

## **PROGETTO CASA COMUNALE**

Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa pubblica

Zona Speciale N. 5 - Via De Carolis / Via Aleardi

### **VARIANTE**

## **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' SCREENING DI V.A.S. (D.G.R. N. 1647 del 23/12/2019)**

### **Rapporto Preliminare di Screening Semplificato**

*Dirigente del Settore:*

*Ing. Germano Polidori - Dirigente*

*Ufficio di Piano:*

*Dott. Gianni Tiburtini - Direttore*

*Geom. Massimo Forlini – Istruttore direttivo tecnico*

*Geom. Alessandro Capannelli – Istruttore tecnico*

***Elab. 07***

***Settembre 2020***

# **INDICE**

## **PREMESSA**

### **1 - DESCRIZIONE DEL PIANO DIRECUPERO**

**1.1 - Obiettivi generali del Progetto Casa Comunale**

**1.2 - Stato approvato e di variante**

### **2 - QUADRO NORMATIVO E LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO**

**2.1 - Riferimenti normativi**

**2.2 - Le fasi e soggetti coinvolti nel processo di VAS (art. 11 D.Lgs. n. 152/2006)**

**2.3 - Ambito di applicazione della VAS (art. 6 D.Lgs. n. 152/2006)**

**2.4 - Il rapporto preliminare**

**2.5 - Verifica di coerenza esterna**

**2.6 - Ambito di influenza Ambientale e territoriale del Piano**

**2.7 - Individuazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale di riferimento**

### **3 - CONTENUTI RELATIVI ALLO SCREENING**

**3.1 - Verifica di pertinenza**

### **4 - SINTESI ELEMENTI EMERSI**

### **5 – CONCLUSIONI**

## **PREMESSA**

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale con D.P.G.R. Marche N. 8369 del 27/11/1990.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2012, l'Amministrazione Comunale ha approvato un Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa pubblica in variante al P.R.G. vigente, conseguente alla delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 26/09/2008 avente ad oggetto: "Progetto casa – Criteri e procedure - Atto di indirizzo".

Il Piano Particolareggiato di recupero prevede dieci zone speciali da attuarsi mediante singoli Piani di Recupero da convenzionare separatamente nei tempi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

La procedura di assoggettabilità a VAS è stata avviata dal Comune il 15/06/2010 e in data 22/07/2010 si è svolta una conferenza di servizi per la raccolta dei pareri. Con Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica provinciale n. 2504/GEN del 10/08/2010, l'Amministrazione competente ha dichiarato la non assoggettabilità a VAS del progetto.

Per la zona speciale n.5 – Gedaf s.r.l. – Via De Carolis – Via Aleardi, il Piano Particolareggiato di recupero approvato con D.C.C. N. 56/2012 prevede la ristrutturazione di un edificio adibito in passato a servizi per la collettività e ora dismesso da tempo.

Con nota protocollo n. 49372 del 24/07/2019 la GEDAF s.r.l., ora TAMARIX s.r.l. come comunicato con lettera prot. n. 50323 del 11/09/2020, con sede ad Ascoli Piceno Via Ravenna n. 4, ha presentato una richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 5 – area di intervento Gedaf S.r.l. ubicata in Via De Carolis – Via Aleardi, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale. Tale richiesta, come riportato nella lettera di trasmissione, si è resa necessaria in quanto per rendere concorrenziale lo stabile alla vendita è necessario un ripensamento complessivo del progetto che riqualifichi, oltre l'edificio, anche il comparto in cui è compreso con caratteristiche urbane ed architettoniche di maggiore qualità rispetto al progetto approvato. Viene proposto pertanto un edificio modernamente concepito, ad alta sostenibilità energetica, completamente libero sui quattro lati, dotato di parcheggi e verde pubblico.

Tutto ciò premesso, il presente documento è stato redatto con lo scopo di valutare se la variante al Piano di Recupero può avere un impatto significativo sull'ambiente e quindi deve essere sottoposto alla successiva fase di valutazione, seppure come sopra specificato, è stata già svolta la procedura di assoggettabilità a VAS anche per l'area in questione e la proposta in esame è riduttiva in termini volumetrici rispetto a quanto già approvato.

Pertanto, il Rapporto Preliminare di screening semplificato in questione ha il solo fine di fornire, all'Autorità Competente, le informazioni necessarie relative alle modifiche apportate dal Piano in esame rispetto a quanto già oggetto di valutazione nella precedente procedura di assoggettabilità a VAS, in cui l'Amministrazione competente ha dichiarato la non assoggettabilità a VAS del progetto (Determinazione del Dirigente del Servizio urbanistica provinciale n.2504/GEN del 10/08/2010).

## **1 - DESCRIZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

### **1.1 - Obiettivi generali del Progetto casa comunale:**

Il “Progetto Casa”, promosso dal Comune di San Benedetto del Tronto, ha come obiettivo l’acquisizione di aree e alloggi attraverso un’azione trasparente e costante di pianificazione urbanistica che realizzi contestualmente anche servizi e qualità in un’azione concorrente pubblico-privata.

Inoltre, attraverso una azione costante e programmata, persegue l’obiettivo di garantire il diritto alla casa anche attraverso:

1. rifunzionalizzazione del sistema abitativo del Comune con criteri di qualità ed equità;
2. rifunzionalizzazione del sistema dei servizi primari e messa in sicurezza della città;
3. sistema alternativo di qualità nella fruizione della città (verde, parcheggi, piste ciclabili..) con tutela delle categorie più deboli e svantaggiate.

### **1.2 - Stato approvato e di variante**

Per la zona speciale n.5 – Gedaf s.r.l. – Via De Carolis – Via Aleardi, il Piano Particolareggiato di recupero approvato con D.C.C. n. 56/2012 prevede la ristrutturazione di un edificio adibito in passato a servizi per la collettività (ex palazzo Telecom), ora dismesso da tempo e ubicato nel centro cittadino in un’area densa e fortemente urbanizzata, attraverso la rimodellazione del volume esistente con modifiche alla sagoma del fabbricato e la completa trasformazione della destinazione dello stesso a civile abitazione.

