



PROGETTO DEFINITIVO



TITOLO DELL'OPERA

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA VOLTI AL
RECUPERO DEL FABBRICATO EX FERRHOTEL UBICATO NELLA
CITTA' DI PESCARA, DA ADIBIRE A RESIDENZA PER STUDENTI
UNIVERSITARI

Committente

COMUNE DI PESCARA

Project Manager

Arch. Tommaso Vespasiano

Resp. del procedimento

Geom. Angelo Giuliani

Progettista

Ing. Luigi Giovanni Caruso

Supporto al R.U.P.

Arch. Mario Michetti Prog. Architettonico - Impianti

Ing. Stefano Cristini Prog. Strutture

Elaborato:

RAPPORTO PRELIMINARE PER LA
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Codice elaborato:

Scala:

Il progettista:

Ing. Luigi Giovanni Caruso

Il responsabile del procedimento:

Geom. Angelo Giuliani

Project Manager:

Arch. Tommaso Vespasiano

Comune di Pescara

Provincia di Pescara

Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica

ai sensi dell'art.12 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152

**PROGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
ED URBANISTICA VOLTI AL RECUPERO DEL FABBRICATO " EX FERRHOTEL" UBICATO
NELLA CITTA' DI PESCARA, DA ADIBIRE A RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI**

INDICE

SEZIONE 1

1 Introduzione

- 1.1 Quadro normativo di riferimento della Valutazione Ambientale Strategica
- 1.2 I caratteri della VAS del Progetto di riqualificazione in Variante al PRG

2 Rapporto Preliminare di Valutazione Ambientale

- 2.1 Obiettivi strategici generali di sostenibilità del Progetto in Variante al PRG
- 2.2 Caratteristiche del Progetto in Variante al PRG e degli impatti delle aree interessate
- 2.3 Analisi di coerenza
 - 2.3.1 Analisi di coerenza verticale: rapporto con piani sovraordinati
 - 2.3.1.1 Vincoli
 - 2.3.1.2 Pianificazione Regionale
 - 2.3.1.3 Pianificazione Provinciale
 - 2.3.2 Analisi di coerenza orizzontale
- 2.4 Ambiti di influenza spazio-temporale della variante al piano
- 2.5 Definizione soggetti con competenza ambientale coinvolte per la consultazione
- 2.6 Analisi Preliminare del contesto di riferimento
 - 2.6.1 Analisi degli aspetti territoriali
 - 4.6.2 Analisi degli aspetti sociali
 - 4.6.3 Analisi delle tematiche ambientali
- 2.7 Individuazione di aree sensibili e di elementi di criticità - Quadro di riferimento metodologico
- 2.8 Presumibili impatti della variante urbanistica

3 Conclusioni

1 INTRODUZIONE

Il presente documento rappresenta il Rapporto Preliminare per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 13, commi 1 e 2, del D.lgs. 152/06 e s.m.i., della **“Variante Urbanistica Semplificata art.19 DPR 327/2001 per il Progetto di Ristrutturazione edilizia ed urbanistica volti al recupero del fabbricato Ex Ferrhotel “** e contiene indicazioni sui possibili effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione della suddetta variante al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale (RA). La variante al piano proposta non modifica gli obiettivi che il PRG vigente ha fissato, ed è finalizzata alla realizzazione di un progetto di riqualificazione urbanistica delle aree a ridosso dell'area di risulta della ferroviaria.

L'area oggetto di intervento, estesa per circa 1500 mq, appartiene al tessuto urbano della città, dove la regolare maglia ortogonale si interrompe per dare spazio all'area dell'ex ferrovia, in prossimità della Stazione Centrale. Siamo ai margini del tessuto urbano della città, dove la maglia regolare termina in un'area indefinita che in passato costituiva un retro che affacciava sui binari a ridosso della ex stazione ferroviaria. Oggi a seguito dello smantellamento della vecchia Stazione e dei relativi binari, l'area in cui affaccia la zona di intervento è un grande piazzale di oltre 11 ettari, destinato a parcheggio pubblico che determina alto rilievo e preminenza di veduta.

La modificata “skyline” urbanistica definisce la necessità di ripensare lo spazio oggetto di intervento, che allo stato attuale appare disordinato, frutto di aggiunte successive di piccoli manufatti, secondari rispetto all'edificio preminente dell'ex Ferrhotel che non tiene in minima considerazione della realtà urbanistica cambiata, in virtù della nuova visibilità e apertura alla città.

