



## SERVIZIO URBANISTICA - ATTIVITÀ ESTRATTIVE - PROGETTI STRATEGICI - MARKETING TERRITORIALE - COMUNICAZIONE

### ORIGINALE DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

<p><i>N. 2504/ GEN</i> <i>N. 117/URMK</i> <i>Data 10/08/10</i></p>	<p>Oggetto: Comune di S. Benedetto del Tronto. Procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. in merito al Progetto Casa Comunale.60VAS007</p> <p>Tipologia: Altro</p> <p>Albo Beneficiari: NO</p>
--	--

### IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

**Visto** il D.Lgs. 152/2006 concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

**Visto** il D.Lgs. 4/2008 recante ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 152/06;

**Vista** la L.R. n. 6 del 12 Giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

**Viste** le Linee Guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica approvate con DGR n.1400 del 20.10.2008;

**Atteso** che il Progetto Casa Comunale proposto dal Comune di S. Benedetto del Tronto, quale Autorità procedente, è sottoposto alla Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art 12 del Dlgs 152/06 e s.m.i;

**Vista** la domanda presentata dal Comune di S. Benedetto del Tronto, quale autorità procedente, con nota prot.n.34941 del 15.06.2010, acclarata al nostro protocollo al n.29630 del 16.06.2010 di avvio della procedura di Verifica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per il Progetto Casa Comunale;

**Visto** e condiviso il documento istruttorio predisposto dallo scrivente Servizio Programmazione, Pianificazione ed assetto del Territorio, Urbanistica, Attività Estrattive in data 10.08.2010 che viene di seguito riportato integralmente:

.....

#### PREMESSA

Con nota prot.n.34941 del 15.06.2010, acclarata al nostro protocollo al n.29630 del 16.06.2010, il Comune di S. Benedetto del Tronto, in qualità di autorità procedente, ha

trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale autorità competente, la richiesta di parere di Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., in merito al Regolamento in oggetto unitamente alla seguente documentazione, indicando i soggetti competenti in materia ambientale da consultare:

- N. 1 copie del Rapporto Preliminare e gli allegati in formato cartaceo;
- N. 3 copie su supporto informatico del Rapporto Preliminare e degli allegati;
- La scheda di sintesi conforme alla delibera di G.P.n.3 del 13.01.2010;
- La delibera dui G.C.n.150 del 03.06.2010 di approvazione del Rapporto Preliminare.

Con nota prot.n.31308 del 28.06.2010 lo Scrivente Servizio ha comunicato ai soggetti competenti in materia ambientale l'avvio del procedimento per la procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. N. 152/2006 e ss.mm.ii., ha inviato il Rapporto Ambientale Preliminare per l'espressione del parere ai sensi del comma 2 dell'art. 12 del Dlgs 152/06 e ss.mm.ii. ed ha indetto a tal fine una conferenza dei Servizi convocandola per il giorno 22.07.2010.

#### **PARERI DEGLI ENTI:**

La variante in oggetto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 comma 3 del D. Lgs. 152/2006 così come modificato dal D. Lgs. N. 04/2008, ha ottenuto i seguenti pareri:

1. **Il Servizio Tutela Ambientale – Rifiuti – Energia – Acque della Provincia di Ascoli Piceno** nei termini previsti dalle norme vigenti non ha espresso alcun parere in merito alla verifica di assoggettabilità in esame;
2. **La CIIP spa** nei termini previsti dalle norme vigenti non ha espresso alcun parere in merito alla verifica di assoggettabilità della variante in esame;
3. **L'ASUR n. 12** nei termini previsti dalle norme vigenti non ha espresso alcun parere in merito alla verifica di assoggettabilità della variante in esame;
4. **Il Servizio Interventi Sismici Idraulici e di Elettricità, Genio Civile della Provincia di Ascoli Piceno** con nota prot.n. 165611 del 07.07.2010 ha espresso parere di seguito riportato in merito alla verifica di assoggettabilità in esame:

*Si riscontra la nota n.31208 del 28.06.2010 per comunicare che per altri impegni concomitanti lo scrivente Servizio non potrà essere presente alla Conferenza convocata per il giorno 22 luglio p.v.*

*Ad ogni buon conto, vista la proposta di Piano prodotta su supporto informatico, si comunica che mancando ogni notizia in ordine agli aspetti della compatibilità geologica, questo ufficio non è in grado di formulare il proprio parere che comunque, come per altri casi analoghi, sarà formalizzato successivamente in sede di valutazione della variante urbanistica.*

*Si fa notare, comunque che qualche intervento potrebbe ricadere in zone classificate dal vigente PAI Tronto come a rischio di esondazione e pertanto soggetto alle discipline previste dalle NTA, in relazione al livello di rischio dichiarato, ma tale certezza potrà essere acclarata solo dopo una verifica puntuale di ogni intervento proposto.*

Al fine di acquisire i pareri degli SCA lo scrivente Servizio ha indetto una conferenza dei servizi ai sensi della legge 241/90 che è stata convocata con nota prot.n.31308 del 28.06.2010 il giorno 22.07.2010 alle ore 15,00, di seguito viene riportato il verbale della seduta:

*L'arch. Anna Casini, delegata con nota prot. n. 167995 del 21/07/10 a presiedere la Conferenza, introduce l'argomento oggetto della convocazione della Conferenza, riepiloga le fasi del*

procedimento già effettuate specificando l'iter da seguire e legge il parere del Servizio Provinciale Genio Civile espresso con nota prot. n. 165611 del 07.07.2010.

