



REGIONE ABRUZZO  
 PROVINCIA DI TERAMO

**COMUNE MARTINSICURO-Frazione VILLA ROSA**  
**Via Lungomare Italia**  
 Proprietà: DIMA s.r.l.


**PIANO DI LOTTIZZAZIONE "COMPARTO UNITARIO"**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
 "COMPARTO UNITARIO"**  
 Ai sensi dell'Art.23 della L.R. 18/83 e s.m.i.



**V.A.S.-RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE**

**V.A.S.**

<p>DATA: Marzo 2021</p>	<p>AGG. Marzo 2022</p>	<p>SCALA: varie</p>
<p>Committente:  <b>SOCIETA' DIMA S.R.L.</b></p>	<p>timbro e firma</p>	
<p>Progettista  <b>Ing. Sandro Maloni</b>  <b>Arch. Giancarlo Maloni</b>  <b>STUDIO MALONI &amp; MALONI</b>      Ingegneria&amp;Architettura      S. EGIDIO alla V.ta (TE) :      P.zza Umberto I n.34 CAP 64016      Tel. 0861840341 Fax 0861845210      TORINO : Via Napione n.9 cap 10124      Cel. 3714613946/3333877443      segreteria@studiomaloniemaloni.com      www.studiomaloniemaloni.com</p>		

COMUNE DI MARTINSICURO  
Provincia di Teramo

PIANO DI LOTTIZZAZIONE - COMPARTO UNITARIO -  
IN LOCALITA' VILLA ROSA - MARTINSICURO (TE)

**Committente Proponente:** SOCIETA' DIMA S. R.L.-Piazza Umberto I n.c. 34, 64016  
Sant'Egidio alla Vibrata (TE)

**Progettisti:** -Ing. Sandro Maloni con studio in Piazza Umberto I n.c. 34,  
64016 Sant'Egidio alla Vibrata (TE)  
- Arch. Giancarlo Maloni con studio in Via Napione n.c.9,  
10121 Torino (TO)

**Oggetto:** Rapporto preliminare ambientale verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) - D.LGS 4/2008 e Regolamento Regionale del e s.m.i.) Piano di Lottizzazione – Formazione Comparto Unitario in attuazione al P.R.G. dell'area ricadente in Zona Omogenea "Zona di espansione turistica di tipo B –Art.29) Prot.n.° 12327 del 20/04/2021

## **RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE**

## INDICE

### **1-Premessa**

### **2-Procedura autorizzativa**

### **3-Descrizione dell'intervento**

3.1 Ubicazione del progetto

3.2 Descrizione del sito

3.3 Confini ed aree circostanti

3.4 Accessibilità del sito

### **4-Caratteristiche del progetto-D.lgs. 152/2006 All.V comma 1-5**

4.1 Dimensioni e caratteristiche tecniche del progetto

4.2 Cumulo con altri progetti

4.3 Utilizzazione di risorse naturali

4.4 Produzione di rifiuti

4.5 Inquinamento e disturbi ambientali

4.6 Rischio incidenti per quanto riguarda le tecnologie e le sostanze utilizzate

### **5-Pianificazione vigente sul territorio**

5.1 Piano Regolatore comunale

5.2 Piano Territoriale Provinciale

5.3 Carta d'uso del suolo

5.4 Piano Regionale Paesistico

5.5 Vincolo Paesaggistico

5.6 Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico PAI

5.7 Piano difesa alluvioni e fenomeni franosi

5.8 Perimetrazione di interesse ambientale

### **6-Localizzazione del progetto-D.lgs. 152/2006 All.V comma 2**

6.1 Inquadramento geologico geomorfologico

6.2 Utilizzazione attuale del territorio

6.3 Caratteristiche floro-faunistiche dell'area

6.4 Ricchezza relativa, qualità e capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona

6.5 Capacità di carico dell'ambiente naturale

## **7- Caratteristiche dell'impatto potenziale –D.lgs. 152/2006 All.V**

7.1 Quadro normativo

7.2 Potenziali impatti sul sistema ambientale

7.3 Suolo e sottosuolo

7.4 Acque superficiali e sotterranee

7.5 Flora, vegetazione, fauna, ecosistemi

7.6 Aria

7.7 Territorio

7.8 Salute della popolazione

7.9 Rumore

7.10 Impatto elettromagnetico

7.11 Interferenze

7.12 Paesaggio

7.13 Pianificazione territoriale

7.14 Opere di mitigazione

## **8-Conclusioni**

## **9-Allegati**

## 1-PREMESSA

Il seguente rapporto preliminare ambientale ha il fine di illustrare il progetto in esame e il suo potenziale impatto sull'ambiente circostante a seguito di valutazioni fatte e di considerazioni apportate e motivate da grafici, schemi e verifiche in situ.

Le argomentazioni fatte nel seguito serviranno a mostrare il panorama ambientale di riferimento per la Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Il soggetto proponente, nella persona di Zappacosta Nadia legale rappresentante della Società Dima S.r.l. concorde con i tecnici responsabili della redazione del presente Rapporto Preliminare Ambientale Arch. Giancarlo Maloni e Ing. Sandro Maloni

Individuano

Nei seguenti soggetti, le autorità competenti in materia ambientale (ACA) da coinvolgere nella procedura di consultazione, come richiesto nel D.Lgs.152/2006 art.12 e s.m.i.

### **-Amministrazione Comunale di Martinsicuro**

Ufficio Area III-Urbanistica e Demanio Marittimo

Indirizzo: Uffici comunali di Via A. Moro - 64014 - Martinsicuro (TE)

### **-Provincia di Teramo**

Ufficio Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Indirizzo: Provincia di Teramo Via G. Milli, 2 - CAP. 64100 - Teramo

### **-A.R.T.A.Abruzzo**

Arta Abruzzo – Gdl VAS

Indirizzo: Viale G. Marconi 167 - 65127 - Pescara

### **-Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Abruzzo**

### **-Regione Abruzzo –Direzione Affari della Presidenza, Politiche Legislative e Comunitarie, Programmazione, Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Energia, Servizio Tutela, Valorizzazione del Paesaggio e Valutazioni Ambientali –**

Ufficio valutazioni Impatto Ambientale, Sportello Regionale per l'Ambiente (S.R.A.)

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci (Palazzo Silone) – 67100 - L'Aquila

Tutta la documentazione utile ai fini della Verifica di Assoggettabilità sarà spedita dal soggetto proponente – Zappacosta Nadia nella sua qualità di legale rappresentante della Società DIMA S.r.l., all'autorità procedente (Comune di Martinsicuro) che provvederà alla trasmissione della predetta documentazione all'autorità competente (Comune di Martinsicuro –Regione Abruzzo-Arta Abruzzo-Provincia di Teramo) sia su supporto cartaceo che informatico.

In seguito l'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente (coincidenti entrambe nella figura del Comune di Martinsicuro) individueranno i soggetti competenti in materia ambientale e trasmetteranno loro il documento preliminare per acquisirne il parere entro 30gg. Le autorità competente e procedente recepiranno gli eventuali pareri ed osservazioni da parte sia di soggetti pubblici che privati interessati a seguito della pubblicazione ed entro 90 gg si pronunceranno con un provvedimento di assoggettabilità, il tutto nel rispetto dell'art.12 del D.Lgs.152/20.

La documentazione sarà pubblicata sul BURA della Regione Abruzzo, affissa sull'Albo Pretorio del Comune di Martinsicuro e pubblicata sul sito web del comune stesso.

## **2-PROCEDURA AUTORIZZATIVA**

Il progetto di cui si tratta, relativo alla Lottizzazione dell'area residua dalla formazione dei comparti, a Sud è soggetto a molteplici sistemi normativi

1-P.R.P. Piano Regionale Paesistico

2-P.T.P. Piano Territoriale Provinciale

3-N.T.A del Piano Regolatore Generale di Martinsicuro approvate C.C.n° 66 DEL 29 9.09.2000

4-Disciplina vigente in materia ambientale e in particolare al D.Lgs.128/2010, al D.lgs. 16/01/2008 n°4 in particolare al D.lgs. 152/2006 in quanto ricadente nel punto 3 dell'Articolo 6-Oggetto della disciplina:

-Per i piani e programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora le autorità competenti valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art.12.

La presente "sintesi non tecnica" introdotto dalla Direttiva 2001/CE (recepita dal suddetto D.Lgs.16/01/2008 n°4), viene richiesta dalla Regione Abruzzo come documento da allegare alla verifica di assoggettabilità di cui al precedente punto 4.

L'iter autorizzativo prevede pertanto la presentazione del progetto alla Regione Abruzzo presso

**REGIONE ABRUZZO –Direzioe Presidenza, Politiche Legislative e Comunitarie, Programmazione, Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Energia, Servizio Tutela, Valorizzazione del Paesaggio e Valutazioni Ambientali-Ufficio valutazioni impatto ambientale, Sportello Regionale per l'Ambiente. (S.R.A.)**

Via Leonardo da Vinci (Palazzo Silone) 67100 L'Aquila – email [sra@regioneabruzzo.it](mailto:sra@regioneabruzzo.it)

**A.R.TA. ABRUZZO** (Arta Abruzzo –GdL VAS viale G. Marconi 167, 65127 Pescara –email [gdivas@artaabruzzo.it](mailto:gdivas@artaabruzzo.it)



## Per la verifica di assoggettabilità

Si fa in anticipazione che il progetto di lottizzazione coinvolge unicamente il comune di Martinsicuro e per la sua realizzazione non è previsto il ricorso ad espropri in quanto tutte le opere da realizzare ricadono all'interno della proprietà goduta in diritto di proprietà del proponente, inoltre la natura locale del Piano lo esclude dalla validazione riferita agli Artt.30-31-32 del Titolo V del D.lgs.152/2006 sulla natura interregionale e transfrontaliera dell'intervento.

