



# Comune di Cupra Marittima

Provincia di Ascoli Piceno

**COPIA**

## ESTRATTO DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NUM. 22 DEL 30-06-2021

**Oggetto:** L.R. 34/1992 - VARIANTE AL PRG VIGENTE - ZONA T2 COMPARTO L19 - ADOZIONE AI SENSI ART. 30

L'anno duemilaventuno il giorno trenta del mese di giugno alle ore 21:00, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, nei modi di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

PIERSIMONI ALESSIO	P	CANNELLA ANTHONY	P
LANCIOTTI ALESSANDRA	P	LELLI REMO	P
LUCIANI DANIELA	P	COGNIGNI GRAZIANO	P
SPINA LUCIO	P	SBAFFONI VALERIO	P
BRUTTI STEFANO	P	VAGNONI LUCA	P
IMBERTI FAUSTO GIOVANNI	P	POMILI MARIA TERESA	P
SACCHINI ELEONORA	P		

ne risultano presenti n. 13 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il Signor PIERSIMONI ALESSIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Comunale Dott. STEFANO ZANIERI.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Soggetta a controllo	N	Immediatamente eseguibile	N
----------------------	---	---------------------------	---

Si collega in videoconferenza il Consigliere Daniela Luciani. Il numero dei presenti passa a 13.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che, nel rispetto di quanto stabilito con decreto sindacale n. 4 del 16/04/2020 emanato ai sensi dell'art. 73 del decreto-legge 17 marzo 2020 n. 18, la seduta si è svolta in videoconferenza, con l'utilizzo di dotazioni informatiche e in modalità Zoom, secondo criteri di trasparenza e tracciabilità;

Con nota del 16 Luglio 2018, assunta al prot. n. 7237, successivamente integrata con note prot 2766 del 14.03.2019, prot. 14325 del 06.12.2019, prot. 11033 del 14.10.2020 e prot. 7168 del 08.06.2021 i Sig.ri Cameli Roberto e Pellei Tonino, legali rappresentanti della ditta Camping Led Zeppelin sas hanno richiesto l'approvazione di una variante urbanistica al vigente PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992 relativa all'area a destinazione T2 – Villette Turistico Balneari (art. 34.3) e area a destinazione F1 – Parcheggi (art.37.1-P) in C.da Boccabianca nei pressi della S.S. 16 "Adriatica" a nord del centro abitato sigla L19, nei terreni distinti al Catasto al Foglio n. 1 mappali nn. 280 – 87 e Foglio 2 mappale 941.

Nel vigente P.R.G. la zona risulta classificata come Zona T2 (Villette Turistico - Balneari) e come Zona F1 – Standard con destinazione PARCHEGGIO, e risulta ricadere all'interno di zone vincolate ai sensi del Decreto legislativo 42/2004 e ss.mm.ii., per effetto dell'art 142 comma 1 lett. A "territori costieri compresi entro i 300 m dalla linea di costa". Non risulta ricadere in ambiti di tutela del PPAR come cartograficamente delimitato nel vigente PRG.

Estratto NTA:

### **Art. 34.3. - Zona omogenea T2 Villette Turistico - Balneari**

*Riguarda aree già regolamentate da un piano particolareggiato ed aree di nuova previsione.*

- a) *Riguarda la zona regolamentata dal Piano Particolareggiato L8 "V.le Romita" per la quale vengono confermate le norme relative;*
- b) *Le zone di nuova previsione sono soggette alle seguenti norme::*

#### **Modo di intervento**

*intervento urbanistico preventivo*

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

IT =	0.90 mc/mq
IF =	1.00 mc/mq
H max =	6.00 ml
Sf minima =	800 mq
DC =	6.00 ml
DF =	13.00 ml

#### **Destinazioni d'uso previste**

*D3 Terziarie*

*e.) Pubblici esercizi per ristoro;*

*f.) Pubblici esercizi per ricezione;*

*D3 Terziarie*

*nel limite del 40% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio:*

*Commercio al dettaglio;*

#### **Standards urbanistici**

*Per le nuove zone T2 la quantità di aree da cedere per il soddisfacimento della dotazione di standard è fissata in mq.18/ab. di cui:*

*mq. 15/ab. di verde pubblico (ultimo comma del punto 3 dell' art. 4 D.M. n. 1444/68),*

*mq. 3/ab. di parcheggi pubblici (D.M. n. 1444/68),*

*Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 34/92 ad ogni abitante insediabile corrispondono 80 mc.*

### **Art. 37- Zone omogenee F**

Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale la cui attuazione è possibile con intervento edilizio diretto.

