

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI
PROVINCIA DI TERAMO

PROGETTO
AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALE ESISTENTE
MEDIANTE VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELLO
ART. 8 DEL D.P.R. 160 DEL 7/9/2010

SITO
VIA DEL BORGO 1 - MONTEPAGANO

DITTA
MAR-MANAGEMENT AMMINISTRAZIONE E
RISORSE S.R.L.

**Verifica di assoggettabilità alla
Valutazione Ambientale Strategica
(V.A.S.)**

protocollo

approvazione

data
06.05.2020

progettista
ORDINE DEGLI INGEGNERI - TERAMO
1535 PATACCHINI dott. EUGENIO
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE

Ing. PATACCHINI EUGENIO

Progettazione Direzione lavori Catasto Sicurezza Certificazione energetica Prevenzione incendi

Cell. 3348562261

e-mail eugenio.patacchini@gmail.com

PEC eugenio.patacchini@ingte.it

VIA MATTEOTTI, 5 64026 ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)

CITTA' DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

PROVINCIA DI TERAMO

OGGETTO: "Ampliamento di attività commerciale esistente mediante variante semplificata ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 160 del 7/09/2010, di iniziativa privata"

Ditta: " M.A.R. MANAGEMENT AMMINISTRAZIONE E RISORSE S.r.l."

**Verifica di assoggettabilità alla
Valutazione Ambientale Strategica
(V.A.S.)**

INDICE

PREMESSA

1. QUADRO NORMATIVO E LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO

1.1. Riferimenti normativi

1.2. Contenuti della Valutazione Ambientale Strategica

1.3. Il rapporto preliminare

2. DEFINIZIONE AUTORITÀ CON COMPETENZA AMBIENTALE (ACA)

COINVOLTE E PROCEDURA DI CONSULTAZIONE

2.1. Definizione della casistica di appartenenza

2.2. Definizione dei soggetti coinvolti- Elenco delle ACA

3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE NORMATIVA DEL PIANO

PARTICOLAREGGIATO DI MONTEPAGANO

3.1. Inquadramento territoriale

3.2. Finalità e disposizioni

4. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE NORMATIVA E DEI SUOI IMPATTI

**4.1 Elementi che caratterizzano la variante normativa al P.P. (come
da all. II
D.Lgs 152/2006)**

**4.2 Valutazione degli impatti sull'ambiente (come da all.II D.Lgs
152/2006)**

5. CONCLUSIONI

Premessa

Il presente documento è stato redatto, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., in riferimento alla variante normativa del Piano Particolareggiato di Montepagano del Comune di Roseto degli Abruzzi denominato "Ampliamento di attività commerciale esistente mediante variante semplificata ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 160 del 7/09/2010, di iniziativa privata, della Ditta " M.A.R. "

Lo scopo è quello di valutare se la variante normativa può avere un impatto significativo sull'ambiente e quindi deve essere sottoposto alla fase di valutazione secondo le disposizioni del sopracitato decreto legge.

L'art. 6 del D.Lgs. n.152/2006 nel dettaglio è il riferimento per una valutazione accurata che preveda la totalità degli impatti significativi sull'ambiente, trattandosi di un intervento da collocarsi all'interno del comma 3 ovvero " l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani ".

Il Rapporto Preliminare in questione ha il solo fine di fornire agli enti preposti, che dovranno in seguito emettere il provvedimento di verifica, le informazioni necessarie per la determinazione dell'assoggettabilità o meno a V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica).

Il presente Rapporto Preliminare propone una descrizione dell'intervento e di tutti i dati indispensabili alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente. L'insieme delle informazioni descrivono le caratteristiche del P.d.R con indicazione degli obiettivi/azioni, analisi del contesto, iter attuativo, caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione soprattutto in riferimento ai dettami contenuti all'interno dell'allegato 1 del D.Lgs. 4/2008.

1. QUADRO NORMATIVO E LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO

1.1. Riferimenti normativi

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) 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 determinazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (Art.1 Direttiva 2001/42/CE).

La Regione Abruzzo disciplina l'articolazione del processo di Valutazione Ambientale Strategica mediante la Legge Regionale 9 agosto 2006, n.27 "Disposizioni in materia ambientale" e successive integrazioni.

1.2. Contenuti della Valutazione Ambientale Strategica

La Valutazione ambientale Strategica (VAS) ha carattere procedurale le sue disposizioni devono essere integrate nelle procedure esistenti. Essa deve essere aggiunta fin dall'inizio al processo di pianificazione/programmazione al fine di fornire all'Ente pianificatore/programmatore i criteri di scelta di una strategia ambientale più sostenibile. Viene infatti effettuata durante la fase preparatoria del Piano o Programma anteriormente alla data di adozione o all'avvio della procedura legislativa (Art.4 Direttiva 2001/42/CE).

La VAS comprende, secondo le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 18 del D.Lgs. n.4 del 16/01/2008:

- Lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità
- L'elaborazione del rapporto ambientale
- Lo svolgimento di consultazioni pubbliche
- La valutazione del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni
- La decisione
- L'informazione sulla decisione
- Il monitoraggio

La verifica di assoggettabilità citata al primo punto, ai sensi dell'art. 5, comma 1 del D.Lgs. n.4/2008, si attiva allo scopo di valutare, ove previsto, se i programmi possono avere un impatto significativo sull'ambiente e devono essere sottoposti alla fase di valutazione secondo le disposizioni del suddetto decreto. Essa è applicata a tutti i piani e programmi che non rientrano tra quelli elencati al comma 2 dell'art.6 del D.Lgs.n.4 del 16/01/2008 ("che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto" art. 6 D.Lgs. 4/2008) o ai piani ed i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2.

1.3. Il rapporto preliminare

L'articolo 12 del D.Lgs. n. 152/2006 prevede che la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che le previsioni del piano o programma possano avere impatti significativi sull'ambiente: l'autorità procedente deve trasmettere all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del D.Lgs. 152/2006. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente

dovrà quindi individuare i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro 30 giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi del rapporto preliminare e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il

piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro 90 giorni dalla trasmissione del rapporto preliminare emette provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione ambientale strategica, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico attraverso idonee forme di comunicazione e informazione. In particolare l'allegato I (criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12) chiarisce contenuti essenziali del rapporto preliminare prevede che, al fine di verificare l'assoggettabilità del piano o programma, debba essere tenuto conto di:

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

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, e per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- 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).

