

Autorità Competente VAS

Comune di Pescara
Settore Ambiente e Territorio – Servizio Vulnerabilità del Territorio

Autorità Procedente VAS

Comune di Pescara
Settore Ambiente e Territorio - Servizio Pianificazione Esecutiva

E p.c. **REGIONE ABRUZZO**

- Servizio Valutazioni della Regione Abruzzo – DPC002
- Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio – DPC032

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

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.

Invio osservazioni.

Con riferimento a quanto in oggetto e alla richiesta di contributi specifici/osservazioni al “Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)” per il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, preliminarmente alle considerazioni sugli aspetti ambientali, si chiede al Comune di Pescara di verificare la fattibilità di quanto proposto rispetto alle disposizioni della L.R. 58/2023.

Relativamente al parere richiesto ai sensi dell'art.12 comma 2 del D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i., esaminato lo studio preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS trasmesso, fatti salvi eventuali pareri specifici degli altri SCA ed in relazione a quanto di competenza di questa Agenzia per l'Ambiente, si rimettono all'autorità competente per la VAS di codesto Comune le considerazioni ambientali emerse e riportate nell'allegata relazione tecnica.

Tali indicazioni sono fornite a supporto di quanto di competenza di detta autorità per gli adempimenti derivanti dall'applicazione della parte seconda del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. in relazione all'assoggettabilità a VAS dell'intervento in variante al PRG proposto.

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

Distinti saluti.

**La Dirigente della Sezione
Valutazioni Ambientali Complesse,
Emergenze Ambientali, Rischi di Incidenti Rilevanti**
Ing. Simonetta Campana
(firmato digitalmente)

Verifica di assoggettabilità a V.A.S., art. 12 D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata Via Valle Roveto/Via Gran Sasso

Silex – Uropa – Costruzioni Generali – Di Sciascio

RELAZIONE TECNICA

In merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS attivata ai sensi dell'articolo 12 del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., ricevuta con nota registrata al protocollo ARPA con numero 34402 del 18/08/2025, il Servizio Vulnerabilità del Territorio, in qualità di Autorità Competente per la VAS del Comune di Pescara, ha trasmesso lo Studio Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS e ulteriore documentazione tecnica afferente al piano in oggetto.

Analisi dei documenti.

Dalla lettura del Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (RP) trasmesso si deduce quanto segue.

Il piano di lottizzazione è relativo ad un'area compresa tra via Valle Roveto e via Gran Sasso, caratterizzata da una superficie complessiva di 10.936 mq, suddivisa 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). Le aree destinate ad aree pubbliche (verde pubblico per 3.344 mq, viabilità per 697 mq e parcheggi per 1.665 mq), pari a 5.706,00 mq, saranno cedute gratuitamente al comune e attrezzate.

È previsto inoltre l'ampliamento e adeguamento della viabilità carrabile di via *delle Mainarde*.

La superficie in sottozona B4, che è quella di maggiore estensione e su cui insiste una volumetria esistente di 3.945,1 mc, è identificata dalla tav. C2 del P.R.G. come comparto n. 5.06B disciplinato dalle prescrizioni della relativa scheda norma che prevede i seguenti parametri:

- 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.

Su tale area è stato approvato un P.U.E. con atto di convenzione del 07.11.2013, rep. n. 1512, racc. n. 1089 che rispetta tali indicazioni mentre il progetto attuale propone una revisione del disegno planimetrico contenuto nella vigente scheda norma n. 5.06B. Il nuovo assetto territoriale sarebbe giustificato da un incremento della qualità insediativa nonché dalla volontà di rendere il progetto adeguato a rispondere alla domanda attuale di funzionalità delle porzioni di cessione in termini di parcheggi, viabilità e verde.

In sostanza, la proposta è quella di costruire due edifici, uno con destinazione ricettivo-alberghiera e l'altro con destinazione residenziale, mediante il recupero delle volumetrie esistenti e applicando in aggiunta un I.T. pari a 2,00 mc/mq, da applicare alle aree in ambito B4 e B3.

