



**Comune di San Benedetto del Tronto**  
P R O V I N C I A D I A S C O L I P I C E N O

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
STRUTTURE RICETTIVE  
( LR 09/2006 )**

**PPH3**



**PROGETTAZIONE**

SETTORE SVILUPPO E QUALITA' DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE

**DIRIGENTE DEL SETTORE**

ing. Germano Polidori

Servizio Pianificazione Urbanistica, Sviluppo Sostenibile e S.I.T.

ing. Marco Cicchi

per.ed/ mecc. Giovanni Ciarrocchi

geom. Massimo Forlini

dott. Giogni Tiburtini

Servizio Edilizia

geom. Giorgio Rossi

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA:**

Paolo Canducci

**SINDACO:**

Giovanni Gaspari

**SEGRETARIO COMUNALE:**

dott. Edoardo Antuono

**RELAZIONE**

**ELAB. 1**

Luglio 2015

# RELAZIONE

## INDICE

<b>1. RIFERIMENTI NORMATIVI</b>	<b>pag. 03</b>
<b>2. OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO</b>	<b>pag. 07</b>
<b>3. L'INDAGINE SULLE STRUTTURE RICETTIVE</b>	<b>pag. 10</b>
<b>4. I RISULTATI</b>	<b>pag. 14</b>
<b>5. LINEE PROGETTUALI DEL NUOVO PIANO</b>	<b>pag. 16</b>
<b>6. ELABORATI DEL NUOVO PIANO</b>	<b>pag. 21</b>
<b>7. RAPPORTI CON LA V.A.S. E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA</b>	<b>pag. 23</b>
<b>ALLEGATI (parere Uff. Leg. Regione Marche)</b>	

## 1. RIFERIMENTI NORMATIVI

La Regione Marche ha più volte affrontato le problematiche relative alle strutture ricettive, cercando di classificare le strutture stesse e di incentivare l'economia turistica attraverso una serie di leggi che permettevano la ristrutturazione mirata all'ammodernamento e l'ampliamento per dotarle di maggiori servizi.

- L.R. 39/84
- L.R. 33/91
- L.R. 31/94 e 42/94
- L.R. 36/96

Nel 1997 a seguito delle Leggi Regionali n. 42/94 e n. 36/96 emanate ad integrazione della L.R. 33/91, si è provveduto alla redazione di un nuovo piano particolareggiato delle strutture ricettive vigenti, aggiornato rispetto al Piano elaborato ai sensi della precedente L.R. n.39/84 ed approvato il 28.09.87.

Nel 2006 la Regione Marche ha approvato con la Legge n°9 del 11 Luglio, un Testo unico in materia di Turismo, al fine di riorganizzare la disciplina e incentivare la riqualificazione delle strutture ricettive esistenti, consentendo l'ampliamento volumetrico fino ad un limite massimo del venti per cento del volume esistente. Tali ampliamenti sono ammessi solo se finalizzati :

- al superamento delle barriere architettoniche,
- al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie,
- al risparmio energetico,
- all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili,
- al raggiungimento di innovativi standard ambientali
- nonché al miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore

La Legge Regionale n°9: "Testo Unico delle norme regionali in materia di turismo" (B.U.R. n°73 del 20/07/2006) riordina le leggi precedenti e stabilisce in maniera inequivocabile sia le competenze in materia turistica dell'Ente Regione, Provincia e del Comune, come anche della Pro Loco (TITOLO I) e definisce (TITOLO II) i criteri di classificazione delle strutture alberghiere e all'aria aperta (CAPO I), extra-alberghiere (CAPO II) etc.

Di seguito si elencano i commi principali dell'art.19(Disciplina urbanistica):

*Comma 1: Negli edifici e negli impianti esistenti delle strutture ricettive ..... possono essere effettuati, anche in deroga a quanto stabilito dal D.M.1444/68 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi agli ampliamenti volumetrici, gli interventi finalizzati:*

- a) *al superamento delle barriere architettoniche,*
- b) *al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie,*

- c) *al risparmio energetico, all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili,*
- d) *al raggiungimento di innovativi standard ambientali .... nonché al miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore.*

Comma 2: *Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, con salvezza dei diritti dei terzi, a condizione che:*

- a) *resti ferma la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio;*
- b) *siano rispettate le norme vigenti per le costruzioni nelle zone dichiarate sismiche.*

Comma 3: *Le deroghe di cui al comma 1 si attuano per i Comuni costieri attraverso l'approvazione di piani particolareggiati*

Comma 4 *Gli ampliamenti volumetrici connessi alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1 non possono superare il 20% dei volumi esistenti e non sono cumulabili con quelli previsti dall'art.68, comma 2, lettera c, L.R. 34/1992. Tali ampliamenti non sono consentiti nelle parti di territorio indicate nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/1968. Si può beneficiare della deroga di cui al comma 1 per una sola volta.*

Comma 5. *Le strutture in cui sono stati realizzati gli interventi in deroga sono vincolate alla specifica destinazione turistico-ricettiva per 20 anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori*

All'interno del Titolo II , più esattamente al Capo I, art. 19 viene inserita la possibilità di un ampliamento volumetrico per le strutture ricettive esistenti nella misura del 20%, anche in deroga con i parametri urbanistici vigenti, attraverso l'approvazione di Piani Particolareggiati. Tale incremento volumetrico è mirato anche ad un miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore.

