

COMUNE DI SILVI

Provincia di Teramo

committente

REALSTABILE S.p.A.

Piazza Pierangeli n.1 - 65100 Pescara

CLUB DEL SOLE S.R.L

Via Biondini, 27- 47121 Forlì (FC)

SORRICCHIO DI VALFORTE GUIDO

C.F. SRRGDU54B22A488A - Silvi (TE)

progetto

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

"I GIARDINI DELL' ADRIATICO"

ai sensi dell'Art. 23 della L.R. 18/83

in attuazione degli Art. 57 e 52 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

LOCALITA': SILVI MARINA - ZONA PIOMBA

elaborato

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

ai sensi dell'Art.12 comma 2 e dell'Allegato "I" del D.Lgs. 152/2006

tavola n.

12



il progettista

Ing. Domenico Merlino

www.merlinoprogetti.it E-Mail: info@merlinoprogetti.it
Via Padre Ugo Frasca - 66100 Chieti Scalo (CH) - Tel e Fax 0871 552751



il consulente architettonico
Area residenziale

Arch. Donato D'Ercole

www.derstudio.it E-Mail: info@derstudio.it
Via Salvatore Tommasi 19 - 65126 PESCARA - Tel e Fax 085 4541391

il progettista

GIORGIERISTUDIO

Prof. Arch. Pietro Basilio Giorgieri

collaboratori:

Arch: Francesca Nuti

Arch. Arianna Becherucci, Arch. Martina Calcinai, Arch. Ludovica Splendiani e Dott. Marco Magagnini

www.giorgieristudio.it e-mail: info@giorgieristudio.it

via Santa Reparata, 42 - 50129 Firenze (FI) - Tel +39 055496389

| commessa n. | livello progettuale | scala |
|-------------|---------------------|--------------|
| 19.010 | Definitivo | --- |
| settore | project manager | work manager |
| ARC | DM | --- |

| REV. | DATA | DESCRIZIONE | DISEGNATORE |
|------|----------------|--|-------------|
| 05 | Settembre 2023 | Rif. Determina del Resp. di Area n.43 del 04.09.2023 | EL |
| 04 | Settembre 2021 | Nuovo Piano di Lottizzazione in attuazione degli Art. 57 e 52 delle N.T.A. vigenti | EL |
| 03 | Giugno 2021 | Riferimento Nota - Prot. n. 10945 del 09/04/2021 | EL |
| 02 | Febbraio 2021 | Deliberazione di Giunta Comunale n.27 del 23/03/2021 | DM |

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “I GIARDINI DELL’ADRIATICO”

LOCALITA': SILVI MARINA (TE) – ZONA PIOMBA

redatto ai sensi dell'Art.23 della L.R. n.18/1983, in attuazione degli Art. 57 e 52 delle N.T.A. del vigente P.R.G. ed adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.20 del 28/03/2023 in variante al Piano di Lottizzazione “Guidetti” di cui alla Convenzione Urb. Rep. n.1860 dell’08/11/2005 ed al Piano Regolatore Generale attualmente vigente.

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

AI SENSI DELL'ART. 12 E DELL'ALLEGATO I
DEL DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006, n. 152 e ss.mm.ii.

INDICE:

| | |
|--|---------|
| - PREMESSA | Pag. 3 |
| - QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO | Pag. 7 |
| - STATO ATTUALE DELLE AREE | Pag. 9 |
| - DESCRIZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE | Pag. 11 |
| - DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO | Pag. 12 |
| - TERRITORIO E CONTESTO URBANO | Pag. 18 |
| - COERENZA DEL PIANO AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA | Pag. 21 |
| - VERIFICA DEI CRITERI DI ASSOGGETTABILITÀ' (ALLEGATO I, PUNTO 1) | Pag. 23 |
| - QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE E TERRITORIALE | Pag. 26 |
| - CARATTERIZZAZIONE DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE | Pag. 26 |
| - CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE | Pag. 29 |
| - IMPATTI FASE DI CANTIERE | Pag. 29 |
| - VERIFICA DEI CRITERI DI ASSOGGETTABILITÀ' (ALLEGATO I, PUNTO 2) | Pag. 30 |
| - VERIFICA DELLE ALTERNATIVE | Pag. 31 |
| - CONCLUSIONI | Pag. 32 |

ALLEGATI:

| | |
|---|---------|
| - FOTO AEREA: AREA DI INTERVENTO | Pag. 34 |
| - STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE DA PRG | Pag. 35 |
| - PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE | Pag. 36 |
| - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE | Pag. 37 |
| - PIANO REGIONALE PAESISTICO | Pag. 38 |
| - VINCOLO PAESAGGISTICO E VINCOLO DOGANALE | Pag. 39 |
| - MICROZONAZIONE SISMICA I LIVELLO | Pag. 40 |
| - VINCOLO AEREOPORTUALE ENAC | Pag. 41 |
| - CARTA GEOLOGICA | Pag. 42 |
| - ZONIZZAZIONE STATO ATTUALE | Pag. 43 |
| - ZONIZZAZIONE STATO DI PROGETTO | Pag. 44 |
| - ZONA DI ESPANSIONE "C2" – PIANO ATTUATIVO | Pag. 45 |
| - PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE – PLANIMETRIA GENERALE | Pag. 46 |
| - PROGETTO DI VARINATE: PLANIMETRIA GENERALE | Pag. 47 |
| - PROGETTO DI VARIANTE: SEZIONI TERRITORIALI | Pag. 48 |

PREMESSA

Il Piano di Lottizzazione in questione, denominato “*I GIARDINI DELL’ADRIATICO*”, di cui all’istanza inoltrata al Comune di Silvi il 31.01.2020, acquisita con Prot. n.4824 del 05.02.2020, è stato elaborato ai sensi dell’Art. 23 della L.R. 18/83 ed in attuazione del combinato disposto dagli Art. 57 e 52 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Il Piano, promosso da:

- Società REALSTABILE S.P.A. con sede legale a Pescara, in Piazza Pierangeli n.1;
- Società CLUB DEL SOLE S.R.L. con sede a Forlì, in Via Biondini n.27;
- Sig. SORRICCHIO GUIDO DI VALFORTE residente a Silvi;

è stato adottato, dal Comune di Silvi, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.20 del 28/03/2023 in variante al P.R.G. attualmente vigente e quale variante del Piano di Lottizzazione “*Guidetti*”, già approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n.2 del 05/12/2003 e di cui alla Convenzione Urb. Rep. n.1860 dell’08/11/2005, i cui termini di attuazione sono scaduti senza che siano state iniziate né le Opere di Urbanizzazione previste, né gli interventi edilizi privati.

Secondo il vigente P.R.G. l’area ricade, infatti, all’interno del perimetro *Lottizzazione “I”*, ed in attuazione dell’Art. 57 delle N.T.A., che disciplina anche il caso dell’intervenuta scadenza dei termini della convenzione urbanistica senza attuazione, occorre predisporre un nuovo Piano di Lottizzazione, con gli indici e i parametri urbanistici conformi a quelli previsti per le Zone di Espansione “C2” del P.R.G. attualmente vigente.

Il Servizio Urbanistica del Comune di Silvi, data la complessità e la rilevanza dell’intervento proposto, ha ritenuto opportuno procedere con la convocazione di una Conferenza di Servizi Istruttoria, come prevista ai sensi e per gli effetti dell’Art. 14, Comma 1, della L. 241/1990 e ss.mm.ii., estesa a tutti gli Enti ed alle Autorità coinvolte a vario titolo nel procedimento, al fine di semplificare la procedura e chiarire, sin dalle fasi preliminari, tutti gli aspetti che dovranno essere, nel caso, oggetto di specifici approfondimenti e/o modifiche progettuali.

Con Nota Prot. n. 10672 del 24.03.2020, ha quindi comunicato ai Proponenti la volontà di procedere alla convocazione della Conferenza di Servizi Istruttoria, in modo da agevolare le successive fasi del procedimento di approvazione, volendo altresì definire anche tutti gli eventuali aspetti da sottoporre ad approfondimenti in relazione alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), in modo da integrare nella valutazione progettuale anche la componente ambientale, come richiesto e previsto dalla normativa vigente in merito.

Con Nota Prot. n. 17196 del 03.06.2020, a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica, è stata quindi convocata per il giorno 17.06.2020 la Conferenza dei Servizi Istruttoria, ai sensi e per gli effetti dell’Art.14, Comma 1, della L. 241/1990 e s.m.i., al fine di effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento per l’approvazione del Piano.

Sono stati invitati a partecipare alla Conferenza, per quanto di propria competenza, le seguenti Autorità:

- **REGIONE ABRUZZO** Servizio Governo del Territorio, Beni ambientali, Aree Protette e Paesaggio - dph004@pec.regione.abruzzo.it;
- **REGIONE ABRUZZO** Servizio Valutazioni Ambientale - dpc002@pec.regione.abruzzo.it;
- **REGIONE ABRUZZO** Servizio Politiche Turistiche, Demanio Marittimo e Sostegno alle Imprese - dph002@pec.regione.abruzzo.it;
- **REGIONE ABRUZZO** Servizio Genio Civile Teramo - dpe014@pec.regione.abruzzo.it;
- **SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER L'ABRUZZO** - mbac-sabap-abr@mailcert.beniculturali.it;
- **PROVINCIA DI TERAMO** Settore Pianificazione del territorio e Urbanistica protocollo@pec.provincia.teramo.it;
- **PROVINCIA DI TERAMO** Settore Ambiente - protocollo@pec.provincia.teramo.it;
- **AGENZIA DEL DEMANIO** Direzione Territoriale Abruzzo e Molise - dre_AbruzzoMolise@pce.agenziademanio.it;
- **GUARDIA COSTIERA** Ufficio Circondariale Marittimo di Giulianova - cpgiulianova@pec.mit.gov.it;
- **GUARDIA COSTIERA** Direzione Marittima di Pescara - dm.pescara@pec.mit.gov.it;
- **AGENZIA DELLE DOGANE** Ufficio delle dogane di Pescara - dogane.pescara@pce.agenziadogane.it;
- **ARTA Abruzzo** Agenzia Regionale per la Tutela dell'Ambiente - sede.centrale@pec.artaabruzzo.it;
- **ASL Teramo** - aslteramo@raccomandata.eu;
- **AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO CENTRALE** Settore sub-distrettuale per la Regione Abruzzo - protocolloabruzzo@pec.autoritadistrettoac.it;
- **Comandate della POLIZIA LOCALE SILVI** - Dott. Giustino MICHETTI - poliziale@pec.comune.silvi.te.it;
- **FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO-MANUTENTIVO E PATRIMONIO** Geom. Carlo DURANTE - carlo.durante@pec.comune.silvi.te.it;

Con Nota Prot. n. 19861 del 23.06.2020, il Responsabile del Servizio Urbanistica, ha quindi trasmesso il Verbale Prot. n. 19085 della Conferenza dei Servizi Istruttoria del 17.06.2020.

I Proponenti, in data 12.02.2021 hanno di conseguenza trasmesso al Comune di Silvi, con Nota PEC acquisita con Prot. n. 2021/4830 del 15/02/2021, il progetto di Piano adeguato alle osservazioni espresse dai diversi enti intervenuti alla citata conferenza dei servizi.

Il Comune di Silvi, vista la Relazione Istruttoria del Responsabile del Servizio Urbanistica di cui alla Nota Prot. n.8426 del 16.03.2021, con Deliberazione della Giunta Comunale n.27 del 23.03.2021 ha disposto l'Atto di Indirizzo finalizzato alla prosecuzione del procedimento e alla determinazione dell'interesse pubblico dell'intervento, da definire necessariamente prima dell'adozione del Piano stesso.

Con Nota Prot. n.10945 del 09.04.2021, il Responsabile del Servizio Urbanistica ha di conseguenza richiesto integrazioni e adeguamenti al progetto di Piano.

Al contempo, con Determina del Responsabile dell'Area, n.92 del 20.04.2022 (Reg. Generale n.776 del 20.04.2022) è stato avviato anche il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs. n.152/2006, come notificato con Avviso Pubblico Prot. n.12350 del 22.04.2021.

Tra le A.C.A. coinvolte nel procedimento, hanno espresso il proprio parere:

- *Regione Abruzzo, Dip. Territorio e Ambiente, Serv. Valutazioni Ambientali – Parere del 27.05.2021 Cod. Prat. 21/0164506;*
- *Regione Abruzzo, Dip. Territorio e Ambiente, Serv. Gestione e qualità delle acque – Parere del 12/05/2021;*
- *Regione Abruzzo, Dip. Territorio e Ambiente, Serv. Prevenzione dei Rischi di Protezione Civile – Parere del 04.05.2021;*
- *Provincia di Teramo, Area 3, Serv. Pianificazione del Territorio e Urbanistica ha trasmesso con Nota Prot. n. 0010523/2021 del 18/05/2021 la Determina Dirigenziale n.684 del 17.05.2021;*
- *Agenzia Regionale per la Tutela dell'Ambiente – Parere*
- *Agenzia del Demanio, Dir. Reg. Abruzzo e Molise, Sede di Pescara – Parere del 16.06.2021;*
- *Agenzia ADM, Dir. Inter. per il Lazio e l'Abruzzo, Uff. delle Dogane di Pescara – Parere Prot. n.18117/RU del 30.04.2021;*

I Proponenti, in data 29.09.2021 hanno di conseguenza trasmesso al Comune di Silvi, con Note PEC acquisite con Prot. n. 30490 e 30492 del 30.09.2021, il progetto di Piano rimodulato alla luce dei contributi acquisiti nelle prime fasi istruttorie, anche nell'ambito della Conferenza dei Servizi Istruttoria del 17.06.2020.

Con Nota Prot. n. 33037 del 20.10.2021, a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica, è stata nuovamente convocata per il giorno 05.11.2021 la Conferenza dei Servizi Istruttoria, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 14, Comma 1, della L. 241/1990 e s.m.i., al fine di effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento per l'approvazione del Piano.

Con Nota Prot. n. 36698 del 23.11.2021, il Responsabile del Servizio Urbanistica, ha quindi trasmesso il Verbale Prot. n. 34774 del 08.11.2021 della Conferenza dei Servizi Istruttoria del 05.11.2021, dove i vari Enti ivi invitati hanno espresso alcuni il proprio parere istruttorio preliminare favorevole, altri non hanno espresso alcun parere, mentre altri hanno evidenziato gli aspetti progettuali che, a loro parere, andavano modificati.

Vedasi, in particolare:

- Parere preliminare della *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di L'Aquila e Teramo*, secondo la quale *"... occorrerà prevedere una revisione progettuale che provveda senz'altro a ridurre le altezze dei fabbricati, con riferimento all'altezza del limitrofo edificio a destinazione turistica (ndr: Elena Resort) che, essendo già piuttosto impattante sulla visuale verso la collina, andrebbe ridotta di qualche piano ..."*;
- Parere preliminare della *Provincia di Teramo, Serv. Pianificazione del Territorio e Urbanistica*, secondo la quale *"... essendo previsto un cambio di destinazione urbanistica a Campeggio, si ritiene che lo standard debba essere valutato rispetto a quanto previsto al relativo art. 61 delle N.T.A. poichè risulta opportuno, ai fini di un corretto dimensionamento urbanistico, fare riferimento all'assetto territoriale definito dallo Strumento Urbanistico Generale quale strumento che regola gli insediamenti ..."*;

I Proponenti, in data 21.12.2022 hanno quindi trasmesso al Comune di Silvi, con Note PEC acquisite con Prot. n. 40578 e 40579 del 21.12.2022, il progetto di Piano adeguato alle osservazioni espresse dai diversi Enti, intervenuti alla sopra citata Conferenza dei Servizi.