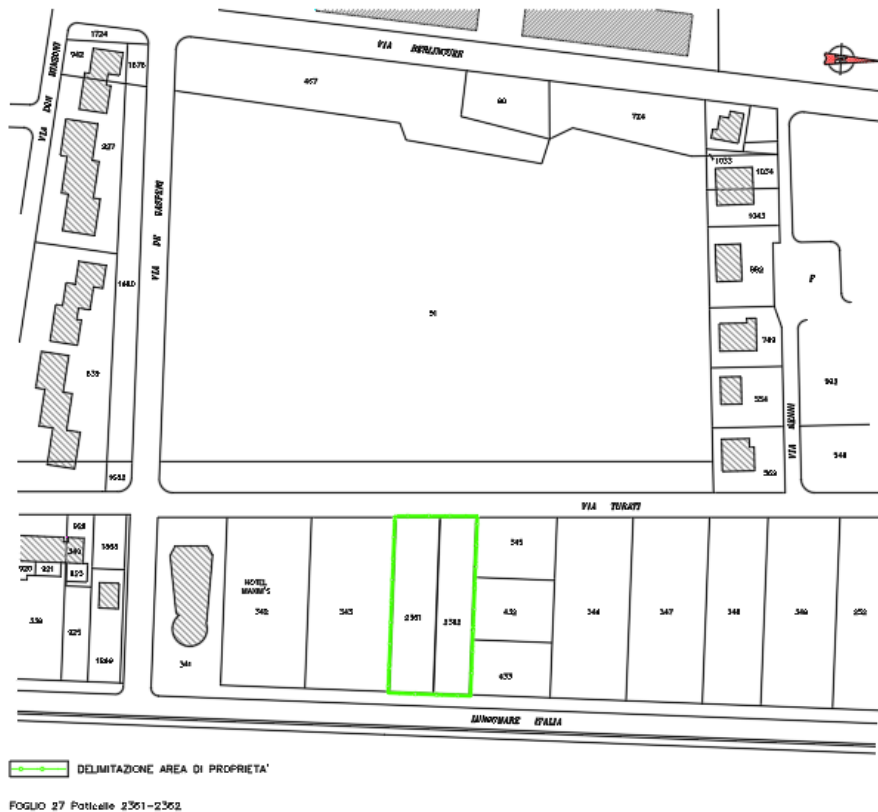
## 3-DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

### 3.1 Ubicazione del progetto



*Stralcio Aerofotogrammetrico*

Il progetto si riferisce all'area compresa tra Lungomare Italia e Via Turati nell'agglomerato Villa Rosa del Comune di Martinsicuro (TE), identificabile catastalmente nelle particelle n. 2361 e 2362 del Foglio di Mappa n. 27.



*Planimetria Catastale*

Le coordinate geografiche del sito sono

N 42°54'11.5"

E 13°55'39.0"

### 3.2 Descrizione del sito

Il terreno si presenta di forma rettangolare leggermente declivo con lieve pendenza da Est verso Ovest. Dal punto di vista geologico come meglio specificato nella relazione geologica a firma del dott. Massimiliano Marchetti l'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali sovrapposti con depositi marini costieri. Attualmente il terreno si presenta totalmente spoglio, privo di qualsiasi alberatura e coperto solo da erbacce di stagione, non sono presenti fabbricati né tantomeno altri tipi di manufatti.



### 3.3 Confini e aree circostanti

Il sito del progetto confina ad Est con il Lungomare Italia, a Sud aventi causa Stipa Guido, a Nord con area destinata a verde privato dal vigente PRG di proprietà aventi causa Di Saverio ed altri ad Ovest con Via Turati

### 3.4 Accessibilità del sito

L'accesso al terreno oggetti di lottizzazione avviene sia attraverso la strada comunale asfaltata Via Turati e sia tramite il Lungomare Italia che permette accesso alle diverse abitazioni, alberghi e stabilimenti balneari attrezzati presenti nella zona.

Dalla S.S.16 svoltando a destra si entra in Via Roma e di nuovo svoltando a destra si entra in Via F. Filzi che dopo circa 800 metri in direzione Est si collega con il Lungomare Italia



## **4-CARATTERISTICHE DEL PROGETTO**

### **4.1 Dimensioni e caratteristiche tecniche del progetto**

Il comparto unitario è costituito da un unico lotto di estensione pari a mq 2630 destinato ad insediamenti turistici (art.29 delle N.T.A. Vigente – Zona di Espansione turistica di tipo B) la superficie fondiaria è pari a mq 1440 e il verde pubblico di quartiere è mq 1190.

#### **Relazione Tecnico –Illustrativa**

##### **Premessa**

Con riferimento agli estratti cartografici, il progetto prevede l'utilizzazione dell'area Sud-Est e centrale della zona degli attuali comparti individuati dal PRG, posti a Sud del territorio comunale, per la realizzazione di destinazioni turistiche ricettive.

La Sig.ra Nadia Zappacosta in qualità di legale rappresentante della Società Dima della Dott.ssa Zappacosta Nadia & C. S.r.l., proprietaria del 100% delle aree catastali identificate al N.C.T. al foglio 27 mappali 2361-2362 del Comune di Martinsicuro, propone il seguente Piano di Lottizzazione del Comparto Unitario in attuazione al PRG. Ricadente in zona omogenea "Zona di espansione turistica di tipo B(Art.29) dello strumento urbanistico vigente ed ubicata in località Villa Rosa posta ad Est dell'abitato.

##### **Inquadramento territoriale**

Le aree del comparto unitario sono situate tra Lungomare Italia con larghezza attuale di metri 9,50 e via Turati della larghezza attuale di metri 7,50. Le superfici del comparto unitario confinano ad Est e Ovest con viabilità pubblica, a Sud e Nord con lotto edificabile di proprietà della Eurocostruzioni S.r.l.

Il territorio circostante è caratterizzato da presenze infrastrutturali importanti quali la Strada Statale ss.26, la linea ferroviaria, via Roma e la vicinanza ad altre arterie di comunicazione locali, Casello Autostradale Val Vibrata, e spazi pubblici quale verde attrezzato e parcheggi.

Nel P.d.L. non vengono modificate le destinazioni dei suoli ed i parametri urbanistici del Settore turistico - residenziale del contesto in cui è inserita, come si evince dalle strutture ricettive e residenziali per lo più utilizzate per residenze estive, delle aree confinanti e dalle previsioni del PRG.

Il comparto unitario è la conseguente formazione dei sub-comparti venutosi a creare.

##### **Quadro di coerenza urbanistica-limitazioni e vincoli**

Si riportano di seguito le zonizzazioni ed i vincoli conformativi dell'area appartenente al Comparto Unitario oggetto di lottizzazione così come derivano dagli strumenti di gestione del territorio vigenti.

## PIANO REGOLATORE GENERALE –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PTP	NTA (Art.18)	Insedimenti residenziali
PRG	NTA (Art. 29)	Espansione turistica tipo B
PRG	NTA (Art. 1)	Vincoli di Piano
PRG	NTA (Art.10)	Comparti Edilizi
PRG	NTA (Art. 29)	Monetizzazione
PRG	NTA (Art. 29 – Art. 23 della L.R. 12/04/83 n.18)	Convenzione

### Il Progetto di Lottizzazione-Comparto Unitario

La lottizzazione del comparto unitario suddivide un'area pubblica di cessione ed un unico lotto. L'area pubblica di cessione è destinata a verde di quartiere.

Nelle aree del Comparto Unitario è prevista il rispetto della distribuzione del PRG in cui il verde pubblico di quartiere è sito a Nord dell'area di intervento a confine con le due arterie pubbliche Via Turati e Lungomare Italia. Il progetto di lottizzazione prevede l'individuazione su cui realizzare la struttura a carattere esclusivamente turistica –ricettiva.

<b>Parametri della Lottizzazione</b>	
Superficie fondiaria	2630,00 mq
Superficie di cessione 45% Sf	1190,00 mq
Superficie residua dopo cessione	1440,00 mq
Area occupata	404,22 mq < 60% Sf
Area residua	1035,78 mq
Volume consentito	2630,00 mc
Volume edificio	2629,64 mc
Superficie minima a parcheggi e verde 50% dell'area residua	
Superficie a parcheggi	530,03 mq
Superficie a verde attrezzato privato	136,40 mq
Totale	666,43 mq > 50% dell'Area Residua
Superficie a verde permeabile	218,97 mq
Viabilità di servizio	150,38 mq

## Opere da realizzare

I lavori previsti nel presente Piano di Lottizzazione, di cui alla presente relazione consistono nella realizzazione di allacci ai relativi sotto servizi esistenti costituiti da: linea fognante per acque nere, linea fognante per acque bianche, rete di adduzione gas, rete elettrificazione, rete idrica.

## Tipo Edilizio

Il tipo edilizio oggetto del presente piano di lottizzazione è un manufatto con tipologia in linea a cinque piani fuori terra ed è prevista la realizzazione di una struttura turistico ricettiva Albergo.

La planimetria risulta di forma rettangolare ed è pianeggiante

Gli ingressi saranno uno piccolo pedonale dal Lungomare ed uno carrabile, l'altro sul fronte Ovest da Via Turati e da questo accesso una rampa che fiancheggia il lato Nord dell'edificio, conduce ad un livello interrato 2,40 m rispetto al piano di riferimento (quote sistemazioni esterne 0.00) che ospita i parcheggi.

Il livello del pavimento finito del piano terra è a quota + 0.50 m poiché l'edificio su tre lati ha un marciapiede lastricato che percorre la struttura e delle piccole rampe lo rendono praticabile ed accessibile a chiunque.

I cinque livelli fuori terra saranno collegati sia con scala che con ascensore al fine di garantire l'accessibilità e visibilità a tutta la struttura.

L'edificio, per quanto riguarda le sue caratteristiche costruttive, rappresenta un buon esempio di edilizia sostenibile o meglio detta bioedilizia. Come detto l'intervento si inserisce in una zona destinata ad una rapida riqualificazione. La stessa risulta essere già urbanizzata, raggiunta dall'impianto di fognatura, ed acquedotto e di tutte le utenze necessarie (elettricità gas, ecc).

Il fabbricato in oggetto vuole essere un esempio di edilizia sostenibile, pertanto nella scelta dei materiali, è fondamentale, l'uso di componenti che diano garanzia di alto grado di isolamento sia nel corso del loro ciclo produttivo che nel trasporto in cantiere.

L'edificio presente una struttura portante a telaio con elementi travi e colonne in c.a. su fondazione a platea.

La muratura scelta è costituita da pannelli in legno prefabbricati X-LAM al alto potere coibente. E bene evidenziare che la scelta di tali pannelli va a rispettare i parametri di legge imposti dal D. Lgs 192/2005 e 311/2006 i quali fissano i valori di trasmittanza U massimi, che non possono essere in alcun modo superati, in merito alle nuove costruzioni Impiantistica –Tutto elettrico in grado di evitare la produzione di CO2 a vantaggio dell'ambiente

I serramenti ricoprono grande importanza a livello di risparmio termico con doppio vetro camera basso emissivo in questo modo sono possibili avere dei serramenti di qualità che non comportano utile fuoriuscita di calore nel periodo invernale e di raffrescamento durante il periodo estivo.

Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi il fabbisogno idrico per usi alimentari e per l'igiene sarà garantito dall'acquedotto mediante il collegamento alla rete idrica

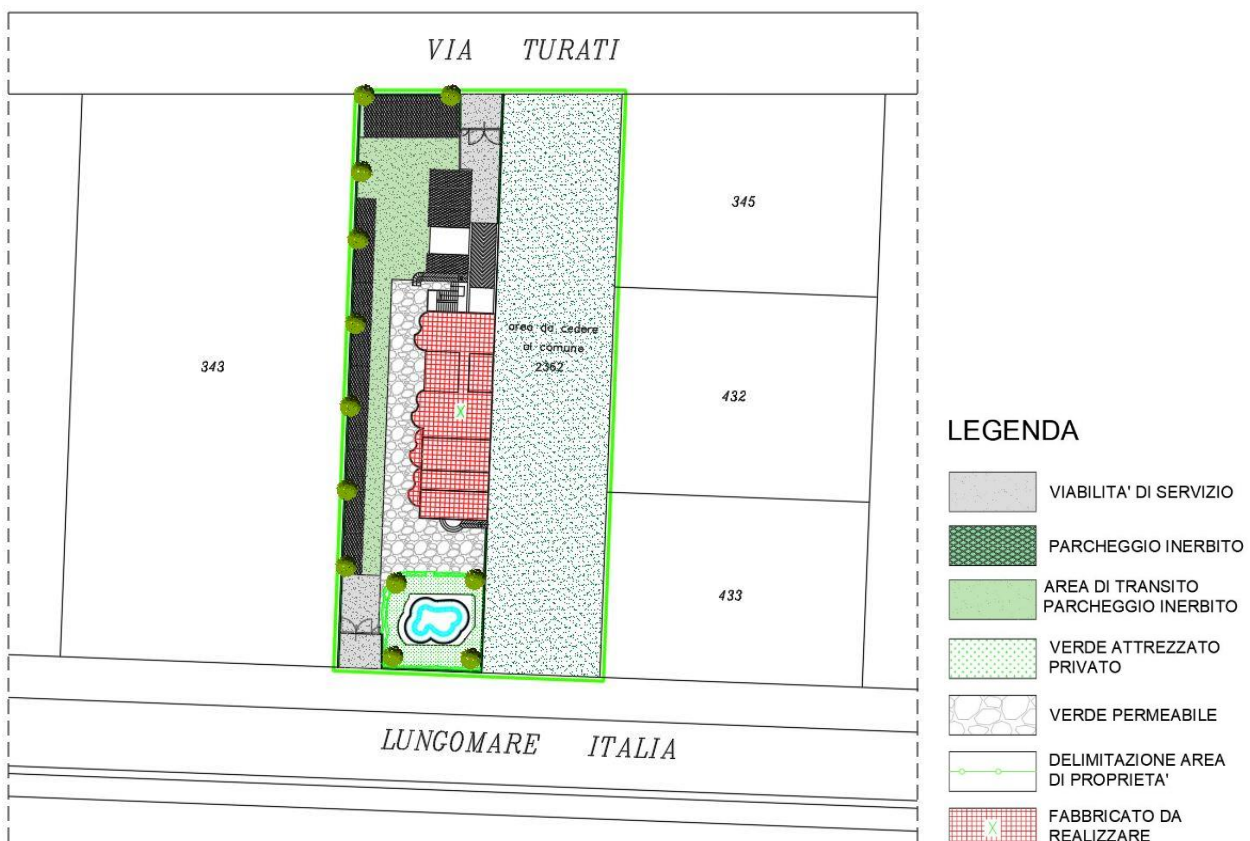


esistente sulla strada comunale di accesso all'area, saranno previsti una serie di accorgimenti tecnici (rubinetti a getto regolato, con acceleratori di flusso o a fotocellula, cassette per w.c. a basso consumo d'acqua) per favorire il risparmio idrico.

Sono previsti impianti tecnologici mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili, solare per acqua calda sanitaria e fotovoltaico per riscaldamento e raffrescamento, oltre ad un sistema canalizzato a soffitto di trattamento aria diffuso per tutti gli spazi comuni al piano terra. L'illuminazione a soffitto con fari a Led sia per gli spazi interni che esterni.

Il progetto è volto all'ottenimento di un edificio avente caratteristiche costruttive particolari, dotazioni impiantistiche (domotica) tali da consentire un risparmio energetico consistente, in quanto si è voluto contestualizzare sia la tipologia edilizia sia l'intervento urbanistico al fine di avere un connubio natura-uomo- L'utilizzo di materiali ecompatibili e riciclabili è un buon esempio di bioedilizia giacchè il carico con cui si va a operare sul territorio è minore rispetto alle tecniche usate in passato, che si sono rivelate essere delle autentiche minacce all'ambiente ,soprattutto per la difficoltà nello smaltimento del materiale di risulta o demolito.

Si è voluto, infine, dare molto spazio al verde, il quale ha una funzione di ridurre notevolmente l'impatto, anche solo visivo, di un nuovo intervento edilizio.



Planimetria Progetto-Sistemazione Esterna



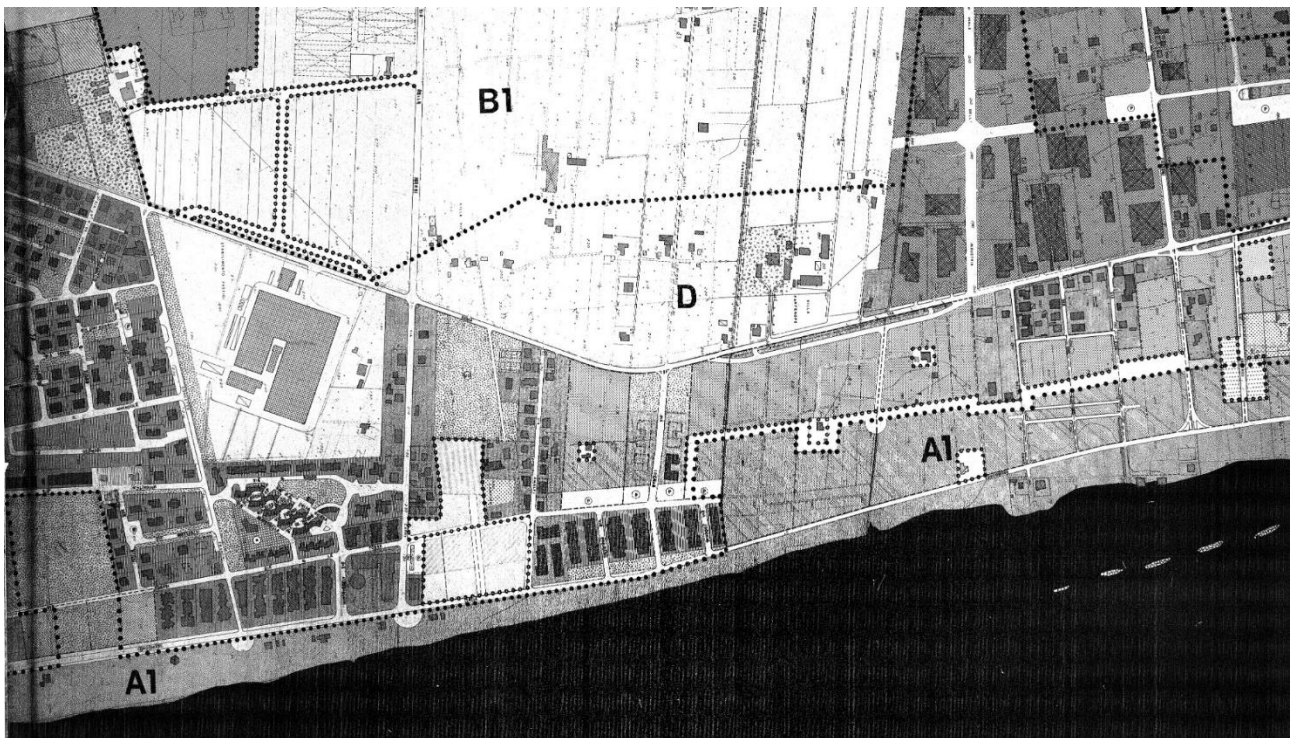
## 4.2 Cumulo con altri progetti

Zone omogenee in corso di attuazione

Non si conoscono altri progetti tali da prevedere effetti di cumulo con il presente

Sono presenti altre azioni di Lottizzazioni in corso di attuazione ma, sebbene situati in aree vicine o confinanti, come dall'allegato stralcio cartografico, non recano in alcun modo danno alle caratteristiche ambientali del sito in oggetto.

