

# COMUNE DI SANT'OMERO

Provincia di Teramo

COMMITTENTE:  
**ATLANTICO S.R.L.S.**

## RAPPORTO PRELIMINARE VAS

				EMMISSIONE			
REDATTO	CONTR.	APPROV.	AUTOR.	DESCRIZIONE REVISIONE DOCUMENTO	DATA	REV 0	

### Codice documento

CODICE PROGETTO	CODICE SUB PROGETTO	CODICE INT FUN	NUMERO								
R	T	I									

PROGETTO: **RICHIESTA P.D.C. CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL' ART. 8 D.P.R. 7/9/2010 N.160, PER RISTRUTTURAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO-SPORTIVO ESISTENTE, SITO IN VIA METELLA NUOVA, CON CONTESTUALE TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO.**

*IL COMMITTENTE*

*IL PROGETTISTA*  
Arch. Francesco Campanella

Gennaio 2024		FORMATO A4	SCALA /	FOGLIO
--------------	--	---------------	------------	--------

## INTRODUZIONE

Il D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, recante "Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ai sensi dell'art.38 comma 3 del DL 25 giugno 2008 n.112 convertito con modificazione dalla legge 6 agosto 2008 n.133", ha introdotto una nuova disciplina relativa al SUAP, abrogando le previgenti disposizioni previste dal D.P.R. n. 447/1998. La nuova disciplina persegue un'ulteriore semplificazione procedimentale, confermando il modulo dello "sportello" quale luogo di incontro fra amministrazione pubblica e imprese e rafforzando la "unicità" della struttura organizzativa e del procedimento cui queste ultime devono rivolgersi, e introducendo tra l'altro la modalità telematica di gestione del procedimento, ricevimento e trasmissione degli atti, al fine di perseguire un ulteriore snellimento dell'azione amministrativa.

### 1. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA E COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE

#### 1.1 STATO DI FATTO E SOGGETTO PROPONENTE

Si tratta di un edificio esistente, realizzato nei primi anni 2000 e costituito da due corpi strutturali adiacenti separati da un giunto tecnico. Il primo corpo a lato ovest è di circa 800 mq ed ha un solo piano destinato a piscina; il secondo corpo, a lato est, è di circa 850 mq e, oltre che ad ingresso e servizi comuni, è destinato a palestra al piano terra e ristorante al primo piano.

La struttura dell'edificio esistente è in cemento armato ordinario gettato in opera, mentre entrambi i corpi strutturali hanno la copertura in legno lamellare.

Il Complesso Turistico Sportivo con le destinazioni sopra descritte, ha funzionato fino al 2013 quando sono emerse difficoltà economiche che hanno poi portato alla definitiva chiusura nel 2016 e, da quel momento, l'edificio e l'area annessa si trovano in stato di totale abbandono.

La società "Atlantico srls", subentrata nel 2023, ritenute economicamente insostenibili le attuali destinazioni, presenta un progetto di ristrutturazione edilizia con modifiche alle originarie destinazioni d'uso per cui la piscina diventa una sala per eventi e spettacoli e la palestra viene ridimensionata ed annessa ad un centro medico e fisioterapico mentre la parte al primo piano, già destinata a ristorante, per il momento, rimane inutilizzata e senza modifiche edilizie.

Le variazioni di destinazione d'uso, che sono necessarie per un riutilizzo economicamente sostenibile del Complesso Edilizio Esistente, comportano la **Richiesta Permesso di Costruire con contestuale Variante Urbanistica ai sensi dell'art 8 D.P.R. 07/09/2010 N 160, per Ristrutturazione di un Complesso Turistico Sportivo Esistente sito in via Metella Nuova, con contestuale Trasformazione Urbanistica dello stesso.**



*Ortofoto dell'edificio esistente tratta da Google*

## 1.2 IL QUADRO URBANISTICO VIGENTE

Nel vigente P.R.G. del Comune di Sant’Omero, l’area su cui insiste l’edificio ricade in zona destinata ad Attrezzature ed Impianti Sportivi e Ricreativi (F4) ed è normata dall’art 73 da cui, si riporta il seguente stralcio:

*Le destinazioni d’uso ammesse sono le seguenti: giardini aperti al pubblico pubblici; parchi pubblici; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva; impianti per lo spettacolo sportivo.*

*Sono inoltre ammesse destinazioni d’uso per attrezzature complementari e di supporto, quali: commercio al minuto di prodotti alimentari; commercio al minuto di articoli di abbigliamento; pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande; bar, ristoranti, birrerie, alberghi, hotel, pensioni e locande; sedi espositive; sedi di convegni; centri congressuali polivalenti; teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco.*

*...Omissis...*

*Le trasformazioni fisiche e funzionali delle aree di cui al presente articolo sono disciplinati dai seguenti parametri:*

*b) per impianti coperti per la pratica sportiva e impianti per lo spettacolo sportivo:*

*♣ indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$ ;*

*♣ rapporto fondiario di copertura:  $R = 40\%$ ;*

*♣ altezza delle costruzioni:  $H_f$  12,00 ml o superiore in base alle dimostrate necessità specifiche dell’impianto;*

*♣ distanza dalla viabilità urbana principale: ml 10,00;*

*♣ distanza dai confini: ml 6,00;*

*♣ superficie a parcheggio: 1 posto macchina ogni 10 utenti, attribuendo ad un posto macchina un minimo di 22mq;*

*b’) opere complementari e di supporto:*

*♣ destinazioni d’uso: commercio al minuto di prodotti alimentari, commercio al minuto di articoli di abbigliamento; bar, caffè, gelaterie, birrerie, sedi espositive; inoltre quelle elencate al 3° comma del presente articolo;*

*♣ Indice di utilizzazione fondiario:  $U_f = 320 \text{ mq/ha}$ ;*

*♣  $H_f = \text{ml } 12,50$  ♣  $P = n.2$*

Come si vede, la norma fa esplicito riferimento alle trasformazioni fisiche e funzionali delle **aree** mentre il nostro caso riguarda un **edificio esistente** per il quale, in base ai motivi anticipati in premessa e nella specifica relazione sulle motivazioni, **si chiede una parziale modifica delle destinazioni d'uso senza variazione dei parametri edilizi esistenti ed assentiti**.

