

AL SINDACO del COMUNE di GIULIANOVA

OGGETTO: OSSERVAZIONE al **Piano di Recupero area ex ADS e ex FOMA** di Via Trieste, **Zona B3.2b** ai sensi dell'art.10 della L.R.18/83 e successive modificazioni.

ISTANTE: Associazione di cultura politica “ IL CITTADINO GOVERNANTE”

In relazione al progetto di Piano di Recupero (PdR) dell'area ex ADS e ex FOMA Zona B3.2b adottato dall'Amministrazione Comunale in data 31.03.2010 con Delibera di Consiglio Comunale n°20, la sottoscritta Associazione

P R O P O N E

Con il presente atto formale la seguente OSSERVAZIONE al Piano di Recupero adottato, per le ragioni che seguono, come contributo di idee, ai fini di un'efficace azione di riqualificazione urbana in grado di promuovere la sostenibilità, la vivibilità, la salvaguardia e l'accrescimento della qualità paesaggistica giuliese, e per un giusto riconoscimento di tutti i diritti, anche economici, del Comune.

L'Osservazione consta delle seguenti parti :

- Premessa
- P.d. R: leggi e norme da rispettare
- Riflessioni-proposte sui contenuti urbanistici del PdR
- Modifiche della Convenzione
- Monetizzazione e risorse per il parco sul cannocchiale verde
- Ricapitolazione delle richieste

Premessa

Il PRG del 1994 individuando un comparto unico tra le aree industriali dismesse (ex SADAM, ex ADS, ex FOMA) ed il cosiddetto “cannocchiale verde” (fra Via Trieste e Lungomare Rodi) aveva posto le basi (prevedendo come ristoro per i proprietari un premio di cubatura congruo) per ottenere gratuitamente un area strategica di 16.000 mq da destinare a parco urbano. Tale scelta fu dettata dalla assoluta carenza di verde in un ambito urbano molto ampio (fra il centro del Lido e il quartiere Annunziata) e densamente popolato.

Col PRUSST del 2001 si spezzettò il comparto di cui sopra in tre sub-comparti, si pose la premessa per l'edificazione anche sull'area del “cannocchiale verde”, e si mantennero, comunque, indici alti (pur in mancanza della contropartita al pubblico: la cessione gratuita dell'area del parco).

Da un'area espropriata per poche lire nel 1951 per pubblica utilità (l'attività economica della SADAM) la collettività giuliese, a parte i 20 anni di attività dello zuccherificio, alla fine si ritrova con un pugno di mosche. Riteniamo che la realizzazione del Parco urbano, in una località turistica, tra il lungomare e via Trieste, sia da confermare come un obiettivo prioritario per una città lungimirante. Anche se non si è voluto tornare, come da noi suggerito, alla soluzione del comparto unico, si può comunque destinare a verde pubblico il sub-comparto B3.2c (“cannocchiale verde”), modificando, con una variante specifica, le destinazioni urbanistiche fissate nelle linee di indirizzo del Master Plan, peraltro, ben lungi dall'essere efficaci, in quanto la Variante Generale che le ha recepite nell'adozione, ancora non viene approvata in maniera definitiva. Successivamente, passare

all'acquisizione dell'area medesima per realizzarvi il parco urbano, da sempre previsto in quell'area. Decisivo, ovviamente, diventa l'individuazione delle risorse per l'acquisto dell'area. Già abbiamo detto che nel PdR-PRUSST ex SADAM occorre recuperare oltre 5 milioni, da destinare a opere pubbliche, come previsto dalle norme. Altre risorse da finalizzare alla realizzazione del parco possono essere ottenute anche nel PdR di cui ci stiamo occupando. Spiegheremo come più avanti.

PdR e rispetto delle leggi e delle norme:

