



Settore Qualità dell'Ambiente

Servizio Geologia, Siti Contaminati, VAS e B.B. S.S.

Protocollo riportato nel messaggio di notifica

Pescara li, 21 aprile 2022

Settore Lavori Pubblici Servizio
Servizio Progettazione Esecuzione e Collaudo
R.U.P. Angelo Giuliante
SEDE

OGGETTO: RIFERIMENTO INTERVENTO: "Lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia ed urbanistica volti al recupero del fabbricato Ex-Ferrhotel ubicato nella Città di Pescara, da adibire a residenza per studenti universitari", in variante allo strumento urbanistico vigente. **Richiesta avvio iter di cui all'art. 12 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale.**

La richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006, pervenuta con protocollo n. 0039502/2022 del 02/03/2022, è stata inviata in quanto, con la variante urbanistica in oggetto, si propone una modifica del progetto precedente il cui procedimento di verifica originario si era concluso con la Determina Dirigenziale 57 del 05/05/2017 di esclusione delle successive fasi della VAS (art. da 13 a 18 del Codice dell'Ambiente) salvo quanto previsto ai punti 2 e 3, di seguito richiamati:

2.di stabilire che la fase attuativa della variante di P.R.G. debba essere sottoposta alla verifica di coerenza con le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, così come evidenziato anche nel parere reso da Il Dirigente del Dipartimento Tecnico – Settore Programmazione del Territorio – Servizio Pianificazione del Territorio;

3.di precisare che la presente determinazione non sostituisce in alcun modo l'acquisizione del parere del Genio Civile regionale sulla compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 DPR n. 380/2001 (ex art. 13 legge antisismica n. 64/1974).

Il progetto di massima esibito agli atti ha comportato delle variazioni così riassunte nell'allegata relazione sintetica:

<<La rivisitazione del primo progetto definitivo si è resa necessaria al fine di poter provvedere ad una attenta valutazione sia degli standard di rispetto delle funzioni previste dalla Legge 338 del 14/11/2000, sia per offrire una risposta concreta alla necessità di locazione degli studenti universitari che numerosi arrivano dalle altre regioni; tale rivisitazione ha portato ad un ulteriore incremento del numero di posti alloggio, aumentandoli di ulteriori 10 unità, oltre al rispetto delle altre destinazioni d'uso, che per il tramite di un modesto incremento della volumetria sono migliorate anche esse, dotando la struttura di nuova costruzione all'ultimo piano della stessa di una palestra più funzionale, di uno spazio ricreativo naturale quale quello di un "bosco" e di una adiacente serra solare.

Inoltre al fine di evitare una genericità irrisolta dell'appoggio a terra del sedime del nuovo fabbricato da realizzare, lasciando una quota verso l'area di risulta molto diversa da quella dell'intervento, con dispendio altresì di risorse per la realizzazione di muri contro terra su tale lato, si è reso necessario ampliarlo di ulteriori tre metri, al fine di garantire il mantenimento del livello di sedime su tutto il perimetro del manufatto.



Settore Qualità dell'Ambiente

Servizio Geologia, Siti Contaminati, VAS e B.B. S.S.

Tali minime modificazioni presuppongono l'opportuno passaggio per una "variante urbanistica" da parte della Amministrazione e dei nuovi pareri necessari da parte degli Enti preposti al rilascio, quali Comune, Ausl, VV.F., Servizio del Genio Civile della Provincia di Pescara ecc.

Al recupero dell'originario edificio dell'ex Ferrhotel, si includerà quindi sempre la costruzione di un nuovo fabbricato interconnesso e collegato con il vecchio edificio, per il soddisfacimento completo dei requisiti tecnici richiesti dalle normative di Legge. Tale nuova struttura avrà una cubatura di MC 5109.38 l'insieme della volumetria dell'intervento di progetto, in considerazione del Volume totale delle demolizioni che risulta essere di MC 1506.84 (MC 1284.92 al piano terra dell'edificio esistente dell'ex Ferrhotel e di 221.92 MC al piano primo), comporta un incremento della volumetria esistente per complessivi 3512.54 MC.>>

Il fabbricato storico resta sostanzialmente invariato, salvo una parziale modifica della distribuzione interna, mentre il nuovo edificio, che fronteggia l'area della ex stazione ferroviaria, ha assunto un aspetto architettonico completamente differente rispetto alla precedente proposta. La tendenza a seguire le mode espressive contemporanee, (rapporto preliminare – capitolo 2.6.2 Analisi degli aspetti sociali: "L'obiettivo è anche quello di realizzare un intervento che funga da esempio al futuro recupero delle aree degradate intorno e dentro lo spazio della ex Stazione Ferroviaria di Pescara"), ha portato ad una radicale trasformazione dei prospetti con l'eliminazione delle strutture frangisole originariamente previste, privilegiando invece finiture più tradizionali sui lati lunghi (si affida al rivestimento e alla presenza di balconi aggettanti il disegno del fronte est) e caratterizzando la facciata verso nord con un "giardino verticale" non esplicitamente rappresentato nel grafico (tav. Arch.6b).

La soluzione prevista per l'ultimo livello ha un grande impatto sia dal punto di vista architettonico che funzionale. A coronamento dell'edificio si propone l'inserimento di una "serra solare" e una palestra in acciaio e vetro con sovrastanti pannelli per un impianto fotovoltaico e solare termico. Serra e palestra sono divisi dalla presenza di uno spazio indicato come "bosco/roof garden" e costituito da quattro alberi di essenze non specificate.

Si ritiene che la "**Variante Urbanistica Semplificata art.19 DPR 327/2001 per il Progetto di Ristrutturazione edilizia ed urbanistica volti al recupero del fabbricato Ex Ferrhotel**", così come riproposta per la verifica di assoggettabilità a VAS dal Settore Lavori Pubblici – Servizio Progettazione e Collaudo, in qualità di proponente ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006, viste le modifiche inserite nel progetto esibito che non cambiano la natura della "variante urbanistica" né gli impatti sull'ambiente già valutati nel precedente procedimento conclusosi con la Determina Dirigenziale 57 del 05/05/2017 di esclusione alle successive fasi della VAS (art. da 13 a 18 del Codice dell'Ambiente), sia esonerata dall'obbligo di attivazione di una ulteriore procedura di verifica a VAS, ferme restando le prescrizioni già espresse al termine dell'originario procedimento.

il Responsabile del Procedimento

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

geol. Edgardo SCURTI

firmato digitalmente

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

arch. Emilia FINO

firmato digitalmente