L'arch. Anna Casini premette che, l'arch. Carla Moretti in qualità di rappresentante della P.O. Urbanistica è presente esclusivamente quale ausilio all'istruttoria di verifica di assoggettabilità a VAS e pertanto le valutazioni inerenti le problematiche urbanistiche che emergeranno nel corso della riunione, anche alla luce del grado di approfondimento degli elaborati prodotti (che sono stati redatti a supporto del rapporto preliminare di VAS) non potranno essere considerate una istruttoria preliminare per la successiva variante urbanistica.

I rappresentanti del comune di S. Benedetto dichiarano che, come si evince anche dalla delibera di G.C. n. 40 del 03/06/10 inerente la VAS, nessun intervento è localizzato nelle aree a rischio E2, E3 ed E4 del PAI a conferma di quanto affermato consegnano un elaborato grafico integrativo Elab. 02bis ad oggetto "Individuazione delle aree oggetto di variante al piano regolatore generale vigente con sovrapposizione aree esondabili (PAI Tronto)".

L'arch. Casini chiede se si tratta di un PRU così come definito dalla L.R.n.16/2005 da approvarsi mediante un accordo di programma e se siano state svolte conferenze preliminari o redatti atti propedeutici nei quali sia stata coinvolta l'Amministrazione provinciale. I rappresentati del comune dichiarano che non esistono atti ufficiali nei quali sia stata coinvolta l'Amministrazione Provinciale e specificano che è stato comunque effettuato un percorso partecipativo mediante incontri pubblici con le associazioni di categoria, incontri con i comitati di quartiere e assemblee pubbliche.

Il Comune fornisce chiarimenti in merito alla dotazione totale di standard dichiarando che la variante produce 13000 mq di standard a raso oltre i parcheggi interrati in più di quelli esistenti viene altresì specificato che l'allegato 7 descrivente le schede conoscitive di nuove aree a standard è stato introdotto nello screening di VAS per economia dei procedimenti non con l'obiettivo di influenzare o compensare i conteggi delle aree a standard del Progetto Casa Comunale, pur costituendo di fatto un incremento della dotazione di standard a livello territoriale.

Viene specificato altresì che le somme introitate a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici non realizzati, ai sensi delle delibere di C.C. n. 95 e 96 del 7/8/2008, dovranno essere utilizzate dal comune per:

- Acquisire nuove aree a standard urbanistico
- Attrezzare aree a standard esistenti
- Migliorare la qualità degli standard urbanistici

e che la quantità di standard da reperire è pari a mq. 21 per abitante quando il 15% di edilizia sociale viene ceduta in proprietà al comune mentre è pari a 24 mq. per abitante quando l'edilizia sociale viene prevista in affitto a prezzi calmierati.

Il servizio solleva dubbi circa la sovrapposizione degli standard urbanistici, i rappresentanti del Comune richiamano un parere della Regione Marche e ritengono che tale possibilità sia ammissibile e che nella variante viene prevista per migliorare i servizi in aree particolarmente congestionate.

L'arch. Casini chiede ai rappresentanti del comune chiarimenti in merito alla conformità degli interventi con il Piano Comunale di Classificazione Acustica, il rappresentanti del comune dichiarano che gli stessi risultano conformi ricadendo in aree individuate dal Piano come di tipo misto (III) e di intensa attività umana (IV).

La conferenza esamina i singoli interventi e ritiene che comunque il carico insediativo sia diffuso e che gli interventi ricadano in aree urbanizzate che in taluni casi risultano in stato di degrado.

Il progetto n. 20 prevede, in luogo dell'attuale manufatto artigianale ubicato in adiacenza al fosso che segna il confine della Riserva Naturale della Sentina la realizzazione di edifici ubicati a 5 mt. il Servizio ritiene che debba essere valutata la possibilità, fatte salve le volumetrie stabilite, di aumentare ulteriormente la distanza delle nuove volumetrie in considerazione della presenza sia del fosso che dell' ingresso alla riserva.

Si intende allegato al presente verbale: il parere espresso dal Servizio Genio Civile con nota prot. n. 165611 del 07.07.2010.

## CONTENUTI DELLA SCHEDA DI SINTESI

Dai dati essenziali del procedimento risulta che l'Autorità procedente è l'Amministrazione provinciale di Ascoli Piceno; in realtà nel caso di specie il Comune di San Benedetto del Tronto risulta essere sia Autorità proponente che procedente.

Il piano non interessa progetti soggetti a Valutazione di Impatto Ambientale né aree ricadenti in SIC, ZPS e pertanto non risulta necessaria la valutazione di incidenza ai sensi dell'art.5 del DPR n.375/97, né interessa territori ricadenti in Parchi o Riserve. La variante non coinvolge altresì zone soggette ad ambiti definitivi stabiliti dal PRG a seguito delle procedure di adeguamento al PPAR.

Gli interventi previsti nel Regolamento risultano conformi al PRG vigente ed in taluni casi ricadono in zone vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 ed in aree vincolate dal PAI Tronto. Alcuni interventi ricadono altresì in ambiti di tutela stabiliti dal PRG in adeguamento al PPAR ma gli stessi risultano esenti ai sensi dell'art.60 delle NTA del PPAR in quanto opere di urbanizzazione primaria ai sensi del D.Lgs n.259/2003.

### **Descrizione del Progetto Casa Comunale**

Il "Progetto casa", del Comune di San Benedetto del Tronto, ha come obiettivo principale l'acquisizione di aree e alloggi pubblici attraverso una pianificazione urbanistica pubblico-privata attivata mediante l'emanazione di un avviso pubblico pubblicato il 01/03/2009 con cui sono stati stabiliti criteri (edifici dismessi o fatiscenti o abbandonati da almeno un anno dalla data di approvazione dell'atto di indirizzo comunale 26/09/2008) e conseguentemente raccolte le proposte private pervenute; tali proposte sono state catalogate mediante quadri quantitativi che hanno consentito di determinare sia la situazione attuale che lo scenario post intervento di riqualificazione considerando relativamente ad alcuni temi ambientali macrobiettivi ed obiettivi ambientali specifici.