Tessuto edilizio-Stato di Attuazione delle previsioni insediative



*Stralcio Tavola P.R.G.*

## legenda

<p><b>ZONE DI COMPLETAMENTO ART. 22 PAG. 13</b></p> <p>0.1 ART. 24 PAG. 24</p> <p>0.2 ART. 24 PAG. 24</p> <p>0.3 ART. 25 PAG. 25</p> <p>0.4 ART. 25 PAG. 25</p>	<p><b>ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE ART. 27 PAG. 23</b></p> <p>C ART. 27 PAG. 23</p> <p>ZONE F. D. E. F. ART. 27 PAG. 23</p> <p>ZONE F. D. E. F. ESISTENTI ART. 27 PAG. 24</p> <p>LIMITAZIONI ATTENTI</p>	<p><b>ZONE PER INFRASTRUTTURE TURISTICHE</b></p> <p>A ART. 28 PAG. 26</p> <p>B ART. 28 PAG. 26</p> <p>C ART. 28 PAG. 26</p> <p>D ART. 28 PAG. 26</p> <p>E ART. 28 PAG. 26</p> <p>F ART. 28 PAG. 26</p> <p>G ART. 28 PAG. 26</p> <p>H ART. 28 PAG. 26</p> <p>I ART. 28 PAG. 26</p> <p>J ART. 28 PAG. 26</p> <p>K ART. 28 PAG. 26</p> <p>L ART. 28 PAG. 26</p> <p>M ART. 28 PAG. 26</p> <p>N ART. 28 PAG. 26</p> <p>O ART. 28 PAG. 26</p> <p>P ART. 28 PAG. 26</p> <p>Q ART. 28 PAG. 26</p> <p>R ART. 28 PAG. 26</p> <p>S ART. 28 PAG. 26</p> <p>T ART. 28 PAG. 26</p> <p>U ART. 28 PAG. 26</p> <p>V ART. 28 PAG. 26</p> <p>W ART. 28 PAG. 26</p> <p>X ART. 28 PAG. 26</p> <p>Y ART. 28 PAG. 26</p> <p>Z ART. 28 PAG. 26</p>	<p><b>ZONE PRODUTTIVE</b></p> <p>ZONE INDUSTRIALI - ARTISANALI - COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO ART. 30 PAG. 41</p> <p>ZONE INDUSTRIALI - ARTISANALI - COMMERCIALI DI ESPANSIONE ART. 31 PAG. 42</p> <p>ZONE DIMENSIONALI COMMERCIALI ART. 31 PAG. 43</p> <p>ZONA PER SERVIZI E ASSISTENZA ALLA MANIFATTURA</p> <p>ZONE PER ATTIVITA' ARTISANALI - COMMERCIALI ESISTENTI LA TESTA ART. 32</p> <p>ZONE (MODIFICABILI) DEI COMPLETTI PUBBLICI ART. 32 PAG. 39</p> <p>ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE</p> <p>16/10/2008 Art. 307 pag. 38</p> <p>ZONE PER ATTIVAZIONE URBANI</p> <p>PERIZIONE ART. 307 PAG. 38</p> <p>ZONE A VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE ART. 307 pag. 38</p> <p>PARCHESI ART. 307 pag. 38</p> <p>ZONE PER LE APPREZZAZIONI TURISTICHE DI INTERESSE REGIONALE ART. 307 PAG. 38</p> <p>ZONE PER LE APPREZZAZIONI TURISTICHE - DISTRIBUTIVE ART. 307 pag. 38</p> <p>ZONE PER LE ATTIVAZIONI SOCIALI AL SERVIZIO DELLE EMERGENZE INGEGNERIA ART. 307 PAG. 38</p> <p>ZONE PER LA PROTEZIONE CIVILE E L'ORDINE PUBBLICO ART. 307 pag. 38</p> <p>ZONE A VERDE PUBBLICO DI INTERESSE REGIONALE ART. 307 pag. 38</p>	<p>ZONE PER ATTIVAZIONI SPORTIVE ART. 307 PAG. 38</p> <p>ZONE EDUCATIVE ART. 307 PAG. 38</p> <p>ZONE AGRICOLE ART. 31 PAG. 47</p> <p>ZONE AGRICOLE DI VALORI PAESISTICI ART. 31 PAG. 51</p> <p>STRUTTURE TURISTICHE RICETTIVE EQUIPATE PER IL TURISMO ART. 31 PAG. 51</p> <p>ZONE A VERDE PRIVATO ART. 47 PAG. 53</p> <p>ZONE PER ATTIVITA' FIORO - NEVELEZIONE ART. 43 PAG. 18</p> <p>ZONE DELL'ENERGIA ART. 44 PAG. 53</p> <p>ZONE DI TUTELA MONUMENTALE ART. 44 PAG. 54</p> <p>RISERVO VARIABILITA' SECURARIA</p> <p>RISERVO ALIMENTAZIONE - STATALE - PROVINCIALE - FF. SS. ART. 44 PAG. 54</p> <p>AREE PERSONALI E CIRCUMSCRITTE</p> <p>EDIFICI DA DEMOLIRE</p> <p>CONFESSIONI RELIGIOSE</p> <p>LORIE SUPPLETE</p> <p>ZONA FITTOREAZIONE</p> <p>COMPLETTI EDIFICAZIONE COLLETTIVA</p> <p>PROTEZIONE CIVILE</p> <p>SETTORI SPECIALI</p> <p>MUNICIPALITA'</p> <p>IMPRESA ECONOMICA</p> <p>PROTEZIONE CIVILE</p>
---	---	--	--	--

Legenda Tavola P.R.G.

#### 4.3 Utilizzazione di risorse naturali

Sebbene l'area in questione presenta, attualmente, un manto di vegetazione spontanea tipo graminacee ed erba medica, il sito in oggetto è destinato in parte a nuovo impianto urbano, in parte a verde pubblico di quartiere.

Considerata che l'area d'intervento è aderente alla linea di limitazione di area A1 normata dal PRP come "CONSERVAZIONE INTEGRALE" **particolare attenzione è stata dedicata al prospetto sul lato Nord - evitando sporti – aggetti lungo il confine - preservando il limite dell'area verde pubblico di quartiere destinata dal PRP a Zona A1- a conservazione integrale-, incrementando le area esterne al manufatto con essenze arboree a foglia sempre verde (laurus nobilis) nei lati Est-Sud ed Ovest mentre per l'area che verrà riacquisita dopo il parere favorevole dell'A.C. la società si atterrà alle disposizioni che le verranno impartite dall'A.C.**

In sostanza non si intaccano le prescrizioni ambientali previste dal PRG vigente e dal PRP per le aree oggetto della presente verifica, tantomeno non si trascurano le direttive comunitarie riguardo al tema della sostenibilità ambientale.

#### 4.4 Produzione di rifiuti

Nella realizzazione delle opere previste dal Piano di Lottizzazione saranno prodotti rifiuti inerti smaltiti secondo le normative vigenti in senso dello Smaltimento dei Rifiuti Inerti; non saranno prodotte scorie o materiale di risulta inquinante pertanto non saranno intaccati gli equilibri ambientali dell'intera area sottoposta a trasformazione.

#### 4.5 Inquinamenti e disturbi ambientali

L'unico impatto ambientale permanente è quello visivo relativo alla percezione dell'edificio, di previsione futura, nella parte Ovest della Lottizzazione. A questo proposito, pertanto, viene proposto lo studio di simulazione e foto-render da alcuni punti significativi del territorio circostante. Intanto si evidenzia che non ci sono impatti rilevanti perché il progetto è distante dalla principale via di comunicazione –Lungomare.

Con gli allegati foto- render non si evidenziano disturbi visivi con le colline poste dopo la SS.16 a circa 3 km dal sito d'intervento. Dalle viste allegate si evince comunque già da un primo sguardo, che, l'altezza massima dell'edificio è conforme all'altezza dei fabbricati confinanti a Sud ed Nord e non vi sono disturbi della percezione del paesaggio esistente dai punti di osservazione più importanti.

I disturbi temporanei legati alla fase di cantiere possono essere legati unicamente al rumore e al sollevamento di polveri come in un normale cantiere edilizio, con il vantaggio di essere in una zona con densità edilizia bassissima. L'aspetto delle polveri peraltro risulta abbastanza limitato viste le tecniche cantieristiche utilizzate che non producono residui eccessivi di terra da movimentare.

## 5-PIANIFICAZIONE VIGENTE SUL TERRITORIO

### 5.1 Piano Regolatore Comunale

Ai sensi del Piano Regolatore Comunale di Martinsicuro la zona in oggetto è classificata come "Zona di Espansione Turistica di Tipo B (art.29) dello strumento urbanistico vigente. Le prescrizioni di zona di cui all'art. 29 delle NTA sono riferibili essenzialmente all'edificio inteso come volume, tipologie, dettagli architettonici ecc. Peraltro le prescrizioni possono fornire valori di riferimento relativamente alle distanze di rispetto da strade e confini.

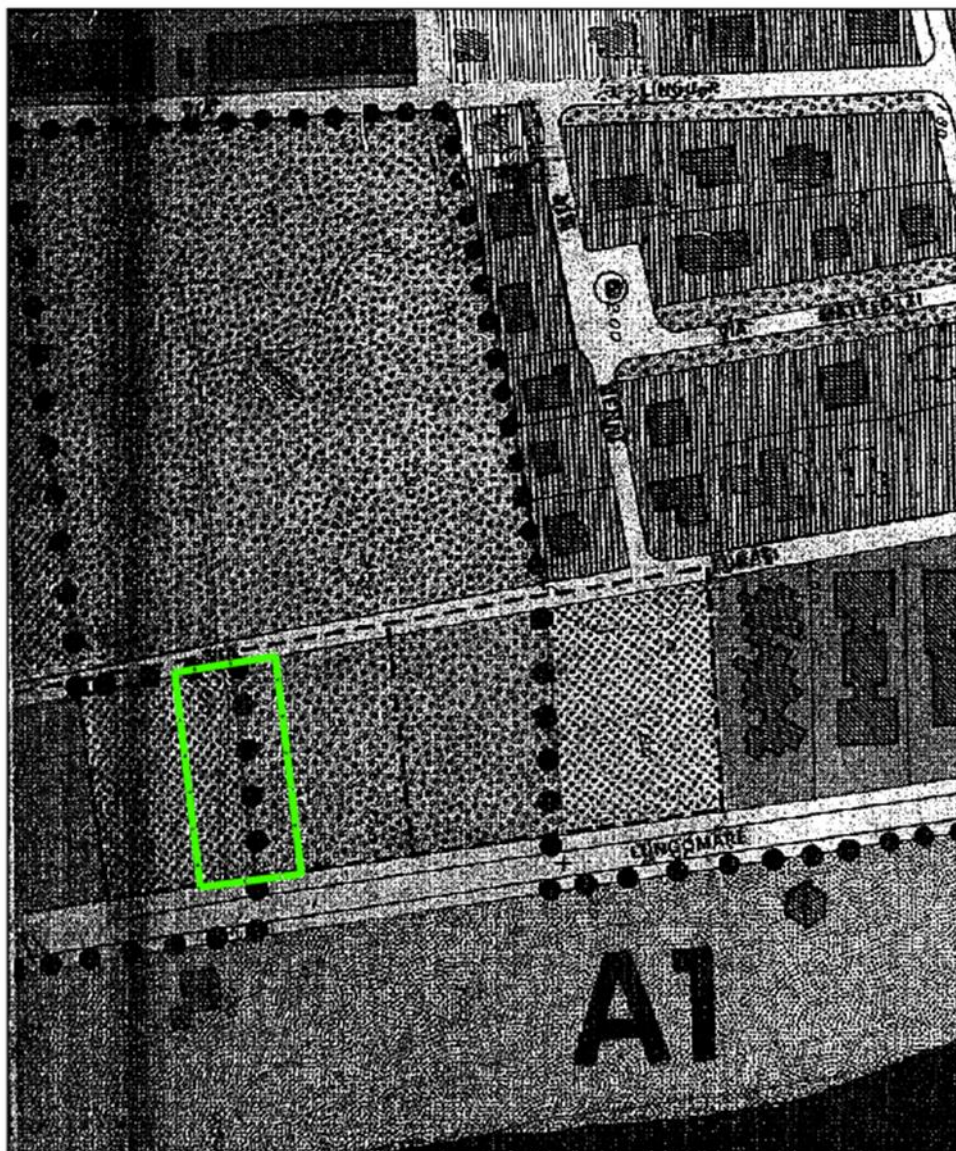
A questo proposito valgono:

Indice di edificabilità territoriale	It = 10.000 mc/ ettaro
Altezza massima di zona omogenea	H = 20.00 ml
Area di cessione per standard 45/100mc di costruzione	
Distacchi dai confini	Dc = 10.00 ml
Distacchi minimi dalle strade	Ds = 10.00 ml
Distanza tra fabbricati interni al comparto pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00.	