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

- probabilità, durata, frequenze reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. In caso di incidenti);
- entità ed estensione dello spazio degli impatti (area geografica popolazione potenzialmente interessate);
- valore vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, ovvero superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2. DEFINIZIONE AUTORITÀ CON COMPETENZA AMBIENTALE (ACA) COINVOLTE E PROCEDURA DI CONSULTAZIONE

2.1. Definizione della casistica di appartenenza

Il P.d.R. in questione, non rientra nei casi per cui è sempre necessaria la VAS, perché non definisce un nuovo quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o la realizzazione di progetti soggetti a valutazione di impatto ambientale in base alla normativa vigente. Pertanto è necessario procedere alla verifica di assoggettabilità.

Il P.d.R. ha carattere di Programma di Interventi di Interesse generale la cui approvazione determina variazione alla strumentazione urbanistica vigente. In tal senso esso si configura come uno strumento urbanistico attuativo i cui

contenuti ed elaborati, appositamente redatti, riguardano il settore della pianificazione territoriale/urbanistica dei suoli che si configura.

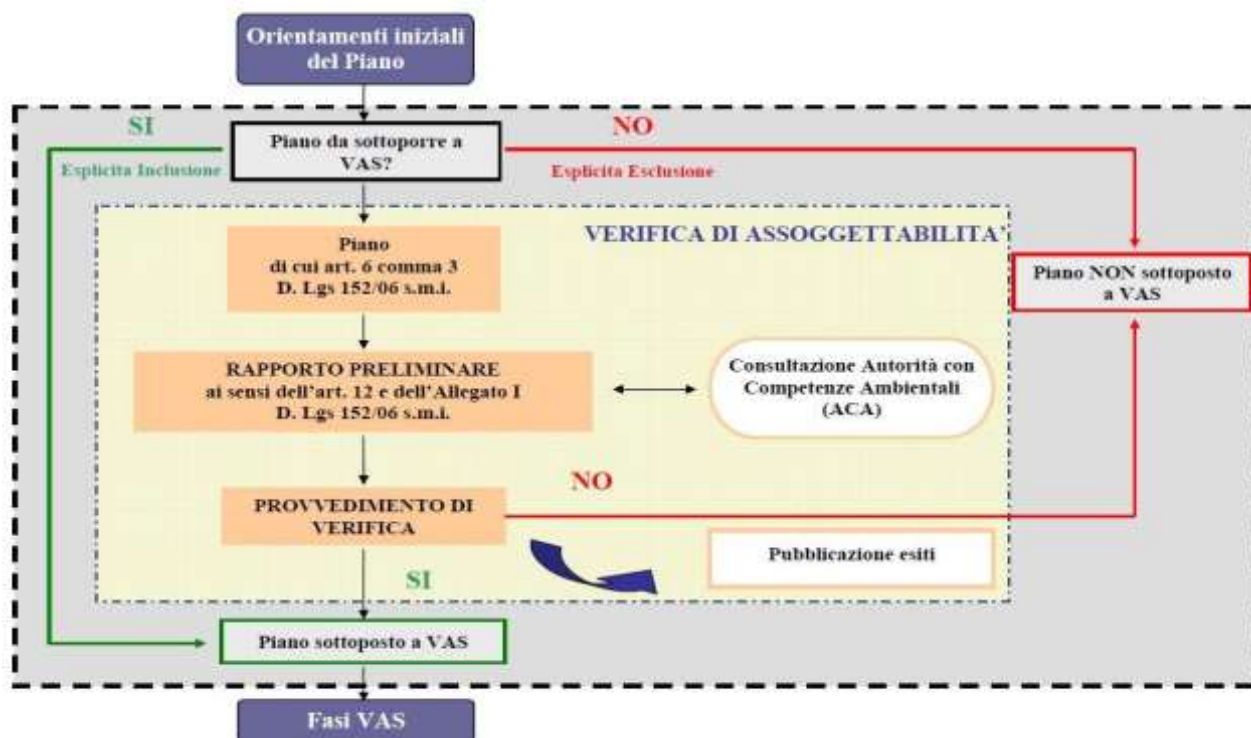
2.2. Definizione dei soggetti coinvolti - Elenco delle ACA e Fasi operative del percorso di valutazione

Le autorità con competenza ambientale (ACA) coinvolte per l'acquisizione del parere di assoggettabilità individuate sono le seguenti:

Tabella Elenco ACA e aspetti su cui si chiede il contributo.	
ACA	Aspetti trattati
Regione Abruzzo, 1- Direzione Affari della Presidenza, Politiche Legislative e Comunitarie, Programmazione, Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Energia.	Riferimenti normativi e metodologici; aspetti procedurali; Rapporto tra il piano in esame e gli strumenti sovraordinati; Aspetti ambientali.
Provincia di Teramo, Settore -Urbanistica - e Settore - Ambiente.	Rapporto tra il piano in esame e gli strumenti di pianificazione/programmazione provinciali; Aspetti ambientali.
ARTA, Direzione Centrale.	Aspetti ambientali.
Azienda USL di Teramo.	Aspetti ambientali, con particolare attenzione alla salute individuale e collettiva dei cittadini
ATO	Approvvigionamento idrico e smaltimento acque reflue

Tali elenchi potranno essere integrati da altri soggetti che dovessero risultare interessati nel corso della procedura di istruttoria o di adozione dell'atto di governo del territorio.

Percorso procedurale



3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

3.1. Inquadramento territoriale e descrizione dell'area

Il centro antico di Montepagano segue l'orografia naturale del terreno, dando origine a situazioni urbane molto varie, collegate tra loro attraverso gradini e pendenze stradali accentuate. La struttura dell'insediamento si distribuisce con andamento lineare est-ovest (lungo l'antico percorso crinale). Dal centro partono tre strade che collegavano Montepagano al territorio, di cui una strada diretta al Fiume Vomano, (dove un tempo il comune di Montepagano possedeva il mulino); un'altra che collegava il borgo con l'abitato antico di Cologna Paese ed una terza infine che collega il centro con la costa. Le strade confluivano sul piazzale antistante il campanile della scomparsa Chiesa di S. Antimo (attuale piazza del Municipio).

