

COMUNE DI SILVI MARINA
Provincia di TERAMO

committente

OPERA INIZIATIVE IMMOBILIARI S.p.A.
Piazza Pierangeli n.1
PESCARA

progetto

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"SELENE-SIRIO-VEGA"

Lotto Edificatorio denominato **"LOTTO C"**
 Convenzione n° 1991 di Rep. del 30.07.2007

LOCALITA': Silvi Marina - Zona Piomba

il progettista

Dott. Ing. Domenico Merlino

altro tecnico



D&R Studio architetti associati
Arch. Donato D'Ercole

elaborato

RELAZIONE PAESAGGISTICA
 ai sensi dell'Art.146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

tavola n.

15

commessa n.

16.007

livello progettuale

Definitivo

settore

ARC

particolare

00

scala

project manager

EL

work manager

MD



03	Maggio 2022	Adeguamento ai pareri pervenuti - Procedura VAS di cui alla Nota Prot. n.13018/2020	EL
02	Maggio 2018	Adeguamento prescrizioni Del. del Commissario - Consiglio Atto n.22 del 11/05/2018	EL
01	Aprile 2018	Risposta a Nota Prot. n. 12988 del 20/04/2018	EL
REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATORE

MERLINO PROGETTI s.r.l. - www.merlinoprogetti.it E-Mail: info@merlinoprogetti.it

Sede - Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH)

Azienda con Sistema di Gestione Qualità certificato UNI EN ISO 9001 da C.Q.Y. - Certificato n°53781

**PROGETTO DI VARIANTE AL “PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO SELENE – SIRIO – VEGA”
LOCALITA’ SILVI MARINA – ZONA PIOMBA**

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 5 GIUGNO 2007 PUBBLICATA SUL BURA N. 35 DEL 22
GIUGNO 2007 E RELATIVA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 30 LUGLIO 2007 REPERTORIO N. 1991.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

AI SENSI DELL'ART. 146 DEL D.LGS N. 42/2004 e ss.mm.ii.

INDICE:

- PREMESSA	Pag. 2
- DESCRIZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE GIA’ APPROVATO	Pag. 2
- DESCRIZIONE PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	Pag. 5
- PIANI E PROGRAMMI ANALIZZATI	pag. 10
- CARATTERIZZAZIONE DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE	Pag. 12
- TERRITORIO E CONTESTO PAESAGGISTICO	Pag. 13
- CARATTERISTICHE DELL’IMPATTO POTENZIALE	Pag. 19

ALLEGATI:

- 01_RENDERING: VEDUTA AEREA DA EST
- 02_RENDERING: VEDUTA AEREA DA NORD-EST
- 03_RENDERING. VEDUTA DA SUD-EST
- 04_RENDERING: VISTA DA NORD
- 05_RENDERING: VISTA DA SUD
- 06_RENDERING: VISTA DA SUD-EST
- 07_RENDERING: PROSPETTO EST
- 08_RENDERING: PROSPETTO OVEST
- 09_RENDERING: DETTAGLIO VISUALE
- 10_RENDERING: PARTICOLARI ARCHITETTONICI

PREMESSA

La Società Opera Iniziative Immobiliari S.p.A. con sede legale a Pescara in Piazza Pierangeli n.1 è proprietaria dell'area situata a Silvi Marina ed interessata dal Piano di Lottizzazione denominato "Selene – Sirio – Vega" di cui alla Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 5 giugno 2007 pubblicata sul BURA n. 35 del 22 giugno 2007 e relativa Convenzione stipulata in data 30 luglio 2007 repertorio n. 1991.

Il Piano di Lottizzazione di cui trattasi è già attuato per la parte che riguarda i due lotti fondiari delle case accorpate, denominati rispettivamente "Lotto A" e "Lotto B" per la realizzazione del complesso residenziale Le Dune, e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla citata convenzione urbanistica, le cui aree sono già state interamente cedute al Comune di Silvi.

La società lottizzante, volendo ora procedere alla realizzazione del "Lotto C" ed al completamento delle rimanenti opere di urbanizzazione ad esso strettamente connesse, ha inteso apportare le modifiche planivolumetriche necessarie per migliorare l'assetto urbanistico dell'area d'intervento e per garantire elevati standard architettonici per gli edifici di progetto.

