

Città di Pescara

Settore Manutenzione
Servizio Politiche della Casa

IL SINDACO
Marco Alessandrini

L'ASSESSORE
Adelchi Sulpizio

PIANO NAZIONALE EDILIZIA ABITATIVA
Sistema integrato di fondi immobiliari
art. 11 del D.P.C.M. 16/7/2009

**RIQUALIFICAZIONE URBANA E REALIZZAZIONE DI ALLOGGI
SOCIALI DA CONCEDERE IN LOCAZIONE SULL'AREA COMUNALE
DI VIA DELLA BONIFICA – VIA LAGO ISOLETTA**

Progetto Preliminare

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Pierpaolo Pescara (Dirigente)

IL TECNICO
Arch. Salvatore Colletti



Oggetto :

RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Ai sensi del comma 1 art.12 del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii

data consegna:

marzo 2016

scala:

tav:

adottato:

approvato:

Il presente documento costituisce il Rapporto Preliminare di cui al comma 1 dell'art.12 del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii; la sua redazione rientra tra gli adempimenti necessari a verificare l'assoggettabilità a VAS del progetto riqualificazione urbana e realizzazione di alloggi sociali da concedere in locazione sull'area comunale di via della Bonifica – via Lago Isoletta, al fine di verificare se il progetto possa avere impatti significativi sull'ambiente e pertanto debba essere sottoposta a procedura VAS.

INDICE

1. Introduzione.....	2
Descrizione delle finalità del rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano/Programma, rif. normativi etc.	
2. Definizione Autorità con Competenza Ambientale (ACA) coinvolte e procedura di consultazione.....	4
Definizione dell'elenco delle autorità con competenze ambientali da consultare, che possono essere interessate dagli effetti ambientali potenzialmente indotti dall'attuazione del Piano/Programma, e la procedura che verrà utilizzata per le consultazioni (tempistica e modalità di consultazione - email, pubblicazione su quotidiani ecc...).	
3. Descrizione degli Obiettivi, strategie e azioni del Piano/Programma	5
Descrizione delle caratteristiche del Piano/Programma con l'indicazione degli obiettivi/azioni, contesto di riferimento ed del iter attuativo, tenendo conto, in particolare, degli elementi previsti dall'Allegato I, punto 1, del D.lgs. 152/06 e s.m.i.	
4. Individuazione delle aree sensibili ed elementi di criticità.....	21
Sintesi delle tendenze rilevanti, delle sensibilità e delle criticità circa lo stato delle diverse componenti ambientali in atto nel territorio interessato dal Piano/Programma.	
5. Descrizione Presumibili Impatti Piano/Programma.....	24
Una prima analisi degli effetti che l'attuazione del Piano/Programma potrebbe comportare ed 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.....	26
Sintesi delle motivazioni di cui ai punti precedenti che portano ad esprimere il parere di assoggettabilità o meno a VAS.	

1. INTRODUZIONE

Descrizione delle finalità del rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano/Programma, rif. normativi etc.

Con la Direttiva Comunitaria 2001/42/CE è stata introdotta la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che costituisce lo strumento per l'integrazione degli aspetti di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di piani e programmi.

Obiettivo di detta Direttiva è quello *"di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente"* (Art. 1, Direttiva 2001/42/CE).

La direttiva europea è stata recepita nella parte seconda dal Decreto Legislativo n. 152 del 03/04/2006, entrato in vigore il 31 Luglio 2007 e successivamente modificato e integrato dal D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e dal D.lgs. 128/2010.

Fase di Screening - Verifica di Assoggettabilità

La fase di verifica di assoggettabilità, detta anche *screening*, è finalizzata a valutare la possibilità di applicare la VAS ai piani e ai programmi di cui all'art. 6 comma 3 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. secondo le modalità definite dal medesimo atto legislativo.

L'Autorità procedente trasmette all'Autorità Competente un Rapporto Preliminare comprendente una descrizione del Piano o Programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente definiti sulla base dei criteri dell'allegato I al Decreto. Detto Rapporto Preliminare è inviato ai soggetti competenti in materia ambientale i quali, entro trenta giorni dal ricevimento, inviano il proprio parere all'Autorità Competente e a quella Procedente.

L'Autorità Competente valuta, sulla base degli elementi di cui all'allegato I e, tenuto conto delle osservazioni pervenute, se il Piano o Programma possa avere impatti significativi sull'ambiente ed emette un provvedimento di verifica assoggettando o escludendo la proposta di variante allo strumento urbanistico vigente dai successivi obblighi della procedura di VAS.

Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico.

Fase di Scoping

Effettuata la fase di screening, qualora la proposta progettuale debba essere sottoposta a valutazione ambientale strategica, si procederà all'analisi preliminare degli effetti della pianificazione (*scoping*) definendo i riferimenti concettuali e operativi attraverso i quali si elaborerà la valutazione ambientale. In particolare, nell'ambito di questa fase vanno stabilite indicazioni di carattere procedurale (autorità coinvolte, metodi per la partecipazione pubblica, ambito di influenza, metodologia di valutazione adottata, ecc.) e indicazioni di carattere analitico (presumibili impatti attesi dall'attuazione del Piano, analisi preliminare delle tematiche ambientali del contesto di riferimento e definizione degli indicatori).

La fase di scoping, come disciplinata dall'art. 13, commi 1 e 2 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., deve prevedere un processo partecipativo che coinvolga le autorità con competenze ambientali (ACA) potenzialmente interessate dall'attuazione del piano, affinché condividano il livello di dettaglio e la portata delle informazioni da produrre e da elaborare, nonché le metodologie per la conduzione dell'analisi ambientale e della valutazione degli impatti.

Sinteticamente, è possibile definire i seguenti contenuti della fase di scoping, che si conclude con la redazione di un rapporto ambientale:

- Obiettivi strategici generali di sostenibilità;
- Ambiti di influenza del Piano e orizzonte temporale;
- Definizione Autorità con competenze Ambientali (ACA) e pubblico coinvolti e modalità di consultazione;

- Analisi preliminare di contesto e indicatori;
- Individuazione di aree sensibili e di elementi di criticità;
- Presumibili impatti del Piano.

Descrizione del metodo di valutazione

L'art.5 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. definisce, come di seguito riportato, i soggetti coinvolti in tale procedimento:

- **Autorità Procedente:** la pubblica amministrazione che elabora la variante, ovvero nel caso in cui il soggetto che predispose il piano, programma sia un diverso soggetto pubblico o privato, la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva la variante;
- **Autorità Competente:** la pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato nella procedura di VAS;
- **Soggetti con Competenze ambientali (ACA):** le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione della variante.

Durante la prima fase l'Autorità Procedente elabora il Rapporto Preliminare costituito da:

- informazioni e dati necessari alla verifica degli effetti sull'ambiente potenzialmente indotti dall'attuazione del progetto (sulla base dei criteri dell'allegato I al Decreto);
- elenco delle Autorità con Competenza Ambientale;
- procedura che verrà utilizzata durante la fase di consultazione (tempi e modalità).

Successivamente l'Autorità Procedente invia il Rapporto Preliminare alle Autorità con Competenza Ambientale con espressa richiesta di parere da esprimere entro 30 giorni e da trasmettere all' Autorità Procedente.

L'Autorità Competente valuta, sulla base degli elementi di cui all'allegato I e tenuto conto delle osservazioni pervenute, se il Piano o Programma possa avere impatti negativi significativi sull'ambiente, valutandone possibili alternative che, successivamente, emette e rende pubblico un provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il progetto dai successivi obblighi della procedura di VAS.

Nel caso specifico il Comune di Pescara è Autorità Procedente e Competente.

2. DEFINIZIONE AUTORITA' CON COMPETENZE AMBIENTALI (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 dall'attuazione della variante al PRG proposta, e la procedura che verrà utilizzata per le consultazioni (tempistica e modalità di consultazione - email, pubblicazione su quotidiani ecc...).

Considerate le caratteristiche del programma, sia per la sua localizzazione che per la tipologia di opere previste, si ritiene opportuno coinvolgere le seguenti Autorità con Competenza Ambientale:

- Regione Abruzzo – DA - Direzione Affari della Presidenza, Politiche Legislative e Comunitarie, programmazione, Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Energia – Servizio Tutela, Valorizzazione del Paesaggio e Valutazione Ambientale – Ufficio V.A.S.;
- Regione Abruzzo – DR- Direzione Protezione Civile ed Ambientale – Servizio Politiche per lo sviluppo Sostenibile;
- Regione Abruzzo – DH – Direzione Politiche Agricole e Sviluppo Rurale, Forestale, Caccia e Pesca, Emigrazione – Servizio Ispettorato dell'Agricoltura – Pescara;
- Ministero per i Beni Architettonici e Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio dell'Abruzzo;
- Ministero per i Beni Architettonici e Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici;
- Provincia di Pescara – Settore IV Ambiente – Servizio Pianificazione Territoriale;
- Provincia di Pescara – Settore IV Ambiente – Servizio Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente;
- ARTA Abruzzo – Sede Centrale - Area Promozione e Progettazione Attività e Servizi;
- AUSL Pescara - Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene, Epidemiologia e Sanità Pubblica;
- ENAC – Ente Nazionale per l'Aviazione Civile – Direzione Operatività Roma;
- ENAC – Ente Nazionale per l'Aviazione Civile – Direzione Pianificazione e Progetti.

La consultazione delle ACA individuate avverrà attraverso il loro coinvolgimento con espressa richiesta di parere da esprimere entro 30 giorni.

Quindi l'Autorità P/C, nei successivi 90 giorni, considerando i pareri pervenuti integra il Rapporto Preliminare.

Definito e completato il Rapporto Preliminare l'Autorità Competente definisce la Verifica di Assoggettabilità a VAS attraverso la sintesi delle motivazioni ed il Parere di Assoggettabilità dandone notizia alla cittadinanza attraverso la pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Pescara.

3. DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI, STRATEGIE E AZIONI DEL PIANO/PROGRAMMA

Descrizione delle caratteristiche del Piano/Programma 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 e s.m.i.

I siti d'intervento: caratteri urbanistici

Localizzazione

L'intervento, finalizzato alla realizzazione di alloggi sociali ed orti urbani, interessa un'area di proprietà comunale localizzata nella zona sud della città. L'area di progetto si trova in una zona di pregio della città, in prossimità di importanti attrezzature di rango urbano e territoriale (la riserva naturale della Pineta Dannunziana, l'Università, il Palazzo di Giustizia, lo stadio, il centro culturale ex-Aurum, il teatro d'Annunzio, il lungomare sud, ecc.), facilmente accessibile attraverso lo svincolo della circonvallazione SS16 Adriatica e il trasporto pubblico locale (2 linee urbane di bus e stazione ferroviaria Università esistenti; in futuro il PRG prevede il prolungamento della linea filoviaria e ciclabile anche su via della Bonifica).