All'interno di quanto resta delle mura si trovano tre porte in corrispondenza delle antichi collegamenti suddetti. Queste porte sono attualmente in pessime condizioni, ampiamente rimaneggiate, ma conservano elementi di interesse monumentale.

Le porte erano denominate secondo l'orientamento, a sud Porta da Sole, a nord Porta da Borea, ad est Porta da Piedi. La piazza, di forma trapezoidale irregolare, è il luogo urbano meno conservato; sventrata parte dell'edificato che la delimitava, essa si è certamente dilatata rispetto al perimetro originario, almeno sul lato nord, come testimonia la Porta da Borea, non più posta sul limitare dell'edificato, ma inglobata al suo interno e dislocata in un angolo della piazza.

Due degli accessi al borgo erano ubicati nei pressi della piazza: la già descritta Porta da Borea e la Porta da Sole. Da quest'ultima, l'immissione alla piazza principale non era tuttavia diretta, ma avveniva tramite un percorso spezzato ed era filtrata da una piazzola posta sul lato della Chiesa di S. Antimo.

La Chiesa aveva il fronte sul lato più corto del trapezio e chiudeva l'abitato ad ovest.

La struttura edilizia è più compatta e minuta nella porzione terminale del borgo, mentre presenta un carattere più ampio e regolare in prossimità della piazza d'accesso al centro storico.

L'attuale abitato di Montepagano è caratterizzato da ristrutturazioni ed ampliamenti edilizi del seicento e del settecento, riconoscibili dai caratteri di facciata e dagli elementi decorativi degli edifici.

Sulle facciate di alcune abitazioni o all'interno delle logge sono state inoltre ritrovate iscrizioni graffite su mattone, che testimoniano la data dell'ultimo intervento edilizio. Certamente il periodo '600-'700 ha coinciso con un mutamento generale delle condizioni economiche e sociali del centro, che è sfociato a livello urbano nella ricostruzione di edifici religiosi e di residenze private.

L'espansione edilizia e la perdita delle ragioni difensive delle mura ha comportato la appropriazione delle stesse da parte degli abitanti, che le hanno incorporate nelle singole proprietà. Anche gli orti interni, tipici dell'economia curtense, sono stati nel tempo occupati da costruzioni.

Le espansioni, fino al XIX secolo, sono rimaste entro le mura fino all'apertura della strada di collegamento con la zona marina (su progetto datato 7 aprile 1870). Tale strada accede al centro dal lato ovest ed è stata realizzata con l'abbattimento della Chiesa di S. Antimo, in parte già diroccata, e del contiguo muro di cinta, come descritto nella delibera di esproprio. Lungo la nuova strada vengono successivamente a collocarsi le prime lottizzazioni, vi si attestano inoltre l'asilo infantile, la scuola elementare e, in epoca più recente, anche la scuola media.

Con l'apertura della strada di circonvallazione sono stati creati, a ridosso dell'abitato, degli spazi residuali liberi, i quali, con la delibera del Consiglio Comunale datata 5 maggio 1887, sono stati assegnati in affitto dal comune in possesso ai richiedenti.

Il progetto riguarda l'isolato M, come individuato sulle tavole del Piano Particolareggiato. Questo isolato è certamente databile, per quanto riguarda l'impianto, con la fondazione del centro poichè è ubicato sul percorso matrice, possiede un tessuto edilizio ascrivibile al XIV secolo.

La posizione e la probabile datazione originaria rendono l'isolato stesso tra i più interessanti riguardo alle mutazioni susseguitesesi nel tempo.

Il corpo ad L all'inizio del Corso ha una struttura tipica di locali accessori (depositi, stalle e magazzini) aggregati e sviluppatisi nel tempo fino alla loro trasformazione in abitazioni.

La restante parte, nata come cellule elementari isolate, è stata nel tempo triplicata e trasformata in parte in edifici condominiali con la creazione di cortili interni per la presa d'aria e luce per i locali abitabili delle cellule intermedie.

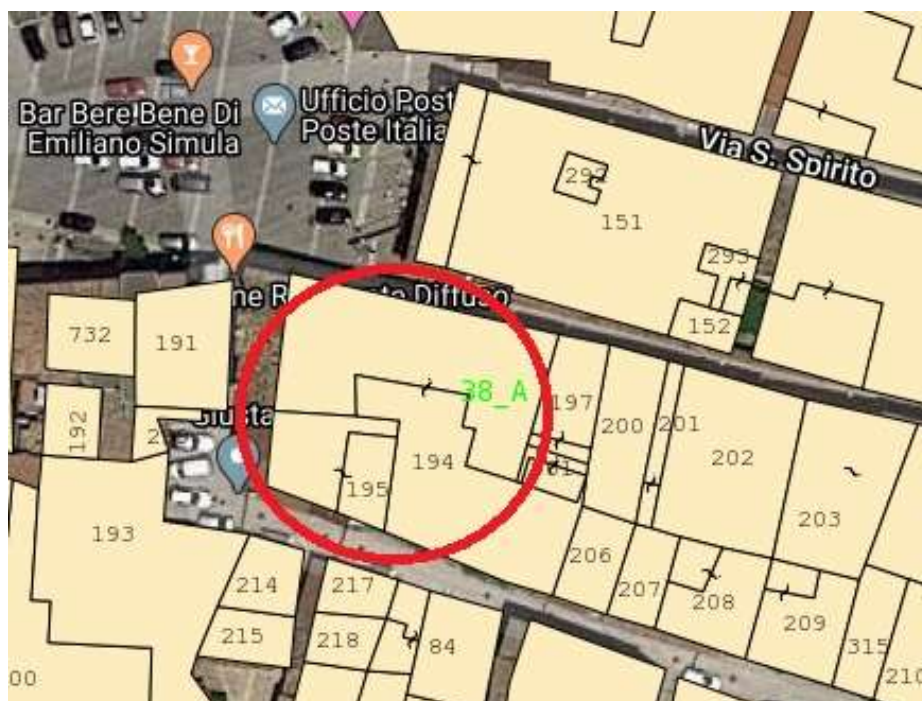
Il Comune di Roseto degli Abruzzi è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato nelle forme di legge con delibera di Consiglio Provinciale n. 1 del 10.01.90.

