

UBICAZIONE INTERVENTO



COMUNE DI PESCARA

PROPONENTE

F.LLI DE CECCO DI FILIPPO FARA SAN MARTINO S.P.A.

OGGETTO

**STUDIO PRELIMINARE
PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

**PROPOSTA DI PIANIFICAZIONE COMPLESSIVA DELL'AMBITO DI
INTERVENTO CON APPROVAZIONE DI UN COMPARTO UNITARIO
INTERNO, TRAMITE PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRIVATO IN ZONA
PORTUALE E AREE FLUVIALI, SOTTOZONA URBANISTICA B7.**

Data: 22.06.2022

Rif. normativi:

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

L.R. 26/2014 e s.m.i.

**Il Tecnico
Ing. G. Brandelli**

ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO

1	INTRODUZIONE
	1 - Premessa
	1.1 - Descrizione dell'iniziativa di riqualificazione urbanistica
	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 PIANO/PROGRAMMA
	3.1 - Inquadramento dell'area
	3.2 - Caratteristiche del progetto
	3.3 - Rapporti con i piani sovraordinati e le strategie di sviluppo locale
	3.4 - Verifica di coerenza con gli obiettivi dei piani sovraordinati
4	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SENSIBILI ED ELEMENTI DI CRITICITA'
	4.1 - Individuazione degli elementi di criticità
	4.2 - Individuazione degli indicatori di monitoraggio
5	DESCRIZIONE DEI PRESUMIBILI IMPATTI CORRELATI AL PROGETTO
	5.1 Matrici degli impatti potenziali
6	SINTESI DELLE MOTIVAZIONI
	6.1 - Sintesi degli elementi di criticità
	6.2 - Sintesi delle misure di mitigazione
	6.3 - Bilancio ambientale dell'intervento
7	PARERE DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

ALLEGATI

	PROPOSTA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
TAV. 00	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
TAV. 01	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
TAV. 02	ZONIZZAZIONE SOVRAPPOSIZIONE LOTTO
TAV. 03	ZONIZZAZIONE
TAV. 03 bis	ZONIZZAZIONE PUBBLICO-PRIVATO
TAV. 04	URBANIZZAZIONE VERDE
TAV. 05	ILLUMINAZIONE E SMALTIMENTO ACQUE
TAV. 06	CONSISTENZA EDILIZIA
TAV. 07	PLANIVOLUMETRICO VISUALIZZAZIONI
TAV. 08	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
	VERBALI E PARERI
ALL. 1	VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI DEL 27.07.2021
ALL. 2	PARERE SETTORE AMBIENTE COMUNE DI PESCARA
ALL. 3	PARERE GENIO CIVILE DI PESCARA
ALL. 4	PARERE SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNE DI PESCARA
ALL. 5	PARERE SOPRINTENDENZA PER LA TUTELA ARCHEOLOGICA
ALL. 6	PARERE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO
ALL. 7	PARERE A.S.L. DI PESCARA
ALL. 8	PARERE CAPITANERIA DI PORTO DI PESCARA
ALL. 9	PARERE UFFICIO DOGANE DI PESCARA
	VINCOLI
ALL. 10	VINCOLISTICA SOVRAORDINATA

1. INTRODUZIONE

1 - PREMESSA

Il presente Studio preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, conformato ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06, descrive il bilancio ambientale della proposta di Piano Urbanistico Attuativo relativo al sub-comparto P.P.2/C.3, presentato dalla ditta De Cecco F.lli di Filippo Fara San Martino S.p.A. al Comune di Pescara, a firma dei Tecnici arch. D'Urbano, arch. Tamantini, arch. Cognigni.

La proposta progettuale, che nasce dall'imprenditoria di successo internazionale, ma di origine locale, come un atto di affetto al territorio natio, è articolata nelle seguenti Tavole, che si intendono parte integrante e sostanziale dell'elaborato:

- Tav. 00 Relazione illustrativa;
- Tav. 01 Inquadramento territoriale;
- Tav. 02 Zonizzazione sovrapposizione lotto (Raffronto perimetro catastale - Rilievo - P.R.G.);
- Tav. 03 Zonizzazione
- Tav. 04 Urbanizzazione (Verde - Parcheggi - Spazi comuni);
- Tav. 05 Urbanizzazione (Illuminazione e smaltimento acque nere e bianche);
- Tav. 06 Consistenza edilizia;
- Tav. 07 Planivolumetrico e foto inserimento;
- Tav. 08 Documentazione fotografica.

L'intervento sviluppa, anticipa e implementa la visione del più ampio progetto di valorizzazione urbana del water front di Pescara sud, il cui lungo iter amministrativo di *permitting* si arrestò sulle criticità della zonizzazione sovraordinata del Piano Stralcio difesa dalle alluvioni.

Si tratta però di un intervento di dettaglio, con impronta superficiale estremamente contenuta, localizzato al di fuori delle aree critiche e particolarmente vocato a diventare una nuova icona del paesaggio urbano di pregio.

Lo studio riscontra la richiesta del competente Settore Qualità dell'Ambiente - Servizio Geologia, Siti Contaminati, VAS e BB.AA del Comune di Pescara, formalizzata nel parere del 22 marzo 2021: *“Il P.P.2 era stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica, tuttavia lo strumento urbanistico è stato adottato ma non approvato entro i termini di legge in quanto, incompatibile da punto di vista idraulico, non ottenne il parere favorevole del Genio Civile ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, che quindi dovrà essere ottenuto, almeno limitatamente alla proposta avanzata. Per tali motivi si ritiene che la proposta non possa*

essere considerata come attuazione di una pianificazione già sottoposta a VAS, e quindi appare necessario a chi scrive effettuare almeno la Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006. Nel caso codesto ufficio concordi nella lettura data dalla norma, occorrerà produrre il Rapporto Preliminare di cui al comma 1 dell'art. 12 D.Lgs. 152/2006 ed avviare il procedimento, competenza di questo ufficio” (All. 2).

La proposta del Piano Urbanistico è stata discussa in Conferenza di Servizi del 27.07.2021 (All. 1) tenuta dal Settore Pianificazione del Territorio del Comune di Pescara, quale Ente procedente, dove sono stati acquisiti, oltre al rubricato parere anche

- Parere Servizio Genio Civile Regionale di Pescara (All. 3);
- Parere Settore Pianificazione del Territorio Comune di Pescara (All. 4);
- Parere della Soprintendenza per la tutela archeologica (All. 5);
- Parere dell’Agenzia del Demanio (All. 6);
- Parere della A.S.L. di Pescara (All. 7);
- Parere della Capitaneria di Porto di Pescara (All. 8);
- Parere dell’Ufficio Dogane di Pescara (All. 9).

1.1 – DESCRIZIONE DELL’INIZIATIVA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

L’intervento proposto dalla ditta F.lli De Cecco di Filippo Fara San Martino S.p.A è parte della Proposta di pianificazione complessiva di un comparto unitario interno, e si sviluppa come Piano di Lottizzazione Privato in zona portuale ed aree fluviali sottozona urbanistica B7.

L’ispirazione del PP2, che ridisegnava l’area waterfront fra le due golene, Nord e Sud, fino al centro Paolo sesto e compresa la porzione di via Andrea Doria in penetrazione verso il mare, con spazi verdi a uso pubblico, anche articolati in percorsi dunali, pensati come elemento di connessione fra il paesaggio urbano e la spiaggia, e uno sviluppo verticale a vocazione prevalentemente turistico-ricettiva, viene richiamata nel progetto di dettaglio, in una molteplicità di citazioni.

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.

In particolare, la Giunta Regionale d'Abruzzo con

- deliberazione n. 842 del 13.08.2007 ad oggetto "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.
- Con nota del 08.08.2007 prot. n. 15594 e con nota del 14.02.2008 prot. n. 4098/08 ha delineato dei chiarimenti interpretativi in materia di VAS.
- Con nota del 31.07.2008 prot. n. 19565, 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.

2 – INDIVIDUAZIONE DELLE AUTORITÀ CON COMPETENZE AMBIENTALE (ACA)

2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE ACA

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 provveditorato e patrimonio
- Settore sviluppo economico

Direzioni Generali Regionali

Dipartimento territorio e ambiente

- Servizio valutazioni ambientali
- Servizio pianificazione territoriale e paesaggio

Dipartimento Agricoltura

- Ufficio usi civici e tratturi

Dipartimento infrastrutture e trasporti

- Servizio infrastrutture
- Servizio Genio Civile - Pescara

Agenzia delle accise dogane e monopoli

- Ufficio delle dogane di Pescara

Agenzia del Demanio

- Direzione territoriale Abruzzo

Provincia di Pescara

- Settore viabilità e trasporti
- Settore pianificazione, espropri e demanio

ARTA Abruzzo

- Direzione Centrale, Gruppo di lavoro V.A.S., Pescara

Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici, Soprintendenza beni culturali (MIBAC)

- Soprintendenza Beni Culturali
- Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici
- Soprintendenza Archeologica

