



Città di Pescara



Il Presidente: Mario Giuseppe Lattanzio	Arch. Gianni D'Addazio	Geom. Giulio Pilone	Geom. Giuseppe Pisani	Architetti: Alfredo D'Ercole e Rita Di Bucchianico
Titolare delle opere	Dirigente Tecnico	Responsabile del Procedimento	Struttura di supporto al R.U.P.	Progettisti: architettonico, strutt. e imp.

 <p><b>ATER Pescara</b>                  (Azienda Territoriale di Edilizia Residenziale per la Provincia di Pescara)                  Via Genova, 53 - PESCARA                  PEC.: aterpescara@legalmail.it</p>		Ente Committente: Consulenza scientifica sul rapporto tra gli aspetti configurativi, ambientali e tecnologici e la dimensione materiale e immateriale dello spazio abitativo Prof.Arch. Michele Lepore Prof.Arch. Donatella Radogna Prof.Arch. Alberto Ulisse		Progettisti: Arch. Alfredo D'Ercole Arch. Rita Di Bucchianico Collaboratore: Arch. Lorenzo Capanna Arch. Pierluigi Gentile															
Riferimenti Normativi: D.lgs 18/04/2016 n° 50 t.v. - Art. 23 - c.7 Delibera CIPE n°127 del 22/12/2017 e successivo decreto D.M. del 6/07/2020		Titolo del progetto: INTERVENTO DI DEMOLIZIONE TOTALE DELLO STABILE 15 (FERRODI CAVALLO) E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE PARZIALE,56 ALLOGGI IN VIA TAVO - LOTTO2		Fase: PROGETTAZIONE DEFINITIVA		Tavola:													
Data/Aggiornamenti <table border="1"> <tr> <td>3</td> <td></td> <td>Nome del File:</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>C.I.G.: 8460940C8E</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>26/10/2021</td> <td>C.U.P.: E22120000040002</td> </tr> </table>		3		Nome del File:	2			1		C.I.G.: 8460940C8E	0	26/10/2021	C.U.P.: E22120000040002	Titolo dell'elaborato: RAPPORTO PRELIMINARE		Scala:		Codice Progetto: 20.50.PRO	
3		Nome del File:																	
2																			
1		C.I.G.: 8460940C8E																	
0	26/10/2021	C.U.P.: E22120000040002																	
VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITA' A - VAS (Art. 12 D.lgs N° 152/2006 t.v.)																			

## INDICE

1. Introduzione
2. Definizione Autorità con Competenza Ambientale (ACA) coinvolte e procedura di consultazione
3. Descrizione degli Obiettivi, strategie e azioni del Piano
4. Individuazione delle aree sensibili ed elementi di criticità
5. Descrizione presumibili impatti del Piano
6. Sintesi delle motivazioni
7. Parere di assoggettabilità a VAS

## 1\_ Introduzione

Il presente "RAPPORTO PRELIMINARE" di Verifica di Assoggettabilità a "VAS" ha per oggetto la proposta di modifica al Piano Regolatore di Pescara per dar corso all' "INTERVENTO DI DEMOLIZIONE TOTALE DELLO STABILE 15 (FERRO DI CAVALLO) E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE PARZIALE, 56 ALLOGGI IN VIA TAVO-LOTTO 2".

Con delibera CIPE n.127 del 22.12.2017 sono stati stanziati fondi per interventi di edilizia residenziale sociale nei territori colpiti dagli eventi sismici del 2016 e del 2017, e il successivo D.M. 06.07.2020 ha approvato la ripartizione delle risorse finanziarie da assegnare alla Regione Abruzzo per l'ATER di Pescara.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione n.21 del 10.05.2021 è stato approvato il progetto definitivo per i lavori di demolizione e ricostruzione parziale del "*Ferro di Cavallo*" in Pescara ubicato in via Tavo.

L'intervento programmato è assoggettato all'adozione di variante allo strumento urbanistico generale del comune di Pescara.

L'ATER di Pescara con nota prot. 5387 del 10.05.2021 ha trasmesso al comune di Pescara formale richiesta di attivazione, con la relativa documentazione tecnica, per l'avvio della procedura di variante allo strumento urbanistico generale per l'attuazione dell'intervento.

Il comune di Pescara con nota prot. 0174794/2021 del 01/10/2021 invitava l'ATER di Pescara a predisporre la documentazione relativa alla *Verifica di Assoggettabilità* a "VAS".

Il presente elaborato predispone il "RAPPORTO AMBIENTALE" ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., adeguandolo alle direttive riportate all'Allegato I del decreto, e alle indicazioni della Regione Abruzzo.

## **2\_ Definizione Autorità con Competenza Ambientale (ACA) coinvolte e procedura di consultazione**

Di seguito sono riportati i soggetti competenti in materia ambientale presumibilmente coinvolti nella procedura di consultazione.

*Comune di Pescara, settore Lavori Pubblici, settore Pianificazione del Territorio, settore Politiche per il Cittadino Servizio Politiche Abitative*  
[protocollo@pec.comune.pescara.it](mailto:protocollo@pec.comune.pescara.it)

*DPC002 – Servizio Valutazione Ambientale*  
Via Salaria Antica Est – Palazzo TAR - 67100 L'Aquila

*DPC019 – Genio Civile Pescara*  
Via Catullo 2 – 65127 Pescara

*DPC025 – Servizio Politiche Energetiche Qualità dell'Aria e S.I.N.A.*  
Via Passolanciano 75 – 65100 Pescara

*DPC026 – Servizio Gestione dei Rifiuti*  
Via Passolanciano 75 – 65100 Pescara

*DPC027 – Servizio Difesa del Suolo*  
Portici San Bernardino 25 – 67100 L'Aquila

*DPH004 – Servizio Governo del Territorio, Beni Ambientali, Aree Protette e Paesaggio*  
Via Salaria Antica Est – Palazzo TAR - 67100 L'Aquila

*Ministero per i Beni e le Attività Culturali MIBAC – Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici d'Abruzzo*  
Viale dell'Industria – Nucleo Industriale di Bazzano – 67100 L'Aquila

*Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (BAP)*  
Via S. Basilio 2A - 67100 L'Aquila

*Soprintendenza per i Beni Archeologici*  
Via degli Agostiniani 14 – 66100 Chieti

*Provincia di Pescara – Settore Ambiente e Urbanistica*  
Via Passolanciano 75 – 65100 Pescara

*A.R.T.A. Abruzzo - G.d.L. V.A.S. – Sede Centrale*  
via G.Marconi 178 – 65100 Pescara

ASL Pescara – Ufficio Igiene, Epidemiologia e Sanità Pubblica  
Via Renato Paolini 47 – 65124 Pescara

Comando Regione Carabinieri Forestale Abruzzo e Molise  
Via delle Fratte snc – 67100 L'Aquila

### 3\_ Descrizione degli Obiettivi, strategie e azioni dell'intervento

Di seguito sono riportati ampi stralci della relazione tecnica di accompagnamento al progetto dell'intervento che focalizzano una puntuale descrizione delle caratteristiche dell'intervento con l'indicazione degli obiettivi e delle conseguenti azioni.

#### 3.1\_ Il progetto di demolizione

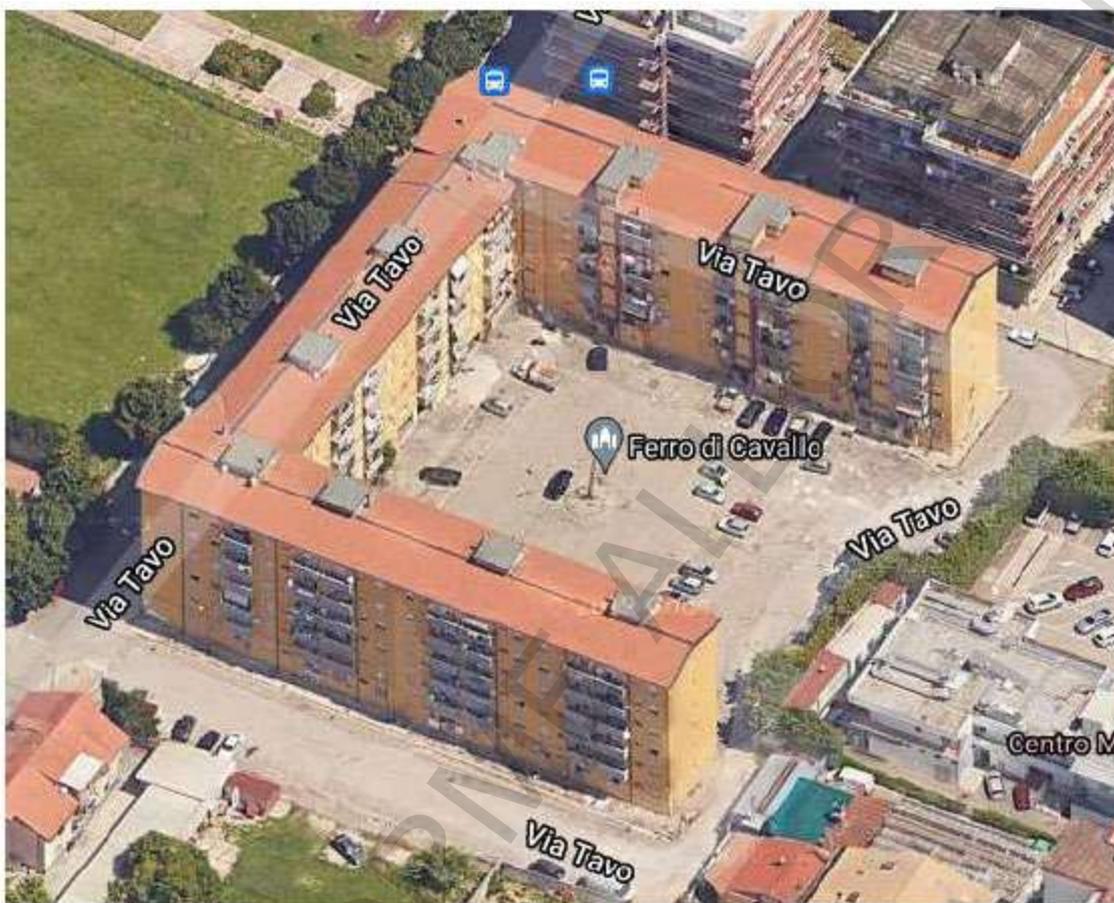
Il progetto prevede la totale demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione di un nuovo complesso abitativo, con riduzione della densità edilizia e insediativa e col rinnovo delle relazioni spaziali. Il progetto infatti prevede la demolizione degli attuali 120 alloggi e la ricostruzione di 56 nuove unità modulari distribuite in due corpi edilizi e articolati su cinque livelli oltre il piano terra, potenzialmente utilizzabile per attività commerciali e/o direzionali.

