

**COMUNE DI SILVI MARINA**  
**Provincia di TERAMO**

committente

**OPERA INIZIATIVE IMMOBILIARI S.p.A.**  
**Piazza Pierangeli n.1**  
**PESCARA**

progetto

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**"SELENE-SIRIO-VEGA"**

Lotto Edificatorio denominato **"LOTTO C"**  
 Convenzione n° 1991 di Rep. del 30.07.2007

LOCALITA': Silvi Marina - Zona Piomba

il progettista

**Dott. Ing. Domenico Merlino**

altro tecnico



**D&R Studio architetti associati**  
**Arch. Donato D'Ercole**

elaborato

**SINTESI NON TECNICA**  
 Art.13, comma 5 del D.Lgs. 152/2006

tavola n.

**22**

commessa n.

**16.007**

livello progettuale

**Definitivo**

settore

**ARC**

particolare

**00**

scala

**---**

project manager

**EL**

work manager

**MD**



03	Maggio 2022	Riscontro alla Nota Prot. n.0014772 del 09/05/2022	EL
02	Ottobre 2021	Adeguamento ai pareri pervenuti - Procedura VAS di cui alla Nota Prot. n.13018/2020	EL
01	Novembre 2019	Procedura V.A.S. - Art. 13 comma 1 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii come da Determina del Responsabile di Area N. 287 del 29/10/2019 - R.G. N. 2056 del 29/10/2019	EL

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATORE
------	------	-------------	-------------

## SOMMARIO

<b>PREMESSA</b> .....	2
<b>1. ILLUSTRAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO</b> .....	3
<b>2. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – V.A.S.</b> .....	6
<b>3. RIFERIMENTI NORMATIVI E METODOLOGICI PER LA V.A.S.</b> .....	6
<b>4. INDIVIDUAZIONE DEGLI ENTI COINTERESSATI AL PROCEDIMENTO DI VAS</b> .....	7
<b>5. I PARERI PERVENUTI NELLA FASE PRELIMINARE - SCREENING</b> .....	10
<b>6. VERIFICA DI ASSOGGATTABILITA’ – Art. 12 del D.Lgs. 152/2006 - ESITO</b> .....	12
<b>7. INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE</b> .....	15
<b>8. DESCRIZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE</b> .....	16
<b>9. DESCRIZIONE PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE</b> .....	18
<b>10. RENDERING E VISTE DI PROGETTO</b> .....	22
<b>11. TERRITORIO E CONTESTO URBANO</b> .....	23
<b>12. RAPPORTO AMBIENTALE - COMPONENTI AMBIENTALI ANALIZZATE</b> .....	24

## PREMESSA

La presente relazione rappresenta la “*Sintesi non tecnica*” del Rapporto Ambientale per il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della “Variante al Piano di Lottizzazione “Selene-Sirio-Vega” – Lotto “C” in Variante alla Variante Generale al P.R.G. vigente e al Piano di Lottizzazione approvato con Delibera di C.C. n.41 del 05.06.2007 di cui alla Conv. Rep. n.1991 del 30.07.2007” ed è redatta ai sensi del quadro dispositivo e procedurale vigente e sviluppa contenuti con questo coerenti.

L'obiettivo principale della VAS è valutare gli effetti ambientali dei Piani o dei Programmi, prima della loro approvazione (*ex ante*), durante ed al termine del loro periodo di validità (in itinere, *ex post*). La VAS è quindi da intendersi come un processo di valutazione delle conseguenze ambientali di proposte pianificatorie, finalizzato ad assicurare che queste vengano incluse in modo completo e considerate in modo appropriato all'interno dei modelli di “sviluppo sostenibile”, a partire dalla prime fasi del processo decisionale.



La Sintesi Non Tecnica costituisce il documento divulgativo dei principali contenuti del Rapporto Ambientale. Il suo obiettivo è quello di rendere più facilmente comprensibile al pubblico i contenuti del RA, generalmente complessi e di carattere prevalentemente tecnico e specialistico, in modo da supportare efficacemente la fase di consultazione pubblica nell'ambito del processo di VAS di cui all'Art. 14 del D.Lgs. 152/2006.

Le indicazioni riportate sono funzionali ad un miglioramento della partecipazione e della condivisione dell'informazione ambientale da parte del “pubblico” ovvero del “pubblico interessato”, che intende conoscere gli effetti delle procedure decisionali in materia ambientale o che ha un interesse in tali procedure. L'approccio metodologico utilizzato è

indirizzato alla predisposizione di un documento che adotti logiche e modi di esprimersi non lontani dalla percezione comune, cercando di prediligere gli aspetti descrittivi e qualitativi delle informazioni fornite.

## 1. ILLUSTRAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO

La Società Opera Iniziative Immobiliari S.p.A. con sede legale a Pescara in Piazza Pierangeli n. 1 è proprietaria dell'area situata a Silvi Marina ed interessata dal Piano di Lottizzazione denominato "Selene – Sirio – Vega" di cui alla Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 5 giugno 2007 pubblicata sul BURA n. 35 del 22 giugno 2007 e relativa Convenzione stipulata in data 30 luglio 2007 repertorio n. 1991.

Il Piano di Lottizzazione di cui trattasi, predisposto su iniziativa privata e di notevole interesse per l'amministrazione comunale, è già stato attuato per la parte che riguarda i due lotti fondiari delle case accorpate, denominati rispettivamente "LOTTO A" e "LOTTO B" per la realizzazione del complesso residenziale *LE DUNE*, e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla citata convenzione urbanistica, le cui aree sono già state interamente cedute al Comune di Silvi e le opere previste sono state realizzate e collaudate.

La società lottizzante, volendo ora procedere all'attuazione anche del "LOTTO C" ed al completamento delle rimanenti opere di urbanizzazione ad esso strettamente connesse, ha inteso apportare le sole modifiche planivolumetriche necessarie per migliorare l'assetto urbanistico dell'area d'intervento e per garantire elevati standard architettonici per gli edifici di progetto, recependo tutte le intervenute modifiche normative.

Pertanto, come previsto e disciplinato dall'Art. 3 della Convenzione Urbanistica, con Nota Prot. n. 22835 dell'11.07.2017 la Società Opera Iniziative Immobiliari S.p.A. ha proposto all'Amministrazione comunale una variante al Piano di Lottizzazione ai sensi degli Art. 20 e 23 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente ed in piena coerenza con quanto già realizzato. Il comune di Silvi ha quindi dato quindi avvio alle procedure urbanistiche prescritte dalla Legge Regionale n.18 del 12.04.1983 e ss.mm.ii. per la valutazione della proposta di variante.

