



COMUNE DI OCERE

PERMESSO DI COSTRUIRE

in variante al P.R.G.
Art. 8 - D.P.R. 7 settembre 2000, n. 160

INTERVENTO PER L'AMPLIAMENTO DI UNA ATTIVITA'
ALBERGHIERA E RISTORATIVA IN CAVALLETTO D'OCERE
VIA FURA, 25 -OCERE (AQ)

HOTEL LA VALLE DELL'AQUILA - CAVALLETTO D'OCERE
tel. 0862 751385 - info@valleaquila.it
Via Fura, 25 - 67040 Ocre (AQ)

COMMITTENTI:

Soc. La Valle S.r.l.
Via Centrale 45 - Civita di Bagno
67100 L'Aquila (AQ)
p.i. 01900420660

Oggetto:

RAPPORTO PRELIMINARE
per la verifica di assoggettabilità
a V.A.S.

Tav. n.

RP

ESTREMI CATASTALI:

NCT: Foglio n. 12 Particella n. 805/889/937

Progettista:

ing. Francesco Bonanni
ing. Valentina Bonanni

Via delle Svolte, 32B
67100 - L'Aquila

p.i. 02053490666
p.i. 02140430667



DATA
Marzo 2024

SCALA

REVISIONE N° 1 - del

VIDIMAZIONI:



**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.
RAPPORTO PRELIMINARIE
(art. 12 del D. Lgs. 152/2006)**

1. Premessa

La presente relazione costituisce il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. inerente la proposta di Variante al P.R.G. connessa al progetto di ampliamento dell'Hotel "La Valle" sito nel Comune di Ocre, Frazione di Cavalletto D'Ocre, via Fura, n. 25 di proprietà della Società "La Valle S.r.l." con sede di L'Aquila, frazione di Civita di Bagno, via Centrale n. 45 (p. iva 01900420660), rappresentata dalla Sig.ra Milena Scimia nella sua qualità di Amministratore Unico.

La variante è l'effetto della proposta progettuale presentata ai sensi dell'art. 8, comma del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 recante norme per la *".... per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008"*.

Con la proposta progettuale si intende perseguire l'ampliamento della struttura ricettiva attraverso:

1. La realizzazione di una sala ristorante (definita superiore) in sopraelevazione di parte dell'esistente garage interrato i cui pilastri fuoriescono dal solaio di copertura di circa 1.20 ml.;
2. Il mutamento di destinazione d'uso dell'esistente locale sito al piano terra dell'edificio con destinazione polivalente per costituire la seconda parte della sala ristorante (sala inferiore) connessa a quella superiore (p.to 1) attraverso una ampia scala di collegamento;
3. La realizzazione della cucina del ristorante nella parte adiacente la sala inferiore utilizzando anche la rampa coperta di accesso al garage interrato e dei servizi igienici nella parte opposta alla cucina;

2. Riferimenti normativi

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) è stata introdotta con la Direttiva Comunitaria 2001/42/CE, e rappresenta lo strumento di valutazione di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente.

Essa ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e dell'approvazione degli strumenti di pianificazione e di programmazione, assicurando che essi siano coerenti e che contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

L'obiettivo della norma 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).

In ambito nazionale, la Direttiva Comunitaria 2001/42/CE è stata recepita con la Parte II del D.Lgs. del 03.04.2006, n. 152 e ss.mm.ii., entrata in vigore il 31 Luglio 2007; tale norma è stata sostanzialmente modificata ed integrata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, entrato in vigore il 13/02/2008 e nuovamente modificata dal D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128.

A livello territoriale la Regione Abruzzo, pur non avendo emanato apposite Linee Guida per la redazione degli atti relativi alla V.A.S., ha disciplinato l'articolazione del processo mediante numerosi strumenti, tra i quali vanno annoverati la Delibera di Giunta Regionale 13.08.2007, n. 842 "Indirizzi concernenti la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di Piani di competenza degli Enti Locali ricadenti nel territorio regionale", le Circolari del 13.07.2008 e del 18.12.2008, oltre ad alcuni Chiarimenti Interpretativi in materia di competenze e di particolari aspetti procedurali.

Nel caso specifico la variante a "piani e programmi" di cui all'art. 6, comma 2 e 3, Parte II del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 è determinata dal progetto edilizio di ampliamento dell'edificio esistente, per quanto (come si dirà) detto ampliamento non comporta la

realizzazione di "ingombri" differenti da quelli esistenti ed è generata dal procedimento semplificato di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010.

La proposta di Variante alle N.T.A. del P.R.G. di Ocre si inquadra in quanto disposto dal comma 3 dell'Articolo su citato.

A norma di tale disposizione di legge deve essere preliminarmente condotta, secondo quanto disciplinato dall'Articolo 12 del Decreto Legislativo e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento, la fase detta di Verifica di Assoggettabilità (Screening), al termine della quale, solo nel caso in cui emerga l'esistenza di impatti significativi sull'ambiente riconducibili all'attuazione della proposta di approvazione del progetto di ampliamento in Variante al P.R.G. in argomento, dovrà essere avviata la procedura di V.A.S..

In linea generale, durante la fase di Screening l'Autorità Procedente trasmette all'Autorità Competente un Rapporto Preliminare comprendente una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dello stesso, con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato I della Parte II del D.Lgs. del 03.04.2006, n. 152 e ss.mm.ii.

L'Autorità Competente, in collaborazione con l'Autorità Procedente, individua i Soggetti Competenti in Materia Ambientale (A.C.A) da consultare, e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere.

Tale parere viene inviato entro trenta giorni all'Autorità Competente ed all'Autorità Procedente.

Successivamente l'Autorità Competente, sulla base degli elementi di cui all'Allegato I della Parte II del Decreto Legislativo e tenuto conto altresì delle osservazioni pervenute, verifica se il "Piano" (ora la variante) possa avere impatti significativi sull'ambiente ed emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il medesimo Piano dai successivi obblighi della procedura di V.A.S. e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

Il risultato della Verifica di Assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico.

In conclusione, il presente Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. del progetto di ampliamento dell'Hotel La Valle viene redatto in ottemperanza all'Art. 12 della Parte II del D.Lgs. del 03.04.2006, n. 152 e ss.mm.ii. ed in conformità ai criteri riportati all'Allegato I del medesimo testo legislativo.

3. Definizione dei soggetti coinvolti nella Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. e procedura di consultazione

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 5 della Parte II del D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 e ss.mm.ii. e delle disposizioni di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale 13 novembre 2003, n. 753, si individuano, di seguito, i soggetti da coinvolgere nel processo di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. in esame.

