



Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI CHIETI E PESCARA

Risp. Prot. 8465 *del* 11/08/2025
Class 34.43.04/132.4.2/2020
Ref. Vs. 157317 *del* 08/08/2025

Allegati ---

COMUNE DI PESCARA	E
Comune di Pescara	
Documento trasmesso tramite PEC ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. 81 del 14 marzo 2002	
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0182420/2025 del 23/09/2025	
Firmatario: CHIARA DELPINO, Mibact	

Chieti

All

Comune di Pescara
Settore Ambiente e Territorio Servizio
Vulnerabilità del Territorio
protocollo@pec.comune.pescara.it

Epc

All'Autorità di Bacino Distrettuale
dell'Appennino Centrale Settore sub-distrettuale
per la Regione Abruzzo (AUBAC)
protocollo@pec.autoritadistrettoac.it

Alla Regione Abruzzo
DPC – Dipartimento Territorio – Ambiente
dpc@pec.regione.abruzzo.it

- Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio
dpc032@pec.regione.abruzzo.it

- Servizio Valutazione Ambientale
dpc002@pec.regione.abruzzo.it

- Servizio Gestione dei Rifiuti
dpc026@pec.regione.abruzzo.it

Alla Regione Abruzzo
DPE013 – Servizio Difesa del suolo – L'Aquila
dpe013@pec.regione.abruzzo.it

Alla Regione Abruzzo - Servizio Genio Civile
Pescara
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 -
pianificazione@pec.provincia.pescara.it
provincia.pescara@legalmail.it

All'ARPA Abruzzo - Sede Centrale Gruppo di
Lavoro VAS
protocollo@pec.artaabruzzo.it

Alla DIREZIONE ASL PESCARA -
Dipartimento di Prevenzione Ufficio Igiene
Epidemiologia e Sanità Pubblica
aslpescara@postecert.it

All'ACA Spa
Azienda Comprensoriale Acquedottistica -



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CHIETI E PESCARA

Via degli Agostiniani, 14 – 66100 CHIETI – Tel 0871 32951

PEC: sabap-ch-pe@pec.cultura.gov.it PEO: sabap-ch-pe@cultura.gov.it

Unico sull'Ambiente, di seguito TUA.

Visto il parere preventivo paesaggistico ai sensi del comma 3 bis dell'art. 37 del D.Lgs. n. 291/1997, rilasciato da questa Soprintendenza, prot. n. 5198 del 25/05/2023 per la "Proposta progettuale per assoggettare aree a uno strumento attuativo di iniziativa privata", di cui si richiamano le motivazioni e considerazioni;

Viste le considerazioni espresse dal Settore Ambiente e Territorio Servizio Vulnerabilità del Territorio del comune di Pescara, che si riportano di seguito:

"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 "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".

Vista la citata "VALUTAZIONE DEI RISULTATI DELLO STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA AI SENSI DELL'ART. 11 C.1 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO" effettuata dal Settore Ambiente e Territorio del comune di Pescara, Determinazione n. 101 del 23/05/2025 del Reg. Settoriale e n. 938 del 23/05/2025 del Reg. Generale, di cui comunque si richiamano integralmente i contenuti e le prescrizioni ivi contenute, fatte salve ulteriori indicazioni provenienti dalle Autorità idrauliche, come sopra specificato;

Considerato che nell'area in esame sussistono i seguenti vincoli di pianificazione:

- vincolo aeroportuale;
- vincolo del P.S.D.A. area P1 pericolosità moderata (modifica proposta in P2 - Pericolosità Media);
- vincolo D.Lgs. 42/04 art. 142 lett. c) aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi.

Atteso che nello STUDIO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS il bilancio ambientale conseguito nel medio periodo viene giudicato positivo dai progettisti principalmente perché:

- 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;



- va a recuperare un'area in stato di abbandono e degrado e non determina consumo di suolo;
- 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;
- 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
- l'insediamento è compatibile e coerente con il Piano di classificazione acustica comunale
- non interviene su un contesto ecologico protetto o vulnerabile.

