



# PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

*Medaglia d'Oro al Valor Militare per attività partigiana*

ORIGINALE

## SETTORE IV - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DI COORDINAMENTO ED ASSETTO DEL TERRITORIO -  
PROTEZIONE BELLEZZE NATURAL

### **Registro Generale N. 331 del 06/03/2018**

Registro di Servizio N. 115 del 06/03/2018

## DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

OGGETTO :

**Osservazioni in merito agli strumenti urbanistici attuativi comunali ai sensi dell'art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47 ed ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 05/08/92, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni. Comune di San Benedetto del Tronto: Piano di Comparto, avente valore di Piano di Recupero di iniziativa pubblica, di cui al vigente Piano Regolatore Portuale approvato con delibera di GR n. 651 del 30.05.2014. Delibera di Giunta Comunale di adozione n. 241 del 28.12.2017. Class. 66SuaCom32**

### IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

VISTO l'art. 24 della Legge 28/02/1985, n. 47;

VISTA la sentenza della Corte Costituzionale n. 343 del 29/07/2005;

VISTA la nota del Presidente della Giunta Regionale prot. n. 31644 del 23/09/2005;

VISTA la Legge Urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale del 5/8/92, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Circolare 027 del 07/02/06 del Servizio Urbanistica, BB.NN., Attività Estrattive e VIA;

VISTO l'art. 11, comma 8, della LR n. 22/2011;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR del Comune di San Benedetto del Tronto approvato con DPGR n. 8369 del 27.11.1990, modificato ed aggiornato con successive varianti;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 241 del 28.12.2017 con la quale il Comune di San Benedetto del Tronto ha adottato ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 11, comma 8, della LR n. 22/2011 e all'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92 il Piano di Comparto, avente valore di Piano di Recupero di iniziativa pubblica, di cui al vigente Piano Regolatore Portuale approvato con delibera di GR n. 651 del 30.05.2014;

VISTI gli atti ed elaborati trasmessi dal Comune di San Benedetto del Tronto ed elencati nel parere appresso riportato;

VISTO il parere espresso dal competente Servizio Programmazione, Pianificazione ed

Assetto del Territorio, Urbanistica, Attività Estrattive, in data 05.03.2018 di seguito integralmente trascritto:

“”””””Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR approvato con DPGR n. 8369 del 27.11.1990, modificato ed aggiornato con successive varianti.

L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n. 241 del 28.12.2017, ha adottato, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 11, comma 8, della LR n. 22/2011 e all'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92, il Piano di Comparto, avente valore di Piano di Recupero di iniziativa pubblica, di cui al vigente Piano Regolatore Portuale approvato con delibera di GR n. 651 del 30.05.2014, nel seguito diffusamente descritto.

**Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune (nota prot. n. 1473 del 09.01.2018) tramite posta elettronica certificata (pec) in data 10.01.2018 sono i seguenti:**

- Copia della Delibera di Giunta Comunale n. 241 del 28.12.2018 di adozione;
- Elab. 14 Relazione tecnica illustrativa;
- Elab. 15 Norme Tecniche di Attuazione.

Gli altri elaborati facenti parte del Piano di Comparto, come specificato nella sopraccitata nota comunale prot. n. 1473 del 09.01.2018, sono stati trasmessi a questa Amministrazione con nota comunale prot. n. 71062 del 14.11.2017 nell'ambito della procedura di VAS; gli stessi risultano costituiti da:

- Elab. 1 Inquadramento urbanistico;
- Elab. 2 Pianificazione vigente;
- Elab. 3 Planimetria catastale – concessioni demaniali;
- Elab. 4 Piante – prospetti (stato attuale);
- Elab. 5 Documentazione fotografica;
- Elab. 6 Reti tecnologiche esistenti;
- Elab. 7 Planimetria di progetto;
- Elab. 8 Prospetti – simulazioni;
- Elab. 9 Destinazioni d'uso;
- Elab. 10 Elementi tipologici - schema compositivo;
- Elab. 11 Schemi – Parametri;
- Elab. 12 Reti tecnologiche;
- Elab. 13 Viste d'assieme;
- Elab. 14 Relazione tecnica illustrativa;
- Elab. 15 Norme tecniche di attuazione;
- Elab. 16 Relazione geologica e verifica di compatibilità idraulica.

### ***Pareri degli Enti***

Come riportato nella delibera di adozione è stato acquisito il parere favorevole con prescrizioni del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche, P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno (nota prot. n. 72609 del 21.11.2017).

Al fine di acquisire gli altri pareri di competenza il Comune, con nota prot. n. 74217 del 27.11.2017, ha convocato una Conferenza dei Servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14, comma 1, della Legge 241/1990 e ss.mm.ii., in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis legge 241/1990, invitando a partecipare le seguenti Amministrazioni:

- Agenzia del Demanio di Ancona;
- Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale;
- Capitaneria di Porto – Guardia Costiera di San Benedetto del Tronto;
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti Paesaggio delle Marche.