✓ **Proponente:**

il D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. identifica tale figura con *il soggetto pubblico o privato che elabora il Piano, Programma o Progetto.*

Nel caso specifico il proponente è rappresentato dalla **Società "LA Valle"**, con sede in L'Aquila, frazione di Civita di Bagno, via Centrale n. 45 (p. iva 01900420660), titolare dell'intervento ricettivo realizzato nel Comune di Ocre, Frazione Cavalletto D'Ocre sui terreni ricompresi in Catasto al foglio di mappa n. 1, come individuati nella allegata tabella n. 1 nella quale sono riportati gli immobili ricompresi in zona per Attrezzature Ricettive del P.R.G. oltre quelli situati in zona agricola limitrofi ai primi.

✓ **Autorità Competente:** *la Pubblica Amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. e l'elaborazione del parere motivato. Coincide con la struttura con competenze tecniche o con compiti di tutela, protezione e valorizzazione ambientale dell'Amministrazione Comunale di Ocre.* Nel caso specifico è rappresentata dal Comune di Ocre ed in particolare allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune con il supporto della CCIAA del Gran Sasso nel rispetto dell'art. 4, commi 10 e 12 del D.P.R. 160/2010.

✓ **Autorità Procedente:** *nel caso in cui il soggetto che predispone il Piano sia un privato, si identifica con la Pubblica Amministrazione che recepisce, adotta, approva il Piano o Programma, cioè con il Comune di Ocre.*

✓ **I Soggetti con Competenza Ambientale (S.C.A.)**, sono individuate come dall'elenco e motivazioni di seguito riportate:

1. **Regione Abruzzo - Dipartimento Territorio - Ambiente - Servizio Valutazioni Ambientali - Ufficio V.A.S. e Supporto all'Autorità Ambientale** poiché deputato ad emettere pareri circa l'assoggettabilità a V.A.S. oltre che alla istruttoria tecnica e amministrativa delle istanze sottoposte Valutazione Ambientale Strategica;
2. **Regione Abruzzo - Dipartimento Territorio - Ambiente - Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio - Ufficio Beni Ambientali e Paesaggio perché**, tra l'altro, fornisce consulenze ai privati in materia di Procedimento di Valutazione d'Impatto Ambientale, oltre che il supporto tecnico e amministrativo per l'ottimale svolgimento delle funzioni dell'Autorità Ambientale Regionale;
3. **Regione Abruzzo - Dipartimento Territorio - Ufficio Pianificazione Territoriale** perché competente in materia di attività connesse alla legislazione regionale in materia di Governo del Territorio, in particolare alla L.R. 20 dicembre 2023, n. 58, oltre al coordinamento attività urbanistiche ed edilizie di competenza delle Province e Comuni;
4. **Amministrazione Provinciale dell'Aquila, Settore Territorio e Urbanistica - Servizio Urbanistica Ambito L'Aquila- Sulmona** perché la proposta costituisce variante al P.R.G. e la Provincia è chiamata ad " accertare la compatibilità di detti strumenti con le previsioni del piano territoriale di coordinamento" per effetto delle disposizioni di cui all' art. 20, comma 5, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per quanto nulla sia stato previsto nella nuova Legge Regionale n.58/2023;
5. **ASL n.1 Avezzano - L'Aquila - Sulmona, Dipartimento di Prevenzione** per gli aspetti igienico sanitari connessi all'ampliamento delle attività edilizie, per quanto La semplificazione degli atti autorizzativi in materia edilizia (cfr. D.P.R. 380/2001) attribuisca unicamente al progettista abilitato la responsabilità di attestare la conformità dei progetti edilizi alle norme igienico-sanitarie vigenti nel caso di ristrutturazioni edilizie e di nuove costruzioni;

(fonte: Regione Abruzzo Sportello Regionale Ambientale - Elenco indicativo dei Soggetti competenti in materia ambientale (SCA) D.G.R. n. 753/2023)).

4. Descrizione degli obiettivi, strategie e azioni del progetto di ampliamento dell'Hotel "La Valle" in Variante al P.R.G.

4.1. Inquadramento urbanistico.

L'esistente complesso ricettivo è interamente ricompreso nel vigente P.R.G. comunale di Ocre in **Zona per Attrezzature Ricettive: Alberghi**, disciplinata dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La Zona per Attrezzature ricettive si attua attraverso la predisposizione di un Progetto Edilizio Unitario da predisporre con i contenuti dell'art. 19 delle medesime Norme di Attuazione.

Tuttavia, per il raggiungimento degli obiettivi imprenditoriali, si è inteso perseguire l'approvazione del progetto attraverso il procedimento statuito dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010 che indirizza verso lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune tutti i procedimenti interventi le attività produttive, anche quelli proposti in variante semplificata allo strumento urbanistico comunale.

L'Attuale norma di attuazione del P.R.G. prevede:

"ART. 48 - Zona per Attrezzature Ricettive: Alberghi.

Alberghi, motel, pensioni, locande, posti letto, ristoranti, bar e servizi turistici e ricreativi sono definiti attrezzature ricettive di interesse generale. Ristoranti e bar non possono rappresentare più del 25% della Superficie edificabile complessiva dell'intervento proposto qualora tali attività siano inserite e/o ubicate all'interno dell'intervento per la realizzazione della struttura alberghiera e/o di accoglienza.

In tale zona il P.R.G. si attua tramite la redazione di un Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionale (PEU) secondo quanto previsto al punto 2) dell'art. 9.2 delle presenti Norme, esteso a tutta l'area individuata negli elaborati grafici di Piano, e costituisce lo

