

Comune di Senigallia

Provincia di Ancona

2^a VARIANTE

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA
RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX COLONIE"
ENEL NEL LUNGOMARE DA VINCI
A SENIGALLIA

ELABORATO:

FASC.

1

DOCUMENTI

DOC.

7

RAPPORTO PRELIMINARE DI SCREENING
per la verifica di assoggettabilità a VAS

Committenti

I.T.S. - INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA
VIA SANZIO, 271 - SENIGALLIA

Progettisti

Dott. Arch. Mario Gentili
Dott. Arch. Nazzareno Petrini

Collaboratori

Dott. Arch. Elisa Badiali
Dott. Arch. Pierfrancesco Paradisi
Dott. Arch. Anna Serretti
Dott. Ing. Angelo Curzi
Dott. Arch. Giulia Birarelli

Dicembre 2022

Sommario

Sezione 1 – Contenuti generali	3
1.1 <i>Descrizione del Progetto in variante al Piano</i>	3
1.2 <i>Normativa di riferimento, scopo e impostazione del documento</i>	7
1.3 <i>Scopo e articolazione del Rapporto Preliminare</i>	7
1.4 <i>Fasi e soggetti coinvolti nelle consultazioni preliminari</i>	7
Sezione 2 – Rilevanza del piano o programma	8
2.1 <i>Ambito di applicazione della VAS</i>	8
Sezione 3 – Caratteristiche del piano o programma	8
3.1 <i>Inquadramento strategico e attuativo del piano</i>	8
3.2 <i>Verifica di coerenza esterna</i>	20
3.3 <i>Inquadramento del contesto strategico in materia ambientale</i>	24
Sezione 4– Caratteristiche delle aree che possono essere interessate.....	24
4.1 <i>Ambito territoriale e caratterizzazione dello stato dell'ambiente</i>	24
4.2 <i>Individuazione e descrizione delle criticità e delle emergenze ambientali</i>	27
Sezione 5 – Caratteristiche degli effetti ambientali	27
5.1 <i>Probabilità, durata e frequenza degli effetti</i>	27

Sezione 1 – Contenuti generali

1.1 Descrizione del Progetto in variante al Piano

Oggetto del rapporto preliminare di screening di VAS è la variante n. 2 al Piano Particolareggiato per la riqualificazione dell'area "ex-Colonie Enel " nel comune di Senigallia.

Il progetto della 2^a Variante al Piano Particolareggiato ha come obiettivo il trasferimento della SUL residenziale prodotta dalle aree in zona B1.7 all'interno dell'area CPT.2 attraverso l'ampliamento della perimetrazione del Piano Particolareggiato vigente e conseguentemente vincolare la destinazione dell'area in zona B1.7 a parcheggio pubblico (eccetto una porzione di 631,20mq destinato a parcheggio privato) da cedere all'Amministrazione Comunale.

Fine della presente relazione è la verifica della necessità o meno di assoggettare l'intervento in esame, che in questo caso hanno per oggetto "piccole aree a livello locale", alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006.

L'ubicazione del progetto:

Il progetto interessa le seguenti aree:

- area ex colonie Enel (**zona CPT.2**) ricompresa nel Piano Particolareggiato approvato con D.G.M n°43 del 26/02/2019 ed in corso di attuazione. L'individuazione catastale, la consistenza e l'elenco delle proprietà restano invariate rispetto al Piano Attuativo vigente e vengono comunque riportate di seguito

Foglio	Mappali	Superficie catastale	Superficie reale	Superficie interna al comparto	Proprietà
11	1167	m ² 2.258,00	m ² 2.259,34	m ² 2.2559,34	- Comune di Senigallia
11	799	m ² 9,00	m ² 9,32	m ² 9,32	- Comune di Senigallia - Ente nazionale per l'energia elettrica compartimento di Roma distretto delle Marche zona di Ancona
11	960	m ² 12,00	m ² 11,99	m ² 11,99	- Reliquato da acque esenti da estimo da censire
11	263	m ² 182,00	m ² 183,18	m ² 183,18	- Ferrovie dello Stato S.p.a.
11	1025	m ² 83,00	m ² 77,05	m ² 77,05	- Iniziative turistiche Senigallia S.r.l.
11	1137	m ² 3.418,00	m ² 3.418,00	m ² 3.418,00	- Iniziativa turistiche Senigallia S.r.l.
11	1154	m ² 3.850,00	m ² 3.850,00	m ² 3.850,00	- Iniziativa turistiche Senigallia S.r.l.
11	1155	m ² 6.425,00	m ² 6.425,00	m ² 6.425,00	- Iniziativa turistiche Senigallia S.r.l.
11	1158	m ² 3.098,00	m ² 3.098,00	m ² 3.098,00	- Iniziativa turistiche Senigallia S.r.l.
11	975 (parte)	m ² 11.943,00 (intera particella)	m ² 3.365,00	m ² 3.365,00	- Ferrovie dello Stato S.p.a.
11	310 (parte)	m ² 12.535,00 (intera particella)	m ² 5.272,00	m ² 5.272,00	- Demanio dello Stato
11	852	m ² 2.229,00 (intera particella)	m ² 525,30	m ² 525,30	- Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile

- area in zona **B1.7** delimitata da Via Rieti, Ferrovia, Via Grosseto e proprietà Sira s.p.a., la cui individuazione catastale e consistenza è di seguito indicata:

Foglio	Mappali	Superficie catastale	Superficie reale	Superficie interna al comparto	Proprietà
11	512 (parte)		m ² 2.305,08	m ² 2.305,08	SIRA s.p.a.

					(I.T.S. in qualità di promissario acquirente)
11	114	m ² 3.591,00	m ² 3.591,00	m ² 3.592,23	SIRA s.p.a. (I.T.S. in qualità di promissario acquirente)
11	115	m ² 371,00	m ² 371,00	m ² 371,74	SIRA s.p.a. (I.T.S. in qualità di promissario acquirente)
11	1014	m ² 15,00	m ² 15,00	m ² 15,24	SIRA s.p.a. (I.T.S. in qualità di promissario acquirente)
11	970	m ² 34,00	m ² 34,00	m ² 34,26	Reliquato da acque esenti da estimo da censire

La particella 512 è parte dell'azzonamento ALB-art.16/n, come definito dalla variante al PRG denominata "Azioni per la riqualificazione dell'offerta turistica-alberghiera", adottata con D.C.C. n. 37 del 22/05/2013, successivamente integrata dall'attuale Variante "Città Resiliente", adottato con delibera di C.C. n.95 del 08/11/2021, parte residua della 512 è azzonata come B1. Art. 16/l, "zone a vocazione turistica della fascia costiera", in cui le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica con If 0,50 mq/mq. Parte della 512 ricade in area perimetrata come R4 del Rischio di Pericolosità idro geologica, con impossibilità totale di edificazione; dal rilievo velerimetrico, interpolando le aree con le indicazioni di azzonamento del PRG, le superfici da PRG si ha che parte della 512, di ml. 17,98 x 28,80 circa = mq 516,32 risulta azzonata come B1 con vincolo R4; la restante parte della 512, per mq 2.305,08, calcolati dal rilievo, risulta azzonata come B1, con vincolo paesaggistico ex L. 431/85. Le aree dei mappali 114-115-1104-970 sono azzonate come B1.7 "area vicino hotel Ritz," Art. 16/l: ovvero "zone a vocazione turistica della fascia costiera", in cui le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica con If 0,50 mq/mq. e sottoposte a vincolo paesaggistico ex L. 431/85.

Tutte le aree sono vincolate dall'art. 14 del vigente PRG "zona destinata a linee ferroviarie", in cui al comma 3 si definisce: "Le zone di rispetto ferroviario ricomprese tra le zone omogenee, sono computabili ai fini del calcolo della SUL. All'interno della fascia di rispetto della ferrovia (pari a ml. 30 dalla più vicina rotaia) sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento"; in data 17/04/2020 RFI ha emesso parere, secondo il quale "...non saranno più concesse autorizzazioni in deroga per le nuove costruzioni a destinazione residenziale nella fascia di rispetto dei ml. 30,00 dalla più vicina rotaia", quindi inibendo di fatto ogni possibile sviluppo di tale destinazione d'uso in virtù della limitata profondità dei lotti posti a confine.

Committente: I.T.S. srl, (Iniziativa Turistiche Senigallia) con sede in via Modigliani, numero civico 3, P. IVA 02136740426, legale rappresentante della ditta Sig. Giulio Benni C.F. BNNGLI51L12I608N

Titolo del progetto: **2° VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX COLONIE ENEL" NEL LUNGOMARE DA VINCI, POLO TURISTICO CPT.2 ED AREA B1.7 IN VIA RIETI, IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 15 C. 5 DELLA L.R. 34/1992**

Referenti tecnici: Arch. Nazzareno Petrini – studio: via Fornace, 6/a – 60030 - Serra de'Conti (AN) – tecnoser@ppsst.it – tel. 0731/879904 – fax. 0731/879918; Arch. Mario Gentili – studio: via Fabbrici e Ville, 87 – 60019 Senigallia (AN) – mario@astudioarchitetti.it – tel. 071 64954

Referente amministrativo: Comune di Senigallia - uff. tecnico - Palazzo La nuova Gioventù, Viale Leopardi n. 6 - Tel. 071-6629227, - daniela.leone@comune.senigallia.an.it

Rimandando alla documentazione progettuale per la visione complessiva dell'intervento, nel presente capitolo si procede al riepilogo dei dati principali, ritenuti significativi ai fini della valutazione di esclusione dalla VAS.

