Città di San Benedetto del Tronto

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Variante al Piano Particolareggiato di Recupero
art.30 della L.R. N. 34/92

PROGETTO CASA COMUNALE - 1°stralcio

PROGETTAZIONE
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

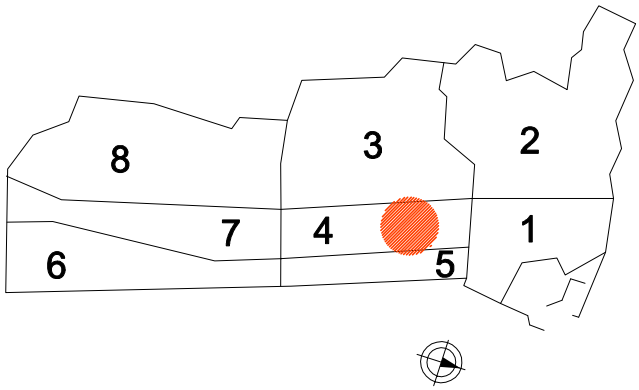
DIRIGENTE DELL'AREA
Dott. Antonio Rosati

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Dott. Gionni Tiburtini - Direttore
Geom. Alessandro Capannelli
Geom. Massimo Forlini
Arch. Serena Sgariglia

SINDACO
Nicola Mozzoni

ASSESSORE
Andrea Traini

SEGRETARIO GENERALE
Dott. Stefano Zanieri



ZONA SPECIALE N. 14

RAPPORTO PRELIMINARE DI SCREENING SEMPLIFICATO
STATO APPROVATO - DGC N.65/2026

ELAB 07	Via Toscana – Via Asiago	Giugno 2026

INDICE

PREMESSA

1 - DESCRIZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

1.1 - Obiettivi generali del Progetto Casa Comunale

1.2 - Stato approvato e di variante

2 - QUADRO NORMATIVO E LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO

2.1 - Riferimenti normativi

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

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

2.4 - Il rapporto preliminare

2.5 - Verifica di coerenza esterna

2.6 - Ambito di influenza Ambientale e territoriale del Piano

2.7 - Individuazione degli obbiettivi di sostenibilità ambientale di riferimento

3 - CONTENUTI RELATIVI ALLO SCREENING

3.1 - Verifica di pertinenza

4 - SINTESI ELEMENTI EMERSI

5 – CONCLUSIONI

PREMESSA

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

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

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

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

Per la zona speciale n.14 – Ludovici M. – Via Asiago – Via Toscana, il Piano Particolareggiato di recupero approvato con D.C.C. N. 56/2012 prevede la ristrutturazione con modesto ampliamento dell'edificio esistente e successiva cessione all'Amministrazione Comunale necessaria a soddisfare il reperimento dell'edilizia sociale pari al 15% del SUL di progetto, e sulla restante superficie territoriale viene prevista la realizzazione di un edificio destinato ad edilizia residenziale.

Con nota protocollo n. 12134 del 10/02/2025 la Gestione Immobiliari srl con sede a Bolzano, Corso Italia 27, ha presentato una richiesta di variante per la zona speciale n. 14 – area di intervento Ludovici M. ubicata in Via Toscana – Via Asiago, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale, a seguito di atto preliminare di compravendita stipulato presso il notaio Sergio Lenhardy in data 19/12/2024 con il quale la ditta Gestioni Immobiliari srl promette di acquistare dagli eredi Ludovici la piana proprietà degli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 11 particelle n. 63-96-396. Tale richiesta, come riportato nella lettera di trasmissione, si è resa necessaria per le seguenti motivazioni:

- l'entrata in vigore della L.R. n. 8 del 03/05/2018 con il quale sono state uniformate le procedure edilizie e le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici e relative indicazioni tecniche e modifica della modalità di conteggio della volumetria degli spazi comuni di collegamento verticale ed androni condominiali ai fini urbanistici/edilizi sia nelle "nuove costruzioni" che nelle "ristrutturazioni";
- la deliberazione di Giunta Regionale n. 947 del 20/07/2020 che ha fornito indicazione

interpretativa sulla voce n. 30 dell'allegato A *"Definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici e relative indicazioni tecniche di dettaglio " della L.R.8/2018 (" Recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo (RET) in attuazione dell'intesa di cui all'articolo 4, comma 1 sexies , del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 'Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*.

l'attuale stato di abbandono e pericolosità in cui versa il lotto e gli immobili riferibili al Progetto Casa Comunale - scheda n. 14, Lodovici M. – Via Toscana angolo Via Asiago, che pertanto necessita di interventi urgenti di riqualificazione e rigenerazione.

