



**COMUNE DI SILVI**  
**AREA 5 URBANISTICA-EDILIZIA-ECOLOGIA**

**Determina del Responsabile di Area N. 43 del 04/09/2023**

PROPOSTA N. 2547 del 04/09/2023

**OGGETTO:** Variante al Piano di Lottizzazione "Guidetti" in VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE, denominata "I GIARDINI DELL'ADRIATICO", adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28/03/2023. Avvio del Procedimento VAS ex DLgs n. 152/2006

**PREMESSO che:**

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n° 41 del 01.07.2002 è stato approvato il Piano Regolatore Generale vigente nel quale e' contenuta la previsione di "LOTTIZZAZIONI APPROVATE" come normato da relativo articolo delle NTA allegate;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 10.03.2017 è stata definitivamente approvata la Variante Generale al Piano Regolatore Generale nella quale è confermata la previsione di "LOTTIZZAZIONI APPROVATE" come normato dall'art. 57 delle NTA allegate;
- Con Deliberazione del Commissario ad Acta n° 2 del 05/12/2003, ai sensi degli articoli 20 e 23 della L.R. 18/83, il Commissario ad Acta Provinciale approvava in via definitiva il Piano di Lottizzazione "GUIDETTI" inerente i terreni siti in Località Piomba, nei pressi del Q.re Silville; ;

**DATO ATTO** che all'approvazione faceva seguito la sottoscrizione della **Convenzione Urbanistica, registrata al Rep. n. 1860 del 08.11.2005**, che è **ormai scaduta** da tempo, senza che siano mai state iniziate né le opere di urbanizzazione, né gli edifici privati previsti nel Piano;

**VISTA** l'istanza di approvazione di un nuovo Piano di Lottizzazione, pervenuta per la prima volta in formato digitale in data 31.01.2020 (prot. n.ri 4276, 4277, 4284, 4283), corredata degli elaborati progettuali, della **Variante al Piano di Lottizzazione "Guidetti"** (di cui alla Convenzione Rep. n. 1860 del 08.11.2005) in **VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE, denominata "I GIARDINI DELL'ADRIATICO"**, più volte integrata con sostituzione dei grafici, dal ultimo con Prot. **40578 e 40579 del 21/12/2022**, inerenti i terreni ora di proprietà delle Società REALSTABILE SpA con sede in Pescara, CLUB DEL SOLE SRL con sede in Forlì (FC), SORRICCHIO GUIDO DI VALFORTE con sede in Silvi, identificati in Catasto al Foglio n° 21 Particelle n° 1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1488-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1701-1707-1736-1484-1489-1378-1380-1381-1582-1703-1583-1184-1641-1643-1651;

**PRESO ATTO** che alla domanda è stato allegato un progetto di Piano di Lottizzazione a firma degli studi tecnici MERLINO PROGETTI (Ing. Domenico Merlino), DER Studio (Arch. Donato D'Ercole), GIORGIERISTUDIO (Arch. Pietro B. Giorgieri);

**CONSIDERATO** che, il precedente Funzionario Responsabile dell'Area Urbanistica Ing. Ferrante aveva ritenuto utile procedere, data la complessità e la rilevanza dell'intervento proposto, alla convocazione di una **Conferenza di Servizi Istruttoria**, prevista ai sensi del comma 1 dell'art. 14 della L.241/1990, tra tutti gli Enti ed Autorità coinvolti a vario titolo nel procedimento al fine di semplificare e chiarire, sin dalle fasi preliminari, tutti gli aspetti, nel caso, oggetto di specifici approfondimenti e/o modifiche progettuali, in modo da agevolare le successive fasi del procedimento di approvazione, Conferenza di Servizi Istruttoria che si è tenuta in data 08/11/2021, con conclusioni contenute nel relativo **Verbale Prot. 34774 del 08/11/2021**;

**PRESO ATTO** che in sede di tale Conferenza di Servizi Istruttoria, 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;

**VISTI**, in particolare:

Il Parere preliminare della **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio** 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 (nдр: Elena Resort) che, essendo già piuttosto impattante sulla visuale verso la collina, andrebbe ridotta di qualche piano.....”*Il Parere preliminare della **Provincia di Teramo**, 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.....”*;

