



# Comune di Ascoli Piceno

Provincia di Ascoli Piceno

SETTORE 7 - URBANISTICA

**PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL VIGENTE P.R.G.  
NELL'AREA SITA IN LOCALITA' MONTEROCCO E INDIVIDUATA TRA LE  
AREE PROGETTO COME "ASA-4"**



## RAPPORTO PRELIMINARE DI SCREENING

DOC.

5

**Sindaco:**

*Dott. Marco Fioravanti*

**Assessore ai Lavori Pubblici:**

*Dott. Gianni Silvestri*

**Segretario Generale:**

*Dott. Vincenzo Pecoraro*

**Dirigente Settore 7:**

*Ing. Maurizio Piccioni*

**Responsabile Unico del Procedimento**

*Ing.*

**Progettisti:**

*Arch. Genoveffa Lupi*

*Arch. Gianluca Baroni*

arch. G. Lupi - arch. G. Baroni - C.so G. Mazzini, 215 - 63100 - Ascoli Piceno - Tel. 0736 262635

**Soggetto proponente:**

*Magazzini Gabrielli S.p.a.*

DATA OTTOBRE 2025

AGG. 1:

AGG. 2:

AGG. 3:

GRUPPO

*Gabrielli*  
con la gente al centro

# **VAS Valutazione Ambientale Strategica**

## **RAPPORTO PRELIMINARE di SCREENING**

### **PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL PRG DELL'AREA**

#### **DENOMINATA - ASA 4**

di cui all'accordo di Programma stipulato tra l'Ati – Grillo Gaspari, l'Amministrazione  
Comunale di Ascoli Piceno e la Provincia di Ascoli Piceno

### **Sommario**

<b>Sezione 1 – Informazioni generali .....</b>	<b>3</b>
<b>a) identificazione dell'oggetto della procedura .....</b>	<b>3</b>
<b>b) indicazione dei soggetti coinvolti nella procedura di verifica di assoggettabilità .....</b>	<b>9</b>
<b>c) motivazioni per l'applicazione della procedura di verifica di assoggettabilità .....</b>	<b>9</b>
<b>d) definizione delle fasi operative .....</b>	<b>10</b>
<b>e) Elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale .....</b>	<b>11</b>
 <b>Sezione 2 – Rilevanza della variante parziale al PRG dell'Area ASA 4 .....</b>	 <b>13</b>
 <b>Sezione 3 – Caratteristiche della variante piano o programma .....</b>	 <b>15</b>
<b>3.1.a) Riferimenti normativi .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1.b) Finalità della Variante connesse alla risoluzione delle criticità del territorio .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1.c) Obiettivi propri del piano connessi alle norme di riferimento e alle strategie cui contribuisce .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1.d ) Descrizione delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi .....</b>	<b>17</b>
<b>3.1.e ) Strumenti e modalità di attuazione delle azioni; .....</b>	<b>17</b>
<b>3.1.f ) Risorse finanziarie .....</b>	<b>17</b>
 <b>3.2) Inquadramento del contesto pianificatorio e programmatico: rapporti della variante con gli strumenti di pianificazione/programmazione .....</b>	 <b>18</b>
 <b>3.3.a) Riferimenti normativa ambientale pertinente .....</b>	 <b>20</b>
<b>3.3.b) Strumenti di pianificazione o di programmazione pertinenti .....</b>	<b>22</b>

<b>3.3.c) Obiettivi di protezione ambientale pertinenti.....</b>	<b>23</b>
<b>3.3.d) Descrizione delle relazioni della variante al PRG con gli obiettivi individuati .....</b>	<b>25</b>
 <b>Sezione 4 – Caratteristiche delle aree che possono essere interessate .....</b>	 <b>27</b>
<b>4.a) La definizione dell’ambito territoriale .....</b>	<b>27</b>
<b>4.b) La caratterizzazione dello stato dell’ambiente.....</b>	<b>28</b>
<b>4.c) L’individuazione e la descrizione delle criticità e delle emergenze ambientali presenti .....</b>	<b>29</b>
 <b>Sezione 5 – Caratteristiche degli effetti ambientali .....</b>	 <b>31</b>

# Sezione 1 – Informazioni generali

## a) identificazione dell'oggetto della procedura

### Oggetto della procedura:

Variante parziale al PRG dell'area ASA 4 di cui all'art. 64 delle NTA;

### Premessa

Il presente Rapporto Ambientale di Screening concerne la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante parziale al PRG dell'Area ASA 4, di iniziativa pubblica su proposta privata. **Il progetto urbanistico è stato redatto dal soggetto privato proponente.**

La proposta di variante parziale al PRG di cui all'Area ASA 4 del comune di Ascoli Piceno e di cui al vigente PRG di Ascoli Piceno è stata redatta ai sensi dell'art. 33 comma 15 della L.R. 19/2023. Il relativo rapporto preliminare di screening è stato redatto secondo le linee guida dell'Allegato A alla DGR 13 DEL 17/ GENNAIO 2020

### Inquadramento territoriale dell'intervento

L'area oggetto di variante si trova nella zona ovest della città, nel quartiere di Borgo Solestà, ai margini dell'attuale edificazione residenziale di quartiere al quale è collegata dalla strada di centro abitato denominata "Circonvallazione ovest". Si tratta di un'area pianeggiante sita ai piedi della collina di Monterocco ed in prossimità del limite di inedificabilità cimiteriale. Il progetto di cui all'ASA 4 prevedeva un importante insediamento di edilizia residenziale convenzionata ed una volumetria a destinazione commerciale che complessivamente avrebbe potuto essere ricondotto ad una media struttura di vendita secondo i criteri dettati dalla L.R. 22/2021, o avrebbe potuto contenere degli esercizi di vicinato.



*Fig. 1 - Area di cui all'ASA 4 nel territorio urbano del comune di Ascoli Piceno*

L'area si trova in prossimità del civico cimitero di Borgo Solestà, è attraversata dal limite di edificazione cimiteriale e costituisce il margine ovest del territorio urbano della città, oltre il quale il



territorio assume le caratteristiche della zona agricola, e pian piano assume la connotazione del paesaggio collinare. Poco distante, sull'asse viario denominato "Circonvallazione ovest", si trova la Caserma dei Carabinieri della città, mentre in prossimità della strada che definisce l'area ASA 4 sul fronte est, si trovano le scuole del quartiere, scuola primaria e scuola media. Percorrendo la strada di Circonvallazione ovest verso sud si raggiunge l'edificio che costituisce il margine del Quartiere di Porta Romana, mentre verso nord si costeggia dapprima l'edificio urbano del quartiere di Borgo Solestà e di seguito quello del Quartiere di Campo Parignano.



*Fig. 2 - Area di cui all'ASA 4 nel territorio urbano del comune di Ascoli Piceno*

L'area oggetto di variante ha una superficie di circa 22.607 mq ed è delimitata ad ovest dalla strada di Monterocco, via di Monterocco, ad est dalla strada di Circonvallazione Ovest, posta in quota altimetrica superiore rispetto all'area di Monterocco, ossia alla quota con la quale termina v.le Treviri, asse viario principale del quartiere di Porta Romana, che proviene dal centro storico e risulta, di fatto, il proseguimento del decumano di origine romana; al termine di v.le Treviri, si profila la S.S. Salaria, che conduce, costeggiando il corso del fiume Tronto, a Roma. Il limite di edificazione cimiteriale è praticamente parallelo alla strada che prosegue via San Serafino da Montegranaro, che conduce al cimitero civico, dopo aver lambito rispettivamente la scuola primaria e la scuola media del quartiere. L'area di Monterocco risulta sostanzialmente pianeggiante, ha un'altitudine che ha come limite massimo + 171,00 e limite minimo + 160,00 m s.l.m.; attualmente l'area risulta verde, incolta, con alberature di ulivo. Il fronte costeggiato dalla strada di Monterocco è caratterizzato da una scarpata che individua puntualmente, per tutta la sua lunghezza, il dislivello tra la strada e l'area. Il fiume Tronto, invece scorre molto al di sotto della quota dell'area di Monterocco; la sua fascia di rispetto sul fronte sud – est non giunge fin al limite fisico – geometrico dell'area di cui all'ASA 4;



Fig. 3 e 4 – Viste dell'area di Monterocco – (fonte PPE - Stato di fatto)

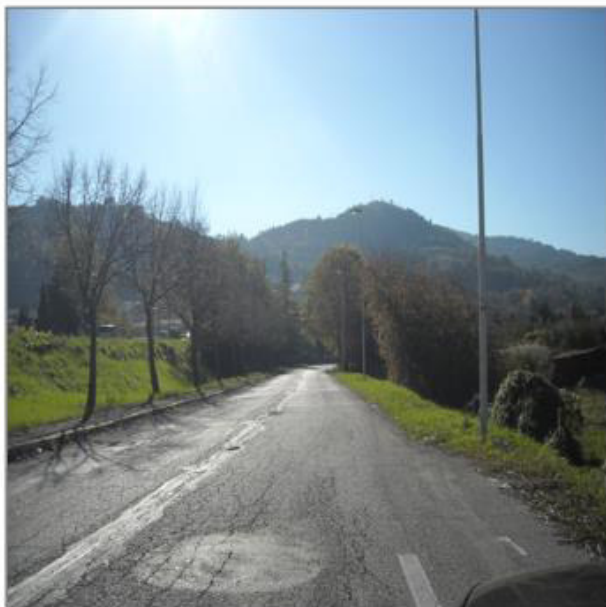


Fig. 5 e 6 – Viabilità attuale – (fonte PPE - Stato di fatto)

- dal punto di vista **geologico**, come evidenziato dalla relazione specialistica redatta dal geol. dott. G. Mancini, l'area ricade in corrispondenza del terrazzo alluvionale antico di 3° ordine depositato dal fiume Tronto, Terrazzo Ascoli, in quanto su di esso si è sviluppato il centro della città. Geologicamente recente, tale deposito alluvionale è caratterizzato da un'ubicazione altimetrica compresa tra 150 e 165 m s.l.m ed è limitato a Nord dai versanti collegati al rilievo collinare di Monterocco e a sud dall'asta del fiume Tronto;

- dal punto di vista **geomorfologico** l'area presenta una morfologia regolare e sub pianeggiante, lievemente inclinata verso l'asta fluviale, a sud, dovuta alle origini sedimentarie ed alle caratteristiche granulometriche dei materiali in posto; l'area è ubicata alla quota compresa tra 160 e 165 m s.l.m.. Le condizioni di equilibrio della zona in esame appaiono buone e garantite nel

tempo dalla litologia e granulometria dei terreni presenti e dalla morfologia regolare e sub pianeggiante.