1. Secondo l'articolo 12 del D.Lgs. n° 4 del 2008 prima dell'approvazione del PdR in oggetto occorre verificarne l'assoggettabilità a **V.A.S.** e provvedere alle eventuali modifiche ed integrazioni proposte dalle ACA.
2. Si tenga, inoltre, in debito conto, prima di proseguire nell'iter urbanistico, di quanto hanno detto l'**ARTA** (Parere sul Rapporto preliminare per l'assoggettabilità a VAS del 17.05.2010) e il **Servizio Gestione dei Rifiuti della Regione Abruzzo** (risposta del 17.05.2010, sempre in ordine alla verifica di assoggettabilità a VAS) in particolare per la bonifica dell'area che è inserita nell'Elenco dei siti contaminati dell'Abruzzo e dove sono state riscontrate presenze di sostanze tossiche quali arsenico, cadmio cromo, piombo etc. e dove l'amianto non deve essere poco, considerando che si trattava di fabbriche ove i processi di produzione raggiungevano altissime temperature. Non Vorremmo che si ripetesse quello che è accaduto nell'area ex Sadam. La salute della popolazione va assolutamente salvaguardata. Non si può non sottolineare, infatti, che addirittura le comunicazioni suddette, in ordine alla salute pubblica, arrivano a dire: *“Si ritiene che in questa fase il Piano di recupero non possa essere compiutamente valutabile e che lo stesso debba essere ripresentato in una fase successiva che dovrà essere concordata con la Regione, la Provincia e l'ARTA, titolare del processo autorizzativi in materia di bonifiche dei siti contaminati”*.
3. Il PdR è stato adottato in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 18/83, ma anche (e non viene detto nella Delibera di Consiglio!!) in variante al Master Plan e in variante alla Variante Generale in itinere. Va precisato che di operante (forse, se ha completato l'iter) c'è, attualmente, solo la suddivisione in 3 subcomparti dell'originario ambito B3.2, sancita con la deliberazione consiliare n. 106 dell'11.11.2003, che stabilisce anche, però, che *“lo strumento attuativo del comparto B3.2b, nel caso intenda applicare gli stessi indici e parametri urbanistici del comparto B3.2a dell'ex SADAM, dovrà essere proposto in variante al PRG vigente”*. Occorre, inoltre, ricordare che la delibera consiliare che approvò il Master Plan il 31.07.2006 per far fronte alla confusione normativa che si era creata, fissa le linee di indirizzo e precisa i parametri urbanistici per la redazione degli strumenti attuativi nei tre sub-comparti derivanti dell'ex comparto unico B3.2 individuato dal PRG vigente, e dice testualmente: *“necessita il recepimento e l'introduzione di tali nuovi parametri nella variante generale al PRG in corso di formazione”*. La Variante Generale al PRG fu adottata nel giugno 2007 (recependo, anche, i parametri urbanistici del Master Plan) e deve ancora completare il suo iter prima di essere approvata: come è possibile adottare gli strumenti attuativi che fanno riferimento al Master Plan, come il PdR in oggetto, in assenza dell'approvazione della variante generale al PRG? E soprattutto, come è possibile che lo si possa fare addirittura in variante alla Variante Generale stessa, oltretutto al PRG vigente e al Master Plan? E, sempre con parametri più vantaggiosi per il privato, a scapito dell'interesse pubblico? Ma le Norme di Salvaguardia non valgono in questo caso? Perché non vengono applicate?
4. E poi, ammesso che si potesse fare, dov'è la motivazione che, come prevede la LR 18/83, deve congruamente giustificare la variante ai sensi dell'art. 21? Dov'è il vantaggio pubblico, ad esempio?
5. In ogni caso il PdR per essere adottato in variante deve rispettare anche gli artt. 10 e 11 della Legge 18/83.

Analisi dei contenuti del PdR: riflessioni e proposte

Innanzitutto, nella relazione illustrativa si dichiara che *“il PdR è sbilanciato sullo spazio pubblico, che sarebbe maggiore di oltre 2300 m² rispetto a quanto richiesto nella scheda d'ambito”*. Si dichiara inoltre che *“il parco urbano, comprensivo della superficie occupata dalla strada pedo-ferroviaria, strada parco, impegna circa 8000 m², a fronte dei 5600 m² previsti dalla scheda d'ambito”*. Si afferma, infine, che *“i parcheggi pubblici hanno una consistenza superiore ai parametri urbanistici richiesti”*.

Riteniamo che tutto ciò non corrisponda al vero in quanto:

- Il parco in realtà è di circa 5800 mq, in quanto la strada pedo-ferroviaria non può essere definita verde urbano.
- La piazza-parcheggio di circa 1400 mq prevista tra i due edifici polifunzionali ha le caratteristiche di uno spazio al servizio di esigenze private e non definibile quindi spazio pubblico.
- In conseguenza di ciò i parcheggi pubblici, quindi, alla fine risultano ridotti inferiori ai 4187 mq previsti dal Master Plan
- Gli spazi pubblici totali quindi sono 12.833 mq, ben inferiori ai 13.775 previsti dal Master Plan.