Pertanto, come previsto e disciplinato dall'Art. 3 della convenzione urbanistica, propone all'Amministrazione comunale una variante al Piano di Lottizzazione ai sensi degli Art. 20 e 23 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente ed in piena coerenza con quanto già realizzato.

Secondo quanto sopra premesso, l'Amministrazione comunale con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 47 del 21.03.2018, ha deliberato l'Atto di indirizzo al Responsabile del Servizio Urbanistica sul procedimento al Piano di Lottizzazione "Selene – Sirio – Vega" attestando che:

- *"...la variante non produce aumento di superficie edificabile né di volumetria realizzabile bensì una riorganizzazione edilizia della superficie edificabile già concessa dal Piano di Lottizzazione originario...";*
- *"...l'intervento proposto è compatibile con i caratteri urbani dell'area, essendo l'intervento ubicato in adiacenza ad una zona caratterizzata dalla presenza di edifici ad alta densità nonché da fabbricati della medesima altezza, come i vicini complessi per hotel;*
- *" che le superfici destinate a Spazi Pubblici di Cessione sono state ridefinite nel rispetto delle quote MINIME INDEROGABILI previste ai sensi del D.M. 1444/68;*

Quindi con la Deliberazione del Commissario Straordinario - Consiglio Atto N.ro 22 dell'11/05/2018 è stata adottata la "Variante al Piano di Lottizzazione Selene-Sirio-Vega" con le seguenti prescrizioni:

- *adeguamento della ripartizione degli spazi pubblici di cessione per standard (...) in modo da garantire la quota minima inderogabile di Verde Pubblico attrezzato;*

- rispetto della distanza minima dei fabbricati dalla viabilità esistente prevista ai sensi dell'Art. 23 delle N.T.A. allegata allo Strumento Urbanistico Generale vigente;

E' stato quindi rimodulato il progetto per ottemperare alle sopra riportate prescrizioni, come di seguito rappresentato.

La presente Relazione paesaggistica ha l'obbiettivo di fornire all'Autorità competente tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento ai sensi dell'art. 146 comma 5, del D.Lgs n. 42/04 e ss.mm.ii., con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del piano paesistico regionale e di quanto già valutato in occasione delle precedenti autorizzazioni paesaggistiche già rilasciate.

DESCRIZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE GIA' APPROVATO

Il Piano di Lottizzazione di cui alla premessa, attualmente vigente, ha conseguito tutti i necessari Nulla Osta e Pareri preliminari degli enti competenti, tra cui al fine della verifica di compatibilità paesaggistica:

- Regione Abruzzo – Uffici Beni Ambientali e Paesaggio – Direzione Parchi, Territorio, Ambiente, Energia – Nulla Osta Prot. n. 9291/06 del 26 gennaio 2007;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio per l'Abruzzo – Parere Prot. n. 6162 del 14/04/2008

Nel Piano di lottizzazione attualmente vigente, le quantità minime di spazi pubblici e/o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sono state calcolate con 24 mq/ab. rapportato ai 1.375 abitanti insediati, come di seguito ricapitolato:

TABELLA RIEPILOGATIVA						
STANDARD URBANISTICI D.M. 1444 02/04/1968			PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO Convenzione 30/07/2007 – n. 1991			
ABITANTI INSEDIATI	DESTINAZIONE	mq/ab. minimo	mq/ab	Superfici minime	Superfici cedute	Differenza
1.375 mq	VERDE PUBBLICO	9 mq	15 mq	20.625 mq	22.820* mq	+ 2.195* mq
	PARCHEGGI	2,5 mq	2,5 mq	3.438 mq	3.989 mq	+ 551 mq
	EDILIZIA SCOLASTICA	4,5 mq	6,5mq	8.938 mq	11.832 mq	+ 2.894 mq
TOTALE		18 mq	24 mq	33.000 mq	38.641* mq	+ 5.641* mq
* Alla superficie ceduta a verde va sottratta la superficie diventata di proprietà del Demanio Marittimo pari a mq 1.718 identificabile catastalmente al Fg 21 P.IIa 1721						



Piano di Lottizzazione approvato: Veduta aerea da Nord-Est

Nel rispetto di quanto approvato con la Variante al Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione Urbanistica del 30 luglio 2007, il progetto del "Lotto C" già assentito con Permesso di Costruire n. 100/2008/N rilasciato dal Comune di Silvi in data 31.12.2008 prevede la realizzazione di un edificio a carattere intensivo a destinazione residenziale e commerciale, dimensionato secondo i seguenti indici e parametri edilizi.

