

**Osservazioni relative al mancato rispetto della LR 24/1987 - Carenze di analisi dello stato di fatto - Difetto di motivazione delle scelte - Confusione tra iniziativa pubblica e privata - Carenza di documentazione**

**Mancato rispetto del disposto dell'articolo 2.**

1) L'articolo 13 della LR 24/1987 afferma che le varianti agli SUA seguono la procedura di approvazione degli SUA originari "salvo il disposto di cui al terzo e quarto comma dell'articolo 2".

Si deve ritenere che il comma 1 nella procedura di approvazione debba essere rispettato. Ebbene al comma 1 si parla di "analisi dello stato di fatto - da condursi con particolare riferimento al patrimonio edilizio esistente, alle destinazioni d'uso in atto ed ai rapporti tra l'area interessata e l'ambito circostante - e nel rispetto delle previsioni e finalità dello strumento urbanistico generale ..."

Nella delibera di adozione e nelle relazioni ad essa allegate non è contenuta alcuna analisi dello stato di fatto con particolare riferimento alle destinazioni d'uso. A nove anni di distanza dall'approvazione del SUA e a quindici dall'adozione del PRG sarebbe doveroso procedere a un'analisi per verificare la correttezza delle previsioni di piano a fronte di una notevole quantità di patrimonio edilizio invenduto o inutilizzato soprattutto nelle destinazioni d'uso commerciale e terziario, come è facile desumere sia dall'osservazione quotidiana, sia da un'indagine tra gli operatori del mercato immobiliare.

2) Il disposto dell'articolo 2 è anche violato al cpv e) del comma 1, che prescrive tra i contenuti del SUA la previsione dei costi per la sua attuazione e le corrispondenti intese eventualmente intervenute con i soggetti su cui gravano.

Orbene nella delibera di giunta 98 del 26.6.2007 si fa esplicito riferimento "di incaricare gli uffici di attivare con i soggetti attuatori interni all'attuale piano, e che hanno dimostrato interesse, apposito accordo per la condivisione e oneri/necessari all'intera operazione". Ma di tali accordi non vi è traccia negli atti di adozione. Gli uffici ad oggi non hanno neppure dato risposta, né positiva né negativa, quindi neppure motivato in un senso o nell'altro, alla

richiesta di copia degli atti relativi alla ripartizione degli oneri di progettazione e all'assegnazione degli incarichi interni alla Variante di PP e di PRG.

Come se il consiglio comunale e i cittadini (o sudditi?) contribuenti non debbano sapere.

Nel caso del Consiglio comunale appare particolarmente grave, essendo organo di indirizzo e di controllo chiamato a "esplicitamente deliberare".

### **Difetto di motivazione delle scelte (art. 2 e art. 9 LR 24/1987)**

Gli unici riferimenti analitici, portati a supporto della motivazione della variante, fanno riferimento ai nodi della viabilità, dei parcheggi e delle strutture architettoniche.

#### **Viabilità.**

Per quanto riguarda la viabilità, mancando il piano di settore (PUT), nulla è dato di sapere sui flussi di traffico, sul rapporto tra la zona e le varianti, sullo stato di efficienza delle varianti stesse e delle rotonde, che dovrebbero favorire un facile inserimento del traffico veicolare nella nuova arteria di accesso alla città, né tanto meno col progetto di potenziamento del casello autostradale.

Sempre riguardo alla viabilità viene definito inattuabile il piano vigente con riferimento alla realizzazione (o alla mancanza) di nuova viabilità anche per un problema di costi. L'attuale piano prevedeva infatti la realizzazione di una nuova arteria di superficie, senza dubbio meno costosa del sottopasso ferroviario, non necessitando lo sbancamento di molti metri cubi di terreno per realizzare la nuova arteria, sbancamento di cui non si fa riferimento nell'analisi e ripartizione dei costi, dell'abbattimento degli edifici esistenti nell'area ferroviaria, ivi compreso l'ex magazzino-officina. Anzi questo manufatto sembra un'entità astratta sia nelle previsioni di costo sia nella previsione del mutamento di destinazione d'uso dello stesso.

Sempre nell'obiettivo di miglioramento della viabilità si fa riferimento alla realizzazione di piste ciclabili, omettendo che nel piano in vigore ne sono previste due, di lunghezza complessiva ben superiore a quella prevista nel progetto, di maggiore linearità e sicurezza, di maggiore razionalità, assicurando il collegamento città-fiume e l'attraversamento della città. Si

procede quindi a una variante che implica un peggioramento nel mezzo di trasporto non veicolare a dispetto delle grandi enunciazioni di programma sulla mobilità sostenibile.

La realizzabilità della nuova viabilità è inoltre scarsamente motivata sotto il profilo della copertura degli ingenti costi di realizzazione. Per cui motivare una scelta di variante con un nuovo assetto della viabilità, di cui non si dimostra la concreta possibilità di copertura dei costi appare perlomeno stravagante. Sicuramente si tratta di una grave carenza di motivazione della Variante stessa.