Quindi tutti i parametri edilizi dell'edificio esistente (Utilizzazione fondiaria, Rapporto di Copertura, Altezze, Volumi, Distanze ecc.. che risultano già assentiti in base a titoli edilizi validi e riferiti allo stato edilizio attuale non saranno in alcun modo modificati e la Variante Urbanistica interessa esclusivamente le parziali Variazioni di destinazione richieste.

### 1.3 DESCRIZIONE DELLE NUOVE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE IN PROGETTO

Esaminiamo quindi le nuove destinazione d'uso che, come anticipato, sono necessarie per rendere economicamente sostenibile la ristrutturazione e la successiva gestione recuperando un'area ed un edificio che si trovano da anni in stato di totale abbandono per offrire oltre che nuovi posti di lavoro, nuovi spazi e servizi alla collettività.

La piscina esistente diventa una sala per eventi e spettacoli e la palestra viene ridimensionata ed annessa ad un centro medico e fisioterapico mentre la parte al primo piano, già destinata a ristorante, per il momento, rimane inutilizzata e senza modifiche edilizie e di destinazione.

Pertanto, la variante urbanistica richiesta, consiste nell'aggiungere: al secondo comma e al punto b) dell'art 73, le parti evidenziate in verde per cui:

- il secondo comma diventa

*Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: giardini aperti al pubblico pubblici; parchi pubblici; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva **con annessi ambulatori e studi medici e fisioterapici**; impianti per lo spettacolo sportivo, **impianti per il pubblico spettacolo***

- mentre il punto b) diventa:

*Per impianti coperti per la pratica sportiva **con annessi ambulatori e studi medici e fisioterapici**; per impianti per lo spettacolo sportivo e per **impianti per il pubblico spettacolo***

In ogni caso si ribadisce che la variazione di destinazione richiesta è indispensabile per rendere economicamente sostenibile la gestione del Complesso esistente sottolineando che la Variante non interessa una nuova costruzione, ma è finalizzata al **recupero di un edificio esistente**.

## 1.4 MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE URBANISTICA

A fronte delle parziali variazioni di destinazione richieste vi sono da una parte il recupero di un edificio e di un'area in stato di abbandono e dall'altra i benefici occupazionali della successiva gestione come illustrato qui di seguito

- L'edificio esistente, attualmente versa in uno stato fatiscente, da anni chiuso al pubblico. La trasformazione proposta mira al recupero di questo spazio, restituendolo alla comunità in una forma rinnovata e funzionale. Uno degli aspetti cruciali nella valutazione della sostenibilità economica della piscina è rappresentato dall'incremento significativo dei costi energetici associati alla sua gestione. La trasformazione della struttura eliminerà i costi elevati associati al mantenimento di una piscina, consentendo un notevole risparmio sui costi operativi. Questi risparmi potranno essere reinvestiti nella gestione e nel miglioramento del nuovo locale. L'introduzione di un locale per eventi culturali e ricreativi contribuirà significativamente alla valorizzazione dell'area circostante. La riattivazione della struttura avrà un impatto positivo sull'attrattività del quartiere, stimolando la crescita economica e aumentando il valore degli immobili circostanti. La trasformazione della struttura comporterà la creazione di nuove opportunità occupazionali. La gestione del locale richiederà personale qualificato, favorendo l'assunzione di risorse locali e contribuendo così al benessere economico della comunità. La mancanza di un locale per eventi nella zona rappresenta un'opportunità di mercato. La nuova destinazione d'uso consentirà di soddisfare una domanda latente, offrendo alla comunità uno spazio polifunzionale per attività culturali, spettacoli teatrali, concerti, conferenze e intrattenimento. La trasformazione proposta contribuirà alla rigenerazione urbana, migliorando la qualità della vita nella zona e incoraggiando un maggior coinvolgimento della comunità nelle attività culturali e ricreative.  
Il nuovo locale diventerà un punto di riferimento per eventi culturali, attirando utenti da altre zone e aumentando l'attrattività del territorio. La presenza di un locale per eventi culturali e ricreativi stimolerà l'attività commerciale locale, favorendo la crescita di bar, ristoranti e altri servizi nelle vicinanze. La trasformazione della struttura in un locale di pubblico spettacolo prevede la realizzazione di uno spazio dedicato alla cultura e all'aggregazione giovanile. La versatilità del locale consentirà la sua utilizzazione come sala convegni, offrendo uno spazio ideale per eventi di formazione, presentazioni aziendali e incontri istituzionali. La trasformazione proposta rappresenta un'opportunità unica di valorizzazione di una struttura degradata, contribuendo alla crescita economica, alla creazione di posti di lavoro e al miglioramento complessivo della qualità della vita nella zona.
- Per quanto concerne la trasformazione del locale adibito a sola palestra a locale adibito ad una palestra ridimensionata con annessi ambulatori e studi medici e fisioterapici, tale trasformazione creerebbe un ambiente che integra il benessere fisico con la salute generale. Questa sinergia promuove uno stile di vita sano e offre agli utenti una soluzione olistica per il loro benessere. La creazione di uno spazio che ospita sia attività fisiche che servizi medici favorisce la collaborazione interdisciplinare tra professionisti del fitness e operatori sanitari. Questa sinergia può portare a programmi integrati di benessere e a un approccio più completo

alla salute. L'inclusione di studi medici all'interno di un ambiente fitness mira a combattere la sedentarietà, promuovendo stili di vita attivi. Questa strategia preventiva può contribuire a ridurre i costi sanitari a lungo termine nella comunità. Il poliambulatorio proposto diventerà un centro di salute integrato che fornisce servizi medici e promuove la prevenzione attraverso l'attività fisica, diventando un punto di riferimento per la salute nella zona. La realizzazione di uno spazio medico offre opportunità di lavoro nel settore sanitario locale, stimolando l'occupazione e contribuendo alla crescita economica. La trasformazione del locale esistente in una palestra con annessi ambulatori e studi medici rappresenta una risposta attiva alle esigenze della comunità, offrendo un ambiente unico che integra la cura del corpo con la cura della salute.