- *Superficie Fondiaria (Sf) = mq 8.959*
- *Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) = 1,730 mq/mq*
- *Superficie Edificabile Massima (Se) = mq 15.500,*
- *Superficie coperta Massima (Sc) = 80% della Superficie Fondiaria*
- *Altezza massima (H) = m 19,00 misurata dal piano del terreno sistemato all'estradosso dell'ultimo solaio in piano anche nel caso venga realizzato al di sopra dell'ultimo solaio in piano un sottotetto abitabile o non abitabile;*
- *Distanza dai confini: Variabile (Lato ovest = 1 m, Lato Sud = 15 m, Lato Nord e Est = 0 m);*
- *Distanza minima dai fabbricati = m 10,00;*
- *Lunghezza massima dei prospetti = m 230;*

Tale edificio a destinazione residenziale e commerciale con relativi spazi di pertinenza è costituito da:

- quattro corpi residenziali uniti di numero 6 piani ciascuno, per un totale di n. 144 appartamenti;

- piano terra destinato a locali commerciali con i relativi spazi porticati di uso pubblico prospicienti le aree pubbliche di cessione;
- piano interrato destinato ai parcheggi di pertinenza delle unità abitative per complessivi 146 posti auto;
- parcheggi a raso di pertinenza delle attività commerciali;

Le tipologie residenziali previste rispettano, secondo quanto imposto dal Piano di Lottizzazione le seguenti percentuali:

- 30% massimo di alloggi con superficie lorda non inferiore a 50 mq;
- 20% minimo di alloggi con superficie lorda non inferiore a 85 mq;
- Restante percentuale di alloggi avrà una superficie non inferiore a 65 mq;

Le quantità edilizie già assentite vengono qui di seguito riepilogate:

- Superficie Fondiaria = **mq 8.959**;
- Superficie edificabile assentita = **mq 15.482 < mq 15.500 realizzabili**, così ripartita:
 Superficie Edificabile residenziale = **mq 12.230**;
 Superficie Edificabile commerciale = **mq 3.252**;
- Parcheggio di pertinenza per la destinazione residenziale:
 Superficie a parcheggio necessaria = 30 mq ogni 100 mq di S.E. residenziale = mq $(12.230/100) \times 30 =$ mq 3.669 necessari
 Superficie a parcheggio di progetto = mq 6.894 > mq 3.669 necessari
 Numero unità immobiliari (appartamenti) = n. 144
 Numero posti auto necessari = n. 144
 Numero posti auto di progetto = **n. 146 > n. 144 necessari**
- Parcheggio di pertinenza per la destinazione commerciale:
 Superficie a parcheggio necessaria = 50 mq ogni 100 mq di S.E. commerciale = mq $(3.252/100) \times 50 =$ mq 1.626 necessari;
 Superficie a parcheggio di progetto = **mq 1.693 > mq 1.626 necessari**;

DESCRIZIONE PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Come riportato in premessa, il Piano di Lottizzazione di cui trattasi è già attuato per la parte che riguarda i due lotti fondiari delle case accorpate, denominati rispettivamente “Lotto A” e “Lotto B” per la realizzazione del complesso residenziale Le Dune, e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla citata convenzione urbanistica.

L’area di intervento, oggetto di variante al piano di lottizzazione, è rappresentata dal lotto edificatorio denominato “LOTTO C” e dalle rimanenti opere di urbanizzazione ad esso strettamente connesse.

Tale area presenta una superficie territoriale complessiva pari a mq 17.664 che, secondo la zonizzazione approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 5 giugno 2007 pubblicata sul BURA n. 35 del 22 giugno 2007 e relativa Convenzione stipulata in data 30 luglio 2007 repertorio n. 1991, prevede le seguenti destinazioni e quantità urbanistiche:

- SUPERFICIE TERRITORIALE = mq 17.664
- SUPERFICIE FONDIARIA = mq 8.959
- VERDE ATTREZZATO = mq 7.110
- VIABILITA' = mq 1.595

In piena coerenza con quanto già realizzato, le modifiche planivolumetriche sono state elaborate per garantire un migliore assetto urbanistico dell'area d'intervento e superiori standard architettonici per gli edifici di progetto. Tali modifiche consistono in:

- 1) *diversa destinazione delle aree pubbliche di cessione;*
- 2) *diversa configurazione planimetrica del lotto fondiario privato;*
- 3) *diversa tipologia architettonica per gli edifici di progetto;*

Per quanto concerne il punto 1, constatata la valenza di nuovo polo urbano assunta dall'intervento già realizzato si è ritenuto opportuno potenziare la dotazione delle aree a parcheggio pubblico, riconfigurando le aree pubbliche già oggetto di cessione mediante una corrispondente riduzione delle aree di verde attrezzato.

