

# COMUNE DI SILVI

Provincia di Teramo

committente

**REALSTABILE S.p.A.**

Piazza Pierangeli n.1 - 65100 Pescara

**CLUB DEL SOLE S.R.L**

via Biondini, 27- 47121 Forlì ( FC)

progetto

VARIANTE AL PRG VIGENTE E AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

"I GIARDINI DELL' ADRIATICO"

Conv. Urb. "Guidetti" del 08/11/2005

LOCALITA' PIOMBA

elaborato

**RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE**

ai sensi dell'Art. 12 comma 2 e dell' Allegato "I" del D.Lgs. 152/2006

tavola n.

**12**



il progettista

Ing. Domenico Merlino

[www.merlinoprogetti.it](http://www.merlinoprogetti.it) E-Mail: [info@merlinoprogetti.it](mailto:info@merlinoprogetti.it)  
Via Padre Ugo Frasca - 66100 Chieti Scalo (CH) - Tel e Fax 0871 552751



il consulente architettonico  
Area residenziale

Arch. Donato D'Ercole

[www.derstudio.it](http://www.derstudio.it) E-Mail: [info@derstudio.it](mailto:info@derstudio.it)  
Via Salvatore Tommasi 19 - 65126 PESCARA - Tel e Fax 085 4541391

il progettista

**GIORGIERISTUDIO**

Prof. Arch. Pietro Basilio Giorgieri

collaboratori:

Arch: Francesca Nuti

Arch. Arianna Becherucci, Arch. Martina Calcinai, Arch. Ludovica Splendiani e Dott. Marco Magagnini

[www.giorgieristudio.it](http://www.giorgieristudio.it) e-mail: [info@giorgieristudio.it](mailto:info@giorgieristudio.it)

via Santa Reparata, 42 - 50129 Firenze (FI) - Tel +39 055496389

commessa n.

**19.010**

livello progettuale

**Definitivo**

scala

--

settore

**ARC**

project manager

**DM**

work manager

---

01

Marzo 2021

Riferimento Verbale Conferenza dei Servizi istruttoria - Prot. n. 19085 del 17.06.2020

EL

REV.

DATA

DESCRIZIONE

DISEGNATORE

**PROGETTO DI VARIANTE ALLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. VIGENTE E  
AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “I GIARDINI DELL’ADRIATICO”  
di cui alla Convenzione Urbanistica “Guidetti” del 08.11.2005**

**LOCALITA' SILVI MARINA – ZONA PIOMBA**

**RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE**

AI SENSI DELL'ART. 12 E DELL'ALLEGATO I  
DEL DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006, N. 152

**INDICE:**

- PREMESSA	Pag. 3
- QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO	Pag. 5
- DESCRIZIONE STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	Pag. 7
- DESCRIZIONE PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	Pag. 9
- TERRITORIO E CONTESTO URBANO	Pag. 14
- COERENZA DEL PIANO AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA	Pag. 17
- VERIFICA DEI CRITERI DI ASSOGGETTABILITÀ' (ALLEGATO I, PUNTO 1)	Pag. 20
- QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE E TERRITORIALE	Pag. 22
- CARATTERIZZAZIONE DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE	Pag. 22
- CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE	Pag. 25
- IMPATTI FASE DI CANTIERE	Pag. 25
- VERIFICA DEI CRITERI DI ASSOGGETTABILITÀ' (ALLEGATO I, PUNTO 2)	Pag. 26
- VERIFICA DELLE ALTERNATIVE	Pag. 27
- CONCLUSIONI	Pag. 28

**ALLEGATI:**

- FOTO AEREA: AREA DI INTERVENTO	Pag. 31
- STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE DA PRG	Pag. 32
- PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE	Pag. 33
- PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	Pag. 34
- PIANO REGIONALE PAESISTICO	Pag. 35
- VINCOLO PAESAGGISTICO E VINCOLO DOGANALE	Pag. 36
- MICROZONAZIONE SISMICA I LIVELLO	Pag. 37
- VINCOLO AEREOPORTUALE ENAC	Pag. 38
- CARTA GEOLOGICA	Pag. 39
- ZONIZZAZIONE STATO ATTUALE	Pag. 40
- ZONIZZAZIONE STATO DI PROGETTO	Pag. 41
- PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE – PLANIMETRIA GENERALE	Pag. 42
- PROGETTO DI VARINATE: PLANIMETRIA GENERALE	Pag. 43
- PROGETTO DI VARIANTE: SEZIONI TERRITORIALI	Pag. 44

## PREMESSA

Il piano di cui trattasi è relativo alla “VARIANTE ALLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. VIGENTE E AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “I GIARDINI DELL’ADRIATICO” di cui alla Convenzione Urbanistica “Guidetti” del 08.11.2005, in Località Zona Piomba di Silvi Marina (Te) secondo l’istanza inoltrata al Comune di Silvi il 31.01.2020, acquisita con Prot. 4824 del 05.02.2020, dalle società:

- REALSTABILE SPA in qualità di proprietaria delle aree disciplinate dal Piano di Lottizzazione e titolare anche della citata convenzione urbanistica;
- CLUB DEL SOLE SRL titolare di specifica autorizzazione sottoscritta dagli attuali proprietari della restante parte delle aree oggetto di intervento;

Il Servizio Urbanistica del Comune di Silvi ha ritenuto opportuno procedere alla convocazione di una Conferenza di Servizi Istruttoria, ai sensi e per gli effetti dell’Art. 14, Comma 1, della L. 241/1990 e ss.mm.ii., tra tutti gli Enti ed Autorità coinvolte a vario titolo nel procedimento al fine di semplificare la procedura e chiarire, sin dalle fasi preliminari, tutti gli aspetti che dovranno essere, nel caso, oggetto di specifici approfondimenti e/o modifiche progettuali. Con nota Prot. n. 10672 del 24.03.2020, ha quindi comunicato alle società proponenti la volontà di procedere alla convocazione della conferenza di servizi istruttoria, con le finalità sopra specificate, volendo altresì definire anche tutti gli eventuali aspetti da sottoporre ad approfondimenti in relazione alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), in modo da integrare nella valutazione progettuale anche la componente ambientale, come richiesto e previsto dalla normativa vigente in merito.

Con nota del 03.06.2020 Prot. n. 17196 a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica è stata quindi convocata per il giorno 17.06.2020 la Conferenza Di Servizi Istruttoria, ai sensi e per gli effetti dell’Art.14, Comma 1, della L. 241/1990 e s.m.i., al fine di effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento per l’approvazione della *variante “I GIARDINI DELL’ADRIATICO”*. Sono stati invitati a partecipare alla Conferenza, per quanto di propria competenza, le seguenti Autorità:

- **REGIONE ABRUZZO** Servizio Governo del Territorio, Beni ambientali, Aree Protette e Paesaggio - [dph004@pec.regione.abruzzo.it](mailto:dph004@pec.regione.abruzzo.it);
- **REGIONE ABRUZZO** Servizio Valutazioni Ambientale - [dpc002@pec.regione.abruzzo.it](mailto:dpc002@pec.regione.abruzzo.it);
- **REGIONE ABRUZZO** Servizio Politiche Turistiche, Demanio Marittimo e Sostegno alle Imprese - [dph002@pec.regione.abruzzo.it](mailto:dph002@pec.regione.abruzzo.it);
- **REGIONE ABRUZZO** Servizio Genio Civile Teramo - [dpe014@pec.regione.abruzzo.it](mailto:dpe014@pec.regione.abruzzo.it);
- **SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER L’ABRUZZO** - [mbac-sabap-abr@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-abr@mailcert.beniculturali.it);
- **PROVINCIA DI TERAMO** Settore Pianificazione del territorio e Urbanistica [protocollo@pec.provincia.teramo.it](mailto:protocollo@pec.provincia.teramo.it);
- **PROVINCIA DI TERAMO** Settore Ambiente - [protocollo@pec.provincia.teramo.it](mailto:protocollo@pec.provincia.teramo.it);
- **AGENZIA DEL DEMANIO** Direzione Territoriale Abruzzo e Molise - [dre\\_AbruzzoMolise@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_AbruzzoMolise@pce.agenziademanio.it);

- **GUARDIA COSTIERA** Ufficio Circondariale Marittimo di Giulianova - [cpgiulianova@pec.mit.gov.it](mailto:cpgiulianova@pec.mit.gov.it);
- **GUARDIA COSTIERA** Direzione Marittima di Pescara - [dm.pescara@pec.mit.gov.it](mailto:dm.pescara@pec.mit.gov.it);
- **AGENZIA DELLE DOGANE** Ufficio delle dogane di Pescara - [dogane.pescara@pce.agenziadogane.it](mailto:dogane.pescara@pce.agenziadogane.it);
- **ARTA Abruzzo** Agenzia Regionale per la Tutela dell'Ambiente - [sede.centrale@pec.artaabruzzo.it](mailto:sede.centrale@pec.artaabruzzo.it);
- **ASL Teramo** - [aslteramo@raccomandata.eu](mailto:aslteramo@raccomandata.eu);
- **AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO CENTRALE** Settore sub-distrettuale per la Regione Abruzzo - [protocolloabruzzo@pec.autoritadistrettoac.it](mailto:protocolloabruzzo@pec.autoritadistrettoac.it);
- **Comandate della POLIZIA LOCALE SILVI** - Dott. Giustino MICHETTI - [poliziale@pec.comune.silvi.te.it](mailto:poliziale@pec.comune.silvi.te.it);
- **FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO-MANUTENTIVO E PATRIMONIO** Geom. Carlo DURANTE - [carlo.durante@pec.comune.silvi.te.it](mailto:carlo.durante@pec.comune.silvi.te.it);

Con nota Prot. n. 19861 del 23.06.2020 il Responsabile del Servizio Urbanistica ha quindi trasmesso il Verbale di Conferenza dei Servizi Istruttoria del 17.06.2020, convocata con nota Prot. n. 17196 del 03.06.2020 completa dei relativi allegati.

In data 12.02.2021 è stato di conseguenza trasmesso al Comune di Silvi con nota PEC acquisita con Prot. n. 2021/4830 del 15/02/2021 il progetto di variante adeguato alle osservazioni espresse dai diversi enti intervenuti alla citata conferenza dei servizi.

Il presente Rapporto Preliminare Ambientale viene redatto ai sensi dell' Art. 12 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., e costituisce il documento contenente la descrizione delle modifiche da apportare agli strumenti urbanistici vigenti e tutte le informazioni necessarie alla verifica degli eventuali impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della proposta di piano, facendo esplicito riferimento ai criteri dell'Allegato I per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. del suddetto decreto.

## QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Vengono di seguito individuati e descritti i principali documenti normativi in materia di VAS di riferimento per il presente lavoro.

### **Normativa europea**

La normativa sulla valutazione ambientale strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CE. L'obiettivo generale della Direttiva è quello di *"... garantire un elevato livello di protezione e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione dei piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ... assicurando che ... venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente"*.

La Direttiva stabilisce che *"per valutazione ambientale si intende l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento delle consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione ..."*

Per *"rapporto ambientale"* si intende la parte della documentazione del piano o programma *"... in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o programma"*. I contenuti di tale Rapporto Ambientale sono definiti nell'Allegato I della Direttiva, come di seguito riportato.

La Direttiva introduce altresì l'opportunità di verificare, a livello preliminare, se i piani o i programmi possono avere effetti significativi sull'ambiente. A tale scopo gli Stati membri tengono comunque conto dei pertinenti criteri di cui all'Allegato II, al fine di garantire che i piani o i programmi con probabili effetti significativi sull'ambiente rientrino nell'ambito di applicazione della Direttiva 42/2001.

Ulteriori utili riferimenti e note interpretative possono essere desunti dalle Linee Guida della Commissione Europea per l'applicazione della Direttiva 2001/42/CE

### **Normativa nazionale**

A livello nazionale si è, di fatto, provveduto a recepire formalmente la Direttiva Europea solo il 1 agosto 2007, con l'entrata in vigore della Parte II del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 *"Norme in materia ambientale"*. I contenuti della parte seconda del decreto, riguardante le *"Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC)* sono stati integrati e modificati con il successivo D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 *"Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 recante norme in materia ambientale"*.