Di seguito si riporta una sintesi degli interventi desunta dalla documentazione prodotta dal Comune unitamente al Rapporto Preliminare:

**PROPOSTA DI INTERVENTO n.1:** realizzazione di una volumetria residenziale pari a 6825 mc corrispondente a 46 abitanti insediabili in un'area attualmente destinata dal PRG vigente a parcheggi e a verde pubblico di quartiere.

L'edificio sarà costituito da un piano interrato destinato in parte a parcheggi privati e in parte a parcheggi pubblici, un piano terra destinato prevalentemente ad uso pubblico e tre piani destinati a unità abitative. Gli standard urbanistici e la percentuale di edilizia sociale vengono reperiti fuori dal PRU precisamente nel centro storico (Piano di Recupero A2 Centro) e monetizzato per il 30%.

**PROPOSTA DI INTERVENTO n.2:** l'area interessata è attualmente destinata dal PRG a zona per la protezione civile e l'ordine pubblico; su essa risultano già realizzati 3 manufatti di volume pari a 17154 mc per i quali vengono previsti il completamento ed cambio di destinazione d'uso a residenza e destinazioni compatibili con la residenza. Gli abitanti insediabili sono 143. Vengono ceduti al Comune parcheggi a raso verde pubblico mentre viene prevista la monetizzazione della edilizia sociale da cedere.

**PROPOSTA DI INTERVENTO n.5:** realizzazione di un edificio residenziale di volumetria pari a 3102 mc previa demolizione di fabbricato esistente sito in zona attualmente destinata dal PRG ad attrezzature tecnologiche. Da quanto potuto verificare le superfici a standard da cedere vengono reperite in un'area diversa da quella di intervento che non viene cartograficamente individuata. Una parte dello standard viene monetizzata e una parte di superficie residenziale viene destinata a edilizia sociale ad affitto convenzionato.

PROPOSTA DI INTERVENTO n.6. demolizione di fabbricato un esistente sito in zona destinata dal vigente PRG ad attrezzature tecnologiche e la realizzazione di un edificio residenziale di volume pari a 6540 mc destinato al piano terra a servizi pubblici ed edilizia sociale da cedere al Comune. Viene anche ceduta un'area a verde pubblico con parcheggi interrati.

PROPOSTA DI INTERVENTO n.7: demolizione di un fabbricato esistente ubicato in un'area destinata dal PRG vigente a zona artigianale e la realizzazione di un edificio residenziale con piano terra commerciale di volume pari a 6975 mc.. Vengono ceduti al Comune parcheggi a raso ed edilizia sociale in proprietà all'interno dell'edificio.

PROPOSTA DI INTERVENTO n.10: demolizione di fabbricati esistenti condonati siti in un'area destinata dal vigente PRG ad zona per l'istruzione e la successiva realizzazione di edificio residenziale di volumetria pari a 2512 mc. Viene ceduta al Comune una porzione di area destinata a verde pubblico ed una quota di SUL viene destinata ad edilizia sociale ad affitto calmierato.

PROPOSTA DI INTERVENTO n.11: demolizione di un fabbricato esistente in disuso sito in zona destinata dal vigente PRG a verde pubblico di quartiere e la realizzazione di edificio residenziale di 3096,41 mc . Viene ceduta un'area a verde pubblico di quartiere con sottostante parcheggio pubblico ed una modesta area destinata a parcheggio pubblico. Viene proposta l'individuazione della quota di edilizia sociale in affitto calmierato in altre zone della città.

PROPOSTA DI INTERVENTO n.12: da quanto si è potuto verificare l'intervento sembra prevedere la demolizione di un fabbricato esistente artigianale in disuso ubicato in area destinata dal vigente PRG a zona artigianale e la realizzazione di un edificio residenziale con locale commerciale al piano terra di 4525 mc. Gli elaborati 03 e 04 contengono dati discordanti in merito alla attuale destinazione dell'area (lo stralcio della tavola di azzonamento non corrisponde alla rispettiva norma tecnica). Vengono reperiti parcheggi pubblici interrati ma nell'elaborato n.3 si asserisce che gli stessi, non rispettando i distacchi, dovranno essere approvati ai sensi della L.122/89; tale affermazione non risulta comprensibile e di fatto non consentirebbe il reperimento degli standard pubblici previsti. Viene ceduto il 15% della superficie per edilizia sociale e monetizzato il 30% degli standard.

PROPOSTA DI INTERVENTO n.14: demolizione di fabbricato un esistente ubicato in zona destinata dal vigente PRG a zona per 'istruzione e la realizzazione di un fabbricato residenziale di volume pari 3599 mc e la ristrutturazione con ampliamento di un edificio a esistente sito in via Toscana che viene in parte ceduto al Comune per edilizia sociale. Vengono altresì ceduti verde attrezzato e parcheggi a raso e parcheggi interrati.

PROPOSTA DI INTERVENTO n.16: previa demolizione di un fabbricato esistente ubicato in zona individuata dal vigente PRG come artigianale viene prevista la realizzazione di edificio residenziale di mc. 6680. Vengono ceduti al Comune il 15% della superficie realizzata per alloggi sociali, verde pubblico attrezzato e parcheggi a raso. Viene altresì monetizzato il 30% degli standard.

PROPOSTA DI INTERVENTO n.17: realizzazione di fabbricato residenziale di 2.150 mc in luogo di una palazzina (di dimensioni ridotte) esistente in zona B di completamento che viene demolita. Non viene prevista cessione di standard ma la monetizzazione degli stessi ed inoltre la cessione in affitto degli alloggi sociali all'esterno del volume realizzato in un altro edificio sito in via Zuccoli.

