



*Settore Ambiente e Territorio
Servizio Vulnerabilità del Territorio*

Protocollo riportato nel testo di notifica

Pescara, 8 agosto 2025

Oggetto: <<**Piano di Lottizzazione di iniziativa privata – Zona Lungofiume (Via Valle Roveto/Via Gran Sasso)**>> -
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.
Proponente : Silex 3 S.r.l., Uropa S.r.l., F.M. Costruzioni Generali S.r.l. e Sig.ra Di Sciascio
Autorità Procedente: **SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE ESECUTIVA**
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

- Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le
Province di Chieti e Pescara
PEC: sabap-ch-pe@pec.cultura.gov.it
- Alla Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale
Settore sub-distrettuale per la Regione Abruzzo (AUBAC)
PEC: protocollo@pec.autoritadistrettoac.it
- Alla Regione Abruzzo
DPC - Dipartimento Territorio – Ambiente
PEC: dpc@pec.regione.abruzzo.it
- Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio
PEC: dpc032@pec.regione.abruzzo.it
 - Servizio Valutazione Ambientale
PEC: dpc002@pec.regione.abruzzo.it
 - Servizio Gestione dei Rifiuti
PEC: dpc026@pec.regione.abruzzo.it
- Alla Regione Abruzzo
DPE013 – Servizio Difesa del suolo – L'Aquila
PEC: dpe013@pec.regione.abruzzo.it
- Alla Regione Abruzzo - Servizio Genio Civile Pescara
PEC: dpe015@pec.regione.abruzzo.it
- Alla Provincia di Pescara
Settore V - Pianificazione Territoriale, Lavori Pubblici, Viabilità,
Edilizia Scolastica, Patrimonio e Genio Civile
Servizio Pianificazione Territoriale, Demanio Stradale e
Espropri - U.O. Pianificazione Territoriale -
PEC: pianificazione@pec.provincia.pescara.it
PEC: provincia.pescara@legalmail.it
- Alla ARPA Abruzzo - Sede Centrale Gruppo di Lavoro VAS
PEC: protocollo@pec.artaabruzzo.it



*Settore Ambiente e Territorio
Servizio Vulnerabilità del Territorio*

- Alla DIREZIONE ASL PESCARA - Dipartimento di Prevenzione
Ufficio Igiene Epidemiologia e Sanità Pubblica
PEC: aslpescara@postecert.it
- Alla ACA Spa
Azienda Comprensoriale Acquedottistica - Direzione Tecnica
PEC: aca.pescara@pec.it
- Alla ENAV Spa
Area operativa – Prog. e spazi aerei – settore ostacoli
Via Salaria 716 00138 ROMA
PEC: protocollogenerale@pec.enav.it
- Alla ENAC Spa - Direzione Centrale Attività Aeronautiche
Direzione Operazioni - Centro
Via Gaeta 3 00185 ROMA
PEC: protocollo@pec.enac.gov.it
- All' Autorità Procedente per il Comune di Pescara:
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE ESECUTIVA
- Al Proponente
Silex 3 S.r.l., Uropa S.r.l., F.M. Costruzioni Generali S.r.l. e Sig.ra
Di Sciaccio
c/o Ing. CARLO GALIMBERTI
PEC: carlo.galimberti@ingpec.eu
- Alla Città di Pescara
- Settore Lavori Pubblici
- Settore Manutenzione Stradale e Sicurezza del Territorio
- Settore Edilizia e Sviluppo Economico
- Servizio Pianificazione Strategica e della Mobilità
- Servizio Tutela Ambientale e Igiene Urbana
loro sedi

e, p.c.

Alla CITTÀ DI PESCARA
Al Sindaco nelle sue vesti di delegato all'Urbanistica e ai Lavori Pubblici
All'Assessore alle Attività Produttive

A tutti i portatori di interesse pubblici e/o privati, individuali e collettivi, interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati
c/o l'albo pretorio comunale online
c/o amministrazione trasparente/pianificazione e governo del territorio
c/o il sito dedicato del Comune di Pescara:
<http://ambiente.comune.pescara.it/>



*Settore Ambiente e Territorio
Servizio Vulnerabilità del Territorio*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Premesso che

