

A 10 AMBITI COSTIERI

Riteniamo che la tutela ambientale e paesaggistica dell'arenile e dei lungomari giuliesi sia fondamentale per la nostra città e che vada coerentemente perseguita.

L'equilibrio ambientale e la bellezza del paesaggio marino (la vista del mare, l'ampiezza dell'arenile, gli scorci panoramici, quel che resta della macchia mediterranea) sono un bene in sé e nel contempo sono le nostre risorse più efficaci (in quanto dotate di forza attrattiva) nel garantire uno sviluppo di qualità del settore turistico, duraturo nel tempo, specialmente ora che altrove si profila la crisi del turismo balneare poco attento agli aspetti naturali e paesaggistici.

Per questo motivo crediamo sia importante:

- a) evitare l'eccessiva antropizzazione dell'arenile,
- b) evitare l'installazione di impianti impropri o impattanti sulla sabbia,
- c) rispetto negli equilibri dei sistemi naturali (acque marine pulite, pinete salvaguardate, piena funzionalità dei canali a mare...)

SI PROPONE

Di integrare il comma 1 con:

“la sabbia va sostanzialmente preservata ed ogni intervento in senso botanico sull'arenile va concordato con esperti naturalisti consulenti del Comune e con il Corpo Forestale”.

Di integrare il comma 3 nel modo seguente:

“gli impianti sportivi scoperti sono da intendersi per il gioco e lo sport da svolgersi sulla sabbia. Essi devono avere natura accessoria allo stabilimento balneare, devono essere amovibili e tolti a fine estate qualora impattanti visivamente. Non sono realizzabili piscine. Non sono realizzabili impianti sportivi autonomi rispetto agli stabilimenti balneari”

Di aggiungere il comma 7:

CANALI A MARE. I manufatti devono essere collocati a distanza congrua dalla direttrice dello sbocco dei canali a mare e dall'area di esondazione degli stessi.

AREA EX CARCERE EX MATTATOIO

Il Centro Storico, specialmente se rivitalizzato, avrà bisogno di aree di pedonalizzazione, come in tutti centri storici ormai si tende a fare.

A ridosso di esso è necessario trovare aree per parcheggio. L'area su cui sorgevano l'ex carcere e l'ex mattatoio, ormai abbattuti, attualmente vede una collocazione in zona B2. Detta area è poi importante che rimanga libera da interventi edilizi trovandosi proprio alle spalle dello Stadio cittadino.

SI PROPONE

La destinazione a parcheggio pubblico dell'area in oggetto.

CASA MARIA IMMACOLATA

Visti i recenti smottamenti in via Vittorio Veneto andrebbe evitata l'estensione della zona G prevista nell'area di pertinenza di Casa Maria Immacolata fino alla strada suddetta.

SI PROPONE

Di ridurre opportunamente l'ambito con tale destinazione, per conservare il verde e le alberature molto utili nel rendere più stabile il terreno della scarpata.

ART. 3.1.4 MONETIZZAZIONE

Sotto il profilo di un'urbanistica attenta ad una crescita di qualità della città, tale scelta è irrazionale nelle aree di nuova espansione (zone C – D – E) ed espone la città al rischio di uno sviluppo non armonico, caotico e con una conseguente minore vivibilità urbana. Le cessioni vengono definite con criteri razionali a seconda delle varie zone ormai standardizzati nell'urbanistica contemporanea. Nelle zone di nuova espansione residenziale, ad esempio, è acquisito ormai che non si possa cedere meno del 40 – 50% per garantire una crescita urbana sostenibile. Che senso ha quindi introdurre la prassi della monetizzazione che praticamente va a contraddire in questo punto della normativa quanto viene detto negli articoli della zonizzazione del territorio giuliese, svuotando di significato l'entità e la certezza delle cessioni di aree al pubblico? Va rimarcato che a perdere nettamente, prevedendo una simile prassi, sono gli interessi generali in quanto man mano non si accresce, sulla base di criteri illuminati, il patrimonio pubblico necessario alla qualità della vita di tutta la città.

Ma veramente si può pensare, ad esempio, che nella zona E, se il Comune ha ancora aree a disposizione dopo la costruzione di strade, marciapiedi, parcheggi, esse non possono essere, ad esempio, destinate a servizi o piantumazione aggiuntiva? Le piante hanno grande importanza in ambito urbano per il miglioramento estetico (specialmente nelle zone turistiche) e soprattutto per la riduzione dell'inquinamento atmosferico: le piante assorbono anidride carbonica – CO₂ gas serra, che contribuisce al riscaldamento del pianeta e producono ossigeno – (O₂)- fondamentale per la vita .

Sono tra l'altro queste le indicazioni emerse anche in Italia nell'ultima conferenza nazionale (settembre 2007) sui cambiamenti climatici.

SI PROPONE

l'abolizione dell'art. 3.1.4 perché, nonostante la corresponsione di denaro, la cosa pubblica ne verrebbe fortemente penalizzata, con il rischio in prospettiva di successive varianti specifiche per nuova impropria edificabilità che invece con la cessione al pubblico sarebbe definitivamente scongiurata.

CAMPAGNA

Riteniamo che la nuova normativa della zona agricola, contrariamente a quanto dichiarato, non tuteli affatto maggiormente rispetto al PRG vigente, il territorio rurale giuliese; inoltre penalizza chi volesse intraprendere veramente l'attività agricola con un piccolo appezzamento (di un ettaro ad esempio) per svolgere l'attività di orticoltore.