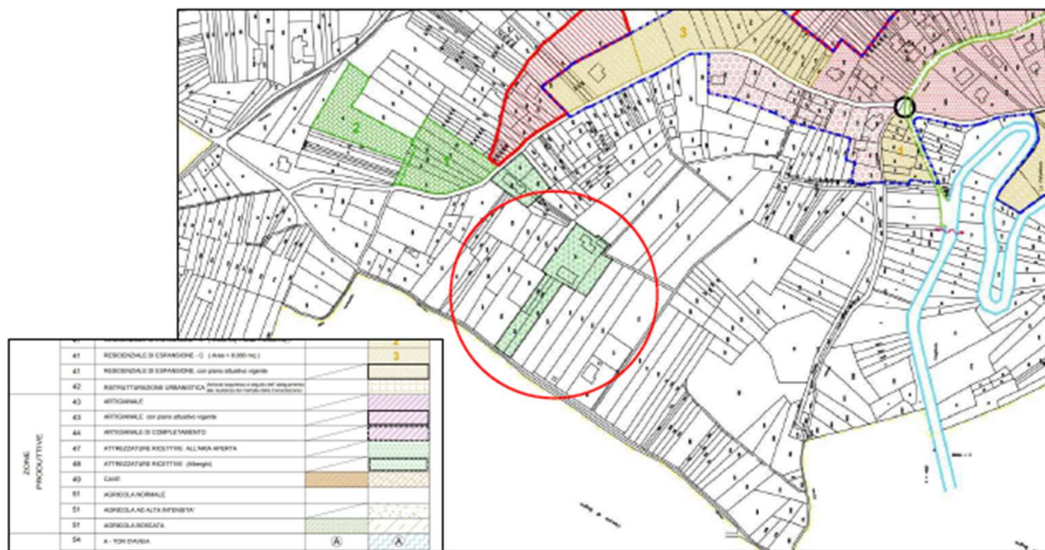
schema di riferimento al quale i singoli interventi devono attenersi, nel rispetto dei seguenti

parametri:

- Opere di urbanizzazione primaria;
- Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,35$ mq/mq;
- Altezza massima degli edifici: $H = 10,50$ mt;
- Rapporto di copertura: $R_c = 35\%$ di S_f ;
- Distanze e distacchi: secondo art. 15;
- Superficie a verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta 25% S_f ;
- Parcheggi pubblici: 25 mq/ 100 mq S_e ;

E' esclusa la residenza tranne per il titolare e/o il personale di custodia. La quota destinabile alla residenza non potrà superare la soglia di un alloggio avente una superficie massima di $150,00$ mq di S_e e va computata all'interno dell'applicazione dei relativi parametri di zona.

L'alloggio per il titolare e/o per il personale di custodia non potrà essere assentito indipendentemente dalla realizzazione delle strutture ricettive.



Tav. n. 1 - Stralcio Piano Regolatore Generale.

Le attrezzature ricettive legittimamente esistenti possono adeguare e ristrutturare i propri impianti nel rispetto della normativa del presente Piano.

In tali zone vanno comunque salvaguardate le alberature esistenti, è inoltre consentita la piantumazione di nuovi alberi soltanto previa acquisizione del parere dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di L'Aquila in merito alle essenze consentite Per gli edifici che alla data di entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche, risultino conformi alla destinazione d'uso di zona, sono previsti gli interventi di cui alle lettere: a), b), c) e d) dell'art. 18 delle presenti Norme."

Il progetto di ampliamento comporta le seguenti varianti alla norma appena citata:

- 1) é richiesto un aumento della Superficie edificabile esistente di 580.19 mq. che eccede l'attuale potenzialità edificatoria di soli 370.49 mq.

D'altronde nel rispetto della declaratoria operata nell'art. 15 delle N.T.A. la Superficie Edificabile è la "... somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso ..." sicché tutte le previsioni di nuova realizzazione e quelle assentite nel tempo costituiscono sempre "Superficie Edificabile" poiché tutte di altezza superiore a m. 2.40.

Cosicché oggi la Superficie Edificabile assentita è pari a mq. 1953.32 e con l'ampliamento diverrà pari a mq. 2555.64 eccedendo la potenzialità ammesse dal P.R.G. (mq. 6.243 x 0.35). proprio di 370.49 mq.

DESTINAZIONE LOCALI	Superficie Edificabile	Volume Edificabile
CENTRALE TERMICA	30,75	89,175
ENOTECA	83,48	275,48
SALA SUPERIORE	370,06	1315,70
SALA INFERIORE (compr. Primo Piano)	545,86	2806,64
PIANO PRIMO EX	157,44	472,32
ALBERGO	1275,05	3825,15
ACCESSORI (Albergo)	123,65	358,59
TOTALE	2555,54	9143,05

Tabella n. 1 - Verifica delle Superfici Edificabili

Tale incremento costituisce oggetto della richiesta di modifica dell'indice di Utilizzazione Fondiaria che passa **dall'attuale 0.35 mq/mq a 0.41 mq/mq.**

E' esclusa dal conteggio tutta la superficie del garage interrato che, rimanendo inalterata rispetto all'attuale situazione edilizia, non toglie o aggiunge nulla alla richiesta di variante.

La limitatezza dell'ampliamento richiesto (**solo il 17%**), rispetto all'attuale parametro urbanistico, dovrebbe contribuire a rendere sostenibile la richiesta di modifica della N.T.A. poiché garbata e proporzionata alla realtà imprenditoriale esistente ed alle potenzialità di sviluppo della stessa.

- 2) è richiesta anche la modifica al comma 1 dell'art. 48 delle N.T.A. perché la dotazione complessiva del ristorante annesso all'albergo eccede il limite del 25% della Superficie Edificabile esistente e prevista.

Infatti rispetto agli attuali 1.275.05 mq. di Albergo sarebbe possibile realizzare soltanto 318.76 mq. di ristorante che risulterebbe assai sottodimensionato rispetto alle esigenze della struttura.

Con l'ampliamento proposto la sala ristorante (compartimentata come specificato) ha una superficie complessiva pari a mq. 915.92, comprese le cucine ed i servizi accessori e sanitari.

- 3) È prevista, inoltre, la modifica alla dotazione degli standard relativi al c.d. "verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta" (oggi prevista nella misura minima del 25% della superficie fondiaria) che si propone di ridurre in proporzione alle reali e sostenibili aspettative di "interesse pubblico" che la struttura può sostenere. Quota peraltro già monetizzata al Comune di Ocre dalla richiedente Società.

D'altronde l'albergo sorge in una zona prettamente agricola, seppure qualificata come Area Urbanizzata nel Sistema delle Conoscenze Regionale, come in effetti è (cfr. Tav. 5 - Sistema delle Conoscenze - Regione Abruzzo).

Sicché prevedere larghi spazi di verde pubblico che non saranno mai utilizzati, né utilizzabili dalla collettività, appare anacronistico e squilibrato rispetto alla dotazione che tale tipo di struttura comunque garantisce al suo pubblico.

L'affermazione che precede è tanto verificabile che anche la stessa Amministrazione comunale, come accennato, ha già determinato l'inutilità della cessione di tali spazi attivando un meccanismo di monetizzazione sostitutiva;



Tavola n. 2 - Sistema delle Conoscenze - Regione Abruzzo

- 4) Medesimo ragionamento può essere replicato per la dotazione di parcheggi pubblici (oggi 25/100 della Se) che non possono servire al soddisfacimento dei bisogni pubblici, costituirebbero un eccessivo vincolo sulla gestione del complesso ricettivo ed anche dell'Amministrazione che ne dovrebbe gestire la manutenzione e la vigilanza.

