

codice fiscale DRT LNZ 61L16 C632Z  
partita iva 01752150696  
e-mail lorenzo.dirito@alice.it  
Pec lorenzo.dirito@ingpec.eu

Studio Tecnico e Sede Operativa  
66100 CHIETI – via Dei Canneti, 18

COMUNE DI PESCARA  
(Provincia di Pescara)

RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA  
DI ASSOGGETTABILITA' A VAS  
(VARIANTE AL P.R.G.)

COMMITTENTE	DI MARCO ANNA RITA
LOCALITA'	PESCARA – via Fonte Romana, 03
PROGETTO / LAVORO	SOPRAELEVAZIONE ED AUMENTO DI CUBATURA DI UN FABBRICATO PER LA REALIZZAZIONE DI LOCALI DA DESTINARE AD ATTIVITA' RICETTIVA

data inizio elaborazione	01 aprile 2016
data fine elaborazione	11 aprile 2016

il tecnico incaricato	
ing. Lorenzo Di Rito	
Albo Ingegneri Provincia di Chieti N° 868	timbro e firma

PROGETTAZIONE Opere Civili  
CONSULENZA TECNICA applicata  
all'Ingegneria Ambientale e del  
Territorio

## INDICE

Premessa	<i>pagina</i> 2
<b>1. RAPPORTO PRELIMINARE</b>	
1.1 Descrizione delle finalità del rapporto preliminare	<i>pagina</i> 2
1.2 Il Rapporto Preliminare della V.A.S.	<i>pagina</i> 2
1.3 Riferimenti Normativi	<i>pagina</i> 3
1.3.1 Ambito di applicazione della VAS	<i>pagina</i> 4
1.4 Fasi del processo di VAS	<i>pagina</i> 5
1.5 Scopo e articolazione del rapporto Preliminare	<i>pagina</i> 6
<b>2. OBIETTIVI STRATEGICI GENERALI DI SOSTENIBILITA'</b>	
2.1 Inquadramento Territoriale	<i>pagina</i> 7
2.2 Obiettivi del Progetto	<i>pagina</i> 8
2.2.1 Indici e Standards urbanistici	<i>pagina</i> 9
2.2.2 Il Lotto di Pertinenza	<i>pagina</i> 10
2.2.3 Superfici e Volumetrie dei piani del Fabbricato Esistente	<i>pagina</i> 10
2.2.4 Superfici e Volumetrie dei piani del Fabbricato di Progetto	<i>pagina</i> 14
2.3 Criteri Progettuali Adottati	<i>pagina</i> 18
2.4 Obiettivi del Progetto	<i>pagina</i> 19
<b>3. ANALISI DI COERENZA</b>	
3.1 P.R.G. Vigente	<i>pagina</i> 20
3.2 Regime Vincolistico Esistente	<i>pagina</i> 23
3.3 Coerenza Esterna	<i>pagina</i> 31
3.4 Coerenza Interna	<i>pagina</i> 32
<b>4. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI</b>	
4.1 Impatti durante la Fase di Cantiere	<i>pagina</i> 32
4.2 Impatti durante la Fase di Esercizio	<i>pagina</i> 32
4.3 Matrice di Valutazione degli Impatti	<i>pagina</i> 34
<b>5. VALUTAZIONE E SCELTA DELLE ALTERNATIVE</b>	<i>pagina</i> 35
<b>6. MISURE DI MONITORAGGIO</b>	<i>pagina</i> 35

## PREMESSA

La Variante Urbanistica oggetto della presente relazione è finalizzata all'aumento di cubatura mediante la sopraelevazione di un fabbricato ubicato in Pescara alla via Fonte Romana civico n° 3. La sopraelevazione consiste nel completamento della copertura e tamponatura, a fini abitativi, delle superfici a terrazzo del piano secondo del fabbricato di cui, allo stato attuale, solo una porzione centrale risulta essere volumetricamente definita.

I locali del piano secondo, sia esistenti sia derivanti da sopraelevazione di progetto, sono da destinare a *locali per attività ricettiva* e prevede l'utilizzo di una superficie di dimensioni modeste rispetto alla somma delle superfici sia dei *piani terra e primo* del fabbricato sia dell'area di pertinenza esterna. La natura stessa dell'intervento (*sopraelevazione a scopo abitativo di tipo ricettivo*) non contiene intrinseche problematiche ambientali di particolare rilievo, ovvero legate alla natura stessa dell'opera e all'espletamento delle sue funzioni, ma si possono preventivamente individuare solo criticità estrinseche, ovvero quelle dipendenti dall'inserimento dell'opera nel contesto ambientale di riferimento.

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica, nella sua essenza, rappresenta uno strumento di controllo e verifica dei Piani e dei Programmi indissolubilmente legati alla *governance* del territorio, e sono assoggettati a tale procedura tutti gli stessi a qualunque livello di pianificazione (da quello locale a quello nazionale); *in questo caso specifico, l'intervento previsto può essere considerato di entità "modesta" rispetto alla potenzialità di analisi ed al campo di applicazione della VAS stessa.*

## 1. RAPPORTO PRELIMINARE

### 1.1 Descrizione delle finalità del rapporto preliminare

Il presente Rapporto Preliminare verifica i possibili impatti significativi sull'ambiente del « *Progetto di sopraelevazione con aumento di cubatura e di altezza*» del fabbricato ubicato nel Comune di Pescara in via Fonte Romana civico n° 3 ed è finalizzato allo screening, cioè ad una verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, dal momento che lo stesso determina una variazione della strumentazione urbanistica vigente, benché minima, al vigente Piano Regolatore Generale.

### 1.2 Il rapporto preliminare della VAS (D.Leg.vo n.4/2008 art.12 )

Il presente studio ha quindi come oggetto i "possibili impatti ambientali" significativi derivanti dalla realizzazione dell'intervento di progetto in Variante al PRG.

I soggetti istituzionali coinvolti (autorità procedente, autorità competente e altri soggetti competenti in materia ambientale) nel processo entrano in consultazione per definire la portata e il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale (Codice dell'ambiente 2008 art.13 comma 1).

Il rapporto preliminare rappresenta il documento valutativo che accompagna tutto il processo di attuazione dell' intervento programmato in progetto.

Il tavolo delle autorità con competenze ambientali è chiamato ad esprimersi sul contenuto del documento preliminare e sulla successiva proposta di rapporto ambientale.

Secondo i criteri dell'allegato I del decreto 4/2008, ed in base allo schema proposto dalla Regione Abruzzo, il rapporto preliminare è composto dai seguenti contenuti:

1. **introduzione:** descrizione delle finalità del rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità VAS del Progetto, riferimenti normativi etc..
2. **definizione Autorità con Competenza Ambientale (ACA) coinvolte e procedura di consultazione:** viene definito l'elenco delle autorità con competenze ambientali da consultare, che possono essere interessate dagli effetti ambientali potenzialmente indotti dalla realizzazione del Piano/Programma, e la procedura che verrà utilizzata per le consultazioni (tempistica e modalità di consultazione - e. mail, pubblicazione su quotidiani ecc...).
3. **descrizione degli Obiettivi, strategie e azioni del Progetto:** descrizione delle caratteristiche del Progetto con l'indicazione degli obiettivi/azioni, contesto di riferimento ed iter attuativo, tenendo conto, in particolare, degli elementi previsti dall'Allegato I, punto 1, del D.Lgs 152/06 che nella fattispecie prevede " l'illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del progetto e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi".
4. **individuazione delle aree sensibili ed elementi di criticità** In questa fase vengono sintetizzate le tendenze rilevanti, le sensibilità e le criticità circa lo stato delle diverse componenti ambientali in atto nel territorio interessato dal progetto.
5. **descrizione di presumibili Impatti.** In questa fase si procede ad una prima analisi degli effetti che la realizzazione del progetto potrebbe comportare e alla identificazione delle aree che potrebbero esserne interessate, tenendo conto, in particolare, degli elementi previsti dall'Allegato I, punto 2, del D.Lgs 152/06 e s. m. i.
6. **sintesi delle motivazioni** di cui ai punti precedenti che portano ad esprimere il parere di assoggettabilità o meno a VAS.
7. **parere** di assoggettabilità a VAS

### 1.3 Riferimenti normativi

La normativa di riferimento per la VAS è la seguente:

- Direttiva CE 2001/42 « *in materia ambientale* », art. 20;
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 « *norme in materia ambientale* »;
- L.R. 9 agosto 2006, n.27 « *disposizioni in materia ambientale* » (BURA N°46 del 30/ 08/ 2006);
- D.G.R. n° 148/2007 « *disposizioni concernenti la V .A.S. di Piani e Programmi Regionali* »;
- D.G.R. n° 842/2007 « *indirizzi concernenti la V.A. S. di Piani di competenza degli Enti Locali ricadenti* » nel territorio regionale”;

- D.Lgs. 16 gennaio 2008, n.4 « Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale »

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è definita nei principi, nei contenuti e nelle modalità di attuazione dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 / 06/ 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati *piani/programmi* sull'ambiente. Obiettivo della Direttiva Comunitaria, recepita in Italia nella parte seconda del Decreto Legislativo n.152 del 03/04/2006 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 3 aprile 2006, n. 152, 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/programmi* al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati *piani/programmi* che possono avere effetti significativi sull'ambiente» (art.1 Direttiva 2001/42/CE).

### **1.3.1 Ambito di applicazione della VAS (art. 6 D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii)**

L'ambito di applicazione della VAS è descritto compiutamente dall'art. 6 "*oggetto della disciplina*" del D.Lgs. 152/06 "*norme in materia ambientale*", di seguito riportato:

1. *la valutazione ambientale strategica riguarda i piani/programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;*
2. *fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani/programmi:*
  - a) *che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti soggetti a valutazione di impatto ambientale in base alla normativa vigente (elencati negli allegati II, III e IV del decreto 152/06)*
  - b) *per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n.357, e successive modificazioni.*
3. *per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale e' necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.*
4. *L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente.*

Per quanto detto, pur rientrando tra i casi di assoggettabilità previsti dal citato art. 6 del D.Lgs. 152/06, si ritiene che il «*progetto*» non debba essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica per la sua ridotta portata che comporta, nella sopraelevazione del fabbricato esistente, solo un aumento di cubatura di mc. 473,06 rispetto ai mc. 2.344,00 esistenti.

Pertanto, prendendo atto della ridotta portata del progetto, la presente Valutazione non si limiterà a verificare la sostenibilità di tale scelta, ma si sforzerà di considerare l'intervento nell'ambito del più vasto contesto di tutta la zona, estendendo la verifica all'analisi della scelta progettuale e degli obiettivi compatibili con una strategia ed una pianificazione della zona di riferimento.

Metodologicamente si analizzerà lo stato dell'ambiente di intervento prendendo come riferimento d'ambito la presenza di strutture *sanitarie-ospedaliere* nell'immediato intorno dell'oggetto di studio e di come la proposta progettuale, di creare posti letto a favore di una ricettività *sostenibile*, sia con esse conforme e nello stesso tempo complementare.

***In conclusione, per quanto sopra detto, il presente documento è redatto al fine di richiedere l'esclusione dall'assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica), ai sensi del comma 3 art. 3 della Direttiva 2001/42/CE (\*) del Progetto in Variante al Piano Regolatore Generale di: “ sopraelevazione con aumento di cubatura per la realizzazione di locali da destinare ad attività produttiva” di un fabbricato in Pescara, via Fonte Romana 03, censito al N.C.E.U. Foglio 19 particella 474.***

(\*) Direttiva CE art.3, comma 3 - « Per i piani e i programmi di cui al paragrafo 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al paragrafo 2, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente ».

#### **1.4 Fasi del Processo di VAS**

La procedura di VAS si divide in 4 fasi principali:

**1.4.1 Verifica di assoggettabilità (Screening)** – è finalizzata a valutare la possibilità di applicare la VAS ai Piani ed i Programmi di cui all'art. 6, comma 3, del d.lgs. 152/2006. Lo screening consiste in “*un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I*” (art. 12, d.lgs. 4/2008). Il rapporto preliminare viene trasmesso alle Autorità con Competenza Ambientale (ACA) ed al pubblico interessato.

**1.4.2 Verifica preliminare (Scoping)** – è finalizzata a definire i riferimenti concettuali ed operativi attraverso i quali si elaborerà il successivo Rapporto Ambientale. Lo scoping consiste anch'esso di un rapporto preliminare contenente le informazioni già inserite nella verifica di assoggettabilità ed indicazioni di carattere procedurale (modalità di partecipazione pubblica, metodi di valutazione adottati, ecc...) ed analitico (analisi dei presumibili impatti, tematiche ambientali indagate, ecc...). Questa fase prevede la consultazione delle ACA.

**1.4.3 Rapporto ambientale e sintesi non tecnica** – “*Nel rapporto ambientale debbono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso.*”

*L'allegato VI al presente decreto riporta le informazioni da fornire nel rapporto ambientale, " (art. 13, comma 4, d.lgs. 4/2008). Tale Rapporto Ambientale (RA) deve essere corredato di una Sintesi non Tecnica finalizzata a proporre una facile lettura dei contenuti tecnici del Rapporto Ambientale per un pubblico non addetto ai lavori. Il RA, la Sintesi non Tecnica e la proposta di Piano o Programma (realizzati secondo le indicazioni del Rapporto Ambientale) devono essere pubblicati e messi a disposizione delle ACA e del Pubblico e recepiti dall'Autorità Competente secondo tempi e metodi indicati nel documento di Scoping.*

**1.4.4 Monitoraggio** – *"Il monitoraggio assicura il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive. Il monitoraggio é effettuato avvalendosi del sistema delle Agenzie ambientali"* (art. 18, d.lgs. 4/2008).