- con Delibera di Giunta comunale n. 925 del 19/11/2024 è stata approvata la nuova macro-organizzazione e relativo funzionigramma fissandone la decorrenza a far data dal 30 dicembre 2024;
- con decreto del Direttore Generale n. 64 del 20/12/2024 è stata adottata la nuova Microstruttura dell'Ente e le relative declaratorie;
- con Delibera di Giunta comunale n. 1110 del 20/12/2024 si è preso atto della microstruttura dell'ente e relative declaratorie approvate con Decreto direttoriale n. 64 del 20/12/2024; le competenze comunali in materia di VAS si confermano assegnate al Servizio Vulnerabilità del Territorio, incardinato in questo Settore;
- con Decreto del Direttore Generale n. 65 del 30/12/2024 sono state adottate integrazioni alla microstruttura precedentemente approvata con la Delibera di Giunta Comunale n. 1110 del 20/12/2024;
- con Delibera di Giunta comunale n. 1115 del 30/12/2024 si è preso atto delle integrazioni alla microstruttura dell'ente e relative declaratorie approvate con Decreto direttoriale n. 65 del 30/12/2024;
- con Disposizione direttoriale n. 66 del 30/12/2024 sono stati conferiti, con decorrenza dalla medesima data del suddetto provvedimento e sino alla scadenza del mandato sindacale, gli incarichi di Elevata Qualificazione tra cui quello del Responsabile del Servizio Vulnerabilità del Territorio attualmente in carica;
- a seguito della determinazione dirigenziale n. 17 del 13/01/2025, in prosecuzione degli atti con medesimo contenuto che dipartono dalla disposizione dirigenziale prot. n. 180359 del 19/11/2018, il responsabile del *Servizio Vulnerabilità del Territorio* è nominato responsabile del procedimento per procedure di competenza;
- con nota acquisita al prot. n. 0143803/2025 del 21/07/2025, il **SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE ESECUTIVA**, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso la proposta di << **Piano di Lottizzazione di iniziativa privata – Zona Lungofiume (Via Valle Roveto/Via Gran Sasso)** >>, con allegato il “rapporto preliminare” e la relativa documentazione tecnica per l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, c.d. Testo Unico sull'Ambiente, di seguito TUA.

Considerato che

Il Rapporto Preliminare allegato alla richiesta fornisce caratteristiche e obiettivi della proposta, di seguito sinteticamente rappresentati.

Lo studio intende descrivere “il bilancio ambientale del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata” in ambito territoriale di Pescara in via Valle Roveto/via Gran Sasso, proposto da soggetti privati, già approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 624 del 01.08.2024.

Il progetto presenta elementi di difformità alla disciplina urbanistica comunale consistenti nella variazione nell'articolazione e distribuzione delle destinazioni all'interno della scheda norma del comparto 5.06B, a cui sono state aggregate superfici con differente destinazione urbanistica, e nella variazione dell'altezza massima consentita da m. 18,30 a m. 49,20 di progetto.

L'ambito di intervento comprende un'area da tempo dismessa, inserita in un contesto urbano consolidato ed eterogeneo, compreso tra via Valle Roveto (lungo fiume) e via Gran Sasso, prospiciente il Ponte Flaiano, importante snodo viario di collegamento con l'asse attrezzato Chieti – Pescara, nonché una delle porte di accesso alla città dalla zona ovest. L'area è altresì costeggiata dalla via Le Mainarde e dalla pista ciclopedonale che seguono il percorso del fiume Pescara.

L'attuale terreno risulta in stato di abbandono e degrado con aree in parte libere e in parte occupate da immobili abbandonati e in disuso. Il progetto si presenta come proposta di trasformazione urbana, in perfetta contrapposizione allo skyline già disegnato dalle Torri Camuzzi sul Lungofiume Sud. Nel PRG le aree d'intervento rientrano in sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" art. 34 NTA, sottozona B3 "Completamento e recupero" art. 33 NTA e sottozona D2



*Settore Ambiente e Territorio
Servizio Vulnerabilità del Territorio*

"Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati art. 46 NTA. La proposta non utilizza la capacità edificatoria della porzione in sottozona D2 ed estende gli standard di cessione anche alle superfici B3 e D2.

