

Lettera Aperta al Sindaco e al Consiglio Comunale di Montesilvano, su PP1 e normativa di Piano particolareggiato

dell'Arch. Giuseppe Di Giampietro, responsabile Webstrade.it e cittadino di Montesilvano

Montesilvano, 15 Febbraio 2010 (digiampietro@webstrade.it - 02-4474-978)

Leggo sulla stampa che si sta discutendo nell'amministrazione comunale di cambiare il PP1 (il piano particolareggiato della zona del Saline attualmente vigente), per risolvere i problemi con la Giustizia di un costruttore.

Io credo che prima di cambiare un piano esecutivo importante come il PP1, forse il primo e l'unico piano particolareggiato scritto e disegnato di questa città, si dovrebbe dire che cosa di meglio noi vogliamo mettere al suo posto e discuterne con la città. Perché il futuro della città si discute con i cittadini che la abitano, prima che con gli operatori economici che vogliono venderla.

L'urbanistica stile Cantagallo

Tutti noi ci aspettavamo dopo la vergogna dell'amministrazione Cantagallo il segno di un cambiamento e di una discontinuità nella gestione urbanistica della città. E il segno più chiaro di questo cambiamento è arrivato nell'Ottobre 2007 quando, tra i primi atti della nuova amministrazione, si è abrogato la vergogna dell'Art. 26 delle norme del Piano Regolatore Generale, in quella parte che, in maniera truffaldina, regalava ai grandi costruttori ingenti premi di cubatura al di fuori delle previsioni del piano, con il falso impegno di realizzare a condizioni di favore case per categorie svantaggiate: anziani, giovani coppie, disabili, immigrati...

In realtà l'Art. 26 procurava un regalo incondizionato ai grandi costruttori, che ha aumentato del 20 % il carico urbanistico dei grandi interventi senza un parallelo aumento della dotazione di standard urbanistici, che ha creato una sperequazione tra piccoli e grandi costruttori, che non ha prodotto un solo metro quadro in più a favore di alcuna categoria svantaggiata ma ha prodotto un fiume di denaro nelle mani di poche imprese.

Per capirci, all'interno del comparto VI del PP1 che va dalla ferrovia al "curvone", di circa 20 ettari per la sola proprietà D'Andrea essa ha prodotto un "regalo" di oltre 40.800 mc, che significano:

- circa 170 appartamenti in regalo

- ossia circa 6 palazzine nuove di 6 piani (più sottotetto abusivo legale) ciascuna di 28 appartamenti mediamente di 80 mq in più rispetto al previsto

- ossia mediamente 13.600 mq di superficie residenziale vendibile che negli ultimi tempi è arrivata al prezzo di quasi 4.000 €/mq,

- un valore stimato al netto dei costi di costruzione di oltre 27 milioni di euro (Questo solo nel comparto VI, solo per la proprietà D'Andrea. Nessuno sa a quanto ammonta la cubatura premio ex Art. 26 in tutto il comune).

Per tutto questo denaro in regalo i costruttori hanno solo costruito appartamenti in più da vendere ai prezzi di mercato, realizzando poche miserie di standard per la città: qualche strada, qualche parcheggio, un poco di verde, ma zero scuole, zero chiese, zero piazze e servizi, senza attrezzature senza percorsi pedonali sicuri e continui, zero

piste ciclabili, nessun collegamento con il trasporto pubblico e, soprattutto, nessuna casa agevolata per alcuna categoria svantaggiata.

Abrogare l'articolo 26. Un impegno non rispettato

Noi tutti ci aspettavamo che tutto ciò fosse finito con la nuova amministrazione.

Ma non è stato così.

Un anno dopo che il Consiglio Comunale aveva abrogato la norma truffa dell'Art. 26 (così è stato definito in Consiglio Comunale l'Art. 26), nel Novembre 2008 la Giunta rilasciava un permesso di costruire alla stessa ditta D'Andrea sull'area del curvone per costruire 7 palazzine, di cui oltre la metà frutto dei premi di cubatura da Art. 26, anche se ormai abrogato. "Diritti acquisiti" si giustificavano in Comune. Il diritto di chi aveva truffato in passato di continuare a truffare ancora oggi. Si citava una convenzione tra il costruttore D'Andrea e l'architetto Canale (l'ex responsabile dell'Urbanistica finito poi in galera per la vicenda Ciclone), con cui di fronte a un notaio si accordavano per beneficiare dei premi dell'art. 26 concentrando sull'area del curvone la gran parte della cubatura premiale.

