

Al Sindaco Avv. Francesco Mastromauro
All'Ass. Avv. Nadia Ranalli
Al Presidente del Consiglio Comunale Nello Di Giacinto

MOZIONE

OGGETTO: Ripristinare il rispetto delle regole nel cantiere sul Lungomare monumentale per tutelare lo storico Palazzo Kursaal e per riportare il tutto nell'ambito della legalità.

Il Kursaal è un palazzo storico di proprietà comunale di importante pregio architettonico, testimonianza dell'architettura di qualità dei primi anni del '900 a Giulianova.

È stato destinato ad attività culturali e congressuali ed ha una bellissima terrazza con affaccio sul tratto centrale del Lungomare monumentale e su piazza Dalmazia: su quello, cioè, che dovrebbe essere "il salotto del Lido".

E' vincolato dal PRG in quanto elemento di valore storico-architettonico.

E' situato in ambito sottoposto a vincolo paesistico.

L'amministrazione comunale, nell'occuparsi degli interessi generali e dei beni pubblici, dovrebbe tutelare il patrimonio pubblico, salvaguardare i beni culturali, far rispettare le leggi e le normative comunali.

In questo caso per rispettare il Kursaal occorreva stare molto attenti alla distanza del costruendo edificio dalla parete nord dello storico palazzo pubblico e alla sua sporgenza verso il lungomare. Era fondamentale quindi attenersi, rigorosamente, alle regole scritte nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG che su tali aspetti prescrivono in maniera chiara:

- 1) Le distanze devono essere, sia a nord che a sud, di circa 17 metri e non 10.
- 2) Il fronte dell'edificio in costruzione deve essere più arretrato rispetto al Kursaal e non addirittura superarlo di molto.

In merito proponemmo un Odg nell'ottobre 2010. Fu respinto e liquidato con un: *"è tutto a posto"*.

Dopo due mesi è arrivato il sequestro di cantiere per abuso edilizio.

Le successive dichiarazioni di sindaco ed assessore all'urbanistica lasciano sconcertati. Le riportiamo.

sindaco:

"La costruzione della palazzina – dichiara il sindaco – si deve ad una concessione rilasciata nel 2008 in forza delle previsioni del Piano regolatore del 1994-1997, quello, per intenderci, varato proprio quando Arboretti era sindaco. Il 5 maggio del 2010 la ditta presentò una variante al progetto, che, dopo le valutazioni da parte del dirigente della 3^a Area, e il parere favorevole della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, ricevette l'11 novembre il relativo permesso. Insomma – continua il sindaco – il Comune ha operato nel rispetto delle leggi

assessore:

"Sulla questione – fa eco l'assessore all'Urbanistica Nadia Ranalli – c'è stato già un consiglio comunale, quello dell'8 novembre, in cui sono intervenuta in maniera molto analitica, ripercorrendo l'iter della vicenda ed evidenziando punto per punto ogni passaggio burocratico. Il risultato è uno solo: sono state rispettate le norme tecniche di attuazione e si è agito in conformità alle disposizioni. Se poi vi sono state difformità, queste non si possono certo imputare all'Amministrazione.

Da mesi i Giuliesi vivono come una grande offesa al decoro ed alla bellezza della propria città, nel cuore del lungomare giuliese, l'autorizzazione alla costruzione di un edificio così impattante a ridosso del palazzo storico più rappresentativo di Giulianova Lido.

E nonostante ciò il sindaco e l'assessore all'urbanistica hanno continuato a ripetere, senza peraltro mai rammaricarsi, che il tutto è stato concesso nel rispetto delle norme. A noi sembra di no.

Finora coloro che avrebbero dovuto tutelare il Kursaal non lo hanno fatto (né il dirigente, né il sindaco, né l'assessore, né la Società Patrimonio). Proponiamo, quindi, con questa mozione, che sia il Consiglio Comunale a farlo.