Questo giudizio si ricava dal leggere i vari articoli inerenti la nuova disciplina della zona agricola proposta con la variante.

Al comma 1 dell'art. 2.5.9 si dice che occorrono 30.000 mq per realizzare un'edificazione rurale, poi però:

- a) al comma 3 si dice che si può ridurre a 15.000 mq se il lotto era in proprietà alla data del 31/05/2006
- b) sono stati tolti i commi 3, 5, 8 dell'art. 2.5.7 del PRG vigente tutti decisivi per evitare abusi edilizi in campagna
- c) è stato addirittura tolto tutto l'art. 2.5.8 relativo al Piano di Sviluppo Aziendale, che rappresentava il vincolo fondamentale per prevenire gli abusi, effettuando i controlli
- d) è stata introdotta tra le figure titolate ad ottenere concessioni edilizie anche quella dei proprietari che concedono il fondo in affitto, mentre in precedenza era riservato agli affittuari, cioè i reali agricoltori.
- e) Strana contraddizione, rispetto all'impianto complessivo normativo, del comma 1 nell'art. 2.5.11 (manufatti connessi alla conduzione), dove si afferma che la dimensione minima del fondo deve essere di 10.000 mq (ma gli agricoltori non dovrebbero avere, secondo la variante, almeno 30.000 mq?), anzi può essere meno se si dimostra di essere in possesso di un lotto inferiore alla data di adozione della Variante.

A noi pare che al di là delle dichiarazioni di maggiore tutela della campagna fatte nella relazione, tutta la nuova normativa sia piena di appigli per favorire l'abusivismo edilizio in campagna, mentre viene penalizzato proprio chi volesse fare realmente e seriamente l'agricoltore in quanto se non è proprietario, per iniziare, deve acquistare minimo tre ettari e cioè investire almeno 150 – 200.000 euro per un'attività che in genere è considerata poco remunerativa.

Ci sembra un modo per scoraggiare piuttosto che incentivare l'attività agricola, che è l'unica via che potrebbe tutelare la campagna nei suoi aspetti ecologici e nel paesaggio.

SI PROPONE

1. Di confermare integralmente gli art. 2.5.7; 2.5.8; 2.5.9; 2.5.11 e di eliminare quelli corrispettivi contenuti nella Variante.
2. di fissare un limite per i rimessaggi previsti nel comma 7 dell'art. 2.5.5 e di prevedere la piantumazione di siepi, alberi, che evitino la contaminazione dei panorami agricoli con immagini tipiche dei paesaggi urbani o dei porticcioli turistici
3. eliminare le due sottozone C5 (11 ettari) in piena campagna giuliese (Via Colledoro, Via Cupa) e le zone C3 (Nord di Via Montello) come detto nella specifica osservazione per le zone C, in quanto in netta contraddizione con le esigenze di non consumare territorio quando non necessario.

CANNOCCHIALE VERDE TRA VIA TRIESTE E LUNGOMARE SPALATO

Il PRG del 1994 prevedeva l'acquisizione gratuita dell'area nota come "cannocchiale verde" (collocata tra Via Trieste e Lungomare Spalato di fronte all'ex FOMA) per farne un parco urbano attraverso la creazione di un comparto che comprendeva, oltre alla suddetta area, anche quelle delle industrie dismesse (SADAM – ADS – FOMA) situate ad ovest di via Trieste. All'interno di esso i proprietari dell'area del cannocchiale verde sarebbero stati ristorati con la possibilità di edificare sulle aree ad ovest di Via Trieste. Fu effettuato apposito studio (allegato al PRG vigente) per individuare un equo aumento degli indici edificatori per tutti i proprietari dell'intero comparto. Una pessima interpretazione della filosofia dei PRUSST portò successivamente ad una variante che suddivise l'iniziale comparto. La conseguenza è stata che sul previsto parco urbano tra via Trieste e il lungomare Spalato è ora prevista un'ampia edificazione. Giulianova ha una qualità urbana a tutti nota anche grazie alla realizzazione del parco Franchi, posto al centro di Giulianova tra viale Orsini e il lungomare Zara. Il PRG del '94 aveva previsto due nuovi parchi urbani, uno a nord (nelle aree del pioppeto) e l'altro a sud (oggetto di questa Osservazione) per accrescere la vivibilità cittadina ed il richiamo turistico. Purtroppo a nord un'infelice variante in fase attuativa, nel 1998, destinò a residenza privata l'area prevista per il parco. Tale scelta risulta aggravata dalla recente decisione di rendere edificabile anche l'ultimo pioppeto rimasto. Riteniamo che Giulianova non possa rinunciare anche a sud ad un nuovo parco urbano. Sarebbe un errore strategico ed irreversibile. Il verde urbano previsto nell'ex Sadam è situato a ridosso della Ferrovia, dietro l'intensivo insediamento edilizio previsto: non è assolutamente la stessa cosa in termini di qualità dell'assetto urbano, di fruizione e di paesaggio.

Va evidenziato, inoltre, che gli alti indici previsti nel PRG vigente erano giustificati solamente dalla cessione gratuita per la realizzazione del parco urbano descritto sopra. La lieve diminuzione dell'indice edificatorio, prevista ora nella Variante non è, oltretutto, assolutamente proporzionale alla perdita del Parco: l'indice dovrebbe essere ancora più basso, per il principio di equità rispetto ai comparti vicini.