L'area di intervento è ubicata nel quartiere detto "Rancitelli Nuova" in via Tavo, oggi occupata da tre corpi di fabbrica contigui e giuntati i quali danno origine ad una conformazione ad "U" con corte aperta sul lato orientale, detta comunemente "Ferro di Cavallo".

La consistenza dell'edificato e delle superfici è riportata nelle seguenti tabelle:

Lotto di intervento	Corte centrale a parcheggio	Altezza edificio alla gronda	Altezza extracorsa corpi scala
mq 8.294	mq 2.872	m 21,80	m 24,80

Alloggi	Livelli fuori terra	Sup. utile alloggi	Sup. utile scale	Sup. Lorda con access.	Vol. lordo
120	6	mq 9.640	mq 160	mq 12.106	mc 42.831



Situazione Esistente Prima della Demolizione

### 3.2\_ Il progetto di ricostruzione

Il progetto prevede la ricostruzione di due fabbricati posti ortogonalmente a via Tavo, per un numero di 56 alloggi così distribuiti:

<b>30 con superficie utile di mq 75 oltre le pertinenze</b>
---

<b>26 con superficie utile di mq 55 oltre le pertinenze</b>
---

<b>Blocco A</b> (posto sul lato est del lotto) è composto da n.30 alloggi, serviti da cinque sistemi di distribuzione verticale (scale e ascensori) ad altezza differente, nel quale ciascun corpo scala distribuisce da un minimo di 3 alloggi (disposti su due piani nelle testate) ad un massimo di 10 alloggi nella parte centrale (disposti su 5 piani, come condizione massima di altezza e densità)
--

<b>Blocco B</b> (posto sul lato ovest del lotto) è configurato con lo stesso principio compositivo, ed è composto da 26 alloggi serviti da quattro sistemi di distribuzione verticale (scale ed ascensori) ad altezza differente, nel quale ciascun corpo scala distribuisce da un minimo di 3 o 4 alloggi (disposti su due piani nelle testate) ad un massimo di 10 alloggi nella parte centrale (disposti su 5 piani come condizione di massima altezza e densità)
--



Stato di Progetto

### 3.3\_ *Inquadramento urbanistico*

L'area oggetto di intervento, secondo il (PRG) vigente nel comune di Pescara:

- ricade in **"Zona A - Complessi ed edifici storici"**
- e in particolare in **"Zona A3 - Ambiti caratterizzati da disegno urbano unitario"**
- e per gli immobili in essa ricadenti è prevista la sostanziale conservazioni.

Nella *Relazione Tecnica* allegata al progetto è dichiarato quanto segue:

Data l'attuale previsione di PRG, nella prospettiva di una sostituzione integrale che comporta la demolizione dell'intero manufatto esistente e la ricostruzione di nuovi corpi di fabbrica con giaciture e caratteristiche innovative, allineate ai moderni standard abitativi, si pone la necessità di operare in deroga alla normativa vigente con l'adozione di una variante alle previsioni dello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 19 del DPR 327 del 8/06/2001 nel quale, ai commi 1, 2 e 3 si prescrive che: *Quando l'opera da realizzare non risulta conforme alle previsioni urbanistiche, la variante al piano regolatore può essere disposta con le forme di cui all'articolo 10, comma 1, ovvero con le modalità di cui ai commi seguenti. L'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del consiglio comunale costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico; Se l'opera non è di competenza comunale, l'atto di approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte della autorità competente è trasmesso al consiglio comunale, che può disporre l'adozione della corrispondente variante allo strumento urbanistico.*

Pertanto è stata attivata la procedura in variante allo strumento urbanistico per permettere la demolizione e ricostruzione dell'immobile in oggetto.

### 3.4\_ *Obiettivi, strategie e azioni*

Il nuovo impianto planimetrico realizza una disposizione composta da due corpi di fabbrica disposti ortogonalmente a via Tavo in forma "aperta". La configurazione urbana abbandona la logica del volume denso e compatto, lineare e asservito, favorendo una disposizione modulare così da caratterizzare fortemente il nuovo intervento sia alla scala urbana che alla scala architettonica.

Lo spazio centrale tra i due nuovi corpi edilizi realizza la nuova piazza, quale nuovo spazio pubblico per le attività di tempo libero. Esso ha una duplice importanza nel sistema urbano, sia in continuità fisico-spaziale con il sistema residenziale e sia come spazio pubblico per l'incontro, la socializzazione, favorendo una nuova centralità urbana saldamente collegata a tutto il quartiere di *Rancitelli*.

Gli spazi dei parcheggi sono collocati ai lati esterni degli alloggi, così da servire “al piede” dell’edificio le residenze con i necessari parcheggi pertinenziali, senza invadere con le auto lo spazio centrale della nuova piazza.

Le aree verdi sono disposte sia nello spazio centrale della piazza (in maniera puntuale) e sia tra gli edifici e gli spazi dei parcheggi (e la strada). Grazie alla nuova piantumazione di filtri vegetali, sarà limitato il fenomeno dell’isola di calore.

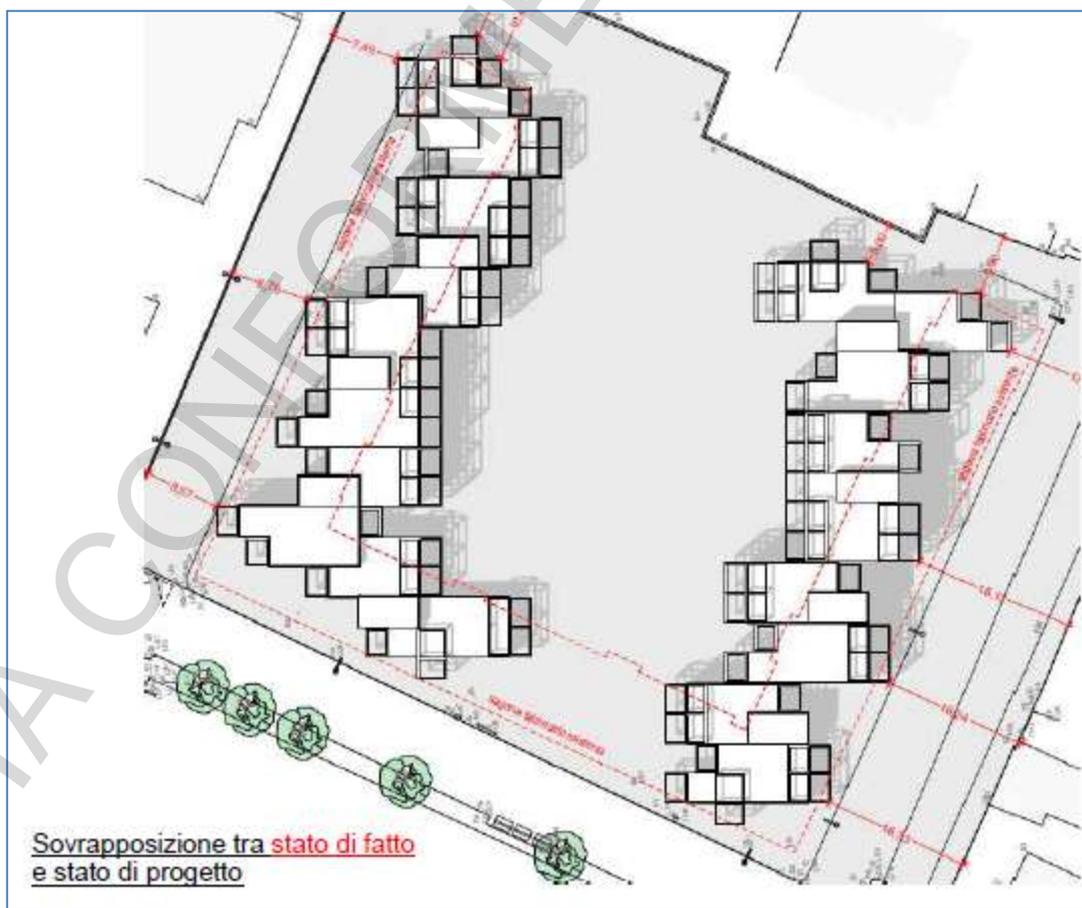
Le coperture del sistema modulare sono terrazzate e praticabili, in alcuni casi saranno terrazzi praticabili di alcune residenze, mentre nella quasi totalità della sua superficie accolgono un sistema di pannelli fotovoltaici, per una produzione energetica diffusa ed integrata.

Le soluzioni rivolte alla sostenibilità dell’intervento considerano tutte le fasi del ciclo di vita degli edifici e dei componenti e suggeriscono principalmente:

- l’impiego di materiali, prodotti e semilavorati a basso peso ambientale e il più possibile da risorse rinnovabili eco e bio-compatibili;
- il risparmio energetico attraverso l’uso minimo degli impianti per il raggiungimento delle condizioni di confort grazie all’adozione di strategie bioclimatiche;
- la riduzione delle emissioni e del consumo di energie da fonti fossili grazie al ricorso a fonti energetiche pulite e rinnovabili (solare e geotermica) per l’alimentazione delle reti impiantistiche;
- il massimo risparmio delle risorse attraverso strategie quali la raccolta e il riciclo delle acque piovane per gli scarichi domestici e per l’irrigazione del verde;
- la gestione dei rifiuti attraverso il progetto di una raccolta differenziata efficace;
- tutti gli alloggi sono progettati con un “blocco servizi” che comprende bagno e cucina e che consente di accorpate tutti gli scarichi e le pareti fisse in un’unica area dello spazio abitativo;
- il progetto si fonda su un’organizzazione modulare sia negli sviluppi planimetrici sia nella distribuzione e nel dimensionamento delle aperture in alzato. L’organizzazione delle aperture determina la realizzazione di ambienti con caratteristiche importanti di illuminazione e ventilazione naturale.



