

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 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.

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 Julianova 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