COMITATO CIVICO "TELESE SOSTENIBILE"

SABAP CE-BN Caserta
Soprintendente
Dott. Mario Pagano

Responsabile area
Arch. Giuseppe Schiavone

Pec mbac-sabap-ce@mailcert.beniculturali.it

Telese Terme, 21 settembre 2021

Oggetto: Telese Terme, piazza Minieri, ditta CIMA srl, Variante al PRG comune Telese Terme (art. 21 D.lgs n.42 /2004, legge Galasso, legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche, prescrizioni del PRG)

Egregi Sovrintendente/ responsabile area,

il sottoscritto Giovanni Malgieri, presidente del Comitato civico "Telese Sostenibile", segnala che, in relazione alla Variante al Piano Regolatore vigente del Comune di Telese Terme per la realizzazione dei lavori di "Sostituzione edilizia di una struttura ricettiva alberghiera di interesse pubblico" in Piazza A. Minieri, presentata dalla ditta "CIMA srl", abbiamo promosso e stiamo realizzando una petizione popolare dei cittadini che chiede all'Amministrazione Comunale di Telese Terme di interrompere l'iter di autorizzazione della Variante al PRG e respingere la richiesta di licenza edilizia, per la palese assenza di pubblico interesse della nuova costruzione ed un forte aumento del carico urbanistico.

La nuova costruzione, che è stata presentata come sostituzione di un albergo, non sarà interamente un albergo, infatti, sarà destinata solo in parte ad albergo (46% delle superfici utili), in quanto avrà 2 piani destinati a residenza (Ula), 1 piano per locali commerciali ed 1 piano per uffici, e non poteva usufruire della maggiorazione del 100%, con il raddoppio degli indici di zona che fanno lievitare l'altezza fino a 25 mt, rispetto ai 14,50 metri medi tra le altezze di fronte previsti in zona B2 (zona parzialmente edificata da saturare, art. 31 NTA) ed hanno visto moltiplicare il volume di 6 volte rispetto al volume preesistente dell'ex albergo Pagliarella (costruzione dei primi decenni del secolo scorso) e l'aumento della superficie di 6,5 volte. Tutto ciò per costruire 16 camere di albergo al 4° piano in sostituzione delle 12 camere del vecchio albergo "La Pagliarella". Oltretutto la normativa nazionale (legge 17/08/1942, n.1150 e successive modifiche), che è prevalente sui PRG, stabilisce di non superare l' altezza media degli edifici limitrofi (14,50 metri nel nostro caso).

Denunciamo il forte impatto ambientale della struttura prevista anche in contrasto con la "salvaguardia delle risorse del sistema" (art. 26 NTA) prevista dal PRG, ed in contrasto con il contesto, per:

- Mancato rispetto del vincolo ope legis del vecchio imbottigliamento, della recinzione e dell'ingresso delle Terme ottocenteschi;

- mancato rispetto dei caratteri tipologici e culturali del territorio con una carente Verifica di compatibilità che non tiene conto nel punto B3 della presenza del vecchio imbottigliamento, della recinzione e dell'ingresso delle terme ottocenteschi, e di un edificio residenziale di inizio novecento situati nei 100 metri intorno (art. 21 NTA) , e assenza di risposte sul metodo costruttivo, materiali, e finiture degli edifici esistenti prima del 1940, e poi al punto B 6.2 sulla armonizzazione con i caratteri tipici presenti venendo paragonata la tipologia del porticato in rudine telesina a faccia vista con il porticato in cemento armato alto 7 metri della nuova struttura;

- Incongruità nella VdC , in quanto l'intervento non "amplia la Piazza Minieri", perché i 387 mq vengono ceduti gratuitamente al comune per realizzare, però, parcheggi pubblici P5 in area non prevista dal PRG;