PROPOSTA DI INTERVENTO n.18: demolizione di fabbricato esistente sito in zona definita dal vigente PRG a zone per le attrezzature tecnico-distributive e la realizzazione di edificio residenziale di pari volume (3765 mc). Viene ceduta edilizia sociale pari al 15% che viene però reperita nel progetto n.7 e verde pubblico con sottostante parcheggio pubblico; 70 mq di standard vengono ceduti a compensazione di quelli necessari al progetto n.7.

PROPOSTA DI INTERVENTO n.19: demolizione di un fabbricato di modeste dimensioni ubicato in area destinata a verde pubblico e la realizzazione di un fabbricato residenziale di 3456 mc. Vengono ceduti al Comune superfici pari al 15% di quelle realizzate per alloggi sociali, verde attrezzato e parcheggi interrato.

PROPOSTA DI INTERVENTO n.20: realizzazione di complesso residenziale di 22.807 mc composto da più edifici residenziali previa demolizione di un manufatto edilizio artigianale dismesso di mc 26.500 in un' area con destinazione artigianale ubicata a confine con la riserva della Sentina. Vengono ceduti al Comune uno degli immobili residenziali realizzati, parcheggi a raso e verde attrezzato.

Oltre agli interventi proposti sopra descritti vengono esaminati nel rapporto preliminare anche quelli relativi alla individuazione di aree a standard in particolare la zona di viale Buozzi attualmente destinata a viabilità viene trasformata in 14.430 mq di verde pubblico, due aree la prima di superficie pari a 800 mq ubicata lungo via dello Sport e la seconda di superficie pari a 1.300 mq ubicata lungo via Sgambati viene modificata dalla attuale destinazione (arredo stradale) in parcheggio pubblico ed infine l'area della ex scuola Trevisani di superficie pari a 13.709 mq. viene trasformata da B1 (completamento residenziale) a zona per attrezzature comuni.

Viene infine individuata come zona a verde pubblico di quartiere (senza aumento della dotazione di standard) un'area attualmente destinata dal PRG a zona per l'istruzione e parcheggio e su cui è stato realizzato il Parco Eleonora.

## **CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE**

Il Rapporto Preliminare risulta conforme a quanto stabilito dalle Linee Guida approvate con DRR n.1400/08 ed articolato come di seguito meglio specificato.

### **Obiettivi generali del progetto**

Gli obiettivi generali del Progetto casa sono: l'acquisizione di aree ed alloggi di edilizia sociale attraverso una pianificazione urbanistica in un'azione concorrente pubblico privata attraverso la rifunzionalizzazione del sistema abitativo del sistema dei servizi primari creando un sistema alternativo di qualità nella fruizione della città con tutela delle categorie più deboli e svantaggiate.

### **Macrobiettivi ambientali**

Sono stati esaminati i seguenti temi: biodiversità, popolazione e salute umana, suolo, acqua, clima ed atmosfera, beni materiali e patrimonio culturale, paesaggio, rifiuti, energia e sostenibilità urbana; per ognuno di essi sono stati individuati macrobiettivi e obiettivi

ambientali specifici. Alcuni di essi appaiono poco attinenti in relazione agli obiettivi ed alle azioni previste dal Progetto Casa.

### **Indicazioni per l'analisi dell'effetto**

Sono stati analizzati gli aspetti legati all'area interessata dagli effetti ed alla popolazione attuale e potenziale. Gli effetti sono stati individuati nelle ricadute in relazione alla pianificazione e programmazione di livello comunale e sovra comunale in quanto l'intervento proposto può interessare dal punto di vista ambientale un'area più ampia di quelle oggetto di variante.

### **Ipotesi alternative**

Per ogni proposta sono state valutate soluzioni alternative e precisamente l'ipotesi 0 che prevede il mantenimento dello stato di fatto, l'ipotesi A *"interventi di maggior impatto proposti attraverso ristrutturazione edilizia ed urbanistica"* e l'ipotesi B *"ipotesi minima con modifiche parziali interne ai singoli lotti senza rimodellare completamente i volumi preesistenti"*. Gli aspetti esaminati sono molteplici e molto dettagliati; è stata infatti analizzata una serie di parametri che hanno determinato ed influenzato la decisione di condividere o meno ogni singola proposta.

### **Influenza del Quadro pianificatorio e programmatico e rapporti con la pianificazione sovraordinata**

Nel rapporto ambientale il Progetto Casa Comunale viene definito un PRU che costituisce variante parziale al vigente PRG adeguato al PPAR, la stessa viene dichiarata conforme al PTC provinciale in relazione sia all'art.30 (VAS) che all'8° comma dell'art.9 delle NTA, in quanto si asserisce che non viene incrementato il consumo di suolo "non essendo utilizzate aree esterne al PRG vigente".

Dal rapporto risulta che esiste una perfetta corrispondenza tra il PTC provinciale ed il PRU per ciò che attiene la riqualificazione urbana, la messa in sicurezza, le nuove centralità, l'immissione di percorsi lenti e parcheggi scambiatori, l'adeguata e realizzata dotazione di servizi soprattutto parcheggi e verde, l'accessibilità con particolare riferimento alle barriere architettoniche e l'incentivazione del risparmio energetico.

Relativamente alla pianificazione regionale il PRU viene ritenuto "in linea" con i contenuti del PIT e conforme al PTA, al Piano di Risanamento e Tutela della Qualità dell'Aria, alla legge n.257/1992 "Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto", alla Classificazione Acustica del Territorio Comunale al D.M. 6 ottobre 2003 " Previsione Incendi" ed ai Piani Integrati di gestione dei rifiuti regionale e provinciale.

