

Piano Casa a Montesilvano.

Un nuovo sacco edilizio o riqualificare l'urbanistica?

Lettera aperta al Sindaco Di Mattia e al Consiglio Comunale

di Giuseppe Di Giampietro, Webstrade.it. (Montesilvano, 25/01/2013)

Si discute in questi giorni dell'accoglimento nella normativa comunale degli incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, proposto dal precedente governo per il rilancio dell'economia attraverso l'edilizia (D. L. 70/2011, recepito nella Legge regionale 49/2012). Propongo alcune riflessioni per evitare che questo diventi un nuovo capitolo del saccheggio edilizio ed avvii invece una fase di riqualificazione urbanistica della città.

1. Non c'è alcun obbligo di adottare nuovi incentivi generalizzati per l'edilizia. Il Consiglio Comunale può decidere se avvalersi, in quale misura e con quali limiti, delle possibilità fornite dal cosiddetto "piano casa". Deve farlo tenendo conto **della specificità e dei problemi della nostra città.**

2. Occorrerà dunque riflettere sulle specificità della situazione urbanistica della città, in particolare:

- Oltre **4 mila appartamenti invenduti** a Montesilvano. Non è ancora valutato con i dati del censimento 2011 l'entità del patrimonio non occupato (abitazioni turistiche e seconde case). Manca a tutt'oggi una stima del numero di stanze realizzate. La città conta 53 mila residenti, ma probabilmente le stanze realizzate saranno nell'ordine di centomila.

- Un decennio di applicazione di un PRG fatto di **premialità e incentivi, di norme furbe** (come l'Art. 26 ora abrogato), un regolamento edilizio sui generis con norme "furbe" su sottotetti, balconi, distanze, parcheggi, hanno prodotto la città disastrosa che noi vediamo. Montesilvano è l'Eldorado dei costruttori, un Far West dei premi di cubatura. Sono stati denunciati iniquità ed abusi insopportabili, che però appaiono legittimi secondo le norme del PRG vigente: i casi di via Marsica, via Romagna, via Giovanni XXIII, via Inghilterra, via Basilicata, via Petrarca e tanti altri. Basta guardare le colline per capire che qualcosa non funziona nelle norme del PRG attuale.

- Gran parte della città è costruita con **strade prive di marciapiedi**, troppo strette, prive di parcheggi, alberi, piste ciclabili. E' una pratica diffusa la costruzione di recinti a filo strada, oppure l'abuso incontrollato del cosiddetto allineamento prevalente sulle strade, senza un piano traffico, nè un regolamento viario, nè strategie per il recupero urbanistico della città. Gli standard realizzati sono assolutamente insufficienti, soprattutto per una città turistica. Il **meccanismo delle cessioni** non è in grado di fornire standard e servizi disponibili per la città. Tanto è vero che troppo spesso il Comune rivende, per un piatto di lenticchie, agli stessi cedenti le aree a standard non essendo in grado di trasformarle in servizi ed aree pubbliche disponibili per la città. Non certo di nuove super offerte e premi di cubatura abbiamo bisogno, nè di demolizioni di casette per realizzare palazzoni di 7 piani che tolgono aria e luce alle casette circostanti, ma di operazioni mirate di riqualificazione edilizia e recupero urbanistico.

3. A fronte di questo enorme patrimonio edilizio disponibile, mediamente recente ed in discrete condizioni abbiamo bisogno meno di incentivi per il recupero edilizio, ma più di rivedere le regole del PRG e fornire le condizioni **per un diffuso recupero urbanistico**. Abbiamo bisogno di marciapiedi e camminamenti ciclopedonali a mare, parcheggi, piazze e aree libere. Ma anche

di locali per consultori, centri sociali, asili, garage e rimessaggi pubblici, verde di quartiere, viali alberati, campetti di gioco, corridoi ecologici e percorsi verso il mare ed il fiume. Si può pensare alla riqualificazione del diffuso patrimonio di case mono e bifamiliari con incentivi ai proprietari per l'adeguamento strutturale, energetico ed edilizio. Sulle esigenze della piccola proprietà vanno commisurati gli incentivi e le agevolazioni. Il rilancio dell'edilizia deve contare sul risparmio privato per la riqualificazione della proprietà. Devono essere esclusi da questi incentivi le aree già sottoposte a piano particolareggiato esecutivo e le zone di nuova edificazione (PP1, PP2, PP3, PUE).

