

REGIONE  
ABRUZZO

GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO TERRITORIO - AMBIENTE  
SERVIZIO VALUTAZIONI AMBIENTALI

Via Antica Salaria Est, 27 – 67100 L'Aquila

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

Riferimento: Prot. n.0425284/24 del 04/11/2024

Codice pratica: 24/0425284

(Codice da riportare in ogni comunicazione successiva)

**ELENCO DESTINATARI IN ALLEGATO**

**OGGETTO:** “PIANO PARTICOLAREGGIATO n° 7 - Proposta di attuazione Sub-Ambito A1” -  
Procedura ex art.12 del Decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e ss. mm. e ii. di verifica di  
assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

**Indizione e convocazione della Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma  
2 della L.241/90 in forma semplificata e in modalità asincrona ex art. 14-bis della L.241/90**

**Codice Pratica 24/0425284**

**Richiedente CIELO ALTO SRL - IMFO SRL - INIZIATIVE SPA**

**Comune Comune di Pescara**

Con nota Prot. n. 0425284/24 del 04/11/2024 il Comune di Pescara, in qualità di Autorità Procedente, ha inviato il Rapporto Preliminare ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e la documentazione tecnica relativa alla variante al Piano Particolareggiato n. 7.

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

La documentazione presentata non costituisce variante al vigente PRG del Comune di Pescara ma consiste in una variante al vigente Piano Particolareggiato n.7 (di seguito PP7) precedentemente sottoposto a VAS e approvato con DCC n. 513 del 25/06/2013. Il fine è il miglioramento della fattibilità dell'intervento di trasformazione urbanistica, sia dal punto di vista della sostenibilità economica che della rispondenza alle esigenze tecniche del mercato immobiliare e degli operatori economici promotori dell'iniziativa. Le 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), 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.

Il PP7 è stato suddiviso in 11 sub ambiti che possono essere attuati autonomamente dai privati proprietari delle aree attraverso un progetto urbanistico unitario relativo al proprio sub-ambito. La variante in oggetto riguarda il sub ambito A1 che, pur essendo unitario dal punto di vista attuativo, è suddiviso in due settori distinti: Sub-ambito A1 NORD e Sub-ambito A1 SUD.

L'area di intervento Sub-ambito A1 NORD è identificata catastalmente al Foglio 26, Particelle 15, 16, 744, 749 (parte), 20 (parte). L'area di intervento Sub-ambito A1 SUD è identificata catastalmente al Foglio 31, Particelle 3521, 3522, 3367, 85, 91 (Tav. 1).

Allo stato attuale nel sub-ambito A1 NORD sono previsti 4 edifici in linea (ED 1) a destinazione residenziale, aventi ciascuno 5 piani fuori terra, oltre al piano terra destinato ad autorimessa, ed un edificio a piastra (ED 8) a destinazione terziario-commerciale, avente due piani fuori terra. Nel sub-ambito A1 SUD sono previsti due edifici a piastra (ED.5 – ED.10) a destinazione terziario-direzionale pubblico-privato, aventi ciascuno due piani fuori terra, e due edifici a torre (ED.6 – ED.9) a destinazione terziario-direzionale pubblico-privato, aventi rispettivamente 11 e 12 piani fuori terra.

Nel sub-ambito A1 NORD gli edifici sono ubicati in due lotti edificatori, uno per i quattro edifici residenziali l'altro per la piastra commerciale. Nel sub-ambito A1 SUD i quattro edifici sono dislocati in un unico lotto edificatorio.

La proposta di variante prevede una nuova perimetrazione con riduzione della Superficie Territoriale (S.T.) dell'1,91%, precisando che la S.T. del sub ambito A1 del P.P.7 approvato è di 55.773 m<sup>2</sup>, mentre la S.T. del comparto proposto è di 54.705 m<sup>2</sup>.

Relativamente al Sub-Ambito A1 Nord le modifiche proposte sono le seguenti:

1. Modifica della piastra commerciale denominata edificio 8 con una piastra ad un solo piano fuori terra;
2. 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);
3. spostamento della bretella di collegamento con via Tiburtina verso Sud;
4. inserimento di nuova viabilità (nuova strada di collegamento con Via Lago di Campotosto, tra il sub-ambito A0 e l'area destinata a parco pubblico);
5. Modifica della quota di Edilizia Residenziale Pubblica.

