

REGIONE
ABRUZZO

GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO TERRITORIO - AMBIENTE
SERVIZIO VALUTAZIONI AMBIENTALI

Via Antica Salaria Est, 27 – 67100 L'Aquila

sito Web: <http://www.regione.abruzzo.it/content/valutazioni-ambientali> e-mail: dpc002@regione.abruzzo.it P.E.C.: dpc002@pec.regione.abruzzo.it

Riferimento: Prot. n. 0290067/24 del 12/07/2024

Codice pratica: 24/0290067

(Codice da riportare in ogni comunicazione successiva)

ELENCO DESTINATARI IN ALLEGATO**OGGETTO: Osservazioni in esito a:****Piano attuativo in zona "D6" Casarza Località San Nicola - Vasto (CH). Valutazione Ambientale Strategica VAS – Verifica di assoggettabilità (screening) – art. 12 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.****Codice Pratica 24/0290067****Richiedente Paglione Real Estate S.r.l.****Comune Comune di Vasto (CH)**

Con nota Prot. n. 290067/24 del 12/07/2024 il Comune di Vasto ha inviato il Rapporto Preliminare ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 152/2006 relativo al piano attuativo di iniziativa privata per realizzazione di villaggio turistico in zona "D6" Casarza, località San Nicola su un'area di proprietà della ditta Paglione Real Estate S.r.l..

Informazioni contenute nella documentazione inviata ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 152/2006.

Da quanto riportato nella documentazione in atti si evince che la suddetta area è catastalmente censita al Fg. n. 31, particelle 842 e 4380, con una superficie totale pari a mq 5.530. Sul terreno in oggetto insistono dei fabbricati, (n. 8 piccoli bungalows) individuati al catasto fabbricati allo stesso foglio n. 31 part.IIa 842 sub 11, 12,13,14,15,16,17,18, 5.

Le particelle oggetto di intervento ricadono, secondo le NTA del PRG vigente del Comune della città del Vasto, in "Zona D6 – Campeggi e attrezzature turistiche" (art. 109 delle NTA).

Le opere vengono realizzate in coerenza ai parametri urbanistici previsti art. 109 delle NTA del PRG.

Come riportato nella tabella a pag. 15 del Rapporto Preliminare, l'altezza dei bungalow consentita è pari a "H<3,50 m", pertanto allo stato futuro l'altezza massima sarà di 3,50 m.

Il progetto di lottizzazione di "Villaggio Turistico" posto tra la strada comunale di contrada San Nicola, prossima alla Strada Statale n. 16 adriatica, ed il mare, gode di una ottima posizione panoramica e di pregio.

Sul terreno sul quale insiste il progetto di lottizzazione, è presente una piccola struttura ricettiva denominata "Bagni Vittoria", immersa nel verde con discesa a mare. Il terreno si presenta in declivio verso il mare. La parte alta, pianeggiante, costeggia la strada comunale di Contrada San Nicola, la parte centrale, in pendio, collegata con la parte bassa verso il mare. Le aree descritte sono collegate tra loro sia da un percorso carrabile di penetrazione esistente a confine con altra proprietà sia per mezzo di una scalinata lignea su fondo battuto incassata nel verde.

La struttura ricettiva, risulta già dotata di impianti tecnologici (rete di illuminazione, fognatura, acque bianche).

Il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di un piccolo villaggio turistico immerso nel verde che sarà dotato di alloggi turistici, ristorante con i relativi servizi, ampio giardino ad uso comune con percorso sensoriale e ricco di vegetazione autoctona, attività ricreativa turistica all'aria aperta con vasca d'acqua che incornicia il mare.

Il progetto di Piano mirerà a riqualificare un'area priva di uno studio complessivo d'insieme, sarà in armonia ai criteri di basso impatto ambientale e di basso uso del suolo e prevederà strutture realizzate mediante sistemi costruttivi ecosostenibili ed ecocompatibili. Il progetto sfrutterà il declivio naturale, il costruito sarà mimetizzato nel verde anche con la previsione di coperture piane a "tetto giardino", ottenendo un impatto visivo dall'alto minimo in totale armonia con il paesaggio circostante.

La realizzazione degli interventi previsti non muta sostanzialmente le condizioni ecosistemiche preesistenti, in quanto sia il sito oggetto di lottizzazione che l'intera area circostante già presentano antropizzazioni avvenute nel tempo come strutture ricettive e fabbricati residenziali, inoltre anche il complesso della funzionalità ecologica non risulta essere di fatto sostanzialmente modificata poiché si prevede la riqualificazione di un'area verde mediante potenziamento delle attività, di fatto già esistenti.