Con le seguenti destinazioni d'uso: albergo, pensione, residenze turistiche/alberghiere (legge 271/83 art.6) locali di ristoro, sport e tempo libero e locali commerciali. Gli indici derivano da quanto stabilito nelle NTA del PRG.

L'area residua, al netto di strade ed edifici, non occupata da attrezzature ricettive e servizi sarà destinata al 50% a parcheggi, verde sportivo ed attrezzato privato; la restante quota dovrà essere ceduta al Comune per il soddisfacimento degli standards pari a mq 45/100 mc di costruzione.





Legenda:

-  Perimetrazione dell'Area oggetto di intervento
-  Zone per INFRASTRUTTURE TURISTICHE di tipo B Art. 29 pag.36
-  VERDE PUBBLICO di QUARTIERE Art. 19/3 pag.23 ZONA A1 A CONSERVAZIONE INTEGRALE DEL PIANO PAESISTICO REGIONALE

*Stralcio del Piano Regolatore Generale*






























































## 5.3 Carta d'uso del suolo



Stralcio della Carta "Uso del Suolo"

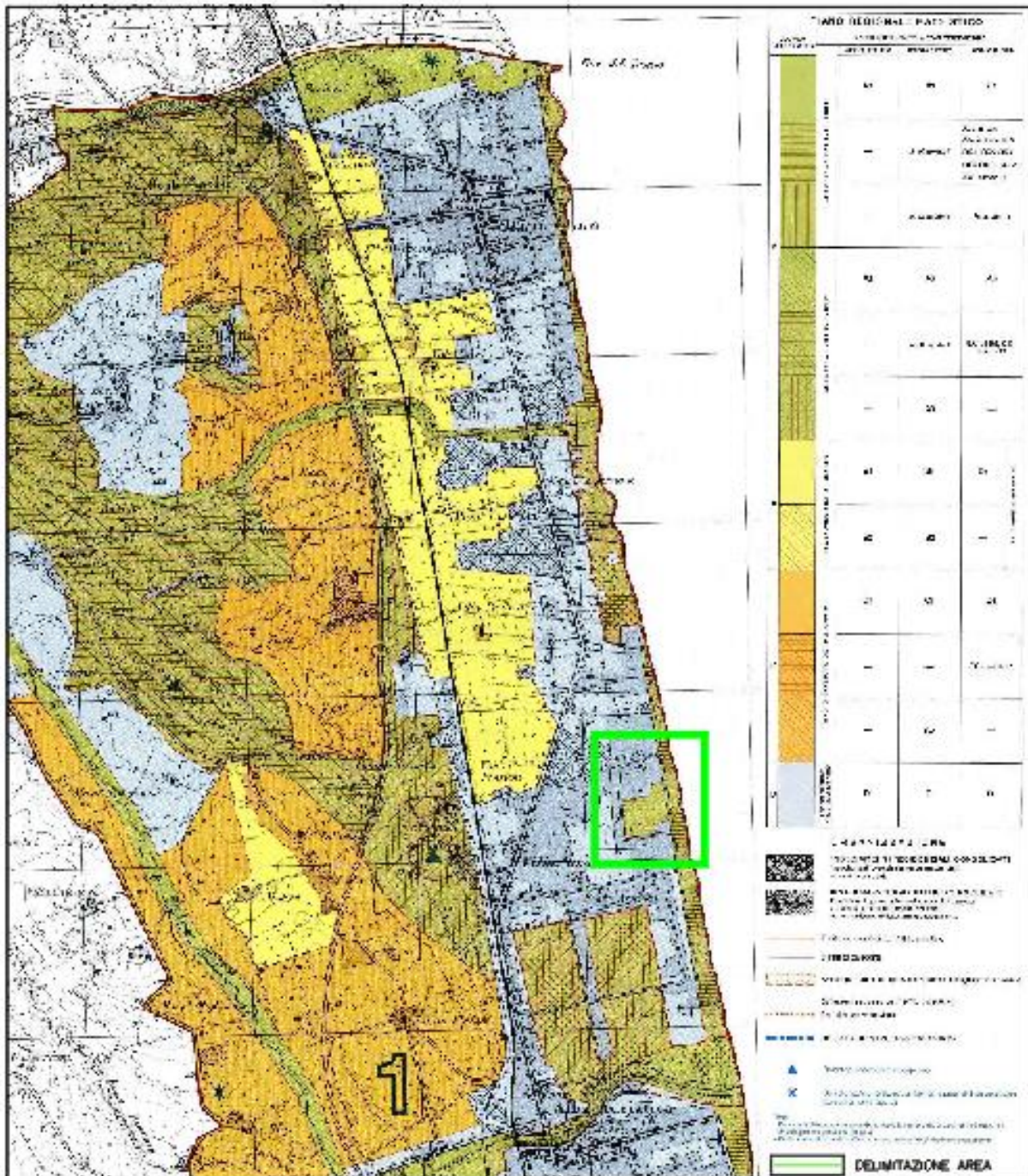
	Aree estrattive		
	Aree sportive		
	Campeggi e bungalows		
	Cimiteri		
	Parchi divertimento		Cimiteri
	Altre colture arboree		Colture agrarie con spazi naturali importanti
	Arboricoltura da legno		Colture orticole in campo, serra, sotto plastica
	Aree a pascolo naturale e praterie d'alta quota		Colture temporanee associate a colture permanenti
	Aree a ricolonizzazione artificiale		Depositi di rottami a cielo aperto
	Aree a ricolonizzazione naturale		Discariche e depositi
	Aree a vegetazione sclerofilla		Estuari
	Aree aeroportuali ed eliporti		Ferrovie
	Aree agroforestali		Fiumi torrenti e fossi
	Aree archeologiche		Formazioni forestali a produzione di frutti
	Aree con vegetazione rada		Formazioni riparie
	Aree estrattive		Ferrovie
	Aree oltre il limite delle maree più basse		Insed. grandi impianti di servizi pubbl. e priv.
	Aree per impianti delle telecomunicazioni		Insed. industriale o artigianale con spazi annessi
	Aree portuali		Insedimento commerciale
	Aree sportive		Insedimento rado
	Aree verdi urbane		Insedimento residenziale a tessuto discontinuo
	Bac. con preval. utilizzazione per scopi irrigui		Oliveti
	Bacini con preval. altra destinazione produttiva		Paludi interne
	Bacini senza utilizzazioni produttive		Parchi divertimento
	Boschi di conifere		Prati stabili
	Boschi di latifoglie di alto fusto		Reti stradali e spazi accessori
	Boschi misti di conifere e latifoglie		Rocce nude, falesie, rupi, affioramenti
	Boschi percorsi da incendi		Seminativi in aree non irrigue
	Brughiere e cespuglieti		Seminativi semplici
	Campeggi e bungalows		Sistemi colturali e particellari complessi
	Canali e idrovie		Spiagge, dune sabbie
	Cantieri		Tessuto residenziale continuo e denso
	Cedui matricinati		Tessuto residenziale continuo mediamente denso
	Cedui semplici		Vigneti
			Vivai

*Legenda della Carta "Uso del Suolo"*



## 5.4 Piano Regionale Paesistico

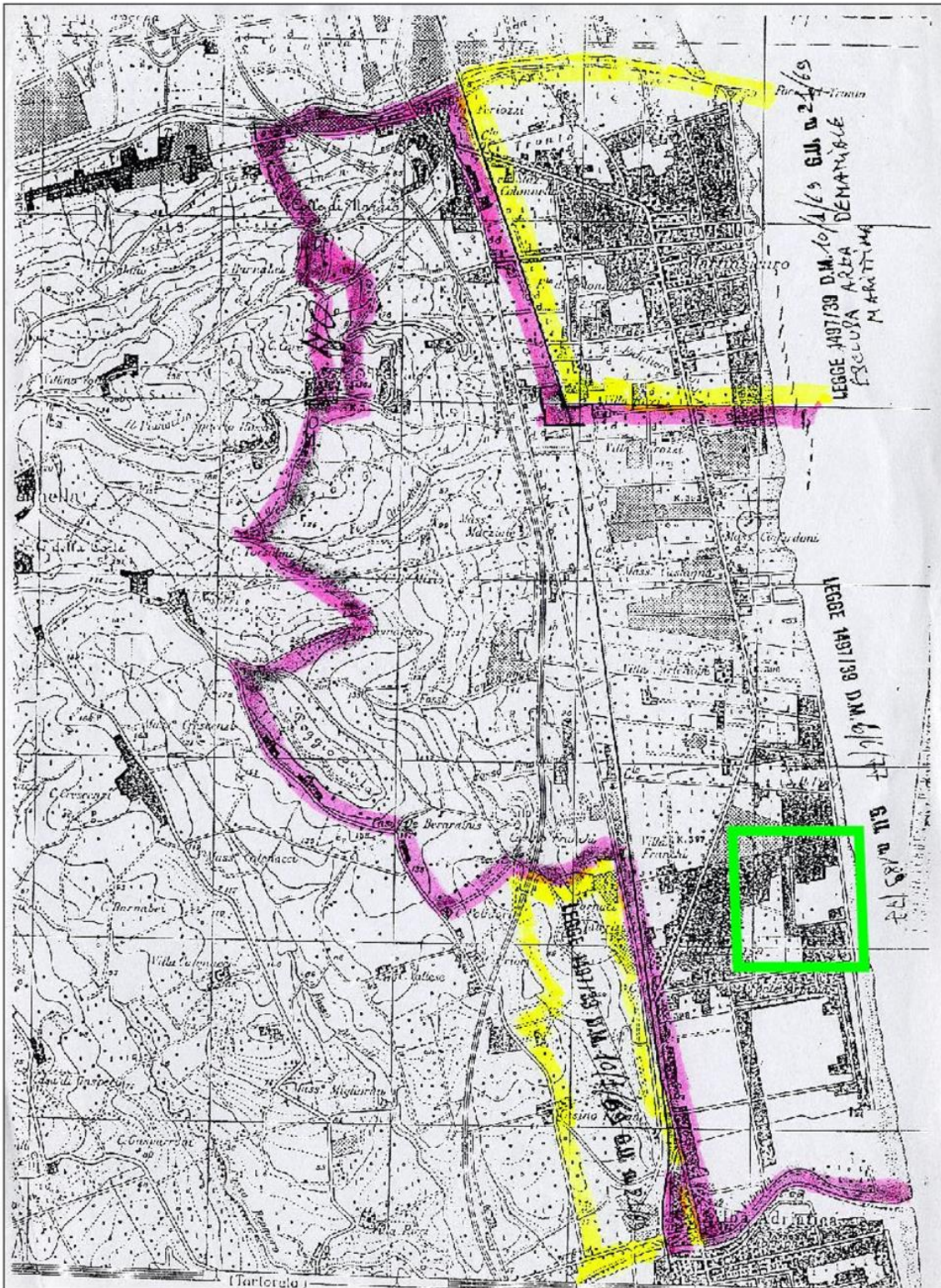
Questo documento di analisi del territorio regionale presente nelle tavole del PRP evidenzia che l'intera proprietà ricade in aree a Conservazione Integrale-Ambito Costiero A1c2 ambito 5.