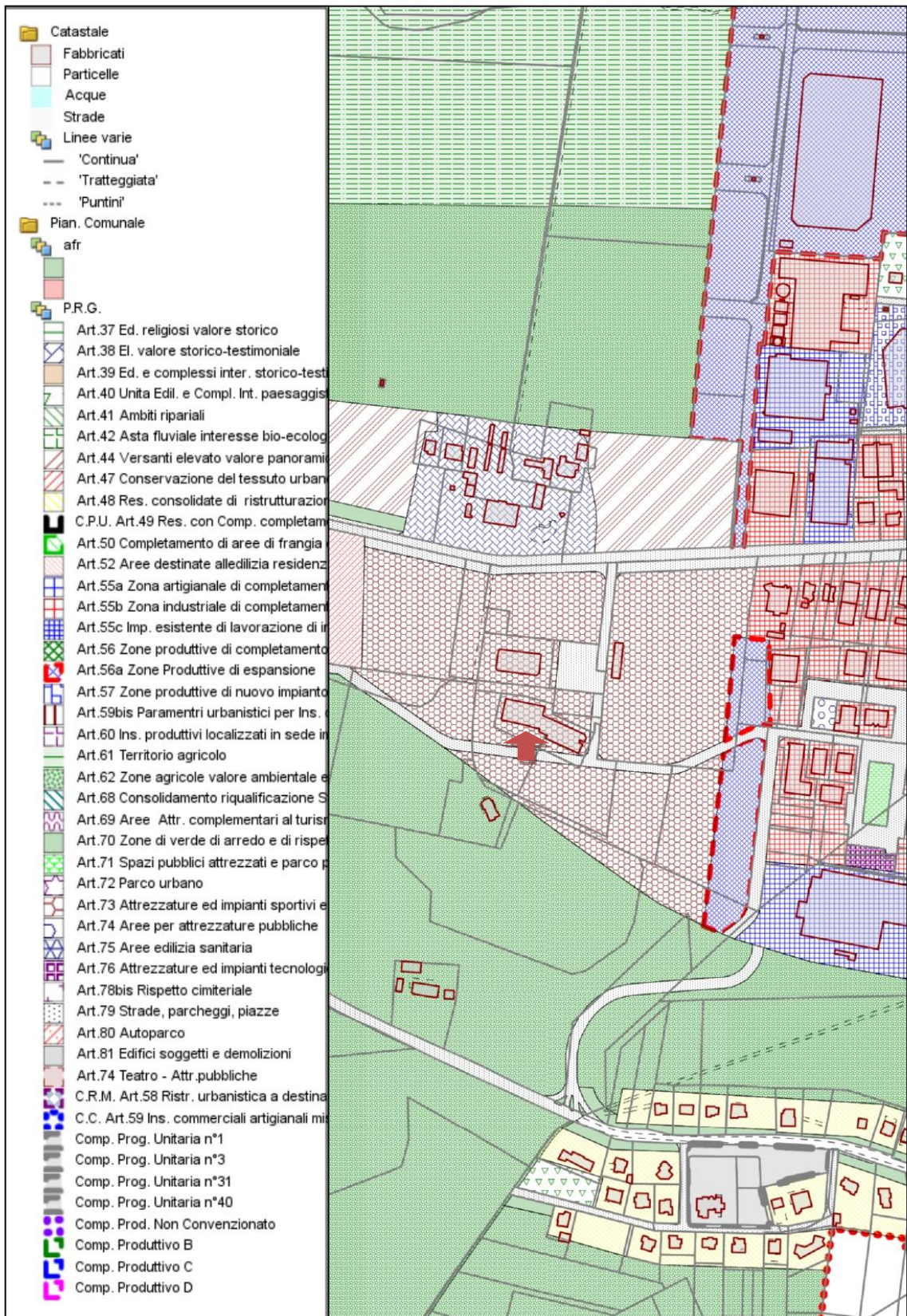
## **2. COMPATIBILITA' DEL PROGETTO**

Dal punto di vista edilizio, come detto, nell'edificio esistente non viene modificato nessuno dei parametri edilizi esistenti ed assentiti.

Al fine di individuare la coerenza del progetto con gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sono stati esaminati gli atti di pianificazione e programmazione territoriale e settoriale per verificare il grado di coerenza dell'intervento proposto con gli stessi piani, oltre alla verifica del rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici. Risulta di notevole importanza la definizione di un quadro contenente i vincoli, locali e sovra comunali, presenti nell'ambito territoriale interessato nonché la verifica di aree protette, parchi e riserve, secondo la Legge del 6 dicembre 1991 n. 394, e di siti rappresentativi per la conservazione del patrimonio naturale di interesse comunitario, comprendenti ZPS (Zone di Protezione Speciale) e i SIC (Siti di Importanza Comunitaria). La verifica della presenza di tali elementi è necessaria al fine di definire se le azioni previste possano avere incidenze su tali aree, sia direttamente e sia indirettamente, andando ad interferire con elementi naturali esterni ad essi, ma funzionali al mantenimento dell'integrità dei siti stessi.