Fig. 1 vista aerea con indicazione delle principali attrezzature esistenti nelle vicinanze dell'area di progetto

Il sito è ubicato in un contesto ambientale privilegiato, compreso tra la fascia costiera, il grande parco della riserva della pineta d'annunziana e il versante collinare (colle Pineta).



Fig. 2 vista dell'area nel contesto ambientale

In particolare, l'area d'intervento ha una superficie complessiva di 7.574 mq., divisa in due parti da un canale artificiale per la raccolta delle acque piovane provenienti dal sovrastante versante collinare (Colle Pineta):

- la porzione a monte, più ampia e accessibile da via lago Isoletta, si presenta come un terrazzamento in leggero pendio verso il canale di raccolta (mediamente circa Mt. +10.00 s.l.m.); non presenta particolari alberature, se non quelle adiacenti via lago Isoletta;
- la parte a valle, più piccola e accessibile da via della Bonifica, è pianeggiante (circa Mt. +3.50 s.l.m.); sono presenti alberature di ulivo disposte in un filare perpendicolare a via della Bonifica.



Fig. 3 vista satellitare stato di fatto



Fig. 4 foto dell'area (a sinistra) la parte a monte su via lago isoletta (a destra) la parte a valle su via della Bonifica

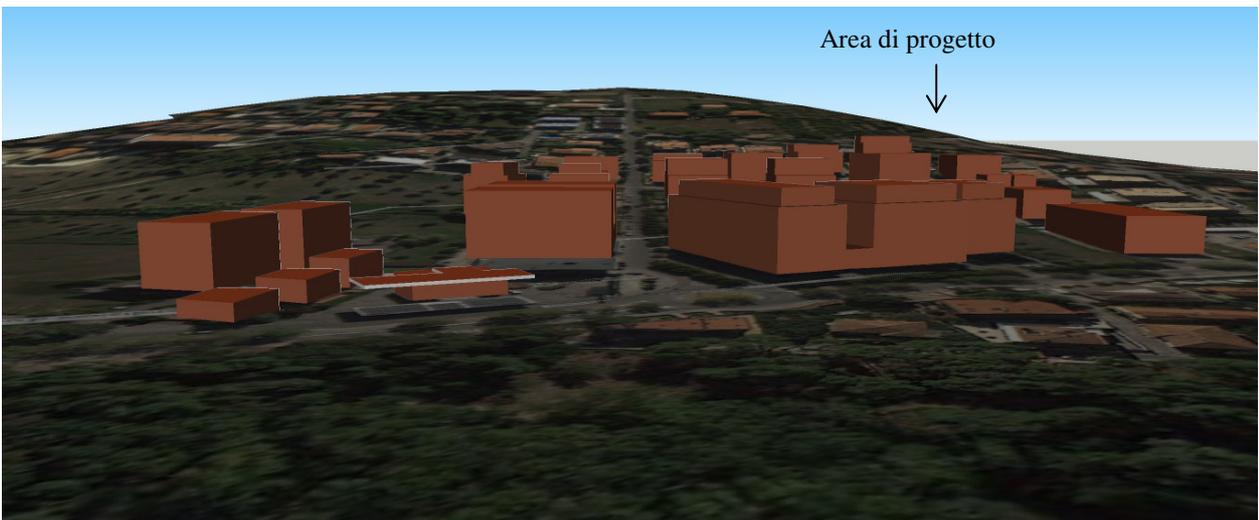


Fig. 5 riproduzioni tridimensionali del contesto d'intervento

Obiettivi di progetto

Il proposta di progetto prevede la realizzazione di 40 alloggi per l'housing sociale e di un parco pubblico attrezzato per orti urbani.

I risultati degli bandi comunali per l'**assegnazione di alloggi a canone concordato** effettuati nell'anno 2011 evidenziano il problema sul disagio abitativo: le domande pervenute, sono risultate pari 120, di cui soddisfatte solo 18 (il 15%), le rimanenti **102 restano in lista di attesa**; le domande per l'affitto di alloggi a canone concordato sono in progressiva crescita: nel bando del 2008 il numero di richieste era stato pari ad 84¹.

Il piano regolatore vigente prevede la realizzazione di alloggi di edilizia sociale, sia nell'ambito dei comparti di iniziativa privata con indici aggiuntivi (sottozone B4 e B7), sia nei piani particolareggiati, sia, infine, nei piani di zona di iniziativa pubblica.

Tuttavia, il dispositivo di attuazione di tali interventi viene delegato dal PRG all'operatore-impresa privata, che destina tali quote di alloggi sociali alla vendita, in regime di convenzione.

Esiste, dunque, una evidente carenza di alloggi da locare a prezzi sostenibili destinati a famiglie che risultano "troppo povere" per sostenere i canoni di affitto di mercato, ma allo stesso tempo "troppo ricche" per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), le cosiddette "case popolari" (alle cui graduatorie pubbliche i soggetti in questione non hanno i requisiti per iscriversi).

Il progetto, pertanto, se da un lato mira a soddisfare la crescente domanda di alloggi sociali da locare a canone concordato e/o sostenibile – dall'altro si propone i seguenti obiettivi:

- **minimizzare il cosiddetto "consumo di territorio" per soddisfare la nuova domanda abitativa**; i nuovi alloggi saranno localizzati in zona già urbanizzata, non marginale, in prossimità di attrezzature e servizi pubblici, su area disponibile di proprietà comunale libera e/o dismessa, facilmente accessibile anche attraverso le linee di trasporto pubblico;
- **integrare l'offerta di nuovi alloggi sociali con lotti di terreno per la coltivazione di orti urbani**; in tutte le città si assiste ad una crescente domanda di prodotti alimentari biologici a "km 0" e, in tal senso, l'agricoltura urbana, non solo favorisce la condivisione del tempo libero tra i residenti, ma può effettivamente migliorare la sicurezza alimentare (a livello globale si assiste alla crescita di un vero e proprio movimento sociale per le comunità sostenibili, dove coltivatori biologici costituiscono reti sociali fondate su un'etica condivisa di natura e di comunità);
- **realizzare edifici residenziali a basso consumo energetico**, in linea con gli standard e gli obiettivi al 2020 di Net/Near Zero Energy Building (edifici ad energia quasi zero) verso i quali ci spinge la Comunità Europea; da un lato gli involucri dei nuovi fabbricati dovranno essere realizzati in modo da ridurre al minimo le dispersioni di energia termica, dall'altro le tecnologie per il risparmio energetico e gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termodinamico, pompe di calore, ecc.), dovranno tendere a ridurre quasi a zero i costi delle bollette energetiche.

¹ Fonti: dati uffici comunali del Settore Politiche Sociali – servizio Politiche della Casa

Aspetti funzionali e dimensionali

L'area è suddivisa in due ambiti funzionali:

1. la parte più alta è destinata alla realizzazione di **fabbricati residenziali** con altezze analoghe ai fabbricati circostanti (quattro piani di alloggi e piano terra destinato ai garage e servizi);
2. l'area a valle è destinata alla realizzazione di un **parco per orti urbani**, anche in considerazione delle sue caratteristiche dimensionali e formali che meglio si adattano a tale destinazione.

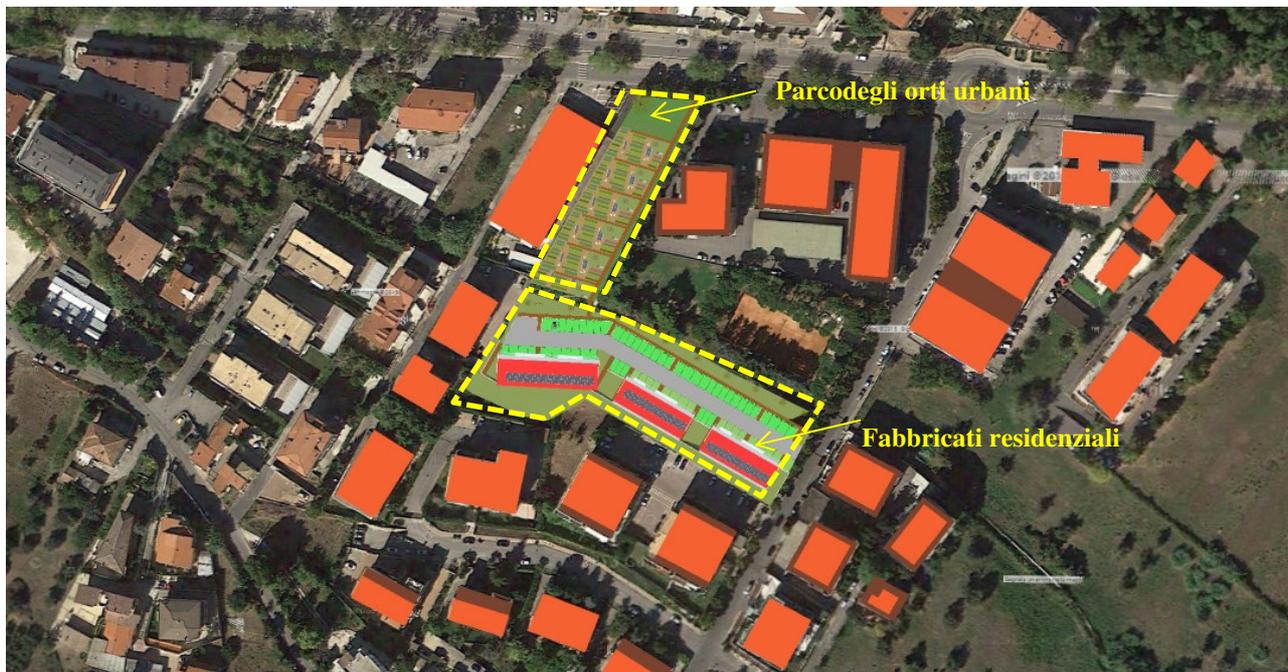


Fig. 6 vista del progetto su foto satellitare

In sintesi i principali parametri di progetto dell'**ambito 1**, per la realizzazione degli alloggi, sono i seguenti:

- S.u.l. (superficie utile lorda di PRG) = mq 3.200
- Volume (abitabile di PRG) = mc 9.600
- N. alloggi = 40
- N. posti auto scoperti = 40 (1 posto auto per alloggio)
- Superficie posti auto scoperti = mq 600
- N. box auto = 24
- Superficie box auto = mq 480

L'ipotesi avanzata nel progetto preliminare, prevede la realizzazione di tre edifici in linea, che formalmente si integrano meglio alla **morfologia terrazzata del terreno**, consentendo, inoltre, a tutti gli alloggi una migliore esposizione verso mare. Un piazzale carrabile serve lato monte i garage del piano seminterrato e a valle i posti auto scoperti di pertinenza degli alloggi; un camminamento pedonale, adiacente i posti auto, collega direttamente via lago Isoletta con il parco degli orti urbani.

