

Al Sindaco avv. Francesco Mastromauro

Al Presidente del Consiglio Comunale avv. Jurghens Cartone

ORDINE DEL GIORNO URGENTE

Oggetto: Azioni amministrative per la salvaguardia del paesaggio collinare sotto al centro storico (lato ovest di piazza Dalla Chiesa).

Abbiamo appreso, con sorpresa, da un tabellone pubblicitario, che si propone la vendita di appartamenti in due edifici da costruire a ovest di Piazza Dalla Chiesa.

Abbiamo poi appreso, con un sospiro di sollievo, che per il momento non è stato rilasciato alcun Permesso di costruire.

Noi auspichiamo che, in quella delicatissima area, senza ledere i diritti edificatori della proprietà, il Comune preveda una pianificazione più rispettosa del paesaggio collinare sotto al centro storico.

Alla luce di tutto ciò, può giovare, ai fini di compiere la scelta migliore per la città, ricordare che:

- 1) L'ultimo pronunciamento consiliare, risalente al novembre 2009 (Delibera Consiliare n.56) non prevedeva l'insediamento edilizio pubblicizzato, bensì la traslazione più a sud dei volumi da edificare e la riduzione delle altezze per tutelare il paesaggio collinare.
- 2) La nuova sistemazione urbanistica, con un emendamento che sintetizzava le proposte del PD, di SEL e del Cittadino Governante fu votata, in quella circostanza, a larghissima maggioranza consiliare (14 voti favorevoli, due astensioni ed un solo voto contrario).
- 3) Nel frattempo non ci sono stati altri pronunciamenti consiliari che hanno modificato le previsioni per l'area ai piedi dell'identitaria collina del centro storico.
- 4) Senonchè il TAR, da una parte ha annullato, per procedura errata, la deliberazione consiliare n.56 del 25 novembre 2009 (contenente l'emendamento approvato nel 2009) dicendo nella sentenza: *“La delibera impugnata è perciò illegittima nella parte in cui ha preteso di emendare il contenuto del piano in una fase che non consentiva innovazioni allo strumento in itinere”*; dall'altra però, il TAR stesso, afferma anche che il Comune può riproporre la propria volontà di definire in maniera diversa le destinazioni urbanistiche dell'area in questione quando aggiunge: *“Qualora l'amministrazione procedente ravvisi la sussistenza delle condizioni che*

richiedono un nuovo intervento pianificatorio, deve necessariamente procedere all'adozione di una nuova variante che innovi il PRG vigente” .

- 5) Nella decisione si dovrà comunque tener conto del **Decreto Ministeriale 29 luglio 1969** che **dichiara di notevole interesse pubblico** il cuore del territorio cittadino (in cui si trova l'area in oggetto) per la sua bellezza paesaggistica dovuta alla peculiare vicinanza tra il lido e la collina, con questa motivazione: *“la zona costiera e collinare sita nel territorio del comune di Giulianova ha notevole interesse pubblico perché costituisce, per la sua conformazione, un complesso di punti di vista pubblici e di quadri naturali di particolare bellezza visibili dai predetti punti di vista interdipendenti tra loro: per il concorrere di belvederi dal mare e dalle strade in pianura, verso i colli e le alture all'interno; da quest'ultime verso la pianura, il mare e la veduta dell'andamento della costa e della spiaggia; determinando tutto ciò una reciproca rete di relazioni visive mutuamente interdipendenti, e tali da determinare un eccezionale quadro di bellezza paesaggistica naturale”.*
- 6) Così come si dovrà tener in debita considerazione il **Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42)** che contiene una forte tutela del paesaggio come si desume da alcuni suoi passaggi:
- **Articolo 2 (Patrimonio culturale): Comma 1** - Il patrimonio culturale è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici; **Comma 3** - Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'Articolo 134, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.
 - **Articolo 3 (Tutela del patrimonio culturale): Comma 1** - La tutela consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione.
 - **Articolo 131 (Salvaguardia dei valori del paesaggio): Comma 1** - Ai fini del presente codice per paesaggio si **intendono parti** di territorio i cui caratteri **distintivi** derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni; **Comma 2** - La tutela e la valorizzazione del paesaggio salvaguardano i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili.
 - **Articolo 136 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico): Comma 1** - Sono soggetti alle disposizioni di questo titolo per il loro notevole interesse pubblico

le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

- 7) Infine va detto - per una corretta ricostruzione dei fatti - che nel 1994, nell'iter del nuovo PRG la Giunta Comunale espresse parere contrario a qualsiasi edificabilità nell'area in questione; mentre fu il Consiglio Comunale del tempo che – trasversalmente – nel corso delle sedute dedicate alle controdeduzioni alle osservazioni volle rendere edificabile una piccola parte della proprietà (all'epoca Costantini-Ferrajoli) chiedendo però per la collettività la cessione gratuita di tutto il resto. Tutto ciò è dimostrato dalla documentazione che alleghiamo.

Vent'anni dopo, ad ogni buon conto, le leggi attuali e l'accresciuta sensibilità dei cittadini per i temi del paesaggio e dell'ambiente chiedono altro in quella delicata area.

È con questo spirito, pertanto, che nel rispetto degli interessi generali e di quelli privati, avanziamo le seguenti **proposte**:

- a) Dare seguito a quanto fu votato a larghissima maggioranza nella sopradetta seduta consiliare del 2009 portando in consiglio comunale - per seguire la procedura corretta indicata dal TAR - l'adozione della **specifica variante urbanistica**.
- b) In alternativa, comunque, lo scopo può essere raggiunto anche concordando la **permuta** dell'area del comparto in oggetto - che diverrebbe pubblica - con un'altra di proprietà pubblica su cui consentire la realizzazione dei volumi previsti;
- c) oppure proponendo di realizzare un edificio nella porzione più a sud dell'area, allineandolo col caseggiato esistente su Via Pirandello e l'altro, altrove, con il meccanismo di una **permuta parziale** tra pubblico e privato.

Fiduciosi nel fatto che la maggioranza e l'intero consiglio comunale sapranno di nuovo effettuare una scelta matura e responsabile, in linea con la legislazione attuale e le aspettative dei cittadini, auspichiamo, altresì, che alla scelta che verrà effettuata seguano rapidamente i necessari provvedimenti amministrativi.

Giulianova 7 maggio 2015

Gruppo consiliare **Il Cittadino Governante**