

Al Sindaco del Comune di Castagneto Carducci

Osservazioni al Piano Attuativo "Città della Piana" Donoratico I.2B-UTOE n. 2
in Variante alla Scheda Normativa n. 40 del Regolamento Urbanistico

4782
24 MAR 2014
A5 URB
ASS URB
SD

A) Osservazioni circa la soluzione progettuale proposta.

Premessa

Come risulta a tutti evidente, con la previsione della realizzazione di 5000 mq di SLP residenziale e 1000 mq di SLP di attività urbane cui si sono aggiunti i circa 1150 mq di SLP per gli uffici comunali, la Scheda Normativa n. 40 prevede un intervento relativamente esiguo in termini di volumi costruiti, soprattutto se confrontati con quelli appena realizzati nella lottizzazione Olmaia a Marina - utile raffronto in questa sede - dove alcune centinaia di alloggi per quasi 45.000 mc sono stati distribuiti su un'area edificabile di quasi 4,5 ettari con un Indice Fondiario previsto dal vecchio PRG pari a 1mc/1mq.

Un Indice Fondiario forse eccessivamente speculativo e legato a filosofie urbanistiche d' altri tempi ma che ha consentito la realizzazione di una dignitosa tipologia edilizia di villette plurifamiliari con giardino distribuite da un tessuto urbano riconoscibile nonostante le carenze del piano urbanistico a "monte".

Ora, alla Piana degli Ulivi, su 4,8 ettari è prevista la realizzazione di una volumetria pari a 21.450 mc - meno della metà dell' Olmaia su un terreno più esteso - di cui 6450 mc concentrati nei 2 edifici per attività urbane ed uffici comunali compressi in un'area, la cosiddetta "piazza" VE, di neanche 4.200 mq parcheggi compresi, meno del 10% di tutto il comprensorio.

I restanti 15.000 mc residenziali sono così "dispersi" - ed è proprio il caso di dirlo - su un'area che una volta detratti dal conto la nuova strada, i restanti parcheggi pubblici ed i "francobolli" di verde pubblico previsti, ha un'estensione di circa 3,5 ettari.

Vediamo ora di analizzare gli effetti del costruito in progetto sul tessuto urbano esistente di Donoratico che, nelle intenzioni del Piano Strutturale, avrebbe dovuto essere integrato al nuovo.

Ipotizzando alloggi di piccolo taglio, 5000 mq di SLP consentono l'edificazione di un massimo di 85 alloggi e cioè n. 58 alloggi da 65 mq di SLP e n. 27 da 45 mq di SLP.

Realizzando alloggi di metrature superiori, come sarà senz'altro nelle intenzioni del Consorzio, il numero totale degli edifici costruiti sarà ancora più basso di quello testè ipotizzato.

Si prospetta quindi la realizzazione di una tipologia insediativa di "case sparse" e, per dichiarata scelta del Consorzio, realizzate in aree private, recintate e precluse alla città ed ai cittadini. Si va così ad approvare un consumo di territorio a fini di edilizia privata del tutto inaccettabile a fronte degli esigui spazi pubblici in progetto, ma soprattutto in contrasto con le finalità del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico che raccomandano integrazione tra città esistente e nuovi insediamenti. Quella che oggi, Renzo Piano definisce un'operazione necessaria di "rammendo" e ricucitura per recuperare quell'estesa periferia in cui vive la maggioranza degli italiani e che Donoratico per certi versi riproduce.

Non è sicuramente un'operazione facile, ma con questa lottizzazione Donoratico perde un'occasione per ridisegnare un pezzo di edificato tra città e campagna mentre l'Amministrazione perde una grande opportunità per riscattarsi dalle discutibili scelte urbanistiche di un passato anche recente.

A ribadire la scelta "isolazionista" del Consorzio, i nuovi edifici avranno i fronti principali rivolti a sud.

Pur comprendendo le linee guida della bioedilizia, non si rileva impegno nell'integrazione del tessuto urbano esistente, tale scelta appare certamente mirata a godere di una migliore esposizione per rivolgere la vista verso la campagna e la Torre di Donoratico, ma di fatto volgendo le "spalle" a Donoratico, emarginando ancora di più il tessuto urbano esistente e le vecchie case popolari su via delle Pievi.

Proprio nella direzione di accentuare l' estraneità e l' isolamento della lottizzazione nei confronti della città esistente, vanno tutta una serie di modifiche apportate al piano precedente.