Il Comune di Silvi, vista la Relazione Istruttoria del Responsabile del Procedimento di cui alla Nota Prot. n.8216 del 13.03.2023, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 28.03.2023 ha proceduto all'adozione del Piano di Lottizzazione *"I Giardini dell'Adriatico"*, ai sensi degli Art. 20, 21, 23 della L.R. n.18/1983 in variante al Piano di Lottizzazione *"Guidetti"*, di cui alla Convenzione Urb. Rep. n.1860 dell'08/11/200, rimasta inattuata e quindi scaduta, ed al Piano Regolatore Generale attualmente vigente.

In data 30.06.2023, il Comune di Silvi ha quindi dato corso al deposito in Segreteria comunale, ai sensi dell'Art.20, comma 2 e 3 della L.R.18/83 della Delibera di Adozione n. 20 del 28/03/2023 e dei relativi elaborati grafici e documentali ad essa allegati, per la libera visione del pubblico, per 30 giorni interi e consecutivi, dandone contestualmente avviso al pubblico mediante affissione di manifesti murali e mediante la pubblicazione di apposito avviso sul quotidiano locale *"IL CENTRO"* del 30/06/2023, e che nei successivi 30 giorni non sono pervenute osservazioni.

Quindi, con Determina del Responsabile dell'Area, n.43 del 04.09.2023 (Reg. Generale n.2077 del 04.09.2023) è stato avviato anche il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs. n.152/2006, e sono state di conseguenza individuate tutte le Autorità con Competenza Ambientale coinvolte nel procedimento.

Alla luce di quanto sopra richiamato, il presente Rapporto Preliminare Ambientale viene redatto ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., e costituisce il documento contenente la descrizione delle modifiche da apportare agli strumenti urbanistici vigenti e tutte le informazioni necessarie alla verifica degli eventuali impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della proposta di piano, facendo esplicito riferimento ai criteri dell'Allegato I per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. del suddetto decreto.

QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Vengono di seguito individuati e descritti i principali documenti normativi in materia di VAS di riferimento per il presente lavoro.

Normativa europea

La normativa sulla valutazione ambientale strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CE. L'obiettivo generale della Direttiva è quello di *"... garantire un elevato livello di protezione e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione dei piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ... assicurando che ... venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente"*.

La Direttiva stabilisce che *"per valutazione ambientale si intende l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento delle consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione ..."*

Per *"rapporto ambientale"* si intende la parte della documentazione del piano o programma *"... in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o programma"*. I contenuti di tale Rapporto Ambientale sono definiti nell'Allegato I della Direttiva, come di seguito riportato.

La Direttiva introduce altresì l'opportunità di verificare, a livello preliminare, se i piani o i programmi possono avere effetti significativi sull'ambiente. A tale scopo gli Stati membri tengono comunque conto dei pertinenti criteri di cui all'Allegato II, al fine di garantire che i piani o i programmi con probabili effetti significativi sull'ambiente rientrino nell'ambito di applicazione della Direttiva 42/2001.

Ulteriori utili riferimenti e note interpretative possono essere desunti dalle Linee Guida della Commissione Europea per l'applicazione della Direttiva 2001/42/CE

Normativa nazionale

A livello nazionale si è, di fatto, provveduto a recepire formalmente la Direttiva Europea solo il 1 agosto 2007, con l'entrata in vigore della Parte II del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 *"Norme in materia ambientale"*. I contenuti della parte seconda del decreto, riguardante le *"Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC)* sono stati integrati e modificati con il successivo D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 *"Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 recante norme in materia ambientale"*.

Nel D.Lgs 4/2008 si chiarisce che nel caso di piani soggetto a percorso di adozione e approvazione, la VAS deve accompagnare l'intero percorso, sia di adozione che di approvazione. Secondo il comma 1 dell'art. 7, i piani e i programmi la cui approvazione compete alle regioni o agli enti locali sono sottoposti al percorso di valutazione ambientale secondo le disposizioni delle leggi regionali. Alle norme regionali è demandata l'indicazione dei criteri con i quali individuare l'Autorità competente, che ha compiti di tutela, protezione e valorizzazione ambientale. Alle norme regionali è altresì demandata la disciplina per l'individuazione degli enti locali territorialmente interessati e per l'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale, oltre che le modalità di partecipazione delle regioni confinanti.

La VAS, ai sensi del suddetto decreto, deve essere avviata contestualmente al processo di formazione del piano o programma (Art. 11 comma 1) e deve comprendere lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni, la decisione, l'informazione sulla decisione, il monitoraggio.

Anteriormente all'adozione o all'approvazione del piano o programma, decorsi i termini previsti dalla consultazione, l'Autorità competente esprime il proprio parere motivato sulla base della documentazione presentata e delle osservazioni, obiezioni e suggerimenti inoltrati. Il decreto prevede, inoltre, che al termine del processo di VAS siano resi pubblici il piano o il programma adottato, la documentazione oggetto dell'istruttoria, il parere motivato espresso dall'Autorità competente ed una dichiarazione di Sintesi in cui si illustrino le modalità di integrazione delle considerazioni ambientali e degli esiti delle consultazioni nell'elaborazione del Piano o programma, nonché le ragioni delle scelte effettuate alla luce delle possibili alternative e le misure adottate in merito al monitoraggio.

Normativa regionale

La Regione Abruzzo disciplina l'articolazione del processo di Valutazione Ambientale Strategica mediante i seguenti strumenti:

- Delibera di Giunta Regionale, 19 febbraio 2007 n. 148 recante *“Disposizioni concernenti la Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi regionali”*;
- Delibera di Giunta Regionale, 13 agosto 2007 n. 842 recante *“Indirizzi concernenti la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di Piani di competenza degli Enti Locali ricadenti nel territorio regionale”*;
- Circolare del 31 luglio 2008 recante *“Competenze in materia di Valutazione Ambientale Strategica”*;
- Circolare 18 dicembre 2008 recante *“Individuazione delle Autorità con competenza ambientale nella struttura regionale”*.

STATO ATTUALE DELLE AREE

L'area di cui trattasi, è ubicata nella zona sud di Silvi Marina, tra il lungomare di Via della Riviera, il quartiere denominato Silville e il tratto terminale del Torrente Piomba.

La Superficie Territoriale (St) complessiva è pari a 105.245 mq, con un fronte mare di circa 300 m lineari.

Tale area, posta nelle immediate vicinanze della spiaggia, è attraversata dall'importante asse stradale di Via della Riviera che, correndo parallelamente alla costa, si pone di fatto come elemento di cesura orizzontale. Questa è un'arteria di collegamento, a carattere esclusivamente urbano, caratterizzata da una carreggiata a doppio senso di marcia, con un marciapiede sul solo lato est.

Ad oggi l'intera area, da Via della Riviera fino al Torrente Piomba, è lasciata a verde incolto, con la presenza di un gruppo di alberi solo nella parte centrale del lotto, cresciuti a ridosso di un rudere agricolo.

Di fatto, il quartiere Silville, fin dalla sua edificazione, è risultato slegato rispetto al centro urbano di Silvi Marina. Inoltre, la strada esistente non presenta dotazioni valide ai fini della valorizzazione dell'area.

L'area, quindi, presenta dotazioni urbane appena sufficienti, mancando completamente di luoghi di socializzazione, di spazi aperti di qualità, di aree a verde pubblico attrezzato per la sosta e lo sport all'aria aperta. Necessita, quindi, di un intervento sostanziale per incrementare la dotazione di aree pedonali, percorribili lungo la costa, che facilitino anche l'ingresso alle attività balneari già presenti in loco e a quelle di futuro sviluppo.

Pertanto, è necessario un profondo intervento di riqualificazione per rendere l'area più funzionale sia all'offerta turistico-ricettiva che a quella residenziale.

Le aree di cui trattasi, secondo le diverse proprietà, è individuabile al Nuovo Catasto Urbano – Uff. Prov. di Teramo – Comune di Silvi come di seguito riportato:

| AREE INTERNE GIA' ALLA PERIMETRAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE | | | |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| PROPRIETA' | FOGLIO | PARTICELLA | SUPERFICIE |
| REALSTABILE SPA | 21 | 1470 | 269 |
| | 21 | 1471 | 428 |
| | 21 | 1472 | 307 |
| | 21 | 1473 | 1.281 |
| | 21 | 1474 | 757 |
| | 21 | 1475 | 649 |
| | 21 | 1476 | 104 |
| | 21 | 1477 | 5.145 |
| | 21 | 1478 | 2.938 |
| | 21 | 1479 | 2.780 |
| | 21 | 1480 | 3.534 |
| | 21 | 1481 | 2.610 |
| | 21 | 1482 | 2.754 |
| | 21 | 1483 | 2.399 |
| | 21 | 1484 | 3.825 |
| | 21 | 1485 | 6.753 |
| | 21 | 1486 | 1.575 |
| | 21 | 1488 | 9.584 |
| | 21 | 1490 | 212 |
| | 21 | 1491 | 174 |
| | 21 | 1492 | 269 |
| | 21 | 1493 | 617 |
| | 21 | 1494 | 638 |
| | 21 | 1495 | 219 |
| | 21 | 1496 | 1.665 |
| | 21 | 1497 | 1.641 |
| | 21 | 1498 | 95 |
| 21 | 1499 | 520 | |
| 21 | 1701 | 20.095 | |
| 21 | 1707 | 21.111 | |
| 21 | 1736 | 49 | |
| REALSTABILE TURISMO S.R.L. UNIPERSONALE | 21 | 1487 | 2.005 |
| | 21 | 1489 | 7.518 |
| SORRICCHIO DI VALFORTE ANNAMARIA | 21 | 378 | 725 |
| TOTALE SUPERFICIE | | | mq 105.245 |

| AREE ESTERNE ALLA PERIMETRAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE | | | |
|--|--------|------------|-----------------|
| PROPRIETA' | FOGLIO | PARTICELLA | SUPERFICIE |
| SORRICCHIO DI VALFORTE GUIDO | 21 | 1703 | 3.645 |
| | 21 | 1380 | 720 |
| | 21 | 1381 | 575 |
| TOTALE SUPERFICIE | | | mq 4.940 |

DESCRIZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Come riportato in premessa, nel 2003 è stato approvato il Piano di Lottizzazione Convenzionata "Guidetti" – Zone di ampliamento e turistiche speciali, che interessava una Superficie Territoriale complessiva di 109.898 mq e prevedeva una volumetria edificabile di 76.390 mc di cui:

- 62.692 mc a prevalente destinazione residenziale;
- 13.698 mc a destinazione per attrezzature alberghiere;

Prevedeva, inoltre, la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e dei servizi pubblici di quartiere, rapportati al carico urbanistico del nuovo insediamento, il tutto come disciplinato dalla specifica Convenzione Urbanistica.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle quantità urbanistiche, relativa a ciascuna di tali destinazioni:

| Piano di Lottizzazione Convenzionata "Guidetti" – QUANTITA' EDILIZIE | | | | | | |
|--|---------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Abitanti insediati | Aree destinate a Standard Urbanistico | | Viabilità urbana | Superficie Fondiaria | Indice Edif. Territoriale | Vol. e Sup. Edificabile |
| N.743 Ab. | Verde Pub. Attrezzato | mq 14.638 | mq 22.833 | mq 64.917 | 0,69 mc/mq | mc 76.390 mq 25.463 |
| | Parcheggi Pubblici | mq 2.109 | | | | |
| | Istruzione | mq 3.825 | | | | |
| | Attr. Interesse Pubbl. | mq 1.576 | | | | |
| | TOTALE | mq 22.148* | | | | |

* La superficie è eccedente a quella minima necessaria quantificata in 24 mq/ab ovvero (24 mq x 743 ab) = mq 17.832

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO

Il Piano di Lottizzazione proposto, si configura come progetto di riqualificazione dell'area sud di Silvi Marina, e prevede una sostanziale diminuzione dell'Indice di Utilizzazione Territoriale "Ut", che viene ridotto dai 0,25 mq/mq, prescritto dal combinato disposto dagli Art. 57 e 52 della N.T.A. per le *Zone Residenziali di Espansione "C2"*, ai 0,16 mq/mq come di fatto previsto nella proposta del Piano di Lottizzazione.

Ne consegue una significativa riduzione delle Superficie Edificabile (Se), che passa dai 25.463 mq, già assentiti con il previgente Piano di Lottizzazione (e dai mq 26.311 teoricamente assentibili in base all'estensione del comparto), ai 16.839 mq previsti nella presente proposta di Piano, con la conseguente sensibile riduzione anche del relativo carico urbanistico.

Nel complesso, l'impianto urbanistico del Piano di Lottizzazione in esame, risulta essere nettamente migliorativo rispetto a quello previsto nel Piano di Lottizzazione Convenzionato del 2005, nel quale gli interventi edilizi e l'intero impianto urbanistico risultavano meno omogenei e più frammentari. Ne consegue che vengono ampiamente perseguite e soddisfatte quelle che dovrebbero essere le caratteristiche principali di ogni piano attuativo (omogeneità, organicità, unitarietà e razionalità delle scelte sia urbanistiche che architettoniche), con l'ottenimento di un risultato complessivo nettamente migliore rispetto a quello precedente già convenzionato, configurandosi maggiormente e con più efficacia, rispetto al precedente PdL, come un progetto di riqualificazione dell'intera area Sud di Silvi Marina.

All'interno della Superficie Territoriale (St), che resta di fatto unitaria, sono stati poi determinati due ambiti territoriali a specifica destinazione d'uso, ovvero:

- **St_(1A)** per insediamenti a destinazione *RESIDENZIALE*;
- **St_(1B)** per insediamenti a destinazione *TURISTICO-RICETTIVA*;

Le destinazioni d'uso già ammesse per le *Zone Residenziali di Espansione "C2"*, di cui al comma 10 dell'Art. 50 delle N.T.A. e comunque con esse compatibili, di cui all'Art.17 delle N.T.A., sono quelle indicate nei seguenti punti: 1.Abitazioni Ordinarie, 2.Abitazioni specialistiche, 8.Commercio al minuto, 15.Strutture Ricreative. Nella proposta di Piano vengono aggiunte le destinazioni: Campeggi, Villaggi Turistici, Centri Vacanze etc. di cui ai Punti 4 e 5 dell'Art. 61 delle N.T.A, ciò al fine di sviluppare un'offerta turistica pienamente compatibile con l'ambito costiero ed in conformità ai dettami della L.R. 23 Ottobre 2003, n.16.