Nel D.Lgs 4/2008 si chiarisce che nel caso di piani soggetto a percorso di adozione e approvazione, la VAS deve accompagnare l'intero percorso, sia di adozione che di approvazione. Secondo il comma 1 dell'art. 7, i piani e i programmi la cui approvazione compete alle regioni o agli enti locali sono sottoposti al percorso di valutazione ambientale secondo le disposizioni delle leggi regionali. Alle norme regionali è demandata l'indicazione dei criteri con i quali individuare l'Autorità competente, che ha compiti di tutela, protezione e valorizzazione ambientale. Alle norme regionali è altresì demandata la disciplina per l'individuazione degli enti locali territorialmente interessati e per l'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale, oltre che le modalità di partecipazione delle regioni confinanti.

La VAS, ai sensi del suddetto decreto, deve essere avviata contestualmente al processo di formazione del piano o programma (Art. 11 comma 1) e deve comprendere lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni, la decisione, l'informazione sulla decisione, il monitoraggio.

Anteriormente all'adozione o all'approvazione del piano o programma, decorsi i termini previsti dalla consultazione, l'Autorità competente esprime il proprio parere motivato sulla base della documentazione presentata e delle osservazioni, obiezioni e suggerimenti inoltrati. Il decreto prevede, inoltre, che al termine del processo di VAS siano resi pubblici il piano o il programma adottato, la documentazione oggetto dell'istruttoria, il parere motivato espresso dall'Autorità competente ed una dichiarazione di Sintesi in cui si illustrino le modalità di integrazione delle considerazioni ambientali e degli esiti delle consultazioni nell'elaborazione del Piano o programma, nonché le ragioni delle scelte effettuate alla luce delle possibili alternative e le misure adottate in merito al monitoraggio.

### ***Normativa regionale***

La Regione Abruzzo disciplina l'articolazione del processo di Valutazione Ambientale Strategica mediante i seguenti strumenti:

- Delibera di Giunta Regionale, 19 febbraio 2007 n. 148 recante *“Disposizioni concernenti la Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi regionali”*;
- Delibera di Giunta Regionale, 13 agosto 2007 n. 842 recante *“Indirizzi concernenti la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di Piani di competenza degli Enti Locali ricadenti nel territorio regionale”*;
- Circolare del 31 luglio 2008 recante *“Competenze in materia di Valutazione Ambientale Strategica”*;
- Circolare 18 dicembre 2008 recante *“Individuazione delle Autorità con competenza ambientale nella struttura regionale”*.

## DESCRIZIONE STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'area interessata dalla proposta di variante urbanistica è collocata nella zona sud di Silvi Marina tra il lungomare fronteggiante Via della Riviera, il quartiere residenziale denominato Silville ed il tratto terminale del Torrente Piomba. La Superficie Territoriale (ST) complessiva dell'intervento è pari a 119.440 mq, con un fronte mare di circa 350 m.

Tale area secondo il vigente P.R.G. di Silvi è ricomprende le seguenti destinazione urbanistiche:

- Lottizzazione "I" (Deliberazione del Commissario ad Acta n.2 del 05.12.2003 – Approvata e relativa Convenzione Urbanistica "Guidetti" del 08.11.2005);
- Zona 6.2 - "Zona Alberghiera di previsione";
- Zona F4 - "Zona per Verde attrezzato";
- Zona 3.2 - "Viabilità Urbana esistente";

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle quantità urbanistiche relativa a ciascuna di tali destinazioni:

ZONIZZAZIONE COME DA P.R.G. VIGENTE				
F4 – Verde Pubblico	Viabilità Urbana esistente e di ampliamento	Lottizzazione "I"	6.2 – Alberghiera di previsione	S.T. Superficie Territoriale
mq 3.645	mq 1.295**	mq 105.245*	mq 9.255	mq 119.440
* Superficie rideterminata al netto della ripermetrazione aree demaniali.				
** Come da stato di fatto, all'interno del perimetro della Lottizzazione "I" sono già ricompresi mq 2.780 di Viabilità Urbana esistente (tratto di Via della Riviera da dismettere previa monetizzazione della corrispondente area di sedime)				

Nel 2003 è infatti stato approvato un *Piano di Lottizzazione convenzionata "Guidetti" – Zone di ampliamento e turistiche speciali*, che interessava una Superficie Territoriale di 109.898 mq e prevedeva la realizzazione di complessivi 76.390 mc di cui:

- 62.692 mc a prevalente destinazione residenziale;
- 13.698 mc a destinazione per attrezzature alberghiere;

Prevedeva inoltre la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi pubblici di quartiere, il tutto come disciplinato dalla specifica convenzione urbanistica. Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle quantità urbanistiche relativa a ciascuna di tali destinazioni:



Piano di Lottizzazione Convenzionata "Guidetti" – QUANTITA' EDILIZIE						
Superficie	Aree destinate a Standard Urbanistico		Viabilità urbana	Superficie Fondiaria	Indice Edif. Territoriale	Vol. e Sup. Edificabile
<b>mq 109.898</b>	Verde Pub. Attrezzato	mq 14.638	<b>mq 22.833</b>	<b>mq 64.917</b>	<b>0,69 mc/mq</b>	<b>mc 76.390 mq 25.463</b>
	Parcheggi Pubblici	mq 2.109				
	Istruzione	mq 3.825				
	Attr. Interesse Pubbl.	mq 1.576				
	<b>TOTALE</b>	<b>mq 22.148*</b>				

\* La superficie è eccedente a quella minima necessaria quantificata in 24 mq/ab ovvero (24 mq x 743 ab) = mq 17.832

L'area oggetto d'intervento, posta nelle immediate vicinanze della spiaggia, ospita l'importante asse stradale di Via della Riviera, la quale correndo parallelamente alla costa si pone di fatto come elemento di cesura orizzontale. Questa è un'arteria di collegamento di carattere urbano locale, caratterizzata da una carreggiata a doppio senso di marcia con un marciapiede su di un solo lato. La mancata attuazione del piano di lottizzazione vigente ha reso manchevole l'area delle dotazioni territoriali in esso previsti.

L'area, ad oggi, presenta dotazioni appena sufficienti, mancando completamente luoghi di socializzazione, spazi aperti di qualità, aree a verde pubblico attrezzate per la sosta. Necessita quindi di un intervento sostanziale nella dotazione di aree pedonali, percorribili lungo la costa, che facilitino l'ingresso alla attività balneari già presenti in loco. La strada esistente non presenta dotazioni valide ai fini della valorizzazione dell'area. Il quadrante urbano delimitato da Via della Riviera fino al Torrente Piomba è un'area lasciata a verde incolto, con un gruppo di alberi nella parte centrale cresciuti a ridosso di un diruto manufatto agricolo e con la vegetazione ripariale a ridosso della sponda sinistra del Torrente Piomba.

Pertanto è necessario un profondo intervento di riqualificazione per rendere l'area più appetibile all'offerta ricettiva.

## DESCRIZIONE PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il nuovo Piano Attuativo di Iniziativa Privata, propone una modifica al precedente Piano di Lottizzazione e di fatto una variante urbanistica al P.R.G. attualmente vigente, andando a stabilire la specifica destinazione urbanistica relativa ai diversi A.U.I. - (Ambito Urbano di Intervento), facenti parte del piano complessivo.

Il nuovo assetto urbanistico definisce tre diversi A.U.I. da considerarsi funzionalmente indipendenti tra loro e sono così riassunti:

- 1) VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE "I", di cui alla Deliberazione del Commissario ad Acta n.2 dl 05.12.2003 e nello specifico:

**AUI 1 - LOTTO "A"** *\_Zona Residenziale;*

**AUI 1 – LOTTO "B"** *\_Zona Turistica per Campeggi, Villaggi Turistici, Centri Vacanze;*

- 2) ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI di cui :

**AUI 2 - LOTTO "C"** *\_Zona Alberghiera di previsione e per Campeggi, Villaggi Turistici, Centri Vacanze;*

Inoltre sono definite le AREE DA CEDERE alla Amministrazione Comunale e destinate a soddisfare la richiesta di standard urbanistici derivanti dal progetto, suddivise in:

- 1) ZONA PER SERVIZI PUBBLICI – STANDARD URBANISTICI di cui:

**Zona F4** - Verde pubblico attrezzato;

**Zona F6** - Parcheggi pubblici;

- 2) ZONA STRADALE:

**Viabilità urbana** di previsione e/o ampliamento;

Il nucleo centrale della proposta è dunque costituito da un importante progetto di riqualificazione dell'assetto urbano, ambientale e paesaggistico della parte sud di Silvi Marina alla luce del nuovo sistema viario e della rinnovata attenzione ai temi ambientali e allo sviluppo di un sistema turistico più sostenibile.

Il piano presentato accoglie queste indicazioni e si propone anche di effettuare una importante riqualificazione del lungomare, dotandolo di un'ampia passeggiata con nuove alberature, palme e arbusteti e di una pista ciclabile, che garantisce un collegamento tra le diverse parti della zona e dota l'area di uno spazio di qualità urbana.

Il progetto generale di riqualificazione dell'area sud di Silvi Marina, si pone degli obiettivi importanti che possono essere così sintetizzati:

- ✓ Perseguire uno sviluppo urbano ecosostenibile, riqualificare il paesaggio urbano e migliorare l'ambiente;

- ✓ Rigenerare 350 m di lungomare con la realizzazione di un parco pubblico lineare, ad uso dei pedoni e dei ciclisti, in diretta connessione con attività di ristoro, spazi commerciali e di servizio che vengono disposti intorno alla nuova piazza lungomare, e con il nuovo stabilimento balneare;
- ✓ Realizzazione di una nuova viabilità carrabile che ricuce il sistema urbano esistente, alla luce della nuova viabilità proveniente da sud che oggi si interrompe subito dopo il ponte di nuova realizzazione sul Torrente Piomba.

In particolare:

- riqualificazione di Via Saline che si riconnette alla nuova viabilità di progetto;
- realizzazione di una rotatoria che distribuisce il traffico lontano dal lungomare, grazie ad un nuovo asse viario che costeggia il Torrente Piomba e il Campeggio di previsione e si riconnette al tratto finale di Via della Riviera;
- realizzazione di un asse viario che connette Via Reno con Via Tevere e Vicolo Volturmo mediante un nuovo innesto a rotatoria;
- definizione di una nuova piccola rotonda al termine di Via della Riviera, lato quartiere Silville, per consentire l'inversione di marcia, evitando così di separare l'attuale area verde pubblico dal resto dell'insediamento;
- ✓ Sviluppo dell'offerta turistica con l'introduzione della destinazione ricettiva all'aria aperta per una Superficie Fondiaria di 6,8 ha circa, al fine di accrescere in modo significativo le presenze turistiche nel Comune di Silvi e di realizzare al contempo un importante polmone verde di circa 1,3 ha con la messa a dimora di circa 700 alberi;
- ✓ Arricchire la struttura urbana e territoriale della zona sud Silvi Marina con anche con la realizzazione di attrezzature sportive, spazi verdi (dotati di attrezzature sportive e aree gioco), un sistema di viabilità ciclabile che completa ed integra la rete ciclabile già esistente;

Il Piano Attuativo definisce quindi l'organizzazione complessiva degli interventi privati e individua gli Ambiti Unitari di Intervento (A.U.I.). Questi costituiscono le unità urbanistiche per la determinazione e la verifica del dimensionamento, delle capacità edificatorie private, delle dotazioni territoriali e della capacità ricettiva delle strutture turistiche a cui devono fare riferimento i titoli abilitativi. Le modifiche planivolumetriche sono state elaborate per garantire un migliore assetto urbanistico dell'area d'intervento e superiori standard architettonici per gli edifici di progetto. Tali modifiche consistono in:

- 1) *diversa destinazione delle aree pubbliche di cessione;*
- 2) *diversa configurazione planimetrica dei lotti fondiari privati*

3) diversa tipologia architettonica per gli edifici di progetto rispetto a quelle previste nella precedente lottizzazione;

Di seguito si riassumono le quantità e le destinazioni delle aree secondo la nuova zonizzazione di progetto:

<b>ZONIZZAZIONE – VARIANTE URBANISTICA COME DA PIANO ATTUATIVO</b>						
<b>F4 – Verde Pubblico</b>	<b>F6 – Parcheggi Pubblici</b>	<b>Viabilità Urbana</b>	<b>A.U.I. 1A - Residenziale</b>	<b>A.U.I. 1B – Turistico per Campeggi</b>	<b>6.2 Alberghiera di previsione</b>	<b>S.T. Superficie Territoriale</b>
mq 12.400*	mq 2.650	mq 7.635 **	mq 18.500	mq 68.000	mq 9.255***	mq 119.440
* Quantità di verde pubblico attrezzato che garantisce la superficie a Standard Urbanistico di cui all'Art. 12 delle N.T.A e conserva inalterata la superficie già destinata a "Zona F4" come da P.R.G. vigente;						
** Quantità riferita al nuovo tracciato viario. A tale quantità vanno aggiunti tutti i tratti necessari per l'effettivo raccordo con la viabilità urbana esistente, da realizzarsi sempre a cura e spese delle società proponenti.						
*** Superficie Fondiaria invariata dal punto di vista quantitativo ed oggetto di sola revisione normativa per la previsione della destinazione aggiuntiva di capeggio turistico;						

Secondo quanto previsto dal DM 1444/68 sono state quantificate le aree da destinare a standard urbanistici per le diverse destinazioni, ad eccezione della sola Zona 6.2 – Alberghiera di Previsione ad attuazione diretta come da P.R.G. attualmente vigente:

<b>STANDARD URBANISTICI – AMBITO UNITARIO INTERVENTO 1A – RESIDENZIALE –</b> Secondo Art. 12 comma 5 delle N.T.A. del vigente P.R.G.			
<b>ABITANTI INSEDIATI</b> (Sup. Edificabile/25 mq)	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>mq/ab</b>	<b>SUPERFICI MINIME</b>
mq 15.000/25 = <b>N. 600 Ab.</b>	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E PER LO SPORT	15 mq	9.000 mq
	PARCHEGGI PUBBLICI	2,5 mq	1.500 mq
	AREE PER L'ISTRUZIONE	4,5	2.700 mq
	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	2 mq	1.200 mq
<b>TOTALE</b>		<b>24 mq</b>	<b>14.400 mq</b>
<b>STANDARD URBANISTICI – AMBITO UNITARIO INTERVENTO 1B - INSEDIAMENTI TURISTICI</b> D.M. 1444 02/04/1968 di cui all'Art. 12 comma 6 delle N.T.A. del vigente P.R.G.			
<b>QUANTIFICAZIONE STANDARD</b> (Sup. Edificabile/100 x 80 mq)	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>Perc. %</b>	<b>SUPERFICI MINIME</b>
mq (2.000/100 x 80) = <b>mq 1.600</b>	VERDE PUBBLICO ATTR. E PER LO SPORT	45 %	720 mq
	PARCHEGGI PUBBLICI	55 %	880 mq
	<b>TOTALE</b>	<b>100 %</b>	<b>1.600 mq</b>

DESTINAZIONE AREE PUBBLICHE	SUPERFICI MINIME RICHIESTE (Art. 12 comma 5 delle N.T.A.)	SUPERFICI LOTTIZZAZIONE VIGENTE (Conv. Urb. Guidetti)
F4 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E PER LO SPORT	mq 9.720	mq 14.638
F6 - PARCHEGGI PUBBLICI	mq 2.380	mq 2.109
AREE PER L'ISTRUZIONE	mq 2.700	mq 3.825
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE	mq 1.200	mq 1.576
<b>TOTALE</b>	<b>mq 16.000</b>	<b>mq 22.148*</b>

\* La superficie è eccedente a quella minima necessaria quantificata in 24 mq/ab ovvero (24 mq x 743 ab) = mq 17.832

SUPERFICI STANDARD URBANISTICHI DI PROGETTO			
DESTINAZIONE	VARIANTE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO Superfici di progetto	DIFFERENZA RISPETTO A SUPERFICI MINIME (Art. 12 delle N.T.A.)	DIFFERENZA RISPETTO A LOTTIZZAZIONE VIGENTE (Conv. Urb. Guidetti)
F4 - VERDE PUBBLICO ATTREZZ. E PER LO SPORT	mq 13.400*	+ mq 35	- mq 4.883
F6 - PARCHEGGI PUBBLICI	mq 2.650	+ mq 270	+ mq 541
AREE PER L'ISTRUZIONE	--	- mq 2.700	- mq 3.825
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBL.	--	- mq 1.200	- mq 1.576
<b>TOTALE</b>	<b>mq 16.050**</b>		

\*La superficie a verde pubblico attrezzato soddisfa quella richiesta ovvero mq 9.720 + 3.645 già previsti da P.R.G.

\*\*La superficie complessiva rispetta le quantità minime inderogabili di cui al DM 1444/68 e le quantità già previste da P.R.G.

I tre Ambiti Unitari di Intervento – A.U.I. presentano di conseguenza le seguenti Superfici Fondiarie:

➤ A.U.I. 1.A ZONA RESIDENZIALE - Superficie Fondiaria (Sf) complessiva di **mq 18.500** con le seguenti quantità edilizie:

- Superficie Edificabile massima: mq 14.800 (0,80 mq/mq Uf);

- Altezza massima: mt 28,50 inferiore a quella prevista dal vigente Piano Regolatore Generale per aree limitrofe destinate alle zone alberghiere. La distanza tra i fronti finestrati dei diversi corpi di fabbrica è  $> H/2$ , quindi in piena coerenza con quanto stabilito dall'Art 9 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 e dall'Art. 22 comma 1 delle N.T.A. del vigente P.R.G. per "gli edifici oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche".
- A.U.I. 1.B ZONA PER CAMPEGGI - Superficie Fondiaria complessiva di **mq 68.000** e la possibilità di realizzare superfici (SL) per destinazioni turistiche ricettive per mq. 2.000, oltre a tutte le superficie per servizi e che ai sensi della L.R. 23 Ottobre 2003 n.16, art. 12 comma 18 e s.m.i, sono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici. Si riportano di seguito un riepilogo delle quantità edilizie:

- Capacità ricettiva: 314 piazzole;
- Dimensione media delle piazzole: mq 120
- SL massima ammessa per ospitalità turistica in strutture fisse = mq 2.000
- Indice di Copertura: 8% della S.F.

"Sono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici stabiliti dalla normativa e dai regolamenti comunali, i servizi igienici generali, i locali commerciali e ristoranti, gli uffici, i magazzini, gli alloggi al personale, il cui indice massimo di copertura consentito è il 5% dell'intera area destinata all'attività ricettiva. Tali strutture possono essere a due piani ad eccezione dei servizi igienici generali, che devono essere ad un solo piano. " (L.R. 23 Ottobre 2003 n.16, art. 12 comma 18 e s.m.i.)

- S.L. max per SERVIZI al Campeggio (Commerciale, magazzino, alloggi dipendenti e, uffici) = mq 3.400;
  - Altezza massima degli edifici: mt 7,80 per i servizi al campeggio, con massimo numero 2 piani. E' ammessa la realizzazione di un terzo piano solo per ospitare la funzione turistico ricettiva in sede fissa fino ad un'altezza di mt 11,80 sul fronte mare.
  - Superficie permeabile minima: 70 % della Superficie scoperta di pertinenza;
- A.U.I. 1.C ZONA ALBERGHIERA E PER CAMPEGGI – Superficie Fondiaria di **mq 9.255**. Introduzione della destinazione turistica ricettiva all'aria aperta nella zona già destinata allo sviluppo delle attività ricettive ma di tipo alberghiero. Viene così introdotto nell'Art. 60 delle N.T.A. del P.R.G. vigente che *"nella zona alberghiera di previsione della Zona Piomba, è ammessa la destinazione turistico ricettiva all'aria aperta, così come normata dalla L.R. 23.10.03 n.16, art. 12."*

Alla luce di quanto sopra, la capacità edificatoria complessiva rispetto alla lottizzazione Guidetti del 2005 è stata ridotta di circa mq 8.600, con relativa riduzione del carico urbanistico e

conseguente mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico. Le destinazioni d'uso delle diverse aree sono riportate nella *TAV 04 – Zonizzazione Stato Attuale E di Progetto*. In sede di presentazione della richiesta dei titoli edilizi sono ammesse variazioni di localizzazione e/o di dimensioni solo ai fini del miglioramento complessivo dell'assetto urbano e del disegno d'insieme

Dal punto di vista architettonico è stato adottato un linguaggio caratterizzato dalla chiarezza delle forme. Gli edifici residenziali sono tutti dotati di ampi balconi che oltre ad ampliare lo spazio abitativo costituiscono degli spazi a verde attrezzati con piante e una vasta gamma di arbusti e piante floreali, distribuiti in relazione alla specifica posizione delle facciate verso il sole.

La verifica di assoggettabilità a VAS prevede l'analisi dei punti elencati nell'Allegato I del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 limitandosi all'analisi dei probabili impatti generati dall'applicazione dei piani o programmi.

## **TERRITORIO E CONTESTO URBANO**

L'area d'intervento è situata nel settore sud dell'abitato di Silvi Marina in località Piomba tra il lungomare fronteggiante Via della Riviera, il quartiere residenziale denominato Silville ed il tratto terminale del Torrente Piomba. Tali condizioni di visibilità permettono un'immediata visione ed una chiara percezione del lotto nella sua interezza.



Per quanto concerne il contesto urbano nel quale è inserita l'area di intervento, questo è costituito prevalentemente da edifici residenziali. Nello specifico, per le aree che gravitano su Viale Reno, Via Saline e Vicolo Volturno trattasi di condomini pluripiano con relative aree di pertinenza attrezzate a parcheggio e/o a giardino.. Tali edifici, realizzati negli ultimi quarant'anni hanno forme stereometriche semplici a pianta prevalentemente rettangolari. Sono caratterizzati da coperture con falde a pendenza minima e/o piane, con prospetti contraddistinti dalla presenza di ampi balconi perimetrali con forme geometriche semplici e parapetti prevalentemente in muratura. Lungo le strade principali sopra citate, sono comunque presenti ai piani terra anche attività a destinazione commerciale per negozi di vicinato e/o attività terziarie.



*Assetto urbano esistente lungo Viale Reno e Via Saline*



*Assetto urbano esistente lungo Vicolo Volturno*



Per quanto concerne invece il quartiere residenziale denominato Silville è costituito da edifici quadrifamiliari realizzati negli ultimi quarant'anni che hanno forme stereometriche semplici a pianta prevalentemente rettangolari ed articolati su due piani. Sono caratterizzati da coperture con falde a pendenza minima, con prospetti contraddistinti dalla presenza di ampi balconi perimetrali con forme geometriche semplici e parapetti prevalentemente in muratura.



*Assetto urbano del quartiere "Silville"*

Adiacente al confine nord dell'area di intervento è inoltre presente l'edificio turistico ricettivo "Elena Resort", costituito da un'articolata struttura pluripiano con relative pertinenze esterne, come l'ampio piazzale parcheggi e il giardino attrezzato con piscina.



*Struttura turistico ricettiva "Elena Resort"*

## COERENZA DEL PIANO CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Nell'elaborazione del piano sono stati esaminati gli atti di pianificazione e programmazione territoriale e settoriale per la verifica del grado di coerenza degli interventi con gli stessi piani nonché per la verifica del rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici.

I Piani e Programmi analizzati sono di seguito elencati.

Piani e Programmi di livello sovracomunale	Piani e Programmi di livello comunale
Quadro di Riferimento Regionale (Q.R.R.)	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
Piano Regionale Paesistico (P.R.P.)	Piano Demaniale Marittimo Comunale
Piano Territoriale Provinciale di Teramo (P.T.P.)	Carta delle MOPS – Microzone Omogenee in prospettiva sismica
Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.);	Piano Generale del Traffico Urbano
Piano Stralcio per la Difesa dalle Alluvioni (P.S.D.A.)	Piano di Classificazione acustica del Territorio del Comune di Silvi (Del. C.C. n. 24/2007)

**PIANO REGIONALE PAESISTICO** – (P.R.P.) (L.R. 08.08.1985 N.431 – ART. 6 L.R. 12.04.1983 N.1 - APPROVATO DAL CONSIGLIO REGIONALE IL 21 MARZO 1990 CON ATTO N. 141/21)

Per quanto concerne il Piano Regionale Paesistico (P.R.P.), l'area di intervento risulta ricompresa in *Zona A1C2 dell'Ambito 5 della Costa Teramana*, all'interno delle *"Aree di particolare complessità e piani di dettaglio (art. 6 NTC del P.R.P.)"*

Il quadrante urbano oggetto della variante di piano, ricade in centro abitato definito dalla continuità del perimetro urbanizzato entro la fascia dei 200/300 m dall'arenile definito dal confine interno del Demanio Marittimo, dove sono consentiti gli usi residenziali e le strutture turistiche e ricettive.