### **Vincoli ambientali ed urbanistici**

Gli interventi previsti sono ubicati all'interno di aree urbanizzate che risultano esenti ai sensi del punto 1 a) dell'art.60 delle NTA del PPAR, le stesse non sono interessate da altri vincoli di natura ambientale né dal PAI interregionale e regionale.

### **Ambito di influenza ambientale e territoriale del PRU**

L'ambito di influenza nel caso di specie è costituito dall'area in cui potrebbero manifestarsi gli impatti ambientali determinati dalle modifiche introdotte, quindi delle porzioni di territorio comunale interessate dalla variante che comporta cambiamenti di uso e aumento degli abitanti insediabili anche se in aree già urbanizzate e in taluni casi degradate.

### **Caratteristiche del piano programma e caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate**

Sono state indicate in un'apposita tabella di seguito riportata:

### Caratteristiche del piano o del programma e caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	Pertinenza
1.A). 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	1.A) Stabilisce un quadro di riferimento per la politica della casa e per l'edilizia sociale regionale e locale; migliora e realizza il sistema delle urbanizzazioni, incrementa il patrimonio pubblico, crea occupazione anche specializzata, determina nuova centralità urbana. Esempio estensibile di elevata sostenibilità ambientale e di efficienza energetica degli edifici e risanamento ambientale con applicazione del Protocollo Itaca sintetico agli edifici oggetto dell'intervento.
1.B). In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	1.B) Modifica le relazioni urbane del PRG soprattutto con riferimento alla viabilità della SS16 e alla maggiore sostenibilità dei percorsi lenti. Realizza interventi di riqualificazione sociale ed urbanistica
1.C). La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, sotto il profilo ambientale, economico e sociale	1.C) Promuove lo sviluppo sostenibile, sotto il profilo ambientale, economico e sociale (cfr. di seguito specifici biettivi)
1.D). Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	1.D) Inquinamento, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, problemi economici e sociali, rischi derivanti dal sistema della mobilità, necessità di riqualificazione edilizia e ampliamento della disponibilità sociale del patrimonio pubblico
1.E). 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)	1.E) Vedi punti 2.C) e 2.G)
2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	Pertinenza
2.A). Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	2.A) Probabilità alta di realizzabilità per adesione volontaria e certificata dei privati. Durata e frequenza degli effetti positivi sotto i profili ambientali, economici e sociali
2.B). Carattere cumulativo degli effetti	2.B) Elevato e positivo sotto i profili ambientale, economico e sociale
2.C). Natura transfrontaliera degli effetti	2.C) Effetti vasti con la mitigazione dei rischi da traffico derivante dal pendolarismo quotidiano con conseguente inquinamento, opere di urbanizzazione primaria e secondaria...
2.D). Rischi per la salute umana o per l'ambiente	2.D) Mitigazione dei rischi ambientali, economici e sociali
2.E). Entità ed estensione nello spazio degli effetti	2.E) A livello sovracomunale interessando le relazioni di traffico pendolare con i Comuni contermini.
2.F). Dimensione delle aree interessate	2.F) Mg.37386
2.G). Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata	2.G) Nuove centralità urbane di grande significato perché riferite ad immobili oggi oggetto di fatiscenza e degrado anche sociale.
2.H). Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	2.H) No, escluse per ipotesi dall'Avviso pubblico comunale

### Valutazione e significatività degli impatti ambientali

La definizione dell'ambito di influenza del piano è determinante per identificare preliminarmente le interazioni ambientali; il Rapporto Preliminare contiene una tabella, di seguito riportata, in cui sono stati sinteticamente indicati gli aspetti o i temi ambientali con cui il Progetto Casa interagisce direttamente o indirettamente, desunti dalla STRASS (Strategia Regionale per la Sostenibilità) ed ipotizzate le relative misure di mitigazione e compensazione.

## Misure di mitigazione e compensazione riferite alla STRASS regionale

ASPETTI AMBIENTALI: POSSIBILE IMPATTO SIGNIFICATIVO	SI/NO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
1 Aria e fattori climatici	NO	Gli interventi programmati anche in termini di necessità di risparmio energetico orienta e favorisce il confort dei nuovi edifici e del contesto, anche per l'immissione di una notevole quantità realizzata di verde attrezzato e di viali ( integrazione con il sistema del verde e dei percorsi lenti)
2 Biodiversità (Flora e Fauna)	NO	Al contrario il presente PRU si propone di realizzare una compiuta integrazione tra il sistema urbano, il degrado sociale da avviare a soluzione attraverso l'edilizia sociale e non ed i servizi
	NO	Non esiste spazio agricolo nell'area interessata dal PRU e completamente urbanizzata
	NO	NO
3 Paesaggio	NO	Al contrario la salvaguardia del paesaggio storico rurale e dei centri storici urbani è un obiettivo fondamentale nella riqualificazione urbana del PRU che esclude qualsiasi intervento in queste aree; si propone, invece, il riuso sociale ed individuazione di una nuova identità ai fini della mitigazione del rapporto estraniante esistente in quelle parti urbane degradate con funzioni ed destinazioni ormai non più integrabili nella realtà urbana.
4 Suolo e sottosuolo	NO	NO. Al contrario il PRU si pone in sintonia sia con il tema del risparmio energetico, dell'incremento delle specie arboree in loco e della regimazione delle acque ( integrazione con le indicazioni del Piano Regionale di tutela delle acque e con le attività dell'Ambito )
	NO	NO
	NO	NO anzi la riqualificazione del sistema fognario ed idrico delle zone interessate può contribuire ad eliminare tale rischio ( integrazione con le indicazioni del Piano Regionale di tutela delle acque e con l'attività dell'ambito )
	NO	NO
5 Ambiente marino e costiero	NO	NO
6 Ambiente urbano e salute	NO	NO, al contrario il PRU cerca di utilizzare quanto più possibile accorgimenti in linea con i concetti di Ecosostenibilità ( integrazione con la LR 14/2008)

