



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA

BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI L'AQUILA E TERAMO

L'Aquila, data del protocollo

All

Comune di Roseto degli Abruzzi
protocollogenerale@pec.comune.roseto.te.it

E p.c.

Provincia di Teramo
Area 3 – Pianificazione Territorio, Urbanistica,
Piste Ciclo- pedonali
protocollo@pec.provincia.teramo.it

A.S.L. di Teramo
Dipartimento di Prevenzione
Servizio di igiene e sanità pubblica
prevenzione.direzione@pec.aslteramo.it

ARTA Abruzzo
Distretto provinciale di Teramo
dist.teramo@pec.artaabruzzo.it

Regione Abruzzo
Servizio pianificazione territoriale e paesaggio
dpc032@regione.abruzzo.it

Risp. Prot. 10357 *del* 13/07/2023

Class 34.43.01/471/2023

Ref. Vs. 29559 *del* 13/07/2023

Allegati 1

Oggetto:

Roseto degli Abruzzi (TE)

Indizione e convocazione della Conferenza di Servizi Decisoria per esame degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento di formazione della variante parziale alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. (artt. 5 e 22) del Comune di Roseto degli Abruzzi. Conferenza di Servizi convocata ai sensi dell'art. 14, comma 2, della L. 241/1990 con svolgimento previsto in forma semplificata e con modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della Legge medesima

Parere di competenza ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica nazionale” a seguito di richiesta di “specificazioni e chiarimenti, integrazione documentale” del 13.07.2023
[M 6415/2023]

Visto il D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii., recante il “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, ai sensi dell'art. 10 della L. n. 137 del 06.07.2002, d'ora in avanti denominato “Codice”;

Visto il D.P.C.M. n. 169 del 02.12.2019 recante il “Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, uffici di diretta collaborazione del Ministro ed Organismo indipendente valutazione performance” e il D.P.C.M. n. 123 del 24.06.2021 recante il “Regolamento concernente modifiche al regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance”;

Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica nazionale”;

Vista l'istituzione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di L'Aquila e Teramo a far data dal 01.09.2021;

Verificato che l'intervento ricade in area di tutela paesaggistica in forza del DM 25.10.1969 e dell'art. 142 lettera a) del D.Lgs. 42/2004;



Visto il Documento Tecnico di variante al Piano regolatore generale trasmesso con nota n. 2133 del 16.01.2023, con la quale Codesto Comune ha trasmesso la documentazione, pervenuta in data 16.01.2023 e acquisita agli atti di questo Ufficio con protocollo n. 548 il 17.01.2023;

Considerate le criticità già segnalate da questo Ufficio con nota prot. 827 del 23.01.2023 relativa alla procedura di assoggettabilità a VAS;

Viste le segnalazioni pervenute a mezzo pec, di cui:

- la nota del 03.05.2023 del Consiglio di quartiere “Roseto centro”, pervenuta il 03.5.2023 e protocollata al n. 6333 del 04.05.2023;
- la nota pervenuta il 13.05.2023 e protocollata al n. 6961 del 16.05.2023 da parte della sezione di Atri di Italia Nostra;
- la nota pervenuta il 20.05.2023 e protocollata al n. 7296 del 22.05.2023 da parte del sig. Marco Borgatti;
- la nota pervenuta il 24.05.2023 e protocollata al n. 7531 del 25.05.2023 da parte del Consiglio di quartiere “Roseto centro”;
- la nota pervenuta il 29.05.2023 e protocollata al n. 7684 del 29.05.2023 da parte di Marco Borgatti ad integrazione della comunicazione precedente;

tutte le note sopracitate dei portatori di interesse sono volte alla partecipazione al processo di cui all’oggetto in quanto vengono riscontrate perplessità relativamente agli aumenti di altezze e cubature previsti dalla variante urbanistica;

Vista la delibera di Giunta Comunale n. 92 dell’11.04.2022 relativa all’avvio dell’iter di formazione della variante parziale in argomento;

Tenuto conto della nota prot. 9699 del 03.07.2023 di questo Ufficio;