L'area sottoposta a Piano Particolareggiato (PP) è delimitata dalle tavole fondamentali di PRG con destinazione "Zona A Centro Storico".

Il Piano Particolareggiato del centro storico di Montepagano è stato adottato con deliberazione C.C. n. 44 del 29.10.2004 e approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 17-07-2007

3.2. Finalità e disposizioni

La variante normativa al Piano Particolareggiato del centro storico di Montepagano, viene proposto dalla ditta MAR- MANAGEMENT AMMINISTRAZIONE E RISORSE SRL P.IVA 01665100671 con sede legale in via Padune 11 di Roseto degli Abruzzi sul fabbricato distinto in catasto al fg. 38/A part.Illa 194 sub.18 graff. alla part.Illa 195 sub.12 turistico ricettivo con destinazione specifica a ristorante e unità immobiliare residenziale posta al piano primo distinta in catasto al fg. 38/A part.Illa 195 sub.8 di proprietà della MAR SRL.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE foglio 38/A

L'immobile ricade all'interno della Zona A1 Sottozona A/1.2 della Tav.12 del Piano Particolareggiato.

La variante ha come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della L. n° 457 del 5/8/1978, mediante mutamento di destinazione d'uso, senza effettuazione di opere edilizie, nell'unità immobiliare destinata alla residenza all'atto dell'approvazione del Piano stesso, mediante modifica normativa all'art. 6 Suddivisione in subzone del territorio sottoposto a P.P. per il fabbricato risultante in Subzona A1.2 che prevede solo gli interventi di manutenzione e restauro leggero e scientifico e modifica dell'art. 4 delle Norme tecniche generali del Piano Particolareggiato di Montepagano, che di fatto impediscono l'ampliamento di una struttura già esistente, all'interno della stesso stabile, connotato con i medesimi elementi stilistici, nella disposizione della norma che recita: "*non sono consentite trasformazioni delle tipologie (ossia, mutamenti di destinazione accompagnati da opere edilizie)* nelle unità immobiliari attualmente destinate a residenza." Collocando la possibilità di ampliamento solo : " *Negli immobili o parti di essi che attualmente sono destinati ad attività commerciali....*", temporalmente per gli immobili che prima del Piano avevano destinazione

All'atto dell'approvazione del Piano Particolareggiato l'edificio costituiva un unico organismo architettonico a destinazione residenziale, come si evince anche dalle tavole di rilievi degli isolati allegate al P.P., frazionato in seguito all'introduzione della destinazione commerciale, in applicazione delle norme dello stesso art.4 che prevede per i locali al piano terra individuati nella tav.6 del P.P., destinati a magazzini e fondaci, possono essere trasformati per le attività commerciali, artigianali per cui, la porzione al piano terra su via del Borgo è stata autorizzata con destinazione commerciale e destinazione specifica di ristorazione, con una successione di titoli edilizi e varianti agli stessi:

SCIA prot.n.2026 del 30.04.2015

SCIA prot.n.10483 del 27.01.2015

PDC n. 184 del 16.10.2015

CIA prot.n.24823 del 08.09.2015

Agibilita' n.115 del 04.12.2015

Agibilita' n.99 del 07.08.2017

CILA prot.n.22544 del 17.07.2017

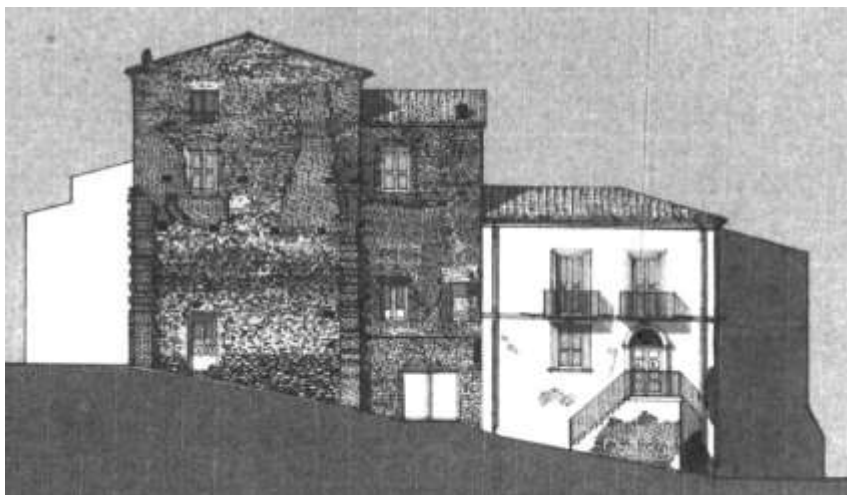
CILA prot.n.9979 del 16.03.2018

CILA prot.n.9979 del 16.03.2018

CILA prot.n.43578 del 06/12/2019.

Per ricostituire l'unità tipologica, occorre mutare la destinazione d'uso dei due locali, ubicati al piano primo di via del Borgo, per cui la norma non era applicabile, incastonati all'interno di una struttura attualmente adibita alla ristorazione.

Il riaccorpamento dei due locali costituisce un'operazione filologica per ricomporre l'unità immobiliare frazionata e restituire complessivamente l'organismo edilizio architettonico originario.