È prevista una revisione del disegno planimetrico contenuto nella vigente scheda norma del PUE 5.06B in ragione di un nuovo assetto territoriale. Con le cessioni si intende oltretutto rispondere anche a una domanda di spazi pubblici, in termini di parcheggi, viabilità e verde.

Con il progetto in esame saranno realizzati un edificio con destinazione d'uso ricettivo alberghiera e un secondo fabbricato di analoga forma e dimensione destinato ad uso residenziale nonché aree a verde pubblico per mq 3.344, a parcheggio per mq 1.665 e riservata alla viabilità per mq 697. Si rileva una riduzione di carico urbanistico legato a una diminuzione di volumetria, quale differenza tra la volumetria realizzabile in attuazione delle vigenti previsioni di PRG e la volumetria realizzabile secondo la proposta di piano attuativo, con un incremento di standard in ragione della maggior cessione possibile grazie all'inclusione di un'area di sedime priva di capacità edificatoria.

Come peraltro affermato anche nel Rapporto Preliminare, con la verifica di assoggettabilità a VAS si devono 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. In tal senso, inoltre, come aveva già constatato anche la Soprintendenza nel parere reso in data 25/05/2023, è oggettivamente evidente come la viabilità tra via Le Mainarde e l'innesto su via Gran Sasso abbia oggi un carattere temporaneo e provvisorio e presenti altresì elementi di pericolo nella percorrenza, data la sistemazione precaria della sezione stradale e delle aree adiacenti. Sarebbe oltretutto opportuno approfondire meglio la collocazione e la effettiva funzionalità dei previsti spazi dedicati ai parcheggi pubblici, aree espressamente oggetto di cessione.

E' stata valutata la compatibilità idraulica dell'intervento, conclusa con la decisione sintetizzata nella Determinazione Dirigenziale n.938 del 23/05/2025, allegata. Tuttavia con la pubblicazione del Decreto Segretariale n.145/2025, pubblicato sul BURAT n.27 del 9 luglio 2025, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale ha proposto la modifica della carta della Pericolosità idraulica, la quale, per l'ambito in esame, passa dalla previgente P1 - Pericolosità moderata - a P2 - Pericolosità Media. Per tale motivo si ritiene di dover utilmente coinvolgere in questo procedimento le autorità idrauliche, quindi sia l'AUBAC che il Genio Civile Regionale di Pescara.

A conclusione del rapporto e in via preliminare, in attesa degli eventuali contributi specifici dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti, per mezzo dei quali si potrà giungere al completo quadro conoscitivo dell'intervento proposto e, quindi, alla definitiva valutazione degli effetti sul territorio, il proponente ritiene di poter escludere il Piano dalle successive fasi della VAS.

Visti inoltre:

- Il D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 9, commi 1 e 2 e l'art.12
- La Legge 241/1990 e ss. mm. e ii.;
- il provvedimento dirigenziale prot. 180359 del 19 novembre 2018, con il quale il responsabile del Servizio è delegato all'indizione e convocazione delle Conferenze dei Servizi per procedure di competenza

per tutto quanto sopra

INDICE

La conferenza dei servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2, legge n. 241/1990 e ss. mm. e ii., per effettuare, così come previsto dall'art. 14-bis della L. 241/90, l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento **in forma semplificata e in modalità asincrona**.