Relativamente al Sub-Ambito A1 Sud le modifiche proposte sono le seguenti:

1. 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;
2. inserimento delle destinazioni d'uso residenziali nelle quantità consentite dagli indici di P.R.G. a seguito della necessità di realizzare meno edifici di destinazione e di tipologia terziario-direzionale pubblico-privata;
3. diversa articolazione volumetrica nel lotto C nel quale sarà 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;
4. lieve modifica delle sagome plano-altimetriche degli edifici di progetto a seguito di quanto previsto nei precedenti due punti. In particolare nei lotti C e D le modifiche sono volte a definire una tipologia mista terziario-direzionale/residenziale, come seguito descritte: *Edificio 6*, nuova tipologia terziario-direzionale e residenziale, composto da 8 piani fuori terra di direzionale e residenziale, più piano terra commerciale;
5. *Edificio 10*, edificio residenziale di 11 piani fuori terra più piano terra, solo edilizia residenziale convenzionata e libera;
6. *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.

Relativamente alla distribuzione delle aree pubbliche si prevede, nel Sub-ambito Nord, in adiacenza a Via Lago di Campotosto, la realizzazione di un grande parco pubblico attrezzato. Nel Sub-ambito Sud lo spostamento al centro della superficie destinata a parcheggi pubblici che farà da elemento divisorio tra gli edifici e la parte a verde.

L'area del Sub-Ambito A1 Nord è censita in Anagrafe dei siti contaminati, Scheda ARTA PE100027 – “Ex Fonderia Camplone”. L'area del Sub-Ambito A1 Sud confina con sito Scheda ARTA PE900002 – “Ex Abbondanza ed ex Conglomerati Bituminosi Vomano”.

Relativamente all'area del Sub-Ambito A1 Nord risulta una compromissione legata al rinvenimento di materiale antropico, 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 che prevede rimozione di rifiuti, in corrispondenza delle impronte di fondazione delle strutture, recupero in sito 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 selezionate abili alla riduzione della contaminazione del suolo insaturo.

#### Osservazioni del Soggetto con Competenza Ambientale.

Tutto ciò premesso, per quanto di competenza, lo scrivente Servizio Valutazioni Ambientali – Ufficio VAS e Supporto all'Autorità Ambientale, fatti salvi i nulla osta e pareri necessari, in qualità di soggetto con competenza ambientale, dall'esame della documentazione in atti, rileva che il Piano Particolareggiato n. 7, approvato con DCC n. 513 del 25/06/2013, è già stato sottoposto a procedimento di VAS e che il Rapporto Preliminare è stato redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e possiede, nella sostanza, i contenuti richiesti dall'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006.

Al fine di contribuire ad incrementare la permeabilità dei suoli, si chiede di adottare soluzioni che ne garantiscano adeguata permeabilità (si suggerisce ad esempio di realizzare le superfici pavimentate dei parcheggi con mattonelle in “cls” di tipo drenante).

Nel rispetto di quanto previsto della DGR n. 753/23 del 13 novembre 2023, le Autorità Procedente e Competente per la VAS devono allegare all’istanza le motivazioni che hanno portato all’individuazione dei Soggetti con Competenza Ambientale (di seguito SCA). Si ribadisce, a tal fine, che la scelta deve avvenire sulla base delle competenze di ciascuno SCA rapportate ai contenuti della documentazione trasmessa (Rapporto Preliminare/Rapporto Ambientale).

Si fa presente che è necessario che l’Amministrazione Comunale individui l’Autorità Competente coinvolta nella procedura di VAS di cui all’art 5, comma 1 lett) p del D.Lgs. 152/2006, rappresentando fin da ora che l’Autorità Competente per la VAS e l’Autorità Procedente, non possono coincidere;

**Il Comune di Pescara, in qualità di Autorità Competente, a conclusione del procedimento in oggetto, rilascerà un provvedimento di assoggettabilità a VAS o di esclusione dalla VAS nel quale l’Ente dovrà motivare la propria scelta anche alla luce dei contenuti della presente nota e delle eventuali ulteriori comunicazioni dei soggetti con competenza ambientale individuati nell’ambito del presente procedimento. Si ricorda a tal fine quanto riportato dall’art. 11, co. 5, D.Lgs. 152/2006, in merito all’annullabilità dei provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la preventiva valutazione ambientale strategica ove prescritta.**

Si evidenzia che lo scrivente Ufficio VAS valuta gli aspetti ambientali delle proposte presentate e contenute nel Rapporto Preliminare di screening, pertanto, **la verifica delle disposizioni tecniche e legislative in materia urbanistica** in merito all’applicabilità della L.R. 58/2023 è rimessa ai Soggetti con specifica competenza.

