

UBICAZIONE INTERVENTO

COMUNE DI PESCARA



PROPONENTI

Cielo Alto S.r.l.
Iniziativa S.r.l.
IMFO S.p.a



**STUDIO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
DEL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO SUB-AMBITO A1 DEL PP7
GIA' COMPLESSIVAMENTE APPROVATO CON D.C. N. 513 DEL 25.06.2013**

Data: 22.05.2024

Rif. normativi:

DLGS 152/06 e s.m.i. art 12, c. 6 all. I alla parte II

Il Tecnico
Ing. G. Brandelli

ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO

1	INTRODUZIONE
	1 - Premessa
	1.1 - Descrizione dell'iniziativa
	1.2 - Dati relativi al comune
	1.3 - Riferimenti normativi
2	INDIVIDUAZIONE DELLE AUTORITA' CON COMPETENZE AMBIENTALI
	2.1 - Individuazione delle ACA
	2.2 - Procedura di consultazione
3	DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI, STRATEGIE E AZIONI DEL PUE
	3.1 - Inquadramento dell'area
	3.2 - Caratteristiche del progetto attuativo e delle varianti proposte al PP7 approvato
	3.3 - Rapporti con i piani sovraordinati e le strategie di sviluppo locale
	3.4 - Verifica di coerenza con gli obiettivi dei piani sovraordinati e del PP7 approvato
4	INDIVIDUAZIONE ELEMENTI DI CRITICITA' E MISURE E MITIGAZIONE
	4.1 - Individuazione degli elementi di criticità di contesto e misure di mitigazione
	4.2 - Individuazione degli indicatori di monitoraggio
5	DESCRIZIONE DEI PRESUMIBILI IMPATTI CORRELATI ALL'ATTUAZIONE DEL PUE: BILANCIO AMBIENTALE
	5.1 Matrice degli impatti potenziali e bilancio ambientale
6	SINTESI DELLE MOTIVAZIONI DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS

ALLEGATI

	PIANO PARTICOLAREGGIATO 7 – ATTUAZIONE SUB AMBITO A1
A	RELAZIONE TECNICA
B	PLANIMETRIE
C	PLANIVOLUMETRICO A1 NORD
D	PLANIVOLUMETRICO A1 SUD
	VERBALI E PARERI
ALL. 1	D.C. n. 513/13
ALL. 2	VERBALE CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 15.04.2024
ALL. 3	VINCOLI
ALL. 4	MATRICE DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL PP7

1. INTRODUZIONE

1 - PREMESSA

Il presente Studio preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 12 c. 6 del D.Lgs. 152/06, descrive il bilancio ambientale dei lievi scostamenti rilevabili fra il Piano Particolareggiato 7 approvato nel suo complesso con Delibera di consiglio n. 513 del 25.06.2013 e già sottoposto a procedura di VAS, e il Progetto urbanistico esecutivo proposto per il sub-ambito A1 del P.P.7, per i comparti di riqualificazione A1 NORD Foglio 26 - Part. 15 - 16 - 744 - 749 (parte) - 20 (parte) e A1 SUD Foglio 31 - Partt. 3521 - 3522 - 3367 - 85 - 91.

Il comma 6 dell'art. 12 specifica infatti che *“La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relativa a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”*.

La qualificazione degli effetti ambientali correlati alle piccole modifiche proposte, che consistono nella mera redistribuzione e ottimizzazione delle volumetrie assentite, in invarianza di indici e superfici di cessione, viene svolta soprattutto in funzione del nuovo grado di conoscenza delle funzioni ambientali di contesto, rispetto al quadro rappresentato nel 2013 all'esame delle Autorità Competenti, della adozione del Piano di rischio aeroportuale occorsa nel 2014, della evoluzione del quadro normativo e tecnico applicabile agli interventi di rigenerazione urbana. I Criteri Ambientali Minimi - DM 23 giugno 2022 n. 256, relativo ai CAM per l'edilizia, DM n. 63 del 10 marzo 2020, per la progettazione del verde pubblico, DM 7 febbraio 2023, Criteri ambientali minimi per la progettazione dell'arredo urbano - cogenti per le opere pubbliche, costituiscono infatti riferimento di progettazione per l'edilizia privata.

Si affronta in particolare il tema della qualità delle matrici ambientali rintracciabili nelle aree interessate dalla riqualificazione e si illustrano le opportunità di rigenerazione urbana garantite dalla sincronizzazione di bonifica ambientale e nuova edificazione e dalla progettazione del verde funzionale, mantenuto con opportune opere di regimazione delle acque meteoriche.

La proposta progettuale di carattere urbanistico- architettonico è da intendersi parte integrante e sostanziale dell'elaborato, in particolare in merito alla perimetrazione dell'ambito, consistenza edilizia, sviluppo planovolumetrico, fotoinserimento, dettagli di urbanizzazione.

1.1 – DESCRIZIONE DELL'INIZIATIVA

La VAS complessiva del PP7 approvata con Delibera di Consiglio Comunale 513 del 2013 già chiariva che il Piano Particolareggiato n. 7 (in seguito PP7), denominato “Polo Direzionale” è un piano attuativo di aree di tipo B, parzialmente edificate, sottozona B7 “trasformazione integrale”, di fatto caratterizzate da elementi di degrado ambientale ma prossime a zone di forte densità abitativa, servite e destinate a interventi di riqualificazione, a vocazione commerciale e insediativa, connotati da standard di qualità costruttiva decisamente elevati. Nel PP7 va rinvenuto quell’obiettivo di completamento organico delle iniziative già promosse dal P.R.U. ex Molino e Pastificio De Cecco”, “P.R.U. ex Sipes-San Donato”, “Mediterranea Life” e il “P.U.E. 8.25”.

Si sottolineano a seguire, nel rapporto ambientale già favorevolmente valutato, gli elementi salienti della qualificazione urbanistica dell’intervento PP7.

L’area dell’intero PP7 localizzata fra i quartieri di San Donato e Pescara Portanuova - compresa tra il tracciato ferroviario in elevazione, la casa circondariale e la strada Comunale Piana – ha una estensione di circa 19,5 ha. Tale area è caratterizzata da vaste aree libere non edificate e dalla presenza di numerose strade che insieme al tracciato della ferrovia rappresentano uno dei problemi di tale ambito. Altra problematica del territorio in esame è il forte degrado dovuto alla presenza di aree industriali dismesse, aree da bonificare ed edilizia qualitativamente molto bassa. Negli ultimi quindici anni questa zona della Città ha visto la realizzazione di importanti interventi di riqualificazione urbana che ne hanno trasformato radicalmente il contesto morfologico, funzionale ed economico. I lavori relativi ai vari Programmi di Recupero Urbano adiacenti l’ambito del PP7 - “P.R.U. ex Molino e Pastificio De Cecco”, “P.R.U. ex Sipes-San Donato”, “Mediterranea Life” e il “P.U.E. 8.25” – sono ormai ultimati. Appare quindi evidente la necessità di completare la riqualificazione della zona con un progetto unitario finalizzato a dare più organicità e meno frammentarietà agli interventi realizzati, e nel contempo a dare attuazione a un intervento urbanistico in grado di elevare il sito a rango di nuova centralità e centro integrato per servizi, attività terziarie e direzionali di livello urbano e territoriale

La destinazione agricola dei terreni è meramente nominale: allo stato di fatto nessun suolo risulta coltivato, né oggetto di manutenzione, né interessato da rilevanti presenze arboree. In sostanza i suoli non edificati sono in totale abbandono, se si escludono alcune porzioni interessate da attività spontanee e discontinue di manutenzione. Dall’analisi degli assetti proprietari è emerso un consistente frazionamento particellare nel cui disegno permangono le tracce di una trama agricola che fisicamente non è più percepibile, ma che può essere rintracciata nelle foto storiche. Tra le aree di proprietà comunale la più consistente è quella appartenente all’ex tracciato ferroviario - linea Roma-Pescara, attualmente attraversata da via Lago di Campotosto e destinata dal PRG a corridoio verde-linea filobus. Come già detto, l’area risulta scarsamente edificata. La qualità degli edifici, in generale, è scadente. Nell’edificato è riscontrabile una forte disomogeneità tipologica e morfologica. Sono presenti fabbricati (prevalentemente capannoni) ad uso

commerciale e artigianale (in molti casi dismessi), un centro sportivo ed edifici residenziali plurifamiliari di massimo tre piani. Le infrastrutture a rete per la fornitura elettrica, la fornitura di gas, l'approvvigionamento e lo smaltimento idrico sono concentrate lungo gli assi viari di via Alento e della Strada Comunale Piana.

Il Piano esecutivo di iniziativa privata è quindi un intervento di dettaglio, con impronta superficiale di 55.000 metri quadri all'interno di un'area quattro volte più grande, francamente priva di elementi di pregio, nascosta dal rilevato del tracciato ferroviario attuale e contigua all'innesto del vecchio tracciato ferroviario Pescara-Roma, caratterizzata in buona parte dalle passività ambientali di siti industriali dismessi. L'intervento porta in sé il valore e la complessità della riqualificazione di un brownfield in un business- park.

I brownfields sono siti in cui sono state esercitate attività produttive in epoche di vuoto normativo in materia di prevenzione dell'inquinamento e gestione dei rifiuti, con tutte le conseguenze del caso in termini di contaminazione del suolo e acque di falda, relitti interrati, e degrado. I brownfields hanno tuttavia la caratteristica di essere localizzati a margine di centri urbani e di essere diventati progressivamente sempre più connessi ad aree residenziali e di alta densità abitativa.

I piani di governo del territorio prevedono in queste tipologie urbane scenari d'uso di centri direzionali o business park, con insediamenti commerciali, in parte anche residenziali, con verde funzionale, compensativo e di rigenerazione urbana.

Il business park è una tipologia di insediamento di elevata qualità costruttiva e a fruizione concentrata in orario diurno, che deve garantire ampi spazi a parcheggio e verde, con strutture commerciali generalmente monopiano e strutture direzionali sviluppate in altezza e di impatto visivo, fortemente identitario, che vanno poi a caratterizzare lo skyline. Il verde funzionale è sia ornamentale e ricreativo che capace di garantire obiettivi di fitorimediazione del suolo da metalli pesanti, idrocarburi, solventi, di assorbimento della CO₂ (carbon negative) e sequestro di micropolveri, di produzione di ossigeno, a riduzione della contaminazione di suolo e acque di falda e a compensazione della scarsa qualità dell'aria che si respira nei centri urbani.

L'esposizione dei recettori nel business park è generalmente 8 ore/giorno, in livelli che non sono a contatto col suolo; meno di 2 ore/giorno in ambienti indoor a contatto con il suolo, o outdoor in aree permeabili, 24 ore/giorni in tipologie residenziali di taglio piccolo, in livelli non a contatto col suolo, con basso indice di copertura e fortemente compensate da verde funzionale.

Vero è che la norma prevede valori soglia di concentrazione dei contaminanti di tipo A (più severo) per le aree a verde e residenziali e di tipo B (meno severo) per le aree commerciali ma di fatto le esposizioni in aree a verde sono limitate in termini di durata giornaliera e caratterizzate da turn – over, le esposizioni residenziali non sono né ad alta densità abitativa né a contatto con il suolo.

Quindi il business park, a bassa impronta sul suolo e sviluppato in altezza, e ricco di verde, con vocazione di polo direzionale, con funzioni prevalentemente commerciali miste terziario- residenziali, è esattamente il

modello di riqualificazione urbana che si addice alle vecchie aree produttive che sono state raggiunte dagli insediamenti residenziali e sono diventate tutt'uno con la città, in cui le concentrazioni soglia di rischio della contaminazione dei terreni possono essere calibrate sulle caratteristiche sito – specifiche delle matrici ambientali e del modello concettuale, con progetti di bonifica sostenibili, che spesso hanno come unica alternativa quella di lasciare il sito così come è.

