi" (ambientali e paesistici) possono essere posti anche dal Comune e non sono indennizzabili; i vincoli "funzionali" possono essere reiterati se corredati da congrua e specifica motivazione di pubblica utilità (piazze, verde urbano, parcheggi, strade, scuole, impianti sportivi o per la cultura). Ciò nonostante si va verso una generalizzata edificazione in tutte le aree sottoposte precedentemente a vincolo, anche in alcune in cui è decisamente inopportuno (vicino alle Fontanelle o intorno al Centro Storico), optando, tra l'altro, per indici abbastanza alti. Ne consegue una diminuzione degli standard urbanistici sulle cui conseguenze invitiamo a sentire, ad esempio, cosa pensano gli abitanti della nuova traversa di Via Nievo.

- Sottotetti: legalizzazione delle ipertrofiche e sgraziate superfetazioni ormai in voga.
- Parchi: scomparsa della previsione del parco urbano nel “cannocchiale verde” del Lungomare sud; edificazione nel parco Chico Mendez, area fortemente vocata per la realizzazione di un’arena estiva per gli spettacoli dal vivo.

Non è tutto, ma ci sembra più che sufficiente a delineare **un’idea vecchia di urbanistica**, quella che altrove ha devastato ambienti bellissimi, ha realizzato concentrazioni di cemento & asfalto invivibili, ha creato urbanizzazioni anonime e squallide, ha disgiunto l’arte di saper costruire le città dalla vita degli abitanti, compromettendo il loro benessere.

5) ALCUNE NOSTRE PROPOSTE

A Bruxelles, grazie all’ONU, è stato approvato da oltre 100 Paesi il documento sulle politiche ambientali destinato ai governanti dei 5 continenti, perché adottino misure urgenti per frenare i cambiamenti climatici planetari e per fronteggiarne l’impatto sull’ambiente.

Nei Paesi mediterranei, senza drastiche misure correttive, nel giro di pochi decenni, sulla base di evidenze scientifiche, si prevedono: aumento della temperatura, innalzamento dei mari, erosione delle coste con rimodellamento dei profili delle città costiere, aumento della siccità e della desertificazione, diminuzione della produzione agricola, riduzione della biodiversità, eventi meteorologici estremi e sempre più frequenti.

Come tutti sanno, esiste una reciproca interdipendenza fra le problematiche globali e l’uso locale del territorio. Per questo i governi a tutti i livelli, anche locali, hanno compiti doverosi per contrastare i minacciosi mutamenti climatici.

Quale occasione migliore della variante al PRG per mettere a frutto tale consapevolezza?

Manca completamente, invece, la **“concezione della città sostenibile e vivibile”**, la sola in grado di guidare, con scelte coerenti, la crescita urbana secondo i criteri più innovativi e necessari.

Anzi, non si rintraccia nessuna continuità neppure con la “filosofia della città a misura d’uomo” del PRG del ’72.

Rispetto alle “bombe ad orologeria” evidenziate nella puntata scorsa, le vie da percorrere ci sembrano ben altre. Schematicamente:

- Analisi approfondita dei bisogni urbanistici con accurata stima del fabbisogno edilizio vero e degli standard urbanistici di isolato, di quartiere, di città.
- Recepimento della legge regionale sui rischi idrogeologici (PAI)
- Rispetto delle bellezze naturali e storico-culturali, delle peculiarità paesaggistiche e delle vocazioni del nostro territorio (arenile, collina, Centro Storico, campagna), definendo le invarianti del nostro territorio. Il profilo collinare andrebbe salvaguardato al pari di quello litoraneo. Gli scorci panoramici, verso il mare e verso la collina andrebbero garantiti. Accanto alle “vie del mare” andrebbero individuate le “vie della collina” invertendo la tendenza attuale a ostruire gli assi visivi panoramici.
- Riduzione del consumo di suolo, legandolo a necessità vere. Il rapporto Brundtland (ONU 1987) definisce così, lo sviluppo sostenibile: *“La capacità di assicurare il soddisfacimento dei bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i loro bisogni”*. Sulla base degli scarsi bisogni attuali andrebbe mantenuta, per il futuro, una riserva di aree naturali, anche in ambito urbano (a nord di Via Montello, ad esempio).
- Salvaguardia della campagna per la promozione dell’agricoltura biologica.
- Tutela della collina applicando il PAI, apponendo un vincolo ricognitivo di tipo ambientale-paesistico e consentendo l’attività agricola.
- Uso corretto dell’arenile.

