

bicazione intervento:



CITTA' DI PESCARA

Proponenti:

SILEX 3 S.r.l.
UROPA S.r.l.
F.M. Costruzioni Generali S.r.l.
Donatella Di Sciascio

Oggetto:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
ZONA LUNGOFIUME (VIA VALLE ROVETO - VIA GRAN SASSO)
APPROVATO CON DEL. DI GIUNTA COMUNALE N. 624 DEL 01/08/2024**

STUDIO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS



Data: giugno, 2025

Rif. normativi: D.Lgs. 152/06 art. 12, All. I alla Parte II



Il gruppo di lavoro
Ing. G. Brandelli
Ing. A. L. Brandelli



ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO

- 1 INTRODUZIONE**
 - 1.1 - PREMESSA
 - 1.2 - DESCRIZIONE DELL'INIZIATIVA DI RIGENERAZIONE URBANA
 - 1.3 - DATI RELATIVI AL COMUNE
 - 1.4 - RIFERIMENTI NORMATIVI
- 2 INDIVIDUAZIONE DELLE AUTORITA' CON COMPETENZE AMBIENTALI**
 - 2.1 - INDIVIDUAZIONE DELLE AUTORITÀ CON COMPETENZE AMBIENTALI NEL MERITO DELL'INIZIATIVA
 - 2.2 - PROCEDURA DI CONSULTAZIONE
- 3 DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI, STRATEGIE E AZIONI DEL PIANO/PROGRAMMA**
 - 3.1 - INQUADRAMENTO DELL'AREA
 - 3.2 - CARATTERISTICHE DEL PROGETTO
 - 3.3 - RAPPORTI CON I PIANI SOVRAORDINATI E LE STRATEGIE DI SVILUPPO LOCALE
 - 3.4 - VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEI PIANI SOVRAORDINATI
- 4 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SENSIBILI ED ELEMENTI DI CRITICITA'**
 - 4.1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI CRITICITÀ
 - 4.2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICATORI DI MONITORAGGIO
- 5 DESCRIZIONE DEI PRESUMIBILI IMPATTI CORRELATI AL PROGETTO**
 - 5.1 - MATRICE DEGLI IMPATTI POTENZIALI
- 6 SINTESI DELLE MOTIVAZIONI PER L'ESCLUSIONE DALLA VAS**
 - 6.1 - SINTESI DEGLI ELEMENTI DI CRITICITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE
- 7 BILANCIO AMBIENTALE DELL'INTERVENTO E NON ASSOGGETTABILITA' A VAS**

ALLEGATI

- 1 RELAZIONE TECNICA
 - 2 DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 624 DEL 01.08.2024
 - 3 PARERE SOPRINTENDENZA PROT. 106988/2023 DEL 25.05.2023
 - 4 PARERE AUTORITÀ DI BACINO
 - 5 TAVOLE DEI VINCOLI
 - 6 RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA
 - 7 PIANO DI INDAGINE PRELIMINARE AI FINI DELLA GESTIONE TERRE E ROCCE DA SCAVO
- TAV. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE - PLANIMETRIE - DATI TECNICI
 - TAV. 2 ZONIZZAZIONE E PLANIMETRIE
 - TAV. 3 PLANIMETRIA GENERALE
 - TAV. 4 PLANIVOLUMETRICO
 - TAV. 5 PARCHEGGI E VIABILITÀ
 - TAV. 6 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE: VERDE ATTREZZATO E RETE DI IRRIGAZIONE
 - TAV. 7 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE ACQUE BIANCHE E NERE
 - TAV. 8 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
 - TAV. 9 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
 - TAV. 10 RELAZIONE TECNICA
 - TAV. 11 NTA
 - TAV. 12 SCHEMA DI CONVENZIONE
 - TAV. 13 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
 - TAV. 14 RELAZIONE GEOLOGICA



1 - INTRODUZIONE

1.1 - PREMESSA

Il presente Studio preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, conformato ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06, **descrive il bilancio ambientale del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata** in ambito territoriale di Pescara in via Valle Roveto/via Gran Sasso, proposto dalle società Silex 3 S.r.l., Uropa S.r.l., F.M. Costruzioni Generali S.r.l. e Sig.ra Di Sciasco, già approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 624 del 01.08.2024.

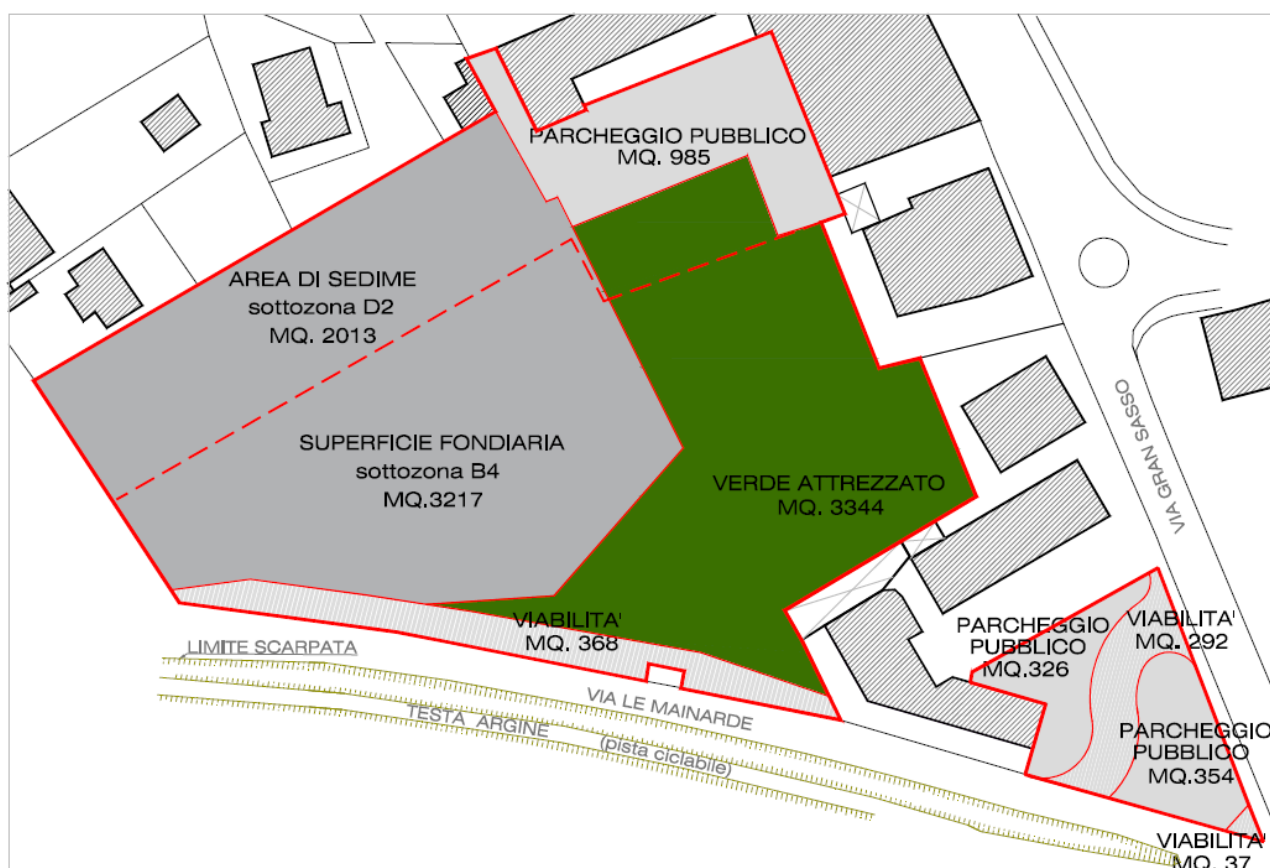
La zona d'intervento, posta sul Lungofiume Nord e ricompresa tra via Valle Roveto e via Gran Sasso, è **un'area produttiva dismessa di circa un ettaro**, inserita in un contesto urbano semicentrale e ancora eterogeneo, che gli interventi di riqualificazione più recenti - dalle Torri Camuzzi al Ponte Flaiano, da via Ferrari all'Area di Risulta - stanno integrando progressivamente nel perimetro del vero e proprio centro urbano.



Lo stato attuale di degrado ha un forte impatto visivo, in quanto costituisce la prima immagine della città di Pescara per chi arriva da ovest.



Il progetto proposto rappresenta una imperdibile opportunità di trasformazione urbana in riduzione del carico urbanistico sviluppabile, in quanto bilancia esattamente lo skyline disegnato dalle Torri Camuzzi sul Lungofiume Sud, concentrando le volumetrie edificatorie simmetricamente in porzione Nord, e destina oltre il 60% della superficie totale disponibile a cessione, fra verde, viabilità e parcheggi attrezzati a cura e spesa dei proponenti.



Nel PRG le aree d'intervento rientrano in:

- sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" art. 34 NTA
- sottozona B3 "Completamento e recupero" art. 33 NTA
- sottozona D2 "Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati art. 46 NTA.

La proposta non utilizza la capacità edificatoria della porzione D2 "Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati art. 46 NTA, rendendo non applicabile la previsione di cui in art. 55, c. 13 della LR 45/07 ed estende gli standard di cessione anche alle superfici B3 e D2.



Si prevede la realizzazione di:

- edificio 1 con destinazione d'uso ricettivo alberghiera
- edificio 2 con destinazione residenziale
- verde pubblico, mq 3.344
- parcheggi, mq 1.665
- viabilità, mq 697

I vincoli di pianificazione presenti nell'area sono:

- vincolo aeroportuale
- vincolo del P.S.D.A. area P1 pericolosità moderata, per il quale è stato già rilasciato parere favorevole dell'Autorità di Bacino.
- vincolo D.Lgs. 42/04 art. 142 lett. c) aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, per il quale è stato già rilasciato il parere favorevole della Sovrintendenza prot. 106988/23 del 25.05.2023. Il parere della Sovrintendenza prot. 106988/23 del 25.05.2023 non solo è favorevole ma evidenzia che il progetto garantisce
 - *una riduzione di carico urbanistico legato a una diminuzione di volumetria di 3288,8 mc, quale differenza tra la volumetria realizzabile in attuazione delle vigenti previsioni di PRG e la volumetria realizzabile secondo la proposta di piano attuativo;*
 - *un incremento di standard pari a mq 2449, in ragione della maggior cessione possibile grazie all'inclusione di un'area di sedime priva di capacità edificatoria, funzionale a garantire un migliore e vantaggioso assetto territoriale in favore degli interventi pubblici;*
 - *un saldo invariato rispetto agli abitanti insediabili;*
 - *un aumento dello standard medio per abitante pari a 10 mq;*
 e inoltre **riconosce nella proposta un effettivo contributo alla rigenerazione e al miglioramento qualitativo del tessuto urbano.**

La delibera del Consiglio Comunale n.106 del 27-07-2023 con oggetto “DELIMITAZIONE DI AREE PER FORMAZIONE DI UNO STRUMENTO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL’ART.33 COMMA 2, LETT G) DELLA L.U.R. DEL 12.04.1983 N.18 – ZONA LUNGOFIUME. APPROVAZIONE + I.E.” **approva la proposta progettuale** della ditta SILEX 3 s.r.l., UROPA s.r.l., FM Costruzioni Generali s.r.l., Donatella Di Sciascio, **di assoggettare gli immobili in disponibilità a uno strumento attuativo, ai fine della rigenerazione e riqualificazione urbana di un ampio ambito di intervento.** Si specifica che, l’art. 33, comma 2, lett. g) della LUR 18/83 dispone che non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali e attuativi “le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio già interamente urbanizzato alla formazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse, **ove finalizzate ad interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana**”.