Nessuno si accorgeva di quell'accordo e a nessuno è venuto il dubbio che con una norma truffa e un accordo tra le parti si sarebbe avviato nei fatti una variante al Piano Particolareggiato che avrebbe cambiato le cubature, le altezze degli edifici, le destinazioni d'uso e tutte le indicazioni del piano. Una grande variante ma senza nessuna dichiarazione, senza pubblicazione, senza osservazioni, nessuna discussione in Consiglio Comunale. E questa modalità di sconvolgere il piano particolareggiato pubblico con accordi privati tra le parti formerebbe la base per i "diritti acquisiti", di continuare a truffare la città e ad accumulare vantaggi indebiti ?

Già nel 2006 le proteste dell'opposizione e della città avevano impedito al Sindaco Cantagallo di realizzare lo scellerato scambio "due torri sul curvone" in cambio di un teatrino comunale da 500 posti offerto dal costruttore. Poi l'inchiesta Ciclone aveva messo fine alla giunta Cantagallo. Ma nel 2007 il magistrato Varone aveva dovuto bloccare una costruzione dell'impresa Di Properzio in "variante non dichiarata" del PP1, realizzata mediante una convenzione pubblico-privato su un'area verde in cambio della riqualificazione dell'ex campo sportivo.

La nuova giunta prometteva di cambiare questo modo di fare urbanistica, abrogava l'articolo 26, ma poi concedeva un permesso di costruire frutto di quello stesso art. 26. E intanto si è dimenticata di confermare con l'approvazione definitiva quella abrogazione adottata nell'Ottobre 2007. Si aspetta forse che nel silenzio quella scelta coraggiosa decada ?

Della questione si occuperà la magistratura, poiché è pendente un ricorso al TAR per la vicenda del curvone.

Ma intanto attendiamo conferme dal Consiglio Comunale che non si voglia più avere a che fare con l'urbanistica dei premi, delle eccezioni e degli accordi di programma privati che distruggono l'urbanistica pubblica e ci aspettiamo che si confermi, approvando quella variante di Piano particolareggiato che ha abrogato l'Art. 26 delle norme del piano regolatore.

Si torni ad un'urbanistica pubblica, trasparente, sostenibile e con finalità sociali

Anche un comitato di abitanti del quartiere PP1 ha denunciato di non essere soddisfatto delle varianti non dichiarate del PP1 e degli impegni non rispettati. Condivido le loro preoccupazioni. Noi siamo ora qui a richiedere la trasparenza degli atti amministrativi, il rispetto delle regole e la finalità pubblica degli atti di pianificazione.

Non è accettabile che alcun accordo di programma vada a costituire una variante di fatto del piano particolareggiato o di uno strumento urbanistico pubblico senza rispettare le procedure di tutela e di controllo stabilite dalla legge per le varianti urbanistiche, sostanzialmente, occorrerà una adeguata pubblicità dell'accordo di programma, esplicitando quali sono i vantaggi per la collettività per quell'accordo, dando adeguato spazio per la partecipazione ed il confronto dei punti di vista diversi per valutare appieno le alternative disponibili per quello stesso accordo, scegliendo quella più vantaggiosa per la collettività senza ledere i diritti di terzi o sconvolgere i piani urbanistici.

Non è accettabile che nel silenzio, con la presunzione del realismo e della discrezionalità degli eletti si attuino accordi che sconvolgono il contenuto di atti di pianificazione pubblici su cui già le persone hanno programmato le proprie decisioni.

E non è vero che a causa della crisi della finanza pubblica bisogna accettare qualsiasi proposta degli investitori privati in cambio della realizzazione di qualche servizio pubblico o standard urbanistico. La certezza delle regole, la trasparenza degli atti di pianificazione e la chiara conoscenza dei piani e programmi pluriennali di intervento dell'Amministrazione Pubblica sono il requisito fondamentale per ottenere finanziamenti per la realizzazione delle opere, per contrarre mutui e prestiti, per chiedere ai cittadini di contribuire con tasse locali e investimenti diretti alla costruzione di quei piani e programmi.

Che cosa c'è da fare ancora nel PP1

Ma al di là di questa battaglia per la trasparenza, per il rispetto delle regole e la fine dell'urbanistica dei premi di cubatura, voglio pormi in un'ottica costruttiva e contribuire con delle idee al completamento di questo piano particolareggiato in cui, come molti, ho creduto come speranza e futuro per la città.

Occorre completare il Piano per realizzare tutto quello che ancora manca a questa zona per farla diventare una vera città dove sia possibile abitare, lavorare, spostarsi, fare la spesa senza doverlo fare in automobile, recuperare il rapporto con il mare il fiume ed un verde diffuso. Un quartiere dinamico e sereno all'interno dell'area metropolitana pescarese.