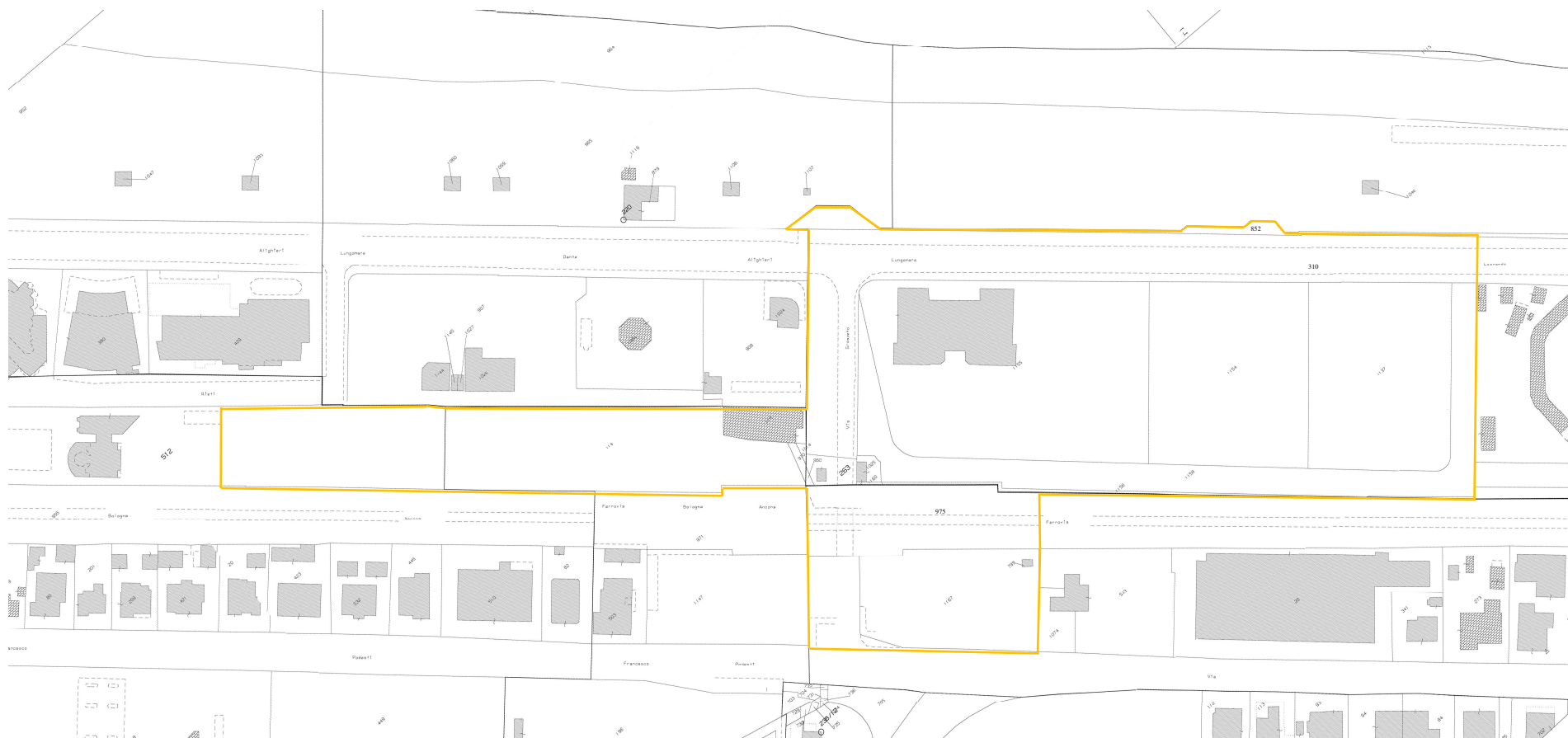


Fig. 01: stralcio di mappa catastale, evidenziate con una linea gialla le proprietà interessate alla variante urbanistica.

Comune di Senigallia - PRG vigente

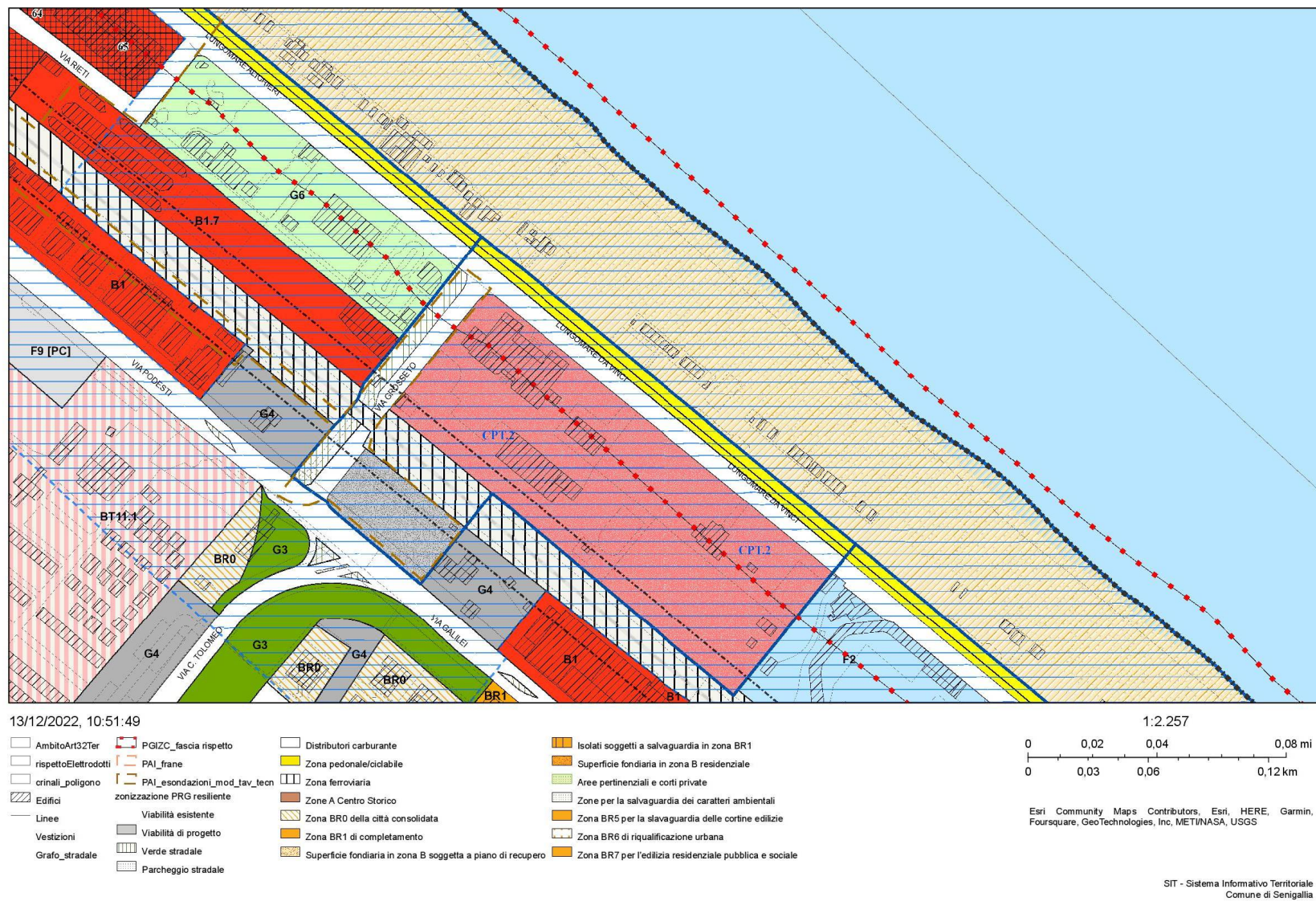


Fig. 02: stralcio di mappa catastale, evidenziate con una linea gialla le proprietà interessate alla variante urbanistica.

1.2 Normativa di riferimento, scopo e impostazione del documento

Ad oggi, la normativa di riferimento per la procedura di VAS è costituita da:

- direttiva 2001/42/CE del 27/06/2001 "Concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente";
- decreto legislativo n. 152 del 03/04/2006 "Norme in materia ambientale", come modificato dal decreto legislativo n. 4 del 16/01/2008 e ss.mm.
- legge regionale n. 6 del 12/06/2007 "Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000";
- Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile".
- Legge Regionale 2 agosto 2017, n. 25 "Disposizioni urgenti per la semplificazione e l'accelerazione degli interventi di ricostruzione conseguenti agli eventi sismici del 2016".
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 1647 del 23/12/2019 "Approvazione linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1813/2010" - B.U.R. Marche n. 4 del 03/01/2020
- Decreto PF VAA n. 13 del 17/01/2020 "indicazioni tecniche, requisiti di qualità e moduli per la Valutazione Ambientale Strategica"

Il caso in analisi riguarda un intervento assoggettato alla disciplina dello sportello unico per le attività produttive, di conseguenza occorre inserire anche il d.p.r. del 7 settembre 2010, n. 160.

1.3 Scopo e articolazione del Rapporto Preliminare

Scopo del documento è quello di verificare preliminarmente, congiuntamente ai Soggetti di Competenza ambientale (SCA), se la variante al Piano Particolareggiato possa avere effetti significativi sull'ambiente.

L'impostazione è relativa ai riferimenti di cui all'art.12 del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii (con riferimento all'Allegato I – parte seconda) e il Documento di indirizzo per la Valutazione Ambientale Strategica.

1.4 Fasi e soggetti coinvolti nelle consultazioni preliminari

Svolgimento del Rapporto Preliminare della verifica di assoggettabilità ai sensi del paragrafo B, delle linee guida Delibera G.R Marche n.1647 del 23/12/2019 per l'avvio del processo di "valutazione ambientale strategica - screening":

1. L'Autorità procedente trasmette all'Autorità competente un'istanza per la verifica di assoggettabilità a VAS, allegando il rapporto preliminare di cui all'articolo 12, comma 1, del D.lgs. 152/2006 e una proposta degli SCA da consultare.
2. L'Autorità competente, entro 15 giorni dal ricevimento del Rapporto Preliminare di *screening* e della proposta di SCA, approva, modifica e/o integra l'elenco degli SCA che devono essere consultati e comunica l'avvio del procedimento trasmettendo agli SCA, su supporto informatico, il Rapporto Preliminare di *screening* stesso.
3. Gli SCA, entro 30 giorni dal ricevimento del Rapporto Preliminare di *screening*, trasmettono il loro parere all'Autorità competente e all'Autorità procedente indicando, previa motivazione, se il piano o programma in esame deve o meno essere assoggettato a VAS.
4. L'Autorità competente, sentita l'Autorità procedente e tenuto conto dei pareri pervenuti, emette il provvedimento di verifica di assoggettabilità, con atto motivato, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di trasmissione del Rapporto Preliminare di *screening*.

5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'Autorità competente.

Soggetti

-*Il proponente*: ditta I.T.S srl

-*L'autorità procedente*: Comune di SENIGALLIA

-*L'autorità competente per la VAS*: Provincia di Ancona.

-*Soggetti competenti in materia ambientale (SCA)*:

- ASUR;
- Provincia Ancona dipartimento III – Servizio I – Urbanistica – U.O. Pareri Geomorfologici e idrogeologici.
- Rete Ferroviaria Italiana;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;
- REGIONE MARCHE- Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio-P.F. Tutela del territorio di Ancona;

Sezione 2 – Rilevanza del piano o programma

2.1 Ambito di applicazione della VAS

La Regione Marche con DGR n.1647 del 23/12/2019 e con Decreto n.13 del 17/01/2020 ha rispettivamente approvato le nuove Linee Guida ed ha emanato le indicazioni tecniche, i requisiti di qualità e i moduli per la Valutazione Ambientale Strategica.