Dalla parte opposta, lato mare, il preesistente edificio del ex Ferrhotel delimita l'area oggetto di intervento, con affaccio principale su C.so V. Emanuele II, presentando due ingressi all'area in prossimità delle testate.

L'idea nasce dalla volontà di utilizzare le richieste imposte dal bando quale occasione per riordinare uno spazio centrale della città, oggi disordinato e senza alcuna identità urbanistica e architettonica.

In particolare, nell'ambito di questa fase vanno stabilite indicazioni di carattere procedurale e indicazioni di carattere analitico (presumibili impatti attesi dall'attuazione della variante, analisi preliminare delle tematiche ambientali del contesto di riferimento e definizione degli indicatori).

Sinteticamente, è possibile definire i seguenti contenuti della fase preliminare, che si conclude con la redazione di un rapporto ambientale:

- Obiettivi strategici generali di sostenibilità;

- Ambiti di influenza del Piano e orizzonte temporale;
- Definizione Autorità con competenze Ambientali (ACA);
- Analisi preliminare di contesto e indicatori;
- Individuazione di aree sensibili e di elementi di criticità;

1.1- QUADRO NORMATIVO DELLA VAS

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi in materia di VAS:

- Normativa comunitaria:

Direttiva 01/42/CE del Consiglio del 27 Giugno 2001Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

- Normativa nazionale

D.Lgs.3 aprile 2006,n.152(abrogati titolo II,allegati I-V): "Norme in materia ambientale";

D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4:"Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale "Parte seconda "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (AIA)";

D.lgs 29 giugno 2010, n. 128: "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo3 aprile 2006, n.152,recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69";

DPR 160/2010: " Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive".

- Normativa regionale.

Art.11 L.R. n.27/2006 istituisce l'Autorità ambientale regionale;

D.G.R. n.148 del 19/02/2007;

D.G.R. n.209 del 17/03/2008;

Circolare n.21136 del 02/09/2008 competenze in materia di V.A.S.;

Circolare n. 30766 del 18/12/2008 individuazione autorità con competenze ambientale nella struttura regionale;

Circolare n.19565 del 31/07/2008 competenze in materia di V.A.S.;

Circolare n. 14582 del 17/12 /2010;

Circolare n. 528 del 19/01/2011 competenze in materia di V.A.S.;

Circolare n.10226 del 13/12/2011 chiarimenti sulla procedura di V.A.S.

1.2- I CARATTERI DELLA VAS nel Progetto di riqualificazione in Variante al PRG

L'oggetto di questa valutazione ambientale è costituito dalla Variante Urbanistica determinata dall'approvazione del **"Progetto di Ristrutturazione edilizia ed urbanistica volti al recupero del fabbricato Ex Ferrhotel ed alla realizzazione di un nuovo edificio"** nel Comune di Pescara. D'altra parte si ritiene che, una approfondita valutazione ambientale debba considerare non solo le previsioni della Variante Urbanistica ma anche i riferimenti progettuali, che hanno un carattere di maggiore dettaglio informativo, del progetto di riqualificazione, in modo da fornire anche indicazioni più precise ed efficaci sulle mitigazioni e sulle compensazioni.

Pertanto, in ragione della specificità di questa verifica a VAS il Rapporto Preliminare si articola rispetto ai seguenti temi:

- Il quadro pianificatorio e normativo di riferimento;
- l'indicazione dei soggetti con competenze ambientali che si intende coinvolgere
- i riferimenti procedurali e di contenuto del processo valutativo che si intende effettuare;
- i criteri di sostenibilità ambientale cui la proposta di intervento deve dare riscontro;
- i contenuti e gli interventi della proposta;
- le valutazioni preliminari sui possibili effetti ambientali dell'intervento.

2 Rapporto Preliminare di Valutazione Ambientale

2.1 Obiettivi strategici generali di sostenibilità del Progetto in Variante al PRG

Il progetto proposto, in variante al PRG, è funzionale, nel percorso di definizione del processo di trasformazione delle aree coinvolte, a definire, oltre che le condizioni di conformità procedurale, alcune delle condizioni di carico insediativo e dimensionali di massima degli interventi che si andranno ad attuare, e che saranno definiti, nella loro configurazione insediativa, morfologica, tipologica e funzionale, con il progetto di riqualificazione.

Si ritiene quindi che l'oggetto di attenzione di questa verifica debba essere non solo la variante urbanistica, che sancisce una sorta di conformità urbanistica agli interventi che si andranno ad attuare, quanto i contenuti espressi dal progetto presentato, e che declina progettualmente le condizioni di operabilità definite dalla variante.