- Creazione di nuova residenza con un ritorno sapiente sul costruito degradato e sottoutilizzato (ad esempio le aree a ridosso della parte nord di Via Trieste o della stazione), sulle aree industriali urbane dismesse (ex Sadam, ADS, FOMA, ex Olearia) e sul Centro Storico.
- Rilancio del Centro Storico puntando al pieno e contestuale utilizzo delle abitazioni esistenti. Occorrerebbe un incisivo piano urbanistico, economico, culturale e finanziario con forti incentivi (contributi, mutui a tassi bassi, eliminazione dell'ICI e di altri tributi etc.) alla corretta ristrutturazione per favorire la nuova residenza (anche universitaria) e la riapertura di botteghe artigiane, d'arte e di negozi in grado di realizzare un "centro commerciale naturale" del Paese. E poi: individuazione di strategici parcheggi limitrofi per liberare il centro storico dal traffico; conferma dei previsti parchi pubblici circostanti; destinazione a nuovo belvedere dell'area alla fine di Viale dello Splendore.
- Sviluppo edilizio armonioso con rispetto dell'ambiente, del paesaggio e dei parametri della qualità urbana, realizzando quartieri ecologici e vivibili. Cioè: bioedilizia con scelte sostenibili per l'energia e per l'acqua; densità abitativa ottimale (prevedendo anche tipologie edilizie a bassa densità); strade ampie con marciapiedi e alberi (Viale Orsini o Viale dello Splendore non sono belle per questo?); piazze e parchi urbani; giardini e campi da gioco di isolato; piste ciclabili e percorsi pedonali; spazi per la cultura e lo sport. Tutti sanno, ormai, che la cessione di aree al Comune, quando si costruisce, serve proprio per realizzare quanto elencato. Non è, quindi, una scelta dettata dalla "cattiveria" degli amministratori, ma dall'intento di far risultare gradevoli e vivibili i nuovi insediamenti edilizi. Tutto ciò significa centralità degli standard urbanistici (previsti dalla legislazione nazionale), da incrementare oltre il minimo di legge e non ridurre, come si tende a fare attualmente.
- Studio approfondito della viabilità e della mobilità per individuare le scelte più idonee alla riduzione dei gas serra: ampie pedonalizzazioni, rete diffusa di piste ciclabili, scala mobile tra Lido e Paese, eliminazione della prevista strada carrabile pedecollinare da via Matteotti verso il Mercato Coperto e conferma della pista ciclabile pedecollinare a nord di Via Montello, forte promozione del trasporto pubblico, scoraggiamento del traffico extraurbano che attraversa la nostra città (da Via Per Mosciano e da Via Cupa per Via del Popolo-Via Acquaviva-Via Montello e Lungomari).
- Nuove aree per artigianato ed industria vicino al casello autostradale, promuovendone l'appetibilità (per la loro strategica ubicazione) sul mercato nazionale ed evitando di "sciuparle" con l'insediamento di megacentri commerciali periferici.
- Favorire "centri commerciali naturali" per sostenere la vendita cittadina al dettaglio preservando il tessuto sociale delle aree urbane centrali.
- Previsione di: parchi urbani, anche tematici; area per Teatro-auditorium; arena estiva per lo spettacolo dal vivo nel Chico Mendez; "Zone umide" presso le foci del Tordino e del Salinello; fascia di pineta in prima fila ovunque possibile sul lungomare nord.