Si riporta di seguito l'elenco delle fasi urbanistiche già espletate:

- con *Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 22 del 11.05.2018* è stata ADOTTATA la "Variante al Piano di Lottizzazione "Selene-Sirio-Vega"- LOTTO "C" in Variante alla Variante Generale al P.R.G. Vigente e al

Piano di Lottizzazione approvato con Delibera di C.C. n. 41/05.06.2007, di cui alla Conv. Rep. n.1991 del 30.07.2007” a condizione che venissero rispettate le prescrizioni ivi indicate;

- con *Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 29 del 08.06.2018*, è stata verificata l’ottemperanza alle prescrizioni indicate nella Delibera di Adozione sopra richiamata e che, pertanto è stata COMPLETATA la fase di ADOZIONE della “Variante al Piano di Lottizzazione “Selene-Sirio-Vega”- “Lotto C” in Variante alla Variante Generale al P.R.G. Vigente e al Piano di Lottizzazione approvato con Delibera di C.C. n. 41/05.06.2007, di cui alla Conv. Rep. n.1991 del 30.07.2007”;
- sono stati depositati presso la segreteria comunale, per trenta giorni interi e consecutivi con decorrenza dal 18.07.2018 e, dunque, fino al 17.08.2018, gli elaborati e gli atti relativi alla Variante al Piano di Lottizzazione in questione, con contestuale pubblicazione dell'Avviso di deposito sul B.U.R.A. (Ordinario n. 28 del 18.07.2018), a mezzo di manifesti murari e su un quotidiano a diffusione Regionale, ai sensi di quanto previsto dall'art. 20 della Legge n.18 del 12.04.1983 e s.m.i., al fine di poter raccogliere eventuali osservazioni da parte della cittadinanza;
- con *Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 28.12.2018* sono state esaminate le osservazioni pervenute entro i termini e modalità di legge;
- con *Messaggio PEC del 23.01.2019*, di cui al Prot. n. 2405, sono stati trasmessi gli elaborati in formato digitale al fine di acquisire, altresì, il parere previsto ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- con *Nota del 25.01.2019 Prot. n. 2811* a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica è stata convocata la Conferenza dei Servizi, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 14 della L. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 20 comma 5 della L.R. n.18/1983 e s.m.i., al fine di acquisire i Pareri, i Nulla Osta e gli atti di assenso previsti dalla normativa vigente e per la tutela degli interessi pubblici curati da altre Autorità, in relazione alla Variante al Piano di Lottizzazione in oggetto;
- in allegato alla medesima nota di convocazione è stata trasmessa, in formato digitale, ai vari soggetti invitati la relativa documentazione nonché tutti gli elaborati grafici del progetto di Variante al Piano di Lottizzazione in questione, per le valutazioni di quanto di competenza di ogni singola Autorità;
- sono stati invitati a partecipare alla CdS, le seguenti Autorità/Enti:
  - REGIONE ABRUZZO - DIPARTIMENTO TURISMO CULTURA E PAESAGGIO - Servizio Governo del Territorio, Beni ambientali, Aree Protette e Paesaggio - Ufficio Pianificazione Territoriale, Piani complessi e sperimentali in aree urbane;
  - REGIONE ABRUZZO - DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TRASPORTI, MOBILITA', RETI E LOGISTICA - Servizio Genio Civile Teramo;

- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER L'ABRUZZO;
  - AGENZIA DEL DEMANIO - Direzione Territoriale Abruzzo e Molise;
  - AGENZIA DELLE DOGANE - Ufficio delle dogane di Pescara;
  - PROVINCIA DI TERAMO - Settore 3.8 - Pianificazione del territorio, Urbanistica, Piste ciclo-pedonali, Politiche comunitarie;
  - ASL Teramo;
  - A.C.A.- Azienda Comprensoriale Acquedottistica;
  - ENEL S.p.a. - Unità Enel zona L'Aquila Teramo;
  - ITALGAS - Società Italiana per il Gas per Azioni - Distretto Centro;
  - POLIZIA LOCALE e SERVIZIO TECNICO-MANUTENTIVO E PATRIMONIO del comune di Silvi;
- sono stati, altresì, informati della convocazione della Conferenza di Servizi per ogni eventuale contributo e apporto in merito all'esame del Progetto di Variante al Piano di Lottizzazione in questione il Sindaco, l'Assessore all'Urbanistica, l'Assessore ai Lavori Pubblici e il Segretario Generale;
  - con *Verbale di Conferenza di Servizi tenutasi in data 21 Febbraio 2019 (Prot. n. 6528/21.02.2019)* il presidente ha preso atto di quanto dichiarato dagli intervenuti e delle note pervenute da parte dei vari Enti convocati ed ha ritenuto di non poter chiudere i lavori della Conferenza di Servizi senza prima aver ottenuto i pareri da parte della Provincia di Teramo, della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Abruzzo e dell'Azienda Comprensoriale Acquedottistica ACA, come meglio specificato nel Verbale stesso, che è stato quindi trasmesso, a mezzo P.E.C., a tutte le Autorità invitate alla suddetta Conferenza, presenti e non alla seduta;
  - La Regione Abruzzo Dipartimento DPH – Turismo Cultura e Paesaggio, con nota Prot. n. RA064285/19 del 28-02-2019 (assunta al prot. n. 7684/01-03-2019) inviata in riscontro all'invito a partecipare alla suddetta C.di S. del 21-02-2019 ha, in sintesi, comunicato quanto segue: *"... la proposta appare peggiorativa per quel che concerne l'impatto percettivo nel contesto urbano. Si invita pertanto ad un approfondimento nell'ambito della procedura ex art. 12 e ss del Dlgs 152/2006 ..."*
  - nella successiva seduta della *Conferenza dei Servizi tenutasi il 15 aprile 2019 di cui al Verbale Prot. n. 13503* il Presidente avendo valutato che:
    - *la maggior parte degli Enti/Autorità invitate alla Conferenza hanno espresso o inviato il rispettivo parere di competenza;*
    - *le prescrizioni, le condizioni nonché le osservazioni, messe in evidenza nei pareri acquisiti, sono condivisibili e che possano essere attuate in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi;*
    - *la totalità dei pareri espressi in sede di Conferenza dei Servizi, nonché di quelli pervenuti successivamente alla stessa, risultano favorevoli nel rispetto delle condizioni/prescrizioni/osservazioni in essi contenute;*

ha quindi *ADOTTATO* le suddette risultanze quale determinazione finale e motivata di conclusione della CdS che sostituisce ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle amministrazioni partecipanti.

## **2. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – V.A.S.**

La VAS in generale può essere definita come un processo sistematico per valutare le conseguenze ambientali di Politiche, Piani e Programmi, con lo scopo di assicurare che gli effetti ambientali inclusi fin dall'inizio del processo decisionale, vengano esaminati alla pari con le considerazioni economiche e sociali. La valutazione si articola in una valutazione *ex ante*, una valutazione intermedia e una valutazione *ex post*, tutte volte a determinare l'impatto rispetto agli obiettivi e ad analizzare le incidenze su problemi strutturali specifici.

La procedura di VAS è da considerarsi come un procedimento interno a quello del piano e da questo dipendente in termini temporali. La VAS non è solo elemento valutativo, ma s'integra nel piano e ne diventa elemento costruttivo, gestionale e di monitoraggio.

Per i piani e programmi, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e programmi già assentiti, la valutazione ambientale è necessaria solo qualora l'Autorità Competente valuti che producano reali impatti significativi sull'ambiente. La valutazione avviene mediante l'espletamento di una verifica di assoggettabilità e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

## **3. RIFERIMENTI NORMATIVI E METODOLOGICI PER LA V.A.S.**

Nella Comunità Europea, la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente è stata introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001.

Gli stati membri avrebbero dovuto recepire la Direttiva entro il 21 luglio del 2004. L'Italia non ha rispettato tale termine ed ha recepito la Direttiva con la parte seconda del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 entrata in vigore il 31 luglio 2007. Tale norma è stata sostanzialmente modificata ed integrata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, entrato in vigore il 13/02/2008 e nuovamente modificata dal D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128 pubblicato nella Gazz. Uff. 11 agosto 2010, n. 186. Di fatto, le principali novità in materia di VAS hanno riguardato l'assoggettamento, le modalità di invio ed il parere motivato.