Le superfici destinate ai parcheggi di pertinenza, riportate nella precedente scheda, sono comunque superiori ai minimi di legge previsti dalla vigente normativa in materia (ex art. 41 sexies Legge 1150/1942 come modificato dalla L.122/89).

Sono rispettati i requisiti di visitabilità, accessibilità e adattabilità per l'edilizia residenziale pubblica, così come previsto dalla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, ed al successive decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236, nonché al DPR 503/1996.

Tenuto conto dell'elevato carico antropico del territorio comunale e la conseguente impermeabilizzazione di ingenti superfici, si prevede la riduzione nell'utilizzo di coperture impermeabili (asfalti, cementi, etc) per i piazzali, sostituiti, nel rispetto delle condizioni di sicurezza, da sistemi di pavimentazione permeabile. E' auspicabile la realizzazione di un sistema di raccolta temporanea delle acque di piazzale e delle coperture impermeabili. I volumi immagazzinati possono essere utilizzati a scopi irrigui e andrebbero ad attenuare i picchi di carico sul sistema fognario e sul sistema di raccolta delle acque bianche e contribuirebbero a ridurre fenomeni di allagamenti e ristagni superficiali in caso di precipitazioni.



Fig. 7 Simulazione tridimensionale di progetto: vista del nuovo complesso residenziale da via lago Isoletta

In principali parametri di progetto dell'**ambito 2** , per la realizzazione degli orti urbani, sono i seguenti:

S.f. (superficie fondiaria) = 1.755 mq
n. piazzole recintate= min. 20

L'ipotesi avanzata, prevede la realizzazione di un parco pubblico, in cui su un percorso pedonale che collega via della Bonifica agli edifici (anche attraverso un passaggio sul canale artificiale esistente che sarà riqualificato), si attestano piazzole destinate alla coltura degli orti recintate in rete metallica e attrezzate cisterne per raccolta acque piovane, con rubinetto d'irrigazione, gabbioni metallici per ricovero attrezzi (con pannello fotovoltaico in copertura), tavoli e sedute, ecc.; su tale percorso, inoltre, si prevedono piazzole aperte e attrezzate con barbecue in muratura, tavoli e sedute.

Il parco, sarà gestito direttamente dal Comune di Pescara; le piazzole, indirettamente, saranno concesse in gestione dal Comune ai residenti del quartiere che ne faranno richiesta.



Fig. 8 Simulazione tridimensionale di progetto: vista del parco degli orti dal parcheggio del nuovo complesso residenziale

Verifica delle diverse alternative localizzative

Per quanto riguarda la localizzazione degli interventi si evidenzia che è stata effettuata una verifica approfondita volta a ricercare i siti più adatti ad ospitare le opere previste.

Al tal fine, oltre alla ricognizione degli immobili di proprietà comunale elencati nel Piano delle Alienazioni Comunali, si è proceduto ad un'analisi delle aree disponibili di proprietà del Comune e incluse nei comparti del PRG vigente già cedute da privati per la realizzazione di attrezzature pubbliche. Dall'indagine effettuata, anche grazie ad uno studio di fattibilità già approvato, è emersa la potenziale idoneità funzionale di quattro aree.

I siti non presentano caratteri ambientali di rilievo da tutelare e si configurano quale spazio vuoto all'interno di un tessuto edilizio consolidato. Le aree risultano oggi inutilizzate e prive di manufatti (il Comune di Pescara provvede periodicamente alla pulizia ed allo sfalcio dell'erba). Non vi sono elementi che possano far presumere l'inquinamento del suolo e delle acque sotterranee e tali da giustificare un'indagine sui parametri ambientali di cui alla parte IV del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii. "Codice ambientale".

I principali parametri di PRG, per tali aree sono sintetizzati nella seguente tabella:

	ambito	Superficie area di proprietà comunale mq	Destinazione urbanistica attuazione di PRG	Indice U.f. di PRG (art. 52 NTA) mq/mq	S.u.l. max di PRG mq.
1	strada Raiale Vecchia	2.332	Comparto 8.18 A - Sottozona B4 interesse comune	0,6	1.399
2	via Alessandro Volta	1.718	Comparto 8.25 - Sottozona B7 parcheggi		
3	via Tirino	4.335	Comparto 10.04 A - Sottozona B4 istruzione	0,6	2.601
4	via della Bonifica via lago Isoletta	7.090	Comparto 7.03 - Sottozona B5 istruzione	0,6	4.254

Esaminando i siti individuati e i relativi indici di PRG, si evidenzia che l'unica area con capacità volumetrica superiore al fabbisogno minimo (Sul > 3.200 mq) è quella localizzata in via della Bonifica/via lago Isoletta.

Inoltre, tale sito risulta più coerente con gli obiettivi di progetto, trovandosi in una posizione privilegiata, in prossimità di importanti attrezzature di rango urbano e territoriale (la riserva naturale della Pineta Dannunziana, l'Università, il Palazzo di Giustizia, lo stadio, il centro culturale ex-Aurum, il teatro d'Annunzio, il lungomare sud, ecc.), facilmente accessibile attraverso lo svincolo della circonvallazione SS16 Adriatica e ben servita dal trasporto pubblico (2 linee urbane di bus e stazione ferroviaria Università esistenti; in futuro il PRG prevede il prolungamento della linea filoviaria e ciclabile anche su via della Bonifica).

Destinazioni urbanistiche previste dal PRG vigente

L'area di progetto, di proprietà del Comune di Pescara, è catastalmente identificata al foglio 32 con le p.lle 1184, 1185, 1187, 1188, 1787, 1794, 1798, 1804; ceduta da privati in attuazione del Comparto edificatorio 7.03 di sottozona B4 di PRG, è destinata alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione (mq 7.090), verde attrezzato (mq 389), e parcheggi pubblici (mq 95).

Le modalità di attuazione ed i relativi indici edificatori da applicare alle aree destinate ad istruzione, attrezzature e servizi pubblici, nell'ambito dei comparti, sono stabilite dall'art. 52 - SOTTOZONA F3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG:

- indice massimo di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq/mq;
- parcheggi pertinenziali: 1 mq/10 mc;
- altezza massima (indicata nella "scheda norma" di Comparto: 7,80 ml.

In tutti i casi l'Art. 67 – DEROGHE PER EDIFICI ED IMPIANTI PUBBLICI, consente la facoltà di deroga alle disposizioni delle stesse Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, in base a quanto previsto dall'art. 14 del DPR n.380/01 e ss. mm. e ii.

Gli interventi di progetto, **pur avendo una finalità pubblica compatibile con le previsioni di PRG**, non sono pienamente conformi alle norme del Piano stesso e, pertanto, necessitano dell'approvazione di una **variante urbanistica**.

In generale, il fabbisogno teorico di superfici a standard (ai sensi dell'art. 3 DM 1444/68), da calcolarsi assumendo un valore di 24 mq/abitante che si genera su una superficie fondiaria di 5.799 mq ed indice massimo $I_f = 0,6$ mq/mq, è il seguente:

- Sul max = $5.799 \text{ mq} \times 0,6 \text{ mq/mq} = 3.479,4 \text{ mq}$
- nuovi abitanti teorici = $3479,4 \text{ mq}/30 \text{ mq/ab.} = 115,98 \text{ ab.}$
- fabbisogno standard = $115,98 \text{ ab.} \times 24 \text{ mq/ab.} = 2.783,5 \text{ mq.}$

Tuttavia, il PRG vigente prevede un dimensionamento degli standard urbanistici eccedente di oltre 100 ettari il fabbisogno minimo; l'**offerta del PRG vigente** si attesta su uno **standard di 24,88 mq/ab** e, pertanto, su una popolazione teorica di 146.555 abitanti sono previste superfici per gli standard di quartiere pari a 3.646.405 mq.²

In conclusione, il carico insediativo dei nuovi alloggi sociali andrebbe a sottrarre una quota del 2% circa dalla superficie a standard in esubero rispetto al valore minimo di 24 mq/abitante (ovvero 2.783 mq su una superficie eccedente di 128.968 mq).

In sintesi, i principali parametri urbanistici ed edilizi di confronto tra lo stato di fatto e il progetto di variante, sono schematizzati nella seguente tabella:

parametri urbanistici di PRG	parametri urbanistici in variante
S.f. = 7.090 mq. U.f. max = 0,6 mq/mq. (art.52 NTA) S.u.l. max = 4.254 mq. Destin. urb.: istruzione H. max = 7,80	S.f. = 5.799 mq (area via lago Isoletta) U.f. max = 0,6 mq/mq. S.u.l. max = 3.479 mq. Destin. urb.: alloggi per housing sociale H. max = 14,80 (distanza min. edifici/confini= mt.5)
S.f. = 389 mq. (via della Bonifica) Destin. urb.: verde pubblico attrezzato	S.f. = 1.775 mq. (area via della Bonifica) Destin. urb.: verde attrezzato (orti urbani di quartiere)
S.f. = 95 mq. (via della Bonifica) Destin. urb.: parcheggi pubblici	

Per quanto attiene alle funzioni insediate, il progetto, pur confermando la destinazione a standard pubblici, prevede l'integrazione di tali funzioni con "alloggi sociali", in coerenza con il comma 5 dell'art. 1 del **D.M. Infrastrutture del 22/04/2008**, che stabilisce che "**l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standards urbanistico agiuntivo da assicurare mediante la cessione gratuita di aree o alloggi**".

Studio geologico del PRG vigente

Lo studio geologico effettuato nell'ambito della stesura PRG vigente, che si è avvalso di indagini geognostiche e geotecniche commissionate da privati e di studi condotti per conto della Regione Abruzzo - Servizio "Gestione e Tutela Della Risorsa Acqua Superficiale e Sotterranea" per la stesura del PIANO STRALCIO DIFESA ALLUVIONI (PSDA) e per conto del - Servizio "Gestione e Tutela delle Risorse Suolo"- per la stesura del PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi", ha prodotto sinteticamente la carta della Pericolosità Geologica.

Per ogni zona sono stati descritti i fattori geologici e geomorfologici generali che ne determinano il grado di pericolosità.