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

- Settore sub-distrettuale per la Regione Abruzzo

A.S.L. di Pescara

Dipartimento di prevenzione

- Ufficio igiene, epidemiologia e sanità pubblica

Direzione marittima di Pescara

- Capitaneria di Porto di Pescara

Guardia di Finanza

- Reparto operativo aeronavale di Pescara

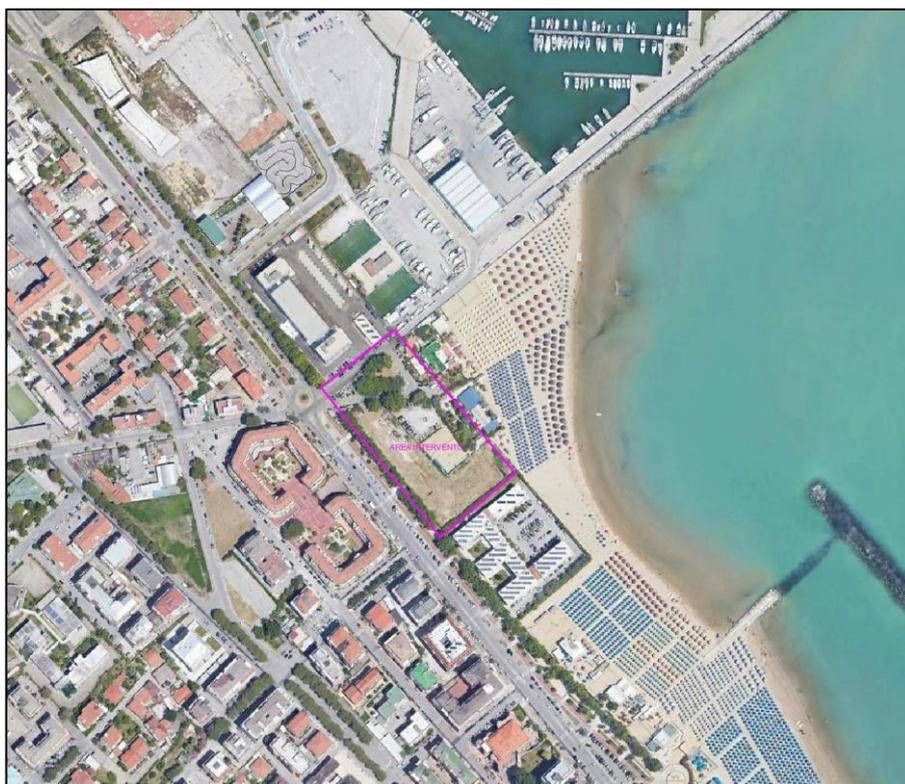
2.2 PROCEDURA DI CONSULTAZIONE

Chiunque potrà prendere visione ed effettuare accesso agli atti, relativamente alla presente valutazione, che saranno depositati presso la Segreteria e gli Uffici del comune di Pescara, nonché messi in visione presso il sito Web del Comune di Pescara.

3 – DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI, STRATEGIE E AZIONI DEL PIANO PROGRAMMA

3.1 INQUADRAMENTO DELL'AREA

L'intervento in progetto è ubicato 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 Papa Paolo VI.



Vista in foto satellitare

Il contesto ambientale è quello del *fronte d'acqua*, connesso all'infrastruttura fluviale e Portuale e alla spiaggia del Lungomare sud, già urbanizzato e già parzialmente riqualificato con interventi urbanistici isolati.

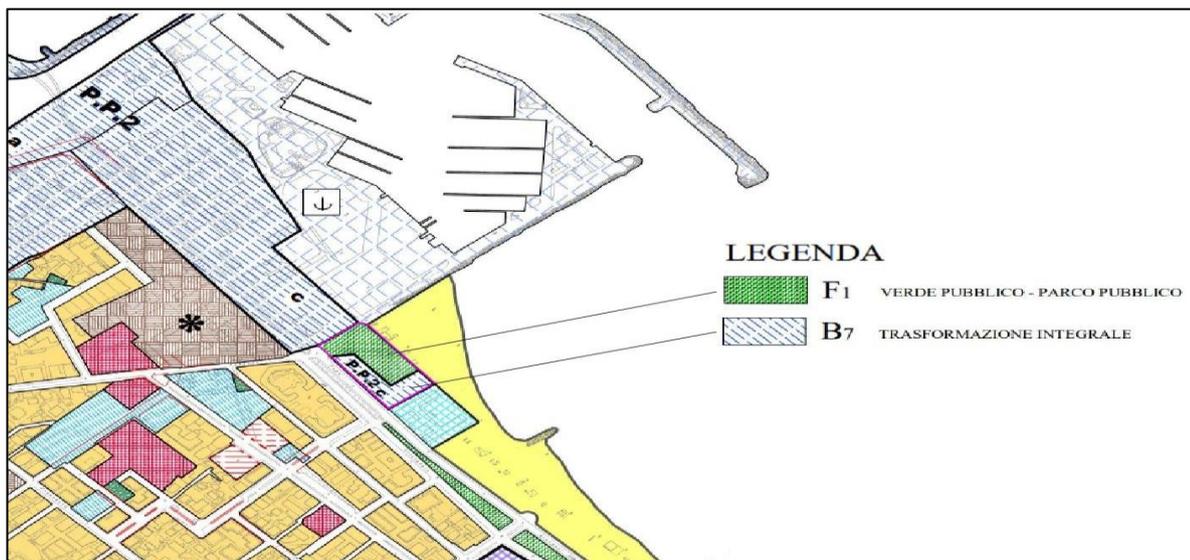
DESCRIZIONE E GENERALITA' DEL PROPONENTE

Ragione Sociale	F.Ili De Cecco di Filippo Fara San Martino S.p.A.
Legale Rappresentante	De Cecco Filippo Antonio
Sede legale e amministrativa	Zona Industriale 66015 - Fara San Martino (CH)

UBICAZIONE DELL'AREA

Inquadramento territoriale	
Dimensione totale area intervento	10.752 mq ca.
Ubicazione	Via Papa Giovanni XXIII - Pescara
Coordinate geografiche (WGS84)	Lat. 42°27'43.65" N – Long. 14°13'50.22" E
Estremi catastali	Foglio n. 27, particelle n. 2607, 2148, 1713, 706
Destinazione urbanistica	F1 - Verde pubblico/Parco pubblico B7 - Trasformazione integrale Piano Particolareggiato P.P.2 C
Titolo di godimento dell'immobile	Part. n. 706 di proprietà della De Cecco Particelle n. 2607, 2148 e 1713 di proprietà del Comune e del Demanio Marittimo

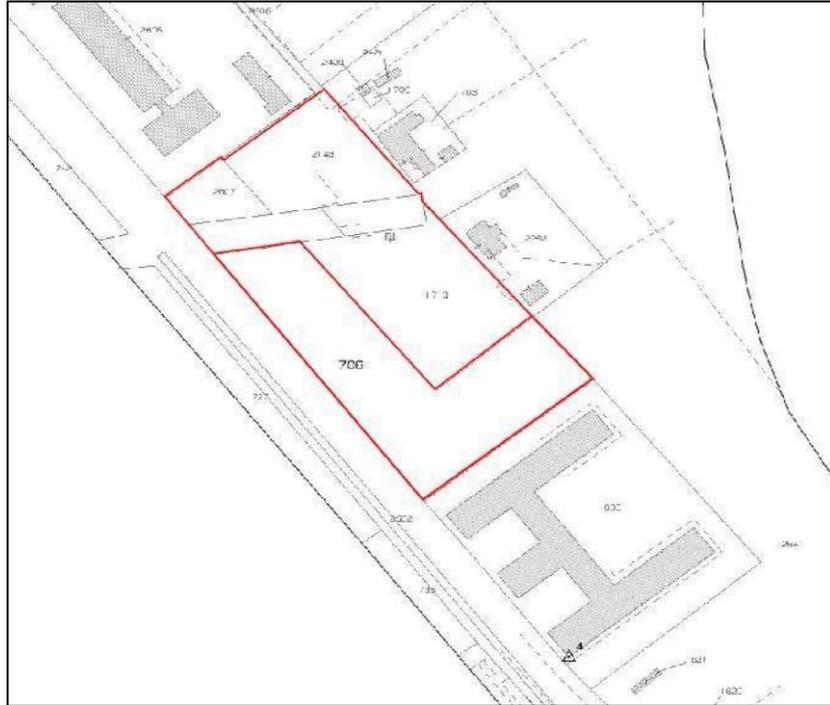
Le aree interessate dalla proposta in oggetto, sono ubicate nella ex area denominata P.P.2, ancora presente negli elaborati grafici del PRG (in fase di aggiornamento grafico planimetrico) e oggetto di pianificazione precedente su cui era basata l'istanza iniziale presentata dal proponente proprietario sulle aree di sua proprietà e interessate alla pianificazione.



Piano Regolatore Generale Comune di Pescara

Riferimenti catastali

L'ambito di intervento è catastalmente individuato dal Foglio n. 27 dalle particelle n. 2607, 2148, e 1713 di proprietà del Comune e del Demanio Marittimo più una porzione di strada diagonale (prolungamento asse di via Vespucci); – dalla particella n. 706 di proprietà della De Cecco.



Stralcio catastale

3.2 - CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

L'ambito d'intervento è di circa 10.752 m². L'uso delle superfici è chiaramente sbilanciato a favore del verde e di paesaggi naturali, di specchi d'acqua e di elementi di connessione alla spiaggia, con fontana artistica e percorso dunale e, in margine e prossimo al fabbricato adiacente, il costruito, high standing per materiali e forme, sviluppato in altezza ma che offre, alla vista del passante, la meraviglia di un "vuoto" al piano strada, conseguito dall'effetto scenico dell'acquario/vasca d'acqua.



rimanendo inalterati tutti gli altri parametri definiti dalla scheda normata dalle attuali N.T.A. in particolare per volumetria e destinazione d'uso.

Rendering al piano strada: l'edificio è recepito come a bassissima impronta visiva dal piano, grazie allo svuotamento dei volumi di base e all'emersione da una vasca d'acqua della sala meeting.