SI PROPONE

il ritorno al comparto previsto nel PRG del 1994 oppure qualsiasi altra soluzione urbanistica perequativa che possa far acquisire gratuitamente il parco o, infine, di porre un vincolo funzionale come previsto dalla sentenza della Corte Costituzionale n.179 del 1999.

CANNOCCHIALI VISIVI E PANORAMI GIULIESI

Nel D.M. 29/07/1969 e nel D.M. 21/06/1985 a firma del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali Galasso, Giulianova è stata dichiarata di notevole interesse pubblico nella sua zona costiera e collinare. Tali decreti sono stati recepiti nel PRP e figurano fra i vincoli territoriali provinciali di esso. Oltre a “tutelare l’aspetto globale del territorio nella sua particolare unitarietà paesistico-ambientale per non deturparla in modo irreversibile” come dice testualmente il D.M., è importante che “dai vari punti di vista pubblici (dal mare verso la collina, dalla strada statale e dalla ferrovia, dalla collina verso la pianura, il mare e la veduta dell’andamento della costa e della spiaggia) i quadri naturali di particolare bellezza siano visibili”.

Per consentire quanto disposto dal Ministero dei Beni Culturali e Ambientali a proposito della nostra città è fondamentale che si prevedano cannocchiali visivi mare – collina e viceversa lungo tutto il territorio giuliese.

SI PROPONE

:

1. che si sviluppino strade ampie per fini panoramici in tutte le E2 ad est e ad ovest della SS16
2. che le strade tra la parte est e quella ovest delle E2 siano in corrispondenza fra di loro
3. che si lascino frequentemente, comunque, aree libere da barriere visive a prescindere dalle strade prevedendo un’urbanizzazione molto attenta alle esigenze di uno skyline di qualità, che metta in risalto la peculiarità giuliese, unica in tutto il medio-adriatico, relativa alla vicinanza tra il mare e la collina.

COLLINA NORD

Quanto affermato nella relazione introduttiva in Consiglio Comunale in merito alla riduzione delle superfici edificabili in Collina previste nella vigente C1 e della sua diffusione su tutto l'ambito collinare (cioè all'interno del Parco Territoriale collinare previsto dal PRG vigente), non trova riscontro né nella relazione alla Variante generale né nelle N.T.A. della zona C.

E' invece, contraddicendo la cartografia, confermata la vecchia C1 che confluisce in parte (ambito 1 già approvato) nella nuova sottozona C1 ed in parte (ambito non attuato) nella nuova sottozona C2 per tre anni (dall'adozione della variante) per poi passare alla nuova sottozona C3 successivamente.

A questo poi si aggiunge la nuova sottozona C4 che prevede edificazione all'interno del Parco Territoriale collinare. Inoltre con la normativa (a maglie larghe) della zona agricola è possibile edificare anche nella sottozona D4.2 che è interessata da vincolo di tutela paesaggistica (A12).

Nella zona F5 si introducono possibilità edificatorie e impianti sportivi all'aperto e al coperto.

Ad ovest di via Amendola si prevedono inoltre numerose aree di B2.

Quanto detto sopra comporta un notevole consumo di territorio in un'area di grande pregio paesaggistico come affermato dal D.M. del 29/07/1969 recepito nel PRP.

In un'area di grandissimo pregio paesaggistico e con rischio idrogeologico elevato, si prevede una notevole antropizzazione che comporterà costruzioni, strade, impianti sportivi e quindi notevole sbancamento di terreno in collina con modifica morfologica della collina giuliese più ad est, cioè quella visibile dalla marina.

SI PROPONE

- . che alla scadenza dei 10 anni gli ambiti non attuati della zona C1 vengano reintrodotti in zona agricola normata però come nel PRG vigente (e non con le maglie larghe della nuova normativa).
- . la conferma della normativa della zona F5 vigente (parco territoriale collinare), abolendo tutte le modifiche proposte nella Variante in adozione.
- . l'eliminazione delle zone di B2 introdotte sul versante ovest di via Amendola.
- . di tutelare meglio la collina giuliese apponendo un vincolo paesaggistico comunale di tipo ricognitivo (non indennizzabile e non soggetto a scadenza) previsto dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 179 del 1999, prevedendo solamente l'attività agricola normata come nel PRG vigente, naturalmente nel rispetto del PRP, del PAI e quindi delle NTA delle zone A7 e A12.

E2 ad est della SS 16

La Variante adottata peggiorerà il tipo di sviluppo della zona E2 turistica che finora, nella fase attuativa del PRG non è un brillante esempio di urbanizzazione (a partire dal mancato prolungamento del Viale Orsini). 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 residence turistici potranno essere destinati alla vendita come alloggi per residenti, privando la città di un'importante segmento nelle offerte di ricettività turistiche.

Entrando in aspetti specifici:

1. E' opportuno garantire la presenza di pinete sul lungomare dando continuità ad uno degli aspetti urbanistici più qualificanti della zona turistica giuliese:

SI PROPONE

di modificare fino a via Mantova le quattro previsioni che non permettono questo sul lungomare nord.

2. Stando alla relazione, nel comparto 2 della E 2.1 si crea disparità di trattamento in quanto a indici, cessioni, zone assegnate, infatti abbiamo: ambito dei lotti costruiti senza cessione o con cessioni minime; ambito sud-est (mq 24.500) con 50% cessione; ambito interno in E 2. Non è chiaro inoltre chi realizza le opere di urbanizzazione.

SI PROPONE

quindi di evitare il passaggio in zona B di tutte le aree ora previste in zona E, sia per un principio di equità nei confronti di chi ha già attuato con le regole vigenti negli altri comparti, sia per garantire una struttura urbanistica di maggiore qualità.

