

Spett.COMUNE DI TRIESTE

DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANA

Alla cortese att.ne dell'arch.Maria Antonietta Genovese

OGGETTO : destinazione urbanistica dell'area centrale ex Sadoch.

1. PREMESSA

Nell'allegato A alla D.C. del 22.11.2011 vengono espresse le direttive per la progettazione della Variante Generale al Piano Regolatore Comunale. Riportiamo di seguito alcuni estratti dal testo :

Pag 5-6 CONTENERE IL CONSUMO DEL SUOLO

.....Pur assumendo l'obiettivo d'invertire la tendenza alla decrescita, la nuova variante avrà il compito di modificare la domanda abitativa fino ad ora espressa su tipologie insediative che producono un consumo crescente di suolo, rendendo più qualitativo e competitivo l'abitare in città.

.....Fotografare e descrivere lo stato della risorsa territorio sarà uno dei passaggi chiave del nuovo Piano. Particolare attenzione andrà posta alla presenza e alle caratteristiche delle aree libere (sia di quelle di proprietà pubblica che privata),.....

.....L'obiettivo di contenere il consumo di suolo limitando l'urbanizzazione di nuove aree prenderà corpo da un attento esame dell'utilizzo che attualmente viene fatto dello spazio urbano.....

.....L'esame delle potenzialità insediative della città esistente e dei borghi, del patrimonio di aree dismesse o di futura dismissione, la prospettazione delle dinamiche demografiche e di mobilità della popolazione, assieme alle dinamiche dell'economia concorreranno a definire un realistico fabbisogno abitativo ed una realistica capacità insediativa teorica, quindi a circoscrivere l'utilizzo della risorsa ai fini abitativi.

Pag 7 : RECUPERARE , RIQUALIFICARE ,RIFUNZIONALIZZARE L'ESISTENTE

.....Sempre nell'ambito degli interventi di recupero, rientra nel compiti del nuovo Piano anche quello d'individuare siti e di promuovere progetti per la realizzazione di spazi aperti a disposizione della collettività, come parchi e giardini, spazi di relazione e di coesione sociale.

2. SITUAZIONE ESISTENTE

2.1 . Nell'area ristretta tra via Ghirlandaio –P.za Foraggi-viale all'Ippodromo ci sono 6 grattacieli per complessivi 325 alloggi. Nell'area allargata tra via Vergerio – Settefontane - v.le all'Ippodromo – p.zza De Gasperi – Cumano esistono 31 edifici con 519 alloggi. Nel 2012 l'ATER ha consegnato 180 nuovi alloggi nel complesso Montebello (circa 540 nuovi abitanti). Nell'edificio principale (palazzo dell'arch.Boico) la situazione delle concessioni edilizie non è chiara. Comunque in tale palazzo la potenzialità abitativa ,che doveva essere utilizzata dall'Ipg di Flaviano Tonellotto, è di 78 alloggi. Inoltre, nell'area ex Sadoch adiacente alla via Settefontane esiste una potenzialità costruttiva stimabile in 80 alloggi.

Si può concludere che tutta la zona compresa tra via Vergerio ,p.zza Foraggi, v.le all'Ippodromo , p.zza De Gasperi sia densamente abitata per insediamenti storici e recenti pari a 1024 appartamenti , che potrebbero aumentare, per le disponibilità costruttive appena accennate, a 1182 alloggi.

Pertanto, esistono i presupposti per cui gli stralci dalle direttive del Piano sopra riportati siano completamente e necessariamente applicabili.

2.2 In data 6 giugno 2013 Il Comitato ha inoltrato al Sindaco una **petizione supportata da 519** firme nella quale veniva chiesto, tra l'altro, " *La costituzione nell'area degradata ex Sadoch di una zona verde e di parcheggi gratuiti*"

2.3 La Variante 118 , pur contenendo nelle direttive l'istruzione all'aumento delle cubature , ha tenuto conto dell'alta concentrazione abitativa nella zona assegnando all'area centrale ex Sadoch la denominazione S1b (parcheggi di relazione sia in superficie che nel sottosuolo per la sosta di autoveicoli, ecc.ecc.).

2.4 Il Comitato "Rivalutazione della via Pollaiuolo ed area ex Sadoch " che dal 2008 segue attentamente le vicende del comprensorio ex Sadoch , giunto a profondo degrado dopo 16 anni d'incuria ed abbandono, ha eseguito un sondaggio telematico dal 26 agosto al 30 settembre c.a. tra i residenti delle vie limitrofe all'area in questione, ponendo la domanda :

Quale destinazione urbanistica desideri per l'area centrale ex Sadoch? con il seguente risultato :

301 partecipanti di cui 241 desiderano che divenga un parco rionale,
54 desiderano che divenga un parcheggio,
6 desiderano che rimanga area costruibile.