Le nuove Linee Guida 2020 elencano nel paragrafo A.3, punto 3, i casi di automatica esclusione dalla procedura di VAS, richiamando le disposizioni contenute all'art.6, com.4, del D.Lgs.152/2006.

CONCLUSIONE: La variante al Piano Particolareggiato in oggetto non possiede i requisiti per l'automatica esclusione dalla procedura di VAS descritti nel paragrafo A.3, punto 3 delle nuove Linee Guida, ma rientra nella casistica stabilita al punto 2 del medesimo paragrafo e, pertanto, può essere sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii..

Sezione 3 – Caratteristiche del piano o programma

3.1 Inquadramento strategico e attuativo del piano

Si riportano di seguito le principali fasi di pianificazione urbanistica legate a quest'area:

- La **variante del 2004 al Piano regolatore** vigente classificava l'area delle "ex-colonie Enel" (quella più a nord delle tre) come "CPT Polo turistico";
- Il **Piano d'Area** (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.123 del 26-27/11/2008);
- Il **Piano Attuativo**, approvato con Delibera della G.M. n. 59 il 16/04/2013;
- La **1° variante al Piano Attuativo**, approvata con Delibera della G.M. n. 43 del 26/02/2019

Il Piano Particolareggiato per la Riqualificazione dell'area ex colonie Enel (CPT.2) è in corso di attuazione mediante i seguenti titoli abilitativi :

- Titolo Unico SUAP prot. n. 18711 rilasciato in data 02/07/2021 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Permesso di Costruire n. P/2021/89 relativo al Lotto residenziale nel subcomparto A2

- Titolo Unico SUAP pratica n.2830/2021 rilasciato in data 09/08/2022 relativo al Lotto 1 del subcomparto A1
- Richiesta di Titolo Unico SUAP pratica n. 8963/2022 del 23/11/2022 in corso di istruttoria e relativo al Lotto 2 del Subcomparto A1

Le opere ed i lavori previsti nei vari Titoli abilitativi sono attualmente in corso di realizzazione.

Elementi urbanistici in variante

La presente 2^a Variante al Piano Attuativo, per quanto riguarda la zona CPT.2, conferma le previsioni del Piano approvate con D.G.M. N.43 del 26/02/2019, adeguando il progetto secondo le modifiche apportate dalla variante al PRG "Città Resiliente" che ha stralciato dal CPT2 il sub comparto B.

Gli elementi in variante riguardano :

- Viabilità** – restano invariate le previsioni contenute nel Piano Attuativo vigente ; con l'ampliamento della perimetrazione prevista dalla presente 2^a Variante che include l'area B1.7 precedentemente individuata, si prevede il prolungamento e collegamento di via Rieti con via Grosseto ad uso carrabile con senso unico di marcia in direzione sud e marciapiede lato monte.
- Aree pubbliche** – per quanto riguarda le aree pubbliche in cessione, per quantità e qualità, vengono rispettate le previsioni del Piano Attuativo vigente; con questa 2^a variante si prevede la cessione delle aree in zona B1.7 per la realizzazione di parcheggi pubblici e per l'allargamento della strada di collegamento tra via Rieti e via Grosseto, per le quali il soggetto attuatore si impegna sia ad eseguire la redazione del progetto esecutivo, sia alla realizzazione diretta dell'intervento.
- Aree fondiarie ed interventi edilizi** – la presente variante non modifica l'assetto planimetrico già definito dal Piano Attuativo vigente ad eccezione della porzione di area all'interno della zona **B1.7** (pari a 631,20mq) che sarà destinata a parcheggio privato a servizio delle attività ricettive e che rientrerà nella perimetrazione dell'area fondiaria denominata "Subcomparto A1". Negli elaborati grafici della presente 2^a Variante vengono specificate le indicazioni progettuali in merito a consistenza ed ubicazione degli edifici in progetto tramite i dati urbanistici ed i perimetri ordinatori.

L'area in zona B1.7 è attualmente utilizzata in parte come parcheggio privato a servizio dell'attività turistica ed in parte come area a verde. In questa area (mapp.115) è presente un manufatto realizzato mediante Permesso di Costruire n. P/ 11/41 del 02/03/2011 e D.I.A n. S/10/176 del 02/03/2011 per ristrutturazione di manufatto commerciale sito in via Grosseto angolo via Rieti, non ancora ultimato e di cui è presente la sola struttura in acciaio.

Per quanto concerne l'uso a parcheggio privato dell'area , sono state presentate la prat. N. 1425/1987, per la realizzazione dell'area a parcheggio nella sua articolazione odierna, cui è seguito successivamente all'evento calamitoso del 2004, una DIA per la rimessa in pristino delle strutture e dei teli di ombreggiamento.

Risultano rilasciati dall'Amministrazione del Comune di Senigallia i seguenti titoli abilitativi in sanatoria; n° 5 e 6 del 23/02/2006 per ampliamento del manufatto su via Grosseto.

Trasferimento della SUL residenziale

Il progetto della 2^a Variante al Piano Particolareggiato ha come obiettivo il trasferimento della SUL residenziale prodotta dalle aree in zona B1.7 all'interno dell'area CPT.2 attraverso l'ampliamento della perimetrazione del Piano Particolareggiato vigente e conseguentemente vincolare la destinazione dell'area in zona B1.7 a parcheggio pubblico (eccetto una porzione di 631,20mq destinato a parcheggio privato) da cedere all'Amministrazione Comunale.

La SUL prodotta dalle aree in zona B1.7 risulta dall'applicazione dell'indice Uf di PRG pari a 0,50mq/mq sulla superficie interessata che determina una SUL complessiva di $6.318,55 \times 0,50 = 3.159,27\text{mq}$.

Tale SUL verrà integrata alla SUL residenziale già prevista nel Piano Particolareggiato vigente ed ubicata nei Subcomparti A1 e A2 così come definito all'art.1 delle NTA allegate alla presente 2^a Variante.

Nella destinazione residenziale si modificano le percentuali delle S.U.A relative agli alloggi di superficie utile maggiore di 52mq che da 75% diventano 60%.

La SUL con destinazione Turistico-Ricettiva resta invariata ed è pari a 4.498,51mq; nelle previsioni planovolumetriche e nelle tabelle riportate nell'elaborato Fasc.4 Tav.5 si presume che la SUL che si potrà realizzare con questa destinazione sarà pari a circa 2.740,51mq, ma la verifica della dotazione degli standard urbanistici è stata effettuata considerando la SUL max data da quella residenziale pari a 1.927,94 (già prevista dal Piano vigente) + 3.159,27 (aumento previsto dalla presente variante) + 4.498,51 (dest. Turistico ricettiva già prevista dal vigente Piano) per un totale di 9.585,72mq, così come si evince dagli elaborati grafici e all'art. 4 delle NTA allegati alla presente 2^a Variante.

L'attuale area in zona B1.7 così come individuata al cap.1, con la presente variante inserita all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo, viene destinata per la maggior parte a parcheggio pubblico con le seguenti specifiche (graficizzate nell'elaborato Fasc. 4 Tav.4-Zonizzazione):

- Parcheggio Pubblico n.1 di 3.030,93 mq, ceduto in piena proprietà al Comune di Senigallia ;
- Parcheggio Pubblico n.2 di 2.284,43 mq, ceduto in nuda proprietà al Comune di Senigallia ;
- Parcheggio Privato di 631,20 mq, a servizio delle attività ricettive private.

Una porzione dell'area viene ceduta per realizzare l'allargamento dell'attuale stradina di collegamento tra via Rieti e via Grosseto.

La previsione del prolungamento di via Rieti fino a via Grosseto, pur essendo un'opera extracomparto, rientra nelle strategie dell'Amministrazione Comunale già contenute nell'originario Piano d'Area; la presente Variante conferma tale ipotesi prevedendo l'allargamento della strada esistente (attualmente ad uso pedonale) ad uso carrabile con senso unico di marcia in direzione sud e marciapiede lato monte.

Il manufatto edilizio insistente sulla part.115 sarà demolito a cura e spese del soggetto attuatore al rilascio del Titolo abilitativo relativo al trasferimento della SUL residenziale nei Subcomparti in zona CPT2.

La presente Variante non modifica le previsioni generali del PRG vigente ma costituisce variante normativa al PRG ai sensi dell'art.15 c.5 della L.R. 34/1992; viene allegata alla presente una proposta di modifica dell'art. 16/l – Zona B1.7 e dell'art. 17/d – Zona CPT.2 – Area ex Colonie Marine delle NTA di PRG.

Con la presente Variante al Piano Particolareggiato in variante normativa al PRG si intende anche apportare una rettifica grafica relativa all'area di proprietà SIRA SpA, distinta a Catasto terreni al foglio n.11, mappale n.512, come da richiesta, trasmessa dalla ditta stessa, all'Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata del Comune di Senigallia in data 8 settembre 2022 (prot.n.46.221), in conformità a quanto stabilito dalle NTA-PRG all'articolo 2, comma 7 che recita: *“in caso di eventuale non corrispondenza tra confini degli azzonamenti di PRG e confini catastali, di modesta entità, prevalgono questi ultimi, previa verifica dell'Ufficio Governo del Territorio”*.

Nel PRG vigente, infatti, l'area di cui sopra è suddivisa in due azzonamenti, ovvero parte ricade in zona B ex art.16/n (Strutture ricettive alberghiere), e parte in zona B1.7 ex art.16/l delle NTA-PRG.

Il limite tra i due azzonamenti di cui sopra però non corrisponde alla situazione afferente alla particella individuata al catasto edilizio urbano con il n. 512. La planimetria dell'immobile allegata a tale particella, corrispondente all'area attualmente occupata dalla struttura alberghiera "Ritz" e relative pertinenze, ricomprende parte dell'area che il PRG vigente ha destinato a zona B1.7.