3. Garantire la percentuale di strutture ricettive tipo residence arricchisce la gamma dell'offerta per la ricettività turistica. Quello dei residence turistici è ormai un segmento molto importante che spesso è preferito dalle famiglie con bambini (tra l'altro questa tipologia di turista aiuterebbe molto tutta l'economia locale che ruota intorno al turismo: negozi, bar, ristoranti, pizzerie).

SI PROPONE

Di eliminare l'abolizione del limite della percentuale riservata alla residenza permanente prevista nella Relazione (II 11 zona E 2 pag. 37 – 38) .

4. C'è poi un notevole incremento di superfici edificabili(tramite il comma 4 bis, il comma 4 ter dell'art. 2.6.3 NTA) che crea sperequazione con gli altri comparti della E2. Perché premiare o incentivare chi realizza solo maggiori quantità nelle aree naturali in ambito urbano, quando semmai l'incentivo dovrebbe essere messo nelle zone urbane già edificate degradate o sotto utilizzate per favorirne la riqualificazione? Nelle nuove zone perché, tra l'altro, non favorire l'edificazione con indici bassi? O non indirizzare verso la bio-edilizia o la realizzazione di quartieri ecologici? E comunque viste le difficoltà economiche dei Comuni e visto che c'è un articolo riguardante la monetizzazione, piuttosto che monetizzare le aree che il comune dovrebbe avere in cessione, perché non monetizzare questi incrementi edilizi concessi senza un

giustificato motivo valido sul piano obiettivo, con lo scomputo delle superfici al piano terra o con l'aumento degli indici?

SI PROPONE

Quindi di mantenere gli indici previsti nel piano vigente, oppure, in alternativa monetizzare l'aumento di tutte le superfici edificabili in più, concesse con la Variante

5. Monetizzazione: questa possibilità produce conseguenze particolarmente gravi nelle zone turistiche per la diminuzione degli spazi pubblici e per il peggioramento dell'assetto urbanistico complessivo degli isolati e dei quartieri.

SI PROPONE

Di abolirla come richiesto con specifica osservazione.

6. Il paesaggio giuliese (definito di alto pregio nel DM 1969 del 29/07/1969) oltrechè salvaguardato va fatto ammirare dal lido verso la collina e dalla collina verso il lido. La vista del mare va garantita ovunque sul lungomare ad eccezione dei tratti occupati dai volumi previsti dal Piano del Demanio Marittimo Regionale.

SI PROPONE

sotto il profilo paesaggistico, di preservare numerosi ampi cannocchiali panoramici verso la collina a partire dal lungomare, stabilendo che devono esserci strade ampie (con marciapiedi ed alberi) e che non si può edificare alla fine di un asse visivo stradale.

E1

C'è un aumento delle superfici edificabili rispetto al Piano vigente. Tale aumento non è però distribuito omogeneamente essendo, in particolare, le E1c (con indice 0,55 mq/mq) sparse qua e là.

SI PROPONE

Di mantenere la E1 art.2.6.2 uniformando le tre sottozone in una unica, con iuf 0,25 mq/mq e con altezza massima 8,50 m.

LOTTE IN FONDO A VIA MATTEOTTI

Sono stati posti in B2 i due lotti ad ovest della strada pedonale che porta verso salita Montegrappa. Quelle aree sono parte della “quinta verde” costituita dai Giardini donati da Tiberio Orsini alla città di Giulianova. Attualmente dal punto di vista paesaggistico la zona è di grande qualità in quanto i Giardini e l’adiacente “vuoto urbano” costituiscono lo sfondo verde che si può ammirare da via Matteotti verso la collina del Centro Storico. Crediamo che far edificare accanto all’ingresso pedonale che attraverso la salita Montegrappa conduce al Centro Storico costituisca un grave danno paesaggistico che rischia di sfigurare la parte centrale della città, cerniera tra il lido ed il Paese. Crediamo che il PAI stesso non ne permetterebbe l’edificazione.

SI PROPONE

che le aree in questione rimangano inedificabili.

STRADA DA VIA MATTEOTTI A PIAZZA DALLA CHIESA PEDECOLLINARE

Il surriscaldamento del Pianeta ormai impone, con dati di evidenza scientifica, una drastica riduzione dei gas serra di cui una quota importante (circa il 30%) è prodotto dal traffico automobilistico. Le direttive ONU e UE vanno sempre più nella direzione di ridurre il traffico veicolare nei centri urbani. Le strategie per la mobilità urbana vanno radicalmente riviste per promuovere il trasporto pubblico, favorire i pedoni e l’uso della bicicletta. Le piste ciclabili non devono essere utilizzate solamente per attività ludiche ma per muoversi in sicurezza in città. A ciò vanno aggiunti marciapiedi reali, isole pedonali, e conseguente disincentivazione dell’auto privata. Se questo è lo scenario futuro entro cui dovremo necessariamente muoverci che senso ha aprire ora una strada pedecollinare che si stacchi dalla curva di via Matteotti verso il Mercato Coperto? La previsione già presente nel PRG del 1994 è, alla luce delle riflessioni fatte sopra, una di quelle da correggere. Tra l’altro si eviterebbe di portare il caos del traffico ai piedi della collina, accanto a Piazza Dalla Chiesa, già abbondantemente servita dalle strade esistenti.

SI PROPONE

di eliminare la previsione della strada pedecollinare da via Matteotti fino a Piazza Dalla Chiesa, in coerenza con gli indirizzi di una moderna città votata al turismo.