2.5 In diverse occasioni alcuni Rappresentanti del Comune hanno precluso qualunque variazione urbanistica nell'area con le motivazioni : " *trattasi di proprietà privata per cui la procedura d'esproprio è impensabile date le ristrettezze economiche* "

Il Comitato desidera chiarire una volta per tutte questo tema ribadendo i seguenti concetti :

- Un nuovo Piano ha una durata media di 15-20 anni, per cui le impostazioni devono tenere conto di tutte le probabili variazioni ed esigenze , demografiche, economiche, sociali, ecc. in tale lasso di tempo.
- Il TU di legge sugli espropri per pubblica utilità insegna che il primo atto per l'esproprio è " *che l'opera sia prevista nel PRG che determina il vincolo preordinato all'esproprio*". Entro i cinque anni successivi, **salvo reiterazione,** dev'essere emanata la " *dichiarazione di pubblica utilità*". Successivamente dev'essere determinata " *l'indennità provvisoria e definitiva*" a cui fa seguito il deposito nella Cassa Depositi e Prestiti, ecc. ecc.

- Pertanto **prima che venga erogato il risarcimento al privato possono trascorrere dai 10 ai 15 anni !**

- Risulta chiaro quindi che la motivazione più volte espressa dai Rappresentanti del Comune tendente a respingere ogni modifica urbanistica per motivi di bilancio E' PIENAMENTE PRETESTUOSA , poichè non tiene conto della volontà popolare , pretende di conoscere la realtà economica che vigerà in Italia tra 10-15 anni e trascura la migliore occasione procedurale per l'avvio di un procedimento d'esproprio , che **potrebbe anche non concludersi.**

- Infine, va sottolineata la possibilità che , con un'attenta gestione delle concessioni edilizie relative all'area adiacente alla via Settefontane ed al Palazzo Boico , l'area centrale venga impegnata per esigenze urbanistiche primarie o secondarie connesse obbligatoriamente alle concessioni , realizzando così **senza oneri per il Comune** quanto oggi richiesto dai residenti.

2.6 La concessione edilizia datata 01 agosto 2011 relativa alla realizzazione di un supermercato per il committente Art 2000 S.r.l. dovrebbe scadere al 31 luglio 2014, salvo eventuali proroghe. A tutt'oggi i lavori non sono iniziati e non risulta che siano stati stipulati contratti con soggetti utilizzatori di tale attività commerciale.

2.7 E' parere del Comitato che la concessione venga mantenuta artificiosamente valida allo scopo d'esercitare sul Comune una pressione psicologica volta al mantenimento della classe B2 nel nuovo PRGC. Comunque ,la sola notizia del cambiamento della destinazione urbanistica, **spronerebbe il committente** a proposte meno pretenziose verso potenziali utilizzatori-acquirenti ed all'inizio e/o esecuzione entro i termini temporali della concessione .

3. RICHIESTE DEL COMITATO

Considerate le direttive in premessa e la situazione esistente nell'area ex Sadoch, il Comitato chiede a codesta spett Direzione :

3.1 Che nell'ambito della stesura della Variante Generale al PRGC :

- venga assegnata all'area centrale ex Sadoch la classificazione urbanistica più idonea alla realizzazione di un parcheggio o di un parco rionale **(l'area è completamente priva di residui di costruzioni)**;
- venga mantenuto l'allargamento a 10 mt della via A.Pollaiuolo, come richiesto nella petizione al Sindaco dd 06 giugno 2013, supportata da 519 firme ;
- venga mantenuta l'attuale area centrale nel piazzale De Gasperi con destinazione a zona verde o parco rionale, come richiesto nella petizione al Sindaco dd 06 giugno 2013, supportata da 519 firme.

3.2 Che venga resa nota la situazione delle concessioni edilizie nell'area ex Sadoch con la precisazione delle date di ritiro e di scadenza ; qualora quest'ultima risulti attualmente superiore a tre anni , si prega d'indicare le motivazioni.

3.3 Che venga data risposta scritta per ognuna delle richieste sopra riportate.

Grati per l'attenzione, porgiamo distinti saluti.

Elpidio Puppatti (portavoce del Comitato rivalutazione della via Pollaiuolo ed area ex Sadoch)

Via a Pollaiuolo 5, 34139 Trieste

Cell 333 5645149 eliopuppi@libero.it <http://exsadoch-blog.webnode.it>

ALLEGATI :

- Variante 118 – zona S
- Variante 118 – zona S1
- Mappa ex Sadoch
- Zona Vergerio-De gasperi

Trieste, 21 ottobre 2013