

## AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI GIULIANOVA

**Oggetto: OSSERVAZIONE alla variante (trasferimento da zona F4 a zona B2) per l'area di proprietà comunale sita in Via Ippodromo angolo Viale Orsini (cartella n. 7 della Delibera di Consiglio n. 3244 del 3.10.2006).**

Avendo preso visione della variante adottata per l'area in questione con lo scopo di valorizzarla in vista della sua alienazione, intendiamo esporre alcune riflessioni e delle proposte:

- 1) Occorre **ricordare le motivazioni che portarono, nel PRG del '94, alle scelte urbanistiche riguardanti l'ampia area (circa 60.000 mq) dei 3 pioppeti all'interno della zona E2.** Fu, una operazione urbanistica, vantaggiosa per il pubblico e per il privato, accettata sostanzialmente anche dalla parte proprietaria (lo dimostra il tenore delle Osservazioni presentate dopo l'adozione del PRG del '94). Il 50% dell'intera proprietà sarebbe divenuto edificabile e il rimanente 50% sarebbe stato ceduto gratuitamente al Comune, cioè alla collettività giuliese. I 30.000 mq. da cedere erano rappresentati dai 2 pioppeti più piccoli situati a nord dell'incrocio fra Viale Orsini e Via Ippodromo. Di queste due aree, quella ad ovest avrebbe dovuto ospitare un ampio parco e quella ad est avrebbe dovuto consentire l'ampliamento del Complesso Sportivo, da anni in sofferenza per mancanza di spazi adeguati. Purtroppo, al momento dell'approvazione dei progetti esecutivi, nel 1998, l'amministrazione dell'epoca consentì una variante fortemente penalizzante per la parte pubblica: fu sottratta alla cittadinanza l'area del pioppeto ovest per farvi costruire le villette che attualmente si vedono ed in cambio furono date aree di scarso pregio, praticamente inutilizzabili, lungo la ferrovia, a sud. Ora, in quella zona così cruciale, privarsi anche dei 6.000 mq dell'area del pioppeto residuo, per farvi edificare, ci sembra veramente una conclusione ingloriosa di tutta la vicenda urbanistica riguardante quell'area cerniera fra il centro città e la parte nord.
- 2) Urbanisticamente, come conseguenza delle scelte operate in fase attuativa dall'amministrazione precedente, **il comparto E2.1, poco più a nord, non si sta affatto connotando come una vera nuova porzione di città con il suo tipico assetto multifunzionale:** residenza, ricettività turistica, attività commerciali, servizi e boulevard, parchi, giardini ecc... Confermando la destinazione di piano per il pioppeto rimasto, si riuscirebbe a creare un ingresso molto qualificato nella parte nord del Lido. Lo sviluppo di qualità, specialmente in una località turistica, dovrebbe essere preferibile allo sviluppo e basta. Riteniamo, quindi, che sia un grave errore vendere l'area in questione, ed ancor più grave prevedere di farci costruire altri edifici residenziali in un ambito già abbondantemente edificato.
- 3) Esponiamo, quindi, dettagliatamente, i motivi per cui **riteniamo strategico almeno salvaguardare l'area dell'unico pioppeto rimasto:**
  - a) Innanzitutto in un'epoca in cui è sempre più raro il rispetto degli standard urbanistici, un Comune che mette in vendita ciò che ha ottenuto precedentemente, proprio per il rispetto di quegli standard, non dà un buon esempio di corretta gestione del territorio, anzi mina seriamente la propria credibilità.
  - b) L'ampliamento dell'area degli impianti sportivi pubblici (Tennis, Piscina, Calciotto e Bocciodromo), con decongestionamento di quella attuale ci sembra ancora un'ottima previsione da confermare.
  - c) Le palazzine edificate ad ovest, al posto del previsto parco pubblico, hanno bisogno, per il rispetto degli standard urbanistici, di essere controbilanciate da aree di vivibilità.
  - d) Recentemente è stata approvata la realizzazione di un hotel (area Moma) a est del pioppeto in questione. Noi crediamo che a Giulianova vada mantenuta la tradizione

degli alberghi collocati in contesti ambientali di pregio perché ciò aiuta il turismo. Già con una nostra Osservazione in merito abbiamo fatto inserire la previsione di una pineta davanti al futuro hotel. Ora non ci pare lungimirante far costruire edifici di circa 15 metri di altezza per un totale di almeno 30 appartamenti, posteriormente ad esso.