La riqualificazione di un brownfield consiste proprio nella accurata selezione di tecnologie di bonifica efficaci nella rimozione e/o isolamento delle sorgenti primarie e rimedio delle sorgenti secondarie con calibrazione di costi e benefici e soprattutto sincronizzazione delle attività di bonifica e di costruzione.

Occorre infatti

1. definire il modello concettuale del sito, in termini di tipologia, localizzazione, consistenza, persistenza delle sorgenti primarie e localizzazione, consistenza e caratteristiche di rischio delle sorgenti secondarie, bersagli e vie di esposizione attuali e future
2. definire di conseguenza i criteri di progettazione architettonica, in termini di distribuzione delle aree permeabili e impermeabili, tipologia di fondazione delle costruzioni (a piastra, a pali infissi o battuti), caratteristiche delle costruzioni con presenza o meno di interrati o riduzione dell'impronta con necessario sviluppo in elevazione, caratteristiche dei materiali con significativo impiego di materie prime seconde al posto di materie prime vergini, implementazione di sistemi di autosufficienza energetica e riduzione del consumo idrico, anche con recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree a verde, soluzioni di regolazione del microclima con impiego del verde su elementi dell'involucro (giardini pensili o verticali).
3. Definire un cronoprogramma efficiente per “incastrare” bonifica e costruzione, minimizzando i rischi ambientali di cantiere on site e off site, e valutando la sostenibilità degli interventi in termini ambientali ed economici, dal momento che i siti sono a ridosso di aree ad alta densità abitativa e che il soggetto finanziatore della rigenerazione urbana è generalmente un soggetto diverso dal responsabile della contaminazione.

1.2 - 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. E' 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.

1.3 - 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.

2 – INDIVIDUAZIONE DELLE AUTORITÀ CON COMPETENZE AMBIENTALE (ACA)

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 Segretaria e gli Uffici del comune di Pescara.

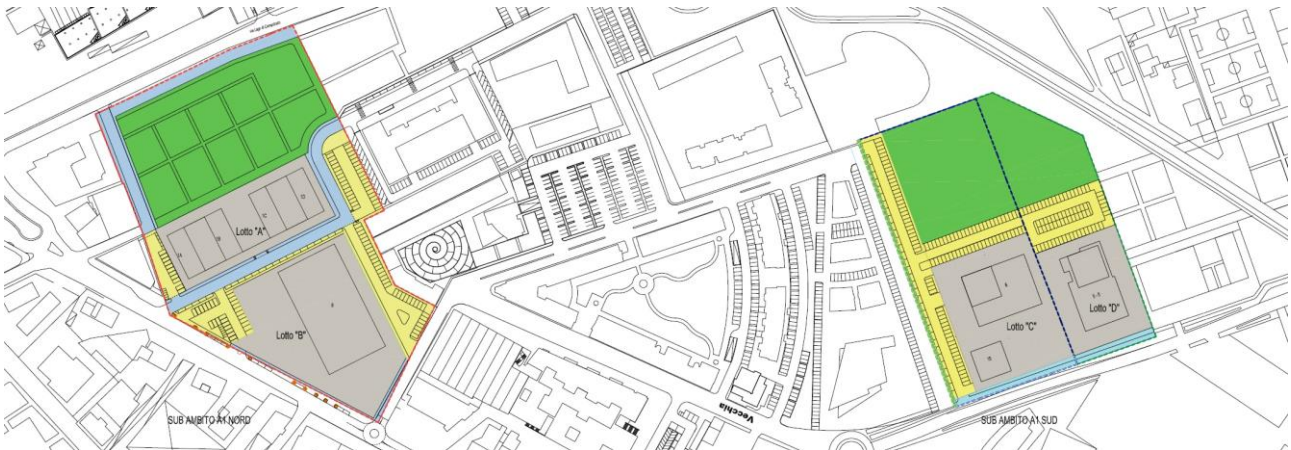
3 – DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI, STRATEGIE E AZIONI DEL PUE

3.1 INQUADRAMENTO DELL'AREA

Considerata la notevole estensione della superficie territoriale del piano, pari a 196.256 m², il P.P.7 è stato suddiviso in 11 sub ambiti che possono essere attuati autonomamente dai privati proprietari delle aree attraverso lo strumento del comparto; pertanto per rendere operativo il piano e per poter realizzare gli edifici e le infrastrutture previste dal P.P.7, i proprietari delle aree di ciascun sub ambito devono costituire un comparto e presentare un progetto urbanistico unitario relativo al proprio sub-ambito, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Le società Immobiliare Cielo Alto S.r.l., Iniziative S.r.l., I.M.F.O. S.p.A. (di seguito denominate "proponenti"), sono proprietarie o con contratto preliminare di compravendita di tutte le aree ricadenti nel sub-ambito A1 del P.P.7, ed intendono attuare congiuntamente le previsioni contenute nello strumento urbanistico nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti N.T.A. del vigente P.R.G.

Rimandando per lo sviluppo grafico a tutta l'articolazione del progetto urbanistico, si riportano di seguito i dettagli di localizzazione delle due porzioni Nord e Sud in vista d'assieme e l'originario ambito A1 del PP7.



Vista d'assieme SUB AMBITO A1 del PP7 come da progetto attuativo



Vista d'assieme SUB AMBITO A1 del PP7



Vista d'assieme SUB AMBITO A1 del PP7 in ortofoto allo stato attuale



Sub ambito A1 nord – continuità e congruenza con altri progetti PUE



Sub ambito A1 SUD

UBICAZIONE DELL'AREA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

DATI CATASTALI			GEOREFERENZIAZIONE (WGS 84)	
AREA	FOGLIO	PARTICELLE	LATITUDINE	LONGITUDINE
SUB AMBITO A1 NORD	26	15	42°27'25.44"N	14°12'38.34"E
		16		
		744 sub. 2		
		744 sub. 3		
		744 sub. 4		
		749 sub. 1		
		749 sub. 2		
20				
SUB AMBITO A1 SUD	31	85 sub. 2	42°27'9.58"N	14°12'37.55"E
		85 sub. 3		
		85 sub. 4		
		85 sub. 5		
		85 sub. 6		
		85 sub. 7		
		85 sub. 8		
		85 sub. 9		
		91		
3367				

Si riporta di seguito l'analisi della pianificazione sovraordinata, con indicazione dei vincoli o delle limitazioni espresse dai singoli strumenti di governo dello sviluppo del territorio.


In allegato 3 la documentazione cartografica.

VINCOLISTICA SOVRAORDINATA

PIANO SOVRAORDINATO	FONTE	VERIFICA	TAV. N°
P.R.G. Comune di Pescara - Zonizzazione	Tav. C1 - Planimetria Zonizzazione del P.R.G. vigente approvata con atto di C.C. n° 49 del 18/03/2010 - Piano Particolareggiato n° 7 Sub-ambito A1 approvato con D.G.C. n° 513 del 25.06.2013	Vincolo non presente	1
P.R.G. Comune di Pescara - Vincoli	S.I.T. Comune di Pescara - Tav. B4 Vincoli esistenti sul territorio comunale D.C.C. n° 26/2020	Vincoli non presenti	2
P.R.G. Comune di Pescara - Rischio aeroportuale	Piano di rischio aeroportuale Tav. B4c D.C.C. n° 26 del 07/02/2014	L'area 1A NORD è in zona di tutela C - L'area 1A SUD è fuori dalla perimetrazione del vincolo	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	Vincoli non presenti	6
Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Carta del rischio e Carta della Pericolosità	Geoportale ABDAC	Vincolo non presente	7
Aree inondabili (PSDA)	Geoportale ABDAC	Nell'area 1A-NORD vincolo non presente Nell'area 1A-SUD una parte rientra in zona a pericolosità moderata	8
Piano di tutela della qualità dell'aria approvato con DGR n. 7/c del 13/01/2022 e con Delibera di Consiglio Regionale 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	Le due aree non sono in zone naturali protette. La zona protetta più prossima è la Riserva naturale Pineta Dannunziana che dista in linea d'aria circa 1,5 km ad est delle due aree	10
Zone di interesse archeologico, beni storici, artistici, archeologici e paleontologici	Geoportale Abruzzo	Vincoli non presenti	11
Piano Regionale Paesistico	Geoportale Abruzzo	Le due aree sono in zona D Trasformazione a regime ordinario	12
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	Sito internet Provincia di Pescara	Le due aree sono inquadrare nella tavola "nord dx". L'area A1-NORD rientra nel nodo di insediamenti produttivi e commerciali. L'area A1-SUD rientra in parte nel nodo di insediamenti produttivi e commerciali e in parte in aree a suscettività insediativa.	13
Anagrafe siti contaminati	Sito internet Comune di Pescara Mappa delle procedure ai sensi della Parte IV, Titolo V D.Lgs. 152/06 - DGR 59/2022 Allegati 1 e 2	L'area 1A NORD è censita in Anagrafe dei siti contaminati. SCHEDA ARTA PE100027 – “EX FONDERIA CAMPLONE” – VIA TIBURTINA 27 L'area 1A SUD confina con SITO SCHEDA ARTA PE900002 – “EX ABBONDANZIA ED EX CONGLOMERATI BITUMINOSI VOMANO” – VIA LAGO DI CAMPOTOSTO. In prossimità risultano altri siti in procedura di bonifica.	14
PUMS - Piano Urbano della Mobilità Sostenibile	Comune di Pescara zonizzazione Pianificazione Urbana per la mobilità sostenibile	Prevista valorizzazione mobilità ciclo-pedonale	15
Piano di classificazione acustica	Sito internet del Comune di Pescara - Piano vigente	L'area A1-NORD è in classe acustica IV L'area A1-SUD è parte in classe acustica III e parte in classe IV	16a
	Sito internet del Comune di Pescara - Piano in fase di approvazione	L'area A1-NORD è parte in classe acustica III e parte in classe IV L'area A1-SUD è in classe acustica III	16b

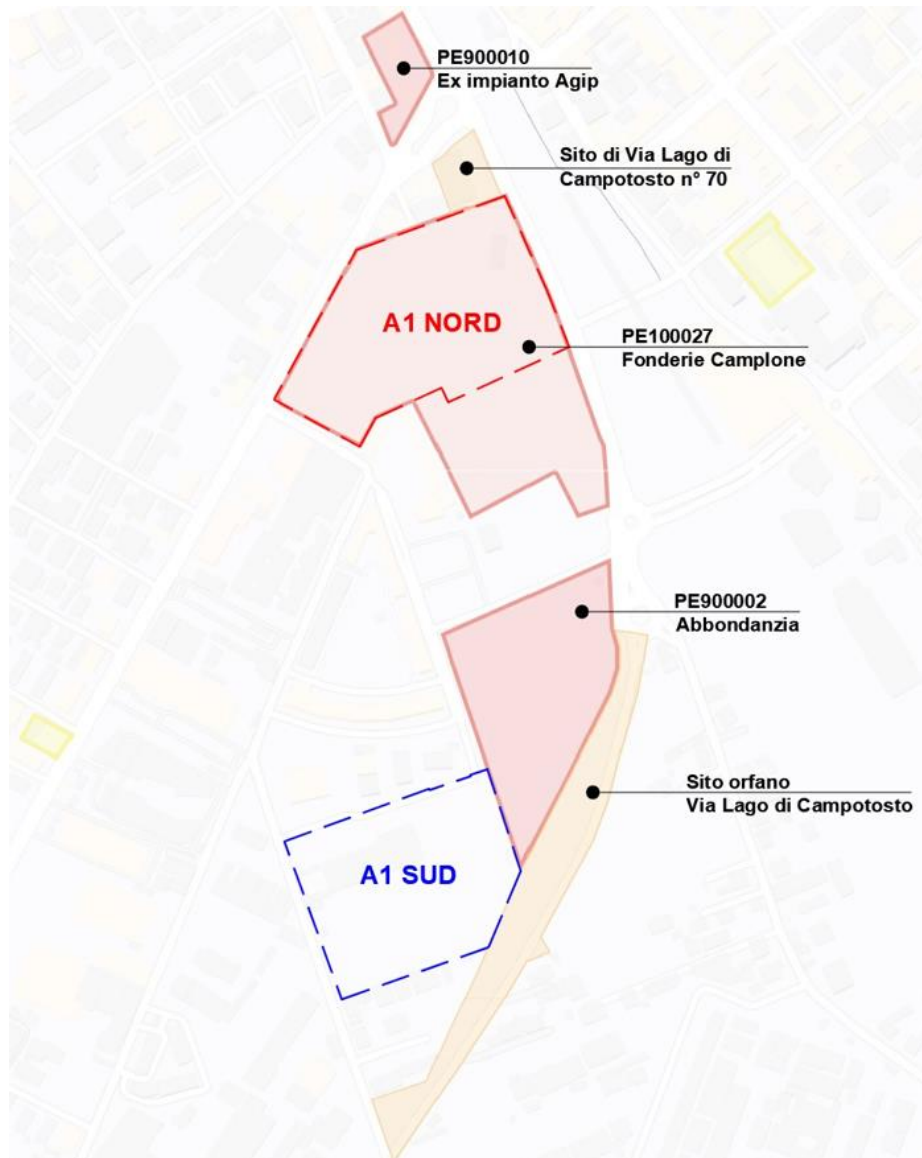
Ai fini del corretto inquadramento del contesto ambientale di inserimento e dei vincoli applicabili al Progetto esecutivo si sviluppano alcuni approfondimenti rilevanti circa il Piano di rischio aeroportuale Tav. B4c D.C.C. n° 26 del 07/02/2014, la qualità delle matrici ambientali suolo e acque sotterranee che in modalità rilevante incidono sulla progettazione esecutiva del sub-ambito A1 NORD, gli sviluppi per la mobilità sostenibile che incidono sul PP7.