#### **Art. 37.1 - Zone omogenee F1**

Sono le zone necessarie per il soddisfacimento degli standards di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68, preordinate all'esproprio per pubblica utilità la cui attuazione è a carico dell'Amministrazione Comunale o che da questa può essere affidata ai privati con apposita convenzione;

Per le aree destinate a parcheggio è prevista la possibilità, previa cessione gratuita al Comune dell'area in superficie, di concessione a soggetti privati del diritto di superficie sul sottosuolo della stessa area per la realizzazione di parcheggi ed autorimesse.

#### **Il P.R.G. individua:**

[...]

#### **P - Parcheggi.**

L'area a parcheggio sita in prossimità del Cimitero viene individuata quale area per sosta camper ai sensi della L. 336/91 e L.R. 20/99, quale area per sosta spettacoli viaggianti ai sensi della L. 337/68 e quale area per specifiche esigenze di Protezione Civile in caso di calamità naturale;

Per il parcheggio pubblico previsto subito a nord del Centro Storico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

In fase esecutiva si dovranno limitare allo stretto necessario i lavori di movimento terra (sbancamenti e riporti, questi ultimi realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari, previo "scorticamento" della porzione superficiale vegetale), al fine della conservazione degli attuali profili topografici;

Il progetto esecutivo dovrà contenere la previsione di idonee opere di regimazione delle acque superficiali al fine di non alterare l'equilibrio idraulico ed idrogeologico del sito;

Gli impianti di smaltimento delle acque meteoriche convogliate in fossi naturali e canali artificiali confluenti verso le principali linee di drenaggio naturali e/o artificiali devono essere correttamente dimensionati a seguito di verifica idraulica.

Il progetto di variante è stato redatto dall'arch. Nicolino Calvaresi, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Ascoli Piceno col n. 345, e si compone dei seguenti elaborati tecnici:

- 1) Allegato A: Relazione tecnica Illustrativa e norme tecniche di attuazione;
- 2) Allegato B: Proposta di compensazione interesse pubblico
- 3) Allegato C: Rapporto preliminare – Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.
- 4) Elaborato 1: Progetto Variante Urbanistica
- 5) Elaborato 2: Stato di Fatto

### **Variante urbanistica:**

La proposta di variante riguarda aree attualmente ricomprese in zone con destinazione urbanistica T2 – comparti L19 e F1-Parcheggio. L'area F1-P ricade integralmente su immobili di proprietà dei richiedenti, mentre i due comparti, divisi tra loro dalla stessa area F1-P, ricadono su aree di proprietà dei richiedenti e di soggetti terzi. Con la variante, per potere meglio dare attuazione alle previsioni di piano regolatore, si richiede di :

- traslare più a sud il parcheggio pubblico all'interno della stessa proprietà, mantenendone inalterate l'estensione territoriale e la zonizzazione
- suddividere i due comparti L19 in tre distinte aree, coincidenti con le distinte proprietà, senza modificarne le estensioni: L19a (prop. Camping Calypso), L19b (prop. Camping Led Zeppelin), L19c (prop. F.lli Bruni);
- apportare una modifica alla zonizzazione del comparto centrale L19b, inserendo una nuova zonizzazione definita T1C finalizzata alla realizzazione di Nuove Zone ad attività ricreative e campeggi in vece della attuale T2 –Villette Turistico Balneari

La nuova norma proposta è la seguente

## **Zona omogenea T1c Nuove zone ad Attività Ricreative e Campeggi**

### ***Modo di intervento***

intervento urbanistico preventivo

### ***Parametri urbanistici ed edilizi***

#### ***Per servizi e attività comuni***

UT = 0.10 mq/mq (comprendente anche il piano terra dell'edificio esistente)