## Stralcio PRG 1:5000 art 73

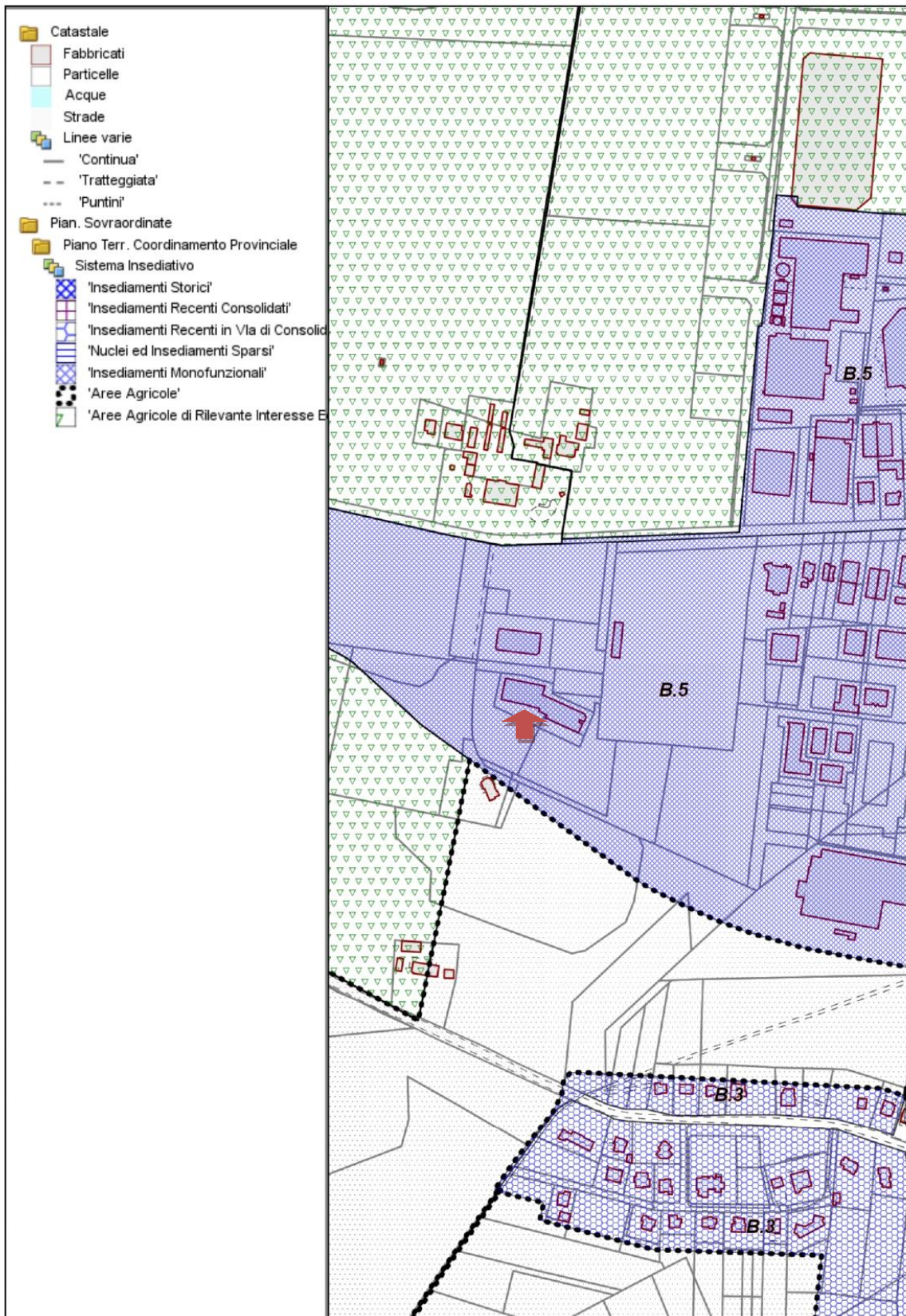


I materiali disponibili nel sito Web vengono forniti a scopo puramente informativo e non hanno validità legale.



## 2.2 - PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE B5 – Insediamenti monofunzionali (Art.19)

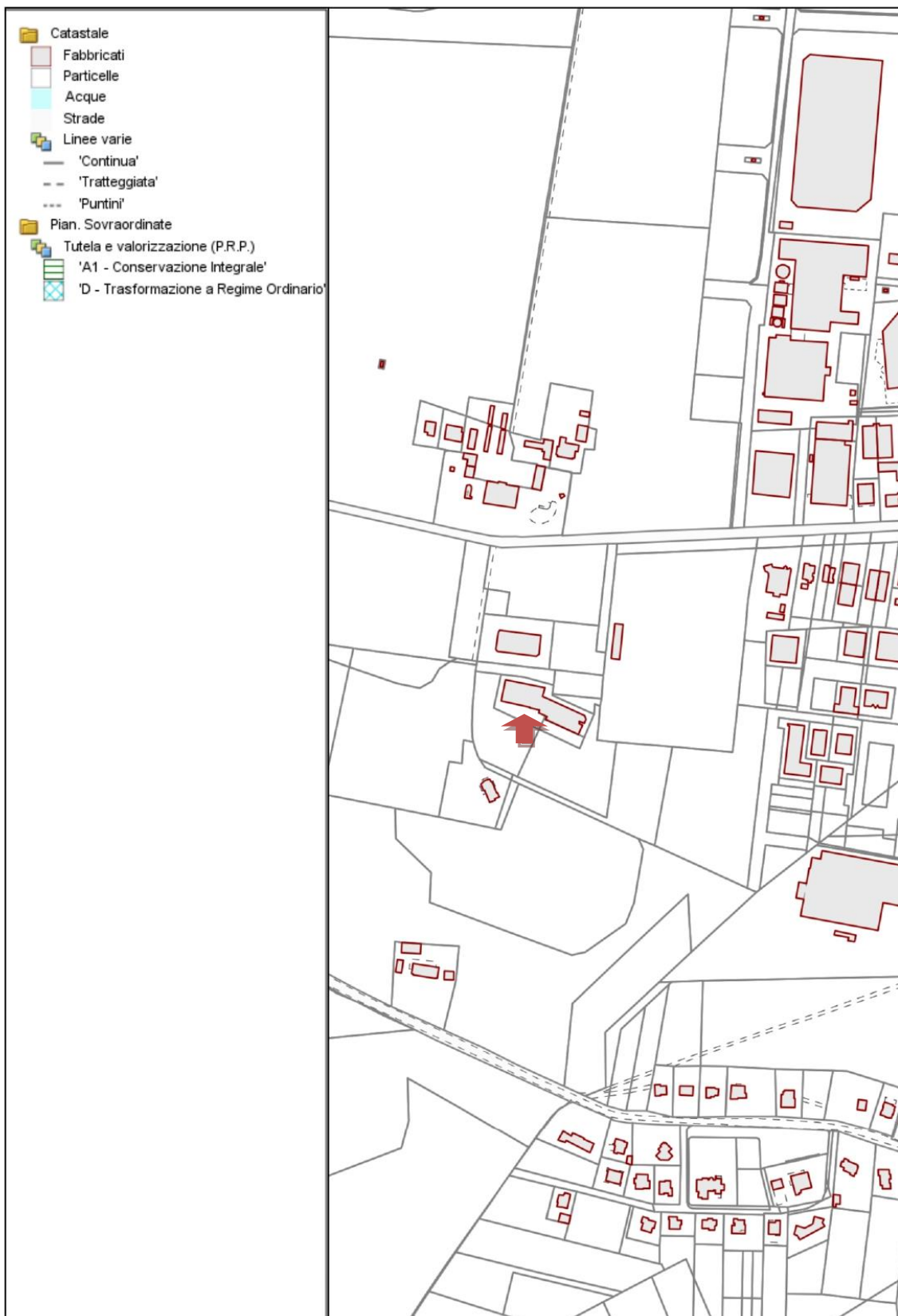
### Piano Terr. Coord. Provinciale 1:5000