C'è da disegnare un quartiere di urbanistica sostenibile, dove ancora mancano:

- Una rete di percorsi pedonali e ciclabili sicura, continua e connessa a servizi verde e al resto della città. In particolare c'è da collegare le due aste naturalistiche: lungomare e lungofiume.
- Sì, c'è bisogno di nuovi ponti sul Saline, ma non per le auto. Il primo ponte da realizzare è quello ciclopedonale per mettere in collegamento la zona alberghiera di Montesilvano con l'itinerario ciclabile costiero della Provincia di Teramo (da Silvi a Pineto a Martinsicuro alle Marche). Una rete che collegherà la via verde esistente di tutta la costa teramana e quella in completamento della costa pescarese. Qui si innesterà l'altro percorso lungofiume sul Saline. Il turista potrà lasciare la macchina in garage e viaggiare in bicicletta per chilometri tra i fiumi ed il mare od in filobus nella città metropolitana, per tutto il periodo del suo soggiorno.
- Occorre pensare ad un secondo ponte ed ai parcheggi di interscambio per la nuova rete filoviaria del trasporto pubblico. Un collegamento metropolitano con Pescara aeroporto e con Silvi in cui le fermate siano anche stazioni di interscambio modale bici, parcheggio auto, bus, treno, filovia (viale Europa, campo sportivo, stazione FS, Warner).
- Il traffico veicolare va moderato nelle velocità e reso più sicuro agli incroci, con la creazione di grandi Zone 30 sulla rete locale.
- Un regolamento edilizio dovrà caratterizzare questo come il primo quartiere verde di Montesilvano. Dovranno esserci negli edifici spazi per la raccolta differenziata, l'adozione di materiali e soluzioni tecniche finalizzate alla

certificazione energetica degli edifici in classe A, ad es. con consumo di energia primaria di meno di 20 Kwh*mq*anno), la predisposizione in tutti i nuovi edifici di impianti solari e fotovoltaici, con almeno il 20 % dell'energia prodotta con sistemi rinnovabili, come raccomandato dalla comunità europea.

- Occorrerà da subito il completamento dei servizi residenziali previsti dal Piano: scuole, chiesa, servizi commerciali di base e collegamenti sicuri con il resto della città. Una città accessibile ai portatori di handicap, sicura per pedoni ciclisti e utenti deboli della strada (anziani, bambini, mamme con il passeggino).

- Ma non dovrà essere solo un quartiere residenziale. Ci saranno anche posti di lavoro. In primo luogo quelli turistici legati alle attività ricettive, ricreative, e congressuali. Occorrerà pensare ad un uso adeguato del Palazzo dei Congressi esistente, complementare ad un'offerta ricettiva di qualità. Ma anche un teatro comunale per eventi al chiuso e una zona eventi e spettacoli all'aperto adeguata all' offerta ricettiva attuale e all'alta accessibilità metropolitana dell'area.

- L'alta qualità ambientale, la forte accessibilità, la dotazione di attrezzature ricettive di livello metropolitano ne fanno già oggi una localizzazione ideale per la localizzazione di uffici e servizi per il terziario direzionale, congressistico e fieristico, da valorizzare in funzione della dimensione intercomunale del sistema metropolitano pescarese.

- Manca attualmente un verde utilizzabile consistente, che non sia solo nelle aree residuali vicino ai detrattori ambientali (tra la ferrovia, il canile e l'ex depuratore). Occorre che gli episodi di verde pubblico siano legati da una rete ecologica continua e accessibile.

Per questo penso che, oltre che illegittimo, sia anche un grave errore urbanistico riempire l'ultimo lotto libero del curvone con una foresta di palazzine tra cui realizzare il "teatro del mare" all'aperto (gli spettacoli dovranno terminare alle 23 per far dormire gli abitanti ?).

Quel nodo, di cerniera tra residenze e alberghi, deve tornare ad essere uno spazio ad uso pubblico (come previsto nel primo piano particolareggiato), con una grande piazza per eventi, magari con una tensostruttura parzialmente coperta, con del verde urbano e scenografico ad anfiteatro, magari adatto a grandi eventi come un festival Jazz. Sui due lati edificati verso la città, potranno esserci edifici di altezze contenute a 14,00 m e porticati a piano terra, per attività commerciali, terziario, servizi e uffici pubblici e privati legati alla funzione di spazio pubblico dell'area. Magari una sede decentrata dell'Università di Pescara, o i nuovi uffici direzionali dell'impresa costruttrice.

Spero di poter contribuire alla costruzione di questa città nuova.

Cordialmente,

arch. Giuseppe Di Giampietro