PAI

Nella planimetria di nuova previsione con la sovrapposizione dei vincoli del PAI presentato all'Ufficio Genio Civile della Regione Abruzzo, per ottenere il parere, non figurano né la fascia al piede della scarpata, né la fascia interna alla scarpata, precluse all'edificazione, mentre a norma delle N.T.A. del PAI si dice che è demandato agli Enti Locali l'onere di trasferire le perimetrazioni di Piano ad una scala utile per risultare incidenti sulle previsioni dei relativi strumenti urbanistici.

Ci si è comunque solo limitati alla mera sovrapposizione cartografica, mentre occorre una relazione di accompagnamento che argomentasse le tesi sulla compatibilità tra due Piani.

Tale incompletezza ha comportato da una parte previsioni di edificabilità che invece non sarebbero possibili applicando nel dettaglio le norme inerenti le scarpate, come ad esempio nell'area B2. 443 (area Migliori Longari), e nell'area B2 418 (area Sport World), di cui sono stati addirittura approvati i planivolumetrici in Consiglio Comunale. Tutto ciò ha comportato un giudizio fuorviante da parte del Genio Civile che comunque ha precisato nel suo parere che "la realizzazione degli interventi dovrà comunque tener conto delle Norme di Attuazione del Piano medesimo.

Chiediamo, pertanto, che sulla planimetria Generale della Variante al P.R.G. vengano riportate anche le aree di inedificabilità degli orli di scarpata per una fascia interna di ampiezza pari al doppio dell'altezza della scarpata stessa e per una fascia al piede di ampiezza pari all'altezza della scarpata stessa, come definito dalle N.T.A. del PAI in vigore al momento dell'adozione della Variante generale di P.R.G. (19/07/07).

Inoltre nelle N.T.A. della Variante al P.R.G. agli art. 2.2.8; 2.11.4 non c'è nessun riferimento alle differenti gradualità del pericolo disciplinate dal PAI e le relative limitazioni sull'uso del suolo.

Le stesse considerazioni valgono per il rischio esondazione dei fiumi Salinello e Tordino.

AREA B2.443 di P.R.G. e PAI

L'applicazione delle norme di Salvaguardia del PAI, prevedono per l'area B2. 443 (Area Migliori-Longari) una drastica riduzione dell'ambito edificabile. Infatti la scarpata in quel punto è alta 61 metri; l'area in questione è lunga circa 90 metri ed è in parte all'interno del piede della scarpata. Non esistono inoltre pianori naturali superiori a $\frac{1}{4}$ della scarpata stessa che possano interrompere la pendenza della suddetta scarpata.

AREA B2.418 di P.R.G. e PAI

L'applicazione delle norme di Salvaguardia del PAI, prevedono per l'area B2 .418 una totale inedificabilità.

Si evidenziano inoltre i seguenti aspetti:

1. La seria compromissione dello straordinario paesaggio rappresentato dalla collina centrale di Giulianova orlata dal Centro Storico, con nocumento anche all'immagine della città sotto il profilo turistico.
2. Il pesante sovraccarico edilizio, l'eccessiva densità della popolazione e l'insostenibile incremento del traffico che penalizzerebbero fortemente il quartiere.
3. Gli edifici a ridosso dell'asilo nido sarebbero responsabili della riduzione del suo soleggiamento e contravverrebbero al rispetto della distanza posta a tutela di una sede così sensibile.
4. La perdita di terreno da parte del campo di atletica per consentire la realizzazione della via di accesso agli alloggi privati comporterebbe traffico automobilistico ai bordi della pista e recinzione troppo vicina ad essa, senza rispetto della opportuna distanza necessaria ai fini della tutela di un simile impianto.

Si ritiene che operare sul territorio per tutelare e valorizzare le risorse naturalistiche e storico culturali, perseguire uno sviluppo armonico e rispettoso dell'ambiente (specialmente in una città con importante

economia turistica, sia obbiettivo qualificante per la pubblica amministrazione), che i cittadini auspicano ed apprezzano.

Alla luce di quanto detto

SI PROPONE

L'applicazione delle norme di Salvaguardia del PAI, prevedendo per le aree B2.418 e B2.443 la correzione del retino sulla planimetria riportando in maniera esatta il vincolo di inedificabilità previsto dal PAI.

Infatti l'art.20 comma 2 delle NTA del PAI dispone che al piede della scarpata non si possa edificare all'interno di una fascia pari all'altezza. La successiva integrazione pubblicata sul B.U.R.A. il 25/01/06 chiarisce che la scarpata si interrompe solo per rottura dipendenza superiore ad $\frac{1}{4}$ dell'altezza della scarpata stessa. Nel caso in oggetto l'altezza della scarpata è di circa 60 m., la rottura di pendenza dovrebbe essere, quindi, di circa 15 m.: non essendovi lungo la collina pianori naturali di tale ampiezza l'altezza a cui far riferimento per l'applicazione dell'art.20 comma 2 del PAI rimane pertanto di 60 m.

PEEP art. 3.2.2 NTA

A Giulianova il mercato degli alloggi è caratterizzato da prezzi inaccessibili a gran parte della popolazione, in particolare alle giovani coppie ed alle famiglie più indigenti. Uno dei fattori è senz'altro che da oltre 10 anni è ferma l'attuazione di programmi per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata, per responsabilità delle pubbliche amministrazioni.

Nella Variante, esaminando le modifiche introdotte sull'argomento, si aggravava la situazione.