È stata infatti eliminata la viabilità pubblica di attraversamento presente anche nel vecchio PRG, sono stati ridotti i parcheggi pubblici, il verde pubblico è praticamente inesistente, la piazza civica è un ritaglio non meglio identificato mentre le piste ciclabili corrono a margine dell'intervento partendo dal nulla e finendo nel nulla.

Ma c'è di più.

La mancanza di integrazione anche interna tra le parti in progetto fa sì che non sia possibile arrivare al Centro Civico a piedi dal parcheggio P1 se non camminando in mezzo a via delle Pievi che è rimasta comunque senza marciapiedi!

In ultimo, in contrasto con quanto ribadito negli elaborati della "Mobilità" del Piano Strutturale, la nuova strada sul margine sud della lottizzazione è stata declassata a strada di quartiere.

Quella strada in realtà è un' eredità del vecchio PRG, confermata nel Piano Strutturale vigente, quale strada di circonvallazione dell'abitato di Donoratico per lo smaltimento soprattutto del traffico pesante di attraversamento proveniente, in caso di deviazioni, dalla Variante Aurelia. Ipotesi ancor più probabile oggi per la prevista trasformazione della Variante in autostrada a pedaggio. By-pass comunque necessario nei giorni del mercato settimanale sull'Aurelia.

La necessità di realizzare tale by-pass e la cronica mancanza di fondi hanno infatti suggerito all'Amministrazione, fin dagli anni '90, di caricare i costi di tale opera su un piano di lottizzazione che ne prevedesse la realizzazione.

La variante attuale vanifica di fatto tale impostazione, ribadita nel Piano Strutturale, declassando la circonvallazione a strada di quartiere a questo punto del tutto inutile.

In particolare l'innesto su via delle Pievi è alquanto discutibile in quanto è bene che quest'ultima sia by-passata come precedentemente previsto e non caricata di nuovo traffico come ora si progetta mentre la rotonda successiva fa il paio con quella del CONAD di recente e malaugurata realizzazione.

Per non parlare dell'innesto da ovest, dove la mancanza di spazio obbliga ad un esproprio e la pista ciclabile come il marciapiede - chi ci passerà ci domandiamo - finiscono nel nulla.

A questo punto meglio eliminarla del tutto e proporre un assetto urbanistico differente.

Non dimentichiamoci i costi di tutto ciò!

In ultimo è necessario rilevare l'incongruità con il Regolamento Urbanistico della scelta del trasferimento del Centro Civico dalla zona nord di Donoratico a questa diametralmente opposta localizzazione che sbilancia il Piano Strutturale e tende a creare una città che cresce senza una direzione precisa ripercorrendo così vecchi errori urbanistici a causa dei quali Donoratico si ritrova con squallide zone industriali/artigianali cresciute incongruamente proprio agli ingressi nord e sud del paese.

Tra l'altro, il nuovo Centro Civico, obiettivo decennale nei programmi dell'Amministrazione, avrebbe meritato una piazza civica degna di questo nome ed invece non ha neanche i parcheggi che servono perché lo spazio, nonostante ce ne sia a volontà, se ne è andato tutto per le villette private!

Osservazioni

A fronte di quanto sopra si chiede di riprogettare completamente l'assetto urbanistico proposto con la presente variante introducendo soluzioni che tutelino maggiormente l'interesse pubblico e garantiscano una più puntuale conformità con gli indirizzi del Piano Strutturale e le norme del Regolamento urbanistico. In questo senso si osserva quanto segue:

1. E' necessario ripensare la funzione della nuova strada a sud ed eventualmente proporre un diverso tracciato anche reintroducendo la viabilità di attraversamento attualmente cassata. Lo sbocco a sud è del tutto improponibile in quanto la strada risulta eccessivamente vicina alle abitazioni presenti e neanche a norma con le distanze dai fabbricati. Come ultima ratio, eliminarla del tutto se non può più, come s'è visto, assolvere alla funzione di by-pass cui era stata destinata dal Piano della Mobilità previsto nel Piano Strutturale.
2. La dotazione di parcheggi pubblici, benché probabilmente a norma con le dotazioni di standard, è del tutto insufficiente ed occorre riportarla almeno agli originari 5800 mq contro gli attuali insufficienti 3300 mq facendo poi in modo che gli eventuali nuclei di parcheggio siano tra loro integrati, se non da percorsi carrabili, almeno attraverso percorsi pedonali/ciclabili.
3. La nuova localizzazione del Centro Civico è evidentemente una forzatura ed in contrasto con gli indirizzi del Piano Strutturale. Sarebbe preferibile realizzare una nuova scuola elementare in adiacenza all'attuale campus scolastico e trasferire gli uffici comunali nell'edificio dell'attuale scuola elementare - una volta dismessa - in piazza della Chiesa. Tra l'altro, la nuova scuola elementare potrebbe usufruire finalmente della palestra scolastica di piazza Europa. Al fine di consentire maggiore opportunità di scelta per l'amministrazione comunale, sarebbe quindi perlomeno opportuno inserire in convenzione una clausola che consenta, senza oneri aggiuntivi per l'A. C. e il consorzio, eventuale spostamento delle volumetrie del centro servizi in altra destinazione, anche con diversa destinazione d'uso sempre di interesse collettivo.
4. La zona pedonale VE è visibilmente uno spazio di risulta anche malamente ritagliato. È necessario che il nuovo Centro Civico (Centro Servizi) - se malauguratamente se ne confermasse l'attuale localizzazione - e l'edificio per attività urbane possano affacciarsi su una "piazza pubblica" dignitosa e di congrue dimensioni, che assolva funzioni di aggregazione sociale e di ricucitura con il tessuto urbano esistente, anche rivedendo in tale contesto la funzione di via delle Pievi.
5. La dotazione di verde pubblico attrezzato è ridicola e sottodimensionata. È necessario realizzare un nucleo di verde attrezzato di congrua estensione e forma, almeno 4000 mq, integrato con i percorsi pedonali pubblici interni alla lottizzazione e con la piazza pubblica di cui al punto precedente.
6. Le piste ciclabili proposte iniziano e finiscono nel "nulla". È necessario quindi creare un anello interno con opportuni punti di uscita laddove l'Amministrazione ritenga in futuro realizzare ulteriori estensioni della rete ciclabile nel territorio adiacente.
7. E' necessario che il futuro tessuto urbano della lottizzazione privata sia integrato il più possibile con gli spazi pubblici in progetto ed esistenti. In questo senso la disposizione planimetrica dei fabbricati non dovrà seguire il solo criterio della migliore esposizione solare possibile ma implementare soluzioni aggregative che valorizzino

spazi pubblici opportunamente arredati ed integrati alla rete delle percorrenze pubbliche interne alla lottizzazione.

B) Osservazioni circa la sostenibilità degli obblighi finanziari assunti dal Consorzio lottizzante

Premessa

All' art. 3 "Opere di Urbanizzazione primaria" della bozza di convenzione allegata al Piano Attuativo, il Consorzio lottizzante si obbliga irrevocabilmente a realizzare "a sua esclusiva cura e spese" - in realtà a scapito degli oneri dovuti che non verserà al Comune - tutte le opere di urbanizzazione primaria in progetto, cioè strade, parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi, fognature, impianti vari, verde attrezzato ecc. ecc.

Costo : € 2.845.409,97 (ved. art. 12 Convenzione).

All'art. 4 - "Opere di Urbanizzazione Secondaria", il Consorzio si obbliga a realizzare, a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione, l'edificio che andrà ad accogliere gli uffici comunali, rinominato per l'occasione Centro Civico (Centro Servizi).

Costo : € 1.845.089,62 per il Centro Civico (Centro Servizi) cui si aggiungono € 116.163,96 per opere aggiuntive extracomparto ed oneri della sicurezza connessi ai lavori.

In totale il consorzio si è impegnato a spendere € 4.865.357,49 come riportato all'art. 12 della bozza di convenzione. Una cifra 3,5 volte quella effettivamente dovuta al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incluso il contributo sul costo di costruzione, comunque dovuto, che a fronte di calcoli effettuati, ma mai prodotti pubblicamente dagli uffici comunali o dai lottizzanti, risulterebbe pari a circa € 1.331.846.

Ai quasi 5 milioni di euro di spese vanno aggiunti poi tutta una serie di altri costi, come gli espropri in programma, i costi di progettazione e direzione lavori, il costo dei terreni, rogiti notarili, tasse varie, interessi bancari ecc. ecc. non ultime le richieste di ASA per la realizzazione di 300 metri di nuove fogne in via della Resistenza e la realizzazione di un nuovo pozzo ad uso idropotabile. Opera a carico della mai partita lottizzazione ed ora onere tutto a carico del Consorzio dei lottizzanti della Piana degli Ulivi.