Per quanto concerne il punto 2, in coerenza con la modifica delle aree pubbliche di cui al punto precedente è stato reso più razionale il lotto fondiario senza alcuna variazione quantitativa.

L'area di intervento quindi, secondo il nuovo assetto urbanistico di progetto, prevede le destinazioni e le quantità urbanistiche riportate nella seguente tabella:

TABELLA RIEPILOGATIVA			
DESTINAZIONE	SUPERFICI APPROVATE	SUPERFICI DI PROGETTO	DIFFERENZA
SUPERFICIE TERRITORIALE	17.664 mq	17.664 mq	--
VERDE ATTREZZATO	7.110 mq	5.693 mq	- 1.417 mq
PARCHEGGI	--	1.812 mq	+ 1.812 mq
VIABILITA'	1.595 mq	1.200 mq	- 395 mq
SUPERFICIE FONDIARIA	8.959 mq	8.959 mq	--

Tale assetto garantisce per il Piano di lottizzazione, verificato nella sua totalità, le quantità minime di spazi pubblici e/o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi calcolate con 24 mq/ab. rapportato ai 1.375 abitanti insediati. Dalle aree di cessione ed in particolare alle superfici destinate a verde pubblico attrezzato, vanno ulteriormente sottratte le aree ricadenti sul demanio

a seguito della ridefinizione della linea demaniale, determinata in mq 1.718, per cui le aree di cessione per spazi pubblici effettive risultano quelle riportate nella seguente tabella:

STANDARD URBANISTICI D.M. 1444 02/04/1968 di cui all'Art. 12 delle NTA				PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE	VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	DIFFERENZA RISPETTO AI MINIMI	DIFFERENZA RISPETTO AL P.d.L. APPROVATO
Abitanti insediati	Destinazione	mq/ab	Superfici minime	Superfici approvate	Superfici di progetto	Variazione	Variazione
1.375 mq	VERDE PUBBLICO	15 mq	18.907 mq	22.820 mq	19.685 mq	+ 778 mq	- 3.135 mq
	PARCHEGGI	2,5 mq	3.438 mq	3.989 mq	5.801 mq	+ 2.363 mq	+ 1.812 mq
	EDILIZIA SCOLASTICA	6,5mq	8.938 mq	11.832 mq	11.832 mq	+ 2.894 mq	INVARIATO
TOTALE		24 mq	31.283 mq	38.641 mq	37.318 mq	+ 6.035 mq	- 1.323 mq

Per quanto concerne invece il punto 3, rispetto al progetto architettonico già assentito con Permesso di Costruire n. 100/2008/N del 31.12.2008 consistente, come sopra descritto, nella tipologia "in linea" costituita da quattro corpi residenziali uniti di n. 6 piani ciascuno oltre al piano terra commerciale, si prevede la realizzazione di due edifici così configurati:

- **EDIFICIO "A"** costituito da un solo livello a destinazione commerciale con i relativi parcheggi di pertinenza;
- **EDIFICIO "B"** costituito tre corpi di fabbrica di numero 9 piani ciascuno a destinazione residenziale per un totale di n. 144 appartamenti, oltre al piano terra a destinazione commerciale con i relativi spazi porticati di uso pubblico prospicienti le aree pubbliche di cessione, e piano interrato destinato ai parcheggi di pertinenza delle unità abitative. Tale tipologia, a differenza di quella "in linea" già assentita garantisce una maggiore permeabilità visiva del fronte mare. L'altezza massima (H) di progetto, pari a m 34,50 misurata dal piano del terreno sistemato all'estradosso dell'ultimo solaio in piano, risulta inferiore all'altezza di m 35,00 già prevista dal vigente Piano Regolatore Generale per aree limitrofe destinate alle zone alberghiere. La distanza tra i fronti finestrati dei tre corpi di fabbrica è pari a m 17,40 > H/2, quindi in piena coerenza con quanto stabilito dall'Art 9 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 e dall'Art. 22 comma 1 delle N.T.A. del vigente P.R.G. per "gli edifici oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche".