Tale area, attualmente utilizzata per servizi sportivi a servizio dell'albergo, è evidenziata in rosso nella planimetria di seguito riportata:

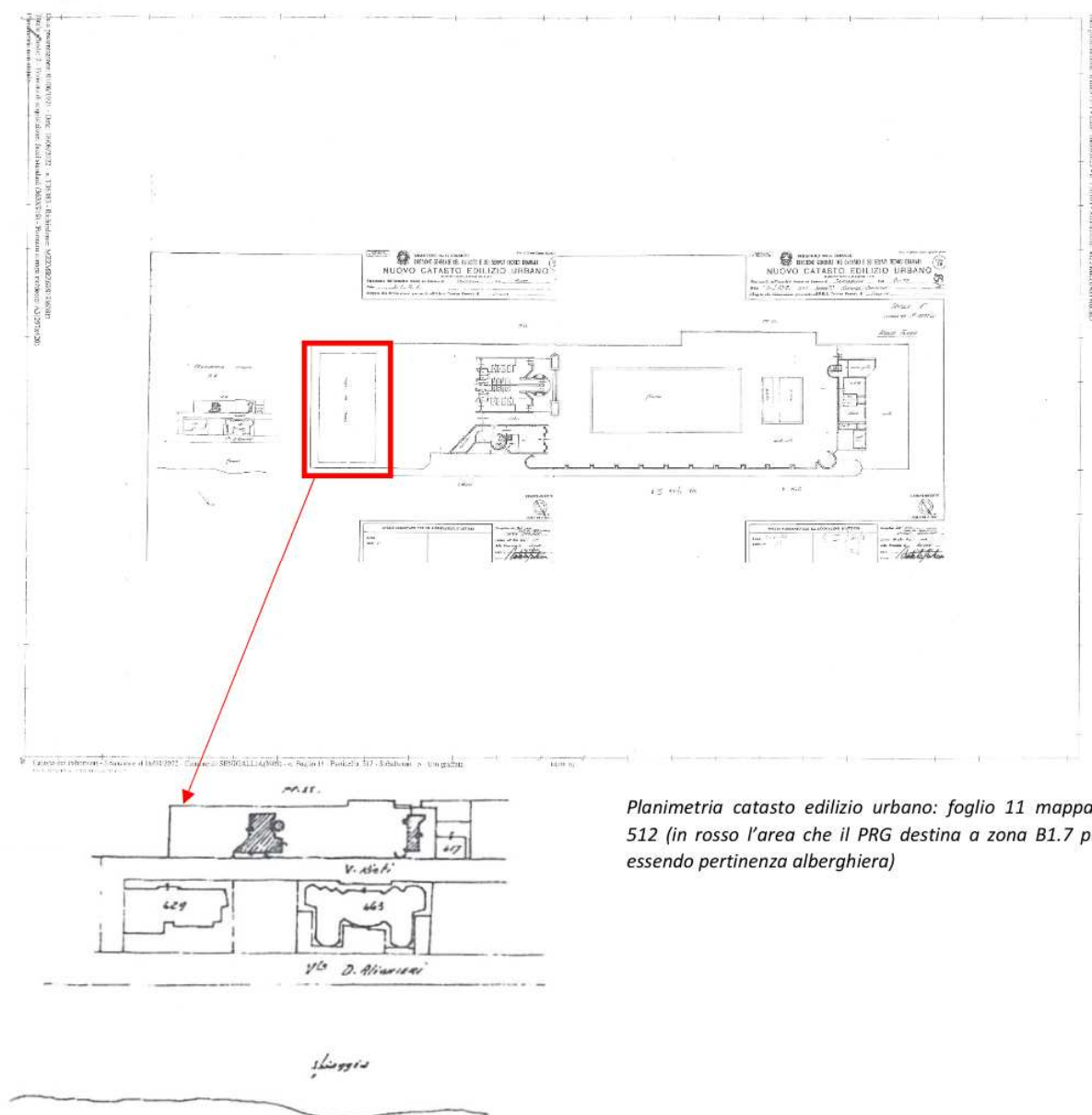
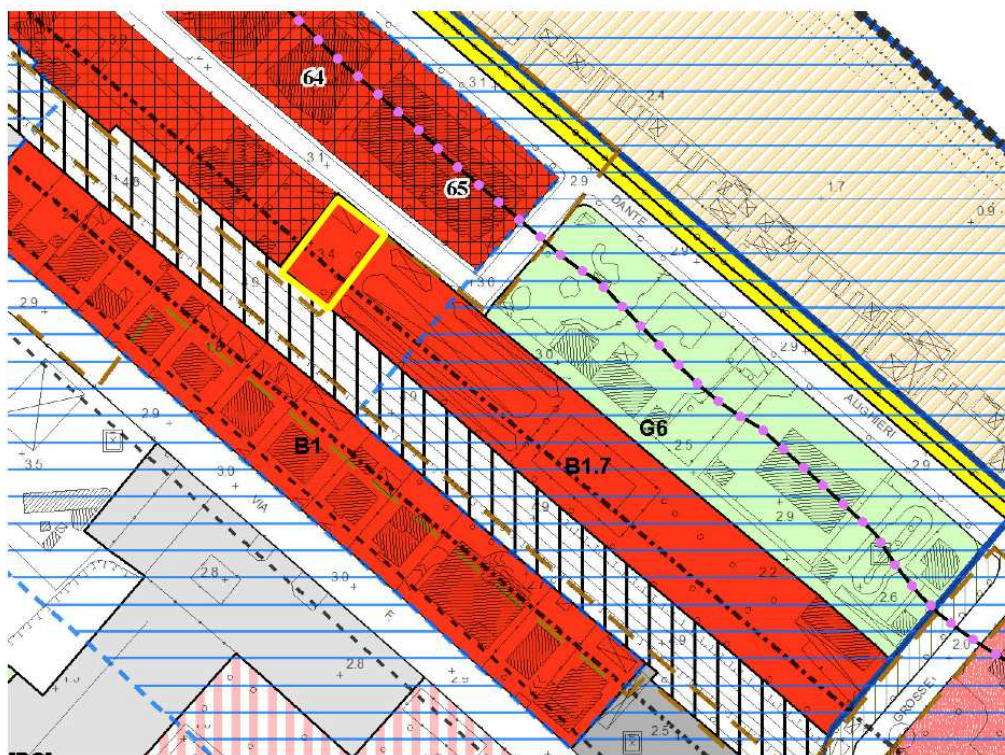


Fig. 03: planimetria catastale



Stralcio Tav.P4.16 PRG vigente (contornata in giallo l'area che il PRG destina a zona B1.7 pur essendo di pertinenza alberghiera, come evidenziata nella planimetria catastale)

Fig. 04

Tenuto conto di quanto sopra e visto l'articolo 2, comma 7 delle NTA del PRG vigente (Variante Città Resiliente, approvata con DCC n.95 in data 08/11/2021) si richiede pertanto di prendere atto della rettifica grafica degli azzonamenti come sopra richiamati, al fine di adeguare il PRG con la situazione catastale, come da stralcio dell'elaborato P4.16 "Zone Urbanistiche e tutele ambientali – paesaggistiche" modificato, riportato di seguito:

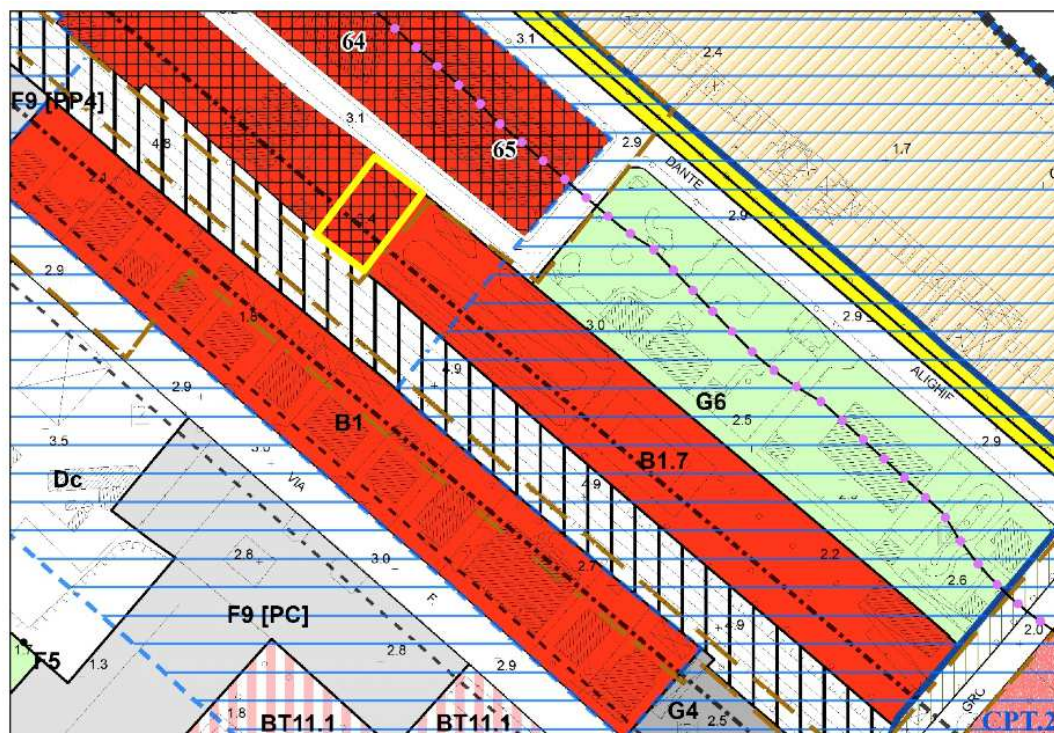


Fig. 05: *Stralcio Tav.P4.16 PRG rettificato (contornata in giallo l'area di pertinenza alberghiera)*

Si specifica che tutti gli elaborati della presente 2^a Variante al Piano Particolareggiato sono stati adeguati anche alla variante al PRG "Città Resiliente" che ha stralciato dal CPT2 il sub comparto B

Caratteri principali del progetto edilizio

Sono in corso di realizzazione gli interventi edilizi mediante i Titoli abilitativi citati in precedenza, che confermano i criteri progettuali adottati dal vigente Piano e che qui si ricordano :

- valorizzare la vista fronte mare cercando di evitare tipologie "bifacciali" e utilizzando, per quanto possibile, soluzioni costruttive che consentano ampie superfici vetrate;
- realizzazione di edifici alti (21,70 mt di altezza massima così come previsto dal Piano Attuativo vigente) al fine di ridurre il consumo del suolo e per una maggiore permeabilità del terreno;
- consentire la visuale prospettica dalla collina al mare, e viceversa, evitando edifici a cortina continua.
- in questa sede viene stabilita la quota d'imposta dei fabbricati che risulta essere di mt. + 1,50 rispetto alla quota stradale del lungomare. La scelta di questa quota d'imposta deriva dalle seguenti motivazioni:
- l'attuale area si trova ad una quota depressa rispetto le strade circostanti; questa quota risulta sostenibile per non interferire con le falde acquifere sottostanti in fase di realizzazione degli interrati;
- già nel Piano d'Area approvato veniva proposta una quota di imposta dei fabbricati in progetto che risultava essere a circa + 1,50 mt rispetto alla strada di nuova realizzazione nella presente Variante, tale quota d'imposta (+1,50) viene confermata;
- l'area oggetto d'intervento non è interessata dalla perimetrazione del PAI.