A ben vedere non v'è disposizione normativa statale o regionale che impone una dotazione di spazi pubblici di tali importanti dimensioni per gli alberghi, se non una lettura analogica delle norme di cui all'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, n., 1444.

Infatti anche tale, unico normativo stabilisce, all'art. 5 (Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi), che la dotazione minima di spazi pubblici è riferita esclusivamente ai NUOVI INSEDIAMENTI a carattere industriale o commerciale o direzionale;

- 5) In ultimo il procedimento invocato sostituisce il procedimento del Progetto Edilizio Unitario previsto dall'art. 19 delle N.T.A. per quanto, in termini di contenuti e previsioni, l'allegata progettazione ne abbia tutti i requisiti.

4.2. Proposta progettuale.

Tra l'attuale struttura alberghiera e l'edificio con destinazione polivalente è stato realizzato un garage interrato con struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. il cui solaio di copertura costituisce un lastrico solare (terrazza) oggi utilizzata per attività ristorative e ricreative all'aperto o sotto gazebo di pvc posizionati a ridosso delle "riprese" dei pilastri che fuoriescono di circa 120 cm dal pavimento della terrazza medesima.

L'attuale struttura ha dimensione di 22.80 x 31.40 m. ma solo parte di essa (area tratteggiata in rosso nella Tav. n. 3) sarà utilizzata per realizzare quella che viene definita la sala superiore del nuovo ristorante a servizio dell'albergo.

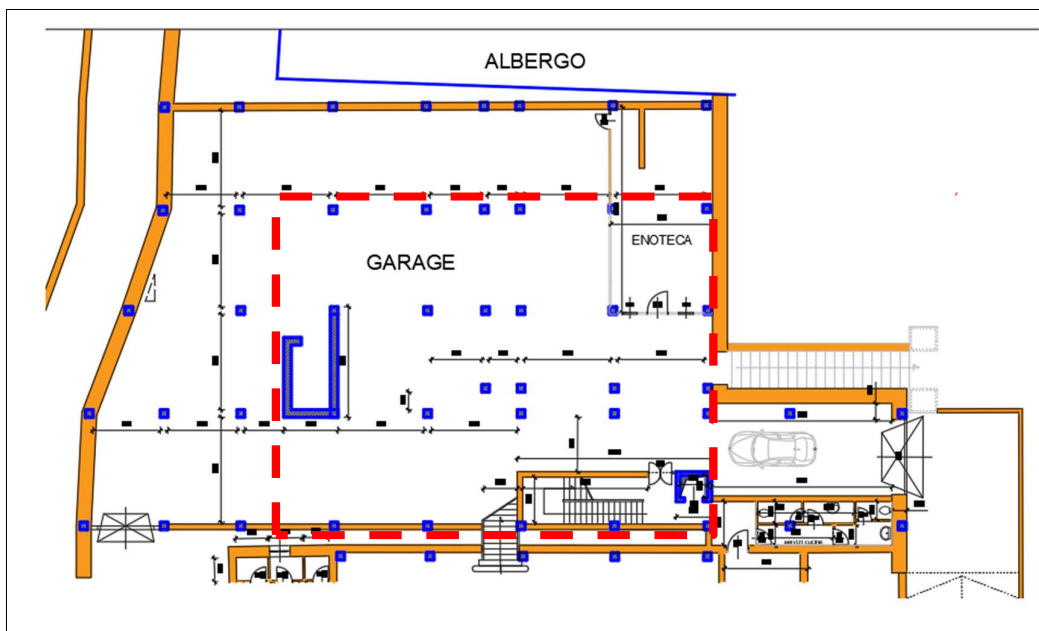


Tavola n. 3 - Il garage interrato esistente. (in rosso la sopraelevazione)

La nuova struttura, da realizzare in acciaio, avrà dimensione pari a 17.40 x 20.40 ml. per complessivi 370.06 mq. e non concorre all'incremento della superficie coperta del complesso che rimane inalterata proprio perché costituisce una parziale sopraelevazione del garage interrato.

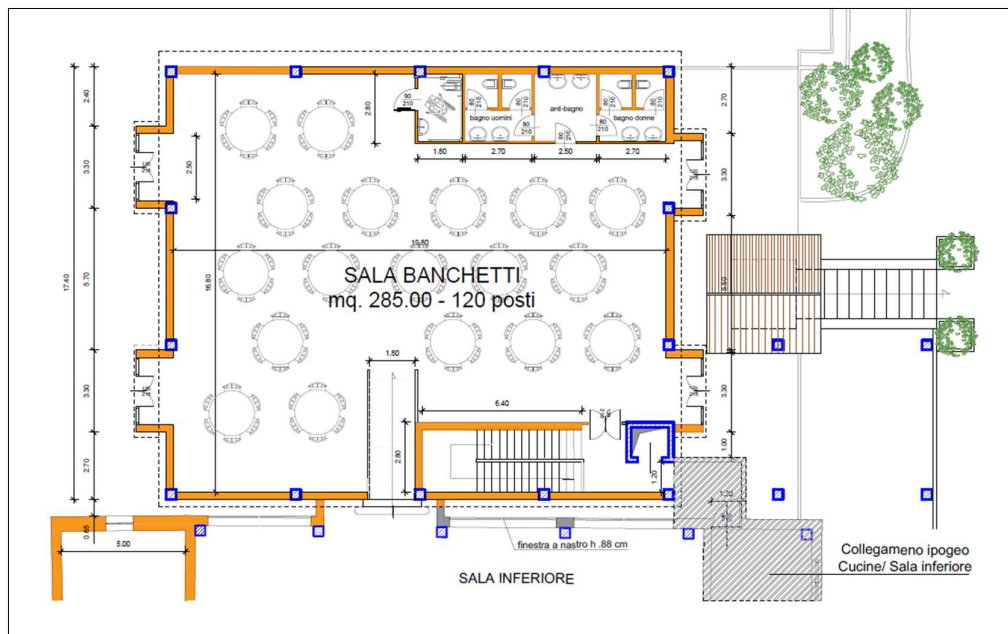


Tavola n. 4 - Il nuovo ristorante - La sala superiore.