La potenza della proposta architettonica è proprio nell'anticipare già alla strada l'esperienza d'acqua della spiaggia: la fontana, di dimensioni rilevanti nell'economia complessiva del lotto e la vasca d'acqua del piano terra dell'edificio turistico- commerciale, preparano gli occhi alla tavola d'acqua del mare che si affaccia, senza interruzione, oltre le dune artificiali e naturali della berma emersa.

Il Proponente ha richiesto al comune di Pescara un Piano di Lottizzazione in deroga allo strumento urbanistico vigente per i soli motivi a seguire:

1. esclusione della redazione di un Masterplan Complessivo relativo a tutte le aree portuali, e quindi una sorta di diritto alla pianificazione di dettaglio, pure restando coerenti alla visione estetica e alle funzioni del piano unitario PP2
2. deroga all'altezza massima fissata dalle N.T.A. a 12.30 a 39 metri, sempre in coerenza con il piano unitario PP2

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.

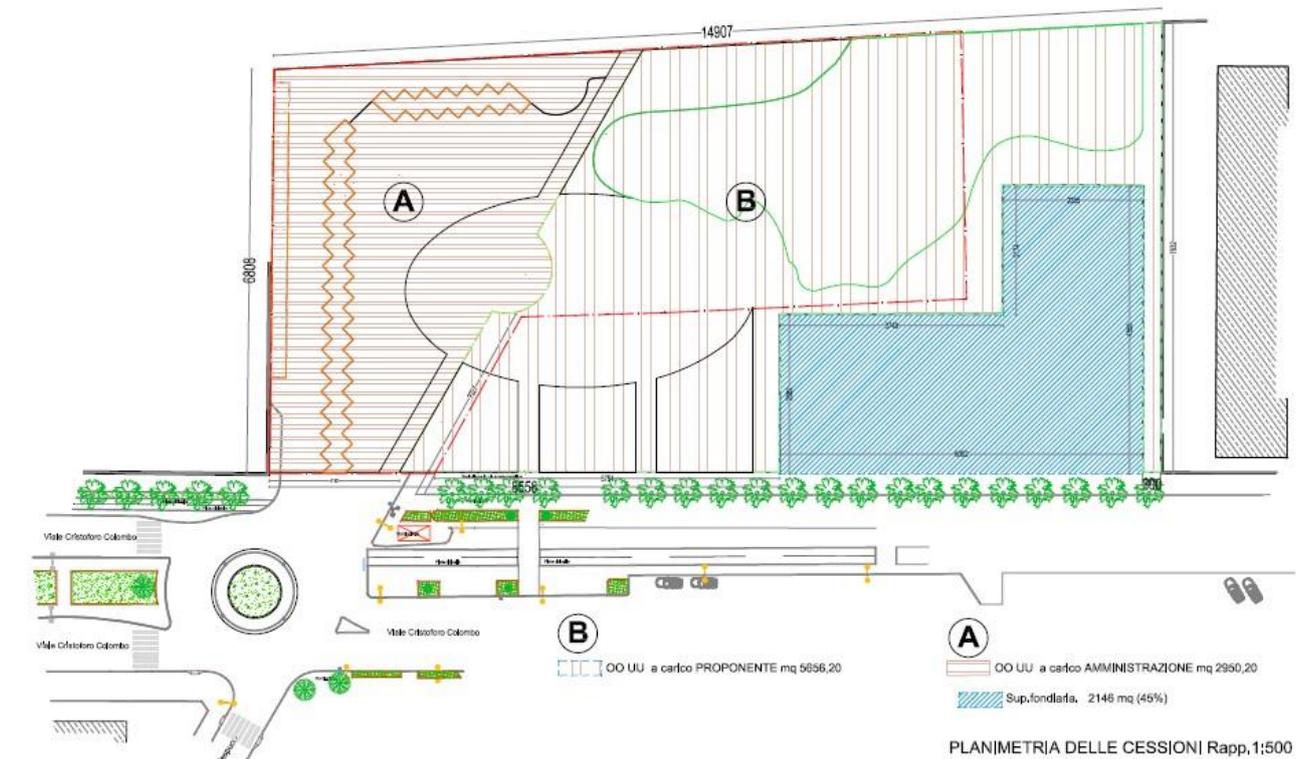
Di seguito vengono riportati degli stralci del progetto proposto, per le cui tavole si rimanda agli allegati.

In pianta è evidente la prevalenza del verde, delle superfici naturali di acque e percorsi dunali di connessione alla spiaggia. E' evidente la non soluzione della continuità del visus al mare, è evidente la limitata impronta del costruito e l'integrazione stilistica con gli edifici principali adiacenti.

Il progetto urbanistico proposto si basa sulla zonizzazione dell'intera area rettangolare, lasciando quale segno prevalente la "diagonale" individuata dal prolungamento ideale di viale Vespucci (unico asse inclinato rispetto alla maglia ortogonale del tessuto cittadino).

Facendo seguito a varie interlocuzioni con l'Amministrazione , si è convenuto di procedere alla progettazione unitaria delle aree adiacenti al Lotto d'intervento privato in modo da realizzare un progettazione integrata ed unitaria che riqualifichi integralmente tutte le aree di risulta e marginali all'intervento di proprietà comunale e demaniale.

Su tali intenti si è sviluppato un piano di lottizzazione e definizione architettonica dell'intera superficie **pari 10752 mq** , mantenendo inalterati e rispettando le varie cessioni richieste oggetto di opere di Urbanizzazione primaria e frazionando l'intero sedime d'intervento in due macro parti , organicamente legate dalle scelte architettoniche , e destinate ad intervento pubblico A(quella verso nord al limitare con l'asse progettuale diagonale) e privato B (la rimanente).



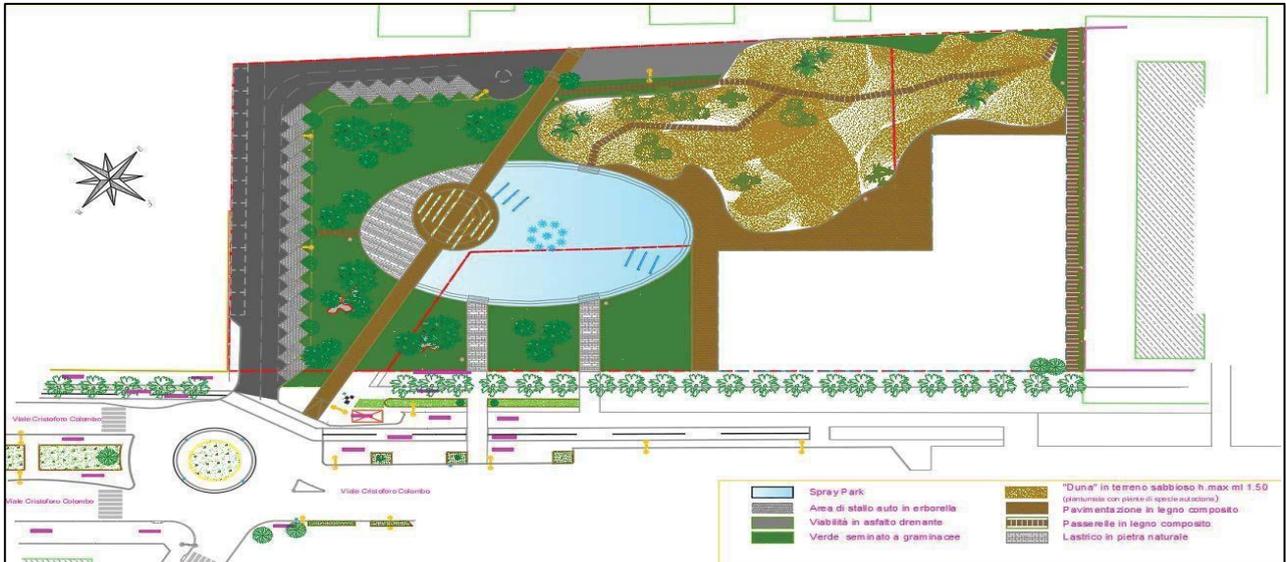
Le Aree private DE CECCO pari a mq **2622,4**, verranno cedute in ragione del 55% dell'intera proprietà (come da pianificazione PP2, senza incidenza dei parametri urbanistici e volumetrici), a cui si andrà a sommare la parte residuale a completamento organico della pianificazione sull'area indicata con **B** per ulteriori 3034,2 mq, arrivando complessivamente ad Urbanizzare con le proprie risorse, un totale di **5656,20 mq** stimati con Computo dedicato allegato alla richiesta di istanza.

La rimanente porzione del Lotto soggetto a richiesta di Piano Attuativo, sarà a carico dell'Amministrazione e si attuerà su **2950,20 mq** con stima economica indicata da Computo metrico specifico.