La presente Variante accoglie la prescrizione contenuta nell'iter di approvazione della 1^a Variante relativa al parere del "Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio" della Regione Marche (Accertamento Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014), e pertanto si elimina la previsione di realizzare piani interrati ad uso ricettivo.

La presente Variante, che prevede l'incremento della SUL residenziale proveniente dal trasferimento della potenzialità edificatoria dell'area in zona B1.7, non modifica l'assetto planimetrico e nemmeno gli aspetti architettonici già previsti dal vigente Piano; l'aumento della superficie coperta di circa 550,00mq (vedi Tabella Elementi urbanistico-edilizi nell'elaborato Fasc.4 Tav 5) è dovuta alla previsione, contenuta nei progetti edilizi approvati ed in corso di attuazione, di realizzare parcheggi privati coperti.

Gli elaborati grafici allegati alla presente Variante sono stati aggiornati riportando le sagome degli edifici secondo i progetti edilizi già autorizzati.

Esecuzione di indagine preliminare volta alla verifica della qualità dei suoli e dei sottosuoli ed eventuale bonifica.

Con l'attuazione del Piano Particolareggiato vigente sono già state effettuate nella zona CPT.2 tutte le indagini preliminari e realizzate le opere di bonifica relative al rischio bellico. Per quanto riguarda le aree in zona B1.7, il soggetto attuatore si impegna ad effettuare, entro due mesi dalla stipula della convenzione, indagine preliminare volta alla verifica della qualità dei suoli e dei sottosuoli avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione previsti dalle tabelle allegate al D.Lgs 03.04.2006, n. 152, e s.m.i.. Qualora, a seguito d'indagine, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, questi verranno realizzati dal Soggetto attuatore a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondo le modalità previste dalle vigenti normative in relazione alle destinazioni funzionali previste per le aree oggetto di cessione.

In ordine alla sostenibilità energetico – ambientale dell'intervento edilizio

Per tutti gli edifici di nuova costruzione, ai sensi della L.R. 17.06.2008 n°14 – “norme per l'edilizia sostenibile” e s.m.i., gli interventi edilizi dovranno essere progettati e verificati in sede di agibilità per il conseguimento del punteggio di sostenibilità del protocollo sintetico Itaca Marche pari a:

- 2 per la parte di competenza della società “INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l.”;

Il raggiungimento dei suddetti livelli di prestazione energetico-ambientale dovrà essere meglio specificato dalla documentazione tecnica dei progetti che verranno presentati ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire e Titoli Unici, certificato in sede di agibilità degli edifici conformemente a quanto disposto dalla L.R. 17.06.2008, n° 14, e s.m.i. e dalla D.G.R. Marche del 19.12.2011, n° 1689, e s.m.i..

In ordine al piano di classificazione acustica

Ai sensi della vigente “Classificazione acustica del territorio comunale le aree oggetto del presente piano urbanistico attuativo in variante normativa al PRG vigente sono classificate tra quelle in classe IV[^] - “**Area ad intensa attività umana**”;

Stante le caratteristiche della variante si fa riferimento alla valutazione previsionale del clima acustico redatta dall'ing. Solustri Raffaele. relativa al PUA originario. In tale documento, è esplicitata la situazione di esposizione al rumore che caratterizza le aree su cui si intendono realizzare gli interventi programmati, le considerazioni, valutazioni e misurazioni in sito, i requisiti acustici da rispettare.

In tale documento, è esplicitata la situazione di esposizione al rumore che caratterizza le aree su cui si intendono realizzare gli interventi programmati, le considerazioni, valutazioni e misurazioni in sito, i requisiti acustici da rispettare.

Il rispetto dei requisiti acustici dovrà essere dimostrato con la necessaria documentazione tecnica e amministrativa sia in sede di istanza per il rilascio del titolo abilitativo che in sede di agibilità dove dovrà essere certificato.

Considerazioni in ordine alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e alle aree da cedere

Le opere di urbanizzazione da realizzare poste a carico del soggetto attuatore sono già state individuate nel vigente Piano Attuativo e sono in corso di realizzazione; con la presente 2^a variante, vengono aggiunte quelle indicate in rosso nel seguente prospetto:

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia;
- Realizzazione del marciapiede (lato monte) sul Lungomare Da Vinci.
- Nuovo accesso al parcheggio esistente;
- Impianto di sollevamento;
- Realizzazione sottoservizi lungomare;
- Attraversamenti sotterranei asse ferroviario passaggi sottoservizi;
- Realizzazione del marciapiede nella strada a senso unico di collegamento tra via Rieti e Via Grosseto (afferenti all'area B1.7).

OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Ristrutturazione sottopasso ferroviario ad uso ciclopedonale e delle aree attigue;
- Realizzazione della sistemazione lungomare;
- Sistemazione dell'area a verde compatto;
- Sistemazione della nuova area a parcheggio pubblico su via Rieti (afferenti all'area B1.7);
- Realizzazione nella nuova area a parcheggio di n.2 colonnine per ricarica veicoli elettrici.

OPERE EXTRA COMPARTO

Sistemazione della strada di collegamento tra via Rieti e via Grosseto.

L'entità economica delle opere realizzate potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in accordo con quanto previsto dal D.P.R. n.380/2001 e dal D.Lgd. 50/2001, in base alle percentuali seguenti :55% per la residenza e 45% per il turistico/ricettivo.

Considerazioni in ordine alla variazione della dotazione di parcheggio pubblico e privato di cui all'art. 63, e della "pianificazione" di cui all'art. 13, comma 1, punto II) del Vigente Regolamento Edilizio Comunale conseguente alla realizzazione della 2^a Variante al piano urbanistico attuativo

La 2^a variante al piano urbanistico attuativo, stante il contesto e le caratteristiche dell'area, prevede le quantità riportate nelle tabelle seguenti :

Dotazione della piantumazione - P				TAB. 3
oggetto	Modalità di calcolo	2 ^a Variante al piano urbanistico attuativo Società " Iniziative Turistiche Senigallia s.r.l."		Importo in €
		Prescritta num.	Prevista num.	
a servizio delle attività turistico-ricettive e residenziali	P da mettere a dimora in relazione al progetto (escluse aree a Park) (area scoperta/ 100) x 6 3.042,30mq/100mq x 6 = 185	185	192	
MONETIZZAZIONE	P da monetizzare = 0			0

Dotazione dei parcheggi pubblici				TAB. 4
oggetto	Modalità di calcolo	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 2^ VARIANTE		Importo in €
		Prescritta m ²	Prevista m ²	
a servizio delle attività turistico-ricettive	- I parcheggi pubblici da realizzare sono stabiliti nella misura di 4 m² / 10 m² di SUL – (cfr. Art. 63, comma 2, punto 2.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi). $4/10 \times \text{SUL} = 4 / 10 \times 4.498,51 = 1.799,40 \text{ mq}$ - A questa superficie va sommato lo spazio necessario per le alberature corrispondente a 4 m² per ogni 25 m² di parcheggio (cfr. Art. 63, comma 4, punto 4.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi). $1.799,40 \text{ mq} / 25\text{mq} \times 4\text{mq} = 287,90\text{mq}$ - Totale superficie a parcheggio pubblico = $1.799,40 \text{ mq} + 287,90\text{mq} = 2.087,30\text{mq}$	2.087,30	1.959,00 + 137,47	
TOTALE (A)		2.087,30	2.096,47	
a servizio delle attività residenziali	- I parcheggi pubblici da realizzare sono stabiliti nella misura di 1 m² / 13 m² di SUL – (cfr. Art. 63, comma 2, punto 2.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi). $1/13 \times \text{SUL} = 1 / 13 \times 5.087,21 = 391,32 \text{ mq}$ - A questa superficie va sommato lo spazio necessario per le alberature corrispondente a 4 m² per ogni 25 m² di parcheggio (cfr. Art. 63, comma 4, punto 4.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi). $391,32 \text{ mq} / 25\text{mq} \times 4\text{mq} = 62,61\text{mq}$ necessari per alberature - Totale superficie a parcheggio pubblico = $391,32 \text{ mq} + 62,61\text{mq} = 453,93\text{mq}$	453,93	460,00	
TOTALE (B)		453,93	460,00	
TOTALE (A+B)		2.541,23	2.556,47	

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DELLE AUS

AUS	L'AUS determinata per l'area in Zona CPT è di 50% (ST-STRADE-PARCHEGGI ESISTENTI) pari a 7.445,00mq così come già definita nel Piano Attuativo Approvato
DOVUTA	L'AUS determinata per l'area in Zona B.1.7 : AUS minima da cedere = $9/30 \times 3.159,27(\text{Sul realizzabile}) = 947,78$ TOTALE AUS DA CEDERE = 7.445,00(già prevista zona CPT) + 947,78(zona B1.7) = 8.392,78 mq AUS ceduta in relazione al progetto in zona CPT = 7.445,00mq di cui: <i>NUOVA STRADA da cedere 3.507,00 mq</i> <i>PERCORSI PEDONALI e SPAZI ATTREZZATI da cedere 88,00 mq</i> <i>VERDE da cedere 3.850,00 mq</i> AUS ceduta in relazione al progetto in zona B.1.7 = 5.687,35mq di cui: <i>Marciapiede e strada di collegamento da cedere 234,52 mq</i> <i>Nuova area a PARCHEGGIO da cedere 3.168,40(piena proprietà)+2.284,43(nuda proprietà) mq</i> TOTALE AUS CEDUTA = 7.445,00 + 5.687,35 = 13.132,35mq <i>13.132,35 ceduta > 8.392,78 da cedere</i>
CEDUTA	

Cessione gratuite delle aree al Comune

Le aree da cedere o da asservire all'uso pubblico permanente previste nel piano urbanistico attuativo poste a carico del soggetto attuatore sono già state definite e convenzionate nella 1^a variante al PUA; con la presente 2^a Variante vengono aggiunte le aree a parcheggio in zona B1.7.

La tabella e l'elaborato grafico seguenti riportano i dati urbanistici di progetto e i dati delle due aree oggetto di variante e le aree da cedere.