Nella sopra richiamata nota, la Gestione Immobiliari srl conferma le previsioni riportate nella scheda n. 14 del Progetto casa Comunale già approvata, in merito agli standard da reperire e cedere e alle previsioni di cessione dell'edilizia sociale reperita nell'edificio ubicato nell'area di pertinenza.

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

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

1 - DESCRIZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

1.1 - Obiettivi generali del Progetto casa comunale:

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

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

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

1.2 - Stato approvato e di variante

Per la zona speciale n.14 – Ludovici M. – Via Asiago / Via Toscana, il Piano Particolareggiato ha per oggetto un'area già destinata a servizi dal vigente PRG, più una piccola porzione di zona di completamento su cui insiste una parte di un fabbricato fatiscente e non utilizzato. Il Piano di recupero approvato con D.C.C. n. 56/2012 prevede la ristrutturazione con modesto ampliamento dell'edificio esistente e successiva cessione all'Amministrazione Comunale, necessaria a soddisfare il reperimento dell'edilizia sociale pari al 15% del SUL di progetto. Sulla restante superficie territoriale viene prevista la realizzazione di un edificio destinato ad edilizia residenziale per un volume complessivo pari a mc. 3367. Lo standard prodotto da tale nuova volumetria è pari a mq. 360, che aggiunti allo standard di piano esistente pari a mq. 1775 sommano un totale di mq. 2135 di superficie a standard da reperire. Tale necessità viene soddisfatta mediante la realizzazione di un parcheggio a raso di mq. 1040 e la realizzazione di un livello in quota lungo via Asiago di mq. 291, per un totale di superficie a standard reperita pari a mq. 1331. Pertanto la scheda progetto approvata prevede la monetizzazione dello standard mancante pari a mq. 804, leggermente superiore al 30%, massimo consentito.

In sintesi la scheda progetto relativa alla zona speciale n. 14 (Elab. n. 3) prevede:

Superficie territoriale = 2005 mq

(di cui mq. 1775 art. 48/1 e mq. 230 art. 30 delle NTA del P.R.G.)

Volume di progetto totale = 3599 mc

(di cui 3367 mc volume residenziale e mc 232 nuovo volume edilizia sociale)

Superficie fondiaria = 856 mq

Indice fondiario = 3,93 mc/mq

Standard totale da reperire 1775 + 360 = 2135 mq

Standard reperiti = 1040 (di aree a parcheggi a raso + 291 mq dia area a parcheggio su 2 livelli)

Totale standard reperiti = 1331 mq (area a parcheggio)

Differenza area a standard da monetizzare 2135 mq – 1331 mq = 804 mq

Superfici di progetto

Superficie Utile Lorda = 1153,09 mq

Superficie non residenziale = 729,21 mq

Superficie totale 1153,09 + (729,21x0,60) = 1590,62 mq

Superficie per edilizia sociale da cedere 1590,62 x 15% = 238,59 mq

Superficie per edilizia sociale prevista

Superficie Utile Lorda = 216,24 mq

Superficie non residenziale = 40,65 mq

Superficie totale per edilizia sociale prevista in cessione 216,24 + (40,65x0,60) = 240,63mq

Il progetto di variante presentato con nota protocollo n. 12134 del 10/02/2025 propone le modifiche di seguito riassunte:

- modifica della sagoma limite del fabbricato in seguito alle nuove disposizioni normative in tema di distanze lineari come da DGR n. 947 del 20/07/2020 con aggiornamento della scheda progetto della distanze minime dai fabbricati da misurarsi secondo il metodo “lineare”;

- modifica dell’altezza massima del fabbricato da realizzarsi fino a mt. 16.00, consentita ai sensi dell’art. 8 del D.M. n. 1444/68 che prevede nelle zone di completamento il raggiungimento dell’altezza massima dei fabbricati “circostanti”, così come definito dalla recente sentenza n. 3115/2023 del 27/03/2023 del Consiglio di Stato.

