

COMUNE DI SPOLTORE

PROVINCIA DI PESCARA

RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI AMBITO TERRITORIALE
IN FRAZIONE SANTA TERESA DI SPOLTORE
"SOTTOZONA F2" DI P.R.G.
MEDIANTE ACCORDO DI PROGRAMMA PUBBLICO - PRIVATO

PROPONENTE:

BUIVA S.r.l. P.I.: 02343530685
via Vestina n.572
MONTESILVANO (PE)

Amministratore Unico: PAGLIAROLI Gianni

TECNICO INCARICATO:

Arch. Domenico Di Claudio

Riferimento:

PROGETTO

- PRELIMINARE
 DEFINITIVO
 ESECUTIVO

OGGETTO:

**RAPPORTO PRELIMINARE PER VERIFICA
DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.**

scale:

Data:

Luglio 2024

ident. file:

Aggiornamenti:

Settembre 2024

Premessa

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Spoltore (variante tecnica al P.R.G. adottato con Delibera di C.C.n.36 del 10/08/2006, approvata con Delibera di C.C.n.58 del 10/10/2019, pubblicato sul B.U.R.A. n.41 del 16/10/2019), localizza in frazione Santa Teresa, già a far data dal 2006, una previsione di Sottozona F2 "Verde pubblico attrezzato", quale sostanziale estensione di un antistante e più circoscritto ambito, oggi fruito dai cittadini quale spazio verde non funzionalmente attrezzato.

La suddetta previsione del PRG, non ha visto neppure avviata la sua realizzazione, a causa della usuale difficoltà che incontrano le Amministrazioni comunali nel reperire le risorse per l'attuazione "pubblica" di queste previsioni urbanistiche, attraverso l'esproprio e la realizzazione dell'opera. Allo stato non appare in alcun modo prevedibile una soluzione che soddisfi l'esigenza locale, divenuta, nel contempo, maggiormente pressante.

È stata pertanto sottoposta all'Amministrazione comunale, da parte di operatori privati l'opportunità di valutare la riqualificazione urbanistica del quartiere, a totale iniziativa privata, attraverso la parziale realizzazione dell'ambito F2 e la sua integrazione col parco esistente, fornendolo, nel suo insieme, di una adeguata dotazione di parcheggi, a fronte di una circoscritta previsione edificatoria, che costituisce, essa stessa, un servizio a vantaggio della collettività locale.

La proposta configura una Variante Parziale a P.R.G. vigente, limitatamente all'area ancora destinata a Sottozona F2.

Contenuto del Documento

Il presente elaborato costituisce Rapporto Preliminare finalizzato alla Verifica di assoggettabilità a V.A.S. del Variante parziale al vigente P.R.G. conseguente la proposta privata di cui nella premessa e viene predisposto con riferimento:

- alla Direttiva Europea 2001/42/CE
- al DLgs 152/2006 e s.m.i. e relativi allegati
- alla Legge Regionale 9 agosto 2006 n. 27

La Direttiva Europea e le conseguenti disposizioni legislative nazionali per il suo recepimento affermano il principio per cui l'effetto delle azioni antropiche sull'ambiente vadano valutate già in sede di pianificazione territoriale; si applicano quindi a tutti i Piani e Programmi che prefigurano e disciplinano una trasformazione dell'uso del suolo.

Per i piani e i programmi, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, la VAS è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente; questa valutazione preliminare si effettua attraverso la verifica di assoggettabilità che contempla la relazione di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano/programma con le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi.

Il presente Rapporto Preliminare **riassume** tutte le informazioni ed i dati utili all'accertamento della possibilità di effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle previsioni della Variante parziale al P.R.G. di cui sopra.

A. Localizzazione. Caratteristiche dell'ambito territoriale interessato

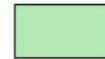
L'intervento proposto dai Privati all'Amministrazione comunale ricade nella frazione di Santa Teresa di Spoltore, in un'area delimitata dalla viabilità primaria, di attraversamento ma anche locale a servizio degli insediamenti urbani che circondano l'area medesima e che presentano edificazione con caratteristiche tipologiche prevalenti di media e bassa densità (del tipo case bi/quadri familiari), sul lato nord (dove è ubicato anche il giardino pubblico) e sul lato ovest; tipologie miste (palazzine e edifici isolati) sono presenti nel lato sud; ad est l'area interessata confina con attività di autolavaggio.

Si tratta quindi di un ambito a carattere urbano consolidato e servito da tutte le principali reti di urbanizzazione primaria.



Stralcio Carta Tecnica Regionale

scala 1:10000



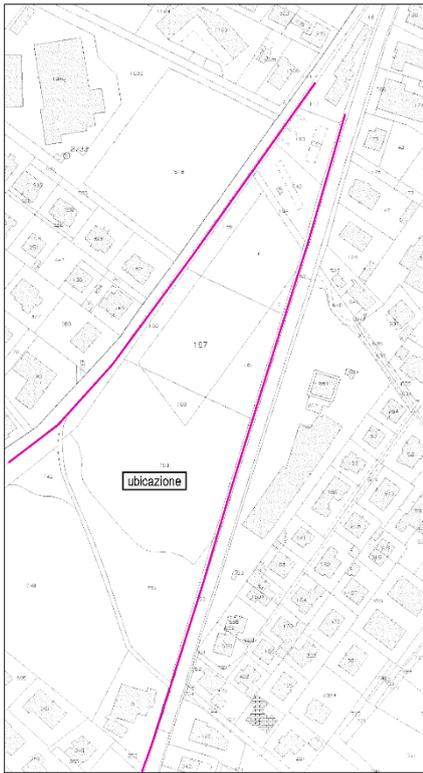
Area di intervento



Foto zenitale

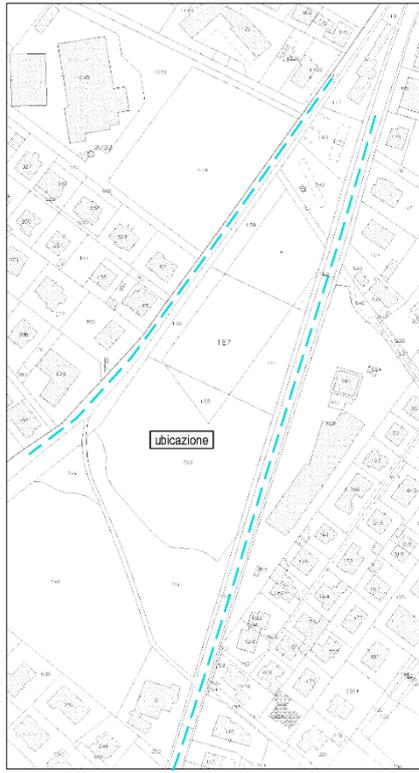
scala 1:5000





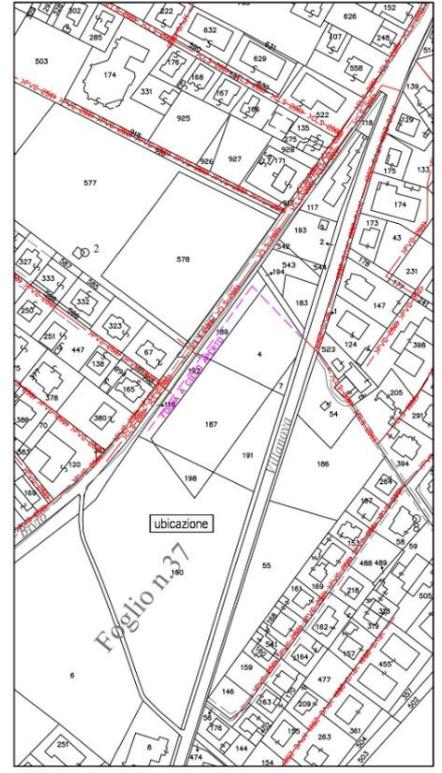
Planimetria rete Pubblica Illuminazione esistente

 rete P.I.