Zona P1: ZONA A PERICOLOSITÀ NULLA O BASSA
Zona P2: ZONA A PERICOLOSITÀ MEDIA
 SOTTOZONA P2/1 – FIUME PESCARA
Zona P3: ZONA A PERICOLOSITÀ ALTA
 SOTTOZONA P3/1 – FOSSI E IMPLUVI
 SOTTOZONA P3/2 – VERSANTI
 SOTTOZONA P3/3 – FIUME PESCARA

² Fonti: *Relazione Tecnica Illustrativa e relativi allegati* del PRG approvato con atto di CC n.94/2007

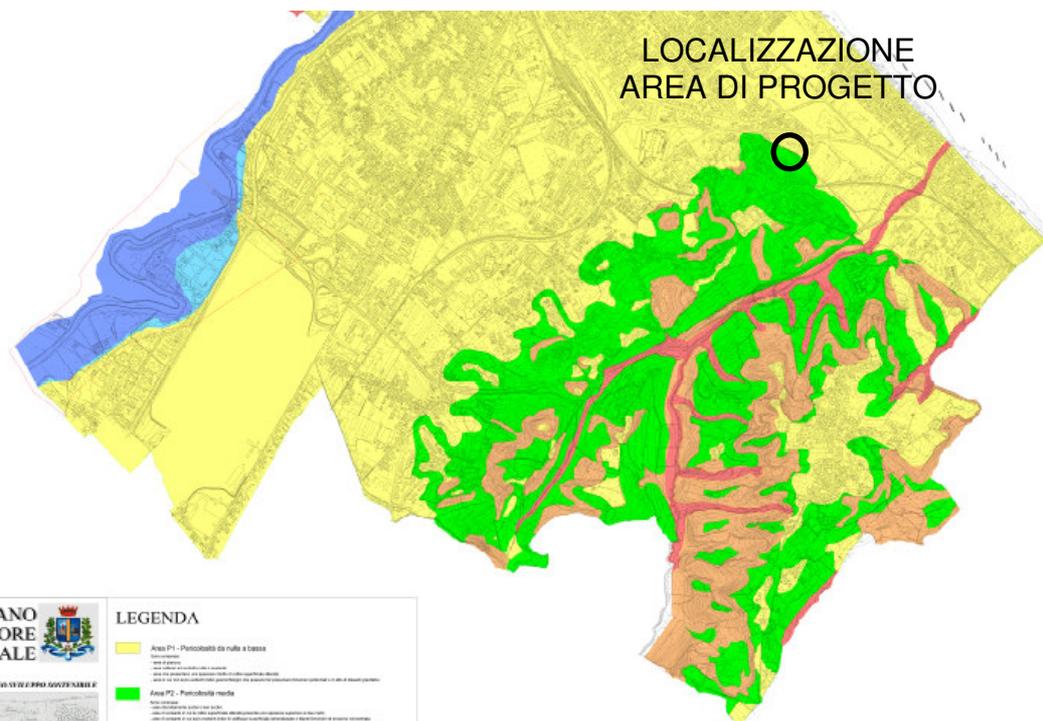


Fig. 9 Stralcio Carta della Pericolosità Geologica - tavola D all.4 del PRG vigente

L'area di progetto risulta ubicata parzialmente tra la zona P1 ad urbanizzazione consigliata (pericolosità nulla) e la zona P2 ad urbanizzazione controllata (pericolosità media). Sostanzialmente, la porzione di area destinata agli orti urbani coincide con la zona P1, quella destinata al social housing con la zona P2.

zona P1: area destinata agli orti urbani

Non sono presenti pericoli di instabilità gravitativa o pericoli di esondazione fluviale. Le principali accortezze da adottare sono di carattere geotecnico e di salvaguardia dell'efficienza della rete di canalizzazione delle acque meteoriche, delle acque bianche di piazzale e degli incrementi dei carichi sulla rete fognaria. Nella parte pianeggiante la falda superficiale è costituita da acqua di ritenzione in sedimenti caratterizzati da bassissimi valori di permeabilità, quali limi argillosi dall'alta percentuale di contenuto organico (torbe). Tenuto conto dell'elevato carico antropico del territorio comunale e la conseguente impermeabilizzazione di ingenti superfici, si prevede la riduzione nell'utilizzo di coperture impermeabili (asfalti, cementi, etc) per i piazzali, sostituiti, nel rispetto delle condizioni di sicurezza, da sistemi di pavimentazione permeabile. E' auspicabile un sistema di raccolta temporanea delle acque di piazzale e delle coperture impermeabili. I volumi immagazzinati, utilizzabili a scopi irrigui, andrebbero ad attenuare i picchi di carico sul sistema fognario e sul sistema di raccolta delle acque bianche e contribuirebbero a ridurre fenomeni di allagamenti e ristagni superficiali in caso di precipitazioni.

zona P2: area destinata al social housing

Vale quanto detto per le zone P1, ad eccezione della considerazione circa la possibilità di rinvenire importanti spessori di orizzonti torbosi, poiché le aree perimetrate P2 non comprendono i terreni di piana alluvionale recente e costiera.

In genere le accortezze da adottare sono dettate dalle frequenti problematiche connesse alla realizzazione di opere su versanti collinari.

Spesso in tali aree sono presenti superficialmente coltri costituite da eluvioni (dovute all'alterazione chimico fisica in posto dei terreni) e colluvioni (che hanno subito modesti trasporti e rideposizione dei terreni superficiali sotto l'azione congiunta di acque meteoriche e gravità). Lo spessore varia sensibilmente sino a raggiungere gli otto o dieci metri in zone a minor acclività (vedi Studio Geologico, Elaborato A, all. 5 del vigente P.R.G.). Le caratteristiche fisico-meccaniche di tali terreni possono anche essere scadenti, pertanto, in sede di indagine geognostica ne va sempre valutato lo spessore, la disposizione geometrica e la caratterizzazione fisico-meccanica.

La circolazione idrica sotterranea è per lo più limitata a venute d'acqua circolante in livelli a maggior componente sabbiosa e pertanto relativamente più permeabili dei terreni prevalentemente limoso-argillosi.

La progettazione di opere in tali aree non potrà prescindere dalla:

- Ricostruzione geologica quanto più dettagliata del sottosuolo
- Parametrizzazione delle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni
- Ricostruzione della circolazione idrica superficiale e sotterranea
- Verifica della presenza o meno di movimenti gravitativi in atto o potenziali

A scopo precauzionale, sui pendii, si consiglia una scelta delle soluzioni architettoniche-progettuali volte al ridimensionamento dei volumi di sterri e riporti rispettando il più possibile la morfologia preesistente. Ad elevati fronti di scavo sono da preferire gradonature sistemate utilizzando tecniche d'ingegneria ambientale.

L'inclinazione e l'altezza dei fronti di scavo dovrà essere limitata quanto più possibile e comunque valutata in base alle caratteristiche geologiche-geotecniche dei terreni.

Si consiglia che vengano adottati principi secondo i quali tutti i volumi di riporto e le superfici di sterro prevedano rinverdimento e piantumazione di tipo arbustivo o, in ogni caso, che prevedano sistemazioni antierosive utilizzando tecniche d'ingegneria ambientale.

Quanto detto per le Aree P1 circa la regimazione delle acque superficiali e l'opportunità di limitare gli interventi impermeabilizzanti assume nelle aree P2 un aspetto strategico ancor più importante poiché gran parte delle aree P2 sono comprese sui versanti costituenti il bacino imbrifero delle acque di ruscellamento superficiale che convergono nelle zone pianeggianti. Le acque meteoriche che interessano versanti collinari intensamente impermeabilizzati dall'urbanizzazione, hanno perso la possibilità di infiltrarsi nei terreni e devono essere ormai necessariamente convogliate in un sistema di raccolta delle acque bianche.

Il Piano Stralcio difesa alluvioni

L'area di intervento non rientrano tra quelle a rischio idraulico censite dal Piano Stralcio difesa alluvioni.

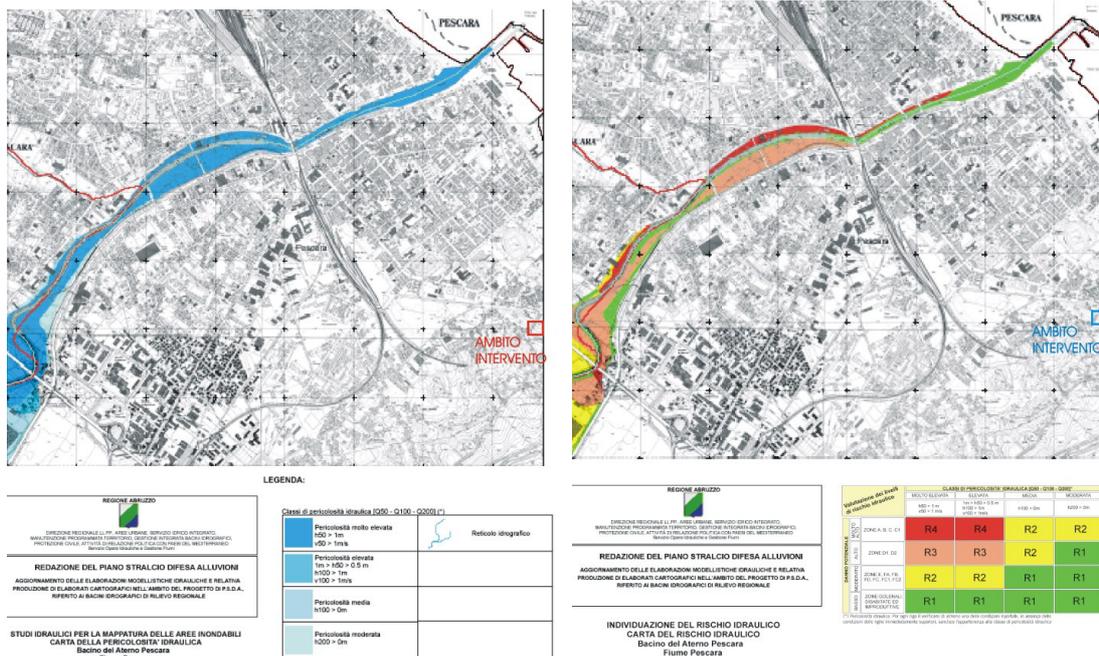


Fig. 10 Stralcio Carte della pericolosità idraulica e del rischio idraulico del Piano Stralcio Difesa Alluvioni

Il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico

Riguardo al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, l'area di intervento ricade in parte tra le zone P1 a "pericolosità moderata", "interessata da dissesti con bassa possibilità di riattivazione". Pertanto, ai sensi dell'art.18 delle Norme d'Attuazione sono ammessi gli interventi edilizi ed è facoltà dei Comuni valutare la necessità di uno Studio di compatibilità idrogeologica.