I materiali disponibili nel sito Web vengono forniti a scopo puramente informativo e non hanno validità legale.

## 2.3 – PIANO REGIONALE PAESISTICO

### Tutela e Valorizzazione PRP 1:5000

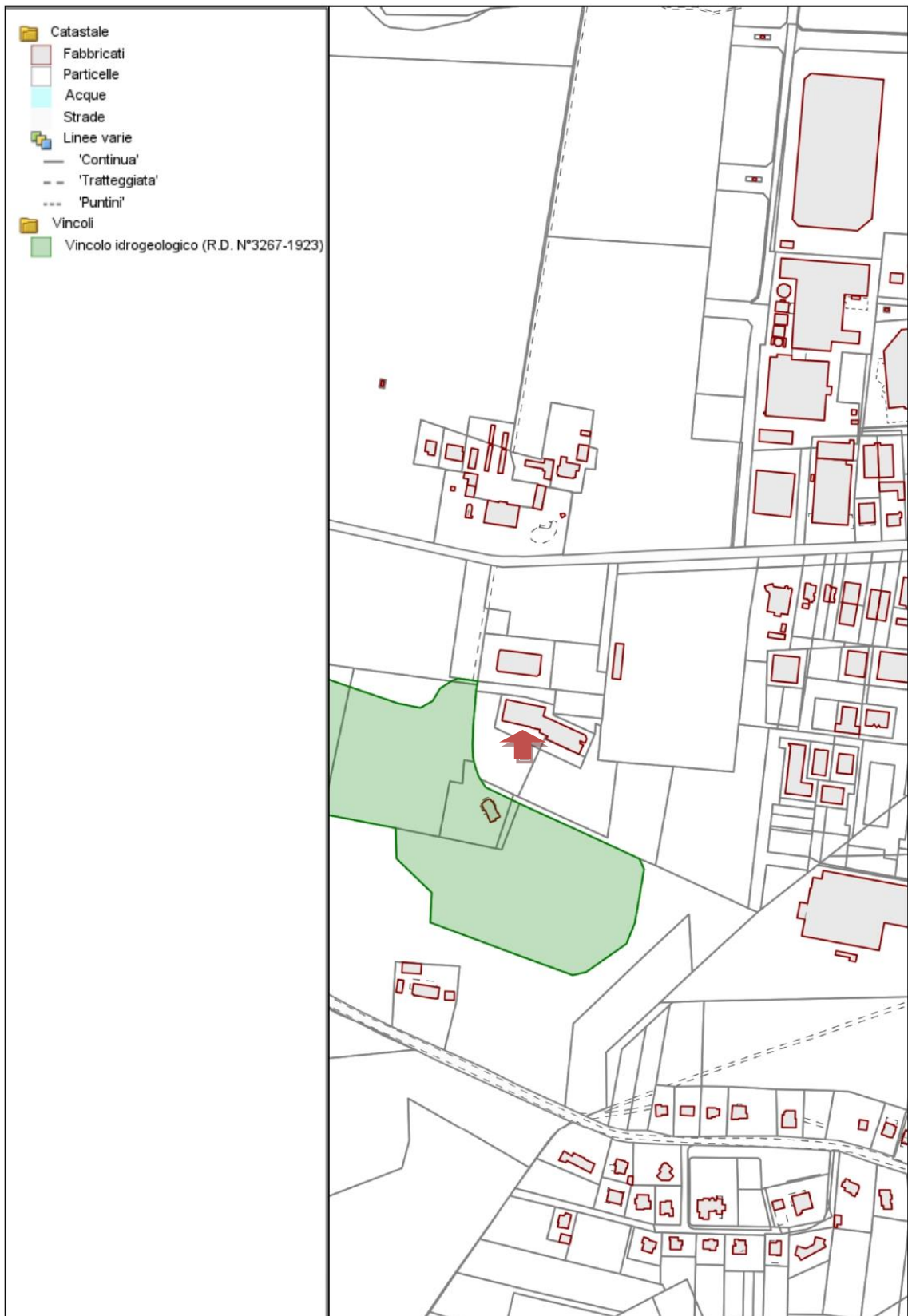


I materiali disponibili nel sito Web vengono forniti a scopo puramente informativo e non hanno validità legale.