H max = 4.50 ml

#### ***Per bungalows***

UT = 0.15 mq/mq

H max = 3.00 ml

SUL max = 50 mq

***Distanza dai confini:*** 5,00 ml

***Distanza dai fabbricati:*** 10,00 ml

### ***Destinazioni d'uso previste***

#### **D3 Terziarie**

a.) *Commercio al dettaglio*

e.) *Pubblici esercizi per ristoro*

f.) *Pubblici esercizi per ricezione;*

*limitatamente alle aziende ricettive all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 11 della L.R.*

*n.° 9/2006 e ss.mm.ii.;*

#### **D5 Servizi**

b.) Spazi attrezzati per lo sport;

c.) Spazi attrezzati a parco e per il gioco;

### ***Prescrizioni particolari:***

In merito al manufatto edilizio di civile abitazione esistente, è ammesso il cambio di destinazione ad uso ricettivo dei mini-appartamenti siti al primo e secondo piano ai sensi dell'art. 12 comma 3 della L.R. n° 9/2006 (allestimenti stabili quali servizi sussidiari alla pernottamento); mentre il piano terra con portico d'ingresso può essere utilizzato per servizi ed attività comuni.

Tutti i manufatti devono essere preferibilmente in legno e/o altro tipo di prefabbricato comunque con caratteristiche di facile rimozione.

Non sono previste variazioni alle superfici territoriali, in quanto le aree interessate dalla variante, ricadenti nella proprietà dei soggetti proponenti, sviluppano una superficie complessiva di mq 24.872, di cui mq 1.272 destinati a F1-Parcheggio: tale superficie, per effetto della traslazione della superficie di parcheggio, rimarrebbe inalterata nella sua estensione, né si determina incremento delle volumetrie realizzabili, in quanto con gli indici in vigore attualmente la cubatura realizzabile risulta essere pari a mc 21.240, mentre con la nuova zonizzazione proposta gli indici consentirebbero una volumetria massima ammissibile pari a mc 21.240.

A titolo compensativo, vengono formulate le seguenti proposte:

a. Cessione a titolo gratuito della superficie relativa al parcheggio pubblico di

- previsione da PRG
- b. Concessione di servitù pubblica di passaggio relativa ad una striscia di larghezza pari a 2,5 ml in corrispondenza del sottopasso ferroviario al km 277+870 della linea ferroviaria, per consentire libero accesso all'area demaniale
  - c. Disponibilità da parte della ditta proprietaria di realizzare a proprie spese un tratto di pista ciclopedonale tra la SS.16 Adriatica e il confine ovest dell'area di proprietà per tutta l'estensione della zona T1C di nuova istituzione
  - d. Realizzazione di un marciapiede di larghezza 1,5 ml a partire dal ponte sul torrente Menocchia, sponda sinistra, sulla S.S. 16 fino all'incrocio con la SP Montevermine e da questa intersezione fino all'altezza degli impianti sportivi, per una lunghezza di circa 280 ml.

Nella proposta di variante viene anche indicata la superficie da destinare a standard che si prevede di realizzare in sede di attuazione del piano particolareggiato: la superficie calcolata secondo i parametri applicabili con la nuova zona T1c prevede uno sviluppo di mq 2360, da destinare a verde e a parcheggi, che si ipotizza di localizzare in adiacenza della zona a parcheggio pubblico da PRG.

La variante proposta non incide sul dimensionamento globale del PRG e non modifica la distribuzione dei carichi insediativi: gli standard di piano da prevedere ex D.M. 1444/1968, per effetto dell'approvazione della variante di zona, vengono a ridursi dai mq 4.779 previsti per la zona T2 a mq 2.360 per la zona T1c.