Le tipologie residenziali previste rispettano, secondo quanto imposto dal Piano di Lottizzazione le seguenti percentuali:

- 30% massimo di alloggi con superficie lorda non inferiore a 50 mq;
- 20% minimo di alloggi con superficie lorda non inferiore a 85 mq;
- Restante percentuale di alloggi avrà una superficie non inferiore a 65 mq;

Le quantità edilizie determinate dalle nuove tipologie di progetto sono di seguito riepilogate:

- Superficie Fondiaria = **mq 8.959 invariata**;
- Superficie Coperta = **mq 3.920 < mq 4.805 assentita**
- Superficie edificabile di progetto = **mq 14.963 < mq 15.482 assentiti < mq 15.500 realizzabili**, così ripartiti:
 - Superficie Edificabile residenziale = **mq 12.413**;
 - Superficie Edificabile commerciale = **mq 2.550**;
- Parcheggio di pertinenza per la destinazione residenziale:
 - Superficie a parcheggio necessaria = 30 mq ogni 100 mq di S.E. residenziale = mq $(12.413/100) \times 30 =$ mq 3.724 necessari
 - Superficie a parcheggio di progetto = **mq (4.345 + 1.348) = mq 5.693 > mq 3.724 necessari**
 - Numero unità immobiliari (appartamenti) = n. 114
 - Numero posti auto necessari = n. 114
 - Numero posti auto di progetto = **n. (107 +39) = n. 146 > n. 114 necessari**
- Parcheggio di pertinenza per la destinazione commerciale:
 - Superficie a parcheggio necessaria = 50 mq ogni 100 mq di S.E. commerciale = mq $(2.550/100) \times 50 =$ mq 1.275 necessari;
 - Superficie a parcheggio di progetto = **mq 2.860 > mq 1.275 necessari**;

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

Tale scelta mira a valorizzare l'inserimento paesaggistico dei nuovi corpi di fabbrica, che diventano un punto di riferimento nella città in grado di generare nuovi tipi di paesaggi variabili, che possono cambiare la loro forma in ogni stagione secondo le tipologie delle piante coinvolte. Tutte le scelte progettuali di carattere architettonico si basano sulla valorizzazione delle caratteristiche del paesaggio ed in particolare:

- sull'uso di materiali di finitura tradizionali della zona, come l'intonaco in colore tenue per uniformarsi alle costruzioni esistenti e per costituire il minimo impatto di percezione visiva;
- sulla sistemazione a verde delle aree inedificate per riproporre il valore naturalistico della "macchia mediterranea" che caratterizzava questi luoghi in passato;
- la disposizione a corte aperta verso il mare per non costituire un "see front" impattante;

Il progetto si inserisce attentamente nel contesto urbano esistente, adattandosi pienamente alle previsioni del Piano di Lottizzazione già approvato e convenzionato.



Progetto di Variante al Piano di Lottizzazione: Veduta aerea da Nord-Est

PIANI E PROGRAMMI ANALIZZATI

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

I Piani e Programmi analizzati sono di seguito elencati.

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

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

Per quanto concerne il Piano Regionale Paesistico (P.R.P.), l'area di intervento risulta ricompresa in Zona A1C2 dell'Ambito 5 della Costa Teramana. Il lotto ancora da attuare, oggetto della variante planivolumetrica, ricade in centro abitato definito dalla continuità del perimetro urbanizzato entro la fascia dei 200/300 m dall'arenile definito dal confine interno del Demanio Marittimo, dove sono consentiti gli usi residenziali e le strutture turistiche e ricettive. L'area di intervento quindi ricade in area tutelata per legge di cui all'Art. 142 Lett. a) ovvero "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare".

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

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

Per quanto concerne il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale l'area è ricompresa all'interno di *Insedimenti recenti in via di consolidamento* disciplinati dall'Art. 18 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, che individua gli insediamenti prevalentemente residenziali e i

centri abitati allo scopo di promuovere il loro consolidamento e la loro integrazione con gli insediamenti produttivi e con i servizi. In sede di pianificazione comunale vanno individuati e rafforzati gli elementi di struttura urbana esistenti e va completata la dotazione di servizi puntuali e di relazione. Dovranno inoltre essere perseguite l'integrazione delle destinazioni d'uso, in particolare per quanto riguarda i settori a contatto con gli assi di penetrazione urbana, e l'incentivazione delle occasioni di diversificazione ed integrazione funzionale.