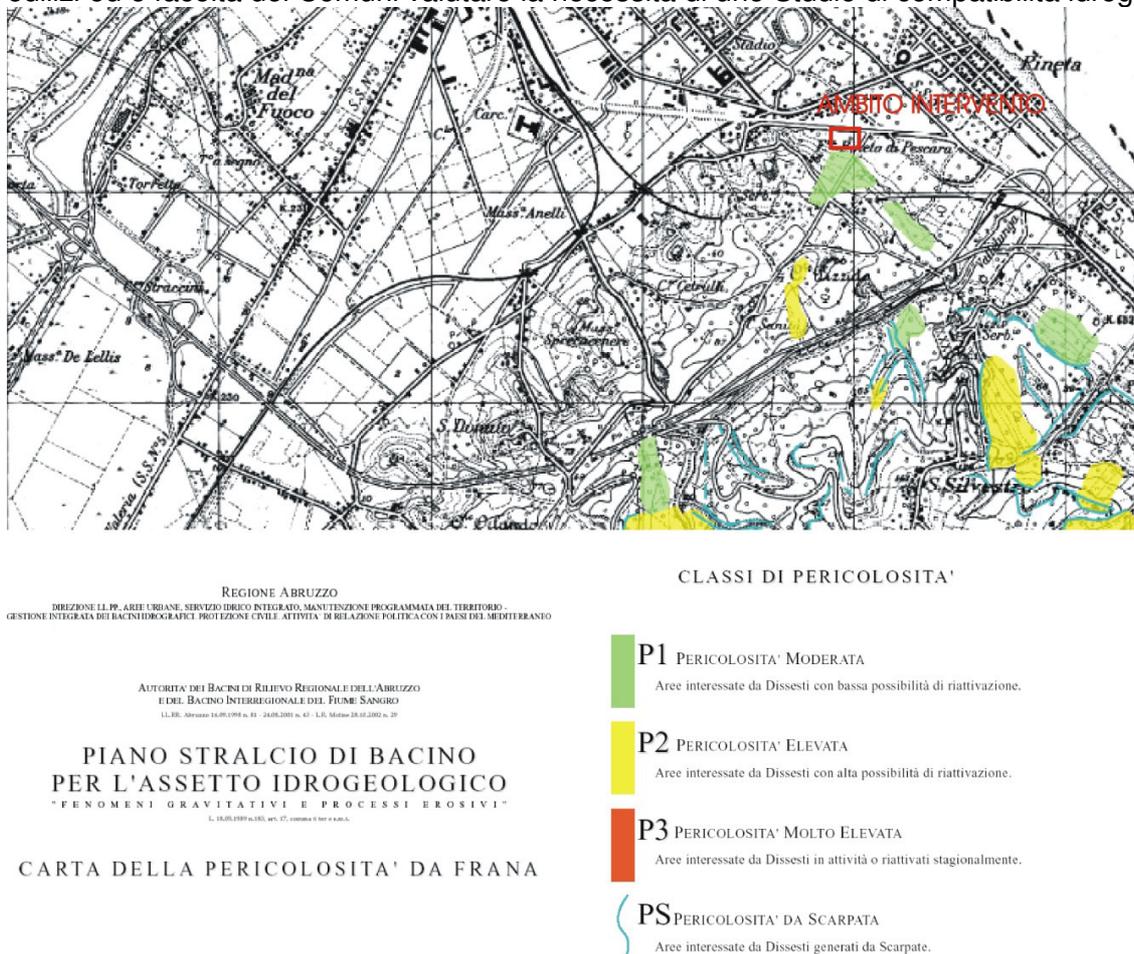


Fig.11 Stralcio carta della pericolosità da frana del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico

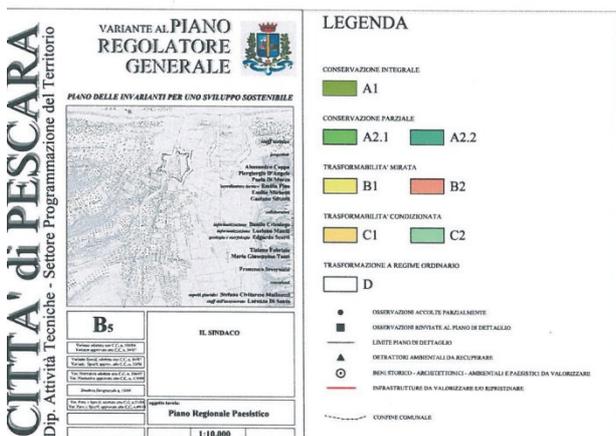
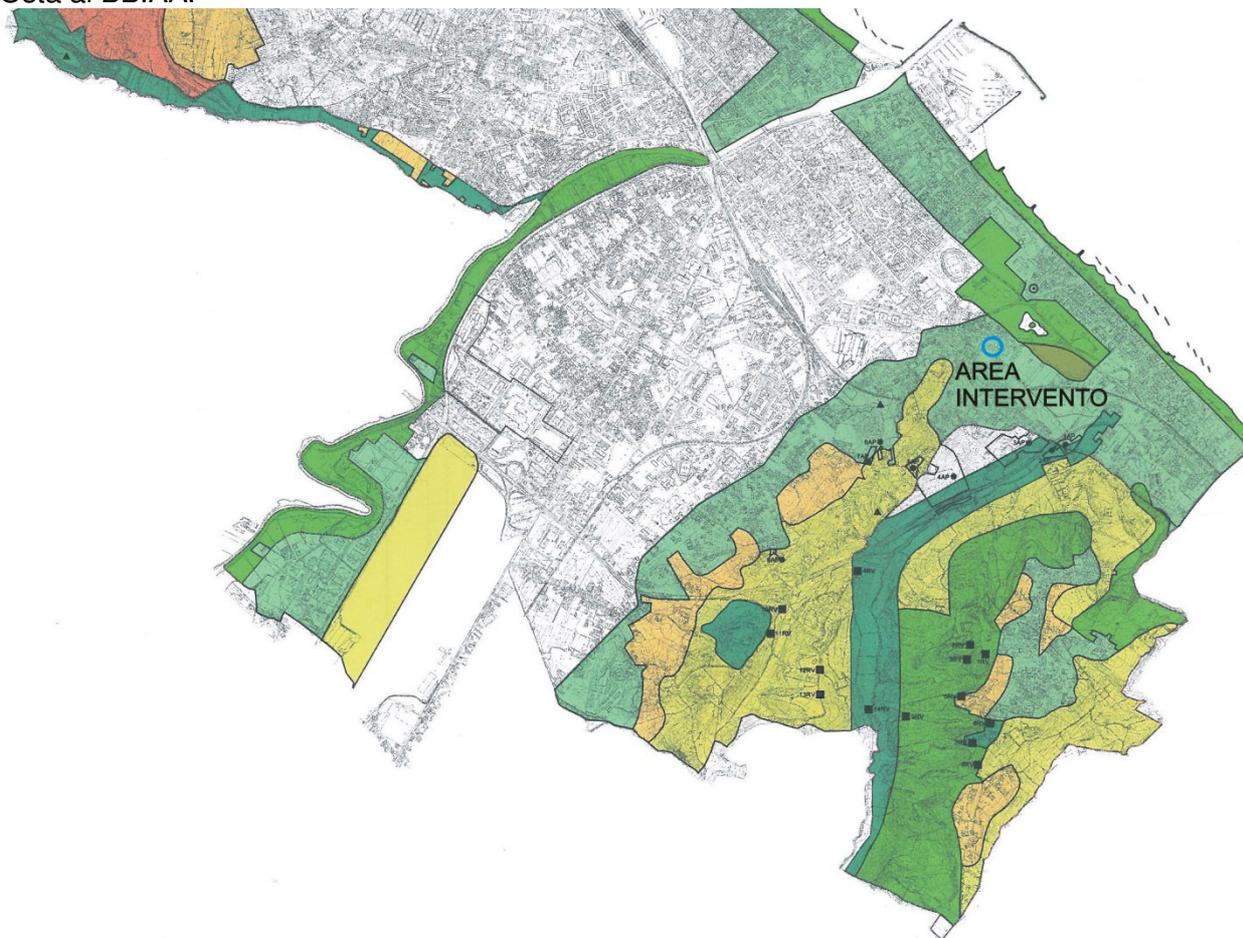
Vincoli paesaggistici sovraordinati

Per ciò che concerne i vincoli paesaggistici presenti - **Piano Regionale Paesistico e Tutela paesistica (L.490/99)** – sarà necessario in sede di approvazione del progetto definitivo acquisire le relative autorizzazioni paesaggistiche.

Il Piano Regionale Paesistico

Gli **interventi risultano compatibili con i vincoli paesistici**, così come integralmente recepiti dal PRG vigente.

Si evidenzia, tuttavia, che il vincolo di Piano Paesistico Regionale (PPR) sottopone l'area alla disciplina della zona C2 di Trasformazione Condizionata (tavola B5 del PRG vigente): tra gli usi compatibili consentiti dall'art.61 delle Norme Tecniche del PPR sono previsti anche quelli residenziali, nonché, più specificatamente (5.1) "residenze e servizi ad esse strettamente connessi" e (5.2) "centri commerciali, servizi generali, ecc.", qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale da presentare all'Autorità competente per il Nulla Osta ai BB.AA.



○ LOCALIZZAZIONE AMBITO DI INTERVENTO

Fig. 12 Stralcio Carta dei Vincoli del Piano Paesistico regionale –tavola B5 del PRG vigente

Dlgs 42/2004

Inoltre, l'area ricade nella zona di tutela paesistica, di cui ai DLgs. 490/99 e Dlgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", nel caso specifico individuata con DM 07/05/74 . Secondo i disposti ex art. 151 del DLgs. 490/99, il progetto definitivo delle opere, presentato all'Autorità competente unitamente allo studio di compatibilità ambientale, necessita di relativa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici (S.B.A.A.R) nei termini e nei modi stabiliti dal citato articolo.



LOCALIZZAZIONE AMBITO DI INTERVENTO



Fig. 13 Stralcio carta dei vincoli esistenti sul territorio comunale - tavola B4a del PRG vigente

Coerenza con altri Piani e Programmi

Per quanto riguarda la valutazione della coerenza con Piani e Programmi, è opportuno ricordare che la pianificazione comunale è subordinata a piani e programmi di enti territorialmente competenti al coordinamento di attività sovracomunali ed alla tutela di particolari interessi storici ed ambientali. Nel caso specifico, due degli ambiti di intervento risultano gravate da vincolo imposto dal Piano Paesistico Regionale come meglio specificato di seguito.

Il Quadro di Riferimento Regionale (approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1362 del 27/12/2007) prevede (art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del QRR) per il territorio del Comune di Pescara, riconosciuto come area fortemente urbanizzata, la redazione di un "Progetto Speciale Territoriale" volto alla riqualificazione della costa nord della regione Abruzzo. Detto progetto non è mai stato redatto, pertanto si applicano, ai sensi dell'art. 22 delle NTA del QRR, le previsioni e prescrizioni del Piano Regionale Paesistico (PRP).

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PCTP) non fornisce indicazioni o prescrizioni per le aree di intervento, né le inserisce all'interno di sistemi e sub-sistemi ambientali o di particolare valenza nella rete ecologica di riferimento.

Si evidenzia che la proposta di progetto prevede un rapporto tra abitanti insediati e superfici a standard pari a 24 mq/ab, come previsto dal PTCP.