All'art. 3.2.2 (edilizia economica e popolare) che sostituisce integralmente quello vigente, si parla di "possibilità" e non di cogente previsione di PEEP; si stabilisce che la misura non può essere superiore al 40% delle aree edificabili totali.

L'art. 3.2.2 bis ripropone l'art. 3.2.2 vigente ma lo modifica in parti decisive: viene soppresso il comma 3 con le previsioni nelle zone C della percentuale di PEEP $> 40\% < 70\%$ del fabbisogno decennale di edilizia abitativa. La legge che ha introdotto successivamente all'approvazione del PRG vigente, la possibilità di farlo non vieta comunque di confermare quanto già previsto nel suddetto PRG vigente. Si riduce al comma 14 la durata dell'efficacia del PEEP da 15 a 10 anni.

SI PROPONE

- di confermare l'art. 3.2.2 vigente e di abolire quello nuovo proposto nella Variante.
- di prevedere un Piano per l'edilizia convenzionata nel Centro Storico che possa aiutare il recupero di esso attraverso gli incentivi previsti dalla legge 167 del 1962 (come ha fatto decenni or sono il Comune di Bologna).

PRP

Manca il recepimento del Piano Regionale Paesistico che non viene menzionato né nel corpo della delibera né nell'elenco degli elaborati (tavola di sovrapposizione della variante al PRG).

Crediamo ci siano gli estremi per l'illegittimità dell'atto assunto, in quanto i consiglieri comunali non sanno se hanno adottato uno strumento urbanistico in variante o in conformità al PRP.

Inoltre, va rimarcata la contraddizione negli atti assunti dal consiglio comunale tra l'assenza delle tavole di sovrapposizione e la disciplina definita all'art. 2.11.3 che nei fatti risulta inapplicabile.

Infine manca anche la relazione relativa alla tavola di sovrapposizione che argomenti la compatibilità tra i due Piani (variante al PRG e PRP).

In ogni caso queste carenze non rassicurano la cittadinanza sotto il profilo della tutela ambientale e paesaggistica, specialmente perché è stata chiesta la convocazione del Consiglio Comunale per l'adozione prima del 31/07/2007 onde evitare l'entrata in vigore della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e per evitare, altresì testualmente, "la successiva integrazione della variante con studi, elaborati e relazioni necessarie per la VAS".

SI PROPONE

La rettifica di quanto evidenziato ai fini di una corretta procedura di legge posta a base del PRG adottato.

PTCP

L'art.11 della L. R. 18/83 disciplina le procedure di approvazione del PRG.

Il suddetto articolo è stato integrato dall'art. 43 della L.R. 11/99 e poi successivamente dall'art.1 della L.R. /2000.

In sostanza l'Amministrazione Comunale può adottare il proprio strumento urbanistico "previo" accertamento di non contrasto di esso con gli indirizzi generali del suddetto piano (PTCP) deliberata dal Consiglio Provinciale. "L'accertamento di conformità" va effettuato prima sul piano tecnico per mezzo della sovrapposizione del PTCP con la proposta di Variante di PRG e la relativa relazione che argomenta la verifica di conformità. In un secondo tempo, va esplicitato nell'atto deliberativo di adozione del Piano stesso. In caso di assenza di tutto ciò, l'Amministrazione Comunale sarà impossibilitata a procedere all'approvazione della Variante adottata.

SI PROPONE

per uscire dalla situazione di stallo, di riportare la Variante al PRG in Consiglio Comunale per la nuova adozione, integrando il Piano con la tavola di sovrapposizione accompagnata dalla relativa relazione e la "dichiarazione di non contrasto" nell'atto deliberativo.

ZONA C : Sottozona C6 (ad ovest di viale dello Splendore)

Per tale area, originariamente in zona F4, dopo l'accoglimento dell'Osservazione presentata nel 1994, fu approvato all'unanimità in Consiglio Comunale nel 1998 un comparto di tipo 2 con la definizione del planivolumetrico relativo all'area G1 (mq 8364), la previsione di cessione dell'area destinata ad F4 (mq 25.530) e la realizzazione di parcheggi pubblici (6240 mq).

La suddetta sistemazione è senz'altro più consona per l'area in questione, rispetto alle previsioni della Variante:

- 1) l'area si trova a 50 metri dal Centro Storico: prevedervi una zona di espansione residenziale significa creare una diretta concorrenza al recupero dello stesso verso cui semmai andrebbe indirizzata l'attenzione con l'individuazione di opportuni ed efficaci incentivi
- 2) i parcheggi pubblici sono previsti anche nel progetto di comparto già approvato
- 3) la restante area da cedere a pubblico ha una vocazione chiara a parco pubblico per il Centro Storico. Ci sembra quindi un errore strategico la prevista costruzione, contenuta nel Contratto di Quartiere, di un edificio scolastico per ospitare una delle più grandi scuole di Giulianova (scuola elementare De Amicis). La conseguenza del nuovo assetto urbanistico del predetto comparto di tipo 2 (con le funzioni previste) comporterebbe vari risvolti negativi. La famosa tranquilla passeggiata da Corso Garibaldi verso il nuovo belvedere in fondo a viale dello Splendore e verso il Santuario ed il Museo d'Arte verrebbe sconvolta da un caotico traffico.
- 4) L'apertura della strada verso Via Amendola per servire la scuola sarebbe un inutile e pesante impatto ambientale all'interno della delicata area in questione;
- 5) Tutta l'area (di tipo collinare) subirebbe sbancamenti impattanti e sarebbe resa più fragile sotto il profilo del rischio idrogeologico.
- 6) I parcheggi pubblici (molto utili per procedere alla pedonalizzazione di parti di pregio del Centro Storico (ad esempio piazza Buoizzi) sarebbero probabilmente utilizzati dai nuovi residenti della zona C e quindi verrebbe vanificata questa importante opportunità.