PIANO REGOLATORE GENERALE – (APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 22 DEL 10/03/2017)

Per quanto concerne il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'area di intervento ricade in Zona-LOTTIZZAZIONI APPROVATE disciplinata dall'Art. 57 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione che comprende le zone interessate da Piani Attuativi già approvati dal Consiglio Comunale. Per esse valgono gli Indici e i Parametri previsti dai suddetti Piani.

VINCOLO IDROGEOLOGICO – R.D. 3267/1923

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

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

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

TUTELA DEL DEMANIO MARITTIMO

La verifica della cartografia evidenzia che l'area ricade all'interno del vincolo di tutela del Demanio Marittimo, ma comunque ampiamente al di fuori della Fascia di rispetto del Pubblico Demanio marittimo.

VINCOLO AEROPORTUALE – (E.N.A.C.)

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

CARATTERIZZAZIONE DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

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

Da tale definizione discende:

- l’importanza della percezione del paesaggio da parte degli abitanti del luogo e da parte dei suoi fruitori;
- i caratteri identificativi del luogo sono determinati da fattori naturali e/o culturali, ossia antropici: il paesaggio è visto in evoluzione nel tempo, per effetto di forze naturali e/o per l’azione dell’uomo;
- il paesaggio forma un insieme unico interrelato di elementi naturali e culturali, che vanno considerati simultaneamente.

La tutela del paesaggio si propone di:

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

Da tali considerazioni discende pertanto l’opportunità di:

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

evoluzione armoniosa, allo scopo di migliorare la qualità della vita in funzione delle aspirazioni delle popolazioni”.

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

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

E' quindi indispensabile un'approfondita conoscenza e lettura del contesto e delle caratteristiche paesaggistiche specifiche dei luoghi interessati dall'intervento, attraverso le differenti componenti fisico-naturali, storico-culturali, umane, percettive. Un'esauriva interpretazione del paesaggio permette quindi di individuare gli elementi di valore, vulnerabilità e rischio e di valutare in maniera corretta le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

TERRITORIO E CONTESTO PAESAGGISTICO

L'area d'intervento è situata nel il centro abitato di Silvi Marina in località Piomba e confina a Sud/est con Via Adige, a Sud/Ovest con Via L. Da Vinci, a Nord/Ovest con la piazza pubblica prospiciente su Via Rubicone, a Nord/Est con gli altri lotti residenziali già attuati. Tali condizioni di visibilità permettono un'immediata visione ed una chiara percezione del lotto nella sua interezza.



Area di intervento

Dal punto di viario l'area è già completamente accessibile, con una viabilità urbana pienamente in grado di servire gli interventi edilizi previsti in progetto. L'area del tutto già urbanizzata e non ha presenze idrografiche che possono essere alterate con la realizzazione del progetto.

Il lotto è completamente pianeggiante. Le uniche essenze arboree presenti sono i pini marittimi ubicati solo lungo Via L. Da Vinci senza costituire un agglomerato tale da essere considerato un sistema naturalistico, comunque pienamente salvaguardati nell'assetto planimetrico proposto.



Essenze arboree esistenti

Per quanto concerne il contesto urbano nel quale è inserita l'area di intervento, questo è costituito prevalentemente da edifici residenziali costituiti da condomini pluripiano con relative aree di pertinenza attrezzate a parcheggio e/o a giardino.



Assetto urbano esistente lungo Via L. Da Vinci

Tali edifici, realizzati negli ultimi quarant'anni hanno forme stereometriche semplici a pianta prevalentemente rettangolari. Sono caratterizzati da coperture piane o con falde a pendenza minima, con prospetti contraddistinti dalla presenza di ampi balconi perimetrali con forme geometriche semplici e parapetti prevalentemente in muratura.

Lungo le strade principali, tra le quali Via L. Da Vinci il piano terra è a prevalente destinazione commerciale per negozi di vicinato e/o attività terziarie.



Edilizia residenziale esistente

Oltre all'edilizia residenziale sopra descritta, nelle immediate vicinanze dell'area di intervento sono presenti diverse strutture alberghiere realizzate.