Nella Regione Abruzzo il recepimento della direttiva V.A.S. è avvenuto progressivamente attraverso i seguenti passaggi:

- Legge Regionale 9 agosto 2006, n. 27 “Disposizioni in materia ambientale”
- DGR 19 Febbraio 2007, n. 148 “Disposizioni concernenti la Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi regionali”;
- DGR 13 agosto 2007, n. 842 “Indirizzi concernenti la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di Piani di competenza degli Enti Locali ricadenti nel territorio regionale”;
- Circolare del 31 luglio 2008, Prot. n. 19565 “Competenze in materia di Valutazione Ambientale Strategica. Chiarimenti interpretativi”;
- Circolare del 2 settembre 2008 “Definizione delle competenze in materia di Valutazione Ambientale Strategica per i Piani di Assetto Naturalistico (PAN)”;
- Circolare del 18 dicembre 2008, Prot. n. 30766 “Individuazione delle Autorità con Competenza Ambientale nella struttura regionale”;
- Circolare del 17 Dicembre 2010 Prot. n. 14582/10 “Chiarimenti interpretativi su alcuni aspetti del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica VAS”;
- Circolare del 18 gennaio 2011 Prot. n. 528 “Competenze in materia di VAS - Ulteriori chiarimenti interpretativi”

#### 4. INDIVIDUAZIONE DEGLI ENTI COINTERESSATI AL PROCEDIMENTO DI VAS

I principali soggetti coinvolti nella specifica procedura di V.A.S. sono:

- **l’Autorità Procedente**, è la pubblica amministrazione che recepisce, adotta e approva il piano ovvero, nel caso in esame, il comune di Silvi;
- **l’Autorità Competente**, la pubblica amministrazione cui compete l’adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l’elaborazione del parere motivato ovvero, nel caso in esame, il comune di Silvi;
- **le Autorità competenti in materia ambientale - A.C.A.**, le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, ciascuna per le loro specifiche competenze o responsabilità nel campo della ambientale, possono essere interessati agli impatti sull’ambiente eventualmente prodotti dall’attuazione del piano in questione;

A tale riguardo, la Giunta Comunale di Silvi con Delibera n. 213 del 25 luglio 2019 ed a parziale modifica del precedente atto n. 03 del 11 gennaio 2019 ha individuato:

- ✓ l’Autorità Procedente (art.5 comma 1 lettera q) del D.Lgs. 152/2006) nella persona

- del Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, Dott. Ing. Nazzareno Ferrante;
- ✓ l'Autorità Competente (art.5 comma 1 lettera p) del D.Lgs. 152/2006) nella persona del funzionario responsabile dell'AREA Manutenzioni-Patrimonio-Ecologia, Geom. Carlo Durante;

ed ha altresì evidenziato che:

- rimane in capo al Responsabile del Procedimento del Servizio Ambiente, Geom. Massimo Paolini, l'attività istruttoria indirizzata alla emissione dei provvedimenti relativi a procedimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. di cui alla Parte II del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm. ii;
- le informazioni al pubblico ed al pubblico interessato, sarà resa ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/90, mediante costante aggiornamento del sito internet del Comune e la pubblicazione degli atti stessi all'Albo Pretorio;

L'Autorità Procedente, con l'adozione della determina n. 17/18-01-2019 – (R. Gen.le n. 55/18-01-2019) ha:

- disposto l'avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica relativa alla "Variante al Piano di Lottizzazione "Selene-Sirio-Vega" – LOTTO "C" – in Variante alla Variante Generale al P.r.g. vigente e al Piano di Lottizzazione approvato con Delibera di C.C. n. 41/05-06-2007 di cui alla Conv. Rep. n. 1991 del 30.07.2007", presentato dal Sig. Walfrido Del Villano, in qualità di Legale Rappresentante della Società OPERA INIZIATIVE IMMOBILIARI S.P.A., con sede legale in Pescara (PE) in P.zza Pierangeli n. 1, dandone tempestiva comunicazione all'Autorità Competente;
- individuate, ai sensi dell'art. 12 della Parte II del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm. e ii., le Autorità con Competenza Ambientale (ACA) di riferimento allo scopo di consentire alle stesse la partecipazione al procedimento secondo il seguente elenco:

**REGIONE ABRUZZO:**

**1) DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO E POLITICHE AMBIENTALI:**

- 1.1) Servizio Valutazioni Ambientale;
- 1.2) Servizio Gestione e Qualità delle Acque;
- 1.3) Servizio Politica Energetica, Qualità dell'Aria, SINA e Risorse estrattive del territorio;
- 1.4) Servizio Prevenzione dei Rischi di Protezione Civile;
- 1.5) Servizio Gestione dei Rifiuti;

**2) DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TRASPORTI, MOBILITA', RETI E LOGISTICA:**

- 2.1) Servizio Programmazione dei trasporti;

- 2.2) Servizio Opere marittime e acque marine;
  - 2.3) Servizio Difesa Idraulica, Idrogeologica e della Costa;
  - 2.4) Servizio Genio Civile Teramo;
- 3) DIPARTIMENTO POLITICHE DELLO SVILUPPO RURALE E DELLA PESCA:
- 3.1) Servizio Territoriale per l'agricoltura Abruzzo Est;

*ALTRE ACA:*

- 4) Provincia di Teramo – Settore 3.8 - Pianificazione del territorio, Urbanistica, Piste ciclo-pedonali, Politiche comunitarie;
- 5) ARTA Abruzzo - Agenzia Regionale per la Tutela dell'Ambiente - Direzione Centrale;
- 6) Autorità Dei Bacini di rilievo regionale dell'Abruzzo e bacino interregionale fiume Sangro;
- 7) Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per l'Abruzzo;
- 8) ASL Teramo (Circonvallazione Ragusa, 1, Teramo);
- 9) Agenzia del Demanio – Direzione Territoriale Abruzzo e Molise;
- 10) Agenzia delle Dogane – Ufficio delle dogane di Pescara;
- 11) ATO Abruzzo – Ente d'Ambito Ottimale del Pescara;
- 12) Comando Provinciale Carabinieri Forestale – TERAMO;
- 13) Comune di Città Sant'Angelo;
- 14) Comune di Pineto;
- 15) Comune di Atri;

La direttive europee e la legislazione nazionale e regionale, prevedono che al pubblico siano offerte *“tempestive ed effettive opportunità di partecipazione alla preparazione e alla modifica o al riesame dei piani”*. Quindi le attività, che conducono alla formazione degli strumenti di governo del territorio, devono essere caratterizzate da pubblicità e trasparenza, dalla partecipazione diffusa dei cittadini e loro associazioni e dalla possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati. La VAS del piano prevede quindi un processo partecipativo che coinvolga non solo il sistema degli Enti locali, ma anche altri soggetti istituzionali e non, in grado di rappresentare efficacemente tutti i soggetti interessati dalle scelte della Variante al PdL *“Selene – Sirio – Vega” – LOTTO “C”*.

Dell'avvio delle procedure di V.A.S., di cui trattasi, è stata data pubblicità mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio online e sul sito internet istituzionale del Comune di Silvi (TE).

I temi trattati dalla V.A.S. e più in generale le questioni attinenti l'integrazione ambientale delle scelte del piano di lottizzazione sono comunque state già oggetto anche della Conferenza dei Servizi che si è tenuta durante l'iter di formulazione delle scelte di piano.