Le sfaccettature e le implicazioni dell'urbanistica, come è evidente, sono innumerevoli; il buongoverno del territorio non si può ridurre, quindi, ad una mera concessione di permessi a costruire. Si costruisca senz'altro, ma **"quello che serve, nei posti giusti e facendolo bene"**: i Piani Regolatori servono a questo. **Amministratori e imprenditori dovrebbero sapere che lo sviluppo costituisce reale progresso solo se cresce anche il bene comune, che, come si sa, sta molto a cuore ai cittadini.**

5) GIULIANOVA DEVE RIMANERE BELLA E VIVIBILE

Il **Presidente del FAI**, Giulia Maria Crespi, ha dichiarato: “Ormai c’è la malattia del mattone e i sindaci non capiscono che la loro risorsa principale è l’ambiente”.

Il **Ministro dei Beni culturali** Rutelli ha detto: “La crescita esponenziale dei valori immobiliari sta spingendo alla cementificazione del territorio. Il fenomeno, davanti alla scarsa crescita della popolazione si spiega solo alla luce della speculazione edilizia”.

Nel desolante panorama urbanistico di troppe realtà italiane, Giulianova, città baciata dalla natura e dalla storia, ha rappresentato, in netto anticipo, una delle poche eccezioni del centro-sud, essendosi dotata di un Piano regolatore lungimirante negli anni ’70. Quelle scelte urbanistiche hanno prodotto, con rare eccezioni, una notevole crescita edilizia ordinata ed equilibrata. Nel 1971 esistevano solo 5000 abitazioni per 19.000 abitanti. Col tanto vituperato PRG del ’72 sono stati costruiti fino al ’91 ben 4.000 nuovi alloggi e gli abitanti, nonostante ciò, non sono andati oltre i 21.800.

Il ragionato impulso del PRG del ’94, inoltre, ha prodotto finora altri 1.500 alloggi (dei 5.000 possibili) ma la popolazione è aumentata di soli 500 abitanti.

Pur essendo vero che quello del ’94 si sarebbe dovuto approvare 5 anni prima, questi dati confutano l’idea che i **PRG giuliesi** siano stati un fattore così limitante come, generalmente, si vuole far credere. **Hanno guidato, semmai, una crescita complessiva di qualità:**

In soli 27 Kmq.(di gran lunga inferiore alla grandezza del territorio rosetano) Giulianova è comunque la seconda città, per importanza, della provincia e crediamo che non debba temere confronti con nessuna delle città costiere del Teramano e forse del medio Adriatico. E’ stato realizzato un patrimonio edilizio di qualità (la superficie media è superiore ai 100 mq). E’ stata data una casa, a costi accessibili, anche vicino al mare (il che ci pare un merito, visto che non ha impedito, tra l’altro, di costruire lo stesso una rete alberghiera e di camping di tutto rispetto).

E’ stata promossa un’economia diversificata, che l’ha preservata dai crolli industriali come quelli, ad esempio, della Val Vibrata. Sono stati salvaguardati l’ambiente ed il Centro Storico. Sono stati creati molti spazi pubblici importanti: parchi, piazze, impianti sportivi, poli scolastici, asili nido.

Mentre la speculazione edilizia prosperava al di là dei confini, ai Giuliesi è stata messa a disposizione una città molto più vivibile delle altre costiere.

Ora siamo di fronte al futuro e, paradossalmente, **mentre tutte le città che hanno disseminato di cemento e asfalto il proprio territorio, cercano di tornare indietro, a Giulianova è all’ordine del giorno l’obiettivo di andare in quella rovinosa direzione**, dopo che i 40 anni trascorsi hanno insegnato a tutti quanto è importante l’urbanizzazione fatta civilmente: chi farebbe costruire ora nel parco Franchi?

La novità preoccupante è che gli argomenti dei rappresentanti politici e mediatici della rendita fondiaria speculativa, ora, fanno breccia anche nel mondo progressista. Ci troviamo di fronte, infatti, ad una ipotesi di variante che non contrasta le tipiche istanze dell’immobiliarismo avido e distruttivo.