Lo standard prodotto dalla nuova previsione, pari a 310 mq, viene soddisfatto in parte mediante la realizzazione e successiva cessione di area a parcheggio in loco di 140 mq. Viene inoltre prevista la permuta a distanza di porzione di area della stessa proprietà di 300 mq, ubicata tra Via Calatafimi e Via Manzoni.

E’ prevista la messa a disposizione di alloggi per edilizia sociale in affitto calmierato per 20 anni all’interno dell’edificio di nuova previsione, pari al 30% della Superficie Utile Lorda Complessiva.

In sintesi la scheda progetto relativa alla zona speciale n. 5 (Elab. n. 3) prevede:

Superficie territoriale = 844 mq

Volume di progetto = 3102 mc

Superficie fondiaria = 704 mq

Indice fondiario = 4,41 mc/mq

Standard totale da reperire = 310 mq

Standard reperiti = 140 mq (area a parcheggio)

Altro standard = 300 mq (permuta a distanza)

Superfici di progetto

Superficie Utile Lorda = 1070,28 mq  
Superficie non residenziale = 100 mq  
Superficie a parcheggio = 320 mq  
Superficie in affitto a canone convenzionato  
Superficie Utile Lorda = 362,83 mq  
Superficie non residenziale = 54,80 mq  
Superficie a parcheggio = 58 mq

Il progetto di variante presentato con nota protocollo n. 49372 del 24/07/2019 propone una revisione formale e tipologica dell'edificio precedentemente previsto che derivava da una ristrutturazione, a parità di sagoma, di quello esistente. Il nuovo edificio si otterrà dalla demolizione dell'attuale fabbricato di proprietà che verrà riedificato rispettando, da confini e fabbricati, i distacchi minimi previsti dal DM 1444/68 per le zone di completamento, mentre l'altezza del nuovo fabbricato di ml. 12,75 non sarà maggiore di quella dell'edificio prospiciente su via Aleardi di ml. 13,55 (art. 8 D.M. 1444/68).

Lo standard reperito in loco viene in parte organizzato a parcheggio e in parte a verde attrezzato con alberi e panchine migliorando la qualità urbana dell'insediamento.

A seguito della richiesta di variante pervenuta, l'Ufficio Pianificazione Urbanistica ha svolto incontri con il competente Settore Lavori Pubblici, Manutenzione e Gestione del Patrimonio al fine di addivenire ad una soluzione condivisa, in merito soprattutto all'ubicazione e alle caratteristiche dimensionali delle aree a standard da cedere in relazione al contesto urbanistico/edilizio circostante. Gli incontri svolti hanno determinato le modifiche rappresentate negli elaborati di variante, comunicate alla ditta richiedente con lettera prot. n. 17818 del 01/04/2020 e accettate dalla stessa con nota prot. n. 22042 del 20/04/2020.

In sintesi la definitiva scheda progetto relativa alla zona speciale n. 5, a seguito delle modifiche condivise con il Settore Lavori Pubblici, Manutenzione e Gestione del Patrimonio prevede:

Superficie territoriale = 838 mq  
Volume di progetto - V. max = 3050 mc  
Superficie fondiaria = 612 mq  
Indice fondiario = 4,98 mc/mq  
Standard totale da reperire = 312 mq  
Standard reperiti D.M. 1444/68  
77 mq di area a verde pubblico  
150 mq di area a parcheggio pubblico  
Totale standard reperiti = 227 mq  
Superficie a standard da monetizzare = 85 mq

Superficie per edilizia sociale in loco di progetto (affitto a canone convenzionato):

Superficie Utile Lorda => 30% della SUL (intero fabbricato)

Superficie non residenziale => 30% della Snr (intero fabbricato)

Parcheggi pertinenziali => 30% della superficie del parcheggio interrato

## **2 - QUADRO NORMATIVO E LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO**

### **2.1. - Riferimenti normativi**

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) è definita nei principi, nei contenuti e nelle modalità di attuazione dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 Giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. Obiettivo della Direttiva Comunitaria, recepita in Italia nella parte seconda del D.Lgs. n. 152 del 03 aprile 2006, entrato in vigore il 31 luglio 2007, modificato e integrato dal D.Lgs. n. 4 del 16 gennaio 2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006, recante norme in materia ambientale", è quello di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (Art.1 Direttiva 2001/42/CE).

La Regione Marche disciplina l'articolazione del processo di Valutazione Ambientale Strategica mediante la D.G.R. del 23/12/2019 n.1647 "Approvazione Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1813/2010".

### **2.2. - Le fasi e soggetti coinvolti nel processo di VAS (art. 11 D.Lgs. n. 152/2006)**

Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 152/2006 comma 1, la Valutazione Ambientale Strategica è avviata dall'Autorità Procedente contestualmente al processo di formazione del piano e comprende varie fasi:

- a. verifica di assoggettabilità
- b. elaborazione rapporto ambientale
- c. valutazione del rapporto ambientale e esiti consultazioni
- d. decisione
- e. informazione sulla decisione
- f. monitoraggio.

La fase del processo che viene avviato sulla presente Variante, rientrando questa tra i piani di cui all'art. 6 comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006, è la fase a) "verifica di assoggettabilità", condotta ai sensi dell'art. 12 del medesimo D.Lgs. e del paragrafo A – A.3) punto 5 delle Linee Guida Regionali per la valutazione Ambientale Strategica di seguito riportato:

*"Le varianti agli strumenti generali, i piani attuativi e loro varianti che non determinano aumento del carico urbanistico, che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a*

*Valutazione di Incidenza possono essere sottoposte ad una verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata”.*

Tale fase è avviata tramite la trasmissione da parte dell’Autorità Procedente all’Autorità Competente, di un rapporto preliminare redatto in forma semplificata secondo quanto riportato nel “Documento di indirizzo per la valutazione strategica” (Decreto del dirigente della P.F. valutazioni e autorizzazioni ambientali, qualità dell’aria e protezione naturalistica N. 13 del 17/01/2019) Capitolo 1 (Requisiti di qualità del rapporto Preliminare di screening) – Parte II (Rapporto Preliminare di screening semplificato).