Analizziamo ora i vari singoli aspetti:

- 1) **Piazza-parcheggio:** vista l'ubicazione e le funzioni, questo spazio ha tutte le caratteristiche di uno spazio privato al servizio delle attività commerciali previste al piano terra dei due edifici polifunzionali. Inoltre, ci sembra che l'ampia apertura centrale che, con una scala mobile, conduce ai parcheggi privati sotterranei, la renda poco funzionale sotto il profilo dell'uso pubblico e nel contempo ne rafforzi le caratteristiche di uso privato. Infatti la piazza-parcheggio, considerata come spazio pubblico, ha il suo sottosuolo asservito ai parcheggi privati. Questo è illogico, non tutela tutti i diritti del Comune che, ad esempio, non può prevedere il verde urbano in maniera incondizionata. Non a caso, nelle NTA del PRG vigente c'è l'art. 1.6.2 che al comma 1 recita: *“ogni immobile urbano di nuova costruzione deve disporre di una dotazione di spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore a 30 m² ogni 100 m² di superficie edificabile”* e al comma 2 stabilisce: *“gli spazi per il parcheggio di autovetture debbono essere collocati all'interno dell'immobile servito sulla sua area di pertinenza”*. Proponiamo, quindi, che la piazza-parcheggio sia lasciato alla proprietà privata che, giustamente, deve preoccuparsi della sua cura e manutenzione, evitando di caricare di oneri impropri il Comune. Questo comporta che il Comune ottenga altrove i 1400 mq di spazi pubblici con parcheggi pubblici, altrimenti, sempre che sia possibile rinunciarvi, devono essere monetizzati al valore di mercato.
- 2) **Destinazione residenziale:** Nel subcomparto che stiamo esaminando ne sono previsti 9.600 mq. Si dice, nella relazione illustrativa, che ne vengono realizzati meno, cioè 8600 mq. Va fatta un po' di chiarezza: si continua a ripetere che, l'indice di edificabilità, nel Master Plan, è sceso dallo 0,75 mq/mq allo 0,60mq/mq. Ora, a parte che nel subcomparto dell'ex SADAM l'indice finale effettivo è di oltre lo 0,70 (considerando i 5.400 mq concessi in deroga alle NTA nell'archeologia industriale e gli altri mq concessi con altre deroghe alle NTA), non si dice, però, che nel Master

Plan la destinazione d'uso residenziale (la più remunerativa) sale da 22.163 mq a 34.380, cioè cresce di più del 50% e che nell'area che stiamo esaminando ne erano previsti circa 7.400. Vanno, poi, considerati altri aspetti, che potrebbero avere ripercussioni finali, in aumento, sui mq. di alloggi che verranno realmente costruiti: **le altezze e i residence o case per vacanza.**

