



PROPOSTA DI PIANIFICAZIONE COMPLESSIVA DELL'AMBITO DI INTERVENTO CON APPROVAZIONE DI COMPARTO UNITARIO INTERNO, TRAMITE PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRIVATO IN ZONA PORTUALE E AREE FLUVIALI SOTTOZONA URB. B7 - Procedura ex art.12 del Decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e ss. mm. e ii. di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica. Indizione e convocazione della Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L.241/90 in forma semplificata e in modalità asincrona ex art. 14-bis della L.241/90.

Invio parere.

In relazione alla richiesta di parere relativa all'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., esaminata la documentazione trasmessa e tenendo conto delle riflessioni contenute nella relazione tecnica allegata alla presente, si ritiene doveroso che l'Amministrazione comunale effettui approfondimenti sulla possibilità di adottare modifiche di tale portata alle altezze massime, soprattutto in prossimità della linea di costa.

Tali valutazioni potranno essere effettuate autonomamente, modificando la proposta e attivando nuovamente una procedura di verifica di assoggettabilità, oppure attraverso l'avvio delle successive fasi di Valutazione Ambientale Strategica (artt. 13 e successivi) che, come prescritto dal D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. nell'allegato VI, dovranno descrivere le opportune alternative a quanto proposto e sottoporle alla valutazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale.

Si resta pertanto in attesa di ricevere le successive determinazioni che codesta Amministrazione assumerà relativamente al procedimento in parola.

Distinti saluti.

Il Direttore dell'Area Tecnica
*Dott.ssa Giovanna Mancinelli**

* Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Verifica di assoggettabilità a V.A.S., art. 12 D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.
Pianificazione complessiva dell'Ambito di Intervento Comparto Unitario Interno, tramite Piano di Lottizzazione privato in zona portuale e aree fluviali sottozona urb. B7
Art. 12 del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.

RELAZIONE TECNICA

In merito alla richiesta di parere ricevuta ai sensi dell'articolo 12 del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. in oggetto, con nota registrata al protocollo ARTA con numero 37555 del 4 agosto 2022, il Comune di Pescara ha comunicato l'indizione e convocazione della Conferenza di Servizi e ha messo a disposizione un link da cui ottenere la documentazione relativa al procedimento in oggetto.

Analisi dei documenti.

Dalla lettura dello Studio Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS si deduce quanto segue.

Quanto in oggetto è parte della Proposta di pianificazione complessiva di un comparto unitario interno e si sviluppa attraverso un Piano di Lottizzazione Privato in zona portuale ed aree fluviali sottozona urbanistica B7. Essa costituisce la parziale attuazione del più ampio progetto di valorizzazione del water front di Pescara sud, denominato PP2.

Il PP2, tuttavia, è risultato incompatibile dal punto di vista idraulico con il PSDA e, pertanto, mai approvato. A riguardo e in merito alle aree di progetto, il documento proposto afferma che sono esterne alle aree critiche del PSDA precedentemente previste dal PP2.

Si rimette alle autorità competenti sui singoli piani la verifica della coerenza di quanto proposto con la pianificazione ordinata.

L'area interessata dalla proposta è quella compresa tra la strada comunale Via Papa Giovanni XXIII, lo stabile della Guardia di Finanza e la struttura sanitaria Papa Paolo VI, per una estensione complessiva di 10.752 mq. Ha destinazione urbanistica in parte *F1 – Verde pubblico/Parco pubblico* e in parte *B7 – Trasformazione integrale* del Piano Particolareggiato PP2 C, in parte di proprietà del proponente e in parte di proprietà del Comune e demaniale.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio ad uso turistico – ricettivo di nove piani fuori terra (da ubicarsi nella parte privata) oltre ad una piazza, un percorso con camminamento, un sistema di dune artificiali, viabilità e parcheggi nella restante parte.

La variante richiesta dal proponente prevede due punti. Il primo è costituito dalla possibilità di cancellare la necessità di redigere un Masterplan Complessivo relativo a tutte le aree portuali e poter quindi attuare le previsioni per l'area attraverso una pianificazione di dettaglio, il Piano di Lottizzazione, pur rimanendo coerenti alla visione estetica e alle funzioni del piano unitario PP2.

Il secondo è rappresentato dalla deroga all'altezza massima fissata dalle N.T.A. a 12,30 m per arrivare a 30 metri, rimanendo inalterati tutti gli altri parametri definiti dalla relativa scheda delle N.T.A., in particolare volumetria, destinazione d'uso e percentuale di cessione (55% della parte privata).

Lo studio contiene la verifica di coerenza con la pianificazione ordinata, non evidenziando incongruità.

Considerazioni e conclusioni.

La proposta di variante è relativa alla possibilità di lottizzazione della porzione senza dover sottostare alla redazione di un Masterplan complessivo e quindi svincolarsi dall'attuazione della restante parte di previsioni del PP2 e la deroga sull'altezza, passando da una altezza massima di 12,30 ml, prevista dalle NTA del PRG vigente per l'area in oggetto, a 30.

Il primo aspetto se da un lato consente di slegare la pianificazione del lotto dalle restanti porzioni dandone attuazione, dall'altro determina anche la possibilità di allontanarsi dalla visione strategica e unitaria che la redazione di un masterplan permette.

Il secondo aspetto poi, quello legato all'altezza, costituisce l'elemento più delicato della valutazione.

Infatti, la fascia costiera costituisce un'areale da tutelare insieme al paesaggio stesso che essa rappresenta. In particolare, da un lato l'attenzione verso la tutela del paesaggio su cui spinge la Comunità Europea, in special modo quello legato alla linea di costa, e dall'altro l'alterazione costiera, legata alle trasformazioni edilizie, che in Italia si attesta al 56,2% ed in Abruzzo al 63,6% (fonte Legambiente, anno 2015), dovrebbero portare a ripensare la pianificazione verso indicazioni e prescrizioni più restrittive e non consentire ulteriori deroghe.

Inoltre, al fine di non alterare eccessivamente la percezione di chi guarda, le edificazioni dovrebbero avere un'altezza progressiva man mano che ci si allontana dalla linea di costa verso l'interno, creando un gradiente dell'edificato. In questa ottica, la prima linea di costruito dovrebbe essere ad uno o massimo due piani fuori terra, per aumentare gradualmente nella parte retrostante. L'altezza massima consentita per la zona B7 appare già tale da poter limitare l'applicazione del citato gradiente (consentendo oltre tre piani fuori terra) mentre la richiesta di portare l'altezza consentita fino a 30 metri costituisce un impatto aggiuntivo significativo già solo considerando il singolo intervento edilizio e costituisce un elemento di contrasto con quanto dichiarato in merito alla conservazione della visione estetica e delle funzioni del piano unitario PP2.

Tale variazione, che non risulta in linea con gli edifici circostanti e che potrebbe a sua volta innescare sviluppi urbanistici simili, costituisce un elemento di attenzione e di ulteriore rottura del paesaggio, che necessita di approfondimenti e valutazioni ulteriori, comprese possibili modifiche alla proposta o altre alternative.

Il Coll. Tecnico Prof.le

*Dott. Sergio Croce**

Il Resp. della P.O.

*Ing. Simonetta Campana**

Il Direttore dell'Area Tecnica

*Dott.ssa Giovanna Mancinelli**

* Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