**PRESO ATTO** che, dunque, si è reso necessario provvedere, da parte del Proponente, ad una revisione progettuale complessiva dell'intervento con riferimento a quanto rilevato in sede di Conferenza di Servizi istruttoria; **DATO ATTO** che, dopo che sono dapprima pervenute diverse soluzioni progettuali, in allegato alle note **Prot. 40578 e 40579 del 21/12/2022** il lottizzante ha provveduto a sostituire tutti gli elaborati tecnico-grafici presentando quelli definitivi relativamente alla **Variante al Piano Di Lottizzazione “Guidetti” (Convenzione scaduta Rep. n. 1860 del 08.11.2005) in VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE, denominata “I GIARDINI DELL'ADRIATICO”**;

**DATO ATTO** che il comparto oggetto del presente progetto di nuovo Piano di Lottizzazione è previsto sul PRG vigente come zona a “Lottizzazioni Approvate”, normata dall'art. 57 delle NTA, che assimila tali zone alle Zone di Espansione residenziale “C2” del PRG di cui all'art. 52 delle NTA;

**RILEVATO** che la nuova proposta di Variante al Piano Di Lottizzazione “Guidetti” (PdI approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 05.12.2003 e Convenzione, registrata al Rep. n. 1860 del 08.11.2005, ormai scaduta senza che siano mai state iniziate né le opere di urbanizzazione, né gli edifici privati) **in VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE, denominata “I GIARDINI DELL'ADRIATICO”**, che per brevità nel prosieguo verrà indicata come **“P.d.L. I Giardini dell'Adriatico”**, interessa **un'area avente una superficie complessiva di mq 110.185** (di cui mq 105.245 facenti parte della perimetrazione della Lottizzazione, e mq 4.940 esterni alla perimetrazione della Lottizzazione), ubicata nella zona Piomba del territorio comunale, a confine con il quartiere “Silville” a sud, a ridosso della fascia costiera ad est, a confine con l'area del Complesso turistico “Elena Resort” a Nord, a confine con i terreni a ridosso del Fiume Piomba a ovest;

**DATO ATTO** che il PdL “Guidetti, approvato nel 2003 e convenzionato nel 2005, prevedeva, nell'ambito del proprio perimetro, una zona residenziale (per la maggior parte) avente una cubatura di mc 62.692 mc e una zona alberghiera avente una cubatura di 13.698, per un totale di **76.390 mc (pari ad una superficie edificabile di 25.463 mq)**;

**RILEVATO** che con il presente progetto di nuova Lottizzazione, denominata **“I Giardini dell'Adriatico”**, viene proposta una modifica sostanziale sia rispetto a quanto stabilito dal PRG per la **“ZONA a LOTTIZZAZIONI APPROVATE”**, sia rispetto a quanto stabilito dal Piano di Lottizzazione “Guidetti” approvato (convenzionato e scaduto), che comporta, quindi, una **Variante al P.R.G. vigente** (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 10.03.2017) in relazione all'**introduzione**, in adiacenza ad una porzione del comparto mantenuta a destinazione residenziale, **di una nuova destinazione urbanistica di tipo turistico-ricettiva all'interno del comparto lottizzatorio**, alla completa **ridefinizione degli spazi pubblici di cessione gratuita al Comune**, alla **ridefinizione di alcuni degli indici di zona già previsti nel Piano di Lottizzazione “Guidetti”** approvato e dal P.R.G. vigente, il tutto, comunque, **senza incremento della capacità edificatoria complessiva** derivante, bensì con **una sensibile riduzione della stessa**, dato che la **Superficie Edificabile complessiva (Se)** passa dai 25.463 mq già assentiti con il previgente Piano di Lottizzazione (e dai mq 26.311 teoricamente assentibili in base alla grandezza del comparto), ai **16.839 mq previsti nella presente proposta di Piano**, con conseguente sensibile **riduzione anche del carico urbanistico**;

**RITENUTO** che complessivamente l'impianto urbanistico previsto nel progetto di Lottizzazione in esame, sia nettamente migliorativo rispetto a quello previsto nel Piano di Lottizzazione convenzionato nel 2005, nel quale gli interventi edilizi e l'intero impianto urbanistico risultavano oggettivamente meno omogenei e più frammentari rispetto a quelli previsti nella presente Variante, nella quale

appaiono 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, che si configura maggiormente e con più efficacia, rispetto al precedente PdL, come un progetto di riqualificazione dell'intera area Sud di Silvi Marina.