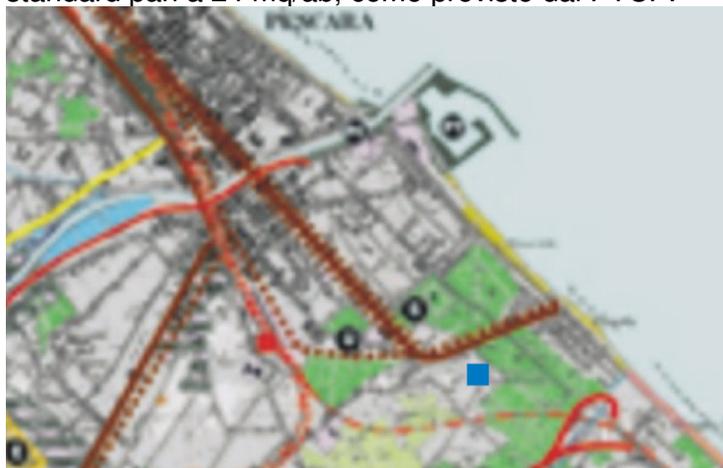


Fig.14 Stralcio Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Pescara con localizzazione degli interventi

Strumenti di programmazione e pianificazione comunale

Piano Generale del Traffico Urbano

Detto Piano non prevede interventi in aree prossime a quelle di intervento né iniziative che possano produrre impatti sulle stesse.

Programma triennale delle opere pubbliche

Il programma annuale e triennale delle opere pubbliche contiene la previsione di spesa di tale progetto; non sono previste opere che possano produrre impatti o modificare le attuali condizioni delle aree di intervento.

Piano comunale di classificazione acustica

Per quanto attiene alla classificazione acustica si evidenzia che la realizzazione del progetto è soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 8 c.3 della L. n. 447 del 26/10/1995, la cui verifica verrà effettuata prima dell'avvio dei lavori. La verifica dei requisiti acustici passivi dell'edificio di cui al Dm,PCM 05/12/97 sarà effettuata in sede di Collaudo.

Programma Annuale per l'inserimento urbanistico e territoriale degli impianti di radio base annualità 2012

Il "programma annuale per l'inserimento urbanistico degli impianti radio base", riferito all'annualità 2012, non prevede l'insediamento di nuovi impianti che possano produrre effetti sui siti di intervento.

Piano di rischio aeroportuale

Le aree di intervento risultano decentrate rispetto all'asse di decollo e di atterraggio degli aerei che fanno scalo presso l'aeroporto Liberi e pertanto non è interessata dalle zone di tutela (A, B e C) regolate dal piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 195 del 19.12.2011.

Il Piano Urbano della Mobilità

Il Piano urbano della Mobilità, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 10.03.2003, prevede la realizzazione di opere infrastrutturali in prossimità di Via della Bonifica, che in buona parte sono già state realizzate.

Il Piano Urbano della Mobilità non prevede, quindi, nuovi interventi che possano produrre effetti nelle aree di intervento.

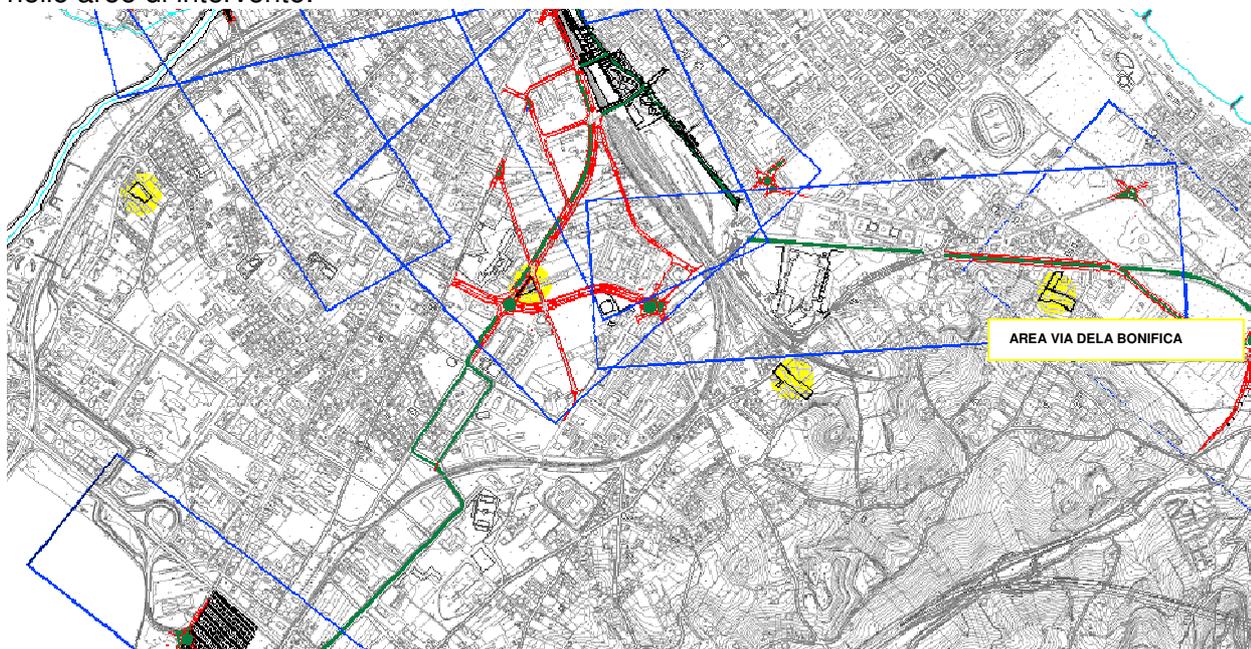


Fig.15 Stralcio Piano Urbano della Mobilità approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 10.03.2003

Considerazioni circa la qualità dell'aria e sue possibili evoluzioni

Il Piano Regionale per la tutela della qualità dell'aria, approvato mediante Delibera di Giunta Regionale n. 861/c del 13/08/2007 e Delibera di Consiglio Regionale n. 79/4 del 25/09/2007 (pubblicata sul BURA Speciale n. 98 del 05/12/2007), nell'ambito della classificazione ai fini del mantenimento e risanamento della qualità dell'aria per ossido di zolfo, ossido di azoto, particelle sospese con diametro inferiore a 10 micron, monossido di carbonio e benzene, individua l'intero territorio del Comune di Pescara come "Zona di risanamento metropolitana Pescara-Chieti". Per detta zona lo stesso piano indica delle misure a breve e lungo termine, suddivise in base alla tipologia di sorgente emissiva. Dette misure si riferiscono all'intera area metropolitana Pescara-Chieti e non limitano l'edificabilità dei suoli; per tale motivo si ritiene che il Piano Regionale non disponga prescrizioni o norme in merito alla realizzazione dell'intervento di progetto né in merito alla sua localizzazione sul territorio comunale.

Rispetto delle norme vigenti in materia di campi elettromagnetici

Le opere previste dovranno rispettare la normativa vigente in materia di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

Verifica della capacità residua di depurazione degli impianti di trattamento dei reflui urbani e delle acque bianche

Al fine di ridurre gli effetti di eventuali modifiche al sistema di regimentazione delle acque bianche di infiltrazione superficiale è prevista la sistemazione a verde o con superfici permeabili di gran parte delle aree esterne agli edifici di progetto. E' prevista, inoltre, la realizzazione di un sistema di raccolta delle acqua meteoriche provenienti dai tetti degli edifici ed il loro utilizzo per usi domestici non potabili e per l'irrigazione degli spazi verdi.

Per quanto attiene i reflui urbani si evidenzia che, con il "Piano antiallagamento" messo in atto recentemente dal Comune, è stato realizzato su via della Bonifica un apposito collettore per il deflusso delle acque bianche convogliate fino al fosso Vallelunga. Pertanto, la rete fognaria per le acque nere è distinta e collegata agli impianti di depurazione. Tuttavia, in considerazione del basso carico urbanistico generato dagli interventi si ritiene che l'iniziativa non produrrà impatti significativi sul sistema di depurazione degli impianti di trattamento dei reflui esistente.

Verifica del rispetto delle prescrizioni dettate dalla L. 296/06 e ss.mm.ii in materia di energia rinnovabile

Tutti gli edifici avranno un indice di prestazione energetica globale così come previsto dalla Legge 296/2006 e ss.mm.ii. Nello specifico, è prevista l'installazione di impianti fotovoltaici nei micro-nidi e di impianti di solare termico e/o termodinamico per la produzione di acqua calda sanitaria e di eventuali pompe di calore per il riscaldamento negli edifici destinati alla residenza. Il progetto definitivo preciserà le tipologie d'impianto, i componenti e le soluzioni costruttive utilizzate per il conseguimento di elevati livelli di efficienza energetica degli edifici di progetto.

4. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SENSIBILI ED ELEMENTI DI CRITICITA'

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 in Variante al PRG.

Gli indicatori che andranno considerati rappresentano gli aspetti ambientali, economici e sociali che costituiscono la realtà del territorio considerato.

Le componenti ambientali per la verifica dell'assoggettabilità relative al progetto considerato sono definite considerando l'allegato I della Direttiva 2001/42/CE sulla VAS:

<i>COMPONENTI AMBIENTALI</i>
Aria e fattori climatici
Acqua (acque sup.li e consumi idrici)
Suolo
Flora, fauna e biodiversità
Paesaggio e beni ambientali
Reti ecologiche
Rumore
Rifiuti
Mobilità e trasporti

Per ognuna delle componenti elencate è stata effettuata una ricerca volta all'identificazione dei presumibili impatti dovuti alla trasformazione dell'area in esame secondo le risultanze progettuali indicate nei punti precedenti. L'analisi conoscitiva viene formulata considerando anche gli impatti cumulativi della proposta progettuale con altri fenomeni endemici dell'ambito considerato.