## 5. I PARERI PERVENUTI NELLA FASE PRELIMINARE - SCREENING

Contestualmente alla consultazione nella fase di verifica di assoggettabilità, detta anche *screening*, sono pervenuti soltanto i seguenti contributi da parte dei soggetti cointeressati ai procedimenti di formulazione del piano:

- **REGIONE ABRUZZO - Dipartimento Governo del Territorio e Politiche ambientali – Servizio Valutazioni Ambientali (Parere comunicato con Nota Prot. n. 59226 del 25/02/2019)** dove considerato che il PdL a cui la variante fa riferimento è uno strumento datato al 2007, peraltro non sottoposto a procedura di VAS, e costatata l'entità della superficie edificabile di progetto e dei parcheggi di pertinenza, nonché la prevista riconfigurazione delle aree pubbliche di cessione, ha espresso parere di assoggettabilità a VAS e posto i seguenti temi per la valutazione:
  - degli indici di permeabilità dei suoli;
  - della riduzione quantitativa e del rallentamento dei deflussi idrici superficiali;
  - dell'attenuazione dei rischi idraulici;
  - delle azioni correttive per conseguire l'invarianza idraulica e idrologica;
- **REGIONE ABRUZZO - Dipartimento Governo del Territorio e Politiche ambientali – Servizio gestione e qualità delle acque (Parere comunicato con Nota Prot. n. 49213 del 14/02/2019)** dove rilevata l'assenza nel Rapporto Preliminare di elementi specifici riferiti alla componente ambientale Acqua ha posto i seguenti temi:
  - Individuazione di aree sensibili e di eventuali elementi di criticità;
  - definizione di indicatori per la valutazione di impatti sulla componente acqua;
- **REGIONE ABRUZZO - Dipartimento Infrastrutture, Trasporti, Mobilità, Reti e Logistica – Servizio Genio Civile di Teramo (Parere comunicato con Nota Prot. n. 25886 del 20/02/2019)** che conclude come segue:
  - *“...Si conferma, per quanto di competenza, la proposta di non assoggettabilità a V.A.S. di cui alle conclusioni del rapporto Preliminare redatto dall'Ing. Domenico Merlino, con la prescrizione che il successivo progetto esecutivo dovrà essere presentato a questo Servizio per il parere di cui all'art. 13 della L. 64/74, come modificato dal D.P.R. 06-06-2001 n. 380 art. 898, corredato da relazione Geologica e microzonazione sismica di Livello 1....”* ;
- **PROVINCIA DI TERAMO – Area 3 Pianificazione Territorio – Urbanistica (Det. Dirigenziale Nr. 173 del 21/02/2019 trasmessa unita alla Nota Prot. n. 5369 del**

**27/02/2019)** dove, in conformità a quanto indicato nella relazione tecnica d'Ufficio del Servizio Urbanistico Provinciale del 21/02/2019 Prot. n. 0004769/2019, ha espresso parere di non assoggettabilità a VAS e posto le seguenti prescrizioni:

- le aree destinate a verde pubblico attrezzato di cui al DM 1444/68 devono essere effettivamente attrezzate e utilizzabili per tali impianti e pertanto qualsiasi altro utilizzo di tali aree non potrà essere che marginale rispetto alla loro attrezzatura a verde e la parte pavimentata deve essere limitata al massimo, preferendo una copertura di suolo vegetale. Vanno evitate le sistemazioni delle aree verdi con la previsione di ampie aree pavimentate, predominanti rispetto alle aree inerbite;
  - va limitata l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando, quando necessario, pavimentazioni permeabili, specie nelle aree a parcheggio e nelle aree verdi. In tali aree e lungo le strade, deve essere prevista la piantumazione di siepi, arbusti e alberature di medio e alto fusto adatte al clima marino, messe a dimora con spazio permeabile al piede e ad opportuna distanza tra di loro e dai manufatti;
  - deve essere previsto il riutilizzo delle acque bianche per fini irrigativi o altri consentiti dalle norme vigenti;
  - per l'illuminazione pubblica e delle zone comunque di uso pubblico vanno predisposti sistemi illuminanti esterni compatibili con le previsioni e prescrizioni di cui alla Legge Reg. n. 3 marzo 2005 n.12;
  - in fase di cantiere vanno adottati tutti gli accorgimenti per evitare gli impatti verso l'ambiente circostante (rumore, polveri, emissioni in generale, etc). in particolare le eventuali acque di drenaggio derivanti da emungimento per la realizzazione delle opere in sotterraneo, andranno smaltite a norma di legge;
- **ARTA Abruzzo (Parere comunicato con Nota Prot. n. 8111 del 19/02/2019)** dove considerato che il PdL a cui la variante fa riferimento è uno strumento datato al 2007, peraltro non sottoposto a procedura di V.A.S. nel precedente iter di approvazione e preso atto dei vincoli comunque presenti sull'area di intervento, come riportati nel Rapporto Preliminare, ha espresso parere di assoggettabilità a VAS e posto i seguenti temi per la valutazione degli eventuali impatti prodotti:
    - sugli aspetti specifici ascrivibili al paesaggio, in relazione alle emergenze sullo skyline consolidato della città sul fronte mare;
    - sugli scarichi idrici;
    - sul traffico veicolare;
    - sui rifiuti prodotti;

## 6. VERIFICA DI ASSOGGATTABILITA' – Art. 12 del D.Lgs. 152/2006 - ESITO

L'Autorità Competente avendo osservato che:

- il previgente Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale con l'Atto Deliberativo n. 041 del 01-07-2002, non è stato assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica in quanto assentito prima che la procedura di V.A.S. entrasse in vigore;
- attualmente, è vigente la Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 022 del 10 marzo 2017 – pubblicata sul B.U.R.A. n. 19 del 10 maggio 2017
- il Piano di Lottizzazione convenzionata "SELENE-SIRIO-VEGA" – che si propone di modificare – approvato dal Consiglio Comunale con l'Atto Deliberativo n. 41 del 05 giugno 2007, (B.U.R.A. n. 35/22-06-2007), non è stato assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica in quanto anch'esso assentito prima dell'entrata in vigore della procedura di V.A.S.;

Inoltre considerati tutti i vincoli che insistono sull'area interessata dalla proposta progettuale in esame e condividendo i pareri e contributi tecnici già richiamati, la stessa Autorità Competente con Determina del Responsabile dell'Area n.287 del 29/10/2019, ha valutato che l'intervento progettato produce impatti significativi sull'ambiente tali da richiedere di **ASSOGGETTARE** il progetto di Variante al Piano di Lottizzazione convenzionata "SELENE-SIRIO-VEGA" - "LOTTO C" in variante alla Variante Generale al P.R.G. vigente ed al P. di L. approvato dal Consiglio Comunale con l'atto deliberativo n. 41 del 05 giugno 2007, come da convenzione urbanistica Rep. n. 1991 del 30 luglio 2007, alle successive fasi della V. A. S. di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. n. 152/2006.

E' stata quindi elaborata la Proposta del Rapporto Ambientale (R.A.) per la V.A.S. della Variante al Piano di Lottizzazione "Selene – Sirio – Vega" – LOTTO "C", redatto ai sensi del quadro dispositivo e procedurale vigente e che ha sviluppato contenuti con questo coerenti. Sono stati individuati, descritti e valutati gli eventuali impatti significativi che l'attuazione del piano di cui trattasi potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono essere adottate in considerazione degli obiettivi del piano stesso e dell'ambito territoriale.

Alla luce delle specificità che la Variante al Piano di Lottizzazione assume, in riferimento sia al contesto geografico dell'ambito urbano di intervento sia al quadro dispositivo che disciplina i contenuti dello specifico piano, il Rapporto Preliminare Ambientale ha declinato i propri passaggi descrittivi e valutativi in relazione alla caratterizzazione del contesto territoriale locale, in cui le componenti ambientali assumono sia specifici caratteri di criticità sia peculiari opportunità di azione.

Il Rapporto Preliminare Ambientale è stato quindi trasmesso al Comune di Silvi ed acquisito con Prot. n. 37781 del 11.11.2019.

L'Autorità Procedente per la VAS, con Nota Prot. n. 40158 del 26.11.2019, ha quindi inviato all'Autorità Competente e a tutte le altre Autorità con Competenza Ambientale il Rapporto Preliminare Ambientale in conformità a quanto previsto dall'Art. 13 del D.Lgs n.152/2006, al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale.