Stralcio Piano Regionale Paesistico



## 5.5 Vincolo Paesaggistico



 L.1497/39 D.M.6/6/77 G.U.n.189/77

 DELIMITAZIONE AREA



## Caratteri Paesaggistici dell'area.

L'aspetto paesaggistico è redatto ai sensi dell'art.146 comma 5 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n°42 , del Decreto Ministeriale del 6 giugno 1977 (Beni Culturali e Ambientali ) e art.142 comma1 lett.b ( decreto Galasso) ha lo scopo di illustrare il contesto dei luoghi dove dovrà sorgere il complesso ricettivo ,di cui si vuole ottenere il permesso di costruire.La relazione ,redatta in conformità a quanto previsto dal D.P.,C.M. 12.12.2005 e mira ad illustrare le caratteristiche del piano di lottizzazione ,ovvero l'organizzazione urbana, gli spazi sociali ,le nuove opere di urbanizzazione dell'area nonché le caratteristiche dell'edificio che si vuole realizzare e di come lo stesso si inserisce nel contesto ambientale nel quale ricade l'area in oggetto ,allo scopo di fornire agli Enti proposti un valido strumento esaurientemente illustrativo per la valutazione paesaggistico –ambientale per l'intervento urbanistico –edilizio che si vuole attuare .E' parte integrante della VAS la relazione paesaggistica di cui all'allegato "C"Le visuali panoramiche con riferimento al vincolo paesaggistico insistente sull'area ,verranno tutelate le visuali panoramiche ,verso la collina , godibili dalla passeggiata a mare sul lungomare Italia .

## Analisi della percezione visiva

In questo paragrafo si valutano i potenziali effetti visivi originati dall'interazione dell'intervento in oggetto con l'ambito territoriale in cui esso si inserisce (ingombro visivo).L'analisi è effettuata nell'ipotesi di nuovo insediamento turistico-ricettivo con riferimento all'ambiente nello stato attuale, cioè in assenza di interventi correttivi o di mitigazione degli impatti.

Considerando l'importanza dell'ingombro visivo di un progetto ,la valutazione relativa alla sensibilità del paesaggio deve tener conto in primo luogo dell'intervisibilità.

Tale studio permette infatti di accertare le aree di impatto effettivo ,cioè le zone effettivamente influenzate dall'effetto visivo dell'impianto ,visto che la morfologia del territorio può consentire la vista dell'intervento in alcuni punti e non da altri indipendentemente dalla distanza.

L'intervisibilità è determinata dalla possibilità teorica che dal sito d'intervento , possa essere osservata una certa estensione del territorio e di conseguenza ,ogni punto di tale territorio costituisca a sua volta ,un luogo di potenziale osservazione dell'ambito oggetto di intervento.

L'area di intervento localizzata nella zona periferica del capoluogo del Comune di Martinsicuro è caratterizzata da un territorio morfologicamente che si innalza a gradoni verso ovest ( Ferrovia e Collina dopo la Statale 16 ) e con lieve pendenza verso nord.

Il lotto d'intervento è posto a quota con il Lungomare Italia in modo da mantenere quanto più possibile l'orografia del terreno esistente, la vegetazione posta a nord verrà preservata e mantenuta a verde. Per le ragioni sopra esposte l'impatto visivo dell'intervento è valutato come "basso".

Il secondo passo di analisi è la valutazione degli elementi caratterizzanti la visibilità di ordine dinamico e statico dell'opera.

L'analisi visiva di ordine dinamico è stata condotta valutando la visibilità del nuovo insediamento dalle strade presenti –Lungomare Italia e Via Turati; quest'analisi evidenzia che date le caratteristiche dell'area sopra descritta, la trasformazione a livello territoriale, non determinerà un particolare ingombro percettivo né occulterà visuali di rilievo, ma risulterà integrata all'interno di un contesto che già presenta livello di antropizzazione e in

prossimità con funzioni simili. A protezione e mitigazione dell'intervento verrà realizzata una fascia alberata con frapposti cespugli decorativi di riempimento.

In tal modo il comparto risulterà mascherato alla visibilità della rete viaria e bassa rimane la percezione della collina.

L'intervento modifica lo skyline dell'intorno, ma in maniera analoga a quanto già esistente nell'edificato a confine.

In conclusione alla luce delle motivazioni specifiche esposte, analizzata la natura e la collocazione dell'intervento si ritiene che gli impatti paesaggistici risulteranno compatibili non peggiorando la qualità paesistica complessiva del luogo e del contesto e la funzionalità degli elementi della rete ecologica

### **Compatibilità Paesaggistica**

La soluzione progettuale adottata reinterpreta in maniera gradevole, le caratteristiche urbane della fascia adriatica inserendosi in modo poco invasivo nel complesso paesaggistico esistente.

Il progetto proposto si inserisce armonicamente con il contesto sistemando con una logica funzionale e ben visibile un'area residenziale turistica-ricettiva, preservando i principali elementi naturali, con il fabbricato sufficientemente distante dal mare, con interposte aree verdi e strade di accesso sufficientemente alberate.

Per le sue caratteristiche progettuali l'intervento non altera l'esistente paesaggio, ma lo arricchisce nella sua costruzione trasformando l'area in maniera ordinata e gradevole recuperando la zona interessata nel passato da abbandono senza i necessari criteri di standard favorendo attrattiva turistica e il proliferarsi di attività turistiche ricettive.

La scelta della tipologia architettonica, tipologia a ritiro nei piani superiori con balaustre di balconi in vetro, con i materiali e di colori contribuiranno all'armonico inserimento nel paesaggio esistente senza alterare il contesto naturalistico e paesaggistico esistente o depauperare le risorse dei materiali esistenti, l'intervento determinerà un aumento occupazionale.

Nella progettazione è stato scelto un linguaggio delle linee più moderne che alleggerendo l'immagine del complesso consente di pervenire ad un inserimento paesaggistico maggiormente definito e poco invasivo.

### **Elementi di mitigazione e compensazione necessarie**

La soluzione progettuale adottata reinterpreta in maniera gradevole, le caratteristiche urbane della fascia adriatica, inserendosi in modo poco invasivo nel complesso paesaggistico esistente. Inoltre nell'organizzazione della lottizzazione si è previsto di allontanare l'edificazione e quindi il fabbricato dalla zona marina, interponendo tra l'area da edificare ed il lungomare le aree sistemate a verde attrezzato, idoneamente piantumate con specie arboree e arbustive quali Pinus Pinea – siepi di Laurus nobilis tipici dell'Area Costiera in modo da creare una sorta di polmone naturale che mitiga sotto l'aspetto visivo la presenza di manufatti che risultano in tal modo schermati dal verde di queste aree.

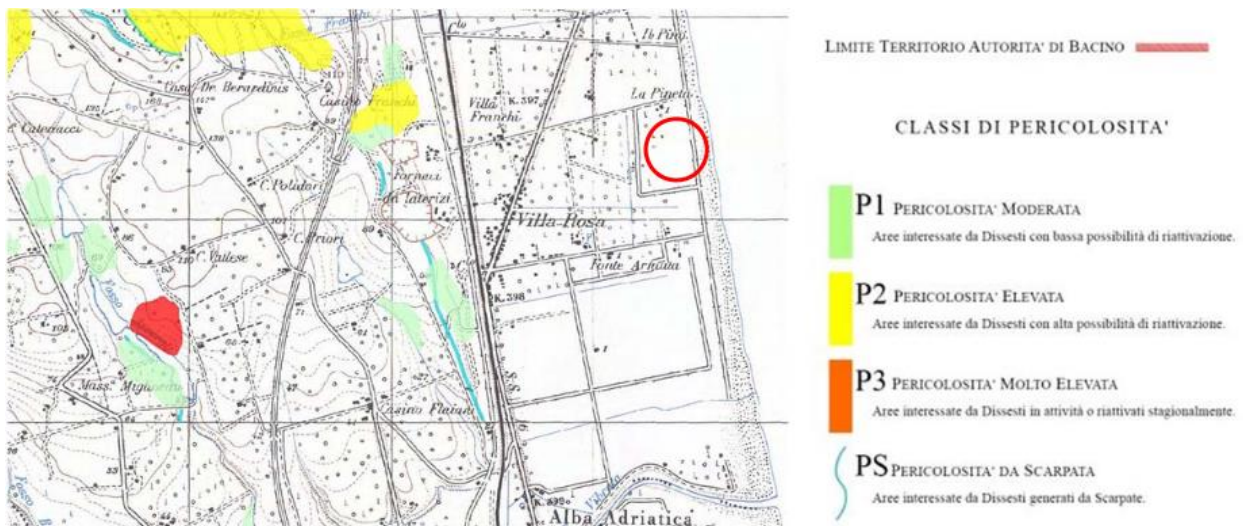
È da rilevare che anche la viabilità interna è prevista di aiuole laterali in cui verranno piantumate siepi a foglia sempreverde che contribuiranno in maniera sostanziale alla mitigazione dell'intervento edificatorio.

Inoltre per la delimitazione dell'area sono previsti muretti di recinzione di altezza inferiore a circa 70 cm rivestiti di pietra e sovrastante ringhiera in metallo sui lati Nord-Sud ed Ovest, sul lato Est con balaustra in vetro, posti a vista rivestiti di pietra naturale delimiteranno la pavimentazione delle aiuole.