## 2.4 VINCOLO IDROGEOLOGICO (Regio Decreto Leg del 3012/1923, n.3267)

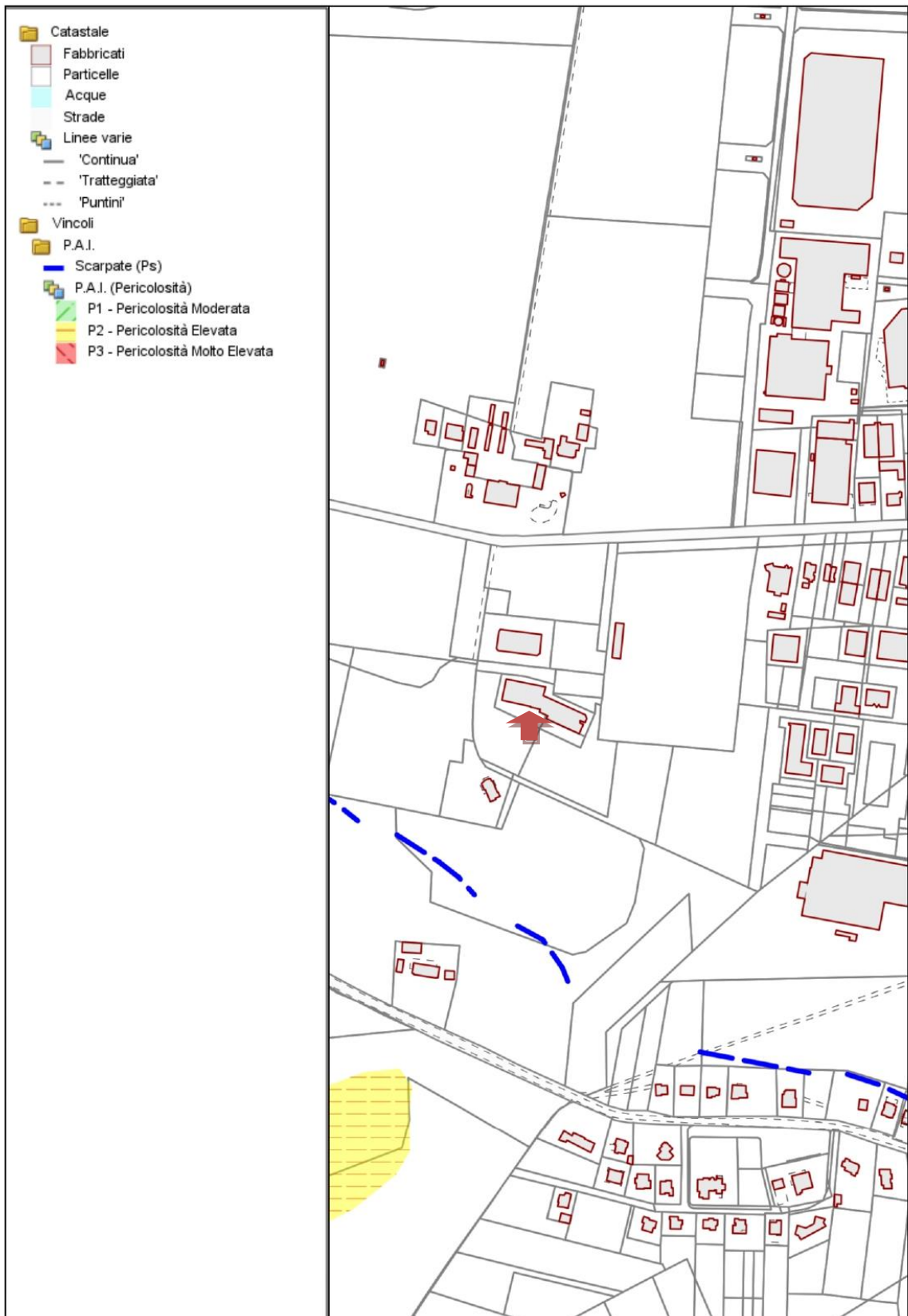
### Vincolo Idrogeologico 1:5000



I materiali disponibili nel sito Web vengono forniti a scopo puramente informativo e non hanno validità legale.

2.5 - P.A.I. – PIANO Stralcio per l'ASSETTO IDROGEOLOGICO (L.18/05/89, n. 183)