Schema planivolumetrico del progetto all'interno dell'area



Sovrapposizione tra **stato di fatto**  
e stato di progetto

#### **4\_ Individuazione delle aree sensibili ed elementi di criticità**

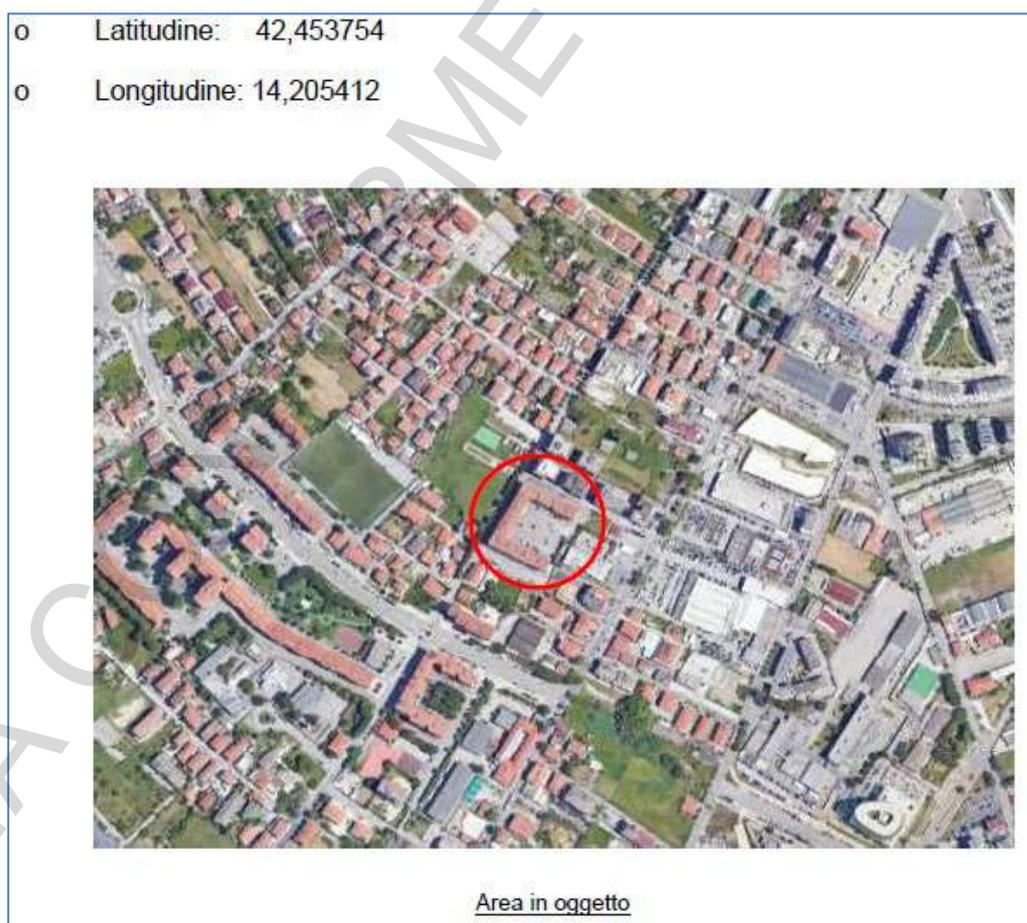
In questa fase vengono sintetizzate le tendenze rilevanti, la sensibilità e le criticità circa lo stato delle diverse componenti ambientali in atto nel territorio interessato dall'intervento.

Le informazioni raccolte, e di seguito riportate, sono riferite all'elaborato progettuale, a firma del Dott. P. Di Norscia, denominato "Relazione di Compatibilità Geomorfologica".

La finalità dello studio è quella di valutare se nella trasformazione dell'area dallo stato di fatto a quella di progetto, intervengano delle trasformazioni nelle componenti ambientali concernenti geomorfologia geologica ed idrogeologica e stabilirne la compatibilità con l'assetto attuale del territorio. Per la ricostruzione dell'assetto stratigrafico e strutturale dell'area in esame si è fatto riferimento alle indagini geognostiche eseguite sull'area in fase di progettazione.

##### **4.1\_ Ubicazione del sito**

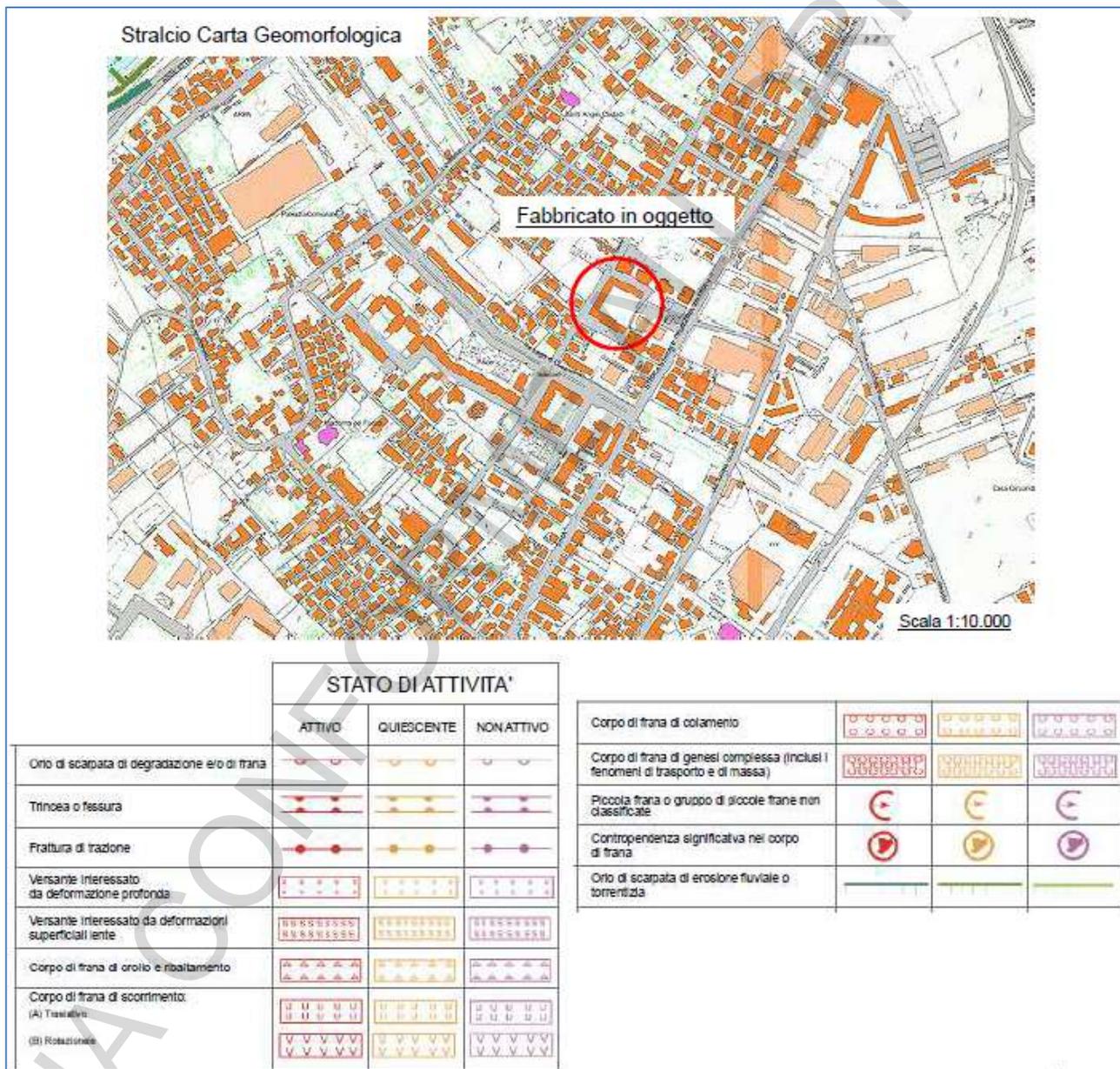
L'area oggetto di intervento è ubicata nel comune di Pescara in via Tavo.



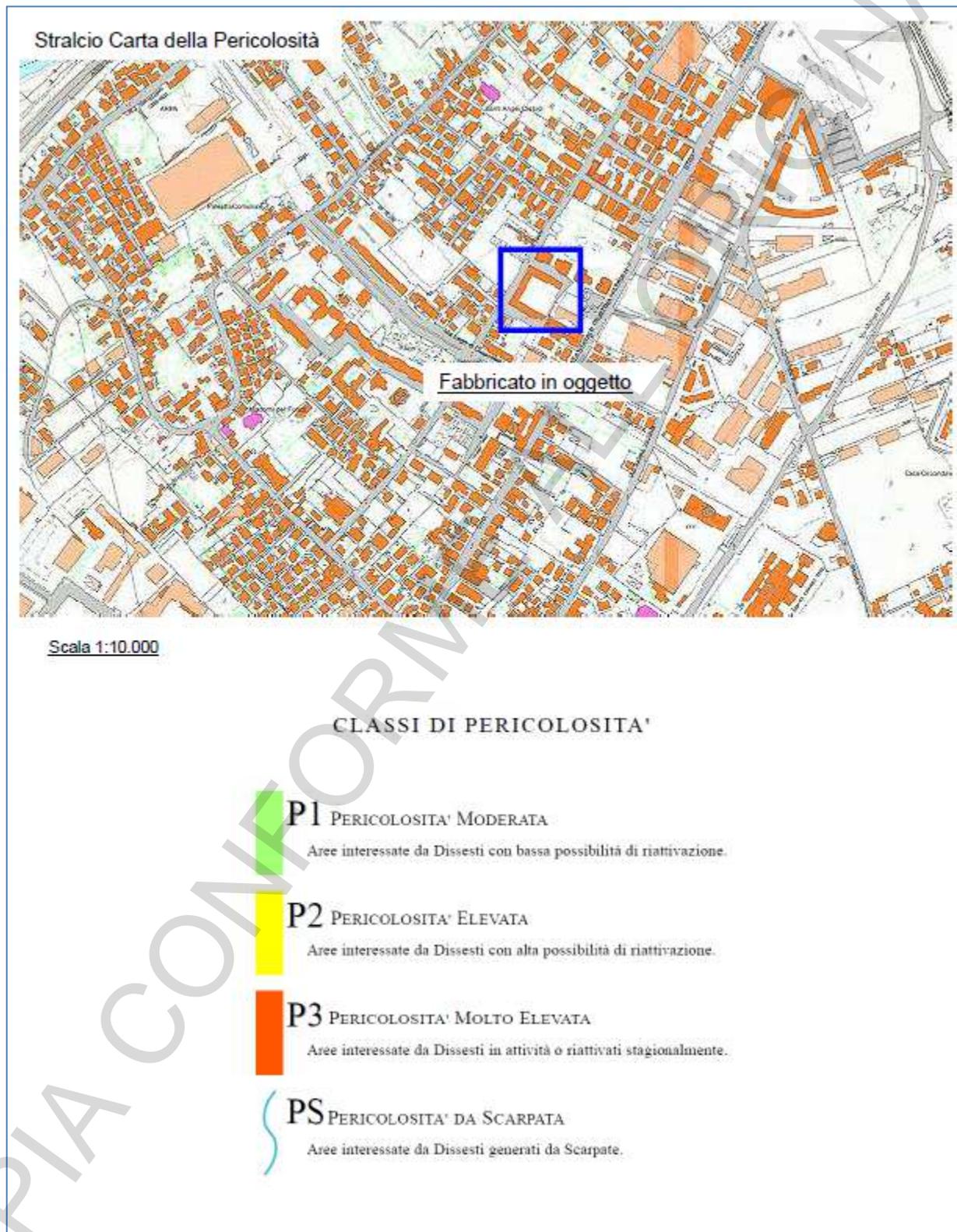
#### 4.2\_ Pericolosità geologica dell'area

Al fine di individuare i rischi di natura idrogeologica, la zona è stata inquadrata nelle normative di pianificazione territoriale contenute nel "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" (PAI), redatto dall'Autorità di Bacino della Regione Abruzzo.