SI PROPONE

Di confermare quanto già approvato in Consiglio Comunale nel 1998, perché a fronte della edificazione prevista ci sarebbe un'importante contropartita: il 65% dell'intera area da destinare a parco per il Centro Storico

STRADA PEDECOLLINARE DA VIA MONTELLO VERSO SALINELLO

Premesso quanto già detto per via Matteotti.

La vasta area che va da via Montello al Salinello, circa 500.000 mq, era stata pensata come un completamento a basso impatto dell'offerta turistica giuliese. In mancanza di ciò riteniamo che, alla luce dello scarsissimo aumento della popolazione giuliese nonostante il grande numero di alloggi costruiti dal 1998 ad oggi, quella debba costituire un'area di riserva di territorio naturale in ambito urbano. La previsione di una grande arteria pedecollinare sarebbe un grave errore strategico perché:

1. sarebbe a carico della collettività per quanto riguarda la sua realizzazione.
2. comporterebbe una tendenza all'intervento diretto in B2 (come previsto dalla variante in alcune zone) che "urbanizzerebbe" qua e là irrazionalmente una parte di territorio giuliese la cui collina dolcemente degrada verso il Lido, con peculiarità paesaggistiche di grande pregio
3. porterebbe traffico extraurbano dentro la nostra città (per la continuità con via Montello).

L'unica area che ha bisogno di essere veramente riqualificata è quella post-industriale dell'Olearia Scibilia, che potrebbe essere sufficientemente servita da un'ampia strada di penetrazione dalla SS 16 che tra l'altro offrirebbe un cannocchiale visivo verso la collina di grande valenza paesaggistica.

PROPONIAMO

di eliminare la previsione di detta strada, confermando invece la strada ciclabile già prevista nel PRG vigente.

E 2.3 (OVEST SS 16)

Il D.M. del 29/07/1969 ribadito dal D.M. del 21/06/1985 definisce la collina e la costa giuliese di notevole interesse pubblico ed è riportato nei vincoli territoriali provinciali del PRP. La vasta porzione di territorio giuliese in questione è di oltre 500.000 mq ed è situata proprio sotto la parte nord della bella collina giuliese. E' doveroso immaginare uno sviluppo urbanistico assolutamente rispettoso del paesaggio collinare. E' quello che fa il PRG vigente.

In esso infatti la progettazione urbanistica 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, residenze 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, 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 monetizzazione. 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) senza alcun disegno organico di qualità.

Si fa notare, inoltre, che c'è disparità di trattamenti fra chi rimane in E2 e chi va in B2.

La Variante adottata ribalta, insomma, completamente l'impostazione del PRG vigente e prevede un consumo di territorio non necessario visto l'andamento della popolazione giuliese che dall'entrata in vigore del PRG vigente nel '98 è aumentata solo, a fronte di 1500 – 2000 alloggi costruiti, di poche centinaia di abitanti. Quell'area dovrebbe o svilupparsi con saggio rispetto delle bellezze paesaggistiche e dell'ambiente con interventi poco impattanti (come previsto PRG vigente) oppure (a parte l'eccezione dell'area dell'ex Olearia Scibilia da riqualificare) costituire una riserva di aree naturali nell'ambito urbano.

L'area che andrebbe incentivata per stimolare la riqualificazione è l'area industriale dismessa dell'ex Olearia Scibilia (opportunamente proposta come sottozona C3 nella variante).

SI PROPONE

- di ridurre l'area inserita nella sottozona C3 al solo ambito dell'ex Olearia
- di abolire la nuova strada pedecollinare (come detto con specifica osservazione presentata a parte) ;
- di ripristinare la già prevista (nel PRG vigente) pista ciclabile;
- di evitare le aree B2 previste qua e là a macchia di leopardo, specialmente quelle impattanti sotto la collina ad ovest della strada pedecollinare prevista nella variante;
- di rispettare il PAI per il rischio esondazioni nelle aree a sud dell'argine del fiume Salinello;
- di prevedere, vincolandole, cannocchiali panoramici verso la collina dalla SS 16: alcuni in corrispondenza dei cannocchiali panoramici verso il mare presenti nella E2 ad est della SS 16, altri che preservino la veduta della SS 16 verso la collina
- di prevedere un ingresso NORD qualificato con forte componente di verde urbano.

VAS

La Direttiva Europea 2001/42/CE disciplina l'attività di Valutazione Ambientale Strategica.

L'art.3 comma 2 lettera A disciplina l'ambito di applicazione. Viene effettuata la VAS per tutti i piani che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati nell'Allegato 1° e 2° della Direttiva 85/337/CE. Quest'ultima Direttiva, all'Allegato 2° punto 10 lettera a, richiama "i progetti di sviluppo di zone industriali", alla lettera b "progetti di riassetto urbano, compresa la costruzione di centri commerciali e parcheggi". Poichè la Variante al Piano prevede consistenti aree da ricondurre alle categorie richiamate, il Piano, a nostro avviso, deve essere sottoposto a VAS.