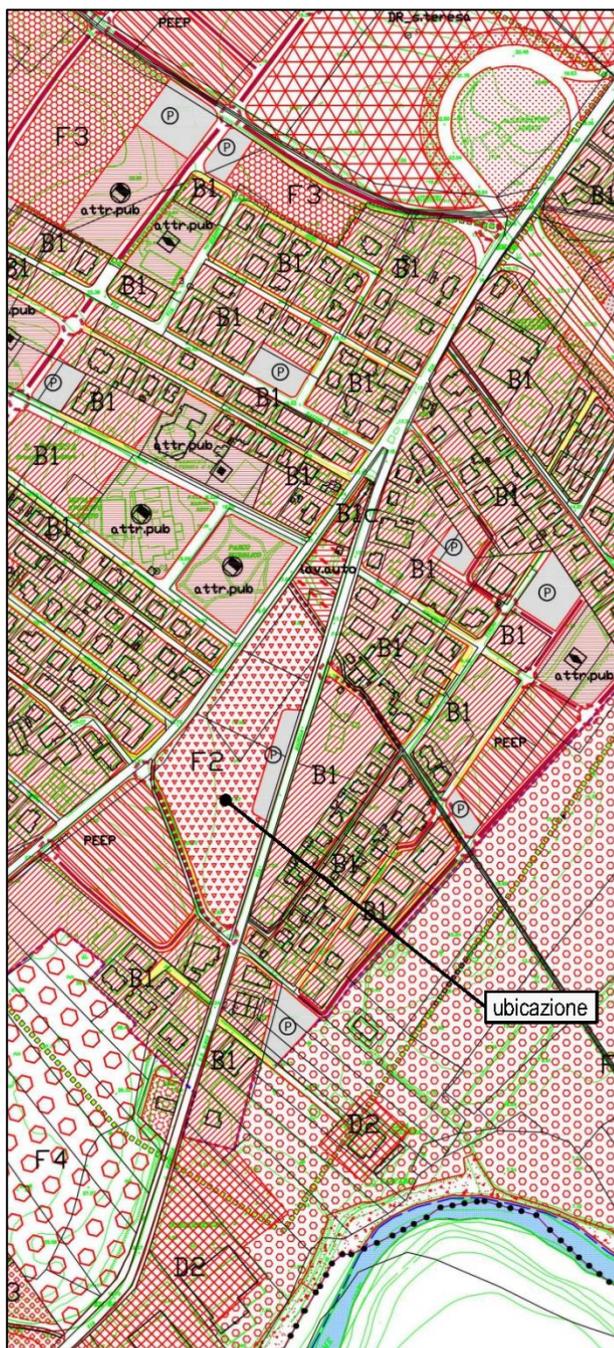
Planimetria rete idrica esistente

 rete idrica

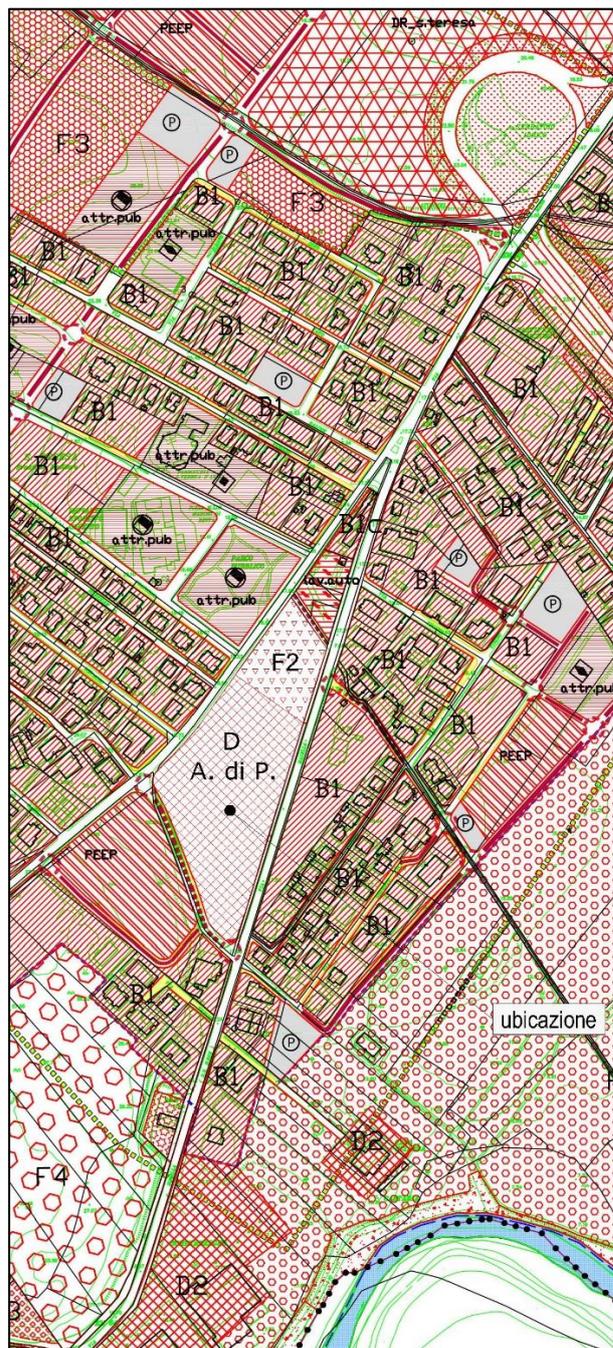


Planimetria rete fognaria esistente

B. Attuale destinazione urbanistica. Contenuti della Variante urbanistica richiesta e Dati dimensionali.



Stralcio PRG Vigente

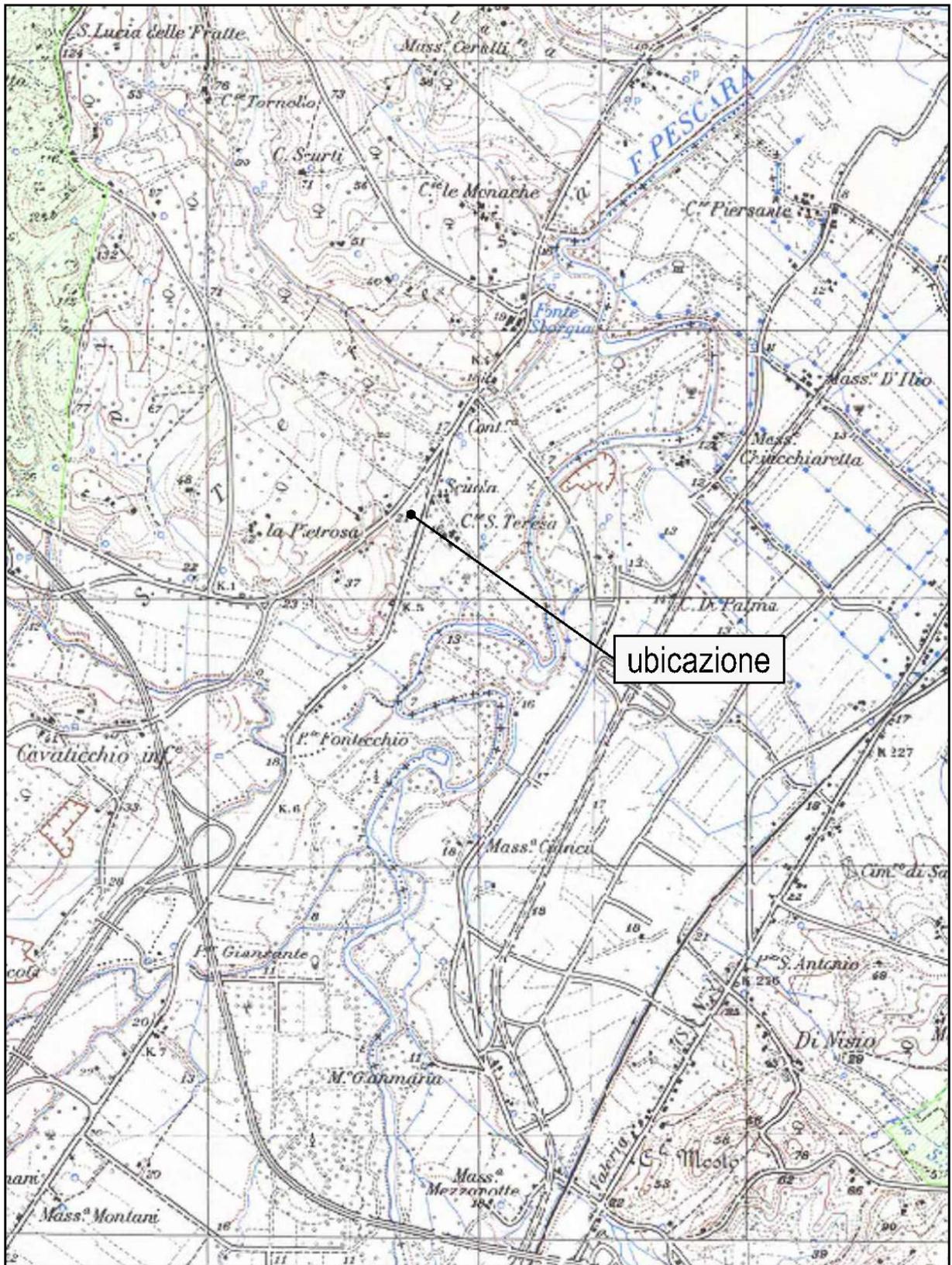


Stralcio PRG – variante richiesta

L'area interessata dalla proposta di Accordo di Programma è destinata, in base al vigente P.R.G. a sottozona F2 "Verde pubblico attrezzato"; la previsione di P.R.G., come già evidenziato, è rimasta del tutto inattuata per decenni.