Aria	<p>PUNTI DI FORZA</p> <p>Bassa emissione di rifiuti gassosi che non comporteranno grosse differenze dallo stato attuale, in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli edifici residenziali saranno ad alta efficienza energetica (classe A), dotati di impianti di solare termico/termodinamico che produrranno almeno il 50% del fabbisogno energetico mediante fonti rinnovabili. <p>Saranno piantumati alberi ad alto fusto, che contribuiranno alla riduzione dell'inquinamento atmosferico. Tuttavia la zona grazie alla presenza della riserva naturale dannunziana ha elevati valori di ossigenazione dell'aria.</p>
	<p>PUNTI DI DEBOLEZZA</p> <p>L'incremento del numero di automobili dei residenti produrrà un'ulteriore immissione di gas da scarico nell'ambiente. Tuttavia, il traffico veicolare indotto dai nuovi residenti inciderà in modo irrilevante sulla qualità dell'aria.</p>

Acqua consumi idrici permeabilità del suolo	<p>PUNTI DI FORZA</p> <p>I consumi idrici saranno gravati da un leggero incremento del carico urbanistico, ininfluente sul sistema idrico della zona.</p> <p>Si prevede, inoltre, la realizzazione di un impianto di raccolta e riuso delle acque meteoriche che saranno riutilizzate per usi non potabili sia all'interno degli alloggi (eco-cassette wc), sia per l'irrigazione degli spazi verdi esterni (si calcola un possibile risparmio annuo di oltre 500.000 di litri d'acqua).</p> <p>Il progetto prevede ed il mantenimento di una elevata quota di aree scoperte e permeabili al fine di ridurre gli impatti sull'attuale sistema di infiltrazione superficiale delle acque piovane.</p>
---	---

	<p>PUNTI DI DEBOLEZZA</p> <p>Incremento dell'impermeabilizzazione del terreno rispetto alle attuali condizioni.</p>
Suolo	<p>PUNTI DI FORZA</p> <p>Idonea sistemazione e piantumazione delle aree destinate a verde e realizzazione di pavimentazioni permeabili sulle aree destinate a parcheggi.</p>
	<p>PUNTI DI DEBOLEZZA</p> <p>Parziale trasformazione di suoli attualmente permeabili, ma incolti.</p>
Flora Fauna Biodiversità	<p>PUNTI DI FORZA</p> <p>Non si rilevano aspetti significativi su questa componente ambientale in quanto le aree circostanti a quelle di intervento sono già completamente antropizzate. Gli alberi esistenti saranno preservati e in particolare gli ulivi presenti sul lotto di via della Bonifica saranno integrati e coltivati all'interno degli orti urbani.</p>
	<p>PUNTI DI DEBOLEZZA</p> <p>Non si rilevano aspetti particolarmente significati in quanto, essendo il territorio attualmente antropizzato, i caratteri relativi a flora, fauna, e biodiversità sono già alterati e non sono presenti specie vegetali e/o animali protette.</p>
Paesaggio Beni Ambientali	<p>PUNTI DI FORZA</p> <p>Le proposte progettuali non interferiscono con elementi di particolare valenza paesaggistica e/o ambientale in quanto l'ambiente circostante è già antropizzato. Si prevede, comunque la messa a dimora di nuove alberature ornamentali nelle aree prospicienti i nuovi edifici.</p>
	<p>PUNTI DI DEBOLEZZA</p> <p>Il Piano Paesistico Regionale sottopone l'area alla disciplina della zona C2 di Trasformazione Condizionata. Tra gli usi compatibili consentiti dall'art.61 delle Norme Tecniche del P.R.P. sono previsti anche quelli residenziali, nonché più specificatamente (5.1) "residenze e servizi ad esse strettamente connessi" e (5.2) "centri commerciali, servizi generali, ecc.", qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale da presentare all'Autorità competente per il Nulla Osta ai BB.AA.</p> <p>Inoltre, l'area ricade anche nella zona di tutela paesistica del DLgs. 490/99; il progetto definitivo delle opere, presentato all'Autorità competente unitamente allo studio di compatibilità ambientale, necessita di relativa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici (S.B.A.A.R) nei termini e nei modi stabiliti dal citato articolo.</p>
Rete Ecologica	<p>PUNTI DI FORZA</p> <p>Il parco lineare degli orti urbani si innesta su via della Bonifica in una posizione tale da riconnettere fisicamente e idealmente la prospiciente e pianeggiante pineta dannunziana con il Colle Pineta; il sistema si integra con un percorso pedonale alberato prospiciente i nuovi fabbricati fino a riconnettersi con la strada alberata di via Lago Isoletta.</p>
	<p>PUNTI DI DEBOLEZZA</p> <p>Non si riscontrano effetti particolarmente negativi sulla rete ecologica preesistente.</p>
Rumore	<p>PUNTI DI FORZA</p> <p>L'intervento non avrà impatti rilevanti nel contesto urbano circostante. Non sono previste attività che producano emissioni moleste, né sono presenti in aree vicine a quelle di intervento attività rumorose che potrebbero produrre effetti negativi sul nuovo insediamento.</p>

	<p>PUNTI DI DEBOLEZZA</p> <p>Il traffico veicolare indotto dall'intervento produrrà un lieve incremento del rumore esclusivamente provocato da automezzi che dovranno accedere alle aree di pertinenza del nuovo complesso edilizio.</p> <p>Nella fase di realizzazione dei progetti i rumori saranno minimizzati, sebbene presenti escavatrici e macchinari di logistica e costruzione.</p>
Rifiuti	<p>PUNTI DI FORZA</p> <p>La produzione di rifiuti sarà limitata a quella provocata dall'insediamento di piccoli nuclei familiari e singles, ai quali sono destinati la maggior parte degli alloggi ; non saranno insediate attività di trasformazione prodotti o comunque produttive. Sarà presente uno spazio per i contenitori della raccolta differenziata.</p>
	<p>PUNTI DI DEBOLEZZA</p> <p>La trasformazione di aree inedificate comporta ovviamente un incremento della produzione di rifiuti; tuttavia la concentrazione della raccolta in aree già urbanizzate è meno dispendiosa rispetto alla dispersione in nuove zone di espansione da urbanizzare.</p>
Mobilità Trasporti	<p>PUNTI DI FORZA</p> <p>La zona è ottimamente servita dalla rete infrastrutturale e dai trasporti pubblici: l'area si trova lungo il cosiddetto tracciato del corridoio verde per il trasporto pubblico in sede propria e non lontana dalla stazione ferroviaria Tribunale-Università; inoltre, su via della Bonifica si effettua il servizio di trasporto pubblico locale dei bus urbani (linea 7).</p>
	<p>PUNTI DI DEBOLEZZA</p> <p>Non sono presenti elementi di criticità.</p>

5. DESCRIZIONI PRESUMIBILI IMPATTI PIANO/PROGRAMMA

In questa fase si procede ad una prima analisi degli effetti che l'attuazione del Piano/Programma 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.

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

L'intervento, in rapporto al contesto ambientale in cui è inserito, sebbene rappresenti un elemento di trasformazione semi-irreversibile in un arco temporale di breve/medio periodo, non pregiudica l'equilibrio ambientale esistente, più di quanto si presenti nella condizione attuale.

Le opere progettate mirano ad un basso livello di compromissione dell'ambiente esistente, anche attraverso il mantenimento di aree scoperte destinate a spazi verdi e parcheggi che saranno sistemati con pavimentazioni permeabili (*del tipo grigliati a pavimento per tappeti erbosi e/o ghiaiosi pedonali e carrabili*).

L'impatto visivo degli edifici sarà mitigato sia dall'altezza dei manufatti edilizi (*non più di quattro piani residenziali senza sottotetto e con garage al piano terra/seminterrato*), sia dalle soluzioni planimetriche adottate che prevedono tipologie edilizie in linea (*che si adattano meglio alla morfologia terrazzata del terreno*).

Carattere cumulativo degli impatti

La consistenza edilizia proposta non genera un impatto cumulativo con le restanti trasformazioni esistenti, in quanto si inserisce in un contesto già da tempo urbanizzato e consolidato.

Le trasformazioni generate dal progetto piuttosto eliminano le condizioni di degrado e abbandono dell'area (*si prevede la ripulitura del canale di bonifica, la sistemazione definitiva degli spazi aperti a giardino, l'illuminazione notturna, l'utilizzazione per finalità abitative sociali, la fruizione per le famiglie del quartiere di spazi verdi autogestiti per la produzione ed il consumo di generi alimentari a km 0, ecc.*).

Natura transfrontaliera degli impatti

Gli interventi progettuali sono situati in una zona urbana semicentrale della città, che non influiscono rispetto ad ambiti naturalistici esterni o diversi.

Rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)

Le caratteristiche fisiche del progetto non comportano forme di inquinamento e disturbi ambientali o rischi per la salute umana, ad eccezione delle fasi di realizzazione delle opere in cui si assisterà alla produzione di polveri e rumori causati dall'impiego dei mezzi d'opera. Tali disturbi ambientali ed acustici saranno, tuttavia, momentanei e, comunque, non dannosi per l'abitato esistente posto a distanza superiore rispetto all'influenza diretta degli agenti considerati.

Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

La portata dell'impatto potrà essere valutata in un'ottica negativa rispetto all'immediato intorno interessato dalla fase dei lavori, ma sarà di natura temporanea e limitata alla fase di cantiere o al conseguente cambiamento della zona .

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo

Non emergono elementi di vulnerabilità dell'area, non sono presenti speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale.

Le opere strutturali non comportano un utilizzo intensivo o fortemente impermeabile dei suoli (*le acque piovane provenienti dai tetti andranno per quanto possibile raccolte, filtrate e riutilizzate per usi non domestici, ad esempio per l'irrigazione e per le cassette di scarico nei wc, le opere di contenimento del versante adiacente il canale saranno realizzate con gabbionate metalliche riempite in pietra, le aree esterne scoperte e verdi saranno opportunamente piantumate*).

Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

Le aree di progetto non interessano zone umide, zone montuose o forestali, riserve e parchi naturali, zone protette, zone di particolare qualità ambientale, zone d'importanza storica, culturale o archeologica, territori con particolari produzioni agricole o altre di rilevanza nazionale, comunitario, internazionale protette da Enti od organizzazioni volte alla tutela di interessi collettivi.



Fig.16 foto inserimento nel contesto del progetto

6. SINTESI DELLE MOTIVAZIONI

Sintesi delle motivazioni di cui ai punti precedenti che portano ad esprimere il parere di assoggettabilità o meno a VAS

Il progetto, promosso dall'Amministrazione su **area pubblica comunale inutilizzata**, nasce per dare risposta ad una **duplice esigenza sociale**:

- offrire, in un periodo di crisi economica, **alloggi pubblici da locare a canone sostenibile** per famiglie, giovani coppie, studenti e anziani che hanno difficoltà ad accedere al mercato libero delle abitazioni in affitto;
- rispondere ad una crescente domanda di spazi aperti per il tempo libero e per la socializzazione attiva degli abitanti attraverso la realizzazione di **orti urbani di quartiere**.

La pianificazione comunale stenta ad offrire soluzioni immediate e tangibili rispetto a queste esigenze: infatti, nei comparti edificatori privata, nei piani particolareggiati e nei piani di zona (comparti PEEP), attuati generalmente da operatori privati, sono previste quote di edilizia residenziale pubblica destinate alla vendita in regime di prezzo convenzionato e non alla locazione.

La lettura di alcuni dati forniti dagli uffici comunali, evidenziano questa crescente esigenza: nell'ultimo bando emanato dal comune, le domande pervenute per l'assegnazione di alloggi a canone concordato, sono risultate pari 120, di cui soddisfatte solo 18 (il 15%), le rimanenti 102 restano in lista di attesa; nel bando del 2008 il numero di richieste era stato pari ad 84.

Per quanto attiene alle funzioni da insediare, il progetto, pur confermando la destinazione a standard pubblici (verde attrezzato), prevede l'integrazione di tali funzioni con "alloggi sociali", in coerenza con il comma 5 dell'art. 1 del **D.M. Infrastrutture del 22/04/2008**, che stabilisce che **"l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standards urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante la cessione gratuita di aree o alloggi"**.