Al contempo, al fine di abbassare anche il Rapporto Fondiario di Copertura "Q" Massimo, ridotto da Q=30%, prescritto dall'Art.52 della N.T.A. per le *Zone Residenziali di Espansione "C2"*, a Q=20%, come previsto nella proposta di Piano, per il *Lotto Fondiario "A"*, si è prevista, per i soli edifici a destinazione residenziale, l'altezza massima realizzabile "H" pari a 15,80 m, assumendosi con riferimento alla quota 0,00 quella identificata con la quota altimetrica dell'attuale Via della Riviera.

Per quanto concerne invece il **Lotto Fondiario "B"**, destinato specificamente alla destinazione Campeggio – Villaggio Turistico, il Rapporto Fondiario di Copertura "Q" Massimo viene ridotto a Q=15%, prevedendo un'altezza massima "H" degli edifici per i servizi al campeggio di 7,80 m, con massimo n.2 piani, sempre con riferimento alla quota 0,00 identificata con la quota altimetrica dell'attuale Via della Riviera.

Il Piano di Lottizzazione proposto si pone degli obiettivi importanti, che possono essere così sintetizzati:

- A. Migliorare l'ambiente, il paesaggio urbano e perseguire uno sviluppo urbano ecosostenibile;
- B. Rigenerare circa 300 m di lungomare mediante la realizzazione di un parco verde lineare, ad uso esclusivo dei pedoni e dei ciclisti, con specifiche attività di ristoro, spazi commerciali e di servizio, disposti intorno alla nuova Piazza Lungomare;
- C. Sviluppare l'offerta turistica con l'introduzione della destinazione ricettiva all'aria aperta, al fine sia di accrescere in modo significativo le presenze turistiche nel Comune di Silvi e sia di realizzare un importante polmone verde di circa 1,3 ettari, con la messa a dimora di circa 700 alberi;
- D. Arricchire la struttura urbana e residenziale della zona sud Silvi Marina, di nuove Opere di Urbanizzazione Primaria con ampi spazi di verde pubblico attrezzato, di parcheggi pubblici;
- E. Realizzare, all'interno del Piano di Lottizzazione, la nuova viabilità urbana di quartiere, in sostituzione dell'attuale strada di penetrazione, andando così a ricucire il sistema urbano esistente, alla luce anche della nuova viabilità proveniente da sud, che oggi si interrompe subito dopo il ponte di nuova realizzazione sul Torrente Piomba;

Sono stati, quindi, determinati i carichi urbanistici di Piano, andando a quantificare così le aree da destinare a standard urbanistico ed a Opere di Urbanizzazione Primaria per i due ambiti, a diversa destinazione, previsti in progetto, ovvero:

1. insediamenti a destinazione **RESIDENZIALE**, per la quale si garantiscono le quantità minime inderogabili di spazi pubblici, di cui all'Art. 4 del D.M. 1444/68, e comunque nelle quantità e con le destinazioni prescritte dall'Art. 12, comma 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, ossia spazi pubblici per complessivi 24 mq/ab;

Ai fini del dimensionamento e della verifica delle quantità minime di cui al citato comma 5 dell'Art.12, ad ogni abitante da insediare sono attribuiti 25 mq di superficie edificabile a destinazione residenziale e 30 mq di superficie a destinazione commerciale, direzionale, etc;

2. insediamenti a destinazione **TURISTICO-RICETTIVA**, per la quale si garantiscono le quantità minime inderogabili di spazi pubblici, di cui all'Art. 5 del D.M. 1444/68, come riportato dall'Art.12 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e comunque nelle quantità e con le destinazioni prescritte dall'Art. 61 comma 6 delle N.T.A., ossia Opere di Urbanizzazione primaria di carattere generale ed a verde primario pari a 20% della Superficie Territoriale di riferimento;

Trattandosi di un Piano di Lottizzazione Convenzionata, con previsioni plano-volumetriche, la Superficie Edificabile (Se) realizzabile viene determinata unitariamente, in riferimento alla Superficie Territoriale dell'intero comparto.

Analogamente, gli spazi pubblici e tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, pur determinate con le quantità e le destinazioni richiamate nei due punti precedenti, sono progettate in maniera unitaria, senza un rapporto diretto con la specifica Superficie Territoriale dell'ambito di pertinenza, andando quindi a individuare e distinguere, nel piano attuativo, i soli lotti fondiari destinati agli interventi edilizi privati.

Le fasi di realizzazione sono riportate nella tabella in calce alla presente relazione e graficamente individuate nella Tav. 11/D. Essa pone in evidenza le fasi di realizzazione delle opere pubbliche. Le fasi pubbliche e private, potranno essere funzionalmente realizzate anche con tempistiche differenti, stante anche la diversa complessità di realizzazione delle fasi costruttive, come sarà evidenziato nella specifica convezione urbanistica, che definirà e disciplinerà tempi e modi dell'esecuzione delle relative Opere di Urbanizzazione Primaria.

Si riporta di seguito la quantificazione degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione, determinate con le quantità e le destinazioni richiamate nei due punti precedenti.

1) Ambito "St_(1A)" per insediamenti a destinazione **RESIDENZIALE**:

- SUPERFICIE TERRITORIALE "St_(1A)" = 28.230 mq
- SUPERFICIE EDIFICABILE = 13.900 mq
- ABITANTI INSEDIABILI = $Se/25$ mq = mq (13.900/25) = 556 ab.
- SPAZI PUBBLICI = 24 mq/ab = 24 mq x 556 = 13.344 mq di cui:
 - Verde pubblico attr. e per lo sport = 15 mq/ab = 8.340 mq
 - Parcheggi pubblici = 2,5 mq/ab = 1.390 mq
 - Aree per l'istruzione = 4,5 mq/ab = 2.502 mq (da monetizzare)
 - Aree per attr. di interesse comune = 2 mq/ab = 1.112 mq (da monetizzare)
- SUPERFICIE FONDIARIA = mq (28.230 – 8.340 – 1.390) = 18.500 mq

2) Ambito "St_(1B)" per insediamenti a destinazione TURISTICO-RICETTIVA:

- SUP. TERRITORIALE "St_(1B)" = mq (105.245 – 8.340 – 1.390 - 18.500) = 77.015 mq
 - OPERE DI URB. PRIMARIA (Art.61 delle NTA) = mq 77.015x20% = 15.403 mq
- Si specifica che la dotazione minima inderogabile, di cui al D.M. 1444/68 e all'Art. 12 comma 6 della NTA, è così quantificata = $Se \times 80/100$ = mq [(2.000 x 80)/100] = 1.600 mq di cui almeno la metà destinati a parcheggio. Pertanto, i 15.403 mq necessari sono così divisi:
- Verde pubblico attr. e per lo sport = 2.860 mq

- Parcheggi pubblici = 1.260 mq
 - Viabilità pubblica (interna al PdL) = 9.095 mq
 - Verde pubblico* (esterno al PdL) = 4.365 mq*
- * Superficie superiore di 2.177 mq rispetto al necessario;
- SUPERFICIE FONDIARIA = mq (77.015 – 2.860 – 1.260 – 9.095) = 63.800 mq
 - SUPERFICIE EDIFICABILE* (per l'ospitalità turistica in strutture fisse) = 2.000 mq*
- * Sono esclusi dal calcolo della Superficie Edificabile, i servizi igienici generali, i locali commerciali e ristoranti, gli uffici, i magazzini, gli alloggi al personale, il cui indice massimo di copertura consentito è il 5% dell'intera area destinata all'attività ricettiva;

Alla luce dei punti sopra descritti, si riportano di seguito i dati urbanistici di progetto:

| PIANO DI LOTTIZZIONE "I GIARDINI DELL'ADRIATICO" | | | | | |
|--|--|-------------------------------------|---|-------------------------------------|--|
| Superficie Territoriale Totale | Aree a Verde Pubblico attrez. Totale | Aree a Parcheggi Pubb. Totale | Viabilità Pubblica Interna al PdL | Lotto Fondiario "A" Residenziale | Lotto Fondiario "B" Turistico ricettivo |
| mq 105.245 | mq 11.200 | mq 2.650 | mq 9.095 | mq 18.500 | mq 63.800 |

Al fine di garantire gli obiettivi sopra elencati, il progetto prevede quindi:

- 1) l'individuazione all'interno del Piano di Lottizzazione di aree destinate a verde pubblico attrezzato, per complessivi **11.200 mq**, suddivise in due aree di cui una lungomare di 6.830 mq e un'altra, prospiciente il Torrente Piomba, di 4.370 mq. La superficie complessiva delle aree pubbliche di cessione per verde pubblico attrezzato è quindi pienamente verificata rispetto alle quantità minime inderogabili prescritte dal DM 1444/68 e dall'Art. 12 delle N.T.A. vigenti.
Nello specifico **mq 11.200 > 9.060 mq necessari**;
- 2) l'individuazione all'interno del Piano di Lottizzazione di aree destinate a parcheggi pubblici, per complessivi **mq 2.650**, articolate in tre settori e posti in diretta connessione con i nuovi assi viari. Nello specifico:
 - 1.000 mq ubicati nel settore nord in adiacenza a Vicolo Volturmo;
 - 900 mq ubicati lungo il nuovo asse viario che collega Via Reno con Viale Tevere;
 - 750 mq ubicati nel settore sud;

La superficie complessiva delle aree pubbliche di cessione, destinate a standard per parcheggi pubblici è pienamente verificata rispetto a quanto prescritto dal DM 1444/68 e dall'Art. 12 delle N.T.A. vigenti.
Nello specifico **mq 2.650 > 2.270 mq necessari**;

- 3) la quantificazione delle aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse pubblico, per complessivi **3.614 mq**, da monetizzare in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- 4) la realizzazione della viabilità pubblica interna al Piano di Lottizzazione, per complessivi **9.095 mq** costituita da:
 - nuovo asse viario principale che partendo da Via Reno costeggia il Torrente Piomba e si riconnette a Via della Riviera. Tale asse con l'innesto a rotatoria distribuisce il traffico proveniente da Via Saline lontano dal lungomare, destinando così quest'ultimo al solo traffico pedonale e ciclabile;
 - ulteriore asse viario che connette Via Reno con Via Tevere e Vicolo Voltorno mediante un innesto anch'esso a rotatoria;
- 5) realizzazione di ulteriori Opere di Urbanizzazione Primaria, esterne al Piano di Lottizzazione, ma ad esso complementari ovvero:
 - la realizzazione di tutti i raccordi con le strade già esistenti e di una nuova rotonda al termine di Via della Riviera, lato Silville, per consentire l'inversione di marcia dei veicoli;
 - la realizzazione, su area già pubblica, di un tratto di pista ciclabile;
 - il rifacimento e/o adeguamento dei sottoservizi e delle reti tecnologiche già a servizio del quartiere Silville ed interferenti con l'area oggetto del Piano;
- 6) l'individuazione di due Lotti Fondiari per gli interventi edilizi privati:
 - LOTTO FONDIARIO "A", destinato secondo il piano attuativo di progetto, ad ospitare edifici a destinazione residenziale e commerciale di quartiere, con i seguenti dati edilizi:
 - Superficie Fondiaria (Sf) = 18.500 mq
 - Superficie Edificabile (Se) = 13.900 mq
 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Uf) = $\leq 0,80$ mq/mq (in caso di divisione in lotti)
 - Altezza massima (H) = 15,80 m (con riferimento alla quota 0,00 indicata con la quota altimetrica dell'attuale Via della Riviera);
 - Rapporto massimo di copertura (Q) = 20% della Sf
 - Distanze minime tra i fabbricati (D_f) = $\geq 10,00$ m (edifici oggetto di piano di lottizzazione convenzionata con previsioni plano-volumetriche)
 - Distanza dai confine e dai limiti di zona (D_c) = come da Art. 23 delle N.T.A.
 - Parcheggi privati = come da Art. 18 della L. 765/1967, modificata dall'Art. 2 comma 2 della L. 122/1989 = 1 mq/10 mc di Se, con almeno un posto auto per ciascuna unità immobiliare;
 - LOTTO FONDIARIO "B", destinato secondo il piano attuativo di progetto, ad ospitare un villaggio turistico/campeggio con i seguenti dati edilizi:
 - Superficie Fondiaria (Sf) = 63.800 mq

- Superficie Edificabile (Sf) = 2.000 mq (per l'ospitalità turistica in strutture fisse)
- Altezza massima (H) = 7,80 m per i Servizi al campeggio, con massimo n.2 piani
- Rapporto massimo di copertura (Q) = 8% della Sf (a cui si può aggiungere un ulteriore 7% della Sf per spazi porticati, logge e simili)
- Capacità ricettiva massima = n. 400 piazzole
- Dimensioni minima della singola piazzola = 90 mq
- Superficie Coperta massima per i servizi al campeggio = 5% della Sf = 3.190 mq (Locali commerciali e ristoranti, uffici, magazzini, alloggi dip. Tali strutture possono essere a due piani ad eccezione dei servizi igienici generali, che devono essere ad un solo piano. "(L.R. 23 Ottobre 2003 n.16, art. 12 comma 18 e s.m.i.).
- Superficie permeabile minima: 70% della superficie scoperta di pertinenza;
- Parcheggi privati = come da Art. 12 della LR 16/2003 con un p.a. per unità ricettiva;

Quindi, in aggiunta alle aree oggetto di cessione, interne al Piano di Lottizzazione, saranno oggetto di cessione in favore dell'Amministrazione Pubblica anche le seguenti aree esterne:

- Foglio 21C Particella 1703, già Zona "F4" già prevista da P.R.G. Tale area presenta una superficie complessiva di 3.645 mq, di cui 1.857 mq vengono destinati al completamento del parco verde lineare prospiciente l'arenile, ad uso esclusivo dei pedoni e dei ciclisti, ed in caso di emergenza dai mezzi di soccorso, mentre i restanti 1.788 mq vengono lasciati a verde pubblico;
- Foglio 21C Particella 1380, adiacente all'attuale sede stradale di Via della Riviera, già destinata a Zona "3.1 – Viabilità pubblica" dal vigente P.R.G., ma di fatto mai attrezzata e quindi mai ceduta all'Amministrazione Comunale, che viene quindi lasciata a verde pubblico;

Pertanto, la superficie delle aree di cessione è pari a **27.310 mq** di cui mq 22.945 ricadono all'interno del Piano di Lottizzazione e 4.365 mq sono esterni ad esso, come di seguito riportato:

| AREE DI CESSIONE INTERNE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE | | AREE DI CESSIONE ESTERNE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE | |
|---|---------------------------|---|---------------------------|
| 11.200 mq | Verde pubblico attrezzato | 1.855 mq | Verde pubblico attrezzato |
| 2.650 mq | Parcheggi pubblici | 2.510 mq | Verde pubblico |
| 9.095 mq | Viabilità pubblica | | |
| 22.945 mq | TOTALE | 4.365 mq | TOTALE |

La specifica convenzione urbanistica andrà a disciplinare le modalità e le tempistiche di attuazione, per tutto ciò che concerne i diversi spazi pubblici e le Opere di Urbanizzazione Primaria, con rimando allo specifico elaborato grafico "TAV 11/D", nel quale vengono individuate le diverse fasi di realizzazione, di seguito quantificate:

| INDIVIDUAZIONE FASI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA | | | |
|--|-------------------|---------------------------|--|
| FASI | SUPERFICIE | DESTINAZIONE D'USO | |
| FASE 1 | 9.995 mq | 9.095 mq | Viabilità pubblica interna al PdL |
| | | 900 mq | Parcheeggi pubblici interni al PdL |
| FASE 2 | 8.685 mq | 6.830 mq | Verde pubblico attrezzato interno al PdL |
| | | 1.855 mq | Verde pubblico attrezzato esterno al PdL |
| FASE 3 | 8.630 mq | 4.370 mq | Verde pubblico attrezzato interno al PdL |
| | | 1.750 mq | Parcheeggi pubblici interni al PdL |
| | | 2.510 mq | Verde pubblico esterno al PdL |
| 27.310 mq | | TOTALE | |

TERRITORIO E CONTESTO URBANO

L'area d'intervento è situata nel settore sud dell'abitato di Silvi Marina, in località Piomba, tra il lungomare fronteggiante Via della Riviera, il quartiere residenziale denominato Silville ed il tratto terminale del Torrente Piomba. Tali condizioni di visibilità permettono un'immediata visione ed una chiara percezione del lotto nella sua interezza.