- dal punto di vista **idrogeologico**, il reticolo idrografico superficiale della zona studiata è costituito dall'asta del fiume Tronto, asse drenante principale, e da vari impluvi che incidono i versanti arenaceo-marnosi e detritici che chiudono a Nord il tratto di valle fluviale considerato. La zona terrazzata costituisce un bacino di sedimentazione terrigena per le correnti di torbida provenienti dai sovrastanti versanti litici e detritici, dilavata dalle acque di corrivazione superficiale, ad elevata energia idraulica. - dal punto di vista **vegetazionale** l'area si presenta come una zona di base incolta con la presenza di essenze arboree e vegetative, molte delle quali di natura spontanea, così distribuite:

- esemplari di olmo, isolati e in gruppo, cespugli diversi adiacenti la strada di via Monterocco;

- esemplari di olmo, alberi da frutto e cespugli diversi lungo la rampa verso il cimitero, con cipressi in filari nel punto di raccordo con via San Serafino da Montegranaro;

- all'interno dell'area privata pianeggiante sono presenti:

due filari di olivo di cui uno alternato a piante di vite;

alcuni esemplari sparsi di olivo e alcuni alberi da frutto;

Dall'analisi della **Carta delle Pericolosità Geologiche**, nelle aree di variante **non esistono forme di dissesto**, pertanto esse risultano a pericolosità geologica nulla.

#### Contenuti delle previsioni di PRG dell'AREA ASA 4

##### • **PRG DEL COMUNE DI ASCOLI PICENO**

L'area oggetto di intervento viene normata dai seguenti articoli delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Ascoli:

##### ART. 60 - NORME GENERALI

4) Aree ricomprese in altri strumenti attuativi (ASA) Il PRG recepisce la programmazione intrapresa dall'Amministrazione comunale in merito ad altri strumenti attuativi (piani particolareggiati esecutivi, accordi di programma, contratti di quartiere, programmi urbanistici dei piani-casa comunali, programmi complessi o altri piani attuativi) ciascuno dei quali contraddistinto da procedura specifica con relativa approvazione definitiva.

##### ART. 64 - ALTRI STRUMENTI ATTUATIVI (ASA)

Con la denominazione ASA (Altri Strumenti Attuativi), il PRG definisce gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati Esecutivi, Programmi Urbanistici del Piano Casa Comunale, Contratti di Quartiere, Programmi complessi, altri Piani Attuativi o strumenti equipollenti) già oggetto di specifica procedura e relativa approvazione definitiva, al fine di confermare tali strumenti urbanistici già approvati e garantirne l'effettiva attuazione. Gli ASA ai quali il nuovo PRG rimanda sono di seguito riportati, precisandone le numerazioni e gli estremi autorizzativi.

ASA n. 4 PUR Monterocco Delib. CC n. 20 del 27.05.2013



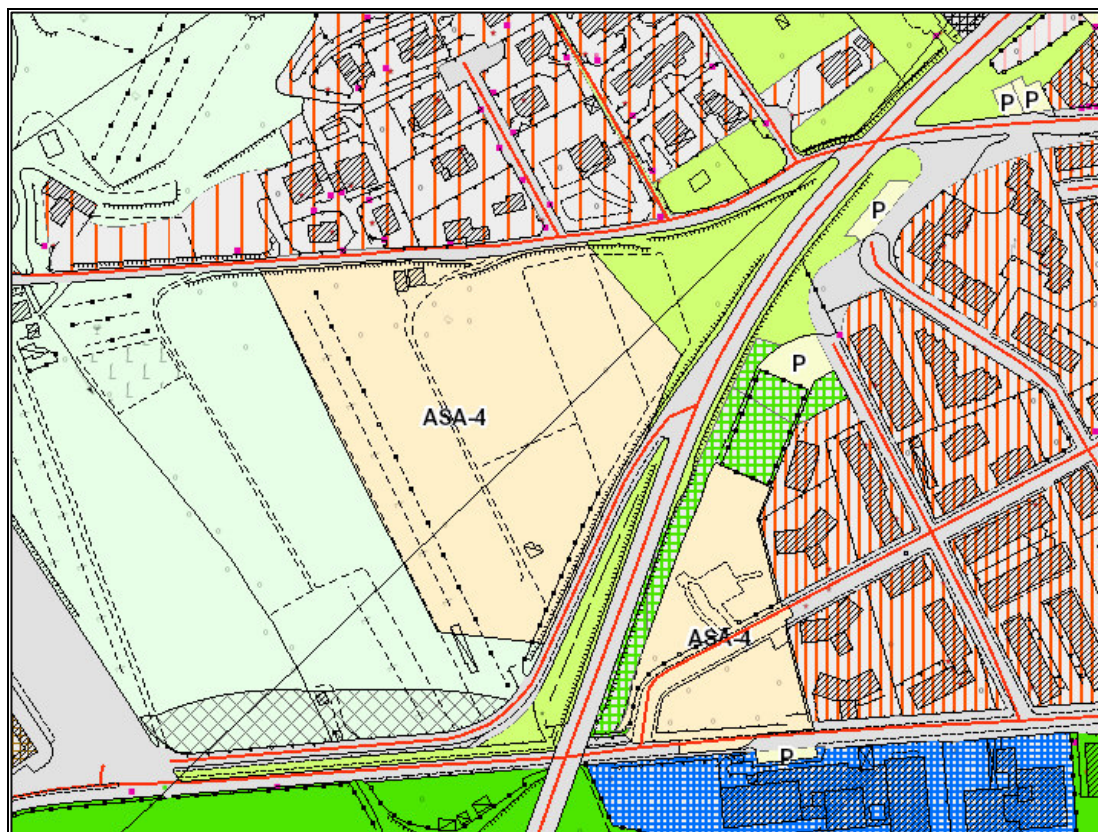


Fig. 7 – Stralcio PRG vigente



Fig. 8 – Stralcio pianificazione vigente area ASA n.4 – PUR Monterocco



- l'area è normata dall'Accordo di Programma stipulato tra il soggetto promotore, **ATI Grillo – Gaspari, l'Amministrazione comunale di Ascoli Piceno e la Provincia di Ascoli Piceno**. L'AdP fu approvato con **Decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n. 13 del 22.05.2013** e fu ratificato con **Delibera di C.C. n. 20 del 27.05.2013**. Con **atto Notaio Maria Enrica Silenzi**, stipulato in Ascoli Piceno in data **31.07.2016** fu stipulata la **Convenzione tra il Soggetto attuatore, l'Amministrazione comunale di Ascoli Piceno e la Provincia di Ascoli Piceno**; gli interventi previsti consistevano:
  - nella realizzazione di un **Piano per l'edilizia residenziale convenzionata**, distribuita attraverso **la realizzazione di n. 6 edifici per 42.500 mc** all'interno dei quali, ai piani terra e piani primi potevano essere realizzati anche studi per attività professionali, uffici, e ogni destinazione d'uso compatibile con la residenza;
  - nella realizzazione di **una volumetria destinata ad attività commerciali per 4.500 mc** che la vigente legge regionale sul commercio, L.R. 22/2021, ricondurrebbe ad una media struttura di vendita;
  - nella realizzazione delle conseguenti aree da destinare a standard urbanistici, quali **un'area verde attrezzata** sviluppata sulla porzione nord-est dell'area;
  - **un parcheggio** che da svilupparsi su due livelli nella porzione sud-est dell'area;
  - **una vasca di raccolta delle acque meteoriche** al fine di mitigare il rischio idraulico;
  - **la viabilità interna all'insediamento**;
  - **le opere di urbanizzazione primaria conseguenti**, strade per la viabilità all'interno dell'area Monterocco, fognature, pubblica illuminazione, regimazione delle acque meteoriche, tutte le opere necessarie per la verifica dell'invarianza idraulica;
  - **opere pubbliche al di fuori dell'area di Monterocco**
  - il miglioramento e la razionalizzazione dello svincolo di via San Serafino da Montegranaro;
  - **la sistemazione dello svincolo nel tratto di strada in prossimità del Civico Cimitero**, a sostegno dell'aumento dei flussi di traffico generati dall'insediamento del nuovo complesso residenziale;
  - **la razionalizzazione del Parco di via G. Verdi**, consistente nella razionalizzazione della fruizione dell'area del parco attraverso la riunificazione delle due aree attualmente solcate dalla viabilità esistente, costituita dal tratto finale di via G. Verdi;
  - **la razionalizzazione dell'incrocio tra via G. Verdi e via San Serafino da Montegranaro**;
  - **la realizzazione di parcheggi aggiuntivi** in prossimità del Parco e della scuola media;
  - **la riqualificazione del "sagrato" di Piazza Mussini**, antistante la chiesa del Convento dei Cappuccini, attraverso l'ottimizzazione delle quote altimetriche della piazza con il portico della chiesa, garantendo l'abbattimento delle barriere architettoniche alla chiesa; posa in opera di adeguata pavimentazione in pietra naturale; razionalizzazione del sistema dei corpi illuminanti ed apposizione di elementi di arredo urbano quali panchine e cestini per la raccolta di rifiuti.
  - **la razionalizzazione della zona antistante la Casa Albergo Ferrucci**:
  - la realizzazione di un marciapiede e la razionalizzazione degli spazi di sosta sul tratto di via San Serafino da Montegranaro in prossimità della Casa Albergo Ferrucci;
  - **la riqualificazione del Parco Case Minime**; riqualificazione dell'area di cui all'insediamento residenziale popolare denominato "Case Minime".
  - **la riqualificazione del tratto di circonvallazione ovest** in cui era previsto di sistemare il marciapiede tra via Bengasi e lo svincolo per viale Treviri;