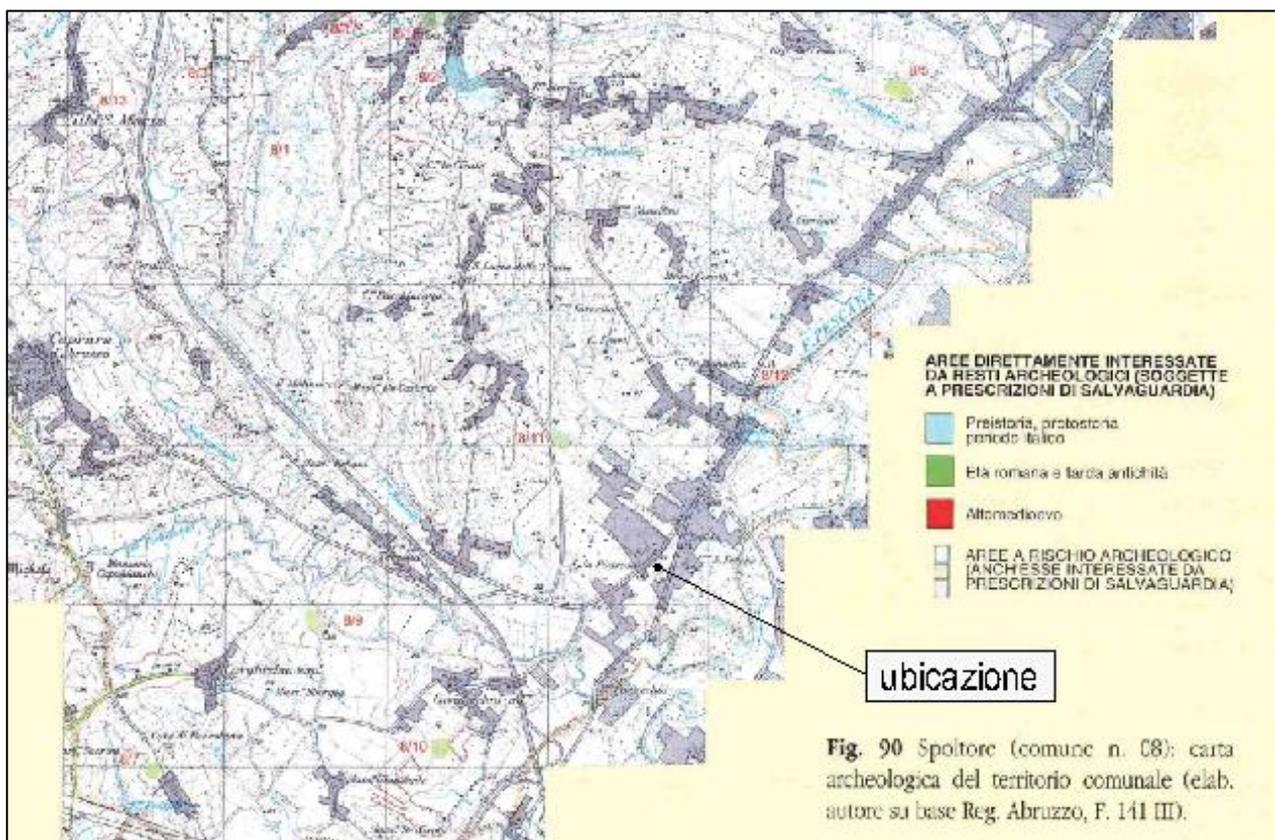
D'altra parte, da una disamina tecnica effettuata è risultato la previsione del vigente P.R.G. con riferimento al verde pubblico (per complessivi mq 132.310, cui si aggiungono anche le sottozone F3 ed F4) è assolutamente sovradimensionata, dando luogo ad uno standard pro capite pari a 65 mq/abitante.

Nella proposta di Accordo di Programma la destinazione d'uso dell'area interessata viene modificata in parte a zona produttiva commerciale/direzionale ed in parte conserva la destinazione F2, peraltro con impegno del Privato alla realizzazione della sua sistemazione ed alla cessione al Comune delle aree e relative opere.



Livelli cartografici:
 Carta del Vincolo Idrogeologico - Vincolo Idrogeologico RD30 23


Stralcio Carta del vincolo idrogeologico



Carta archeologica del territorio comunale

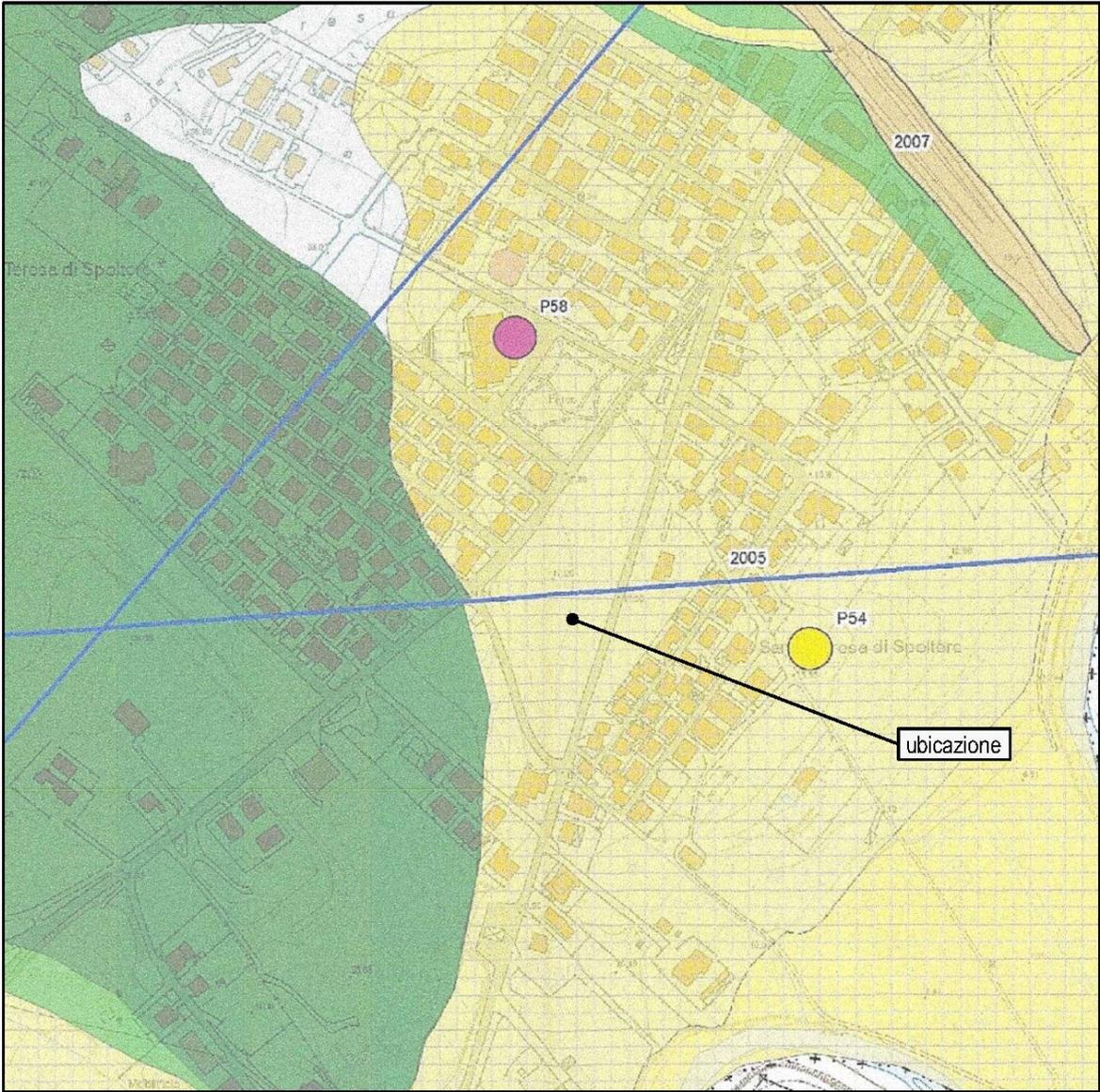
L'area interessata dalla proposta di Variante al P.R.G. non è sottoposta a vincolo idrogeologico né archeologico.

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo sismico e tuttavia considerato "zona 3" in quanto non interessato da eventi sismici di particolare intensità.

Ferma restando la necessità di un parere preventivo del Servizio Genio Civile in merito alla Variante Urbanistica, si evidenzia in questa fase la sostanziale compatibilità della Variazione d'uso del suolo richiesta con le caratteristiche geologiche e pedologiche del sito.

Infatti, nello studio di Microzonazione Sismica, effettuato dall'Amministrazione Comunale su tutto il territorio, l'ambito territoriale in cui è compresa l'area oggetto di Variante è del tutto esterno a quelli classificati quali "Zone di attenzione per instabilità".