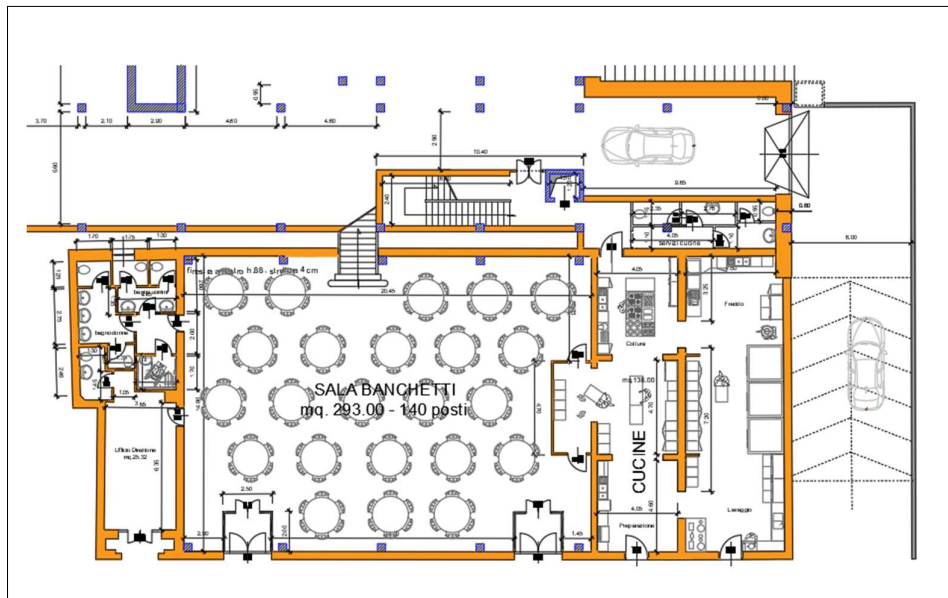
La sala superiore del nuovo ristorante è collegata all'esistente edificio polivalente da una ampia scalinata che collegherà le due sale consentendone la massima flessibilità operativa a seconda delle richieste dell'utenza.

Al piano terra, nell'edificio esistente, troverà posto anche la cucina dedica all'intera parte ristorativa, realizzata nella porzione più a destra della struttura ed annettendo alla stessa anche la parte che oggi è occupata dall'ingresso al garage interrato retrostante il lungo capannone.

Non ci sarà, così, alcun aumento di superficie coperta o di superfici costruite poiché oggi l'ingresso al garage è completamente chiuso a meno dell'ingresso sulla parte sud del complesso.

Il nuovo accesso sarà realizzato scoperto nello spazio adiacente l'attuale struttura realizzando una rampa peraltro poco acclive.

Gli spazi oggi destinati ad uffici (parte sinistra - condonata) saranno utilizzati per realizzare i servizi igienici della sala inferiore.



Tav. n. 5 - La sala inferiore.

Il collegamento della nuova cucina con la sala superiore avverrà attraverso una scala ed un ascensore da realizzare utilizzando una piccola porzione del garage interrato ove saranno anche localizzati i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale addetto alla cucina medesima.

Tutte le modifiche (ad eccezione della descritta sopraelevazione) rimangono all'interno della sagoma attuale degli edifici e delle superfici assentite.

Il progetto si completa con la previsione di spazi verdi esterni attrezzati per il relax, per lo svago e lo sport (piscina) senza che sia prevista la costruzione di strutture edilizie.

Oltre il cospicuo aumento della dotazione di parcheggi nella parte iniziale del complesso alberghiero.

4.3. Verifiche degli indici urbanistici e dei parametri edilizi

Come specificato la proposta di ampliamento dell'albergo incide, in termini di variazione dei parametri urbanistici, soltanto sul parziale aumento dell'indice di utilizzazione fondiario previsto dalla N.T.A. del P.R.G. che da 0.35 mq/mq dovrebbe essere aumentata a 0.386 mq/mq.

Non è prevista altra modifica ai parametri ed agli indici poiché la struttura edilizia rimane nella sagoma che oggi risulta approvata.

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	
SUPERFICIE FONDIARIA ORIGINALE	6243,00
Indice di Utilizzazione Fondiaria - UF (mq/mq)	0,35
Superficie Edificabile Massima	2185,05
Superficie Edificabile assentita	1975,35
Superficie Edificabile necessaria	2555,542
RICHIESTA AMPLIAMENTO	580,192
QUOTA IN VARIANTE AL PRG (UF) (mq/mq)	370,492
INCREMENTO	17,0%
NUOVO INDICE DI UTIL. FONDIARIA	0,41

Tabella n.2 - Verifica dei parametri Urbanistici ed Edilizi

Al punto che non è necessario neanche modificare l'attuale previsione grafica del P.R.G. di Ocre inerente la zona per le Attrezzature Ricettive.

Il progetto di ampliamento, tuttavia, prevede anche la realizzazione di altre strutture esterne di verde attrezzato e parcheggi che, invece, comportano la modifica della attuale zona agricola che circonda la previsione alberghiera.

Pertanto si propone di modificare la destinazione urbanistica della proprietà "La Valle" eccedente l'attuale zona per Attrezzature Ricettive per costituire una zona di P.R.G. per "Verde Attrezzato e Parcheggi" con una specifica norma che ne consentirà lo

sviluppo per attrezzature di supporto a quella alberghiera pur non prevedendo la costruzione di nuovi edifici.

Si può proporre la seguente formulazione:

“ART. 30/bis - Zona a verde attrezzato e parcheggio.

La zona a verde attrezzato è destinata alla di aree non antropizzate a sostegno ed integrazione di strutture produttive, ricettive, ricreative e sportive esistenti anche per concorrere alla valorizzazione ed alla salvaguardia dell'ambiente.

In tali aree vanno curate ed incrementate le alberature, curati e realizzati spazi verdi, aiuole e sistemazioni floreali.

E' ammessa la realizzazione di percorsi pedonali (da realizzarsi con materiale della tradizione locale) e la realizzazione di aiuole, spazi attrezzati alla sosta ed al riposo, attrezzature sportive e ricreative non emergenti da terra (piscine, vasche, solarium, attrezzature ricreative, sportive di piccola dimensione, culturali e di uso pubblico).

E' altresì ammessa la costruzione di parcheggi a raso possibilmente utilizzando tecniche di realizzazione che non concorrano alla impermeabilizzazione del suolo.

In tale caso il P.R.G. si attua per intervento diretto.

In tale zona l'Amministrazione Comunale può autorizzare, in base a motivate esigenze, la costruzione di opere puntuali (serbatoi, centraline, sottostazioni, ecc.) di interesse locale al servizio delle reti tecnologiche private e pubbliche.”