**Parcheggi.** L'analisi sulle difficoltà di gestione del sistema di parcheggi ad uso pubblico previsto dall'attuale piano, la sottolineatura delle problematiche relative ai problemi di sicurezza e di privacy, sono senz'altro da condividere. Nulla viene però detto sui maggiori costi che gravano sulle finanze pubbliche in fase di realizzazione e di gestione col passaggio dal sistema di parcheggi ad uso pubblico a pubblico. Per cui la motivazione sotto il profilo del rapporto costi/benefici è carente.

La scelta di separare i parcheggi pertinenziali privati da quelli pubblici appare peraltro contraddetta in due importanti realizzazioni: piazza Martiri e il megapark di piazza Terzi, dove si torna a quella promiscuità privato-pubblico, evidenziata come elemento negativo idoneo a giustificare la Variante in oggetto. Nel caso di piazza Terzi, ma anche in piazza Martiri, i futuri residenti nel palazzo pentagonale si troverebbero ad accedere dalle stesse rampe del "megapark" in una situazione da incubo, soprattutto nelle ore notturne, a meno che la gestione pubblica non si carichi di costi di vigilanza ad oggi non quantificati, ma da tenere in primaria considerazione nel piano di fattibilità dell'infrastruttura.

Scenario tutto diverso si prospetterebbe se la Variante in esame avesse avuto il coraggio di operare una scelta veramente moderna e razionale: prevedere i parcheggi pubblici interrati nell'immediato confine del perimetro del centro urbano spostando quello di piazza Martiri a Porta Parma (secondo un vecchio progetto TMI) o in altra area al servizio dei flussi in ingresso dalla statale Cisa o dalla Variante Cisa, prevedendo quello da 600 posti oltre il fascio dei binari, realizzando una vera stazione intermodale rotaia (FS e Metro), veicolare,

ciclabile, pedonale con sovrappassi meccanizzati, come previsto dal progetto di fattibilità della STU.

Il difetto di motivazione della delibera consiste in questo caso che l'obiettivo (alleggerire il traffico su via Muccini e le conseguenze in termini di inquinamento acustico e atmosferico) non viene colto. Anzi il rafforzamento del casello autostradale di Battifollo porta a concludere che il traffico verrà incanalato in via Muccini, compreso quello di attraversamento della città, di cui si favoleggia la disincentivazione, senza indicarne i metodi in assenza di un adeguato PUT da cui questa Variante in esame prescinde totalmente.

Inoltre non viene spiegato nel motivare la Variante perché analoghe soluzioni di separazione dei parcheggi pertinenziali privati dai parcheggi pubblici non possa essere realizzata all'interno del Piano particolareggiato vigente senza alterare e stravolgere l'impostazione complessiva del disegno urbanistico della città quale quello che ci è stato consegnato dal PRG. Insomma va **adeguatamente motivato** perché non sia possibile trovare una soluzione di concentrazione dei parcheggi pubblici in un luogo marginale e facilmente raggiungibile in ingresso alla città anche col vigente piano.

### **Variazione del perimetro del PP e variazioni d'uso**

In questo caso la delibera e le relazioni allegate incorrono in vere e proprie omissioni.

Si parla del mutamento del perimetro per l'acquisizione di aree dismesse dalle Ferrovie al fine di realizzare la nuova viabilità. Si tace la modifica della destinazione d'uso da area infrastrutturale ad area residenziale per una parte consistente della superficie, sulla quale dovrebbe insistere il nuovo edificio pentagonale previsto dal progetto, peraltro progettato in contrasto con le distanze prescritte dal DPR 753 del 1980. Una trasformazione di un'area così vasta a fini residenziali non può essere taciuta negli atti di delibera di adozione.

Né viene fatta menzione di un altro fabbricato, un tempo destinato a officina, di metratura più ampia delle due casette richiamate in alcune relazioni per giustificare l'aumento della s.u. destinata a residenza. Non è dato di capire il destino della volumetria dell'ex officina.

Nulla si dice inoltre di un manufatto industriale, una piattaforma in pietra

sormontata da gru, risalente al 1906, sicuramente manufatto testimoniale della grandezza della stazione di Sarzana agli inizi del secolo scorso e meritevole di attenzione da parte della Soprintendenza, a cui questa osservazione deve essere inoltrata per competenza.

### **Variazione delle architetture e del disegno dell'area progetto 3 del PRG.**

Confusione tra interesse pubblico e interesse privato, tra piano di iniziativa pubblica e di iniziativa privata. Contraddittorietà tra le soluzioni architettoniche adottate all'interno della stessa Variante. Violazione art. 97 della Costituzione.

Il difetto di motivazione in questo caso è ancora da ricercarsi in una pluralità di contraddizioni interne alla delibera stessa e alle relazioni allegate e rispetto alla delibera di giunta n. 98 del 26.6.2007.