Considerato che la rigenerazione urbana e la qualità del decoro urbano passano anche attraverso la riqualificazione di aree private, mediante lo sviluppo di servizi turistici e culturali, nonché di interventi per la mobilità sostenibile che permettono la facile accessibilità e connessione dell'intera città. Nel caso del progetto in esame 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”*

In via generale si deve osservare che l'approccio utilizzato nella Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale strategica del Piano di lottizzazione in esame, anche per la natura della procedura ad istanza di parte, si limita a descrivere la proposta di variante senza approfondire in che modo tale piano possa integrarsi, da un punto di vista **funzionale, paesaggistico e ambientale**, con le aree circostanti, con la viabilità principale di via Gran sasso e di Via Valle Roveto e soprattutto con le aree golenali antistanti e la prevista riqualificazione del Giardino Fluviale di cui codesto comune ha avviato la progettazione con l'indizione della Conferenza di Servizi istruttoria (cfr. nota prot. n. 221285 del 04/11/2024 del *Settore Sostenibilità Ambientale e Transizione Ecologica, Ufficio Transizione Ecologica e Valorizzazione del Mare e del Fiume* del Comune di Pescara). La proposta progettuale, infatti, proprio per questa carenza di visione generale, è ancora allo stato “embrionale”, prefigura i suoi futuri sviluppi, ma non è stata portata a compimento a causa di un mancato raccordo della pianificazione con le aree circostanti.

Tali considerazioni, in accordo a quanto pure espresso dal *Settore Ambiente e Territorio Servizio Vulnerabilità del Territorio* del comune di Pescara, deve indurre ad una riflessione ulteriore tesa alla ridefinizione della viabilità generale oggi esistente, nata quasi sempre da esigenze contingenti di volta in volta legate ai singoli interventi che si sono succeduti negli anni (non ultimo, la realizzazione del ponte Flaiano) ed alle sue connessioni con il nuovo intervento, approfondendo anche *la collocazione e la effettiva funzionalità dei previsti spazi dedicati ai parcheggi pubblici*, nonché le connessioni fisiche e visuali del nuovo parco urbano alle aree naturali golenali e alla città che mirino al “restauro” paesaggistico dell'area in esame. In altre parole l'intervento proposto, pur contenendo *in nuce* idee apprezzabili per la riqualificazione urbanistica e paesaggistica delle aree in esame, se non adeguatamente inserito e connesso organicamente nel tessuto della città di Pescara attraverso i sistemi della mobilità, pedonale e veicolare, rischia di rimanere incompiuto ed incapace di esprimere le sue potenzialità come volano della riqualificazione generale del quartiere.

Per quanto, invece, riguarda uno degli aspetti più importanti dal punto di vista paesaggistico, la variazione dell'altezza massima consentita da m. 18,30 a m. 49,20 di progetto, consentendo di realizzare le due torri previste, se da un lato permette di liberare una maggiore superficie da dedicare alle infrastrutture pubbliche ed alle opere di urbanizzazione (compreso in nuovo giardino urbano), dall'altra permette il bilanciamento visivo dello skyline disegnato dalle Torri Camuzzi sul Lungofiume Sud. Tuttavia, essendo questo un punto nodale della compatibilità dell'intervento, soprattutto rispetto alle componenti vedutistiche, il loro design deve essere attentamente studiato proprio in rapporto alle visuali che si godono dai principali punti di vista pubblici della città (lungofiume, ponti Flaiano, d'Annunzio e Risorgimento, Asse attrezzato, punti di belvedere dalle colline, ecc.); in particolare non possono essere concepite come la versione “quadrata” delle suddette Torri; la forma di queste ultime infatti nasce come memoria dei due gasometri gemelli a destra del fiume Pescara. Per le nuove torri va ricercato, invece, un profilo, rastremato verso l'alto, che eviti di farle apparire tozze e dall'altra che arricchi lo skyline di Pescara con una architettura congrua rispetto alla loro collocazione.

Atteso che il Piano di Lottizzazione di che trattasi è stato valutato in precedenza positivamente principalmente in relazione alle sopradette considerazioni e che necessita di uno studio più approfondito in merito all'impatto visivo, soprattutto per quanto riguarda il design delle “torri”, ed alle sue connessioni con la città ed il fiume, anche in relazione ai diversi interventi in corso di progettazione che andranno a modificare significativamente la città di Pescara (si ricorda la necessità di revisione ed aggiornamento del **Comparto 5.07. Sottozona urbanistica B4**, immediatamente adiacente all'area in oggetto, espressa da questa Soprintendenza con nota prot. n. 9918 del 21/11/2024 nell'ambito della procedura VAS per la *“Manifestazione d'interesse per istanze di rettifica del P.R.G. per errori materiali e di pianificazione - progetto di variante al vigente piano regolatore generale”*).

Atteso dunque che nel caso di non assoggettabilità a VAS con prescrizioni l'Autorità Proponente è tenuta ad ottemperare alle stesse trasmettendone i riscontri ai soggetti preposti alla verifica e al controllo con le modalità e i tempi indicati nella prescrizione.