**RILEVATO** che all'interno del Comparto edificatorio sono stati determinati, in Variante al PRG vigente, **due ambiti territoriali a specifica destinazione d'uso**, ovvero: **St<sub>(1A)</sub>** per insediamenti a destinazione **RESIDENZIALE**; **St<sub>(1B)</sub>** per insediamenti a destinazione **TURISTICO-RICETTIVA**;

**RILEVATO** che nel **sottoambito per la destinazione RESIDENZIALE (Lotto "A")** sono previsti una serie di edifici residenziali le cui destinazioni d'uso, 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, sono quelle indicate nei seguenti punti: *1.Abitazioni Ordinarie, 2.Abitazioni specialistiche, 8.Commercio al minuto, 15.Strutture Ricreative*, mentre nel **secondo sottoambito (Lotto "B")** sono previste **le destinazioni di Campeggio, Villaggio Turistico, Centro Vacanze etc.**, di cui all'Art. 61 delle N.T.A del vigente PRG, con il fine di sviluppare un'offerta turistica compatibile con l'ambito costiero ed in conformità ai dettami della L.R. 23 Ottobre 2003, n.16;

**PRESO ATTO** che tra gli elaborati del PdL "Giardini dell'Adriatico" è ricompreso, altresì, il RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE a firma dell'Ing. Domenico MERLINO, necessario al fine di avviare il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, con la Verifica di assoggettabilità prevista ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n.152/2006;

**RICHIAMATO** l'atto deliberativo di GC n. 196 del 13 settembre 2022 con il quale la Giunta Comunale, in seguito alla recente riorganizzazione dell'Area Tecnica ha:

- a. Nominato Autorità Procedente, il Funzionario Responsabile dell'Area 5, Arch. Cesare Di Palma, per tutti i futuri procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica V.A.S., nonché per la prosecuzione e la conclusione dei procedimenti in corso;
- b. Confermato, quale Autorità Competente, il Funzionario Responsabile dell'Area 4, Geom. Carlo Durante;
- c. Confermato, in capo al geom. Massimo Paolini Responsabile del Procedimento del Servizio Ambiente dell'Area 5, l'attività istruttoria finalizzata all'emissione dei provvedimenti relativi ai procedimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. di cui alla Parte II del D. Lgs. n. 152/2006 e ss. mm. e ii.;

**CONSIDERATO** che e' necessario procedere all'avvio, da parte della sottoscritta Autorità Procedente, del procedimento di **Valutazione Ambientale Strategica con la Verifica di Assoggettabilità** per la **Variante al Piano Di Lottizzazione "Guidetti" (Convenzione scaduta Rep. n. 1860 del 08.11.2005) in VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE, denominata "I GIARDINI DELL'ADRIATICO"**, redatta dall'Ing. Domenico MERLINO E COLLABORATORI, dandone comunicazione anche all'Autorità Competente;

**CONSIDERATO** altresì che e' necessario individuare tutte le Autorità con Competenza Ambientale (ACA) di riferimento, in modo da consentire alle stesse la partecipazione al procedimento, dando atto che, come indicato dal **D.Lgs n. 152/06 e s.m.i**, il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. sarà trasmesso alle suddette **ACA che saranno tenute a inviare il parere all'autorità Procedente**, come da normativa vigente, **entro trenta giorni** dal ricevimento dello stesso;

**RITENUTO** inoltre necessario procedere alla pubblicazione dell'avvio delle procedure relative alla VAS relativa alla al Piano di Lottizzazione in questione mediante avviso da pubblicare all'albo pretorio e sul

sito internet del comune, con l'aggiornamento di tutte le successive fasi fino alla definizione di tutta la procedura;

RICHIAMATA la **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28/03/2023** di adozione della Variante al Piano Di Lottizzazione "Guidetti" (Convenzione scaduta Rep. n. 1860 del 08.11.2005) in VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE, denominata "I GIARDINI DELL'ADRIATICO";

**VISTO** il D.Lgs. n. 152/2006 ;

**VISTO** il D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267;

## **DETERMINA**

- a) **DI AVVIARE** il procedimento della **Valutazione Ambientale Strategica** relativa alla "**Variante al Piano Di Lottizzazione "Guidetti" (Convenzione scaduta Rep. n. 1860 del 08.11.2005) in VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE, denominata "I GIARDINI DELL'ADRIATICO"**" redatta dall'Ing. Domenico MERLINO E COLLABORATORI, dandone tempestiva comunicazione anche all'Autorità Competente ;
- b) **DI INDIVIDUARE** tutte le Autorita' con Competenza Ambientale (ACA) di riferimento in modo da consentire alle stesse la partecipazione al procedimento secondo il seguente **ELENCO** :