I soggetti coinvolti che devono indicare ed analizzare i possibili impatti ambientali significati dell’attuazione del presente progetto sono:

-PROPONENTE - Comune di San Benedetto del Tronto

-AUTORITA’ PROCEDENTE: Comune di San Benedetto del Tronto

-AUTORITA’ COMPETENTE: Provincia di Ascoli Piceno

-SCA: Regione Marche, Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio, P.F. Tutela del Territorio (Genio Civile) - AATO - Asur Area Vasta 5 - Servizio Ambiente Provincia di Ascoli Piceno.

La normativa vigente in materia di VAS definisce i Soggetti con Competenze in materia Ambientale (S.C.A.) come le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull’ambiente dovuti all’attuazione dei piani o programmi o loro modifiche.

L’Autorità competente potrà individuare altri eventuali S.C.A. da coinvolgere.

### **2.3. - Ambito di applicazione della VAS (art. 6 D.Lgs. n. 152/2006)**

Il paragrafo B delle Linee Guida Regionali approvate con D.G.R. n. 1647/2019 e ss.mm.ii, stabilisce la procedura per l’avvio della verifica di assoggettabilità.

Essa prevede:

1. la predisposizione, a cura dell’Autorità Procedente, di un rapporto preliminare, redatto secondo i criteri e le indicazioni metodologiche del “Documento di indirizzo per la valutazione strategica” delle linee guida, contenente una descrizione del Piano o Programma e le informazioni e i dati necessari per la verifica degli impatti significativi sull’ambiente;
2. la trasmissione del rapporto preliminare all’Autorità Competente contenente anche la proposta dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (S.C.A.) da consultare;
3. la consultazione degli S.C.A.;
4. il recepimento/controdeduzione dei pareri espressi dagli S.C.A.;
5. l’emissione del provvedimento finale di verifica da parte dell’Autorità Competente;
6. la pubblicazione del provvedimento.

## **2.4. - Il rapporto preliminare**

L'obiettivo del presente documento è quello di effettuare una valutazione preliminare dell'esistenza di effetti ambientali significativi associati alla proposta di variante al Piano di Recupero approvato.

Si fa presente, come già richiamato in premessa, che l'approvazione definitiva del Piano di Recupero, deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012, è avvenuta a seguito di verifica di assoggettabilità a VAS, avviata dal Comune il 15/06/2010 e conclusa con la Determinazione del Dirigente del Servizio urbanistica provinciale n. 2504/GEN del 10/08/2010 con la quale, l'Amministrazione Competente ha dichiarato la non assoggettabilità a VAS del progetto.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 6 del citato D.Lgs. n. 152/2006 “per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'Autorità Competente valuti che possono avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12”.

La verifica di assoggettabilità, condotta ai sensi dell'art. 12 del citato D.Lgs. è dunque finalizzata a stabilire in che misura la variante al Piano di Recupero rientra nel campo di applicazione della normativa sopra richiamata ai sensi della quale è stata condotta la seguente analisi.

Il presente documento è finalizzato al solo screening semplificato.

## **2.5. - Verifica di coerenza esterna**

L'area in oggetto nel P.R.G. di San Benedetto del Tronto, ricade in zona B di completamento soggetta a Piano di recupero (deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012).

Attualmente, per la zona speciale n. 5 – Gedaf S.r.l. – Via De Carolis / Via Aleardi, il Piano di Recupero, approvato con D.C.C. n. 56/2012, prevede la ristrutturazione di un edificio adibito in passato a servizi per la collettività (ex palazzo Telecom), ora dismesso da tempo e ubicato nel centro cittadino in un'area densa e fortemente urbanizzata, attraverso la rimodellazione del volume esistente con modifiche alla sagoma del fabbricato e la completa trasformazione della destinazione dello stesso a civile abitazione.

La variante al Piano di Recupero, oggetto della presente verifica di assoggettabilità, si è resa necessaria per una revisione formale e tipologica dell'edificio precedentemente previsto attraverso la demolizione dell'attuale fabbricato. Infatti, per rendere concorrenziale lo stabile alla vendita è necessario un ripensamento complessivo del progetto che riqualifichi, oltre l'edificio, anche il comparto in cui è compreso con caratteristiche urbane ed architettoniche di maggiore qualità rispetto al progetto approvato. Viene proposto pertanto un edificio modernamente concepito, ad alta sostenibilità energetica, completamente libero sui quattro lati, dotato di parcheggi e verde pubblico. Le aree a standard reperite in loco vengono aumentate grazie al minimo incremento dell'indice fondiario

conseguente alla modesta diminuzione della superficie fondiaria, al fine di dotare il nuovo complesso di maggiori aree libere e permeabili.

L'area in oggetto risulta priva di vincoli imposti dal P.P.A.R. e dal P.A.I. regionale.

La Regione Marche, dopo gli eventi alluvionali degli ultimi anni, ha emanato la Legge 22/2011 che, per "Gli strumenti di pianificazione del territorio e loro varianti da cui derivi una trasformazione in grado di modificare il regime idraulico" obbliga l'esecuzione di una "Verifica di Compatibilità Idraulica" e la previsione di misure compensative rivolte al perseguimento "Dell'Invarianza Idraulica" per "ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale". La verifica di Compatibilità Idraulica deve garantire che le scelte pianificatorie, fin dalla fase della loro ideazione, valutino la pericolosità idraulica presente e potenziale delle aree e le possibili alterazioni del regime idraulico indotte.

Con la Delibera n. 53 del 27-01-14, la Giunta Regionale ha inoltre emanato "I criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di Compatibilità Idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'Invarianza Idraulica delle trasformazioni territoriali", e pertanto sarà richiesto, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., il parere al SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO - P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno allegando la relativa verifica di Compatibilità Idraulica.

