

Sarzana, 12.12.2014

Associazione "Comitato Sarzana, che botta!"

Al Sindaco Alessio Cavarra

Al Presidente del Consiglio comunale avv. Paolo Mione

Ai Consiglieri comunali

di Sarzana

Oggetto: Osservazioni alla delibera del C.C. n. 82/2014 (Variante PRG Scuola XXI Luglio)

In merito alla delibera in oggetto si osserva quanto segue.

Sotto il profilo urbanistico

- 1) La scelta di variare la destinazione d'uso dello storico edificio di viale XXI Luglio appare contraddittoria e dettata solo dalla situazione disastrosa delle finanze comunali. Dal punto di vista urbanistico ed economico è illogica e rischia di mettere a repentaglio, se e quando passerà in mani private, una struttura di pregio storico e architettonico, emblema della nostra storia e della nostra cultura, e, soprattutto, rischia di lasciare per anni – stante la stagnazione del mercato immobiliare - in stato di degrado e di abbandono un edificio ormai facente parte del Centro storico della città. La scelta di trasformare oltre seimila metri quadrati di superficie in residenziale e commerciale cade infatti in un contesto che vede invenduti tutti gli appartamenti e i fondi commerciali realizzati da Arte in via XX Settembre, che vede sospesi i lavori per la realizzazione di oltre duecento alloggi e di 3500 mq di superfici commerciali in via Muccini per assenza di domanda (prenotazioni), situazione che si somma all'invenduto o inutilizzato già esistente nel centro urbano. Non si capisce come possa avere domanda un insediamento di seimila metri quadrati di nuove superfici residenziali e commerciali a ridosso di un centro storico che già lamenta tanti vani vuoti e negozi sfitti.
- 2) L'area compresa tra viale XXI Luglio, linea ferroviaria, via Muccini e Centro storico è la più congestionata della città dal punto di vista del traffico, soprattutto del traffico derivato dalla ricerca di parcheggi prossimi al Centro storico. Lo rileva lo studio, mai contestato, commissionato dall'Amministrazione comunale di Sarzana all'equipe d'ingegneri dell'ATC per il Piano della sosta del 2008. La validità di quello studio, che chiediamo venga messo a disposizione del Consiglio comunale e allegato a queste osservazioni, non è mai stata contestata e confutata da studio di uguale rilevanza scientifica (esame dei flussi di traffico e di insistenza della sosta di automezzi durante varie fasce orarie). In questi anni la situazione è peggiorata, non migliorata. E questo è un dato di esperienza quotidiana di tutti i residenti, che il Consiglio comunale dovrebbe tenere nella massima considerazione.
- 3) Trasformare l'edificio di viale XXI Luglio da scuola in residenze e negozi o centro commerciale implica una variazione del carico urbanistico di notevole spessore. Occorre tenere conto che

nonostante l'edificio è stato costruito precedentemente al 1989, non può essere sottratto alla normativa sulle pertinenze imposte dalla 122/1989, perché la sua destinazione era scolastica, non residenziale. Quindi a tutti gli effetti è come costruire un nuovo palazzo. Per rispettare la legge dovrebbero essere reperiti **1200 mq di parcheggi pertinenziali** ai 4000 mq di superficie residenziale (la norma prevede 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume e qui i volumi superano di molto i 12.000 mc per gli alti soffitti). Per quanto riguarda le superfici commerciali (almeno 2000 mq) le pertinenze in base alla legge 1444/1968 comporterebbero il reperimento di almeno 400 mq, pari a **26 posti auto**.