L'area, completamente pianeggiante, si inserisce in un quadrante urbano già urbanizzato ed è priva di essenze arboree di pregio che possono essere alterate con la realizzazione del progetto.

Per quanto concerne il contesto urbano nel quale è inserita l'area di intervento, questo è costituito prevalentemente da edifici residenziali. Nello specifico, per le aree che gravitano su Viale Reno, Via Saline e Vicolo Volturmo trattasi di 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 rettangolari. Sono caratterizzati da coperture con falde a pendenza minima e/o piane, con prospetti contraddistinti dalla presenza di ampi balconi perimetrali con forme geometriche semplici e parapetti prevalentemente in muratura. Lungo le strade principali sopra citate, sono comunque presenti ai piani terra anche attività a destinazione commerciale per negozi di vicinato e/o attività terziarie.



Assetto urbano esistente lungo Viale Reno e Via Saline



Assetto urbano esistente lungo Vicolo Volturno

Per quanto concerne invece il quartiere residenziale, denominato Silville, è costituito da edifici quadrifamiliari realizzati negli ultimi quarant'anni, che hanno forme stereometriche semplici a pianta prevalentemente rettangolari ed articolati su due piani.

Sono caratterizzati da coperture con falde a pendenza minima, con prospetti contraddistinti dalla presenza di ampi balconi perimetrali, con forme geometriche semplici e parapetti prevalentemente in muratura.



Assetto urbano del quartiere "Silville"

Adiacente al confine nord dell'area di intervento è inoltre presente l'edificio turistico ricettivo "Elena Resort", costituito da un'articolata struttura pluripiano con relative pertinenze esterne, come l'ampio piazzale parcheggi e il giardino attrezzato con piscina.



Struttura turistico ricettiva "Elena Resort"

COERENZA DEL PIANO CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Nell'elaborazione del Piano sono stati esaminati gli atti di pianificazione e programmazione territoriale e settoriale, per la verifica del grado di coerenza degli interventi con gli stessi piani, nonché per la verifica del rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici.

I Piani e Programmi analizzati sono di seguito elencati.

| Piani e Programmi di livello sovracomunale | Piani e Programmi di livello comunale |
|--|---|
| Quadro di Riferimento Regionale (Q.R.R.) | Piano Regolatore Generale (P.R.G.) |
| Piano Regionale Paesistico (P.R.P.) | Piano Demaniale Marittimo Comunale |
| Piano Territoriale Provinciale di Teramo (P.T.P.) | Carta delle MOPS – Microzone Omogenee in prospettiva sismica |
| Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.); | Piano Generale del Traffico Urbano |
| Piano Stralcio per la Difesa dalle Alluvioni (P.S.D.A.) | Piano di Classificazione acustica del Territorio del Comune di Silvi (Del. C.C. n. 24/2007) |

PIANO REGIONALE PAESISTICO – (P.R.P.) (L.R. 08.08.1985 N.431 – ART. 6 L.R. 12.04.1983 N.1 - APPROVATO DAL CONSIGLIO REGIONALE IL 21 MARZO 1990 CON ATTO N. 141/21)

Per quanto concerne il Piano Regionale Paesistico (P.R.P.), l'area di intervento risulta ricompresa in Zona A1C2 dell'Ambito 5 della Costa Teramana, all'interno delle "Aree di particolare complessità e piani di dettaglio (art. 6 NTC del P.R.P.)"

Il quadrante urbano oggetto del presente Piano, ricade in centro abitato, definito dalla continuità del perimetro urbanizzato entro la fascia dei 200/300 m dall'arenile definito dal confine interno del Demanio Marittimo, dove sono consentiti gli usi residenziali e le strutture turistiche e ricettive.

L'area di intervento quindi ricade in area tutelata per legge di cui:

- Art. 142 Lett. a) ovvero "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare";
- Art. 142 Lett. c) ovvero "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"

Inoltre, come buona parte della zona costiera di Silvi Marina, ricade in Zona di notevole interesse pubblico di cui al Decreto Ministeriale del 17 luglio 1969 pubblicato sulla G.U. n. 206 del 13 agosto 1969, e catalogato con Codice Identificativo n. 130175.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE – (P.T.C.P.) APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO PROVINCIALE N. 20 DEL 30/03/2001

Per quanto concerne il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale l'area per il:

- Sistema Insediativo è ricompresa all'interno di "Insediamenti recenti in via di consolidamento" disciplinati dall'Art. 18 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, che individua gli insediamenti prevalentemente residenziali e i centri abitati allo scopo di promuovere il loro consolidamento e la loro integrazione con gli insediamenti produttivi e con i servizi. In sede di pianificazione comunale vanno individuati e rafforzati gli elementi di struttura urbana esistenti e va completata la dotazione di servizi puntuali e di relazione. Dovranno inoltre essere perseguite l'integrazione delle destinazioni d'uso, in particolare per quanto riguarda i settori a contatto con gli assi di penetrazione urbana, e l'incentivazione delle occasioni di diversificazione ed integrazione funzionale.
- Sistema Ambientale è ricompresa in parte all'interno dei "Corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali" disciplinati dall'Art. 14 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, individuando così gli ambiti relativi a specifiche previsioni di progetti integrati di tutela, recupero e valorizzazione di ambienti fluviali e perifluviali, a cui attribuire la funzione di corridoio biologico e faunistico tra ecosistemi interni ed ecosistemi costieri, attraversando le aree urbane e periurbane in cui il rapporto con il fiume presenta segni di crisi.

PIANO REGOLATORE GENERALE:

Per quanto concerne il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'area di intervento risulta così regolamentata:

- Zona – "Lottizzazioni Approvate", nello specifico la Lottizzazione approvata con Del. del Commissario ad Acta N° 2 del 05.12.200, quindi disciplinata dall'Art. 57 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione che comprende le zone interessate da Piani Attuativi già approvati dal Consiglio Comunale. Per esse valgono gli Indici e i Parametri prevista dalle specifiche NTA e relativa Convenzione Urbanistica "Guidetti" del 2005;
- Zona F4 - "Zona per Verde naturale attrezzato"; disciplinata dall'Articolo 30 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;

- Zona 3.2 - "Viabilità Urbana esistente"; disciplinata dagli Articoli 39 e 40 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;

VINCOLO IDROGEOLOGICO – R.D. 3267/1923

La verifica della cartografia evidenzia per l'intera area la completa assenza di vincolo.

PIANO STRALCIO PER LA DIFESA DALLE ALLUVIONI – (P.S.D.A.)

La verifica della cartografia evidenzia per l'intera area la completa assenza di vincolo.

TUTELA DEL DEMANIO MARITTIMO

La verifica della cartografia evidenzia che l'area in parte ricade all'interno del vincolo di tutela del Demanio Marittimo e del Vincolo di prossimità alla linea Doganale di cui all'Art.19 D.Lgs. n°374 del 08.11.1990

VINCOLO AEROPORTUALE – (E.N.A.C.)

La verifica della cartografia, evidenzia che l'area ricade all'interno della superficie di inviluppo del Vincolo Aeroportuale, determinato dall'Aeroporto d'Abruzzo, per le limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea di cui all'Art. 707 del codice della Navigazione Aerea.

VERIFICA DEI CRITERI DI ASSOGGETTABILITÀ' (ALLEGATO I, PUNTO 1)

Nella tabella seguente è illustrata, sinteticamente e coerentemente all'analisi della pianificazione urbanistica sopra descritta, la verifica dei criteri di assoggettabilità previsti dal Punto 1 dell'Allegato I del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e i contenuti dell'intervento.

L'analisi effettuata tiene conto dell'insieme degli interventi previsti e la verifica di eventuale effetto cumulo.

- 1) Caratteristiche dell'intervento – coerenza con la pianificazione urbanistica

| CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ (ALL. I) | CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE |
|---|--|
| <p><i>In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</i></p> | <p>Nel presente Rapporto Preliminare Ambientale sono state descritte le scelte urbanistiche conseguenti alla proposta urbanistica avanzata dalle Società REALSTABILE S.P.A. e CLUB DEL SOLE S.R.L. L'intervento prevede modifiche allo strumento urbanistico vigente che consistono sostanzialmente in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - creazione di due Ambiti Territoriali a specifica destinazione d'uso ovvero: <ul style="list-style-type: none"> • St(1A) per insediamenti a destinazione RESIDENZIALE; • St(1B) per insediamenti a destinazione TURISTICO-RICETTIVA; con riduzione della relativa capacità edificatoria, ovvero della superficie edificabile risultante; - realizzazione e cessione delle aree da destinare a standard urbanistico ed a Opere di Urbanizzazione Primaria per i due ambiti, a diversa destinazione, previsti in progetto, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> • insediamenti a destinazione RESIDENZIALE, per la quale si garantiscono le quantità minime inderogabili di spazi pubblici di cui all'Art. 4 del D.M. 1444/68 e comunque nelle quantità e con le destinazioni prescritte dall'Art.12 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, ossia Spazi pubblici per complessivi 24 mq/ab. <p>Ai fini del dimensionamento e della verifica delle quantità minime di cui al citato comma 5 dell'Art.12, ad ogni abitante da insediare vengono attribuiti 25 mq della superficie edificabile a destinazione residenziale e 30 mq della superficie a destinazione commerciale, direzionale, etc;</p> <ul style="list-style-type: none"> • insediamenti a destinazione TURISTICO-RICETTIVA, per la quale si garantiscono le quantità minime inderogabili di spazi pubblici di cui all'Art. 5 del D.M. 1444/68, come riportato dall'Art.12 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e comunque nelle |

| | |
|---|--|
| | <p>quantità e con le destinazioni prescritte dall'Art. 61 comma 6 delle N.T.A. ossia Opere di Urbanizzazione primaria di carattere generale ed a verde primario pari al 20% della Superficie Territoriale di riferimento;</p> <ul style="list-style-type: none"> - monetizzazione delle superficie a standard per istruzione e interesse pubblico o realizzazione in aree esterne secondo specifici accordi con l'Amministrazione comunale; |
| <i>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i> | E' stato verificato che le scelte progettuali fossero in linea con le indicazioni dei piani ambientali settoriali, e che sia garantita la compatibilità paesaggistica di tutte le opere previste; |
| <i>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</i> | Le modifiche conseguenti alla proposta progettuale non alterano le considerazioni ambientali poste a base della pianificazione urbanistica già vigente; |
| <i>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</i> | L'intero assetto costituisce un polo urbano, dotato di specifici servizi di quartiere prospicienti sugli ampi spazi di verde attrezzato con relative aree pedonali. L'impostazione planimetrica generale ha quindi garantito la piena fruibilità degli spazi pedonali, resi del tutto indipendenti dai flussi di traffico veicolare. |
| <i>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</i> | Sulla base del quadro dello stato ambientale (con particolare riferimento alle criticità ambientali e pressioni attuali) sono state considerate le scelte progettuali avanzate che risultano non essere incompatibili con i vincoli posti a base del vigente strumento urbanistico; |
| <i>La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente</i> | La coerenza dell'intervento, così come evidenziata nei punti precedenti, permette di indicare il rispetto anche della normativa comunitaria, con ulteriore rimando alle verifica puntuale nelle successive fasi progettali e/o di Valutazione di possibili impatti ambientali, delle scelte coerenti in tutti i settori (gestione dei rifiuti, protezione delle acque di falda, risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili, verifica dei requisiti acustici passivi). |

QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

Per definire un quadro interpretativo dello stato ambientale dell'ambito territoriale di intervento viene effettuata una distinzione sintetica degli elementi maggiormente rappresentativi in due differenti categorie principali:

- **Sensibilità:** ovvero elementi (areali, lineari e puntuali) a cui può essere attribuito un significativo valore intrinseco sotto il profilo ambientale, o che possono essere esposti a rischi di compromissione qualora si producano determinati fattori di pressione effettivamente o potenzialmente presenti nell'ambito di intervento;
- **Pressioni:** ovvero elementi (areali, lineari e puntuali) a cui può essere attribuito un livello più o meno significativo di indesiderabilità per la presenza di situazioni di degrado attuale, rappresentanti l'insieme delle interferenze prodotte direttamente o indirettamente dal complesso delle opere e delle attività umane;

Si precisa che tale ricognizione non ha lo scopo di fornire un quadro esauriente della situazione ambientale, ma mira a definire i punti di attenzione ambientale prioritari per la verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 12 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 per le successive valutazioni, affinché si evidenzino:

- quali sono gli attuali elementi di valore e di criticità;
- come tali fattori possono orientare e guidare lo sviluppo della proposta progettuale;
- come l'intervento, per quanto di competenza, cerca di risolvere le eventuali criticità attuali;
- quali sono gli eventuali elementi ambientali che potranno essere coinvolti dalle azioni previste dall'intervento proposto;

CARATTERIZZAZIONE DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Con il termine paesaggio si *“designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”*

Da tale definizione discende:

- l'importanza della percezione del paesaggio da parte degli abitanti del luogo e da parte dei suoi fruitori;
- i caratteri identificativi del luogo sono determinati da fattori naturali e/o culturali, ossia antropici: il paesaggio è visto in evoluzione nel tempo, per effetto di forze naturali e/o per l'azione dell'uomo;

- il paesaggio forma un insieme unico interrelato di elementi naturali e culturali, che vanno considerati simultaneamente.