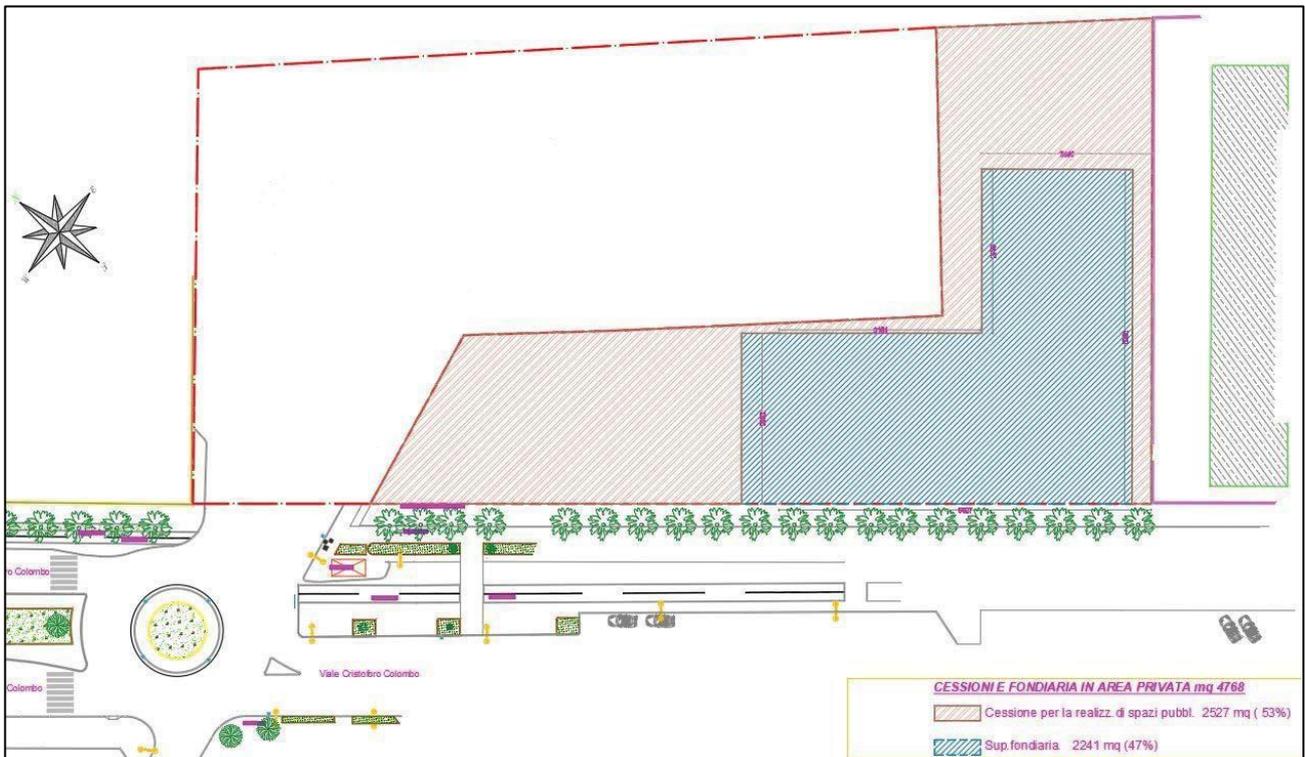
Su tale divisione geometrica, il progetto si articola come di seguito:

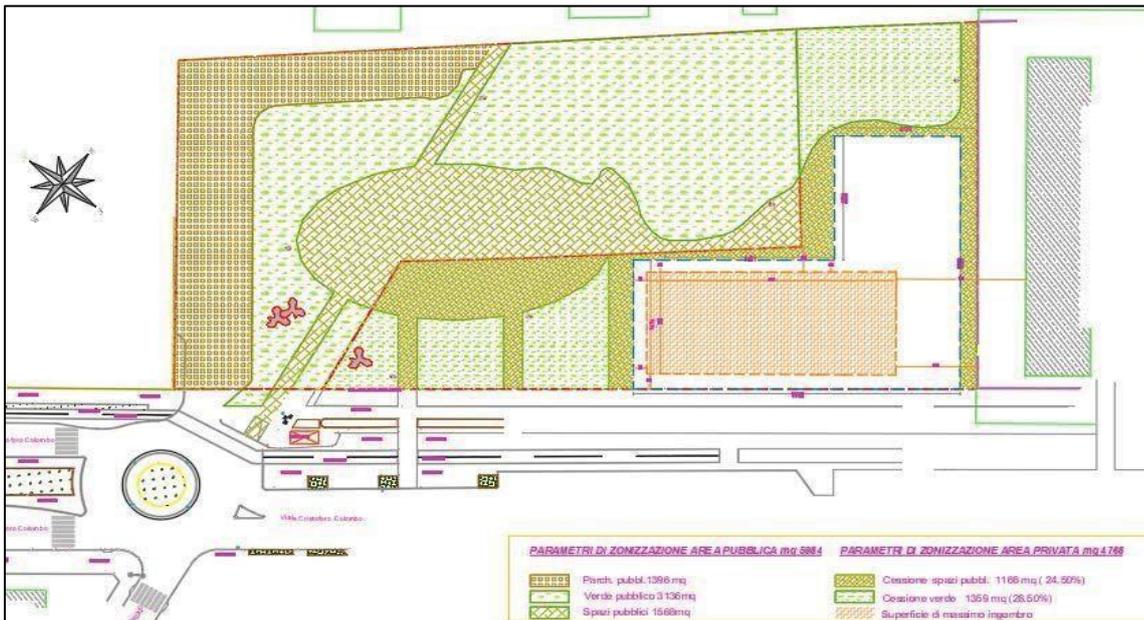
- in lato sinistro uno spazio totalmente ad uso pubblico costituito da viabilità e parcheggi a raso di servizio, più una parte di verde attrezzato (incluso il recupero delle alberature esistenti presenti nello slargo di risulta lato nord);
- nella porzione centrale una forma ellittica leggermente ribassata per lasciare completamente libera la visuale verso Est (mare) e con destinazione d'uso spray-park (piazza con fontane) ad uso pubblico;
- nella parte verso destra (lato fondazione Papa Paolo VI) destinata alla localizzazione del fabbricato integralmente a destinazione turistico/ricettivo, la struttura verrà posta in asse al fabbricato della fondazione, in modo da costituire un fronte unitario verso la passeggiata riviera-esistente;
- Il lato lungo fronte mare è 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 e generando un percorso naturalistico di accesso alla spiaggia libera in adiacenza con la Fondazione lato mare;



In riferimento alla pianificazione urbanistica, si allega schema delle Cessioni dell'area privata De Cecco e la zonizzazione complessiva della divisione delle aree con destinazione d'uso.





Su tale impianto è stata redatta una specifica scheda del Piano Attuativo che norma i parametri costruttivi:

PROGETTO PIANO ATTUATIVO

Raffronto scheda norma e proposta Piano Attuativo

ZONA PORTUALE E ARRE FLUVIALI Sottozona Urbanistica B7			SCHEDA PROGETTO Sottozona Urbanistica B7		
			SUPERFICI COSTRUITE ESISTENTI	MQ	0,00
PARAMETRI URBANISTICI			PARAMETRI URBANISTICI		
UTILIZZAZIONE	MQ MQ	0,70	UTILIZZAZIONE	MQ MQ	0,70
UTILIZZAZIONE E.R.P.	MC MQ	0,00	UTILIZZAZIONE E.R.P.	MC MQ	0,00
ALTEZZA MASSIMA	Mtl	12,30	ALTEZZA MASSIMA	Mtl	30

OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE

Le aree private verranno cedute in ragione del 55% (2622,4 mq) ed Urbanizzate a carico del Proponente. La rimanente porzione del Lotto oggetto di OOUU, verrà suddivisa in modo congruente alla pianificazione e suddiviso in Area "A"

(adiacenza fabbricato GdF fino al prolungamento dell'asse geometrico di Via Vespucci) per un Totale di 2950,20 mq a carico dell'Amministrazione e la residuale parte Area "B", pari a 5656,20 mq a carico del Proponente

Norme previste da PRG VIGENTE				
Parametri vigenti				
Indice UT	mq/mq	0,70		
Indice E.R.P.	mc/mq	0,00		
Sup.Territoriale privata da rilievo	mq	4768		
Sup.Fondolaria	mq	2145,6	45%	
Spazi Pubblici	mq	2622,4	55%	
VIABILITA'	mq	0,00	0,00%	
Sup. CESSIONE	mq	2622,4	55%	
Altezza Massima	ml	12,30		
SCHEDA DI PROGETTO PIANO ATTUATIVO PROPOSTO				
Parametri previsti in AMBITO PRIVATO (4768 mq)				
Indice UT	mq/mq	0,70		OK
Indice E.R.P.	mc/mq	0,00		
Sup.Territoriale privata da rilievo	mq	4768		
Sup.Fondolaria	mq	2145,6	45%	OK
Spazi Pubblici su lotto proprietà	mq	1259	48,2%	
Verde Pubblico su lotto proprietà	mq	1358,7	51,8%	
Totale Sup Cessione	mq	2622,4	55%	OK
Altezza Massima	ml	30		VA
Parametri previsti in P.D.L. (10752 mq)				
Sup.Area Intervento 4768 (Privata)+ 5984 (Pubblica-demanio)				
Sup.COMPLESSIVA		10752 mq		
SupFondolaria	mq	2146,6	19,96 %	
Sup.Pubblica daUrbanizzare	mq	8606,4	80,04%	
Sup.VIABILITA'	mq	831,4	7,73%	
Sup.PARCHEGGI	mq	422,38	3,92 %	
Sup.VERDE	mq	4413,66	41,04 %	72,29
Sup.SPAZIO PUBBLICO	mq	2939	27,33%	%

Come si evince dal confronto, viene richiesta la deroga per la sola altezza massima, da 12,30 a 30 metri, permangono i parametri previsti di cessione, al 55% relativa agli spazi a verde, spazio pubblico e parcheggi necessari per soddisfare la volumetria consentita del fabbricato Turistico Ricettivo.

Nel lotto di progetto il rapporto fra superfici a uso pubblico e privato è in pratica di 4 a 1.

