



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)

L'Aquila li, 09/09/2022

**Riferimento:** Prot. n. 0295874/22 del 04/08/2022  
**Codice pratica:** 22/0295874  
(Codice da riportare in ogni comunicazione successiva)

**Al Comune di Pescara**  
**Responsabile del Settore**  
**Pianificazione del Territorio**  
[protocollo@pec.comune.pescara.it](mailto:protocollo@pec.comune.pescara.it)

**OGGETTO: PARERE - Proposta di Pianificazione Complessiva dell'ambito di intervento con approvazione di Comparto unitario interno, tramite Piano di lottizzazione privato in zona portuale e aree fluviali sottozona urb. B7. Procedura ex art.12 del DLgs 03 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii.**  
**Codice Pratica** 22/0295874  
**Richiedente** F.lli De Cecco di Filippo Fara San Martino (CH)  
**Comune** Pescara

Il Comune di Pescara, in qualità di Autorità Procedente per il procedimento in oggetto, con nota acquisita in atti al prot. n. 0295874 del 04.08.2022 ha chiesto allo scrivente Servizio Valutazioni Ambientali, quale soggetto con competenze ambientali, un parere, ai sensi dell'art.12 co.1 del D.Lgs 152/2006, relativamente alla Variante al PRG del Comune di Pescara, per la realizzazione di un fabbricato con destinazione turistico-ricettiva, il cui Soggetto Proponente è la Ditta F.lli De Cecco Di Filippo di Fara San Martino (CH).

Quanto in oggetto è parte della Proposta di pianificazione complessiva di un comparto unitario interno e si sviluppa attraverso un Piano di Lottizzazione privato in zona portuale ed aree fluviali sottozona urbanistica B7.

Dall'analisi della documentazione trasmessa si evince che l'area è individuata catastalmente al N.C.E.U. come di seguito riportato:

- foglio 27 - p.lle n. 2607, 2148 e 1713 di proprietà del Comune e Demanio Marittimo, più una porzione di strada (prolungamento asse Via Vespucci);
- foglio 27 - p.lla n. 706 di proprietà della ditta F.lli De Cecco di circa 4.964 mq.

Per tale ambito di intervento, avente una superficie totale complessiva di circa 10.757 mq, si chiede un Piano di Lottizzazione in deroga allo strumento urbanistico vigente, per i seguenti due motivi:

- 1) esclusione della redazione di un Masterplan Complessivo su tutte le aree portuali;
- 2) deroga all'altezza massima fissata dalle N.T.A. del Piano Regolatore Generale da m 12,30 a m 30.

L'intervento proposto è sito all'interno di una zona urbanizzata ubicata nel Comune di Pescara e si affaccia sulla strada comunale Via Papa Giovanni XXIII, tra lo stabile della Guardia di Finanza e la struttura sanitaria "Fondazione Papa Paolo VI".

Sul sito oggetto di intervento il progetto si articola nel seguente modo:

- nel lato sinistro è previsto uno spazio totalmente ad uso pubblico costituito da viabilità e parcheggi a raso, più una parte di verde attrezzato;

– nella porzione centrale è prevista la realizzazione di una piazza con destinazione d'uso spray-park che lascia, libera, la visuale verso Est (mare);

– nella parte verso destra (lato fondazione Papa Paolo VI) è prevista la localizzazione del fabbricato a destinazione turistico/ricettiva per un'altezza massima di m. 30 (9 livelli fuori terra, con un'impronta del costruito paria circa il 20% della superficie oggetto di intervento). Secondo quanto riferito dalla ditta proponente, la struttura verrà posta in asse al fabbricato della Fondazione Papa Paolo VI in modo da costituire un fronte unitario verso la passeggiata riviera-esistente;

– da previsioni progettuali, il lato fronte mare sarà costituito da un sistema di dune artificiali che mitiga la presenza degli stabilimenti balneari esistenti, ed è caratterizzata con essenze autoctone e nel rispetto della vegetazione spontanea ad uso didattico/divulgativo generando un percorso naturalistico di accesso alla spiaggia libera in adiacenza con la Fondazione lato mare.

Esaminati i contenuti della documentazione tecnica trasmessa, lo scrivente Ufficio VAS e Supporto all'Autorità Ambientale, per quanto di competenza, invia le seguenti osservazioni.

Considerato quanto previsto dall'Art. 12 del D.Lgs. 152/2006 si ritiene che il Rapporto Preliminare non tratti in maniera esaustiva i punti dell'Allegato I alla Parte Seconda del citato decreto con particolare riferimento agli aspetti legati: alla correlazione tra la proposta presentata e i piani/programmi inclusi quelli gerarchicamente ordinati (p.to 1.2 dell'All. I); al perseguimento dell'obiettivo strategico di integrare e rendere coerente il processo di pianificazione orientandolo verso la sostenibilità (p.to 1.3 dell'All. I); all'approfondimento dei problemi ambientali pertinenti il piano (p.to 1.4 dell'All.I).

In merito alla possibile coerenza con la pianificazione comunale, che per sua natura si struttura su una visione generale ed armonica sull'intera area di interesse, nella relazione tecnica e nel rapporto preliminare di VAS viene solo riportato che la proposta risulta coerente con la visione estetica e le funzioni della pianificazione comunale e che l'altezza del fabbricato, coerentemente con lo sviluppo nel waterfront, diventa un elemento secondario rispetto all'ampia superficie a verde e della piazza/parco dunale.