La tutela del paesaggio si propone di:

- conservare e valorizzare “gli aspetti significativi o caratteristici di un paesaggio giustificati dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo d’intervento umano”;
- “accompagnare i cambiamenti futuri riconoscendo la grande diversità e la qualità dei paesaggi che abbiamo ereditato dal passato, sforzandosi di preservare, o ancor meglio arricchire tale diversità, e tale qualità, invece di lasciarla andare in rovina”;
- promuovere uno sviluppo sostenibile, inteso come “lo sviluppo che deve soddisfare i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri”

Da tali considerazioni discende pertanto l’opportunità di:

- riconoscere che da sempre “[...] i paesaggi hanno subito mutamenti e continueranno a modificarsi, sia per effetto di processi naturali e sia per l’azione dell’uomo”; di conseguenza è impossibile “preservare/congelare il paesaggio ad un determinato stadio della sua evoluzione”;
- salvaguardare il carattere e la qualità di un determinato paesaggio ai quali le popolazioni riconoscono valore, sia per motivi naturali che culturali. Tale salvaguardia deve essere “attiva”, cioè deve consentire trasformazioni dei luoghi che non ne compromettano la conservazione e qualora necessario, deve essere accompagnata da misure di conservazione tali da mantenere “[...] inalterati gli aspetti significativi di un paesaggio” ;
- disciplinare gli interventi ammissibili, armonizzando le esigenze economiche con quelle sociali e ambientali che mirano a: “[...] garantire la cura costante dei paesaggi e la loro evoluzione armoniosa, allo scopo di migliorare la qualità della vita in funzione delle aspirazioni delle popolazioni”.

Emerge chiaramente l’estrema complessità del paesaggio, che deve essere letto come unione inscindibile di molteplici aspetti: naturali, antropico-culturali, percettivi:

“La caratterizzazione di un paesaggio è determinata oltre che dagli elementi in sé (climatico-fisico-morfologici, biologici, storico-formali) dalla loro reciproca correlazione nel tempo e nello spazio, ossia dal fattore ecologico. Il paesaggio risulta quindi dalla interazione tra fattori fisico-biologici e attività umane, viste come parte integrante del processo di costruzione storica dell’ambiente e può essere definito la complessa combinazione di oggetti e fenomeni legati tra loro da mutui rapporti funzionali, oltre che da posizioni, sì da costituire un’unità organica”

E' quindi indispensabile un'approfondita conoscenza e lettura del contesto e delle caratteristiche paesaggistiche specifiche dei luoghi interessati dall'intervento, attraverso le differenti componenti fisico-naturali, storico-culturali, umane, percettive.

Un'esauritiva interpretazione del paesaggio permette quindi di individuare gli elementi di valore, vulnerabilità e rischio e di valutare in maniera corretta le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

Dal punto di vista puramente ambientale, come sopra evidenziato, l'area è inserita in un contesto di fatto già urbanizzato ed antropizzato. Nella zona in esame le condizioni meteorologiche sono generalmente di tipo mediterraneo, tipiche del litorale con influenze dovute alla presenza del vicino corso d'acqua costituito dal Fiume Piomba che nella sua parte terminale costituisce il confine tra la provincia di Pescara e quella di Teramo. Il clima è caratterizzato da inverni non molto rigidi e da percentuali di umidità atmosferica alte, sia d'inverno che d'estate.

Il sito, oggetto di intervento, è lontano da opifici industriali che esercitano particolari pressioni sull'atmosfera e inserito comunque all'interno di un quadrante urbano. Le modifiche previste con la realizzazione dell'intervento non apportano particolari pressioni sull'atmosfera.

L'area di cui trattasi si inserisce in un contesto caratterizzato da vegetazione avente pregio naturalistico piuttosto limitato. Le modifiche previste con la realizzazione dell'intervento non apportano particolari pressioni sull'atmosfera.

Con la realizzazione di un importante polmone verde con la messa a dimora di ulteriori alberi, l'area interessata risulterà arricchita di esemplari arborei giovani ed in ottimo stato di vegetazione, esemplari tutti delle specie autoctone tipiche dell'ambiente in cui gli interventi saranno realizzati. Tale sistemazione consentirà di valorizzare l'inserimento paesaggistico delle strutture e consentire così l'incremento del livello di naturalità attuale.

L'analisi faunistica è stata svolta sulla base delle carte di vocazione faunistica, di dati bibliografici, ed osservazioni personali. Considerato che l'effettuazione di un tale studio non può non tenere conto dei fattori ambientali fondamentali quali la reale situazione della vegetazione, il disturbo arrecato dalla presenza dell'uomo e dalle sue attività e per quanto riguarda la fauna, si è proceduto ad una rilevazione preliminare delle presenze animali inquadrando a seconda delle diverse realtà ambientali riscontrate.

Le unità ambientali riscontrate nell'area direttamente interessata afferiscono ai soli:

- Biotopi antropici, ovvero quelli dei centri urbani, comprese le aree periferiche urbanizzate;

CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE

Il progetto di variante urbanistica, come già evidenziato, interviene in area di fatto già urbanizzata e prevede, l'utilizzo della risorsa suolo, sia in a fase di cantiere che in fase di esercizio.

In fase di cantierizzazione saranno effettuate ulteriori specifici prelievi e verifiche estese a tutta l'area interessata comunque da lavori di scavo per la verifica puntuale di assenza di inquinanti di qualsiasi tipo.

Per quanto concerne le emissioni in fase di cantiere, sono state effettuate scelte progettuali che cercano di limitare le emissioni di polveri e vengono adottate scelte costruttive che limitano la durata del cantiere e trasferiscono in stabilimento alcune categorie di lavorazioni impattanti sia dal punto di vista di emissioni di polveri che acustiche.

Data la tipologia dell'intervento, turistico e residenziale, non sono previste emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti di significativa entità generate da tali funzioni in fase di esercizio. Le emissioni più significative sono invece dovute alle emissioni acustiche e all'immissione in atmosfera di polveri inquinanti dovute al traffico veicolare già esistente e comunque già valutato nel precedente iter di autorizzazione.

Alla luce delle verifiche di congruenza occorre anche valutare la possibilità di scelte alternative all'intervento proposto. Si evidenzia che data la particolarità dell'intervento proposto, rappresentato da una variante ad un Piano di Lottizzazione, strettamente legata alla vocazione turistico/residenziale quale "Alternativa zero" occorre prendere in considerazione lo stato di progetto dell'area, già assentito nel precedente iter urbanistico.

A livello paesaggistico le modifiche proposte vengono ritenute comunque congruenti con l'assetto urbano nel quale di inseriscono le opere.

Per meglio esplicitare il nuovo assetto planivolumetrico del progetto di variante e consentire quindi la valutazione di compatibilità ed adeguatezza delle soluzioni architettoniche nei riguardi del contesto paesaggistico verrà redatta una specifica documentazione di fotosimulazione dell'intervento proposto.

IMPATTI FASE DI CANTIERE

Durante la fase di costruzione i livelli sonori e i livelli di vibrazione sono legati all'attività delle macchine operatrici adibite al movimento terra e allo scavo delle fondazioni e alla realizzazione delle nuove strutture. L'impatto dovuto alle emissioni sonore e alle vibrazioni risulta peraltro concentrato nelle ore diurne e limitato al solo periodo di realizzazione delle opere. È pertanto reversibile, di breve periodo e con influenza zonale. Per quanto riguarda l'impatto dovuto all'aumento del livello di vibrazioni, questo, essendo minore, è stato considerato trascurabile.

Per l'individuazione quantitativa dell'impatto acustico, soprattutto per la verifica puntuale dell'effetto cumulo degli impatti, si potrà ulteriormente effettuare una campagna di rilevazione in fase previsionale e di esercizio dell'opera in modo da poter apportare le eventuali idonee mitigazioni. L'impatto su questa componente derivante dalle attività di cantiere è da considerare del tutto trascurabile in quanto il disturbo arrecato al benessere della popolazione è riconducibile esclusivamente alle modeste quantità di emissioni sonore e degli scarichi in atmosfera provenienti dai mezzi impiegati per la realizzazione dell'opera. A tal proposito si è già sottolineato il carattere di temporaneità di tale fase. Inoltre in fase esecutiva saranno da adottare scelte progettuali per mitigare tale impatto, quali adozione di sistemi di prefabbricazione in grado di ridurre i tempi di costruzione e la produzione di polveri.

VERIFICA DEI CRITERI DI ASSOGGETTABILITÀ' (ALLEGATO I, PUNTO 2)

Nella tabella seguente è illustrata, sinteticamente, la verifica dei criteri di assoggettabilità previsti dal Punto 2 dell'Allegato I del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e i contenuti dell'intervento. L'analisi effettuata tiene conto dell'insieme degli interventi previsti e la verifica di eventuale effetto cumulo.

2) Caratteristiche ed analisi degli impatti

| CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ' (ALL. I) | CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE |
|---|--|
| <i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i> | Vengono individuati e caratterizzati qualitativamente le pressioni e gli impatti attesi dalla realizzazione dell'intervento, evidenziando la temporaneità degli effetti negativi, limitati alle fasi di cantiere. Saranno da porre in essere, nelle successive fasi progettuali, tutte le misure per mitigare e compensare tali impatti. |
| <i>Carattere cumulativo degli impatti</i> | La natura dell'intervento, limitata alla realizzazione del Piano di Lottizzazione limita al minimo la probabilità di effetto cumulativo degli impatti, essendo comunque limitata ad una piccola porzione del territorio comunale di Silvi. |
| <i>Natura transfrontaliera degli impatti</i> | La natura dell'intervento non genera tali tipi di impatti, essendo limitata ad una porzione del territorio comunale di Silvi. |

| | |
|---|---|
| <p><i>Rischi per la salute umana o per l'ambiente</i></p> | <p>L'impatto su questa componente derivante dalle attività di cantiere è da considerare del tutto trascurabile in quanto il disturbo arrecato al benessere della popolazione è riconducibile esclusivamente alle quantità di emissioni sonore e degli scarichi in atmosfera provenienti dai mezzi impiegati per la realizzazione dell'opera. A tal proposito si è già sottolineato il carattere di temporaneità di tale fase e le scelte progettuali da attuarsi in fase esecutiva per mitigare ulteriormente tale impatto.</p> |
| <p>Entità ed estensione nello spazio degli impatti</p> | <p>Come già esplicitato trattasi della Variante ad un Piano di Lottizzazione già approvato, con significativa riduzione di superficie edificabile. La superficie territoriale interessata è comunque circoscritta, con conseguenziale limitata estensione degli impatti di cantiere.</p> |
| <p><i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale</i> - <i>del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;</i> - <i>impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;</i> | <p>Nel presente Rapporto Preliminare Ambientale sono stati descritte le caratteristiche dell'area di intervento, che non sono caratterizzate da emergenze ambientali di primaria importanza. Inoltre la natura dell'intervento è limitata alla realizzazione di un intervento edilizio già in passato assentito, su di un'area urbana che interessa solo una circoscritta porzione del territorio comunale di Silvi.</p> |

VERIFICA DELLE ALTERNATIVE

Nel presente capitolo si analizza la possibilità di eventuali alternative rispetto alla variante proposta. Il Piano di Lottizzazione, attualmente vigente, ha conseguito tutti i necessari Nulla Osta e Pareri preliminari degli enti competenti, con la previsione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla citata convenzione urbanistica.

Il nuovo Piano Attuativo di Iniziativa Privata, propone quindi una modifica al precedente Piano di Lottizzazione e di fatto una variante urbanistica al P.R.G. attualmente vigente, andando a stabilire la specifica destinazione urbanistica relativa ai diversi ambiti, facenti parte del piano complessivo.

Il nucleo centrale della proposta è dunque costituito da un importante progetto di riqualificazione dell'assetto urbano, ambientale e paesaggistico della parte sud di Silvi Marina alla luce del nuovo sistema viario e della rinnovata attenzione ai temi ambientali e allo sviluppo di un sistema turistico più sostenibile. Considerata l'area a disposizione ed in piena coerenza con quanto già valutato e assentito nel 2003, 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.

Quindi all'interno della Superficie Territoriale, che resta di fatto unitaria, sono stati determinati due ambiti territoriali a specifica destinazione d'uso, ovvero:

- **St_(1A)** per insediamenti a destinazione *RESIDENZIALE*;
- **St_(1B)** per insediamenti a destinazione *TURISTICO-RICETTIVA*;

Inoltre sono definite le AREE DA CEDERE alla Amministrazione Comunale e destinate a soddisfare la richiesta di standard urbanistici derivanti dal progetto, suddivise in:

- 1) ZONA PER SERVIZI PUBBLICI – STANDARD URBANISTICI di cui:

Zona F4 - Verde pubblico attrezzato;

Zona F6 - Parcheggi pubblici;

- 2) ZONA STRADALE:

Viabilità urbana di previsione e/o ampliamento;

CONCLUSIONI

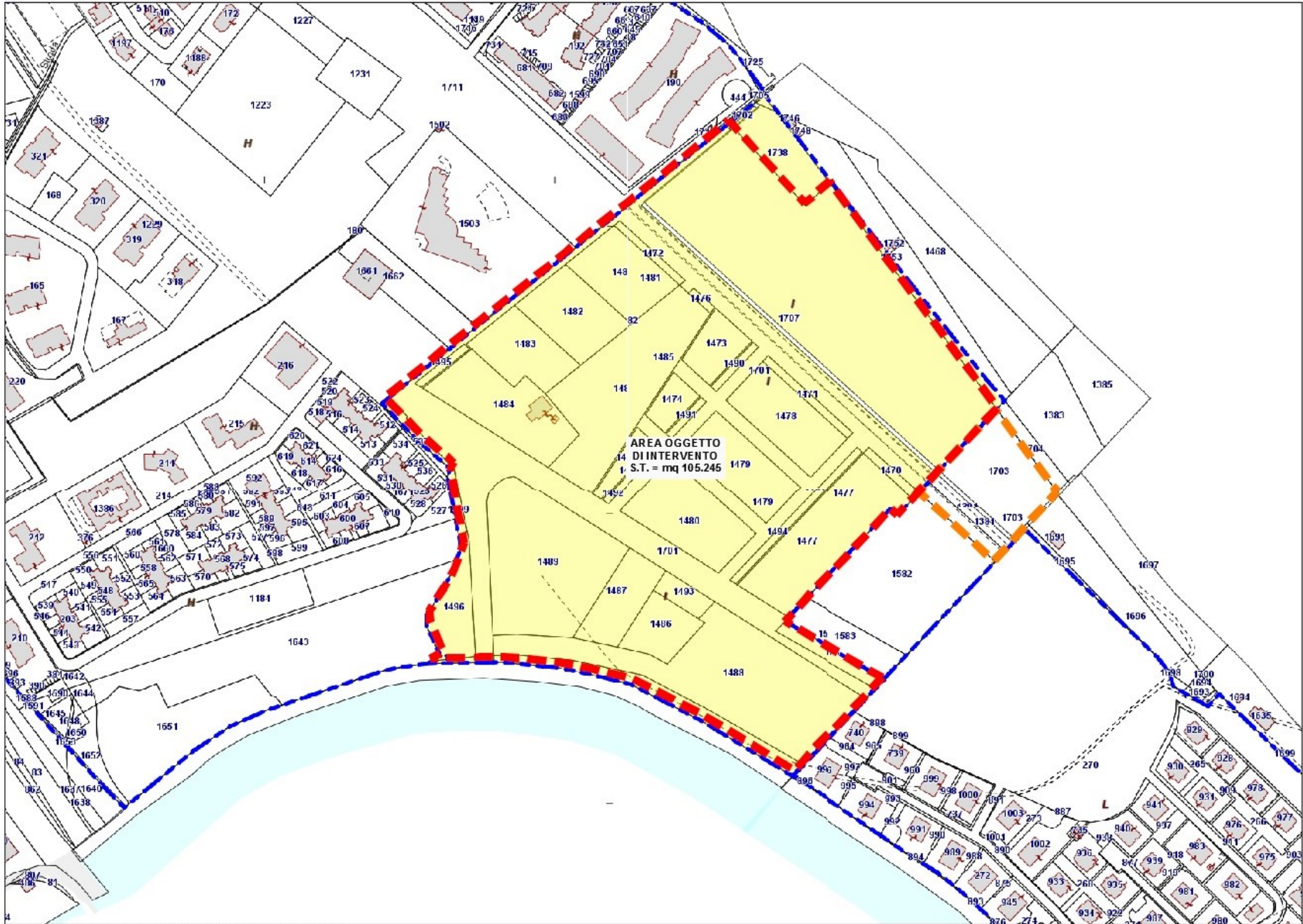
Sono state quindi effettuate tutte le verifiche e le considerazioni preliminari in merito alle scelte progettuali ipotizzate, sono stati analizzati gli strumenti della pianificazione urbanistica di livello comunale e sovracomunale, nonché le componenti ambientali potenzialmente interessate. Complessivamente il Piano di Lottizzazione "I GIARDINI DELL'ADRIATICO" redatto ai sensi dell'Art. 23 della L.R. n.18/1983 in attuazione degli Art. 57 e 52 delle N.T.A. del vigente P.R.G. ed adottato con Del. di Consiglio Comunale n.20 del 28/03/2023 in variante al Piano di Lottizzazione "Guidetti" di cui alla Convenzione Urb. Rep. n.1860 dell'08/11/2005 ed al P.R.G. attualmente vigente, così come proposto nell'ipotesi progettuale, dalle verifiche eseguite non sono stati rilevati impatti significativi dal punto di vista ambientale. Stante le risultanze dello studio effettuato, l'**Autorità Procedente** trasmetterà quindi il presente Rapporto Preliminare all'**Autorità Competente** e a tutte le Autorità Competenti in materia Ambientale già individuate, per acquisirne il parere, così come disposto dall'Art. 12 comma 2 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