4. La **monetizzazione degli standard** (per 100 mc per abitante 24 mq per verde, parcheggi, scuole e servizi di quartiere) deve essere limitata alle esigenze della piccola proprietà (**massimo 75 mq di standard per progetto** possono essere monetizzati, 3 nuovi abitanti, una famiglia in più), La monetizzazione non può essere estesa alla realizzazione di condomini in zone di completamento e centrali, dove gli irrisonanti importi pagati rispetto al valore reale e alla fame di dotazioni pubbliche arretrate, non permetteranno di realizzare i servizi di base e faranno aumentare il carico urbanistico su tali aree. Per gli interventi importanti occorrerà un piano di recupero urbanistico, esteso almeno a tutto l'isolato, tenendo conto del tessuto circostante. In questo PRG non ci sono piani di recupero urbanistico.

5. L'incentivo base per le abitazioni è un **incremento del 20 %** della cubatura esistente per interventi di riqualificazione, adeguamento o ricostruzione. Occorrerà una **commissione esterna e trasparente** di 3 esperti per valutare che si tratti effettivamente di una riqualificazione edilizia, energetica, strutturale. Essa indicherà i criteri ed i requisiti per godere degli incentivi e pubblicherà una rassegna di buone pratiche per orientare gli interventi.

Un **ulteriore incentivo del 20 %** si può dare per la **effettiva fornitura di servizi, dotazione e standard**, finiti e disponibili per l'uso pubblico: l'arretramento dei recinti con la realizzazione di marciapiedi e parcheggi, la realizzazione di posti macchina pubblici, anche in struttura, la cessione di locali per servizi e attrezzature di quartiere a piano terra, porticati e camminamenti pubblici...

Un **ulteriore 10 %** di incremento (totale massimo 50%) può essere riconosciuto per **edifici a bassissimo consumo energetico** di classe A o A+. Non occorrono incentivi per abitazioni di classe B, ormai normali sul mercato. Essi sono già incentivati dal mercato stesso. Ovviamente questi incentivi per il recupero dell'esistente non si possono cumulare con altri incentivi previsti dal PRG. Non ci sono super offerte o affari con vincite di cubature da realizzare. I tempi delle vacche grasse sono finiti. Ora la qualità si deve estendere al sistema urbano e non può terminare sulla porta del proprio appartamento o sul recinto della villetta.

6. L'arch. Di Giampietro condivide **le proposte di emendamenti** del consigliere comunale Di Stefano (PD) alla delibera comunale in discussione il prossimo Martedì 29 gennaio 2013 e spera che, al di là di queste norme per il recupero che dureranno solo due anni, si avvii subito un processo di revisione del piano regolatore e delle regole per la trasformazione della città che sia **pubblico, trasparente e partecipato**. (Oltre a PRG e piani particolareggiati anche Regolamento Edilizio, Regolamento Viario, Piano del traffico e della mobilità sostenibile). Non è stata una buona idea aver accorpato l'Ufficio abusivismo all'Ufficio Urbanistico. In una città tanto difficile che non ha nemmeno una Commissione Urbanistica per istruire i progetti, il controllore non può anche essere lo stesso controllato.

More info:

<http://www.webstrade.it/montesilvano>

http://www.webstrade.it/montesilvano/2013/DL_70_2011_sviluppo.pdf

http://www.webstrade.it/montesilvano/2013/LR_abr_49_2012_recupero.pdf

Rassegna Stampa

http://www.webstrade.it/montesilvano/2013/11-10-03_PRIMADANOI.IT_distefano_abusi-edilizi.pdf

http://www.webstrade.it/montesilvano/2013/12-10-03_PRIMADANOI.IT_montesilvano-via-marsica.pdf

http://www.webstrade.it/montesilvano/2013/12-10-11_LEGGIMI.EU_assessore_chiulli.pdf

http://www.webstrade.it/montesilvano/2013/13-01-3_ABRUZZO24ORE.TV_distefano_urge-rivedere.pdf

http://www.webstrade.it/montesilvano/2013/13-01-03_HG-NEWS_ius-montesilvanensis.pdf

http://www.webstrade.it/montesilvano/2013/13-01-04_ILCENTRO_palazzi-troppo-alti.pdf

http://www.webstrade.it/montesilvano/2013/13-01-06_ILTEMPO_ufficio-abusi-chiuso.pdf

http://www.webstrade.it/montesilvano/2013/13-05-05_ILMESSAGGERO_fermiamo-i-palazzoni.pdf