Pertanto i dati sopra evidenziati, e riportati nella scheda progetto relativa alla zona speciale n. 14, restano invariati.

2 - QUADRO NORMATIVO E LEGISLATIVO DI RIFERIEMNTO

2.1. - Riferimenti normativi

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

La Regione Marche disciplina l'articolazione del processo di Valutazione Ambientale Strategica mediante la D.G.R. del 17/02/2025 n. 179 "Approvazione Linee guida regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1647/2019".

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

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

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

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

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

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

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

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

-PROPONENTE: Comune di San Benedetto del Tronto

-AUTORITA' PROCEDENTE: Comune di San Benedetto del Tronto

-AUTORITA' COMPETENTE: Provincia di Ascoli Piceno

-SCA: AATO, ARPAM

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

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

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

Il paragrafo B delle Linee Guida Regionali approvate con D.G.R. n. 179/2025, stabilisce la procedura per l'avvio della verifica di assoggettabilità.

Essa prevede:

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

2.4. - Il rapporto preliminare

L'obiettivo del presente documento è quello di effettuare una valutazione preliminare dell'esistenza di effetti ambientali significativi associati alla proposta di variante al Piano di Recupero approvato.
Si fa presente, come già richiamato in premessa, che l'approvazione definitiva del Piano di Recupero, deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012, è avvenuta a seguito di verifica di assoggettabilità a VAS, avviata dal Comune il 15/06/2010 e conclusa con la Determinazione del Dirigente del Servizio urbanistica provinciale n. 2504/GEN del 10/08/2010 con la quale, l'Amministrazione Competente ha dichiarato la non assoggettabilità a VAS del progetto.
Ai sensi del comma 3 dell'art. 6 del citato D.Lgs. n. 152/2006 "per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'Autorità Competente valuti che possono avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12".
La verifica di assoggettabilità, condotta ai sensi dell'art. 12 del citato D.Lgs. è dunque finalizzata a stabilire in che misura la variante al Piano di Recupero rientra nel campo di applicazione della normativa sopra richiamata ai sensi della quale è stata condotta la seguente analisi.
Il presente documento è finalizzato al solo screening semplificato.

2.5. - Verifica di coerenza esterna

L'area in oggetto nel P.R.G. di San Benedetto del Tronto, ricade in zona B di completamento soggetta a Piano di recupero (deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012).
Attualmente, per la zona speciale n.14 – Ludovici M. – Via Asiago / Via Toscana, il Piano di Recupero, approvato con D.C.C. n. 56/2012, prevede la ristrutturazione con modesto ampliamento dell'edificio esistente e successiva cessione all'Amministrazione Comunale e sulla restante superficie territoriale la realizzazione di un edificio destinato ad edilizia residenziale.
La variante al Piano di Recupero, oggetto della presente verifica di assoggettabilità, si è resa necessaria per la modifica della sagoma limite del fabbricato in seguito alle nuove disposizioni normative in tema di distanze lineari come da DGR n. 947 del 20/07/2020 e per la modifica dell'altezza massima del fabbricato da realizzarsi fino a mt. 16.00, consentita ai sensi dell'art. 8 del D.M. n. 1444/68 che prevede nelle zone di completamento il raggiungimento dell'altezza massima dei fabbricati "circostanti", così come definito dalla recente sentenza n. 3115/2023 del 27/03/2023 del Consiglio di Stato.
L'area in oggetto risulta priva di vincoli imposti dal P.P.A.R. e dal P.A.I. regionale.
La Regione Marche, dopo gli eventi alluvionali degli ultimi anni, ha emanato la Legge 22/2011 che, per "Gli strumenti di pianificazione del territorio e loro varianti da cui derivi una trasformazione in grado di modificare il regime idraulico" obbliga l'esecuzione di una "Verifica di Compatibilità Idraulica" e la previsione di misure compensative rivolte al perseguimento "Dell'Invarianza

Idraulica" per "ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale". La verifica di Compatibilità Idraulica deve garantire che le scelte pianificatorie, fin dalla fase della loro ideazione, valutino la pericolosità idraulica presente e potenziale delle aree e le possibili alterazioni del regime idraulico indotte.