Con Delibera di C.C. n. 26 del 7 febbraio 2014 è stato approvato il piano di rischio aeroportuale Aeroporto Internazionale d'Abruzzo Pescara, aggiornato con le zone C e D laterali alla pista di volo e con adozione della variante di adeguamento del PRG al Piano di Rischio Aeroportuale. L'Area 1A NORD rientra in zona di Tutela C mentre l'Area 1A SUD è al di fuori delle fasce di perimetrazione del vincolo. Nella Relazione Illustrativa del Piano di Rischio la **zona di Tutela C** è soggetta a limitazioni, in particolare prevede che potranno essere previste nuove attività **non residenziali**. Tuttavia sempre nella Relazione del Piano di Rischio si specifica che le volumetrie previste ma ancora da attuare **del Piano Particolareggiato n° 7 - sub ambito a - in parte**, visto il basso indice di edificazione che le aree ancora libere, **siano compatibili con le prescrizioni di cui al Regolamento ENAC**, e che **"in particolare si ritiene di non dover vincolare in maniera restrittiva le volumetrie di tipo residenziale rispetto alle nuove realizzazioni..."**.

 <p>COMUNE DI PESCARA SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO SERVIZIO PIANIFICAZIONE</p> <p>Piano di Rischio Aeroporto Internazionale d'Abruzzo - Pescara -</p> <p>Varianti parziali al P.R.G. ai sensi della L.R. n. 18/1983 e successive modifiche ed integrazioni</p>	<p>2.2 - Il Piano di Rischio</p> <p>Nella redazione del Piano si sono seguiti i principi generali, le indicazioni e le prescrizioni contenuti nel paragrafo 6 del capitolo 9 del Regolamento dell'ENAC. In particolare il punto 6.6 dispone il mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti sul territorio, e il Piano, pur riconoscendo la presenza di attività e strutture incompatibili, ne prende atto e non determina effetti interdittivi a quelle esistenti. Si limita ad escludere ogni possibilità di mutamento di destinazione d'uso che possa aumentare il carico antropico o, in caso di incidente, amplificare il danno. Vengono favoriti, al contrario, quei mutamenti di destinazione d'uso che determinano una limitazione della presenza umana.</p> <p>Il Piano detta i vincoli per le diverse zone soggette a limitazioni. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona di tutela A: Non sono consentite nuove edificazioni di tipo residenziale. Potranno essere previste attività non residenziali, ma con indici di edificabilità bassi e che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone. - Zona di tutela B: La presenza umana di tipo residenziale è caratterizzata da una bassa densità. Potranno essere previste attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone; - Zona di tutela C: La presenza umana di tipo residenziale è caratterizzata da una media densità. Potranno essere previste nuove attività non residenziali; - Zona di tutela D: Il livello di tutela è minimo. Dovranno essere evitati insediamenti che comportano la concentrazione di un elevato numero di persone, quali centri commerciali, congressuali e sportivi ed una edilizia intensiva. <p>Poiché nella definizione di carico antropico è contenuto sia il concetto di "presenza umana" che quello di "durata di permanenza" in una determinata area o immobile, nelle zone di tutela dovranno essere evitati insediamenti ad elevato affollamento (centri commerciali, alberghi, ecc.), la costruzione di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili; dovranno inoltre essere evitate attività che possono creare pericolo di</p>	<p>- La Zona di tutela C</p> <p>Si estende per circa 600.000 mq., ed interessa una zona urbana densamente urbanizzata, con un volume edificato di circa mc. 2.132.000.</p> <p>Il 42% circa dell'area è interessato da un edificio residenziale consolidato in sottozona B3 (Completamento e Recupero), in sottozona A0 (la parte antica della Città, sottoposta a piano di recupero con un incremento massimo del 5% della volumetria esistente), in sottozona A1 e A2 (edifici storici isolati interessati da interventi di risanamento conservativo), ed in sottozona A3 (parte del quartiere popolare di "Rancitelli", di quello di via Nora e di Via Trigno, assoggettati ad operazioni di risanamento e/o di trasformazione conservativa). La zona commerciale ed artigianale, che occupa circa il 13% dell'area, è costituita da edifici con funzioni legate alla commercializzazione di prodotti ed all'artigianato. Si attesta principalmente lungo il tratto iniziale della SS. n. 5 Tiburtina Valeria ed è classificata dal P.R.G. in Sottozona D4. Tale contesto urbano è interessato parzialmente da ambiti di trasformazione integrale ormai completati (Programmi Complessi nn. 1, 3 e 20) e, in testa alla SS. n. 5 Tiburtina Valeria, da un'area di circa mq. 37.000, parzialmente edificata, anch'essa di trasformazione integrale ancora da attuare, oggetto di strumento attuativo di iniziativa pubblica</p> <p>12</p> <p>(P.P. n. 7 - sub ambito a - in parte).</p> <p>Sono presenti, inoltre, alcuni comparti edificatori residenziali, quali 8.34 e in parte 8.11 e 8.24 in sottozona B4 (Completamento e Ristrutturazione), e quelli a carattere residenziale e terziario (8.04A2, 8.04B e 8.02C) in sottozona B7 (Trasformazione integrale).</p> <p>Si ritiene che le predette volumetrie previste dal vigente P.R.G., visto il basso indice di edificazione che esprimono le aree ancora libere, siano compatibili con le prescrizioni di cui al Regolamento ENAC.</p> <p>In particolare si ritiene di non dover vincolare in maniera restrittiva le volumetrie di tipo residenziale rispetto alle nuove realizzazioni. Tuttavia occorre evitare la concentrazione di volumetrie di tipo residenziale, con edifici che si sviluppano in altezza, al fine di impedire punti ad alto carico antropico, e prevedere la realizzazione della nuova sede della Regione Abruzzo in un ambito esterno a quello di tutela.</p> <p>Anche per questa zona si conferma il principio di conservazione degli edifici e delle attività esistenti.</p> <p>Sono sempre consentite le variazioni di destinazione verso l'uso non residenziale, a condizione che non venga incrementato il carico antropico attualmente presente. Le attività commerciali e terziarie devono conservare un carattere locale; occorre, quindi, evitare una concentrazione sia di cubature che di servizi che possa elevarle a rango territoriale.</p>
---	--	---

Estratto dal Piano di Rischio Aeroporto Internazionale d'Abruzzo - Relazione illustrativa

In relazione alla qualità delle matrici ambientali di contesto si richiama la mappatura del Comune sui siti censiti in Anagrafe Regionale di cui alla DGR 59/2022 Allegati 1 e 2 e/o in procedura di bonifica e si sintetizza l'effetto sull'area di intervento della compromissione di suoli e acque sotterranee descritta nei vari procedimenti a rilevanza pubblica.



Dal sito del comune di Pescara – quadro sinottico dei siti in procedura di bonifica in prossimità alle aree di intervento

Dalla sovrapposizione nel quadro sinottico dei siti in procedura con le aree intervento si evince

1. Che il sito SCHEDA ARTA PE100027 – “EX FONDERIA CAMPLONE” – VIA TIBURTINA 27, coincide in parte con l’area 1A NORD
2. Che il sito SCHEDA ARTA PE900002 – “EX ABBONDANZIA ED EX CONGLOMERATI BITUMINOSI VOMANO” – VIA LAGO DI CAMPOTOSTO è adiacente ma non coincide con la porzione SUD dell’intervento, per cui va approfondita l’eventuale influenza di detta contaminazione secondo la direzione di falda.
3. Che il sito ORFANO VIA LAGO DI CAMPOTOSTO - D.M. 269 del 29 dicembre 2020 è adiacente ma non coincide con la porzione 1ASUD.

Si riportano quindi elementi sintetici riferibili a questi tre siti.

Nel SITO SCHEDA ARTA PE100027 – “EX FONDERIA CAMPLONE” – VIA TIBURTINA 27, che coincide in parte con l’area 1A NORD, risulta compromissione legata al rinvenimento di materiale antropico, variamente classificato come riporto o rifiuto, contaminazione da metalli pesanti nei terreni e nelle acque sotterranee. Risulta altresì l’approvazione di un progetto preliminare di bonifica da articolare in due lotti, che prevede rimozione di rifiuti, in corrispondenza delle impronte di fondazione delle strutture, recupero on site con produzione di materie prime seconde nelle porzioni in cui non è prevista costruzione, realizzazione di una fitobarriera in valle idraulico per il risanamento delle acque di falda da metalli pesanti, utilizzo nelle aree a verde di piante selezionati abili alla riduzione della contaminazione del suolo insaturo. E’ quindi già chiara la connessione fra la bonifica e la costruzione; le caratteristiche dell’intervento esecutivo hanno esattamente rimodulato il carico urbanistico residenziale fra ambito A1 NORD e ambito A1SUD sulla base di queste informazioni.

SITO SCHEDA ARTA PE900002 – “EX ABBONDANZIA ED EX CONGLOMERATI BITUMINOSI VOMANO” – VIA LAGO DI CAMPOTOSTO

Si chiarisce che detto sito confina ma non coincide con la porzione sud dell’intervento. E’ emersa compromissione dell’insaturo sia superficiale che profondo da metalli e idrocarburi e solventi clorurati, con capacità di lisciviazione in falda. La direzione di falda vede comunque il sub -ambito A1 SUD in monte idraulico rispetto al sito contaminato, come da documentazione pubblica rimessa in atti. La pre-caratterizzazione delle terre rocce da scavo, da realizzare nel sub -ambito A1 SUD, sarà integrata con una rete piezometrica di monitoraggio della qualità della falda, in via prudenziale, per la perimetrazione della contaminazione del sito PE900002.