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

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

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

**Servizio Valutazioni Ambientali**  
**La Dirigente**  
**Ing. Erika Galeotti**  
REGIONE ABRUZZO

*sdg*

**ALLEGATO – ELENCO DESTINATARI**

**COMUNE DI PESCARA**

Settore Sostenibilità Ambientale e Transizione Ecologica  
Servizio Vulnerabilità del Territorio e Qualità dello Sviluppo  
Settore Gestione del Territorio  
Servizio Pianificazione Esecutiva e Monitoraggio  
Settore Sviluppo Economico  
Settore Lavori Pubblici  
Settore Mobilità, Edilizia Scolastica e Lavori PNRR  
Settore Gestione del Territorio - Servizio SUE e Condoni  
[protocollo@pec.comune.pescara.it](mailto:protocollo@pec.comune.pescara.it)

**Provincia di Pescara**

Settore V - Pianificazione Territoriale, Lavori Pubblici,  
Viabilità, Edilizia Scolastica, Patrimonio e Genio Civile  
Servizio Pianificazione Territoriale, Demanio Stradale e  
Espropri - U.O. Pianificazione Territoriale -  
[pianificazione@pec.provincia.pescara.it](mailto:pianificazione@pec.provincia.pescara.it)  
[provincia.pescara@legalmail.it](mailto:provincia.pescara@legalmail.it)

**ARTA Abruzzo - Sede Centrale Gruppo di Lavoro VAS**  
[protocollo@pec.artaabruzzo.it](mailto:protocollo@pec.artaabruzzo.it)

**DIREZIONE ASL PESCARA - Dipartimento di Prevenzione**  
Ufficio Igiene Epidemiologia e Sanità Pubblica  
[asl.pescara@postecert.it](mailto:asl.pescara@postecert.it)

**ACA Spa - Azienda Comprensoriale Acquedottistica**  
Direzione Tecnica  
[aca.pescara@pec.it](mailto:aca.pescara@pec.it)

**ENAV Spa**

Area operativa – Prog. e spazi aerei – settore ostacoli  
[protocollogenerale@pec.enav.it](mailto:protocollogenerale@pec.enav.it)

**ENAC Spa - Direzione Centrale Attività Aeronautiche**  
Direzione Operazioni - Centro  
[protocollo@pec.enac.gov.it](mailto:protocollo@pec.enac.gov.it)

**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio**  
per le Province di Chieti e Pescara  
[sabap-ch-pe@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-ch-pe@pec.cultura.gov.it)

**Regione Abruzzo**

Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio  
[dpc032@pec.regione.abruzzo.it](mailto:dpc032@pec.regione.abruzzo.it)

Servizio Genio Civile Pescara  
[dpe015@pec.regione.abruzzo.it](mailto:dpe015@pec.regione.abruzzo.it)

Servizio Difesa del Suolo  
[dpe013@pec.regione.abruzzo.it](mailto:dpe013@pec.regione.abruzzo.it)

Servizio Gestione e Qualità delle Acque

[dpc024@pec.regione.abruzzo.it](mailto:dpc024@pec.regione.abruzzo.it)

**Dipartimento Lavoro e Attività Produttive**  
[dph@pec.regione.abruzzo.it](mailto:dph@pec.regione.abruzzo.it)

**Servizio Trasporto Pubblico**  
[dpc005@pec.regione.abruzzo.it](mailto:dpc005@pec.regione.abruzzo.it)

**Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche**  
[dpc026@pec.regione.abruzzo.it](mailto:dpc026@pec.regione.abruzzo.it)

**Società INIZIATIVE Srl**  
[iniziativesrl@igefi.it](mailto:iniziativesrl@igefi.it)

**Società CIELO ALTO Srl**  
[cieloalto@pec.it](mailto:cieloalto@pec.it)

**Società IMFO Spa**  
[imfo@legalmail.it](mailto:imfo@legalmail.it)

**Tecnico incaricato dalle Ditte Proponenti**  
**Ing. Giovanna Brandelli**  
[giovanna.brandelli@ingpec.eu](mailto:giovanna.brandelli@ingpec.eu)