CONSISTENZA VOLUMETRICA
FABBRICATO TURISTICO-RICETTIVO
CALCOLO SUL MAX

ST x If
4768x 0,7= 3337,6 mq (SUL MAX)

PT	478 mq
1P	440 mq
2P	381 mq
3-7P	359x5 = 1795 mq
8P	232 mq

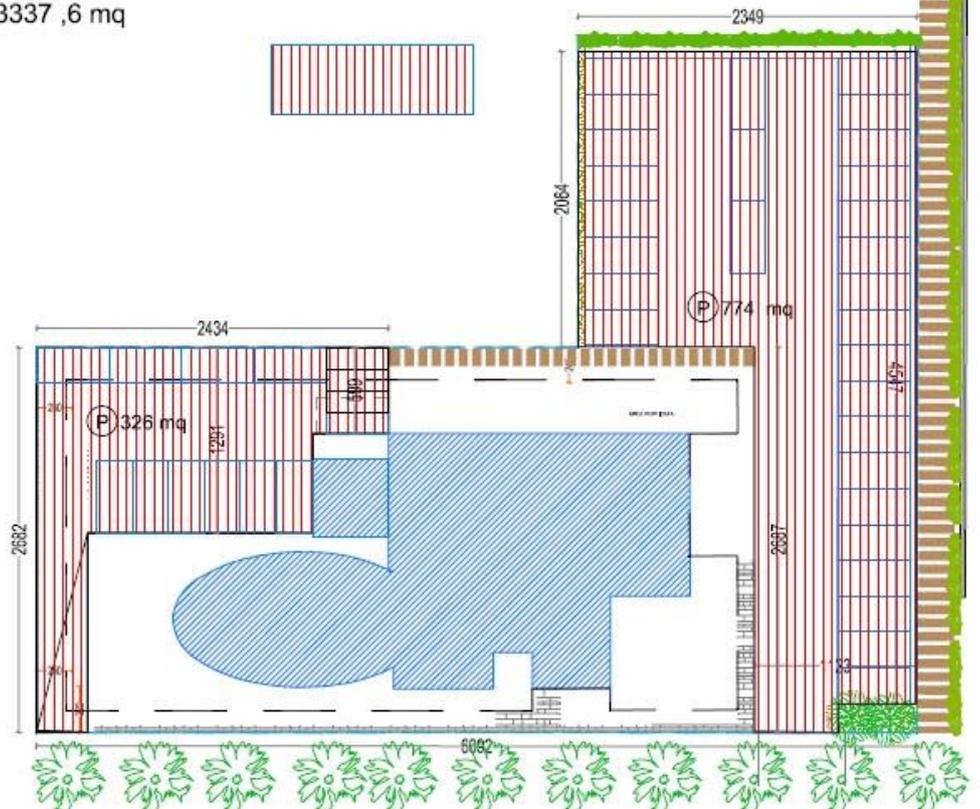
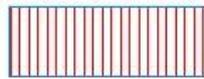
tot 3326 mq < 3337,6 mq



VERIFICA STANDARD

PARCHEGGI 1|10 VOL
Vol TOT 10844,7 MC
Sup Parcheggi Pertinenziali
Esterni 774 mq
Interni |Porticati 326 mq

TOT sup P 1100 mc >1084,47 mc



Il progetto prevede quindi la realizzazione di Opere di Urbanizzazione unitarie che configurano l'intero ambito d'intervento in una nuova centralità identitaria del lungomare sud, con un prevalente spazio a verde pubblico che nella sua morfologia (duna artificiale) ricostruisce idealmente il legame che i territori originari avevano con il mare.

Si allega in calce la planimetria con indicazione dei vari trattamenti superficiali, che ad esclusione delle zone di viabilità, sono nella quasi totalità drenanti, con sistema di riciclo delle acque per la zona Spray-park





DECK + PIEDI GIARDINO DUNALE



ESEMPIO DI GIARDINO CON PERCORSO NATURALISTICO



CAVEA CON GRADONI PREFABBRICATI



FINITURA PER GRADONATA CAVEA



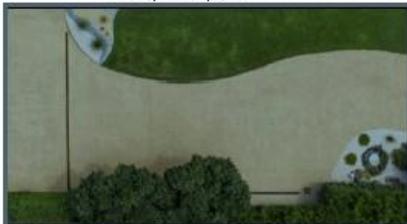
PORFIDO|CORDOLI|PRATO



DECK COMPOSITO SOPRAELEVATO



ASFALTO + ERBORELLA



GHIAIETTO LAVATO|CEMENTO STAMPATO



FONTANA ORNAMENTALE A PAVIMENTO



VERDE A PRATO CON PIANTUMAZIONE ESSENZE AUTOCTONE O ESISTENTI

ESEMPI INDICATIVI DI TIPOLOGIE UTILIZZATE NEL PROGETTO



La parte centrale caratterizzata dalla geometria ellittica, viene arricchita da un podio circolare (localizzato su uno dei due fuochi geometrici dell'ellisse) su cui verrà installata un'opera d'arte di caratura internazionale, che costituirà un elemento focale dall'asse viario di Viale Vespucci. Al punto di accesso in strada c'è la Casa dell'acqua, pubblica, in una sorta di continuità ideale dell'esperienza dell'acqua: dall'acqua da bere, ai giochi d'acqua della fontana, all'acqua da vivere del mare.



L'edificio Turistico – ricettivo verrà posizionato ai margini del lato destro (guardando dalla riviera) per lasciare la massima visibilità dallo spazio pubblico verso il litorale e sarà mediato da piantumazione ed aree a prato, più una serie di pedane permeabili in deck composito, per dotare di spazi praticabili per piccole manifestazioni di intrattenimento, spazi di sosta attrezzati e zone prendisole prospicienti il rilevato della duna artificiale (H max 1,50).



Nell'area Fondiaria sarà edificato un fabbricato in linea con il fronte dell'edificio Fondazione Papa Paolo VI, ed il piano terra posto in rilevato a quota +1.00 mt (coerentemente alle norme di attuazione del PSDA) per un'altezza massima di mt. 30 (9 livelli fuori terra).

Il piano parterre rialzato è formalmente caratterizzato dalla presenza della Sala convegni/meeting a forma ellittica, che viene scenograficamente posizionata su una vasca d'acqua in adiacenza alla zona di passaggio pubblico e costituisce la naturale continuità con la fruizione pubblica della prospiciente nuova piazza.



L'edificio di nove piani a destinazione turistico ricettiva, sarà comprensivo di sala conferenze, ristorante, roof garden e camere e sarà realizzato con le caratteristiche di un edificio in classe A, dotato in copertura di pannelli fotovoltaici che contribuiranno al risparmio dei consumi energetici.

Per ogni ulteriore specifica si rimanda alle Tavole **allegate (da Tav. 00 a TAV. 08)**. Dette opere potrebbero subire lievi variazioni in sede di progettazione delle opere pubbliche rispetto allo schema delle tavole grafiche.

Il valore estetico del progetto emerge prepotentemente a fronte dell'attuale paesaggio urbano.

L'area di intervento appare oggi come un corridoio vuoto, fra la strada e la spiaggia pubblica, incapace di ricucire strutture di valore architettonico francamente troppo eterogeneo.





Vista N-O



Vista S-E

3.4 - VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEI PIANI SOVRAORDINATI

Vengono valutati in questa sezione i rapporti del Progetto con i Piani sovraordinati individuati dalla Task Force di supporto tecnico all'Autorità Ambientale:

	Piano Regionale	Provinciale	Comunale	Riscontro nel Progetto
Territorio /sviluppo sostenibile	PRS VIII legislatura QRR PR tutela e risanamento ambientale	Recepiti nel PTCP	Classificazione acustica comunale	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: l'intervento è compatibile con il PTCP: l'area d'intervento è in area a suscettività insediativa. Piano di classificazione acustica comunale: l'intervento è compatibile con la classificazione acustica dell'area (Classe IV aree ad intensa attività umana). L'intervento è compatibile
Popolazione	Piano sanitario Regionale Piano sviluppo turistico		Piano campi elettromagnetici	La tipologia di intervento progettuale non interferisce con Il Piano Sanitario Regionale e con il Piano campi elettromagnetici. Il progetto proposto ha una elevata valenza turistica. L'intervento è compatibile
Biodiversità e paesaggio	Piano regionale paesistico, Piano assetto naturalistico Piano tutela Orso marsicano Appennino parco d'Europa		Riserva naturale Pineta Dannunziana	Piano regionale paesistico: Ambito 6 “Costa pescarese”, zona D “Trasformazione a regime ordinario” Piano assetto naturalistico - Piano tutela orso - Appennino parco d'Europa L'area d'intervento è esterna ma contigua alla Riserva Naturale Pineta Dannunziana, per cui in base all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione per l'intervento il Comune di Pescara si esprimerà anche in qualità di Ente Gestore della Riserva. L'intervento è compatibile
Suolo e sottosuolo	PAI/PSDA Anagrafe siti contaminati Piano sviluppo rurale			PAI/PSDA: L'area in esame non rientra in zone PAI (Piano per l'assetto idrogeologico). Per il PSDA (Piano Stralcio Difesa Alluvioni) l'area d'intervento rientra in zona P2 pericolosità media. Il progetto proposto prevede il piano terra a quota + 1.00 mt in coerenza con le norme di attuazione del PSDA. L'intervento è compatibile