Queste, realizzate negli ultimi trent'anni, presentano forme stereometriche più complesse articolate su 13 livelli con un'altezza complessiva superiore ai 40 m, caratterizzate da prospetti di stile razionalista, con relative aree di pertinenza attrezzate a parcheggio e/o a giardino.



Edilizia alberghiera esistente

Per quanto concerne invece lo specifico Piano di Lottizzazione, i lotti residenziali già attuati costituenti il complesso residenziale Le Dune, sono caratterizzati da una serie di edifici articolati in modo da costituire due ampie corti private rivolte verso il mare adibite a verde attrezzato con piscina e relativi spazi di pertinenza.

Tali edifici, di quattro piani ciascuno con tetti a pendenza minima, presentano prospetti moderni con ampi balconi prospicienti la corte interna.



Complesso residenziale Le Dune – Lotto A



Complesso residenziale Le Dune – Lotto B

I due lotti costituiscono un nuovo polo urbano, dotato di diverse attività commerciali e di specifici servizi di quartiere prospicienti sugli ampi spazi di verde attrezzato con relative aree pedonali. L'impostazione planimetrica generale ha garantito la piena fruibilità degli spazi pedonali, resi del tutto indipendenti dai flussi di traffico veicolare.



Complesso residenziale Le Dune – assetto urbano



Complesso residenziale Le Dune – Servizi di quartiere

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

La qualità dell'aria è influenzata direttamente dalle emissioni di inquinanti in atmosfera. Il sito, oggetto di intervento, è lontano da opifici industriali che esercitano particolari pressioni sull'atmosfera e inserito comunque all'interno di un centro urbano. Le modifiche previste con la realizzazione dell'intervento non apportano particolari pressioni sull'atmosfera.

L'area di cui trattasi si inserisce in un contesto caratterizzato da vegetazione avente pregio naturalistico piuttosto scarso. Le modifiche previste con la realizzazione dell'intervento non apportano particolari pressioni sull'atmosfera. Con l'impianto di nuovi alberi nei piazzali di parcheggio e negli altri spazi verdi appositamente predisposti, l'area interessata risulterà arricchita di esemplari arborei giovani ed in buono stato di vegetazione, esemplari che potrebbero far parte delle specie autoctone tipiche dell'ambiente in cui gli interventi saranno realizzati. Tale sistemazione consentirà di valorizzare l'inserimento paesaggistico delle strutture e consentire così l'incremento del livello di naturalità attuale.

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

proceduto ad una rilevazione delle presenze animali inquadrando a seconda delle diverse realtà ambientali riscontrate. Le unità ambientali afferiscono ai:

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

CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE

Il progetto di variante al Piano di Lottizzazione, come già evidenziato, interviene in area già urbanizzata ed edificata, e prevede, l'utilizzo della risorsa suolo, sia in a fase di cantiere che in fase di esercizio.

Nella proposta progettuale di variante viene confermata pressoché la medesima area di sedime e con la previsione degli stessi lavori di sbancamento e riporto, assecondando con la disposizione planimetrica degli edifici l'andamento naturale del terreno. Dall'analisi già svolte i terreni di scavo analizzati non risultano contaminati.

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

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

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

Alla luce delle verifiche di congruenza occorre anche valutare la possibilità di scelte alternative all'intervento proposto. Si evidenzia che data la particolarità dell'intervento proposto, rappresentato da una variante ad un Piano di Lottizzazione già attuato per due terzi, per "Alternativa zero" occorre prender in considerazione lo stato di progetto dell'area, già assentito nel precedente iter di autorizzazione paesaggistica.

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

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

A tal fine si rimanda agli specifici rendering di progetto che mostrano l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano esistente.

Si evidenzia inoltre che la nuova soluzione architettonica garantisce ampi spazi di visuale libera verso il fronte mare, valorizzate ulteriormente dalla messa a dimora di essenze arbustive e floreali su tutti i balconi.

Per quanto non specificamente riportato nella presente relazione paesaggistica si rimanda agli elaborati grafici allegati.