Si registra una perfetta rispondenza con il P.T.C. provinciale per ciò che riguarda i temi della riqualificazione urbana, della messa in sicurezza, delle nuove centralità, dell'adeguata e realizzata dotazione di servizi soprattutto parcheggi e verde, dei temi della accessibilità, con particolare riferimento all'abbattimento delle barriere architettoniche e dell'incentivazione del risparmio energetico che costituiscono assi portanti e riferimenti perfettamente in linea con le indicazioni del P.T.C. Provinciale e con gli obiettivi del "Progetto Casa Comunale".

Anche a scala regionale, la pianificazione e i modi di attuazione sono in linea con i contenuti del P.I.T., che considera prioritaria la riqualificazione integrata della costa e uno sviluppo eco-sostenibile, in particolare il P.I.T. propone di approfondire la conoscenza delle situazioni di insostenibilità ambientale che devono essere affrontate con soluzioni congiunte dal P.I.T. regionale, dal P.T.C. provinciale e dai P.R.G. comunali.

Riguardo la Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta dal Comune di San Benedetto del Tronto in adeguamento alla L.R. 28/01 (art. 4 comma 4°), l'area di intervento, secondo l'elaborato 02 – zonizzazione acustica, ricade all'interno della classe IV – aree di intensa attività umana (rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali, le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le

aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie). Pertanto, viste le caratteristiche prettamente residenziali dell'insediamento di progetto, tale previsione progettuale risulta coerente con quanto previsto dal sopra citato Piano di settore.

## **2.6. - Ambito di influenza ambientale e territoriale del Piano**

Trattasi di variante al Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 56/2012, tra l'altro già oggetto di verifica di assoggettabilità, posizionato in una zona residenziale già servita e urbanizzata e pertanto non si riscontrano criticità ambientali. Tuttavia, come già contenuto nella verifica di assoggettabilità a V.A.S., avviata dal Comune il 15/06/2010 e conclusa con la Determinazione del Dirigente del Servizio urbanistica provinciale n.2504/GEN del 10/08/2010, i possibili impatti ambientali significativi dall'attuazione del piano e una valutazione di significatività degli stessi possono riassumersi in:

- a) *variazioni nell'uso del suolo in termini quantitativi e/o qualitativi*: il passaggio degli immobili da destinazione improprie, trattandosi ormai di interi edifici privati in proprietà rientranti nelle categorie di cui al "Progetto casa" (dismessi o fatiscenti o abbandonati) oggetto di un necessario risanamento ambientale con sostenibilità sociale ed integrazione di servizi realizzati per cui l'impatto è da considerarsi minimo e non significativo;
- b) *elementi che possono modificare il paesaggio*: si osserva che la modifica di destinazione degli edifici si inserisce in un contesto già fortemente urbanizzato e, allo stato attuale, degradato;
- c) *aree caratterizzate da elevate pressioni sociali*: il Comune di San Benedetto del Tronto è un comune A.T.A. (ad alta tensione abitativa) e tra gli obiettivi del P.R. c'è una importante risposta ai bisogni abitativi.
- d) *aree caratterizzate da elevate pressioni ambientali*: destinazioni improprie e degrado ambientale con presenza di edifici fatiscenti e non utilizzati, superate dal presente Piano di Recupero.

Le tabelle di seguito riportate, sulla base di quanto disposto dal titolo I della parte seconda del D.Lgs. 152/2006, riassumono la possibile interazione e influenza del Piano con gli aspetti ambientali caratterizzanti il territorio e con i settori di governo.

<b>Aspetto ambientale</b>	<b>Possibile interazione</b>	<b>SI/NO</b>
<b>Biodiversità</b>	1. Il P/P può modificare lo stato di conservazione di habitat?	NO
	2. Il P/P può modificare/influenzare l'areale di distribuzione di specie animali selvatiche?	NO
	3. Il P/P può incidere sullo stato di conservazione di specie di interesse conservazionistico?	NO
	4. Il P/P può incidere sulla connettività tra ecosistemi naturali?	NO
<b>Acqua</b>	5. Il P/P può determinare una variazione negli utilizzi delle risorse idriche?	SI
	6. Il P/P può comportare modificazioni alla portata dei corpi idrici superficiali?	NO
	7. Il P/P interferisce con le risorse idriche sotterranee?	NO
	8. Il P/P può determinare scarichi in corpi recettori (superficiali o sotterranei)?	SI
	9. Il P/P può comportare la contaminazione, anche locale, di corpi idrici?	NO
	10. Il P/P può comportare una variazione del carico inquinante dei reflui destinati agli impianti di depurazione?	SI
<b>Suolo e sottosuolo</b>	11. Il P/P può comportare contaminazione del suolo?	NO
	12. Il P/P può comportare degrado del suolo (desertificazione, perdita di sostanza organica, salinizzazione, ecc)?	NO
	13. Il P/P può incidere sul rischio idrogeologico?	NO
	14. Il P/P può determinare variazioni nell'uso del suolo in termini quantitativi e/o qualitativi?	SI
	15. Il P/P può comportare variazioni nell'uso delle risorse del sottosuolo?	NO
<b>Paesaggio</b>	16. Il P/P inserisce elementi che possono modificare il paesaggio?	SI
	17. Il P/P prevede interventi sull'assetto territoriale?	SI
<b>Aria</b>	18. Il P/P può comportare variazioni delle emissioni inquinanti?	NO
	19. Il P/P può comportare cambiamenti nelle concentrazioni di inquinanti atmosferici (variazioni della qualità dell'aria) ?	SI
<b>Cambiamenti climatici</b>	20. Il P/P comporta variazioni nelle superfici destinate all'assorbimento di CO2?	SI
	21. Il P/P comporta variazioni nell'utilizzo di energia?	SI
	22. Il P/P prevede variazioni nell'emissione di gas serra?	NO
<b>Salute Umana</b>	23. Il P/P prevede azioni che possono comportare rischi per la salute umana?	NO
	24. Il P/P può comportare variazioni nell'emissione di radiazioni elettromagnetiche?	NO
	25. Il P/P può comportare variazioni dell'esposizione a livelli sonori eccedenti i limiti?	NO
<b>Popolazione</b>	26. Il P/P può comportare interferenze con la distribuzione insediativa?	SI
<b>Beni culturali</b>	27. Il P/P può comportare il degrado di beni culturali?	NO
	28. Il P/P prevede azioni che possono interferire con la percezione visiva?	NO