Come specificato nella delibera di adozione il relativo verbale prot. n. 78392 del 14.12.2017 è trasmesso alle Amministrazioni coinvolte nel procedimento con nota comunale prot. n. 78394 del 14.12.2017 con la quale è stata altresì dichiarata conclusa positivamente la Conferenza dei Servizi sopra richiamata e recepiti i pareri pervenuti; viene inoltre evidenziato che il rilievo non

condizionato di opportunità contenuto nel parere espresso con nota prot. n. 77792 del 13.12.2017 dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti Paesaggio delle Marche è stato recepito integrando le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Comparto.

### **Descrizione**

Si rileva preliminarmente che con nota provinciale prot. n. 25309 del 27.11.2017 è stata comunicata al Comune l'esclusione dalle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS) del Piano di Comparto di cui in oggetto condividendo i motivi di esclusione specificati nella nota comunale prot. n. 71062 del 14.11.2017.

Si riportano di seguito ampi stralci della relazione tecnica illustrativa in cui sono stati ben descritti i contenuti e le previsioni del Piano:

*“””””” Il presente Piano di Comparto (PdC), avente valore di Piano di Recupero di iniziativa pubblica, è disciplinato dal vigente Piano Regolatore del Porto (P.R.P.) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 651 del 30/05/2014; l'articolo 3 delle N.T.A. del suddetto P.R.P., lo definisce come lo “strumento preventivo di attuazione del P.R.P. esteso ad una o più unità attuative omogenee”.*

*L'ambito del presente PdC, delimitato a nord da via Pigafetta, a est da Via Cappellini (traversa) a Sud da Via Dandolo e Via Cappellini e a ovest da via Vespucci, è localizzato nella zona nord del Porto di San Benedetto del Tronto; tutte le aree comprese nel suddetto ambito sono appartenenti al Demanio dello Stato.*

*Il PdC ha un'estensione complessiva di 10180 mq, non prevede l'edificazione di nuovi lotti né l'aumento delle superfici coperte delle concessioni demaniali esistenti. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con e senza demolizione e ricostruzione.*

*L'area di intervento presenta porzioni di immobili in stato di degrado e abbandono, in contrasto con porzioni riqualificate, ed è caratterizzata da tipi edilizi eterogenei sia nelle forme che nei materiali, privi di particolare valore storico/architettonico, con tipologie legate alle funzioni prettamente produttive e artigianali legate principalmente alla pesca.*

*L'ambito è strutturato in tre “schiere” edilizie con andamento Nord-Sud piani metricamente non omogenee e frazionate in concessioni demaniali di dimensioni, altezze e destinazioni d'uso diverse.*

*Le norme tecniche di attuazione del P.R.P. prevedono per tali aree la possibilità di insediare, oltre alle destinazioni in atto, altre destinazioni sia di servizio che commerciali, non legate principalmente alle attività del Porto, previa redazione di apposito piano particolareggiato.*

*Il presente PdC, ha quindi l'obiettivo, secondo quanto già previsto dal P.R.P., di favorire interventi di riqualificazione dal punto di vista urbanistico/edilizio che possono rivitalizzare tali aree anche sotto il profilo commerciale e produttivo.*

*La scelta progettuale permette di insediare tipologie di attività diverse, dando precise indicazioni sulle caratteristiche architettoniche dei tipi edilizi da ricostruire, lasciando libertà compositiva senza però compromettere il disegno finale dell'insediamento.*

*Sono previste tre “schiere” con altezza diversa in funzione della larghezza del fronte:*

*- schiera 1 = altezza massima esterna pari a 7,00 m.*

*- schiera 2 = altezza massima esterna pari a 7,00 m.*

*- schiera 3 = altezza massima esterna pari a 5,50 m. (in considerazione della limitata larghezza del fronte).*

*Le N.T.A. del PdC individuano 5 tipologie di intervento in funzione della superficie coperta della concessione demaniale:*

*Tipologia A = da 0 a 45 mq*

*Tipologia B = da 46 mt a 75 mq*

*Tipologia C = da 76 mt a 125 mq*

*Tipologia D = da 126 mt a 250 mq*

*Tipologia E = oltre 250 mq*

*Le destinazioni d'uso di progetto ammesse sono raggruppate nelle seguenti categorie:*

- 1. (ST) Servizi turistici: locali per spettacoli, locali per intrattenimento, locali per mostre ed esposizioni*
- 2. (PE) Pubblici esercizi: bar, tabaccherie, ristoranti, pizzerie, pub (fino al limite massimo di 250 mq di Superficie Utile Lorda)*
- 3. (SC) Servizi al cittadino: uffici bancari, servizi alla nautica, uffici pubblici e privati, uffici di rappresentanza (fino al limite massimo di 250 mq di Superficie Utile Lorda)*
- 4. (CN) Attività commerciali non alimentari (fino al limite massimo di 250 mq di Superficie Utile Lorda)*
- 5. (CA) Attività commerciali alimentari (fino al limite massimo di 250 mq Superficie Utile Lorda)*
- 6. (PI) Attività produttive di tipo industriale legate alla pesca*
- 7. (PA) Attività produttive di tipo artigianale legate alla pesca*
- 8. (MA) Magazzini*