## b) indicazione dei soggetti coinvolti nella procedura di verifica di assoggettabilità

- Autorità procedente: Amministrazione comunale di Ascoli Piceno;
- Autorità competente: Provincia di Ascoli Piceno settore IV – Pianificazione territoriale;
- Soggetto che predispone il rapporto preliminare;

## c) motivazioni per l'applicazione della procedura di verifica di assoggettabilità

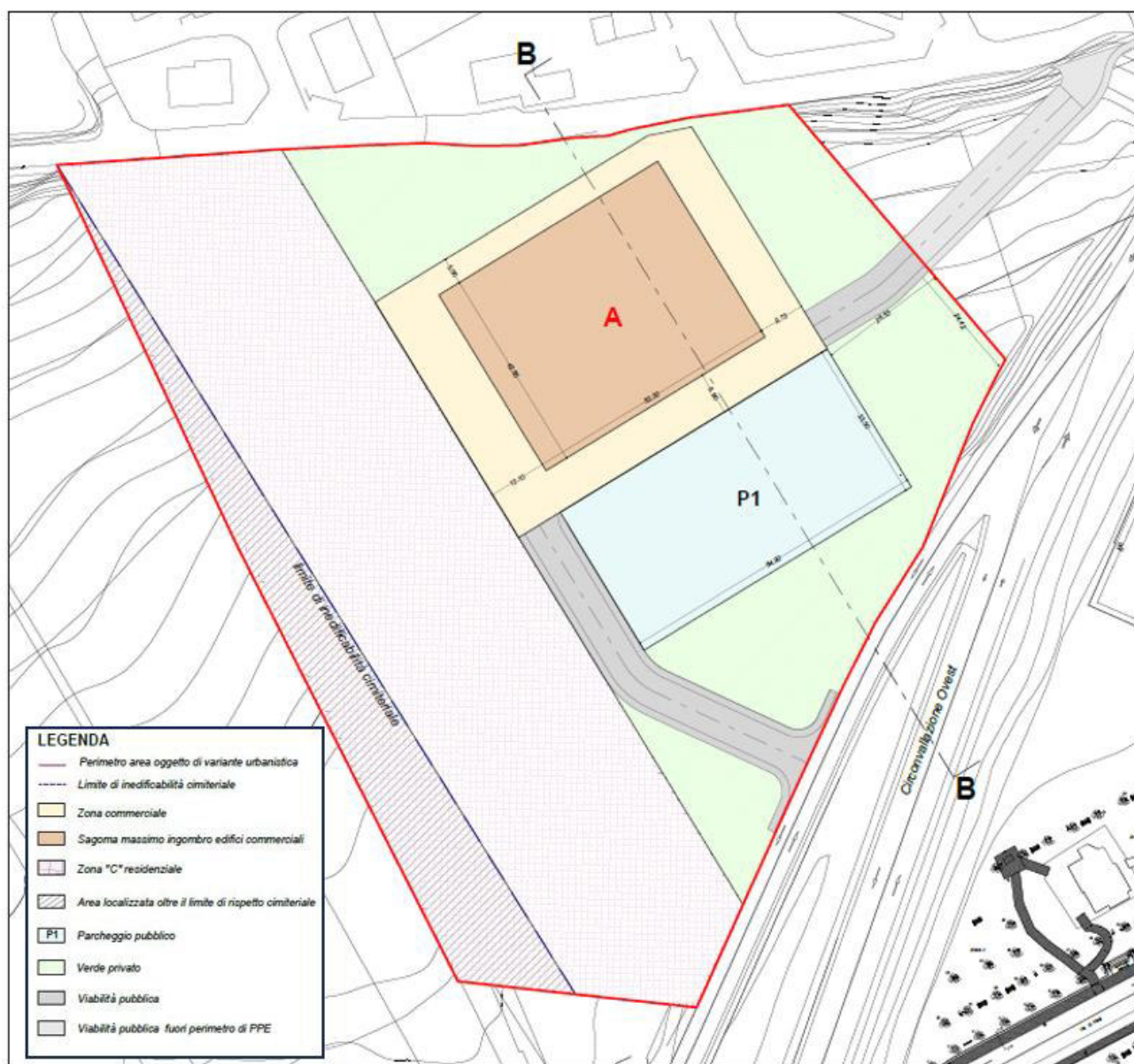


Fig. 9 – Stralcio della proposta di variante

Il progetto ha ancora la finalità principale di creare edilizia residenziale competitiva offrendo unità immobiliari a prezzi calmierati rispetto all'attuale mercato immobiliare, favorendo

l'insediamento di quanti non hanno attualmente la capacità economica di accedere al libero mercato e una maggiore possibilità a quanti hanno optato per una residenzialità fuori dal confine comunale di rientrare in città. Le condizioni al contorno attuali però hanno determinato la scelta di una sostanziosa riduzione delle quantità, in particolare della cubatura a destinazione residenziale ed una rimodulazione in crescita della volumetria a destinazione commerciale per le ragioni in seguito espresse; ed è proprio questa crescita della destinazione commerciale che determina, secondo quanto disposto dall'Allegato A alla DGR n. 179/2025, Linee Guida Regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica, punto A3) Campo di applicazione, punto 1. che la variante urbanistica proposta, sebbene in significativa riduzione di cubatura, venga comunque sottoposta a verifica di assoggettabilità a Vas.

*Definizione di Carico urbanistico: Il carico urbanistico è il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.*

Il cambio di destinazione d'uso di una porzione della cubatura a destinazione residenziale comporta una variazione del carico urbanistico. La variazione in diminuzione dei mc complessivi depone comunque a favore della variante su tutti i fronti che possono determinare impatto ambientale, in primo luogo sul bilancio positivo in merito al consumo di suolo.

## **d) definizione delle fasi operative**

Si delineano di seguito le fasi operative della procedura:

- 1) *l'Autorità procedente*, il comune di Ascoli Piceno, trasmetterà all'*Autorità competente* Provincia di Ascoli l'istanza per la verifica di assoggettabilità a VAS, allegando il presente rapporto preliminare di screening in formato digitale e la propria proposta degli SCA da consultare;
- 2) *l'Autorità competente*, entro 15 gg dal ricevimento del Rapporto Preliminare di screening e della proposta di SCA, approverà, modificherà e/o integrerà l'elenco degli SCA che devono essere consultati e comunicherà l'avvio del procedimento trasmettendo agli SCA, su supporto informatico, il Rapporto Preliminare di screening stesso;
- 3) gli SCA, entro 30 gg dal ricevimento del Rapporto Preliminare di screening, trasmetteranno il loro parere all'Autorità Competente e all'Autorità procedente, indicando, previa motivazione, se la variante parziale al PRG dell'area ASA 4 in esame dovrà o meno essere assoggettata a VAS.
- 4) l'Autorità competente, sentita l'Autorità procedente e tenuto conto dei pareri pervenuti, emetterà 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, sarà pubblicato integralmente nel sito web dell'Autorità competente ossia nel sito web della Provincia di Ascoli Piceno;
- 6) la verifica di assoggettabilità non prevede, di norma, la richiesta di documentazione integrativa; pertanto, se in fase istruttoria l'Autorità competente, ravviserà la possibilità che dall'attuazione della variante parziale al PRG dell'area ASA 4 possano originarsi effetti



significativi e il Rapporto Preliminare di Screening non fornisce elementi sufficienti per escluderli, secondo il principio di precauzione l'esito del provvedimento di verifica dovrà essere l'assoggettamento a VAS della variante parziale al PRG dell'area ASA 4. L'Autorità competente, entro 60 gg dall'invio dell'istanza, potrà comunque chiedere chiarimenti in merito alla documentazione allegata all'istanza.

Naturalmente il parere dovrà esplicitare le motivazioni in maniera pertinente ai criteri di cui all'allegato I alla parte seconda del D.lgs 152/2006.

- la variante parziale al PRG dell'area ASA 4 non sarà assoggettata a VAS qualora si accerti che non può comportare impatti significativi sull'ambiente;
- la variante parziale al PRG dell'area ASA 4 non sarà assoggettata a VAS se saranno eventualmente recepite specifiche modifiche ed integrazioni quali mitigazioni in grado di rendere effetti sull'ambiente non significativi e da conformare l'attuazione della variante parziale al PRG in grado di perseguire gli obiettivi di sostenibilità.

Ai fini del coordinamento procedurale è facoltà dell'Autorità competente, anche su istanza dell'Autorità procedente o del proponente, indire una conferenza di servizi per acquisire il parere degli SCA.

## e) Elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale

Definizione di SCA: i Soggetti Competenti in materia Ambientale sono 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 e sul patrimonio culturale dovuti all'attuazione di piani e programmi.