a tal fine,



Città di Pescara
Medaglia d'oro al Merito Civile



Settore Ambiente e Territorio

Servizio Vulnerabilità del Territorio

COMUNICA

- A) **Oggetto della determinazione da assumere:** acquisizione, ai sensi del comma 2 dell'art. 12 del TUA, di eventuali contributi specifici/osservazioni al "Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)" e/o proposte di prescrizioni eventualmente da recepire nella proposta di << **Piano di Lottizzazione di iniziativa privata – Zona Lungofiume (Via Valle Roveto/Via Gran Sasso)** >>, per mezzo dei quali si potrà compiutamente verificare se la proposta in esame possa avere impatti significativi sull'ambiente. Gli Enti/Uffici in indirizzo sono invitati a fornire specifico contributo attinente le tematiche ordinariamente trattate e previste dalle proprie declaratorie che ne delineano le competenze, motivando eventualmente la proposta di voler proseguire nell'iter di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi degli artt. 13 e seguenti del TUA; In particolare si chiede il contributo speciale di codesta Provincia e di Codesto Consorzio di Bonifica per quanto concerne la verifica di compatibilità idraulica nei termini specificati nelle premesse
- B) il Termine perentorio, **pari a gg. 15 (quindici) dal ricevimento della presente**, entro il quale le amministrazioni coinvolte possono richiedere integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni;
- C) il Termine perentorio, **pari a gg. 45 (quarantacinque) dal ricevimento della presente** (ovvero entro la **giornata di 22 settembre**) entro il quale le amministrazioni/uffici coinvolti devono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza. Tali determinazioni devono essere formulate in termini di assenso o dissenso congruamente motivato e dovranno indicare, ove possibile, le modifiche eventualmente necessarie ai fini dell'assenso. Le prescrizioni o condizioni eventualmente indicate ai fini dell'assenso o del superamento del dissenso devono essere espresse in modo chiaro e analitico specificando se sono relative a un vincolo derivante da una disposizione normativa o da un atto amministrativo generale ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico; la mancata comunicazione della determinazione di cui sopra entro tale termine, ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti indicati, equivalgono ad assenso senza condizioni;
- D) qualora venissero acquisiti atti di assenso o di dissenso che indicano condizioni o prescrizioni che richiedono modifiche sostanziali, la nuova valutazione contestuale si svolgerà con la riunione della Conferenza Simultanea che si terrà il giorno giovedì 26 settembre p.v.. La necessità di procedere con la conferenza simultanea sarà preceduta da ulteriore conferma;

Allega la seguente documentazione:

- *Rapporto Preliminare*

- *elaborati tecnici*

- *Compatibilità idraulica UROPA_REV1*
- *Compatibilità idraulica UROPA*
- *Planimetria (PIANO ULTIMO: Individuazione area da concedere in comodato d'uso, in riferimento alla richiesta della G.C. del 20/03/24)*
- *TAV 1 agg 20.12.2023 (INQUADRAMENTO TERRITORIALE - PLANIMETRIE E DATI TECNICI)*
- *TAV 2 - ZONIZZAZIONE E PLANIMETRIE*
- *TAV 3 agg.20.12.2023 (PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO)*
- *TAV 4 - PLANIVOLUMETRICO*
- *TAV 5 - PARCHEGGI E VIABILITA'*
- *TAV 6 agg 20-12-2023 (PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE: VERDE ATTREZZATO E RETE DI IRRIGAZIONE)*
- *TAV 7 - OO.UU. - RETE ACQUE BIANCHE E NERE*
- *TAV 8 - OO.UU. - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA*



*Settore Ambiente e Territorio
Servizio Vulnerabilità del Territorio*

- TAV 9 - OO.UU. - RETE DEI SOTTOSERVIZI
- TAV 10 re.tecnica agg 20.12.2023
- TAV 11 - NTA
- TAV 12 - SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAV 13 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAV 14 - REL GEOLOGICA

Decisione sulla compatibilità idraulica: *Determinazione Dirigenziale n.938 del 23/05/2025*

Tutta la documentazione citata è scaricabile al seguente link

<https://webmail.comune.pescara.it/services/files/public/link/download/0mQ0HeJjCloh28LASG6VIOQ7GDE64xzOLpwIftTXxeKa89IL1n>

Ricorda che:

il Responsabile del presente Procedimento (ex art. 5 L. 241/90) è il Responsabile del Servizio scrivente, geol. Edgardo SCURTI, a cui è possibile richiedere informazioni ai seguenti recapiti:

- c/o gli Uffici del *Servizio Vulnerabilità del Territorio e Qualità dello Sviluppo* siti al quarto piano del Comune (Palazzo ex Inps - stanza 10); e-mail: scurti.edgardo@comune.pescara.it; telefono: 085/4283 763.
- Tutta la documentazione pervenuta è altresì scaricabile alla pagina internet appositamente predisposta e dedicata a questo iter procedimentale, raggiungibile anche per la consultazione dei pareri di codesti Enti/Uffici che perverranno, all'indirizzo https://ambiente.comune.pescara.it/?page_id=12912

Distinti Saluti

Il responsabile del procedimento
geol. Edgardo SCURTI
f.to digitalmente

VISTO
IL DIRIGENTE
arch. Emilia FINO
f.to digitalmente