L'area di intervento quindi ricade in area tutelata per legge di cui:

- Art. 142 Lett. a) ovvero *"i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare"*;
- Art. 142 Lett. c) ovvero *"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"*

Inoltre, come buona parte della zona costiera di Silvi Marina, ricade in Zona di notevole interesse pubblico di cui al Decreto Ministeriale del 17 luglio 1969 pubblicato sulla G.U. n. 206 del 13 agosto 1969, e catalogato con Codice Identificativo n. 130175.

**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE – (P.T.C.P.) APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO PROVINCIALE N. 20 DEL 30/03/2001**

Per quanto concerne il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale l'area per il:

- Sistema Insediativo è ricompresa all'interno di "Insediamenti recenti in via di consolidamento" disciplinati dall'Art. 18 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, che individua gli insediamenti prevalentemente residenziali e i centri abitati allo scopo di promuovere il loro consolidamento e la loro integrazione con gli insediamenti produttivi e con i servizi. In sede di pianificazione comunale vanno individuati e rafforzati gli elementi di struttura urbana esistenti e va completata la dotazione di servizi puntuali e di relazione. Dovranno inoltre essere perseguite l'integrazione delle destinazioni d'uso, in particolare per quanto riguarda i settori a contatto con gli assi di penetrazione urbana, e l'incentivazione delle occasioni di diversificazione ed integrazione funzionale.
- Sistema Ambientale è ricompresa in parte all'interno dei "Corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali" disciplinati dall'Art. 14 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, individuando così gli ambiti relativi a specifiche previsioni di progetti integrati di tutela, recupero e valorizzazione di ambienti fluviali e perifluviali, a cui attribuire la funzione di corridoio biologico e faunistico tra ecosistemi interni ed ecosistemi costieri, attraversando le aree urbane e periurbane in cui il rapporto con il fiume presenta segni di crisi.

**PIANO REGOLATORE GENERALE:**

Per quanto concerne il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'area di intervento risulta così regolamentata:

- Zona – "Lottizzazioni Approvate", nello specifico la Lottizzazione approvata con Del. del Commissario ad Acta N° 2 del 05.12.200, quindi disciplinata dall'Art. 57 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione che comprende le zone interessate da Piani Attuativi già approvati dal Consiglio Comunale. Per esse valgono gli Indici e i Parametri prevista dalle specifiche NTA e relativa Convenzione Urbanistica "Guidetti" del 2005;
- Zona 6.2 - "Zona Alberghiera di previsione", disciplinata dagli Articoli 58 e 60 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;

- Zona F4 - “Zona per Verde naturale attrezzato”; disciplinata dall’Articolo 30 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- Zona 3.2 - “Viabilità Urbana esistente”; disciplinata dagli Articoli 39 e 40 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;

**VINCOLO IDROGEOLOGICO – R.D. 3267/1923**

La verifica della cartografia evidenzia per l’intera area la completa assenza di vincolo.

**PIANO STRALCIO PER LA DIFESA DALLE ALLUVIONI – (P.S.D.A.)**

La verifica della cartografia evidenzia per l’intera area la completa assenza di vincolo.

**TUTELA DEL DEMANIO MARITTIMO**

La verifica della cartografia evidenzia che l’ area in parte ricade all’interno del vincolo di tutela del Demanio Marittimo e del Vincolo di prossimità alla linea Doganale di cui all’Art.19 D.Lgs. n°374 del 08.11.1990

**VINCOLO AEROPORTUALE – (E.N.A.C.)**

La verifica della cartografia, evidenzia che l’area ricade all’interno della superficie di inviluppo del Vincolo Aeroportuale, determinato dall’Aeroporto d’Abruzzo, per le limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea di cui all’Art. 707 del codice della Navigazione Aerea.

## VERIFICA DEI CRITERI DI ASSOGGETTABILITÀ' (ALLEGATO I, PUNTO 1)

Nella tabella seguente è illustrata, sinteticamente e coerentemente all'analisi della pianificazione urbanistica sopra descritta, la verifica dei criteri di assoggettabilità previsti dal Punto 1 dell'Allegato I del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e i contenuti dell'intervento.

L'analisi effettuata tiene conto dell'insieme degli interventi previsti e la verifica di eventuale effetto cumulo.

### 1) Caratteristiche dell'intervento – coerenza con la pianificazione urbanistica

CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ' (ALL. I)	CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE
<i>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</i>	<p>Nel presente Rapporto Preliminare Ambientale sono state descritte le scelte urbanistiche conseguenti alla proposta urbanistica avanzata dalle Società Realstabile Spa e Club del Sole Srl. L'intervento prevede modifiche allo strumento urbanistico vigente che consistono sostanzialmente in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- creazione di tre Ambiti Unitari di Intervento – A.U.I. con riduzione delle relativa capacità edificatoria, ovvero della superficie edificabile risultante;</li><li>- realizzazione e cessione di superficie a standard per verde pubblico pienamente verificata rispetto alle quantità minime inderogabili prescritte dal DM 1444/68 e dall'Art. 12 delle N.T.A. vigenti, conservando inalterata la superficie già destinata a "Zona F4" secondo il P.R.G. attualmente vigente. Viene inoltre prevista la monetizzazione limitata esclusivamente alla sola eccedenza rispetto alle quote già previste nella precedente lottizzazione per ulteriori mq 4.883;</li><li>- realizzazione di superficie a standard per parcheggi pubblici pienamente verificata rispetto a quanto prescritto dal DM 1444/68, dall'Art. 12 delle N.T.A. e anche rispetto alla vigente Lottizzazione Guidetti 2005;</li><li>- monetizzazione delle superficie a standard per istruzione e interesse pubblico o realizzazione in aree esterne secondo specifici accordi con l'Amministrazione comunale;</li><li>- Acquisizione con monetizzazione della Superficie dell'attuale sede stradale di Via della</li></ul>

	<p>Riviera di fatto pubblica e da dismettere, con realizzazione della nuova viabilità di progetto e di tutti i tratti necessari per il pieno raccordo con la viabilità urbana già esistente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ridefinizione della tipologia dell'intervento edilizio, con conseguente modifica dei parametri edilizi già approvato nel Piano di Lottizzazione originario;</li> </ul>
<i>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i>	E' stato verificato che le scelte progettuali fossero in linea con le indicazioni dei piani ambientali settoriali, e che sia garantita la compatibilità paesaggistica di tutte le opere previste;
<i>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</i>	Le modifiche conseguenti alla proposta progettuale non alterano le considerazioni ambientali poste a base della pianificazione urbanistica già vigente;
<i>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</i>	L'intero assetto costituisce un polo urbano, dotato di specifici servizi di quartiere prospicienti sugli ampi spazi di verde attrezzato con relative aree pedonali. L'impostazione planimetrica generale ha quindi garantito la piena fruibilità degli spazi pedonali, resi del tutto indipendenti dai flussi di traffico veicolare.
<i>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</i>	Sulla base del quadro dello stato ambientale (con particolare riferimento alle criticità ambientali e pressioni attuali) sono state considerate le scelte progettuali avanzate che risultano non essere incompatibili con i vincoli posti a base del vigente strumento urbanistico;
<i>La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente</i>	La coerenza dell'intervento, così come evidenziata nei punti precedenti, permette di indicare il rispetto anche della normativa comunitaria, con ulteriore rimando alla verifica puntuale nelle successive fasi progettuali e/o di Valutazione di possibili impatti ambientali, delle scelte coerenti in tutti i settori (gestione dei rifiuti, protezione delle acque di falda, risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili, verifica dei requisiti acustici passivi).

## QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

Per definire un quadro interpretativo dello stato ambientale dell'ambito territoriale di intervento viene effettuata una distinzione sintetica degli elementi maggiormente rappresentativi in due differenti categorie principali:

- **Sensibilità:** ovvero elementi (areali, lineari e puntuali) a cui può essere attribuito un significativo valore intrinseco sotto il profilo ambientale, o che possono essere esposti a rischi di compromissione qualora si producano determinati fattori di pressione effettivamente o potenzialmente presenti nell'ambito di intervento;
- **Pressioni:** ovvero elementi (areali, lineari e puntuali) a cui può essere attribuito un livello più o meno significativo di indesiderabilità per la presenza di situazioni di degrado attuale, rappresentanti l'insieme delle interferenze prodotte direttamente o indirettamente dal complesso delle opere e delle attività umane;

Si precisa che tale ricognizione non ha lo scopo di fornire un quadro esauriente della situazione ambientale, ma mira a definire i punti di attenzione ambientale prioritari per la verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 12 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 per le successive valutazioni, affinché si evidenzino:

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

## CARATTERIZZAZIONE DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Con il termine paesaggio si *“designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”*

Da tale definizione discende:

- l'importanza della percezione del paesaggio da parte degli abitanti del luogo e da parte dei suoi fruitori;
- i caratteri identificativi del luogo sono determinati da fattori naturali e/o culturali, ossia antropici: il paesaggio è visto in evoluzione nel tempo, per effetto di forze naturali e/o per l'azione dell'uomo;

- il paesaggio forma un insieme unico interrelato di elementi naturali e culturali, che vanno considerati simultaneamente.

La tutela del paesaggio si propone di:

- conservare e valorizzare “gli aspetti significativi o caratteristici di un paesaggio giustificati dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo d’intervento umano”;
- “accompagnare i cambiamenti futuri riconoscendo la grande diversità e la qualità dei paesaggi che abbiamo ereditato dal passato, sforzandosi di preservare, o ancor meglio arricchire tale diversità, e tale qualità, invece di lasciarla andare in rovina”;
- promuovere uno sviluppo sostenibile, inteso come “lo sviluppo che deve soddisfare i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri”

Da tali considerazioni discende pertanto l’opportunità di:

- riconoscere che da sempre “[...] i paesaggi hanno subito mutamenti e continueranno a modificarsi, sia per effetto di processi naturali e sia per l’azione dell’uomo”; di conseguenza è impossibile “preservare/congelare il paesaggio ad un determinato stadio della sua evoluzione”;
- salvaguardare il carattere e la qualità di un determinato paesaggio ai quali le popolazioni riconoscono valore, sia per motivi naturali che culturali. Tale salvaguardia deve essere “attiva”, cioè deve consentire trasformazioni dei luoghi che non ne compromettano la conservazione e qualora necessario, deve essere accompagnata da misure di conservazione tali da mantenere “[...] inalterati gli aspetti significativi di un paesaggio” ;
- disciplinare gli interventi ammissibili, armonizzando le esigenze economiche con quelle sociali e ambientali che mirano a: “[...] garantire la cura costante dei paesaggi e la loro evoluzione armoniosa, allo scopo di migliorare la qualità della vita in funzione delle aspirazioni delle popolazioni”.

Emerge chiaramente l’estrema complessità del paesaggio, che deve essere letto come unione inscindibile di molteplici aspetti: naturali, antropico-culturali, percettivi:

*“La caratterizzazione di un paesaggio è determinata oltre che dagli elementi in sé (climatico-fisico-morfologici, biologici, storico-formali) dalla loro reciproca correlazione nel tempo e nello spazio, ossia dal fattore ecologico. Il paesaggio risulta quindi dalla interazione tra fattori fisico-biologici e attività umane, viste come parte integrante del processo di costruzione storica dell’ambiente e può essere definito la complessa combinazione di oggetti e fenomeni legati tra loro da mutui rapporti funzionali, oltre che da posizioni, sì da costituire un’unità organica”*



E' quindi indispensabile un'approfondita conoscenza e lettura del contesto e delle caratteristiche paesaggistiche specifiche dei luoghi interessati dall'intervento, attraverso le differenti componenti fisico-naturali, storico-culturali, umane, percettive.