	6b) Il Piano prevede soluzioni che possono mettere a rischio sanitario la popolazione con impatti originati da situazioni di degrado ambientale? (rif.:6 STRASS)	NO	NO
	6c) Il Piano prevede soluzioni volte a prevenire e ridurre l'inquinamento industriale e il rischio di incidenti rilevanti ? (rif.:7.1 STRASS)	—	—
7 Rifiuti	Il Piano prevede soluzioni che possono aumentare la produzione di rifiuti e/o la loro pericolosità? (rif.:10 STRASS)	NO	NO, se non nel naturale incremento riferito al numero di abitanti insediabili ( raccolta differenziata in armonia con le indicazioni del Comune)
8 Acque interne e risorse idriche	Il Piano propone soluzioni in contrasto con il concetto di gestione sostenibile e qualità delle risorse idriche? (rif.:9 STRASS)	NO	NO, al contrario il PP si propone proprio l'obiettivo della gestione sostenibile e qualità delle risorse idriche
9 Patrimonio culturale, storico e architettonico	9a) Il Piano può comportare degrado dello stato di conservazione del patrimonio culturale - storico-architettonico?  9b) Il Piano determina un peggioramento della fruizione del patrimonio culturale - storico-architettonico ?	NO	NO, anzi il Pru esclude a priori interventi nelle zone catalogate come Centri Storici nella città.  NO, come al punto 9a)
10 Popolazione	Il Piano prevede soluzioni che mettono a rischio la popolazione insediata e da insediare?	NO	NO, tende invece a migliorare le situazioni di degrado sociale ( edilizia sociale e servizi) integrandone e diversificandone i fruitori
11 Occupazione e attività produttive	Il Piano prevede soluzioni che limitano o pregiudicano l'occupazione e le attività produttive esistenti e future?	NO	NO, la realizzazione degli interventi offrirà l'occasione di nuova occupazione professionale anche nel campo edile ed impiantistico

### Individuazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale di riferimento

Per ogni tema ambientale sono stati stabiliti obiettivi di riferimento per la valutazione. Per quanto attiene agli aspetti urbanistici si sostiene che la variante determina da un lato cambiamenti dell'uso del suolo all'interno di aree urbanizzate dall'altro la realizzazione di edilizia sociale e servizi intesi non solo come mera previsione ma come attuazione concreta di aree a standard.

### Individuazione dei possibili impatti ambientali e valutazione significativa

È stata redatta una tabella contenente gli aspetti ambientali che possono essere interessati (biodiversità, acqua, suolo e sottosuolo, paesaggio, aria, cambiamenti climatici, salute umana, popolazione beni culturali) e le possibili interazioni e la verifica delle stesse.

### Valore e vulnerabilità delle aree interessate

È stata redatta una tabella in cui sono state individuate unità ambientali sensibili al fine di verificarne la presenza negli ambiti interessati dai siti oggetto di variante. Non si è verificata la interferenza con unità ambientali di particolare pregio dal punto di vista naturalistico, ecosistemico, idrogeomorfologiche pregiate o vulnerabili o comunque ecologicamente significative. Si è invece verificata la presenza di zone con elevati livelli di inquinamento atmosferico, aree con forte presenza antropica, zone di espansione insediativa, zone interessate da previsioni infrastrutturali e vulnerabili per la presenza di elementi antropici.

## **Obiettivi del progetto – Caratteristiche del Piano – Caratteristiche degli effetti sulle aree che possono essere interessate.**

Nel Rapporto Preliminare si asserisce che il progetto di Piano Particolareggiato Esecutivo (PRU) si propone di ridurre i fenomeni di degrado ambientale e sociale anche con l'apporto di interventi e risorse private con le specificità che vengono trascritte:

1. Le varianti riguardano tutte parti di città compatta e la riqualificazione prevista affronta anche temi quali: il degrado edilizio, ambientale e sociale delle aree edificate, la carenza della quantità e qualità dei servizi realizzati, l'accessibilità, il risparmio energetico, l'eliminazione o almeno la mitigazione dei rischi e delle criticità, la messa in sicurezza ed il pieno utilizzo del patrimonio pubblico, il turismo sostenibile, il risanamento ambientale e il recupero dei beni e della qualità architettonica ed urbanistica della città.

2. Il programma prevede un incremento delle dotazioni e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, l'aumento del grado e della qualità di servizi nelle zone interessate in una visione urbana d'insieme, ponendo come invariante del processo il ridisegno degli spazi aperti e di relazione pubblica e i servizi di quartiere, i quali costituiscono i contenuti inderogabili del Programma e sono la vera condizione per il processo di riqualificazione e trasformazione urbana.

3. Il PRU consente il passaggio degli immobili da destinazione impropprie a destinazioni residenziali e compatibili con la residenza, trattandosi di interi edifici privati in proprietà dismessi o fatiscenti o abbandonati oggetto del necessario risanamento ambientale con integrazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dal privato e con immissione di edilizia sociale ed ecosostenibile realizzata dal privato e ceduta in proprietà al Comune (normalmente 15% della SUL realizzabile), alternativamente mitigazione sociale con introduzione di nuove famiglie e giovani coppie ad affitto calmierato (normalmente 30% della SUL realizzabile).