SITO ORFANO VIA LAGO DI CAMPOTOSTO - D.M. 269 del 29 dicembre 2020

Il sito è adiacente ma non coincide con le aree di intervento. Il Comune intende realizzare una pista ciclabile ma nel corso delle operazioni di bonifica bellica, propedeutiche alla realizzazione dell’opera pubblica, sul vecchio tracciato della ferrovia Pescara Roma sono stati rinvenuti nel suolo rifiuti abbandonati di ogni genere tra cui pneumatici, materiali ferrosi e plastiche. A fronte di tale situazione, il Settore LL.PP. del Comune, ha trasmesso la notifica e ha eseguito i primi interventi di messa in sicurezza, provvedendo pertanto alla rimozione di questi rifiuti, ma le attività ambientali sono state in seguito interrotte in quanto non era più possibile utilizzare quote del finanziamento pubblico; il Comune si è dichiarato soggetto non responsabile della contaminazione e questo ha permesso l’accesso ad un finanziamento ministeriale per l’esecuzione di un Piano di Caratterizzazione ed eventualmente, degli interventi di messa in sicurezza/bonifica, in quanto il sito è stato classificato dalla Regione Abruzzo, con il supporto della Provincia, come “orfano ai sensi del D.M. n. 269/2020”. Il sito è adiacente e in valle idraulico dell’ambito A1SUD. La contaminazione delle acque è chiaramente riconducibile al rinvenimento di rifiuti abbandonati e tombati.

Il sito è al centro di 3 progetti di trasformazione della mobilità urbana identificati nel PUMS con le schede

1. il completamento rete percorsi ciclabili nel tratto di via Lago di Campotosto (D.G.C 587/2016);
11. la ciclo stazione di Portanuova, con finanziamento comunale
- 12.a La strada Pendolo tratto via Rio Sparto -strada comunale piana (D.G.C 587/2016).

3.2 - CARATTERISTICHE DEL PROGETTO ATTUATIVO E DELLE VARIANTI PROPOSTE AL PP7

L'ambito d'intervento è di circa 55.000 m². L'uso delle superfici è chiaramente vocato all'innalzamento della qualità dell'ambiente urbano, esattamente come nelle previsioni del PP7, e sbilanciato a favore del verde. Si descrivono gli elementi salienti della proposta progettuale dei due sub- ambiti di attuazione.

Sub Ambito A1 NORD

L'area di intervento è divisa in fasce parallele a via Lago di Campotosto ed alla adiacente ferrovia, la prima di esse è destinata a parco pubblico attrezzato e va ad integrare e potenziare l'area verde di prossima realizzazione, facente parte del confinante comparto 8.02.C e quella già realizzata nell'ambito del Piano di Recupero Urbano in località San Donato. L'insieme di questi spazi verdi costituirà un unico grande parco che formerà la cerniera verde di testata fra via Tiburtina e il corridoio verde che sarà realizzato sulla vecchia sede della ferrovia Pescara-Roma. La seconda fascia è occupata dalla superficie fondiaria nella quale sono localizzati i quattro edifici residenziali di progetto. La disposizione a pettine di questi ultimi, oltre a porsi in continuità con il ritmo e la natura delle edificazioni previste dai comparti limitrofi in corso di realizzazione, offrirà una permeabilità visiva verso il parco. L'ultima fascia si pone come elemento di raccordo fra la giacitura della sede ferroviaria e di via Lago di Campotosto e quella di via Tiburtina; nell'area irregolare risultante si colloca il nuovo edificio commerciale ad un piano, con stessa giacitura degli edifici a pettine della fascia vicina.

Sub-Ambito A1 SUD

Questo settore comprende aree prevalentemente libere da costruzioni e scarsamente urbanizzate. È importante immaginare l'area come la testata di uno spazio molto più vasto costituito dal Sub-Ambito A5 e dall'intero ambito B, per la quale il P.P.7 approvato propone una sequenza di edifici attestati su un'asse a destinazione pubblica, lungo oltre 400 metri, attrezzato con spazi verdi, piazze e percorsi pedonali. L'area di intervento del Sub-Ambito A1 SUD è servita da un percorso lineare, perpendicolare a Strada Comunale Piana, con fruizione prevalentemente pedonale e viabile. Gli edifici di progetto si sviluppano in altezza e contengono al piano terra, spazi destinati ad attività commerciali, e ai piani superiori spazi direzionali e destinati a residenze convenzionate e libere. La superficie destinata a parcheggi pubblici viene spostata al centro e fa da elemento divisorio tra la parte fondiaria con gli edifici e una parte a verde pubblico, che si ricollega a quella di previsione lungo via lago di Campotosto, rimanendo inalterati tutti gli altri parametri

definiti dalla scheda normata dalle attuali N.T.A. in particolare per volumetria e destinazione d'uso e percentuale di cessione.

La proposta attuativa introduce alcune modifiche al P.P.7 approvato, ma non al PRG.

Tali modifiche si possono classificare di carattere meramente esecutivo in quanto derivano o dal recepimento di norme di pianificazione sopravvenute, come le norme tecniche di attuazione del Piano di rischio aeroportuale, di cui alla Delibera di C.C. n. 26 del 7 febbraio 2014, o sono determinate dal nuovo quadro delle conoscenze sullo stato di qualità delle matrici ambientali del settore NORD e dei siti contermini e limitrofi al settore SUD, o devono tenere conto dell'avvenuta esecuzione di altri interventi attuativi del PP7, e quindi debbono calare su una realtà modificata gli obiettivi e le previsioni progettuali del PP7.

Sono modifiche altresì **finalizzate al miglioramento della fattibilità dell'intervento di trasformazione urbanistica anche in termini di sostenibilità economica** e in ragione di caratteristiche attuali del mercato immobiliare. L'esigenza della sostenibilità economica dell'intervento nasce appunto dalla necessità di riequilibrare il costo imposto sia per la bonifica dell'area A1 NORD, che per il monitoraggio nell'area A1 SUD, oltre che le ulteriori misure di adesione ai CAM edilizia, arredo urbano e verde urbano pubblicate dal 2020 a oggi.

Si sottolinea l'impegno assunto dai proponenti in sede di procedimento tecnico – amministrativo del titolo V del DLGS 152/06, per cui a Maggio 2023 è stato presentato e approvato un preliminare del progetto di bonifica del sub-ambito A1 Nord.

Le modifiche si sintetizzano in

1. Riduzione della perimetrazione del settore A1SUD, per lo stralcio di una fascia a parcheggi privati, in aderenza all'intervento già completato della MEDITERRANEA LIFE. Si tratta di un adeguamento al contesto.
2. Trasferimento di parte della cubatura residenziale dal settore A1 NORD al settore A1 SUD, in aderenza al Piano di rischio aeroportuale che impone il recupero delle volumetrie esistenti al di fuori delle aree normate da piano, per almeno il 70%, e in aderenza al diverso livello di qualità ambientale rintracciabile al momento nel settore NORD, che è in bonifica, rispetto al settore SUD che non è in bonifica. Questa modifica di trasferimento della maggior parte delle volumetrie residenziali in un sito che non è in bonifica è una forma di ottimizzazione dell'intervento di riqualificazione del Brownfield, il cui bilancio ambientale è nettamente positivo.
3. Ridistribuzione della volumetria commerciale del settore A1 NORD per esigenze di mercato immobiliare, per cui la piastra commerciale dell'edificio 8 diventa monopiano e i 4 edifici

residenziali passano da 5 a 8 piani fuori terra. L'innalzamento degli edifici è anche un adeguamento al contesto e non si propongono modifiche significative allo skyline.

4. Miglioramento della viabilità con spostamento della bretella di collegamento alla Tiburtina, e valorizzazione del vecchio accesso alla fonderia Camplone. Si accolgono le prescrizioni dettate dall'Autorità Competente in materia di mobilità e di consistenza delle superfici di cessione destinate a parcheggi.
5. Divisione del settore SUD in due lotti edificatori distinti e rimodulazione delle sagome, con incremento delle tipologie residenziali, recuperate dal settore NORD, ma sempre nel rispetto complessivo dei parametri urbanistici PP7, e unione di una piastra commerciale con la torre direzionale e residenziale, a parità di tipologie costruttive già previste dal PP7. Questa modifica è un adeguamento al contesto e al mix della domanda di superfici commerciali, direzionali e residenziali. L'innalzamento degli edifici è anche un adeguamento al contesto attuale e non si propongono modifiche allo skyline.

Si esamina nel dettaglio la Consistenza delle modifiche proposte, a partire dal confronto con la perimetrazione e gli standard urbanistici del PUE rispetto al PP7 e la coerenza delle stesse con gli obiettivi del PP7.

1. CONFRONTO DI CONSISTENZA CATASTALE E PERIMETRAZIONE DEL PUE

La perimetrazione è in diminutio, atteso che viene stralciato dal sub-ambito A1SUD una fascia da adibire a parcheggio. La perimetrazione del comparto relativa al settore A1 NORD ricalca fedelmente i confini delle particelle catastali interessate e nel lato sud segue la linea di confine con il Comparto 8.02.C, così come definito dal P.P.7 approvato; non sono previsti pertanto adeguamenti del perimetro di intervento. Per il settore A1 SUD si propone un lieve adeguamento del perimetro sul lato confinante con il Programma di recupero urbano "Mediterranea Life, che consiste nell'arretramento della perimetrazione da tale confine al bordo della adiacente particella 3367, reso necessario dal fatto che la striscia di terreno compresa fra il P.R.U. "Mediterranea Life" e la particella 3367 è attualmente occupata da numerosi posti auto intestati a ditte private.

PARAMETRI URBANISTICI DEL PP7 APPROVATO E DEL PUE PROPOSTO

La proposta di P.U.E. attuativo del sub-ambito A1 si conforma all'impostazione generale del piano di iniziativa pubblica approvato e rispetta tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescrittivi in esso contenuti. In sintesi i parametri edilizi ed urbanistici di riferimento del P.U.E. sono i seguenti:

- superfici di cessione totale per OO.PP. $\geq 60\%$ della S.T.
- superfici di cessione per standards pubblici (verde pubblico e piazze -parcheggi pubblici) $\geq 50\%$ della S.T.;

- indice di utilizzazione territoriale pari a 0,28 m²/m² della S.T. di cui almeno il 50% da destinare ad attività terziarie;
- indice aggiuntivo di utilizzazione territoriale pari a 0,105 m²/m² della S.T. da destinare ad edilizia residenziale pubblica;
- recupero delle superfici esistenti con le riduzioni stabilite dall'art. 37/b delle N.T.A. del P.R.G. vigenti all'epoca di approvazione del P.P.7.

PARAMETRI URBANISTICI	APPROVATI NEL PP7		PROPOSTI NEL PUE		NOTE
	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]	
Superficie territoriale	55.773	100	54.705	100	Stralcio fascia a parcheggi
superficie fondiaria	22.170	39,75	21.855	39,95	Consegue allo stralcio parcheggi
Superficie a verde	20.337	36,46	18.059	33,01	In adesione richiesta Conferenza
parcheggi	8.160	14,63	10.054	18,37	In adesione richiesta Conferenza
standards	28.497	51,09	28.113	51,39	conferma degli standards
viabilità	5.107	9,16	4.737	8,66	In adesione richiesta Conferenza
Totale cessioni	33.604	60,25	32.850	60,05	conferma degli standards

Sussiste un aumento della tipologia edilizia residenziale, vista la non fattibilità della localizzazione del palazzo della Regione, **comunque esattamente contenuto nelle previsioni del PP7.**

L'Art.6 delle N.T.A. del PP7 prevede che *“La quota complessivamente prevista di ERP può essere modificata dai proponenti in sede di attuazione del comparto a favore di quella residenziale, ad eccezione della sola quota di ERP derivante dall'indice aggiuntivo $UT=0,105mq/mq$ previsto dall'art. 37 delle NTA di PRG. Tale modifica non costituisce variante al PRG ai sensi dell'art. 8bis della legge urbanistica regionale n. 18 del 12.04.1983”*. Quindi, fermo restando l'indice complessivo di **0.385 mq/mq**, il progetto prevede una quota di E.R.P. di 0.105 e una di Residenziale privato di 0.14 (invece di 0.014).