Il progetto insiste nella sottozona A2 del PRG normata dall'art 29 delle NTA vigenti – ZONA A: COMPLESSI ED EDIFICI STORICI - e si configura come parziale demolizione dell'esistente con recupero ed incremento della volumetria demolita. I volumi oggetto di demolizione risultano di età più recente rispetto all'organismo architettonico principale (oggetto di tutela) e comunque privi di valore storico architettonico.

In relazione agli interventi previsti sull'edificio esistente, essi risultano perfettamente congruenti con i commi da a) a g) del citato punto 11 dell'art 29.

Il Progetto in questione costituisce variante al PRG vigente per **la realizzazione del NUOVO EDIFICIO che comporta un incremento della volumetria esistente per complessivi 3001.07 MC.**

Altresì nel caso in esame si procede con l'approvazione di uno specifico progetto di opera pubblica che sarà realizzata e gestita dall'Azienda agli Studi Universitari come previsto dal bando pubblicato sulla G.U. in data 09.02.2017 dal *"Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca"* per il cofinanziamento di nuove strutture residenziali universitarie al quale il Comune di Pescara ha inteso partecipare con il presente progetto.

In questa direzione, con provvedimento di Giunta Comunale n. 216 del 6 aprile 2017 è stata individuata nell'*accordo di programma* di cui all'art. 34 del D.Lvo 267/2000 la procedura da adottare per l'approvazione del progetto esecutivo, con costituzione di variante urbanistica.

Tale variante al piano non modifica gli obiettivi fissati dal PRG ma è finalizzata alla realizzazione di un progetto per la riqualificazione dell'area in esame.

L'Amministrazione Comunale, nel rispondere al bando pubblicato sulla G.U. in data 09.02.2017 dal *"Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca"* per il cofinanziamento di nuove strutture residenziali universitarie, ha inteso perseguire i seguenti obiettivi:

- *Conferire* all'edificio una funzione conforme agli usi richiesti dal bando e rispondere alla domanda crescente di alloggi studenteschi, avvalendosi anche dei requisiti di strategici di posizione, al centro della città, vicino alla stazione, al mare e all'università;
- *Ridisegnare* un'area indefinita e disordinata, posta al centro del tessuto cittadino a confine del maggiore spazio libero della città, oggi destinato a parcheggio.
- *Restituire* alla Città, un edificio che appartiene alla sua memoria, che in passato costituiva uno degli elementi di riferimento del tessuto urbanistico;
- *Utilizzare* l'immobile preesistente per usi compatibili alla propria tipologia distributiva e compositiva senza che le modifiche ne stravolgano l'impostazione originaria;
- *Realizzare* un nuovo manufatto che consenta di soddisfare le richieste del bando, utilizzando anche la cubatura preesistente proveniente dai fabbricati demoliti in quanto considerati superfetazioni del fabbricato storico dell'ex Ferrhotel.

Inoltre, il progetto ha l'obiettivo di migliorare l'articolazione funzionale e la qualità del sistema urbano di Pescara riqualificando questa porzione di città dal punto di vista ambientale e socio-economico, attuando interventi mirati a migliorare la vivibilità dell'area urbana. L'idea generale si propone, attraverso la

riqualificazione sia fisica che funzionale di quest'area e delle aree contermini alla ex stazione, di perseguire i ulteriori obiettivi intesi a:

- migliorare le funzioni della città nel contesto territoriale;
- migliorare la qualità e la sicurezza urbana;
- rafforzare il capitale sociale.

Tale scenario coincide con quello in grado di garantire il migliore equilibrio tecnico-economico e sociale. In quest'ottica e con questa consapevolezza, il progetto scelto intende realizzare un intervento che ridisegna una porzione d'area contigua all'area di risulta ferroviaria, pone particolare attenzione all'individuazione di superfici destinate all'uso pubblico, e, in aggiunta, integra lo spazio di risulta al tessuto urbano consolidato esistente attraverso interventi di qualificazione di alcuni spazi pubblici di relazione.

Nello specifico il progetto definisce i seguenti interventi:

- il **recupero dell'edificio dell'Ex Ferrhotel** mediante una ri-funzionalizzazione degli spazi interni in virtù delle esigenze richieste dal bando e opere di **miglioramento sismico e adeguamento delle misure di sicurezza** antincendio in conformità alla normativa vigente;
- la **demolizione dei manufatti collocati nel resto dell'area**, consentendo una migliore organizzazione degli spazi e una più adeguata risposta alle esigenze del bando;
- la **realizzazione di un nuovo fabbricato**, lato parcheggio ferrovia, atto a contenere e completare gli ambienti richiesti dal bando;
- la **riorganizzazione degli spazi vuoti** all'interno dell'area oggetto di intervento mediante la realizzazione di percorsi, luoghi per la sosta, ecc.