4. Obiettivo del PRU è anche il miglioramento del sistema infrastrutturale minore (piste ciclabili, schermi antirumore e antinquinamento da polveri sottili, percorsi alternativi, corsie riservate agli autobus, marciapiedi, accessibilità e antisismicità) e della dotazione di verde privato e pubblico; riqualificazione della viabilità con immissione di alcuni percorsi lenti alberati, limitazione dei pericoli per la viabilità veicolare (parcheggi e differenziazione dei percorsi) anche attraverso il doppio standard.

5. Ambientalmente si sottolinea l'importanza del raggiungimento di elevata sostenibilità ed efficienza energetica degli edifici; della riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (aspetti strutturali di edificazione sostenibile e qualità architettonica) del risanamento ambientale con riduzione del consumo dell'acqua e miglioramento energetico complessivo e delle urbanizzazioni primarie in coerenza con l'allegato 4 " Atto di indirizzo: interpretazione dell'art. 8 della legge regionale n. 14/2008 in coerenza con l'art. 11 del decreto legislativo n.115/2008 e alla delibera di giunta regionale n. 760 del 2009. 6. Contestualmente è significativo il concetto della riorganizzazione e nuova identità urbana basato e realizzato attraverso una presa di responsabilità da parte privata sul valore della qualità urbana anche attraverso un rinnovato concetto identitario e l'individuazione di nuove centralità in siti oggi marginalizzati.

7. L'obiettivo della riqualificazione urbanistica è teso a rimuovere la compresenza casuale di funzioni ed edifici urbani in contrasto (capannoni industriali, case isolate, edifici con più di 50 anni) ma anche a realizzare maggiore dotazione di verde sia areale attrezzato che di viali: riqualificazione, integrazione a sistema e forte incremento delle superfici a verde anche in funzione climatica; aumento della permeabilità del suolo con regimazione delle acque superficiali e sistema fognario con differenziazione tra acque bianche e nere.

8. Viene promossa ed incentivata la partecipazione concreta del privato alla costruzione della città pubblica facendosi carico anche di quota di servizi ed edilizia sociale.

In particolare:

- Il PRU riorganizza urbanisticamente le aree e ne determina una nuova identità urbana: nuovo concetto identitario e nuova centralità in aree che ne sono del tutto prive. - Il presente PRU si muove in armonia con gli obiettivi di qualificazione ambientale regionali. - - Il PRU presta attenzione al tema dell'approvvigionamento dell'acqua, specie potabile, assai presente come problema a San Benedetto del Tronto soprattutto nel periodo estivo, con misure incentivanti anche

per la raccolta e l'utilizzo dell'acqua piovana e punta al miglioramento energetico complessivo e alla concreta realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie (servizi) a carico dei privati.

- Il Comune di San Benedetto del Tronto ha storicamente, comunque, una temperatura media medio-alta rispetto ai valori regionali: situazione che rende la città particolarmente attrattiva per il turismo balneare ma che comporta anche, in termini programmati in generale, problemi riguardo all'approvvigionamento e smaltimento dell'acqua, consumi energetici e intensità di traffico.
- Il PRU si propone di incentivare concretamente la produzione alternativa di energia e il risparmio energetico.

### **Sistema di monitoraggio**

Viene previsto un sistema di monitoraggio che ha come arco temporale la validità del Piano ovvero 10 anni; le verifiche verranno effettuate annualmente ed inserite nella relazione annuale allegata al Bilancio di Previsione sullo stato di attuazione del Piano in relazione alla sua concreta realizzazione. Le verifiche verranno effettuate in base a parametri stabiliti in particolare in relazione alla quantità di alloggi e superfici recuperati, alloggi e superfici realizzati di edilizia sociale sovvenzionata agevolata e convenzionata, alloggi e servizi realizzati dai privati, estensione delle piste ciclabili. Dei marciapiedi delle reti ciclabili e pedonali, verde pubblico, superficie permeabilizzata, superficie permeabilizzata comunale, uso del suolo, realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interventi idraulico ambientali e grandi infrastrutture.

Alcuni parametri non risultano collegati con le tipologie di interventi previsti dal Piano in esame.

### **VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI**

Da quanto potuto verificare dalla documentazione prodotta si ritiene che non emergano particolari criticità in merito agli interventi previsti nel Progetto Casa Comunale ed in merito alle nuove aree a standard indicate nell'elaborato n.07.

Ad ogni buon conto si ritiene che debbano essere approfonditi nel prosieguo dell'iter di approvazione gli aspetti di seguito riportati.

Nel Rapporto Preliminare, al capitolo denominato *"Varianti rispetto agli strumenti urbanistici vigenti"* si dichiara, tra l'altro, che il Progetto Casa Comunale è un PRU ai sensi della L.R. n.16/2005 e che sarà sottoposto alla procedura di approvazione di cui all'art.26 bis della medesima legge mediante un accordo di programma in variante al PRG vigente. Nella seduta della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 22.07.2010 i rappresentati del Comune hanno a tal proposito dichiarato che pur essendo stato avviato un percorso partecipativo mediante incontri pubblici con le associazioni di categoria, incontri con i comitati di quartiere e assemblee pubbliche non esistono atti ufficiali dai quali emerge il coinvolgimento dell'Amministrazione Provinciale. Per quanto esposto si ritiene necessario specificare che il pronunciamento in merito alla procedura di che trattasi non costituisce espressione della volontà di questa Amministrazione in merito all'ipotizzato Accordo di Programma ai sensi dell'art.26 bis della L.R.n.16/2005.