Tutta l'area di pertinenza della struttura turistica ricettiva da realizzare sarà sistemata con aiuole ad aree verde, la vegetazione sarà costituita da alberi piante ornamentali siepi, tipo "Laurus Nobilis ed alberi a foglia sempreverde tipo Pinus Pinea che dovranno formare una florida ed idonea vegetazione in maniera armoniosa ed ordinata.

Per il completamento delle opere di urbanizzazione e del fabbricato in progetto non sono previsti manufatti di particolare rilevanza o invasivi, né tanto meno sono necessari realizzare muri portanti di contenimento essendo l'area geomorfologicamente piana.

## 5.6 Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico



*Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico-Carta della Pericolosità*

## 5.7 Piano Difesa Alluvioni e Fenomeni Franosi



Piano Stralcio Difesa Alluvioni



Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia (IFFI)



## 5.8 Perimetrazioni di interessi ambientali

L'area di progetto non risulta inserita in perimetrazioni di interesse ambientale ovvero in " aree di particolare rilevanza ambientale ,culturale e paesaggistica, quali zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzione agricole di particolare qualità e tipicità ,di cui all'allegato 21 del D.M. 18 maggio 2001 n°228 ,come citato nell'allegato VI dell'art.13 comma d del D.LGS.152/2006e in particolare non ricade

- tra i siti di importanza comunitaria SIC
- tra le zone a protezione speciale ZPS
- tra le aree protette
- tra le zone A.P.E.
- tra le zone Obiettivo 2

Pertanto l'area di progetto non è soggetta a vincoli e prescrizioni per quanto riguarda la tutela ambientale

## 6- Localizzazione del progetto

### 6.1 Inquadramento geologico geomorfologico

La porzione di territorio interessato dal Piano di Lottizzazione, catastalmente identificata al foglio 27 con le particelle 2361-2362 del Comune di Martinsicuro, ricade nella fascia peri adriatica dell'Abruzzo Teramano, cioè in quella parte di territorio compresa tra il versante orientale della Montagna dei Fiori e il Mare Adriatico, tra il fiume Tronto a Nord e il Fino a Sud.

Sotto il profilo dell'assetto geologico – evolutivo generale, il settore Teramano del bacino peri adriatico Marchigiano Abruzzese si sviluppa, dalla fine del Pliocene inferiore, alla progressiva migrazione verso Est del sistema catena – avanfossa- avanpaese, al margine della catena appenninica che proprio in quel periodo andava sollevandosi sotto l'impulso di forti spinte compressive. Detto bacino è stato colmato da depositi della successione marina del Plio-Pleistocene che rappresenta un ciclo sedimentario del primo ordine post-orogenico disposto secondo una struttura monoclinale blandamente immergente verso Est.

In superficie, dal Pleistocene medio, il fenomeno del rapido sollevamento ha prodotto un generalizzato approfondimento dei sistemi idrografici, con produzioni di valli più o meno strette nelle zone più interne dell'area e più ampie in quelle esterne.All'interno di queste il contemporaneo susseguirsi delle fasi climatiche fredde pleistoceniche, nel corso delle quali si producevano ingenti quantità di detriti sui versanti denudati dalla copertura vegetale, ha dato ragione a quattro ordini di terrazzi alluvionali.

In linea generale le unità litostratigrafiche affioranti nell'area in esame possono essere riconducibili a: Depositi di origine marina e depositi di origine continentale.

## **6.2 Utilizzazione attuale del territorio**

Attualmente l'utilizzo dell'area in oggetto non è ancora definito

Dall'esame delle aree limitrofe si evince l'omogeneità dei suoi usi, per lo più turistico con strutture alberghiere e residenziale con abitazioni per vacanze. Il P.d.L. si inserisce quindi in un contesto uniforme e sufficientemente caratterizzato.

## **6.3 Caratteristiche floro-faunistiche dell'area**

Segue un cenno delle caratteristiche floro-faunistiche dell'area da cui si evince l'assoluta ordinarietà delle specie riscontrabili in loco, le quali non appartengono in nessun caso a quelle tutelate di cui agli Allegati II, IV, e V della Direttiva Comunitaria 92(43) CEE.

### **Flora**

Come già altrove riferito l'area di progetto è incolta: la vegetazione naturale si è insediata stabilmente. Si verifica la comparsa temporanea delle sole specie annuali che riescono a compiere un ciclo vitale e riproduttivo all'interno di una sola stagione.

Nelle aree marginali prossime all'area d'intervento è presente la tipica vegetazione semi naturale di tipo erbaceo. La realizzazione del Piano non compromette la vegetazione naturale dell'area in quanto saranno estirpate le piante di natura erbacea lungo il confine Nord, le quali, una volta terminate le opere realizzative, saranno in grado di rigenerarsi da sole.

### **Fauna**

Il contesto ambientale dell'area di intervento risulta essenzialmente peri-urbana, e quindi l'aspetto faunistico della zona non risulta particolarmente rilevante. L'uso per lo più turistico –residenziale del sito fa sì che non siano presenti habitat adatti a condizioni di vita stanziale e riproduttiva. L'aspetto faunistico risulta in maniera consistente nella zona a Ovest dell'area in oggetto, in particolare nella fascia pedecollinare a monte dell'asse della S.S.16.

Dai dati disponibili e sulla base di osservazioni dirette, la fauna selvatica risulta alquanto sporadica se non assente.

## **6.4 Ricchezza relativa, qualità e capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona.**

Il progetto che oggi intraprendiamo, secondo la moderna ottica dello sviluppo sostenibile deve tener conto simultaneamente delle capacità rigenerative e di quelle assimilative dell'ambiente al fine di soddisfare oggi i nostri bisogni, ma anche di non compromettere la facoltà alle generazioni future.

Gli interventi di edificazione urbana sostenibile, quale il Piano in questione rappresenta, sono legati al ricorso di moderne tecnologie ed alla sensibilità tecnica, costruttiva, e

pianificatoria, fanno sì che la trasformazione del territorio in esame non apporti modifiche sostanziali tali da compromettere gli equilibri ambientali.

Gli aspetti più interessanti, dal punto di vista dello sviluppo sostenibile, sono che gli interventi volti a denaturare la vocazione del luogo, o le azioni volte a detrarre specificità qualitativa e ambientale, non si riscontrano nell'intervento di pianificazione proposto.

### **6.5 Capacità di carico dell'ambiente naturale**

*“La capacità di carico dell'ambiente è la capacità di un ambiente e delle sue risorse di sostenere un certo numero di individui. La nozione deriva dall'idea che solo un numero definito di individui può vivere in un certo ambiente con a disposizione risorse limitate. I limiti della capacità di un territorio non sono fissi ma possono estendersi con l'apporto di nuove tecnologie in grado di aumentare la capacità produttiva dell'ambiente. Inoltre un territorio può far fronte al deficit causato dalla sovrapposizione di scarsità di risorse attraverso il commercio e l'importazione di quelle risorse da altri territori”*

Il Piano in esame da realizzare non produce alcun aumento di carico all'ambiente (inteso come territorio alla scala locale/comunale) in quanto la sua realizzazione si protrarrà per pochi mesi con un numero limitato di addetti impiegati attivi al giorno.

Con riferimento agli ambiti segnalati dal D.Lgs.16/01/2008 n° 4 Allegato V si precisa inoltre che il sito non ricade in:

- zone umide
- zone montuose o forestali,
- riserve e parchi naturali
- zone classificate o protette dalla legislazione degli stati membri, zone protette speciali designate dagli stati membri in base alle direttive 79/409/CEE e 92/43 /CEE
- zone nelle quali gli standard di qualità ambientale fissati dalla legislazione comunitaria sono già stati superati
- zona a forte densità demografiche
- zona di importanza storica, culturale o archeologica.

### **7- Caratteristiche dell'impianto potenziale**

Secondo quanto decretato nel D.lgs. 16 gennaio 2008 n.4 (Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale), al Punto Parte II, Titolo art.4, ai seguenti commi:

3-La valutazione ambientale di piani, programmi e progetti ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.



4-In tale ambito

a) la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscono alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

b) la valutazione ambientale dei progetti ha la finalità di proteggere la salute umana, contribuire con un migliore ambiente alla qualità della vita, provvedere al mutamento delle specie e conservare la capacità di riproduzione dell'ecosistema i quanto risorsa essenziale per la vita.

A seguito degli studi sopra riportati e di quanto decretato nel D.lgs. 4/2008 su citato in narrativa, sulla valutazione del progetto e sulla sua localizzazione, sono stati riportati gli impatti potenzialmente significativi del Piano.

In riferimento all'Allegato V del D.Lgs.n.4/2008 viene studiata di seguito, la portata dell'impatto nei seguenti termini:

- area geografica e densità della popolazione interessata
- natura transfrontaliera dell'impatto
- ordine di grandezza e complessità dell'impatto
- Probabilità dell'impatto
- durata, frequenza e reversibilità dell'impatto

#### **Area geografica e densità della popolazione interessata**

L'area oggetto di Piano occupa una superficie di mq 2630; partendo da questo punto e tracciando una linea chiusa con raggio 100 m si definisce una "area di gravitazione" contenente 10 edifici per una popolazione residente di circa 120 individui.

La densità di popolazione in questa area specifica risulta bassa.

Se consideriamo il fatto che il Piano riguarda la realizzazione di opere su un'area attualmente non abitata e non interessata da flussi di popolazione, si può ritenere che nello specifico la densità di popolazione impattante a seguito dell'attuazione del Piano è nulla.

#### **Natura transfrontaliera dell'impatto**

Come precisato in precedenza, l'intervento sul sito non riveste interesse di carattere unicamente locale, quindi sono escluse ogni sorta di considerazioni sulla interterritorialità e trasfontalieralità dell'impatto del progetto di lottizzazione.

Ordine di grandezza e complessità dell'impatto

La realizzazione delle opere inerenti il Piano in questione risulta di modesta entità in rapporto alle attività presenti nelle immediate vicinanze, nonché rispetto ai Piani di Lottizzazione in corso di attuazione nei comparti limitrofi.

Essendo unicamente previste opere di escavazioni di terreno, allacci agli impianti di urbanizzazione esistenti, sistemazioni superficiali e la realizzazione di una struttura turistica residenziale sul lato Sud della Lottizzazione, non si riscontrano opere e operazioni di particolare impatto sul sistema ambiente esistente, anche vista l'esiguità e la dimensione ridotta dell'intervento.

### **Probabilità dell'impatto**

La possibilità che la realizzazione dell'intero Piano possa perturbare gli equilibri ambientali è pressoché nulla per tutte le motivazioni e argomentazioni proposte nella presente relazione non tecnica.