Il programma di monitoraggio viene definito nel Rapporto Ambientale ed è parte integrante del Piano o Programma adottato. Secondo quanto disposto al comma 2, art 6, titolo 1, Parte Seconda del d.lgs. 4/2008 – *"...viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi: ... che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto; per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.*

*Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale e' necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12".*

## **1.5 Scopo e articolazione del Rapporto Preliminare**

Il presente Rapporto Preliminare, articolato come descritto nell'indice, è lo strumento per lo svolgimento delle consultazioni preliminari finalizzato allo screening (verifica di assoggettabilità). Tale verifica è avviata dall'Amministrazione Comunale di Pescara quale Autorità Procedente e si concluderà con la redazione di un provvedimento finale da parte dell' Amministrazione Comunale di Pescara quale Autorità Competente.

Questo Rapporto Preliminare verifica i possibili impatti significativi sull'ambiente della proposta progettuale di sopraelevazione del fabbricato ed è finalizzato allo screening, cioè ad una verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, dal momento che lo stesso determina una variazione della strumentazione urbanistica vigente, benché minima, al vigente Piano Regolatore Generale

## 2. OBIETTIVI STRATEGICI GENERALI DI SOSTENIBILITÀ

### 2.1 Inquadramento territoriale

La definizione del quadro di intervento nell'ambito territoriale ha lo scopo di porre in evidenza il contesto di riferimento: gli ambiti di analisi, le interrelazioni, le sensibilità, gli elementi di criticità in relazione al contesto comunale. Per quanto concerne la definizione dell'ambito territoriale di influenza, si è fatto riferimento all'intero territorio comunale..

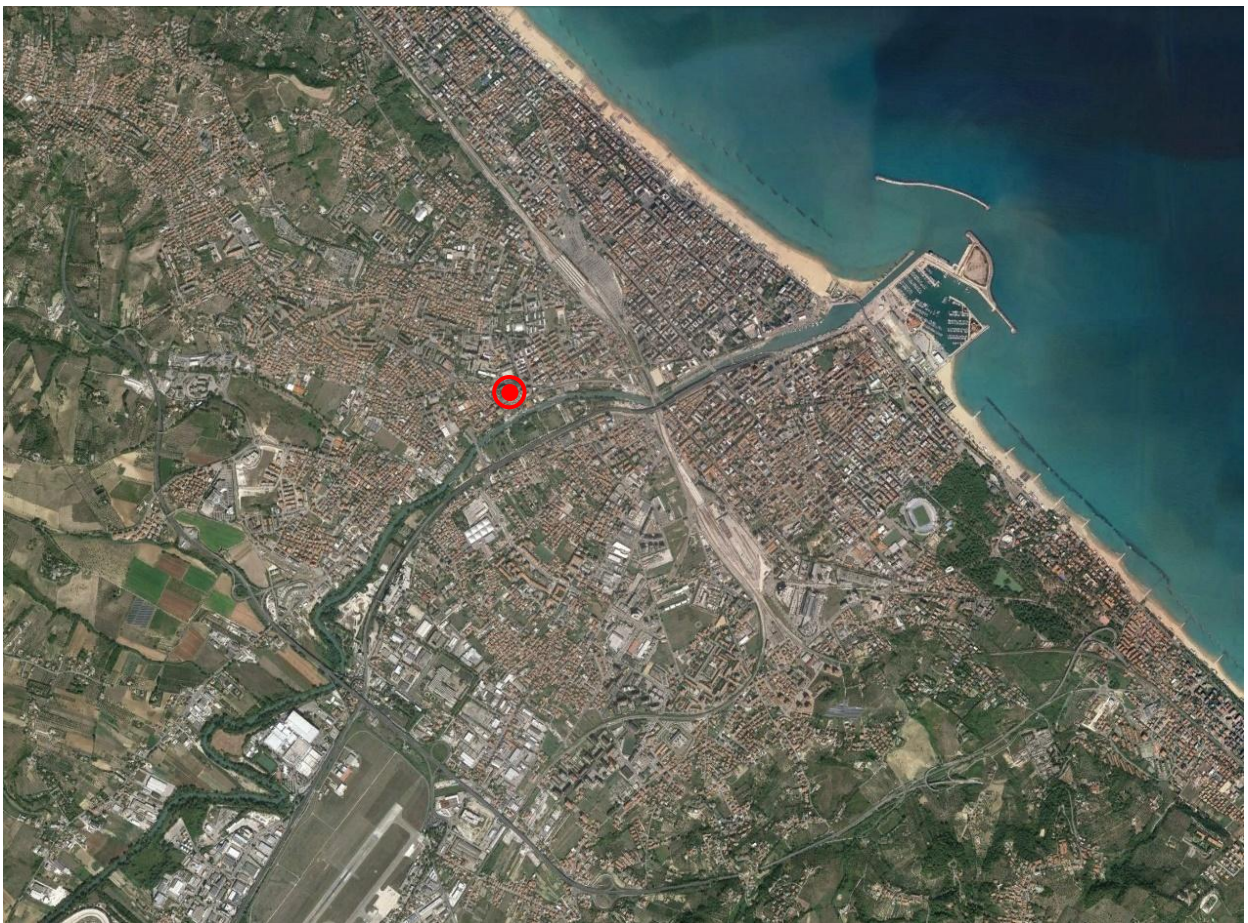


figura 1. Inquadramento da ortofoto del luogo di intervento nel territorio comunale della Città di Pescara





figura 2. Dettaglio dell' area di intervento e della zona del territorio comunale.

Il fabbricato interessato dal progetto si trova nel Comune di Pescara in via Fonte Romana al civico n° 03 nella zona periferica a nord-ovest della città dove sono ubicati i due più importanti presidi ospedalieri : l' Ospedale Civile Santo Spirito di Pescara e la Clinica Privata Pierangeli. Più precisamente il fabbricato oggetto di intervento è posizionato: sia di fronte all' Ospedale Civile ① , sul lato opposto dell'asse viario, sia a confine con la Clinica Pierangeli ② sullo stesso lato dell'asse viario.

## 2.2 Obiettivi e dati del progetto

Il progetto prevede la sopraelevazione di un edificio esistente con un terzo livello *abitabile* da destinare ad alloggi per struttura ricettiva di tipo «*affittacamere*».



L'edificio in oggetto è individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di PESCARA al Foglio n° 19 particella 474 sub. 10, 15, 16, 17.

Da una *visura* fatta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pescara, il fabbricato esistente risulta costituito da locali distinti catastalmente come di seguito riportati:

foglio	mappale	sub	piano fabbricato	categoria	classe	consistenza
19	474	10	piano Terra	C/1	5	70,0 mq.
19	474	15	piani 1°/ 2°	A/10	3	8,5 vani
19	474	16	piano Terra	C/1	5	62,0 mq.
19	474	17	piani T. / 1°	A/3	1	6,5 vani

Come previsto dalla ultima variante del P.R.G. del Comune di Pescara, adottata con *ATTO del Consiglio Comunale n° 94 del 08 / 06 / 2007*, l'edificio ricade in « *sottozona B3 - completamento e recupero* »



STRALCIO P.R.G. -  sottozona B3 di completamento e recupero

### 2.2.1 indici e standards urbanistici

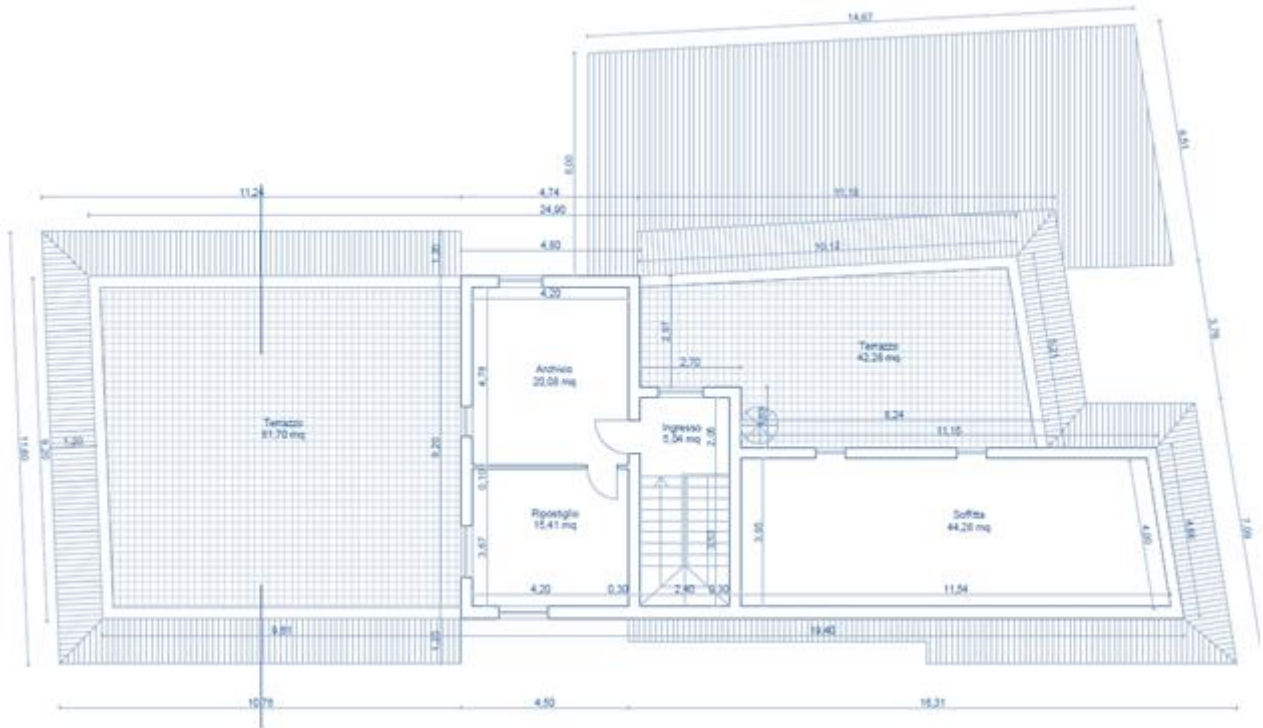
Le N.T.A., *Norme Tecniche di Attuazione*, dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Pescara stabiliscono per le *sottozone B3* i seguenti standards urbanistici:

<b>a</b>	lotto minimo	400,00 mq.
<b>b</b>	indice di fabbricabilità fondiaria ( <i>lotti ineditati</i> )	1,00 mq / mc
<b>c</b>	altezza massima	10,80 mt.
<b>d</b>	indice minimo di permeabilità	30%
<b>e</b>	rapporto max. di copertura	50%
<b>f</b>	densità arborea (A)	<i>pari ad 1 albero ogni 100 mq. di Sf.</i>

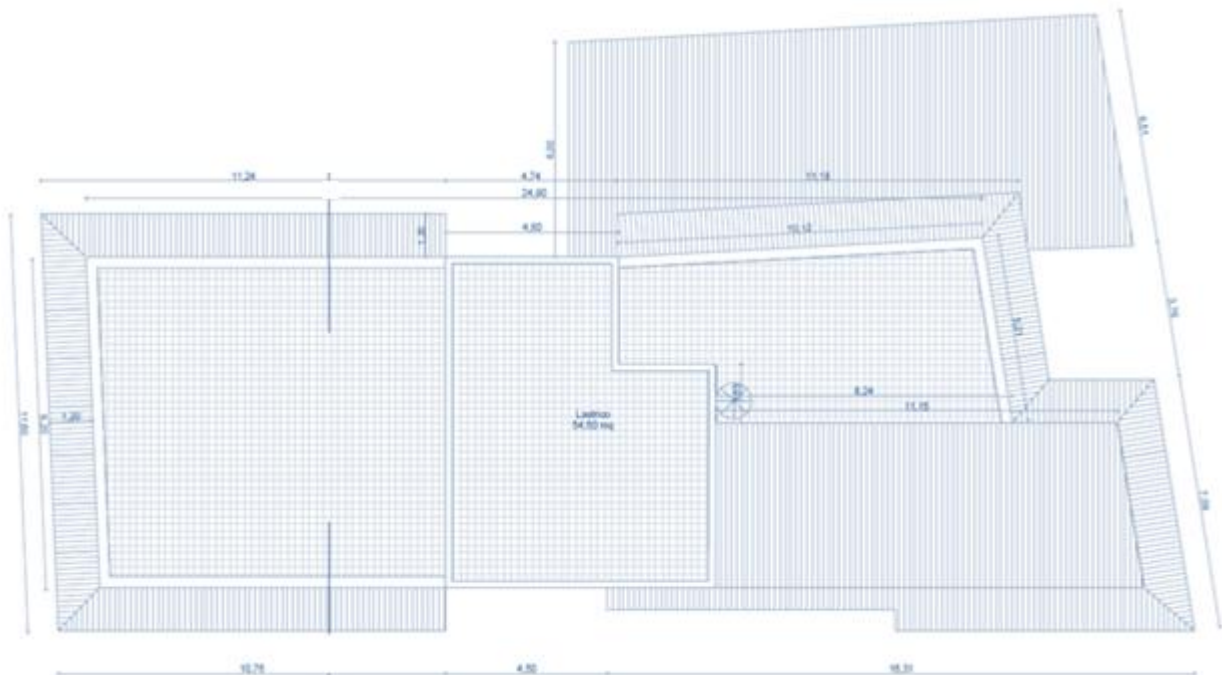




**piano secondo – stato di fatto –**  
*(piano oggetto dell'intervento progettuale di sopraelevazione)*



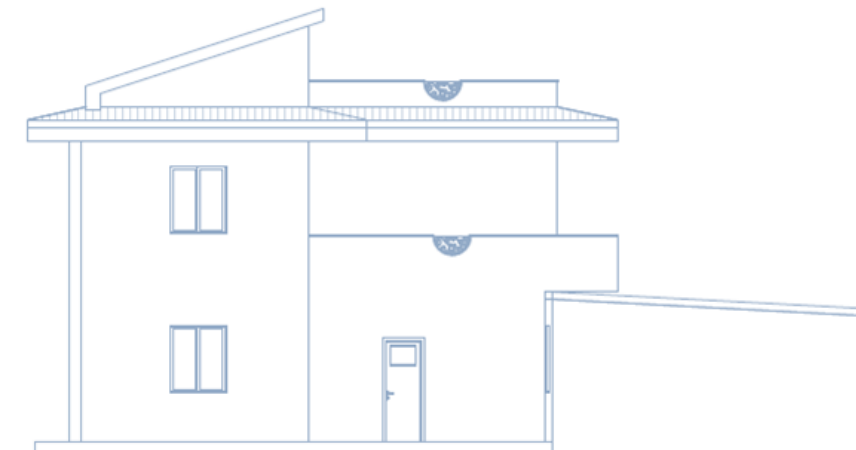
**piano copertura (lastrico) – stato di fatto –**