Nella fase di *scoping* sono pervenuti alcuni contributi da parte dei soggetti e Autorità cointeressati ai procedimenti di formulazione del piano e della relativa VAS. L'Autorità Procedente per la VAS, con Nota Prot. n. 13018 del 14.04.2020 ha preso atto dei pareri espressi dalle ACA.

Il Rapporto Ambientale e i relativi allegati, aggiornati in coerenza alle osservazioni e pareri espressi dalle ACA, sono stati trasmessi al Comune di Silvi (acquisiti con Prot. n.34536/2021 e n.38434/2021).

Di conseguenza:

- l'Autorità Procedente con Nota Prot. n.0004398 del 10/02/2022 li ha quindi inviati all'Autorità Competente al fine di valutare gli adeguamenti e/o integrazioni proposti rispetto a quanto evidenziato nei richiamati pareri espressi da parte delle Autorità con Competenza Ambientale coinvolte nel procedimento, con particolare riferimento a quanto richiesto da ARTA Abruzzo, prima della definitiva redazione del Rapporto Ambientale previsto dall'art. 13 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii;
- l'Autorità Competente, dato atto che le osservazioni e i suggerimenti comunicati, nella fase di *scoping*, dalle ACA hanno trovato riscontro nel Rapporto Ambientale e relativi allegati tecnici, e valutandoli positivamente, con Nota Prot. n. 0010681 del 01/04/2022 ne ha dato comunicazione alle stesse ACA per loro eventuali ulteriori comunicazioni;
- con Nota Prot. n.0014772 del 09/05/2022, l'Autorità Procedente, scaduti i termini riportati nella precedente comunicazione dell'Autorità Competente, ha quindi richiesto alla società lottizzante di produrre la documentazione tecnica prevista dall'Art. 13, comma 5 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii, per dar seguito al procedimento di VAS;

Successivamente a tale comunicazione:

- l'**ARTA Abruzzo** con Nota Prot. n.22363/2022 del 10/05/2022, acquisita dal Comune di

Silvi con Prot. n.14948 del 11/05/2022, ha trasmesso ulteriori osservazioni che vengono recepite nel presente Rapporto Ambientale, rendendo coerenti i relativi dati metrici:

*I temi posti sono i seguenti:*

Si prende atto che la Superficie Fondiaria, in recepimento del precedente parere ARTA, torna ad essere quella già assentita con il precedente PdL. Al contempo, pur ribadendo che l'incremento di altezza dei fabbricati costituisca un aumento dell'impatto paesaggistico, si prende atto del parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per l'Abruzzo – MIBAC-SABAP-ABR Prot. n. 0004669 del 27/03/2019. Viene richiesto di non alterare la permeabilità del terreno destinato a verde attrezzato e parcheggi, utilizzando pavimentazioni permeabili. Inoltre si chiede di rendere esplicito il rispetto dei requisiti minimi previsti in merito alla produzione di FER e di ridurre il potenziale inquinamento luminoso.

Viene inoltre condivisa la scelta di far confluire il monitoraggio VAS all'interno di quello più ampio del PRG, introducendo i seguenti indicatori:

- 1) % di area del PRG compresa nella fascia di 300 m dalla linea di costa non impermeabilizzata;
- 2) mq superficie costruita/mq di suolo nella fascia compresa nei 300 m dalla linea della costa;

*Riscontro ai temi posti:*

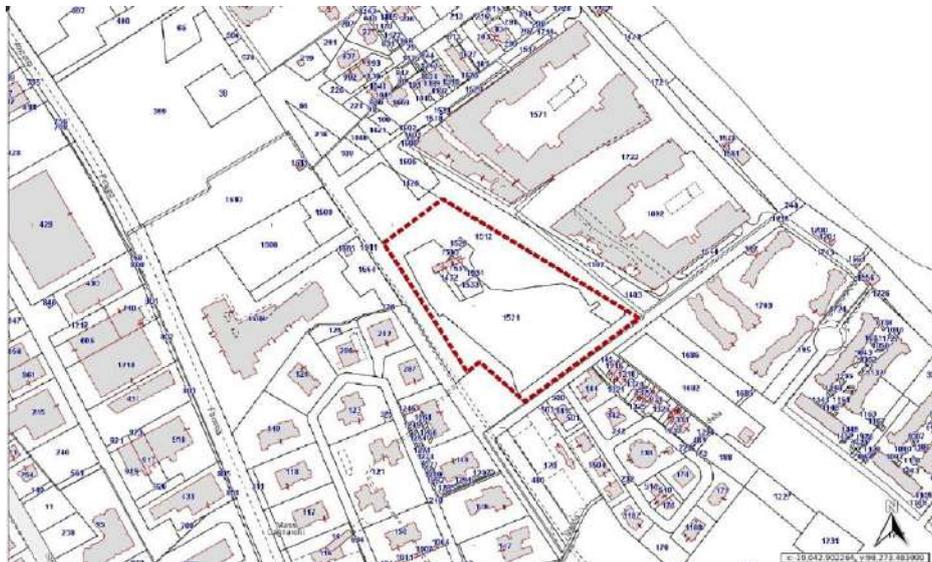
Si conferma l'utilizzo di materiali permeabili, quali masselli grigliati autobloccanti in cls per tutti i posti auto, sia pubblici che privati, e masselli drenanti autobloccanti in cls con finitura effetto porfido per tutte le aree pavimentate (non carrabili) sia pubbliche che private. E' stato specificato il pieno recepimento dei nuovi limiti prescritti dal D.Lgs n.199 dell'8 novembre 2021, che attua la Direttiva UE 11/12/2018, n. 2001 (detta RED II), dove vengono introdotte nuove disposizioni in materia di FER con obbligo per tutti gli interventi di nuova costruzione a partire dal 13.06.2022. Inoltre, per quanto concerne la pubblica illuminazione è stato previsto l'utilizzo di corpi lampada a LED, dotati di sistema di telegestione con relative specifiche tecniche. Si integra come richiesto l'elenco degli indicatori per il monitoraggio VAS – PRG.

## 7. INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La Variante al Piano di Lottizzazione di cui trattasi, interessa l'area urbana di Silvi Marina delimitata sul lato Sud/Ovest da Via Leonardo da Vinci, sul lato Nord/Ovest da Via Rubicone, sul lato Nord/Est da Via Tevere e sul lato Sud/Est da Via Adige.



*Individuazione ambito urbano oggetto di variante*



*Individuazione catastale dell'ambito urbano oggetto di variante*

L'area presenta una superficie territoriale complessiva pari a mq 17.664 ed è individuabile catastalmente al Foglio 21 – Particelle 1432, 1500, 1512, 1521, 1529, 1531, 1533, 1534.