*Le attività legate alla pesca e alle attività del porto possono essere insediate in tutte le tipologie individuate, mentre le attività commerciali, di servizio e i pubblici esercizi vengono limitate nella possibilità di realizzare una Superficie Utile Lorda massima di 250 mq, al fine di creare una zona che possa offrire una molteplicità di funzioni capace di creare un nuovo polo di attrazione, escludendo di contro una tipologia di insediamento mono funzionale.*

*Per gli interventi di riqualificazione degli immobili (oltre alle indicazioni di superfici, altezze e destinazioni d'uso), vengono date precise indicazioni sui tipi di bucatore, sulle dimensioni delle stesse, sui materiali, sui colori e sui rapporti tra vuoti e pieni.*

*In merito all'altezza massima esterna degli edifici si prevede la possibilità di aumentare l'altezza attuale, mentre viene prescritto dalle N.T.A. del presente PdC il mantenimento dell'area di sedime e l'attuale distanza tra edifici prospicienti anche in caso di sopraelevazione.*

*Per le aree comprese all'interno del perimetro del Piano di Comparto non si applicano le disposizioni del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 in merito agli standard urbanistici nella misura in cui gli stessi sono stati reperiti dal P.R.P.; tuttavia, al fine di migliorare e integrare gli spazi esistenti e di progetto, il presente PdC prevede sulla testata Nord della "Schiera 3" la realizzazione di un parcheggio pubblico, nonché opere di urbanizzazione necessarie al decoro urbano e alla migliore fruizione pubblica dell'area. Tali opere saranno realizzate in ragione dell'avvenuta attuazione delle previsioni del presente Piano per ambiti omogenei di adeguata consistenza, e sempre in relazione alle risorse finanziarie disponibili.*

*Si evidenzia che nell'ambito di influenza del presente PdC sono reperibili aree destinate a spazi pubblici per la sosta in quantità tale da poter assolvere anche alle possibili future richieste in*



Portuale approvato con delibera di GR n. 651 del 30.05.2014 per gli stessi motivi in esso contenuti;

VISTO l'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 ed in attuazione delle finalità di cui agli artt. 36 e 37 del vigente Statuto della Provincia di Ascoli Piceno;

## **D E T E R M I N A**

di formulare, ai sensi dell'art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47 e dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii., le seguenti osservazioni in merito al Piano di Comparto, avente valore di Piano di Recupero di iniziativa pubblica, di cui al vigente Piano Regolatore Portuale approvato con delibera di GR n. 651 del 30.05.2014, adottato dal Comune di San Benedetto del Tronto con delibera di Giunta Comunale n. 241 del 28.12.2017:

1. per quanto riguarda le disposizioni di cui all'art. 11 "Parcheggi privati" delle NTA che escludono la necessità del reperimento degli spazi a parcheggio privato di cui alla Legge n. 122/89 sulla base della considerazione che gli immobili risultano costituiti da superfici coperte realizzate a lotto pieno e per la presenza in zona di notevoli superfici destinate a parcheggio pubblico, si richiamano le norme della sopraccitata Legge n. 122/89 applicabili agli interventi edilizi di nuova costruzione come quelli di sopraelevazione previsti agli articoli 7 "Parametri urbanistici ed edilizi" e 9 "Modalità di attuazione per la nuova costruzione" delle NTA; si è dell'avviso pertanto che in sede di approvazione venga riformulato l'articolo in questione eventualmente specificando le condizioni di applicabilità della disposizione di cui all'art. 2 della Legge n. 122/89;
2. alla voce "Distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati" dell'art. 7 "Parametri urbanistici ed edilizi" viene previsto che in caso di interventi di sopraelevazione possa essere mantenuta l'area di sedime preesistente; tale disposizione potrebbe comportare la realizzazione di nuove volumetrie con distanze minori rispetto a quelle stabilite dal DM n. 1444/68, fattispecie questa ammissibile ai sensi del citato DM n. 1444/68 solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche che non sembrerebbero essere presenti nel caso di specie.

di comunicare il presente provvedimento al Comune di San Benedetto del Tronto, all'Assessore competente ed al Segretario Generale;

Si dà atto che il presente provvedimento non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio provinciale.

Il Dirigente del Servizio  
(Dott.ssa Luigina Amurri)

---

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE:  
NON RILEVANTE SOTTO IL PROFILO CONTABILE

Ascoli Piceno, li 06/03/2018

IL DIRIGENTE

AMURRI LUIGINA

Il documento e' generato dal Sistema Informativo automatizzato della Provincia di Ascoli Piceno. La firma autografa e' sostituita dalla indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile ai sensi dell'Art. n. 3 D.Lgs. n. 39 del 12 Febbraio 1993.