La presente verifica di assoggettabilità a VAS è sviluppata quindi **per valutare gli effetti ambientali a breve e medio termine di una diversa proposta di modulazione delle quantità urbanistiche convenzionate nella scheda norma del comparto n. 5.06B, applicabile alle zone B4 dalla tav. C2 del P.R.G..**

1.2 - DESCRIZIONE DELL'INIZIATIVA DI RIGENERAZIONE URBANA

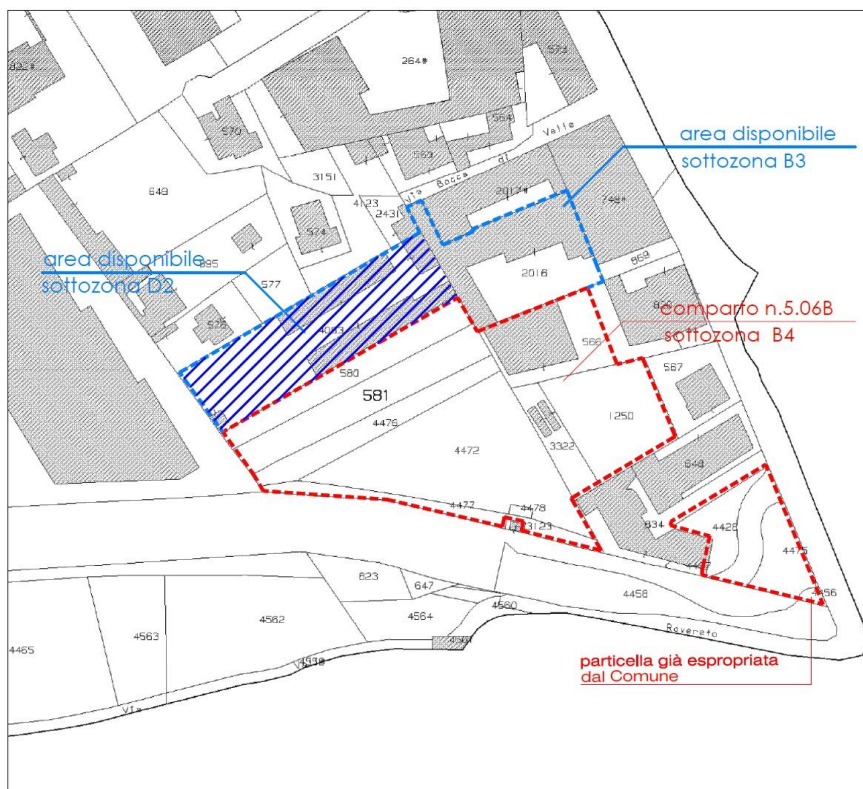
L’individuazione catastale è di seguito riferita, con consistenza superficiaria e titolarità.



PARTICELLA	SUPERFICIE	DESTINAZIONE URBANISTICA	TITOLARITÀ
580	680	B4 (ART. 34 N.T.A. DEL P.R.G.) P.U.E. N. 5.06B CONVENZIONATO CON ATTO DEL 07.11.2013, REP. N. 1512, RACC. N. 1089, REGISTRATO IN PESCARA AL N. 11678/1T E SUCCESSIVO ATTO DI CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE DI PESCARA REP. N. 1747, RACC. N. 4934 REGISTRATO IN PESCARA AL N. 5044/T	UROPA S.R.L.
581	840		UROPA S.R.L.
4476 (ex 3863)	547		UROPA S.R.L.
4472 - 4477 (ex 3863)	1.996 + 368		COMUNE DI PESCARA
4428 - 4474 - 4475 - 4456 (ex 653)	326 + 292 + 354 + 37		COMUNE DI PESCARA
566	825		FM COSTRUZIONI S.R.L.
3322	250		FM COSTRUZIONI S.R.L.
1250	1030		SILEX 3 S.R.L.
4478 (ex 3863)	21		UROPA S.R.L.
2016	1357	B3 (ART. 33 N.T.A. DEL P.R.G.)	DI SCIASCIO
4083	2013	D2 (ART. 46 N.T.A. DEL P.R.G.)	DI SCIASCIO

Le aree in esame sono così definite:

- Sottozona B4 “Completamento e ristrutturazione” – P.U.E. 5.06B (già approvato ed attuato parzialmente);
- Sottozona B3 “Completamento e recupero”;
- Sottozona D2 “Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati”



Perimetrazione del PUE su planimetria catastale



La parte più estesa dell'area ricade in sottozona B4 - completamento e ristrutturazione (art. 34 del P.R.G.), la rimanente in sottozona B3 - completamento e recupero (art. 33 N.T.A. del P.R.G.) e in sottozona D2 - impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (art. 46 N.T.A. del P.R.G.). Di quest'ultima, in ambito D2, non si utilizza la capacità edificatoria.

Le volumetrie preesistenti nella sottozona B4, legittimate da titoli abilitativi, sono così riassumibili:

- fabbricato censito in catasto al foglio di mappa n. 19, ex part. n. 3863: mc. 1.385,76 (C.E. in sanatoria n. 4211 del 22.09.03);
- fabbricato censito in catasto al foglio di mappa n. 19, ex part. n. 653, sub 2-3-4-5-6-7-8: mc. 990 (C.E. in sanatoria n. 5155 dell'11.10.96);
- fabbricato censito in catasto al foglio di mappa n. 19, ex part. n. 566, sub 1 e part. n. 3322, sub 2-3: mc. 1.569,34 (L.E. n. 32844/3/4482 del 27.07.1965 e C.E. in sanatoria n. 134 del 04.04.1979);

Volume totale preesistente (vedi PUE approvato) = mc. 3.945,10

La superficie in sottozona B4 è identificata dalla tav. C2 del P.R.G. come comparto n. 5.06B disciplinato dalle prescrizioni della relativa scheda norma vigente.

Le quantità urbanistiche convenzionate prevedono i seguenti parametri caratteristici:

Indice di fabbricabilità territoriale: 2,00 mc/mq.;

Superficie Territoriale di progetto: mq. 7.600;

Superficie % S.T.

Superficie Fondiaria: mq. 4.220 55,53%

Verde mq. 2.560 33,38%

Viabilità: mq. 820 10,79 %

Superficie di cessione (verde e viabilità): 44,47 %

Altezza massima prevista dalla scheda norma ml. 18,30

La scheda norma vigente ha come obiettivo di progetto la *Realizzazione di uno spazio pubblico a giardino in corrispondenza della nuova strada lungo l'argine del fiume Pescara*. Lo schema planimetrico è costituito da un'area a verde attrezzato centrale, adiacente alla viabilità principale e situata in prossimità del parco fluviale, intorno alla quale distribuire la nuova edificazione. Sul lato est è presente una strada di collegamento tra via Gran Sasso e via Le Mainarde. Il P.U.E approvato ed attuabile con atto di convenzione del 07.11.2013, rep. n. 1512, racc. n. 1089, rispetta tale schema distributivo e suddivide la superficie fondiaria in tre lotti distinti, sui quali realizzare gli interventi privati.

Il progetto propone una revisione del disegno planimetrico contenuto nella vigente scheda norma n. 5.06B in ragione di un nuovo assetto territoriale e al fine di un incremento della qualità insediativa e risponde a una domanda quanto mai attuale di funzionalità delle porzioni di cessione, in termini di parcheggi, viabilità e verde.

La superficie fondiaria è collocata sul lato ovest dell'area di intervento. La restante parte, è destinata ad aree pubbliche (verde, viabilità e parcheggi) da cedere gratuitamente al Comune e attrezzate a cura e spesa dei proponenti nelle modalità previste dalla vigente normativa. Le due zone a parcheggio pubblico sono posizionate all'incrocio tra via Le Mainarde e via Gran Sasso e in prossimità di via Bocca di Valle.

Le destinazioni d'uso degli edifici, compatibili con le disposizioni delle normative vigenti per le sottozone B3 e B4 (artt. 33 e 34 della N.T.A. del P.R.G.), sono:

- per l'edificio 1 "ricettivo alberghiero"
- per l'edificio 2 residenziale

In termini di insediabilità sono previsti il recupero delle volumetrie preesistenti in sottozona B4 e l'applicazione dell'I.T. pari a 2,00 mc/mq, da applicare alle aree in ambito B4 e B3. Il lotto in sottozona D2 non concorre alla definizione della volumetria insediabile, ma è parte del progetto quale area di sedime dell'intervento, al servizio dei fabbricati privati.

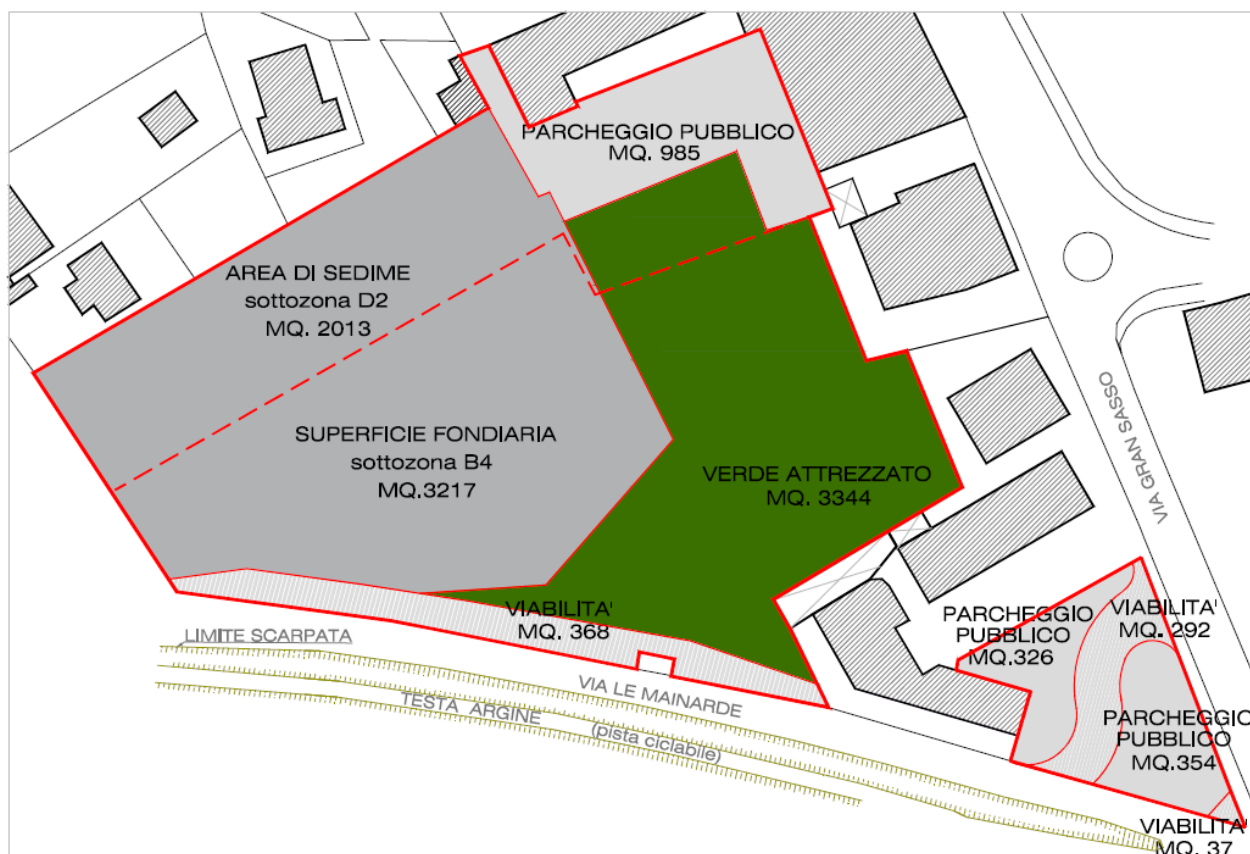
La proposta progettuale è, pertanto, riassumibile nella scheda norma seguente:



- Superficie disponibile (S.): mq. 10.936 (sommatoria delle superfici delle vigenti destinazioni B3, B4, D2);
- Superficie Territoriale (S.T.): mq. 8.923 (sommatoria delle superfici delle vigenti destinazioni B3, B4);
- Volume esistente da recuperare: mc. 3.945,10;
- Indice Territoriale (I.T.): 2,00 mc/mq. (da applicarsi alle superfici in sottozona B3 e B4, detraendo mq 37 già espropriati dal Comune ai fini della realizzazione del Ponte Flaiano), che determina un volume edificabile pari a mc. 17.772,00;
- area di cessione così suddivisa:
 - Verde Pubblico (V): mq. 3.344, 37,48 % S.T.;
 - Parcheggi (P): mq. 1.665, 18,66 % S.T.;
 - totale standard (V + P): mq. 5.009, 56,14 % S.T.;
 - Viabilità: mq. 697, 7,81 % S.T.;
 - totale area di cessione: mq. 5.706, 63,94 % S.T.;
 - Superficie fondiaria (S.F.) in sottozona B4: mq. 3.217, 36,05% S.T.

Il PDL in sintesi: al fine del solo sedime dei fabbricati di progetto viene incorporata alla Superficie Fondiaria l'area ricadente in sottozona D2 pari a mq. 2.013. Viene realizzata una cubatura nei limiti delle vigenti previsioni per le sottozone B3 e B4, mentre le cessioni sono incrementate rispetto alle previsioni della scheda norma per le aree B4 e includono le aree B3, per le quali non è prevista dalle N.T.A. cessione di aree pubbliche, in ragione anche dell'estensione dell'area di intervento alla sottozona D2 inserita nel perimetro, ma priva di capacità edificatoria. **Il piano di lottizzazione viene approvato con D.G.C. del 01.08.2024.**

Funzione	Consistenza in m ²	% S.T.
Verde pubblico	3.344	37,48
Parcheggi	1.665	18,66
Viabilità	697	7,81
Totale area di cessione	5.706	63,94
Superficie fondiaria in B4	3.217	36,05



1.3 - DATI RELATIVI AL COMUNE

Pescara, capoluogo di provincia della Regione Abruzzo, confina con i comuni di Montesilvano, Spoltore, San Giovanni Teatino, Francavilla al Mare e Chieti. Caratteristica prevalente è lo sviluppo in ambito costiero, centrato sulla mediana dell'omonimo fiume.

Pescara è il suo fiume. Nasce come *Ostia Aterni romana*, con la sua strada consolare Tiburtina.

L'epoca moderna si apre con i lavori di costruzione della *piazzaforte* voluta dall'imperatore Carlo V a guardia dei possedimenti in Adriatico, conseguiti da Francesco Ferdinando d'Avalos. La piazzaforte, a forma di stella a sette punte, resiste nel 1566 all'assedio turco. Segue il periodo della dominazione Borbonica. Sarà Vittorio Emanuele II, di passaggio per l'incontro con Giuseppe Garibaldi, a decidere per l'abbattimento della Fortezza, in nome dello sviluppo di una grande città, che per crescere doveva liberarsi della anacronistica cinta muraria. Con l'abbattimento della fortezza emergono irreversibilmente le potenzialità del borgo diviso in due dal fiume. L'unità politica diventa unità territoriale grazie alla ferrovia. Pescara è strategicamente sull'asse nord-sud ed è il terminale naturale di Roma in senso trasversale. Alla componente sociale autoctona della marineria si unisce una vivace borghesia commerciale, capace di competere con la piccola nobiltà locale dei possidenti terrieri. Alla saldatura dei due paesi che si fronteggiano, separati dal fiume, ci pensa Gabriele d'Annunzio, che ottiene per Pescara il riconoscimento di Provincia. L'epoca fascista imprime una forte impronta architettonica a splendidi edifici pubblici (Comune, Palazzo del Governo, Poste, Liceo classico), in stile razionalista. Si affiancano i villini liberty, della riviera e della Pineta, che rendono Pescara una "città giardino". I bombardamenti del 31 agosto e del 14 settembre 1943, che costarono migliaia di vittime civili, rendono Pescara una città fantasma, distrutta quasi all'80%. Col ritorno della pace tutto è da ricostruire: dalle case al tessuto sociale, dalle strade e dalle infrastrutture, alle speranze per il futuro. Pescara, in questa pulsione positiva, non conosce rivali. È la città delle grandi opere, della crescita della popolazione e della crescita economica, dei negozi, dei cinema, dei grandi eventi culturali, delle grandi sfide. L'elicottero di Corradino d'Ascanio, costruito nelle Fonderie Camplone, la Coppa Acerbo, il Festival internazionale del jazz, il premio internazionale Flaiano, il vivace Porto Turistico, la sua università e il suo conservatorio, fanno di Pescara una città che pesa per importanza molto più dei suoi 120.000 abitanti. Pescara guarda al futuro, sempre intorno al mare e al proprio fiume, che incede, nel tratto terminale, incastonato fra il Ponte del mare e il Ponte Flaiano. Alla luce delle fattezze storiche di Pescara si comprende come tutto il suo lungomare sia area di pregio e impareggiabilmente aperta, fruibile e viva nell'esperienza di tutti, e quindi di valenza pubblica. E come tutti gli interventi architettonici in affaccio sul mare hanno un'opportunità in più rispetto agli altri: di disegnare l'immagine e insieme l'immaginario di una città.

Codice Istat: 068028; CAP: 65100;

Coordinate geografiche: latitudine 42°27' N; longitudine: 14°12' E;

Estensione: ca. 34 Km²; altitudine 4 metri s.l.m.; Popolazione: n.° 119.862 (al 2020).

Uso prevalente del suolo: residenziale, turistico – commerciale

1.4 - RIFERIMENTI NORMATIVI

RIFERIMENTI NORMATIVI COMUNITARI E STATALI

La direttiva 01/42/CE, approvata il 27 giugno 2001, introduce la Valutazione Ambientale Strategica come strumento di pianificazione e programmazione. La sostenibilità ambientale diventa quindi un criterio di pianificazione e programmazione. Obiettivo della 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 dal Decreto Legislativo n. 152 del 03/04/2006, modificato e integrato dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4. L'art.6 paragrafo 2° del D.Lgs. 4/2008 stabilisce il campo di applicazione della VAS, ossia sancisce che devono essere sottoposti a VAS i Piani e i Programmi che presentano effetti significativi sull'ambiente e definisce una obbligatorietà della procedura per diversi settori, tra i quali è incluso quello della pianificazione territoriale e della redazione del Piano Regolatore Generale e/o sue varianti. Sono



riferimento per la verifica di assoggettabilità a VAS i criteri individuati nell'alle. I del DLGS 152/06 come modificato dal 4/08, ovvero

a) Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

b) Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto:

della probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
 del carattere cumulativo degli effetti;
 della natura transfrontaliera degli effetti;
 dei rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
 dell'entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione interessate);
 del 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;
 degli effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

- Legge Regionale 9 agosto 2006, n. 27 "Disposizioni in materia ambientale"
- Delibera di Giunta Regionale 19 febbraio 2007, n.148 recante "Disposizioni concernenti la Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi regionali"
- Delibera di Giunta Regionale 13 agosto 2007, n. 842 "Indirizzi concernenti la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di Piani di competenza degli Enti Locali ricadenti nel territorio regionale"
- Circolare 31/07/2008 - Competenze in materia di VAS - Chiarimenti interpretativi
- Circolare 18/12/2008 - Individuazione delle Autorità con competenza ambientale nella struttura regionale
- Chiarimenti interpretativi su alcuni aspetti del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica
- Competenze in materia di valutazione ambientale strategica - Ulteriori chiarimenti interpretativi
- Parere del 13/12/2011 "strumenti urbanistici e varianti. Valutazione Ambientale Strategica e verifica di assoggettabilità: procedimento.
- La deliberazione n. 842 del 13.08.2007 "Indirizzi concernenti la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di Piani di competenza degli Enti Locali ricadenti nel territorio regionale" ha affidato all'Autorità Ambientale della Regione Abruzzo, istituita con Deliberazione di Giunta Regionale n. 148 del 19.02.2007, la specifica competenza di supporto agli enti locali per l'applicazione della procedura di VAS ai Piani di loro spettanza.
- Nota del 08.08.2007 prot. n. 15594 e successiva nota del 14.02.2008 prot. n. 4098/08 con cui la Regione ha delineato dei chiarimenti interpretativi in materia di VAS.
- Nota del 31.07.2008 prot. n. 19565, con cui la Regione ha stabilito la coincidenza nell'ordinamento regionale abruzzese dell'Autorità procedente, lettera a) comma 1 art. 5 D.Lgs. 152/06 e s.m.i., con l'Autorità competente, lettera p) comma 1 art. 5 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. Con la stessa nota si è precisato inoltre che il soggetto competente in materia VAS è l'ente locale, in virtù delle disposizioni di cui alla L.R.



11/99. In sostanza con la richiamata nota a firma del Direttore della Direzione Parchi, Territorio, Ambiente ed Energia della Regione Abruzzo si è stabilito che i Comuni debbano assumere sia la funzione di autorità competente che quella di autorità procedente.

- DGR n. 753 del 13/11/2023 di approvazione dell'elenco dei soggetti con competenza ambientale nei procedimenti di valutazione ambientale strategica di piani e programmi.
- DGR n. 146 del 29/02/2024 di approvazione del documento della strategia regionale per lo sviluppo sostenibile

2 - INDIVIDUAZIONE DELLE AUTORITA' CON COMPETENZE AMBIENTALI

2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE A.C.A.