Data la natura e le caratteristiche della variante, si illustra l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) condivisi con l'Autorità Competente e composto da:

SCA Soggetto con Competenza Ambientale	COMPETENZA	PARERE
AATO 5	ACQUA - analisi dei flussi nella fognatura; - verifica dell'impatto sugli scolmatori e sulla rete esistente;	-----
ARPAM	ARIA - studio della qualità in un intorno più ampio; - studio impatti causati da traffico e riscaldamento; - studio impatti causati in fase di cantiere;	-----
	TERRA - analisi chimico/fisica; - analisi del rischio e bilancio;	-----

	ACQUA - studio delle acque reflue; - verifica della capacità idraulica;	-----
	RUMORE - studio per la fase di cantiere	-----
<i>AST DI ASCOLI PICENO Azienda Sanitaria Territoriale</i>		-----
<i>REGIONE MARCHE SETTORE GENIO CIVILE MARCHE SUD</i>	- eventuale richieste ai sensi della L.R. 22/2011 (vasca di laminazione)	
<i>REGIONE MARCHE SETTORE INFRASTRUTTURE E VIABILITA'</i>	ARIA - studio dell'aumento delle emissioni dovute all'aumento del traffico forse causato dall'incremento dell'attività commerciale	
<i>CIIP S.p.A.</i>	ACQUA - studio sul trattamento delle acque bianche meteoriche;	
<i>REGIONE MARCHE DIREZIONE REGIONALE SOVRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO</i>	Interesse archeologico Sovrintendenza ai Beni Archeologici	
<i>PROVINCIA DI ASCOLI PICENO – SERVIZIO AMBIENTE</i>	ARIA - stima dell'impatto degli impianti riscaldamento; - studio delle energie rinnovabili da impiegare;	-----
	ACQUA - studio delle acque meteoriche ante e post operam; - stima dell'aumento del carico idraulico ed organico e della capacità residua del depuratore; - valutare l'efficienza degli scolmatori di piena a valle delle fognature; - stimare l'aumento di carico idraulico della rete;	-----

## Sezione 2 – Rilevanza della variante parziale al PRG dell'Area ASA 4

Le caratteristiche intrinseche della presente proposta di Variante urbanistica parziale al PRG portano a ritenere irrilevanti i possibili effetti sull'ambiente. La proposta di variante, infatti, modifica sensibilmente in riduzione i parametri urbanistici ed edilizi complessivi attuabili, da 47.000 mc a 20.000 mc.

La destinazione residenziale o a questa assimilata si riduce notevolmente e si configura un aumento della volumetria commerciale che si intende introdurre, il tutto pur non modificando la classificazione delle strutture di vendita già consentite nella zona dal PRG vigente, ossia confermando la possibilità di realizzare esercizi di vicinato e/o le medie strutture di vendita, di cui alla L.R. 22/2021.

In merito alla rilevanza della presente variante e ai possibili effetti di carattere ambientale derivanti dalla sua attuazione è importante evidenziare che la pianificazione vigente di cui all'ASA 4 è stata già sottoposta a procedura di VAS, ovvero ad un lungo processo di approfondimento ambientale da parte di tutti i soggetti aventi competenze in materia ambientale in fase di iter di approvazione dell'AdP.

La riduzione della volumetria a carattere residenziale, conduce ad un numero minore di abitanti insediabili: da n. 355 abitanti, per i quali necessitavano 7.434 mq di standard a n. 125 abitanti insediabili, per i quali necessitano complessivi 1.764 mq di standard.

I parametri urbanistici della presente variante sono illustrati nella tabella che segue attraverso il confronto diretto tra quanto vigente in quanto previsto e stabilito nell'Accordo di Programma del 2013 e quanto previsto nella variante.

	P.R.G. VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
<b>Destinazione</b>	Commerciale, Residenziale	Commerciale, Residenziale
<b>Volume Commerciale</b>	Max 4.500 mc	Max 10.000 mc
<b>Standard minimi commerciale (parcheggi)</b>	973 mq	2.000 mq
<b>Volumetria Residenziale</b>	Max 42.500 mc	Max 10.000 mc
<b>Volume Totale</b>	Max 47.000 mc	Max 20.000 mc
<b>Abitanti equivalenti</b>	355	125
<b>Standard minimi residenziale (parcheggi)</b>	4.260 mq	1.500 mq
<b>Standard minimi residenziale (verde attrezzato)</b>	3.195 mq	1.125 mq
<b>STANDARD TOTALE (PARCHEGGI)</b>	5.233 mq	3.125 mq
<b>STANDARD TOTALE (VERDE ATTREZZATO)</b>	3.195 mq	1.125 mq
<b>Altezza massima edifici</b>	Max 17 ml	Max 15 ml



Sicuramente il minor numero di abitanti insediabili quindi un minor numero di residenti implica una riduzione del traffico pendolare e locale legato all'esistenza delle abitazioni; se diminuiscono gli abitanti diminuiscono i potenziali fruitori di scuole e altri servizi di quartiere.

Al contrario l'aumento della volumetria commerciale può causare un aumento significativo del traffico veicolare perché genera una potenziale clientela che a sua volta determina un incremento dell'utilizzo di mezzi privati, oltre che un incremento del traffico di mezzi pesanti dovuto alla logistica per il carico e lo scarico delle merci.

L'attività commerciale contribuisce all'incremento dell'attività di smaltimento dei rifiuti a causa dell'imballaggio della merce da vendere e di quella invenduta, richiede un impiego maggiore di energia per l'illuminazione, il riscaldamento e il raffrescamento e dell'ambiente e potenzialmente, ma la riduzione della volumetria da destinare alla residenza, piuttosto sostanziosa, determina una riduzione del numero degli abitanti insediabili da 355 a 125 e delle relative conseguenze.

Possibile Compensazione: l'importante riduzione del numero di abitanti insediabili, da 355 a 125, generi una riduzione del traffico veicolare molto maggiore del traffico prodotto da un'attività commerciale di dimensione più grande, ma che rientra nella stessa tipologia di media struttura di vendita.

L'impatto complessivo, in termini di veicoli/giorno, può risultare pari o addirittura inferiore a quello del vigente ASA 4.

Poiché il bilancio dei flussi veicolari totali non aumenta, l'impatto sulla qualità dell'aria e sull'inquinamento acustico non dovrebbe subire un peggioramento significativo rispetto a quello della pianificazione vigente, restando nel range d'impatto già previsto e valutato.

Alla luce di quanto sopra evidenziato è possibile sostenere che la rilevanza della variante parziale al PRG dell'Area ASA 4 sia poco significativa in termini di pressione sulle matrici di carattere ambientale.

## Sezione 3 – Caratteristiche della variante piano o programma

### 3.1.a) Riferimenti normativi

La presente Variante, in merito alla riduzione volumetrica optata, non è conseguenza di particolari disposizioni legislative o regolamentari bensì oltre che alla risposta ad una serie di eventi succedutisi dalla ratifica dell'accordo di programma, dalla stipula della convenzione, ad oggi che hanno comportato la variazione sostanziale dello scenario pre - Accordo di Programma, fino al trasferimento di proprietà dell'area Monterocco al soggetto privato che attualmente ne detiene il possesso e che ha instaurato un proficuo dialogo costruttivo con l'Amministrazione Comunale, ed ha effettuato un'oggettiva valutazione delle probabili nuove esigenze della comunità che gravita in queste aree, giungendo alla decisione di concertare un'opportuna rimodulazione dei contenuti dell'Accordo di Programma, anche alla luce delle innegabili diverse condizioni dello scenario socio – economico che ha determinato altre effettive esigenze. Ci si riferisce oltre che all'evento sismico del 2016, alla pandemia e alla avvenuta realizzazione di alcune opere pubbliche previste nell'AdP, già realizzate con altri finanziamenti, si è tenuto in considerazione l'incipit della L.R. 19/2023 che ha fatto della riduzione del consumo di suolo un obiettivo fondamentale dell'immediato e del prossimo futuro, per contenere l'impatto ambientale.

Il quadro di riferimento normativo del procedimento di Variante urbanistica si può sintetizzare nelle seguenti disposizioni di legge:

#### **Normativa di riferimento per l'elaborazione e l'adozione dell'approvazione della variante urbanistica parziale al PRG**

##### ***I Piani Sovraordinati di Livello Territoriale***

L'area di Monterocco non presenta interferenze con l'ambito interno alla perimetrazione delle "Aree rischio archeologico" indicate dalla Soprintendenza Archeologica delle Marche.

Non esistono relazioni tra l'area di Monterocco interessata dalla proposta e il Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto, né relativamente a zone in frana né a zone esondabili.

L'area di Monterocco oggetto di intervento non risulta all'interno di previsioni specifiche riferibili al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ascoli Piceno;

***La normativa di riferimento per le fasi di elaborazione, adozione e approvazione della variante urbanistica parziale al PRG e per gli interventi edilizi e di compatibilità idraulica, risulta essere la seguente:***

- L.R. 34/1992 Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio
- L.R. 19/2001 Modificazioni alla L.R. 34/1992
- L.R. 28/2001 Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico nella Regione Marche
- D.G.R. 896/2003 "Criteri e Linee Guida" di cui alla L.R. 28/2001 (Valutazione previsionale del clima acustico)
- D.G.R. n.809/2006 Modifica criteri e linee guida approvati con DGR 896/2003

- L.R. 14/2008 Norme per l'edilizia sostenibile
- L.R. 22/2009 "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"
- L.R. 19/2010 Modifiche alla LR 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"
- L.R. 22/2011 Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e di assetto idrogeologico
- D.G.R. 53/2014 Linee guida concernenti 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.
- D.G.R. 1581/2016 Regolamento regionale, concernente varie discipline sul commercio.
- L.R. 22/2021 Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche
- L.R. 19/2023 Norme della pianificazione per il governo del territorio.

La redazione del Rapporto ambientale prevede una serie di passaggi concettuali e metodologici funzionali gli uni agli altri in maniera consequenziale per arrivare alle valutazioni finali che si articolano in una serie di verifiche continue, anche durante la sua stessa redazione, a stabilirne la sua stessa complessità.