- 3) **Altezze e paesaggio giuliese:** il piano di recupero è stato adottato in variante per le altezze, passando dai 14 metri del Master Plan e del PRG vigente ai 16,50 metri. Ma nemmeno questo rappresenta pienamente la realtà, in quanto nel PdR viene detto che l'altezza degli edifici sarà espresso in numero massimo di piani realizzabili e cioè cinque piani fuori terra (cioè 16,50 metri, stando a quanto dichiarato). Viene, però, aggiunto, che sono possibili anche il piano sottotetto e un piano seminterrato o, in alternativa a quest'ultimo, un piano su pilotis di 2,50 m. Sommando il tutto l'altezza finale degli edifici potrà arrivare, in realtà, a: 16,50 m. (5 piani) + 2,50 m + 0,30 m (piano su pilotis) + 2 m. (sottotetto alla gronda) o 3.30 m (sottotetto al colmo) e cioè circa 20 metri di altezza alla gronda e circa 22 metri al colmo. In città si parla, a ragione, delle altezze fuori scala della 167, ma poi si prevedono altezze simili, 30 anni dopo e con un fabbisogno di case quasi inesistente ed improvvisamente tutto diventa possibile, nessuno più si strappa le vesti. Quanto meno, riteniamo che, per rispetto del D.M. del 29 luglio 1969 (*"Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera e collinare sita nel territorio del Comune di Giulianova perche' costituisce, per la sua conformazione, un complesso di punti di vista pubblici e di quadri naturali di particolare bellezza"*) e del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, occorra preservare (facendo opportune simulazioni), dai punti di vista del lungomare e di via Trieste, significativi cannocchiali visivi verso la collina e la catena del Gran Sasso e tenere le altezze, realmente, sui 14 metri come previsto dal PRG vigente, dal Master Plan e dalla Variante Generale in itinere o comunque evitare i sottotetti e il piano seminterrato o su pilotis e fermarsi, per le altezze, almeno a 16,50 m.
- 4) **Residences e case per vacanza:** per evitare che si vada alla vendita di esse, chiediamo che venga precisato che la destinazione d'uso è quella Turistico-alberghiera che, per legge, non consente la vendita dei singoli alloggi. Altrimenti, non avremmo altro che il contrario di quello che si afferma e cioè altri 5-6.000 mq di residenziale in più!!! E, per converso, un depauperamento di un segmento importante della ricettività turistica giuliese, quella dei residences turistici appunto, molto richieste dalle famiglie con figli che spesso scelgono città balneari caratterizzate da spiagge sabbiose come le nostre.
- 5) **Destinazione commerciale:** nell'articolo 5 (destinazioni d'uso) delle NTA del PdR si parla di *grandi magazzini e supermercati di media dimensione*. Occorre precisare che il master Plan prevede *3000 mq per attività commerciali di vicinato*, cioè l'attività sino a 250 mq. Questo va precisato, altrimenti se si intendono attività commerciali di grandezza superiore occorre specificare che si va in variante (non viene dichiarato nella delibera, infatti). Noi proponiamo comunque che si confermi quanto previsto dal Master Plan.
- 6) **Attrezzature di interesse sociale e collettivo:** dei 530 m² di edificato previsti dal Master Plan ne vengono dati, al Comune, solamente 150 m² e per gli altri 380 m² si propone la monetizzazione, addirittura, al costo di costruzione e, dulcis in fundo, viene detto al Comune anche come si deve utilizzare e cioè per l'esproprio dell'ex casello ferroviario che si trova lungo il tracciato per la strada prevista accanto alla ferrovia. Noi proponiamo che i 530 m² previsti vengano dati interamente al Comune; in subordine la monetizzazione deve essere fatta in base ai valori commerciali di mercato per la zona. In tal caso i proventi non devono essere vincolati all'esproprio

dell'ex casello. Questo è un problema che deve risolvere la proprietà. Noi proponiamo, invece, che queste eventuali risorse debbano essere utilizzate come quota parte per l'acquisto dell'area del "cannocchiale verde".

- 7) **Casa sul tracciato della strada parallela alla ferrovia:** per evitare il congestionamento del traffico su via Trieste è sicuramente necessario prevedere la nuova strada, parallela alla ferrovia, di raccordo con via Lepanto. La problematica della casa che si trova sul tracciato ipotizzato, però, non è prevista nel piano di recupero e tutto lascia intuire che debba occuparsene il Comune. E il privato proprietario dell'ex casello è d'accordo? Oppure parte un altro annoso contenzioso (si pensi alle difficoltà per l'apertura di Via Cerulli)? Riteniamo che, per evitare ciò, la problematica debba essere prevista, da subito, all'interno del Piano di Recupero e che gli oneri dell'esproprio debbano essere a carico della proprietà dell'area per cui viene proposto il piano di recupero in oggetto.
- 8) **Raccordo viario fra area ex SADAM e area ex ADS-FOMA:** la nuova strada parallela alla ferrovia è senz'altro necessaria, ma va raccordata con l'area ex SADAM ove, nonostante fosse prevista nel Master Plan, non esiste. La risoluzione della viabilità alternativa a via Trieste in vista di un insediamento così corposo nelle aree industriali dismesse è prioritaria e va risolta prima dell'apertura dei cantieri, anche tornando in Consiglio comunale per affrontare in maniera congiunta e contestuale la problematica degli assetti viari dei due ambiti (dettagliando le sezioni stradali della strada in trincea e delle piste ciclabili) e dell'eventuale sottopasso verso la SS16.
- 9) **Via Trieste può diventare un vero boulevard e divenire Viale Trieste:** Considerando l'importanza e la bellezza di Viale Orsini, caratterizzato da ampi marciapiedi e da filari di alberi di alto fusto, appare ragionevole cogliere questa occasione per dare, finalmente, la dignità di viale anche a Via Trieste, prevedendo ampi marciapiedi con piantumazione appropriata e una pista ciclabile, come, infrastruttura fondamentale per la mobilità sostenibile cittadina.