#### DATO ATTO CHE:

- La Commissione Edilizia, integrata ai sensi dell'art. 61 della L.R. n. 34/92, nella seduta del 20/09/2018 verbale n. 01/2018, ha espresso parere favorevole con prescrizioni all'intervento proposto;
- Il **Servizio Urbanistica della Provincia di Ascoli Piceno** con Determinazione Dirigenziale n. 59 del 21.01.2021, ha espresso, ai sensi del D.Lgs. n. 156/2006 e della L.R. n. 6/2007, l'esclusione dalla procedura di VAS del Piano attuativo in argomento con prescrizioni
- Il parere di competenza sotto il profilo igienico sanitario richiesto al **Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell' ASUR** area vasta n. 5 si intende acquisito favorevolmente in seno alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS avanzata dalla Provincia di Ascoli Piceno quale autorità competente con propria nota prot. 21060 del 10.12.2020;
- Il parere di competenza richiesto al **Servizio Genio Civile della Regione Marche** si intende acquisito favorevolmente in seno alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS avanzata dalla Provincia di Ascoli Piceno quale autorità competente con propria nota prot. 21060 del 10.12.2020;
- La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, in seno alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS avanzata dalla Provincia di Ascoli Piceno quale autorità competente con propria nota prot. 21060 del 10.12.2020m, ha espresso *sostanziale valutazione positiva* alla variante proposta, con propria nota prot 209 del 07.01.2021, assunta al prot. com.le 173 in data 08.01.2021;

DATO ATTO inoltre che la presente variante al vigente PRG, dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale seguirà le procedure previste dall'art. 30 della L.R. 34/92;

DATO ATTO che il presente atto deliberativo non comporta spese a carico del bilancio comunale.

DELIBERA DI CONSIGLIO n. 22 del 30-06-2021 - Comune di Cupra Marittima

## RICHIAMATI:

- la deliberazione di C.C. n. 18 del 28/04/2004 ad oggetto: "Piano Regolatore Generale in adeguamento al P.P.A.R. – Approvazione e presa atto dei rilievi formulati nella Delibera di Giunta Provinciale n. 154 del 14/04/2004", esecutiva a norma di legge;
- il B.U.R. della Regione Marche n. 54 del 27/05/2004, nel quale è stato pubblicato l'avviso di approvazione del P.R.G.;

VISTA la legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150;

VISTA la legge 06/08/1967 n. 765;

VISTA la legge 28/01/1977 n. 10;

VISTA la legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la L.R. 05/08/1992 n. 34 e s. m. e i.;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il D. Lgvo 18/08/2000 n. 267;

VISTO il D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

VISTO il vigente P.R.G., in adeguamento alle norme del P.P.A.R.;

VISTO il Piano di Gestione integrata delle Zone Costiere della Regione Marche;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal competente Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000

Visto il D.Lgvo 18/08/2000, n.267 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Relaziona il SINDACO;

Ad unanimità di voti legalmente espressi in forma palese per appello nominale;

## DELIBERA

**1. Di approvare** la premessa narrativa dichiarandola parte integrante e sostanziale del dispositivo di cui al presente provvedimento;

**2. Di adottare, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 la Variante al PRG** corredata dagli elaborati tecnici e predisposti dall'arch. Nicolino Calvaresi e composto da:

- 1) Allegato A: Relazione tecnica Illustrativa e norme tecniche di attuazione;
- 2) Allegato B: Proposta di compensazione interesse pubblico
- 3) Allegato C: Rapporto preliminare – Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.
- 4) Elaborato 1: Progetto Variante Urbanistica
- 5) Elaborato 2: Stato di Fatto

Di modificare il nuovo articolato normativo come segue (in rosso corsivo le parti aggiunte)

**Art. 34.7. - Zona omogenea T1c** ~~Nuove zone ad~~ **Attività Ricreative e Campeggi** *di nuova previsione*

### **Modo di intervento**

intervento urbanistico preventivo

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

#### **Per servizi e attività comuni**

UT = 0.10 mq/mq (~~comprendente anche il piano terra dell'edificio esistente~~)

H max = 4.50 ml

**Per bungalows**

UT = 0.15 mq/mq

H max = 3.00 ml

SUL max = 50 mq

**Distanza dai confini:** 5,00 ml

**Distanza dai fabbricati:** 10,00 ml

**Destinazioni d'uso previste**

**D3 Terziarie**

- a.) Commercio al dettaglio
- e.) Pubblici esercizi per ristoro
- f.) Pubblici esercizi per ricezione;  
limitatamente alle aziende ricettive all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 11 della L.R. n.° 9/2006 e ss.mm.ii.;

**D5 Servizi**

- b.) Spazi attrezzati per lo sport;
- c.) Spazi attrezzati a parco e per il gioco;