Per completezza riportiamo i grafici dei prospetti allo stato di fatto del fabbricato



LATO OVEST



LATO EST

## 2.2.4 superfici e volumetrie dei piani del fabbricato di progetto

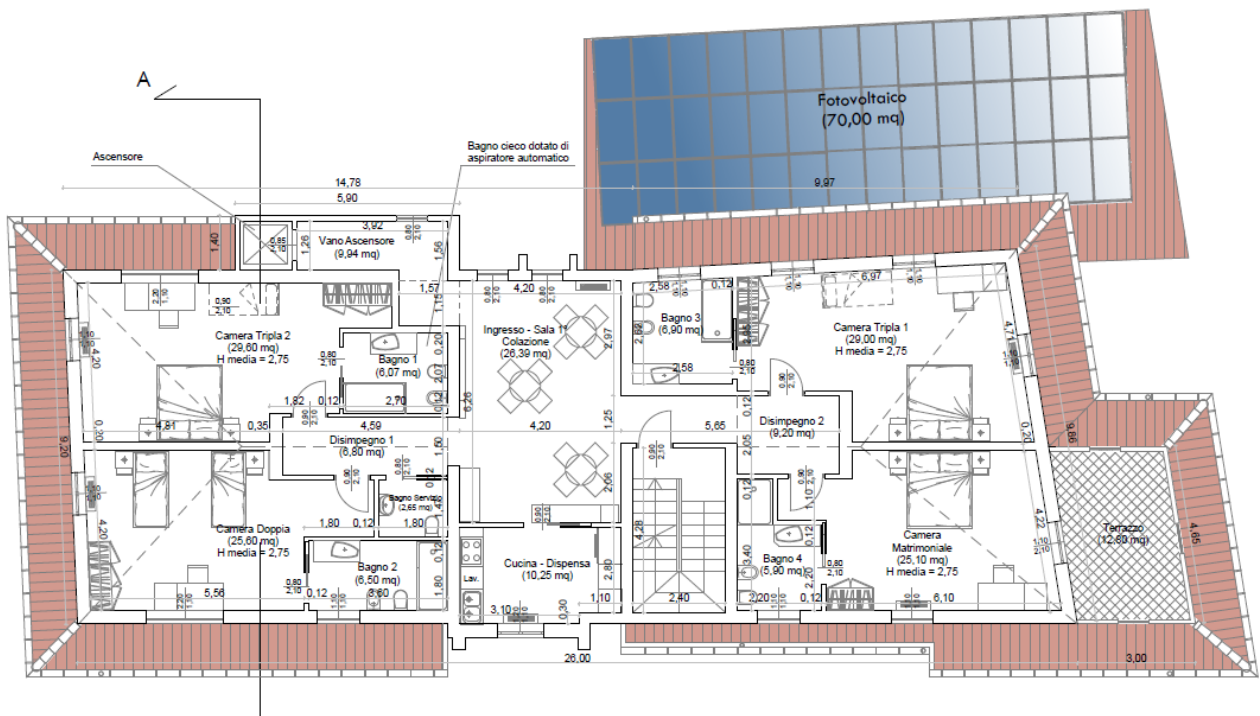
locali	superficie (mq. lordi)	cubatura (mc.)
piano terra	358,00	1.181, 40
piano primo	260,00	832, 00
piano secondo	246,00	750, 30
p. lastrico (vano scala)	18,40	53, 36
<b>TOTALI</b>	<b>882,40 mq.</b>	<b>2. 817, 06 mc.</b>

(i dati di superficie e cubatura riportati in tabella sono riferiti alla parte abitabile del **fabbricato di progetto**)

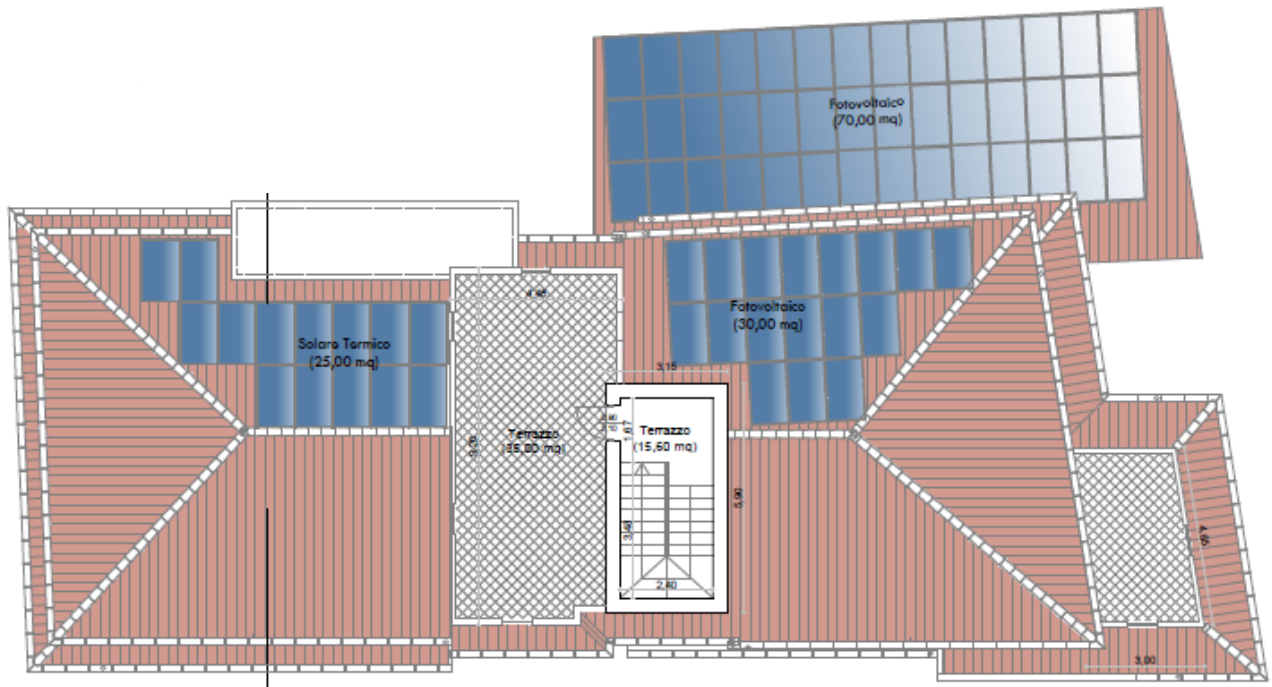
Riportiamo di seguito i grafici delle piante dei piani del fabbricato interessati dall' intervento progettuale di sopraelevazione.

*(si omette la riproposizione dei piani terra e primo in quanto non subiscono variazioni di progetto)*

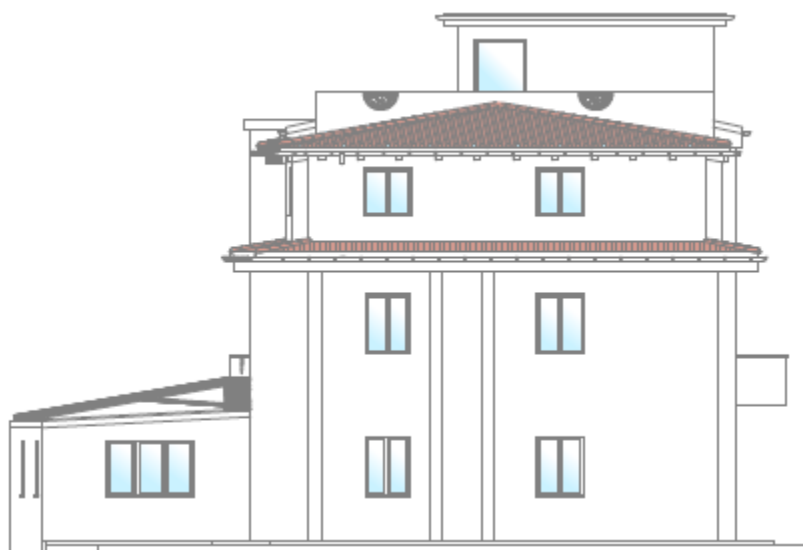
### piano secondo – progetto di sopraelevazione – (piano oggetto dell'intervento progettuale di sopraelevazione)



**piano copertura (lastrico) – progetto di sopraelevazione –**  
*(lastrico con vano scala a seguito di sopraelevazione del piano secondo)*







LATO OVEST



LATO EST

Dal confronto dei dati delle precedenti tabelle, in riferimento allo *stato di fatto* e a quello di *progetto* del fabbricato, si hanno aumenti di superficie e di volume come di seguito riportato:

locali	superficie (mq. lordi)	cubatura (mc.)
piano secondo (progetto)	246,00	750, 30
p. lastrico (vano scala)	18,40	53, 36
<b>TOTALI</b>	<b>264,40 mq.</b>	<b>803, 66 mc.</b>
<i>piano secondo</i>	<i>da sottrarre cubatura esistente</i>	<i>330, 60 mc.</i>
<b>TOTALI (progetto)</b>	<b>264,40 mq.</b>	<b>473, 06 mc.</b>

Alla luce di quanto esposto, al fine di confermare la realizzazione della proposta progettuale di sopraelevazione del fabbricato esistente con destinazione ricettiva **si rende necessario chiedere l' autorizzazione edificatoria in variante al PRG.**

I criteri seguiti per le scelte tecniche e progettuali tengono conto delle esigenze dei futuri utenti che possono essere , per lo più, *accompagnatori* che assistono pazienti non residenti, e/o provenienti da fuori regione, che gravitano nello specifico bacino di utenza e che potranno eventualmente usufruire e condividere i servizi sanitari proposti dai presidi ospedalieri presenti nella zona.

Il modello organizzativo di progetto, secondo cui strutturare la ricettività per utenti occasionali è del tipo "**affittacamere**" ossia offrire la disponibilità di locali decisamente più competitivi a livello di prezzo, per chi ne farà uso, rispetto ai classici hotel e molto simili, con alcune differenze gestionali, ad agriturismi e bed and breakfast.

La normativa che regola l'esercizio per le diverse tipologie recettive, impone che:

- **l' affittacamere** è una struttura composta da non più di sei camere e non più di 12 posti letto, ammobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari, e chiaramente dotati di tutti gli impianti nel rispetto delle norme igienico-sanitarie previste per le civili abitazioni dal locale Regolamento Edilizio comunale;
- **l'attività di affittacamere** non sempre prevede la somministrazione di alimenti a patto che essi siano già confezionati e non preparati dal proprietario del locale;
- **agli utenti** devono essere garantiti i seguenti servizi: fornitura di energia elettrica; acqua calda e fredda; riscaldamento; cambio di lenzuola e pulizia ad ogni cambio di cliente e comunque almeno una volta alla settimana;
- **le camere da letto** devono essere sempre comodamente accessibili nel rispetto della privacy di altri "ospiti" e quindi non direttamente collegate ad altre camere private. Devono, inoltre, essere arredate da: un letto; una sedia o sgabello per persona; un armadio; un cestino rifiuti e un tavolo;
- **la destinazione d'uso dei locali** – i quali, ricordiamo ancora una volta, devono rispettare le norme igienico-sanitarie previste per le abitazioni – deve essere compatibile con l'attività di struttura ricettiva/affittacamere e non può essere modificata ai fini urbanistici;
- **è possibile** disporre di due tipi diversi di affittacamere: gli affittacamere professionali e gli affittacamere non professionali. La prima tipologia rappresenta titolari di attività di affittacamere che non risiedono nell'appartamento, mentre la seconda indica coloro che esercitano l'attività nella casa di propria residenza e domicilio, e che sono esonerati, oltre che dall'iscrizione nella sezione del Registro Esercenti il Commercio (R.E.C.), anche dalla presentazione della dichiarazione dei prezzi

L' organizzazione spaziale della proposta progettuale in oggetto è impostata sulla ripartizione dell'intera superficie di piano in num. **4 unità abitative**, con annessi servizi igienici,

con logica distributiva tale da soddisfare sia la migliore fruibilità degli spazi da parte dell'utenza, sia la praticità economica - *di tipo gestionale* – nella proposta dell' offerta ricettiva.