Il Piano attuativo prevede nella parte alta a confine con via San Nicola una struttura destinata al ristorante/bar con area a verde attrezzato, attrezzature per il tempo libero e una piscina. Si prevedono due possibilità di usi della struttura rappresentati nella "Tav. 8 SCHEMI DI RISPETTO INDICI NORMATIVI" (allegata alla documentazione in atti):

- **Soluzione A:** l'intera struttura prevista nel presente piano utilizzata per "ristorante e servizi";
- **Soluzione B:** parte della struttura utilizzata per "ristorante/bar e servizi" e parte per la realizzazione di ulteriori bungalow in aggiunta a quelli previsti nella parte bassa.

Entrambe le soluzioni sono contenute entro la medesima sagoma di max ingombro.

Nella fascia intermedia caratterizzata da una notevole pendenza è prevista la creazione di un giardino di uso comune con percorso sensoriale accessibile mediante percorsi esistenti in terreno battuto. La parte bassa del comparto a confine con il mare sarà dedicata alle strutture abitative "bungalow" realizzate con un solo livello fuori terra e mimetizzate da tetti a giardino

Il comparto è già dotato di buona parte di servizi essenziali al funzionamento abitativo e turistico, Si prevede il mantenimento o il semplice ripristino o piccola integrazione delle reti e dei sotto-servizi esistenti. Contestualmente sarà sostituito il sistema di smaltimento delle acque reflue con vasca imhoff opportunamente dimensionata ai sensi della normativa vigente.

Il percorso carrabile conserverà l'attuale pavimentazione esistente, mentre i percorsi interni pedonali o di servizio, verranno realizzati in terreno battuto misto a pietrisco. La parte centrale ad uso di giardino sarà riqualificata mediante opere a "verde autoctono" e di percorsi sensoriali su fondo battuto.

Il sistema del verde, costituito da 20 acacie, 30 piante di ulivo, 5 alberi da frutto secolari, siepi di gran pregio, e piante grasse di straordinaria varietà, sarà integrato con piante autoctone.

I "Bungalows" o alloggi turistici, in parte già esistenti saranno demoliti e ricostruiti con materiali ecosostenibili "green", con il fine di ottenere riduzione del consumo energetico, auto-produzione dell'energia necessaria, recupero e riutilizzo dell'acqua, studio ergonomico degli spazi, migliore comfort e benessere, integrazione paesaggistica, maggiore salubrità.

L'attività di ristoro, nella parte alta del comparto, sarà progettata con materiali naturali ed ecosostenibili, colori tenui e autonomia energetica. Un ristorante con cucina e bar, con un'ampia area all'aperto ombreggiata in parte da pergolati e porticato tradizionale e in parte da una copertura a tetto giardino mimetizzandosi completamente nel verde circostante.

La parte alta caratterizzata da un ampio spazio pianeggiante insieme alla parte centrale che presenta una pendenza naturale del terreno sarà destinata ad attività di tempo libero (relax), con l'installazione di una piscina degradante a sfioro e in allineamento al ristorante. lungo il declivio naturale del terreno sarà predisposta l'area prendisole e di svago e verde attrezzato con percorsi sensoriali.

Osservazioni del Soggetto con Competenza Ambientale.

Tutto ciò premesso, per quanto di competenza di questo Ufficio, fatti salvi i nulla osta e i pareri necessari, si riscontra che i contenuti ambientali del Rapporto Preliminare, presentato ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, sono carenti. Il proponente, infatti, tende a rappresentare i possibili impatti derivanti dalla realizzazione dell'opera ma non esprime valutazioni a livello di pianificazione, come richiesto dal p.to 1 dell'allegato I alla parte seconda del D.Lgs. 152/2006, ed in particolare in merito all'influenza/interferenza della proposta presentata con le vigenti previsioni pianificatorie evidenziandone la coerenza con lo sviluppo sostenibile del territorio. Manca, infatti, la valutazione ambientale dal punto di vista strategico dell'intervento che prescinde dalla realizzazione della specifica opera all'interno dell'area interessata.