2 - TRASFERIMENTO DI PARTE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE DAL SETTORE NORD AL SETTORE SUD E 3 - RIDISTRIBUZIONE DELLA VOLUMETRIA COMMERCIALE

Il Settore nord rientra nella tipologia di limitazioni C del piano di rischio approvato nel 2014, ma il settore nord è quello in cui ricade la maggior parte della volumetria esistente.



Edifici esistenti

SUB AMBITO A1-NORD

**EDIFICI GIA' INSISTENTI SULLE
PARTICELLE 744 e 749 parte FOGLIO 26:**

Edificio 2 parte = Mq. 264,17 (P.T.)
 Edificio 4 parte = Mq. 3.325,25 (P.T.)
 Edificio 6 = Mq. 1.958,67 (P.T./1P.)
 Edificio 7 = Mq. 453,86 (P.T.)
 Edificio 9 = Mq. 75,21 (P.T.)
 Edificio 10 = Mq. 1.352,60 (P.T./1P./2P.)

**EDIFICI GIA' INSISTENTI SULLA
PARTICELLA 16:**

Edifici 1 e 2 = Mq. 900,66

TOTALE SUPERFICI UTILI LORDE
PER LE QUALI E' STATA ACCERTATA
LA REGOLARITA' URBANISTICA

MQ. 8.330,42

SUB AMBITO A1-SUD

EDIFICI INSISTENTI SULLA PARTICELLA 85 FOGLIO 31

Edificio 1 = Mq. 2.621,70 (P.T.)

TOTALE SUPERFICI UTILI LORDE

MQ. 2.621,70

Si propone di trasferire dal sub-ambito A1 NORD al sub-ambito A1 SUD il 78% della S.U.L. derivante dal recupero degli edifici esistenti (con indice maggiore al 70% previsto dal piano di rischio aeroportuale) e destinare tale quota, in parte, ad edilizia terziaria (1.283 m²) in parte ad edilizia residenziale (3.297 m²). Contestualmente si modifica la piastra commerciale denominata edificio 8 con una piastra ad un solo piano fuori terra, in ragione delle caratteristiche della domanda del mercato immobiliare. A seguito di un'indagine condotta presso operatori specializzati, è risultato che uno spazio commerciale di grandi dimensioni (quasi 6.000 m²) distribuito su due livelli non trova una agevole collocazione sul mercato; questa difficoltà è ulteriormente accentuata dal fatto che non è possibile dotare questa struttura di un adeguato numero di

parcheggi a raso, vista l'esiguità della superficie fondiaria a disposizione. Aumento di 3 piani dei quattro edifici N° 1A – 1B – 1C – 1D, che da cinque piani fuori terra (oltre il piano terra), passano a otto piani fuori terra (oltre il piano terra). Questa modifica è motivata dalla volontà di insediare la quota residenziale attribuita al sub-ambito A1 NORD, negli edifici previsti dal planivolumetrico la cui sagoma, non è però sufficiente ad accogliere l'intera superficie, soprattutto se si tiene conto degli elementi che non costituiscono S.U.L. quali corpi scala, logge, ecc., contenuti all'interno delle sagome.

POTENZIALITA' URBANISTICHE P.U.E.

Sub-Ambito	Superficie Territoriale m ²	Utilizzaz. Territoriale m ² /m ²	Superficie Utile esist. m ²	Indice Util. Fondiaria esistente m ² /m ²	Riduzione Art. 37/b N.T.A. m ²	Superficie Utile m ²	S.U. esist. Ridotta m ²	S.U.L. TOTALE m ²
(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = d/b	(f)	(g) = b x c	(h) = d - f	(i) = g + h
A1 NORD	30 592	0,385	8 330	0,27	30%	11 778	5 831	17 609
							-4 580	-4 580
							1 251	13 029
								(*)
(a')	(b')	(c')	(d')	(e') = d'/b'	(f')	(g') = b' x c'	(h') = d' - f'	(i') = g' + h'
A1 SUD	24 113	0,385	2 622	0,11	30%	9 284	1 835	11 119
							+ 4 580	+ 4 580
							6 415	15 699
								(*)
	Superficie Territoriale m ²	Utilizzaz. Territoriale m ² /m ²	Superficie Utile esist. m ²	Indice Util. Fondiaria esistente m ² /m ²	Riduzione Art. 37/b N.T.A. m ²	Superficie Utile m ²	S.U. esist. Ridotta m ²	S.U.L. TOTALE m ²
(a)	(b+b')		(d+d')	(e) = d/b		(g+g')	(h+h')	(i+i')
TOTALE A1	54 705	0,385	10 952	0,20	30%	21 062	7 666	28 728

Il trasferimento di parte di queste volumetrie residenziali dal sub-ambito in bonifica al sub-ambito che non è in bonifica, oltre a recepire il Piano di rischio aeroportuale del 2014, è coerente con la diversa qualità delle matrici ambientali sito – specifiche nei due sub-ambiti. Peraltro la scelta di distribuire volumetrie commerciali con esposizione 2 ore/giorno o 8 ore/giorno al piano terra e prevedere le tipologie residenziali nei piani alti è coerente con le scelte di minimizzazione dell'esposizione dei recettori che deriverebbero dall'Analisi di rischio sito specifica.

4 MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA'

Al fine di migliorare e rendere più sicuro il collegamento della parte interna dell'area di progetto con via Tiburtina, si propone di spostare verso sud il tratto stradale previsto dal P.P.7 approvato. Tale modifica è motivata da tre ragioni:

- il punto di immissione su via Tiburtina verrebbe a trovarsi a ridosso di una grande e trafficata rotonda e creerebbe problemi al traffico urbano
- il tratto di collegamento fra la nuova strada di piano e via Tiburtina è condizionato dalla presenza di fabbricati che creano un restringimento della carreggiata e limitano la visibilità dei veicoli in movimento e dei pedoni in transito
- questo breve tratto stradale, che in origine era l'ingresso alle Officine Camplone e che ne conserva il portale originario, può diventare uno dei principali accessi pedonali e ciclabili al nuovo parco urbano.

La Conferenza dei servizi del 15.04.2024 chiede inoltre di destinare una maggiore superficie di cessione a parcheggi. La prescrizione viene esattamente recepita.

5 ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUB AMBITO A1SUD IN DUE LOTTI E ADEGUAMENTO DELLE SAGOME DEGLI EDIFICI

Si propone la divisione della superficie fondiaria in due lotti edificatori distinti. Uno più grande (Lotto C), sul lato nord dell'area, nel quale saranno ubicati gli edifici 6 e 10, e uno più piccolo (Lotto D) sul lato sud, nel quale sarà ubicato un unico edificio (ed. 5/9) invece di due edifici separati. Questa modifica è motivata dalla necessità di consentire a ciascuno dei proponenti di realizzare gli interventi privati in autonomia e in base ai propri diritti edificatori. In particolare il lotto D è destinato ad accogliere le S.U.L. che il Piano di rischio Aeroportuale prevede di trasferire in zona esterna all'area di tutela, nelle quote di 1.283 m² nel terziario e 3.297 m² nel residenziale (il P.P.7 approvato, pur avendo disposto tale trasferimento in termini quantitativi, non ha individuato l'area destinata ad accogliere tale S.U.L. né ha disciplinato le modalità di trasferimento).

Nel lotto A1 SUD viene inserita la destinazione d'uso residenziale nelle quantità consentite dagli indici di P.R.G. Il P.P.7 approvato, pur calcolando la insediabilità di 13.596 m² di destinazioni d'uso residenziali nel sub-ambito A1 SUD, prevede per lo stesso sub-ambito solo edifici di destinazione e di tipologia terziario-direzionale pubblico-privata. Questo in previsione della possibile localizzazione in quest'area della nuova sede della Regione Abruzzo. Essendo venuta meno questa eventualità, i proponenti ritengono di avvalersi della facoltà di mantenere la quota di destinazione d'uso residenziale consentita dalle norme di P.R.G. e dallo stesso P.P.7 per questo sub-ambito. La modifica è un adeguamento della proposta al contesto socio-economico e di sviluppo del territorio.

Diversa articolazione volumetrica nel lotto C. Nel lotto C è prevista la localizzazione di due edifici destinati quasi integralmente a residenziale libero e convenzionato, con una quota di terziario su uno dei due edifici soltanto. Nei lotti C e D le modifiche sono volte a definire una tipologia mista terziario - direzionale/residenziale, nello specifico le modifiche sono di seguito descritte:

- Edificio 6. Nuova tipologia terziario -direzionale e residenziale, composto da 8 piani fuori terra di direzionale e residenziale, più piano terra commerciale.
- Edificio 10. Edificio residenziale di 11 piani fuori terra più piano terra, solo edilizia residenziale convenzionata e libera.
- Edificio 5/9 Unione in unico edificio, costituito da una piastra commerciale su due livelli (piano terra e primo) e una torre di 13 piani, di cui uno di terziario e i restanti di edilizia residenziale convenzionata e libera.

Per comprendere la scarsa significatività delle modifiche sulle sagome si richiamano le tipologie edilizie già previste dal PP7 nei due ambiti (es. tipologia 10, torre di 43,20 mt) e si precisa che lo sviluppo in altezza equilibra interventi già esistenti, anche oltre il tracciato ferroviario, e rende organico l'insieme.

3.4 - VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEI PIANI SOVRAORDINATI

Trattandosi di una verifica preliminare per le modifiche di un progetto già assoggettato a VAS si riporta di seguito non la verifica di coerenza con i piani sovraordinati – già assoggettata ed evidentemente coerente – **bensì la verifica di coerenza del PUE con la performance del PP7.**

E' stata quindi ripresa la matrice di coerenza esterna del Rapporto Ambientale approvato nel 2013 e sono stati verificati gli scostamenti del PUE rispetto ai punti in cui gli obiettivi del PP7 implementavano gli obiettivi degli strumenti generali di pianificazione sovraordinata.

Nella matrice si indica con il segno “+” il goal, ovvero obiettivo di coerenza raggiunto dal PP7 rispetto agli obiettivi dei piani di governo sovraordinati, e con il segno “=” la non interferenza fra obiettivi del PP7 e piani sovraordinati.

Il PUE centra obiettivi di coerenza, rispetto agli obiettivi dei piani di governo sovraordinati, ulteriori e in maggiore misura rispetto al PP7. Questi risultati sono commentati con note, indicizzate con numeri crescenti.

La matrice è riportata in formato leggibile in allegato 4.