				<p>Anagrafe siti contaminati: L'area non è censita nell'anagrafe dei siti contaminati come da ultima D.G.R. n. 59/2022. Non è utilizzata e si esclude una potenziale contaminazione.</p> <p>L'intervento è compatibile</p>
Acqua	<p>Piano di tutela delle acque</p> <p>Piano di Bacino ATO</p>			<p>Acque superficiali: L'area in progetto non rientra in zone di monitoraggio delle acque superficiali. Il punto di monitoraggio più prossimo è il R1307PE26 che dista dall'area d'intervento oltre 2,5 km. L'intervento non incide sulla qualità delle acque superficiali.</p> <p>Acque sotterranee: L'area d'intervento è ubicata nel corpo idrico sotterraneo "Piana del Pescara", che nella Relazione sullo stato chimico delle acque sotterranee nel ciclo sessennale 2015-2020, è identificato con uno stato di qualità scadente. I punti di monitoraggio più vicini all'area d'intervento sono il PE818(p) che non ha avuto superamenti del valore standard/soglia, e il punto PE13(p) che ha avuto superamenti del valore standard/soglia. Entrambi i punti distano dall'area d'intervento circa 1000 metri.</p> <p>L'intervento è compatibile</p>
Climate change	Piano qualità aria			<p>Il Comune di Pescara rientra nella zona di risanamento ma l'intervento non prevede l'apertura di nuovi punti di emissione in atmosfera, se non emissioni a carattere temporaneo (di cantiere). L'intervento è compatibile</p>
Energia	Piano energetico regionale			<p>L'intervento non incide sul Piano Energetico Regionale. L'intervento è anzi progettato in adesione a norme tecniche di massimizzazione dell'efficienza energetica.</p> <p>L'intervento è compatibile</p>
Trasporti	<p>Piano Regionale Integrato trasporti</p>			<p>L'intervento non interferisce con il Piano Regionale integrato dei trasporti</p> <p>L'intervento è compatibile</p>
Rifiuti	Piano Regionale Rifiuti	Piano provinciale		<p>Il progetto è compatibile con i criteri del Piano Regionale dei Rifiuti.</p> <p>L'intervento è compatibile</p>

4 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SENSIBILI ED ELEMENTI DI CRITICITA'

4.1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI CRITICITA'

L'analisi preliminare di contesto impone l'individuazione degli elementi di vulnerabilità/criticità ambientali preesistenti all'intervento e la valutazione della potenziale interferenza con l'intervento proposto.

Le criticità ambientali/elementi di vulnerabilità, nello specifico contesto ambientale, sono:

- la conservazione del paesaggio
- il consumo di suolo
- il sistema di regimazione delle acque
- la qualità del terreno e della falda sotterranea
- la qualità dell'aria
- la qualità del clima acustico
- la produzione dei rifiuti

CONSERVAZIONE DEL PAESAGGIO E CONSUMO DI SUOLO

L'uso delle superfici è chiaramente sbilanciato a favore del verde e di paesaggi naturali, di specchi d'acqua e di elementi di connessione alla spiaggia, con fontana artistica e percorso dunale. A margine, il costruito offre, alla vista del passante, la meraviglia di un "vuoto" al piano strada, conseguito dall'effetto scenico dell'acquario/vasca d'acqua.

Come si evince dalle caratteristiche di progetto, l'impronta del costruito è circa il 20% della superficie. La maggiore e restante parte trova appunto valorizzazione in spazi a verde e percorsi pedonali con elementi naturali e artificiali di connessione fra il paesaggio urbano e il mare. Dal punto di vista della conservazione del paesaggio è evidente che il valore estetico del progetto emerge prepotentemente a fronte dello stato ex ante, che appare oggi come un corridoio vuoto, fra la strada e la spiaggia pubblica, incapace di ricucire strutture di valore architettonico francamente troppo eterogeneo.

SISTEMA DI REGIMAZIONE DELLE ACQUE

Il progetto è di minimo impatto dal punto di vista della gestione delle acque.

L'edificio turistico – recettivo presenta la domanda di acqua e di trattamento reflui di un edificio ad uso civile. Saranno implementati

- dispositivi di riserva idrica e rilancio dell'acqua ai piani alti (autoclave dimensionata per 50lt/persona/giorno)
- dispositivi di riduzione del consumo idrico nei servizi igienici
- sistemi di recupero delle acque meteoriche per le superfici a verde

La fontana ornamentale sarà in ciclo chiuso, con filtrazione e riutilizzo dell'acqua, che potrà anche essere non potabile, e alimentata da acque duali, nel caso in cui si sviluppi la linea di distribuzione delle acque ad uso non potabile nella zona Portuale.

Anche la tavola d'acqua al piano terra sarà dotata di filtrazione e riutilizzo dell'acqua, che potrà anche essere non potabile, e alimentata da acque duali.

La linea delle acque duali potrà essere anche allacciata all'edificio per usi domestici non potabili, portando il complesso, compatibilmente con lo sviluppo del sistema idrico integrato potabile/non potabile, a standard di risparmio idrico mai raggiunti a livello locale.

La maggior parte della superficie del lotto resta permeabile, quindi il problema della regimazione delle acque meteoriche è francamente poco rilevante. L'eventuale dilavamento della porzione a parcheggio, che non viene realizzata ma può essere adeguata, come opera di compensazione, può essere convogliato al sistema di filtrazione e ricircolo della fontana, invece che in fognatura.

QUALITA' DELL'ARIA

Il progetto non prevede impatto sulla qualità dell'aria dal momento che potranno essere attivati uno/due punti di emissione in atmosfera per attività di ristorazione al primo piano e al roof garden, che sono scarsamente significativi ai fini della parte V del DLGS 152/06.

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 rimbocco e spurgo in continuo. L'esposizione al mare infatti già impone l'installazione di infissi a tenuta e massima efficienza di schermatura solare, per cui i sistemi VMC potranno essere agevolmente collegati. I sistemi VMC garantiscono inoltre la possibilità di purificare l'aria in continuo, con filtri e UV in serie, intercettando gli ultimi orientamenti di prevenzione della diffusione di patologie infettive in ambienti indoor.

La realizzazione delle dune artificiali porterà a regime, in caso di eventi anemometrici rilevanti, la sospensione in aria di sabbie. Le alberature garantiscono una funzione di filtro a protezione della strada.

Nelle fasi di realizzazione è corretto ipotizzare emissioni polvirulente nelle fasi di preparazione delle fondazioni, movimentazione e getto. Le finiture e pitture e sistemazioni esterne saranno a basso impatto, ovvero selezionate e poste in opera con minimo utilizzo di solventi.

L'impatto emissivo è quello di un cantiere per la realizzazione di un edificio civile di 9 piani.

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 come, ad esempio, tamponature con laterizi poroton (marchio registrato).

In esercizio potranno essere previsti eventi, da gestire secondo le regole Comunali per gli spettacoli. L'impatto acustico in cantiere sarà disciplinato come da Regolamento Comunale per le attività rumorose, con denuncia iniziale e osservanza delle interruzioni giornaliere.

QUALITÀ DEL SUOLO E DELL'ACQUA DI FALDA

La qualità del suolo e delle acque sotterranee ex ante, sulla base del pregresso non utilizzo del sito, dovrebbe essere già conforme allo standard della colonna A Tab. 1 allegato 5 al titolo V del DLGS 152/06.

Si prevede un saggio preliminare per la produzione del piano di riutilizzo delle terre e rocce da scavo come da DPR 120/17.

Il materiale di scavo del fabbricato potrà essere integralmente riutilizzato nel lotto, per la sistemazione delle aree a verde, permeabili e di camminamento.

Si rimanda alla relazione geologica per le caratteristiche litostratigrafiche di dettaglio.

In relazione alle acque sotterranee siamo in zona di cuneo salino, ovvero ad una tale vicinanza al mare per cui, per effetti del gradiente di densità/salinità, è più probabile che entri acqua di mare nel sito piuttosto che esca acqua di falda verso il recettore superficiale.

L'area di Pescara sud è notoriamente ricca di serbatoi di gasolio/olio da riscaldamento interrati, dal momento che la metanizzazione dell'area è relativamente recente. Si prevede pertanto anche per le acque sotterranee un campionamento preliminare, anche di acqua affiorante dal saggio di scavo, per la verifica di conformità di cui alla tabella 2 allegato 5 al titolo V del DLGS 152/06.

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.

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

Non sono previsti serbatoi interrati di fluidi di riscaldamento, né refrigerazione, né di autotrazione.

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, come di seguito. E' infatti necessario prevenire

l'accadimento di sversamenti accidentali a suolo – anche solo gocciolamento di gasolio o di oli od lubrificazione di una benna! - in particolare in prossimità di canali di scolo o sistema fognario.

PRODUZIONE DI RIFIUTI

L'impatto della produzione di rifiuti a regime è quella di un edificio turistico recettivo con funzioni commerciali nel settore food: si tratta quindi di rifiuti solidi urbani, che verranno differenziati all'origine, raccolti e gestiti dal sistema Comunale Ambiente SPA.

Un struttura ricettiva deve oggi saper parlare la lingua del riciclo e del plastic-free anche invitando, con una e propria comunicazione *influencing*, i propri ospiti a comportamenti virtuosi.

Nelle aree comuni, negli spazi recettivi meeting indoor, saranno previsti erogatori di acqua in bottiglia, percorsi di conferimento a punti di raccolta monomateriale, richiami alle buone pratiche dell'utente per collaborare ad azzerare l'impronta ambientale dell'hospitality.

Massima sarà l'attenzione all'uso di materiali monouso riciclabili/compostabili e plastic free, all'uso di sanificanti e detergenti biodegradabili.