Vista la richiesta di “specificazioni e chiarimenti, integrazione documentale” a nota prot. 9699 del 03.07.2023, pervenuta con nota prot. 29559 del 13.07.2023, pervenuta in pari data e protocollata al n. 10357 del 13.07.2023;

Tenuto conto delle interlocuzioni avvenute per le vie brevi;

Esaminati gli elaborati progettuali pervenuti e letto la documentazione da cui si evince che la procedura riguarda “...parte degli articoli 5 e 22 delle NTA vigenti, interessa, in particolar modo, la zona B “Ristrutturazione e completamento” ed è orientata a promuovere e agevolare gli interventi di rigenerazione urbana nel territorio comunale. La normativa di livello nazionale e regionale incentiva tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale (cfr. definizione di ristrutturazione edilizia - art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001 e s.m.i), l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso (purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari) e le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti (L. 106/2011)”; in particolare nell'allegato 2 “MODIFICA NORMATIVA E QUADRO DI RAFFRONTO” della documentazione presentata a si evincono diverse proposte di variante:

- a) pagina 1 si riporta relativamente all’art. 5 – distanze e altezze al punto g) che “Al fine di promuovere la riqualificazione e rigenerazione urbana, gli interventi sugli edifici esistenti che prevedono la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, come definita dall’art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii., possono beneficiare della possibilità di incremento volumetrico riconosciuta dallo strumento urbanistico generale comunale e/o dalle premialità di cui alle altre norme regionali e statali in materia di rigenerazione urbana (es. LR 49/2012, piano casa, ecc.). Resta fermo, per gli incrementi di volume o superficie realizzati in attuazione della presente lettera, il rispetto delle prescrizioni in materia di distanze ed altezze stabilite da norme nazionali, ivi compresi gli articoli 8 e 9 del D.M. n. 1444/68, fatta salva l'applicazione della deroga di cui all’art. 23-bis, comma 1-bis della L.R 18/1983 (come disposta dall’art. 2-bis, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001 e nei limiti ivi consentiti)”;



- b) a pagina 2 è prevista la possibilità di concedere agli edifici ricadenti nella sottozona B: ristrutturazione e completamento, di poter chiudere e tamponare i portici a condizione che non venga superata una superficie massima di 250 mq;
- c) a pagina 6 è riportata nella tabella comparativa, per la sottozona B5: zone a case isolate a turistico alberghiera o conduzione familiare, la possibilità di portare l'altezza massima da ml 7,5 a ml 10,5 mantenendo inalterato l'indice di utilizzazione fondiaria a 0,55 mq/mq aumentando quindi di molto l'impatto che un piano in più può generare sul paesaggio oggetto di tutela;

Preso atto della documentazione integrativa presentata a seguito di parere di questa Soprintendenza, nello specifico schede di analisi territoriale sintetica dello stato di fatto dei luoghi interessati dalla variante in argomento, relativi alla zona B5 di PRG e *“finalizzati ad una maggiore conoscenza dell'ambito, e, quindi, ad una migliore espressione e definizione del parere...”*, le schede si compongono di n. 7 elaborati grafici/fotografici accompagnati da descrizione delle singole zone;

Considerato inoltre che suddetta variante interessa tutto il territorio comunale e che riguarda anche zone sottoposte a tutela ai sensi dei DM 27.03.1963 e 25.10.1969 che riconoscono il notevole interesse pubblico perché formano un *“...complesso di punti di belvedere pubblici e di quadri naturali di incomparabile bellezza...concorrente a formare una rete di relazioni visive tali da determinare un eccezionale insieme di bellezze panoramiche”* su cui gli aumenti di altezza e le chiusure dei porticati incidono in maniera significativa;

Questa Soprintendenza

per tutto quanto sopra espresso e motivato per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 16 c. 3 della Legge 1150/42, ritiene che la variante in oggetto possa essere approvata solo alle seguenti condizioni che dovranno essere integralmente recepite nei documenti inoltrati e nei singoli piani attuativi relativi ai vari comparti e negli interventi diretti:

- **relativamente al punto a)** si specifica nuovamente che gran parte del territorio costiero di Roseto degli Abruzzi ricade in zone sottoposte a tutela ai sensi della parte III del Codice, nello specifico il DM 25.10.1969 (che ingloba ed amplia il precedente DM 27.03.1963) e che riporta *“riconosciuto che le nuove zone proposte per il vincolo – una in estensione alla fascia costiera già vincolata nel 1963 e l'altra nella parte collinare – hanno notevole interesse pubblico perché ambedue, per la loro conformazione, formano un complesso di punti di belvedere pubblici e di quadri naturali di incomparabile bellezza godibili dai sopracitati punti di belvedere, interdipendenti tra loro per il concorrere degli stessi punti di vista: dal mare e dalle strade in pianura verso i colli e le alture dell'interno, dalla strada statale e dalla ferrovia verso il mare e le alture suddette e infine da queste ultime e dai loro molti versanti verso la pianura, il mare e il vario andamento della costa e della spiaggia; tutto concorrente a formare una rete di relazioni visive tali da determinare un eccezionale insieme di bellezze panoramiche”*, molte aree ricadono anche nelle perimetrazioni di cui all'art. 142, comma 1, lettere a) e c) (i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare e i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna); risulta difficile in un contesto paesaggistico così fortemente compromesso pensare di poter modificare sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio da demolire in quanto è vero che il novellato del DM 25.10.1969 cita le cosiddette “bellezze panoramiche” ma è altrettanto vero che non assegna alle aree tutelate specifico valore (articolo 136, comma 1, lettere a, b), c) e d) del D.Lgs. 42/2004) e quindi le singole classificazioni vanno valutate prendendo in considerazione i brani di tessuto edilizio presente ed avendo una lettura più aperta delle singole classificazioni che, all'epoca della stesura del Decreto, non erano così definitive né apodittiche.

La corretta interpretazione dei decreti di tutela paesaggistica “bellezze di insieme” per la corrispondenza alle zone c) e d) del D.Lgs. 42/2004 e di conseguenza la corretta applicabilità della norma nazionale del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, fermo restando la necessità di acquisire in ogni caso il permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380 del 2001, come da ultimo modificato dall'art. 14, comma 1-ter, lett. b), del decreto-legge n. 50 del 2022, è di competenza di questo Ministero, nelle more della adozione del Piano Paesaggistico;



relativamente al punto b) si conferma il parere espresso con nota 9699 del 03.07.2023;

relativamente al punto c) viste le schede di analisi territoriale delle zone B5, divise per facilità di lettura in 5 ambiti in base alla posizione e alla tipologia di intervento prevista (diretto o tramite strumenti attuativi); in particolare scheda 2: area in cui è presente una tipologia edilizia sporadica, con altezze e proporzioni differenti in base alla destinazione d'uso (turistico/ricettiva, o residenziale) ma che permettono ancora una permeabilità alla vista notevole, così come indicato dei provvedimenti di tutela vigenti;

scheda 3: area scarsamente edificata per cui è prevista la presentazione di interventi da attuarsi con strumenti urbanistici attuativi, la zona di interesse è sita in prossimità dell'approdo turistico di Portorose e della foce del torrente Vomano. L'area presenta ancora i caratteri e le peculiarità che il D.M. 25.10.1969, con il quale l'area è stata dichiarata di notevole interesse pubblico intende salvaguardare;

scheda 4: l'area, collocata verso la zona nord, è caratterizzata da edifici di differente altezza e massa, intervallati da aree a verde e, addirittura, non edificate (come il cannocchiale prospettico dato da villa Castelli e i terreni di pertinenza e quello della pineta Savini) da salvaguardare. È prevista l'attuazione degli interventi in maniera diretta sul patrimonio edilizio esistente;

scheda 5: la zona ricade nella parte più centrale del comune, è caratterizzata da edifici di diverse dimensioni e impatto, prima della battigia è presente una fascia di rispetto a verde e al centro della zona la pineta della stazione;