La variante alla zona agricola costituisce l'unico intervento cartografico previsto e si inserisce con continuità nelle previsioni del P.R.G. vigente non concorrendo ad implementare le previsioni edificabili dello stesso ed il carico insediativo.

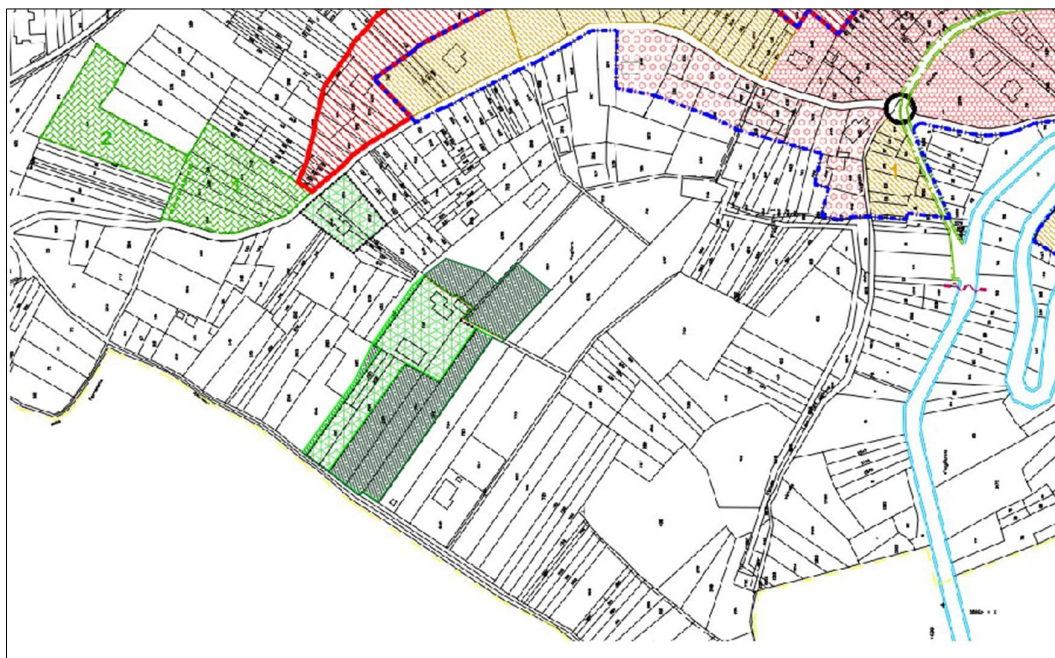


Tavola n.6 - Il nuovo stralcio di P.R.G.

5. Descrizione dei presumibili impatti riconducibili alla Variante connessa al progetto di ampliamento. (Punto 2 dell'Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 e ss.mm.ii.)

In via preliminare deve essere sottolineato che l'area su cui insiste il complesso alberghiero "La Valle" non è interessata da alcun tipo di vincolo ambientale, paesaggistico, naturalistico o idrogeologico.

Il complesso infatti è posizionato al margine della piana dell'Aterno, nelle vicinanze della frazione denominata Cavalletto d'Ocre, equidistante dalle frazioni di Comune di L'Aquila Monticchio e Civita di Bagno, in una zona urbanizzata nella quale sono già presente altre strutture ricettive, ristorative di servizio.

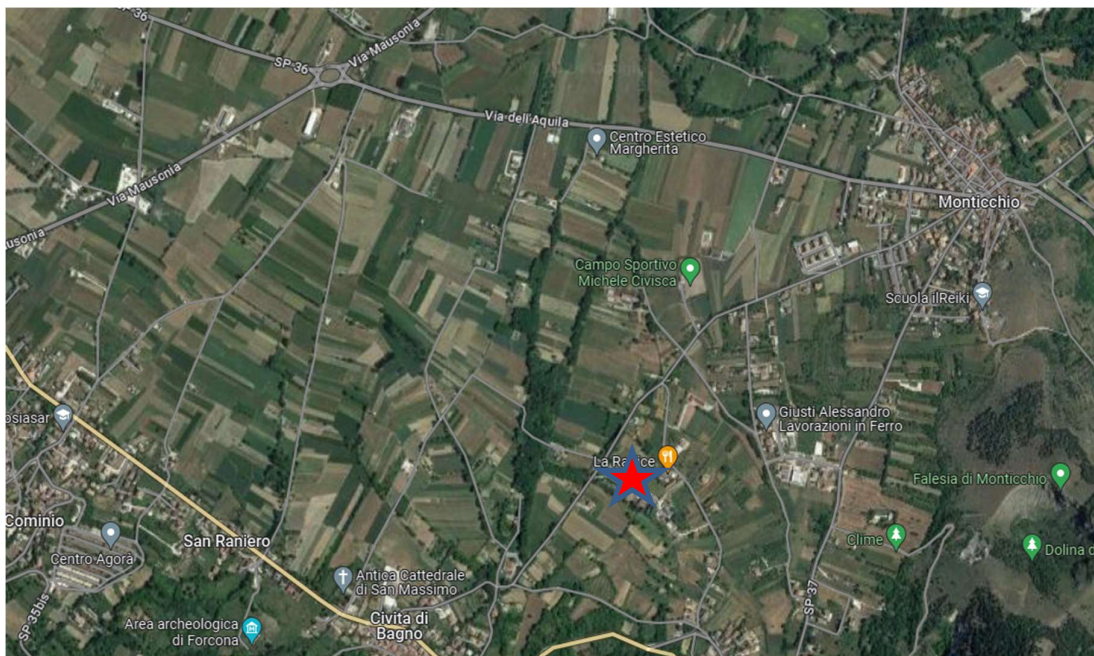


Foto n. 1 - Inquadramento Territoriale.

L'area è ricompresa tra le zone D a "Trasformazione Ordinaria" del vigente Piano Paesistico Regionale e risulta assolutamente distante dall'unica attrattore ambientale della zona costituito dal S.I.C. denominato "Doline di Ocre" (vedi Tav. 7 e Tav. n. 8).