Per parare le critiche poi, si mistifica. Si nega che le cose stiano veramente così come noi diciamo. Si presentano in termini manichei i punti di vista: da una parte ci sarebbe chi vuol far costruire, dall’altra chi non vuol far costruire. Si fa credere che chi vuole riflettere pubblicamente, per costruire bene e meglio, non vuole far costruire.

Insomma **si vogliono cambiare i connotati a Giulianova, sfigurandola, e si pretende che i Giuliesi, che ci abitano, non debbano fiatare.**

Farlo infatti, è pericoloso; chi lo fa si espone alle “manganellate mediatiche” (“ecco i signor no”) di anacronistici commentatori, di spregiudicati politici e di ideologici tecnici, indifferenti al valore della cosa pubblica. Con la denigrazione, gli slogan demagogici, le bugie, le omissioni, essi tentano di fiaccare la voglia di partecipazione e di confronto, l’attitudine al ragionamento, lo spirito critico ed il coraggio civile.

Questi cedimenti culturali, prima ancora che politici, hanno la responsabilità di aver rimesso in circolazione, a Giulianova, un'idea che ormai è impresentabile ovunque nel mondo civile: quella secondo cui ognuno può costruire ciò che vuole sui terreni in proprietà.

Se tutti (e non solo alcuni) i proprietari di terreni lo facessero, quale sarebbe l'impatto complessivo sul territorio comunale? Emergerebbe netta la necessità di disegnare la città e di fissare i criteri civili (quantitativi e qualitativi) dell'urbanizzazione, da parte delle istituzioni pubbliche.

Si può affidare, quindi, lo sviluppo di un territorio alla libera incondizionata iniziativa dei proprietari delle aree e delle imprese immobiliari? Nessuno dei politici giuliesi si azzarderebbe a sostenere pubblicamente una simile sciocchezza. Eppure, nell'ultimo decennio, prima le giunte di centro-destra e poi quella attuale, non hanno affatto dimostrato di aver assimilato la lezione urbanistica che promana dalle **direttive** dell'Unione Europea e dalle **leggi** (nazionali e regionali) in materia urbanistica e di gestione del territorio, di tutela del paesaggio e dei Beni culturali e di edilizia popolare. Stiamo già toccando con mano le prime conseguenze di tutto ciò e molto di più si intende fare in tale scellerata direzione con la variante al PRG.

Trenta anni fa avevamo un mare splendido, pulito, trasparente, ricco di stelle marine, telline, ippocampi e cannolicchi. Avevamo panorami litoranei superbi. Il tutto a disposizione di tutti, in qualsiasi momento, a due passi da casa. Oggi non è più così: l'inquinamento dei fiumi sta progressivamente rovinando quel mare, diminuendo l'attrattiva delle nostre coste. Con uno sviluppo meno rapace e con maggiori controlli si sarebbe potuto evitare.

Oggi, "conciato per le feste" il mare, perché dovrebbe iniziare la devastazione ambientale del territorio?

La vita dei cittadini non finisce all'interno delle loro abitazioni, per questo essi hanno diritto ad un assetto urbano di qualità con spazi pubblici adeguati.

Chi rappresenta le istituzioni è consapevole del distacco che sta maturando tra esse ed i cittadini?

Gli amministratori non possono venir meno ai propri compiti di tutela della cosa pubblica, giacché nessun altro rappresenterebbe gli interessi generali in loro vece.

D'altra parte, accrescerebbero anche la soddisfazione degli imprenditori che, realizzando costruzioni e insediamenti belli e rispettosi dell'ambiente, guadagnerebbero, oltre al giusto profitto, anche la gratitudine di chi ci abiterà, di tutti gli altri cittadini e dei turisti.

Perché questa generazione non può essere responsabile e gentile con Giulianova e con i figli futuri?

Giulianova 18.06.07

Il cittadino governante
associazione di cultura politica