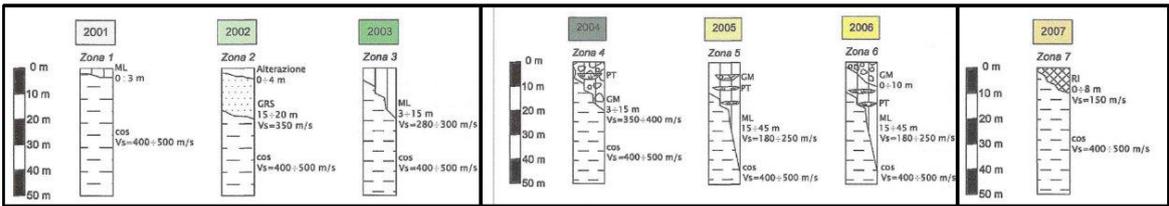
Tale ambito è classificato quale "Zona 5" nella Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica; l'obbligatoria applicazione della disciplina antisismica ai fini del calcolo strutturale, in sede di esecuzione degli interventi edilizi in Programma, sarà sufficiente misura cautelativa e compensativa.



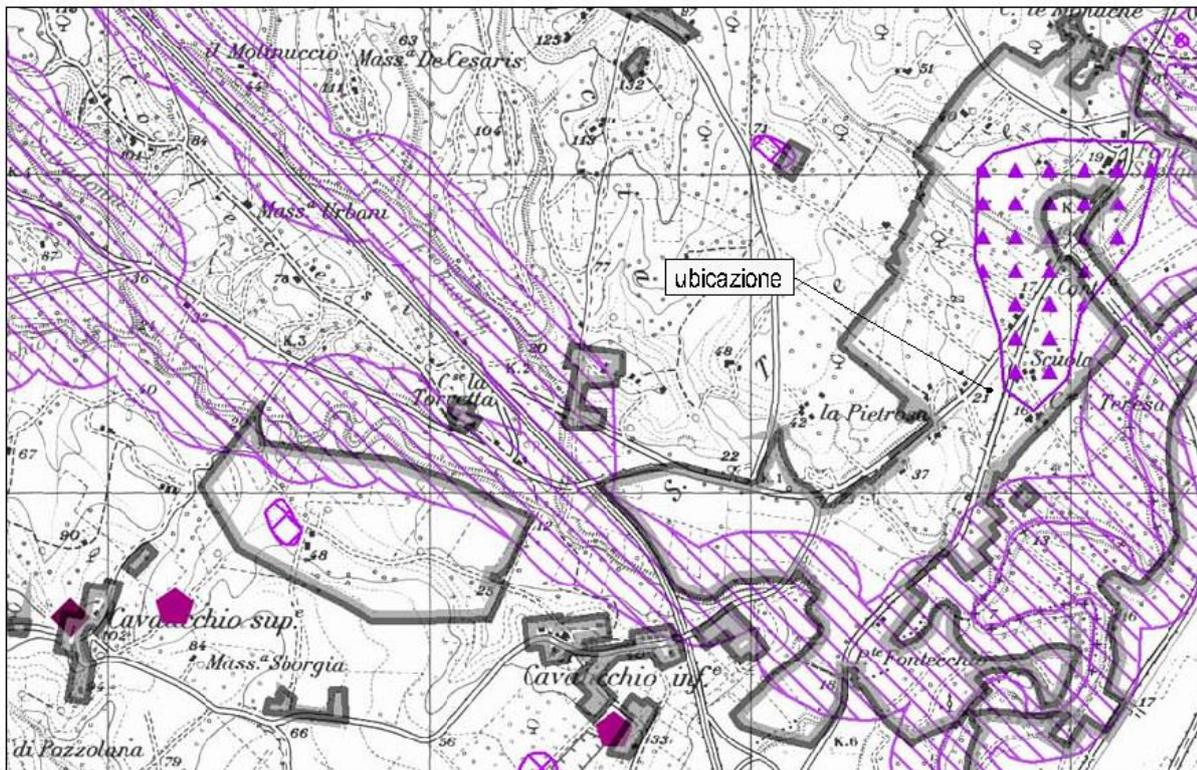
Microzonazione sismica

Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica e delle frequenze

scala 1:10000



L'area di Variante non è sottoposta a vincolo paesaggistico e tuttavia è ricompresa nel Piano regionale Paesistico (vedi successive considerazioni)



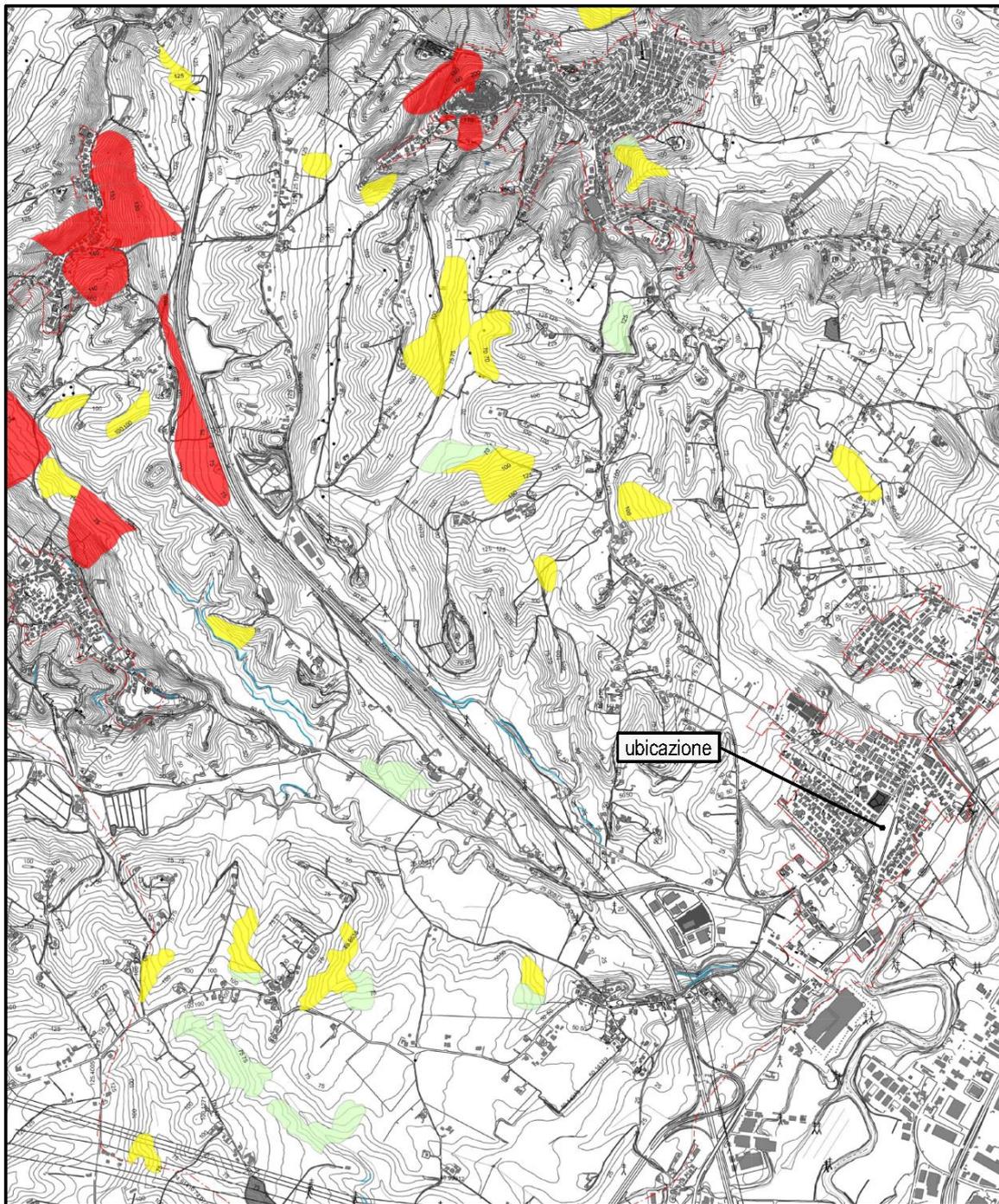
Art. 142
(vincoli ex L. 431/85)

lett. a) Fascia di risp. della costa		lett. g) Boschi	
lett. b) Fascia di risp. dei laghi		lett. h) Università agrarie e usi civici*	
lett. c) Fascia di risp. fiumi e torr.		lett. i) Zone Umide	
lett. d) Montagne oltre i 1200 m slm		lett. m) Zone di interesse archeologico	
lett. e) Ghiacciai			elementi areali
lett. f) Parchi e Riserve			elementi puntuali
	parchi 		tratturo
	riserve 		