**Prescrizioni particolari:**

~~In merito al manufatto edilizio di civile abitazione esistente, è ammesso il cambio di destinazione ad uso ricettivo dei mini-appartamenti siti al primo e secondo piano ai sensi dell'art. 12 comma 3 della L.R. n° 9/2006 (allestimenti stabili quali servizi sussidiari alla pernottamento); mentre il piano terra con portico d'ingresso può essere utilizzato per servizi ed attività comuni.~~

*E' ammesso il recupero per finalità coerenti con la nuova destinazione dei manufatti esistenti, ivi compreso l'utilizzo delle unità immobiliari con cambio di destinazione ad uso ricettivo nel rispetto delle normative vigenti in materia di Turismo, con particolare evidenza per quanto disposto dall'art. 12 comma 3 della L.R. 09/2006 e ss.mm.ii.*

Tutti i manufatti devono essere preferibilmente in legno e/o altro tipo di prefabbricato comunque con caratteristiche di facile rimozione.

**3. Di prendere atto delle seguenti opere compensative:**

1. Cessione a titolo gratuito della superficie relativa al parcheggio pubblico di previsione da PRG
2. Concessione di servitù pubblica di passaggio relativa ad una striscia di larghezza pari a 2,5 ml in corrispondenza del sottopasso ferroviario al km 277+870 della linea ferroviaria, per consentire libero accesso all'area demaniale
3. Disponibilità da parte della ditta proprietario di realizzare a proprie spese un tratto di pista ciclopedonale tra la SS.16 Adriatica e il confine ovest dell'area di proprietà per tutta l'estensione della zona T1C di nuova istituzione
4. Realizzazione di un marciapiede di larghezza 1,5 ml a partire dal ponte sul torrente Menocchia, sponda sinistra, sulla S.S. 16 fino all'incrocio con la SP Montevermine e da questa intersezione fino all'altezza degli impianti sportivi, per una lunghezza di circa 280 ml.

**4. Di dare atto** che l'approvazione della variante sarà subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni tecniche impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale:

- *Vengano puntualmente dettagliate e disciplinate le modalità attuative della proposta compensativa sopra riportata al punto 4. Realizzazione di marciapiede lungo la S.P. Montevarmine*

;

**5. Di dare atto** che tutte le opere compensative dovranno essere completate e collaudate prima della messa in esercizio delle attività ricettive

**6. Di disporre** che, nell'approvazione del piano, vengano recepite e rispettate tutte le prescrizioni, che qui si intendono integralmente riportate, indicate dagli Enti intervenuti nel procedimento e di seguito elencati:

- Il Settore IV – Pianificazione Territoriale della Provincia di Ascoli Piceno - Determinazione Dirigenziale n. 59 del 21.01.2021, assunta al prot. com.le 867 in data 25.01.2021
- *CIIP S.p.A. con nota prot. n. 2020025824 del 18.12.2020, assunta al prot. com.le 14610 del 18.12.2020.*

**7. Di dare atto** che la presente variante al vigente PRG, dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale seguirà le procedure previste dall'art. 30 della L.R. 34/92;

**8. Di dare atto** che il presente atto deliberativo non comporta spese a carico del bilancio comunale.

La presente deliberazione diviene esecutiva il decimo giorno successivo alla sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267

---

**PARERI ESPRESSI SULLA PROPOSTA CORRISPONDENTE N. 28 DELL'ANNO 21-06-2021  
AI SENSI DELL'ART.49 DEL D.LGVO N. 267/2000.**

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**

Data: 21-06-2021

Il Responsabile del servizio  
**F.to ARCH. LUCA VAGNONI**

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

**IL PRESIDENTE**  
F.to PIERSIMONI ALESSIO

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. STEFANO ZANIERI

---

## **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene in data odierna pubblicata per 15 giorni consecutivi , ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000, all'Albo Pretorio On Line nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico ( art.32, comma1, della legge 18 giugno 2009, n.69).

*Dalla residenza municipale, li, 15-07-2021*

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. STEFANO ZANIERI

---

La presente copia è conforme all'originale per uso amministrativo

*Dalla residenza municipale, li 15-07-2021*

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. STEFANO ZANIERI