Dunque, il progetto prevede la realizzazione di 40 unità abitative che nel loro complesso sviluppano una superficie utile lorda di circa 3.200 mq (**inferiore di circa il 25% rispetto a quella massima ammissibile prevista dal PRG**, pari a 4.254 mq di superficie utile lorda utilizzabile per la realizzazione di edifici da destinare all'istruzione).

L'intervento edilizio mira, da un lato a **minimizzare ulteriore consumo di territorio**, dall'altro a **realizzare edifici a energia quasi zero**, ovvero condomini con spese energetiche azzerate ed alloggi con fabbisogni energetici minimi sostenuti da energia autoprodotta attraverso impianti che sfruttano le fonti rinnovabili: impianti fotovoltaici (preferibilmente integrati in copertura del tipo a silicio amorfo), solare termodinamico e pompe di calore ad alta efficienza, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento (integrati sui terrazzi delle abitazioni e non visibili dall'esterno).

Tutti gli alloggi dovranno avere un indice di prestazione globale in classe energetica A.

Inoltre, al fine di contenere i consumi idrici, si prevede la realizzazione di impianti di **raccolta e riuso delle acque meteoriche** proveniente dai tetti che saranno accumulate e riutilizzate per usi non potabili sia all'interno degli alloggi (eco-cassette wc), sia per l'irrigazione degli spazi verdi esterni; i serbatoi di raccolta muniti di filtri dissabbiatori potranno essere ubicati nei locali tecnici al piano terra (sottoscala, ecc.).

Per quanto attiene i reflui urbani si evidenzia che, con il "**Piano antiallagamento**" messo in atto recentemente dal Comune, è stato realizzato su via della Bonifica un apposito collettore per il deflusso delle acque bianche convogliate fino al fosso Vallenga. Pertanto, la rete fognaria per le acque nere è distinta e collegata agli impianti di depurazione.

Particolare attenzione è stata posta nell'individuazione e sistemazione delle superfici scoperte destinate a parcheggi, che saranno trattate con **pavimentazioni permeabili e drenanti**, e a quelle pedonali delimitate e arricchite con **vegetazione ornamentale**.

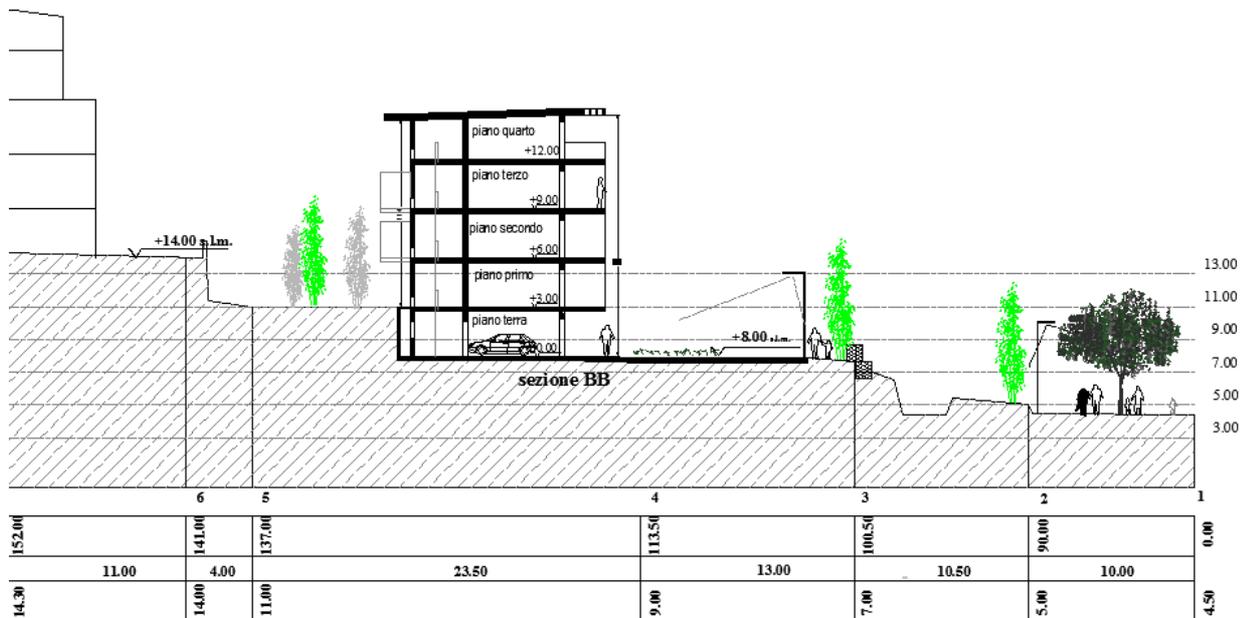


Fig.17 sezione schematica di progetto

Il contenimento dei terrapieni (eventualmente necessario per il terrazzamento del versante adiacente il canale di bonifica), sarà realizzato con **muretti flessibili** con pietrame posato a secco (del tipo a gabbioni metallici) o con sistema a terre armate.

Tra gli interventi destinati alla riqualificazione del sito e delle urbanizzazioni si prevedono, oltre alla realizzazione del **parco attrezzato per orti urbani** (circa 20 piazzole che saranno concesse in gestione dal Comune ai residenti del quartiere che ne faranno richiesta), la **ripulitura del canale di bonifica** e la riqualificazione degli spazi ad esso adiacenti.

E' possibile prevedere, inoltre, la **riqualificazione di via Lago Isoletta** che, in alcuni tratti, manca di marciapiedi, di segnaletica orizzontale e verticale tale da consentire una facile accessibilità carrabile e pedonale, soprattutto per i portatori di handicap.

Le trasformazioni derivanti dall'attuazione del programma per il social housing produrranno un **impatto urbanistico meno rilevante rispetto a quello prodotto da una scuola** (soprattutto per quel che riguarda gli effetti sul traffico e sulle volumetrie edilizie).

Dal punto di vista geologico, l'area ricade parzialmente tra le zone P1 a "pericolosità moderata", così come individuate dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico "interessata da dissesti con bassa possibilità di riattivazione". Pertanto, ai sensi dell'art.18 delle Norme d'Attuazione **sono ammessi gli interventi edilizi** e infrastrutturali ed è facoltà dei Comuni valutare la necessità di uno Studio di compatibilità idrogeologica.

Dal punto di vista autorizzativo, il Piano Paesistico Regionale sottopone l'area di via della Bonifica alla disciplina della zona C2 di Trasformazione Condizionata. Tra gli usi compatibili consentiti dall'art.61 delle Norme Tecniche del P.R.P. sono previsti anche quelli residenziali, nonché più specificatamente (5.1) "residenze e servizi ad esse strettamente connessi" e (5.2) "centri commerciali, servizi generali, ecc.", qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale da presentare all'Autorità competente per il Nulla Osta ai BB.AA.

L'ambito di via della Bonifica ricade anche nella zona di tutela paesistica del DLgs. 490/99; in sede di approvazione del progetto definitivo, dovrà essere presentato all'Autorità competente uno studio di compatibilità ambientale, per la relativa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici (S.B.A.A.R) nei termini e nei modi stabiliti dal citato articolo.

Pertanto, rispetto alle caratteristiche ambientali di riferimento, dal quadro conoscitivo sviluppato emerge che:

- le caratteristiche del progetto proposto, per ubicazione, natura e dimensioni, non interferiscono con altri progetti o altre attività e non influenzano altri piani e programmi;
- la relazione del progetto con problematiche ambientali di vario genere e/o livello, per sua natura e dimensione, non ha rilevanza tale da interagire con piani locali o con programmi comunitari che attengono alla promozione dello sviluppo sostenibile e, nello stesso tempo, non ha rilevanza rispetto a piani o programmi connessi alla gestione dei rifiuti od alla protezione delle acque;
- trattandosi di opere che offrono servizi pubblici integrativi e migliorativi dell'ambito urbano di riferimento, dal punto di vista sociale, non si rilevano caratteri cumulativi degli impatti ad emergenze e vulnerabilità esistenti;
- la natura delle strutture aggiuntive, proposte dal programma e inserite nel sistema urbano esistente, non determina impatti di natura transfrontaliera né comportano rischi per la salute umana o per l'ambiente, non essendo previste funzioni industriali o comunque elementi di pericolosità delle attività previste.

ASPETTO AMBIENTALE	POSSIBILE INTERAZIONE	PARAMETRI	SIGNIFICATIVITA'
<i>Paesaggio</i>	Variazioni dei caratteri	- Livello di compromissione - Recupero del paesaggio	<i>Non significativo</i> <i>Non significativo</i>
<i>Risorse energetiche</i>	Sostenibilità del consumo energetico	Rapporto tra energie consumate e fonti di produzione rinnovabile	<i>Non significativo</i>
<i>Inquinamento atmosferico</i>	Variazione delle emissioni inquinanti	Rapporto tra carico urbanistico e rete infrastrutturale/Capacità TPL	<i>Non significativo</i>
<i>Inquinamento acustico</i>	Variazione delle emissioni inquinanti	- Presenza di elementi di comprom.ne - Presenza di elementi di mitigazione	<i>Non significativo</i> <i>Non significativo</i>
<i>Rifiuti</i>	Sostenibilità del ciclo dei rifiuti	Capacità di assorbimento dell'impiantistica esistente e programmata	<i>Non significativo</i>

In sintesi, dal presente studio, non emergono effetti negativi significativi per l'ambiente e per il territorio, ad eccezione del carico urbanistico dovuto ad una trasformazione edilizia, comunque limitata a circa 100 nuovi abitanti.

Alla luce di quanto sopra e in attesa degli eventuali contributi specifici di competenza delle ACA coinvolte, per mezzo dei quali si potrà giungere al completo quadro conoscitivo dell'intervento proposto e, quindi, alla definitiva valutazione degli effetti sul territorio, **si può ritenere, in via preliminare, che la proposta di progetto in esame non debba essere sottoposto alle successive fasi della VAS** (artt. da 13 a 18 del Decreto).

Pescara, lì marzo 2016

Il Tecnico
Arch. Salvatore Colletti

Allegati

ALLEGATO 1 - Stralcio Immagine satellitare aerea di intervento

ALLEGATO 2- Stralcio Aerofotogrammetria

ALLEGATO 3 - Stralcio PTC Provinciale

ALLEGATO 4- Stralcio carta pericolosità idraulica - Piano Stralcio Difesa Alluvioni

ALLEGATO 5- Stralcio carta pericolosità di frana - Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico

ALLEGATO 6 - Carta dei vincoli del Piano Paesistico – Elaborato B5 del PRG vigente

ALLEGATO 7 - Carta dei vincoli esistenti sul territorio comunale – Elaborato B4a del PRG vigente

ALLEGATO 8 - Stralcio Carta della Pericolosità Geologica - tavola D all.4 del PRG vigente

ALLEGATO 9 - Stralcio Zonizzazione PRG vigente

ALLEGATO 10- Tavola n.1 inquadramento dello stato di fatto

ALLEGATO 11- Tavola n.2 progetto