Stralcio Piano Paesaggistico – Carta dei vincoli

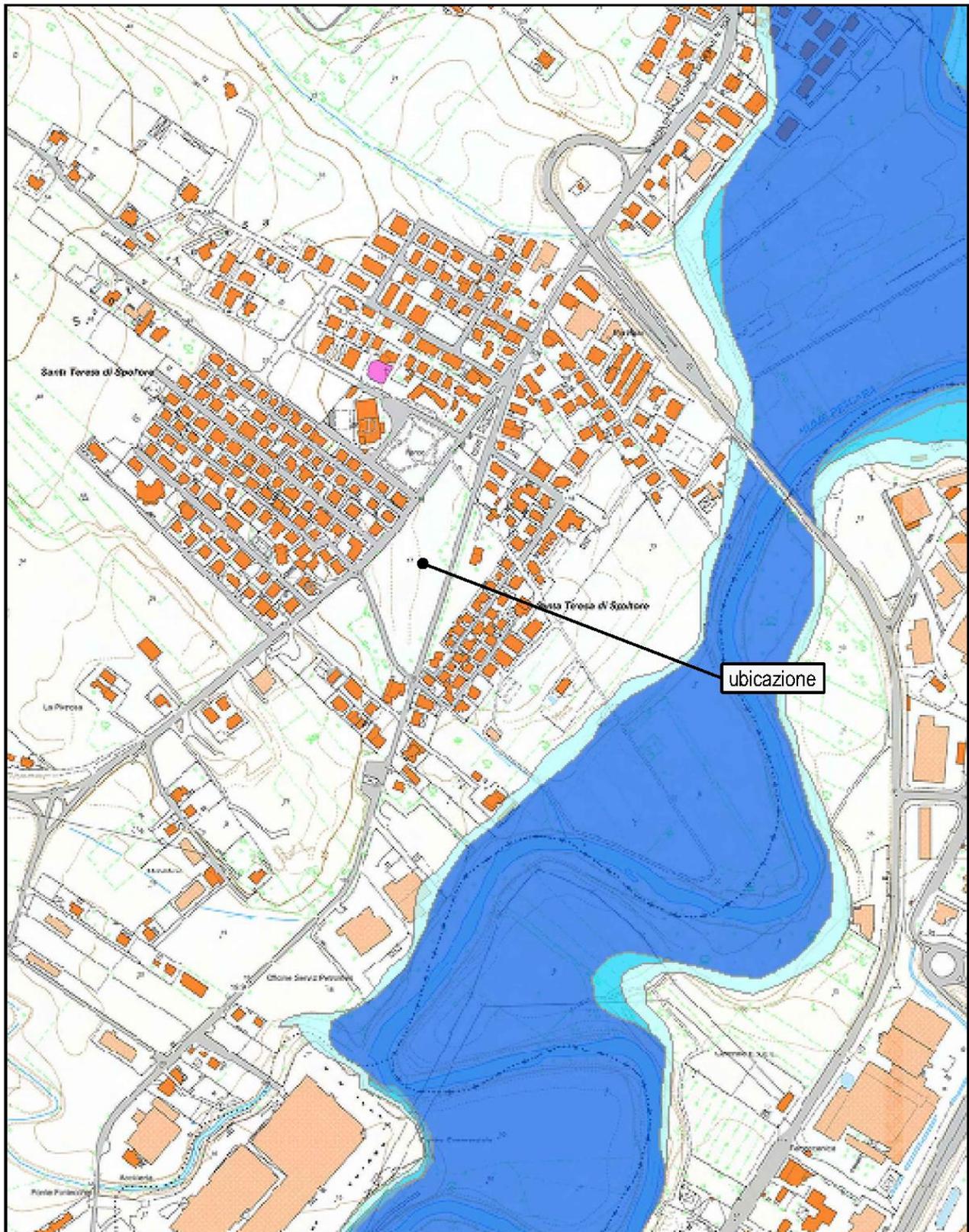
D. Interferenza con la Pianificazione di Settore Ambientale, Sovraordinata e Comunale

L'area oggetto di Variante parziale P.R.G. non è interessata dai Piani Regionali di Settore P.A.I. e P. S. D. A..

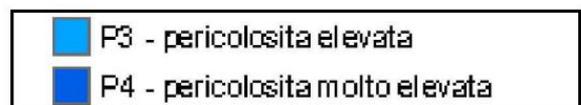
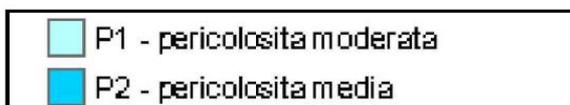


Siralcio Piano per l'Assetto Idrogeologico
Carta della pericolosità

 P1 PERICOLOSITA' MODERATA Aree interessate da Dissesti con bassa possibilità di riattivazione.	 P3 PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA Aree interessate da Dissesti in attività o riattivati stagionalmente.
 P2 PERICOLOSITA' ELEVATA Aree interessate da Dissesti con alta possibilità di riattivazione.	 PS PERICOLOSITA' DA SCARPATA Aree interessate da Dissesti generati da Scarpate.

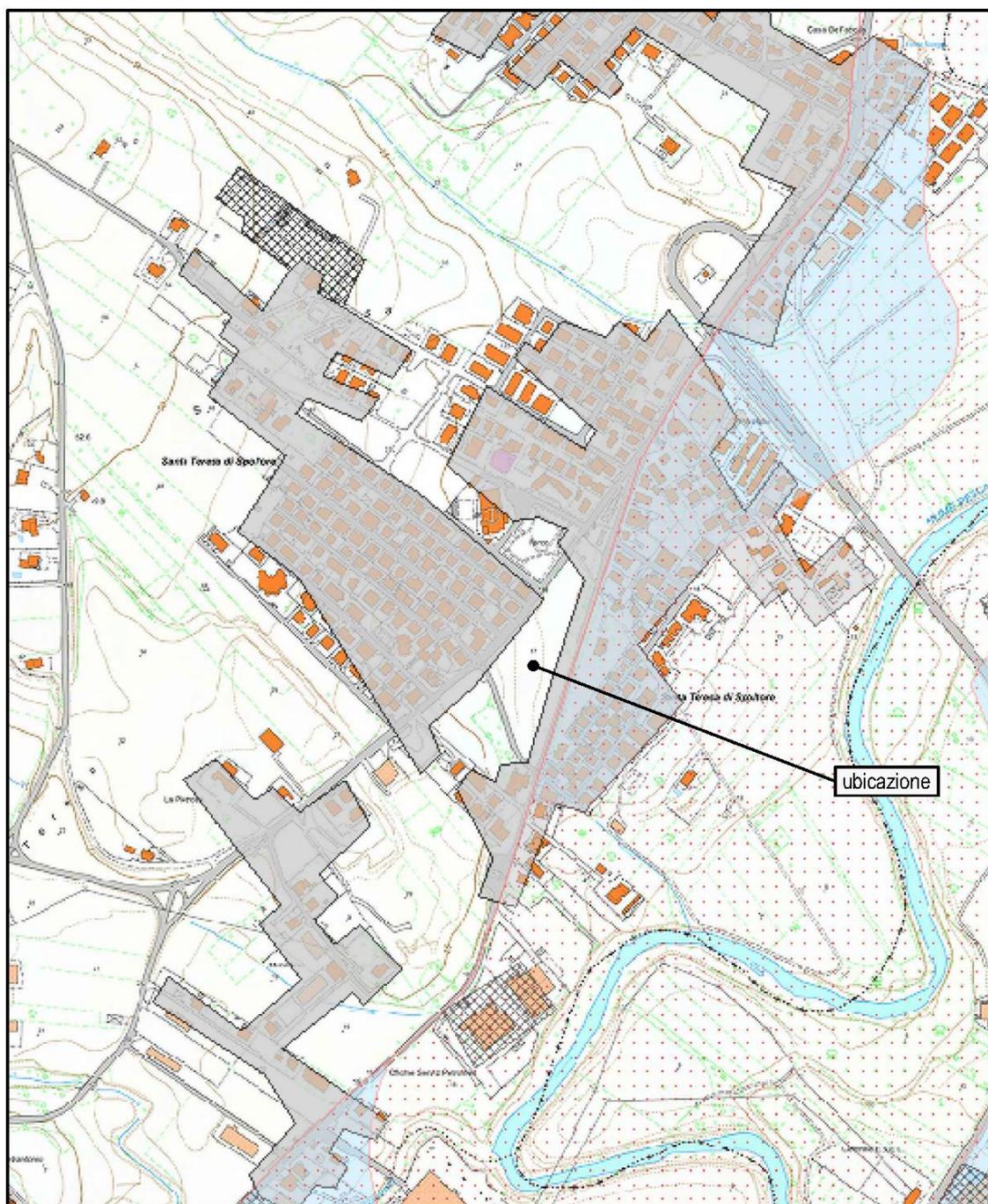


Piano Stralcio Difesa Alluvioni - P.S.D.A
 Stralcio carta analitica della pericolosità idraulica

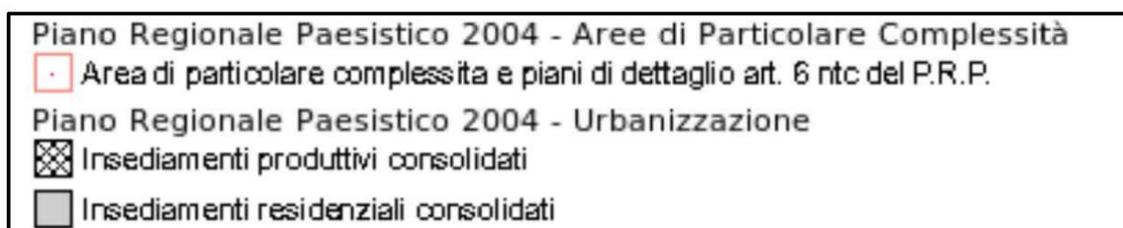


Il Piano Paesistico regionale non include l'area oggetto di Variante parziale al P.R.G. tra gli insediamenti residenziali/produttivi consolidati, che peraltro sono limitrofi alla stessa e la circondano; peraltro **non** la include in area di particolare complessità (art.6 n.t.c. del P.R.P.).

