

Prot. 86062



SETTORE I

Pianificazione Territoriale, Lavori Pubblici, Viabilità, Edilizia
Scolastica, Patrimonio

Servizio Pianificazione Territoriale, Demanio Stradale e
Espropri
Unità Operativa Pianificazione P.T.C.P. e S.I.T.

APPROVAZIONE DEL TERRITORIO
PERMISSIONE 29 GIU 2016
160666
ASSEGNAZIONE
S. U. R. M.
IL PRESENTE

Oggetto: Comune di Pescara. Parere su VAS - Variante urbanistica SUAP ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n°160/10 - "Proposta progettuale con sopraelevazione ed aumento di cubatura di un fabbricato esistente a Pescara in via Fonte Romana n.3, per la realizzazione di locali da destinare ad attività ricettiva". Ditta Proponente Di Marco Anna Rita. Trasmissione Rapporto Preliminare di verifica assoggettabilità a V.A.S.-Parere.

Al Direttore del Dipartimento Tecnico
Settore Programmazione del Territorio
del Comune di Pescara
Arch. Emilia Fino
protocollo@pec.comune.pescara.it

PREMESSO:

- In data 07.06.2016 è stata acquisita al n° 165150 del protocollo della Provincia la nota trasmessa via PEC, con la quale il Dirigente del Settore Programmazione del Territorio del Comune di Pescara ha trasmesso, al Servizio scrivente, il Rapporto Preliminare di verifica di assoggettabilità a V.A.S. inerente Variante urbanistica SUAP ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n°160/10 - "Proposta progettuale con sopraelevazione ed aumento di cubatura di un fabbricato esistente a Pescara in via Fonte Romana n.3, per la realizzazione di locali da destinare ad attività ricettiva";
- Alla Nota è allegato il Rapporto Preliminare redatto dal tecnico Ing. Lorenzo Di Rito e la Relazione tecnica;
- Che il Rapporto preliminare è stato trasmesso "al fine di acquisire, ai sensi del comma 2 dell'art.12 del Codice dell'Ambiente, eventuali contributi specifici/osservazioni per mezzo dei quali si potrà compiutamente verificare se la variante urbanistica in esame possa avere impatti significativi sull'ambiente";

VISTO CHE :

dagli elaborati e allegati al Rapporto Preliminare il progetto in variante consiste in:

- sopraelevazione di un fabbricato esistente a destinazione mista commerciale/residenziale per ricavarne locali destinati ad attività ricettiva identificata come turistica/affittacamere a servizio delle strutture sanitarie ubicate nelle vicinanze;
- che la variante urbanistica dell'area interessata, e sottoposta a "sottozona B3 - completamento e recupero" nel vigente P.R.G., attiene sostanzialmente alla variazione degli indici e parametri da applicare sul lotto che determinano una maggiore cubatura rispetto a quella ammissibile, fissata all'art. 33 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Pescara, sostanzialmente in circa 20% in più sulla cubatura esistente di 2.344,00 come asserito nel rapporto Preliminare;



RICORDATO PRELIMINARMENTE:

- il contenuto normativo di cui alla deliberazione di G.R. N°1252 del 30.11.2004 "*Criteri e Tipologie generali per l'individuazione delle aree da destinare ad insediamenti per attività produttive*" art.2 del DPR 447/98 così come modificato ed integrato dall'art.71 della L.R. n°7703, e dall'art. 22, comma 1, lett. n) della L.R. n°11/99, che interviene in maniera sostanziale nel merito delle competenze dello Sportello Unico per le attività produttive, in particolare per gli interventi, come quello in esame, che si propongono in variante al PRG;
- che l'art. 8 D.P.R. n°160/2010 ha confermato il carattere eccezionale e straordinario della procedura di Variante avente ad oggetto progetti relativi ad insediamenti produttivi, prevedendo che lo strumento urbanistico di Variante deve essere caratterizzato dalla mancanza di aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi o dall'insufficienza di aree in relazione al progetto presentato;
- che comunque è in capo all'amministrazione comunale ove ricade l'area d'intervento la titolarità dell'interesse qualificato all'assetto del territorio e dell'ambiente;
- che la sussistenza dei presupposti di variante deve essere verificata dal Responsabile del procedimento antecedentemente alla convocazione della conferenza dei servizi, come pure gli elementi di contrasto con il vigente strumento urbanistico comunale;
- che comunque, ad ogni prospettata proposta di variante urbanistica relativa ad eventuale cambio di destinazione d'uso dell'area va assegnata, per analogia, la medesima zonizzazione delle aree similari già esistenti e/o previste nella pianificazione comunale in atto. Per esse, pertanto, valgono le identiche norme e standard di cui alle N.T.A. del Piano urbanistico vigente; ciò anche in relazione ad evidenti possibili sperequazioni tra soggetti privati proponenti;
- che l'intervento prospettato si configura di fatto come una deroga ai parametri urbanistici fissati dalla normativa vigente del P.R.G. e comunque non rientrante nella fattispecie dell'Art. 64 della L.U.R.;

