



Città di ROSETO DEGLI ABRUZZI

Provincia di TERAMO

SETTORE I - GOVERNO DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

SERVIZIO I - GOVERNO DEL TERRITORIO

UFFICIO URBANISTICA

Roseto degli Abruzzi, (data protocollo)

OGGETTO: **Verbale della Conferenza di Servizi Decisoria** per l'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)** nel Comune di Roseto degli Abruzzi.

Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14, c. 2, della L.241/90 in **forma semplificata** e **modalità asincrona** ai sensi dell'art. 14-*bis* della Legge medesima.

Premesso che:

- con nota prot. 19756 del 04/05/2023, trasmessa a mezzo pec, è stata indetta la Conferenza di Servizi Decisoria ai sensi dell'art. 14 comma 2 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., da effettuarsi in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art.14 bis della medesima legge come modificato dal D.Lgs. n.127/2016, per l'acquisizione dei pareri, intese, nulla osta o altri atti di assenso comunque denominati necessari ai fini della conclusione positiva del procedimento inerente la formazione della **variante parziale alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. (artt. 5 e 22)** nel Comune di Roseto degli Abruzzi;
- che la documentazione è composta da:
 1. **Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 3880/2001 e parere VAS del Genio Civile**
 - *Parere*
 2. **Provvedimento di non assoggettabilità a VAS**
 - *Determinazione n. 13 del 21/03/2023*
 3. **Adozione della variante specifica al PRG vigente "Modifiche puntuali e aggiornamento normativo"**
 - *Deliberazione di Consiglio Comunale 19 del 05/04/2023*
 - *Elaborato 1 – Relazione illustrativa;*
 - *Elaborato 2 – Modifica normativa e quadro di raffronto;*
 - *Elaborato 3 – Rapporto preliminare.*
- che con la nota prot. 19756 sopraccitata sono state invitate le seguenti Amministrazioni competenti ad adottare le autorizzazioni, i nulla osta ed i pareri necessari per la conclusione del procedimento:
 - *Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di L'Aquila e Teramo*
 - *Provincia di Teramo - Area 3 - Settore 3.10 - Pianificazione Territorio, Urbanistica, Piste Ciclo-pedonali*
 - *A.S.L. di Teramo - Dipartimento di Prevenzione - Servizio di igiene e sanità pubblica*
- che è stata verificata l'avvenuta accettazione e consegna della pec prot. 19756 del 04/05/2023 da parte delle suddette Amministrazioni;

Rilevato che, nel termine perentorio indicato nella lettera di indizione della conferenza di servizi (03/07/2023), le Amministrazione coinvolte hanno trasmesso:

- prot. 27263 e 27264 del 27/06/2023 (pervenuto a mezzo pec in data 27/06/2023) | *Provincia di Teramo - Area 3 - Settore 3.10 - Pianificazione Territorio, Urbanistica, Piste Ciclo-pedonali*: Determina Dirigenziale n. 1054 del 27/06/2023 (prot. 15424 del 27/06/2023) contenente il parere di conformità tra le previsioni insediative e normative del P.T.C.P. vigente e quelle della variante normativa agli artt. 5 e 22, in quanto questa si propone come un adeguamento a normative nazionali e regionali che sono

interventive sugli interventi di demolizione e ricostruzione e sulla tematica della distanza tra fabbricati. Inoltre, si ritiene che le modifiche apportate siano in linea anche con gli obiettivi e le finalità dettate dalla normativa del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in quanto propongono norme capaci di rendere realizzabili interventi di manutenzione qualitativa e di rafforzamento degli elementi di struttura urbana esistenti;

- prot. 27937 del 03/07/2023 (pervenuto a mezzo pec in data 03/07/2023) | *Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di L'Aquila e Teramo: parere di competenza* (M 6415/2023 – prot. MIC|MIC_SABAP-AQ-TE|03/07/2023|0009666-P), con le seguenti valutazioni e osservazioni:

- **relativamente al punto a)** si specifica 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;

quindi non si ritiene attuabile l'aumento di altezza proposto, in quanto il tessuto edilizio che compone il tratto oggetto della presente richiesta presenta ancora caratteri e peculiarità, pur essendo fortemente modificato, che il D.M. 25.10.1969 e la tutela operata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, con il quale l'area è stata dichiarata di notevole interesse pubblico intende salvaguardare. In particolare se è pur vero che sono stati effettuati negli anni diversi interventi ad altezze superiori è altrettanto vero che la varietà del fronte mare, data da edifici di varie epoche ed altezze differenti, contribuisce in modo inequivocabile a salvaguardare le peculiarità del paesaggio ed a garantire la visibilità verso il fronte collinare;

