



GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO TERRITORIO - AMBIENTE
SERVIZIO VALUTAZIONI AMBIENTALI

Via Antica Salaria Est, 27 – 67100 L'Aquila

sito Web: <http://www.regione.abruzzo.it/content/valutazioni-ambientali> e-mail: dpc002@regione.abruzzo.it P.E.C.: dpc002@pec.regione.abruzzo.it

Riferimento: Prot. n. 394862/23 del 27/09/2023
Codice pratica: 23/394862
(Codice da riportare in ogni comunicazione successiva)

Al **Comune di Silvi (TE)**
Area 5 Urbanistica-Edilizia-Ecologia
ufficio.protocollo@pec.comune.silvi.te.it

OGGETTO: Variante al Piano di Lottizzazione “Guidetti” in Variante al PRG vigente, denominata “I Giardini dell’Adriatico”. Procedura ex art.12 del DLgs 03 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii.
Codice Pratica 23/394862
Richiedente Soc. Realstabile S.p.a. – Soc. Club del Sole S.r.l. – Sig. Sorricchio Guido di Valforte
Comune Silvi (TE)

Il Comune di Silvi (TE), in qualità di Autorità Procedente, con nota acquisita in atti al prot. n. 394862/23 del 27.09.2023 ha chiesto allo scrivente Servizio Valutazioni Ambientali, quale soggetto con competenze ambientali, un parere ai sensi dell’art.12 co.1 del D.Lgs 152/2006, relativamente alla Variante al Piano di Lottizzazione “Guidetti” in Variante al PRG vigente, denominata “I Giardini dell’Adriatico”, avanzata dall’Autorità Proponente Soc. Realstabile S.p.a., Soc. Club del Sole S.r.l.e Sig. Sorricchio Guido di Valforte.

Dalla documentazione trasmessa si evince che la variante di cui trattasi consiste in una rimodulazione del vecchio Piano di Lottizzazione “Guidetti” già approvato, mai attuato e quindi scaduto. Il Piano di Lottizzazione in oggetto, denominato “I Giardini dell’Adriatico”, si configura come progetto di riqualificazione dell’area sud di Silvi Marina posta nelle immediate vicinanze della spiaggia, con una Superficie territoriale (St) pari a 105.245 mq, con un fronte mare di circa 330 m lineari.

Esso prevede una sostanziale diminuzione dell’indice territoriale “Ut” che viene ridotto dai 0,25 mq/mq previsti per le “Zone residenziali di espansione C2”, ai 0,16 mq/mq previsti per la nuova proposta di Piano di Lottizzazione. Ne consegue una significativa riduzione di Superficie edificabile, che passa dai 25.463 mq, già assentiti con il previgente Piano di Lottizzazione, ai 16.839 mq realizzabili dal nuovo Piano proposto, con conseguente riduzione anche del carico urbanistico.

All’interno della superficie territoriale (St), che di fatto resta unitaria, sono stati determinati due ambiti territoriali a specifica destinazione d’uso, ovvero:

- ST(1a) per insediamenti a destinazione *Residenziale (lotto A)*, St pari a 28.230 mq;
- ST(1b) per insediamenti a destinazione *Turistico-Ricettiva (lotto B)*, St pari a 77.015 mq.

Si è inoltre prevista, per i soli edifici a destinazione residenziale (lotto “A”), l’altezza massima realizzabile “H” pari a 15,80 m., mentre per il lotto “B” a destinazione turistico-ricettiva un’altezza massima pari a 7,80 m.

Alle destinazioni d’uso già ammesse per le “Zone Residenziali di Espansione C” quali Abitazioni Ordinarie, Abitazioni specialistiche, Commercio al Minuto e Strutture Ricreative, al fine di poter sviluppare un’offerta turistica pienamente compatibile con l’ambito costiero ed in conformità con la L.R. 23 Ottobre 2003, n.16, si aggiungono, con la nuova proposta, i Campeggi, Villaggi Turistici e i Centri Vacanze.

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 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 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 la realizzazione all'interno del Piano di Lottizzazione della 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.

Nel prendere atto della proposta di lottizzazione occorre, però, evidenziare quanto previsto dall'art. 20 co. 8 della LR 18/83 ai sensi del quale i piani di lottizzazione possono variare il PRG entro limiti ben definiti dalla norma. La proposta di nuova lottizzazione, denominata "I Giardini dell'Adriatico", introduce, invece, una modifica al PRG non ricompresa nel citato comma 8 in quanto viene introdotta una nuova destinazione urbanistica di tipo turistico-ricettiva (campeggi, villaggi turistici, centri vacanze, ecc...). Si ritiene, pertanto, che l'approvazione del nuovo PdL debba essere necessariamente subordinata alla preventiva approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Silvi. Inoltre le NTA del PRG di Silvi prevedono all'art. 57 che, una volta scaduto il PdL senza che siano state avviate le opere di urbanizzazione, per le suddette zone occorrerà un nuovo Piano di Lottizzazione, con Indici e Parametri conformi a quelli previsti per le Zone di Espansione "C2" – zona residenziale Ambito Collinare - per i quali l'art. 52 delle citate NTA prevede un'altezza massima di 7,50 m.