Modifiche della Convenzione

- 1) La cessione delle aree deve avvenire come previsto dalle NTA del PRG (art.3.3.1) prima del rilascio del permesso di costruire e va specificato chiaramente nella Convenzione: pertanto proponiamo di modificare radicalmente l'art. 6 della Convenzione. In esso va detto chiaramente che la cessione gratuita prevista delle aree al Comune va fatta, con atto notarile, prima del rilascio del Permesso di costruire.
- 2) L'art. 13 prevede la gestione e la manutenzione da parte del Soggetto Attuatore degli spazi pubblici per tutta la durata dei lavori (10 anni) e, addirittura, anche per i successivi 10 anni. Proponiamo di lasciare piena autonomia al Comune su cosa è più opportuno fare, e su quali ambiti, nel corso del tempo, sulle aree a destinazione pubblica.
- 3) Proponiamo di togliere l'ultimo comma nell'art. 15: *“ La dislocazione delle aree oggetto di cessione come identificate nell'allegato progetto potrà essere variata dal Soggetto Attuatore seguendo gli iter previsti dalle normative vigenti”*. Ci deve essere certezza sulle aree individuate come pubbliche.
- 4) Vanno modificati tutti gli aspetti su cui proponiamo cose diverse nell'analisi del PdR.

Monetizzazione e risorse per il parco sul "cannocchiale verde":

In base ad uno studio di fattibilità economica del Prof. Landini, gli indici di edificabilità furono previsti abbastanza alti (0,75mq/mq) nel PRG del '94, come ristoro economico per ottenere gratuitamente dai proprietari di un comparto molto ampio l'area del cannocchiale verde. Dopo la

divisione dell'originario comparto in 3 subcomparti, gli indici sono rimasti, comunque, alti (0,60mq/mq), in assenza dell'importante contropartita prevista: si pensi che nella E2 l'indice è 0,35 mq/mq. Proponiamo quindi di far ottenere al Comune risorse finalizzate all'acquisto del "cannocchiale verde" attraverso la monetizzazione:

- a. Degli indici di edificabilità rimasti comunque alti
- b. Dell'aumento delle altezze, portate da 14 a 16,50 m.
- c. Dell'aumento della percentuale di residenziale cresciuto di oltre il 50%
- d. Delle attrezzature pubbliche previste nel Master Plan ma con valutazione ancorata al valore di mercato dei 530 mq (o di parte di essi) previsti.
- e. Dell'eventuale carenza di parcheggi pubblici o di spazi pubblici in conseguenza della riclassificazione come area privata della piazza-parcheggio tra i 2 edifici polifunzionali sul fronte di Via Trieste.

Ricapitolazione delle Richieste :

- 1) Prima dell'approvazione del PdR occorre verificarne l'assoggettabilità a **V.A.S.** e provvedere alle eventuali modifiche ed integrazioni proposte dalle ACA.
- 2) Si tenga, inoltre, in debito conto, prima di proseguire nell'iter urbanistico, di quanto hanno detto l'**ARTA** (Parere sul Rapporto preliminare per l'assoggettabilità a VAS del 17.05.2010) e il **Servizio Gestione dei Rifiuti della Regione Abruzzo** (risposta del 17.05.2010, sempre in ordine alla verifica di assoggettabilità a VAS) in particolare per la bonifica dell'area che è inserita nell'Elenco dei siti contaminati dell'Abruzzo.
- 3) Si chiede il rispetto delle **Norme di Salvaguardia** per quanto espresso in precedenza.
- 4) Si chiede l'esplicitazione della **congrua motivazione** prevista per adottare il PdR in variante ai sensi **dell'art. 21 della L.R.18/83** ed il **rispetto degli artt. 10 e 11 della L.R.18/83**.
- 5) Sulla base delle considerazioni svolte in precedenza, proponiamo che la **piazza-parcheggio sia lasciato alla proprietà privata** che, giustamente, deve preoccuparsi della sua cura e manutenzione, evitando di caricare di oneri impropri il Comune. Questo comporta che il Comune ottenga altrove i 1400 mq di spazi pubblici con parcheggi pubblici, altrimenti, sempre che sia possibile rinunciarvi, devono essere monetizzati al valore di mercato.
- 6) Per **rispetto del D.M. del 29 luglio 1969** ("*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera e collinare sita nel territorio del Comune di Giulianova perche' costituisce, per la sua conformazione, un complesso di punti di vista pubblici e di quadri naturali di particolare bellezza*") e del **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**, occorre preservare (facendo opportune simulazioni), dai punti di vista del lungomare e di via Trieste, significativi cannocchiali visivi verso la collina e la catena del Gran Sasso e tenere le altezze, realmente, sui 14 metri come previsto dal PRG vigente, dal Master Plan e dalla Variante Generale in itinere o comunque evitare i sottotetti e il piano seminterrato o su pilotis e fermarsi, per le altezze, almeno a 16,50 m.
- 7) Chiediamo che, per i 6.400 mq del direzionale-turistico, venga precisato, come prevede la legge, che la destinazione d'uso è quella **Turistico-alberghiera** (non genericamente o impropriamente residence e case per vacanze) per cui non è consentita la vendita dei singoli alloggi.
- 8) Occorre precisare, come prevede il master Plan, che i 3000 mq a destinazione commerciale sono per **attività commerciali di vicinato** (cioè l'attività sino a 250 mq.) e non per grandi magazzini e supermercati di media dimensione.
- 9) Proponiamo che i **530 m² di attrezzature di carattere sociale e collettivo previsti** vengano dati interamente al Comune; in subordine la monetizzazione deve essere fatta in