Per limitarci ai 4,8 milioni in programma si deduce che ogni singolo mq costruito - 6000 mq in totale tra residenziale e commerciale - è gravato ancora prima di essere costruito da 810 euro per costi di urbanizzazione e per opere aggiuntive. Il che significa che un alloggio di 100 mq di SLP è gravato da un handicap di costi di partenza pari a 81.000 euro cui andranno aggiunti il costo dei terreni, quello effettivo della costruzione, il guadagno del costruttore, i costi di intermediazione, gli interessi bancari, i costi notarili ecc. ecc.

A quanto allora si potranno vendere questi alloggi vista anche la crisi attuale di cui non si prevede la fine, almeno a breve?

A prima vista la domanda potrebbe sembrare di scarso interesse per l'Amministrazione che ha correttamente preteso l'accensione di opportune polizze fidejussorie a garanzia degli obblighi contratti dal Consorzio.

In realtà al successo dell'operazione commerciale sono legate le aspettative politiche dell'Amministrazione in relazione alla realizzazione del Centro Civico (Centro Servizi).

In questo senso le recenti vicende della lottizzazione Olmaia avrebbero dovuto insegnare qualcosa all'Amministrazione che invece si è buttata sull' "osso" senza preoccuparsi più di tanto accontentandosi di incassare, poco prima delle elezioni, l'approvazione di un piano attuativo e relativo Centro Civico (Centro Servizi).

I dati economici di cui sopra ci permettono due considerazioni.

La prima considerazione, "a latere" ma utile per una riflessione politica, è che gli oneri richiesti dalle Amministrazioni a tutela della funzionalità dei beni pubblici sono spaventosamente fuori mercato e quindi cronicamente insufficienti per la manutenzione ed il rinnovo degli impianti pubblici esistenti.

La seconda, pertinente in questa sede, ci impone di osservare che nulla si dice in sede di valutazione della fattibilità dell'intervento - tav. PA-REL.FAT - circa la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento stesso. Tale richiesta sarebbe stata doverosa da parte dell'Amministrazione che, a fronte degli esigui metri quadri di SLP concessi, ripone forti aspettative in relazione all'ulteriore gravoso onere richiesto - la costruzione del nuovo Centro Civico (Centro Servizi) - sempre a carico dei lottizzanti anche se parzialmente a scapito.

Cautelarsi acquisendo informazioni finanziarie sembra essere ancor più urgente a fronte di quanto recentemente accaduto in relazione alla vicenda della lottizzazione Olmaia a Marina se l'Amministrazione non vuole rischiare di mancare, per l'ennesima volta, l'obiettivo di veder realizzati gli uffici comunali.

Tra l'altro il Comune si è assunto l'onere della procedura di cui all'art. 66 della LRT n. 1/2005 e cioè in pratica un'eventuale esproprio a carico di quei privati che non volessero aderire al Consorzio. Si può ben immaginare il rischio

economico che il Comune potrebbe correre se, una volta conclusi gli espropri, il Consorzio non fosse più in grado di procedere con i lavori a causa di problemi finanziari.

Stesso discorso per la necessità di espropriare le aree all'estremità ovest della nuova strada di circonvallazione sul confine sud della lottizzazione e di cui l'Amministrazione si è assunta l'onere procedurale assumendosene così la responsabilità anche patrimoniale in caso di ricorsi.

Osservazioni

8. Si osserva la mancanza di informazioni precise circa il piano economico-finanziario, che come prassi deve essere asseverato da istituto bancario, sulla base del quale il Consorzio intende finanziare l'intervento in programma. L'impegno "irrevocabile" assunto ed il crono-programma degli interventi su cui è basata la convenzione ed i tempi di trasferimento del Centro Civico (Centro Servizi) al Comune non sembra garantire l'A.C. pertanto se il Comune è convinto della congruità economica degli oneri, dovrebbe richiedere la preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e di scomputo, prima del rilascio dei relativi permessi a costruire, secondo procedura ormai consolidata.

9. Nel caso in cui negli obblighi di convenzione non venisse inserita la clausola che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di scomputo preventivamente al rilascio dei singoli permessi a costruire, si ritiene opportuno che l'Amministrazione non assuma alcuna obbligazione nei confronti del Consorzio, e sospenda quindi anche l'approvazione definitiva del presente Piano Attuativo, anche per carenza della documentazione di cui sopra.

INSIEME PER CASTAGNETO