MERLINO PROGETTI SRL
Il Progettista
Dott. Ing. Domenico Merlino

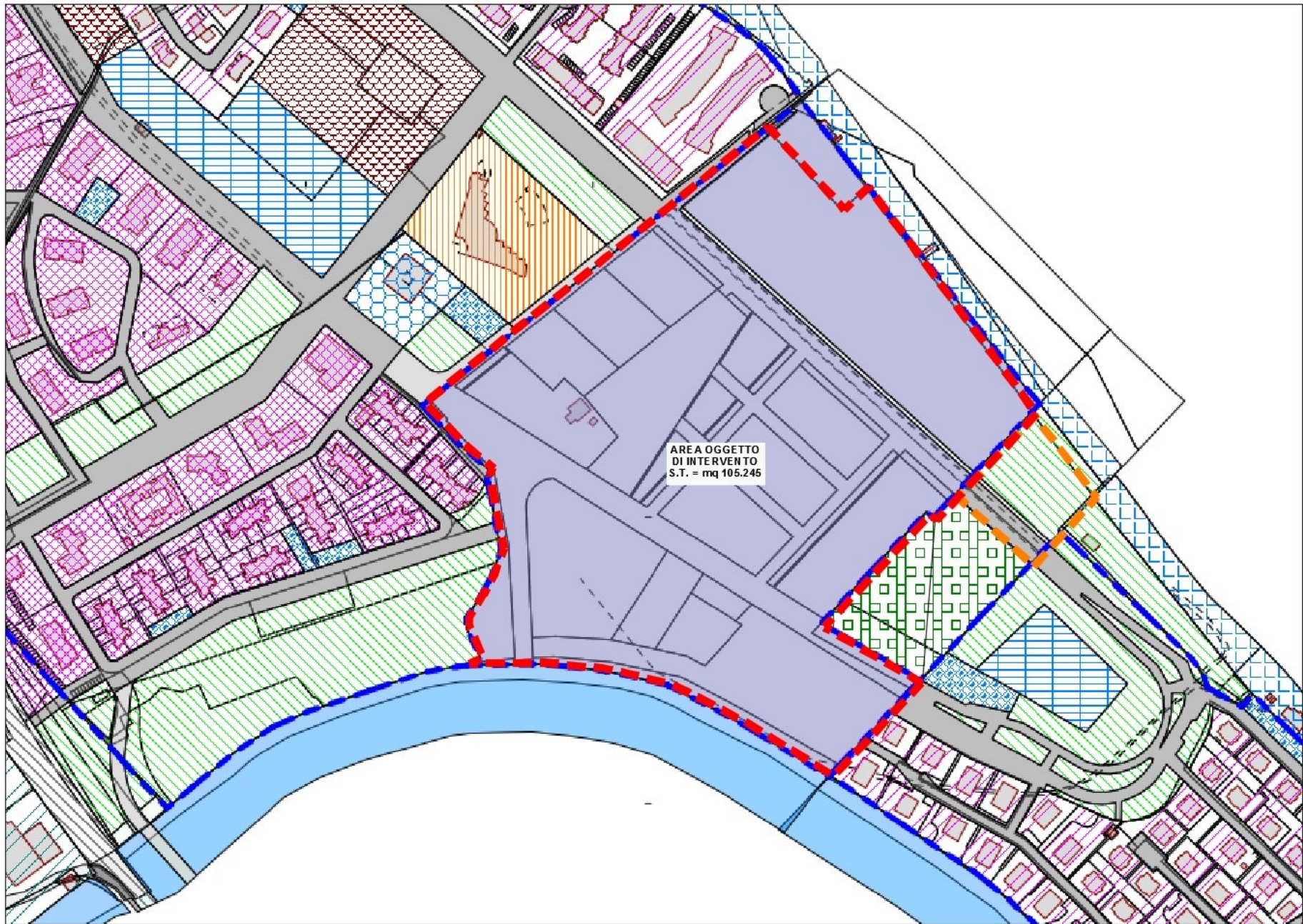
ALLEGATI



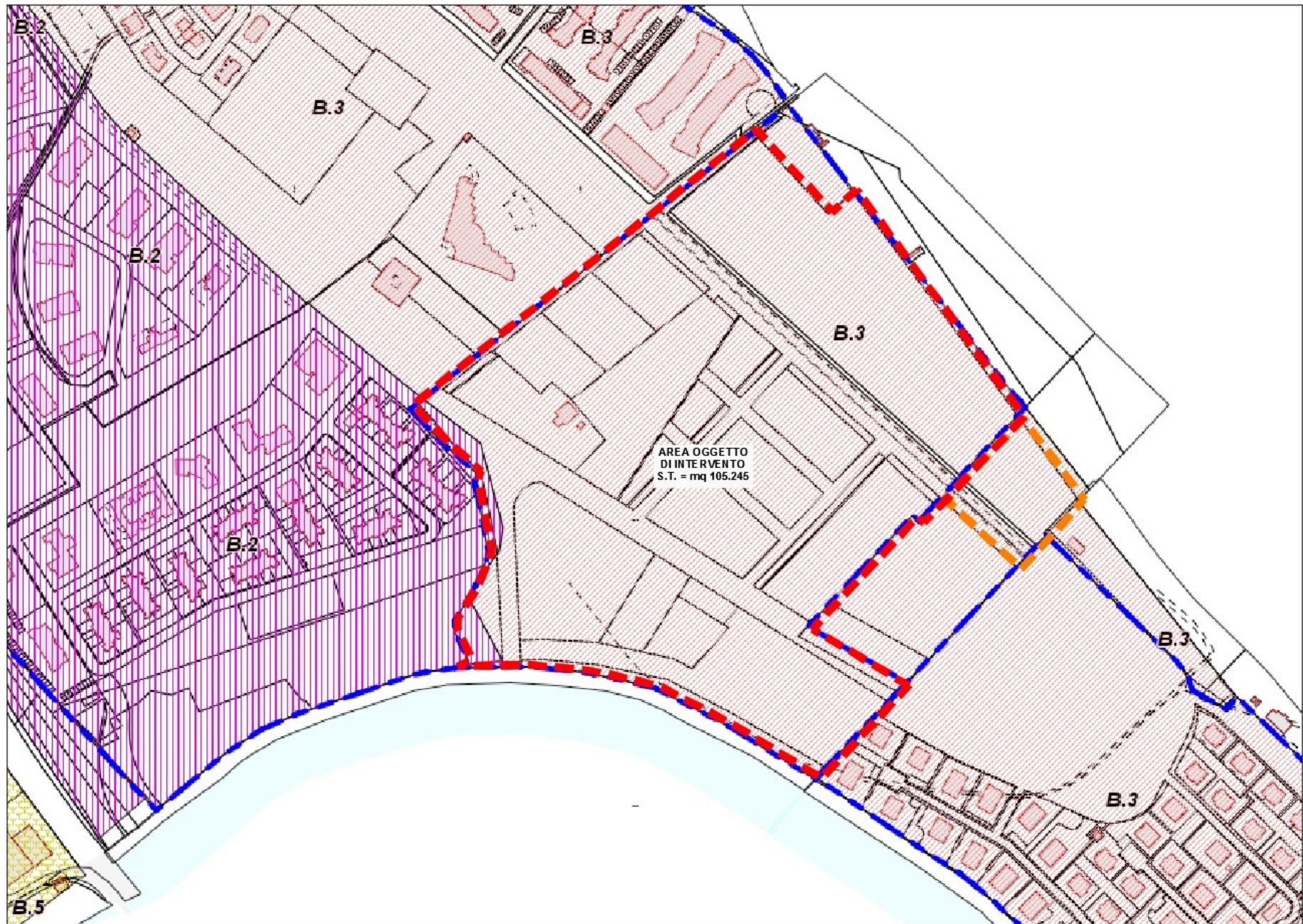
FOTO AEREA: AREA DI INTERVENTO



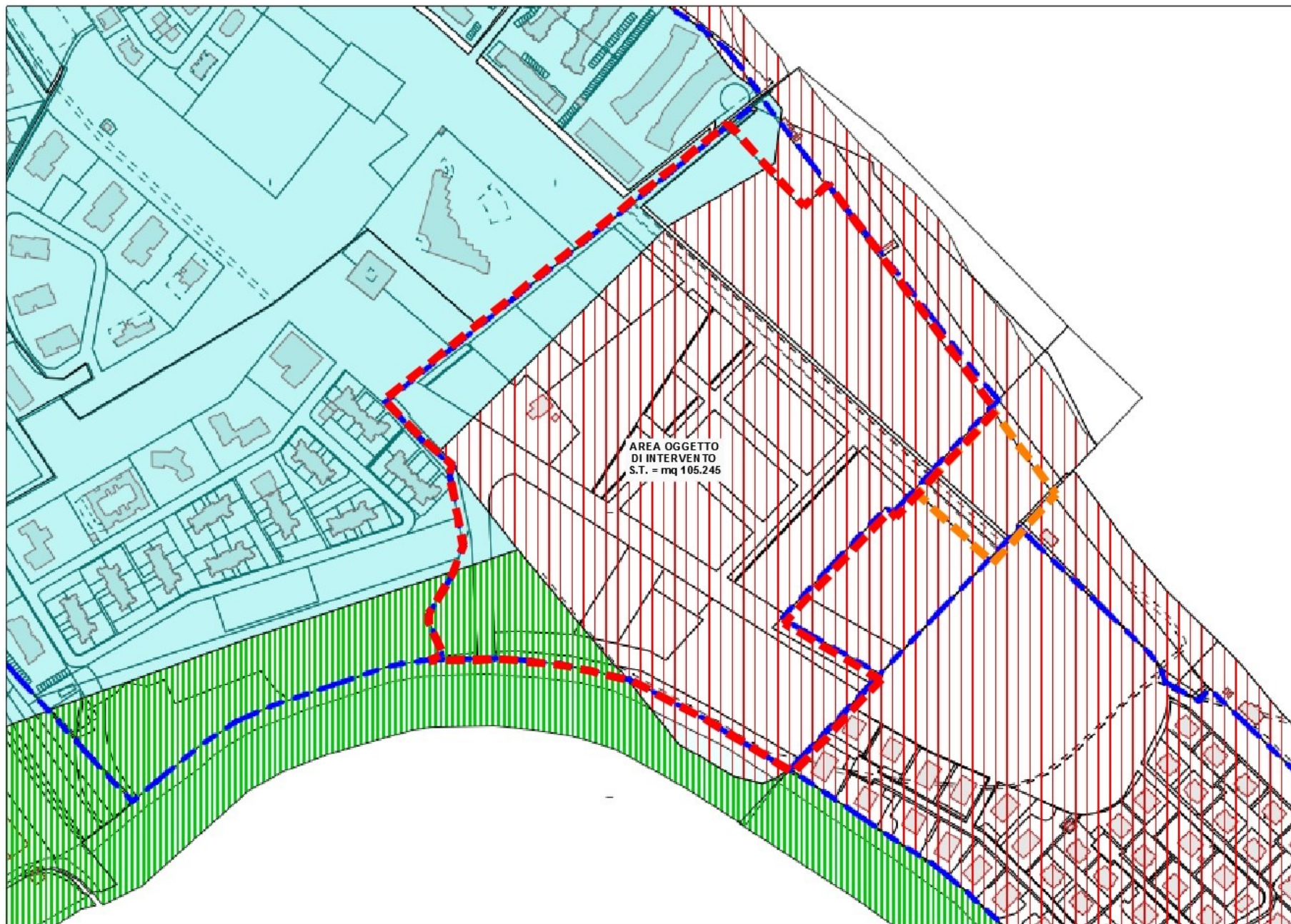
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE da P.R.G.