scheda 6: anche in questo caso gli interventi sono di tipo diretto, senza piani urbanistici, l'edilizia è prevalentemente costituita da edifici bassi e medio/bassi, intervallati dalla presenza delle tipiche case dei pescatori in laterizio faccia a vista e dalle ville eclettiche che restano a testimonianza di un'epoca di prima inurbazione del territorio costiero;

la scheda 7, invece, analizza e riporta le sezioni tipo attuabili con gli interventi che potrebbero essere realizzati a seguito dell'approvazione della variante in oggetto; tralasciando la norma che già permette alle strutture turistico / ricettive di alzarsi a oltre 13 metri, chiaramente scritta in un momento storico che prevedeva (oltre trenta anni fa) la presenza di investimenti turistici di quella portata, mentre ad oggi risultano su tutta la costa teramana diverse strutture vuote o in attesa di altra destinazione; la nuova variante relativamente agli interventi residenziali consentirebbe di edificare un piano in più sul fronte mare evitando l'utilizzo di gazebi, attici e sottotetti non abitabili.

L'edificazione di un piano in più sul fronte mare, risultando potenzialmente molto impattante in termini di percezione del paesaggio tutelato in quanto si potrebbe venire a creare un fronte molto alto e compatto negando i cannocchiali visivi e la percezione della retrostante collina sottoposti a tutela tramite il D.M. 25.10.1969 e dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, non può essere generalizzata ma andrà verificata caso per caso nell'ambito del procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Questa Soprintendenza ribadisce che ritiene prioritari gli indirizzi volti alla piena conservazione dei contesti paesaggistici, senza eccezione, e le azioni tese al progressivo recupero dei contesti urbanizzati con previsione di riduzione della pressione antropica negli ambiti di tutela che non contemplino, quindi, l'introduzione di nuove volumetrie senza controllo sull'impatto paesaggistico;

infine, in merito alle tipologie di intervento che andranno, in seguito, ad insediarsi nelle aree oggetto della presente variante, la progettazione dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni:

- si cerchi di realizzare una progettazione rispettosa dell'esistente evitando di inserire ulteriori detrattori del paesaggio e mantenendo le aperture visive verso la zona collinare retrostante, pur essendo un'area parzialmente compromessa presenta ancora peculiarità da rispettare garantendo fasce di rispetto a verde (anche con alberature a medio/alto fusto autoctone) valutando altresì con cura ed attenzione anche gli aspetti compositivi ed il rapporto col costruito circostante;



Si rammenta inoltre che tutte le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione primaria che si realizzeranno saranno soggette alla disciplina contenuta nel Codice dei contratti pubblici ai fini dell'applicazione dell'articolo 28, comma 4 del D.Lgs. 42/2004, la cosiddetta Archeologia preventiva, la cui norma deve essere sempre osservata in modo stringente. L'applicazione dell'archeologia preventiva per le opere pubbliche è un obbligo, a prescindere dalla sussistenza di provvedimenti di tutela diretta o segnalazioni già note in merito presenza di beni archeologici.

Per quanto riguarda, invece, le opere di carattere privato rimangono fermi sia per i soggetti pubblici che per quelli privati gli obblighi derivanti dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 che stabilisce, nel caso di rinvenimento fortuito di stratigrafie, strutture e/o beni mobili di interesse archeologico, l'obbligo di immediata denuncia del ritrovamento, nel termine di ventiquattro ore, alla Soprintendenza, anche per il tramite del Sindaco o dell'Autorità di Pubblica Sicurezza, provvedendo alla sua conservazione e lasciandolo nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento.

Questo Ufficio si riserva di esprimere le proprie ulteriori valutazioni di competenza ai sensi della Legge 1150/42, sulla compatibilità dei singoli interventi così come proposti nei piani attuativi, e nell'ambito delle specifiche istanze di rilascio del parere endo-procedimentale paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., o di rilascio del parere ai sensi dell'art. 41, comma 4 a allegato I.8 del D.Lgs. 36/2023.

Si resta in ogni caso in attesa di ricevere comunicazioni in merito agli esiti della procedura in oggetto

IL SOPRINTENDENTE
ARCH. CRISTINA COLLETTINI
*Documento informatico sottoscritto con firma digitale
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.*