### **3.1.b) Finalità della Variante connesse alla risoluzione delle criticità del territorio**

In merito agli obiettivi da perseguire in quest'area, sono gli stessi che furono stabiliti dal prof. Pierluigi Cervellati all'epoca della redazione del PRG attualmente vigente, ossia la Riqualificazione e lo sviluppo delle aree urbanizzate che fanno da corona al centro storico in funzione dello sviluppo del tema "Ascoli Città della Famiglia", ma rimodulando le quantità della nuova edilizia convenzionata in zona Monterocco, alla luce degli sconvolgimenti scaturiti dall'evento sismico eccezionale del 2016 e dalla pandemia di Covid poi.

### **3.1.c) Obiettivi propri del piano connessi alle norme di riferimento e alle strategie cui contribuisce**

Una delle motivazioni che ha spinto l'amministrazione comunale ad accettare la proposta dal soggetto privato, è il fatto che in questo quartiere è sempre mancato un insediamento commerciale di riferimento. Le strutture commerciali, sono state insediate sempre nella zona est della città, dapprima nel Quartiere Luciani, e poi nel nuovo Quartiere di Monticelli. Infatti da quando alla fine degli anni 70' del secolo scorso, anche ad Ascoli cominciò a diffondersi la tendenza alla dismissione dei piccoli e medi esercizi alimentari a favore del "supermercato di zona", i sodalizi che costituivano questo genere di strutture di vendita nel quartiere di Borgo Solestà, si erano insediati sempre in immobili poco idonei all'accoglimento della struttura, in particolare i primi "supermercati" erano ubicati ai piani terra dei pochi "nuovi edifici" che raramente erano dotati di piani terra che consentissero distribuzione interna ed altezze utili ritenuti ideali per tali insediamenti; l'edificazione a destinazione residenziale del quartiere era in maggioranza costituita da edilizia sociale e pertanto riconducibile a tipologie edilizie che per principio non avrebbero mai contemplato la coesistenza con una struttura commerciale. Insomma il quartiere di Borgo Solestà non ha mai usufruito di una struttura commerciale come oggi definibile, pertanto la realizzazione di questa media struttura di vendita sarebbe il primo esercizio commerciale in dotazione all'area



ubicata tra il Ponte Romano e la circonvallazione ovest.

**Gli obiettivi della variante sono:**

- promuovere il riequilibrio territoriale ed urbanistico nella città;
- ricalibrare la dimensione dell'insediamento residenziale urbano al fine di realizzare un intervento equilibrato, dal punto di vista quantitativo, in riduzione rispetto a quello per cui si esegue la variante, in linea con le indicazioni della L.R. 19/2023, orientata alla riduzione del consumo del suolo, e dai caratteri spiccatamente sostenibili;
- ottimizzare la sostenibilità dell'insediamento residenziale attraverso la realizzazione di edifici innovativi, per le scelte architettoniche, per i metodi costruttivi ed i materiali utilizzati, per la tecnologia degli impianti;
- offrire sul mercato un'edilizia residenziale di elevato profilo tecnico;
- creare spazio pubblico a carattere fortemente integrativo;
- promuovere l'integrazione dell'ambiente naturale e del verde pubblico con l'edificato;
- aumentare la qualità delle aree a standard da destinare a verde attraverso la realizzazione di percorsi per la mobilità dolce;

### **3.1.d ) Descrizione delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi**

Le azioni che vengono messe in campo con la presente proposta di Variante, da cui deriva il raggiungimento degli obiettivi sopra richiamati, sono le seguenti:

- riduzione della volumetria complessiva, che a sua volta implica la riduzione della pressione sulle matrici ambientali;
- utilizzo di materiali che rispondono ai cam;
- utilizzo di tecnologia avanzata nella realizzazione degli impianti tecnici;

### **3.1.e ) Strumenti e modalità di attuazione delle azioni;**

La modalità di attuazione delle azioni suddette è insita nell'approvazione della presente proposta di Variante, essendo questo strumento sufficiente a determinare la riduzione della capacità insediativa.

Inoltre le aree possono essere ritenute idraulicamente compatibili alla trasformazione urbanistica in progetto (lo erano già precedentemente);

La presente Variante non modifica le modalità attuative già previste nel vigente PRG che sono di tipo diretto e di tipo semidiretto.

### **3.1.f ) Risorse finanziarie**

Non sono previste risorse finanziarie pubbliche da impiegare in quanto l'attuazione delle trasformazioni è affidata all'iniziativa dei privati.

### 3.2) Inquadramento del contesto pianificatorio e programmatico: rapporti della variante con gli strumenti di pianificazione/programmazione

Per la tipologia degli interventi prospettati, la variante urbanistica parziale entra in relazione con i seguenti strumenti urbanistici e di settore, riferiti agli ambiti amministrativi indicati. Viene considerato il livello Regionale, il livello Provinciale o sovracomunale, il livello Comunale per i piani tematici indicati. La strategia della Regione Marche per lo sviluppo sostenibile si basa su n. 5 linee strategiche che mirano ad allinearsi all'Agenda 2030, affrontando temi come la resilienza, l'energia, l'economia, l'equità sociale e l'innovazione. Le azioni includono il contrasto al consumo di suolo, la promozione dell'educazione per l'inclusione sociale, la salvaguardia delle risorse marine, lo sviluppo di un'economia sostenibile.

STRUMENTO (LIVELLO REGIONALE)	PERTINENZA	COERENZA
<b>Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)</b>	<b>SI</b>	<p><b>Il Piano in esame interessa l'area ASA 4 inserita in un PRG adeguato al PPAR.</b></p> <p>L'area oggetto di variante ricade nei seguenti sottosistemi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sottosistema territoriale: ambiti di alta percektività visuale;</li> <li>• Sottosistemi geologici: GC aree di qualità diffusa;</li> </ul> <p>Nella carta geologica l'area è così individuata: "Annotazioni 5, Alluvioni terrazzate del terzo ordine (pleistocene sup.)"; nella carta delle pericolosità rientra invece nelle "Aree stabili".</p>
<b>Piano di Inquadramento Territoriale (PIT)</b>	<b>SI</b>	<p>L'area in esame è compresa nell'individuazione dei Corridoi Vallivi e nello specifico di quello del Tronto. Gli obiettivi per tali ambiti, ai quali rapportare la variante in oggetto, sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Valorizzare le qualità ambientali</li> <li>-Rendere compatibili sviluppo produttivo e salvaguardia dell'ambiente</li> <li>-Potenziare le infrastrutture della mobilità ('dolce')</li> </ul> <p><b>La proposta di variante ha selezionato tali obiettivi e disciplinato le trasformazioni previste nel rispetto degli stessi.</b> Nelle aree verde di standard saranno realizzati percorsi pedonali da dedicare alle mobilità "dolce".</p>

<b>Strategia Regionale di Azione Ambientale per la Sostenibilità (StRAS)</b>	<b>SI</b>	<p>La scelta degli obiettivi di sostenibilità per gli edifici e per gli spazi aperti del Piano, trova coerenza con la <i>Strategia Regionale d'Azione Ambientale per la Sostenibilità</i> la quale definisce un quadro di riferimento per le valutazioni ambientali.</p> <p>La valutazione degli impatti derivanti dall'attuazione del piano sui singoli aspetti ambientali avviene in funzione del contributo che esso potrebbe dare rispetto al perseguimento degli obiettivi indicati.</p> <p><b>I macro-obiettivi regionali, rispetto ai quali si ritiene che il Piano in argomento abbia attinenza sono:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Riduzione delle emissioni di gas climalteranti</li> <li>-Garanzia di uno sviluppo territoriale integrato</li> <li>-Protezione del territorio da rischi idrogeologici, idraulici e sismici</li> <li>-Promozione di uno sviluppo urbano sostenibile e di una migliore qualità di vita</li> <li>-Perseguimento di una gestione sostenibile della risorsa idrica</li> </ul>
<b>Piano di Tutela delle Acque (PTA)</b>	<b>SI</b>	<p><b>La variante assume gli indirizzi del PTA in merito alla disciplina idrica e degli scarichi.</b></p> <p>L'approvvigionamento idrico avverrà in derivazione dalla condotta idrica esistente da via Tebaldini le linee di recapito fognatura saranno convogliate nella linea esistente (viale dei Platani) e di lì al depuratore di Marino.</p> <p>Le acque bianche non saranno da considerare di prima pioggia e dunque non saranno soggette a trattamento, in quanto afferenti strade e piazzali pubblici e privati (art. 42 co. 4 sez. D del PTA): saranno convogliate nel compluvio vicino e di lì al Tronto.</p>
<b>Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR)</b>	<b>SI</b>	<p>In previsione, i rifiuti che verranno prodotti nell'area rientreranno nella categoria "rifiuti urbani" e di conseguenza saranno oggetto del servizio pubblico di raccolta porta a porta già attivo su tutto il territorio comunale per le residenze e del servizio raccolta in cassonetti differenziati per le attività presenti.</p>
<b>Piano di Risanamento e Mantenimento della Qualità dell'Aria Ambiente (PRMQAA)</b>	<b>SI</b>	<p>La proposta di variante prevede spazi verde di standard.</p> <p>Queste zone verdi contribuiranno a mitigare per quanto possibile gli effetti degli inquinanti eventualmente derivanti anche da altre zone urbane.</p> <p>Installazione negli edifici di sistemi di ventilazione meccanica controllata.</p>

<b>Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR)</b>	<b>SI</b>	In previsione tutti gli edifici utilizzeranno una quota di energia prodotta da fonti rinnovabili, contribuendo alla riduzione dei consumi finali.
---	-----------	---

<b>STRUMENTO</b> <i>(LIVELLO PROVINCIALE)</i>	<b>PERTINENZA</b>	<b>COERENZA</b>
<b>Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI Tronto)</b>	<b>NO</b>	L'area urbana oggetto di variante non contiene aree perimetrate a rischio idrogeologico, né relativamente a zone in frana né a zone esondabili.
<b>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)</b>	<b>SI</b>	L'area è parte degli obiettivi strategici del PTC relativamente a: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Riqualificazione del sistema dei centri – nuclei urbani</li> <li>▪ Razionalizzazione e riqualificazione della rete di mobilità ai diversi livelli</li> </ul> <b>Inoltre la proposta di variante recepisce le indicazioni contenute nelle norme relative alla sostenibilità ambientale (art.29) e alla bioedilizia (art.31).</b>
<b>STRUMENTO</b> <i>(LIVELLO COMUNALE)</i>	<b>PERTINENZA</b>	<b>COERENZA</b>
<b>Piano di Classificazione Acustica Comunale</b>	<b>SI</b>	L'area in esame rientra in Classe III "Aree di tipo Misto". <b>Gli interventi e le attività previste nel piano in oggetto, non determinano modifiche alla classificazione acustica vigente e dovranno essere conformi ai limiti previsti.</b>

### 3.3.a) Riferimenti normativa ambientale pertinente

#### Normativa di riferimento in materia di VAS

Livello Comunitario:



**Direttiva Europea 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”.

La Direttiva ha «l'obiettivo 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 [ ... ] venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente» (art. 1).