Questa Soprintendenza, per le motivazioni sopra esposte, in considerazione del grado di definizione raggiunto e dei valori



paesaggisti presenti nel territorio interessato, ritiene che il “Piano di Lungofiume (Via Valle Roveto/Via Gran Sasso)” **pur non presentando insuperabili motivi ostativi, sia da assoggettare ad ulteriori approfondimenti da valutare nell’ambito della Valutazione Ambientale Strategica di cui all’art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006, in quanto piano di lottizzazione significativo in grado di modificare la percezione dell’intera zona e capace di innescare sviluppi urbanistici simili.**

A tal fine si ritiene necessario approfondire ed affrontare tutte le osservazioni ed indicazioni sopra riportate per i singoli provvedimenti che andranno a modificare, in alcuni casi, significativamente, l’ambiente ed il paesaggio della città di Pescara e la sua immagine complessiva.

Si rappresenta che il presente parere non solleva dalla successiva richiesta dei pareri/autorizzazioni di competenza di questa Soprintendenza, ai sensi della più ampia legislazione vigente ed ai sensi e secondo le procedure di cui alla Parte II e III del D. Lgs. 42/2004. In particolare in sede di Autorizzazione paesaggistica, che andrà a precisare tipologie edilizie, materiali, sistemazioni del lotto, ecc. (ritenute compatibili con il contesto paesaggistico di riferimento), questo Ufficio di riserva di dettare ulteriori indirizzi e prescrizioni. Restano, altresì, fermi gli obblighi di legge a tutela delle preesistenze antropiche e archeologiche diffuse sul territorio. In particolare dovranno essere sottoposti a richiesta di autorizzazione o parere tutte le opere ricadenti in zone di cui all’art. 10 del D.Lgs. 42/2004.

Per quanto concerne la tutela archeologica, inoltre, si richiama al puntuale rispetto della normativa di “verifica preventiva dell’interesse archeologico”, così come individuata nell’art. 41, c. 4 del D. Lgs. 36/2023 che riguarda tutti i lavori pubblici o di interesse pubblico e dispone che “*Ai fini dell'applicazione dell'articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ai sensi della Convenzione europea per la protezione del patrimonio archeologico, firmata a La Valletta il 16 gennaio 1992 e ratificata ai sensi della legge 29 aprile 2015, n. 57, per i contratti pubblici di lavori la verifica preventiva dell'interesse archeologico, si svolge con le modalità procedurali di cui all'allegato I.8.*” Pertanto, ogni singolo intervento che comprenda scavi o alterazioni dei livelli del terreno dovrà essere sottoposto a valutazione da parte della scrivente Soprintendenza. La relazione archeologica preventiva (VPIA) sarà redatta da archeologi abilitati e valutata dallo scrivente Ufficio, che provvederà, in base al grado di rischio archeologico emerso connesso al singolo intervento, a dettare le prescrizioni del caso, a richiedere l’esecuzione di saggi o di scavi stratigrafici preventivi, l’assistenza archeologica in corso d’opera e -se la situazione emersa lo richiede- eventuali varianti alla progettazione.

Si invita inoltre al puntuale rispetto del disposto dell’art. 90 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. riguardo i rinvenimenti fortuiti di manufatti di interesse archeologico.

I FUNZIONARI COMPETENTI

ARCH. ROBERTO ORSATTI
roberto.orsatti@beniculturali.it

DOTT.SSA ANNA DIONISIO
anna.dionisio@beniculturali.it

RO/AD

LA SOPRINTENDENTE

Chiara Delpino

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CHIETI E PESCARA

Via degli Agostiniani, 14 – 66100 CHIETI – Tel 0871 32951

PEC: sabap-ch-pe@pec.cultura.gov.it PEO: sabap-ch-pe@cultura.gov.it

**POSTA CERTIFICATA: MIC|MIC_SABAP-CH-PE|22/09/2025|0009641-P -
PESCARA - Prot.N.0157317/2025 - <<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 AM...**

Mittente: sabap-ch-pe@pec.cultura.gov.it
Destinatari: protocollo@pec.comune.pescara.it
Inviato il: 22/09/2025 16.42.29
Posizione: PEC - protocollo@pec.comune.pescara.it/Posta in ingresso

Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.

Registro: SABAP-CH-PE

Numero di protocollo: 9641

Data protocollazione: 22/09/2025

Segnatura: MIC|MIC_SABAP-CH-PE|22/09/2025|0009641-P

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

243 - 2025_ SABAP_CH_PE_art.146_ Pescara_Silex_8465.pdf ()