Con deliberazione n. 156 del 26/02/2007 la Giunta Regionale ha approvato i criteri di cui al citato art. 19 della L.R. n. 9/2006 che dovranno essere utilizzati negli interventi di ampliamento in deroga al D.M. 1444/68, finalizzati tra l'altro al raggiungimento di innovativi standard ambientali. La normativa intende sensibilizzare i titolari delle strutture ricettive al rispetto dell'ambiente ed al risparmio delle risorse naturali nell'ambito della politica del turismo sostenibile, attuata in ambito europeo e nazionale nella consapevolezza di dover garantire uno sviluppo compatibile con la salvaguardia dell'ambiente e del territorio. L'introduzione nelle strutture ricettive di tali criteri ambientali, oltre a garantire benessere e qualità del servizio ai turisti, arreca alle medesime imprese turistiche che accettano di applicarli, una serie di benefici legati sia ai minori costi di gestione, che indirettamente per quanto concerne la pubblicità derivante da una simile scelta, oggi sempre più apprezzata. I criteri mirano a limitare i principali impatti ambientali connessi con le tre fasi di

ciclo di vita del servizio: acquisto, erogazione del servizio, produzione dei rifiuti. In particolare il loro obiettivo è di limitare il consumo energetico e quello idrico, razionalizzare la produzione e la raccolta dei rifiuti, informare e formare il personale e gli stessi turisti sulla validità della politica di sostenibilità ambientale applicata al turismo. Tale regolamento (n.2 del 01/03/2007) è stato pubblicato sul B.U.R. n.23 del 08/03/2007 e contiene in sintesi i seguenti elementi:

- Attestazioni e controlli (art.3): il raggiungimento degli standard ambientali di cui al medesimo regolamento è attestato dal Comune competente per territorio su richiesta delle strutture alberghiere. Ai fini di quanto previsto dall'art.19 comma 1 della L.R. 9/2006 l'attestato è rilasciato ove sia verificato il rispetto di tutti i criteri previsti dagli articoli 4-5-6-7 del regolamento.
- Criteri per limitare il consumo energetico (art.4): vengono fornite indicazioni rispetto al quantitativo di energia elettrica consumata all'interno della struttura ricettiva, sull'energia elettrica utilizzata per il riscaldamento dei locali o delle aree comuni delle strutture ricettive, nonché per l'ottenimento dell'acqua calda per uso sanitario, che deve provenire da fonti di energia rinnovabili (almeno 22%) in conformità con la normativa europea applicabile . Inoltre le finestre dei locali delle strutture ricettive devono avere un livello elevato di isolamento termico in base alle condizioni climatiche locali e un livello di isolamento acustico adeguato alle condizioni di inquinamento sonoro della zona interessata.
- Criteri per limitare il consumo idrico e l'inquinamento (art. 5): vengono fornite indicazioni utili alla limitazione del consumo idrico e all'adeguato smaltimento dei reflui, conforme alle disposizioni della normativa locale, nazionale o europea in materia.
- Criteri per la razionalizzazione della produzione e raccolta dei rifiuti (art.6): vengono indicate le modalità di raccolta differenziata dei rifiuti sia all'interno della struttura ricettiva che per il conferimento. Si fa presente che il Comune da tempo ha avviato nel campo delle politiche ambientali tali attività relative alla raccolta differenziata anche per la frazione umida con particolare riferimento alle strutture ricettive e agli stabilimenti balneari ottenendo grossi risultati in termini quantitativi e riconoscimenti a livello nazionale.
- Criteri generali per la formazione e l'informazione (art.7): vengono fornite indicazioni in merito alla formazione del personale dipendente e delle informazioni da fornire agli ospiti in merito alla politica ambientale e alle azioni adottate all'interno della struttura ricettiva.

Successivamente con D.G.R. n.479 del 14 maggio 2007 (*“Determinazione delle caratteristiche e delle tipologie nonché dei livelli, delle procedure e dei requisiti di classificazione delle strutture ricettive alberghiere art.10 comma 7 e art.13 comma 2 della L.R.9/2006”*), la Regione ha definito nuove norme in materia di turismo, redatte secondo criteri e metodologie più rispondenti alla realtà e alle esigenze del mercato turistico, ponendosi come obiettivo il miglioramento qualitativo delle strutture e dei servizi.

La DGR n.479/2007 , e in particolare l'allegato A1, hanno definito i parametri dimensionali e prestazionali che devono essere obbligatoriamente rispettati sia dalle nuove strutture alberghiere, sia dalle strutture esistenti, sia da quelle che saranno oggetto di ristrutturazione e/o di ampliamento. Quindi le strutture ricettive che intenderanno usufruire del presente Piano, sono obbligate a rispettare tali parametri. In particolare si rileva il dimensionamento delle camere, che comunque non potranno essere inferiori a 7 mq per le singole e a 11 mq per le doppie, anche per le strutture esistenti dal 1998; comunque nel caso di ristrutturazioni i parametri definiti al p.to 2.10 dell'Allegato A1, dovranno essere rispettati solo per la parte interessata.

Inoltre un altro elemento degno di nota è il fattore silenziosità, infatti sia la legge regionale che quella nazionale, in materia di acustica non definiscono le singole unità presenti nelle strutture alberghiere come singole unità immobiliari, pertanto molto spesso vi è il dubbio se sia obbligatorio trattare gli elementi verticali di separazione delle camere come elementi di divisione tra proprietà differenti. Ora con la precisazione inserita nella DGR 479, non vi sono più dubbi, ovvero nel caso di nuove strutture alberghiere di categoria pari a 5 stelle, vi è l'obbligo di insonorizzare le stanze, mentre per quelle a 4 stelle l'obbligo vale solo per le strutture realizzate dopo l'entrata in vigore della DGR stessa, quindi dopo il 14.05.2007.

Inoltre sono stati inseriti gli obblighi prestazionali nell'ambito impiantistico definiti dal Regolamento regionale 1 marzo 2007, n. 2.

La Legge Reg.9/2006, e i successivi regolamenti attuativi, risultano pertanto fornire particolare importanza a tali tematiche in merito alla sostenibilità ambientale quali utilizzo delle fonti rinnovabili di energia, criteri passivi per ridurre il consumo energetico (extra spessori, serre solari, ecc.) e strutture integrative e di arredo con particolare finalizzazione e supporto degli impianti di produzione di energia solare (fotovoltaica e termica).

Il presente Piano tiene in particolare considerazione tali tematiche legate allo sviluppo sostenibile secondo le indicazioni e prescrizioni che verranno esposte nel prosieguo della presente Relazione e nelle Norme tecniche di attuazione.

## 2. OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO

Il Comune di San Benedetto del Tronto ha avviato, a seguito della approvazione della L.Reg.9/2006, l'analisi delle strutture ricettive esistenti finalizzata alla redazione del Piano particolareggiato previsto dall'art.19 della medesima Legge.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.111 del 29/11/2010 è stato approvato il Piano particolareggiato delle strutture ricettive ai sensi dell'art.19 della L.Reg.9/2006 e secondo la procedura prevista dall'art.30 della L.Reg.34/92 e s.m.i. (denominato PPH2 per brevità).