I soggetti competenti in materia ambientale a cui inviare il rapporto preliminare per l'acquisizione dei pareri per l'eventuale esclusione dalla VAS, sono:

Comune di Pescara

- Sindaco
- Assessore all'urbanistica
- Settore pianificazione del territorio e demanio
- Settore lavori pubblici
- Settore qualità dell'ambiente
- Settore mobilità
- Settore sviluppo economico

Direzioni Generali Regionali

- DPC – Dipartimento Ambiente e Territorio
- DPC002 – Servizio Valutazioni Ambientali
- DPC024 - Servizio Gestione e Qualità delle Acque
- DPC026 - Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche
- DPC032 - Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio
- DPD021 - Servizio Foreste e Parchi
- DPE – Dipartimento Infrastrutture e Trasporti
- DPH – Dipartimento Sviluppo Economico – Turismo

Provincia di Pescara

- Settore Ambiente
- Settore viabilità e trasporti

ARTA Abruzzo

- Direzione Centrale, Gruppo di lavoro V.A.S., Pescara
- Dipartimento di Chieti - Siti Contaminati, Materiali da Scavo e Discariche

Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici, Soprintendenza beni culturali (MIBAC)

- Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Chieti e Pescara

A.S.L. di Pescara

- Dipartimento di prevenzione
- Ufficio igiene, epidemiologia e sanità pubblica

2.2 PROCEDURA DI CONSULTAZIONE

Chiunque potrà prendere visione ed effettuare accesso agli atti, relativamente alla presente valutazione, che saranno depositati presso la Segreteria e gli Uffici del comune di Pescara.

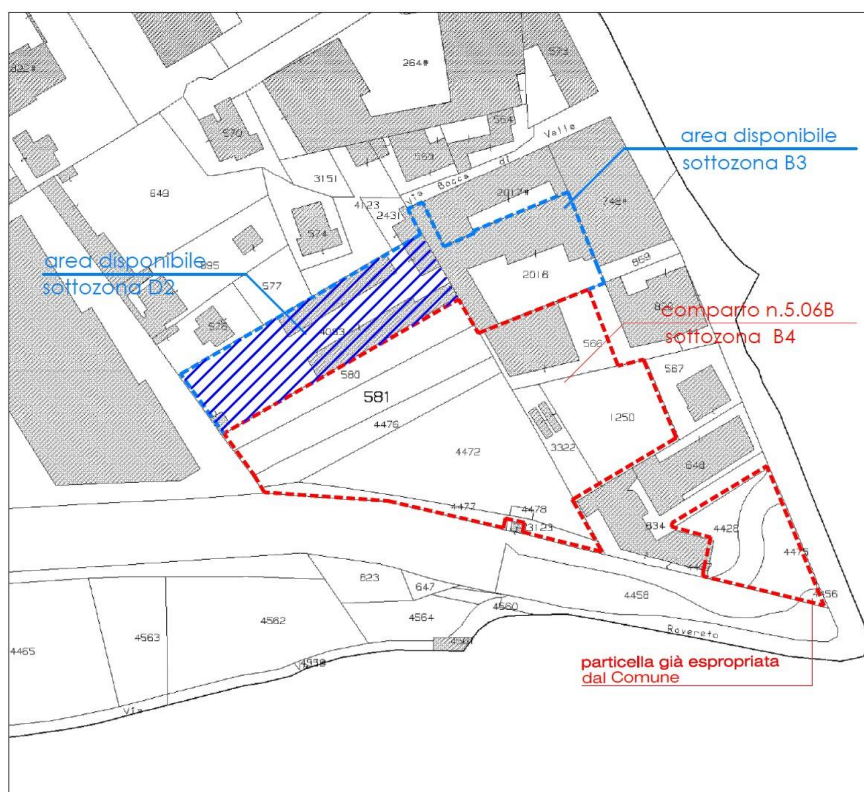
3 - DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI, STRATEGIE E AZIONI DEL PIANO/PROGRAMMA

3.1 - INQUADRAMENTO DELL'AREA



Catastralmente l'area è individuata al Foglio n. 19 del Comune di Pescara, nella tabella seguente sono indicate le particelle catastali, la superficie, la destinazione urbanistica e la titolarità:

PARTICELLA	SUPERFICIE	DESTINAZIONE URBANISTICA	TITOLARITÀ
580	680	B4 (ART. 34 N.T.A. DEL P.R.G.) P.U.E. N. 5.06B CONVENZIONATO CON ATTO DEL 07.11.2013, REP. N. 1512, RACC. N. 1089, REGISTRATO IN PESCARA AL N. 11678/1T E SUCCESSIVO ATTO DI CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE DI PESCARA REP. N. 1747, RACC. N. 4934 REGISTRATO IN PESCARA AL N. 5044/T	UROPA S.R.L.
581	840		UROPA S.R.L.
4476 (ex 3863)	547		UROPA S.R.L.
4472 - 4477 (ex 3863)	1.996 + 368		COMUNE DI PESCARA
4428 - 4474 - 4475 - 4456 (ex 653)	326 + 292 + 354 + 37		COMUNE DI PESCARA
566	825		FM COSTRUZIONI S.R.L.
3322	250		FM COSTRUZIONI S.R.L.
1250	1030		SILEX 3 S.R.L.
4478 (ex 3863)	21		UROPA S.R.L.
2016	1357	B3 (ART. 33 N.T.A. DEL P.R.G.)	DI SCIASCIO
4083	2013	D2 (ART. 46 N.T.A. DEL P.R.G.)	DI SCIASCIO



Perimetrazione del PUE su planimetria catastale

Individuazione dell'area d'intervento su foto satellitare.





Foto satellitare da Google Earth

3.2 - CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

L'area d'intervento è prospiciente il Ponte Flaiano ed è ricompresa tra via Valle Roveto (lungofiume) e via Gran Sasso, in zona semicentrale in un contesto urbano consolidato ed eterogeneo.

Nel PRG le aree d'intervento rientrano in:

- sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" art. 34 NTA
- sottozona B3 "Completamento e recupero" art. 33 NTA
- sottozona D2 "Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati art. 46 NTA (in quest'area non si utilizza la capacità edificatoria)

La superficie totale disponibile è di 10.936 mq (B4, B3, D2), le aree di cessione, destinate ad aree pubbliche (verde, viabilità e parcheggi), sono di 5.706,00 mq da cedere gratuitamente al comune e attrezzate a cura e spesa dei proponenti.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di:

- edificio 1 con destinazione d'uso ricettivo alberghiera
- edificio 2 con destinazione residenziale
- verde pubblico, mq 3.344
- parcheggi, mq 1.665
- viabilità, mq 697

FINANZIAMENTI

L'intero intervento verrà finanziato dai proponenti, con lo scomputo esclusivo degli “oneri concessori” legati al contributo per le opere di urbanizzazione primaria.

URBANIZZAZIONI



Le urbanizzazioni previste sono:

- ampliamento e adeguamento della viabilità carrabile di via delle Mainarde;
- parcheggio pubblico a nord, su via Bocca di Valle e a est su via delle Mainarde;
- verde attrezzato;
- sottoservizi (fogne, acquedotto, cavidotti utenze)
- pubblica illuminazione;
- irrigazione dell'area a verde attrezzato

VIABILITA'

Le restanti verranno realizzate con le seguenti caratteristiche:

- scavo di sbancamento
- tessutonontessuto
- massicciata con misto arido compattato;
- stabilizzato rullato, compattato e modellato;
- binder;
- tappetino

PARCHEGGI PUBBLICI

Sono disposti in due blocchi distinti, uno a nord, a ridosso di via Bocca di Valle e uno a est su via delle Mainarde.

Le caratteristiche tecniche sono le stesse indicate per la viabilità.

MARCIAPIEDI

Sono delimitati da cordoli prefabbricati in cls e rivestiti con tappetino bituminoso

VERDE ATTREZZATO

L'area a verde attrezzato prevede una serie camminamenti pedonali, la realizzazione di un'area per gioco bimbi costituita da tappeto antinfortuni su cui poggiano le attrezzature per giochi e svago, una piazzetta con "albero luminoso" al centro, piantumazione varia e prato.

L'intera area a verde è dotata di sistema di irrigazione automatico con approvvigionamento idrico in pozzo.

SOTTOSERVIZI, UTENZE E ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Sono previste tutte le utenze di sottoservizi e di pubblica illuminazione, come risulta dai grafici allegati.

RIMOZIONE ALBERATURE ESISTENTI

Tutte le specie arboree presenti nelle aree coinvolte dal piano di lottizzazione verranno necessariamente rimosse. Laddove si riscontrasse la presenza di essenze da preservare, le stesse verranno trapiantate ove possibile.

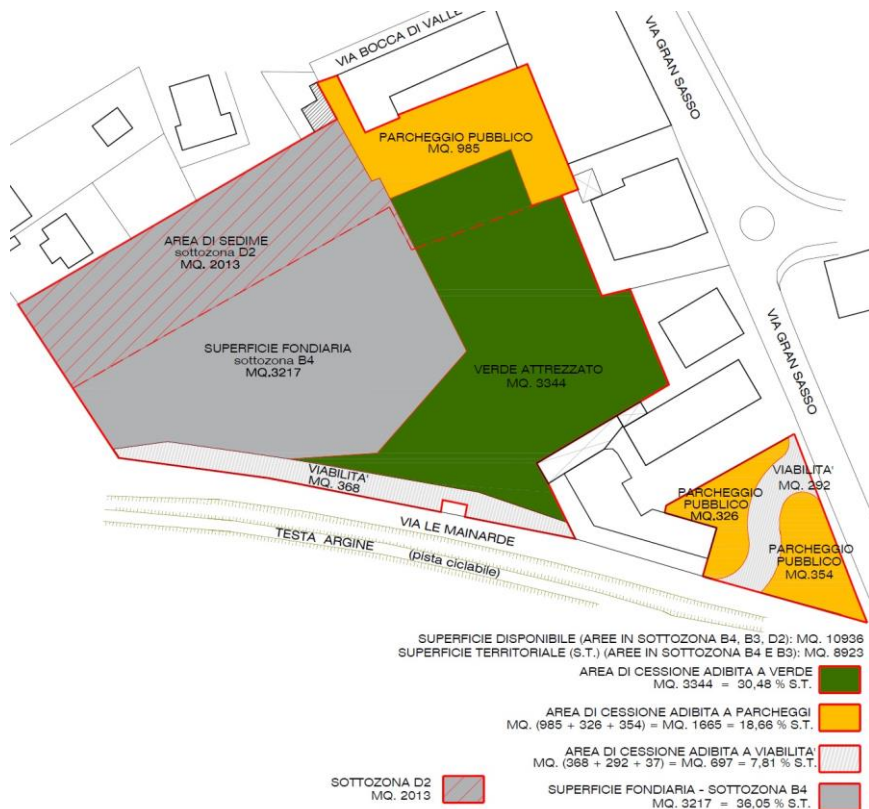
Per quanto non specificato nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente

RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO

- Opere di urbanizzazione: circa 700.000,00
- Edificio 1 (a uso turistico-alberghiero): circa 7.000.000,00
- Edificio 2 (a uso residenziale): circa 6.000.000,00

Di seguito si riportano la zonizzazione dell'area, la vista fotografica dall'alto, la planimetria generale di progetto, la sezione schematica degli edifici, la documentazione fotografica dello stato attuale, e il rendering del progetto.