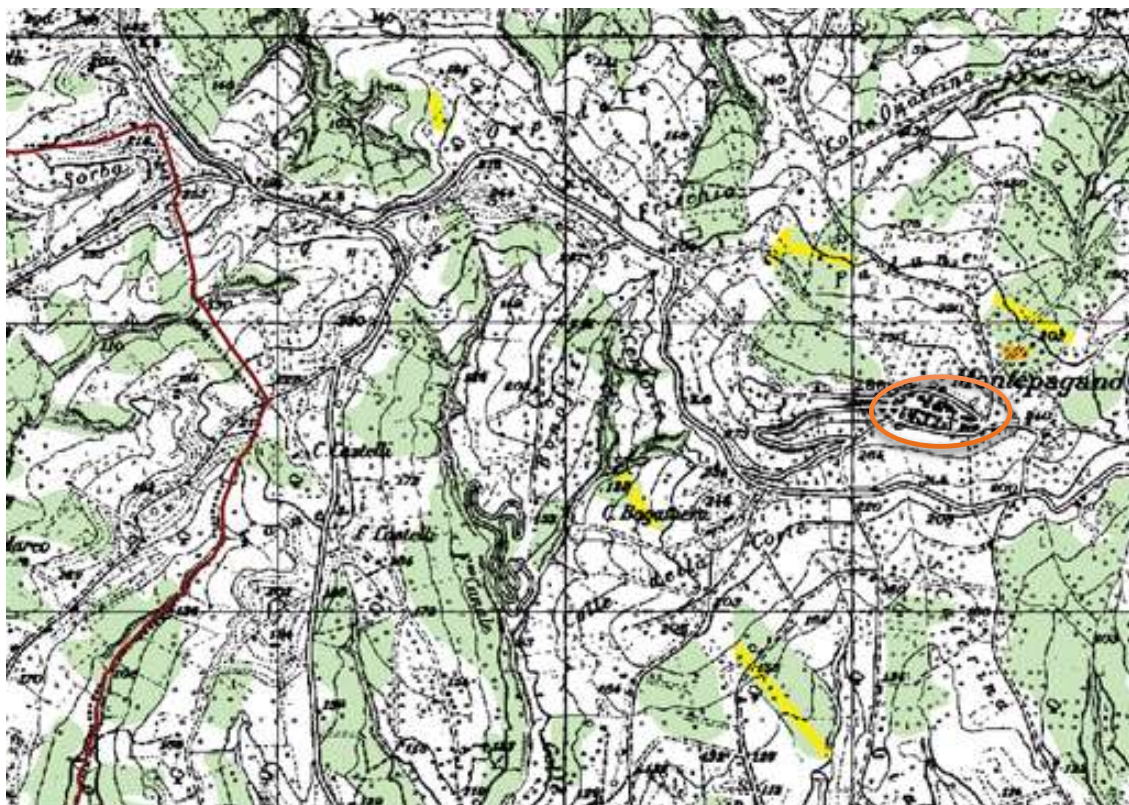
STRALCIO TAV. P.P. PROSPETTO SU VIA DEL BORGO
da cui risalta l'unità tipologica della struttura

4. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE NORMATIVA E DEI SUOI IMPATTI

Idrogeomorfologia

P.A.I.

L'area oggetto di intervento non è interessata da vincoli idrogeologici, infatti, il PAI classifica la zona come "aree in cui non sono state rilevate dissesti",



stralcio PAI

P.T.P.

Il Piano Territoriale all'art. 18 delle N.T.A. - Insedimenti residenziali – detta le Prescrizioni ed indirizzi particolari che riguardano ciascuna categoria, - per i tessuti urbani storici individuati, con riferimento anche alle schede dei beni urbanistici, architettonici, archeologici, i Comuni debbono dotarsi di una disciplina urbanistica esecutiva, in conformità e nel rispetto di quanto disposto all'art. 10 delle N.T.A., che, in ragione del significato storico, culturale e funzionale, preveda la tutela e la riconoscibilità della struttura urbana esistente attraverso il mantenimento e il recupero dei suoi elementi costitutivi;



Stralcio P.T.P. Teramo

4.1 Elementi che caratterizzano la variante normativa al P.P. (come da all. II D.Lgs 152/2006)

Caratteristiche della variante normativa al P.P. tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- **In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetto ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;**

La variante va ad implementare, seppure in quantità minima, la dotazione di attrezzature turistico-ricettive, mediante l'ampliamento del ristorante D-ONE di Montepagano che ad oggi rappresenta una realtà consolidata nel territorio relativamente alla ristorazione di qualità, accreditato nel campo della ristorazione gourmet sulle più diffuse riviste del Settore

e ciò ha contribuito alla pubblicizzazione ed al rilancio anche del Centro Storico di Montepagano che ospita tale attività di alta ristorazione.