MATRICE DI COERENZA ESTERNA		QRR - Quadro di Riferimento Regionale	PRP - Piano Regionale Paesistico	PSDA - Piano Stralcio Difesa Alluvioni	PAI - Piano Assetto Idrogeologico	PRGR - Piano Regionale Gestione Rifiuti	PTA - Piano Tutela Acque	Piano ATO per il SII	PRTQA - Piano Tutela Qualità dell'aria	PER - Piano Energetico Nazionale	Piano di Rischio - Aeroporto Internazionale d'Abruzzo	PTP - Piano Territoriale Provinciale	PRG - Piano Regolatore Generale vigente	
OBIETTIVI GENERALI Piano Particolareggiato n° 7 OBIETTIVI PIANI SOVRAROEDINATI Valorizzare e tutelare i Beni culturali Qualificare e potenziare le vocazioni turistiche Riqualificare e recuperare i Sistemi insediativi Migliorare la mobilità all'interno dei sistemi insediativi Proteggere la qualità e il valore del paesaggio Sviluppare le iniziative atte a valorizzare le peculiarità del territorio Riqualificare le parti del paesaggio degradate Evitare l'incremento dei livelli di pericolo e rischio idraulico Impedire interventi pregiudiziali per il futuro assetto idraulico del territorio salvaguardando e disciplinando le attività antropiche Assicurarne il necessario coordinamento con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione e programmazione in vigore Promuovere interventi di riqualificazione e riurbanizzazione che favoriscano la riattivazione e l'avvio dei processi naturali e il ripristino degli equilibri ambientali e idrologici Conservare l'assetto del bacino idrico e raggiungere condizioni di sicurezza uniformi per il territorio con opere specifiche Ridurre l'incremento dei livelli di pericolo e di rischio idraulico, impedendo interventi pregiudiziali per il futuro assetto idraulico del territorio Salvaguardare l'assetto del bacino idrico disciplinando le attività antropiche Ridurre la produzione dei rifiuti e della loro pericolosità Aumentare la percentuale di raccolta differenziata e minimizzare il ricorso a smaltimento in discarica Prevenire l'inquinamento dei corpi idrici non inquinati Perseguire un uso sostenibile e sicuro delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili Preservare le capacità naturali di autodepurazione dei corpi idrici, nonché della capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate Escludere la rete duale alle strade cittadine dell'area metropolitana (Chieti, Pescara, Montesilvano, Francavilla al Mare, con separazione delle reti anche nei fabbricati esistenti e di nuova costruzione) Delineare il Fiume Pescara mediante la realizzazione dei collettori principali per la città di Pescara e di un acquedotto ad uso industriale nell'area metropolitana CH-PE. Garantire il DMV per i fiumi d'ambito o più inquinanti superiori i limiti di concentrazione Elaborare dei piani di mantenimento della qualità dell'aria in quelle zone dove i livelli degli inquinanti risultano inferiori ai limiti di legge Elaborare strategie condivise mirate al rispetto dei limiti imposti dalla normativa e alla riduzione dei gas serra atmosferici Progettare e implementare delle politiche energetico-ambientali Limitare l'impatto con l'ambiente e i danni alla salute pubblica, dovuti dall'utilizzo delle fonti fossili Salvaguardare il sito aeroportuale Salvaguardare i corridoi infrastrutturali Ordinare i processi di sviluppo in diretta relazione con il sito aeroportuale Garantire la sicurezza delle aree esposte a rischio in considerazione della presenza del sito aeroportuale Creare migliori condizioni d'uso delle importanti infrastrutture esistenti, definendone la compatibilità reciproca e con il territorio Riorganizzare i sistemi degli insediamenti lineari residenziali e produttivi lungo le strade, in modo da renderli più espliciti Definire politiche che regolano, a seconda delle peculiarità dei diversi ambiti, modalità di insediamento e sviluppo delle aree, coerenti con un governo del territorio socialmente equo Ricomporre e riqualificare il tessuto urbano esistente Rafforzare il sistema infrastrutturale attraverso la creazione di un assetto organico e gerarchizzato della viabilità alle varie scale Recupero di aree industriali dismesse e abbandonate														
Integrare la viabilità di zona con la viabilità urbana esistente				+	+									
Limitare il consumo di suolo		+	+	++	+	++	++	+	+	+	+	+	+	
Incrementare servizi di rango e attrezzature		+		++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	
				13	2	3	4	5	14					
LIVELLO DI IMPLEMENTAZIONE DEGLI OBIETTIVI GENERALI DEL PP7 NEL PUE AMBITO AI NORD														
Integrare la viabilità di zona con la viabilità urbana esistente				+	+									
Limitare il consumo di suolo		+	+	++	+	++	++	+	+	+	+	+	+	
Incrementare servizi di rango e attrezzature		+		++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	
				13	2	3	4	5	14					
LIVELLO DI IMPLEMENTAZIONE DEGLI OBIETTIVI GENERALI DEL PP7 NEL PUE AMBITO AI SUD														
Integrare la viabilità di zona con la viabilità urbana esistente				+	+									
Limitare il consumo di suolo		+	+	++	+	++	++	+	+	+	+	+	+	
Incrementare servizi di rango e attrezzature		+		++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	
				13	3	4	5	9	11					

Il livello di coerenza degli obiettivi del PP7 rispetto agli obiettivi della pianificazione sovraordinata è **in realtà incrementato dal PUE** in esame.

Si riportano le note associate **all'incremento di performance** di coerenza del PUE in particolare all'obiettivo di limitare il consumo di suolo e migliorare l'offerta di servizi e attrezzature, e in allegato la matrice in formato leggibile.

Nota 1 in adesione alle prescrizioni del piano aeroportuale si trasferisce una parte della volumetria residenziale da una zona limitata di tipo C a una zona non limitata.

Nota 2 in adesione alle prescrizioni del settore mobilità di cui alla Conferenza dei servizi del 15 e 17 aprile 2024 l'attuazione migliorerà la disponibilità di superfici a parcheggi e la viabilità per la rotatoria di innesto sulla Tiburtina

Nota 3 L'intervento di bonifica nel settore NORD e di caratterizzazione e monitoraggio nel settore SUD sono esattamente interventi di protezione del paesaggio e dell'ambiente; la concentrazione dell'area a verde in affaccio sulla Tiburtina, su cui si apre l'accesso al parco, è un intervento di riqualificazione di un'area degradata

Nota 4 L'intervento di bonifica nel settore NORD e di caratterizzazione e monitoraggio nel settore SUD sono esattamente interventi di protezione del paesaggio e dell'ambiente; la concentrazione dell'area a verde in affaccio sulla Tiburtina, su cui si apre l'accesso al parco, è un intervento di riqualificazione di un'area degradata

Nota 5 il contenimento dell'impronta di fondazione/consumo di suolo, con sviluppo in altezza e l'incremento delle aree a verde riducono il rischio idraulico

Nota 6 la fitobonifica delle acque sotterranee in valle idraulico e del suolo superficiale da metalli pesanti è infatti la riattivazione di processi naturali di depurazione e ripristino di equilibri ambientali ed idrologici; la rimozione/isolamento di sorgenti primarie consentirà la riqualificazione del patrimonio ambientale degradato

Nota 7 l'utilizzo di materiali costruttivi conformi ai CAM, o il recupero dei riporti nel sito, costituiscono misure di riduzione della produzione di rifiuti

Nota 8 l'implementazione di interventi che garantiscono, insieme alla riqualificazione urbanistica del costruito, la decontaminazione del suolo e acque sotterranee, conseguono anche la prevenzione dello stato ecologico del corpo idrico superficiale;

Nota 9 il PUE prevede la rete separata delle acque meteoriche: come ulteriore misura di efficiente utilizzo delle risorse idriche è previsto il riutilizzo di acque meteoriche per l'irrigazione. In questo modo si riducono i costi di trattamento delle acque sotterranee per uso irriguo, si riduce l'impatto sul sistema depurativo consortile, si garantisce la manutenzione del verde funzionale.

Nota 10 la decontaminazione delle acque sotterranee, per traslocazione di ossigeno da parte delle essenze specializzate, consente di garantire l'equilibrio ecologico dei corpi idrici.

Nota 11 la realizzazione del verde, carbon negative, è sicuramente un intervento che punta a riequilibrare la qualità dell'aria nelle zone urbane. Si potrà valutare l'installazione di una centralina di rilevazione CO2 e polveri nel parco, per incrementare la rete di monitoraggio disponibile.

Nota 12 l'intervento complessivamente recupera due aree industriali dismesse. La riqualificazione proposta consente il raggiungimento di obiettivi di bonifica e risanamento ambientale che l'Amministrazione non avrebbe potuto imporre al proprietario non colpevole.

Nota 13 la creazione del parco pubblico aumenta la qualità della vita nella zona anche al di fuori del perimetro di comparto. La cessione di verde attrezzato e pubblico alla comunità è un intervento di recupero degli insediamenti esistenti.

Nota 14 la tipologia progettuale del business park, con servizi, verde e attrezzature che vengono realizzate su siti industriali dismessi, non solo disciplina l'attività antropica limitando il consumo di suolo e di risorse naturali, ma garantisce nella sua realizzazione il conseguimento di obiettivi di qualità e risanamento ambientale non altrimenti conseguibili.

4 – INDIVIDUAZIONE ELEMENTI DI CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE

4.1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI CRITICITA' DI CONTESTO E MISURE DI MITIGAZIONE

L'analisi preliminare di contesto consente l'individuazione degli elementi di vulnerabilità/criticità ambientali preesistenti all'intervento e la valutazione della potenziale interazione/interferenza con l'attuazione dell'intervento proposto. Le criticità ambientali/elementi di vulnerabilità preesistenti nello specifico contesto ambientale sono correlate alla identificazione di siti industriali dismessi e sono:

- L'attuale stato di degrado del paesaggio
- il consumo di suolo (si tratta di due siti industriali dismessi e non di lotti vergini)
- il sistema incompleto di regimazione delle acque
- la scarsa qualità del terreno e della falda sotterranea
- la scarsa qualità dell'aria
- la scarsa qualità del clima acustico
- la produzione dei rifiuti

Si riportano di seguito le previsioni di impatto e le misure di mitigazione implementate nel progetto attuativo per vettore di criticità ambientale di contesto.

Si evidenzia che già la VAS del PP7 aveva formalizzato l'esigenza di misure di mitigazione nei piani attuativi in tema di consumo di suolo, gestione sostenibile della risorsa idrica, protezione e recupero del paesaggio, promozione di infrastrutture per la mobilità sostenibile come intervento di risanamento della qualità dell'aria, impiego di materiali edili fonoassorbenti, impiego di misure di contenimento del consumo energetico anche per il raffrescamento e riscaldamento degli edifici, prevenzione della produzione e corretta gestione dei rifiuti.

RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO E CONSUMO DI SUOLO

La riqualificazione del paesaggio e la **creazione di spazi verdi funzionali e di edifici di alto standard di qualità al posto di due siti industriali dismessi non può che costituire un punto di forza del bilancio ambientale di intervento.**

Il consumo di suolo è limitato alle impronte dei fabbricati e alla viabilità e aree a parcheggio. Le tipologie di fabbricati ammesse nel PP7 privilegiano lo sviluppo in altezza.

Nel PP7 sono già stati completati gli interventi del Molino De Cecco, la cui altezza detta le nuove caratteristiche del contesto urbano, mediterranea Life, e altri interventi che hanno fortemente connotato il paesaggio.

L'intervento implementa la sopravvenuta DGR n. 119/03/2022.

Tenendo conto del livello di qualità ambientale ex ante del suolo, per cui verranno rimossi i materiali antropici eventualmente sorgenti di contaminazione, trattati i riporti e bonificato il terreno, l'impatto dell'intervento sul recupero del paesaggio e il contenimento del consumo di suolo è positivo.

SISTEMA DI REGIMAZIONE DELLE ACQUE

Il progetto è di minimo impatto dal punto di vista della gestione delle acque. Si apprezza la regimazione delle acque meteoriche nelle aree impermeabili e l'equilibrata proporzione delle aree impermeabili con le aree permeabili. La raccolta separata delle acque meteoriche con riutilizzo per l'irrigazione è peraltro una misura di compensazione già ben individuata nella VAS del PP7. Non è previsto il completamento della rete duale perché il contesto non è maturo: non sussiste ancora uno sviluppo organico della rete di distribuzione delle acque di seconda scelta, nonostante alcune progettazioni di ACA e il conferimento al Consorzio di una struttura per la produzione di acque duali a partire dalle acque del fiume Pescara.

QUALITA' DELL'ARIA

Il progetto prevede impatto positivo sulla qualità dell'aria dal momento che avremo verde funzionale in entrambi i sub-ambiti.

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.

Si considera, come standard di realizzazione, la ventilazione meccanica controllata degli ambienti, che consente la climatizzazione e purificazione dell'aria con sistemi di rimbozzo e spurgo in continuo.

L'utilizzo del verde sugli elementi dell'involucro – pensile e verticale – costituisce misura di mitigazione del microclima, con notevole efficientamento energetico e mitigazione visiva.

Il miglioramento della viabilità e l'inclusione del PP7 in ben tre progetti del PUMS evidenzia che l'intervento è coerente e strategico con le strategie di mobilità sostenibile. La mobilità sostenibile è a sua volta la leva della riduzione della concentrazione di polveri e ossidi di combustione nell'aria ambiente.