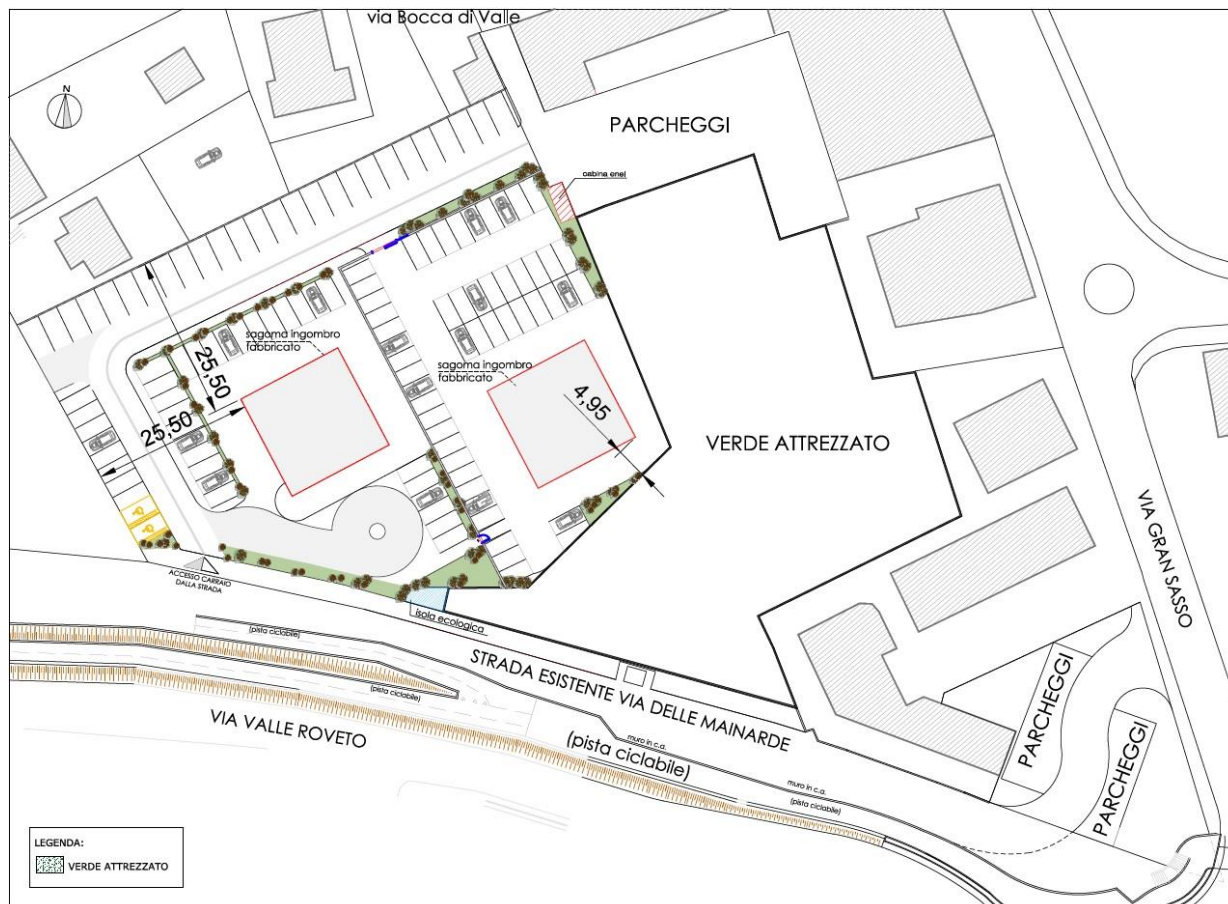


Zonizzazione



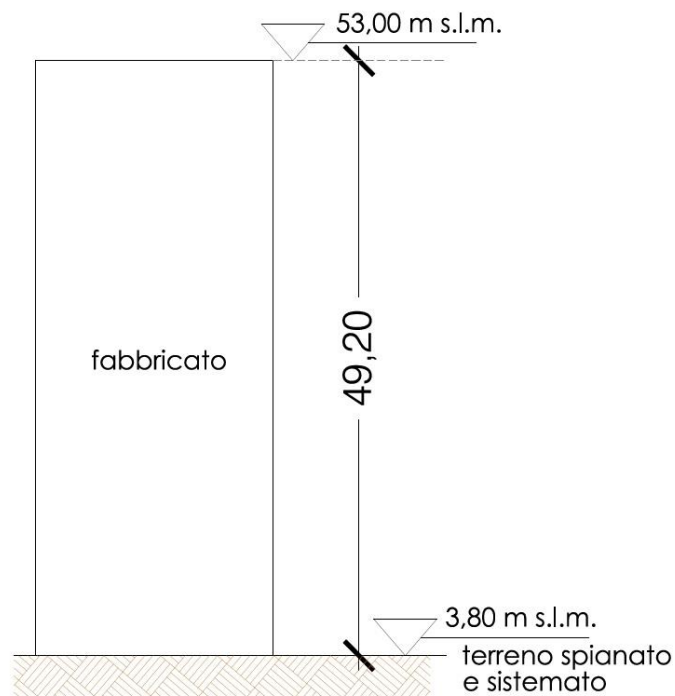
Vista fotografica dall'alto





Planimetria di progetto

Sezione schematica edificio



Sezione schematica degli edifici





Documentazione fotografica stato di fatto





Rendering del progetto



3.3 - RAPPORTI CON I PIANI SOVRAORDINATI E LE STRATEGIE DI SVILUPPO LOCALE

PIANO SOVRAORDINATO	FONTE	VERIFICA	TAV. N°
P.R.G. Comune di Pescara - Zonizzazione	Tav. C1 - Planimetria Zonizzazione del P.R.G. vigente aggiornato con D.C.C. 26/2020	Vincolo non presente	1
P.R.G. Comune di Pescara - Vincoli	Tav. B4 - P.R.G. Vincoli esistenti sul territorio comunale D.C.C. n° 26/2020	Presenza di: - vincolo aeroportuale - vincolo D.Lgs. 42/04 (ex L. 431/85) art. 142 lett. c) aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi	2
P.R.G. Comune di Pescara - Rischio aeroportuale	Revisione del Piano di rischio aeroportuale Tav. 1 Delibera CC n. 41/2024	L'area d'intervento è al di fuori dei vincoli	3
P.R.G. Comune di Pescara - Usi civici	S.I.T. Comune di Pescara - Carta degli usi civici DCC 94/2007	Vincolo non presente	4
Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D.L. n. 3267/23, L.R. 6/2005).	Geoportale Abruzzo	Vincolo non presente	5
Vincoli D.Lgs. 42/2004 (ex L. 431/85, Boschi - Fascia di rispetto fluviale e lacuale - Fasce altimetriche; ex L. 1497/39 vincoli lineari, puntuali e areali)	Geoportale Abruzzo	Presenza di vincolo D.Lgs. 42/04 (ex L. 431/85) art. 142 lett. c) aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi	6
Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Carta del rischio e Carta della Pericolosità	Geoportale AUBAC	Vincoli non presenti	7
Aree inondabili (PSDA)	Geoportale AUBAC	Presenza vincolo del P.S.D.A. area P1 pericolosità moderata	8
Piano di tutela della qualità dell'aria approvato con DGR n. 7/c del 13/01/2022 e con DCG n. 70/6 del 05/07/2022	Piano regionale per la tutela della qualità dell'aria - Rapporto di sintesi	Il Comune di Pescara rientra nell'Agglomerato Pescara-Chieti	9
Area naturali protette e Siti Natura 2000	Geoportale Abruzzo	L'area d'intervento non è in zone naturali protette. Il SIC più prossimo all'area è l'IT7120215 "Torre del Cerrano" che dista circa 13 km; a sud a circa 1,8 km è presente la Riserva Naturale Pineta Dannunziana; a nord a circa 3 km è presente la Riserva Statale Pineta di Santa Filomena	10
Zone di interesse archeologico, beni storici, artistici, archeologici e paleontologici	Geoportale Abruzzo	Vincoli non presenti	11
Piano Regionale Paesistico	Geoportale Abruzzo	L'area è in: - ambito 6 Costa pescarese - insediamenti residenziali consolidati - zona D trasformazione a regime ordinario	12
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	Sito internet Provincia di Pescara	L'area d'intervento è in insediamenti prevalentemente residenziali	13
Anagrafe siti contaminati	DGR 51/2025 e Sito internet Comune di Pescara Mappa delle procedure ai sensi della Parte IV, Titolo V D.Lgs. 152/06	L'area d'intervento non è censita in anagrafe dei siti contaminati.	14
PUMS - Piano Urbano della Mobilità Sostenibile	Comune di Pescara zonizzazione Pianificazione Urbana per la mobilità sostenibile	Vincoli non presenti	15
Piano di classificazione acustica	Sito internet del Comune di Pescara - Piano vigente	L'area è in classe acustica IV Aree di intensa attività umana	16
Piano di tutela delle acque - Acque superficiali	Regione Abruzzo Arpa - Acque superficiali classificazione stato chimico sessennio 2015-2020	L'area è nel tratto finale del Fiume Pescara denominato nel PTA CI_Pescara3 che ha un potenziale ecologico buono; il punto di monitoraggio più prossimo all'area è il PE26 che ha uno stato chimico buono	17
Piano di tutela delle acque - Acque sotterranee	Regione Abruzzo Arpa - Programma di monitoraggio per il controllo delle acque sotterranee - Stato chimico 2015-2020	L'area è nel tratto finale del Fiume Pescara denominato nel PTA CI_Pescara3 che ha un potenziale ecologico buono; il punto di monitoraggio più prossimo all'area è il PE26 che ha uno stato chimico buono.	18



3.4 - VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEI PIANI SOVRAORDINATI