## 8. DESCRIZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE

Il Piano di Lottizzazione di cui alla premessa, attualmente vigente, ha conseguito tutti i necessari Nulla Osta e Pareri preliminari degli enti competenti, tra cui al fine della verifica di compatibilità paesaggistica:

- Regione Abruzzo – Uffici Beni Ambientali e Paesaggio – Direzione Parchi, Territorio, Ambiente, Energia – Nulla Osta Prot. n. 9291/06 del 26 gennaio 2007;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio per l’Abruzzo – Parere Prot. n. 6162 del 14/04/2008

Nel Piano di lottizzazione attualmente vigente, le quantità minime di spazi pubblici e/o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sono state calcolate con 24 mq/ab. rapportato ai 1.375 abitanti insediati, come di seguito ricapitolato:

TABELLA RIEPILOGATIVA						
STANDARD URBANISTICI D.M. 1444 02/04/1968			PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO Convenzione 30/07/2007 – n. 1991			
ABITANTI INSEDIATI	DESTINAZIONE	mq/ab. minimo	mq/ab	Superfici minime	Superfici cedute	Differenza
1.375 mq	VERDE PUBBLICO	9 mq	15 mq	20.625 mq	22.820* mq	+ 2.195* mq
	PARCHEGGI	2,5 mq	2,5 mq	3.438 mq	3.989 mq	+ 551 mq
	EDILIZIA SCOLASTICA	4,5 mq	6,5mq	8.938 mq	11.832 mq	+ 2.894 mq
	<b>TOTALE</b>	<b>18 mq</b>	<b>24 mq</b>	<b>33.000 mq</b>	<b>38.641* mq</b>	<b>+ 5.641* mq</b>

\* Alla superficie ceduta a verde va sottratta la superficie diventata di proprietà del Demanio Marittimo pari a mq 1.718 identificabile catastalmente al Fg 21 P.IIa 1721



*Piano di Lottizzazione approvato: Veduta aerea da Nord-Est*

Nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione

Urbanistica del 30 luglio 2007, l'intervento edilizio sul "LOTTO C", già assentito con Permesso di Costruire n. 100/2008/N rilasciato dal Comune di Silvi in data 31.12.2008, prevede la realizzazione di un edificio a carattere intensivo a destinazione residenziale e commerciale, dimensionato secondo i seguenti indici e parametri edilizi.

- *Superficie Fondiaria (Sf) = mq 8.959*
- *Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) = 1,730 mq/mq*
- *Superficie Edificabile Massima (Se) = mq 15.500,*
- *Superficie coperta Massima (Sc) = 80% della Superficie Fondiaria*
- *Altezza massima (H) = m 19,00 misurata dal piano del terreno sistemato all'estradosso dell'ultimo solaio in piano anche nel caso venga realizzato al di sopra dell'ultimo solaio in piano un sottotetto abitabile o non abitabile;*
- *Distanza dai confini: Variabile (Lato ovest=1 m, Lato Sud=15 m, Lato Nord e Est=0 m);*
- *Distanza minima dai fabbricati = m 10,00;*
- *Lunghezza massima dei prospetti = m 230;*

Tale edificio a destinazione residenziale e commerciale con relativi i spazi di pertinenza è costituito da:

- quattro corpi residenziali uniti di numero 6 piani ciascuno, per un totale di n. 144 appartamenti;
- piano terra destinato a locali commerciali con i relativi spazi porticati di uso pubblico prospicienti le aree pubbliche di cessione;
- piano interrato destinato ai parcheggi di pertinenza delle unità abitative per complessivi 146 posti auto;
- parcheggi a raso di pertinenza delle attività commerciali;

Le tipologie residenziali previste rispettano, secondo quanto imposto dal Piano di Lottizzazione le seguenti percentuali:

- 30% massimo di alloggi con superficie lorda non inferiore a 50 mq;
- 20% minimo di alloggi con superficie lorda non inferiore a 85 mq;
- Restante percentuale di alloggi avrà una superficie non inferiore a 65 mq;

Le quantità edilizie già assentite vengono qui di seguito riepilogate:

- Superficie Fondiaria = **mq 8.959;**
- Superficie edificabile assentita = **mq 15.482** < mq 15.500 realizzabili, così ripartita:  
Superficie Edificabile residenziale = **mq 12.230;**  
Superficie Edificabile commerciale = **mq 3.252;**
- Parcheggio di pertinenza per la destinazione residenziale:
- Superficie a parcheggio necessaria = 30 mq ogni 100 mq di S.E. residenziale = mq (12.230/100)x30 = mq 3.669 necessari
- Superficie a parcheggio di progetto = **mq 6.894** > mq 3.669 necessari
- Numero unità immobiliari (appartamenti) = n. 144

- Numero posti auto necessari = n. 144
- Numero posti auto di progetto = **n. 146** > n. 144 necessari
- Parcheggio di pertinenza per la destinazione commerciale:
- Superficie a parcheggio necessaria = 50 mq ogni 100 mq di S.E. commerciale = mq  $(3.252/100) \times 50 =$  mq 1.626 necessari;
- Superficie a parcheggio di progetto = **mq 1.693** > mq 1.626 necessari;

## 9. DESCRIZIONE PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Come riportato in premessa, il Piano di Lottizzazione di cui trattasi è già attuato per la parte che riguarda i due lotti fondiari delle case accorpate, denominati rispettivamente “LOTTO A” e “LOTTO B” per la realizzazione del complesso residenziale *LE DUNE*, e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla citata convenzione urbanistica.

L'area di intervento, oggetto di variante al piano di lottizzazione, è quindi rappresentata solo dal lotto edificatorio denominato “LOTTO C” e dalle rimanenti opere di urbanizzazione ad esso strettamente connesse. Tale area presenta una superficie territoriale complessiva pari a mq 17.664 che, secondo la zonizzazione approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 5 giugno 2007 pubblicata sul BURA n. 35 del 22 giugno 2007 e relativa Convenzione stipulata in data 30 luglio 2007 repertorio n. 1991, prevede le seguenti destinazioni e quantità urbanistiche:

- SUPERFICIE TERRITORIALE = mq 17.664
- SUPERFICIE FONDIARIA = mq 8.959
- VERDE ATTREZZATO = mq 7.110
- VIABILITA' = mq 1.595

In piena coerenza con quanto già realizzato e in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario - Consiglio Atto N.ro 22 dell'11/05/2018, le modifiche planivolumetriche sono state elaborate per garantire un migliore assetto urbanistico dell'area d'intervento e superiori standard architettonici per gli edifici di progetto. Tali modifiche consistono in:

- 1) *diversa destinazione delle aree pubbliche di cessione;*
- 2) *diversa configurazione planimetrica del lotto fondiario privato;*
- 3) *diversa tipologia architettonica per gli edifici di progetto;*

Per quanto concerne il Punto 1, constatata la valenza di nuovo polo urbano assunta dall'intervento già realizzato si è ritenuto opportuno potenziare la dotazione delle aree a parcheggio pubblico, riconfigurando le aree pubbliche già oggetto di cessione mediante una corrispondente riduzione delle aree di verde attrezzato.

Per quanto concerne il Punto 2, in coerenza con la modifica delle aree pubbliche di cui al punto precedente è stato reso più razionale il lotto fondiario senza alcuna variazione quantitativa;

L'area di intervento quindi, secondo il nuovo assetto urbanistico di progetto, prevede le destinazioni e le quantità urbanistiche riportate nella seguente tabella:

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA</b>			
DESTINAZIONE	SUPERFICI APPROVATE	SUPERFICI DI PROGETTO	DIFFERENZA
SUPERFICIE TERRITORIALE	17.664 mq	17.664 mq	--
VERDE ATTREZZATO	7.110 mq	5.693 mq	- 1.417 mq
PARCHEGGI	--	1.812 mq	+ 1.812 mq
VIABILITA'	1.595 mq	1.200 mq	- 395 mq
SUPERFICIE FONDIARIA	8.959 mq	8.959 mq	--

Tale assetto garantisce per il Piano di lottizzazione, verificato nella sua totalità, le quantità minime di spazi pubblici e/o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi calcolate con 24 mq/ab. rapportato ai 1.375 abitanti insediati. Dalle aree di cessione ed in particolare alle superfici destinate a verde pubblico attrezzato, vanno ulteriormente sottratte le aree ricadenti sul demanio a seguito della ridefinizione della linea demaniale, determinata in mq 1.718, per cui le aree di cessione per spazi pubblici effettive risultano quelle riportate nella seguente tabella:

STANDARD URBANISTICI D.M. 1444 02/04/1968 di cui all'Art. 12 delle NTA				PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE	VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	DIFFERENZA RISPETTO AI MINIMI	DIFFERENZA RISPETTO AL P.d.L. APPROVATO
Abitanti insediati	Destinazione	mq/ab	Superfici minime	Superfici approvate	Superfici di progetto	Variazione	Variazione
1.375 mq	VERDE PUBBLICO	15 mq	18.907 mq	22.820 mq	19.685 mq	+ 778 mq	- 3.135 mq
	PARCHEGGI	2,5 mq	3.438 mq	3.989 mq	5.801 mq	+ 2.363 mq	+ 1.812 mq
	EDILIZIA SCOLASTICA	6,5mq	8.938 mq	11.832 mq	11.832 mq	+ 2.894 mq	INVARIATO
<b>TOTALE</b>		<b>24 mq</b>	<b>31.283 mq</b>	<b>38.641 mq</b>	<b>36.358 mq</b>	<b>+ 6.035 mq</b>	<b>- 1.323 mq</b>

Per quanto concerne invece il Punto 3, rispetto al progetto architettonico già assentito con Permesso di Costruire n. 100/2008/N del 31.12.2008 consistente, come sopra descritto, nella tipologia “in linea” costituita da quattro corpi residenziali uniti di n. 6 piani ciascuno oltre al piano terra commerciale, si prevede la realizzazione di due edifici così configurati:

- **EDIFICIO “A”** costituito da un solo livello a destinazione commerciale con i relativi parcheggi di pertinenza ad uso pubblico;
- **EDIFICIO “B”** costituito da tre corpi di fabbrica di numero 9 piani ciascuno a destinazione residenziale per un totale di n. 144 appartamenti, oltre al piano terra a destinazione commerciale con i relativi spazi porticati di uso pubblico prospicienti le aree pubbliche di cessione, ed un piano interrato destinato ai parcheggi di pertinenza delle unità abitative. Tale tipologia, a differenza di quella “in linea” già assentita garantisce una maggiore permeabilità visiva del fronte mare. L’altezza massima (H) di progetto, pari a m 34,50 misurata dal piano del terreno sistemato all’estradosso dell’ultimo solaio in piano, risulta inferiore all’altezza di m 35,00 già prevista dal vigente Piano Regolatore Generale per aree limitrofe destinate alle zone alberghiere. La distanza tra i fronti finestrati dei tre corpi di fabbrica è pari a m 17,40 > H/2, quindi in piena coerenza con quanto stabilito dall’Art 9 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 e dall’Art. 22 comma 1 delle N.T.A. del vigente P.R.G. per “*gli edifici oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche*”.

Le tipologie residenziali previste rispettano, secondo quanto imposto dal Piano di Lottizzazione le seguenti percentuali:

- 30% massimo di alloggi con superficie lorda non inferiore a 50 mq;
- 20% minimo di alloggi con superficie lorda non inferiore a 85 mq;
- Restante percentuale di alloggi avrà una superficie non inferiore a 65 mq;

Le quantità edilizie determinate dalle nuove tipologie di progetto sono di seguito riepilogate:

- Superficie Fondiaria = **mq 8.959 invariata**;
- Superficie Coperta = **mq 3.920 < mq 4.805 assentita**
- Superficie edificabile di progetto = **mq 14.963 < mq 15.482 assentiti < mq 15.500 realizzabili**, così ripartiti:
  - Superficie Edificabile residenziale = **mq 12.413**;
  - Superficie Edificabile commerciale = **mq 2.550**;
- Parcheggio di pertinenza per la destinazione residenziale:
  - Superficie a parcheggio necessaria = 30 mq ogni 100 mq di S.E. residenziale = mq  $(12.413/100) \times 30 =$  mq 3.724 necessari
  - Superficie parcheggio di progetto = **mq (4.345 + 1.348) = mq 5.693 > mq 3.724 necessari**

Numero unità immobiliari (appartamenti) = n. 114

Numero posti auto necessari = n. 114

Numero posti auto di progetto = **n. (107 +39) = n. 146 > n. 114 necessari**

- Parcheggio di pertinenza per la destinazione commerciale:

Superficie a parcheggio necessaria = 50 mq ogni 100 mq di S.E. commerciale = mq  $(2.550/100) \times 50 =$  mq 1.275 necessari;

Superficie a parcheggio di progetto = **mq 2.860 > mq 1.275 necessari;**

Dal punto di vista architettonico è stato adottato un linguaggio caratterizzato dalla chiarezza delle forme. Gli edifici residenziali sono tutti dotati di ampi balconi che oltre ad ampliare lo spazio abitativo costituiscono degli spazi a verde attrezzati con piante e una vasta gamma di arbusti e piante floreali, distribuiti in relazione alla specifica posizione delle facciate verso il sole. Tale scelta mira a valorizzare l'inserimento paesaggistico dei nuovi corpi di fabbrica, che diventano un punto di riferimento nella città in grado di generare nuovi tipi di paesaggi variabili, che possono cambiare la loro forma in ogni stagione secondo le tipologie delle piante coinvolte. Tutte le scelte progettuali di carattere architettonico si basano sulla valorizzazione del paesaggio ed in particolare:

- sull'uso di materiali di finitura tradizionali della zona, come l'intonaco in colore tenue per uniformarsi alle costruzioni esistenti e dare il minimo impatto di percezione visiva;
- sulla sistemazione a verde delle aree inedificate per riproporre il valore naturalistico della "macchia mediterranea" che caratterizzava questi luoghi in passato;
- la disposizione a corte aperta verso il mare per non costituire un "see front" impattante;

Il progetto si inserisce pienamente nel contesto urbano esistente, adattandosi pienamente alle previsioni del Piano di Lottizzazione già approvato e convenzionato.



*Progetto di Variante al Piano di Lottizzazione: Veduta aerea da Nord-Est*

## 10. RENDERING E VISTE DI PROGETTO



*RENDERING: Veduta aerea da Est*



*RENDERING: Veduta aerea da Nord-Est*

## 11. TERRITORIO E CONTESTO URBANO

L'area d'intervento è situata nel centro abitato di Silvi Marina in località Piomba e confina a Sud/est con Via Adige, a Sud/Ovest con Via L. Da Vinci, a Nord/Ovest con la piazza pubblica prospiciente su Via Rubicone, a Nord/Est con gli altri lotti residenziali già attuati.

Dal punto di vista viario l'area è già completamente accessibile, con una viabilità urbana pienamente in grado di servire gli interventi edilizi già previsti in progetto.

L'area è infatti del tutto urbanizzata e non ha presenze idrografiche che possono essere alterate con la realizzazione del progetto. Il lotto è completamente pianeggiante.

Le uniche essenze arboree presenti sono i pini marittimi ubicati solo lungo Via L. Da Vinci senza costituire un agglomerato tale da essere considerato un sistema naturalistico, comunque pienamente salvaguardati nell'assetto planimetrico proposto.

Per quanto concerne il contesto urbano nel quale è inserita l'area di intervento, questo è costituito prevalentemente da edifici residenziali costituiti da condomini pluripiano con relative aree di pertinenza attrezzate a parcheggio e/o a giardino.

Tali edifici, realizzati negli ultimi quarant'anni hanno forme stereometriche semplici, a pianta prevalentemente rettangolare. Sono caratterizzati da coperture piane o con falde a pendenza minima. I prospetti sono contraddistinti dalla presenza di ampi balconi perimetrali con forme geometriche semplici e parapetti prevalentemente in muratura. Lungo le strade principali, tra le quali Via L. Da Vinci, il piano terra è a prevalente destinazione commerciale per esercizi di vicinato e/o attività terziarie. Oltre all'edilizia residenziale sopra descritta, nelle immediate vicinanze dell'area di intervento sono presenti diverse strutture alberghiere, realizzate anch'esse negli ultimi quarant'anni. Queste, presentano forme stereometriche più complesse articolate su 13 livelli, con un'altezza complessiva superiore ai 40 m, caratterizzate da prospetti di stile razionalista, con relative aree di pertinenza destinate a parcheggio e/o a giardino.