1. *Il PP può modificare lo stato di conservazione di habitat?* NO. Non in negativo: il PR interviene su una zona completamente urbanizzata e implica azioni di parziale permeabilizzazione dei suoli, di inserimento di attrezzature alberate a verde (area verde e parcheggi), di risparmio energetico, con eliminazione anche di materiali fatiscenti.
2. *Il PP può modificare/influenzare l'areale di distribuzione di specie animali selvatiche?* NO: il PR interviene su una zona completamente urbanizzata e degradata.
3. *Il PP può incidere sullo stato di conservazione di specie di interesse conservazionistico?* NO: il PR interviene su una zona completamente urbanizzata e degradata.
4. *Il PP può incidere sulla connettività tra ecosistemi naturali?* NO: il PR interviene su una zona completamente urbanizzata e degradata.
5. *Il PP può determinare una variazione negli utilizzi delle risorse idriche?* SI. Ovviamente comportando incrementi volumetrici e quindi del numero di abitanti insediabili. Ciò viene ampiamente compensato rispetto alla situazione attuale dal miglioramento e potenziamento del sistema delle urbanizzazioni idriche e fognarie.
6. *Il PP può comportare modificazioni alla portata dei corpi idrici superficiali?* NO.
7. *Il PP interferisce con le risorse idriche sotterranee?* NO: Vedi successivo punto 8.
8. *Il PP può determinare scarichi in corpi recettori (superficiali o sotterranei)?* SI. Il progetto del PR è volto a distinguere nettamente gli scarichi delle acque bianche da quelle nere, nonché al miglioramento e potenziamento del sistema delle urbanizzazioni idriche e fognarie. Né il PR, per le ragioni di cui sopra, può comportare incrementi incontrollati dei reflui destinati agli impianti di depurazione.
9. *Il PP può comportare la contaminazione, anche locale, di corpi idrici?* NO per le ragioni di cui al precedente punto 8.
10. *Il PP può determinare variazioni nell'uso del suolo in termini quantitativi e/o qualitativi?* SI. L'obiettivo del PR è di riqualificare i volumi esistenti piuttosto che di produrre ulteriore occupazione del suolo in parti del territorio comunale già ampiamente urbanizzate. Tuttavia l'incremento volumetrico previsto è compensato dalla realizzazione a carico dei privati di verde pubblico e parcheggi, eliminando edifici ed attività in contrasto.
11. *Il PP può comportare contaminazione del suolo?* NO, perché le destinazioni introdotte dal piano sono di tipo residenziale o di usi compatibili con la residenza o ancora servizi pubblici (verde e parcheggi).
12. *Il PP può comportare degrado del suolo (desertificazione, perdita di sostanza organica, salinizzazione, ecc)?* NO: il PR interviene su una zona completamente urbanizzata e degradata.

13. *Il PP può incidere sul rischio idrogeologico?* NO, gli interventi edilizi previsti in risparmio energetico, antisismici e accessibili garantiscono maggior sicurezza e consolidamento e qualificazione dell'edificato.
14. *Il PP può determinare variazioni nell'uso del suolo in termini quantitativi e/o qualitativi?* SI. La variazione di destinazione d'uso è per lo più riferita a volumi già esistenti in area urbanizzate e degradata con eliminazione anche di materiali fatiscenti. Dal punto di vista quantitativo il suolo scoperto viene relativamente incrementato con la previsione di verde attrezzato e parcheggi permeabili ed attrezzati, qualificando il nuovo intervento.
15. *Il PP può comportare variazioni nell'uso delle risorse del sottosuolo?* NO, Il sottosuolo viene consolidato senza attingere ad altre risorse ivi presenti.
16. *Il PP inserisce elementi che possono modificare il paesaggio?* SI. Si tratta di paesaggio già urbanizzato con riqualificazione dei volumi esistenti e per lo più non utilizzati e degradati, eliminando anche materiali fatiscenti.
17. *Il PP prevede interventi sull'assetto territoriale?* SI. Nuovi standards urbanistici e riqualificazione di area urbanizzata esistente.
18. *Il PP può comportare variazioni delle emissioni inquinanti?* NO. Gli interventi proposti sono soggetti ad interventi di risparmio energetico passivo ed attivo.
19. *Il PP può comportare cambiamenti nelle concentrazioni di inquinanti atmosferici (variazioni della qualità dell'aria)?* SI. Relativamente al numero degli abitanti teorici insediabili, il carico di inquinanti derivante dall'incremento dei veicoli privati è però compensato dalla diminuzione del traffico veicolare di ex attrattori (servizi per la collettività).
20. *Il PP comporta variazioni nelle superfici destinate all'assorbimento di CO2?* SI, relativamente immettendo piccole aree a verde pubblico e parcheggi alberati.
21. *Il PP comporta variazioni nell'utilizzo di energia?* SI. L'incremento è potenzialmente compensato anche andando largamente in positivo con interventi di risparmio energetico passivo ed attivo.
22. *Il PP prevede variazioni nell'emissione di gas serra?* NO. Il potenziale incremento è compensato anche andando largamente in positivo con interventi di risparmio energetico passivo ed attivo.
23. *Il PP prevede azioni che possono comportare rischi per la salute umana?* NO, anzi il risanamento ambientale, gli interventi di risparmio energetico passivo ed attivo, il verde attrezzato, mitigano i rischi per la salute umana.
24. *Il PP può comportare variazioni nell'emissione di radiazioni elettromagnetiche?* NO.