- e) C'è nei pressi, la Colonia "Rosa Maltoni", di cui si è parlato recentemente nel convegno di Italia Nostra quale esempio mirabile di architettura degli anni '30: essa va, dunque, rispettata e non "asfissata". Noi abbiamo già fatto la nostra parte con un'Osservazione che ha ottenuto dalla SUP e dai BBAA un opportuno distanziamento dell'hotel che si andrà a realizzare. Parimenti, andrebbe evitato l'accerchiamento di questo bene culturale con nuovi volumi nella parte posteriore.
- f) In quell'area cerniera fra il centro città e la parte nord sarebbe auspicabile crearvi un accesso-passaggio molto qualificato per armonia estetica e funzionale piuttosto che un sovraccarico edilizio che risulterebbe una morsa di cemento per l'attuale complesso sportivo e per il futuro hotel. Crediamo, infatti, che armonia (cioè verde urbano, densità edilizia non eccessiva, nuovo hotel previsto ben contestualizzato), potenziamento degli esistenti impianti sportivi pubblici per servizi molto frequentati nel tempo libero, rispetto del bene culturale rappresentato dalla Colonia "Rosa Maltoni" – unitamente alla riapertura di Viale Orsini – possano aiutare a riscattare la non esaltante realizzazione della E2, che per il momento si intravede.

Infine, raffrontando i debiti realmente esistenti in questo momento col nuovo elenco dei beni da vendere si coglie che gli introiti previsti sono sufficienti a coprire i debiti rimasti anche senza vendere la strategica area del pioppeto. Lo scorso anno fu detto che il Comune aveva un debito fuori bilancio complessivo di circa 14 milioni di euro. Attualmente, sgonfiatosi il caso Di Monte, avviato il Cogeneratore verso il funzionamento, conclusosi favorevolmente il contenzioso Migliori, tolti circa 3 milioni ancora da accertare (per Parco Franchi si aspetta ancora la sentenza definitiva e per Julia Rete la città aspetta il recupero delle somme mancanti), di quel debito rimangono circa 5 milioni di euro certi da fronteggiare. La vendita dei beni contenuti nell'aggiornato elenco delle alienazioni potrà far introitare nelle casse comunali circa 5 - 6 milioni di euro pareggiando il debito realmente accertato anche senza la vendita del pioppeto.

Ad ogni buon conto, abbiamo anche indicato - come male minore e non per convinzione - una concreta alternativa da porre sul mercato: un'area equivalente da individuare all'interno dei 60 mila mq che il Comune dovrebbe aver avuto in cessione nel comparto E 2.1, ubicato poco più a nord del pioppeto. Perché non si è voluto prendere in considerazione almeno questo suggerimento?

La convenzione stipulata fra il Comune ed il Consorzio dei proprietari, nel rispetto delle N.T.A. del PRG vigente, dovrebbe contemplare la cessione delle aree al Comune **prima** del rilascio delle concessioni edilizie. Ciò fu riconosciuto, in Consiglio Comunale nel '98 (come risulta dai verbali consiliari), anche dall'Assessore all'Urbanistica dell'epoca. Se le cose non dovessero stare come fu assicurato, non sarebbe opportuno che l'Amministrazione ed il Consiglio Comunale attuali, utilizzando il principio dell'autotutela, ridessero piena legittimità a tutta la problematica? Oltre all'eventuale individuazione di un'area alternativa da alienare, sarebbe, tra l'altro, possibile anche: riaprire Viale Orsini, iniziare la piantumazione delle previste aree di verde urbano, indirizzare l'afflusso estivo di auto verso i grandi parcheggi costruiti a ridosso della ferrovia, dare risposte concrete all'ANFFAS e tanto altro in quello che si sta invece configurando, in estate, come un quartiere dormitorio e, durante l'inverno, come un quartiere fantasma.

Con Osservanza

Giulianova 14.02.06

IL CITTADINO GOVERNANTE  
Associazione di cultura politica