Con successiva Delibera n.91 del 26/11/2012 il Piano ha subito una variante normativa che andava a disciplinare alcuni aspetti di dettaglio, ma non la sostanza dello strumento particolareggiato stesso già approvato nel 2010.

Il Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche con Sentenza n.703/2013 del 23/10/2013 ha censurato il Piano particolareggiato per omessa redazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale ha quindi dato mandato al Servizio Pianificazione Urbanistica di provvedere all'aggiornamento del Piano particolareggiato alla luce della citata Sentenza del TAR Marche.

Gli obiettivi generali del presente Piano, nella nuova redazione resasi necessaria a seguito dell'annullamento del TAR del precedente strumento, non mutano, ma nel contempo sono stati introdotti tutti gli elementi innovativi che la normativa ha inserito nel frattempo ed in particolare quelli indicati dalla Delibera di Giunta Regionale n.53 del 2014 *“LR 23 novembre 2011 n. 22 - Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico . - Art. 10, comma 4 - Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”* che ha introdotto l'obbligo per i piani particolareggiati di redigere la Verifica di compatibilità idraulica. Gli elaborati allegati redatti dal dott. Geol. Cinzia Marucci (inseriti con la sigla “VCI”) adempiono a tali prescrizioni e saranno assoggettati al parere obbligatorio del Servizio Genio Civile della Provincia unitamente a quello previsto dall'art.89 del D.P.R.380/2001 da esprimere congiuntamente.

Il nuovo Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive (PPH3) è redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 9/2006 ed ha come obiettivo primario la riqualificazione delle strutture ricettive esistenti alberghiere , così come

definite dal Capo I del testo unico delle norme regionali in materia di turismo. In particolare l' art.19 (*disciplina urbanistica*) introduce la possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume esistente per particolari tipi di interventi finalizzati all'ammodernamento e alla riqualificazione degli edifici ed impianti delle strutture ricettive. Cosa importante è che tali interventi possono essere eseguiti in deroga sia ad alcune prescrizioni della normativa locale (strumenti urbanistici vigenti) che nazionale (D.M. 1444/68) relativamente ad altezze, distacchi e ampliamenti volumetrici, subordinando gli interventi stessi (per i comuni costieri) all'approvazione, appunto, di un piano particolareggiato.

Ai fini dell'ottenimento dell'incremento volumetrico, gli interventi sulle strutture ricettive dovranno rientrare tra quelli il cui fine è indicato al comma 1 dell'art. 19 della L.R.9/2006.

Gli interventi previsti dal comma 1 dell'art. 19 della L.R. 9/2006 sono consentiti, con salvezza dei diritti dei terzi, a condizione che :

- resti ferma la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio;
- siano rispettate le norme vigenti per le costruzioni nelle zone dichiarate sismiche.

Gli ampliamenti volumetrici consentiti:

- non possono superare il 20% della volumetria esistente;
- non sono cumulabili con quelli previsti dall'art. 68, comma2, lettera c), della L.R. 34/1992 (permesso di costruire in deroga).

Il beneficio degli ampliamenti in deroga è possibile per una sola volta e le strutture ricettive in cui sono stati realizzati gli interventi sono vincolate alla specifica destinazione turistico ricettiva per 20 anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori.

Il vincolo risulta da apposito atto d'obbligo alla suddetta destinazione, sottoscritto dal richiedente, registrato e trascritto. Copia dell'atto è trasmessa al Comune dal richiedente (art. 19 c.5 della L.R.9/2006).

Su tale Piano non è richiesto il parere della Provincia di cui all'art. 26 della legge regionale n. 34/92 e, ai sensi dell' art. 30 della stessa L.R., il medesimo Piano è adottato dal Comune e successivamente approvato definitivamente dopo l'avvenuto deposito presso la sede comunale per trenta giorni consecutivi (art. 19 comma 3). Con le modifiche apportate dall'art. 11 comma 8 dalla L.R. n. 22/2011, la competenza all'approvazione del Piano è della Giunta comunale, essendo il Piano conforme al PRG.



Gli obiettivi strategici del nuovo Piano rimangono in sintesi:

- Incentivazione e miglioramento qualitativo dell'offerta turistica
- Riqualificazione edilizia ed energetica delle strutture ricettive
- Aumento della dotazione di servizi comuni privati
- Introduzione di spazi attrezzati pubblici (standard) in conformità al PRG
- Contenimento dei consumi energetici ed idrici
- Messa a norma igienico-sanitaria e sismica

### **3. L'INDAGINE SULLE STRUTTURE RICETTIVE**

#### **Acquisizione dei dati**

L'analisi, già effettuata nel 2010 ed allegata al precedente PPH2, approvato definitivamente con D.C.C.n.111 del 29/11/2010 ed alla successiva variante del 2012, è stata confermata, precisando nelle norme del presente PPH3 che lo stato assentito delle strutture è quello al 01/07/2010, con le seguenti specifiche :

- Sono state inserite le schede delle strutture esistenti destinate ad attività ricettiva alberghiera al momento della approvazione della L.Reg.9/2006 aggiornando lo stato attuale ed indicando se la struttura è in servizio o meno.
- Sono state inserite le schede delle strutture sorte dopo il 2006, sebbene non soggette alle norme del presente Piano per le motivazioni di seguito indicate (Q6/36 Mavip Residence, Q6/40 Smeraldo Suite SPA, Q8/02 Good Truck "La Sosta")
- Sono stati aggiornati i nominativi delle strutture collegando l'archivio edilizio con quello del Settore Turismo ed incrociando i dati con il data base regionale.

I dati sono elencati nell'elab.n.3 (Album dei dati funzionali – elenco).

La metodologia di lavoro, finalizzata alla completa conoscenza del patrimonio edilizio legato alla ricettività di S. Benedetto del Tronto, è la medesima di quella utilizzata nel 2010/2012.