#### *Livello Statale:*

**Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152**, Decreto di recepimento della Direttiva Comunitaria, recante “Norme in materia ambientale”.

Il Decreto conferma gli ambiti di applicazione e le procedure presenti nella Direttiva e suggerisce disposizioni specifiche per Valutazioni Ambientali Strategiche in sede statale o in sede regionale e provinciale.

**Decreto Legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008** “Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.Lgs.152/2006 recante norme in materia ambientale”.

L'atto pone particolare attenzione all'inserimento, tra i principi generali, di quello concernente l'azione ambientale da parte di tutti (enti pubblici, enti privati, persone fisiche e giuridiche) a garanzia della tutela dell'ambiente e degli ecosistemi naturali e del patrimonio culturale, e lo sviluppo sostenibile in modo da salvaguardare il corretto funzionamento e l'evoluzione degli ecosistemi naturali dalle modificazioni negative che possono essere prodotte dalle attività umane.

**Decreto Legislativo n. 128 del 29 giugno 2010** “Modifiche e integrazioni al D.Lgs.152/2006 a norma dell'art.12 della Legge 18 giugno 2009, n. 69”.

Viene introdotta nel testo unico, in modo articolato, l'Autorizzazione Integrata Ambientale e per la VAS i principi di terzietà, d'integrazione, di non duplicazione e di partecipazione.

#### *Livello Regionale:*

Disposizioni normative regionali in tema di VAS:

- **Legge Regione Marche n. 6 del 12 giugno 2007** “Modifiche ed integrazioni alle Leggi regionali - Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000”.
- **D.G.R. n. 561/2008** Atto di indirizzo interpretativo ed applicativo in riferimento a Dir. 2001/42/CE, D.Lgs. 152/2006, L.R. 6/2007 e D.Lgs. 4/2008.
- **DGR Marche n. 1400 del 20 ottobre 2008** “Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica” (revocata).

- **DGR Marche n. 1813 del 21/12/2010**  
“Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica” (revocata).
- **DGR Marche n. 1647 del 23/12/2019**  
“Approvazione Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della DGR 1813/2010”
- **Decreto del Dirigente della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, Qualità dell'aria e Protezione Naturalistica**  
“Indicazioni tecniche, requisiti di qualità e moduli per la Valutazione Ambientale Strategica” che costituisce il riferimento ultimo per la redazione delle VAS.
- **DGR Marche n. 179 del 17/02/2025**  
“Approvazione “Linee guida regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica” e revoca della D.G.R. 1647/2019.

### 3.3.b) Strumenti di pianificazione o di programmazione pertinenti

L'argomento è stato trattato al paragrafo 3.2 nella Tabella del “Inquadramento del Contesto pianificatorio e programmatico” nella quale oltre alla indicazione degli strumenti, sono indicati per ciascuno la pertinenza/non pertinenza del piano e la relativa coerenza. Nell'area in esame attualmente non presenti i vincoli di tipo paesaggistico-ambientale, o altro tipo di vincoli, fatta eccezione del vincolo di rispetto cimiteriale che interessa una fascia dell'area sul lato ovest. Il vincolo legato alla presenza del fiume lambisce l'area oggetto di variante sul lato sud.

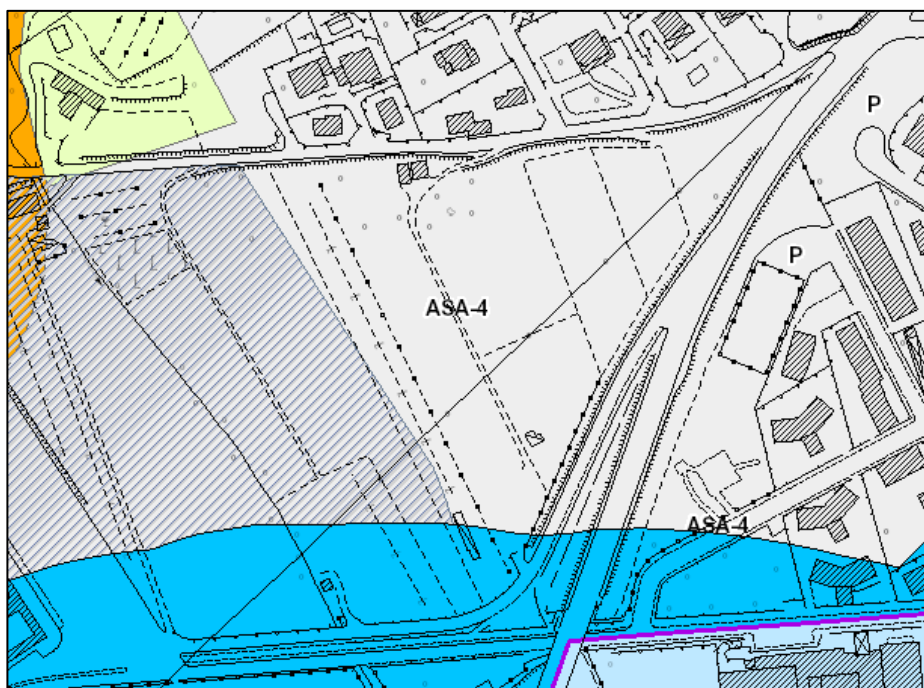


Fig. 10 – Planimetria con individuazione dei vincoli cogenti

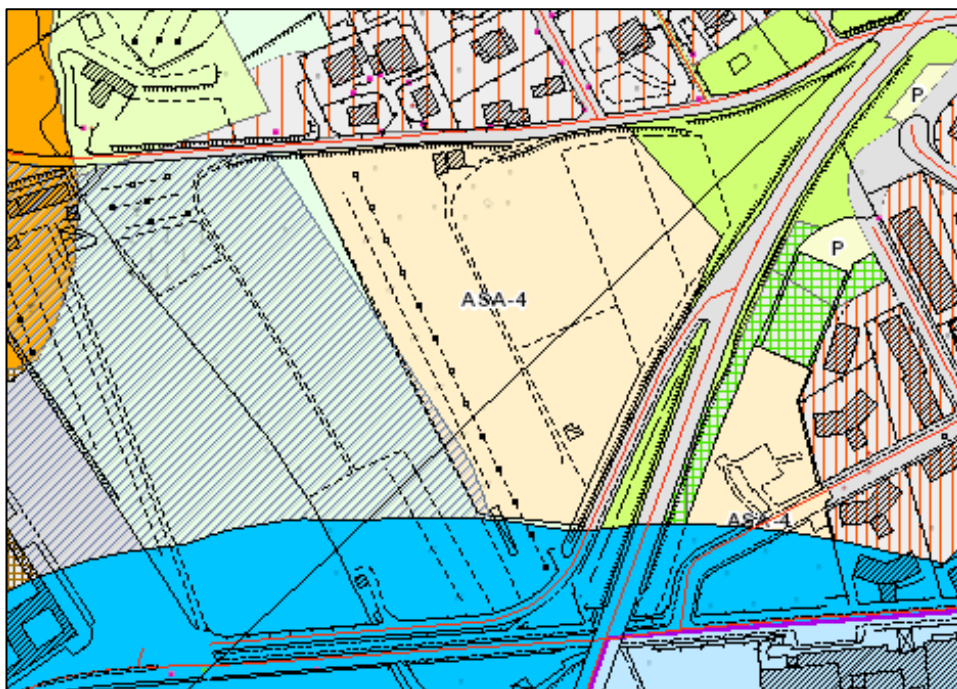


Fig. 11 – Planimetria con individuazione dei vincoli e del perimetro dell'area oggetto di variante

### 3.3.c) Obiettivi di protezione ambientale pertinenti

La Regione Marche nel rispetto del D.Lgs n. 192/2005, in attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia e della Direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici, ha emanato il 17 Giugno 2008, la L.R. n° 14 recante "Norme per l'edilizia sostenibile".

Tale normativa regionale, oltre a definire le tecniche e le modalità costruttive di edilizia sostenibile negli interventi edilizi, definisce altresì le indicazioni necessarie che, a monte, gli strumenti urbanistici generali e attuativi devono contenere, al fine del perseguimento e della promozione dei criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane.

Per interventi di edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 2 della citata legge Regionale, si intendono gli interventi che soddisfano i seguenti requisiti:

- sono progettati, realizzati e gestiti secondo criteri di compatibilità ambientale e di sviluppo sostenibile, in modo tale da soddisfare le necessità del presente senza compromettere quelle delle future generazioni;
- hanno come obiettivo la minimizzazione dei consumi di energia e delle risorse ambientali;
- favoriscono l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- contengono gli impatti sull'ambiente e sul territorio;
- sono concepiti in modo da garantire il benessere e la salute dei residenti;
- tutelano l'identità storica e favoriscono il mantenimento dei caratteri storico-tipologici legati alla tradizione degli edifici ed al loro inserimento nel paesaggio;
- promuovono e sperimentano sistemi edilizi a costo contenuto e l'utilizzo di metodologie innovative o sperimentali.