L'assenza del rispetto della Direttiva richiamata potrebbe causare l'apertura di una procedura di infrazione da parte della UE nei confronti dello Stato Italiano. Il mancato rispetto della Direttiva potrebbe rafforzare gli eventuali ricorsi al TAR dei cittadini e delle associazioni ambientaliste.

Le sanzioni europee sul mancato rispetto delle Direttive europee sono di natura economica e di entità molto importante, di dimensioni nemmeno lontanamente comparabili con i debiti attuali dell'Ente.

SI PROPONE

La rigorosa osservanza della direttiva per le parti oggetto di valutazione.

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 di cui occorre necessariamente tener conto per le ripercussioni negative sia sull’isolato che sul quartiere. Si propone, comunque, di modificare l’art. 3.3.1 COMPARTO A PROGETTAZIONE UNITARIA nel modo seguente: eliminare nel comma 5 (nel secondo periodo) e nel comma 6 (nel secondo periodo) “da applicare sull’intera area del comparto”.

SI PROPONE

di applicare l’indice edificatorio sul 35% di area che resta, tolto il 65% da cedere. Un esempio che deve riflettere in tal senso, è quello dell’edificazione a nord del campo di Atletica leggera. Lì, su un vincolo reiterato, contrariamente a quanto disposto dal Consiglio Comunale nel 2003, l’indice è stato applicato sull’intero comparto ed il risultato, fortemente negativo, è di una evidenza eclatante. Invece, a Giulianova Paese in via del Campetto, precedentemente, l’indice è stato applicato sul 35% da edificare e i risultati sono ben diversi sotto il profilo della vivibilità urbana.

ZONA C

Dal '98 il PRG vigente ha consentito la realizzazione di circa **1500 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.

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 speculativo 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 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 1500 alloggi di cui sopra) con nuovi 245.000 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.

Si motiva tutto ciò col bisogno di casa dei Giuliesi. Ma come ipotizzare 15/20.000 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.

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'appeal turistico di Julianova.

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.

Sopprimendo il comma 7 dell'art. 2.4.1 del PRG vigente (ritorno in zona agricola dopo 10 anni se non presentato o attuato lo strumento urbanistico attuativo), le nuove aree previste nella variante in zona vanno a sommarsi a quelle del PRG vigente, non tenendo conto dell'aumento di consumo di territorio che ne deriva, tra l'altro in netta contraddizione con i bisogni abitativi scarsi.

Inoltre, analizzando le nuove sottozone C introdotte emergono vari aspetti negativi.

1. sottozona C3: un notevole consumo di territorio (in aree attualmente coltivate), a nord di via Montello (E2.3 turistica a basso impatto ambientale). L'unica area che avrebbe una giustificata motivazione sarebbe quella industriale dismessa dell'ex Olearia Scibilia al fine di una sua riqualificazione. Occorre ricordare che nel 2005 sono state già approvate due varianti specifiche per tutta l'area che va da via Montello fino al Salinello (circa 500.000 mq): una che riduce dal 50% al 20% le aree da cedere al Comune e l'altra che prevede la monetizzazione di aree che il privato non intende cedere. Come si concilia la normativa esistente con quanto detto dalla variante per le zone C, come pure per le zone E - B - D anch'esse esistenti in questa ampia e delicata, subcollinare, porzione di territorio giuliese? Ricordiamo, comunque, quanto saggiamente la SUP dispose in merito alle due varianti specifiche sopra richiamate. Occorreva rispettare comunque le dotazioni minime di standard per abitante previste dalla legge e dal PRG, le eventuali aree monetizzate non potevano concorrere all'aumento della capacità edificatoria e nelle aree in zona B non si poteva applicare la monetizzazione.
2. sottozona C4: già trattata da noi nell'osservazione specifica costituisce una grave aggressione (aggiuntiva e non sostitutiva) alla prima collina giuliese che fa tutt'uno con la parte costiera, conferendo a Giulianova un paesaggio unico e di straordinaria bellezza.
3. sottozona C5: si consuma territorio in zona agricola nella campagna giuliese, si creano condizioni per l'ampliamento delle opere di urbanizzazione in senso estensivo, tipico della città diffusa, con aumento delle successive problematiche di manutenzione ordinaria e straordinaria e dei relativi costi. Si va nella direzione opposta alle indicazioni del protocollo di Kyoto e delle Direttive Europee, in quanto si allungano i percorsi casa-lavoro, casa-servizi. Le strade (Via Cupa e Via per Mosciano) di provenienza dalle due aree individuate confluiscono ambedue nel Centro Storico. Si crea altresì concorrenza poco oculata al recupero sotto il profilo abitativo del Centro Storico stesso, che dovrebbe invece essere prioritario.
4. sottozona C6: qui la creazione di una miope concorrenza al recupero del Centro Storico, è ancora più evidente, giacché l'area in cui si interviene (ad ovest di viale dello Splendore, per essa proponiamo un'osservazione specifica) è divisa dal Centro Storico stesso solo da una strada (Via Acquaviva)

SI PROPONE

- di confermare le zone C vigenti eccetto C1 vigente (collina) che alla scadenza dei 10 anni deve tornare in Zona Agricola.
- di confermare il comma 7 dell'art. 2.4.1 (dopo 10 anni si torna in zona agricola)
- di togliere dalla variante la sottozona C3 ad eccezione dell'area ex Olearia Scibilia e aggiungere tutta l'area proposta in zona B a nord della strada che delimita l'area dell'ex Olearia per un assetto urbanistico migliore
- di togliere la sottozona C4
- di togliere la sottozona C5
- di togliere la sottozona C6