Attualmente la Verifica di compatibilità idraulica è disciplinata dall'articolo 31 della L.R. n. 19/2023, mentre il comma 10 dell'articolo 33 della stessa L.R. recita: *"continuano, altresì, ad applicarsi gli atti regionali di indirizzo..."*

Con la Delibera n. 53 del 27-01-14, la Giunta Regionale ha inoltre emanato " I criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di Compatibilità Idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'Invarianza Idraulica delle trasformazioni territoriali", e pertanto sarà richiesto, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., il parere al Settore Genio Civile Marche Sud della REGIONE MARCHE allegando la relativa verifica di Compatibilità Idraulica.

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

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

Riguardo la Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta dal Comune di San Benedetto del Tronto in adeguamento alla L.R. 28/01 (art. 4 comma 4°), l'area di intervento, secondo l'elaborato 02 – zonizzazione acustica, ricade all'interno della classe IV – aree di intensa attività umana (rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali, le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie). Pertanto, viste le caratteristiche prettamente residenziali dell'insediamento di progetto, tale previsione progettuale risulta coerente con quanto previsto dal sopra citato Piano di settore.

2.6. - Ambito di influenza ambientale e territoriale del Piano

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

a) *variazioni nell'uso del suolo in termini quantitativi e/o qualitativi*: la proposta non incrementa ne la volumetria ammessa ne il suolo consumato, prevedendo un modesto incremento dell'altezza massima del fabbricato di nuova realizzazione in un contesto densamente urbanizzato e la riqualificazione del fabbricato esistente, con sostenibilità sociale ed integrazione di servizi realizzati, per cui l'impatto è da considerarsi minimo e non significativo;

b) *elementi che possono modificare il paesaggio*: si osserva che la previsione di nuova edificazione si inserisce in un contesto allo stato attuale degradato, già fortemente urbanizzato con presenza di edifici anche di altezza superiore;

c) *aree caratterizzate da elevate pressioni sociali*: il Comune di San Benedetto del Tronto è un comune A.T.A. (ad alta tensione abitativa) e tra gli obiettivi del P.R. c'è una importante risposta ai bisogni abitativi.

d) *aree caratterizzate da elevate pressioni ambientali*: destinazioni improprie e degrado ambientale con presenza di edifici fatiscenti e non utilizzati, superate dal presente Piano di Recupero.

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

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

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

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

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

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

2.7 - Individuazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale di riferimento

Considerando che la presente variante al PRG, per l'area individuata con il n. 14 nel Piano di Recupero, non prevede nessuna modifica delle quantità urbanistico/edilizie già oggetto di approvazione, ma solo un modesto incremento dell'altezza massima dell'edificio di nuova previsione, si confermano le analisi relative allo scenario post intervento di cui alla verifica di assoggettabilità a V.A.S., avviata dal Comune il 15/06/2010 e conclusa con la Determinazione del Dirigente del Servizio urbanistica provinciale n. 2504/GEN del 10/08/2010 in merito all'approvazione definitiva del Piano di Recupero avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012.

3 - CONTENUTI RELATIVI ALLO SCREENING

3.1. Verifica di Pertinenza

La verifica di pertinenza è la risultante della seguente tabella:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	**Pertinenza**
1.A). In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.	1.A) Stabilisce un quadro di riferimento per la politica della casa; migliora e realizza il sistema delle urbanizzazioni, incrementa il patrimonio pubblico, crea occupazione anche specializzata, determina nuova centralità urbana. Esempio estensibile di elevata sostenibilità ambientale e di efficienza energetica degli edifici e risanamento ambientale.
1.B). In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.	1.B) Modifica le relazioni urbane del PRG soprattutto con riferimento alla viabilità e alla maggiore sostenibilità dei percorsi lenti. Realizza interventi di riqualificazione sociale ed urbanistica
1.C). La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, sotto il profilo ambientale, economico e sociale	1.C) Promuove lo sviluppo sostenibile, sotto il profilo ambientale, economico e sociale.
1.D). Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	1.D) Inquinamento, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, problemi economici e sociali, rischi derivanti dal sistema della mobilità, necessità riqualificazione edilizia e ampliamento della disponibilità sociale del patrimonio pubblico.
1.E). La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	1.E) Vedi punti 2.C) e 2.G)
2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	**Pertinenza**
2.A). Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	2.A) Probabilità alta di realizzabilità per adesione volontaria e certificata dei privati. Durata e frequenza degli effetti positivi sotto i profili ambientali, economici e sociali.
2.B). Carattere cumulativo degli effetti	2.B) Elevato e positivo sotto i profili ambientale, economico e sociale.
2.C). Natura transfrontaliera degli effetti	2.C) Mitigazione dei rischi da inquinamento, opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2.D). Rischi per la salute umana o per l'ambiente	2.D) Mitigazione dei rischi ambientali (amianto), economici e sociali
2.E). Entità ed estensione nello spazio degli effetti	2.E) A livello comunale interessando le relazioni di traffico locale.
2.F). Dimensione delle aree interessate	2.F) Mq. 838
2.G). Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata	2.G) Nuova centralità urbana di significato perché riferita ad immobile oggi oggetto di fatiscenza e degrado.
2.H). Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	2.H) L'area oggetto di intervento ricade in un contesto urbano centrale e densamente urbanizzato, non in contatto con paesaggi o aree protette.