Tutto ciò premesso, nel rimandare al Comune di Silvi la valutazione di merito circa la possibilità di procedere a nuove autorizzazioni, per quanto di competenza di questo Ufficio, fatti salvi i nulla osta e pareri necessari, si riscontra quanto segue:

- Rispetto alla versione vigente del PRG si ritiene che la proposta di variante introduca nuovi impatti non valutati nella fase precedente di VAS con particolare riferimento all'incremento dell'attività antropica (aumento del traffico veicolare, delle emissioni in atmosfera, produzione dei rifiuti, trattamento dei reflui, ecc..) incremento dell'altezza massima pari a m. 15.80, contro i m. 7.50 assentiti dal vigente PRG per le "Zone Residenziali di Espansione C2". Si ritiene necessaria una più accurata valutazione dell'impatto visivo e di trasformazione territoriale del paesaggio costiero;
- l'eventuale realizzazione di nuove edificazioni e la vicina area destinata a campeggio, villaggio turistico, centri vacanze, comporta l'aumento di rumore e traffico veicolare. Nell'ambito della coerenza con le pianificazioni esistenti, sarebbe stato importante accennare all'integrazione con il P.C.A. Si chiede pertanto all'Amministrazione di verificare l'opportunità di avviare la procedura di cui all'art. 2, comma 5, L.R. 23/07 relativamente alla preventiva verifica di compatibilità della Variante proposta con le previsioni del P.C.A.; qualora il Comune non sia dotato di un P.C.A. si ricorda che ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. 23/07, entro 12 mesi dall'approvazione dei criteri per la classificazione acustica, i comuni provvedono all'adozione di un P.C.A. sulla base di quanto previsto dal PRG vigente;
- in ragione di un importante incremento dell'entità degli scarichi sarebbe stato opportuno valutare la capacità residua e quindi l'idoneità degli attuali e futuri sistemi di collettamento e di depurazione;
- in merito a possibili problemi legati alla vulnerabilità del sito, si evidenzia che:
 - l'area dove ricade la lottizzazione sembrerebbe essere classificata, dal Piano di Difesa della Costa, nell'Unità Fisiografica di gestione UF3 con livello di rischio erosione "medio e molto basso". Tuttavia si richiama l'attenzione a quanto previsto dal Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici circa le variazioni del livello del mare che si potrebbero avere sulle zone costiere italiane nel medio-lungo termine dove si potrebbero registrare incrementi degli effetti dovuti alle mareggiate con conseguenti impatti negativi sulle coste (es. impatti sugli habitat, sull'utilizzazione della fascia costiera, sulla popolazione);
 - l'area ricade in parte all'interno del vincolo di tutela del Demanio Marittimo e di prossimità alla linea Doganale, pertanto è necessario osservare quanto previsto dall'art.19 del Dlgs 08/11/1990, n. 374 soprattutto in merito all'inedificabilità di manufatti sia permanenti che temporanei;

- si evidenzia, infine, che il sito oggetto di intervento risulta posto all'interno dell'area di rispetto di 300 m dalla linea di battigia costiera del mare per cui rientra tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/2004.

Il Comune di Silvi, in qualità di Autorità Competente, rilascerà un provvedimento di assoggettabilità a VAS o di esclusione dalla VAS nel quale l'Ente dovrà motivare la propria scelta alla luce dei contenuti della presente nota e delle eventuali ulteriori comunicazioni dei soggetti con competenza ambientale individuati nell'ambito del presente procedimento. Si ricorda a tal fine quanto riportato dall'art. 11 co. 5 DLgs 152/2006 in merito all'annullabilità dei provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la preventiva valutazione ambientale strategica ove prescritta.

Per eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimenti è possibile contattare l'Ing. Enzo Di Placido ai seguenti indirizzi:

- enzo.diplacido@regione.abruzzo.it

- tel. 0862 364272

Distinti saluti.

Il Responsabile dell'Ufficio
V.A.S. e Supporto all'Autorità Ambientale
ING. ENZO DI PLACIDO
(FIRMATO ELETTRONICAMENTE)

La Dirigente del
Servizio Valutazioni Ambientali

ING. ERIKA GALEOTTI



C.F.