In alcuni degli interventi proposti le superfici da destinate a standard ed in particolare quelle a parcheggi pubblici non vengono reperite a raso ma vengono collocate nel sottosuolo. In buona sostanza le aree destinate a standard urbanistici vengono in taluni casi sovrapposte. I rappresentanti del Comune nella seduta della Conferenza dei Servizi del 22.07.2010 hanno richiamato un parere della Regione Marche dichiarando ammissibile tale opportunità. Lo scrivente Servizio ritiene che la riduzione delle "aree" destinate a standard, determinata dalla sovrapposizione degli stessi, di fatto comporta un aumento della densità edilizia ed una riduzione degli spazi aperti che mal si concilia con gli obiettivi di riqualificazione ambientale. Per quanto esposto si ritiene che nel prosieguo dell'iter di approvazione, senza entrare nel merito della conformità urbanistica della sovrapposizione

degli standard, venga valutata la possibilità di reperire la percentuale di standard a parcheggio, attualmente individuata nel sottosuolo, in superficie al fine di dotare la città di maggiori spazi aperti e di servizi più facilmente fruibili ed accessibili.

Dalla scheda di sintesi e dalla tabella ad oggetto “valore e vulnerabilità delle aree interessate” si apprende che gli interventi previsti non coinvolgono SIC, ZPS, Parchi, Riserve o siti con presenze faunistiche o floristiche rilevanti. In realtà l'intervento n. 20 risulta ubicato in un'area posta in prossimità della Riserva naturale della Sentina; lo stesso prevede la demolizione di un fabbricato artigianale in disuso di notevoli dimensioni sito lungo il canale che segna il confine con la Riserva e la realizzazione di edifici residenziali arretrati di 5 metri rispetto al suddetto canale. Pur apprezzando la volontà di allontanare i manufatti dal confine con la Riserva si ritiene che debba essere valutata la possibilità, fatte salve le volumetrie stabilite nell'intervento, di aumentare ulteriormente la distanza dei nuovi edifici dal confine a sud del lotto in considerazione della presenza sia del canale che dell' ingresso alla riserva.

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi si propone l'esclusione dalla procedura di VAS del Progetto Casa Comunale del Comune di San Benedetto del Tronto e delle nuove aree a standard indicate nell'elaborato n.07 ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii. purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

1. nel prosieguo dell'iter di approvazione, senza entrare nel merito della conformità urbanistica, venga valutata la possibilità di reperire la percentuale di standard a parcheggio, attualmente individuata nel sottosuolo, in superficie, al fine di dotare la città di maggiori spazi aperti e di servizi più facilmente fruibili ed accessibili;
2. relativamente all'intervento n.20 venga valutata la possibilità, fatte salve le volumetrie stabilite, di aumentare la distanza (attualmente mt.5) dei nuovi edifici dal confine a sud del lotto in considerazione della presenza sia del canale che dell' ingresso alla Riserva Naturale della Sentina;
3. il monitoraggio dovrà essere effettuato, come stabilito nel Rapporto Preliminare, ogni anno per tutta la durata del Piano e contenuto nella Relazione annuale allegata al Bilancio di Previsione;
4. il presente pronunciamento in merito alla procedura di che trattasi non costituisce espressione della volontà della Amministrazione Provinciale in merito all'ipotizzato Accordo di Programma ai sensi dell'art.26 bis della L.R.n.16/2005.

,,,,,,,,,,

”

**Visto** l'art. 107 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

**Visto** l'art. 6 della L.n.241/90;

## D E T E R M I N A

l'esclusione dalla procedura di VAS, ai sensi dell' art. 12 del D.lgs 152/06 e ss.mm.ii., del Progetto Casa Comunale e delle nuove aree a standard indicate nell'elaborato n.07 purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

1. nel prosieguo dell'iter di approvazione, senza entrare nel merito della conformità urbanistica, venga valutata la possibilità di reperire la percentuale di standard a parcheggio, attualmente individuata nel sottosuolo, in superficie, al fine di dotare la città di maggiori spazi aperti e di servizi più facilmente fruibili ed accessibili;

2. relativamente all'intervento n.20 venga valutata la possibilità, fatte salve le volumetrie stabilite, di aumentare la distanza (attualmente mt.5) dei nuovi edifici dal confine a sud del lotto in considerazione della presenza sia del canale che dell' ingresso alla Riserva Naturale della Sentina;
3. il monitoraggio dovrà essere effettuato, come stabilito nel Rapporto Preliminare, ogni anno per tutta la durata del Piano e contenuto nella Relazione annuale allegata al Bilancio di Previsione;
4. il presente pronunciamento in merito alla procedura di che trattasi non costituisce espressione della volontà della Amministrazione Provinciale in merito all'ipotizzato Accordo di Programma ai sensi dell'art.26 bis della L.R.n.16/2005.
5. Gli atti deliberativi di adozione e approvazione della variante urbanistica dovranno dare atto degli esiti della presente verifica;
6. Di trasmettere la presente determinazione al Comune di S. Benedetto del Tronto; si ricorda che ai sensi del punto 2.2 delle Linee guida sulla valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/08, il Comune dovrà pubblicare tale provvedimento sul proprio sito web per trenta giorni consecutivi;
7. Di procedere alla pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito web di Questa Amministrazione;
8. Di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesto dalle vigenti norme e che viene emesso fatti salvi eventuali diritti di terzi;
9. Di rappresentare ai sensi dell'art. 3 comma 4° della L. n. 241/90 che la presente determinazione può essere impugnata dinanzi al TAR entro 60 giorno con ricorso giurisdizionale oppure entro 120 giorni con ricorso straordinario amministrativo al Capo dello Stato.
10. Di trasmettere il 2° originale del presente provvedimento dirigenziale al Segretario Generale per gli adempimenti previsti nello Statuto Provinciale.

La presente determinazione dirigenziale si compone di n. QUATTORDICI pagine, di cui n. ZERO di allegati, che formano parte integrante della stessa.

Il Dirigente  
(VAGNONI DOTT. DOMENICO)

---