I dati della proposta progettuale sono riassunti a pagina 8 del Rapporto preliminare e consistono in:

- Superficie disponibile (S.): mq. 10.936 (sommatoria delle superfici delle venti destinazioni B3, B4, D2);
- Superficie Territoriale (S.T.): mq. 8.923 (sommatoria delle superfici delle venti 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;
- Superficie fondiaria (S.F.) in sottozona B4: mq. 3.217, 36,05% S.T.;
- 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.;

La verifica di coerenza con la pianificazione ordinata riportata alle pagine 19-21 dell'RP evidenzia la presenza del vincolo aeroportuale, del vincolo previsto dal D. Lgs. 42/04 (ex L. 431/85) art. 142 lett. c) aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, presenza del vincolo previsto dal PSDA (l'area è classificata a pericolosità P2 a seguito dell'aggiornamento dello stesso Piano) per il quale si afferma di aver ricevuto il parere favorevole dell'Autorità di Bacino del 20/5/2025, pertanto antecedente all'adozione dell'aggiornamento 2025 pubblicato sul Burat del 9/7/2025. L'area è classificata in classe acustica IV "Aree di intensa attività umana" dal PCCA, zona "D a trasformazione ordinaria" secondo il PRP, è esterna ad aree classificate dal PAI, da parchi o aree protette o tutelate.

Considerazioni.

Preliminarmente alle valutazioni ambientali proprie della VAS, si rimette al Comune di Pescara la verifica della fattibilità dell'intervento proposto in relazione alla L.R. 58/2023.

In relazione al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto, ferma restando la necessità di verificare la coerenza e fattibilità dell'opera rispetto alla pianificazione ordinata, in particolar modo alla revisione del PSDA, che è rimessa alle autorità competenti sui singoli piani, si specifica quanto segue.

Il rapporto preliminare si limita a valutare gli effetti ambientali a breve e medio termine di una diversa proposta di modulazione delle quantità urbanistiche convenzionate rispetto a quanto contenuto nella scheda norma del comparto n. 5.06B, applicabile alle zone B4 dalla tav. C2 del P.R.G.; pertanto, anche la valutazione da parte di questo SCA è circoscritta a tali aspetti. Resta inteso che dette considerazioni sono valide se per il piano attuativo P.U.E. 5.06B sono state effettuate considerazioni ambientali e la valutazione della significatività degli impatti ambientali legati alla sua attuazione mediante procedimento di VAS, i cui atti tuttavia non sono stati reperiti nell'archivio dell'Arpa. Diversamente, è necessaria una più completa valutazione degli aspetti ambientali coinvolti.

Fermo restando quanto sopra, pur riconoscendo alla proposta la valenza di recupero di un'area degradata poiché destina oltre il 60% della superficie totale disponibile a uso pubblico, fra verde, viabilità e parcheggi attrezzati, si ritiene rilevante la modifica dell'altezza massima degli edifici che varia dai 18,3 metri prevista per il comparto n. 5.06B a 49,2 m. In relazione a tale aspetto, si richiamano, ritenendole condivisibili, le valutazioni delle Soprintendenze di cui alla nota MI_SABP-CH-PE/9641-P del 22/9/2025 in ordine alla valutazione dell'impatto sul paesaggio. Analogamente, si ribadisce la criticità derivante dalla revisione del PSDA che riclassifica l'area in zona P2. In ultimo, si rileva che il raccordo autostradale E80 dista circa 200 m e, data l'altezza degli edifici, risulta necessario verificare la compatibilità dell'opera con i limiti acustici applicabili, specie per i piani più alti.

Infine, relativamente all'area a verde, alla viabilità e ai parcheggi, si sottolinea la necessità di prevedere superfici permeabili ovunque ciò sia possibile, compatibilmente con la destinazione d'uso, e prevedere alberature perimetrali tra le diverse destinazioni dell'area, utilizzando specie autoctone presenti tra quelle elencate nel GEA (Giornale Europeo di Aerobiologia) nella *Revisione sistematica Allergenicità delle piante arboree e arbustive destinate al verde urbano italiano* o analoghe o pubblicazioni di settore, al fine di non favorire effetti allergenici sulla popolazione sensibile, incrementando il benessere della cittadinanza.



Conclusioni.

Le osservazioni contenute nella precedente sezione *considerazioni*, che evidenziano le criticità ambientali legate alla variante, sono rimesse all'Autorità Competente per la VAS del Comune di Pescara come supporto in relazione alle determinazioni che la stessa deve assumere in ordine all'assoggettabilità a VAS del Piano e agli adempimenti a cui essa è chiamata all'interno della parte seconda del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii..

Il Resp. dell'I. F. VAS, Certificazioni ambientali, Transizione ecologica e Benessere

Dott. Sergio Croce
(firmato digitalmente)

La Dirigente della Sezione Valutazioni Ambientali Complesse, Emergenze Ambientali, Rischi di Incidenti Rilevanti

Ing. Simonetta Campana
(firmato digitalmente)