4 - SINTESI ELEMENTI EMERSI

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

1. La zona ricompresa riguarda una parte di città compatta, considerando la riqualificazione da molteplici punti di vista quali: il degrado edilizio, ambientale e sociale dell'area edificata, la carenza della quantità e qualità dei servizi esistente, l'accessibilità in senso lato, il risparmio energetico, l'eliminazione o almeno la mitigazione dei rischi e delle criticità, la messa in sicurezza ed il pieno utilizzo del patrimonio pubblico, il risanamento ambientale e il recupero dei beni e della qualità architettonica ed urbanistica della città.
2. L'intrervento prevede un incremento delle dotazioni e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, l'aumento del grado e della qualità di servizi nella zona interessata in una visione urbana d'insieme, ponendo come invariante del processo il ridisegno degli spazi aperti e di relazione pubblica e i servizi di quartiere, i quali costituiscono i contenuti inderogabili del Piano e sono la vera condizione per il processo di riqualificazione e trasformazione urbana.
3. L'intrervento consente il passaggio degli immobili da destinazione improprie a destinazioni residenziali e compatibili con la residenza, trattandosi di edifici privati in proprietà dismessi o fatiscenti o abbandonati oggetto del necessario risanamento ambientale con integrazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dal privato.
4. Ambientalmente si sottolinea l'importanza del raggiungimento di elevata sostenibilità ed efficienza energetica degli edifici, della riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (aspetti strutturali di edificazione sostenibile e qualità architettonica), del risanamento ambientale.
5. L'obiettivo della riqualificazione urbanistica è teso a rimuovere la compresenza casuale di funzioni ed edifici urbani in contrasto, ma anche a realizzare maggiore dotazione di servizi e ad aumentare la regimazione delle acque superficiali e sistema fognario con differenziazione tra acque bianche e nere.
6. - L'intervento contribuisce ad abbattere i rischi presenti nella città dal punto di vista strutturale (antisismicità) e della salute (eliminazione di degrado e siti a rischio) .
7. - L'intervento non aumenta in alcun modo i rischi ambientali ma anzi li mitiga attraverso l'eliminazione di materiali fatiscenti presenti.
8. - L'intervento entra in relazione diretta con il sistema dell'abitare ed offre l'opportunità di investimenti e miglioramenti qualitativi assai significativi nella città anche al fine di possibile nuova occupazione qualificata sia direttamente nel settore edilizio che nelle attività collegate (servizi, produzioni materiali per il risparmio energetico, professioni).

5 - CONCLUSIONI

Alla luce delle analisi effettuate e delle considerazioni sopra espresse, si propone di non sottoporre a V.A.S. il piano particolareggiato proposto in quanto si ritiene che l'intervento progettuale non produca alcun effetto negativo sull'ambiente, inteso in tutti i suoi aspetti, confermando di fatto quanto già approvato in termini di quantità volumetriche, di superfici occupate, di aree a servizi cedute e di superfici abitative per edilizia sociale. Inoltre non modifica il carico urbanistico di cui alla verifica di assoggettabilità a V.A.S., avviata dal Comune il 15/06/2010 e conclusa con la Determinazione del Dirigente del Servizio urbanistica provinciale n. 2504/GEN del 10/08/2010, in merito all'approvazione definitiva del Piano di Recupero avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012.