#### ***Identificazione delle strutture nell'ambito del territorio comunale***

L'aggiornamento del numero delle strutture ricettive presenti ha tenuto conto dei dati a disposizione del Comune incrociati, come detto, con quelli degli Enti sovraordinati in materia di turismo. La localizzazione delle stesse è stata riportata sul PRG in scala 1:5000 (vedi Elab. n.6a) e sulla foto aerea (ortofotocarta scala 1:5000 – Elab.n.7).

Al fine di facilitare la valutazione dei vincoli esistenti sulle strutture ricettive è stata inserita la tavola n.6b (Trasposizione dei vincoli sul PRG) con individuate le sole strutture soggette al PPH3 che poi vengono riportate sugli elaborati n.8/1-8/2-8/3-8/4.

#### ***Analisi dei risultati - Stato attuale***

Nel Piano Particolareggiato del 1997 (PPH2), le strutture ricettive presenti a San Benedetto del Tronto erano 128, comprensive di 25 nuove realizzazioni

(a partire dal piano del 1985) ed 11 dismissioni. L'offerta turistica era articolata nel seguente modo:

quartiere	STRUTTURE ALBERGHIERE		STRUTTURE EXTRALBERGHIERE			
	ALBERGHI	RECIDENCE	AFFITTACAMERE	CAMPING	CASE PER VACANZE	ISTITUTO RELIGIOSO
1	7	2	1	0	0	1
3	1	0	0	0	0	0
4	6	0	2	0	0	0
5	51	1	1	1	0	0
6	41	6	2	1	2	0
7	1	0	0	0	0	0
8	1	0	0	0	0	0
tot	108	9	6	2	2	1

*tab\_1: analisi delle strutture ricettive esistenti nel 1997*

Di seguito si riporta l'individuazione dei suddetti quartieri sul territorio.



### *Grafico\_ Suddivisione del territorio comunale in “quartieri urbanistici”*

Dall'elab.n.3 in sintesi si evidenziano i seguenti dati riassuntivi divisi per quartiere urbanistico che rappresenta una divisione in settori del territorio comunale sambenedettese propria dell'Ufficio SIT comunale, utile alla localizzazione sulla carta tecnica degli interventi edilizi.

Quartiere	Alberghi	Residence	totale
1	4	2	6
3	0	0	0
4	1	0	1
5	39	3	42
6	29	8	37
7	1	0	1
8	0	1	1
Totale	75	13	88

*tab\_2: analisi delle strutture ricettive alberghiere esistenti – Stato attuale*

L'analisi condotta, effettuata sull'intera offerta turistica, si è articolata in due fasi: prima l'analisi delle pratiche edilizie e poi il sopralluogo per una verifica in campo dei dati estrapolati.

Non sono presenti sul territorio comunale strutture all'aria aperta (campeggi), con diminuzione della variabilità dell'offerta turistica della città.

### **Considerazioni finali sullo stato attuale**

Tra le suddette strutture alberghiere nel 2010 rispetto al 1997, 11 risultavano chiuse e/o destinate a civile abitazione. Tra queste si annoverano medie e piccole strutture, ma anche ex-alberghi di un certo pregio come il Roxy in via Buozzi. Per arginare tale fenomeno, da parte dell'Amministrazione negli anni c'è stata la volontà di aumentare l'attrattività turistica della città, attraverso opere di riqualificazione del Lungomare Sud, come anche dell'area pedonale centrale di Viale S. Moretti. La tendenza al cambio di destinazione è legata a diversi fattori economici, congiunturali, sociali ed urbanistici; tale andamento dal 2008 ad oggi, per gli atti messi in campo dall'Amministrazione comunale, è stato interrotto, anche per le difficoltà attuali del comparto edilizio che scoraggiano gli investimenti immobiliari. Nel contempo l'applicazione della L.Reg.9/2006 può fornire uno spunto di partenza per la riqualificazione dell'offerta turistica, scoraggiando le speculazioni immobiliari oggi di difficile attuazione.

Le strutture inserite nell'elaborato n.3 (Album dei dati funzionali – elenco) rappresentano l'analisi delle strutture ricettive al momento presenti sul territorio comunale. Le strutture inserite negli elaborati 8/1 – 8/2 – 8/3 – 8/4 e alle quali sono riferite le norme tecniche di attuazione del Piano non hanno considerato tutte le attività esistenti poiché:

- Le strutture in zona A (centro storico) non possono essere oggetto di ampliamento in deroga
- Le strutture ricettive alberghiere realizzate dopo la data di entrata in vigore della L.Reg.9/2006 non possono usufruire delle deroghe previste dal PP in oggetto in quanto “non esistenti” alla data medesima.
- Alcune strutture hanno cambiato destinazione d'uso, non appartenendo più al Capo I della L.R.9/2006, ma divenendo strutture ricettive extralberghiere o cambiando destinazione verso quella residenziale.

## 4. I RISULTATI

Dalla sintesi dei dati raccolti e contenuti nel precedente paragrafo risulta che rispetto all'ultimo censimento del 1997, si è passati da 117 strutture alberghiere (alberghi e residence) ad 88, con una diminuzione di circa il 25% sul totale.

Inoltre la ricettività alberghiera sambenedettese è costituita per la maggior parte da strutture a 3 stelle, quindi un'offerta di livello qualitativo medio, caratterizzato dalla presenza di ben 13 residence (pari al 15% del totale).

Se si vuole dare un'identità all'albergo tipo presente, si può dire che a San Benedetto del Tronto la struttura turistica media è caratterizzata da almeno 5 piani, ha una superficie fondiaria compresa tra 500 e 1.000 mq con un rapporto di copertura pari a  $0.3 < R_c < 0.6$ , e avente una densità fondiaria pari almeno al doppio dell'indice fondiario proprio della zona urbanistica di appartenenza (art.30 B1  $I_f = 2$  mc/mq).