Si può pertanto affermare che **non** sussistono interferenze tra la Variante in questione ed il Piano Regionale Paesistico.



Stralcio Piano Regionale Paesistico

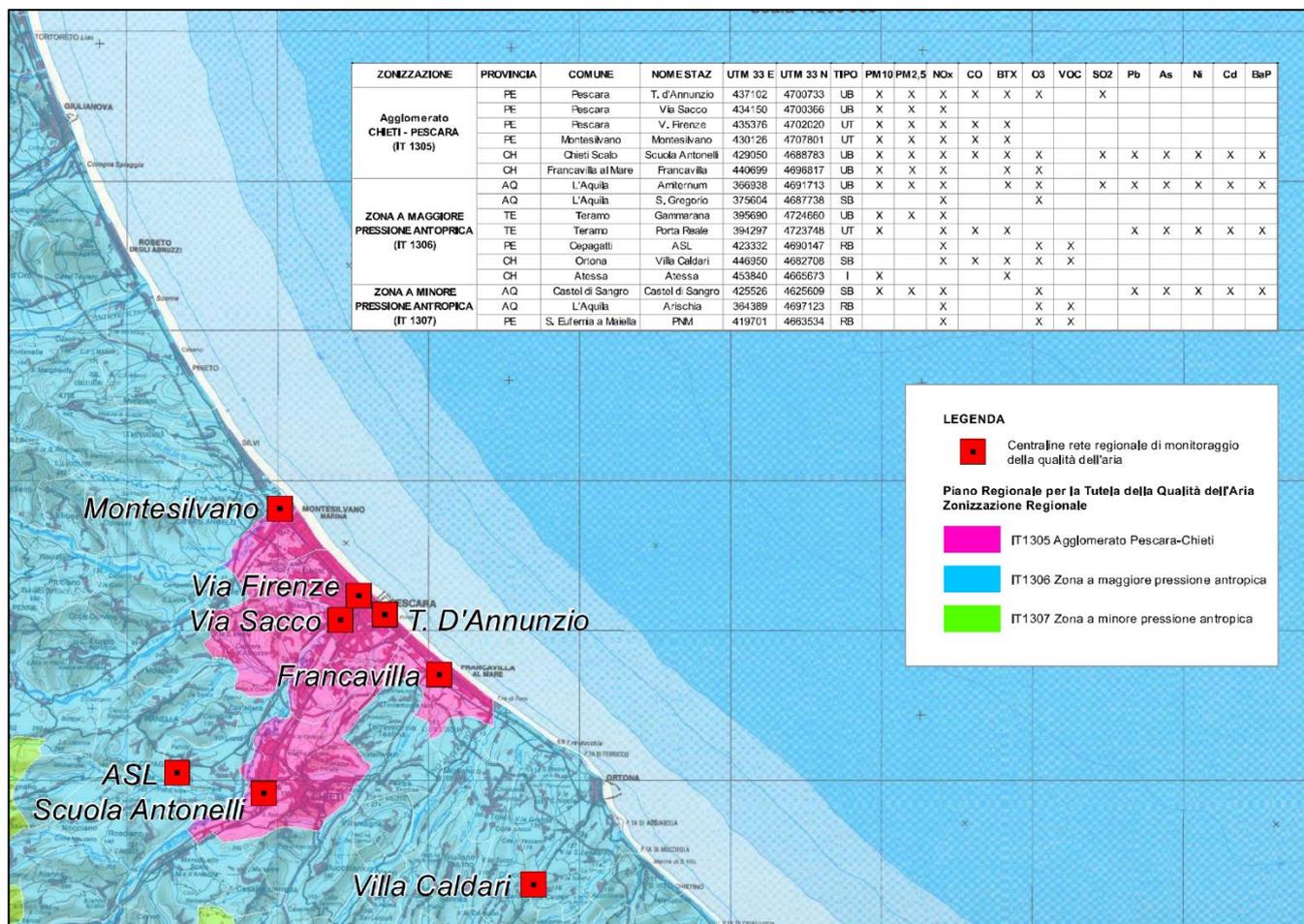


L'area oggetto di Variante al P.R.G. è compresa nell'ambito "Agglomerato Pescara-Chieti" del Piano Regionale di Tutela della qualità dell'aria.

Le previsioni insediative della Variante sono di modesta entità, come evidenziato in precedenza; inoltre gli usi previsti sono assolutamente compatibili con le caratteristiche urbane della zona e non contemplan funzioni che possano provocare emissioni nocive in atmosfera.

Si può pertanto affermare che **non** sussistono interferenze tra la Variante in questione ed il Piano Regionale per la tutela della qualità dell'aria.

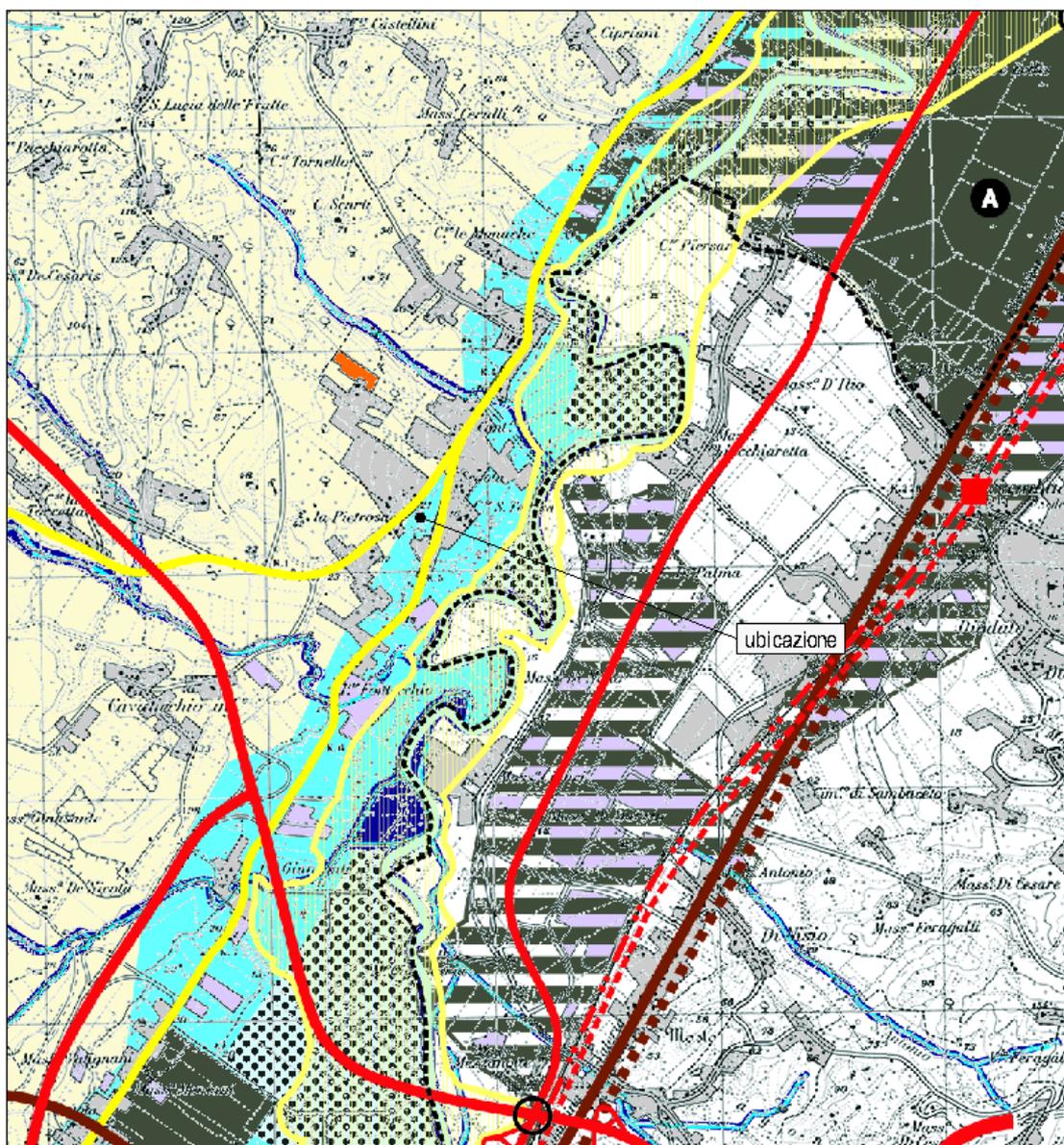
Si sottolinea inoltre che nella fase realizzativa degli interventi edilizi si dovranno rispettare i requisiti prestazionali richiesti da disposizioni legislative in materia di contenimento dei consumi energetici e di emissioni in atmosfera, applicate nel Comune di Spoltore.