Così come l'area non risulta oggetto di specifiche limitazioni connesse con il Piano di Assetto Idrogeologico della Regione. (vedi Tav. n. 9)

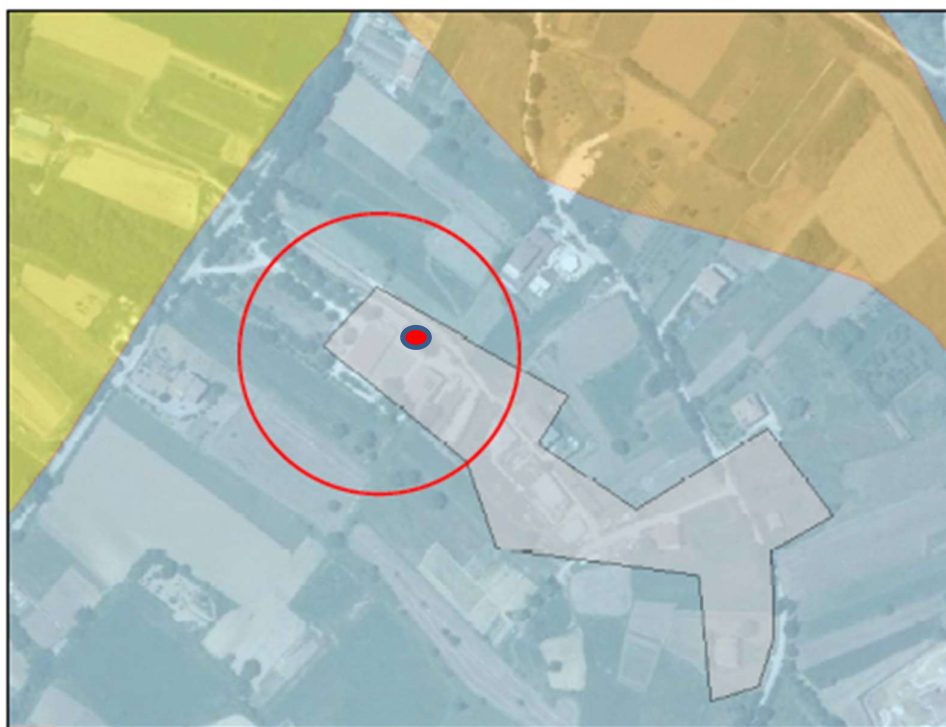


Tavola n. 7 - Stralcio P.R.P. Regione Abruzzo.



Tavola n. 8 - Individuazione Aree Protette - S.I.C. Doline di Ocre.



Tavola n. 9 - Previsioni P.A.I. - Nelle vicinanze.
Conoidi alluvionali non attive ed Orlo di scarpata non attivo.

Il progetto, come più volte ricordato, non produce una modifica della destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento, perseguendo soltanto la modifica (modesta) dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto.

Dal punto di viste strettamente edilizio prevede soltanto un piccolo aumento della superficie edificabile (370.49 mq. - pari al 17%) oggi prevista dal Piano, peraltro in sopraelevazione parziale di una esistente struttura destinata a garage.

L'incremento territoriale delle previsioni di P.R.G. è limitato alla sola variante di destinazione urbanistica di un'area di 10.870 mq. che da zona agricola diventa "Zona per Verde Attrezzato e Parcheggio".

Le attuali urbanizzazioni risultano più sufficienti a garantire anche l'incremento di superficie previsto così come non v'è alcun bisogno di modificare l'assetto viario della zona che risponde pienamente alle attuali e future esigenze del complesso alberghiero e della zona tutta.

I possibili effetti significativi sull'ambiente riferibili alla proposta Variante al P.R.G. di Ocre sono tutti riconducibili a quanto di seguito analizzato.

Per maggiore chiarezza ed approfondimento, l'analisi è stata condotta, oltre che secondo le voci di cui al Punto 2 dell'Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 e ss.mm.ii., anche sulla base degli indicatori, presenti sul sito dello Sportello Ambientale V.A.S. della Regione Abruzzo, che si utilizzano ai fini della redazione del Rapporto Preliminare, nell'ambito della vera e propria procedura di V.A.S..

- a) Popolazione/Densità Abitativa: come già precedentemente evidenziato, il carico insediativo dell'area permarrà inalterato, vista l'esigua variazione degli indici urbanistici.
- b) Superficie a Servizi e Attrezzature/(Superficie Urbanizzata): l'incremento delle attività compatibili con la destinazione alberghiera dell'area, introdotto dalla Variante, viene accompagnato da un aumento delle parti di uso pubblico (parcheggi, e verde), piuttosto che della superficie fondiaria privata.
- c) Inquinamento luminoso: l'introduzione della Variante al Piano non ha ripercussione su tale aspetto, non essendo prevista l'installazione di sorgenti a grande impatto luminoso o di nuove fonti luminose rispetto a quelle già in esercizio.
- d) Inquinamento acustico: la tipologia delle nuove attività che sono localizzate all'interno degli edifici esistenti non comporta alcun incremento del livello acustico medio della zona.
- e) Inquinamento elettromagnetico: in relazione all'aspetto specifico, l'introduzione di nuove destinazioni d'uso consentite non produce, di per sé, un effetto peggiorativo rispetto alla situazione attuale. Il Progetto interferisce su un complesso edilizio esistente già dotato di una specifica cabina ENEL posizionata all'estremità della proprietà che non subirà alcuna modificazione. Peraltro il modesto incremento di superficie non comporta alcuna necessità di maggiori carichi elettrici o elettromagnetici.
- f) Biodiversità, Flora e Fauna: l'attuazione della Variante non mostra alcuna ripercussione sull'indicatore, in quanto l'area in esame, come peraltro si evince dalla zonizzazione del P.R.P., non mostra caratteristiche di pregio naturalistico.

- g) Paesaggio e Beni Culturali (degrado paesaggistico): la Variante non introduce elementi di ulteriore degrado paesaggistico della zona in questione, consentendo lo svolgimento di nuove attività tutte compatibili con la destinazione alberghiera ed a basso impatto (verde attrezzato, piscina a parcheggi) non in contrasto con la vocazione urbanistica della zona.
- h) Verde Pubblico: la cessione delle aree a standard connessa alle nuove destinazioni contemplate dalla Variante, si ripercuote positivamente sull'indicatore anche se viene proposta una sensibile riduzione delle previsioni di P.R.G. per le motivazioni introdotte al p.to 4.1.;
- i) Rischio sismico: la modifica del Piano di Lottizzazione in analisi non aggrava le caratteristiche di vulnerabilità sismica intrinseche della stessa. Tutto ciò fermo restando gli aspetti specifici di ottemperanza alla normativa tecnica in campo antisismico da prendere in considerazione, a prescindere dalla Variante in questione, durante la fase di autorizzazione delle opere da realizzare in sopraelevazione della struttura esistente.
- j) Rischio Idrogeologico: dal momento che l'area ove incide la Variante non è interessata dalle previsioni di Perico e Rischio specifiche del P.S.D.A. e del P.A.I. della Regione Abruzzo e che gli effetti del provvedimento non mostrano attinenza con l'aspetto considerato, l'indicatore può essere ritenuto non significativo.
- k) Trasporti: l'integrazione delle attività consentite nel comparto non andrà ad incidere sul numero di auto circolanti nella zona poiché, come specificato, l'incremento dimensionale appare di modeste dimensioni rispetto a quanto già previsto dal P.R.G.. Tuttavia l'eventuale incremento del traffico veicolare, generato da specifici eventi che potrebbero essere organizzati dalla struttura alberghiera a seguito della realizzazione della nuova sala, non modificheranno sostanzialmente le caratteristiche dell'area alberghiera e del suo intorno, dove sono già presenti altre strutture ricettive e ristorative la cui utilizzazione non ha mai comportato specifiche difficoltà funzionali alla viabilità che risulta pienamente in grado di assorbire l'aumento del traffico che conseguirà l'attuazione della Variante. Tali considerazioni possono essere estese anche in riferimento all'incidenza della Variante sulla qualità dell'aria della zona.