Da un lato si afferma che "per quanto concerne l'attuazione dello strumento urbanistico di cui sopra (PP vigente), lo stesso ha scaturito alcuni interventi di ricomposizione urbanistica del tessuto edificato con la demolizione e ricostruzione di edifici o complessi di edifici, che, in relazione all'edificato esistente **hanno migliorato la qualità urbanistica** di alcune parti della zona di via Muccini, e vie laterali, consentendo anche di poter ricavare alcuni spazi ad uso pubblico e migliorare l'accessibilità al Centro di Sarzana."

Dall'altro lato al cpv d) si recita testualmente : "La necessità della Variante allo Strumento Urbanistico del P.P. di via Muccini, appare altresì necessaria, alla luce della proposta di ridisegno di gran parte delle aree poste a sud della immediata periferia urbana, coincidenti con ampi spazi occupati da attività industriali dismesse da anni, effettuata dalla proprietà, con realizzazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'esistente, totalmente diverso da quello approvato e tutt'ora in vigore, e che comprende un patrimonio di rilevante entità, determinante e centrale nella positiva attuazione degli indirizzi di programmazione urbanistica cui l'Amministrazione Comunale intende conferire validità e importanza di obiettivo primario."

Dalla formulazione della delibera di giunta, prima, e dalla delibera consiliare, poi, e dalle relazioni allegate è del tutto evidente che l'iniziativa di realizzare un intervento di ristrutturazione urbanistica *"totalmente diverso da quello approvato"* è del privato, genericamente identificato col termine "la proprietà",

che resta anonima, quasi che si fosse in presenza di un unico proprietario noto a tutta la città o di un proprietario prevalente, cosa che non risulta evidente, consultando il piano particellare allegato.

Non si capisce di quale diritto il soggetto indicato come "la proprietà" sia titolare al punto da rendere "altresì necessaria" la variante allo strumento urbanistico (PRG -area progetto 3) vigente. La si vuole esplicitare, non avendo in passato codesta Amministrazione neppure consentito varianti di 80 metri di superficie?

La variazione delle architetture rappresentano variante al PRG, area progetto 3, dunque da "motivare esplicitamente", come richiesto dall'art. 9 comma 1 LR 24/1987. La circostanza, che tali variazioni siano state dettate da uno dei soggetti proprietari delle aree interessate all'intervento, ha sottratto alla P.A. l'iniziativa in merito alle scelte del volto da dare a una parte tanto importante del centro urbano, quella dell'ingresso principale. L'Amministrazione ha palesemente abdicato alla sua funzione, tanto da affidare l'incarico di "alto consulente" all'architetto Mario Botta, che non solo è il professionista di fiducia dei "soggetti attuatori" (espressione che in questo caso sostituisce il termine "proprietà", quasi ne fosse sinonimo), ma che è anche, come affermato nella stessa delibera, l'estensore delle prime bozze di proposta presentate dagli stessi soggetti attuatori.

Qui la confusione tra variante di iniziativa pubblica e variante di iniziativa privata è massima.

Si potrebbe pensare a una "conversione" degli amministratori pubblici al "verbo architettonico" del Grande Maestro ticinese. Ma così non è. Lo dimostra il ridisegno degli interventi 4 a e 4 b (quest'ultima a ridosso delle nuove forme architettoniche bottiane) dell'U.I. 1, affidati sempre all'architetto Luigi Piarulli, che non è solo l'estensore del piano regolatore e del P.P. vigenti, ma è anche il professionista incaricato dei progetti esecutivi dell'altro importante proprietario.

In sede di osservazioni, da cittadini amanti della loro città, è impossibile non rilevare la totale abdicazione dell'A.C. ai grandi interessi privati: senza adeguate e trasparenti motivazioni diventa legittimo affermare che la Variante di piano è in tutta evidenza disegnata dagli architetti dei soggetti privati in

ragione della loro forza contrattuale.

Viene anche da chiedersi se questo non sia il motivo per cui ai cittadini, che ne hanno fatto richiesta, siano state negate le bozze di proposta progettuale, di cui si parla nella delibera di Giunta n. 98 del 2007: c'è da pensare a un imbarazzo a far emergere magari i disegni della piazza Martiri firmati da Botta con il grande palazzo ad arco retto nel centro della piazza, successivamente archiviati.

Una carenza di trasparenza che si deve lamentare anche nell'assegnazione degli incarichi con atto dirigenziale ad altri professionisti e alla ripartizione dei relativi oneri, di cui si è negata la documentazione a chi ne ha fatto richiesta.

Restiamo al dettato della legge per evidenziare il difetto di motivazione di scelte architettoniche tanto contraddittorie all'interno di una stessa delibera di adozione della Variante, coincidenti, guarda caso, con l'assetto proprietario.

L'assoluta abdicazione dell'Amministrazione alla volontà dei privati porta a interrogarsi sull'attualità del principio di imparzialità della P.A. di cui all'art. 97 della Costituzione nell'amministrare la nostra città.

A fronte di queste osservazioni si ritiene che la Variante in oggetto debba essere ritirata con delibera consiliare di annullamento delle precedenti adozioni in modo da poter ripensare con la cittadinanza un nuovo assetto urbanistico dell'area all'interno del nuovo PUC che a termini di legge dovrebbe essere già in fase di elaborazione.