25. *Il PP può comportare variazioni dell'esposizione a livelli sonori eccedenti i limiti?* NO. Per il nuovo edificio sono previsti interventi di qualificazione edilizia con coibentazione e spessori idonei.
26. *Il PP può comportare interferenze con la distribuzione insediativa?* SI. In termini positivi riqualificando aree degradate, integrando l'edilizia sociale, dotando le aree di una nuova identità e di servizi.
27. *Il PP può comportare il degrado di beni culturali?* NO. Gli interventi di riqualificazione previsti nel PR non attengono a zone catalogate storiche e sono riferiti ad edifici fatiscenti e degradati.
28. *Il PP prevede azioni che possono interferire con la percezione visiva?* NO. Non sono presenti beni culturali nelle vicinanze dell'area di intervento.

<b>SETTORI DI GOVERNO</b>	<b>POSSIBILE INTERAZIONE</b>	<b>SI/NO</b>
<b>Energia</b>	Il Piano può comportare una variazione dei consumi energetici?	SI
	Il Piano può prevedere delle azioni svolte al risparmio energetico?	SI
	Il Piano può prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia?	SI
<b>Rifiuti</b>	Il Piano può comportare una variazione sulla produzione di RSU?	SI
	Il Piano può comportare incrementi di produzione di rifiuti speciali?	NO
	Il Piano prevede azioni per l'incremento della raccolta differenziata?	SI
<b>Mobilità</b>	Il Piano può comportare variazioni al flusso del traffico?	SI
	Il Piano prevede uno sviluppo di un sistema internodale dei trasporti e sviluppo di nuove forme di mobilità alternativa?	NO
	Il Piano prevede potenziamento del trasporto su ferro?	NO
<b>Economia</b>	Il Piano può comportare variazioni per lo sviluppo economico?	SI
	Il Piano può comportare variazioni per la domanda di posti di lavoro?	SI
	Il Piano può comportare variazioni sui flussi turistici?	NO

## **2.7 - Individuazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale di riferimento**

Come già fatto in fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S., avviata dal Comune il 15/06/2010 e conclusa con la Determinazione del Dirigente del Servizio urbanistica provinciale n. 2504/GEN del 10/08/2010 in merito all'approvazione definitiva del Piano di Recupero avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012, anche per la presente variante al Piano di Recupero riferita in particolare all'area individuata con il n. 5, è stata analizzata sia la situazione attuale che l'eventuale scenario post intervento di riqualificazione considerando come parametri di riferimento:

<b><i>Temi/questioni ambientali</i></b>	<b><i>Macroobiettivi</i></b>	<b><i>Obiettivi ambientali specifici</i></b>
<b>Popolazione e salute umana</b>	Tutelare la popolazione dai rischi sanitari originati da situazioni di degrado ambientale	Tutelare e migliorare la qualità dell'aria
		Tutelare l'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico
		Garantire una adeguata qualità delle acque destinate al consumo umano
		Ridurre i rischi di contaminazioni da amianto
<b>Suolo</b>	Proteggere il territorio dai rischi idrogeologici, idraulici e sismici	Ridurre o limitare il consumo di suolo da parte delle attività produttive ed edilizie e delle infrastrutture, compatibilmente con la pericolosità delle aree
		Ridurre il rischio ambientale e sanitario dovuto alla presenza di siti inquinati
<b>Acqua</b>	Perseguire una gestione sostenibile della risorsa idrica. Conservare, ripristinare e migliorare la qualità della risorsa idrica.	Tutelare e ripristinare la qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei
		Ridurre o eliminare gli scarichi di sostanze inquinanti, in particolare di quelle pericolose
		Prevenzione e riduzione dell'inquinamento nelle acque marine e costiere
<b>Clima e atmosfera</b>	Riduzione delle emissioni di gas climalteranti	Riduzione delle emissioni di gas climalteranti
<b>Paesaggio</b>	Garantire uno sviluppo territoriale integrato	Assicurare la qualità dell'ambiente nella pianificazione territoriale e paesaggistica
		Tutela e valorizzazione del territorio degradato
<b>Rifiuti</b>	Riduzione del prelievo di risorse senza pregiudicare gli attuali livelli di qualità della vita	Favorire l'eco-efficienza nei modelli di produzione e l'allungamento del ciclo di vita dei prodotti
		Orientare la popolazione verso modelli di consumo più sostenibili
		Favorire l'applicazione del principio "chi inquina paga"
		Orientare la Pubblica Amministrazione verso gli "acquisti verdi"
	Riduzione della produzione dei rifiuti e della loro pericolosità, recupero di materia	Riduzione della produzione, recupero di materia e riciclaggio dei rifiuti urbani
<b>Energia</b>	Promozione di politiche energetiche sostenibili	Perseguire il risparmio energetico
		Perseguire l'eco-efficienza energetica
		Diffondere l'impiego delle energie rinnovabili
<b>Sostenibilità urbana</b>	Promuovere uno sviluppo urbano sostenibile	Promuovere una pianificazione e progettazione urbana ecosostenibile
		Garantire la riqualificazione urbana e promuovere il ricorso alla bioedilizia
		Promuovere un sistema di mobilità territoriale e urbana sostenibile

Sono state ipotizzate e valutate le possibili soluzioni alternative, dalla meno impattante ovvero il mantenimento dello stato di fatto (ipotesi 0), a quella di maggiore impatto che prevede interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia e conseguentemente l'aumento del peso insediativo (ipotesi A), a quella con impatto minimo che prevede interventi parziali di modifica ma senza la completa riprogettazione del comparto di intervento, il tutto considerando una serie di parametri importanti e di riferimento tali da influenzare l'eventuale decisione e di seguito elencati in relazione alle tre ipotesi d'intervento:

	<b>IPOTESI 0</b> <b>Mantenimento dello stato di fatto</b>	<b>IPOTESI A</b> <b>Interventi di maggior impatto proposti attraverso ristrutturazione edilizia ed urbanistica</b>	<b>IPOTESI B</b> <b>Ipotesi di minima con modifiche parziali interne ai singoli lotti senza rimodellare completamente i volumi preesistenti</b>
<b>Carico urbanistico</b>	Presenza di e "opere in contrasto" come registrazioni dello stato di fatto dell'epoca di redazione del vigente PRG (anni '80) e, trattandosi di aree su cui gravano edifici con strutture fatiscenti o dismesse o abbandonate, dal punto di vista volumetrico il carico è già predefinito.	Aumento del numero degli abitanti teorici insediabili senza ulteriore invasione del suolo non urbanizzato. Dal punto di vista degli abitanti insediabili si registra una crescita del numero degli abitanti insediabili compensata dall'introduzione di standard a verde pubblico e parcheggio.	Come da ipotesi A ma con limitata ulteriore dotazione di servizi pubblici e mancata razionalizzazione del contesto urbano e con difficile compensazione in loco degli standard prodotti per mancanza di aree a ciò disponibili
<b>Consumo di suolo</b>	Suolo impermeabilizzato e nei lotti degli edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati quasi sempre edificato in larga parte e/o abbandonato	Razionalizzazione e qualificazione dell'esistente senza invasione di aree non urbanizzate e servizi per la città.	Difficile razionalizzazione e qualificazione dell'edificato abbandonato, dequalificato o addirittura fatiscente solo attraverso l'intervento nel lotto di appartenenza. Scarsa dotazione servizi per la città
<b>Permeabilità</b>	Oggi, in edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati non esiste come problema in sé ma le aree di pertinenza sono comunque inserite in contesti con attuale basso grado di permeabilità.	Indicazioni normative precise volte ad accentuare fortemente la permeabilità dei suoli urbani.	Interventi limitati dai condizionamenti derivanti dalla situazione edilizia preesistente.
<b>Verde</b>	Dotazione limitata o molto limitata di verde spontaneo e incolto all'interno dei lotti delle strutture fatiscenti o dismesse o abbandonate	La riqualificazione dell'area e dell'edificato offre la possibilità di inserire aree a standard che, seppur di modeste dimensioni, contribuiscono a migliorare la qualità e quantità dei servizi pubblici.	Interventi limitati dai condizionamenti derivanti dalla situazione edilizia preesistente
<b>Qualità dell'aria</b>	Aree con edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati. Orientamento dell'edificato derivante dalla situazione pregressa.	Orientamento, soleggiamento e ventilazione degli edifici come elementi di valutazione della nuova qualità introdotta.	Interventi limitati senza il pieno dispiegamento delle potenzialità nuove offerte da diverse scelte derivanti dalla messa in conto di orientamento, soleggiamento e ventilazione degli edifici.
<b>Inquinamento da polveri sottili</b>	Aree marginalizzate con edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati, che non sono in alcun modo difesi dall'inquinamento da polveri sottili.	San Benedetto del Tronto è considerata zona a rischio di inquinamento atmosferico, per la presenza di intenso traffico veicolare", per cui si adottano in ogni intervento le possibili mitigazioni quali schermature verdi, giusti orientamenti, utilizzo di mezzi alternativi. L'introduzione nuovi standard a parcheggio introdotti dal presente P.R. e di parcheggi pertinenziali permette l'uso di mezzi sostenibili alternativi (biciclette, auto elettriche...).	Come ipotesi A ma limitatamente all'interno dei lotti delle strutture esistenti.
<b>Rumore</b>	Oggi, gli edifici in questione sono fatiscenti, dismessi o abbandonati (anche se posizionali lungo vie di scorrimento) e quindi non difesi dal rumore del traffico.	Incappottamento e nuova coibentazione termica ed acustica del nuovo edificato.	Come ipotesi A
<b>Rifiuti</b>	Edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati.	E' obbligatoria la raccolta differenziata dei rifiuti ai che saranno posti in appositi contenitori e posizionati in quantità adeguata. E' vietata la dispersione di rifiuti.	Come ipotesi A
<b>Utilizzo dell'acqua</b>	Il risparmio dell'acqua e la razionalizzazione della sua utilizzazione oggi, in edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati, è inesistente.	Raccolta dell'acqua piovana, anche per annaffiature del verde e sciacquoni con eliminazione dell'acqua di prima pioggia. Scarichi differenziati acque bianche/nere.	Come ipotesi A ma interventi limitati dai condizionamenti derivanti dalla situazione edilizia preesistente.