Analizzando più dettagliatamente i dati raccolti si rileva che i fabbricati sono molto alti con almeno 5 piani fuori terra, e essendo posti in prima fila mare definiscono una *skyline* abbastanza irregolare, con dei salti di quote tra gli edifici residenziali esistenti, più bassi, e gli alberghi. Tale considerazione trova la sua giustificazione nelle fasi di ampliamento degli alberghi incentivate negli anni da bonus volumetrici *ad hoc*, per favorire l'attività turistica. Pertanto gli edifici destinati ad attività alberghiera hanno aumentato sia il numero dei piani per realizzare spazi destinati a servizi (secondo le linee guida del piano del 1997 - PPH2) sia la superficie coperta usufruendo di deroghe speciali necessarie anche per l'adeguamento normativo in materia di sicurezza e abbattimento delle barriere architettoniche. Infatti abbiamo ben oltre la metà delle strutture (n°36) con una densità fondiaria maggiore di 6 mc/mq, che rappresenta il triplo di quello consentito dalle vigenti NTA. Inoltre l'occupazione quasi totale del lotto (strutture aventi un rapporto di copertura  $R_c$  tra 0,6 e 1), determinano spesso la mancanza di parcheggi in sito, ma anche di servizi sportivi o ricreativi come piscina, campo da tennis, giardino etc..., elementi che distinguono e determinano una maggiore qualità delle strutture stesse. Sintomatica è l'assenza di alberghi a 5 stelle e la presenza di sole 13 strutture a 4 stelle; quest'ultime in alcuni casi, hanno cercato di sopperire alla mancanza di aree libere inserendo i servizi nell'ultimo piano, oppure acquistando aree nelle vicinanze dell'edificio per utilizzarle come parcheggio riservato ai clienti.

Il presente Piano particolareggiato (PPH3), redatto secondo la L.R. n. 9/2006, consente l'ampliamento delle strutture ricettive alberghiere con un massimo del 20% del volume esistente. Tale aumento di cubatura può essere

realizzato andando in deroga sia al D.M. 1444/68, sia agli strumenti urbanistici vigenti. Tuttavia l'ampliamento degli edifici comporta un aumento del carico urbanistico e quindi un conseguente fabbisogno di aree a standard: quindi se il volume attualmente esistente (come da elaborato n°3) è pari a 455.340 mc, e tutte le strutture alberghiere dovessero usufruire del Piano, si avrebbe un aumento di 1.138 abitanti teorici, e quindi di una superficie destinata a standard pari a 23.898 mq calcolando il medesimo standard a 21 mq/ab secondo il P.R.G. vigente (per un carico urbanistico di 80 mc/abitante).

<b>Parametro</b>	<b>Q.1</b>	<b>Q.4</b>	<b>Q.5</b>	<b>Q.6</b>	<b>Q.7</b>	<b>Q.8</b>	<b>Totale</b>
<b>Volume attuale</b>	26778	2300	218085	193077	5100	10100	<b>455340</b>
<b>Volume in deroga (20%)</b>	5355	460	41246	36103	1200	2020	<b>80737</b>
<b>N.abitanti teorici</b>	66	5	545	482	15	25	<b>1138</b>

*tab\_3: analisi dell'aumento del carico urbanistico a seguito dell'ampliamento*

## 5. LINEE PROGETTUALI DEL NUOVO PIANO

Già nel 2010, data del precedente Piano, dall'analisi delle pratiche edilizie, come dai sopralluoghi, ma soprattutto dal confronto diretto con gli albergatori, erano state individuate alcune problematiche e formulate alcune ipotesi per incentivare e soddisfare il settore turistico.

L'esigenza di poter realizzare nuove camere o ampliare quelle esistenti per aumentare la qualità della struttura è comune a molti albergatori, come lo è l'insufficienza delle aree a parcheggio e la carenza di attrattive della città durante il periodo invernale, che, soprattutto per chi è aperto tutto l'anno, comporta una riduzione del pacchetto clienti.

Per quanto riguarda la reperibilità di aree a parcheggio si ipotizza una possibile soluzione attraverso parcheggi interrati pluripiano su aree già a patrimonio comunale, aventi destinazione conforme all'art.48/4 delle NTA del PRG (Parcheggi pubblici di quartiere).

Invece più complesso è il problema dell'attrattività della città durante il periodo invernale, che riguarda anche la pianificazione generale e non può essere soddisfatto da un singolo piano particolareggiato.

Se si confrontano tali esigenze con le richieste fatte dagli operatori nel 1997, si nota immediatamente un cambio di tendenza, visto che al tempo chiedevano la possibilità di realizzare opere di arredo, di ampliare le aree destinate a servizi.

Se però si analizzano bene le due esigenze (ovvero quelle attuali e quelle del 1997) si può trovare un filo conduttore: infatti l'ampliamento della struttura nel lotto di pertinenza comporta generalmente una riduzione delle aree a parcheggio, nell'ambito di una zona prevalentemente turistica dotata esclusivamente di parcheggi a pagamento o regolamentati.

Dall'analisi effettuata e che più oltre verrà esplicitata si evidenzia altresì che il P.R.G. vigente presenta capacità di assorbire il fabbisogno di standard urbanistico, soprattutto di parcheggio, derivante dall'applicazione degli incrementi volumetrici consentiti dall'art.19 della L.reg.9/2006.

Quindi a differenza di quanto contenuto nel Piano particolareggiato del 1997, che non consentiva un aumento del numero dei posti letto e delle camere in generale, non prevedendo un incremento del carico urbanistico, ora la nuova previsione urbanistica va ad incidere su questo parametro, fornendo, come vedremo, una adeguata risposta.

Alla luce di quanto esposto e della innovazione apportata dalla legge regionale n.9/2006, il Comune di San Benedetto del Tronto ha provveduto ad aggiornare il piano particolareggiato delle strutture ricettive approvato nel 1997.



Il Piano dovrà tener conto di alcuni elementi che si sono evidenziati negli ultimi dieci anni, anche attraverso richieste di applicazione del procedimento di cui all'art.5 del DPR 447/98, ora sostituito dall'art. 8 del DPR n. 160/2010, anche per le strutture ricettive. Le proposte pervenute riguardavano per la maggior parte la realizzazione di strutture con un maggior numero di camere o con camere aventi superficie maggiore di quelle esistenti, cosa non possibile alla luce del precedente Piano del 1997.