Distinguiamo , per il piano secondo di progetto, i seguenti ambienti:

	ambienti	superfici	posizione / tipologia	servizi	supef.
n° 1	cucina	mq. 10,25			
n° 1	sala colazione	mq. 26,39			
n° 1	bagno / piano	mq. 02,65			
n° 1	terrazzo <sup>(*)</sup>	mq. 12,80			
n° 1	ingresso	mq. 12,80	(lato vano ascensore)		
n° 1	disimpegno	mq. 06,80	camere letto (lato sinistro)		
n° 1	disimpegno	mq. 09,20	camere letto (lato destro)		
n° 1	vano scala	mq. 10,28	gradinata (piano primo/secondo)		
n° 1	camera letto	mq. 29,00	tre posti letto (sing.lo + matr.le)	+ serv. igienico	mq. 6,90
n° 1	camera letto	mq. 29,60	tre posti letto (sing.lo + matr.le)	+ serv. igienico	mq. 6,07
n° 1	camera letto	mq. 25,60	due posti letto (singoli)	+ serv. igienico	mq. 6,50
n° 1	camera letto <sup>(*)</sup>	mq. 25,10	due posti letto (matrimoniale)	+ serv. igienico	mq. 5,90

<sup>(\*)</sup> il terrazzo è di uso esclusivo della camera letto matrimoniale

I servizi residenziali collettivi (locali scaldavivande e prima colazione) sono previsti in zone definite e separate dalle camere degli ospiti.

La superficie da attribuire agli spazi di accesso e distribuzione sarà ≤ 30% del totale della superficie netta degli spazi per la residenza e per i servizi.

Saranno realizzate complessivamente:

n° 02 camere con tre posti letto (*singolo + matrimoniale*)

n° 02 camere con due posti letto (*matrimoniale*) **TOTALE POSTI LETTO n. 10**

### 2.3 criteri progettuali adottati

La progettazione dei locali per affittacamere, relativamente alla porzione sopraelevata dell'edificio, è stata eseguita nel pieno rispetto della legislazione vigente con particolare riguardo alle prescrizioni generali di igiene pubblica ambientale, alle prescrizioni in materia di prevenzione incendi, in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, di sicurezza sui luoghi di lavoro, e di contenimento dei consumi energetici.

Anche se in questa sede non saranno esplicitamente riportati, comunque, la proposta progettuale prevede per l'intero edificio l'installazione di:

- **impianto fotovoltaico** con potenza complessiva di 15,5 ÷ 16,0 Kw per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (FER);
- **impianto per la raccolta, il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane** a fini domestici come citato dalle disposizioni normative sull'argomento

## 2.4 obiettivi del progetto

L'obiettivo prioritario della presente proposta progettuale è quello di realizzare un valido supporto alle strutture sanitarie presenti nella zona capace di offrire accoglienza ed ospitalità a costi contenuti e, per lo più, rivolta ad una utenza non propriamente di tipo turistica.

La massima espressione dell'idea progettuale è quella di realizzare dei locali per affittacamere di livello urbano capace di accogliere un'utenza fuori sede negli alloggi e nelle pertinenze progettate e realizzate appositamente per garantire il comfort e le diverse funzionalità della struttura.

A tale obiettivo strategico, intrinseco del progetto, vanno allegati: gli *obiettivi strategici generali di sostenibilità* economica, sociale e ambientale.

- **obiettivi strategici generali di sostenibilità economica:** la realizzazione di alloggi per affittacamere si inserisce in un contesto urbano consolidato dove prevalgono con forza i caratteri della residenzialità. Attualmente sul territorio sono presenti le reti tecnologiche necessarie alla realizzazione e al funzionamento della struttura, dunque non si evincono particolari “impegni” di tipo strutturale o economico che possano gravare sulla comunità. Per tali motivazioni, dal punto di vista economico, il progetto ben si integra al principio di sostenibilità.
- **obiettivi strategici generali di sostenibilità sociale:** la vicinanza ai presidi ospedalieri determina una condizione di prossimità del soggetto (paziente e/o accompagnatore) all'obiettivo strategico (ospedale) tale che la struttura dell'affittacamere non aumenta il fattore del “pendolarismo” già presente nella zona.
- **obiettivi strategici generali di sostenibilità ambientale:** il progetto, dal punto di vista «energetico» prevede, non solo per il piano dei locali affittacamere, ma per l'intero edificio :
  - un sistema tecnologico di pannelli fotovoltaici in grado di garantire un approvvigionamento energetico da FER - *fonti energetiche rinnovabili* - ed un alto valore di efficienza energetica;
  - interventi finalizzati alla riqualificazione energetica mediante idonea coibentazione con l'utilizzo di materiali appropriati per mantenere costante la temperatura degli ambienti limitando gli scambi termici tra indoor e outdoor con un efficiente isolamento termico. È attraverso il tetto che si disperde la maggiore percentuale di calore durante la stagione invernale: si arriva anche al 40% dell'energia prodotta dall'impianto di riscaldamento. E d'estate, il tetto, è l'elemento che contribuisce in larga misura al surriscaldamento degli ambienti sottostanti. L'intervento per rimediare dipende dalla *tipologia di copertura* e per questo nel progetto è prevista la realizzazione della copertura di tipo «*ventilato*» con strutture in legno e coibentazione con pannelli isolanti dello spessore di cm. 12. che presenta anche altri vantaggi: abbattere il rumore e ridurre l'umidità o il “secco” eccessivo, con conseguente miglioramento del benessere interno.

- caratteristiche strutturali di progetto finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche mediante la realizzazione di un impianto per la raccolta, il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane a fini domestici.

### 3. ANALISI DI COERENZA

Lo scopo di questa fase è quello di verificare se esistono delle incoerenze in grado di ostacolare la realizzazione del progetto da autorizzare in *variante* al PRG.

In particolare, l'analisi di coerenza si articola in due momenti principali, ognuno dei quali può essere ulteriormente articolato in relazione alle esigenze operative che guidano l'autorità proponente nella elaborazione del piano.

I due momenti sono: 1) Coerenza esterna; 2) Coerenza interna.

	Piano / Programma di livello regionale	Piano / Programma di livello provinciale	Piano / Programma di livello comunale
Territorio / Sviluppo sostenibile	Quadro di Riferimento Regionale (Q.R.R.)	PTCP	Piano di Classificazione Acustica PRG vigente
Biodiversità paesaggio e	Piano Regionale Paesistico (P.R.P.)		
Suolo e sottosuolo	Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)		
	Piano Stralcio di difesa dalle Alluvioni		
Acqua	Piano ATO per la gestione del Servizio Idrico Integrato		
Aria e cambiamenti climatici	Piano per la Tutela della Qualità dell'Aria		
Energia	Piano Energetico Regionale		
Trasporti			Piano Urbano della Mobilità
Rifiuti	Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti		

#### 3.1 PRG vigente

Il fabbricato di intervento rientra nella **sottozona B3** - *completamento e recupero* - come previsto dalla ultima variante del P.R.G. comunale adottata con *ATTO del Consiglio Comunale n° 94 del 08/06/2007*.

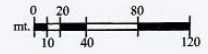
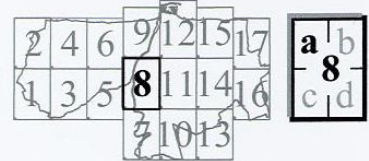
Riportiamo di seguito quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione :

1. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora inediticati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.
2. Nella sottozona B3 sono consentiti ad intervento diretto:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia innovativa come meglio specificato all' art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
  - b) la demolizione e nuova edificazione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente con le limitazioni di cui alle lett. a) e b) del punto 2 del precedente art.32
  - c) il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 1,00 mc/mq fino al raggiungimento di tale valore;
  - d) nuove costruzioni nei lotti inediticati, di superficie non inferiore a mq 400 con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 1,00 mc/mq.  
Gli interventi di demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione, devono rispettare un lotto minimo di 400 mq; un indice minimo di permeabilità pari al 30%, un rapporto massimo di copertura pari al 50% e un rapporto di densità arborea (A) pari ad un albero ogni 100 mq. L'altezza non potrà superare mt 25,00 per il settore urbano 6 e m 10,80 nei settori urbani 3, 4, 5, 7, 8, 9, e 10. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone vincolate all'ottenimento del Nulla-Osta D.Lgs n.41/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m 7,80.
3. Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non é consentito aumentare le cubature esistenti
4. I concessionari possono realizzare le opere di urbanizzazione primaria, interessanti il fronte strada, a scomputo degli oneri concessori, relativi alle urbanizzazioni primarie.
5. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora debbano procedere ad interventi di cui alla lettera d) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.
6. In questa sottozona sono consentite le stesse destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. E' altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.
7. Gli edifici o parti di esso compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.  
In tali edifici o parti di essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, lettere a), b), c) e d) dell'art. 9 delle presenti Norme.
8. Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, (ancorché privata), si considera il limite della strada, attualmente esistente, allargato di minimo mt 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria.  
Il fabbricato sarà posto a m 5 dal limite stradale esistente, includendo i m 2 di eventuale cessione, o comunque a minimo m 3 nel caso di ampliamenti stradali maggiori a m 2 previsti dal PRG.
9. *Gli istituti di credito, finanziari e assicurativi ubicati nei settori 1 e 2 non potranno occupare al piano terra dei singoli edifici una superficie eccedente il 30% della superficie totale da essi occupata nell'edificio stesso.*

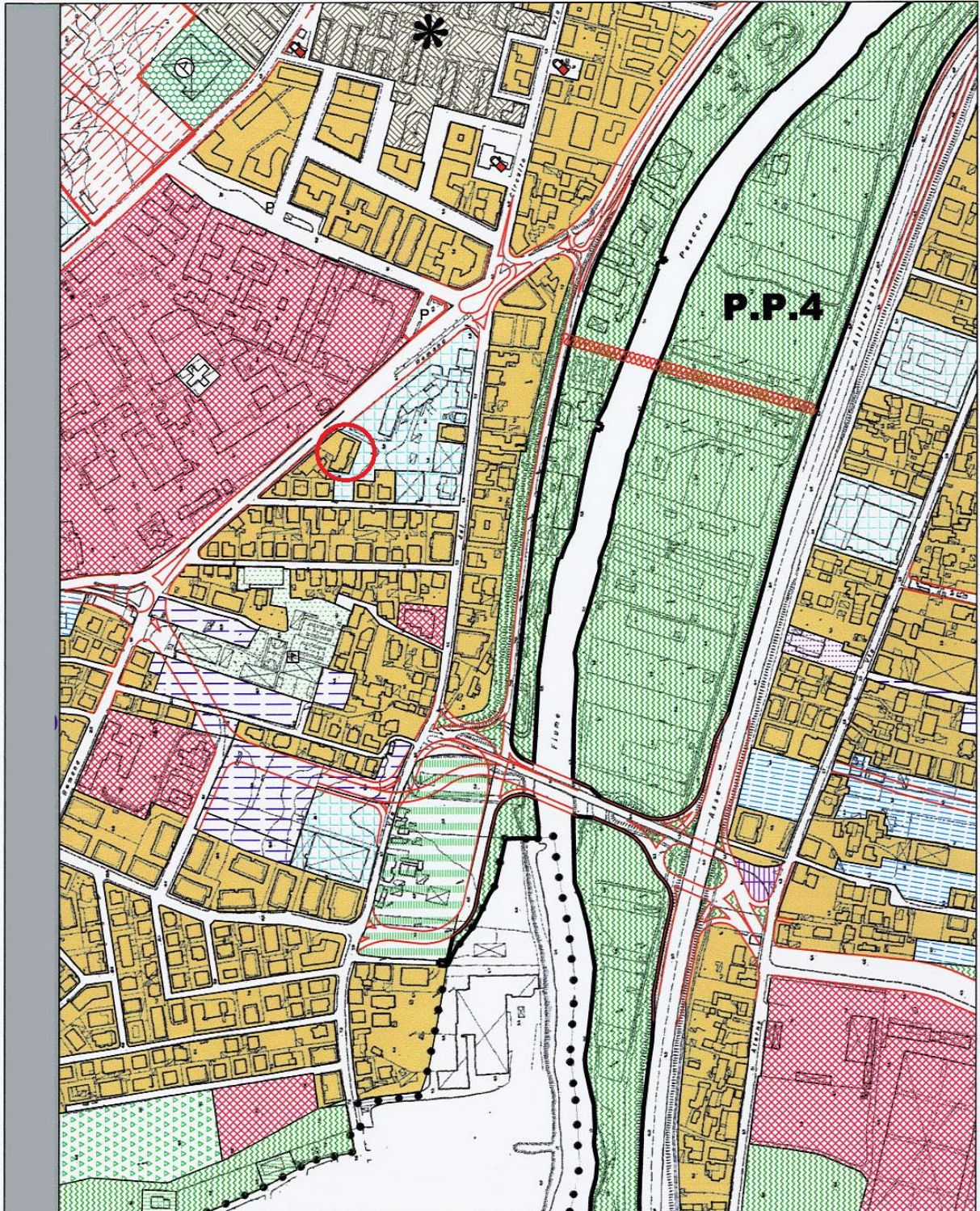


# Città di Pescara

## Piano Regolatore Generale



SCALA 1:5.000



Dipartimento Attività Tecniche - Settore Programmazione del Territorio, Servizio Pianificazione-SIT