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 con le terre di escavo, che potranno essere riutilizzate per la sistemazione dell'area a verde e che quindi non sono rifiuto.

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/attrazione eventi	n			L'intervento ha effetti positivi in termini di riqualificazione del lungomare sud, in termini di miglioramento del paesaggio, di creazione di spazi pubblici, creazione di valore e innovazione nell'offerta turistico ricettiva locale e creazione di nuovi posti di lavoro. L'intervento non incide sull'assetto delle infrastrutture viarie ma privilegia la mobilità sostenibile, creando una nuova connessione ciclopedonale al mare e migliorando la fruizione pedonale di una porzione di riviera sud.
ATTIVITA' ECONOMICHE	Creazione di indotto produttivo con occupazione anche stagionale	n occupati	Infocamera		
TURISMO		n° posti letto			
URBANIZZAZIONE	Creazione di spazi pubblici e di aggregazione e ricreazione	m ²		-	
SALUTE UMANA	Inquinamento dell'aria	mg/m ³ polveri in cantiere	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). Compatibile
	Inquinamento luminoso:	/	Comune	Adempimenti ai sensi della LR	L'intervento non ricade in area con

	n. di siti e/o sorgenti di grande impatto luminoso			3/03/2005, n.12	vincoli ENAC.
	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, nella zonizzazione acustica del comune di Pescara, in Classe IV Aree ad intensa attività umana. Compatibile
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	Le metodologie di calcolo dell'indicatore saranno disponibili sul sito della Regione Abruzzo nelle pagine dedicate alla VAS, in attesa dell'entrata in vigore del disegno di legge del governo del territorio della Regione Abruzzo quindi della Carta dei Luoghi e dei Paesaggi. Si considerano specie di rilevante interesse quelle tutelate dalle normative e dalle Convenzioni internazionali recepite dall'Italia: direttiva Uccelli 79/4097/CEE e Habitat 92/43/CEE le specie di flora tutelate dalla Convenzione di Berna, di Whashington, di Barcellona dalla	L'area è esterna ma prossima alla Pineta D'Annunziana. Rispetto allo stato ex ante non emergono specie protette o tutelate, per cui l'indicatore non appare applicabile. La creazione di spazi verdi e percorsi dunali invece andrebbe a creare un corridoio ecologico di connessione fra l'ambiente della riserva D'Annunziana e il paesaggio portuale intercettato nella attuale rivegetazione della vasca di colmata.

				Legge 157/92, e per la fauna delle convenzioni di Berna, Bonn, Parigi, Whashington, Barcellona. Rilevante è la classificazione in base alle categorie UICN riguardante lo stato di conservazione.	
PAESAGGIO E BENI CULTURALI					
PAESAGGIO E BENI CULTURALI	Piano Regionale Paesistico		Regione	L'area zona D trasformazione a regime ordinario	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	-	La zonizzazione dell'area pubblica è pari a 5984 mq così suddivisi: - 1396 mq parco pubblico - 3136 mq verde pubblico - 1568 mq spazi pubblici - 1259 mq di cessione per spazi pubblici - 1359 mq di cessione per aree a verde Il bilancio dell'intervento è assolutamente positivo.

	Vincoli paesaggistici		DLGS 42/04	L'area d'intervento rientra nella fascia di rispetto di 150 metri dalle sponde dei corsi d'acqua Art. 142 c. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004.	Verrà richiesta l'Autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2204 con il procedimento ordinario, come da Parere del Settore Ambiente del Comune di Pescara (All. 2).
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 elevato (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.	L'area rientra in zona P2 a pericolosità media.	Il progetto proposto prevede il piano terra a quota + 1.00 mt in coerenza con le norme di attuazione del PSDA. L'impronta del costruito è il 20% dell'area del lotto e il restante 80% è prevalentemente permeabile.
RISCHIO ANTROPOGENICO	Siti a rischio potenziale Superfici siti a rischio potenziale/superficie comunale	/	DGR 59/2022	Anagrafe regionale siti contaminati	L'area non è censita nell'anagrafe dei siti contaminati. L'intervento previene l'uso improprio e a potenziale rischio

	Siti contaminati				antropico delle aree demaniali (es. per abbandono di rifiuti in aree accessibili non custodite), con la sistemazione a piazza/parco dunale.
INCENDI		/	DPCM 27.08.21 L. 132/18		L'intervento previene l'uso improprio e a potenziale rischio antropico delle aree demaniali (es. per innesco accidentale in aree accessibili non custodite), con la sistemazione a piazza/parco dunale.
ATTIVITA' ESTRATTIVE	Non applicabile	/		-	Non applicabile
AGRICOLTURA	Destinazione urbanistica	/	PRG	Da PRG vigente l'area ha destinazione B7 trasformazione integrale e F1 verde pubblico/parco pubblico	Non applicabile
ACQUA					
SERVIZIO IDRICO INTEGRATO	<ul style="list-style-type: none"> - Abitanti connessi a sistemi di trattamento delle acque reflue per tipologia di trattamento - Abitanti serviti dalla rete fognante - Impianti di trattamento acque reflui e capacità - Consumo acqua potabile pro- 	n	LR 9/11 LR 31/10		La realizzazione dell'intervento porta ad un incremento non significativo sugli AE sul sistema fognario esistente. Sono inoltre previsti una serie di sistemi per la minimizzazione del consumo di acqua potabile. Non sono previste

	capite//anno – Collettore principale misto (bianche e nere) – Vasche di raccolta acque di prima pioggia				vasche di prima pioggia. Non necessari impianti privati di trattamento reflui. Si prevede impianti di filtrazione per acqua fontana ornamentale
	Suolo scolante/suolo drenante	m ² /m ²	PRG, PDL		L'80% del lotto è suolo drenante
ACQUE MARINO COSTIERE E BALNEAZIONE	Balneabilità Indice trofico trix	/	Regione Abruzzo Arta Abruzzo	Relazione annuale qualità acque di balneazione della Regione Abruzzo - Stagione balneare 2021	L'area d'intervento è collocata tra i punti di monitoraggio 100 m Sud Molo Turistico e Zona antistante il Teatro D'annunzio. Il tratto monitorato, nella classificazione del quadriennio 2017-2020, ha uno stato eccellente. Pescara ha conseguito nel 2021 il titolo per la qualità delle acque di balneazione. L'intervento non incide sulla qualità delle acque di balneazione: si prevede l'allaccio al sistema fognario esistente.
ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	Livelli di inquinamento Macro descrittivi (LIM)/ IBE / SECA/ SACA Stato chimico acque sotterranee	/	PTA DM 260/10	ARTA Monitoraggio acque superficiali e sotterranee	
ARIA E FATTORI CLIMATICI					

ARIA	Classificazione zona risanamento per ossidi di zolfo, ossidi di azoto, PM10, CO e benzene.	mg/m ³ In fase cantiere	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). Compatibile
BENI MATERIALI					
ENERGIA	Consumi di energia elettrica coperta da fonti rinnovabili Consumo effettivo/consumo teorico con forniture standard	% %			L'intervento prevede una serie di misure per il contenimento dei consumi energetici (corpi illuminanti tipo led, sistemi di attivazione con sensori, domotica) e privilegia una logica di saving ad una logica di autoproduzione da fonti rinnovabili.
TRASPORTI	Traffico	N°	PGTU		L'intervento non incide sull'assetto delle infrastrutture viarie ma privilegia la mobilità sostenibile, creando una nuova connessione ciclopedonale al mare e migliorando la fruizione pedonale di una porzione di riviera sud.
RIFIUTI	Rifiuti differenziati	t/a	Osservatorio		E' prevista a raccolta differenziata all'origine sia in fase di cantiere che in esercizio. L'intervento previene l'uso
	Rifiuti indifferenziati	t/a	Provinciale		
	Compostaggio domestico	t/a	rifiuti		

				improprio di un'area demaniale accessibile e incustodita.
--	--	--	--	--

5 – DESCRIZIONE DEI PRESUMIBILI IMPATTI CORRELATI AL PROGETTO:**5.1 MATRICI DEGLI IMPATTI POTENZIALI RISPETTO ALLO SCENARIO EX ANTE**