A differenza del precedente Piano del 1997 quindi la prima innovazione riguarda la possibilità di ampliamento anche della superficie delle camere e del numero dei posti letto in generale. Ciò è possibile alla luce del T.U. regionale del 2006, fatta salva la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici riservati ai servizi pubblici (standard). Il presente Piano renderà possibile tale indicazione con alcuni elementi importanti quali la monetizzazione dello standard urbanistico con corresponsione al Comune di una somma pari al valore dell'area che si dovrebbe cedere oltre alla quota commisurata all'attrezzatura della stessa. Il Comune poi si riserva nel periodo di validità del PP, la possibilità di attrezzare, con doppio standard a parcheggio interrato, aree pubbliche già a patrimonio comunale, in coerenza con l'art.48/4 delle NTA del PRG.

Per attuare questa disposizione l'analisi urbanistica ha provveduto a schedare e valutare tutte le aree comunali aventi destinazione a parcheggio pubblico di quartiere nell'intorno delle strutture ricettive esistenti.

Questi dati sono riportati graficamente negli elaborati n.8/1-8/2-8/3-8/4 del Piano. I dati comprendono anche le aree cosiddette "B4" cioè quelle aree aventi destinazione residenziale (art.33 delle NTA del PRG) che prevedevano per l'attuazione la cessione al Comune del 50% di superficie territoriale ad attrezzatura di quartiere (verde o parcheggio). Queste aree sono poste praticamente tutte nella zona turistica tra il rilevato ferroviario e il lungomare e quindi costituiscono un patrimonio di notevole valore per il reperimento di ulteriori standard urbanistici. Difatti tali aree, già a patrimonio pubblico, potranno essere concesse in diritto di superficie al fine di sfruttare il sottosuolo a parcheggio privato ed attrezzando il soprassuolo a parcheggio pubblico. Ciò permetterà alle strutture ricettive, tra l'altro, di risolvere le problematiche di parcheggio del proprio lotto di intervento anche consorziandosi tra due o più hotel per l'attuazione della stessa.

Il presente Piano quindi non comporta il reperimento di nuove aree a standard in variante al PRG vigente, ma prioritariamente si appoggia alla possibilità, tramite la sovrapposizione dello standard, di reperire in loco ulteriori standard, in particolare a parcheggio.

Nelle tabella successiva (tab\_4), che fa riferimento alle aree indicate negli elaborati menzionati n.8/1-8/2-8/3-8/4 del Piano, sono riassunti i dati quantitativi di aree a parcheggio pubblico inserite nel PPH3 per le quali il Piano prevede la realizzazione, nel periodo di vigenza del medesimo e cioè 10 anni e in conformità al PRG, del doppio standard.

L'incremento complessivo teorico di volume derivante dall'utilizzo della deroga prevista dall'art.19 del Testo Unico regionale in materia di turismo (l.reg.9/2006) è pari a mc.91068. Considerando uno standard urbanistico per abitante pari a 21 mq calcolato a 80 mc/abitante, come previsto dal PRG vigente e dalla L.reg.34/92, sono prevedibili circa 1138 abitanti teorici aggiuntivi e uno standard pari a 23898 mq. La copertura di questo fabbisogno è assicurata già dal PRG con la previsione di doppio standard del PPH3 sui 14 parcheggi inseriti nella successiva tabella 4, con superficie pari a mq. 25892.

*Tab\_4 – Aree con sovrapposizione di standard a parcheggio*

**PARCHEGGI CON POSSIBILITA'  
DI REALIZZAZIONE DI DOPPIO  
LIVELLO**

1	Piazza S.Giovanni B. Est	2562 mq
2	Piazza S.Giovanni B. Ovest	2532 mq
3	Largo Lazio	923 mq
4	Piazza Marche	1525 mq
5	Via Virgilio	820 mq
6	Campo Europa	1815 mq
7	Via Zandonai	871 mq
8	Via Sgambati	1872 mq
9	Via dei Mille Nord	4252 mq
10	Via dei Mille Sud	3798 mq
11	Via Bellini	1005 mq
12	Piazza Carru	2177 mq
13	Via F.Ili Cervi	570 mq
14	Via S.Giacomo	1170 mq
<b>TOTALE</b>		<b>25892 mq</b>

In merito alla monetizzazione dello standard si fa riferimento alla Delibera di C.C. n.95 del 7/08/2008, che ha modificato l'art.50 del Regolamento Edilizio Comunale introducendo l'istituto della monetizzazione, integrata dalla successiva Delibera di C.C. n.96 del 7/08/2008 che ha fornito le prime linee guida per l'applicazione.

In sostanza, il raddoppio dello standard urbanistico viene sostituito nella progettualità in corso dalla sovrapposizione dello stesso, conseguendo i seguenti risultati positivi:

- diminuzione del consumo di suolo;
- reperimento dello standard ove serve e cioè in vicinanza delle strutture ricettive;
- non necessità di varianti urbanistiche, nè di complesse procedure per l'approvazione dei progetti.

La previsione di sovrapposizione delle aree a parcheggio pubblico è già compresa nella norma vigente dell'art.48 delle N.T.A. del PRG e pertanto il Piano particolareggiato non apporta alcuna variante al PRG medesimo con le sue previsioni.

Si fa presente che nel fabbisogno di standard reale non è stato computato uno spazio quale quello del Parco lineare del Lungomare sud, destinato dal PRG a zona della viabilità, ma realmente utilizzato a zona ricreativa e ludica al pubblico in particolare nella stagione primavera-estate.

Da quanto sopra detto la copertura degli standard, a soddisfacimento delle esigenze delle strutture ricettive è assicurata dal vigente PRG senza ulteriori varianti. A supporto di tale condizione in allegato viene riportato il parere espresso dal P.F. Pianificazione Urbanistica della Regione Marche in data 19 giugno 2008 prot. 313472/19/06/08/RM/GRM/URB09/P sulla sovrapposibilità dello standard.

Ulteriori caratteristiche di innovazione da parte del presente Piano Particolareggiato rispetto a quello del 1997 è l'incentivazione all'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia. Ciò in accordo con la l.reg.9/2006 e il relativo regolamento attuativo 1 marzo 2007 n.2, che fissa i criteri ambientali per le strutture ricettive.