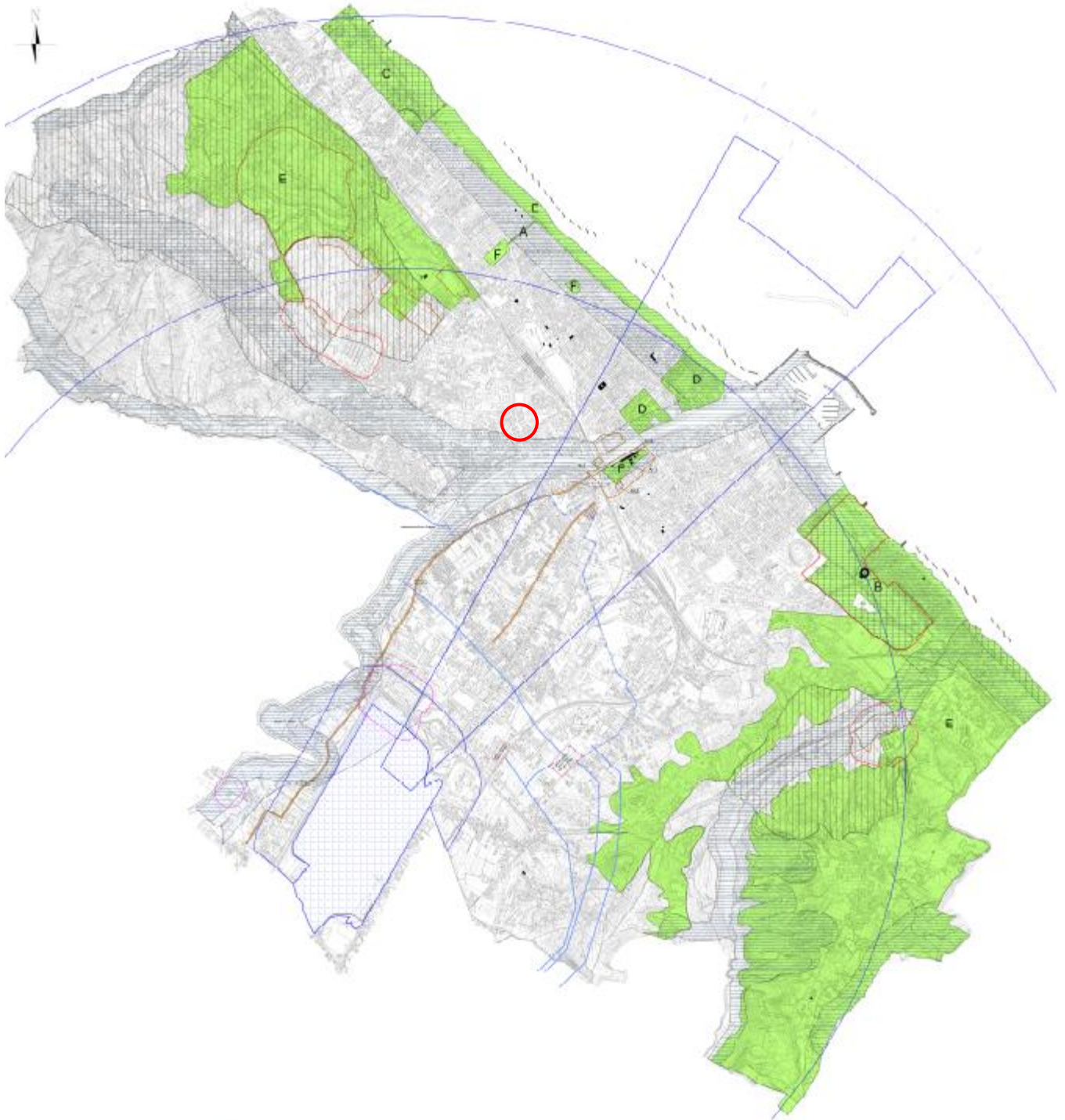
### 3.2 Regime vincolistico esistente

Dall'analisi condotta sui vincoli potenziali si evidenzia che la zona del territorio comunale interessata dal progetto:

- non è interessato dalla presenza di un' area naturale protetta nazionale;
- non è interessato dalla presenza di un parco naturale regionale;
- non è interessato dalla presenza di una riserva naturale;
- non è interessato dalla presenza di aree marine protette;
- non è interessato dalla presenza di un monumento naturale;
- non è interessato dalla presenza di un'oasi di protezione faunistica;
- non è interessato dalla presenza di una zona umida protetta;
- non è interessato dalla presenza di un Sito di Importanza Comunitaria (SIC) o di una Zona di Protezione Speciale (ZPS)
- si trova ad un'altezza inferiore ai 1.200 mt sul livello del mare, non è dunque soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera d) del D.Lgs n. 42/2004;
- non è interessato dalla presenza di aree sottoposte a vincolo Paesaggistico attraverso specifici Decreti;
- non è interessato dalla presenza di fasce di rispetto fluviale e costiero ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettere a) e c) del D.Lgs n. 42/2004;
- non è interessato dalla presenza di zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m) del D.Lgs n. 42/2004;
- non è interessato dalla presenza di aree sottoposte a vincolo aeroportuale;



CARTA DEI VINCOLI COMUNALI



**CITTA' di PESCARA**  
 p. Attività Tecniche - Settore Programmazione del Territorio

**VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

PROGETTO DI VAS (VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE)

Comune di Pescara  
 Provincia di Pescara  
 Regione Abruzzo

Autore: Studio Tecnico  
 Data: 2014

**B.L.**

**S. BONDURI**

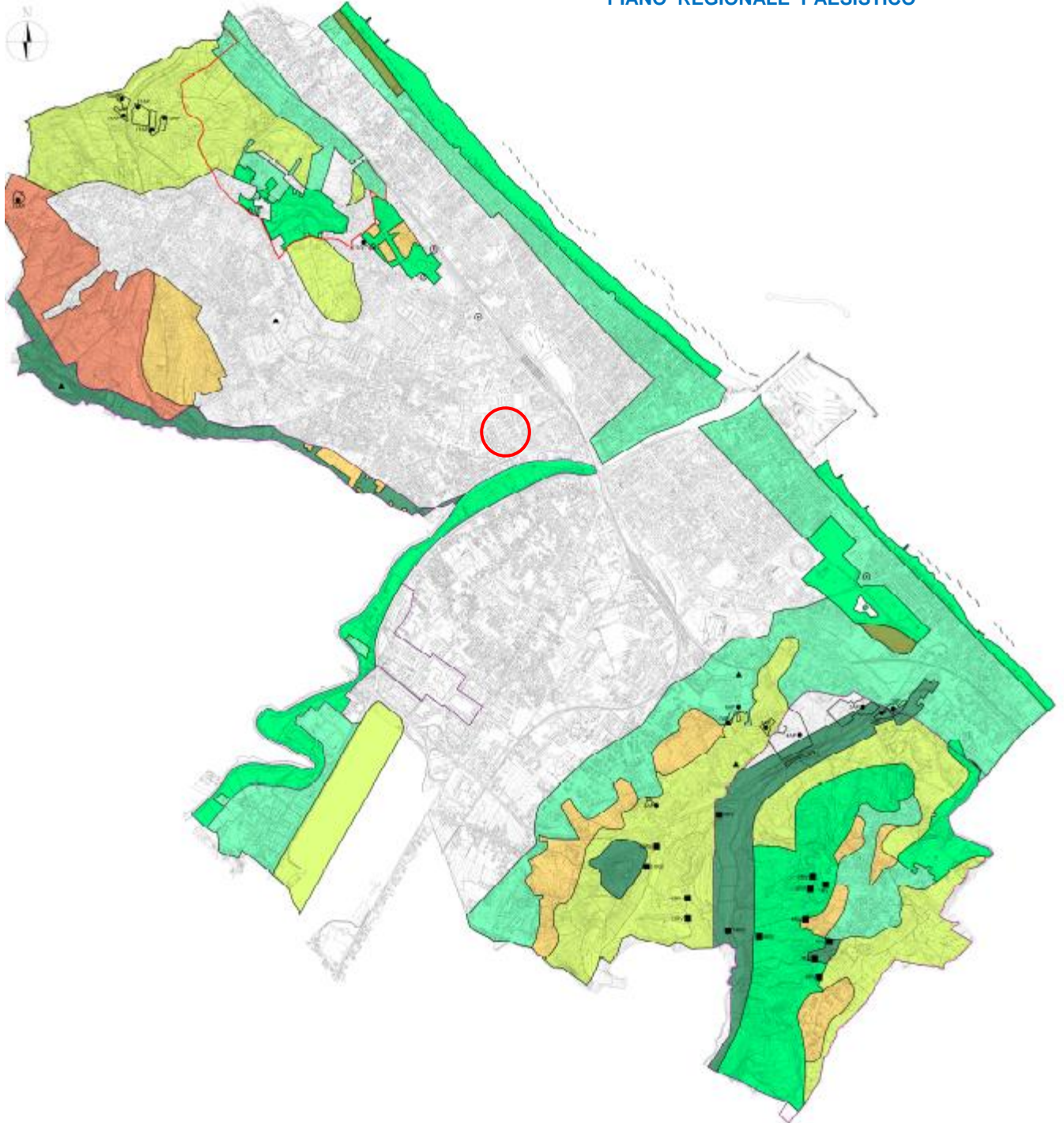
Per informazioni e contatti:  
 Tel. 085 4214111  
 Fax 085 4214112  
 Email: info@comune.pescara.it

Per maggiori informazioni sul territorio comunale:

LEGENDA

- CONFINI COMUNALI
  - VINCOLO AEROPORTUALE
  - VINCOLO ARCHEOLOGICO
  - VINCOLO PAESAGGISTICO
  - LINEE INQUADRANTI COSTRUTTIVE art. 130 del C.C. della Legge n. 48 del 28/02/1984 art. 17 del D.P.R. n. 20 del 18/01/1989 art. 20 della Legge n. 48 del 28/02/1984
  - AREE PROTETTE A VINCOLO DI BENE DELLA ES. COM. N. 11 art. 10 del 1984
  - AREE PROTETTE A VINCOLO ENDOGENO CULTURALE E MONUMENTALE art. 10 del D.P.R. n. 20 del 18/01/1989
  - AREE PROTETTE A VINCOLO ENDOGENO
  - EDIFICI VINCOLATI A VINCOLO DELLA ES. COM. N. 11 art. 10 del 1984 art. 17 del D.P.R. n. 20 del 18/01/1989
  - PERI METROPOLITANO art. 130 del C.C. della Legge n. 48 del 28/02/1984
  - SOTTODIVISIONI INTERNE
  - AREA NATURALE PROTETTA REGIONALE art. 13 della Legge n. 48 del 28/02/1984
  - AREE PROTETTE A VINCOLO ENDOGENO CULTURALE E MONUMENTALE art. 10 del D.P.R. n. 20 del 18/01/1989
- A** AREE PROTETTE A VINCOLO ENDOGENO CULTURALE E MONUMENTALE art. 10 del D.P.R. n. 20 del 18/01/1989
- B** AREE PROTETTE A VINCOLO ENDOGENO art. 10 del D.P.R. n. 20 del 18/01/1989
- C** AREE PROTETTE A VINCOLO ENDOGENO CULTURALE E MONUMENTALE art. 10 del D.P.R. n. 20 del 18/01/1989
- D** AREE PROTETTE A VINCOLO ENDOGENO art. 10 del D.P.R. n. 20 del 18/01/1989
- E** AREE PROTETTE A VINCOLO ENDOGENO CULTURALE E MONUMENTALE art. 10 del D.P.R. n. 20 del 18/01/1989
- F** AREE PROTETTE A VINCOLO ENDOGENO art. 10 del D.P.R. n. 20 del 18/01/1989