ELEMENTI URBANISTICO - EDILIZI				TAB. 1
OGGETTO	U.M.	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 1 ^a VARIANTE Approvato con D.G.M. n°43 del 26/02/2019	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 2 ^a VARIANTE	
SUPERFICI - INTERVENTI EDILIZI				
a1) superficie territoriale (ST) della "zona omogenea dello strumento urbanistico nella quale ricade l'intervento (eredita alla proprietà del promotore + la superficie interessata dalle opere di urbanizzazione). Sup. reale	mq	28.922,60	area in zona B1.7 → $\frac{28.922,60}{6.318,55}$	35.241,15
b1) superficie fondiaria del lotto di intervento (SF) - reale - ai fini del calcolo della SUL; La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, e' costituita dall'intero comparto individuato ad esclusione delle aree specificatamente individuate dal PRG per strade pubbliche esistenti, linea ferroviaria e parcheggi di interscambio pubblici.	mq	19.474,10	zona B1.7 → $\frac{19.474,10}{\begin{matrix} \text{mapp. 512 parte} & 2.305,08 \\ \text{mapp. 114} & 3.592,23 \\ \text{mapp. 115} & 371,74 \\ \text{mapp. 1014} & 15,24 \\ \text{mapp. 970} & 34,26 \end{matrix}}$	25.792,65
B1) superficie fondiaria del lotto di intervento (SF); a destinazione residenziale	mq	3.418,00		3.418,00
B2) superficie fondiaria del lotto di intervento (SF); a destinazione turistico-ricettiva	mq	6.425,00	B2) dest. mista : residenziale, commerciale, turistico-ricettiva area in zona B1.7 → $\frac{6.425,00}{631,20}$	7.056,20
B3) superficie fondiaria del lotto di intervento (SF); TOTALE	mq	9.843,00		10.474,20
i) superficie coperta (SC)	mq	3.000,00		3.550,00
DESTINAZIONE D'USO E CONSISTENZA				
C1) superficie utile lorda (SUL) per attività residenziali	mq	$19.474,10 \text{ mq} \times 30\% \times 0,33 =$ 1.927,94	$19.474,10 \text{ mq} \times 30\% \times 0,33 = 1.927,94$ zona B1.7 : $6.318,55 \text{ mq} \times 0,50 = 3.159,27$	5.087,21
Superficie Utile minima degli alloggi residenziali	mq	La superficie utile minima degli alloggi residenziali e' fissata nella misura di 52mq. E' ammessa la realizzazione di alloggi di dimensioni inferiori, fino ad un minimo di 40mq di S.U. nella misura del 25% della Superficie utile complessiva destinata a residenza $SU \text{ alloggi} \geq 52 \text{ mq} \text{ max } 1.927,94 \times 0,75 =$ 1.445,95 $SU \text{ alloggi} \geq 40 \text{ mq} \text{ max } 1.927,94 \times 0,25 =$ 481,99	La superficie utile minima degli alloggi residenziali e' fissata nella misura di 52mq. E' ammessa la realizzazione di alloggi di dimensioni inferiori, fino ad un minimo di 40mq di S.U. nella misura del 40% della Superficie utile complessiva destinata a residenza $SU \text{ alloggi} \geq 52 \text{ mq} \text{ max } 5.087,21 \times 0,60 =$ 3.052,32 $SU \text{ alloggi} \geq 40 \text{ mq} \text{ max } 5.087,21 \times 0,40 =$ 2.034,88	
Numero alloggi	num	$n^\circ 22 \text{ alloggi} \geq 52 \text{ mq}$ $n^\circ 10 \text{ alloggi} \geq 40 \text{ mq}$ totale 32	$n^\circ 48 \text{ alloggi} \geq 52 \text{ mq}$ $n^\circ 42 \text{ alloggi} \geq 40 \text{ mq}$ totale 90	
C2) superficie utile lorda (SUL) per attività turistico-ricettive	mq	$19.474,10 \text{ mq} \times 70\% \times 0,33 =$ 4.498,51	Max 4.498,51	Pre vista 2.740,51
Numero attività turistiche	num	6		8
C3) superficie utile lorda (SUL) complessiva	mq	6.426,45	Max 9.585,75	Pre vista 7.827,72
DISTANZE, ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI				
p) distacco dai confini (DC)	m	Cfr. : fasc. 2, doc. 5	Cfr. : fasc. 2, doc. 5	
q) distacco dalle strade (DS)	m	Cfr. : fasc. 2, doc. 5	Cfr. : fasc. 2, doc. 5	
m) altezza delle fronti (H)	m	max 21,70	max 21,70	
s) numero dei piani	num	max 7	* si applica la deroga di cui all'art. 32 ter max 7	
			* si applica la deroga di cui all'art. 32 ter	

ELEMENTI URBANISTICO - EDILIZI				TAB. 2		
OGGETTO	U.M.	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 1 ^ VARIANTE Approvato con D.G.M. n°43 del 26/02/2019	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 2^ VARIANTE			
VOLUME						
d)Volume (V)	mc	- residenza : 5.880,00 mc - tur-ricettivo : 15.583,30 mc	21.463,30	Max	- residenza : 15.515,99 mc - tur-ricettivo : 15.583,30 mc	31.099,29
				Previsto	- residenza : 15.515,99 mc - turistico-ricettivo : 9.309,86 mc	24.825,85
INDICI						
f)indice di utilizzazione territoriale (UT)	num	0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S. 6.426,30mq / 28.922,60mq =	0,22	Max	0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S. 9.585,75mq / 35.241,15mq =	0,27
				Previsto	0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S. 7.827,72mq / 35.241,15mq =	0,22
g)indice di fabbricabilità fondiaria (IF) - misurata sulla (SF) reale	num			Max	31.099,29mc / 10.474,20mq =	2,97
				Previsto	24.825,85mc / 10.474,20mq =	2,37
h)indice di utilizzazione fondiaria (UF) - misurata sulla (SF) reale	num			Max	9.585,75mq / 10.474,20mq =	0,91
				Previsto	7.827,72mq / 10.474,20mq =	0,74
i)indice di copertura (IC)	num				3.550,00mq / 10.474,20mq =	0,33
abitanti e addetti convenzionali (volume resid. /120- volume tur-ricett. /80)	num			Max	15.515,99 mc / 120mc/ab = 129ab 15.583,30 mc / 80mc/ab = 195ab	324
				Previsto	15.515,99 mc / 120mc/ab = 129ab 9.309,86 mc / 80mc/ab = 116ab	245
DOTAZIONI PRIVATE						
aree per parcheggi di pertinenza degli edifici parcheggi afferenti la residenza 3/10 della SUL + 4/25 di park	mq	Prescritta : 1.927,94mq x 3/10 + (578,38mq x 4/25) = 670,92mq Prevista : 1.507,00		Prescritta : 5.087,21 x 3/10 + (1.526,16 x 4/25) = 1.770,34 mq Prevista : 1.507,00 + 631,20 (zona B1.7) = 2.138,20		
aree per parcheggi di pertinenza degli edifici parcheggi afferenti la dest. tur-ricettiva 3/10 della SUL + 4/25 di park	mq	Prescritta : 4.498,51mq x 3/10 + (1.349,55mq x 4/25) = 1.565,47mq + 300(SPA) x 3/10 + 90,00mq x 4/25) = 104,40mq totale prescritta 1.565,47+104,40 = 1.669,87 Prevista : 1.743,70		Prescritta : 4.498,51mq x 3/10 + (1.349,55mq x 4/25) = 1.565,47mq (eliminata la previsione della SPA) Prevista : 1.743,70		
Totale aree per parcheggi di pertinenza degli edifici	mq		3.250,70			3.881,90
aree destinate a verde privato e condominiale	mq		9.843,00mq - 3.000,00(SC) - 3.250,70 (Park scoperto) = 3.592,30		10.474,20mq - 3.550,00(SC) - 3.250,70 (Park scoperto) - 631,20 (park scoperto in zona B1.7) =	3.042,30
Il) pianificazione ab/100 di superficie scoperta di lotto di pertinenza di ogni costruzione	num		Prescritti : 3.592,30mq / 100mq x 6 = 215 Previsti : 172		Prescritti : 3.042,30mq / 100mq x 6 = 185 Previsti : 192	

AREE DA CEDERE IN ZONA B1.7
(2^ Variante al PUA))

	PARCHEGGIO PUBBLICO 3.168,40mq (piena proprietà)
	PARCHEGGIO PUBBLICO 2.284,43mq (piena proprietà)
	ALLARGAMENTO STRADA 234,52mq

AREE DA CEDERE IN ZONA CPT.2
(già previste dal Piano Attuativo vigente)

	AREA VERDE COMPATTO 3.850 mq
	NUOVA STRADA CARRABILE A RIDOSSO DELLA FERROVIA 3.507 mq
	RISTRUTTURAZIONE SOTTOPASSO ESISTENTE 88 mq