- Anomalia nella risposta nella VdC riguardo alle visuali libere, trattandosi di un palazzo di 7 piani tra abitazioni in media di 2 piani nei 100 metri. Esso si troverà a sud est del palazzo residenziale di 4 piani e del vecchio imbottigliamento in ristrutturazione come caffè letterario, a sud del bar dinanzi alle Terme, e a sud ovest dell'ingresso principale delle Terme che saranno messi in ombra;

- Eliminazione, attraverso la Variante al PRG di un'area 'verde di pregio' (S3) di 800 mq in area B2, detta "boschetto" della Pagliarella, giustificata da una debole relazione tecnica di un agronomo, peraltro non veritiera, in quanto vengono chiamati abeti i 35 cipressi dell'Arizona e non vengono indicati 2 cipressi sempervirens e una palma presente tra i 7 cipressi prospicienti la Piazza Minieri, nonché di un leccio. Si è così previsto di tagliare tutte le essenze presenti, classificate stranamente e discutibilmente tutte in classe D (rischio estremo di crollo), non prevedendo di sostituirle con altre essenze;

- mancato rispetto della distanza di 300 mt dalle fonti di approvvigionamento (pozzi) delle Terme.

Le chiediamo quindi di dare parere sfavorevole e di rigettare la suddetta proposta di Variante, perché favorirebbe un enorme aumento del carico urbanistico con una struttura non coerente con le caratteristiche della zona, con distanze dai confini e palazzi e pareti finestrate in difformità (D.M. 1444/68), che non tutela il verde e gli elementi culturali delle Terme, di fatto vincolate, e perché metterebbe a rischio la circolazione delle acque solfuree, presenti in area a circa 3 metri di profondità.

Anche l'architetto Romano Bernasconi, redattore del PUC in corso di redazione, ha affermato nella prima audizione pubblica che la struttura "E' molto impattante!".

Si allega copia della diffida inviata in data 13/09/2021 alla Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Telese Terme.

Cordiali Saluti.

Il Presidente
Comitato Civico "Telese Sostenibile"
Dott. Giovanni Malgieri

COMITATO CIVICO 'TELESE SOSTENIBILE'

C/o dott. Giovanni Malgieri
Via Anterria, n.4 - 82037 Telese Terme –BN-

AL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
DEL COMUNE DI TELESE TERME –BN-
Ing. Roberta Cotugno

E p.c. **AL SIGNOR SINDACO**
Giovanni Caporaso

AL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Renato Iadanza

Oggetto: Progetto CIMA s.r.l.. Boschetto 'pagliarella'.

Il sottoscritto Giovanni Malgieri, quale rappresentante del Comitato civico 'Telese Sostenibile', viene a rappresentarLe alcune perplessità riguardante il cosiddetto 'boschetto' confinante con l'ex albergo La Pagliarella. Nella delibera del del Consiglio Comunale n.29 del30 luglio u.s., veniva approvata una variante al PRG per la trasformazione di un'area S3, il boschetto (verde di pregio), in zona urbanistica parzialmente edificata da saturare B2 , adducendo che gli alberi sono abeti in cattive condizioni e pericolosi, perché potrebbero cadere, a quanto il perito agronomo della ditta CIMA srl ha dichiarato e sottoscritto nella sua relazione allegata al progetto. Nostri tecnici qualificati hanno visionato gli alberi del boschetto e si sono trovati d'accordo nel loro giudizio e cioè che non sono abeti, ma cipressi, oltre ad un leccio ed una palma, in buono stato di salute, quindi non sono da abbattere perché malati. Ciò vuole dire che la relazione allegata al progetto non risponde al vero. Le chiedo se Lei ha verificato la congruità di detta relazione e, se non l'ha fatto, se non ritiene opportuno valutarla con l'esperienza di un agronomo di sua fiducia che si rechi sul posto a studiare questi alberi ed il loro stato di salute?

Restiamo in attesa di un sollecito riscontro, riservandoci ogni azione consentita dalla legge in mancanza dello stesso.

Telese Terme, lì 08/10/2021

Per il comitato civico 'TELESE SOSTENIBILE'
Il Presidente

Dott. Giovanni Malgieri