MERLINO PROGETTI SRL

Il Progettista

Dott. Ing. Domenico Merlino



01_RENDERING: VEDUTA AEREA DA EST



02_RENDERING: VEDUTA AEREA DA NORD-EST



O3_RENDERING: VEDUTA DA SUD-EST



04_RENDERING: VISTA DA NORD



05_RENDERING: VISTA DA SUD



06_RENDERING: VISTA DA SUD-EST



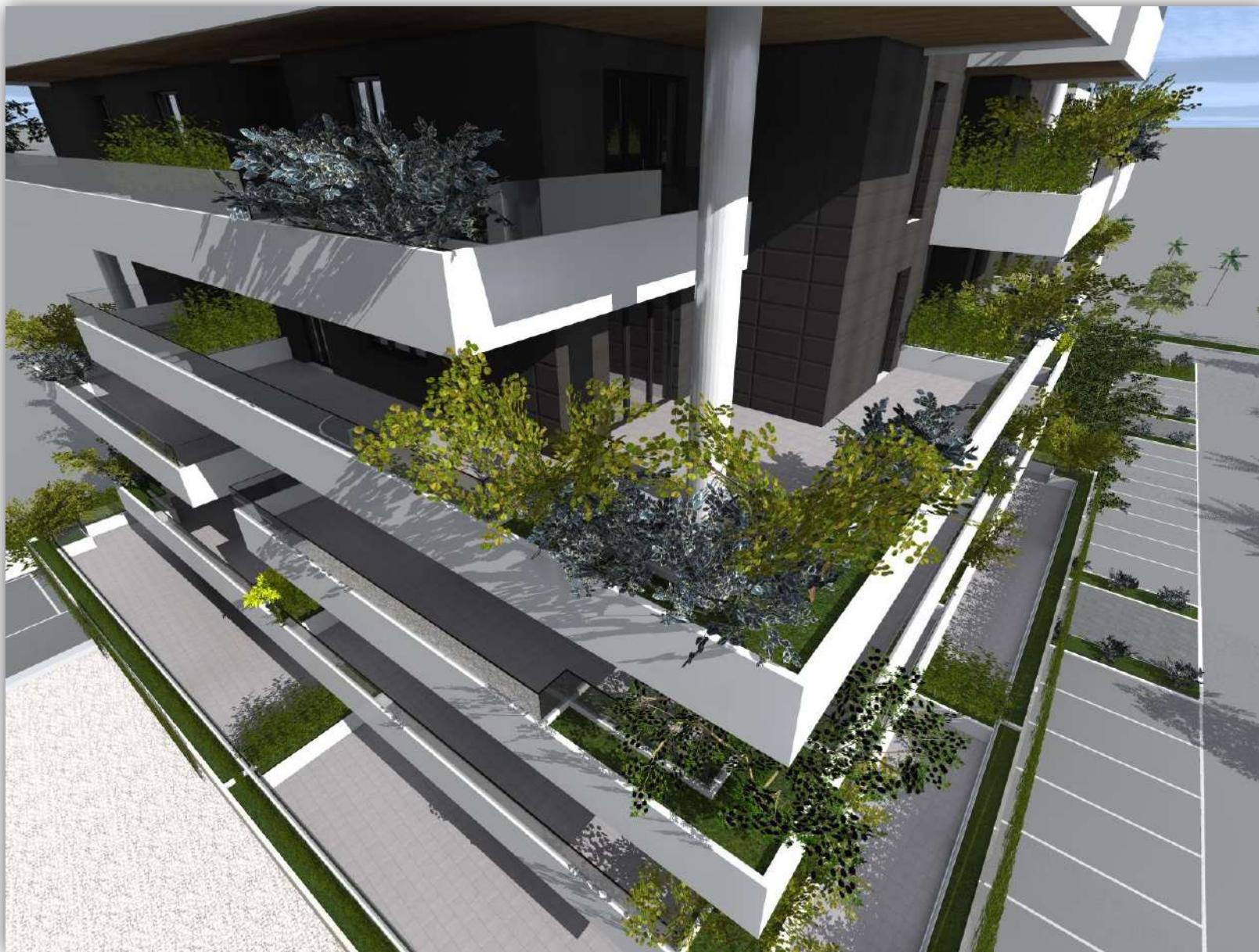
07_RENDERING: VISTA DA EST



08_RENDERING: PARTICOLARE DELLA VISUALE DA OVEST



09_RENDERING: DETTAGLIO DELLA VISUALE VERSO IL FRONTE MARE



10_RENDERING: PARTICOLARE DELLE SISTEMAZIONI A VERDE