- l) Rifiuti: l'introduzione di nuove tipologie di attività all'interno del comparto commerciale arrecherà prevedibilmente, rispetto alla situazione attuale, una variazione delle quantità di rifiuti prodotte, anche in termini di frazioni da recuperare. Tuttavia si ritiene che tali differenze non risultino rilevanti non solo su scala comunale, ma anche all'interno dell'area limitrofa al comparto medesimo. Inoltre tra le attuali dotazioni della struttura alberghiera v'è un'isola ecologica specificatamente prevista e realizzata a sostegno dell'attuale struttura e dell'uso futuro che se ne prevede;

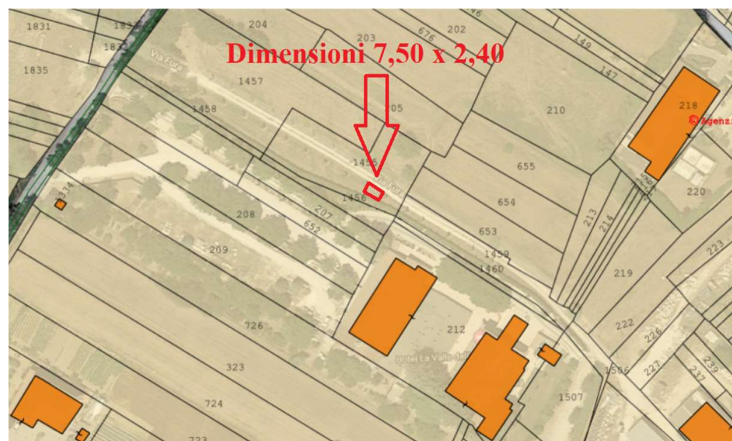


Tavola n. 10 - Isola Ecologica.

- m) Servizio Idrico Integrato: la Variante proposta non comporta ripercussioni significative sul gruppo di indicatori afferenti tale aspetto.
- n) Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti: sulla base delle considerazioni di cui sopra, gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione della Variante generata dall'ampliamento dell'albergo "La Valle" riguarderanno, con ogni probabilità ed in misura non rilevante, i settori dei trasporti e dei rifiuti. La durata associabile alle minime interferenze ambientali, comunque non reversibili, coincide con il periodo di attuazione del progetto, fintanto che non intervengano ulteriori modifiche.
- o) Carattere cumulativo degli impatti: le interferenze sull'ambiente connesse alla modifica dell'indice di utilizzabilità fondiaria e sulla modifica di destinazione urbanistica delle aree limitrofe all'albergo risultano di entità tale da non

determinare nel complesso un effetto impattante sull'area di interesse, anche con riferimento alla scarsa sensibilità ambientale dell'area medesima.

- p) Entità ed estensione nello spazio degli impatti: Gli effetti negativi sugli indicatori "Trasporti" e "Rifiuti", relazionabili all'ampliamento della struttura, non risultano quantitativamente significativi. Il probabile conseguente aumento del traffico, infatti, ha ripercussioni sull'area geografica immediatamente prossima alla zona di interesse, è facilmente assorbibile dalla viabilità esistente e non incide sul livello ambientale dell'area, urbanizzata e priva di caratteristiche di pregio. La variazione delle quantità di rifiuto prodotte, anche in termini di frazioni da inviare a recupero, non appare rilevante a livello del sito e su scala locale, in quanto le nuove attività consentite a mezzo della Variante sono, anche per l'aspetto in analisi, perfettamente analoghe a quelle che attualmente si svolgono nel comparto.
- q) Rischi per la salute umana o per l'ambiente: l'attuazione della Variante non ha in alcun modo interferente con tale aspetto; le tipologie di attività introdotte ad opera del proposto ampliamento sono in effetti del tutto sovrapponibili, in termini di tempo di permanenza all'interno dei vari spazi e dunque di rispetto della disciplina in materia di inquinamento elettromagnetico, a quelle che attualmente si svolgono nel comparto.
- r) Valore e vulnerabilità dell'area: l'area in esame non è caratterizzata da elementi di particolare vulnerabilità dovuti a caratteristiche naturali o del patrimonio culturale ovvero al superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo di suolo.

6. Sintesi delle Motivazioni.

L'area su cui si interviene attraverso la modifica delle previsioni urbanistiche originarie é costituita da una Zona per Attrezzature Ricettive: Alberghi, per la quale si prevede la modesta variazione dell'indice di utilizzazione fondiaria, nonché limitrofa zona agricola per la quale si intende proporre la modifica della destinazione urbanistica per destinarla a zona per Verde Attrezzato e Parcheggio.

L'intera zona non è sottoposta a nessun tipo di salvaguardia.

La Variante di cui trattasi potrebbe produrre delle ripercussioni sugli indicatori ambientali "Traffico" e "Rifiuti", che tuttavia per entità della modifica, estensione nello spazio edificato e caratteristiche urbanistiche e territoriali della zona limitrofa a quella alberghiera, non risultano significative.

7. Parere di Assoggettabilità a V.A.S

Alla luce delle considerazioni riportate nel presente Rapporto Preliminare e considerato il livello di sensibilità della zona di cui trattasi, si ritiene che la proposta di Variante al Piano Regolatore di Ocre, prodotta dal progetto di ampliamento dell'Hotel "La Valle" nella Frazione di Cavalletto d'Ocre (mq. 221.81) e per la variazione di destinazione urbanistica dell'area limitrofa (10.870 mq) da Zona Agricola a Zona per Verde Attrezzato e Parcheggio (senza edificazione alcuna), non sia assoggettabile a V.A.S..

ING. FRANCESCO BONANNI