Un'esauritiva interpretazione del paesaggio permette quindi di individuare gli elementi di valore, vulnerabilità e rischio e di valutare in maniera corretta le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

Dal punto di vista puramente ambientale, come sopra evidenziato, l'area è inserita in un contesto di fatto già urbanizzato ed antropizzato. Nella zona in esame le condizioni meteorologiche sono generalmente di tipo mediterraneo, tipiche del litorale con influenze dovute alla presenza del vicino corso d'acqua costituito dal Fiume Piomba che nella sua parte terminale costituisce il confine tra la provincia di Pescara e quella di Teramo. Il clima è caratterizzato da inverni non molto rigidi e da percentuali di umidità atmosferica alte, sia d'inverno che d'estate.

Il sito, oggetto di intervento, è lontano da opifici industriali che esercitano particolari pressioni sull'atmosfera e inserito comunque all'interno di un quadrante urbano. Le modifiche previste con la realizzazione dell'intervento non apportano particolari pressioni sull'atmosfera.

L'area di cui trattasi si inserisce in un contesto caratterizzato da vegetazione avente pregio naturalistico piuttosto limitato. Le modifiche previste con la realizzazione dell'intervento non apportano particolari pressioni sull'atmosfera.

Con la realizzazione di un importante polmone verde con la messa a dimora di oltre 700 alberi, l'area interessata risulterà arricchita di esemplari arborei giovani ed in ottimo stato di vegetazione, esemplari tutti delle specie autoctone tipiche dell'ambiente in cui gli interventi saranno realizzati. Tale sistemazione consentirà di valorizzare l'inserimento paesaggistico delle strutture e consentire così l'incremento del livello di naturalità attuale.

L'analisi faunistica è stata svolta sulla base delle carte di vocazione faunistica, di dati bibliografici, ed osservazioni personali. Considerato che l'effettuazione di un tale studio non può non tenere conto dei fattori ambientali fondamentali quali la reale situazione della vegetazione, il disturbo arrecato dalla presenza dell'uomo e dalle sue attività e per quanto riguarda la fauna, si è proceduto ad una rilevazione preliminare delle presenze animali inquadrando a seconda delle diverse realtà ambientali riscontrate.

Le unità ambientali riscontrate nell'area direttamente interessata afferiscono ai soli:

- Biotopi antropici, ovvero quelli dei centri urbani, comprese le aree periferiche urbanizzate;

## **CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE**

Il progetto di variante urbanistica, come già evidenziato, interviene in area di fatto già urbanizzata e prevede, l'utilizzo della risorsa suolo, sia in a fase di cantiere che in fase di esercizio.

In fase di cantierizzazione saranno effettuate ulteriori specifici prelievi e verifiche estese al tutta l'area interessata comunque da lavori di scavo per la verifica puntuale di assenza di inquinanti di qualsiasi tipo.

Per quanto concerne le emissioni in fase di cantiere, sono state effettuate scelte progettuali che cercano di limitare le emissioni di polveri e vengono adottate scelte costruttive che limitano la durata del cantiere e trasferiscono in stabilimento alcune categorie di lavorazioni impattanti sia dal punto di vista di emissioni di polveri che acustiche.

Data la tipologia dell'intervento, turistico e residenziale, non sono previste emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti di significativa entità generate da tali funzioni in fase di esercizio. Le emissioni più significative sono invece dovute alle emissioni acustiche e all'immissione in atmosfera di polveri inquinanti dovute al traffico veicolare già esistente e comunque già valutato nel precedente iter di autorizzazione.

Alla luce delle verifiche di congruenza occorre anche valutare la possibilità di scelte alternative all'intervento proposto. Si evidenzia che data la particolarità dell'intervento proposto, rappresentato da una variante ad un Piano di Lottizzazione, strettamente legata alla vocazione turistico/residenziale quale "Alternativa zero" occorre prender in considerazione lo stato di progetto dell'area, già assentito nel precedente iter urbanistico.

A livello paesaggistico le modifiche proposte vengono ritenute comunque congruenti con l'assetto urbano nel quale di inseriscono le opere.

Per meglio esplicitare il nuovo assetto planivolumetrico del progetto di variante e consentire quindi la valutazione di compatibilità ed adeguatezza delle soluzioni architettoniche nei riguardi del contesto paesaggistico verrà redatta una specifica documentazione di fotosimulazione dell'intervento proposto.

## **IMPATTI FASE DI CANTIERE**

Durante la fase di costruzione i livelli sonori e i livelli di vibrazione sono legati all'attività delle macchine operatrici adibite al movimento terra e allo scavo delle fondazioni e alla realizzazione delle nuove strutture. L'impatto dovuto alle emissioni sonore e alle vibrazioni risulta peraltro concentrato nelle ore diurne e limitato al solo periodo di realizzazione delle opere. È pertanto reversibile, di breve periodo e con influenza zonale. Per quanto riguarda l'impatto dovuto all'aumento del livello di vibrazioni, questo, essendo minore, è stato considerato trascurabile.

Per l'individuazione quantitativa dell'impatto acustico, soprattutto per la verifica puntuale dell'effetto cumulo degli impatti, si potrà ulteriormente effettuare una campagna di rilevazione in fase previsionale e di esercizio dell'opera in modo da poter apportare le eventuali idonee mitigazioni. L'impatto su questa componente derivante dalle attività di cantiere è da considerare del tutto trascurabile in quanto il disturbo arrecato al benessere della popolazione è riconducibile esclusivamente alle modeste quantità di emissioni sonore e degli scarichi in atmosfera provenienti dai mezzi impiegati per la realizzazione dell'opera. A tal proposito si è già sottolineato il carattere di temporaneità di tale fase. Inoltre in fase esecutiva saranno da adottare scelte progettuali per mitigare tale impatto, quali adozione di sistemi di prefabbricazione in grado di ridurre i tempi di costruzione e la produzione di polveri.

## VERIFICA DEI CRITERI DI ASSOGGETTABILITÀ' (ALLEGATO I, PUNTO 2)

Nella tabella seguente è illustrata, sinteticamente, la verifica dei criteri di assoggettabilità previsti dal Punto 2 dell'Allegato I del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e i contenuti dell'intervento. L'analisi effettuata tiene conto dell'insieme degli interventi previsti e la verifica di eventuale effetto cumulo.

### 2) Caratteristiche ed analisi degli impatti

CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ' (ALL. I)	CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE
<i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i>	Sono stati individuati e caratterizzati qualitativamente pressioni e impatti attesi dalla realizzazione dell'intervento, evidenziando la temporaneità degli effetti negativi, limitati alle fasi di cantiere. Saranno da porre in essere, nelle successive fasi progettuali, tutte le misure per mitigare e compensare tali impatti.
<i>Carattere cumulativo degli impatti</i>	La natura dell'intervento, limitata alla realizzazione del Piano di Lottizzazione limita al minimo la probabilità di effetto cumulativo degli impatti, essendo comunque limitata ad una piccola porzione del territorio comunale di Silvi.
<i>Natura transfrontaliera degli impatti</i>	La natura dell'intervento non genera tali tipi di impatti, essendo limitata ad una porzione del territorio comunale di Silvi.
<i>Rischi per la salute umana o per l'ambiente</i>	L'impatto su questa componente derivante dalle attività di cantiere è da considerare del tutto trascurabile in quanto il disturbo arrecato

	al benessere della popolazione è riconducibile esclusivamente alle quantità di emissioni sonore e degli scarichi in atmosfera provenienti dai mezzi impiegati per la realizzazione dell'opera. A tal proposito si è già sottolineato il carattere di temporaneità di tale fase e le scelte progettuali da attuarsi in fase esecutiva per mitigare ulteriormente tale impatto.
Entità ed estensione nello spazio degli impatti	Come già esplicitato trattasi della Variante ad un Piano di Lottizzazione già approvato, con significativa riduzione di superficie edificabile. La superficie territoriale interessata è comunque circoscritta, con conseguenziale limitata estensione degli impatti di cantiere.
<p><i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale</i></li> <li>- <i>del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;</i></li> <li>- <i>impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;</i></li> </ul>	Nel presente Rapporto Preliminare Ambientale sono stati descritte le caratteristiche dell'area di intervento, che non sono caratterizzate da emergenze ambientali di primaria importanza. Inoltre la natura dell'intervento è limitata alla realizzazione di un intervento edilizio già in passato assentito, su di un'area urbana che interessa solo una circoscritta porzione del territorio comunale di Silvi.

## VERIFICA DELLE ALTERNATIVE

Nel presente capitolo si analizza la possibilità di eventuali alternative rispetto alla variante proposta. Il Piano di Lottizzazione, attualmente vigente, ha conseguito tutti i necessari Nulla Osta e Pareri preliminari degli enti competenti, con la previsione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla citata convenzione urbanistica.

Il nuovo Piano Attuativo di Iniziativa Privata, propone quindi una modifica al precedente Piano di Lottizzazione e di fatto una variante urbanistica al P.R.G. attualmente vigente, andando a stabilire la specifica destinazione urbanistica relativa ai diversi A.U.I. - (Ambito Urbano di Intervento), facenti parte del piano complessivo.

Il nucleo centrale della proposta è dunque costituito da un importante progetto di riqualificazione dell'assetto urbano, ambientale e paesaggistico della parte sud di Silvi Marina alla luce del nuovo

sistema viario e della rinnovata attenzione ai temi ambientali e allo sviluppo di un sistema turistico più sostenibile.

Considerata l'area fondiaria a disposizione ed in piena coerenza con quanto già valutato e assentito nel 2003, le modifiche planivolumetriche sono state elaborate per garantire un migliore assetto urbanistico dell'area d'intervento e superiori standard architettonici per gli edifici di progetto.

Il nuovo assetto urbanistico definisce tre diversi A.U.I. da considerarsi funzionalmente indipendenti tra loro e sono così riassunti:

- 3) VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE "I", di cui alla Deliberazione del Commissario ad Acta n.2 dl 05.12.2003 e nello specifico:

**AUI 1 - LOTTO "A"** *\_Zona Residenziale;*

**AUI 1 – LOTTO "B"** *\_Zona Turistica per Campeggi, Villaggi Turistici, Centri Vacanze;*

- 4) ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI di cui :

**AUI 2 - LOTTO "C"** *\_Zona Alberghiera di previsione e per Campeggi, Villaggi Turistici, Centri Vacanze;*

Inoltre sono definite le AREE DA CEDERE alla Amministrazione Comunale e destinate a soddisfare la richiesta di standard urbanistici derivanti dal progetto, suddivise in:

- 3) ZONA PER SERVIZI PUBBLICI – STANDARD URBANISTICI di cui:

**Zona F4** - Verde pubblico attrezzato;

**Zona F6** - Parcheggi pubblici;

- 4) ZONA STRADALE:

**Viabilità urbana** di previsione e/o ampliamento;

## CONCLUSIONI

Sono state quindi effettuate tutte le verifiche e le considerazioni preliminari in merito alle scelte progettuali ipotizzate, sono stati analizzati gli strumenti della pianificazione urbanistica di livello comunale e sovracomunale, nonché le componenti ambientali potenzialmente interessate.

Complessivamente per la "VARIANTE ALLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. VIGENTE E AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "I GIARDINI DELL'ADRIATICO" di cui alla Convenzione Urbanistica "Guidetti" del 08.11.2005, in Località Zona Piomba di Silvi Marina (Te) così come proposto nell'ipotesi progettuale, dalle verifiche eseguite non sono stati rilevati impatti significativi dal punto di vista ambientale.

Stante le risultanze dello studio effettuato, l'**Autorità Procedente** trasmetterà quindi all'**Autorità Competente** il presente Rapporto Preliminare e di concerto individueranno i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmetteranno loro il documento preliminare per acquisirne il parere, così come disposto dall'Art. 12 comma 2 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

.