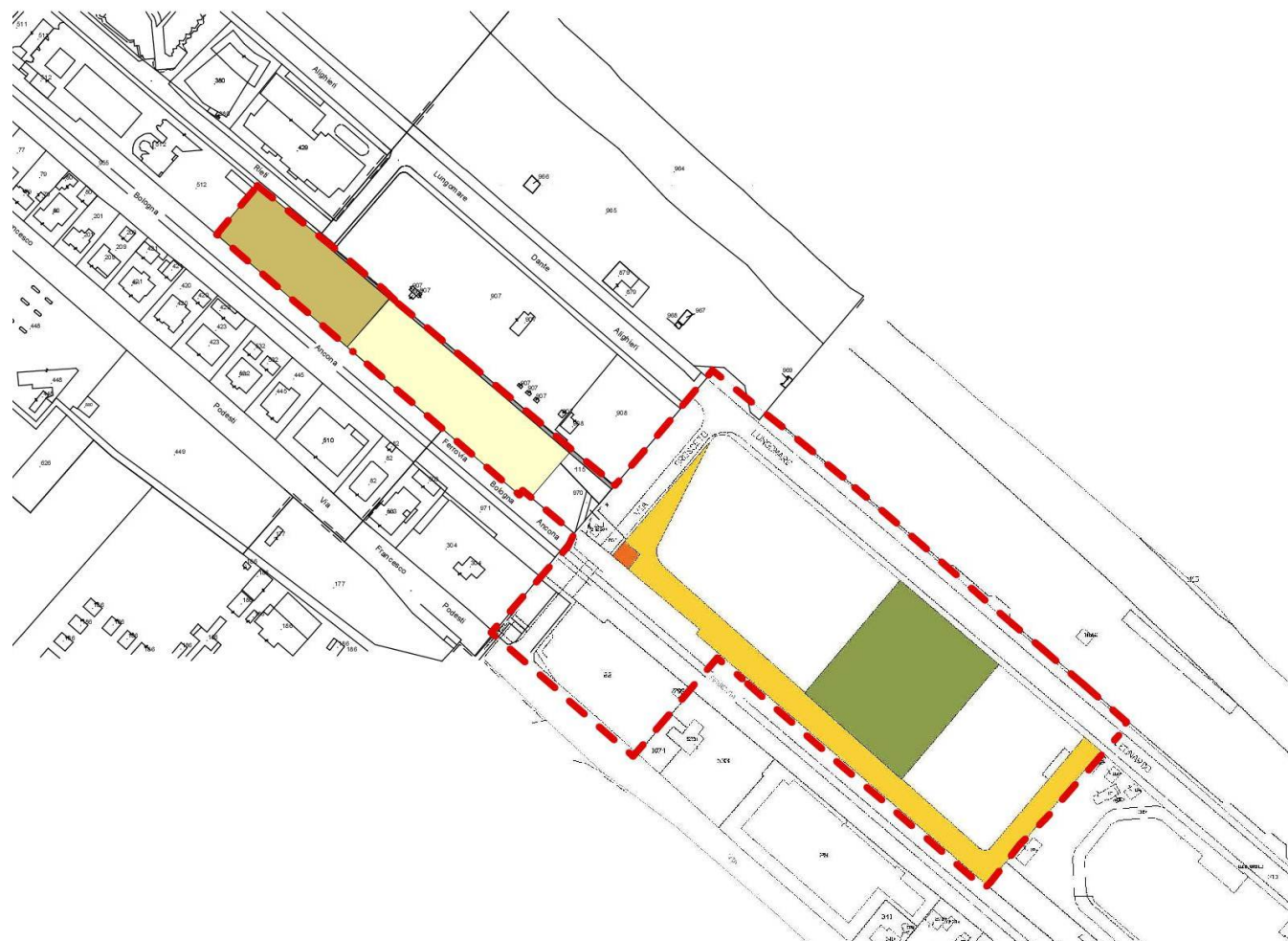


Fig. 06

3.2 Verifica di coerenza esterna

Per l'analisi di "coerenza esterna", in questo paragrafo sono elencati i piani e programmi individuati come riferimenti per la redazione del Piano, in considerazione dell'ambito territoriale e settoriale di intervento dello stesso.

PIANI REGIONALI:

- Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)
- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)
- Piano Gestione Integrata delle Zone Costiere (Piano GIZC)

ALTRI PIANI

- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona (PTC)
- Piano Regolare Generale (PRG)
- Piano d'Area (approvato con DCC n. 123 del 26.11.2008)

Si fa presente che il PRG vigente è già adeguato al PPAR e al PAI; di seguito vengono riportati i piani e programmi ritenuti pertinenti al progetto e l'area oggetto di intervento con la sovrapposizione dei vincoli.

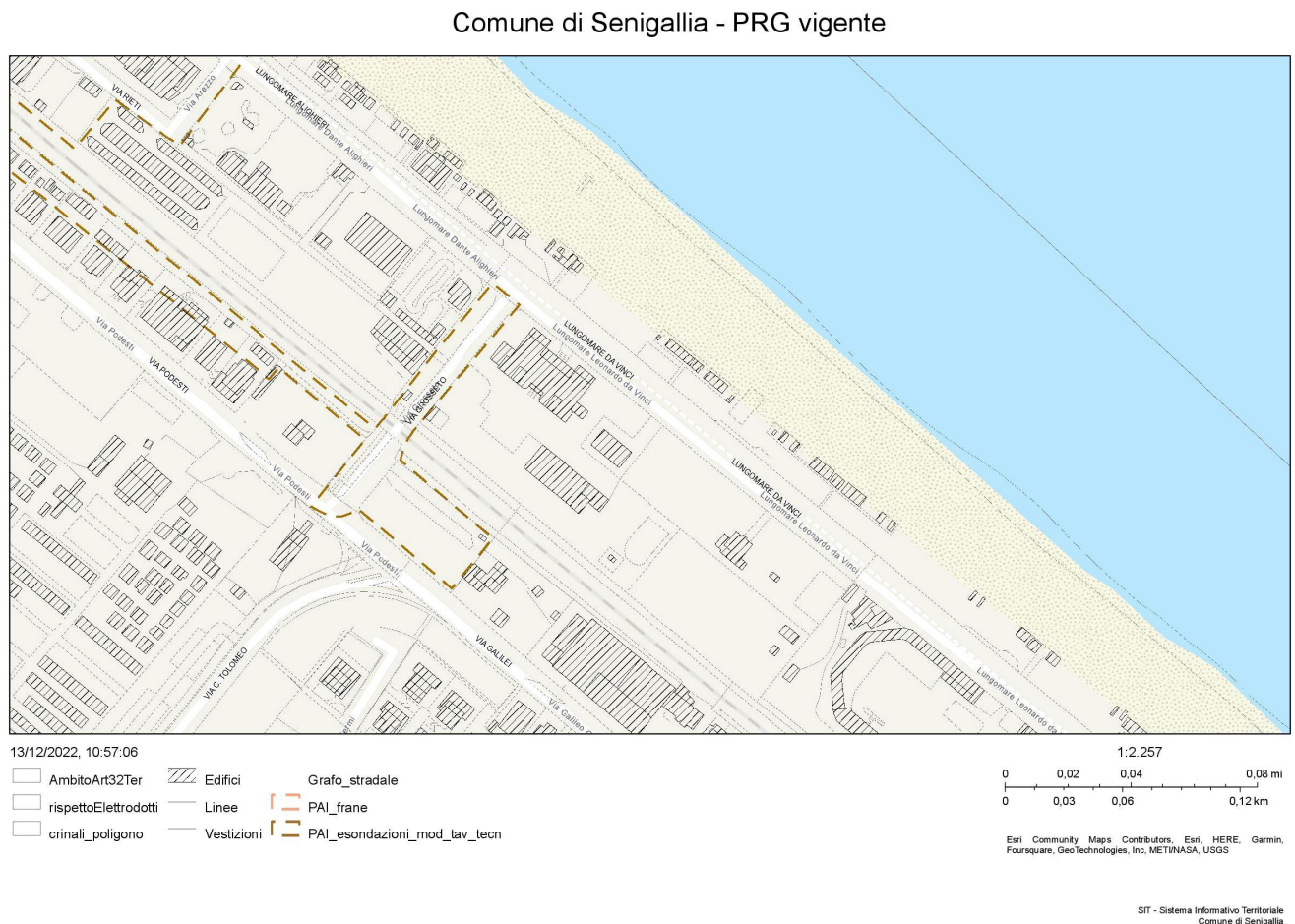


Fig. 07: Individuazione area delimitata dalla vincolo PAI



FASCIA DI RISPETTO

- ● limite della fascia di rispetto
- ~ linea demaniale anno 2013
- ~ limite della zona dei 100 m
- ~ limite della zona dei 30 m
- ~ direttiva alluvioni limite della zona del tr 20
- ~ direttiva alluvioni limite della zona del tr 100
- ~ direttiva alluvioni limite della zona del tr > 100

NOTA: alcuni tematismi escono dall'area di stampa

COSTA DI RIFERIMENTO

- ~ fittizia porti
- ~ fittizia foci
- ~ fittizia artificiale; costa naturale

AVANZAMENTO ARRETRAMENTO 2008-2015 - LINEA COSTA DI RIFERIMENTO

- < -10,0 m
- 10,0 - 0,0 m
- 0,0 - 10,0 m
- > 10,0 m
- porti

VARIE

- ~ limiti comunali
- Transetto a terra

Fig. 08: Stralcio del Piano GIZC - Gestione Integrata delle Zone Costiere

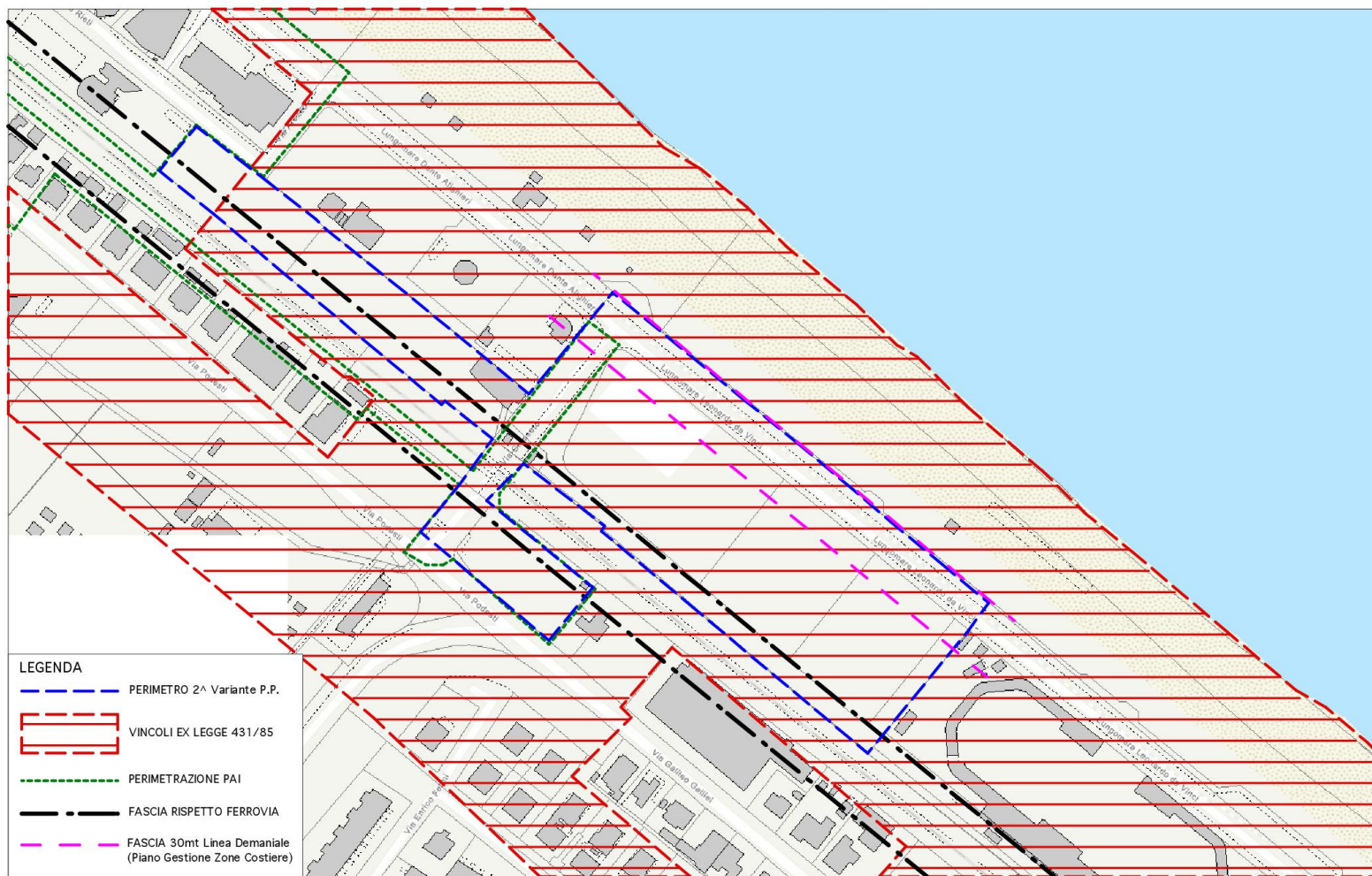


Fig. 09: Stralcio Prg con indicazione linea dei vincoli: ex- legge 431/85 , fascia rispetto ferrovia, fascia di rispetto dei 30 m dalla linea demaniale

2 - Nella zona retrodunale si impone una limitazione generalizzata dell'ulteriore occupazione di suolo edificatori, per qualunque destinazione d'uso, mentre vanno stimolati ed incentivati i progetti di recupero e riqualificazione, in particolare delle zone urbanizzate negli ultimi decenni, per la realizzazione di attrezzature anche a servizio delle attività turistiche. Sono necessari interventi infrastrutturali per il miglioramento della funzionalità della rete viaria e per adeguare la linea ferroviaria costiera alla funzione metropolitana di superficie, anche con le opere necessarie ad integrarla nella mobilità locale...).