Nel transitorio di cantiere è corretto ipotizzare emissioni di polveri nelle fasi di movimento terra, bonifica, rimozione rifiuti, recupero riporti, riutilizzo di materie prime seconde, preparazione delle fondazioni, getto e costipamento del piano. Nell'ambito dell'esecutivo della bonifica per il sub - Ambito A1 NORD e nel Piano Ambientale di Cantiere di cui ai CAM edilizia per ciascuno dei due sub -ambiti verrà previsto lo studio dei punti di massima ricaduta per il monitoraggio delle polveri in aria ambiente e l'allestimento di sistemi di protezione e schermature per i recettori.

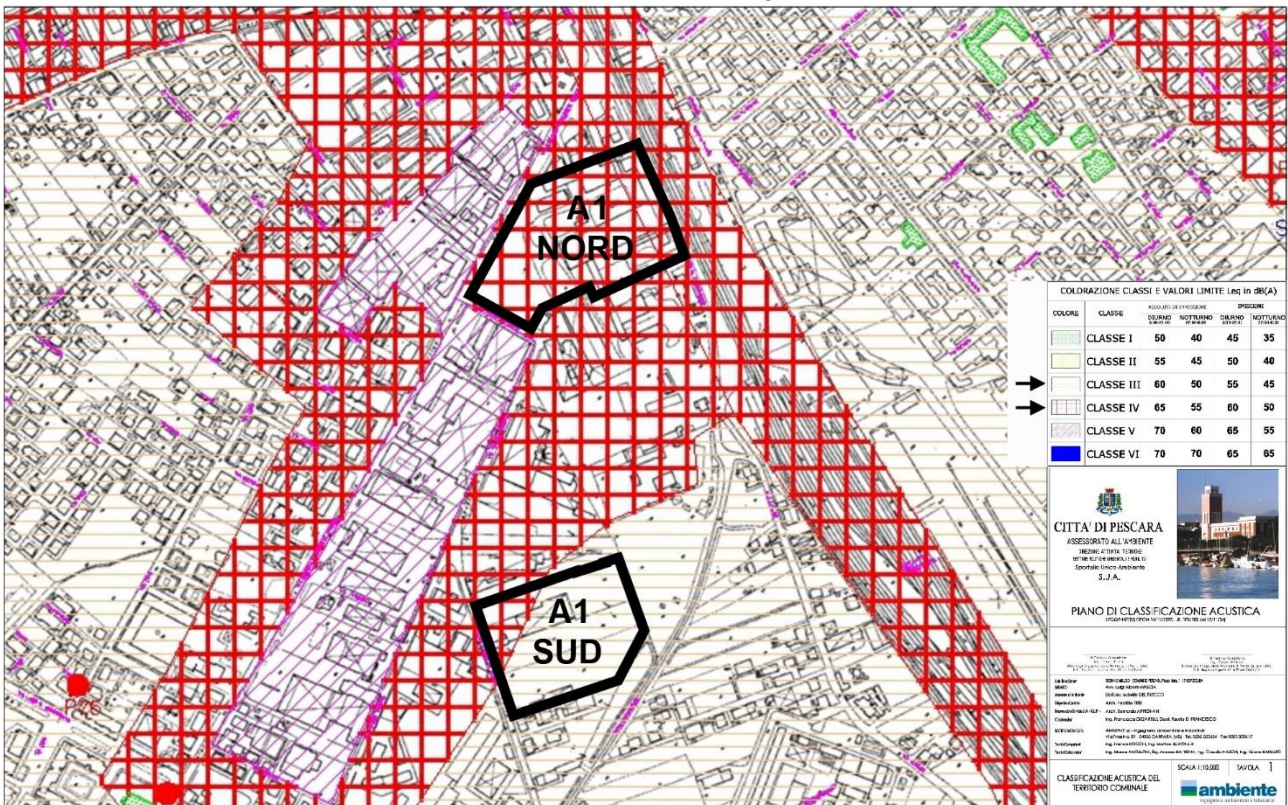
QUALITA' DEL CLIMA ACUSTICO

L'intervento non presenta criticità di tipo acustico. La costruzione prevede l'impiego di materiali a basso impatto energetico e massimo isolamento acustico. L'impatto acustico in cantiere sarà disciplinato come da Regolamento Comunale per le attività rumorose, con comunicazione iniziale e osservanza delle interruzioni giornaliere.

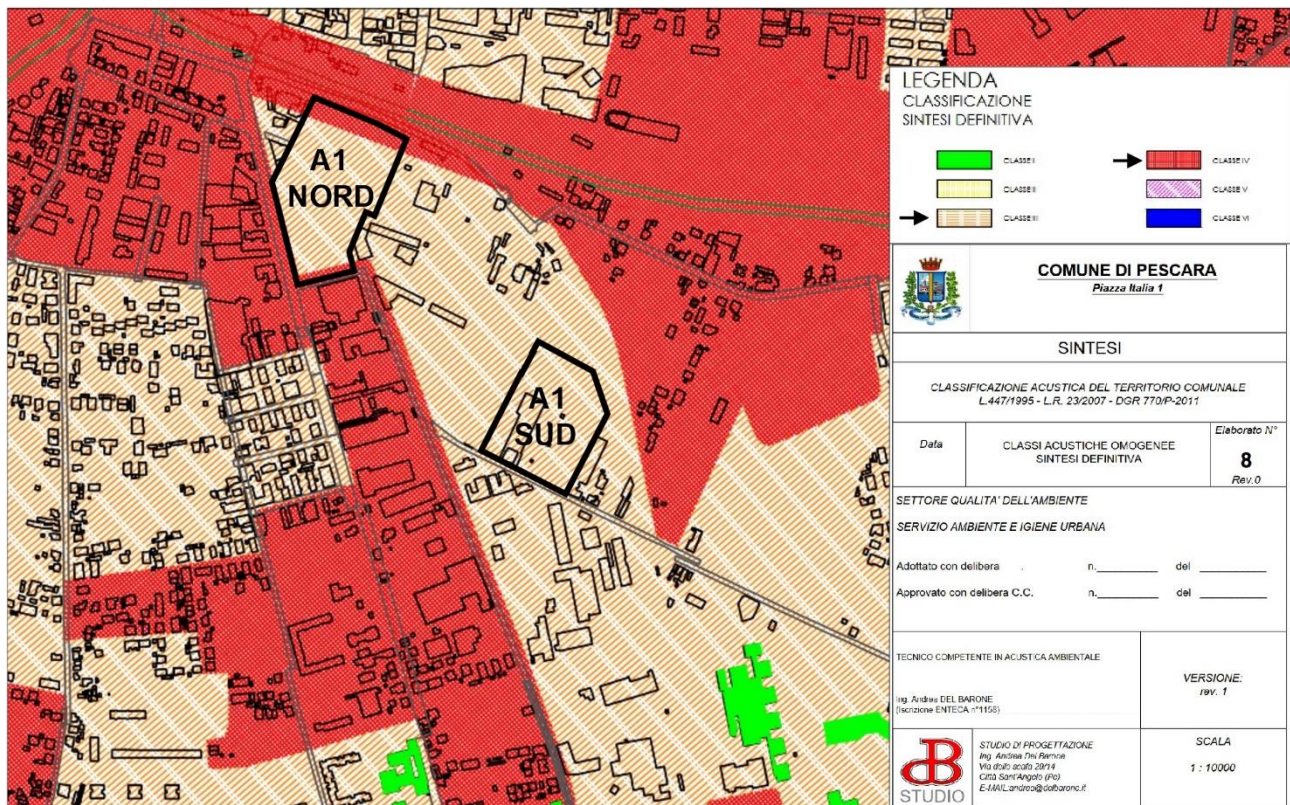
Nell'ambito dell'esecutivo della bonifica per il sub - Ambito A1 NORD e nel Piano Ambientale di Cantiere di cui ai CAM edilizia per ciascuno dei due sub -ambiti verrà rimessa previsione di impatto acustico, con modellazione delle sorgenti e dell'emissione, monitoraggio e allestimento schermature per i recettori.

Si evidenzia che è in valutazione una modifica del PPCA che prevede la riduzione della classe di clima acustico da IV a III andando a tutelare la riqualificazione dell'ambito A1, in particolare nel sub-ambito NORD.

PP7 ZONIZZAZIONE ACUSTICA vigente e in modifica



Piano di Classificazione Acustica - Vigente



Piano di Classificazione Acustica - In fase di approvazione

QUALITÀ DEL SUOLO E DELL'ACQUA DI FALDA

Nel sub-ambito NORD nelle fasi di cantiere verrà posta attenzione alla fase di aggotamento per la realizzazione delle fondazioni, per cui verrà preliminarmente istruita istanza di autorizzazione temporanea allo scarico in fognatura di acque emunte trattate secondo l'art 243 del DLGS 152/06.

A regime non sono previste attività potenzialmente impattanti sulla qualità delle matrici ambientali suolo e acque di falda.

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, per prevenire sversamenti accidentali.

L'intervento attuativo garantisce il conseguimento di obiettivi di risanamento del suolo e della falda altrimenti non accessibili. Anche nel sub-ambito SUD sono previste misure di monitoraggio delle matrici ambientali che potranno essere funzionali anche alla perimetrazione del plume della contaminazione nei siti contermini. L'impatto dell'intervento è significativamente positivo.

PRODUZIONE DI RIFIUTI

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

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, che potranno essere riutilizzate per la sistemazione dell'area a verde nelle procedure e nei limiti previsti dal DPR 120/17.

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 dell'intervento.

TEMI	Indicatori	Unità di misura	Fonte	Note	RISCONTRO NEL PROGETTO
COMPONENTI ANTROPICHE: ECONOMIA E SOCIETA'					
POPOLAZIONE	Incremento abitanti per metro quadro	n			L'intervento ha effetti positivi in termini di miglioramento del paesaggio, di creazione di spazi pubblici, creazione di edilizia residenziale di valore e creazione di nuovi posti di lavoro. L'intervento agevola la viabilità e le iniziative di mobilità sostenibile, creando una nuova connessione ciclopedonale dal parco urbano alla pista ciclabile comunale di via Lago di Campotosto
ATTIVITA' ECONOMICHE	Creazione di indotto produttivo	n occupati	Infocamera		
TURISMO				Non applicabile	
URBANIZZAZIONE	Creazione di spazi pubblici e di aggregazione e ricreazione	m ²		-	
SALUTE UMANA	Inquinamento dell'aria	mg/m ³ polveri	Piano qualità dell'Aria Regione Abruzzo	Il Comune di Pescara rientra nella zona di risanamento.	L'intervento non prevede l'apertura di nuovi punti di emissione in atmosfera, se non emissioni a carattere temporaneo (di cantiere). La ampiezza delle aree a verde costituisce misura di compensazione della CO ₂ , di riduzione delle micropolveri. Si suggerisce l'allestimento di una centralina di monitoraggio della qualità dell'aria nel nuovo parco della ex fonderia Camplone, in sinergia con ARTA, a incremento della rete già esistente. L'intervento agevola la viabilità e le iniziative di mobilità sostenibile, creando una nuova connessione ciclopedonale dal parco urbano alla pista ciclabile comunale di via Lago di Campotosto Compatibile.
	Inquinamento luminoso: n. di siti e/o sorgenti di grande impatto luminoso	/	Comune	Adempimenti ai sensi della LR 3/03/2005, n.12	
	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. La classificazione potrebbe essere modificata in classe III: si effettuerà previsione di impatto acustico per le fasi di cantiere e monitoraggio nel PIANO AMBIENTALE DI CANTIERE di ciascun intervento, 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 Specie di flora e fauna di interesse rilevante	/	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.
PAESAGGIO E BENI CULTURALI					
PAESAGGIO E BENI CULTURALI	Piano Regionale Paesistico		Regione	L'area zona B	Non ci sono variazioni rispetto allo stato ex ante
	Beni vincolati		DLGS 42/04	Non sono presenti beni vincolati nell'area	Non ci sono variazioni rispetto allo stato ex ante
	Verde pubblico	m ²	Comune	-	Il bilancio dell'intervento è assolutamente positivo e coerente con gli obiettivi del PP7
	Vincoli paesaggistici		DLGS 42/04	Non applicabile	
SUOLO E SOTTOSUOLO					
RISCHIO SISMICO	Classificazione sismica	/	DGR 438/05	Il territorio comunale di Pescara è classificato come Zona Sismica 3	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).	/	P.A.I.	Vincoli non presenti	Compatibile
		/	LR 3/14 RD3267/1923	Vincolo non presente	Compatibile
		/	P.S.D.A.	Nell'area 1A-NORD vincolo non presente Nell'area 1A-SUD una parte rientra in zona a pericolosità moderata	Nell'area 1A-NORD vincolo non presente Nell'area 1A-SUD una parte rientra in zona a pericolosità moderata, verranno rispettate le norme di attuazione del PSDA.
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 59/2022	Anagrafe regionale siti contaminati.	L'area è censita nell'anagrafe dei siti contaminati in ambito NORD e contermina a siti in procedura di bonifica in AMBITO SUD. Nell'ambito NORD verrà eseguita bonifica, con adeguate misure di monitoraggio anche post- operam e nell'ambito SUD verrà eseguita indagine ambientale, con conservazione della rete di monitoraggio delle acque sotterranee. La valutazione periodica delle concentrazioni degli inquinanti sito- specifici consentirà l'integrazione del monitoraggio dei siti in procedura di cui al titolo V del DLGS 152/06 e la valutazione di efficacia delle misure di risanamento intraprese.