PRESO ATTO:

che codesto Comune ha ritenuto, nonostante il progetto comporti la variante di un'area esigua a livello locale, di avviare comunque la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. e valutare gli eventuali impatti significativi dell'intervento sull'ambiente;

CONSIDERATO:

- che il Rapporto preliminare ha lo scopo di fornire informazioni necessarie alla decisione se il piano/programma necessita o meno di valutazione ambientale, garantendo l'integrazione delle considerazioni ambientali nella: "omissis.... fase di elaborazione, predisposizione e adozione di un piano o programma destinato ad incidere sul territorio...." assicurando che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per lo sviluppo sostenibile e garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente;
- che quindi la fase di valutazione relativa alla procedura di V.A.S., secondo quanto contenuto nel DLgs 4/2008 e le varie interpretazioni datene dalla R.A., in particolare all'art.11 del DLgs 152/2006, modificato e integrato dal DLgs 4/2008, si costruisce non come un procedimento o sub procedimento autonomo rispetto alla procedura di pianificazione, ma come un passaggio endoprocedimentale di esso ed è da effettuarsi durante la fase preparatoria del piano o programma o sua variante ed anteriormente alla sua approvazione;

SI RITIENE DI SEGNALARE, al fine di valutare l'opportunità dell'intervento, CHE:

- la trasmissione del progetto dell'intervento non è accompagnato da una verifica degli standard urbanistici sia a livello del lotto d'intervento sia a livello della zona urbana in cui l'intervento è posizionato; anche se l'intervento è contenuto in circa 500 mc in più di quanto esistente, l'esistente presenta già un indice fondiario di circa 3 mc/mq rispetto a quello delle zone B3 di P.R.G. che risulta essere pari a 1 mc/mq;
- L'idea progettuale di offrire al mercato ulteriori possibilità di soggiorno, in relazione alle strutture sanitarie poste nelle vicinanze, è certamente positiva, come del resto la possibilità che la struttura si configuri come un vero e proprio B&B turistico, ma non riflette lo spirito della procedura di cui all'art.8 del D.P.R. 160/2010, attraverso la quale, successivamente, si darebbe corso alla procedura di variante urbanistica;
- Non sono state fatte esemplificazioni circa l'aumento di traffico veicolare (in particolare, ma non solo) che si determinerebbe in entrata e in uscita dal sito oggetto del progetto, e/o la difficoltà di accesso rispetto anche agli altri utilizzatori proprietari, residenti o utilizzatori delle singole proprietà immobiliari ivi esistenti nel fabbricato; il sito in questione è già posto in un luogo a forte traffico veicolare;
- Non è precisato come sia vincolata nel tempo la destinazione urbanistica eventualmente assegnata quale attività commerciale (B&B) e cosa accade nel caso in futuro tale destinazione ad attività ricettiva venga abbandonata per insufficienza della domanda di soggiorno o nel caso l'attività economica non presenti più la redditività;
- Per ultimo l'eventuale assenso favorevole del Suap ad un tale intervento implica la consapevolezza che la procedura (di fatto una deroga alla Normativa e agli indici urbanistici) possa essere generalizzata a qualsiasi fabbricato già esistente, ovunque ubicato, e con qualsiasi motivazione, pur anche giustificabili, ma che non tengono conto degli equilibri complessivi del Piano urbanistico, non precisando alcuna quantità e limite ammissibile all'intervento, ingenerando anzi possibili disparità di trattamento tra edifici posti nelle immediate vicinanze;

Tutto ciò premesso, questo Ufficio si riserva di valutare con attenzione gli approfondimenti tecnici necessari rispetto a quanto sopra segnalato, nel caso Codesto SUAP prosegua l'iter della Proposta progettuale in oggetto.

Distinti saluti.

Il Responsabile U.O. Pianificazione Territoriale
Geom. Donato Monticelli



Il Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale
Demanio Stradale ed Espropri
Arch. Flaminia Cesarone



IL DIRIGENTE V° SETTORE
(Ing. Paolo D'INCECCO)