PIANO REGIONALE PAESISTICO



**CITTA' di PESCARA**  
 Dip. Attività Tecniche - Settore Programmazione del Territorio

**VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

PIANO DELLE INTERVARIANTI PER UNO SVILUPPO SOSTENIBILE

**B5**

**IL TERRITORIO**

Piano Regionale Paesistico  
 1:10.000

**LEGENDA**

**CONSERVAZIONE STRUTTURALE**

A1

**CONSERVAZIONE STRUTTURALE**

A2.1 A2.2

**TRASFORMABILITA' MIRATA**

B1 B2

**TRASFORMABILITA' CONDIZIONATA**

C1 C2

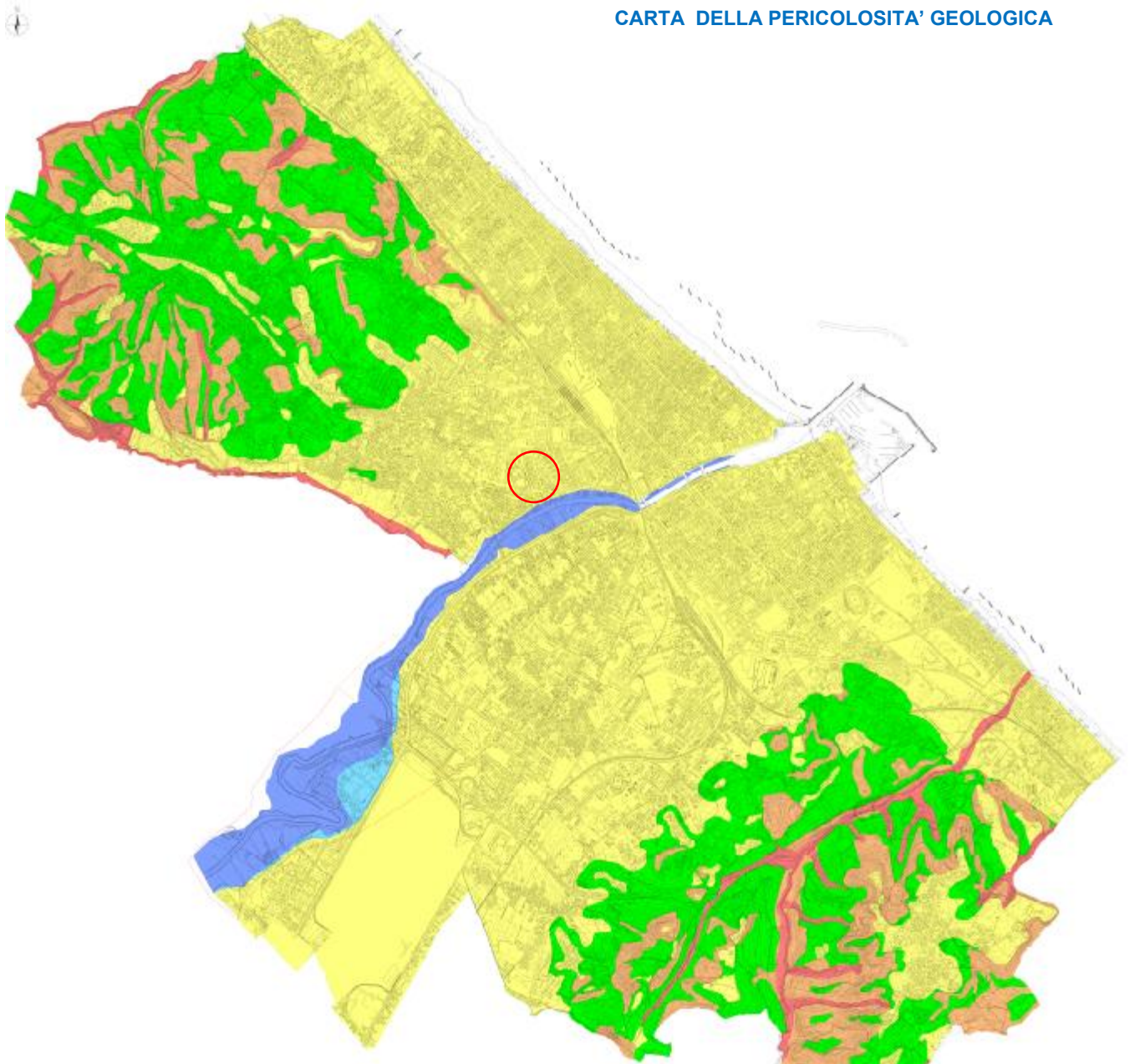
**INTERVARIANTI IN ADOZIONE CONCORSIVA**

D

● OPERAZIONE SU UN FABBRICATO ESISTENTE  
 ■ OPERAZIONE SU UN FABBRICATO ESISTENTE  
 □ LINEE PIANO DI REGOLAMENTO  
 ▲ OPERAZIONE SU UN FABBRICATO ESISTENTE  
 ○ OPERAZIONE SU UN FABBRICATO ESISTENTE  
 ○ OPERAZIONE SU UN FABBRICATO ESISTENTE

— LINEE PIANO DI REGOLAMENTO

CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA



**CITTA' di PESCARA**  
 Dip. Attività Tecniche - Settore Programmazione del Territorio

**VARIANTE AL PIANO  
 REGOLATORE  
 GENERALE**

**LEGENDA**

- Area Z1 - Pericolosità da sismicità**  
 Pericolosità da sismicità di grado medio-basso.
- Area Z2 - Pericolosità media**  
 Pericolosità da sismicità di grado medio.
- Area Z3 - Pericolosità alta**  
 Pericolosità da sismicità di grado alto.
- Area Z4 - Pericolosità molto alta**  
 Pericolosità da sismicità di grado molto alto.

**AREE A PERICOLOSITA' ALTA**

- Area P1 - Frane ad impingimento**  
 Pericolosità da frane ad impingimento.
- Area P2 - Scarpate**  
 Pericolosità da frane su scarpate.
- Area P3 - Scarpate**  
 Pericolosità da frane su scarpate.

**Integrazione con PRSA**

- Area F1 - Fiume Pescara**  
 Pericolosità da frane in corrispondenza del fiume Pescara.
- Area F2 - Fiume Pescara**  
 Pericolosità da frane in corrispondenza del fiume Pescara.