Vengono incentivate la realizzazione di tettoie fotovoltaiche, sia in copertura che negli spazi aperti del lotto di pertinenza come copertura dei parcheggi, per raggiungere o se possibile superare i minimi livelli di sostenibilità fissati dal citato regolamento regionale.

Si ribadiscono le deroghe in materia di altezza, distacchi e volumi fissati dal precedente Piano del 1997 alla luce della l.reg.9/2006 come possibilità aggiuntiva per le strutture esistenti ricettive a condizione di vincolarle alla specifica destinazione per 20 anni (art.9 delle NTA).

La deroga volumetrica in ampliamento è del 20% del volume esistente assentito secondo le modalità previste dagli artt.10-11-12 delle NTA del Piano.

E' ammessa la deroga fino al 35% del volume esistente in caso di demolizione e ricostruzione nel periodo di validità della legge sul Piano casa regionale (l.reg.22/2009), che ha inserito espressamente tale deroga a condizione del rispetto integrale del protocollo ITACA sintetico come indicato nella legge citata.

Gli ampliamenti ammessi possono essere previsti :

- all'interno della superficie coperta (art.11 a)
- all'esterno della superficie coperta in aderenza al corpo principale (art.11 b)
- all'esterno della superficie coperta su corpi isolati (art.11 c)
- al piano sottotetto in riqualificazione di spazi esistenti con o senza cambio di destinazione d'uso (art.12)

Vengono normati anche i volumi tecnici in copertura parametrando al volume complessivo e alla SUL della struttura ricettiva.

Si introducono norme sulle strutture integrative e di arredo (art.13) da porre su terrazzi, logge, ecc... anche con possibilità di realizzazione di coperture fotovoltaiche.

Compatibilmente coi vincoli paesistici e con le norme sull'invarianza idraulica (DGR n.53/2014 e successivi regolamenti attuativi) si consente di realizzare strutture sportive e ricreative all'aperto (art.14).

Si indicano norme di salvaguardia dell'unica struttura alberghiera (Hotel Progresso – Q5/32) soggetta al Piano di salvaguardia del patrimonio edilizio urbano (Delibera di Consiglio Provinciale n.10 del 4/2/2003).

Vengono confermate le norme sulle attrezzature comuni speciali (sale congressi, locali di intrattenimento e svago, ecc...).

Per tutti gli interventi, considerato l'elevato livello di prestazioni ambientali richieste dal PP, è prescritta la presentazione di una documentazione a firma di tecnico abilitato che attesti la conformità del progetto al Regolamento Regionale n.2/2007 (art.16 delle NTA).

Ai fini del contenimento del prelievo di acqua, del consumo di energia elettrica e termica e dell'inquinamento, nell'attuazione degli interventi previsti dal presente Piano, in aggiunta a quanto disposto dal Regolamento Regionale n.2/2007, le NTA introducono delle raccomandazioni e delle prescrizioni contenute nell'art.16 su impianti idrosanitari, elettrici, termici, parcheggi pubblici e pertinenze dell'attività ricettiva ed aree verdi.

Nelle norme transitorie sono confermate le modalità di applicazione del Piano Casa Regionale (art.4 c.7 della L.Reg.22/2009 e smi).

## 6. ELABORATI DEL NUOVO PIANO

Oltre alla presente relazione e alle relative norme tecniche di attuazione il presente Piano si compone di una serie di elaborati di analisi che hanno orientato la progettazione .

Il Piano ha provveduto ad aggiornare la schedatura identificativa delle strutture ricettive riassunte negli elaborati n.4/1-4/2-4/3-4/4 e 4/5 al fine di facilitare la conoscenza delle medesime. Le “schede tipologiche” (elab. n.5/1-5/2-5/3-5/4 e 5/5) hanno schematizzato le caratteristiche principali urbanistico-edilizie degli alberghi utili a progettare gli interventi ammessi dal Piano e ad identificare la tipologia stessa della struttura ricettiva. L’elaborato n.6a riporta l’inquadramento urbanistico delle strutture ricettive sulla base del PRG vigente mentre l’elaborato n.7 individua le medesime sulla foto area del territorio datata giugno 2007. L’elaborato 6b evidenzia la trasposizione dei vincoli ambientali e paesistici, presenti sulle strutture ricettive comprese nel PPH3. Gli elaborati di analisi n.8/1-8/2-8/3-8/4 del Piano individuano graficamente le previsioni dell’attuale PRG nella fascia litoranea relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere con individuazione delle strutture ricettive comprese nel PPH3: da tale rappresentazione si evidenzia il corretto insediamento degli standard di PRG rispetto alla localizzazione delle medesime strutture turistiche.

Nell’elaborato 9 del Piano, sono stati riportati gli elementi più significativi contenuti nell’allegato A1 della DGR 479 /2007, e del citato Regolamento Regionale n°2/2007, i quali rappresentano gli obblighi dimensionali e prestazionali che devono essere soddisfatti al fine di poter usufruire dell’ampliamento volumetrico. Esso contiene una scheda riassuntiva delle caratteristiche della proposta progettuale che dovrà essere compilata dal Progettista in fase di richiesta del titolo autorizzativo (Permesso di costruire o S.C.I.A.E.).

L’elaborato n.10 è lo screening di VAS (Rapporto preliminare) previsto dal D.Lgs.152/2006.

L’elaborato VCI, composto da diversi allegati, è la Verifica di compatibilità idraulica prevista dalla D.G.R.n.53/2014 con le relative tavole richieste dalla normativa regionale richiamata.