Stralcio zonizzazione del piano regionale per la tutela della qualità dell'aria.

Nel Piano Territoriale Provinciale l'area oggetto di Variante al P.R.G. è inclusa in ambito classificato "Filtro di Permeabilità di secondo livello" (fascia dei fondovalle fluviali entro cui scorrono i connettori ecobiologici d'acqua...ed in cui si svolgono le principali azioni di mantenimento e di ricucitura della trama connettiva ecologica disgregata e interrotta dagli insediamenti antropici.) la cui disciplina è stabilita agli articoli 71 e 72 delle Norme tecniche del PTCP.

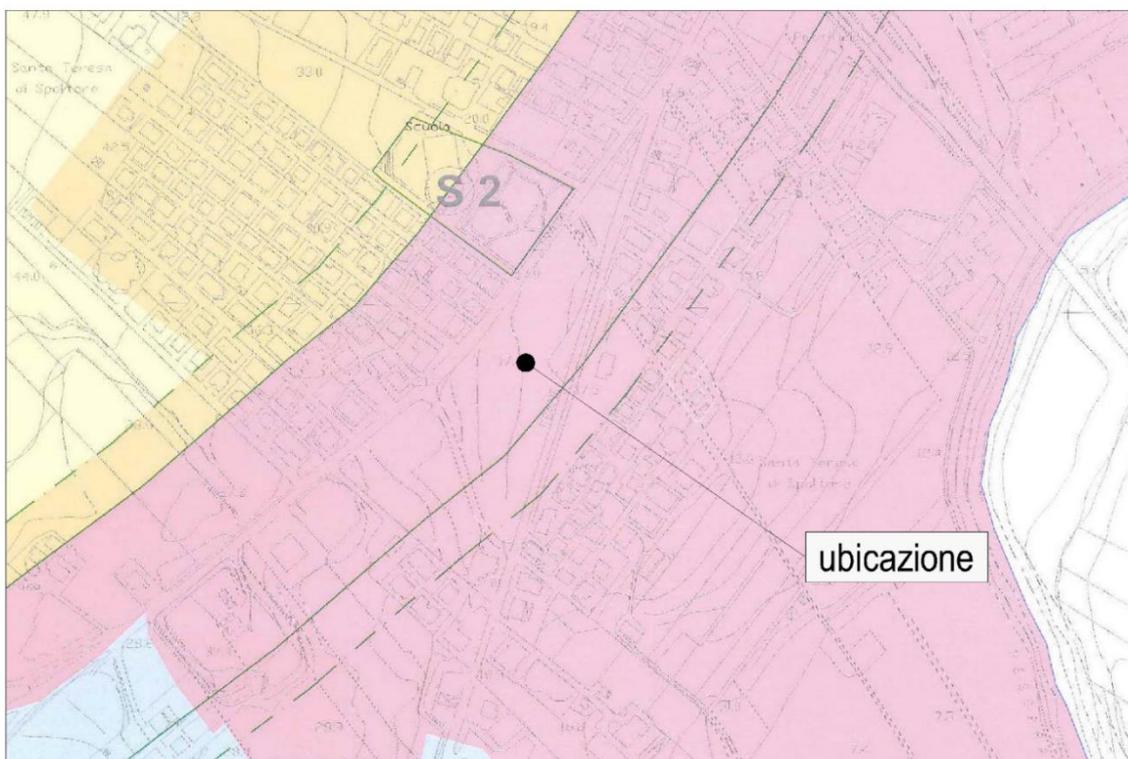
Tenuto conto della particolare ubicazione dell'area oggetto di Variante, completamente interclusa da viabilità primaria ed edificazione consolidata, si può affermare che non si pongono profili di contrasto tra la Variante medesima ed il Piano territoriale Provinciale.



	V1 serozio c di naturalità		Nodi
	V2 connessione		piattaforma logistica
	Corridoio ecobiologico e nodo ecoambientale		acroporto
	reticolo perinato		porto turistico
	reticolo densificato		porto commerciale
	V3 filtro ambientale		centro dei servizi e cella comunicazione
	filtro di permeabilità di primo livello		centro fieristico
	filtro di permeabilità di secondo livello		insediamenti produttivi e commerciali
			grandi aree produttive e commerciali

Nella classificazione acustica del territorio, effettuata dall'Amministrazione comunale, l'area oggetto di Variante è inclusa in ambito di "Classe IV".

Tenuto conto delle attività previste non si pongono problemi di superamento dei limiti imposti dalla disciplina comunale.



		Valori limite in LAeq dB(A) in periodo diurno e notturno		
		emissione	immissione	qualità
	Classe I AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione. Aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.	45 35	50 40	47 37
	Classe II AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.	50 40	55 45	52 42
	Classe III AREE DI TIPO MISTO rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.	55 45	60 50	57 47
	Classe IV AREE AD INTENSA ATTIVITA' UMANA rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare locale o di attraversamento, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali, 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.	60 50	65 55	62 52
	Classe V AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.	65 55	70 60	67 57
	Classe VI AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.	65 65	70 70	70 70

Ai fini della verifica di eventuale assoggettabilità a V.A.S. della proposta di Variante al P.R.G di cui in oggetto, a conclusione delle descrizioni e considerazioni sopra riportate, si forniscono le seguenti tabelle .

1. Azioni ed Attività indotte

Quanto agli obiettivi, attività ed azioni: sostanzialmente finalizzato alla realizzazione contestuale di edilizia produttiva/commerciale e di opere di urbanizzazione primaria (reti e standards urbanistici);

Azioni / Attività Temporanee				Azioni / Attività Durature				
Azioni / Attività principali	Durata presunta	Azioni / Attività indotte	Durata presunta	Azioni / Attività principali			Azioni / Attività indotte	
				Presenza edifici commerciali ed accessori	Attività collettive		Traffico veicolare	
					parcheggio	Giardini piazze	accesso agli edifici e relative aree pertinenziali	accesso alle aree collettive
Realizzazione opere infrastrutturali ed edilizia privata	Anni 3	Traffico mezzi di cantiere	Anni 3	SI	SI	SI	SI	SI

La tabella evidenzia l'incidenza secondaria delle azioni/attività temporanee, le quali **non** vengono considerate ai fini della stima dei probabili impatti sia perché di ridotta durata sia perché non si prevedono effetti cumulabili di significativa entità, anche tenuto conto dell'ubicazione, accessibilità e conformazione dell'area.

Per quanto già illustrato in precedenza

- l'entità ed estensione dei possibili impatti è riferibile alla sola area geografica comunale ed alla popolazione locale,
- non si verificano peraltro rischi di incidenti che possano incidere sull'area geografica e popolazione interessata.

2. Possibili Interferenze/Impatti tra Azioni/Attività e Componenti Ambientali

Si richiama quanto già espresso in precedenza, sottolineando che:

- quanto all'ubicazione, l'intervento è collocato all'interno di zone già edificabili in base al vigente P.R.G, già caratterizzato dalla cospicua presenza insediamenti residenziali, commerciali e terziari;
- l'area di intervento è direttamente servita da strade pubbliche e da infrastrutture a rete
- la "dimensione" complessiva dell'intervento (in termini di superficie totale, di superficie pertinenziale agli edifici e di superficie coperta dagli edifici) risulta non significativamente incidente sul territorio e sulla ripartizione delle risorse