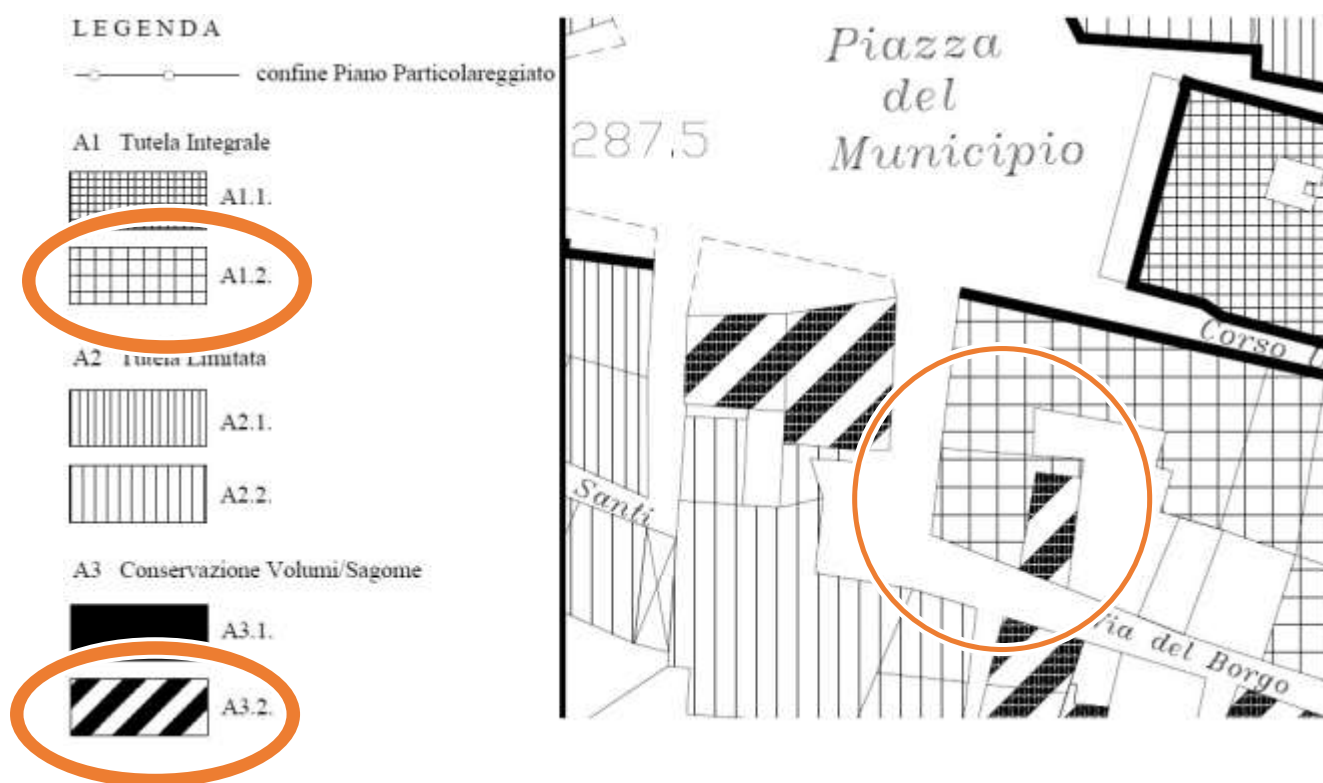
Tali iniziative fungono da fulcro nella strategia di riaffermazione dei valori intrinseci del Centro storico, in grado di frenare il suo depauperamento e di rilanciare una proposta collocata tra la tradizione e l'innovazione. Il successo dell'iniziativa ha determinato la necessità, per migliorare gli standards qualitativi, di ampliare l'attività coinvolgendo i due locali limitrofi, con annesso bagno, situati al primo piano dello stesso stabile, attualmente a destinazione residenziale, per ricavare una saletta ed una dispensa da anettere all'attività contermine già in essere.

Di qui si afferma la necessità di favorire tale attività rimuovendo gli ostacoli di ordine normativo locale, di cui al Capo I Norme generali - art. 4 Modalità di intervento - delle Norme tecniche del Piano Particolareggiato di Montepagano, che di fatto impediscono l'ampliamento di una struttura già esistente, all'interno della stesso stabile, connotato con i medesimi elementi stilistici, nella disposizione della norma che recita: *"Pertanto, salvo che per l'introduzione di servizi igienici ed impianti tecnologici, non sono consentite trasformazioni delle tipologie (ossia, mutamenti di destinazione accompagnati da opere edilizie) nelle unità immobiliari attualmente destinate a residenza. Negli immobili o parti di essi che attualmente sono destinati ad attività commerciali o amministrative, ovvero nelle unità che per condizioni igienico sanitarie non possono essere destinate alla residenza, sono ammesse destinazioni non residenziali a condizione che la loro introduzione non comporti opere di modifica delle parti strutturali delle unità stesse."* collocando la possibilità di ampliamento solo : *" Negli immobili o parti di essi che attualmente sono destinati ad attività commerciali..."*, temporalmente per gli immobili che prima del Piano avevano destinazione commerciale.

Per il progetto in esame la norma di cui all'art.4, che appare controversa e non esaustiva rispetto al mutamento di destinazione d'uso senza opere all'interno della stessa unità immobiliare, viene riformulata come segue: *"Pertanto, salvo che per l'introduzione di servizi igienici ed impianti tecnologici, non sono consentite trasformazioni delle tipologie (ossia, mutamenti di destinazione accompagnati da opere edilizie) nelle unità immobiliari attualmente destinate a residenza. Negli immobili o parti di essi che attualmente, **o a seguito dell'applicazione delle norme di piano**, sono destinati ad attività commerciali o amministrative, ovvero nelle unità che per condizioni igienico sanitarie non possono essere destinate alla residenza, sono ammesse destinazioni non residenziali a condizione che la loro introduzione non comporti opere di modifica delle parti strutturali delle unità stesse."*

Di conseguenza l'art. 6 Suddivisione in subzone del territorio sottoposto a PP che recita: Sottozona A.2- *"Riguarda gli edifici che conservano caratteristiche tipologiche e stilistiche. In questi si applicano gli interventi di manutenzione e restauro leggero e scientifico con le eventuali limitazioni per facciate."*

Per il progetto in esame il corrispondente comma dell'art.6 viene modificato come segue: *"Riguarda gli edifici che conservano caratteristiche tipologiche e stilistiche. In questi si applicano gli interventi di manutenzione e restauro leggero e scientifico con le eventuali limitazioni per facciate. **È consentita la modifica della destinazione d'uso nei casi previsti dall'art.4 delle NTA del presente P.P."***



STRALCIO TAV. 12 P.P.

- **in quale misura il piano od il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;**

Il P.P. essendo un Piano Attuativo, per sua natura non ha piani o programmi gerarchicamente ordinati rispetto ad esso, ma realizza le previsioni del P.R.G., per cui la variante ad esso correlata non influenza altri piani e/o programmi.

- **la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;**

Come già anticipato lo sviluppo sostenibile è una condizione, dettata dall'art.6 della L.R. 16/2009, autorizzativa alla realizzazione dell'intervento. Esso sarà caratterizzato dagli aspetti tecnici citati in precedenza, per l'ottenimento di un edificio da individuarsi in classe energetica non inferiore alla "B".