In particolare sarebbe stato opportuno valutare le conseguenze ambientali di un possibile aumento delle pressioni sull'adiacente area che si estende verso Nord-Ovest e che da PRG risulta "verde agricolo", a seguito del potenziamento dell'offerta ricettiva conseguente al rinnovo delle strutture esistenti e all'implementazione delle stesse (aumento del numero dei bungalows e realizzazione di nuova struttura per ristoro) sommate all'attività antropica già esistente sia di tipo ricettivo sia residenziale. Attraverso la Verifica di Assoggettabilità a VAS il proponente è tenuto a valutare se la proposta generi impatti significativi sull'ambiente. La valutazione non può limitarsi a valutare esclusivamente lo specifico progetto ma deve necessariamente tenere conto degli impatti che la stessa potrebbe avere sul contesto territoriale alla luce delle previsioni dell'attuale Pianificazione Comunale.

In merito a possibili effetti legati alla vulnerabilità del sito, si evidenzia che il litorale di località San Nicola è classificato, dal Piano di Difesa della Costa, nell'Unità Fisiografica di gestione UF10 con livello di rischio erosione "molto basso". A tal fine si richiama l'attenzione a quanto previsto dal Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici circa le variazioni del livello del mare che si potrebbero avere sulle zone costiere italiane nel medio-lungo termine dove si potrebbero registrare incrementi degli effetti dovuti alle mareggiate con conseguenti impatti negativi sulle coste (es. impatti sugli habitat, sull'utilizzazione della fascia costiera, sulla popolazione).

Si raccomanda: di evitare interferenze tra la fossa Imhof e le falde acquifere; di valutare la congruità della proposta rispetto ai criteri di classificazione acustica del territorio comunale; di sottoporre le opere ad uno studio di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 49 delle Norme Tecniche Coordinate del Piano regionale Paesistico.

Si evidenzia, inoltre, che l'area di intervento rientra nella fascia di rispetto di 300 metri dalla linea di battaglia di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto si rimanda al Comune la necessità di prevedere la richiesta dei pareri di competenza.

Il Comune di Vasto, in qualità di Autorità Competente, a conclusione del procedimento in oggetto, rilascerà un provvedimento di assoggettabilità a VAS o di esclusione dalla VAS nel quale l'Ente dovrà motivare la propria scelta anche alla luce dei contenuti della presente nota e delle eventuali ulteriori comunicazioni dei soggetti con competenza ambientale individuati nell'ambito del presente procedimento.

Si ricorda a tal fine quanto riportato dall'art. 11, co. 5, D.Lgs. 152/2006, in merito all'annullabilità dei provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la preventiva valutazione ambientale strategica ove prescritta.

Si evidenzia che lo scrivente Ufficio VAS valuta gli aspetti ambientali delle proposte presentate e contenute nel Rapporto Preliminare di screening, pertanto, **la verifica delle disposizioni tecniche e legislative in materia urbanistica** è rimessa ai Soggetti con specifica competenza.

Per eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimenti è possibile contattare l'Ing. Enzo Di Placido ai seguenti indirizzi:

- enzo.diplacido@regione.abruzzo.it
- [tel. 0862 364272](tel:0862364272)

Il Responsabile dell'Ufficio
V.A.S. e Supporto all'Autorità Ambientale
ING. ENZO DI PLACIDO
(FIRMATO ELETTRONICAMENTE)

Servizio Valutazioni Ambientali
Il Direttore
Arch. Pierpaolo Pescara
REGIONE ABRUZZO

sdg

ALLEGATO – ELENCO DESTINATARI

COMUNE DI VASTO (CH)

Settore 4° Urbanistica e Territorio

comune.vasto@legalmail.it

PROVINCIA DI CHIETI

Settore 2 Pianificazione territoriale -Ambiente

protocollo@pec.provincia.chieti.it

AUTORITÀ DI BACINO DELL'APPENNINO CENTRALE

protocollo@pec.autoritadistrettoac.it

ARTA Abruzzo –

Direzione Generale-Sede Centrale Gruppo di Lavoro VAS

protocollo@pec.artaabruzzo.it

ASL 2 Lanciano-Vasto-Chieti

Servizio Igiene, epidemiologia e Sanità Pubblica

info@pec.asl2abruzzo.it

**SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E
PAESAGGIO**

sabap-ch-pe@pec.cultura.gov.it

Regione Abruzzo

Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio

dpc032@pec.regione.abruzzo.it

Servizio Difesa del Suolo – L'Aquila

dpc013@pec.regione.abruzzo.it

ERSI

Ambito Chietino

protocollo@pec.ersi-abruzzo.it