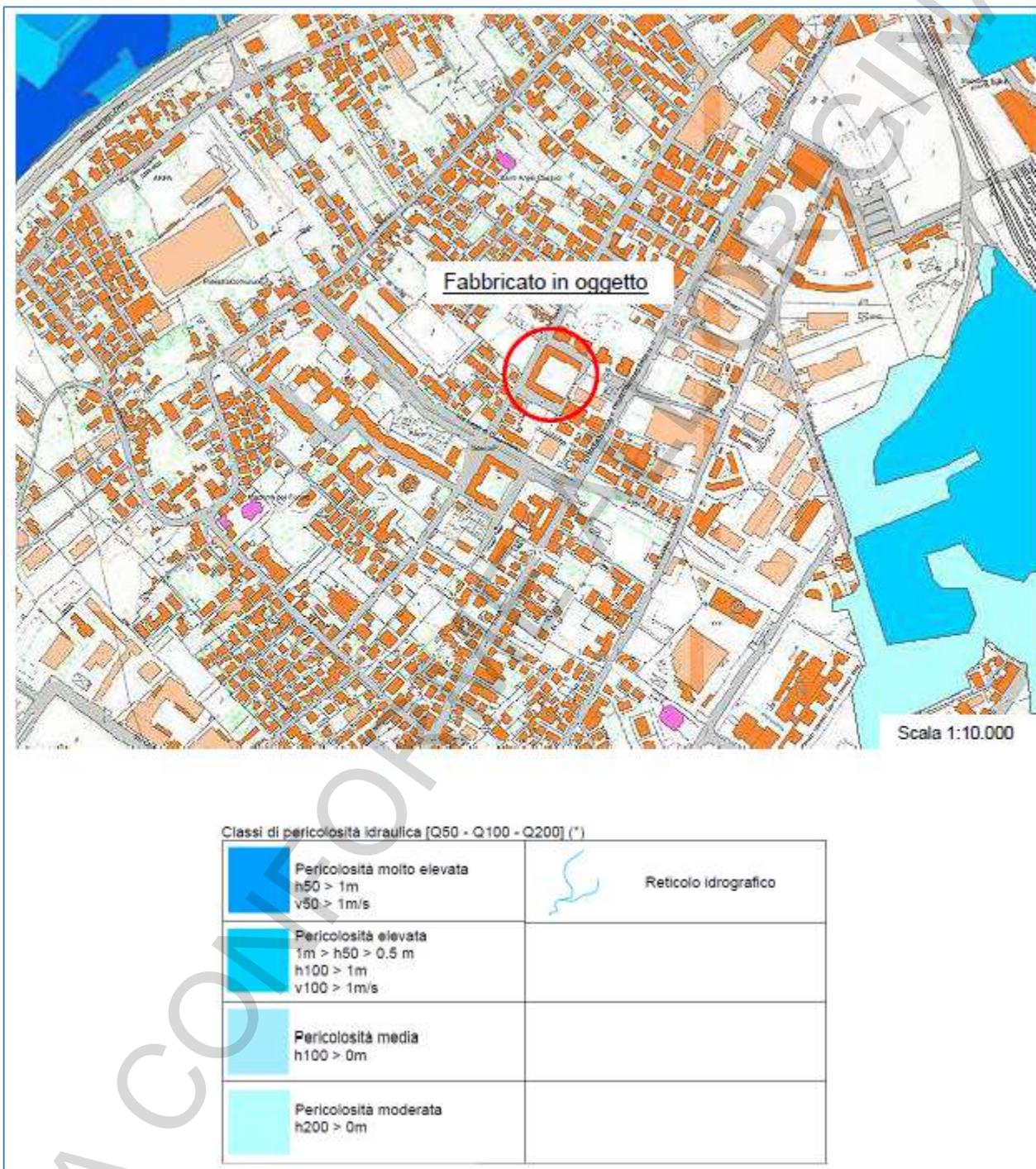
La carta geomorfologica relativa al (PAI) non evidenzia la presenza di fenomeni franosi e/o scarpate erosive per l'area di interesse.



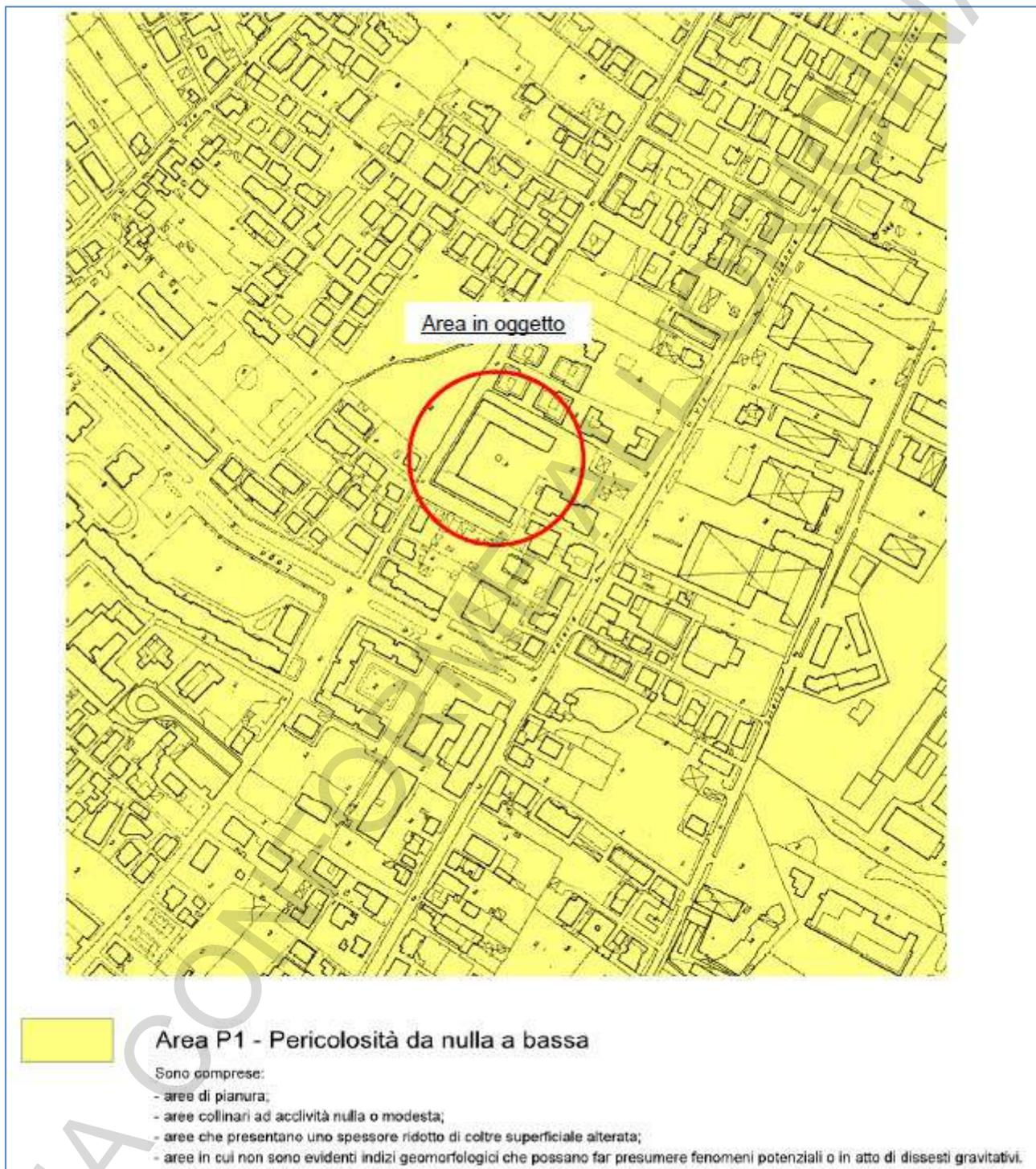
La Carta della Pericolosità da Frana (PAI) non evidenzia la presenza di fenomeni franosi e/o scarpate erosive per l'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di intervento.