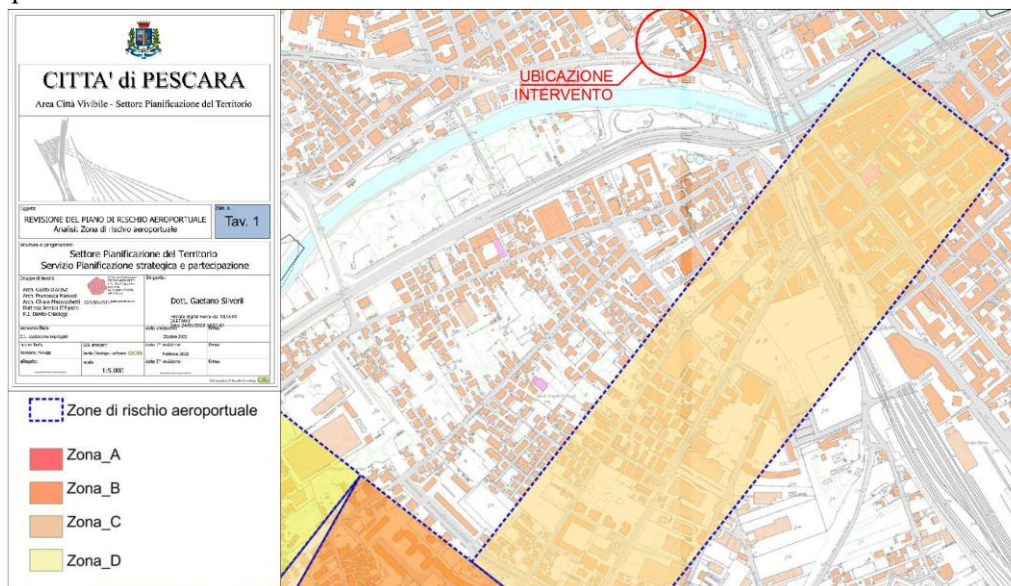
	Piano Regionale	Provinciale	Comunale	Riscontro nel Progetto
Territorio /sviluppo sostenibile	PRS VIII legislatura QRR PR tutela e risanamento ambientale	Recepiti nel PTCP	Classificazione acustica comunale	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. L'intervento è compatibile con il PTCP in quanto l'area d'intervento si integra in un contesto di insediamenti prevalentemente residenziali Piano di classificazione acustica comunale. L'intervento è compatibile con la classificazione acustica dell'area che è in Classe IV aree ad intensa attività umana
Popolazione	Piano sanitario Regionale Piano sviluppo turistico		Piano campi elettromagnetici	Il progetto va a riqualificare l'area, realizzando parcheggi pubblici, area a verde e adeguamento della viabilità. Inoltre la tipologia di intervento progettuale non interferisce con il Piano Sanitario Regionale/Piano campi elettromagnetici/Regolamento edilizio comunale di Pescara
Biodiversità e paesaggio	Piano regionale paesistico, Piano assetto naturalistico Piano tutela Orso marsicano Appennino parco d' Europa Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/04			Piano regionale paesistico L'area d'intervento è pienamente compatibile con il Piano paesistico in quanto è classificata nelle seguenti zone dell'ambito 6 costa pescarese: - insediamenti residenziali consolidati - zona "D" Trasformazione a regime ordinario Le Norme Tecniche Coordinate del Piano prevedono che le zone D comprendono porzioni di territorio per le quali non sono evidenziati valori meritevoli di protezione; conseguentemente la loro trasformazione è demandata alle previsioni degli strumenti urbanistici ordinari. Piano assetto naturalistico - Piano tutela orso - Appennino parco d'Europa L'area di localizzazione del progetto in esame non rientra tra quelle dei suddetti piani A sud, a circa 1,8 km in linea d'aria, si trova la Riserva Naturale Pineta Dannunziana e a nord, a circa 3 km si trova la Riserva Naturale Statale Santa Filomena, siamo in un contesto fortemente urbanizzato, l'area d'intervento è separata dalle Riserve, ininterrottamente da abitazioni e strade. Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/04 (ex L. 431/85) Presenza del vincolo art. 142 lett. c) aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, per il quale è stato rilasciato il parere favorevole della Sovrintendenza prot. 106988/23 del 25.05.2023 (in allegato)
Suolo e sottosuolo	PAI/PSDA Anagrafe siti contaminati Piano sviluppo rurale			L'area in esame non rientra in zone PAI . Per quanto riguarda il PSDA l'area è in zona P1 pericolosità moderata. La previsione del nuovo PSDA pone la zona in perimetrazione P2. L'intervento è compatibile con il PSDA come da Parere dell'Autorità di Bacino già acquisito e in allegato Anagrafe siti contaminati L'area non è censita nell'anagrafe dei siti contaminati come da ultima D.G.R. 51/2025. A sud è presente un sito potenzialmente contaminato con Scheda Arpa PE900061. La riqualificazione e rigenerazione urbana si configura anche come un intervento di risanamento ambientale in quanto le fasi di scavo porteranno all'intercettazione e alla rimozione di eventuali sorgenti primarie e/o secondarie e alla caratterizzazione delle matrici ambientali sito – specifiche ai fini dell'applicazione del DPR 120/17



	Piano Regionale	Provinciale	Comunale	Riscontro nel Progetto
Acqua	Piano di tutela delle acque Piano di Bacino ATO		Regolamento utenza del SII	L'area è nel tratto finale del Fiume Pescara denominato nel PTA CI_Pescara3 che ha un potenziale ecologico buono; il punto di monitoraggio più prossimo all'area è il PE26 che ha uno stato chimico buono. L'area è servita e infrastrutturata in termini di SII per la presenza della rete fognaria, potenziata dal sistema di disinquinamento della Golena Nord (DK15). Non si rilevano criticità in termini di capacità di deflusso delle acque meteoriche derivanti dalle superfici impermeabili. L'intervento è compatibile.
Aria e cambiamenti climatici	Piano di risanamento qualità dell'aria			Il Piano di qualità dell'aria inserisce il Comune di Pescara nell'agglomerato Pescara-Chieti. L'area è attualmente in stato di degrado e abbandono, l'intervento è migliorativo per la creazione di aree a verde, parcheggi pubblici e infrastrutture di miglioramento della viabilità; inoltre in una porzione dell'area va a sostituire la destinazione produttiva prevista nel PRG con quella residenziale e ricettiva. La creazione di un filtro a verde, in particolare, va a mitigare le zone di massima concentrazione di polveri da traffico veicolare, e crea anche L'intervento è compatibile
Energia	Piano energetico Regionale			L'intervento, per le potenzialità dell'impianto, non incide sul Piano Energetico Regionale. L'intervento è compatibile
Trasporti	Piano Regionale Integrato trasporti			L'intervento non interferisce con il Piano Regionale integrato dei trasporti; il contributo di traffico indotto non altera lo stato di pressione attuale anche in considerazione della diminuzione di volumetria di 3288,8 mc, quale differenza tra la volumetria realizzabile in attuazione delle vigenti previsioni di PRG e la volumetria realizzabile secondo la proposta di piano attuativo L'intervento è compatibile
Rifiuti	Piano Regionale Rifiuti	Piano provinciale	Regolamento Comunale per la gestione rifiuti solidi urbani a regime	Il progetto è compatibile con i criteri del Piano Regionale dei Rifiuti. Si prevede produzione di rifiuti in fase di cantiere, che sarà anche una intercettazione e rimozione di eventuali sorgenti primarie e secondarie al fine del miglioramento delle matrici ambientali sito specifiche. La realizzazione degli edifici determinerà produzione di rifiuti solidi urbani. Tale produzione sarà tuttavia minore di quella associata alle previsioni vigenti, in considerazione della diminuzione di volumetria di 3288,8 mc, quale differenza tra la volumetria realizzabile in attuazione delle vigenti previsioni di PRG e la volumetria realizzabile secondo la proposta di piano attuativo. L'intervento è compatibile



In riferimento al vincolo aeroportuale si precisa che la Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 23.04.2024 ha approvato la revisione del Piano di Rischio Aeroportuale e nella Tav. 1 "Zona di rischio aeroportuale" l'area d'intervento non rientra nelle zone di rischio; inoltre nella medesima DCC rientra anche la Tav. 2 "Vincoli esistenti sul territorio comunale" dove, a differenza della tav. B4a del PRG, l'area d'intervento non rientra nel rischio aeroportuale.



Stralcio Tav. 1 Zona di rischio aeroportuale

4 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SENSIBILI ED ELEMENTI DI CRITICITA'

4.1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI POTENZIALI DI CRITICITA'

L'analisi preliminare di contesto impone l'individuazione degli elementi di vulnerabilità/criticità ambientali preesistenti all'intervento e la valutazione della potenziale interferenza con l'intervento proposto. Le criticità ambientali/elementi di vulnerabilità, nello specifico contesto ambientale, sono:

- la conservazione del paesaggio e consumo di suolo
- il sistema di regimazione delle acque
- la qualità dell'aria
- la qualità del clima acustico
- la qualità del suolo e della falda sotterranea
- la produzione dei rifiuti

CONSERVAZIONE DEL PAESAGGIO E CONSUMO DI SUOLO

Non sussiste consumo di nuovo suolo ma riqualificazione di un'area degradata dismessa, con restituzione del 30% a verde pubblico.

La riqualificazione del paesaggio in un'area in stato di degrado e abbandono, con la realizzazione di nuovi edifici ad alto standard di qualità, la creazione di spazi verdi pubblici, parcheggi ad uso pubblico, il miglioramento della viabilità e il cambio di destinazione d'uso di una parte dell'area da zona D2 industriale a zona residenziale, costituiscono sicuramente i fattori di un bilancio ambientale positivo dell'intervento.

Il consumo di suolo è limitato all'impronta dei fabbricati, alla viabilità e ai parcheggi per un impegno complessivo del 70% delle superfici attualmente occupate.

L'impatto dell'intervento in termini di consumo di suolo ha un saldo positivo, costituito dalla restituzione di un 30% a verde pubblico.



SISTEMA DI REGIMAZIONE DELLE ACQUE

In relazione al PSDA l'area è in zona P1 pericolosità moderata e, come prescritto dalle pertinenti NtA e già evidenziato nel parere AUBAC, la proposta progettuale assolve alla prescrizione di non prevedere volumetrie interrato e/o seminterrate. Non è richiesto lo Studio di compatibilità idraulica. La previsione di adeguamento del PSDA prevede un azzonamento in P2.

Il 30% della superficie è a verde permeabile. Il verde non soltanto migliora la capacità di assorbimento dell'evento meteorico in tempo di pioggia ma costituisce una domanda di risorsa idrica non qualificata, ovvero non potabile, in tempo di secca, che può essere soddisfatta con sistemi di accantonamento e recupero delle acque meteoriche. Per migliorare la compliance a requisiti di progettazione ecosostenibile la regimazione dei pluviali potrà alimentare riserve idriche per l'irrigazione del terreno e/o l'umidificazione di zone di confort climatico.

La regimazione delle acque meteoriche nelle aree impermeabili è facilmente restituibile a fiume, senza caricare sistemi esistenti.

I due edifici in progetto produrranno reflui di tipo domestico che verranno convogliati nella linea fognaria esistente, atteso che l'area è adeguatamente infrastrutturata. Il numero di abitanti equivalenti associato alle volumetrie residenziali e di ricettività proposte è circa 300 ed è ammissibile rispetto alla capacità di gestione dell'infrastruttura esistente, dimensionata per le previsioni di sviluppo vigenti. Il progetto è di impatto sostenibile dal punto di vista delle acque.

QUALITA' DELL'ARIA

Il Piano di qualità dell'aria inserisce il Comune di Pescara nell'agglomerato Pescara-Chieti. La trasformazione urbanistica di parte dell'area da D2 produttiva a residenziale-ricettiva ha sicuramente un impatto positivo sulla qualità dell'aria. Il progetto non prevede impatto sulla qualità dell'aria derivante dall'apertura di punti di emissione in atmosfera di cui in art. 269 del DLGS 152/06. Le attività di ristorazione nell'edificio "ricettivo-alberghiero" sono infatti qualificate come scarsamente rilevanti ai fini della parte V del DLGS 152/06.