- 4) Identica valutazione si deve fare per i parcheggi pubblici relativi agli standard urbanistici previsti per le residenze. In base alle leggi vigenti la volumetria consente l'insediamento di oltre **150** abitanti. Il PRG subisce una modifica di non poco rilievo perché la zona, considerata satura, non prevedeva dotazioni infrastrutturali a sostegno del carico urbanistico che questo cambio di destinazione d'uso si porta in dote. L'Amministrazione avrebbe dovuto indicare tutto un corredo di servizi a sostegno. Per limitarci all'obbligo di parcheggi pubblici, problema molto pesantemente avvertito in città, dovrebbero essere reperiti in un'area già satura tra i **66 e gli 80** stalli di sosta. La legge consente di reperire gli spazi "nelle adiacenze immediate". Indichi l'Amministrazione fin da oggi dove ha individuato tali aree. Se non si vuole imporre alla città un nuovo caos urbanistico, dopo il fallimento del piano parcheggi della Variante di via Muccini/piazza Terzi (500 parcheggi pubblici interrati cancellati assieme a 2000 mq di parcheggi pertinenziali), la cancellazione dei 1300 mq di parcheggi pubblici interrati di piazza Martiri e di altrettanti parcheggi pertinenziali, la previsione di individuare e localizzare nuovi parcheggi deve a nostro avviso accompagnare la presente Variante al PRG per non renderla illegittima.

Sotto il profilo dell'impatto economico sul tessuto commerciale esistente

In presenza di una grave crisi che da anni attanaglia il centro storico di Sarzana chiediamo a questo Consiglio come si possa ragionevolmente prevedere la trasformazione di parte dell'edificio scolastico in commerciale. Duemila metri quadrati di nuovi esercizi o un altro supermercato darebbe la mazzata finale al commercio locale. Occorre tenere conto che a monte del Centro storico nell'area dell'ex ospedale San Bartolomeo è ancora presente e attuale una previsione di realizzare oltre mille mq di superfici commerciali dove attualmente insistono i prefabbricati dei vecchi reparti ospedalieri. Il commercio del centro storico sarebbe letteralmente soffocato da questi interventi.

Il cambio della destinazione d'uso della Scuola XXI Luglio appare quanto di più irrazionale sotto il profilo urbanistico ed economico. Un grave danno per la città nel momento in cui nel meeting della Città delle Idee si è fatto un gran parlare di sviluppo "sostenibile" nella gestione del territorio. Un gran parlare, appunto.

Sotto il profilo dell'interesse pubblico (beneficio/danno all'erario)

Si deve rilevare che la decisione di rinunciare al recupero dell'edificio di viale XXI Luglio a fini scolastici è motivata dalla previsione che sarebbe necessario un investimento di 6 milioni e novecentomila euro per la ristrutturazione, la maggior parte dei quali ascrivibili al rispetto della normativa antisismica. Non è stato portato a questo Consiglio alcuno studio di fattibilità che dimostri come con una cifra inferiore sia possibile realizzare ex novo un edificio con analoghe caratteristiche per capienza delle aule (idonee ad accogliere mille alunni), per disponibilità di spazi per attività didattiche complementari e palestra. Facciamo notare che il costo dovrebbe essere inferiore ai mille euro a metro quadro! Trovateci un imprenditore disposto a costruire a questo prezzo.

Inoltre non sono state prese in considerazione le osservazioni mosse dall'ingegner Giovanni Podestà allo studio del Politecnico di Torino.

Si è assunta l'infallibilità dei periti del Politecnico anche laddove non hanno aggiornato i calcoli a fronte del declassamento di Sarzana da zona di alto rischio sismico a zona di medio rischio.

Non si è neppure chiesto allo stesso Politecnico e ad altro ente di eguale competenza in statica delle costruzioni di rileggere la perizia (che non vuol dire rifare una perizia, che avrebbe costi elevati e sarebbe inutile, ma solo rileggere per verificare la corretta applicazione della normativa).

Se le osservazioni critiche mosse dall'ingegner Podestà (e almeno quella della diversa classificazione sismica è fondata e non superabile) si rivelassero corrette, vendere l'immobile a tre milioni di euro al di sotto del suo valore si tradurrebbe in una grave danno erariale per le casse comunali imputabile a chi ha votato la delibera 82/2014 in oggetto e la successiva delibera sull'alienazione.

Confidando che le presenti osservazioni vengano esaminate senza pregiudizio e con accurata valutazione degli elementi proposti e delle considerazioni svolte e non si ripeta l'indeciso esame a tempo di record delle nostre osservazioni alla Variante di via Muccini nel 2009, osservazioni respinte in blocco e che oggi si rivelano validissime.

Si porgono distinti saluti

Per il Comitato Sarzana, che botta!

Arch. Roberta Mosti (presidente)

Dr. Carlo Ruocco (segretario)