L'intervento inoltre dovrà tenere conto delle "Prescrizioni e i Vincoli Ambientali alle trasformazioni previste dal P.R.G.", recepite dalle norme tecniche di attuazione, in cui sono specificate, in risposta a condizioni di fragilità e vulnerabilità delle aree e delle risorse interessate, specifiche condizioni alle trasformazioni individuate sul territorio comunale. Tali prescrizioni prevedono che gli interventi di trasformazione soggetti a Piano Urbanistico Attuativo siano subordinati alla valutazione degli effetti ambientali tenendo conto, oltre che delle informazioni contenute nel Rapporto dello Stato dell'Ambiente e del quadro conoscitivo degli indicatori di fragilità riferiti alle risorse aria e acqua. A tale proposito sono quindi date specifiche norme di dettaglio in materia di tutela ambientale di cui il piano ne garantirà il rispetto:

- Inquinamento atmosferico
- Inquinamento acustico

- Approvvigionamento e risparmio idrico
- Collettamento reflui e depurazione
- Risparmio energetico ed utilizzo fonti di energia rinnovabili
- Raccolta dei rifiuti
- Inquinamento elettromagnetico

▪ **problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;**

Per quanto concerne i problemi ambientali riguardanti il Piano va evidenziato che non sussistono lavori di tipo edilizio in quanto il cambio di destinazione d'uso avviene senza opere per cui non verranno prodotti materiali edilizi di risulta da smaltire.

▪ **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 od alla protezione delle acque);**

La variante in questione riguardando esclusivamente il cambio di destinazione d'uso di una modesta porzione a carattere residenziale di un edificio prevalentemente commerciale, in cui è già avvenuto il mutamento di destinazione da residenziale a commerciale per effetto delle norme di cui all'art.4 delle Norme tecniche del P.P., non produce effetti significativi relativamente a piani e programmi comunitari connessi alla gestione dei rifiuti od alla protezione delle acque.

4.2 Valutazione degli impatti sull'ambiente (come da all.II D.Lgs 152/2006)

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

▪ **probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;**

L'inizio dell'attività commerciale si presume avvenga entro la fine del presente anno 2020 tramite il rilascio di un Permesso di Costruire che permetta l'intervento di modifica della destinazione d'uso, la modifica della destinazione è consentita nell'arco di tre anni dalla comunicazione di inizio. In merito alla durata, frequenza, e reversibilità degli impatti è stata svolta una specifica valutazione di essi in cui è stato considerato anche l'eventuale carattere cumulativo. Sono stati esaminati gli impatti delle seguenti risorse e fattori:

- Aria
- Acqua (acque sotterranee e corpi idrici superficiali, prelievi idrici, depurazione e scarichi)
- Suolo e sottosuolo
- Gestione del territorio e del rischio
- Rumore
- Energia
- Rifiuti
- Salute umana
- Fattori socio-economici (lavoro e qualità della vita)
- Insediamenti-reti

Gli impatti che scaturiscono dalla variante ed attribuibili direttamente al normale ciclo di attività quotidiane quali l'aria, l'acqua, il rumore, l'energia ed i rifiuti che cessano al cessare delle varie attività da quelli indipendenti dal resto. Ne sono un esempio la gestione del territorio, il suolo e sottosuolo, la salute umana, la qualità della vita il patrimonio culturale etc., che subiscono impatti positivi grazie alla trasformazione ma non sono vincolati ad essa nel tempo.

▪ **carattere cumulativo degli impatti;**

In relazione agli impatti generati dalle trasformazioni delle risorse riguardanti ambiente e territorio è stato effettuato il documento di valutazione integrata dal quale possiamo riassumere per fattori:

Aria

La variante in questione prevede il cambio di destinazione d'uso di due locali residenziali per ampliare l'attività commerciale esistente, pertanto non è previsto un aumento significativo dell'inquinamento atmosferico legato al traffico veicolare tantomeno all'emissione degli impianti tecnologici proposti, ad alto efficientamento energetico, volti all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili. In relazione al traffico veicolare va sottolineato che la struttura è dotata di parcheggio.

Anche per ciò che concerne gli impianti tecnologici di supporto alle unità non si può che valutare positivamente l'impatto sull'aria in quanto, l'attività esistente è dotata di impianto di riscaldamento/raffrescamento mediante condizionatori con supporto di pannelli solari e fotovoltaici.

Valutazione: impatto migliorativo

Indicatori: qualità dell'aria

Acqua: acque sotterranee e corpi idrici superficiali

Il cambio di destinazione d'uso non ha alcun tipo di interazione con la falda sottostante. Per quanto concerne le acque meteoriche è previsto un sistema per l'utilizzo dell'esistente rete di drenaggio. Lo smaltimento delle acque reflue avverrà tramite l'esistente linea di fognatura pubblica previa autorizzazione da parte dell'ente preposto.

Valutazione: impatto compensato

Indicatori: qualità dell'acqua

Acqua: prelievi idrici e disponibilità

Sulla base dei consumi effettuati all'interno delle unità appartenenti all'edificio esistente ed dalle stime in base alla nuova realizzazione si prevede un consumo medio annuo al di sotto della soglia cosiddetta di criticità imposta dall'ente gestore. La rete di distribuzione esistente risponde ampiamente alle stime relative ai nuovi consumi inoltre prevedendo metodi e tecnologie mirate al risparmio idrico, quali i limitatori di flusso nei rubinetti dei lavabi nelle attività commerciali e nelle cassette dei wc, si dovrebbe ottenere un sensibile miglioramento relativo al consumo di acqua quantificabile in una riduzione pari al 20% circa.

Valutazione: impatto compensato

Indicatori: Prelievi idrici e disponibilità

Acqua: depurazione e scarichi

L'intervento prevede un modesto cambio di destinazione d'uso per ampliamento di un'attività commerciale esistente, senza esecuzione di opere edili, per quanto attiene gli scarichi essi sono convogliati mediante allaccio preesistente e regolare alla pubblica fognatura.

Valutazione: impatto compensato

Indicatori: Qualità acque reflue

Suolo e sottosuolo

L'intervento prevede un modesto cambio di destinazione d'uso per ampliamento di un'attività commerciale esistente, senza esecuzione di opere edili per cui non viene a determinarsi alcun impatto sul suolo e sottosuolo.

Valutazione: impatto compensato

Indicatori: Livelli inquinanti

Gestione del territorio e del rischio

L'area in questione, ai sensi dell'ordinanza del C.M. n. 3274 del 20/03/2003, risulta ad oggi classificata con Grado di sismicità pari a 3. La stessa non è interessata da vincoli del P.S.D.A. (Piano Stralcio di Difesa delle Alluvioni) e del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico e con valori nulli relativamente alle classi di pericolosità geologiche e idrauliche. Grazie alle indicazioni della relazione geologica, della relazione idraulica e tramite un progetto della struttura nel rispetto della normativa antisismica, sarà assicurata l'incolumità delle persone in relazione al rischio sismico, idrico e geologico.