Elenco componenti e fattori ambientali		Azioni / Attività principali / Attività indotte
Categoria	Sottocategoria	
Aria	Emissioni in atmosfera	Nessuna apprezzabile Interazione tra azioni e componente ambientale
Ambiente luminoso	Emissioni luminose	Impatto possibile per la sola parte commerciale/direzionale e comunque con sensibili attenuazioni derivanti dai materiali e tecniche impiantistiche
Ambiente acustico	Rumore	Impatto possibile per la sola parte commerciale/direzionale, comunque nei limiti di cui alla specifica disciplina comunale
	Vibrazioni	Interazioni limitate nel tempo alla sola fase attuativa e comunque non significativamente alteranti lo stato di fatto
Radiazioni ionizzanti e non	-----	Nessuna Interazione tra azioni e componente ambientale
Acqua	Approvvigionamenti e scarichi idrici	Nessuna apprezzabile Interazione tra azioni e componente ambientale
	Acque superficiali	Il progetto garantisce la sistemazione delle acque meteoriche e superficiali, consentendo di affermare che non si verificheranno apprezzabili interazioni tra azioni e componente ambientale
	Acque meteoriche	
	Acque sotterranee	Nessuna Interazione tra azioni e componente ambientale
Suolo e sottosuolo	Morfologia	Nessuna apprezzabile Interazione tra azioni e componente ambientale; il progetto mantiene inalterata la morfologia attuale, salvo alcune sistemazioni al bordo, peraltro migliorative
	Pedologia e geochimica	Nessuna Interazione tra azioni e componente ambientale
	Geologia, idrogeologia e geotecnica	
Habitat di interesse comunitario		Nessuna Interazione tra azioni e componente ambientale
Vegetazione e Flora di interesse comunitario		Nessuna Interazione tra azioni e componente ambientale
Fauna di interesse comunitario	Avifauna	Nessuna Interazione tra azioni e componente ambientale
	Altra Fauna	
Ecosistemi	Ecosistemi agricoli	Nessuna Interazione tra azioni e componente ambientale
	Ecosistemi collinari	
Qualità ambientale del paesaggio		Nessuna Interazione tra azioni e componente ambientale; il Programma consentirà di riqualificare un'area attualmente abbandonata ed in degrado
Patrimonio Storico culturale		Nessuna Interazione tra azioni e componente ambientale
Popolazione	Salute e benessere della popolazione	L'intervento prevede la realizzazione di porzione di verde pubblico e spazi funzionali, a vantaggio del benessere della popolazione
	Assetto infrastrutturale e funzionale	Nessuna Interazione tra azioni e componente ambientale; l'area è già servita e dotata di infrastrutture di urbanizzazione; il programma migliorerà lo stato di fatto aggiungendo aree pubbliche e spazi funzionali
	Incremento traffico veicolare	Nessuna apprezzabile Interazione tra azioni e componente ambientale; le funzioni commerciali previste sono già presenti in zona
	Incremento produzione di rifiuti	Nessuna apprezzabile Interazione tra azioni e componente ambientale le funzioni pubbliche e private previste sono già presenti in zona .
Assetto socio- economico	Mercato del Lavoro	Interazione positiva in quanto l'attuazione del programma consentirà la permanenza in zona di attività commerciali/terziarie esistenti ma destinate alla dismissione per mancanza di spazi funzionali di servizio
	Attività industriali, commerciali, turistiche	
	Attività agricole, forestali, pastorali	Nessuna Interazione tra azioni e componente ambientale

Categoria/Sottocategoria Componente/Fattore ambientale	Tipo di effetto	Significatività dell'impatto
Emissioni in atmosfera	Emissioni gassose da riscaldamento e consumo energia elettrica per uso terziario	Moderato, da verificare in sede di progettazione degli edifici
Emissioni luminose	Emissioni luminose da impianti su aree pertinenziali scoperte o aree collettive –parcheggi o giardini/piazze	Non significativo. Sicuramente inferiore a quello già presente nelle aree circostanti
Approvvigionamenti e scarichi idrici	Consumo idrico per uso antropico o per irrigazione aree a verde private e collettive	Moderato, da verificare in sede di progettazione dei manufatti
Acque superficiali	Alterazione dell'assetto idrogeologico e del deflusso idrico	Non significativo, anche tenuto conto delle opere di urbanizzazione primaria previste
Acque meteoriche		
Morfologia	Alterazione dell'assetto morfologico e del sistema suolo	Non significativo Il Programma prevede un efficace sistema di raccolta delle acque superficiali che verranno convogliate nell'attuale rete di raccolta delle acque bianche. Verranno inoltre predisposte tecniche per la regimazione delle acque provenienti dalle aree sovrelevate circostanti mediante canali che convogliano tali acque nei fossi di scolo già esistenti per evitare il ristagno ed allagamenti. Inoltre non apporterà significative variazioni allo stato attuale delle acque sotterranee.
Pedologia e geochimica		
Geologia, idrogeologia e geotecnica		
Ecosistemi agricoli	Consumo di suolo agricolo	Assente. L'area è da tempo interclusa tra ambiti totalmente urbanizzati ed edificati
Ecosistemi collinari	Alterazione degli impianti vegetazionali esistenti e degli elementi fondamentali dell'assetto del suolo	Assente. L'area è collocata nella parte pianeggiante del territorio comunale
Qualità ambientale del paesaggio	Alterazione dei valori paesaggistico/percettivi di aree significative	Assente. La realizzazione del programma riqualificherà area attualmente in abbandono
Incremento traffico veicolare	Incremento del carico antropico	Non significativo, tenuto conto delle caratteristiche del sito, circondato da infrastrutture viarie a scala sovracomunale ed aree edificate a vario us
Incremento produzione di rifiuti		

3. Significatività possibili Impatti delle Azioni/Attività

Criteria per la verifica di assoggettabilità	Contenuti del Rapporto Preliminare Ambientale
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	Le scelte urbanistiche progettuali per la realizzazione di edifici ad uso terziario/commerciale, relative aree pertinenziali nonché di aree a servizio della collettività (verde pubblico attrezzato) corrispondono sostanzialmente alle destinazioni di PRG "D" ed "F2"
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	<u>Come evidenziato la Variante parziale PRG risulta coerente con i Piani Sovraordinati e di Settore</u>
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	La Variante parziale P.R.G., per quanto sopra evidenziato, non altera le condizioni ambientali dell'ambito territoriale in cui è collocata. Peraltro prevede: a) nuovi edifici commerciali da realizzarsi nel rispetto delle norme vigenti: - sia in termini di dotazione di spazi funzionali adeguati, - sia in termini di tecniche e materiali costruttivi b) nuovi spazi di verde pubblico attrezzato promuovendo lo sviluppo sostenibile .
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Per quanto evidenziato, in ordine alle tipologie di interventi previsti la Variante parziale P.R.G. non pone problemi ambientali significativi
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente	I contenuti specifici della Variante parziale permettono di indicare il rispetto anche della normativa comunitaria. Nelle successive fasi progettuali ed attuative andranno garantite scelte coerenti in tutti i settori

5. Sintesi delle motivazioni a supporto del parere di assoggettabilità o meno a VAS

Nel presente documento è stata fornita una sintesi dei principali elementi utili al giudizio di assoggettabilità o meno alla Valutazione Ambientale Strategica, da cui si evince che la Variante Parziale al P.R.G. richiesta per l'attuazione dell'Accordo di Programma in oggetto:

1. è finalizzata alla realizzazione di edilizia produttiva, opere di urbanizzazione primaria e spazi pubblici;
2. è di modesta entità dimensionale, sia in termini di superficie territoriale impegnata sia in termini di capacità insediativa (volume massimo edificabile) sia in termini di densità insediativa (rapporto volumetria/superficie impegnata);
3. è ubicata in area del territorio comunale, già trasformabile in base al vigente P.R.G e completamente circondata da edificazione di tipo urbano e infrastrutture pubbliche di urbanizzazione (viabilità e reti); inoltre, seppure con variazione parziale della attuale destinazione urbanistica, consentirà la realizzazione di area di verde pubblico attrezzato; infine è destinata ad accogliere funzioni terziarie/commerciali già presenti nei dintorni e che si trasferiranno con maggiori standards funzionali di servizio
4. è esterna agli ambiti di tutela paesaggistica ed ambientale, non ricade in aree di pericolosità per movimenti franosi né per esondazione ed è supportata da relazione geologica e studio di Microzonazione Sismica
5. non interferisce con la Pianificazione Sovraordinata

6. comporta azioni ed attività a carattere temporaneo limitate nel tempo e pertanto non rilevanti ai fini dell'impatto sull'ambiente;
7. non dà luogo ad impatti "duraturi" rispetto alle componenti ambientali
8. per la dislocazione territoriale dell'area oggetto di Variante parziale PRG, gli impatti (peraltro valutati non significativi) non si cumulano e non interessano aree extracomunali.
9. la realizzazione del verde pubblico migliorerà le condizioni ambientali dell'area
10. la realizzazione di nuovi manufatti avverrà con caratteristiche geometriche, strutturali, ed impiantistiche tali da adattarsi alle diverse condizioni climatiche che variano a seconda della stagione e della latitudine con utilizzo di materiali biocompatibili quali legno, vetro, pietra locale. Si perseguirà il risparmio energetico attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili quali fotovoltaico.

6. Conclusioni

Tutto quanto sopra rappresentato dimostra la non necessita di sottoporre alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica la Variante parziale al P.R.G. di Spoltore relativa all'Accordo di Programma "Santa Teresa", non essendo stati rilevati impatti significativi dal punto di vista ambientale né interferenze con altri piani o programmi compresi quelli gerarchicamente ordinati.

Il Tecnico

Arch. Domenico Di Claudio