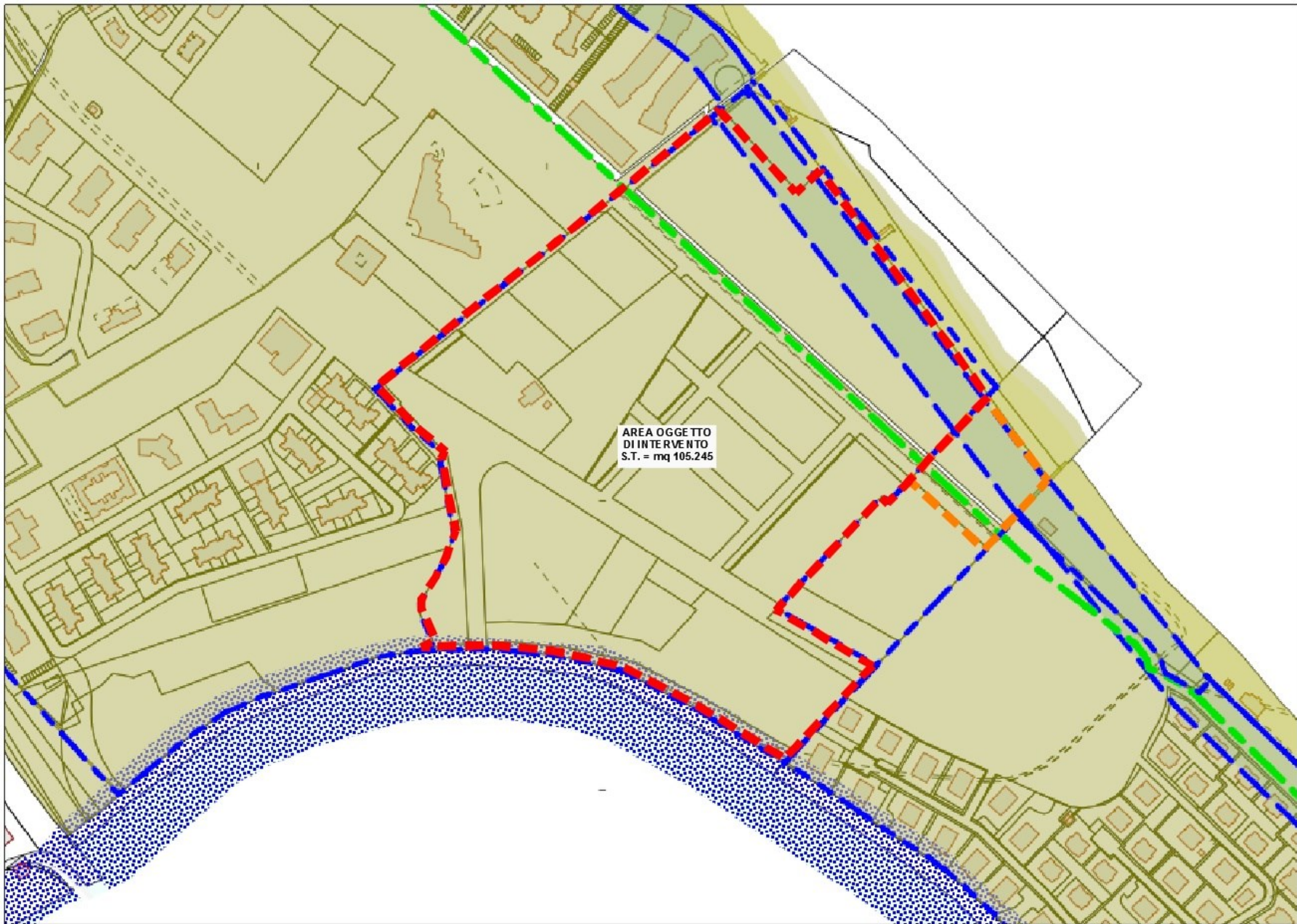
PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE - 2017



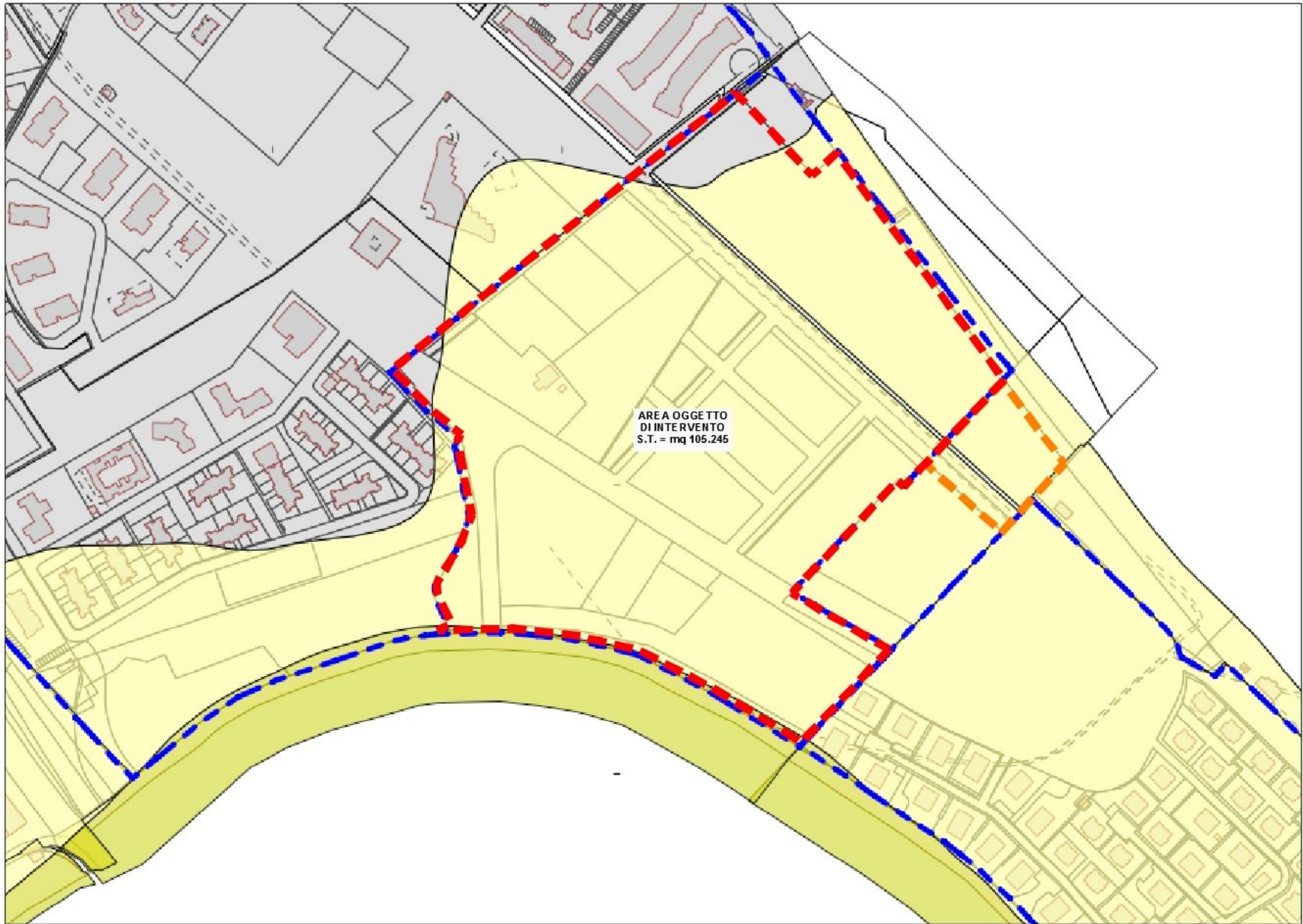
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE



PIANO REGIONALE PAESISTICO: AMBITO 5 COSTA TERAMANA - FIUME PIOMBA



VINCOLO PAESAGGISTICO: COD. VINCOLO 130175 - Zona costiera e collinare di Silvi, notevole per la sua conformazione con un complesso di punti di vista pubblici e di quadri naturali.
VINCOLO DOGANALE: Vincolo di prossimità alla linea Doganale Art. 19 D.Lgs. n°374 del 08.11.1990



AREA OGGETTO
DI INTERVENTO
S.T. = mq 105.245

MICROZONAZIONE SISMICA



VINCOLO AEROPORTUALE ENAC: AEROPORTO DI PESCARA - Art. 707 Codice della Navigazione Aerea

Scala 1:10.000

stralcio dal Foglio 351 Pescara della Carta Geologica d'Italia in scala 1:50000 del progetto CARG - non in scala



LEGENDA

SUCCESSIONE DEL QUATERNARIO CONTINENTALE

DEPOSITI OLOCENICI
 I depositi olocenici sono costituiti da una gran varietà di tipologie (terziarie e depositi di fans, depositi alluvionali, costi alluvio-strutturali, depositi costieri, depositi lacustri e paludosi, depositi di scaglia e depositi alluvionali). Il limite inferiore è sempre fornito dai depositi delle successioni marine o sui versanti paleoconcordanti della successione continentale. Il limite superiore è costituito da una superficie discontinua, in molti casi erosa.

Depositi di fans - Depositi paludosi in arenite calciche. In generale sono formati da galee prevalentemente argilose e calciche o da blocchi conglomeratici e arenosi (a₁).

Depositi alluvionali - Sabbie, ghiaie e limi fluviali, con livelli di limi e argille e torbe, ghiaie e sabbie di depositi alluvionali. I livelli ghiaiosi prevalenti nella zona sono costituiti da costi di dimensioni da centimetri a decimetri e quantitativamente (cubicamente), composto da sabbie argilose ed arenose, con intercalazioni di sabbie e limi (a₂).
 I costi costituiti con ciottoli centimetrici, arenosi e calcari depositi alluvionali di materiali fini residuali, sono presenti (raramente) in corrispondenza di zone di deposito calciche e di deposito alluvionale e livelli di argille stratificate conformemente a versanti (a₃).

Depositi arenosi - Sabbie e granulometrie medio-fine, parti clastiche, sciolte o debolmente cementate (a₄).

Depositi scagliati e galeati - Fatti galeati e letti sabbioso-ciostriosi, terreni di bonifica e torbe (a₅).

Depositi di spiaggia - Sabbie e granulometrie medio-fine, sciolte o cementate, ghiaie con ciottoli etnotomici, da arenosissimi a sub-arenosissimi, generalmente appiattiti (a₆).

Depositi stratificati - Depositi cuneo-eterometrici costituiti da ghiaie, sabbie, limi e argille, e in terreni di bonifica.

In corrispondenza di cave di ghiaie dissestate sono costituiti dai residui, essenzialmente sabbioso-arenosi, dell'attività estrattiva (a₇).

SISTEMA DI VALLE MAJELAMA

Subsistema di Valle Majelama (AM1)
 È costituito da depositi alluvionali e da depositi e ghiaie miste. I depositi alluvionali - sabbie, limi e ghiaie, sono stratificati e cementati, e nella zona di valle sabbie e limi sono costituiti da costi di dimensioni da centimetri a decimetri, con intercalazioni di sabbie e limi (a₁).
 I costi costituiti da ciottoli centimetrici, arenosi e calcari depositi alluvionali di materiali fini residuali, sono presenti (raramente) in corrispondenza di zone di deposito calciche e di deposito alluvionale e livelli di argille stratificate conformemente a versanti (a₂).

Subsistema di Valle della Fara (AM2)
 I depositi alluvionali - sabbie e limi fluviali, in stratificazione parastratificata e incrociata a basso angolo, in facciata laterale, in ghiaie non disti, bene arenosissimi di dimensioni da centimetri a decimetri, calciche (bancato, calcaree e scievoli), sempre in uno stesso settore (a₁).

Subsistema di Valle della Fara (AM3)
 I depositi alluvionali - sabbie e limi fluviali, in stratificazione parastratificata e incrociata a basso angolo, in facciata laterale, in ghiaie non disti, bene arenosissimi di dimensioni da centimetri a decimetri, calciche (bancato, calcaree e scievoli), sempre in uno stesso settore (a₁).

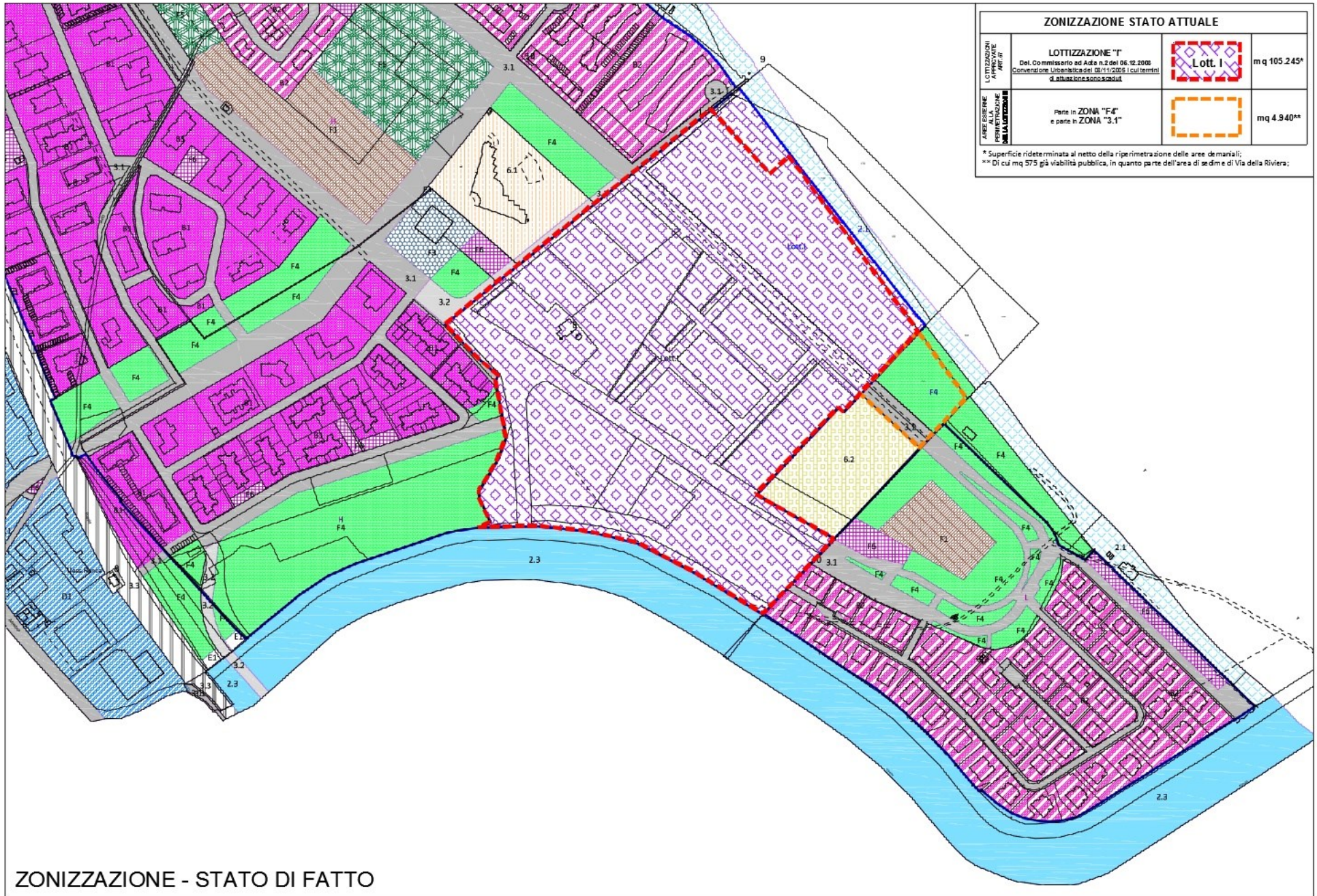
Subsistema di Valle della Fara (AM4)
 I depositi alluvionali - sabbie e limi fluviali, in stratificazione parastratificata e incrociata a basso angolo, in facciata laterale, in ghiaie non disti, bene arenosissimi di dimensioni da centimetri a decimetri, calciche (bancato, calcaree e scievoli), sempre in uno stesso settore (a₁).