MERLINO PROGETTI SRL

Il Progettista

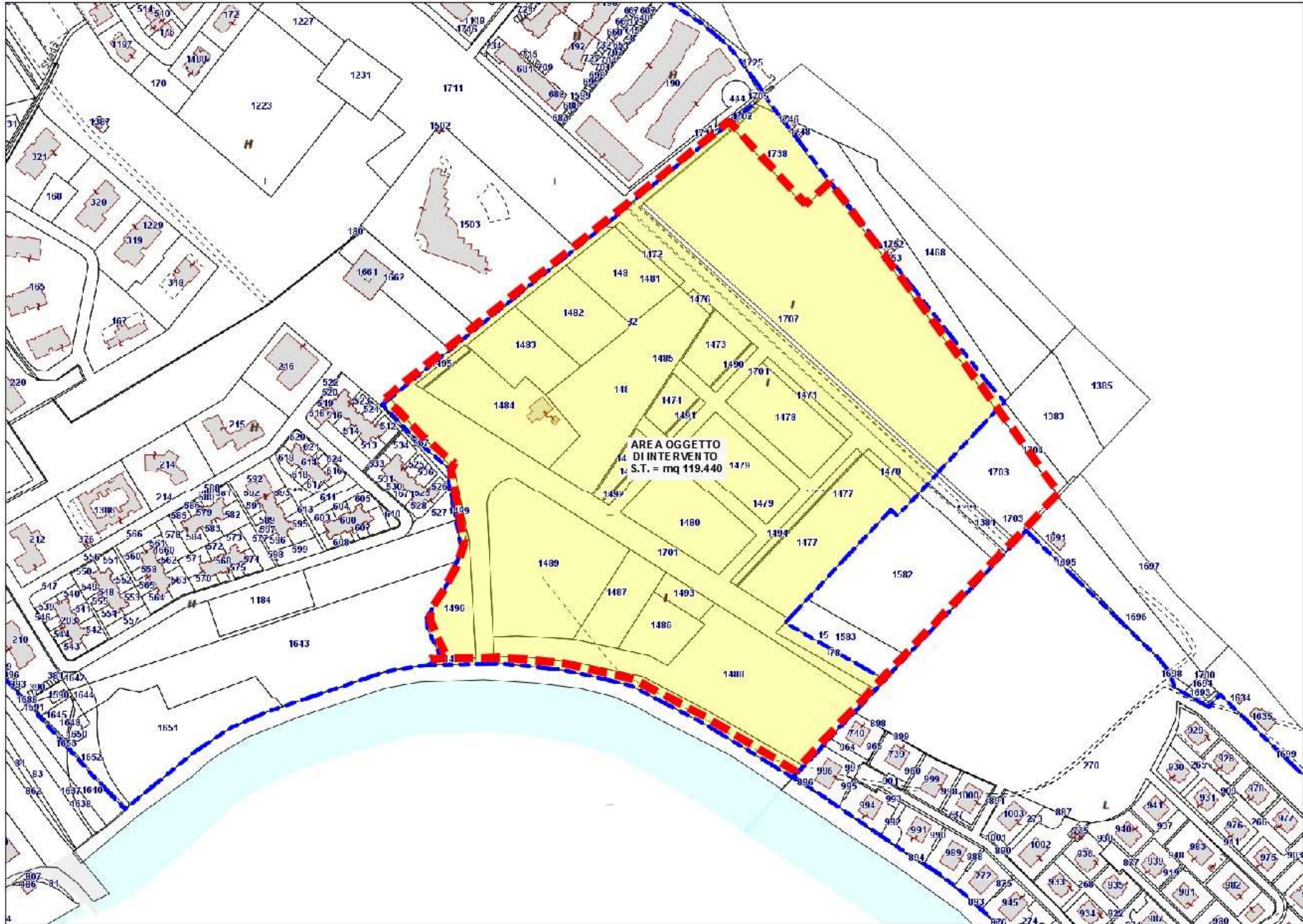
**Dott. Ing. Domenico Merlino**

# ALLEGATI

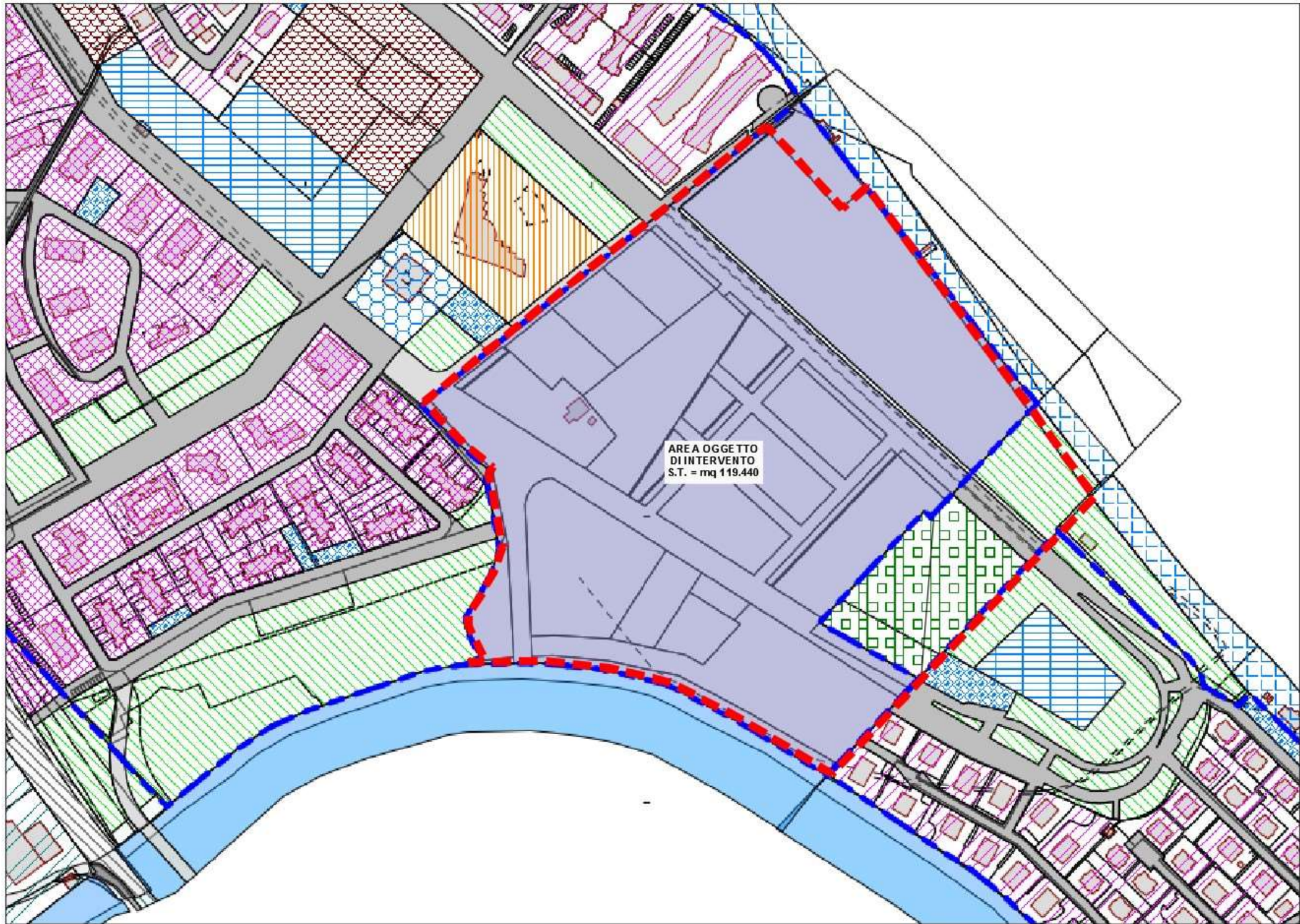


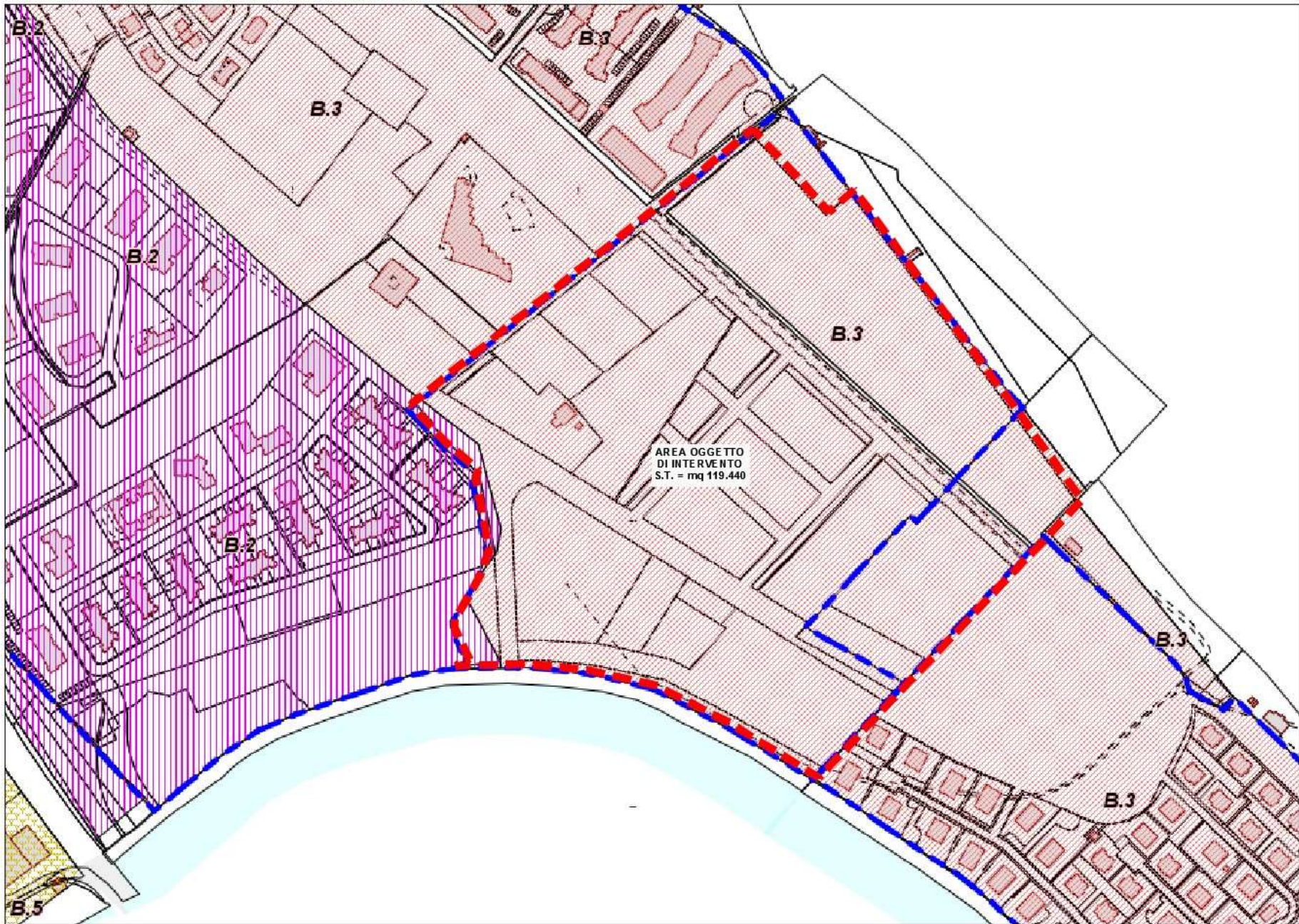
FOTO AEREA: AREA DI INTERVENTO



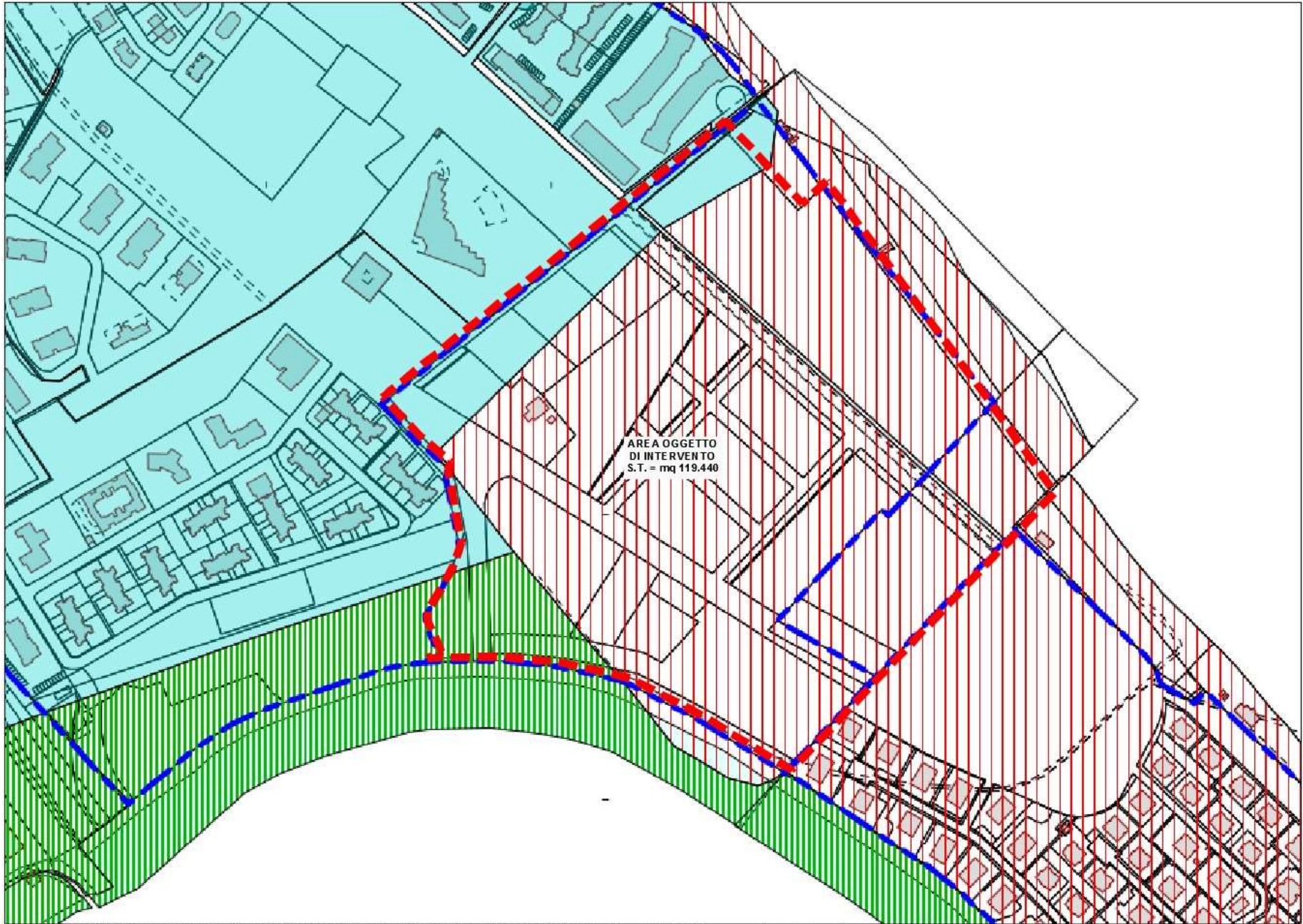


STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE da P.R.G.

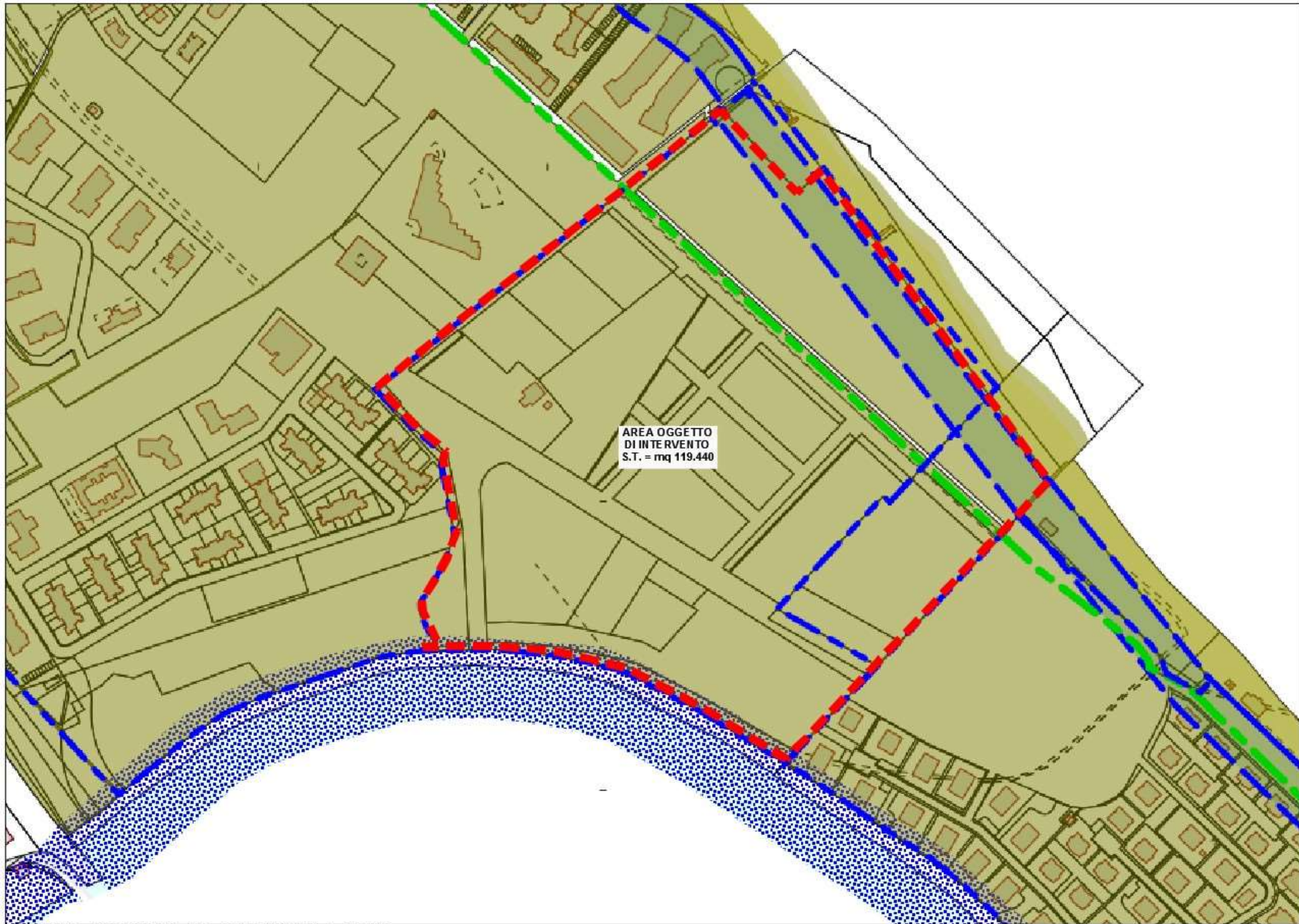




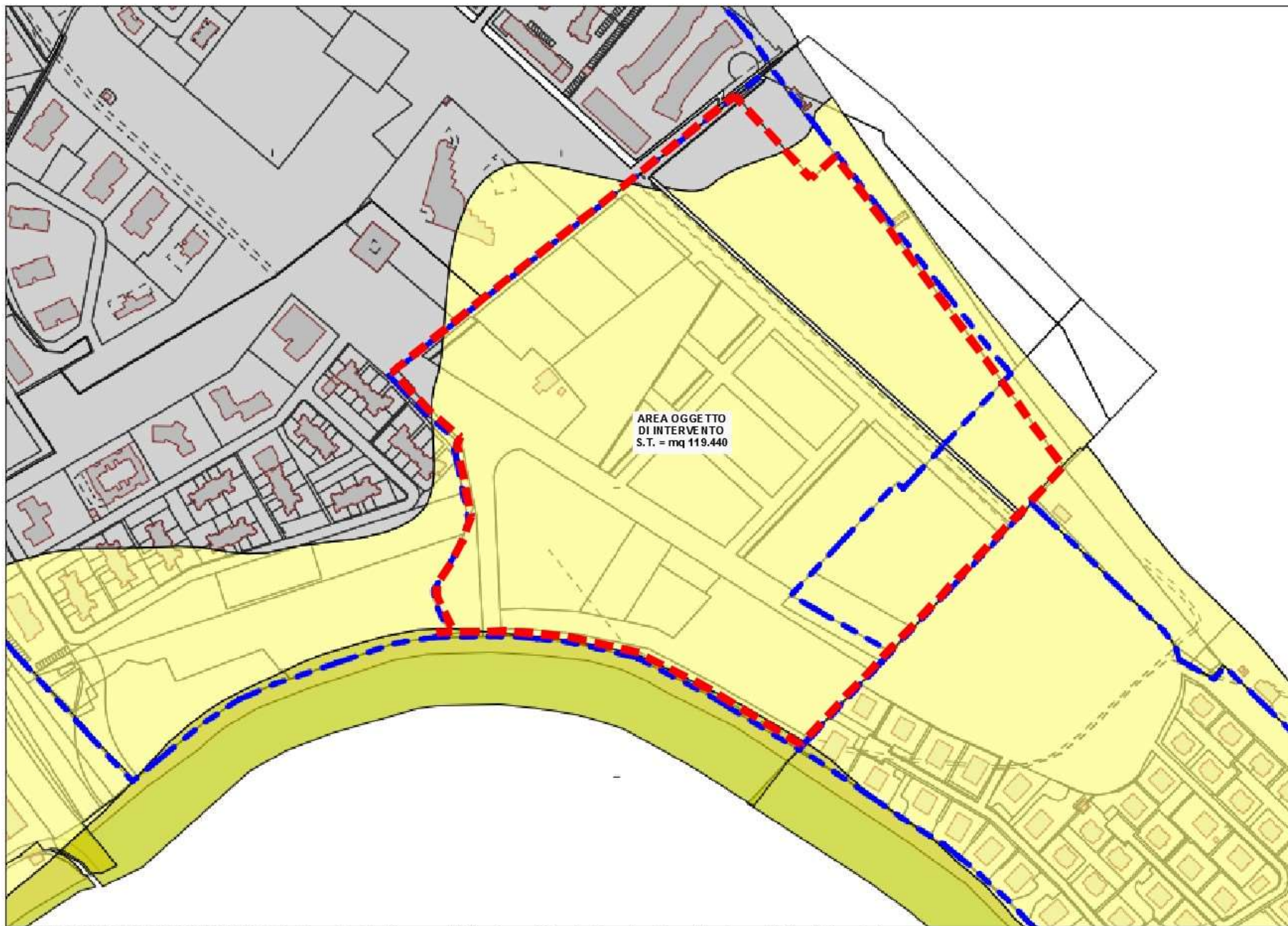
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE: INSEDIAMENTI RECENTI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO Art.18 delle NTA



PIANO REGIONALE PAESISTICO: AMBITO 5 COSTA TERAMANA - FIUME PIOMBA - Zona A1C2 Conservazione Integrale



VINCOLO PAESAGGISTICO: COD. VINCOLO 130175 - Zona costiera e collinare di Silvi, notevole per la sua conformazione con un complesso di punti di vista pubblici e di quadri naturali.  
VINCOLO DOGANALE: Vincolo di prossimità alla linea Doganale Art.19 D.Lgs. n°374 del 08.11.1990