impatto neutro <input type="checkbox"/>	impatto gestito <input type="checkbox"/>	impatto positivo <input type="checkbox"/>
6.1.1 effetti di pressione antropica	<p>Nell'edificio turistico – ricettivo sono attesi</p> <ul style="list-style-type: none"> - incremento reflui civili in misura di 40 AE, gestibile dall'attuale sistema fognario, senza ampliamenti o adeguamenti - incremento della produzione di rifiuti urbani, che verranno separati all'origine e gestiti nell'ambito del sistema di raccolta Comunale. <p>L'impatto è positivo in quanto si previene l'uso improprio delle aree demaniali (es. per abbandono di rifiuti in aree accessibili non custodite), con la sistemazione a piazza/parco dunale.</p> <p>La pressione antropica viene declinata e modulata negli spazi pubblici.</p>	
6.1.2 economia	<p>L'intervento ha effetti positivi in termini di riqualificazione del lungomare sud, in termini di miglioramento del paesaggio, di creazione di spazi pubblici, creazione di valore e innovazione nell'offerta turistico ricettiva locale e creazione di nuovi posti di lavoro. L'intervento non incide sull'assetto delle infrastrutture viarie ma privilegia la mobilità sostenibile, creando una nuova connessione ciclopedonale al mare e migliorando la fruizione pedonale di una porzione di riviera sud.</p>	
6.1.3 tessuto urbanistico attuale e scenario di previsione	<p>L'intervento anticipa il paesaggio del PP2 in un ambito di dettaglio. L'altezza del fabbricato, peraltro in margine al lotto, adiacente al costruito esistente, e coerente con lo sviluppo che verrà nel water front, diventa un elemento secondario rispetto all'ampia superficie a verde della piazza/parco dunale, in cui è protagonista un corridoio di acqua e di elementi naturali di connessione fra il paesaggio urbano e il mare. La potenza del progetto risiede nel trasferire, a tutti, nello spazio pubblico, la percezione dell'acqua dalla riva alla strada.</p>	
6.1.4 elementi paesaggistici e di tutela	<p>L'area è esterna ma prossima alla Pineta D'Annunziana. Rispetto allo stato ex ante non emergono specie protette o tutelate. La creazione di spazi verdi e percorsi dunali invece va esattamente a creare un <i>corridoio ecologico di connessione</i> fra l'ambiente della riserva D'Annunziana e il paesaggio portuale intercettato nella attuale rivegetazione della vasca di colmata.</p>	
6.1.5 aspetti idrogeologici e geologici		
6.1.6 aspetti faunistici e vegetazionali		
6.1.7 qualità dell'aria	<p>Il progetto non prevede impatto sulla qualità dell'aria: potranno essere attivati uno/due punti di emissione in atmosfera per attività di ristorazione al primo piano e al roof garden, che sono scarsamente significativi ai fini della parte V del DLGS 152/06.</p> <p>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. Minime in fase di cantiere le emissioni polvirulente nelle fasi di preparazione delle fondazioni, movimentazione e getto. Le finiture e pitture e sistemazioni esterne saranno a basso impatto, ovvero selezionate e poste in opera con minimo utilizzo di solventi.</p>	
6.1.8 energia	<p>L'intervento prevede una serie di misure per il contenimento dei</p>	

	consumi energetici (corpi illuminanti tipo led, sistemi di attivazione con sensori, domotica) e privilegia una logica di <i>saving</i> ad una logica di autoproduzione da fonti rinnovabili, al fine di limitare l'impatto visivo in un'area di assoluto pregio urbano.
6.1.9 rifiuti	L'impatto della produzione di rifiuti a regime è quella di un edificio turistico recettivo con funzioni commerciali nel settore food: si tratta di rifiuti solidi urbani, differenziati all'origine, raccolti e gestiti dal sistema Comunale Ambiente SPA. Nelle aree comuni, negli spazi recettivi meeting indoor, saranno previsti erogatori di acqua in bottiglia, percorsi di conferimento a punti di raccolta monomateriale, richiami alle buone pratiche dell'utente per collaborare ad azzerare l'impronta ambientale dell'hospitality. Massima attenzione all'uso di materiali monouso riciclabili/compostabili e plastic free, all'uso di sanificanti e detergenti biodegradabili. 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
6.1.10 scarichi e acque meteoriche	Non sono previsti scarichi diversi dai reflui civili. L'80% della superficie del lotto è drenante permeabile.
6.1.11 rumore/inquinamento luminoso/elettromagnetismo	L'intervento non crea impatto al punto di vista acustico o di pressione elettromagnetica

6 – SINTESI DELLE MOTIVAZIONI PER ESCLUSIONE DALLA VAS

6.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DI CRITICITÀ

Gli elementi di criticità dell'intervento sono riconducibili alle seguenti matrici:

- Consumo di suolo
- Consumo idrico e di risorse rinnovabili
- Produzione di rifiuti in fase di cantiere e a regime
- Produzione emissioni in aria nella sola fase di cantiere
- Impatto acustico nella sola fase di cantiere

6.2 – SINTESI DELLE MISURE DI MITIGAZIONE

A fronte degli elementi di criticità il progetto implementa delle misure di mitigazioni efficaci quali:

MATRICE	CRITICITA'	MISURE DI MITIGAZIONE
CONSUMO DI SUOLO	Realizzazione di un costruito in un lotto di circa 1 ettaro, per impronta pari al 20%	La creazione di spazi verdi e percorsi dunali invece va esattamente a creare un <i>corridoio ecologico di connessione</i> fra l'ambiente della riserva D'Annunziana e il paesaggio portuale intercettato nella attuale rivegetazione della vasca di colmata.
CONSUMO RISORSE RINNOVABILI E NATURALI	Si prevede consumo di acqua potabile e di energia con picchi legati alla stagionalità della fruizione turistica	<p>Nell'edificio turistico saranno implementati</p> <ul style="list-style-type: none"> - dispositivi di riserva idrica e rilancio dell'acqua ai piani alti (autoclave dimensionata per 50lt/persona/giorno) - dispositivi di riduzione del consumo idrico nei servizi igienici - sistemi di recupero delle acque meteoriche per le superfici a verde <p>La fontana ornamentale sarà in ciclo chiuso, con filtrazione e riutilizzo dell'acqua, che potrà anche essere non potabile, e alimentata da acque duali, nel caso in cui si sviluppi la linea di distribuzione delle acque ad uso non potabile nella zona Portuale. Anche la tavola d'acqua al piano terra sarà dotata di filtrazione e riutilizzo dell'acqua, che potrà anche essere non potabile, e alimentata da acque duali. La linea delle acque duali potrà essere anche allacciata all'edificio per usi domestici non potabili.</p> <p>La gestione dell'energia sarà orientata al saving più che alla creazione da fonti rinnovabili, al fine di ridurre l'impatto visivo in un'area di pregio.</p>
RIFIUTI	Produzione di RIFIUTI in cantiere	Le procedure di gestione dei rifiuti saranno validate in fase di appalto e controllate in corso d'opera.

ARIA	Produzione di polveri in cantiere	Riduzione del 90% mediante i seguenti accorgimenti: – installazione di ugelli nebulizzatori per l'abbattimento delle polveri sia dei cumuli di materiale sia della strada di accesso e dell'area di manovra automezzi; – la predisposizione di idonei cassoni a tenuta e coperti. Verranno effettuate misure di qualità dell'aria in fase di cantiere
IMPATTO ACUSTICO	rumore in cantiere	Verrà rimessa una Valutazione previsionale di impatto acustico sulle attrezzature e i mezzi operativi in cantiere

6.3 - BILANCIO AMBIENTALE DELL'INTERVENTO

Non è difficile cogliere da subito che l'intervento porta in dotazione un bilancio positivo anche in termini di impatto sull'ambiente. Si considerino

1. le proporzioni del beneficio pubblico restituito dalla realizzazione dell'intervento, per cui le aree pubbliche e di cessione, sistemate a verde con percorso d'acque e parco dunale impegnano l'80% della superficie del lotto,
2. il pregio della proposta architettonica che regala a tutti, nello spazio pubblico, la percezione dell'acqua anticipandola dalla riva alla strada, e offrendo alla vista del passante la tavola d'acqua del mare prima ancora di arrivare alla spiaggia
3. la creazione di un corridoio ecologico di connessione fra la riserva D'Annunziana e l'ecosistema marino,
4. la qualità delle misure di mitigazione introdotte per la riduzione del consumo di acqua potabile con il ricircolo nella fontana ornamentale e nell'acquario/vasca d'acqua del piano terra dell'edificio.
5. le misure di mitigazione previste sia in cantiere che a regime, per contenere la produzione di polveri, rifiuti e rumore, ivi compreso il riutilizzo della terra di scavo per la sistemazione delle aree a verde, evitando gli effetti ambientali dei trasporti su strada
6. le ricadute positive sull'economia locale, nella nuova proposta turistico – ricettiva, non da ultimo assicurate dalla introduzione nel progetto di quegli stessi valori che hanno reso un successo internazionale la De Cecco.

7 – PARERE DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

La realizzazione proposta, di dettaglio all'interno di una pianificazione complessiva dell'ambito di intervento con approvazione di un comparto unitario interno, tramite piano di lottizzazione privato in zona portuale e aree fluviali, sottozona urbanistica b7 mediante realizzazione di un edificio a funzione turistico recettiva e uno spazio pubblico, grande 4 volte quello privato, articolato in una piazza con fontana ornamentale /parco dunale pubblico,

- rappresenta un anticipo del PP2, ovvero un intervento di dettaglio coerente con la visione dello sviluppo urbanistico del Lungomare sud previsto dal comparto
- promuove delle misure minime di deroga rispetto alle NTA previste e sempre coerenti con le previsioni del PP2
- crea un corridoio ecologico di connessione fra la Riserva d'Annunziana e l'ecosistema marino
- crea, per tutti, un'esperienza di acqua, dalla riva alla strada, con una continuità che parte dalla Casa dell'acqua, passa per la fontana ornamentale e arriva al mare, e coerentemente a fianco, l'edificio implementa le migliori soluzioni per il rispetto e il risparmio idrico
- rappresenta un esempio di come l'iniziativa di edilizia privata possa essere "sbilanciata" a favore degli spazi pubblici, del verde e di paesaggi naturali, di elementi di conservazione e valorizzazione delle risorse, ed essere al tempo stesso moderna, credibile, coerente, e attraente.

Alla luce delle misure di mitigazione ambientale proposte nell'esercizio del cantiere, nella gestione delle funzioni di urbanizzazione degli spazi pubblici, nella realizzazione dell'edificio turistico, alla luce degli effetti positivi indotti nella fruizione turistico ricettiva del lungomare sud, della riqualificazione paesaggistica arrecata, si propone la non assoggettabilità a valutazione ambientale strategica dell'intervento di dettaglio esaminato.