[illegible]

3.3 Inquadramento del contesto strategico in materia ambientale

Possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del piano o programma (art. 13, comma 1, D.lgs. 152/2006)

Elaborazione del Paragrafo 3 dell'Allegato II delle linee guida regionali DGR 1813/2010

ANALISI DI PERTINENZA - tabella di sintesi

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	Pertinenza
1.A). In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	ELEMENTO PERTINENTE Tale criterio è pertinente, visto che il piano costituisce il quadro di riferimento per progetti ed altre attività. In particolare, il piano individua le aree con diversa destinazione d'uso (turistico-ricettiva, residenze, parcheggi, verde attrezzato), i tracciati dei nuovi percorsi pedonali e carrabili e le attrezzature pubbliche connesse alla mobilità (sottopasso ciclopedonale).
1.B). In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	ELEMENTO NON PERTINENTE Il piano è elaborato in attuazione delle previsioni del PRG e del Piano d'Area pertanto ripropone, se presenti, gli effetti previsti per i piani ad esso sovraordinati.
1.C). La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, sotto il profilo ambientale e socio-economico	ELEMENTO PERTINENTE Le scelte del Piano sono rivolte ad una politica insediativa e turistica-ricettiva sostenibile sotto il profilo ambientale e sociale. Gli edifici che si stanno realizzando sono progettati con elevate qualità energetico-ambientali, inoltre lo spostamento della capacità insediativa dalla zona B1.7 all'interno dell'area CPT.2 permetterà di allontanare dalla linea ferroviaria le nuove superfici destinate alla residenza, uscendo dalla fascia di rispetto. La zona classificata B1.7 sarà adibita a parcheggio destinazione d'uso più idonea, sia per la sua posizione, sia per la sua conformazione. Il prolungamento di via Rieti contribuirà all'obiettivo di limitare la presenza delle auto nel Lungomare, favorendo la viabilità lenta.
1.D). Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	ELEMENTO NON PERTINENTE Il Progetto non incide su problematiche ambientali particolari.
1.E). La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	ELEMENTO NON PERTINENTE il Piano non contiene previsioni che danno attuazione diretta alla normativa comunitaria in materie ambientale.

Sezione 4– Caratteristiche delle aree che possono essere interessate

4.1 Ambito territoriale e caratterizzazione dello stato dell'ambiente

La definizione dell'ambito di influenza ambientale del progetto consente di identificare già in fase preliminare i temi e gli aspetti ambientali con cui interagisce, anche indirettamente,

determinando impatti. La definizione dell'ambito di influenza ambientale deriva da una individuazione preliminare delle interazioni tra il progetto e l'ambiente.

INDIVIDUAZIONE PRELIMINARE DELLE INTERAZIONI TRA IL PROGETTO E GLI ASPETTI AMBIENTALI

(PUNTO 2 DELL'ALLEGATO II DELLE LINEE GUIDA REGIONALI DGR 1813/2010)

Aspetto ambientale	Possibile interazione	SI/NO
Biodiversità	Il Progetto può modificare lo stato di conservazione di habitat?	NO
	Il Progetto può modificare/influenzare l'areale di distribuzione di specie animali selvatiche?	NO
	Il Progetto può incidere sullo stato di conservazione di specie di interesse conservazionistico?	NO
	Il Progetto può incidere sulla connettività tra ecosistemi naturali?	NO
Acqua	Il Progetto può determinare una variazione negli utilizzi delle risorse idriche?	SI La variante al piano determina un aumento negli utilizzi delle risorse idriche; tuttavia, un sistema di distribuzione idrica efficiente e l'utilizzo di tecnologie per il recupero dell'acqua piovana contengono l'aumento della richiesta d'acqua alla rete idrica comunale
	Il Progetto può comportare modificazioni alla portata dei corpi idrici superficiali?	NO La variante al Piano non comporta modifiche alla portata dei corpi idrici superficiali rispetto al Piano già approvato
	Il Progetto interferisce con le risorse idriche sotterranee?	NO
	Il Progetto può determinare scarichi in corpi recettori (superficiali o sotterranei)?	NO La nuova area a parcheggio sarà pavimentata con conglomerato drenante, quindi non influirà sui corpi idrici superficiali esistenti.
	Il Progetto può comportare la contaminazione, anche locale, di corpi idrici?	NO
	Il Progetto può comportare una variazione del carico inquinante dei reflui destinati agli impianti di depurazione?	NO
Suolo e sottosuolo	Il Progetto può comportare contaminazione del suolo?	NO
	Il Progetto può comportare degrado del suolo (desertificazione, perdita di sostanza organica, salinizzazione, ecc)?	NO
	Il Progetto può incidere sul rischio idrogeologico?	NO
	Il Progetto può determinare variazioni nell'uso del suolo in termini quantitativi e/o qualitativi?	SI La zona classificata B1.7 sarà utilizzata per la realizzazione di un parcheggio, funzione già in parte presente su quest'area; mentre il trasferimento della ST (ex-

		SUL) residenziale non comporterà aumento di superficie coperta nell'area CPT.2
	Il Progetto può comportare variazioni nell'uso delle risorse del sottosuolo?	NO
Paesaggio	Il Progetto inserisce elementi che possono modificare il paesaggio?	NO La variante al piano non introduce elementi che possono modificare il paesaggio, in quanto l'intervento interessa un'area già urbanizzata, inserita in contesto urbano e riguarda una variante ad un Piano già approvato.
	Il Progetto prevede interventi sull'assetto territoriale?	NO
Aria	Il Progetto può comportare variazioni delle emissioni inquinanti?	NO La superficie destinata a nuovo parcheggio comporterà un aumento della circolazione carrabile in quest'area, a fronte di una riduzione della stessa sul lungomare
	Il Progetto può comportare cambiamenti nelle concentrazioni di inquinanti atmosferici	No Come sopra indicato, le maggiori concentrazioni di inquinanti atmosferici nell'area a parcheggio saranno compensata dalle minori presenti con questa modifica sul Lungomare
Cambiamenti climatici	Il Progetto comporta variazioni nelle superfici destinate all'assorbimento di CO2?	SI La variante prevede la posa in opera di nuove alberature nell'area B1.7 in grado di assorbire CO2
	Il Progetto comporta variazioni nell'utilizzo di energia?	SI Il piano prevede la predisposizione di due colonne per ricariche auto elettriche nel nuovo parcheggio pubblico.
	Il Progetto prevede variazioni nell'emissione di gas serra?	NO La superficie destinata a nuovo parcheggio comporterà un aumento della circolazione carrabile in quest'area, a fronte di una riduzione della stessa sul lungomare
Salute Umana	Il Progetto prevede azioni che possono comportare rischi per la salute umana?	NO
	Il Progetto può comportare variazioni nell'emissione di radiazioni elettromagnetiche?	NO
	Il Progetto può comportare variazioni dell'esposizione a livelli sonori eccedenti i limiti?	NO
Popolazione	Il Progetto può comportare interferenze con la distribuzione insediativa?	NO

Beni culturali	Il Progetto può comportare il degrado di beni culturali?	NO
	Il Progetto prevede azioni che possono interferire con la percezione visiva?	NO

SETTORE DI GOVERNO	INTERAZIONI CON ILP/P	SI/NO
Agricoltura	Il P/P.....	NO
Industria	Il P/P.....	NO
Energia (produzione e consumo)	Il P/P.....	NO
Turismo	L'intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione rende "disponibile" suolo per attività turistiche - ricettive	SI
Commercio	Il P/P.....	NO
Rifiuto (produzione e gestione)	Il P/P.....	NO
Sport	Il P/P.....	NO
Mobilità e trasporti	La variante prevede la realizzazione di una nuova area a parcheggio e il prolungamento di via Rieti fino a via Grosseto	SI

4.2 Individuazione e descrizione delle criticità e delle emergenze ambientali

Le azioni previste nel progetto non interagiscono con significative emergenze e criticità.

Sezione 5 – Caratteristiche degli effetti ambientali

5.1 Probabilità, durata e frequenza degli effetti

2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi	
2.A). Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	FREQUENZA: Non frequente (caso unico) REVERSIBILITA': Irreversibile PROBABILITA': Effetto Indiretto
2.B). Carattere cumulativo degli effetti	ELEMENTO NON PERTINENTE Nella variante non esiste pluralità di azioni o previsioni che possono generare un effetto cumulativo.
2.C). Natura transfrontaliera degli effetti	ELEMENTO NON PERTINENTE Nella Variante non esistono ricadute sia interne che esterne ai confini amministrativi
2.D). Rischi per la salute umana o per l'ambiente	ELEMENTO NON PERTINENTE La variante non determina situazioni di rischio di incidenti o aumenti dei rischi naturali associati al territorio oggetto dell'intervento

2.E). Entità ed estensione nello spazio degli effetti	ELEMENTO <u>NON</u> PERTINENTE
2.F). Dimensione delle aree interessate	ELEMENTO <u>NON</u> PERTINENTE
2.G). Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata	ELEMENTO <u>NON</u> PERTINENTE
2.H). Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	ELEMENTO <u>NON</u> PERTINENTE La variante non modifica la percezione del paesaggio rispetto al Piano già approvato.