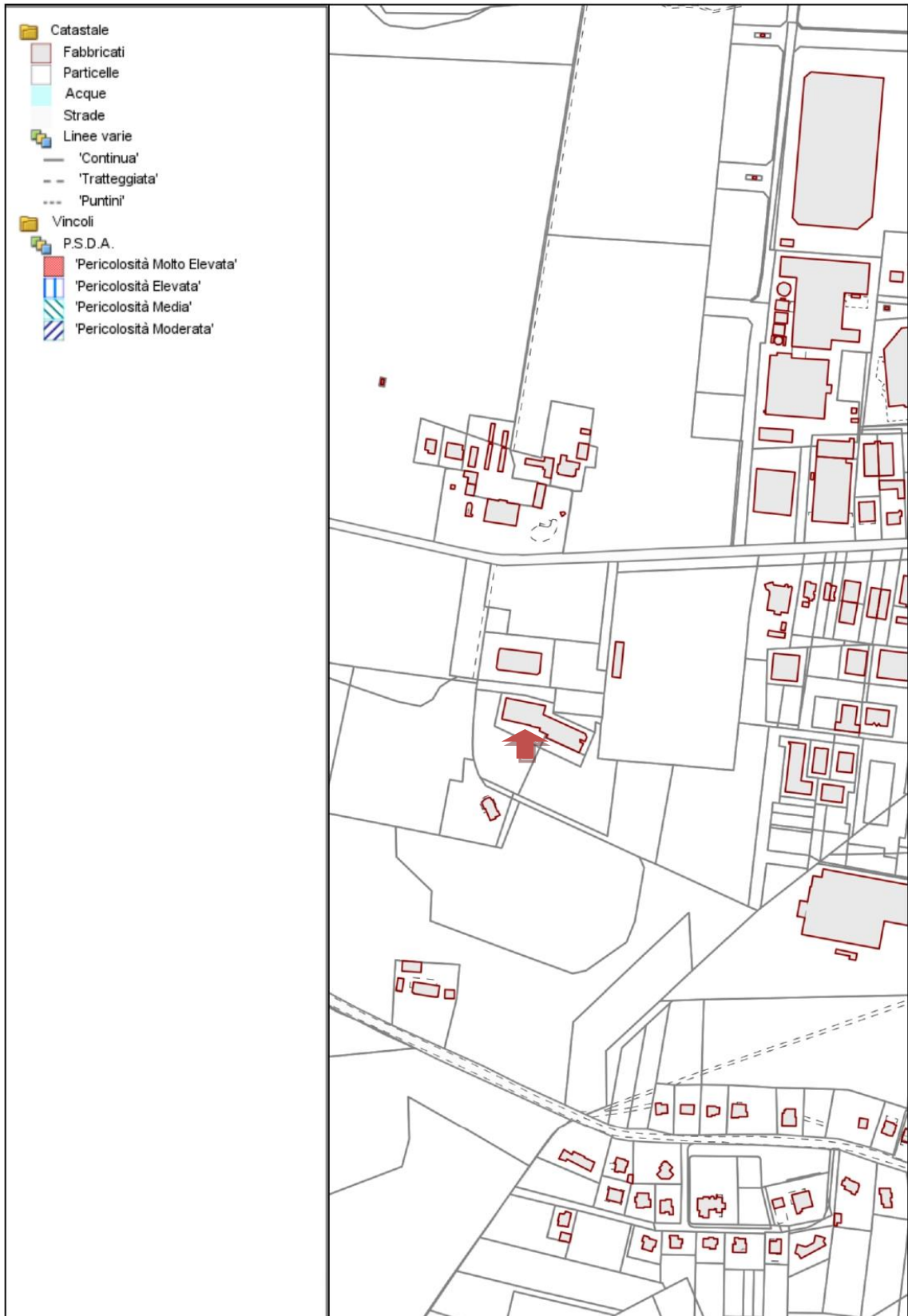
**PAI 1:5000**



I materiali disponibili nel sito Web vengono forniti a scopo puramente informativo e non hanno validità legale.

## 2.6 - PSDA - PIANO STRALCIO DI DIFESA DELLE ALLUVIONI (Pericolosità)

### PSDA 1:5000



I materiali disponibili nel sito Web vengono forniti a scopo puramente informativo e non hanno validità legale.



### 3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI GENERATI DALLA VARIANTE

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:

1. Sensibilità: 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;
2. Pressioni: 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 in riferimento al Decreto Legislativo del 16 Gennaio 2008, n. 4 – Articolo 12 e s.m.i., affinché si evidenzino:

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

#### 3.1 Suolo e Sottosuolo

Sul sito dove insiste l'edificio è stato condotto uno studio geologico corredato da prove in situ a cura del dott. Geol. Andrea Marziale. I risultati sono riportati nella relazione geologica datata 2023 di cui si riporta il capitolo relativo alle Conclusioni :

L'analisi geologica, geotecnica e geofisica condotta nell'area su cui è ubicata la struttura da ristrutturazione ha permesso di definire le caratteristiche stratigrafiche, fisico-meccaniche e sismiche dei terreni di fondazione. La caratterizzazione geologico-tecnica del sito si è basata su:

- dettagliato rilievo geologico-geomorfologico;
- realizzazione di un'indagine di tipo penetrometrica e geofisica.

- Dal punto di vista stratigrafico, le indagini eseguite fanno rilevare che i terreni di sedime, nell'ambito del volume significativo, sono costituiti da depositi di copertura colluvio-alluvionale, di natura limosoargilloso debolmente sabbiosa, fino a circa 8,5 m dal piano di campagna. Seguono sabbie con intercalazioni ghiaiose prettamente di origine alluvionale fino al contatto con i terreni argillosi del substrato, posti a notevole profondità dal piano di campagna.

- Dal punto di vista idrogeologico il sito è investito esclusivamente dalle acque di precipitazione meteorica provenienti da monte. I terreni ivi presenti mostrano una permeabilità primaria medio-bassa che consente, comunque, l'infiltrazione delle acque meteoriche che possono dare luogo ad accumuli anche non comunicanti tra loro e con caratteristiche piezometriche proprie a contatto con i terreni del substrato. L'indagine effettuata ha comunque rilevato l'assenza di una falda acquifera p.d. all'interno dei terreni direttamente investigati.

- La caratterizzazione meccanica dei terreni di sedime dell'edificio in esame, sulla base dell'indagine effettuata, ha permesso di definire, nell'ambito del volume significativo, la presenza di una sola unità litotecnica che costituisce il piano di sedime del sistema fondale dell'edificio in esame.

- Definizione delle condizioni di attività geomorfologica

L'area in esame trova nella zona di raccordo tra la pianura alluvionale del Vibrata e la pendice collinare che si eleva verso sud. Essa risulta coperta da una spessa coltre colluviale che si adagia sulle alluvioni grossolane del Vibrata. Allo stato attuale l'area non è interessata da fenomeni geomorfologici attivi in grado di compromettere la stabilità del sito.

- Compatibilità dell'intervento con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Il sito in esame non ricade all'interno delle aree perimetrate dal PAI e dal PSDA.

- Microzonazione sismica

Il Comune di Sant'Omero è dotato degli studi di Microzonazione sismica di primo livello. Dall'esame della carta delle MOPS (Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica) del Livello 1 di Microzonazione Sismica si evince che l'area d'intervento ricade in una "zone stabile suscettibile di amplificazioni".

Ai fini della risposta sismica locale, i terreni del sottosuolo rientrano nella **Categoria B** di cui al D.M. 17/01/18. Non emerge la presenza di un substrato sismico, avente velocità superiori agli 800 m/s, nell'ambito dei 30 m dal piano di campagna.

Viste le condizioni morfologiche dell'area essa è classificabile in categoria **T1** di cui al D.M. 17/01/18.

La situazione geologica e idrogeologica nonché le caratteristiche geotecniche dei terreni sono tali da ritenere il potenziale di liquefazione nullo.

In sintesi, il giudizio sulla **Fattibilità Geologica** dell'opera in esame ha dato **esito positivo**.

**Dallo studio geologico di cui sopra, si evince che le caratteristiche stratigrafiche dell'area su cui insiste l'edificio oggetto dell'intervento di parziale modifica della destinazione d'uso, risultano del tutto compatibili con i carichi indotti sia prima che dopo la parziale modifica delle destinazioni d'uso. Lo stesso piano delle fondazioni (fondazioni superficiali) non interferisce con la falda rilevata a -16,20 m dal piano campagna.**

### 3.2 Rischio di contaminazione dei suoli ed emissioni in atmosfera

L'intervento in progetto è finalizzato al recupero di un edificio esistente, mediante lo spostamento di tramezzi e la sostituzione di impianti e finiture. Detta attività edilizia esclude l'impiego di sostanze pericolose così come la successiva gestione delle destinazioni d'uso richieste, esclude la produzione e l'utilizzo di sostanze pericolose e pertanto non presenta particolari rischi di sversamenti con conseguente contaminazione dei suoli.