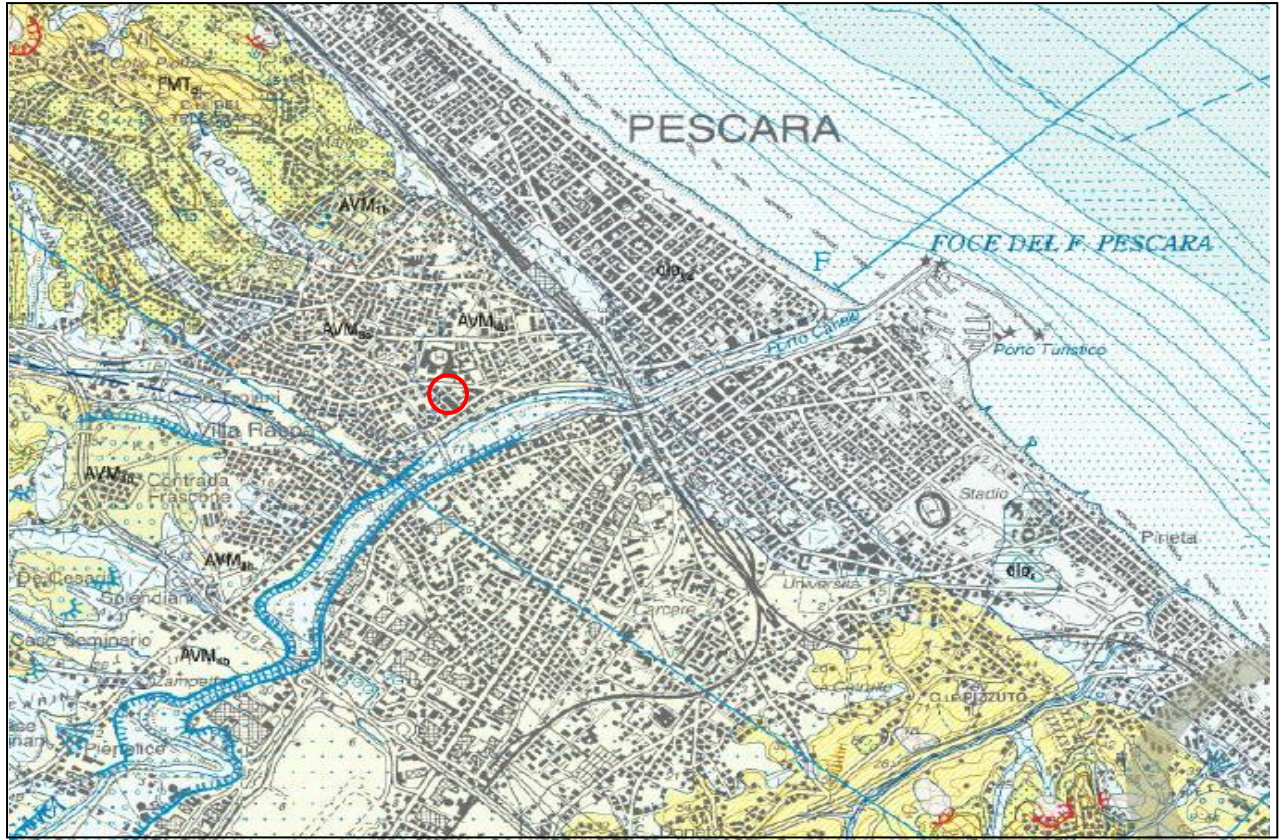
**D aE4**

**ELABORAZIONE**

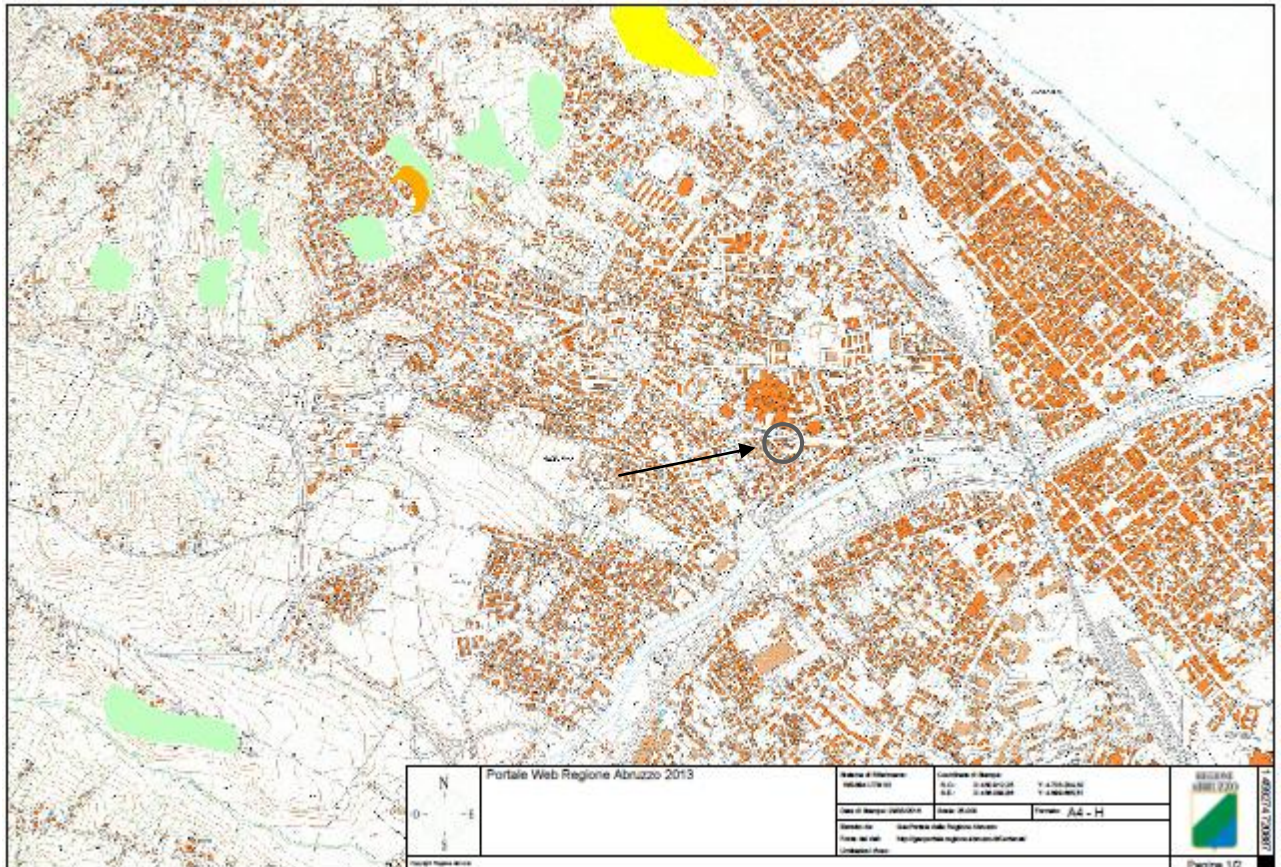
**Carta della Pericolosità Geologica**

1:10.000

CARTA GEOLOGICA

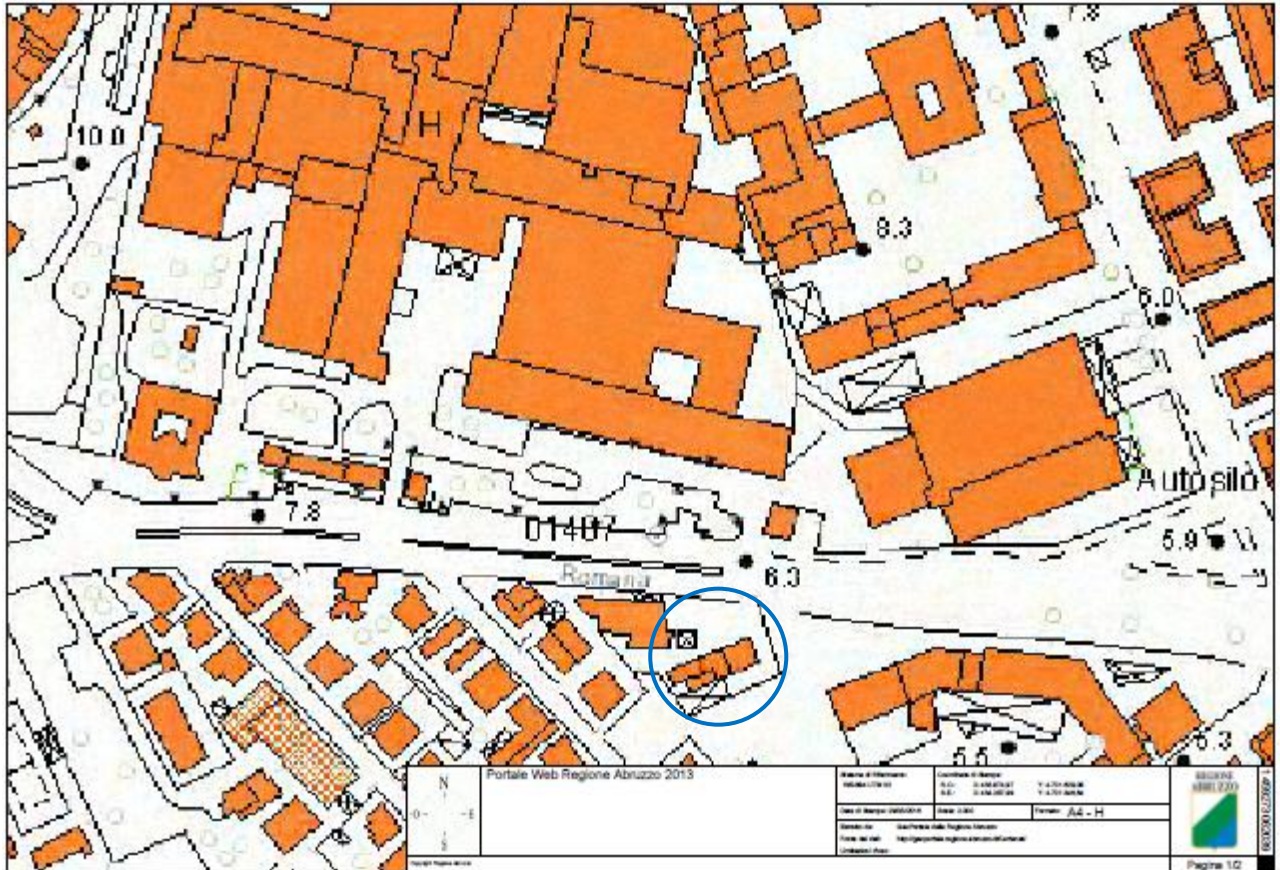


STRALCIO PAI

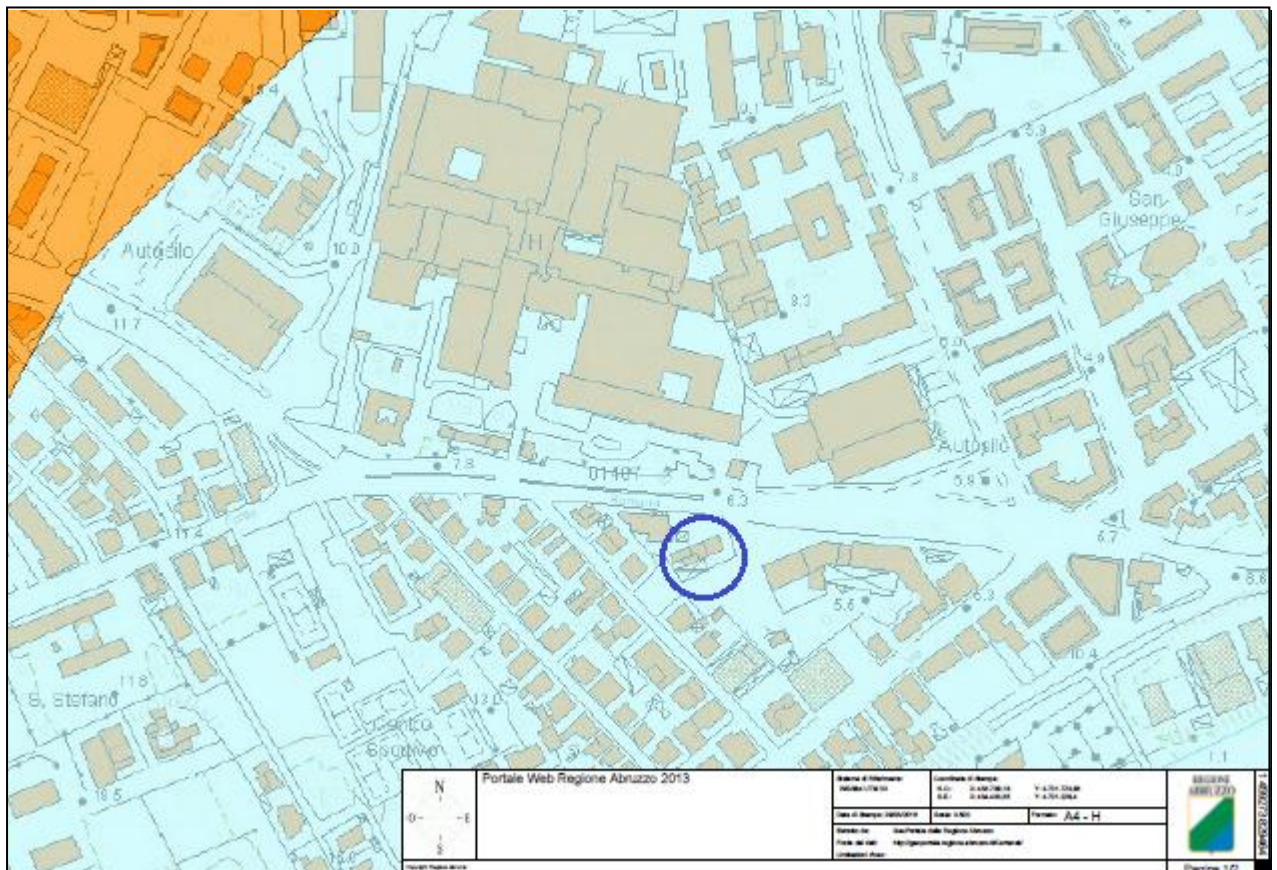




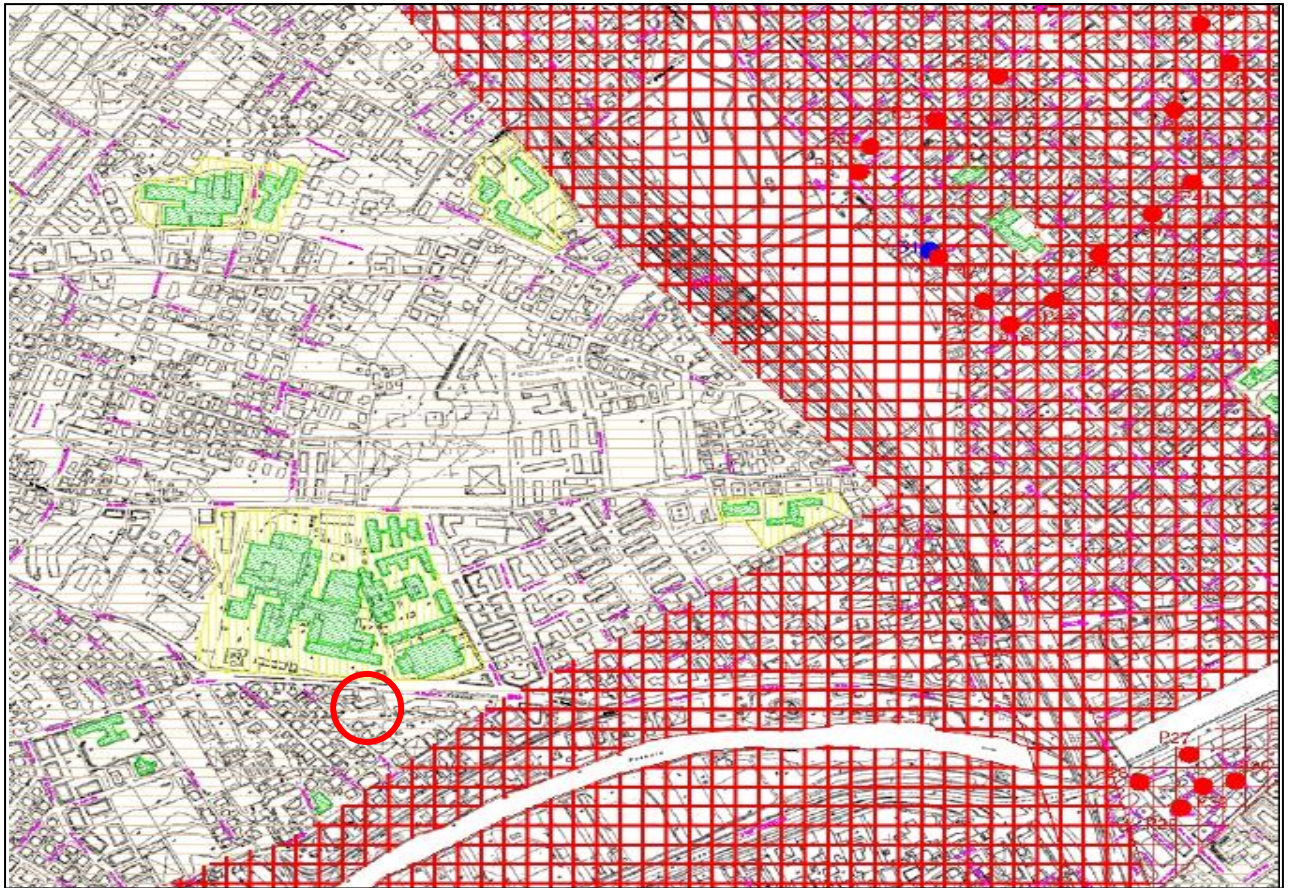
CARTA TECNICA REGIONALE



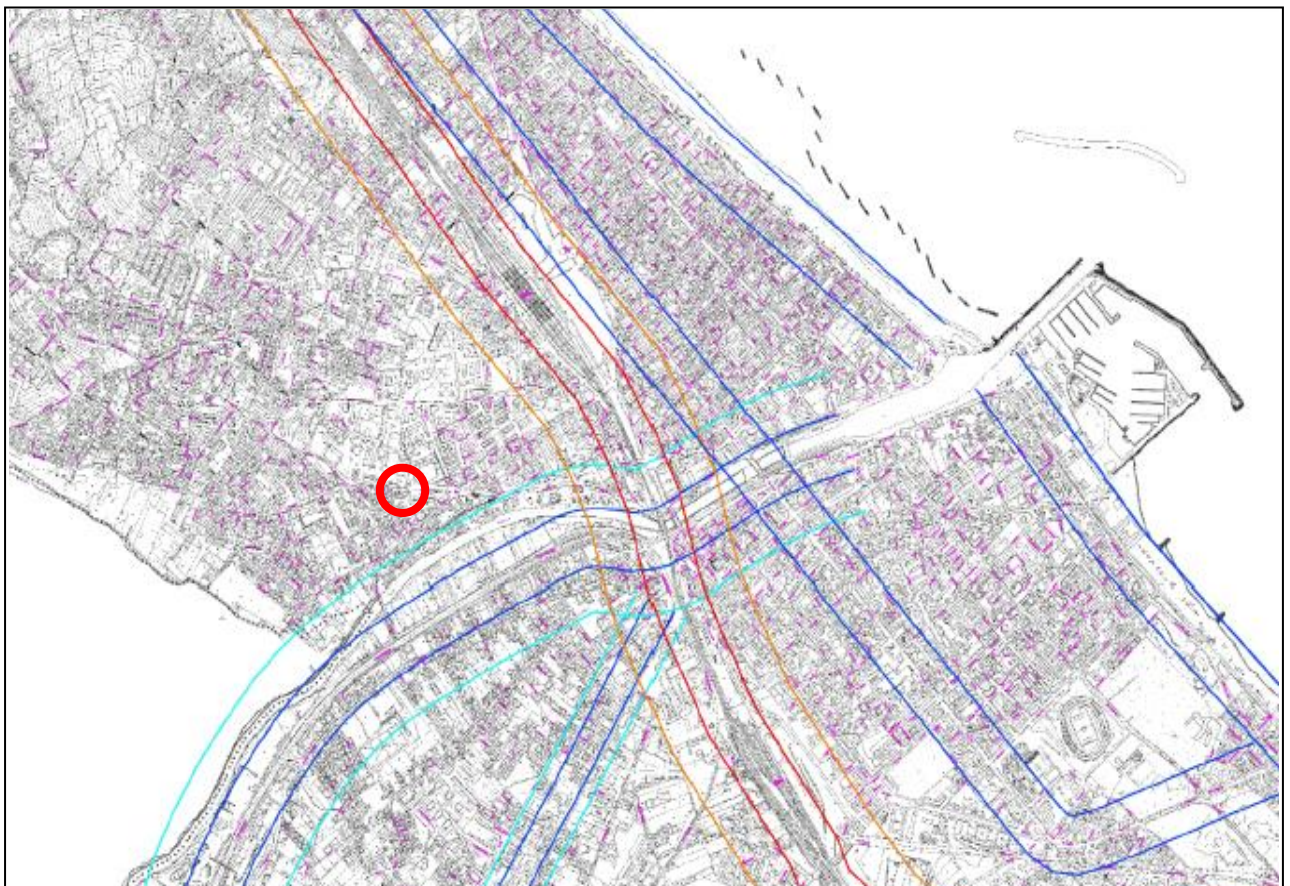
CARTA DEI SUOLI



**CARTA VALUTAZIONE DEI SUONI**



**CARTA SISTEMA INFRASTRUTTURALE**



### 3.3 Coerenza esterna

L'analisi di coerenza esterna verifica la compatibilità degli obiettivi e strategie generali del progetto rispetto agli obiettivi/principi di sostenibilità ambientale, desunti dal piano di riferimento.