In particolare l'art. 5 "Sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici" della citata Legge Regionale prescrive che i piani urbanistici contengano le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni atti a garantire:

- l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;
- la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;
- il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
- la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione di tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.

La sostenibilità ambientale degli interventi edilizi appare dunque, nell'ottica della Legge Regionale, un requisito che non va limitato alle sole fasi della progettazione edilizia e di realizzazione dell'opera, nelle quali si è ormai raggiunto un alto livello di conoscenza tecnica e di metodica, ma deve essere ricondotto alla fase precedente di impostazione delle scelte di Piano, laddove dunque vanno promossi il raggiungimento di elevati standard qualitativi ambientali attraverso indicazioni ed azioni rivolte ad un uso consapevole ed attento delle risorse presenti sul territorio.

Matrice delle azioni della Variante – VERIFICA di rispondenza con L.R. 14/2008

Ai fini della verifica della rispondenza della Variante alle richieste della L.R. 14/2008, sono stati sintetizzati nelle tabelle che seguono, i requisiti ed i criteri di sostenibilità assunti dalla Variante e riconducibili direttamente a quelli indicati dalla Legge, esplicitando le azioni che la Variante stessa mette in atto ai fini del loro raggiungimento.

<b>REQUISITI DEGLI INTERVENTI art. 2 L.R. 14/2008</b>	<b>AZIONI della VARIANTE coerenti con i requisiti art. 2 L.R. 14/2008</b>
Promuovere la compatibilità ambientale e lo sviluppo sostenibile	<p>La variante riduce il numero degli abitanti insediabili. La Variante riduce la probabilità che vengano ricercate nuove aree per insediamenti commerciali. Con questa strategia si intende evitare il consumo di nuovo suolo per nuovi insediamenti e infrastrutture.</p> <p>La variante raccomanda l'installazione di apparecchiature per il risparmio dei consumi, l'utilizzo di acqua di qualità differente in funzione degli usi, la previsione del riutilizzo di acque di pioggia per uso compatibile, la diversificazione delle reti (usi potabili e non) con diversificazione delle captazioni e/o sistemi di potabilizzazione. Promuove l'utilizzo di asfalti drenanti fonoassorbenti e l'utilizzo di arredi urbani e zone filtro finalizzati all'attenuazione del rumore da traffico.</p> <p>Promuove l'utilizzo di materiali edilizi fonoisolanti per aumentare l'isolamento acustico delle facciate degli edifici di nuova realizzazione</p>
Minimizzare i consumi di energia e delle risorse ambientali	
Contenere gli impatti sull'ambiente e sul territorio	
Garantire il benessere e la salute dei residenti	



<b>CRITERI art. 5, comma 1 L.R. 14/2008 (criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane)</b>	<b>AZIONI della VARIANTE coerenti con i criteri Art. 5, comma 1</b>
Garantire l'ordinato sviluppo del territorio	Riequilibrio urbanistico della distribuzione delle attività commerciali nel territorio comunale
Garantire la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e storicoculturale del territorio stesso	Riduzione della volumetria complessiva e dell'altezza massima degli edifici.
Garantire il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti	Abbassamento dell'indice territoriale a favore di una minore densità abitativa.
Ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi ambientali anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti	Riduzione degli abitanti insediabili.
Ridurre il consumo di nuovo territorio privilegiando il risanamento ed il recupero di aree degradate e la riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti esistenti	La Variante scoraggia il consumo di nuovo territorio

### **3.3.d) Descrizione delle relazioni della variante al PRG con gli obiettivi individuati**

L'argomento è stato trattato al paragrafo 3 nella Tabella del "Contesto strategico in materia ambientale" nella quale oltre alla indicazione degli strumenti, sono indicati per ciascuno la pertinenza/non pertinenza del piano e la relativa coerenza.

Alla luce di quanto sopra esposto, si riporta di seguito quanto sviluppato in merito ai criteri per la verifica di assoggettabilità della variante al PRG alla procedura di VAS come richiesto al primo punto dell'Allegato I della Parte Seconda del D.lgs. 152/2006

Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS	Pertinenza	Contenuti del Rapporto Preliminare di screening
Allegato I alla Parte Seconda del D.lgs. 152/2006		
Caratteristiche del piano o del programma		

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	SI	La variante al PRG integra il quadro di riferimento normativo per interventi edilizi con attuazione diretta e semidiretta.
In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	NO	La variante al PRG non influenza altri piani o programmi gerarchicamente ordinati.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	SI	La variante al PRG promuove lo sviluppo del territorio, senza incrementare il consumo di suolo nell'ottica di una maggiore sostenibilità ambientale.
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	NO	Non si ritiene che la variante al PRG possa interferire significativamente con problemi ambientali.
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).	SI	Non si ritiene la variante urbanistica possa avere effetti rilevanti sull'attuazione della normativa europea in materia ambientale.

## Sezione 4 – Caratteristiche delle aree che possono essere interessate

### 4.a) La definizione dell'ambito territoriale

L'area oggetto di variante è situata ai piedi della collina di Monterocco ed interessa una Superficie Territoriale di circa 2 ettari (mq 22.607).

La proposta di trasformazione urbanistica trova luogo al limite ovest del quartiere Borgo Solestà, in sponda sinistra del fiume Tronto, nella zona compresa tra il tracciato della Strada di Circonvallazione Ovest, la strada comunale di via Monterocco e la strada per il Cimitero civico che si ricongiunge con via San Serafino da Montegranaro. Si tratta di un'area pressoché pianeggiante, con una lieve naturale pendenza verso il fiume nella zona con la proposta insediativa.

L'ambito di influenza territoriale della Variante può riguardare una parte di territorio più ampia di quella interessata dalla Variante stessa, considerando l'incremento dei flussi di traffico determinati dall'insediamento pur rimanendo circoscritto nel territorio dei quartieri di Borgo Solesta e del limitrofo quartiere di Porta Romana.

In particolare l'area di influenza della variante avrà come ambito di applicazione la zona di proprietà privata individuata, ma potrà influenzare positivamente anche le aree limitrofe del quartiere di Borgo Solestà e Monterocco, per la maggiore offerta di servizi al cittadino.

Le interazioni con un livello territoriale comunale possono essere riferite a dinamiche legate alla realizzazione di uno spazio commerciale più grande e una riduzione dell'offerta di edilizia convenzionata, rispetto a quello attualmente previsto e di nuova viabilità di accesso, che non porteranno a modifiche sostanziali dei temi ambientali identificati in senso stretto.



Fig. 12 – Inquadramento territoriale in rapporto con il centro storico della città



#### 4.b) La caratterizzazione dello stato dell'ambiente

Si descrivono di seguito le caratteristiche ambientali delle aree oggetto di Variante.

Da un punto di vista geomorfologico, l'area presenta zone con differenti caratteristiche plano-altimetriche:

- l'area di proprietà privata, di circa 2 ettari, nella quale è presente una vasta zona pressoché pianeggiante posta ad una quota superiore di circa 40 metri rispetto al fiume Tronto (posto a mt.120 s.l.m.) la cui altitudine sul livello del mare passa da 159 a 165 metri;
- il collegamento stradale a nord (via Monterocco passa da 165 metri a 171 metri s.l.m.), e a ovest (la rampa di collegamento dell'area con la circonvallazione mette in collegamento due strade da 164,4 metri a 158 metri s.l.m.);



Fig. 13 – Foto ripresa dal drone

La proposta di variante, oltre alla diminuzione della volumetria complessiva massima realizzabile, prevede anche la riduzione dell'altezza massima degli edifici che nelle NTA è prevista pari a m 15, mentre nella pianificazione vigente è pari a m 17. Ciò influisce positivamente sulla conservazione dello skyline attuale.



#### 4.c) L'individuazione e la descrizione delle criticità e delle emergenze ambientali presenti

L'area oggetto di variante non ha emergenze ambientali;

La criticità da affrontare è il rapporto che si deve instaurare con la fonte di inquinamento ambientale costituita dall'attività cimiteriale di cremazione; i numeri dimostrano che rispetto agli anni precedenti questa attività risulta incrementata di una % sostanziosa, pertanto il fattore inquinamento aria costituisce un elemento da tenere in seria considerazione, effettuando dei monitoraggi ed analizzando se il trend dell'attività è in crescita esponenziale. La fascia di rispetto cimiteriale si trova ricompresa nell'area oggetto di variante e la stessa individua con precisione il limite di 200 m norma le distanze per le nuove costruzioni. Certamente la variante in riduzione determina una parallela riduzione della densità abitativa che non può far altro che agevolare e migliorare la rapidità di smaltimento dei residui della cremazione (ossidi di metalli, ceneri, ecc.); sarebbe molto utile analizzare i dati relativi all'incremento dell'attività di cremazione ed analizzare i campioni di aria a scadenze programmate. La ricerca di una ridotta densità edilizia influenza sicuramente la progettazione architettonica e le misure di mitigazione opportune.

Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate dalla variante

Relativamente alla verifica preliminare della significatività dei possibili effetti, così come indicato nelle Linee Guida Regionali, alla luce dei risultati delle valutazioni precedentemente esposte, vengono presi in considerazione:

- a) Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- b) Carattere cumulativo degli effetti;
- c) Natura transfrontaliera degli effetti;
- d) Rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- e) Entità ed estensione nello spazio degli effetti;
- f) Dimensione delle aree interessate;
- g) Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata;
- h) Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Relativamente alle seguenti interazioni:

- variazioni nell'utilizzo delle risorse idriche (acqua)
- variazioni del carico inquinante dei reflui per la depurazione (acqua)

- variazioni dell'uso del suolo qualitativo e quantitativo (suolo e sottosuolo)
- variazioni concentrazione inquinanti atmosferici (aria)
- variazione di superfici di assorbimento gas serra (clima)
- variazione nell'utilizzo di energia (clima)
- interferenze con distribuzione insediativa (popolazione)
- variazione nella disponibilità di risorse ambientali per migliorare la qualità della vita (salute umana)
- modifica del paesaggio (percepito) (paesaggio)
- variazione del carico di rifiuti urbani (rifiuti)

Considerata la complessiva riduzione di volumetria edificabile, l'entità del minor numero di abitanti insediabili, la minore superficie da destinare a standard di parcheggio, i minori flussi di traffico automobilistico conseguenti, il risparmio del suolo, tutti i possibili effetti causati dalla variante all'area ASA 4 sono in sostanziale e sostanziosa diminuzione.