Sempre nell'ambito della coerenza con le pianificazioni esistenti, sarebbe stato necessario accennare all'integrazione anche con il Piano di Difesa della Costa per gli aspetti relativi alla vulnerabilità, esposizione, pericolosità e rischio della fascia costiera nell'unità fisiografica "Porto di Pescara – Darsena di Francavilla" (p.to 1.2 dell'All. I).

Non si riscontrano considerazioni sui possibili effetti ambientali e paesaggistici indotti dalla proposta in esame con particolare riferimento agli impatti visivi di trasformazione territoriale del paesaggio costiero (Allegato I di cui al p.to 1.4).

In merito agli aspetti ambientali, legati alla pianificazione proposta, la ditta cita la realizzazione di spazi verdi e percorsi dunali che creano un corridoio ecologico di annessione fra l'ambiente della Riserva Dannunziana e il paesaggio portuale intercettato nell'attuale rivegetazione della vasca di colmata. Anche in questo caso la descrizione che viene fornita del corridoio ecologico sembra sostanzialmente più in una valutazione estetica che di contenuti ambientali. A parere dello scrivente Ufficio la soluzione proposta difficilmente trova giustificazione nella definizione di corridoio ecologico che, invece, dovrebbe essere inteso come elemento (area/passaggio) che colleghi tra loro le popolazioni biologiche separate da barriere prodotte dalle attività umane come strade, case, ecc... .

Relativamente all'opera da realizzare e da destinare ad attività ricettiva, per la quale si chiede la deroga alle altezze massime, nell'evidenziare un refuso in merito all'altezza massima che indica 30 m a pagg. 17 e 22 del Rapporto Preliminare e 39 m a pag 13 dello stesso documento, **si ritiene necessaria una valutazione in merito all'impatto visivo che la realizzazione di quest'opera comporterebbe** (p.to 1.3 dell'All. I).

### **Conclusioni.**

È proprio in un quadro di visione strategica e complessiva che dovrebbero, opportunamente, svolgersi le valutazioni dei possibili effetti ambientali e paesaggistici indotti dalla proposta in esame e delle implicazioni della

variante urbanistica ad essa correlata. A tal fine si ritiene che sarebbe stato necessario approfondire gli aspetti correlati al “Waterfront” che riveste il delicato ruolo di definire l’impronta della città sul mare, anche e soprattutto nell’ambito delle diverse attività di trasformazione e di riqualificazione di aree dismesse che stanno interessando il capoluogo costiero nel delicato confine tra terra e mare alla foce del fiume Pescara, elemento identitario della città. Il waterfront costituisce, infatti, uno degli ambiti urbani privilegiati sui quali si stanno sviluppando, anche a livello internazionale, importanti attività di riconversione ambientale delle città, dalla mobilità fino alle nuove dinamiche del turismo costiero sostenibile.

L’approccio utilizzato sembra essere legato ad una logica che studia il contesto puntuale che si limita a descrivere la proposta di variante senza chiarire in che modo essa possa integrarsi, dal punto di vista ambientale, con l’area circostante.

**Tutto ciò premesso si ritiene che l’istanza presentata sia da assoggettare ad ulteriori approfondimenti da valutare nell’ambito della Valutazione Ambientale Strategica di cui all’art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006.**

Nel rimandare ai contenuti prescrittivi dell’art. 37 delle NTA del PRG e fatti salvi i casi ricompresi nella procedura prevista dall’art. 14 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. recante “*Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici*”, si ritiene che le istanze che modificano i parametri urbanistici della pianificazione vigente, seppur rivolte alla risoluzione di interessi a carattere locale, sono generalmente da considerare varianti significative poiché tendono a modificare il parametro di una specifica zona omogenea urbanistica e quindi tutte le parti del territorio che detta zona identifica. In questi casi, infatti, il rischio è quello di innescare sviluppi urbanistici che diventino modello e punto di riferimento per analoghi casi successivi con possibili ripercussioni ambientali sostanziali.

Nel ribadire la necessità di rinviare a Valutazione Ambientale Strategica l’istanza presentata dalla ditta proponente, si rimanda al Comune di Pescara, in qualità di Autorità Competente, l’adozione del Provvedimento alla luce delle osservazioni pervenute (art.12, comma 4 D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i.).

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

Distinti saluti.

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

**Il Dirigente del**  
**Servizio Valutazioni Ambientali**

**ING. DOMENICO LONGHI**

REGIONE ABRUZZO

**FIRMATO DIGITALMENTE**

CN= DOMENICO LONGHI

C=IT

2.5.4.12=DIRIGENTE REGIONE ABRUZZO

2.5.4.4=LONGHI

## Siav S.p.A - Contrassegno Elettronico



**TIPO CONTRASSEGNO** QR Code

**IMPRONTA DOC** 1E19158DE66028530BB8ABB398E9A35418EB4A744AF3BE52E6F1B51430918B82

### Firme digitali presenti nel documento originale

Firma in formato p7m: DOMENICO LONGHI

### Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Posta in partenza  
Numero protocollo 0327397/22  
Data protocollo 09/09/2022

### Credenziali di Accesso per la Verifica del Contrassegno Elettronico

**URL** <http://app.regione.abruzzo.it/PortaleGlifo>

**IDENTIFICATIVO** RAFA1UY-117132

**PASSWORD** H4xgy

**DATA SCADENZA** 08-11-2022

Scansiona il codice a lato per verificare il documento