Per quanto concerne invece lo specifico Piano di Lottizzazione, i lotti residenziali già attuati costituenti il complesso residenziale LE DUNE, sono caratterizzati da una serie di edifici articolati in modo da costituire due ampie corti private, rivolte verso il mare, adibite a verde attrezzato con piscina e relativi spazi di pertinenza.

Tali edifici, di quattro piani ciascuno e tetti a pendenza minima, presentano prospetti moderni con ampi balconi prospicienti la corte privata interna. I due lotti costituiscono di fatto un nuovo polo urbano, dotato di diverse attività commerciali e di specifici servizi di

quartiere, prospicienti sugli ampi spazi di verde attrezzato e aree pedonali. L'impostazione planimetrica generale ha garantito la piena fruibilità degli spazi pedonali, resi del tutto indipendenti dai flussi di traffico veicolare.

## 12. RAPPORTO AMBIENTALE - COMPONENTI AMBIENTALI ANALIZZATE

La verifica preliminare, detta anche *scoping*, ha avuto la finalità di definire i riferimenti concettuali e operativi attraverso i quali si elaborerà la valutazione ambientale. La fase di *scoping* ha previsto il processo partecipativo delle *autorità con competenze ambientali* (ACA) potenzialmente interessate dall'attuazione del piano, per la condivisione del livello di dettaglio e della portata delle informazioni da produrre e da elaborare, nonché le metodologie per la conduzione dell'analisi ambientale e della valutazione degli impatti.

Il Rapporto Ambientale (R.A.) per la V.A.S. della Variante al Piano di Lottizzazione "Selene – Sirio – Vega" – LOTTO "C", è stato quindi redatto ai sensi del quadro dispositivo e procedurale attualmente vigente e ha sviluppato tutti i contenuti con questo coerenti.

Sono stati quindi individuati, descritti e valutati gli eventuali impatti significativi che l'attuazione del piano di cui trattasi potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale.

Alla luce delle specificità che la Variante al Piano di Lottizzazione assume, in riferimento sia al contesto geografico dell'ambito urbano di intervento sia al quadro dispositivo che disciplina i contenuti dello specifico piano, il RA declina i propri passaggi descrittivi e valutativi in relazione alla caratterizzazione del contesto territoriale locale, in cui le componenti ambientali assumono sia specifici caratteri di criticità sia peculiari opportunità di azione.

Il Rapporto Ambientale si articola secondo i capitoli e i temi di seguito riportati:

- ANALISI DI CONTESTO;
- VERIFICA DELLA PRESENZA DI SITI RETE NATURA 2000;
- COMPONENTI AMBIENTALI ANALIZZATE;
- QUALITÀ DELL'ARIA;
- OBIETTIVI E STRATEGIE PER LA TUTELA DELLA QUALITÀ DELL'ARIA;
- RISORSE IDRICHE;
- OBIETTIVI E STRATEGIE PER LA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE;
- RETI FOGNARIE;
- INQUINAMENTO ACUSTICO;
- INQUINAMENTO ACUSTICO;
- INQUINAMENTO LUMINOSO;

- ASPETTI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO;
- GEOLOGIA – GEOMORFOLOGIA;
- INQUINAMENTO ELETTROMGNETICO;
- RIFIUTI;
- ENERGIA;
- FLORA E FAUNA;
- ORIENTAMENTO PER LA DEFINIZIONE DELLO SPAZIO DI AZIONE DEL PIANO;
- SINTESI ANALISI DI CONTESTO – ARIA E CAMBIAMENTI CLIMATICI;
- SINTESI ANALISI DI CONTESTO – RISORSE IDRICHE;
- SINTESI ANALISI DI CONTESTO – INQUINAMENTO ACUSTICO, LUMINOSO E ELETTROMAGNETICO;
- SINTESI ANALISI DI CONTESTO – IDROGEOLOGIA, GEOLOGIA, SISMICITA’;
- SINTESI ANALISI DI CONTESTO – PAESAGGIO E SUOLO;
- SINTESI ANALISI DI CONTESTO – MOBILITA’;
- PONDERAZIONE DELLO SPAZIO DI AZIONE DEL PIANO;
- I CRITERI DI SOSTENIBILITA’;
- AMBITO DI INFLUENZA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE;
- VALUTAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI AMBIENTALI DEL PIANO;
- METODOLOGIA DI VALUTAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE;
- I CONTENUTI DEL PIANO;
- LA VERIFICA DI COERENZA ESTERNA DEGLI OBIETTIVI DI PIANO;
- VERIFICA DI COERENZA INTERNA;
- VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PIANO;
- VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE DI PIANO;
- SISTEMA DI MONITORAGGIO;

Per quanto non specificamente riportato nella presente *Sintesi non Tecnica* si rimanda al Rapporto Ambientale ed agli elaborati grafici della Variante al Piano di Lottizzazione di seguito riepilogati:

TAV\_01\_INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

TAV\_02\_Rev.03\_ZONIZZAZIONE APPROVATA\_ZONIZZAZIONE DI PROGETTO

TAV\_03\_PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO

TAV\_04\_Rev.03\_PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI PROGETTO

TAV\_05\_EDIFICIO B: PIANTE

TAV\_06\_EDIFICIO B: PROSPETTI,SEZIONI E VISTE 3D

TAV\_07\_EDIFICIO B: VERIFICIA TIPOLOGIE EDILIZIE

TAV\_08\_EDIFICIO B: PIANTE PIANO INTERRATO E PIANO TERRA

TAV\_09\_EDIFICIO B: PIANTA TIPO 1

TAV\_10\_EDIFICIO B: PIANTA TIPO 2

TAV\_11\_EDIFICIO A: PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI

TAV\_12\_EDIFICIO A e B: CALCOLO DELLE SUPERFICI EDIFICABILI

TAV\_13\_Rev.03\_RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAV\_14\_Rev.05\_ INDIVIDUAZIONE AREA PROPRIETÀ DEMANIO MARITTIMO-DISTANZE DA FABBRICATI ESISTENTI E DALLE STRADE

TAV\_15\_Rev.03\_RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 146 DEL D.LGS. 42/2004 E SS.MM.II.

TAV\_16\_Rev.03\_OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI VARIANTE – LOTTO “C”;

TAV\_17\_Rev. 03\_RETI TECNOLOGICHE DI VARIANTE – LOTTO “C”;

TAV\_18\_Rev. 03\_COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – Opere di urbanizzazione primaria da realizzare a completamento del PdL;

TAV\_19\_COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – Opere di verde attrezzato ricadenti in area demaniale e non realizzate;

TAV\_20\_RELAZIONE GEOTECNICA INTEGRATIVA – Allegato A della DGR n.108/2018

TAV\_21\_Rev.03\_RAPPORTO AMBIENTALE - Art. 13 comma 5 del D.LGS. 152/2006

TAV\_22\_SINTESI NON TECNICA - Art. 13 comma 5 del D.LGS. 152/2006

RELAZIONE GEOLOGICA a firma del Dott. Geol. Angelo Di Ninni;

VALUTAZIONE PREVISIONALE IMPATTO ACUSTICO a firma del Tecnico Competente in Acustica Dr. Roberto Cavicchia;

MERLINO PROGETTI SRL  
Il Progettista  
**Dott. Ing. Domenico Merlino**