#### MATRICE DI COERENZA ESTERNA DEL PROGETTO CON IL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO E PIANIFICATORIO

Quadro di Riferimento Regionale (Q.R.R.)	Valorizzare e tutelare i Beni culturali	=
	Qualificare e potenziare le suscettività turistiche	=
	Riqualificare e recuperare i Sistemi Insediativi	=
	Migliorare la mobilità all'interno dei sistemi insediativi	=
Piano Regionale Paesistico (P.R.P.)	Proteggere la qualità e il valore del paesaggio	=
	Sviluppare le iniziative atte a valorizzare le peculiarità del territorio	=
	Riqualificare le parti del paesaggio degradate	=
Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)	Conservare l'assetto del bacino idrico e raggiungere condizioni di sicurezza uniformi per il territorio con opere specifiche	=
	Ridurre l'incremento dei livelli di pericolo e di rischio idraulico, impedendo interventi pregiudizievoli per il futuro assetto idraulico del territorio	-
	Salvaguardare l'assetto del bacino idrico disciplinando le attività antropiche	-
Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni	Evitare l'incremento dei livelli di pericolo e rischio idraulico	-
	Impedire interventi pregiudizievoli per il futuro assetto idraulico del territorio salvaguardando e disciplinando le attività antropiche	-
	Assicurare il necessario coordinamento con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione e programmazione in vigore	=
	Promuovere interventi di riqualificazione e rinaturalizzazione che favoriscano la riattivazione e l'avvio dei processi naturali e il ripristino degli equilibri ambientali e idrologici	-
Piano ATO per la gestione del Servizio Idrico Integrato	Estendere la rete duale alle strade cittadine dell'area metropolitana Chieti, Pescara, Montesilvano, Francavilla al Mare, con separazione delle reti anche nei fabbricati esistenti e di nuova costruzione	=
Piano per la Tutela Qualità dell'Aria	Elaborare piani di miglioramento della qualità dell'aria nelle zone e negli agglomerati in cui i livelli di uno o più inquinanti superino i limiti di concentrazione	=
	Elaborare dei piani di mantenimento della qualità dell'aria in quelle zone dove i livelli degli inquinanti risultano inferiori ai limiti di legge	=
	Elaborare strategie condivise mirate al rispetto dei limiti imposti dalla normativa e alla riduzione dei gas climalteranti	=
Piano Energetico Regionale	Progettare e implementare delle politiche energetico ambientali	=
	Limitare l'impatto con l'ambiente e i danni alla salute pubblica, dovuti dall'utilizzo delle fonti fossili	=
Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti	Ridurre la produzione dei rifiuti e della loro pericolosità	=
	Aumentare la percentuale di raccolta differenziata e minimizzare il ricorso a smaltimento in discarica	=
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P) di Pescara	Creare migliori condizioni d'uso delle importanti infrastrutture esistenti definendone la compatibilità reciproca e con il territorio	=
	Riorganizzare i sistemi degli insediamenti lineari residenziali e produttivi lungo le strade, in modo da renderli più espliciti	=
	Definire politiche che regolino, a seconda delle peculiarità dei diversi ambiti, modalità di insediamento e sviluppo delle aree, coerenti con un governo del territorio socialmente equo	=
Piano di Classificazione Acustica	Orientare le scelte urbanistiche sulle aree di nuova urbanizzazione, tenendo conto anche del parametro costituito dal clima acustico.	=
	Prevenire il deterioramento acustico delle zone non inquinate	=
PRG Vigente	Riconvertire e riqualificare il tessuto urbano esistente	=
	Rafforzare il sistema infrastrutturale attraverso la creazione di un assetto organico e gerarchizzato della viabilità alle varie scale	=
	Consumo di suolo	-
	Recupero di aree agricole degradate	-
Piano Generale del traffico Urb. (PGTU)	Miglioramento delle condizioni di circolazione	=
	Miglioramento della sicurezza stradale	=
( + ) coerente ( - ) incoerente ( = ) indifferente		PROGETTO



### 3.4 Coerenza interna

La **coerenza interna** serve a rendere chiaro il legame operativo tra azioni e obiettivi del Progetto e, al tempo stesso, a rendere trasparente il processo decisionale che accompagna l'elaborazione dello stesso. Essa consente di verificare l'esistenza di contraddizioni all'interno del progetto.

In particolare nell'analisi di coerenza occorre verificare:

- la corrispondenza tra le indicazioni emerse dall'analisi di contesto e gli obiettivi specifici del progetto di VAS.
- la verifica di eventuali fattori di contrasto tra gli obiettivi specifici del progetto e gli strumenti previsti per il raggiungimento dei suddetti obiettivi (azioni, indirizzi/proposte di intervento, vincoli, condizioni).

Dato che gli obiettivi del progetto in variante al PRG scaturiscono dalle finalità stesse delle progettualità previste, **la coerenza interna tra gli obiettivi progettuali e le azioni specifiche risulta per definizione verificata positivamente**

## 4. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA VARIANTE

### 4.1 Impatti durante la fase di cantiere

#### - AMBIENTE ATMOSFERICO

Le incidenze su questo ambito derivano dalle emissioni di polveri ed ai rumori connessi alla realizzazione delle opere progettuali per la sopraelevazione del fabbricato.

Le emissioni di rumori sono da mettere in relazione con le operazioni connesse al transito veicolare pesante nella zona e alla realizzazione delle progettualità, nonché con la sistemazione degli accessi esistenti.

### 4.2 Impatti durante la fase di esercizio

#### - TRAFFICO VEICOLARE

L'attuazione di un intervento insediativo in area urbana produce effetti diretti sulla generazione e attrazione di veicoli che andranno ad interessare la rete stradale dell'area in un intorno difficilmente definibile con precisione, ma che generalmente si riduce progressivamente allontanandosi dal luogo dell'intervento stesso. Nel caso dell'opera in oggetto, data la sua modesta entità, non si avranno effetti diretti e rilevanti sul traffico della zona indotti dal progetto.

#### - REFLUI URBANI

L'intervento in oggetto prevede che le tubazioni di scarico siano convogliate all'esterno dell'edificio, al livello del piano terra e saranno collegate alla rete fognaria generale esistente.

La rete fognaria esistente convoglia i liquami presso l'impianto di depurazione di Via Raiale che ha una potenzialità di trattamento per circa 270.000 Ab.eq., a fronte di una popolazione residente di 140.909 (dati ARTA).

Dai dati di letteratura si calcola che per strutture assimilabili ad una struttura ricettiva di tipo alberghiero si ha la seguente equivalenza:

$$2 \text{ posti letto} = 1 \text{ abitante equivalente}$$

ovvero, nel caso in oggetto

$$10 \text{ posti letto} = 5 \text{ abitanti equivalenti}$$

Appare subito evidente l'inconsistenza dell'impatto derivante dalla realizzazione del progetto.

#### – IMPATTO VISIVO

La valutazione di impatto visivo è un aspetto da considerare nei progetti di nuovi insediamenti poiché i nuovi insediamenti determinano un cambiamento della sky-line del territorio imponendo una trasformazione del carattere paesaggistico del luogo.

L'edificio in progetto prevede un'altezza massima pari a 12,5÷13,00 mt., per un totale di 3 piani.

Per avere un raffronto con le altezze degli edifici circostanti, basta notare che in un raggio di circa 100 m. sono presenti palazzi con altezze superiori a quelle del progetto in esame.

#### – CONSUMO DI SUOLO

Il consumo di suolo può essere definito come quel processo antropogenico che prevede la progressiva trasformazione di superfici naturali od agricole mediante la realizzazione di costruzioni ed infrastrutture, e dove si presuppone che il ripristino dello stato ambientale preesistente sia molto difficile, se non impossibile, a causa della natura dello stravolgimento della matrice terra. Il progetto in esame, poiché prevede la sopraelevazione di un fabbricato esistente in **zona di completamento B<sub>3</sub>**, non ha alcuna incidenza sul « consumo del suolo ».

### 4.3 Matrice di Valutazione degli impatti

(+ impatto positivo - impatto negativo = indifferente)

AMBITI DI INFLUENZA	FATTORI DI PRESSIONE AMBIENTALE	PROGETTO
Sistema aria	Emissioni inquinanti da riscaldamento civile	-
	Emissioni inquinanti da trasporto su gomma	-
	Emissioni sonore da trasporto	-
Sistema corpi idrici	Emissioni inquinanti da acque reflue urbane	=
Sistema suolo	Impermeabilizzazione del suolo per infrastrutture di trasporto	-
	Consumo di suolo	-
Sistema delle risorse ambientali	Perdita superficie agricola	-
Sistema biodiversità e aree protette	Riduzione delle specie della flora e della fauna	-
	Paesaggio	-
Sistema urbano	Riduzione aree destinate verde pubblico	-
	Fenomeni di degrado paesaggistico urbano	-
	Modifiche alla rete viaria per trasporto	-
	Alterazione condizioni di accessibilità delle aree urbane	-
	Introduzione di nuovi ingombri fisici e/o nuovi elementi	-
	Fenomeni di abbandono del territorio	-
Sistema rifiuti	Produzione rifiuti urbani	=
	Rallentamenti allo sviluppo della raccolta differenziata	-
Rischio idraulico	Urbanizzazione nelle aree a rischio idraulico	-
	Perdita coltivazioni collinari	-
	Cementificazione del sistema idrico territoriale	-
Sistema Pianificatorio	Effetto cumulo con altri piani/programmi (PP7)	-
( + ) coerente ( - ) incoerente ( = ) indifferente		

## 5. VALUTAZIONE E SCELTA DELLE ALTERNATIVE

Gli obiettivi della specifica richiesta di autorizzazione edificatoria in variante al PRG scaturisce direttamente dalla finalità stessa della progettualità prevista, per cui l'unica alternativa che appare ipotizzabile è lo scenario zero.

La scelta della localizzazione dell'intervento è motivata dalla presenza, nelle immediate vicinanze, dei due più grandi presidi ospedalieri a livello cittadino (e provinciale) sufficientemente grandi da richiedere un supporto base di disponibilità di alloggio per pazienti e/o accompagnatori fuori sede che necessitano delle cure specialistiche praticate nelle stesse strutture sanitarie.

## 6. MISURE DI MONITORAGGIO

L'attività di monitoraggio costituisce un'importante azione all'interno della fase di attuazione del Progetto e serve ad acquisire i dati e le informazioni che saranno necessari per eseguire la fase di valutazione degli impatti inerenti l'attuazione della richiesta di variante al piano.

L'obiettivo generale del progetto può essere sintetizzato nella **sopraelevazione di un piano in un edificio esistente per destinarlo ad affittacamere** con disponibilità di posti letto a sostegno, principalmente, delle strutture ospedaliere presenti in adiacenza.

A tale obiettivo strategico, intrinseco del progetto, vanno allegati gli obiettivi strategici generali di sostenibilità economica, sociale e ambientale.

**6.1 Obiettivi strategici generali di sostenibilità economica:** la realizzazione di un tipo di ricettività a costi contenuti da inserire in un contesto urbano consolidato dove prevale con forza l'esigenza di creare giuste opportunità di alloggio a sostegno delle strutture ospedaliere esistenti, e quindi la possibilità di facilitare lo sviluppo extraterritoriale ai servizi sanitari offerti dalle strutture stesse.

Attualmente sul territorio sono presenti le reti tecnologiche necessarie alla realizzazione e al funzionamento della struttura, dunque non si evincono particolari "impegni" di tipo strutturale o economico che possano gravare sulla comunità.

Per tali motivazioni, dal punto di vista economico, il progetto ben si integra al principio di sostenibilità.

**6.2 Obiettivi strategici generali di sostenibilità sociale** la vicinanza alle strutture ospedaliere cittadine determina una condizione di prossimità del soggetto fuori sede (paziente e/o accompagnatore) all'obiettivo strategico (ospedale) tale che una struttura ricettiva (*affittacamere*) non aumenta il fattore del "pendolarismo" già presente e faticoso per chi ha bisogno di assistenza sanitaria.

### 6.2 Obiettivi strategici generali di sostenibilità ambientale

Dal punto di vista "energetico" la struttura sarà dotata di sistemi tecnologici fotovoltaici, recupero ed utilizzo a fini domestici delle acque meteoriche; coibentazione in grado di garantire un approvvigionamento energetico da *fonti energetiche rinnovabili* ed un alto valore di efficienza energetica.

Dal punta di vista "urbanistico" la localizzazione del progetto si inserisce in un contesto urbano consolidato, caratterizzato dalla presenza di un tessuto continuo ed uniforme.

***In conclusione, alla luce di quanto sopra esposto, pur rientrando tra i casi di assoggettabilità previsti dal citato art. 6 del D.Lgs. 152/06, si è voluto dimostrare che il «progetto» non debba essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica per la sua ridotta portata che comporta, nella sopraelevazione del fabbricato esistente, solo un aumento di cubatura di mc. 473,06 rispetto ai mc. 2.344,00 esistenti***

Pescara, lì 11. Aprile 2016

il tecnico  
ing. Lorenzo di Rito



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lorenzo di Rito".