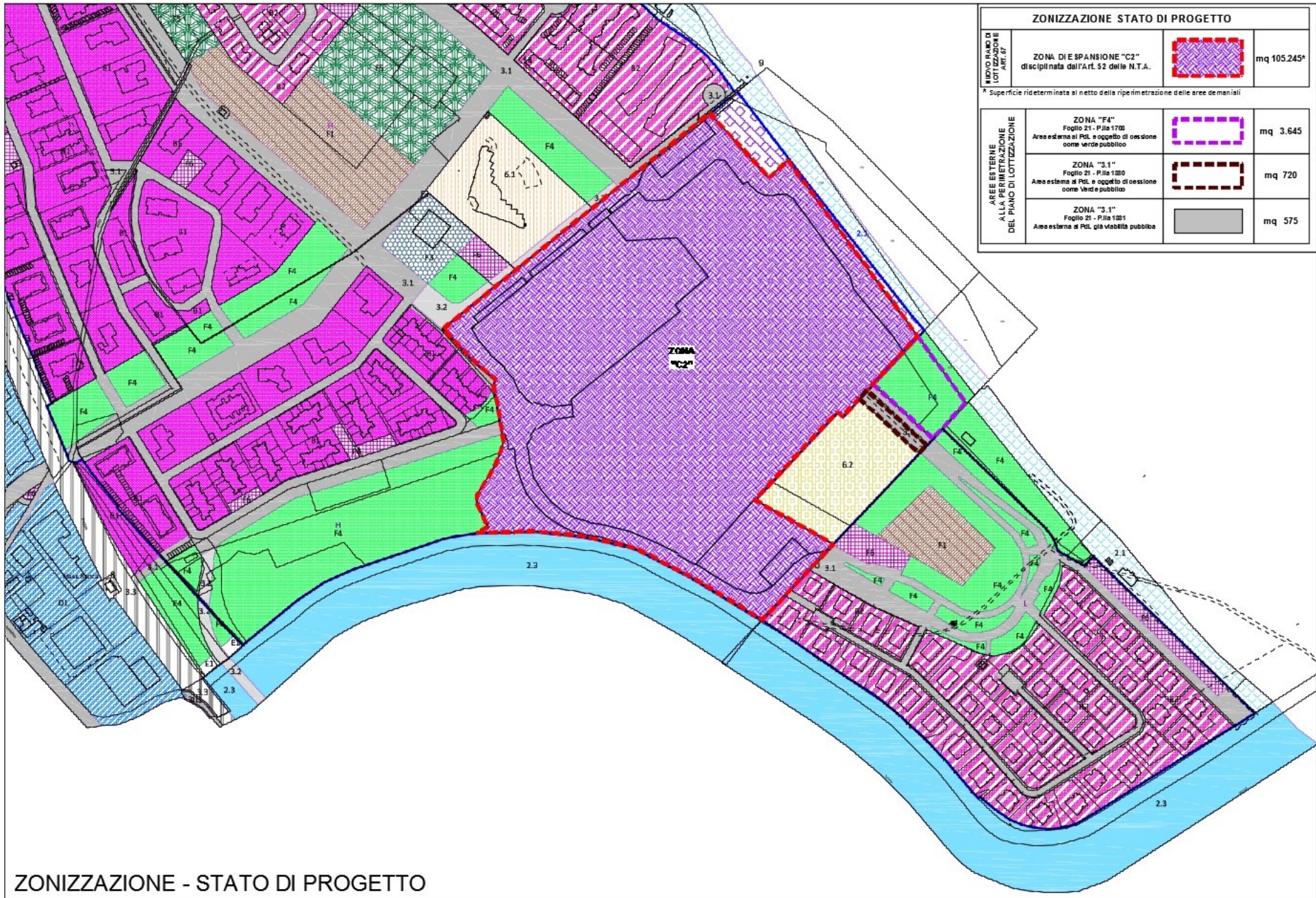
SUCCESSIONE MARINA DEL PLOCENE SUPERIORE-PLEISTOCENE INFERIORE

**FORMAZIONE DI MUTIGNANO
 PLOCENE SUPERIORE - PLEISTOCENE P.P.**
 associazione sabbioso-conglomeratica (FMT)
 Sabbie ed arenarie di colore giallastro, frequentemente bioturbate, con intercalazioni di livelli di ghiaie e di conglomerati composti da ciottoli di qualche centimetro, sempre ben sciacquati ed embriatici. In prevalenza calcareo e, subordinatamente, siliceo. Sia le sabbie che i conglomerati sono in genere stratificati in set tabulari ai cui interni è possibile osservare stratificazione e laminazione incrociata a basso angolo e talora ripides simmetrici tipici di ambiente di spiaggia. Localmente sono presenti livelli da millimetrici a centimetrici di pacchi grigi (Zone MN19c-47 a nanofossili calcarei). Lo spessore varia da 5-10 m fino ad un massimo di 50 m.

associazione sabbioso-pellica (FMT)
 Alternanza di sabbie e sabbie sfisse di colore giallo-ocra, a diverso grado di cementazione, ed argille e argille grigie sottilmente laminata. Lo spessore degli strati sabbiosi aumenta dal basso verso l'alto da sottile a medio ed il rapporto sabbioso/argilla è pressoché pari a 1. È presente una ricca macrolauna a bivalvi (Pecten, Chlamys, Ostrea) e gastropodi di ambiente marino. Lo spessore varia da alcune decine di metri fino ad un massimo di 60-70 m. (Zone MN19c-MN19d a nanofossili calcarei).

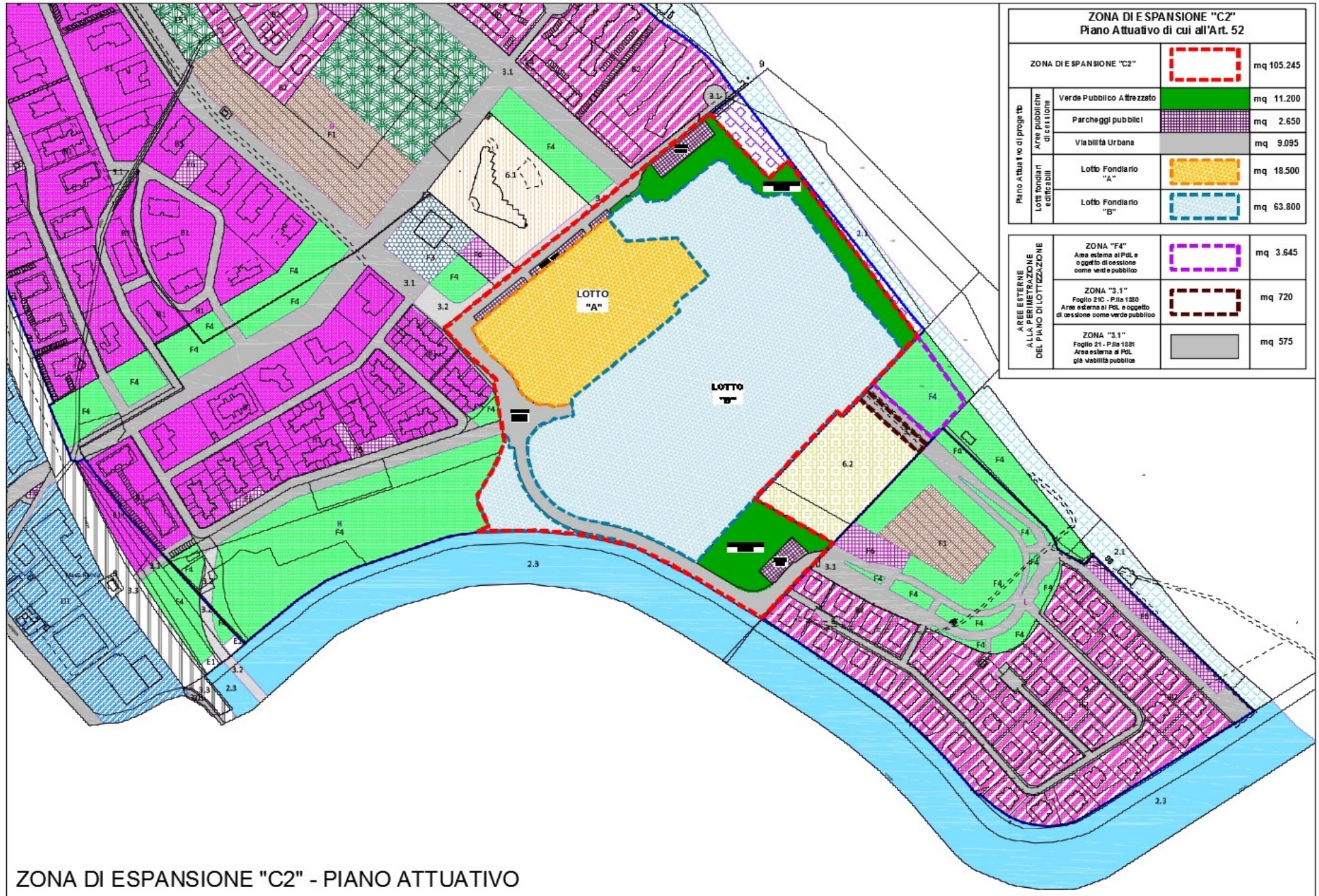
associazione pellico-sabbiosa (FMT)
 Argille ed argille marino di colore grigio con intercalazioni di sottili livelli sabbiosi e sabbioso-imosi fossiliferi; il rapporto sabbioso/argilla è nettamente inferiore all'unità. Il contenuto fossilifero, frequente soprattutto in corrispondenza degli orizzonti sabbiosi, è rappresentato da molluschi quali bivalvi, piccoli gastropodi ed echinodermi che individuiamo un ambiente di offshore. Lo spessore massimo osservato è di circa 400 m. (Zone MN18-MN19c a nanofossili calcarei).



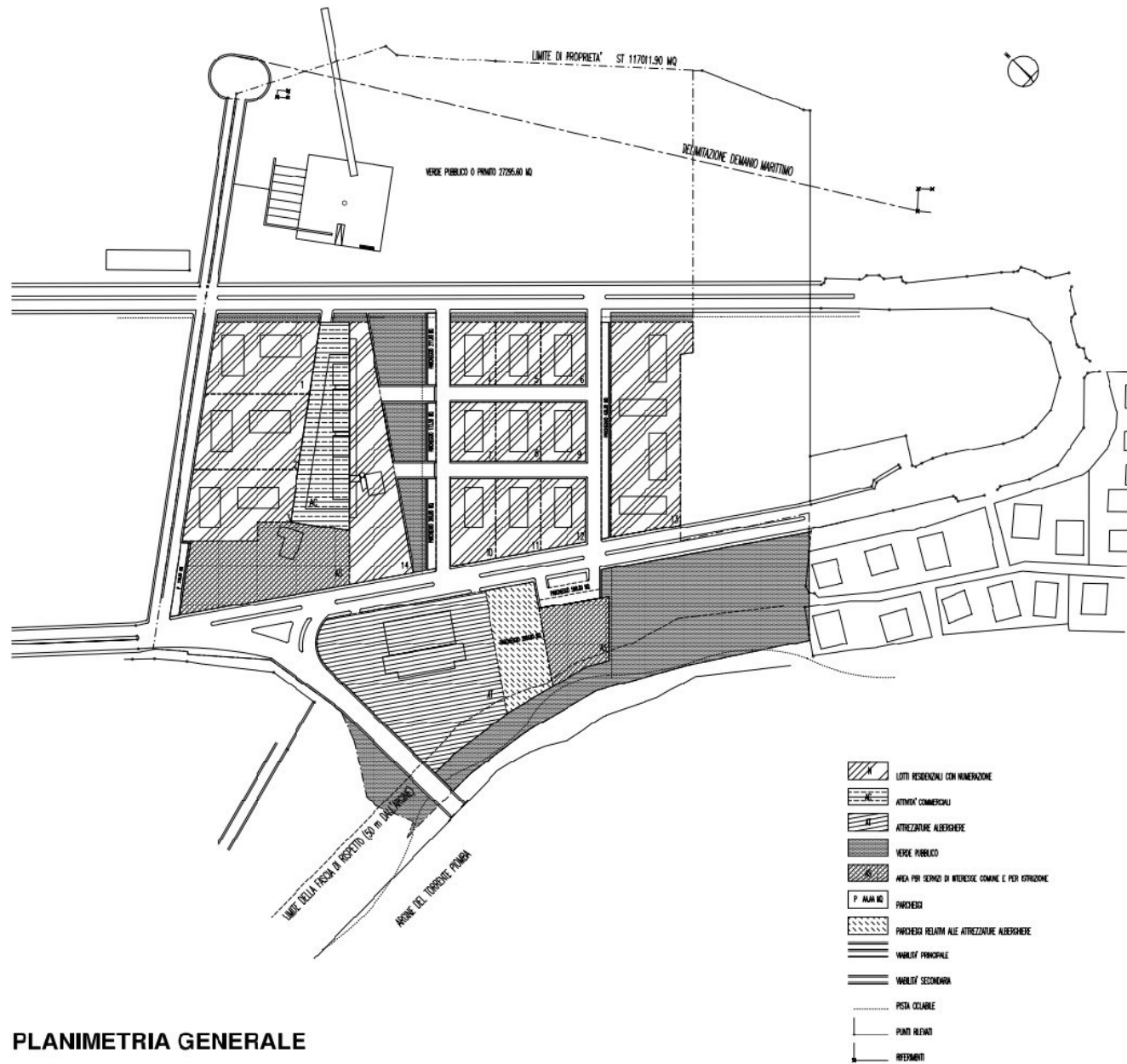


| ZONIZZAZIONE STATO DI PROGETTO | | | |
|---|---|--|-------------|
| NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE ART. 47 | ZONA DI ESPANSIONE "C2" disciplinata dall'Art. 52 delle N.T.A. | | mq 105.245* |
| | ZONA "F4" Foglio 21 - P.lia 1708 Area esterna al P.dl. e oggetto di cessione come verde pubblico | | mq 3.645 |
| | ZONA "S.1" Foglio 21 - P.lia 1280 Area esterna al P.dl. e oggetto di cessione come Verde pubblico | | mq 720 |
| AREE ESTERNE ALLA REGIMENTAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE | ZONA "S.1.1" Foglio 21 - P.lia 1281 Area esterna al P.dl. già viabilità pubblica | | mq 575 |

ZONIZZAZIONE - STATO DI PROGETTO



ZONA DI ESPANSIONE "C2" - PIANO ATTUATIVO

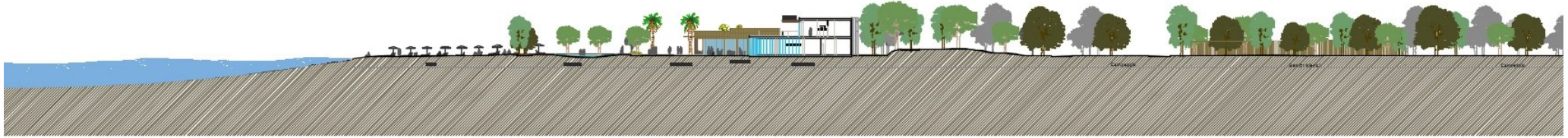


PLANIMETRIA GENERALE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO di cui alla Convenzione "Guidetti" del 08.11.2005



PROGETTO DI VARIANTE: PLANIMETRIA GENERALE



PROGETTO DI VARIANTE: SEZIONI TERRITORIALI