Valutazione: impatto migliorativo

Indicatori: Rischio sismico, rischio idrico e geologico.

Rumore

L'intervento, riproponendo attività commerciali simili per dimensionamento e categoria alle esistenti, non comporta un aumento dei livelli di emissioni sonore dovuti ai fattori diretti ed indiretti relativi allo svolgimento delle attività stesse. Tuttavia è previsto l'impiego di attrezzature con livelli di emissione tali da rispettare i valori limite espressi dalla normativa vigente in materia di requisiti acustici degli edifici.

Valutazione: impatto migliorativo

Indicatori: Misurazioni sonore interne ed esterne l'edificio

Energia

La nuova destinazione comporterà l'utilizzo di energia elettrica e termica per il funzionamento di illuminazione, impianti etc. La scelta di servirsi di moduli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria di supporto alle fonti tradizionali di approvvigionamento, oltre che ad ottemperare le disposizioni dell'all.3 del D.Lgs. n.28 del 3 marzo 2011, garantisce un'elevata efficienza energetica dell'edificio ed un notevole contenimento dei consumi di energia elettrica e gas naturale.

Valutazione: impatto migliorativo

Indicatori: Energia Elettrica, Gas, Prelievi e disponibilità

Rifiuti

La produzione di rifiuti da riferirsi alle attività commerciali può essere stimata nelle seguenti tipologie:

- Carta e materiali da imballaggio
- Rifiuti "speciali"
- Rifiuti di provenienza non domestica assimilabile agli urbani (vetro, metallo, legno, fibre tessili e plastiche varie)

L'unità commerciale è già dotata del servizio di raccolta differenziata le cui modalità di trasporto, recupero e smaltimento avverranno nel rispetto della normativa vigente ed in accordo con il gestore dei rifiuti preposto.

Valutazione: impatto compensato

Indicatori: Produzione, smaltimento.

Salute umana

L'inserimento nel contesto di attività commerciali, peraltro preesistenti nel vecchio edificio non prevedono rischi di nessun genere sulla salute umana.

Valutazione: impatto compensato

Indicatori: Incidentalità stradale.

Fattori socio-economici: lavoro

La ricostituzione di attività commerciali sicuramente volgono a generare un impatto positivo sotto il profilo economico, che a lungo termine prevede la creazione di nuovi posti di lavoro. L'attività di ristorazione, che rientra all'interno della più ampia categoria turistico-ricettiva, funge da volano per la rivitalizzazione ed il rilancio del centro antico depauperato dal fenomeno di spopolamento e di declino delle piccole attività artigianali e commerciali, spesso a conduzione familiare che vi si svolgevano, producendo un impulso economico di rilievo nel settore precipuo oltre un fenomeno di indotto rispetto alle altre attività.

Valutazione: impatto migliorativo

Indicatori: Occupazione; Spese legate alla realizzazione dell'edificio.

Fattori socio-economici: Qualità della vita

L'intervento, viene proposto allo scopo di recuperare funzionalmente un edificio frammentato nella sua destinazione. La riconversione funzionale in tal senso con un profilo architettonico più consono tramite standard tecnologici più avanzati, attività commerciali più funzionali e decisamente più fruibili, costituiscono un miglioramento qualitativo dell'intera area urbana.

Valutazione: impatto migliorativo

Indicatori: Indici di valutazione immobiliare;

Insediamiento e reti

L'edificio si avvale della dotazione preesistente delle reti relative a energia elettrica, gas, acqua e fognature. Laddove si riterrà necessario queste saranno adeguate e potenziate per consentire un corretto utilizzo di tutti i servizi sia interni che esterni.

Valutazione: impatto migliorativo

Indicatori: Potenziamento delle reti.

- **natura transfrontaliera degli impatti;**

Tutti gli impatti precedentemente descritti si riferiscono ad un ambito contenuto, riguardante una modesta area locale quindi non comportano implicazioni di natura transfrontaliera.

- **Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);**

L'area di intervento ubicata in una zona centrale del centro storico, rappresenta una porzione minima dell'area urbana cittadina. Il bacino di utenza rapportato è quello della Frazione di Montepagano quindi gli impatti riguardanti rientrano in quelli di previsione del comune stesso.

- **Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, ovvero del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;**

L'area attualmente occupata da un edificio in stato di degrado rappresenta inevitabilmente, anche e non solo, un abbassamento del livello di qualità ambientale. Come già ampiamente descritto in precedenza, la nuova destinazione d'uso articolata in modo più funzionale, rispetta un utilizzo corretto e migliorativo sotto tutti gli aspetti funzionali, tecnici e tecnologici, sarà indice di un sensibile aumento di valore dell'area urbana.

5. CONCLUSIONI

La variante in questione riguarda esclusivamente il cambio di destinazione d'uso di una modesta porzione a carattere residenziale di un edificio prevalentemente commerciale, in cui è già avvenuto il mutamento di destinazione da residenziale a commerciale per effetto delle norme di cui all'art.4 delle Norme tecniche del P.P.

Le finalità della variante normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto, i suoi contenuti e proposte progettuali, non determinano un impatto significativo sull'ambiente.

L'attività di ristorazione, che rientra all'interno della più ampia categoria turistico-ricettiva, funge da volano per la rivitalizzazione ed il rilancio del centro antico depauperato dal fenomeno di spopolamento e di declino delle piccole attività artigianali e commerciali, spesso a conduzione familiare che vi si svolgevano, producendo un impulso economico di rilievo nel settore precipuo oltre un fenomeno di indotto rispetto alle altre attività.

Per tutti i sopracitati motivi ed in considerazione delle analisi puntuali circa la sostenibilità delle trasformazioni proposte e degli effetti potenziali attesi, si propone che la variante normativa al Piano Particolareggiato oggetto di questo rapporto preliminare, **NON necessita di essere assoggettato alla Valutazione Ambientale Strategica** (art.13-18 del D.Lgs. 4/2008).

IL TECNICO