base ai valori commerciali di mercato per la zona. In tal caso i proventi non devono essere vincolati all'esproprio dell'ex casello.

- 10) Proponiamo che la **problematica della casa che si trova sul tracciato ipotizzato per la strada accanto alla ferrovia** debba essere prevista, da subito, all'interno del Piano di Recupero e che gli oneri dell'esproprio debbano essere a carico della proprietà dell'area per cui viene proposto il Piano di recupero in oggetto.
- 11) La risoluzione della **viabilità alternativa a via Trieste** in vista di un insediamento così corposo nelle aree industriali dismesse è prioritaria e va risolta prima dell'apertura dei cantieri, tornando in Consiglio comunale per affrontare in maniera congiunta e contestuale la problematica degli assetti viari dei due ambiti (dettagliando le sezioni stradali della strada in trincea e delle piste ciclabili), del loro raccordo e dell'eventuale sottopasso verso la SS16.
- 12) In tale contesto Proponiamo di cogliere questa occasione (insieme a quella del PdR dell'ex SADAM) per dare, finalmente, **la dignità di viale anche a Via Trieste**, prevedendo ampi marciapiedi con piantumazione appropriata e una pista ciclabile, come, infrastruttura fondamentale per la mobilità sostenibile cittadina.
- 13) In ossequio all'art 3.3.1 delle NTA del PRG vigente proponiamo di modificare radicalmente l'art. 6 della Convenzione. In esso va detto chiaramente che **la cessione gratuita prevista delle aree al Comune va fatta, con atto notarile, prima del rilascio del Permesso di costruire.**
- 14) Nell'art. 13 della Convenzione proponiamo di formalizzare **che il Comune ha la disponibilità piena delle aree a destinazione pubblica e la massima autonomia nelle decisioni sia nei dieci anni di durata della convenzione sia in tutti gli anni successivi.**
- 15) Proponiamo di **togliere l'ultimo comma nell'art. 15:** “ *La dislocazione delle aree oggetto di cessione come identificate nell'allegato progetto potrà essere variata dal Soggetto Attuatore seguendo gli iter previsti dalle normative vigenti*”. Ci deve essere certezza sulle aree individuate come pubbliche.
- 16) Proponiamo di modificare tutti gli aspetti su cui proponiamo cose diverse nell'analisi del PdR adottato.
- 17) Proponiamo quindi di far ottenere al Comune risorse finalizzate all'acquisto del “cannocchiale verde” attraverso la **monetizzazione:**
 - Degli indici di edificabilità rimasti comunque alti
 - Dell'aumento delle altezze, portate da 14 a 16,50 m.
 - Dell'aumento della percentuale di residenziale cresciuto di oltre il 50%
 - Delle attrezzature pubbliche previste nel Master Plan ma con valutazione ancorata al valore di mercato dei 530 mq (o di parte di essi) previsti.
 - Dell'eventuale carenza di parcheggi pubblici o di spazi pubblici in conseguenza della riclassificazione come area privata della piazza-parcheggio tra i 2 edifici polifunzionali sul fronte di Via Trieste.

Giulianova 12.07.2010

Il Cittadino Governante
associazione di cultura politica