Il riscaldamento ad uso civile sarà con sistemi di massima efficienza energetica e minimo carico emissivo, quindi con ogni probabilità di tipo elettrico e a ricircolo come, a titolo esemplificativo, i sistemi a ventilazione meccanica controllata degli ambienti, che consentono contestualmente la climatizzazione e la purificazione dell'aria con sistemi di rimbocco e spurgo in continuo.

L'area attrezzata a verde pubblico avrà un impatto positivo sulla qualità dell'aria, perché si introduce un filtro verde in area prossima a quella di massima concentrazione di polveri PM10 e altri inquinanti da traffico veicolare. L'incremento di traffico veicolare correlato all'insediamento è compensato dall'inserimento delle aree a verde e dalla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico, per un effetto complessivo di miglioramento della viabilità.

QUALITA' DEL CLIMA ACUSTICO

L'intervento non presenta criticità di tipo acustico.

Come già specificato precedentemente l'intervento è compatibile e coerente con il Piano comunale di classificazione acustica, nel Piano di classificazione acustica comunale l'area è in Classe IV "Aree di intensa attività umana", rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie".

L'impatto acustico in fase di cantiere sarà disciplinato come da Regolamento Comunale per le attività rumorose, con comunicazione iniziale e osservanza delle interruzioni giornaliere.



QUALITÀ DEL SUOLO E DELL'ACQUA DI FALDA

L'area d'intervento si trova nel corpo idrico sotterraneo Piana del Pescara che, nel sessennio 2015-2020, ha uno stato chimico scadente (come da Relazione sullo stato di qualità delle acque sotterranee redatta da Arpa Abruzzo), riferito all'intero corpo idrico che ricomprende un'area molto vasta.

In termini puntuali invece, la zona d'intervento appartiene al tratto finale del Fiume Pescara denominato nel PTA CI_Pescara3, che ha un potenziale ecologico buono; il punto di monitoraggio più prossimo all'area è il PE26 che è caratterizzato da uno stato chimico buono.

L'area non è censita nell'anagrafe dei siti contaminati come da ultima D.G.R. 51/2025, ma a sud è presente un sito censito nell'anagrafe con Scheda Arpa PE90006. Non essendo disponibili dati pregressi sulla qualità del suolo e delle acque di falda, contestualmente all'approvazione del progetto verrà rimesso un Piano di utilizzo per l'applicazione del DPR 120/17 al terreno di scavo, e verrà quindi realizzata una campagna di indagini in sito per chiarire le caratteristiche sito specifiche delle matrici ambientali.

A regime non sono previste attività potenzialmente impattanti sulla qualità delle matrici ambientali suolo e acque di falda. In ogni caso la realizzazione di una consistente porzione a verde pubblico consentirà la messa a dimora di essenze specializzate per la rimozione di contaminanti caratteristici delle acque sotterranee osservate nel tratto fluviale a monte (metalli e solventi clorurati).

Nella fase di cantiere particolare cura deve posta alla individuazione, preparazione e gestione dell'area di ricovero temporaneo dei mezzi d'opera e dei rifiuti speciali, è infatti necessario prevenire sversamenti accidentali a suolo in particolare in prossimità di canali di scolo o punti di recapito al sistema fognario.

Si rimanda alla relazione geologica per le caratteristiche litostratigrafiche di dettaglio del terreno.

PRODUZIONE DI RIFIUTI

Nella fase di cantiere la produzione di rifiuti speciali sarà gestita con procedure che verranno validate in fase di affidamento del servizio e verificate in campo: imballaggi, residui di tolto d'opera, sfalci, plastiche, carta, residui di vernici e componenti, laterizi, residui di ferro, finiture e materiali isolanti dovranno essere raccolti separatamente, identificati, allocati in contenitori non a contatto con il terreno, coperti nelle fasi di interruzione o sospensione lavori caratterizzati a noma e conferiti come previsto dalla parte IV del DLGS 152/06. Le aree di deposito temporaneo dei rifiuti dovranno essere separate rispetto alle aree di lavoro, segregate e opportunamente identificate.

Va garantita la separazione in particolare dei materiali antropici eventualmente sorgenti di contaminazione con i riporti e con le terre di escavo nei limiti previsti dal DPR 120/17.

L'impatto della produzione di rifiuti a regime è quella di edifici ricettivo-alberghiero e residenziale in cui è necessaria la differenziazione all'origine, secondo i criteri dettati dal gestore del servizio.

4.2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICATORI DI MONITORAGGIO

Si riporta la selezione, fra gli indicatori codificati dalla Task Force di supporto tecnico all'Autorità Ambientale per la VAS, di quelli applicabili all'intervento e idonei al monitoraggio degli aspetti ambientali correlati all'attuazione del Programma Integrato di Intervento.



TEMI	Indicatori	Unità di misura	Fonte	Note	RISCONTRO NEL PROGETTO
COMPONENTI ANTROPICHE: ECONOMIA E SOCIETA'					
POPOLAZIONE	Incremento/attrazione eventi	n			L'intervento ha effetti positivi in termini di miglioramento del paesaggio, di creazione di spazi pubblici, creazione di edilizia ricettiva e residenziale di valore e creazione di nuovi posti di lavoro. L'intervento agevola la viabilità e crea nuovi parcheggi pubblici e una nuova area a verde pubblico attrezzato. La struttura ricettiva-alberghiera ha un impatto positivo sul turismo.
ATTIVITA' ECONOMICHE	Creazione di indotto produttivo con occupazione anche stagionale	n. occupati	Infocamera		
TURISMO		n° posti letto			
URBANIZZAZIONE	Creazione di spazi pubblici e di aggregazione e ricreazione	m ²			
SALUTE UMANA	Inquinamento dell'aria	mg/m ³ polveri in cantiere	Piano qualità dell'Aria Regione Abruzzo	Il Comune di Pescara rientra nell'agglomerato Pescara-Chieti	Il progetto non prevede impatto sulla qualità dell'aria dal momento che potranno essere attivati dei punti di emissione in atmosfera per attività di ristorazione nell'edificio "ricettivo-alberghiero" che sono scarsamente significativi ai fini della parte V del DLGS 152/06. Il verde costituisce misura di compensazione della CO ₂ , di filtro e mitigazione delle micropolveri concentrate nelle zone adiacenti.
	Inquinamento luminoso: n. di siti e/o sorgenti di grande impatto luminoso	/	Comune	Adempimenti ai sensi della LR 3/03/2005, n.12	Verrà realizzata la rete di pubblica illuminazione nelle aree a verde e nei parcheggi pubblici con utilizzo di sistemi che prevengono l'inquinamento luminoso.
	Inquinamento acustico: % di territorio comunale per classe di destinazione d'uso	dB in cantiere	Comune	Classificazione ai sensi del DPCM 14 novembre 1997 e LR 17/07/2007, n.23	L'area d'intervento rientra ora per la maggior parte nella zonizzazione acustica del comune di Pescara, in Classe IV Aree ad intensa attività umana. Si effettuerà previsione di impatto acustico per le fasi di cantiere con adeguati interventi di schermatura dei recettori
BIODIVERSITA' FLORA E FAUNA					
BIODIVERSITA', FLORA e FAUNA	Aree protette – numero e % di superficie ricadente nel territorio comunale Siti natura 2000 – numero e % di superficie ricadente nel territorio Comunale	/	Geoportale Abruzzo	Non applicabile	L'area è esterna a siti protetti. Rispetto allo stato ex ante non emergono specie protette o tutelate, per cui l'indicatore non appare applicabile. La creazione di spazi verdi consente l'attivazione di processi di rigenerazione naturale.



	Specie di flora e fauna di interesse rilevante				
PAESAGGIO E BENI CULTURALI					
PAESAGGIO E BENI CULTURALI	Piano Regionale Paesistico	/	Regione		Non ci sono variazioni rispetto allo stato ex ante
	Beni vincolati	/	DLGS 42/04	Non presenti	
	Verde pubblico	m ²	Comune		Il bilancio dell'intervento è assolutamente positivo con la destinazione a verde pubblico del 30% della superficie totale d'intervento
	Vincoli paesaggistici	/	DLGS 42/04	Presena vincolo art. 142 lett. c)	Ottenuto parere favorevole della Soprintendenza
SUOLO E SOTTOSUOLO					
RISCHIO SISMICO	Classificazione sismica	/	DGR 425/2024	Il Comune di Pescara è in Zona 2	Compatibile
RISCHIO IDROGEOLOGICO	Siti interessati da fenomeni gravitativi ed erosivi - Territorio comunale ricompreso in aree di pericolosità molto elevata (P3), elevata (P2) e da scarpata Territorio comunale ricompreso in aree soggette a pericolosità idraulica molto elevata (P4) elevata (P3) media (P2) e moderata (P1).	/	PAI	Vincoli non presenti	Compatibile
		/	LR 3/14 RD3267/1923	Vincolo non presente	Compatibile
		/	P.S.D.A.	Zona P1 pericolosità moderata	L'intervento è compatibile con il PSDA come da Parere dell'Autorità di Bacino in allegato
RISCHIO ANTROPOGENICO	Siti a rischio potenziale Superfici siti a rischio potenziale/superficie comunale Siti contaminati	mg/kg e µg/L dei parametri sito specifici	DGR 51/2025	Anagrafe regionale siti contaminati.	L'area non è censita nell'anagrafe dei siti contaminati come da ultima D.G.R. 51/2025. A sud è presente un sito potenzialmente contaminato con Scheda Arpa PE900061
INCENDI		/	DPCM 27.08.21 L. 132/18		L'intervento previene l'uso improprio e a potenziale rischio antropico delle aree abbandonate
ATTIVITA' ESTRATTIVE	Non applicabile	/		-	Non applicabile
AGRICOLTURA	Destinazione urbanistica	/	PRG	-	Non applicabile
ACQUA					
SERVIZIO IDRICO INTEGRATO	– Abitanti serviti dalla rete fognante – Consumo acqua potabile pro-capite/anno – Vasche di raccolta acque di prima pioggia	n AB _{eq}	LR 9/11 LR 31/10		La realizzazione dell'intervento porta ad un incremento sugli AE sul sistema fognario esistente che risulta tuttavia capiente sia come rete che come impianto finale di depurazione. Sono inoltre previsti una serie di sistemi per la minimizzazione



					del consumo di acqua potabile. Non necessari impianti privati di trattamento reflui.
	Suolo scolante/suolo drenante	m ² /m ²	PRG, PDL		Oltre il 30% del lotto è suolo drenante
ACQUE MARINO COSTIERE E BALNEAZIONE	Balneabilità Indice trofico trix	/	Regione Abruzzo Arta Abruzzo	Non applicabile	Non applicabile
ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	Livelli di inquinamento Macro descrittori (LIM)/ IBE / SECA/ SACA Stato chimico acque sotterranee	µg/L dei parametri sito specifici	PTA DM 260/10	ARTA Monitoraggio acque superficiali e sotterranee	L'area d'intervento si trova nel corpo idrico sotterraneo Piana del Pescara che, nel sessennio 2015-2020, ha uno stato chimico scadente. Nel punto specifico però la qualità del corpo idrico è buona. L'area non è censita nell'anagrafe dei siti contaminati come da ultima D.G.R. 51/2025, a sud è presente un sito censito nell'anagrafe con Scheda Arpa PE90006. Non essendo disponibili dati pregressi sulla qualità del suolo e delle acque di falda, contestualmente all'approvazione del progetto verrà realizzata una campagna di indagini in sito, anche finalizzata a chiarire le caratteristiche di sottoprodotto del terreno di sbancamento. A regime non sono previste attività potenzialmente impattanti sulla qualità delle matrici ambientali suolo e acque di falda.
ARIA E FATTORI CLIMATICI					
ARIA	Classificazione zona risanamento per ossidi di zolfo, ossidi di azoto, PM10, CO e benzene.	µg/m ³	Piano Regionale per la Tutela Qualità dell'Aria	Il Comune di Pescara rientra nell'agglomerato Pescara-Chieti	Il progetto non prevede impatto sulla qualità dell'aria: le attività di ristorazione nell'edificio "ricettivo-alberghiero" sono scarsamente rilevanti ai fini della parte V del DLGS 152/06. Il riscaldamento ad uso civile sarà con sistemi di massima efficienza energetica e minimo carico emissivo, quindi con ogni probabilità di tipo elettrico e a ricircolo. L'area attrezzata a verde pubblico avrà un impatto positivo sulla qualità dell'aria. La trasformazione urbanistica di parte dell'area da D2 produttiva a residenziale-ricettiva ha sicuramente un impatto positivo sulla qualità dell'aria.