<b>Relazioni con il contesto urbano</b>	Casuale e non programmaticamente prevista nel vigente PRG: edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati talvolta di rilevanti dimensioni ma privi di potenzialità, attrattività e centralità urbana.	Razionalizzazione e qualificazione dell'esistente dal punto di vista dell'edilizia privata, della mobilità e dei servizi. Nuova centralità e superamento di marginalità urbana.	Interventi limitati dai condizionamenti derivanti dalla situazione edilizia preesistente.
<b>Qualità complessiva delle strutture</b>	Necessità di riqualificazione interna ed esterna dell'edificio esistente anche attraverso cambio di destinazione e rimodellazione volumetrica. Strutture non antisismiche	Ampio spazio alle forme di riqualificazione privata e miglioramento dei servizi interni ed urbani. Edilizia sociale in quota sparsa nel territorio comunale e non ghettizzata. Per lo più necessità almeno di ristrutturazione edilizia in presenza di strutture edilizie non antisismiche.	Interventi limitati dai condizionamenti derivanti dalla situazione edilizia preesistente, anche se comunque è necessario l'adeguamento alle norme sismiche.
<b>Sicurezza strutture edilizie attuali</b>	Oggi, in edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati : inesistente ed impossibile !! Non adeguate alla prevenzione da rischio sismico	Il PR consente interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica in adeguamento alle normative antisismiche, al risparmio energetico e all'abbattimento delle barriere architettoniche.	Come Ipotesi A ma interventi limitati dai condizionamenti derivanti dalla situazione edilizia preesistente.
<b>Sicurezza impianti</b>	Oggi, in edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati: inesistente ed impossibile !!	Riqualificazione edilizia ed urbanistica vuol dire anche riproposizione integrale degli impianti e delle opere di urbanizzazione primaria in una logica di risparmio energetico e abbattimento delle barriere architettoniche con conseguente idonea progettazione del nuovo edificio.	Interventi limitati dai condizionamenti derivanti dalla situazione edilizia preesistente.
<b>Sostenibilità sociale. Edilizia sociale come standard</b>	Di nessun tipo, anzi zone abbandonate sono fonte di degrado sociale	Oggi l'edilizia sociale è spesso confinata in ambiti circoscritti mentre l'integrazione tra categorie sociali, lo sport, la scuola e cultura sono fondamentali in ambito urbano: fatto questo riconosciuto nelle normative nazionali che identificano l'edilizia sociale come standard aggiuntivo.	Come Ipotesi A .
<b>Parcheggi</b>	Nessuna disponibilità a parcheggio in edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati..	Le realizzazioni di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali danno flessibilità e promuovono una più ampia dotazione di spazi per la sosta sottraendo le macchine dalle vie urbane ed incentivando l'uso di mezzi alternativi.	Interventi limitati dai condizionamenti derivanti dalla situazione edilizia preesistente con limitati interventi d'uso nel lotto.
<b>Occupazione</b>	Oggi, in edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati: nessuna!!	Incentivi derivanti dall'attività edilizia ma anche da servizi terziari di tipo commerciale, artigianale e direzionale compatibili con la nuova residenza.	Come Ipotesi A con minore impatto quantitativo
<b>Risparmio energetico passivo</b>	Oggi, in edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati: inesistente ed impossibile!!	Il rispetto di soluzioni progettuali , preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, è in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria. Rilevante, nei nuovi edifici, è anche la valutazione dei fattori climatici, geografici e antropici	Come Ipotesi A ma interventi limitati dai condizionamenti derivanti dalla situazione edilizia preesistente
<b>Risparmio energetico attivo</b>	Oggi, in edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati : inesistente ed impossibile !!	Introduzione di tutte le forme opportune di risparmio energetico con conseguente idonea progettazione del nuovo edificio.	Interventi limitati dai condizionamenti derivanti dalla situazione edilizia preesistente
<b>Riqualificazione generale del sistema urbano</b>	Presenza di edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati. Luoghi degradati e periferizzati anche nel contesto urbano fortemente urbanizzato della città.	La collaborazione pubblico/privata riferita all'attrezzatura, differenziazione e qualificazione dell'offerta abitativa con la dotazione dei relativi servizi riguarda un po' tutti i punti contenuti nella presente tabella : incremento nella realizzazione concreta di standard a parcheggi e verde, edilizia sociale.	Interventi limitati dai condizionamenti derivanti dalla situazione edilizia preesistente

### 3 - CONTENUTI RELATIVI ALLO SCREENING

#### 3.1. Verifica di Pertinenza

La verifica di pertinenza è la risultante della seguente tabella:

<b>1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>	<b>Pertinenza</b>
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; 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.
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 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.
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 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)
<b>2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>	<b>Pertinenza</b>
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) Mitigazione dei rischi da inquinamento, opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2.D). Rischi per la salute umana o per l'ambiente	2.D) Mitigazione dei rischi ambientali (amianto), economici e sociali
2.E). Entità ed estensione nello spazio degli effetti	2.E) A livello comunale interessando le relazioni di traffico locale.
2.F). Dimensione delle aree interessate	2.F) Mq. 838
2.G). Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata	2.G) Nuova centralità urbana di significato perché riferita ad immobile oggi oggetto di fatiscenza e degrado.
2.H). Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	2.H) L'area oggetto di intervento ricade in un contesto urbano centrale e densamente urbanizzato, non in contatto con paesaggi o aree protette.

#### 4 - SINTESI ELEMENTI EMERSI

Il progetto di Piano di Recupero si propone di ridurre i fenomeni di degrado ambientale e sociale anche con l'apporto di interventi e risorse private e, sulla scorta delle valutazioni e delle analisi sopra esposte emergono le seguenti considerazioni e particolarità:

1. La zona ricompresa riguarda una parte di città compatta, considerando la riqualificazione da molteplici punti di vista quali: il degrado edilizio, ambientale e sociale dell'area edificata, la carenza della quantità e qualità dei servizi esistente, l'accessibilità in senso lato, 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 risanamento ambientale e il recupero dei beni e della qualità architettonica ed urbanistica della città.
2. Il Piano di Recupero prevede un incremento delle dotazioni e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, l'aumento del grado e della qualità di servizi nella zona interessata 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 Piano e sono la vera condizione per il processo di riqualificazione e trasformazione urbana.
3. Il Piano di Recupero consente il passaggio degli immobili da destinazione improprie 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.
4. Ambientalmente si sottolinea l'importanza del raggiungimento di elevata sostenibilità ed efficienza energetica dell'edificio; 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.
5. L'obiettivo della riqualificazione urbanistica è teso a rimuovere la compresenza casuale di funzioni ed edifici urbani in contrasto, ma anche a realizzare maggiore dotazione di verde e ad aumentare la permeabilità del suolo con regimazione delle acque superficiali e sistema fognario con differenziazione tra acque bianche e nere.
6. - Il Piano di Recupero contribuisce ad abbattere i rischi presenti nella città dal punto di vista strutturale (antisismicità) e della salute (eliminazione di degrado e siti a rischio) .
7. - Il Piano di Recupero non aumenta in alcun modo i rischi ambientali ma anzi li mitiga sia attraverso l'aumento della permeabilità dei suoli ma soprattutto attraverso l'eliminazione di materiali fatiscenti presenti.
8. - Il Piano di Recupero entra in relazione diretta con il sistema dell'abitare ed offre l'opportunità di investimenti e miglioramenti qualitativi assai significativi nella città anche al fine di

possibile nuova occupazione qualificata sia direttamente nel settore edilizio che nelle attività collegate (servizi, produzioni materiali per il risparmio energetico, professioni).

## **5 - CONCLUSIONI**

Alla luce delle analisi effettuate e delle considerazioni sopra espresse, si propone di non sottoporre a V.A.S. il piano particolareggiato proposto in quanto si ritiene che l'intervento progettuale non produca alcun effetto negativo sull'ambiente, inteso in tutti i suoi aspetti (come da tabelle di analisi), essendo per altro riduttivo rispetto a quanto già approvato.