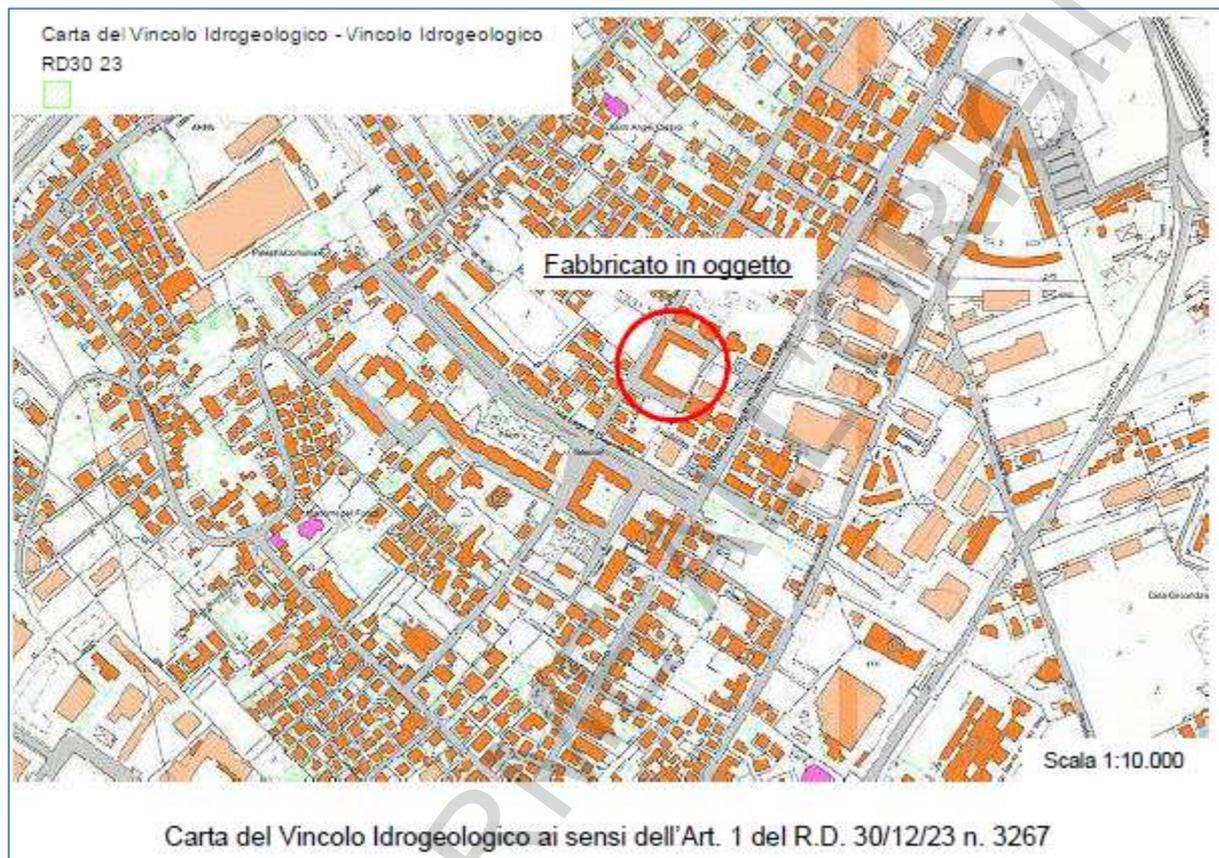
Per quanto riguarda la Carta della Pericolosità Idraulica del Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA) l'area non risulta interessata da pericolosità idraulica.



La Carta della Pericolosità Geologica (Tav. D all. 4 della variante al PRG) evidenzia per l'area in oggetto una Pericolosità da nulla a bassa.



Per quanto attiene il vincolo idrogeologico (art.1 del R.D. 30/12/23 n. 3267) l'area non risulta interessata dal suddetto vincolo come evidenziato nella cartografia della Regione Abruzzo.



#### 4.2.1\_ Conclusioni sulla Pericolosità geologica dell'area

Premesso che trattasi di area già urbanizzata, per quanto riguarda i potenziali impatti che le opere in progetto possono avere sul sistema naturale per quanto attiene la geologia, geomorfologia e idrogeologia:

- *Geomorfologia*: le opere in progetto non alterano la morfologia del territorio e in particolare non modificano le quote attuali del terreno.
- *Geologia*: la costruzione di edifici della tipologia prevista non modificano la geologia del luogo né interferiscono con essa.
- *Acque Superficiali*: il progetto prevede una riduzione delle superfici di copertura dei fabbricati che comporterà una riduzione di portata nella rete di scolo delle acque bianche rispetto alla situazione attuale. Trattandosi di aree prevalentemente

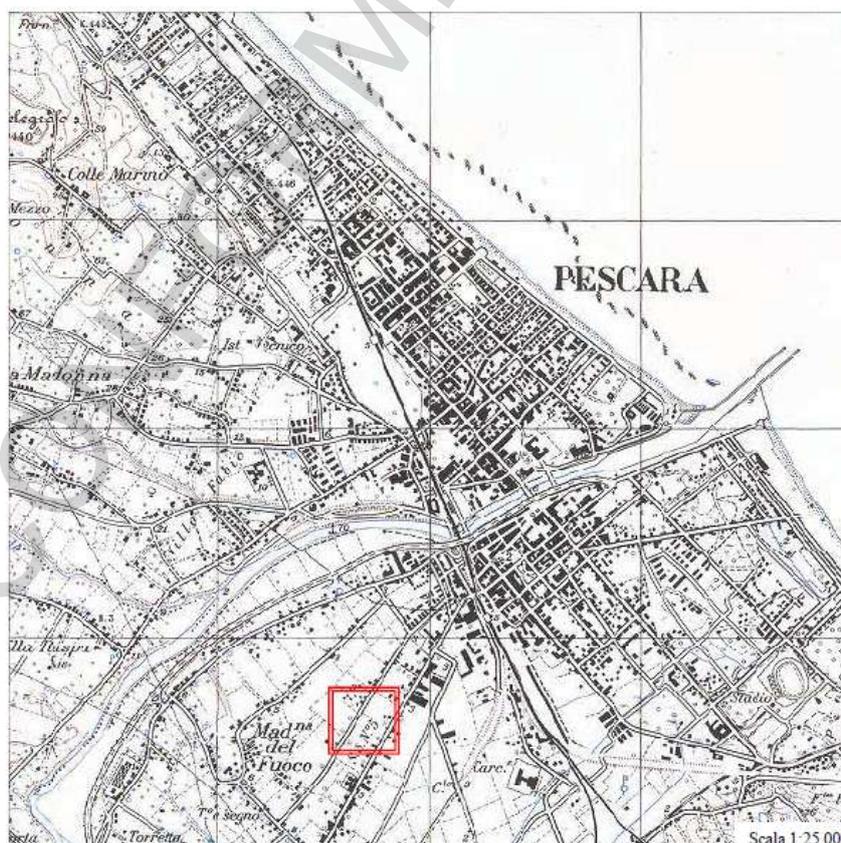
pianeggianti si suggerisce di limitare le superfici impermeabili anche in ragione della crescente intensità di fenomeni meteorici.

- *Acque sotterranee:* nell'area, la profondità della falda, oscilla tra 1,10 m (lato S-O edificio esistente) e 7,20 m dal p.c. (lato N-E edificio esistente) e potrebbe essere interferita solo durante l'esecuzione delle opere in progetto essendo prevista una fondazione indiretta tipo pali, pertanto, nelle condizioni idrogeologiche esistenti, la falda ristabilirà un equilibrio identico a quello preesistente una volta terminati i lavori di scavo.

L'analisi delle componenti ambientali, in relazione al progetto da realizzare, indicano un impatto nullo sulla componente geologica, geomorfologica e idrogeologica e un miglioramento della componente idrologica conseguente alla riduzione delle aree coperte.

#### 4.3\_ *Vincoli e tutele*

Di seguito sono riportati i principali vincoli che governano il territorio.

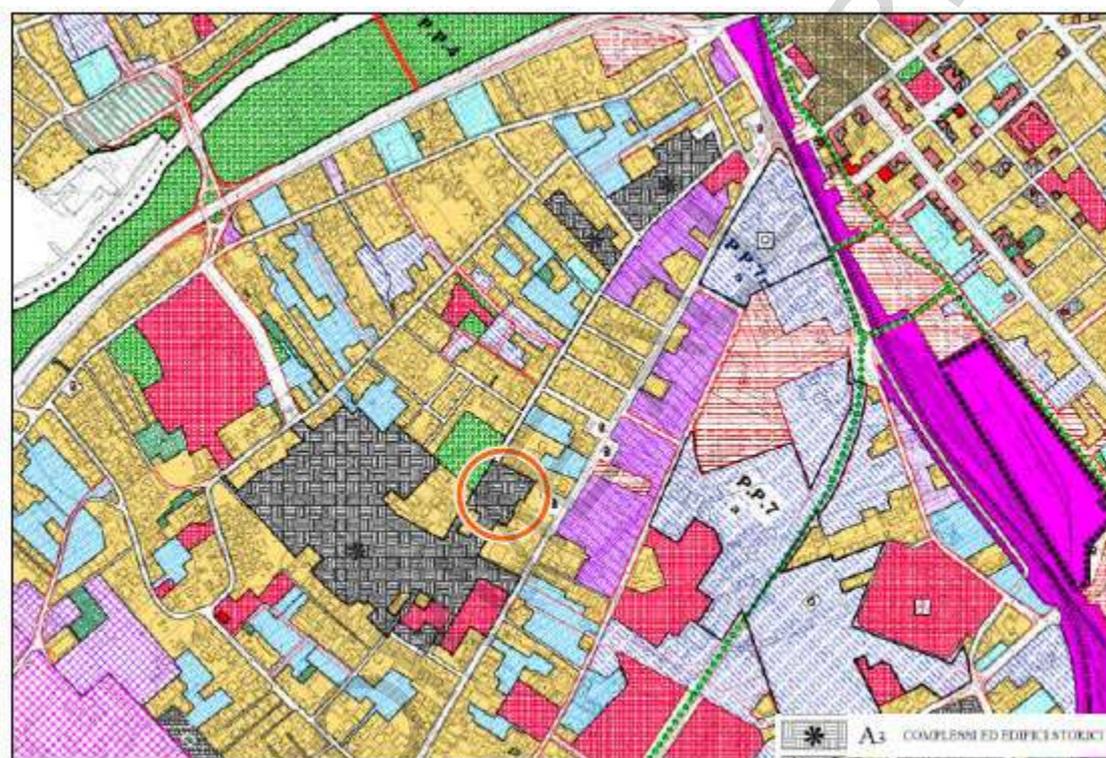


Ubicazione dell'area

#### 4.3.1\_ Piano Regolatore (PRG)

L'area oggetto di intervento, secondo il (PRG) vigente nel comune di Pescara:

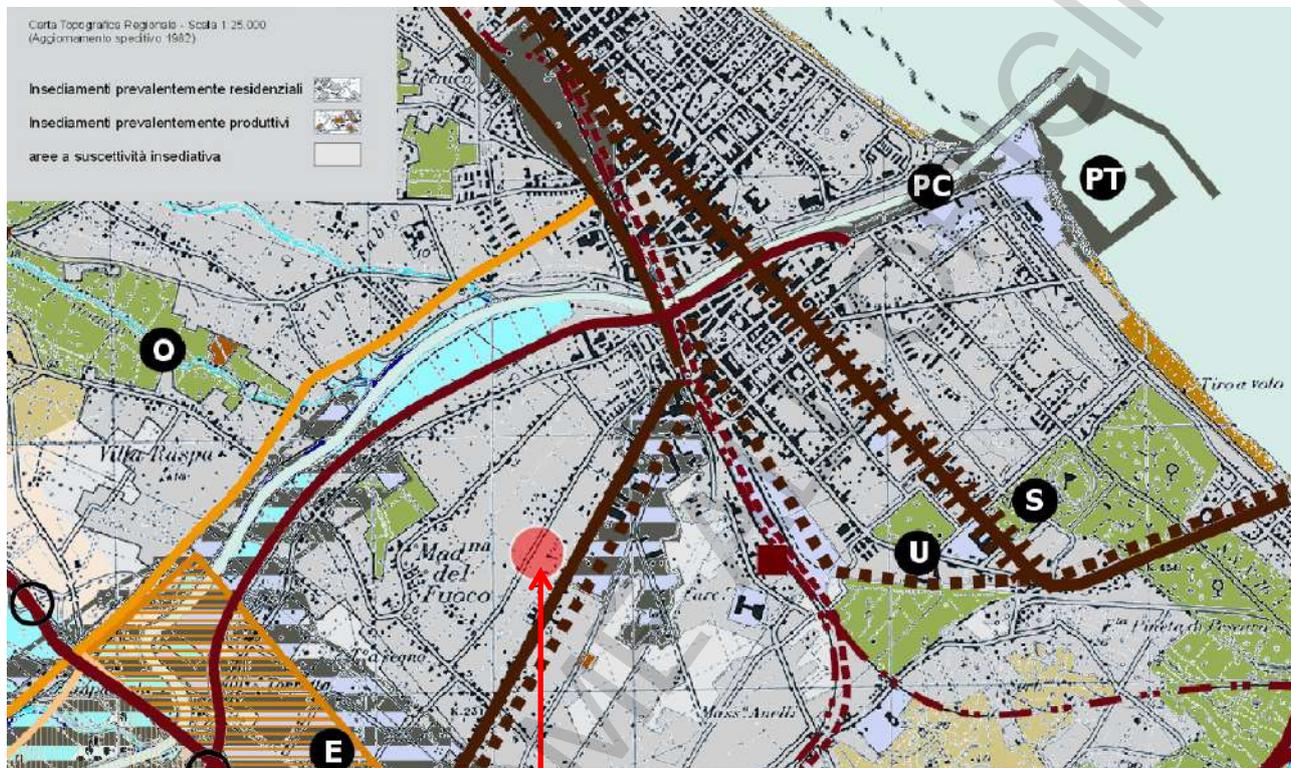
- ricade in **"Zona A - Complessi ed edifici storici"**
- e in particolare in **"Zona A3 - Ambiti caratterizzati da disegno urbano unitario"** (art. 29 N.T.A.)
- e per gli immobili in essa ricadenti è prevista la sostanziale conservazioni.



Stralcio P.R.G. Zonizzazione \_scala 1:10.000

#### 4.3.2\_ Piano Territoriale di Coord. Provinciale (PTCP)

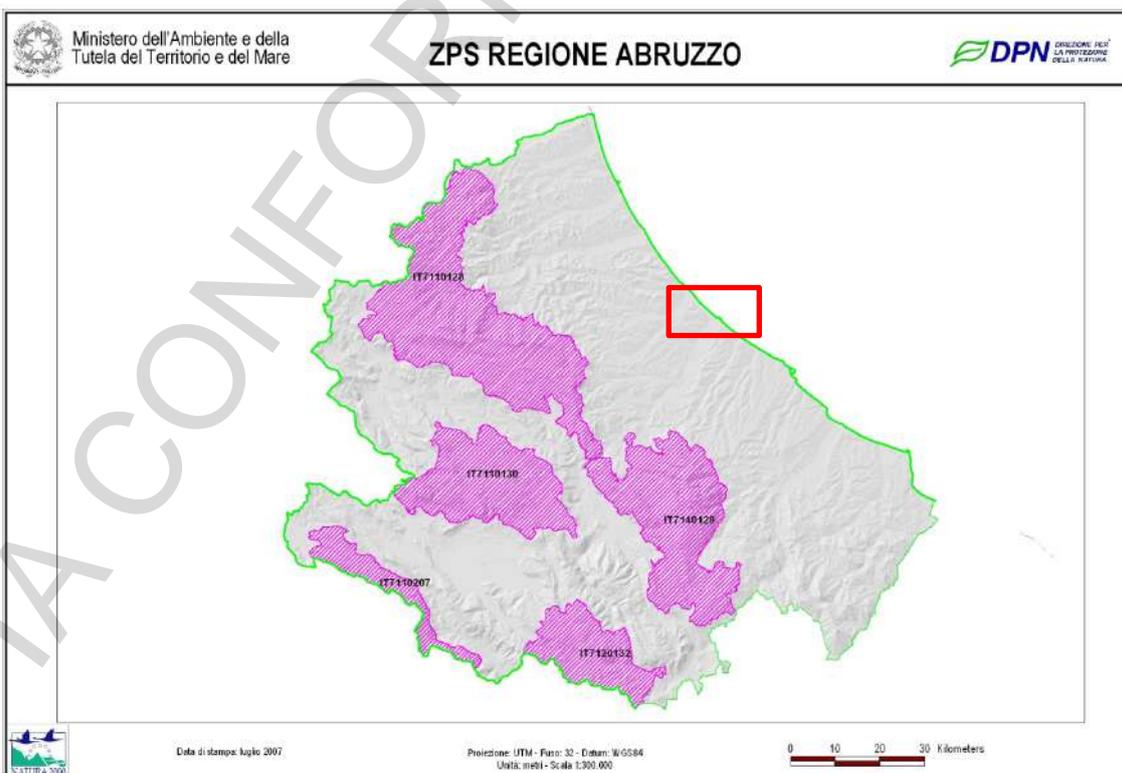
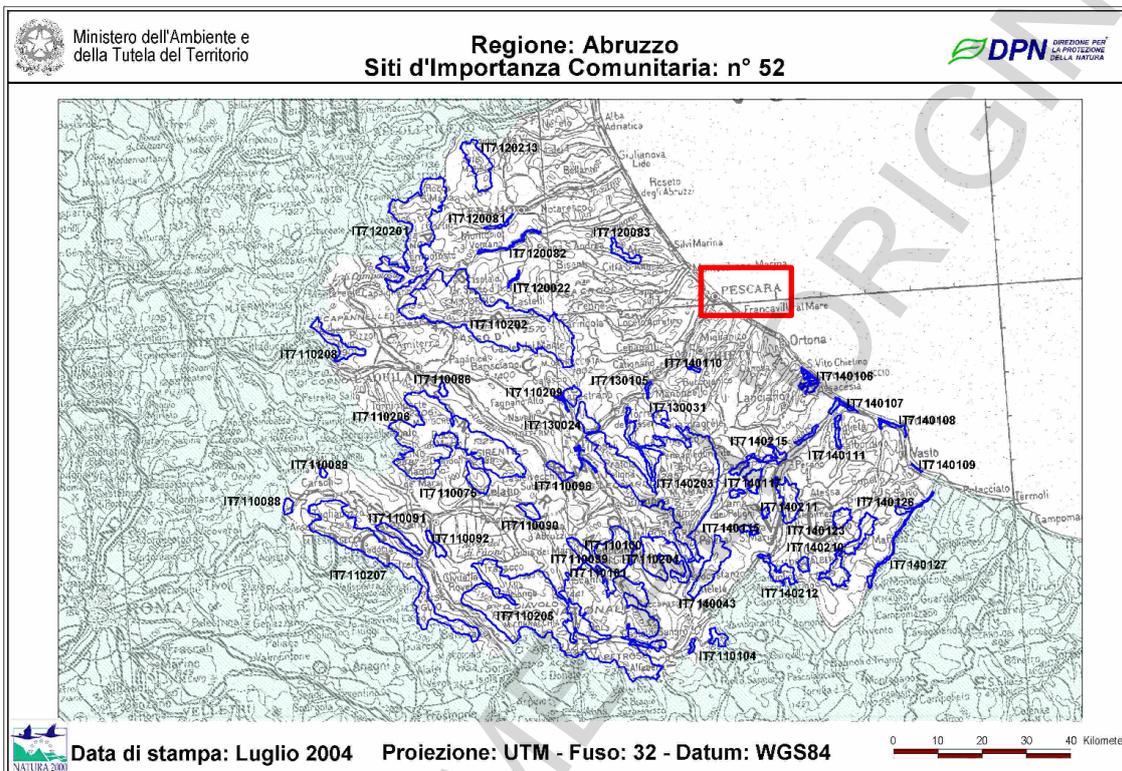
L'area dell'intervento non è interessata da Sistemi, Ecologie e Schemi Direttori previsti dal (PTCP).



Area di Intervento

### 4.3.3\_ S.I.C. - Z.P.S.

L'area interessata all'intervento non è ricompresa in S.I.C. e Z.P.S.

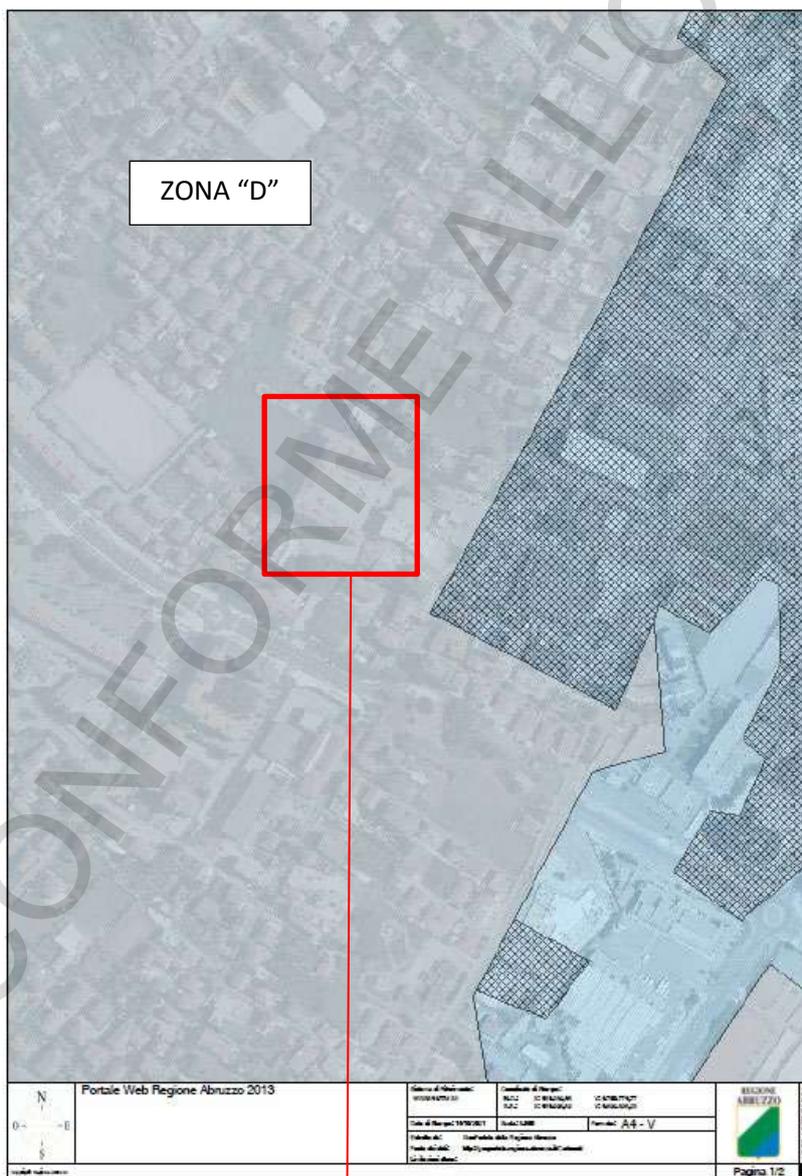


#### 4.3.4\_ Piano Regionale Paesistico (PRP)

L'area interessata dall'intervento è ricompresa:

- in Ambito 6 – Costa Pescarese
- in **zona D – Trasformazione a regime ordinario**

Secondo le N.T.Coord. (Tit. IV art. 62) le aree ricadenti nelle zone classificate “D” per quanto riguarda gli usi consentiti e le modalità di trasformazione rimanda agli strumenti urbanistici ordinari (PRG).