## Sezione 5 – Caratteristiche degli effetti ambientali

La variante, sotto il profilo ambientale, si caratterizza per i seguenti aspetti:

- ridurre sensibilmente la volumetria residenziale ed il numero di abitanti insediabili che, calcolati come abitanti equivalenti considerando 120 mc per abitante, scendono da 355 a 125, in quanto la volumetria massima realizzabile a destinazione residenziale passa da 42.500 mc a 10.000 mc;
- offrire la possibilità di insediare attività commerciali a servizio dell'interno quartiere e di quelli limitrofi, aumentando la volumetria massima commerciale realizzabile da 4.500 mc a 10.000 mc

Al fine di evidenziare le interazioni e il livello di pertinenza della VARIANTE rispetto ai criteri per la Verifica di assoggettabilità, si riportano le seguenti tabelle di sintesi.

Nelle tabelle seguenti vengono prese in esame le possibili interazioni individuate.

### Ambito di influenza ambientale

L'individuazione delle interazioni tra la variante al all'Accordo di Programma vigente e l'ambiente, porta alla identificazione dell'ambito di influenza ambientale e consente di individuare in fase preliminare i temi e gli aspetti ambientali con cui il piano stesso interagisce, anche indirettamente, determinando possibili impatti.

L'analisi valutativa ha qui il compito di verificare le principali interazioni tra la variante al Piano e l'ambiente, siano esse positive che negative.

Il colore nella cella "Cambiamento" della lista sottostante indica se esso è positivo (**verde**) o negativo (**rosso**). Nel caso non siano prevedibili interazioni la casella è non viene compilata.

Tema ambientale	POSSIBILE INTERAZIONE	Si - No	Cambiamento (positivo/negativo)
<b>Biodiversità</b>	La variante può modificare lo stato di conservazione di habitat ?	<b>NO</b>	---
	La variante può modificare/influenzare la distribuzione spaziale di specie animali selvatiche?	<b>NO</b>	---
	La variante può incidere sullo stato di conservazione di specie d'interesse conservazionistico?	<b>NO</b>	---
	La variante può incidere sulla connettività tra ecosistemi naturali?	<b>NO</b>	---

<b>Acqua</b>	La variante può determinare una variazione negli utilizzi delle risorse idriche?	<b>SI</b>	positivo	
	La variante può comportare modificazioni nella portata dei corpi idrici superficiali?	<b>NO</b>	---	
	La variante interferisce con le risorse idriche sotterranee?	<b>NO</b>	---	
	La variante può determinare variazioni negli scarichi in corpi recettori (superficiali o sotterranei)?	<b>SI</b>	positivo	
	La variante può determinare variazioni nella contaminazione anche locale di corpi idrici?	<b>NO</b>	---	
	La variante può comportare una variazione del carico inquinante dei reflui destinati alla depurazione?	<b>SI</b>	positivo	

<b>Suolo e sottosuolo</b>	La variante può incidere sui livelli di contaminazione del suolo?	<b>NO</b>	---	
	La variante può incidere sul degrado del suolo (perdita di sostanza organica, desertificazione, salinizzazione, ecc.)	<b>NO</b>	---	
	La variante può incidere sul rischio idrogeologico?	<b>NO</b>	---	
	La variante può determinare variazioni nell'uso del suolo in termini quantitativi e/o qualitativi?	<b>SI</b>	positivo	
	La variante può comportare variazioni nell'uso delle risorse del sottosuolo?	<b>NO</b>	---	
<b>Aria</b>	La variante può comportare variazioni di emissioni inquinanti?	<b>NO</b>	---	
	La variante può comportare cambiamenti nelle concentrazioni di inquinanti atmosferici?	<b>NO</b>	---	
<b>Cambiamenti climatici</b>	La variante comporta variazioni nelle superfici destinate all'assorbimento di CO <sub>2</sub> ?	<b>NO</b>	---	
	La variante comporta variazioni nell'utilizzo di energia?	<b>SI</b>	positivo	



	La variante prevede variazioni nell'emissione di gas serra?	<b>SI</b>	positivo	
<b>Popolazione</b>	La variante può comportare interferenze con la distribuzione insediativa?	<b>SI</b>	positivo	
<b>Salute Umana</b>	La variante prevede azioni che possono comportare rischi per la salute umana?	<b>NO</b>	---	
	La variante può comportare variazioni dell'esposizione a livelli sonori eccedenti i limiti?	<b>NO</b>	---	
	La variante può comportare variazioni nell'emissione di radiazioni elettromagnetiche?	<b>NO</b>	---	
	La variante può comportare variazioni nella disponibilità di risorse ambientali in grado di migliorare la qualità di vita dei cittadini?	<b>SI</b>	positivo	
<b>Paesaggio</b>	La variante inserisce elementi che possono modificare il paesaggio?	<b>NO</b>	---	
	La variante prevede interventi sull'assetto del territorio?	<b>NO</b>	---	
<b>Beni culturali, architettonici e archeologici</b>	La variante può comportare il degrado di beni culturali?	<b>NO</b>	---	
	La variante prevede azioni che possono interferire con la percezione visiva?	<b>NO</b>	---	
	La variante prevede interventi sui beni culturali?	<b>NO</b>	---	

La suddetta Tabella, consente di individuare possibili interazioni tra la variante e i temi ambientali.

Di seguito vengono identificati temi ed aspetti ambientali pertinenti alla variante

TEMI AMBIENTALI	ASPETTI AMBIENTALI derivati
Biodiversità	-----
Acqua	<input type="checkbox"/> Uso sostenibile delle risorse idriche <input type="checkbox"/> Carico reflui in depurazione
Suolo e Sottosuolo	<input type="checkbox"/> Uso del suolo (qualitativo/quantitativo)
Aria	<input type="checkbox"/> Concentrazioni di inquinanti atmosferici
Cambiamenti climatici	<input type="checkbox"/> Superfici per Assorbimento CO2 <input type="checkbox"/> Utilizzo di energia
Popolazione e Salute Umana	<input type="checkbox"/> Distribuzione insediativa <input type="checkbox"/> Qualità della vita dei cittadini
Paesaggio, patrimonio culturale ed architettonico	<input type="checkbox"/> Elementi di paesaggio soggetti a modifica (anche percettiva)

Siccome un piano interagisce anche con attività antropiche (“settori di governo”) e tali interazioni possono determinare a propria volta degli impatti sui temi ambientali, è utile in questa sezione identificare anche i settori di governo che potenzialmente potranno interagire con la variante, facendo riferimento anche alle indicazioni degli obiettivi precedentemente enunciati.

SETTORE di GOVERNO	INTERAZIONE	AMBITO di INTERAZIONE NELLA VARIANTE
Urbanistica / Edilizia		La variante introduce progettualità conformi alle previsioni del PRG e non sono richieste modifiche nei settori di governo indicati.
Viabilità		Viene confermata la viabilità prevista nella pianificazione attuale pertanto non ci sono modifiche che interessano il settore di governo.
Agricoltura e Verde		<p>L'intero insediamento è strettamente legato alla presenza del verde: le aree verdi sono strettamente relazionate agli edifici.</p> <p>Non è richiesta nessuna modifica del settore di governo.</p>
Ciclo delle acque		Le previsioni della variante riducono quantitativamente l'intero ciclo delle acque. Non è richiesta nessuna modifica del settore di governo.

<b>Energia</b>		Le interazioni risultano sostenibili rispetto alla dimensione del Piano, in quanto in diminuzione, non sono richieste modifiche per il settore di governo indicato.
<b>Rifiuti</b>		Le interazioni risultano sostenibili rispetto alla dimensione del Piano, in quanto in diminuzione, non sono richieste modifiche per il settore di governo indicato.

### **Ambito di influenza territoriale**

La variante si collega ad un ambito di influenza territoriale, nel quale potranno manifestarsi gli impatti ambientali derivanti dall'attuazione dello stesso, che sostanzialmente rimane lo stesso rispetto alla pianificazione attuale.

Tuttavia le previsioni funzionali dell'area, che oltre quella residenziale in diminuzione, prevedono superfici commerciali maggiori che potrebbero avere interesse e quindi influenza sull'intero quartiere e su quelli immediatamente vicini (Porta Romana, Campo Parignano)

La natura delle operazioni urbanistico edilizie progettate, in continuità ad una parte di città già servita dalle principali infrastrutture e servizi e tutte le analisi del territorio (Analisi dello stato di fatto del Piano, Studi geologici) non evidenziano particolari criticità ambientali o territoriali pertinenti al Piano.

Con le dovute considerazioni suesposte, è possibile ritenere che la variante alle previsioni di cui all'ASA 4 del vigente PRG di Ascoli Piceno, in sostanziale diminuzione volumetrica, *non determini impatti ambientali significativi* sia per le scelte pianificatorie/edilizie contemplate dal progetto, che risultano attente alla gestione dei diversi temi ambientali che possono essere coinvolti nella trasformazione dell'area, sia per la sua conformità allo strumento generale, il PRG, che ha già ritenuto sostenibile la trasformazione del territorio di cui all'ASA 4, sia per le scelte pianificatorie/edilizie contemplate dal progetto.