### **REGIONE ABRUZZO:**

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

(dpc@pec.regione.abruzzo.it)

1.1) Servizio Valutazioni Ambientale (dpc002@pec.regione.abruzzo.it)

1.2) Servizio Gestione e Qualità delle Acque (dpc024@pec.regione.abruzzo.it)

1.3) Servizio Politica Energetica, Qualità dell'Aria e SINA e Risorse estrattive del territorio

(dpc025@pec.regione.abruzzo.it)

1.4) Servizio Prevenzione dei Rischi di Protezione Civile (dpc029@pec.regione.abruzzo.it)

1.5) Servizio Gestione dei Rifiuti (dpc026@pec.regione.abruzzo.it)

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

(dpe@pec.regione.abruzzo.it)

2.1) Servizio Programmazione dei trasporti (dpe002@pec.regione.abruzzo.it)

2.2) Servizio Opere marittime e acque marine (dpe012@pec.regione.abruzzo.it)

2.3) Servizio Difesa Idraulica, Idrogeologica e della Costa (dpe013@pec.regione.abruzzo.it)

2.4) Servizio Genio Civile Teramo (dpe014@pec.regione.abruzzo.it)

#### **3) DIPARTIMENTO POLITICHE DELLO SVILUPPO RURALE E DELLA PESCA**

(dpd@pec.regione.abruzzo.it)

3.1) Servizio Territoriale per l'agricoltura Abruzzo Est (dpd024@pec.regione.abruzzo.it)

#### **Altre ACA:**

4) Provincia di Teramo – Settore 3.8 - Pianificazione del territorio, Urbanistica, Piste ciclo-pedonali, Politiche comunitarie (PEC: pianificazioneterritoriale@pec.provincia.teramo.it)

5) ARTA Abruzzo - Agenzia Regionale per la Tutela dell'Ambiente - Direzione Centrale c/a (Viale Marconi n.178 – 65100 PESCARA) (sede.centrale@pec.artaabruzzo.it)

6) Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale – Settore sub-distrettuale per la Regione Abruzzo (protocolloabruzzo@pec.autoritadistrettoac.it)

7) Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per l'Abruzzo (Via di S. Basilio 2/a, L'Aquila) (mbac-sabap-abr@mailcert.beniculturali.it)

8) ASL Teramo (Circonvallazione Ragusa, 1, Teramo) (aslteramo@raccomandata.eu)

9) Agenzia del Demanio – Direzione Territoriale Abruzzo e Molise (P.zza Italia, 15 Pescara) (dre\_AbruzzoMolise@pce.agenziademanio.it );

10) Agenzia delle Dogane – Ufficio delle dogane di Pescara (dogane.pescara@pce.agenziadogane.it )

11) ATO Abruzzo – Ente d'Ambito Ottimale del Pescaresc (Via Raiale, 10/bis, Pescara) (ato.pescara@pec.it)

12) Comune di Città Sant'Angelo (P.zza IV Novembre, 1, Città Sant'Angelo) (comune.cittasantangelo@pec.it)

13) Comune di Pineto (Via Milano, 1, Pineto) (protocollo@pec.comune.pineto.te.it)

14) Comune di Atri (P.zza Duchi D'Acquaviva, Atri) (postacert@pec.comune.atri.te.it)

**c) DI DARE ATTO** che, come indicato dal D.Lgs n. 152/06 e s.m.i, il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. sarà trasmesso alle suddette A.C.A. che saranno tenute a inviare il parere all'autorità procedente **entro trenta giorni** dal ricevimento dello stesso;

**d) DI PUBBLICARE** l'avvio delle procedure relative alla VAS di cui alla **“Variante al Piano di Lottizzazione “Guidetti”** (di cui alla Convenzione Rep. n. 1860 del 08.11.2005) **in Variante al P.R.G. VIGENTE, denominata “I GIARDINI DELL'ADRIATICO”, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28/03/2023**, mediante avviso da pubblicare all'albo pretorio e sul sito internet del comune, con l'aggiornamento di tutte le successive fasi fino alla definizione di tutta la procedura.

Il Funzionario Responsabile Arch. Cesare Di Palma

#### **VISTO DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Responsabile dell'Area dichiara che la sottoscrizione della presente determinazione contiene in sé l'espressione del parere favorevole di regolarità tecnica ai fini dell'avvenuto controllo preventivo ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni.

SILVI, li 04/09/2023

Il Responsabile

DI PALMA CESARE