**Alla luce di quanto sopra si può dunque affermare che l'intervento in progetto per la parziale modifica delle destinazioni d'uso, non comporta alcun tipo di effetto sul suolo che possa arrecare rischi per la salute umana e/o per l'ambiente. Allo stesso modo, in considerazione delle destinazioni d'uso richieste, si può affermare che l'intervento in progetto non comporterà alcun tipo di effetto sul ciclo dell'acqua e sulle emissioni in atmosfera che possa arrecare rischi per la salute umana e/o per l'ambiente.**

### 3.4 Mobilità

L'area oggetto di intervento è situata nella zona per attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi del Comune di Sant'Omero (Te) e risulta accessibile da via Metella Nuova (SS259) in corrispondenza della rotatoria che, immettendo indifferentemente su via dello Sport e su via C.Colombo, conducono all'ampio parcheggio antistante l'edificio oggetto di intervento e lo stadio Comunale di Sant'Omero.



L'intervento di parziale variazione di destinazione non comporta nessun aumento giornaliero dei flussi veicolari in entrata e uscita dovuto alle attività di ristorazione e centro medico-sportivo. Un significativo aumento dei flussi veicolari in entrata ed uscita è invece ipotizzabile solo in corrispondenza di eventi e spettacoli che interesseranno prevalentemente le ore serali e i giorni festivi. In ogni caso il maggior flusso veicolare riguarda un ramo viario locale mentre l'ingresso e l'uscita sulla S.S. n. 259 avviene per mezzo di una rotatoria, la quale ben modera e snellisce il flusso veicolare.

### 3.5 RUMORE

Il Comune di Sant'Omero è dotato di Piano di Classificazione acustica del territorio comunale (L.447/1995 – L.R. 23/2007 – DGR 770/P-2011) con delibera di approvazione del 30/07/2016. Sulla base di tale piano, l'area e l'edificio interessati dalla parziale variante di destinazione ricadono nella

Classe IV – Aree di intensa attività umana. In tale Classe ricadono le aree del territorio comunale interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici con presenza di attività artigianali, le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

#### *- I limiti acustici*

classi di destinazione d'uso del territorio		tempi di riferimento	
		diurno (06.00-22.00)	notturno (22.00-06.00)
I	aree particolarmente protette	45	35
II	aree prevalentemente residenziali	50	40
III	aree di tipo misto	55	45
IV	aree di intensa attività umana	60	50
V	aree prevalentemente industriali	65	55
VI	aree esclusivamente industriali	65	65

Tabella C: valori limite assoluti di immissione -  
Leq in dB(A) (art. 3)

classi di destinazione d'uso del territorio		tempi di riferimento	
		diurno (06.00-22.00)	notturno (22.00-06.00)
I	aree particolarmente protette	50	40
II	aree prevalentemente residenziali	55	45
III	aree di tipo misto	60	50
IV	aree di intensa attivita' umana	65	55
V	aree prevalentemente industriali	70	70
VI	aree esclusivamente industriali	70	70

Tabella D: valori di qualita' - Leq in dB(A) (art. 7)

classi di destinazione d'uso del territorio		tempi di riferimento	
		diurno (06.00-22.00)	notturno (22.00-06.00)
I	aree particolarmente protette	47	37
II	aree prevalentemente residenziali	52	42
III	aree di tipo misto	57	47
IV	aree di intensa attivita' umana	62	52
V	aree prevalentemente industriali	67	57
VI	aree esclusivamente industriali	70	70

L'intervento in progetto, di parziale variazione di destinazione di un edificio esistente ricadrà nell'area classificata in classe IV e rispetterà sia i valori assoluti di immissione, sia quelli di emissione.

**Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che l'intervento in progetto di parziale variazione di destinazione di un edificio esistente, è compatibile con la classificazione acustica dell'area di intervento.**



### 3.6 - GESTIONE DEI RIFIUTI

I rifiuti prodotti dalle attività relative alle destinazioni richieste sono assimilabili agli urbani ad eccezione di piccole quantità di rifiuti speciali prodotti nel centro medico sportivo e fisioterapico che saranno conferiti a ditte specializzate per il recupero e lo smaltimento con costi a carico del gestore di questa attività.

**Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che l'intervento in progetto di parziale variazione di destinazione di un edificio esistente, non risulta precluso da motivazioni connesse alla gestione dei rifiuti**

### 3.7 - SITI NATURA 2000

Il Comune di Sant'Omero (TE) non è ricompreso: - nelle Aree Protette, - nelle Zone di Protezione Speciale (ZPS), - nei Siti di Importanza Comunitaria (SIC).

**Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che l'intervento in progetto di parziale variazione di destinazione di un edificio esistente, determina l'assenza di incidenze sui Siti di Natura 2000**

## 4. SINTESI DELLE MOTIVAZIONI E PARERE DI ASSOGGETTABILITA'

Effettuate tutte le verifiche contenute nel capitolo precedente e le considerazioni in merito alle scelte progettuali ipotizzate, analizzati gli strumenti della pianificazione urbanistica di livello comunale e sovracomunale, nonché le componenti ambientali, si ritiene che complessivamente l'intervento relativo alla **RICHIESTA P.D.C. CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL' ART. 8 D.P.R. 7/9/2010 N.160, PER RISTRUTTURAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO-SPORTIVO ESISTENTE SITO IN VIA METELLA NUOVA, CON CONTESTUALE TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO**, non necessita di essere sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, non essendo stati rilevati impatti significativi dal punto di vista ambientale.

Per tutto quanto sopra evidenziato, si propone di **NON sottoporre** a procedura di valutazione VAS la **RICHIESTA P.D.C. CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL' ART. 8 D.P.R. 7/9/2010 N.160, PER RISTRUTTURAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO-SPORTIVO ESISTENTE, SITO IN VIA METELLA NUOVA, CON CONTESTUALE TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO.**

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Francesco Campanella