### **Durata, frequenza e reversibilità dell'impatto**

L'impatto dovuto al Progetto di Lottizzazione sarà dello stesso carattere del progetto ovvero permanente, ma considerato che è stato espresso e motivato più volte in precedenza il suo carattere assolutamente trascurabile se non nullo, da considerare anche la durata permanente, "variabile trascurabile" ai fini della valutazione ambientale.

Infine, le opere di Lottizzazione hanno per propria caratteristica permanente nel sito che dipende solo da fattori estrinseci, quindi è prevedibile solo la possibilità di future opere di manutenzione ordinaria e talvolta straordinaria per la messa in pristino delle stesse e per la loro durata nel tempo, per questo è considerabile anche un livello abbastanza alto di reversibilità dell'impatto sull'ambiente.

### **7.1 Quadro normativo**

Un'accurata analisi del quadro normativo, pianificatorio e programmatico interessanti l'intervento in oggetto, ha fornito esito pienamente positivo.

Infatti considerando unico vincolo quello paesaggistico citato dal PRP (vincolo non incidente sulla definizione del possibile impatto del Piano sull'ambiente) non si sono riscontrate incompatibilità con gli strumenti della pianificazione regionale, provinciale e comunale. L'area inoltre non risulta inserita in perimetrazioni di aree a parco né in siti di importanza comunitaria, o comunque, di particolare interesse per le caratteristiche ambientali.

### **7.2 Potenziali impatti sul sistema ambientale**

Vengono descritti qui di seguito gli impatti potenziali che il Piano potrebbe avere sul sistema ambientale, sulla base delle informazioni raccolte in bibliografia e dal rilevamento effettuato in siti.

### 7.3 Suolo e sottosuolo

La realizzazione del Piano di Lottizzazione comporta l'occupazione permanente e non reversibile dei terreni secondo le destinazioni di PRG Vigente, così come acquisito e rielaborato nel Piano di Lottizzazione, porta a varie considerazioni.

Il progetto porterà all'occupazione di un terreno ora incolto e leggermente degradato, anche secondo stima ed analisi di Studi effettuati in sito; le uniche opere che andranno a modificare l'assetto del sottosuolo, ma in maniera del tutto pulita ed inalterate le caratteristiche fisico chimiche attuali del terreno, saranno gli scavi e l'inserimento di tubazioni sotterranee per l'allaccio del sistema dei sotto servizi pubblici richiesti e esistenti già da PRG vigente.

Tale apposizione non comporterà alterazione della flora/faunistica delle specie animali e vegetali presenti nel sottosuolo e quindi non è da considerare opera che modifichi in maniera significativa l'ambiente naturale di riferimento.

Per quanto concerne il suolo, esso verrà modificato e sistemato per accesso per il transito sia carrabile che ciclo/pedonale e la sosta (aree verdi e di parcheggio); sebbene il Piano comporti una sensibile modifica dell'ambiente portandolo ad una conformazione diversa dall'ex-ante, non risulta ledere i principi della sostenibilità ambientale a cui ci si è mantenuti nella stesura dell'intero Piano.

In seguito alla realizzazione delle opere, il sito riacquisterà le proprie specificità territoriali ed areali di zona grazie alla ricrescita spontanea di erbacce locali al margine del confine Nord e alla piantumazione di alberi dello stesso tipo delle aree verdi limitrofe.

La manutenzione del verde verrà eseguita con decespugliamenti meccanici delle eventuali erbacce e con taglio dell'erba medica.

Non sono quindi previsti impatti significativi con il sistema suolo.

Dal punto di vista prettamente geologico, rimandando al precedente paragrafo di inquadramento geologico e geomorfologico, la realizzazione del manufatto è compatibile con le condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area.

### 7.4 Acque superficiali e sotterranee

Per quanto riguarda il sistema delle acque di scorrimento superficiale, non ci saranno interferenze particolari, in quanto non verranno creati impedimenti ed ostacoli al libero deflusso gravitativo, attraverso un sistema di impluvi artificiali che verranno creati, e naturali, già presenti nell'area.

Non sono prevedibili particolari interferenze con il sistema delle acque superficiali e sotterranee, rispetto allo stato di fatto.



### **7.5 Flora, vegetazione, fauna, ecosistemi**

Il Piano di Lottizzazione non genera impatti negativi sulla flora esistente, in quanto, non sono espianati alberi esistenti, e non vengono piantati alberi che non sono compatibili con l'ecosistema esistente.

Non ci sono inoltre impatti negativi con il sistema faunistico.

### **7.6 Aria**

Il Piano non produce emissioni in atmosfera di alcuna natura.

### **7.7 Territorio**

A livello di territorio l'attuazione del Piano di Lottizzazione non produrrà cambiamenti della viabilità né aumenti dei flussi di traffico, né stravolgimenti nell'attuale organizzazione dei servizi urbani-territoriali.

### **7.8 Salute della popolazione**

Non ci sono ripercussioni dirette sulla salute della popolazione in quanto non saranno utilizzati né materiali nocivi alla salute né sostanze tossiche.

### **7.9 Rumore**

In linea generale il Piano non genera alterazioni acustiche tali da superare i limiti consentiti per legge in quanto le uniche alterazioni di pressione sonora si avranno nell'utilizzo dei mezzi di cantiere per l'escavazione e per il movimento di terra, ma trovandoci in un'area non densamente abitata soprattutto nel periodo invernale – primaverile, le percezioni di "fastidio sonoro" sono da ritenere trascurabili, pertanto non si avranno ripercussioni sul benessere acustico della popolazione circostante.

### **7.10 Impatto elettromagnetico**

Le interferenze, sulla base della compatibilità elettromagnetica, sono assenti o minime a tal punto da potersi ritenere trascurabili.

### **7.11 Interferenze**

Non sono noti eventuali ripercussioni sul volo aereo per quanto riguarda le interferenze con gli strumenti di volo.

### **7.12 Paesaggio**

Per la valutazione di questo aspetto si rimanda alle simulazioni foto render nel fascicolo studio impatto Paesaggistico allegato. La prospettiva che si mostra dal lato Est non cambia in quanto a circa 50 metri dal perimetro di Lottizzazione è presente l'Hotel Maxim di altezza superiore all'intervento che si propone con il PDL.

### **7.13 Pianificazione territoriale**

Non esistono impedimenti normativi alla realizzazione del Piano di Lottizzazione eccetto quelli citati in precedenza ma già esaustivamente verificati e ritenuti ininfluenti al fine di

determinare un impedimento sostanziale alla realizzazione del Piano e alla sua sostenibilità ambientale.

#### **7.14 Opere di mitigazione**

Le opere di mitigazione sono quelle finalizzate a ridurre al minimo l'impatto negativo del Piano durante o dopo la sua realizzazione.

Durante

L'accesso alla zona di cantiere è garantito anche ai mezzi di cantiere dalla viabilità esistente (via Turati). Non sarà necessario prevedere modifiche neppure provvisorie ai percorsi attuali.

Le movimentazioni di terra saranno ridotte al minimo in quanto la quantità di materiale da spostare sarà esigua non essendoci rilievi o pendenze significative nell'area di intervento.

Le opere d'arte riferite ai sotto servizi a rete saranno poste nel terreno grazie a mezzi da cantiere di piccola misura e non condizioneranno la circolazione attuale all'interno del sub-comparto essendo tutto lì e quindi non ci sarà spreco o accumulo in situ di materiale di risulta.

In ogni caso non verranno lasciati abbandonati mucchi di inerti o detriti né nel cantiere né nelle aree esterne.

Durante la fase di costruzione del manufatto si useranno gli accorgimenti tecnici per ridurre le dispersioni di polveri nelle aree circostanti.

#### **8-Conclusioni**

In sintesi, sulla base della relazione paesaggistica prodotta in allegato al PdL, riguardando una superficie inserita in un contesto urbanizzato e scarsamente rilevante dal punto di vista paesaggistico, si è appurato comunque che:

Non appartiene a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi)

Non si rilevano sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi)

Non appartiene a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale

Non appartiene a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici

Non appartiene ad ambiti a forte valenza simbolica

La trasformazione proposta comporterà dal punto di vista paesaggistico notevole migliorie d'insieme e di dettaglio dirette ed indotte, a breve e medio termine, in particolare

-sul lato est si otterrà un riequilibrio degli spazi antistanti il costruito

-si provvederà all'impianto di essenze autoctone

Sul lato sud si percepirà l'allargamento delle visuali da parte dei fruitori del Comparto e del contorno abitato con percezione visiva della realizzanda area a verde.

## ALLEGATO I-CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DI PIANI E PROGRAMMI DI CUI ALL'ART.12

Caratteristiche del piano o del programma ,tenendo conto in particolare ,dei seguenti elementi

1-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	Il piano di lottizzazione è uno strumento attuativo del PP.R.G. ,il quale non modifica l'uso delle risorse o degli aspetti ambientali
2-In quale natura il piano o il programma influenza altri piani o programmi inclusi quali gerarchicamente ordinati	Il piano non interferisce con il vigente PRG
3-La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali ,in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	L'area destinata agli standards urbanistici verrà comunque sistemata a verde, parcheggi. Inoltre la sistemazione del terreno privilegerà sicuramente l'uso di materiali sostenibili.
4-problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	
5-la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque	L'intervento non ha rilevanza nell'attuazione della disciplina comunitaria

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate ,tenendo conto in particolare dei seguenti elementi

1-Probabilità, durata ,frequenza e reversibilità degli impatti	Dall'analisi fatta nella previsione del Piano non sono emersi impatti prodotti sull'ambiente, antropico né su quello naturalistico, al contrario il piano ha introdotto elementi di qualità con messa a dimora di piante autoctone e riequilibrio degli spazi antistante il costruito.
2-carattere cumulativo degli impatti	
3-natura trasfrontaliera degli impatti	
4-rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad. Es. in casi di incidenti)	Non si rilevano tali rischi
5-entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate	
6-valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, * del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite di utilizzo intensivo del suolo	La zona d'intervento è già da tempo inserita nell'area dell'abitato Villa Rosa ;l'area appare tutta cespugliata
7-impatti su aree o paesaggi riconoscibili come protetti a livello nazionale ,comunitario o internazionale	L'area non risulta inserita in alcun piano di protezione paesaggistica a livello nazionale, comunitario o internazionale.



Il progettista

Ing. Sandro Maloni



Arch. Giancarlo Maloni



S. Egidio alla Vibrata li 16 ottobre 2021

Agg.16.03.2022