Sono molto chiare le norme del PRG del '94 (e tuttora vigenti) che stabiliscono le **distanze** e l'**allineamento** tra fabbricati in quella zona e conseguentemente:

- 1) **DISTANZE:** esse dovrebbero essere sia a sud (verso il Kursaal) che a nord di circa 17 metri. Inizialmente (nel 2008) si è autorizzata, invece l'edificazione a soli 10 metri. Di fronte alle rimostanze dei condomini del palazzo confinante a nord (Condominio Tritone), pur di far costruire a 10 metri, si è autorizzata, con una variante in corso d'opera (dai contenuti anch'essi incompatibili con gli artt. 1.6.4 e 1.6.5 delle NTA del PRG), la costruzione di un edificio (con molti appartamenti) avente finestre solamente sul lato est e sul lato ovest (i più corti) tanto da dover ricorrere all'escamotage delle finestre su ballatoi interni. Ci chiediamo come sia stato possibile autorizzare la realizzazione di appartamenti con simili caratteristiche (contravvenendo alle norme urbanistiche comunali) e come essi potranno ottenere, tra l'altro, l'agibilità sotto il profilo igienico-sanitario.
- 2) **ALLINEAMENTO:** il fronte dell'edificio in costruzione dovrebbe essere arretrato rispetto al fronte del Kursaal. Dovrebbe rispettare la norma dell'allineamento medio prevalente (come viene specificato, inequivocabilmente, sempre al comma 9 dell'art. 1.6.5) trattandosi di un intervento diretto in una zona in cui sul fronte strada è stato superato il 50% dell'edificazione prevista. Già il primo permesso di costruire (del 2008) violava tale disposizione; con la variante approvata le 2010, concedendo un avanzamento dell'edificio di ulteriori 2,5 metri, si è addirittura aggravata la violazione della norma. L'escamotage, in questo caso, è stato di prendere in considerazione solamente il comma riguardante la distanza minima dalle strade, ma applicandolo, addirittura, in maniera scorretta. Ammesso e non concesso che sia questa la norma a cui far riferimento, l'edificio in costruzione dovrebbe stare ad una distanza di almeno 10 metri dal lungomare monumentale (strada con doppia carreggiata divisa da uno spartitraffico centrale con una larghezza maggiore di 15 metri) come stabilisce l'art. 1.6.5 comma 9 delle NTA del PRG (sia vigente che adottato) come già accaduto, tra l'altro, per l'edificio realizzato al posto dell'ex "Rouge et Noir". E' stata assentita, invece, stranamente, la distanza di 7,50 metri.

Le regole sopra ricordate mirano alla tutela del tessuto urbano in genere ma in questo caso assumono significato di limiti invalicabili nei confronti di un monumento così significativo per l'identità di Giulianova.

Insieme alla cittadinanza attonita e indignata chiediamo:

- Perché si è consentito, quello che non è autorizzabile, e cioè la costruzione di una porzione cospicua dell'edificio fuori dell'allineamento con Il Kursaal e con il condominio Tritone, facendola sporgere di almeno 10 metri oltre il consentito sul lungomare?
- Perché si sono violate ripetutamente (sia nel primo Permesso di costruire che nel successivo, a seguito della variante in corso d'opera) le Norme Tecniche di Attuazione del PRG per quanto attiene all'allineamento medio prevalente?
- Perché si sono violate, ripetutamente (sia nel primo Permesso di costruire che nel successivo, a seguito della variante in corso d'opera) le Norme Tecniche di Attuazione del PRG in ordine alle distanze tra gli edifici?
- Perché, invece di riflettere sugli errori suddetti come chiesto da noi con l'Odg dell'ottobre scorso, si è andati pervicacemente avanti nell'assecondare le richieste del costruttore, fino a prevedere - pur di far costruire - nella porzione ovest dell'edificio, appartamenti senza finestre sia sul lato nord che su quello sud?
- Perché la Società Giulianova Patrimonio non ha tutelato (anche per evitarne la svalutazione commerciale) l'importante bene pubblico, il Kursaal appunto, affidatole, così come i condomini del Tritone hanno tutelato il loro edificio?

Per riparare a tutto questo, proponiamo al Consiglio di fare quello che il Dirigente dell'Ufficio Urbanistico e la Giunta non hanno fatto e che era loro dovere fare, specialmente alla luce dell'Odg da noi presentato nell'ottobre 2010 con cui mettevamo a fuoco pubblicamente in Consiglio comunale la problematica in questione.

Pertanto sottoponiamo all'attenzione di tutti i Consiglieri Comunali la seguente Mozione:

“Ripristinare, in autotutela, il rispetto delle regole sancite dalle NTA del PRG vigente e della Variante Generale adottata nel cantiere a nord del Kursaal per tutelare e rispettare il Bene Culturale KURSAAL e per riportare il tutto nell'ambito della legalità”.

Giulianova 21 marzo 2011

Gruppo Consiliare
Il Cittadino Governante per cambiare
C.g. Franco Arboretti