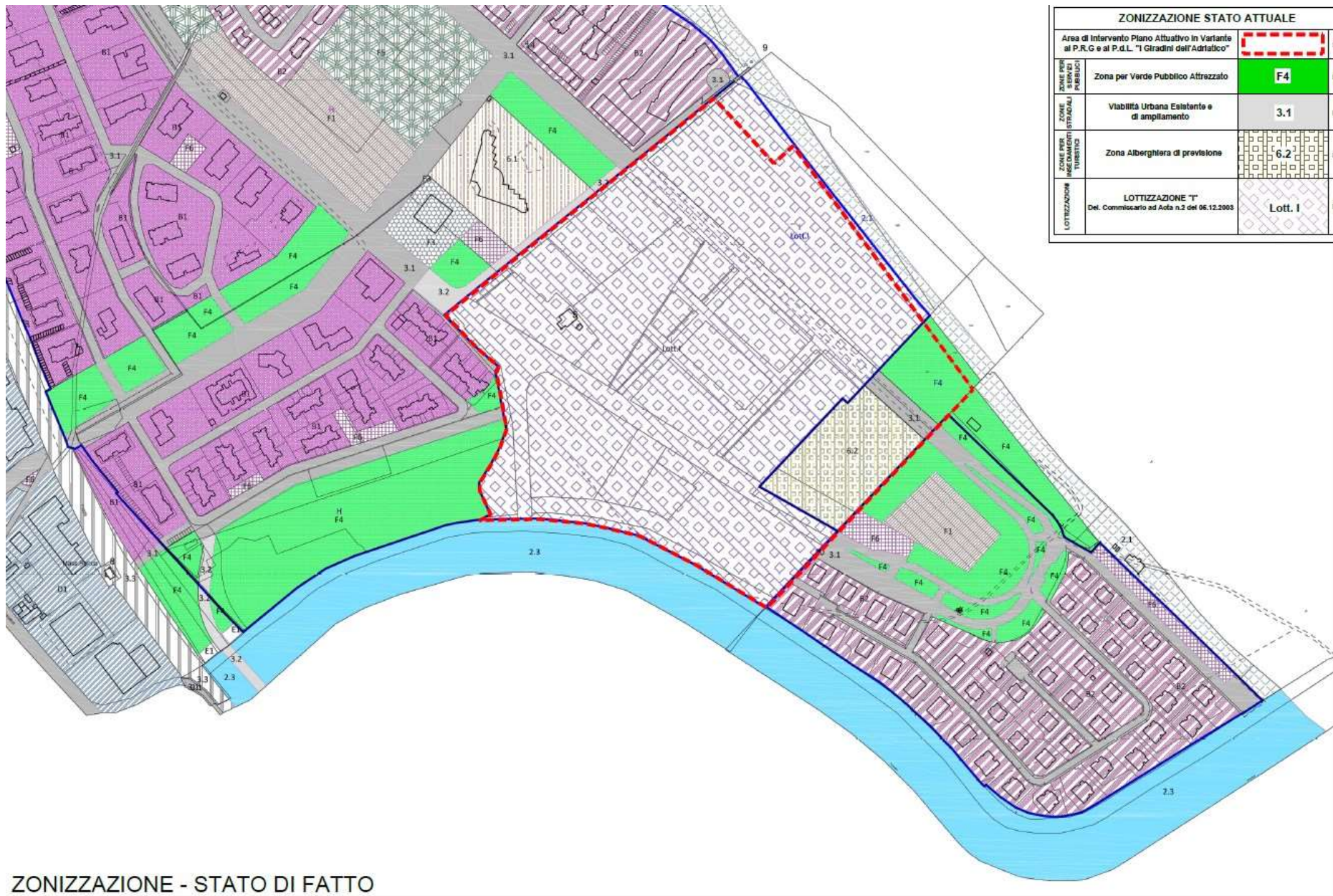
MICROZONAZIONE SISMICA I LIVELLO: Zona 5 - Stabile suscettibile di amplificazioni locali e Zona 11 - Suscettibile di liquefazione



VINCOLO AEROPORTUALE ENAC: AEROPORTO DI PESCARA - Art. 707 Codice della Navigazione Aerea

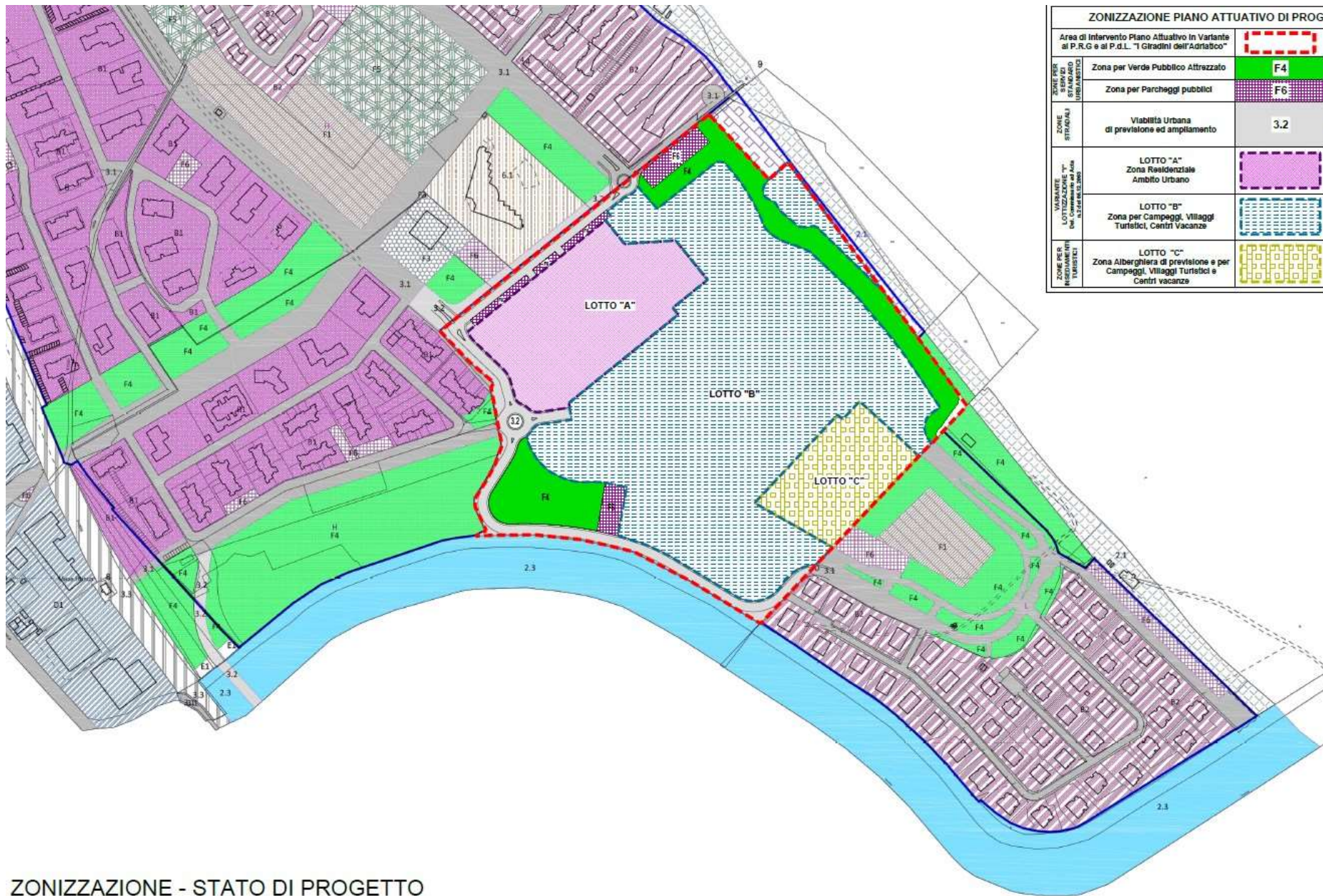






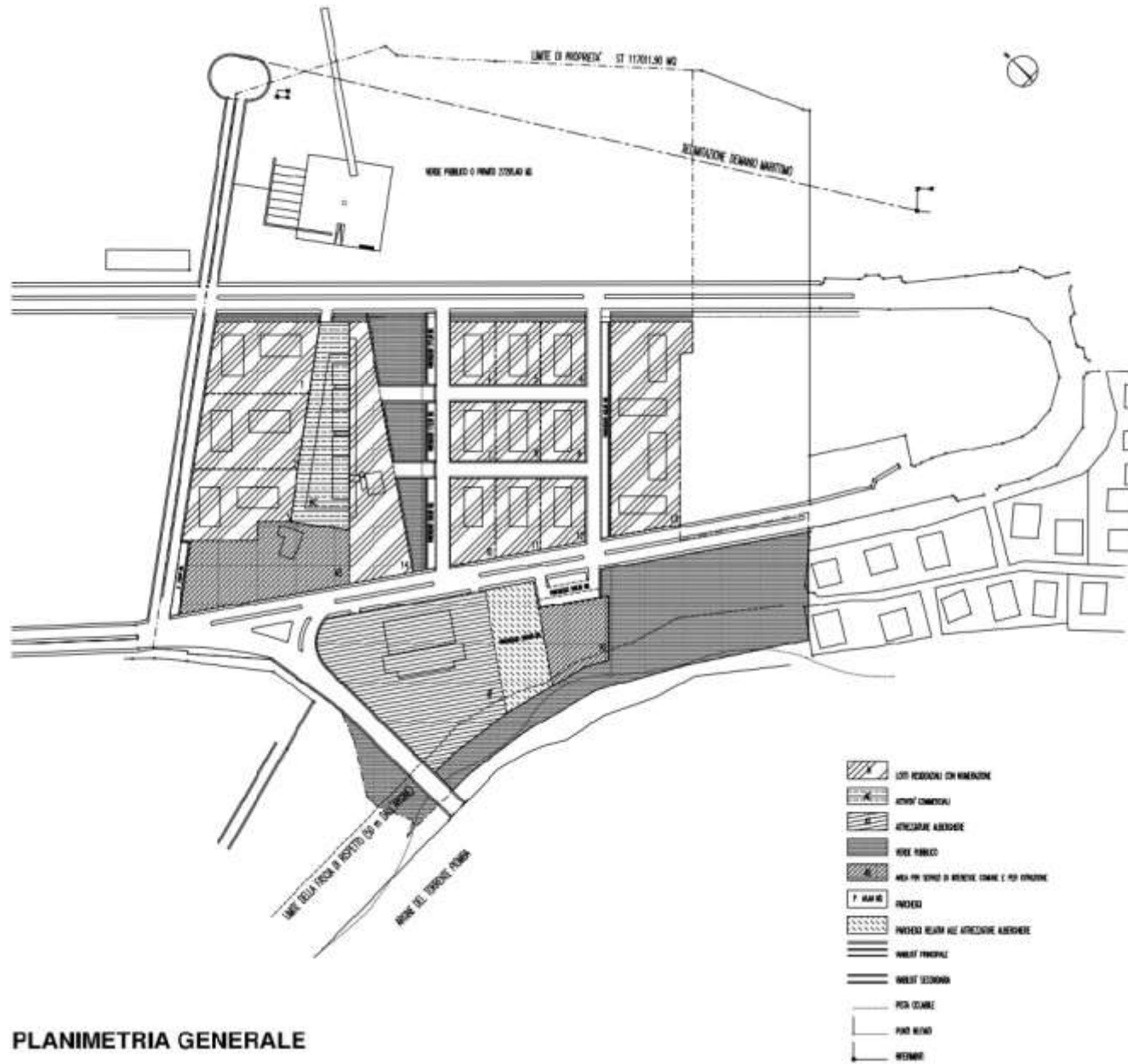
ZONIZZAZIONE STATO ATTUALE			
Area di Intervento Piano Attuativo in Variante al P.R.G. e al P.d.L. "I Giardini dell'Adriatico"			mq 119.440
ZONE PER SERVIZI PUBBLICI	Zona per Verde Pubblico Attrezzato	<b>F4</b>	mq 3.645
ZONE PER INSEDIAMENTI STRADALI	Viabilità Urbana Esistente e di ampliamento	3.1	mq 1.295
ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI	Zona Alberghiera di previsione	6.2	mq 9.255
LOTTEZZAZIONE	LOTTEZZAZIONE "I" Del. Commissario ad Acta n.2 del 06.12.2005	Lott. I	mq 105.245

ZONIZZAZIONE - STATO DI FATTO



ZONIZZAZIONE PIANO ATTUATIVO DI PROGETTO		
Area di Intervento Piano Attuativo in Variante al P.R.G. e al P.D.L. "I Giradini dell'Adriatico"		mq 119.440
ZONA PER STANDARD URBANISTICO	Zona per Verde Pubblico Attrezzato	F4 mq 13.400
	Zona per Parcheggi pubblici	F6 mq 2.650
ZONA STANDARD	Viabilità Urbana di previsione ed ampliamento	3.2 mq 7.635
VARIANTE "LOTTO A" del Contratto di Area n. 3 del 04/05/2005	LOTTO "A" Zona Residenziale Ambito Urbano	mq 18.500
	LOTTO "B" Zona per Campaggi, Villaggi Turistici, Centri Vacanze	mq 68.000
ZONA PER RISTRUTTURAZIONI TURISTICHE	LOTTO "C" Zona Alberghiera di previsione e per Campaggi, Villaggi Turistici e Centri vacanze	mq 9.255

ZONIZZAZIONE - STATO DI PROGETTO



**PLANIMETRIA GENERALE**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO di cui alla Convenzione "Guidetti" del 08.11.2005



PROGETTO DI VARIANTE: PLANIMETRIA GENERALE



PROGETTO DI VARIANTE: SEZIONI TERRITORIALI