Area di Intervento in Zona “D”

L'analisi delle componenti ambientali, in relazione al progetto da realizzare, indicano un impatto nullo sulla componente territoriale, salvo la destinazione indicata dal (PRG) oggetto della presente variante allo strumento urbanistico richiamata in premessa.

Componente Ambientale		Impatto	Azione
Geomorfologia		Ininfluyente	
Geologia		Ininfluyente	
Acque superficiali		Ininfluyente	
Acque sotterranee		Ininfluyente	
Piano Regolatore Generale (PRG)		In contrasto	Variante al Piano
Piano Ter.Coord.Provinciale (PTCP)		Ininfluyente	
S.I.C. - Z.P.S.		Ininfluyente	
Piano Regionale Paesistico (PRP)		Ininfluyente	

## 5\_ Descrizione Presumibili impatti

In questa fase si procede ad una analisi degli effetti che l'attuazione dell'intervento potrebbe comportare, esaminando le caratteristiche degli impatti e delle aree che potrebbero essere interessate.

### 5.1\_ Caratteristiche degli impatti

#### 5.1.1\_ Probabilità

Il potenziale impatto preso in considerazione è limitato alla cantierizzazione delle opere previste per la realizzazione dell'intervento.

Per tutta la durata del cantiere saranno probabili il manifestarsi dei seguenti impatti:

- viabilità all'intorno dell'area di cantiere sarà impegnata dal transito di mezzi pesanti per l'approvvigionamento di materiali destinati al cantiere e per il trasporto dei rifiuti da demolizione e nuova costruzione.

- Emissione di polveri dovuti alle opere di demolizione del fabbricato esistente e per la realizzazione dei nuovi edifici.
- Emissione di rumore dovuti alle opere di demolizione del fabbricato esistente e per la realizzazione dei nuovi edifici.

Ad opera realizzata l'intervento non produrrà impatti all'intorno dell'area di interesse.

#### 5.1.2\_ Durata

La durata sarà quindi legata ai tempi di realizzazione del cantiere, presumibilmente in:

- 3 mesi per la demolizione dell'esistente
- 10 mesi per la ricostruzione

#### 5.1.3\_ Frequenza

La frequenza sarà scandita dalle fasi di cantiere per la realizzazione dei vari lotti esecutivi.

#### 5.1.4\_ Reversibilità

Per quanto riguarda le opere edili e di urbanizzazione esse sono da considerarsi permanenti. Gli impatti previsti saranno annullati al termine della cantierizzazione dell'area.

#### 5.1.5\_ Carattere cumulativo

Non sono previsti cumuli con altri interventi in essere nella zona interessata dall'intervento.

#### 5.1.6\_ Aree sensibili

All'intorno dell'area non si segnala la presenza di attività sensibili (scuole, ospedali, residenze anziani ecc.).

#### 5.1.7\_ Rischi per la salute umana e per l'ambiente in caso di incidente

Nelle fasi di cantiere sono potenzialmente prevedibili i seguenti rischi per la salute umana e per l'ambiente in caso di incidente:

- viabilità all'intorno dell'area di cantiere: a rischio di incidente per il transito di mezzi pesanti per l'approvvigionamento di materiale destinato al cantiere e per il trasporto dei rifiuti da demolizione e nuova costruzione.

- Emissione di polveri non controllate dovuti alle opere di demolizione del fabbricato esistente e per la realizzazione dei nuovi edifici.
- Emissione di rumore non controllato dovuti alle opere di demolizione del fabbricato esistente e per la realizzazione

Nella redazione del “*Piano della Sicurezza*” dovranno essere prescritte le misure atte ad evitare incidenti.

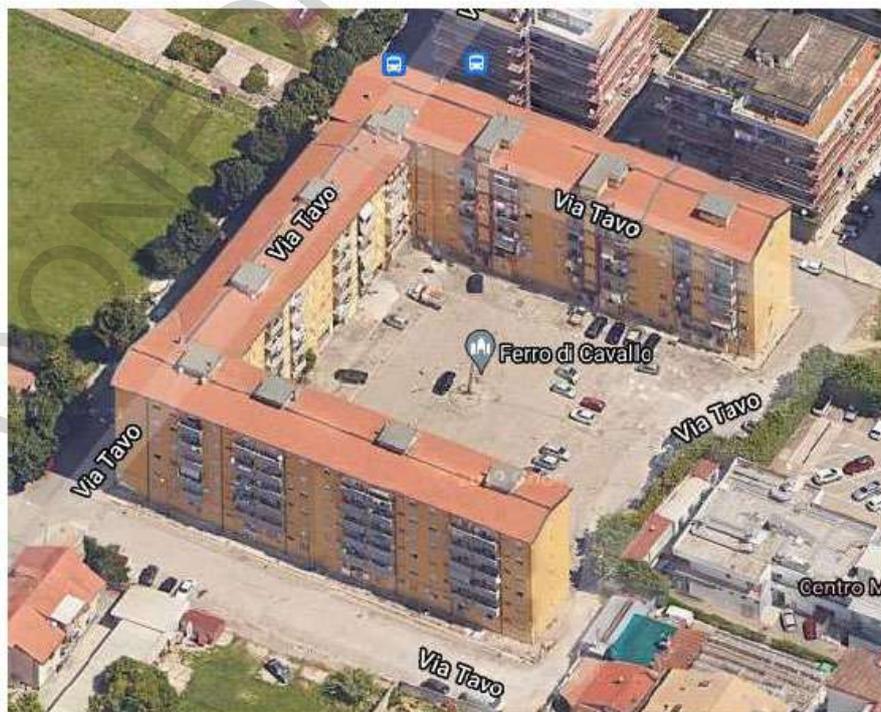
## 6\_ Sintesi delle motivazioni

A conclusione del “*Rapporto Preliminare*” si riporta una sintesi delle motivazioni di cui ai punti precedenti che portano ad esprimere il parere di assoggettabilità o meno a “VAS”.

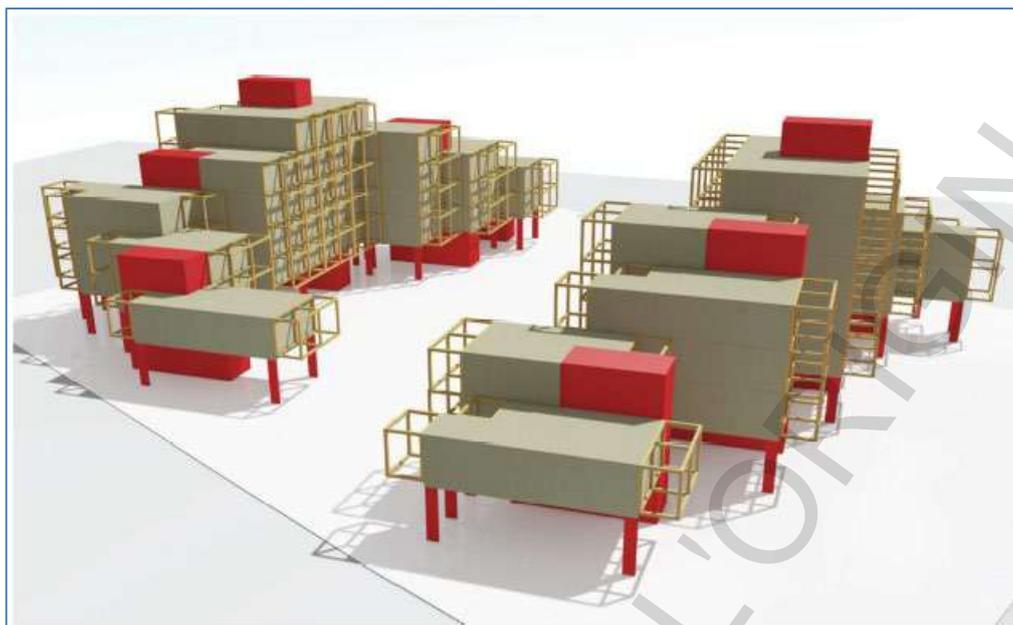
### 6.1\_ Sintesi Planimetrica

Il progetto prevede la totale demolizione dell’edificio esistente e la ricostruzione di un nuovo complesso abitativo, con riduzione della densità edilizia e insediativa e col rinnovo delle relazioni spaziali.

Il progetto infatti prevede la demolizione degli attuali 120 alloggi e la ricostruzione di 56 nuove unità modulari distribuite in due corpi edilizi e articolati su cinque livelli oltre il piano terra, potenzialmente utilizzabile per attività commerciali e/o direzionali.