- **relativamente al punto b)** essendo prevista la possibilità di chiudere i porticati esistenti ed i pilotis, si richiede che gli interventi vengano sottoposti di volta in volta a questa Soprintendenza per l'iter previsto ai sensi della parte III del Codice, consentendo di effettuare le valutazioni proprie di questo Ufficio volte a tutelare il paesaggio nel suo complesso;
- **relativamente al punto c)** l'aumento di superficie proposto che porterebbe, in pratica, l'edificazione di un piano in più sul fronte mare, risulta molto impattante in termini di percezione del paesaggio tutelato in quanto si verrebbe 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 si ritiene, quindi, che possa essere generalizzata e approvata aprioristicamente una variante che consenta, senza le dovute valutazioni caso per caso, un aumento di impatto così come proposto.

Si richiede una analisi e conoscenza più dettagliata dei singoli casi che andrà sottoposta a questa Soprintendenza per la valutazione degli effettivi impatti sul paesaggio tutelato.

Le proposte, da effettuarsi su ciascun ambito B5, andranno puntualmente sottoposte ad approvazione al fine di poter essere inserite nella redigenda variante.

Questa Soprintendenza 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;

Considerato che in data 13/07/2023, con nota prot. 29559, il Comune di Roseto degli Abruzzi ha trasmesso, tramite posta elettronica certificata, alla *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di L'Aquila e Teramo*, la richiesta di specificazioni e chiarimenti, corredata da documentazione integrativa, al Parere [M 6415/2023] - MIC|MIC_SABAP-AQ-TE|03/07/2023|0009666-P;

Dato atto che in data 01/08/2023, con nota prot. 32387 (pervenuta a mezzo pec in data 01/08/2023), il *Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di L'Aquila e Teramo* ha trasmesso parere di competenza (M 6415/2023 – prot. MIC|MIC_SABAP-AQ-TE|01/08/2023|0011292-P), a seguito di richiesta di specificazioni e chiarimenti con integrazione documentale del 13/07/2023, con il quale si 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 gazebo, 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

Ritenute di meritevoli considerazioni tutte le indicazioni e condizioni impartite dalle Amministrazioni coinvolte nel procedimento (che troveranno specifica attuazione nella fase di realizzazione degli interventi) e, in particolare, le valutazioni formulate dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di L'Aquila e Teramo, in relazione al contesto in cui si inserisce la variante in esame, caratterizzato da riconosciuti valori paesaggistici sottoposti a tutela, in ragione dell'interesse pubblico tutelato e della prevalenza gerarchica dei valori monumentali e paesaggistici sulla materia urbanistico-edilizia;

Ritenuto, altresì, di dover integralmente recepire nei documenti di progetto le condizioni formulate dal *Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di L'Aquila e Teramo* con parere di competenza M 6415/2023 – prot. MIC|MIC_SABAP-AQ-TE|01/08/2023|0011292-P;

Dato atto che le indicazioni e condizioni sopra trascritte, e più compiutamente descritte nei singoli atti/pareri allegati al presente verbale come parte integrale e sostanziale, possono essere accolte in fase di approvazione definitiva della Variante specifica al PRG;

Considerato che il recepimento di condizioni e prescrizioni, nonché le modificazioni poste a tutela dell'ambiente e del paesaggio, in accoglimento di pareri e richieste di enti sovraordinati, ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. c) della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, nel testo vigente, non danno luogo a ripubblicazione;

Tutto ciò premesso e considerato, valutati i pareri resi, il Responsabile del Procedimento ritiene concluso positivamente il presente procedimento.

Con successivo atto di approvazione finale motivato sarà richiamata e preso atto della formale conclusione della presente conferenza ai sensi dell'art. 14-quater della L. n. 241/1990.

Gli atti inerenti al procedimento sono depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Giulianova accessibili da chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.

In allegato i pareri, nulla osta e autorizzazioni pervenuti.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Riccardo Malatesta
f.to digitalmente

Visto:

Il Dirigente
Ing. Claudio Di Ventura
f.to digitalmente