					L'incremento di traffico veicolare correlato all'insediamento è compensato dall'inserimento delle aree a verde e dal miglioramento della viabilità e realizzazione di parcheggi ad uso pubblico previsti in progetto.
BENI MATERIALI					
ENERGIA	Consumi di energia elettrica coperta da fonti rinnovabili Consumo effettivo/consumo teorico con forniture standard	% %			L'intervento verrà realizzato secondo le migliori tecnologie disponibili in tema di risparmio ed efficientamento energetico degli edifici
TRASPORTI	Traffico	N°	PGTU		L'incremento di traffico veicolare correlato all'insediamento è compensato dall'inserimento delle aree a verde e dal miglioramento della viabilità e realizzazione di parcheggi ad uso pubblico previsti in progetto.
RIFIUTI	Rifiuti differenziati	t/a	Osservatorio Provinciale rifiuti		È prevista raccolta differenziata all'origine sia in fase di cantiere che in esercizio. L'intervento previene l'uso improprio dell'area verde con installazione di adeguati presidi di controllo.
	Rifiuti indifferenziati	t/a			
	Compostaggio domestico	t/a			



5 - DESCRIZIONE DEI PRESUMIBILI IMPATTI CORRELATI ALL'ATTUAZIONE DEL PUE: BILANCIO AMBIENTALE

5.1 - MATRICI DEGLI IMPATTI POTENZIALI E BILANCIO AMBIENTALE

impatto neutro ☐		impatto gestito ☐		impatto positivo ☒	
Effetti di pressione antropica	La nuova pressione antropica viene declinata e modulata in un mix equilibrato di spazi ricettivi, residenziali e pubblici. L'intervento riduce il carico urbanistico. La proposta progettuale è stata approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 624 del 01.08.2024. Sono attesi: - un incremento dei reflui civili rispetto al dato attuale, comunque inferiore rispetto alle previsioni vigenti, e gestibili dal sistema fognario e di depurazione esistente - incremento della produzione di rifiuti urbani, che verranno separati all'origine e gestiti nel sistema di raccolta comunale				
Economia	L'intervento ha effetti positivi in termini di riqualificazione dello spazio urbano, in termini di miglioramento del paesaggio, di creazione di spazi pubblici, creazione di edilizia di valore e offerta di nuovi posti di lavoro.				
Tessuto urbanistico attuale e scenario di previsione	L'intervento recupera un'area urbana in stato di degrado e abbandono. I parcheggi pubblici ed il verde attrezzato andranno a beneficio della qualità della vita anche al di fuori del perimetro dell'intervento.				
Elementi paesaggistici e di tutela	L'area è esterna a siti protetti. Rispetto allo stato ex ante non emergono specie protette o tutelate.				
Aspetti idrogeologici e geologici	La creazione di spazi verdi consente l'attivazione di processi di rigenerazione naturale del terreno e delle acque sotterranee in una fascia di transizione in cui il paesaggio fluviale si integra al paesaggio fortemente urbanizzato.				
Aspetti faunistici e vegetazionali					
Qualità dell'aria	Il progetto non prevede impatto sulla qualità dell'aria: non sono previsti punti di emissione in atmosfera rilevanti ai fini della parte V del DLGS 152/06. Il riscaldamento ad uso civile sarà con sistemi di massima efficienza energetica e minimo carico emissivo, quindi con ogni probabilità di tipo elettrico e a ricircolo. La trasformazione urbanistica di parte dell'area da D2 produttiva a residenziale-ricettiva ha sicuramente un impatto positivo sulla qualità dell'aria. L'incremento di traffico veicolare correlato all'insediamento è compensato dall'inserimento delle aree a verde e dal miglioramento della viabilità e realizzazione di parcheggi ad uso pubblico previsti in progetto. L'area attrezzata a verde pubblico avrà un impatto positivo sulla qualità dell'aria.				
Energia	L'intervento verrà realizzato secondo le ultime normative in tema di risparmio ed efficientamento energetico degli edifici				
Rifiuti	L'impatto della produzione di rifiuti a regime è quella di edifici ricettivo-alberghiero e residenziale in cui è necessaria la differenziazione all'origine, secondo i criteri dettati dal gestore del servizio. È prevista raccolta differenziata all'origine sia in fase di cantiere che in esercizio. L'intervento previene l'uso improprio di un'area verde accessibile e incustodita				
Scarichi e acque meteoriche	I due edifici in progetto produrranno reflui di tipo domestico che verranno convogliati nella linea fognaria esistente. La depurazione è adeguata. Il 30% della superficie è a verde pubblico e verranno introdotti sistemi di accantonamento delle acque meteoriche per uso irriguo e creazione di zone di confort climatico. In relazione al PSDA l'area è in zona P1 pericolosità moderata e la regimazione delle acque meteoriche a recettore non deve gravare sul sistema a rete esistente.				



Rumore/inquinamento luminoso/elettromagnetismo	L'intervento non presenta criticità di tipo acustico. Nel Piano di classificazione acustica comunale l'area è in Classe IV "Aree di intensa attività umana", rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie". L'impatto acustico in fase di cantiere sarà disciplinato come da Regolamento Comunale per le attività rumorose, con comunicazione iniziale e osservanza delle interruzioni giornaliere.
--	--

6 - SINTESI DELLE MOTIVAZIONE PER ESCLUSIONE DALLA VAS

6.1 - SINTESI DEGLI ELEMENTI POTENZIALI DI CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE

A fronte degli elementi di criticità il progetto implementa delle misure di mitigazioni efficaci quali:

MATRICE	CRITICITA' POTENZIALI	MISURE DI MITIGAZIONE
Consumo di suolo	Il consumo di suolo è in linea con le previsioni localizzative della scheda norma n. 5.06B, il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata è stato approvato con DGC n. 624/2024	Su un totale della superficie d'intervento pari a 10.936 mq le aree a verde pubblico hanno una superficie di 3.344 mq pari al 30,48% della superficie totale
Consumo di risorse	Si prevede consumo di acqua potabile e di energia con picchi legati alla stagionalità della fruizione ricettiva	Negli edifici saranno implementati - dispositivi di riserva idrica e rilancio dell'acqua ai piani alti - dispositivi di riduzione del consumo idrico nei servizi igienici
Rifiuti	Produzione di rifiuti in fase di cantiere e a regime	L'impatto della produzione di rifiuti a regime è quella di edifici ricettivo-alberghiero e residenziale in cui è necessaria la differenziazione all'origine, secondo i criteri dettati dal gestore del servizio. È prevista raccolta differenziata all'origine sia in fase di cantiere che in esercizio. L'intervento previene l'uso improprio di un'area verde accessibile e incustodita
Aria	Lieve incremento del traffico veicolare a regime e emissioni diffuse in fase di cantiere	Realizzazione di aree a verde interne ed esterne di cessione. Le barriere verdi mitigano la diffusione di polveri e rumore. Trasformazione di un'area da zona D2 produttiva e residenziale-ricettiva Nelle fasi di cantiere verranno adottate misure di prevenzione/mitigazione con copertura cumuli con teli provvisori, abbattimento polveri.
Impatto acustico	Rumore in cantiere	L'impatto acustico è conforme alla classe IV di zonizzazione e si concentra nell'orario diurno. Verrà rimessa una Valutazione previsionale di impatto acustico sulle attrezzature e i mezzi operativi in cantiere



7- BILANCIO AMBIENTALE DELL'INTERVENTO E NON ASSOGGETTABILITA' A VAS

Il progetto proposto rappresenta una imperdibile opportunità di riqualificazione di un'area degradata dismessa, centrando obiettivi

- di riduzione del carico urbanistico sviluppabile,
- di bilanciamento visivo dello skyline disegnato dalle Torri Camuzzi sul Lungofiume Sud,
- di creazione di un filtro verde, nella fascia di transizione fra il paesaggio fluviale e quello di concentrazione urbana, che migliora la qualità dell'aria e crea una zona di confort climatico
- di restituzione di oltre il 60% della superficie totale disponibile a uso pubblico, fra verde, viabilità e parcheggi attrezzati a cura e spesa dei proponenti.

Il bilancio ambientale conseguito nel medio periodo è positivo, atteso

- che il progetto di Lottizzazione di iniziativa privata approvato con DGC n. 624/2024 è in linea con le previsioni localizzative della scheda norma n. 5.06B e che l'intervento presenta anzi una riduzione del carico urbanistico
- che va a recuperare un'area in stato di abbandono e degrado e non determina consumo di suolo
- che su una superficie totale disponibile di 10.936 mq le aree di cessione sono di 5.706 mq di cui 3.344 mq di verde pubblico, 1.665 mq di parcheggi, 697 mq di viabilità;
- che viene effettuato il cambio di destinazione d'uso di una parte dell'area da zona D2 industriale a residenziale-ricettiva, garantendo una misura di tutela della qualità dell'aria in un'area urbana residenziale
- che l'insediamento è compatibile e coerente con il Piano di classificazione acustica comunale
- che l'intervento ha ottenuto parere favorevole da parte della Sovrintendenza in riferimento al vincolo paesaggistico
- che l'intervento è in zona P1 pericolosità moderata del PSDA e che si conformerà, come anche da Parere dell'Autorità di Bacino, alle NTA e non verranno realizzati piani interrati o seminterrati
- che si determina un incremento di carico antropico per la produzione di scarichi domestici e assimilabili, ampiamente sostenibile dalle infrastrutture fognarie esistenti;
- che non interviene su un contesto ecologico protetto o vulnerabile;
- che l'iniziativa da ultimo produce posti di lavoro e sviluppo per l'economia locale in fase di regime.

Si propone pertanto la non assoggettabilità del Piano agli ulteriori livelli di valutazione Ambientale Strategica.