Situazione Esistente Prima della Demolizione



### Stato di Progetto

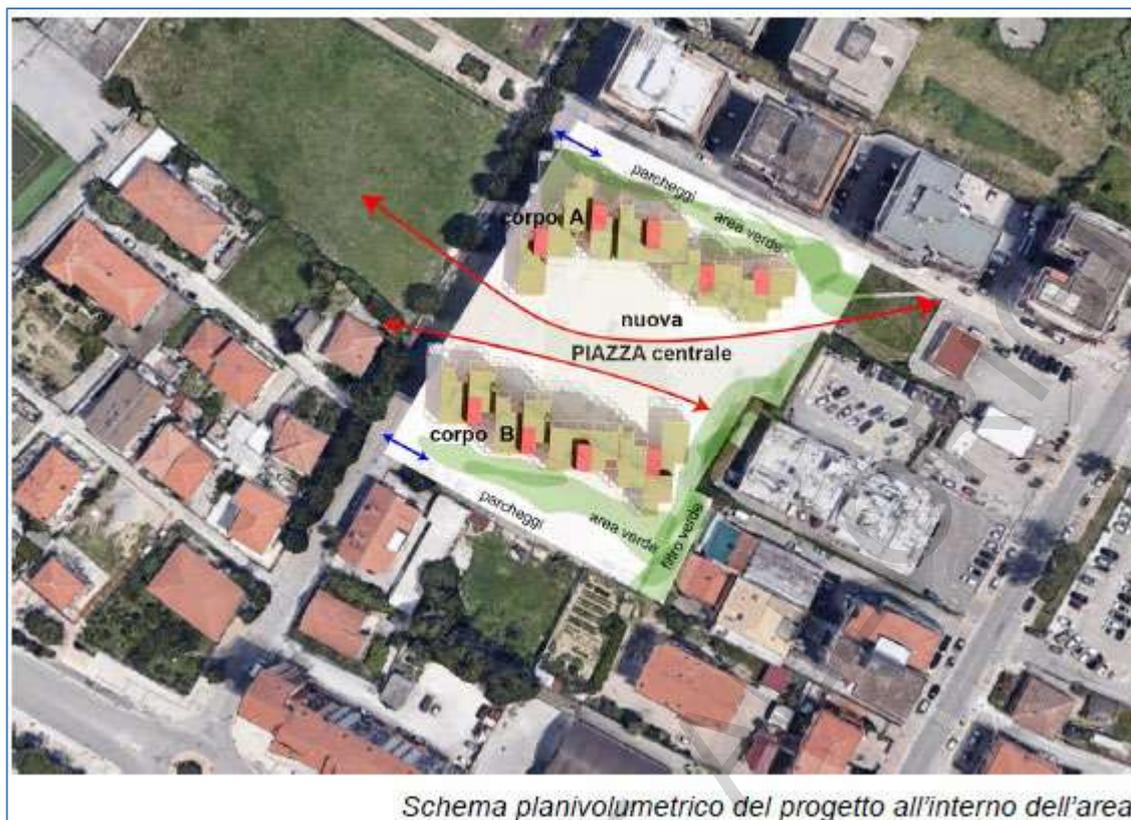
Il nuovo impianto planimetrico realizza una disposizione composta da due corpi di fabbrica disposti ortogonalmente a via Tavo in forma “aperta”. La configurazione urbana abbandona la logica del volume denso e compatto, lineare e asservito, favorendo una disposizione modulare così da caratterizzare fortemente il nuovo intervento sia alla scala urbana che alla scala architettonica.

Lo spazio centrale tra i due nuovi corpi edilizi realizza la nuova piazza, quale nuovo spazio pubblico per le attività di tempo libero. Esso ha una duplice importanza nel sistema urbano, sia in continuità fisico-spaziale con il sistema residenziale e sia come spazio pubblico per l’incontro, la socializzazione, favorendo una nuova centralità urbana saldamente collegata a tutto il quartiere di Rancitelli.

Gli spazi dei parcheggi sono collocati ai lati esterni degli alloggi, così da servire “al piede” dell’edificio le residenze con i necessari parcheggi pertinenziali, senza invadere con le auto lo spazio centrale della nuova piazza.

Le aree verdi sono disposte sia nello spazio centrale della piazza (in maniera puntuale) e sia tra gli edifici e gli spazi dei parcheggi (e la strada). Grazie alla nuova piantumazione di filtri vegetali, sarà limitato il fenomeno dell’isola di calore.

Le coperture del sistema modulare sono terrazze e praticabili, in alcuni casi saranno terrazzi praticabili di alcune residenze, mentre nella quasi totalità della sua superficie accolgono un sistema di pannelli fotovoltaici, per una produzione energetica diffusa ed integrata.



## 6.2\_ Sintesi parametri di riferimento

Il raffronto tra *densità edilizia* (superfici/volumi) prima e dopo l'intervento certifica una notevole riduzione del carico edilizio:

S.U.L.	Pre = 12.106,82	Post = 6.397,71
V	Pre = 42.831,62	Post = 22.059,68

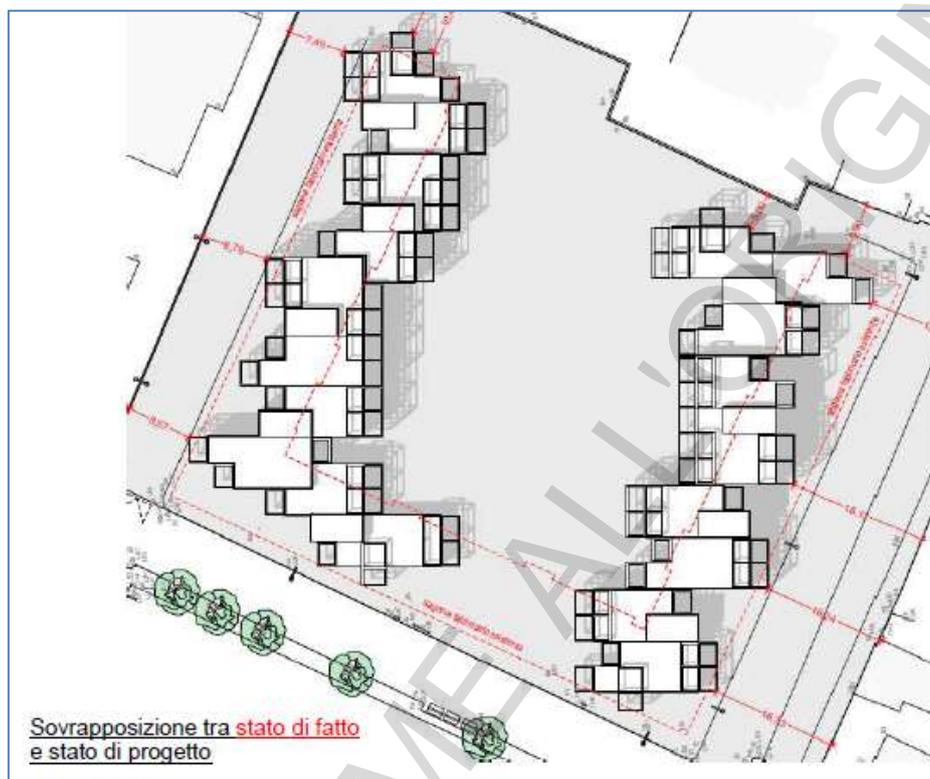
In merito alla *densità di popolazione*, ad intervento realizzato, il parametro risulta notevolmente migliorato:

PARAMETRI	FABBRICATO ESISTENTE	PROGETTO
sup. netta	Alloggi 9.640,4 mq	Alloggi 3.654,72
Sup coperta	Fabbricato 2.089,64 mq	Fabbricato 1.541,56
Persone insediabili	385	146
<b>Densità di popolazione</b>	$385/2089,64 = 0,18$	$146/1.541,56 = 0,09$

*Permeabilità del suolo* (verde urbano, pedonalizzazione, ecc.) prima e dopo l'intervento: il parametro risulta notevolmente migliorato

**Nello stato attuale il verde urbano nel lotto è assente e la zona pedonale è limitata ad un marciapiede che perimetra l'edificio.**

**Nell'intervento di progetto il verde urbano diventerà un tutt'uno con l'area pedonale andando a coprire il 50% dell'intero lotto, con una superficie pari a 4.000 mq.**



### 6.3\_ Sintesi Componenti ambientali

Premesso che trattasi di area già urbanizzata, per quanto riguarda i potenziali impatti che le opere in progetto possono avere sul sistema naturale attinenti la geologia, geomorfologia e idrogeologia:

- *Geomorfologia*: le opere in progetto non alterano la morfologia del territorio e in particolare non modificano le quote attuali del terreno.
- *Geologia*: la costruzione di edifici della tipologia prevista non modificano la geologia del luogo né interferiscono con essa.
- *Acque Superficiali*: il progetto prevede una riduzione delle superfici di copertura dei fabbricati che comporterà una riduzione di portata nella rete di scolo delle acque bianche rispetto alla situazione attuale. Trattandosi di aree prevalentemente pianeggianti si suggerisce di limitare le superfici impermeabili anche in ragione della crescente intensità di fenomeni meteorici.

- *Acque sotterranee*: nell'area, la profondità della falda, oscilla tra 1,10 m (lato S-O edificio esistente) e 7,20 m dal p.c. (lato N-E edificio esistente) e potrebbe essere interferita solo durante l'esecuzione delle opere in progetto essendo prevista una fondazione indiretta tipo pali, pertanto, nelle condizioni idrogeologiche esistenti, la falda ristabilirà un equilibrio identico a quello preesistente una volta terminati i lavori di scavo.
- L'analisi delle componenti ambientali, in relazione al progetto da realizzare, indicano un impatto nullo sulla componente geologica, geomorfologica e idrogeologica e un miglioramento della componente idrologica conseguente alla riduzione delle aree coperte.
- L'analisi delle componenti ambientali, in relazione al progetto da realizzare, indicano un impatto nullo sulla componente territoriale, da vincoli e tutele, salvo la destinazione indicata dal (PRG) oggetto della presente variante allo strumento urbanistico richiamata in premessa.

Componente Ambientale		Impatto	Azione
Geomorfologia		Ininfluyente	
Geologia		Ininfluyente	
Acque superficiali		Ininfluyente	
Acque sotterranee		Ininfluyente	
Piano Regolatore Generale (PRG)		In contrasto	Variante al Piano
Piano Ter.Coord.Provinciale (PTCP)		Ininfluyente	
S.I.C. - Z.P.S.		Ininfluyente	
Piano Regionale Paesistico (PRP)		Ininfluyente	

## 7\_ *Parere di assoggettabilità a VAS*

Per quanto esposto nel presente rapporto e sintetizzato al paragrafo precedente, si ritiene che la proposta di modifica parziale al (PRG) del comune di Pescara per la realizzazione di un *“Intervento di demolizione totale dello stabile 15 (Ferro di Cavallo) e successiva ricostruzione parziale, 56 alloggi in via Tavo-lotto 2”*, **non necessita** di essere assoggettata a *Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. .