L’elenco completo degli elaborati del Piano è il seguente:

Elab.1	Relazione
Elab.2	Norme tecniche di attuazione e schemi tipologici
Elab.3	Album dei dati funzionali – elenco
Elab.4/1	Schede identificative delle strutture ricettive (Quartiere 1)

- Elab.4/2 Schede identificative delle strutture ricettive (Quartiere 4)
- Elab.4/3 Schede identificative delle strutture ricettive (Quartiere 5)
- Elab.4/4 Schede identificative delle strutture ricettive (Quartiere 6)
- Elab.4/5 Schede identificative delle strutture ricettive (Quartiere 7)
- Elab.4/6 Schede identificative delle strutture ricettive (Quartiere 8)
- Elab.5/1 Schede tipologiche (Quartiere 1)
- Elab.5/2 Schede tipologiche (Quartiere 4)
- Elab.5/3 Schede tipologiche (Quartiere 5)
- Elab.5/4 Schede tipologiche (Quartiere 6)
- Elab.5/5 Schede tipologiche (Quartiere 7)
- Elab.5/6 Schede tipologiche (Quartiere 8)
- Elab.6a Inquadramento urbanistico delle strutture turistiche alberghiere sul P.R.G. Vigente
- Elab.6b Trasposizione dei vincoli sul P.R.G.
- Elab.7 Foto aerea: individuazione delle strutture turistiche alberghiere
- Elab.8/1 Strutture turistiche alberghiere soggette al PPH3 e stato di attuazione della pianificazione vigente
- Elab.8/2 Strutture turistiche alberghiere soggette al PPH3 e stato di attuazione della pianificazione vigente
- Elab.8/3 Strutture turistiche alberghiere soggette al PPH3 e stato di attuazione della pianificazione vigente
- Elab.8/4 Strutture turistiche alberghiere soggette al PPH3 e stato di attuazione della pianificazione vigente
- Elab.9 Scheda compilativa intervento edilizio (fac simile)
- Elab.10 Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (Screening)
- Elab.VCI.0 Relazione tecnica (Verifica di Compatibilità Idraulica)
- Elab.VCI.1 Inquadramento territoriale dell'intervento con individuazione del reticolo idrografico
- Elab.VCI.2 Carte tematiche
- Elab.VCI.3 Planimetria con individuazione delle aree mappate nei PAI e in altri strumenti e studi disponibili
- Elab.VCI.4 Carta geomorfologica
- Elab.VCI.5 Planimetria con individuazione delle fasce a diversa pericolosità idraulica
- Elab.VCI.6 Fosso dell'Acquachiara: planimetria con tracce delle sezioni di verifica idraulica e individuazione delle fasce a diversa pericolosità nelle condizioni ante e post operam

Elab.VCI.7 Fosso dell'Acquachiara: Intervento di mitigazione della pericolosità idraulica - soluzione A

Elab.VCI.8 Fosso dell'Acquachiara: Intervento di mitigazione della pericolosità idraulica - soluzione B

## **7. RAPPORTI CON LA V.A.S. E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA – PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE**

Per il presente Piano si prevede la applicazione della procedura di approvazione di cui all'art. 30 della L.R. 34/92, come confermato dal parere dell'ufficio legislativo regionale protocollo n. 453535 del 10/08/2009, richiesto dall'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno proprio in ordine alle disposizioni di cui all'art. 19 della L.R. 9/2006. La Regione ha chiarito come per tali Piani non sia richiesto il parere della Provincia di cui all'art.26 della L.R. 34/92 e quindi si tratta di Piani particolareggiati resi conformi al P.R.G. vigente per espressa dichiarazione della normativa regionale medesima.

Il Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche con Sentenza n.703/2013 del 23/10/2013, dopo aver censurato il Piano particolareggiato già approvato nel 2010, ha indicato la via per la conformità alla norma nello svolgimento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

Visto il contenuto del PPH3 e la presenza di piccole aree a livello locale, sebbene sparse su ampia parte del territorio comunale, è stato redatto lo screening di VAS (rapporto preliminare) che viene allegato al Progetto.

Il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui è competente l'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno, si è concluso con la dichiarazione di non assoggettabilità approvata con determinazione dirigenziale n. 1520/GEN del 11/06/2015 con prescrizioni.

Il Comune provvederà ad approvare il PPH3 con la procedura dell'art.30 della L.R.34/92 e s.m.i., indicata per i piani conformi al PRG e ribadita dall'art. 19 comma 3 della L.reg.9/2006.

Dopo l'adozione il Piano dovrà essere comunque trasmesso alla Amministrazione Provinciale Settore Urbanistica per l'espressione delle osservazioni previste dall'art.30 della vigente legge regionale urbanistica.

Il Piano, non modificando le destinazioni d'uso ammissibili risulta conforme anche alla zonizzazione acustica comunale vigente.

Nulla da segnalare in merito alla conformità con P.T.C. e P.I.T.

In merito alla compatibilità idraulica dello strumento urbanistico si rimanda agli elaborati allegati con la sigla "VCI" che contengono i livelli di approfondimento richiesti dalla citata Delibera di G. Reg.n.53/2014.

In merito all'invarianza idraulica introdotta dalla citata D.G.R.n.53/2014 , le aree a parcheggio oggetto di trasformazione sono già impermeabilizzate essendo già aree a parcheggio esistenti, per cui in alcuni casi non si rende necessaria la progettazione di interventi rivolti al perseguimento dell'invarianza idraulica. Occorrerà valutare a posteriori sul singolo intervento edilizio diretto, ai sensi del punto 3.4 della D.G.R. n.53/2014, se lo specifico progetto di trasformazione determina la necessità di realizzare interventi rivolti al perseguimento dell'invarianza idraulica.

Poichè l'attuazione del Piano Particolareggiato avverrà sulla base delle singole iniziative imprenditoriali dei diversi proprietari delle strutture ricettive, non è possibile prevedere quale aliquota del Piano verrà effettivamente attuata. Per tale ragione la realizzazione delle opere di urbanizzazione (tra cui le aree a parcheggio) avverrà a stralci ed in misura proporzionale all'attuazione del Piano inserendo gli interventi nel Piano triennale delle O.O.P.P. e nel relativo elenco annuale.

Per tale motivo la progettazione degli interventi rivolti al perseguimento dell'invarianza idraulica sarà effettuata in funzione delle specifiche aree coinvolte e può essere rimandata a fase successiva, come previsto al 3.4 (penultimo capoverso) della D.G.R. n.53/2014.



## **ALLEGATO**

Parere espresso dalla P.F. Pianificazione Urbanistica della Regione Marche  
in data 19 giugno 2008 prot. 313472/19/06/08/RM/GRM/URB09/P