INCENDI		/	DPCM 27.08.21 L. 132/18		L'intervento previene l'uso improprio e a potenziale rischio antropico delle aree verdi abbandonate
ATTIVITA' ESTRATTIVE	Non applicabile	/		-	Non applicabile
AGRICOLTURA	Destinazione urbanistica	/	PRG	Non applicabile	La VAS del PP7 precisa che <i>“La destinazione agricola dei terreni è meramente nominale: allo stato di fatto nessun suolo risulta coltivato, né oggetto di manutenzione, né interessato da rilevanti presenze arboree. In sostanza i suoli non edificati sono in totale abbandono, se si escludono alcune porzioni interessate da attività spontanee e discontinue di manutenzione”</i> .
ACQUA					
SERVIZIO IDRICO INTEGRATO	<ul style="list-style-type: none"> – Abitanti serviti dalla rete fognante – Consumo acqua potabile pro-capite//anno – Vasche di raccolta acque di prima pioggia 	n ABeq	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. Sono previste misure di recupero delle acque meteoriche. Non necessari impianti privati di trattamento reflui.
	Suolo scolante/ suolo drenante	m ² /m ²	PRG, PDL		Oltre il 50% 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	Il monitoraggio delle acque sotterranee e superficiali della rete ARTA sarà integrato dalla rete di piezometri già esistenti in ambito NORD e da realizzare in ambito SUD.
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 nella zona di risanamento.	L'intervento non prevede l'apertura di nuovi punti di emissione in atmosfera, se non emissioni a carattere temporaneo (di cantiere). Da attivare misure di monitoraggio in opera nelle zone di massima ricaduta nelle fasi di movimento terra e in generale in cantiere. Si rimanda alla definizione di adeguate misure di monitoraggio nel Piano Ambientale di Cantiere. Si può valutare l'allestimento di una centralina di monitoraggio qualità dell'aria nel nuovo parco

					urbano, a integrazione della rete già gestita da ARTA.
BENI MATERIALI					
ENERGIA	Consumi di energia elettrica coperta da fonti rinnovabili	%			L'intervento prevede una serie di misure per il contenimento dei consumi energetici come nei CAM
	Consumo effettivo/consumo teorico con forniture standard	%			
TRASPORTI	Traffico	N°	PGTU		L'area del PP7 è oggetto di vari progetti di mobilità sostenibile di cui al PUMS. Vengono recepite le prescrizioni dell'AC espresse nella Conferenza dei servizi del 15.04.2024
RIFIUTI	Rifiuti differenziati	t/a	Osservatorio Provinciale rifiuti		E' 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.
	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 <input type="checkbox"/>	impatto gestito <input type="checkbox"/>	impatto positivo <input type="checkbox"/>
---	--	---

6.1.1 effetti di pressione antropica	La nuova pressione antropica viene declinata e modulata in un mix equilibrato di spazi terziari, residenziali e pubblici. Il bilancio è positivo in quanto si rimuovono i relitti della pressione antropica esercitata in epoche di vuoto normativo in materia di gestione dei rifiuti e della prevenzione dell'inquinamento. Il progetto attuativo è coerente con gli obiettivi del PP7 approvato e ne migliora i livelli di coerenza rispetto alla pianificazione sovraordinata.
6.1.2 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. L'intervento non incide sull'assetto delle infrastrutture viarie ma privilegia la mobilità sostenibile, creando una nuova connessione ciclopedonale fra il parco urbano dell'ex fonderia Camplone e la nuova Pista ciclabile comunale, che sarà realizzata nel sito orfano di via Campotosto, come previsto dal PUMS.
6.1.3 tessuto urbanistico attuale e scenario di previsione	L'intervento completa la trasformazione già attivata dagli interventi esistenti, rendendo organica e non frammentaria la percezione dello spazio urbano. Il verde andrà a beneficio della qualità della vita anche al di fuori del perimetro del PUE.
6.1.4 elementi paesaggistici e di tutela	Il bilancio ambientale è straordinariamente positivo in quanto attraverso questo intervento si conseguono benefici di risanamento del suolo e delle acque sotterranee con rimozione di sorgenti primarie non altrimenti conseguibili, dal momento che il proponente non coincide con il responsabile della contaminazione. La rigenerazione urbana del brownfield in business park è un modello di sinergia pubblico- privata di grande efficacia per il miglioramento della vivibilità delle città metropolitane e il Comune di Pescara non può perdere questa opportunità, coerente con le previsioni del PP7 approvato e decisamente più impegnativa dal punto di vista economico, rispetto ai precedenti interventi.
6.1.5 aspetti idrogeologici e geologici	
6.1.6 aspetti faunistici e vegetazionali	
6.1.7 qualità dell'aria	Il progetto prevede impatto positivo a regime sulla qualità dell'aria: 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, tipo a ventilazione meccanica controllata, per la climatizzazione e purificazione dell'aria con sistemi di rimbocco e spurgo in continuo. Il verde costituisce in entrambi gli ambiti un elemento di filtro e compensazione, di produzione ossigeno con funzione carbon negative. Significative, e monitorate in cantiere le emissioni di polveri nelle fasi di movimento terra, rimozione rifiuti, recupero riporti, preparazione delle fondazioni, e getto. Il cantiere sarà regolato da un Piano Ambientale di cantiere, come da CAM edilizia, comprensivo di un piano di monitoraggio su tutte le matrici ambientali, compresa l'aria atmosferica nei punti di massima ricaduta e presso i recettori. Nel complesso dell'intervento (cantiere e fase di regime) l'impatto sulla qualità dell'aria è positivo.

6.1.8 energia	L'intervento prevede una serie di misure per il contenimento dei consumi energetici e presenta l'uso del verde sugli elementi dell'involucro anche al fine di limitare l'impatto visivo in un'area che diverrà di pregio urbano.
6.1.9 rifiuti	<p>L'impatto della produzione di rifiuti a regime è correlato alla produzione di rifiuti solidi urbani, che andranno differenziati all'origine, raccolti e gestiti dal sistema Comunale Ambiente SPA.</p> <p>Nella fase di cantiere la produzione di rifiuti speciali sarà gestita nell'ambito di piani autorizzati, con procedure che verranno validate in fase di affidamento del servizio e verificate in campo (DGR 514/2010 e PCA, CAM edilizia).</p> <p>La produzione dei rifiuti nell'ambito del cantiere di bonifica, che determina incremento del traffico veicolare, produzione del rumore e emissioni di polveri e ossidi legati al trasporto off site dei rifiuti, viene comunque minimizzata, privilegiando misure di recupero e riutilizzo delle materie prime seconde. Per questo vettore di pressione ambientale l'intervento nel complesso genera impatto significativo ma gestito, considerando che la gestione off site dei rifiuti da bonifica significa comunque rimozione di sorgenti primarie e secondarie derivanti finalizzate al risanamento del sito e della qualità delle acque di falda.</p>
6.1.10 scarichi e acque meteoriche	Non sono previsti scarichi diversi dai reflui civili. Oltre il 50% della superficie del lotto è drenante permeabile. E' da valutare la regimazione delle acque meteoriche in rete separata con riutilizzo a scopi irrigui, come nelle misure di mitigazione previste nel documento di VAS del PP7.
6.1.11 rumore/inquinamento luminoso/elettromagnetismo	<p>L'intervento crea impatto al punto di vista acustico solo in fase di cantiere. Il cantiere sarà regolato da un Piano Ambientale di cantiere, come da CAM edilizia, comprensivo di un piano di monitoraggio su tutte le matrici ambientali, compreso il rumore presso i recettori. A regime il clima acustico sarà di classe III. E' in corso di modifica il PCCA con riduzione della classe da IV a III a tutela dei residenti, in coerenza con le previsioni di sviluppo del PP7 e con il relativo PUE di attuazione.</p>

6 – SINTESI DELLE MOTIVAZIONI DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS

Premesso

- che la VAS del Piano Particolareggiato 7 è stata già approvata nel suo complesso con Delibera di consiglio n. 513 del 25.06.2013,
- che il PP7 è coerente con gli obiettivi di pianificazione sovraordinata
- che l’attuazione del PP7 nell’ambito A1 sub ambiti NORD e SUD, come proposta, rende organica la percezione dello spazio urbano in uno scenario già in parte trasformato,
- che il comma 6 dell’art. 12 del DLGS 152/06 prevede che *“La verifica di assoggettabilità a VAS [...] di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità [...] si limita ai soli effetti significativi sull’ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”*,
- che le modifiche presentate nel Progetto attuativo ambito A1, per i sub-ambiti di riqualificazione A1 NORD e A1 SUD, hanno carattere meramente esecutivo rispetto alle previsioni del PP7, in quanto derivano dal recepimento di norme di pianificazione sopravvenute, o da prescrizioni degli Enti, o dal nuovo quadro delle conoscenze sullo stato di qualità delle matrici ambientali, o dall’esecuzione in tempi successivi rispetto ad altri interventi attuativi del PP7, per cui implementano gli obiettivi e le previsioni progettuali del PP7 su una realtà modificata e/o meglio definita,
- che l’attuazione dell’intervento, mediante il risanamento di due siti industriali dismessi e la restituzione di un nuovo parco pubblico, in un contesto di edilizia mista direzionale-commerciale – residenziale di elevati standard costruttivi ed estetici, migliora la qualità abitativa in un perimetro più ampio di quello dello stesso ambito attuativo A1
- che mediante la riqualificazione proposta l’Amministrazione raggiunge obiettivi di bonifica e risanamento ambientale che non avrebbe potuto imporre al proprietario non colpevole,

il bilancio ambientale di questo intervento di rigenerazione urbana, con tutte le proposte modifiche di ripermimetrazione, di trasferimento di parte della cubatura residenziale dal settore A1 NORD al settore A1 SUD, di rimodulazione delle sagome degli edifici, nel pieno rispetto degli standards approvati nel PP7, di miglioramento della viabilità, in adesione alle prescrizioni della Conferenza del 15.04.2024, di divisione del settore SUD in due lotti edificatori distinti, per la sostenibilità anche economica dell’intervento, restando ferme le misure di mitigazione e monitoraggio individuate nelle fasi di cantiere, è significativamente positivo. Si propone pertanto la non assoggettabilità a VAS del PUE attuativo dell’ambito A1 del PP7, già complessivamente sottoposto a VAS e approvato con D.C. 513/2013.