Tutti gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di residenze per studenti per un numero di posti letto totali pari a 66.

Tali interventi consentiranno di:

- gestire volumetricamente le diverse scale dei manufatti e, soprattutto, degli spazi aperti: dalla grande scala urbana dell'edificio della stazione (con le sue aree di pertinenza) alla scala edilizia dei 'retri' degli edifici di corso Vittorio Emanuele II;
- stimolare, incrementare e suggerire nuove modalità di utilizzo della città e dei suoi spazi pubblici, anche attraverso la previsione di attività attualmente diffuse nelle zone limitrofe – dalle attività sportive (lungomare, strada - parco...) a quelle di intrattenimento (piazza della Rinascita, corso Vittorio Emanuele II...) e di ristorazione (via Firenze, via Cesare Battisti...).

Questa fase in cui vengono definiti gli obiettivi di sostenibilità (economica, sociale, ambientale) deve:

- essere strettamente integrata con le finalità della variante urbanistica cui la valutazione si riferisce;

- essere riferita ai punti di forza e di debolezza del territorio oggetto di variante individuati e descritti dall'analisi preliminare di contesto e non indicare generiche finalità di protezione ambientale;
- recepire e contestualizzare gli obiettivi derivati da piani, programmi, politiche sovra ordinate.

Una volta selezionati i Piani e Programmi di riferimento, si procede alla definizione degli obiettivi generali di sostenibilità ambientale in essi contenuti.

2.2 Caratteristiche del Progetto in Variante al PRG e degli impatti delle aree interessate

Caratteristiche della Variante e degli impatti delle aree interessate	Analisi e Risultati
In quale misura il progetto in variante al PRG influenza altri piani o programmi	Il progetto in variante è compatibile con il PRG e non influenza negativamente altri piani o programmi.
Pertinenza del progetto in variante al PRG per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Il progetto in variante rispetta i principi dello sviluppo sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle risorse naturali ed alla qualità della vita
Problemi ambientali pertinenti al progetto in variante al PRG	Non si rileva alcuna specifica problematica ambientale in quanto il progetto in variante al PRG interviene in un ambito urbano, in un ambiente già profondamente antropizzato.
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Non sono ipotizzabili impatti ambientali derivanti dall'approvazione del progetto in variante sulla morfologia, sulla vegetazione, sull'ambiente idrico superficiale. Nel caso della qualità dell'aria e del rumore, vista la destinazione prevista nei manufatti di progetto, gli impatti riusciranno ad essere ricondotti a livelli assolutamente sostenibili, con criticità limitata all'attività di cantiere
Rischi per la salute umana o per l'ambiente	L'intervento non determinerà nessuno specifico rischio per la salute umana o per l'ambiente. In linea di massima l'area oggetto della variante non evidenzia ostacoli di natura geologica, idrogeologica o morfologica che impediscano l'utilizzazione della medesima ai fini edificatori, a meno delle indispensabili valutazioni specifiche e proprie delle fasi attuative.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.	L'alterazione connessa all'intervento rientra tra quella derivante dall'evoluzione ordinaria del sistema territoriale in cui si inserisce. L'intervento garantirà il miglioramento della qualità ambientale del sito, che oggi appare in uno stato di degrado e abbandono
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti	Non sono presenti nell'area interessata dalla variante aree protette

2.3 Analisi di coerenza

L'analisi di coerenza il compito di individuare le eventuali incompatibilità del progetto di riqualificazione dell'area dell'ex Ferrhotel in Variante al PRG, con gli obiettivi di sostenibilità dei Piani e Programmi di livello sovraordinato e comunale. Tale analisi può essere divisa in due tipologie di coerenza, quella verticale e quella orizzontale.

2.3.1 Analisi di coerenza verticale: rapporto con i piani sovra ordinati

Nell'elaborare il progetto di riqualificazione dell'area dell'Ex Ferrhotel in Variante al PRG è necessario confrontarsi con i vincoli stabiliti da leggi e con gli strumenti di pianificazione sovraordinata (regionale, provinciale e/o di area vasta) e recepirne gli orientamenti generali.

Di seguito si riporta una sintesi degli strumenti di pianificazione sovraordinata, che illustra gli elementi fondamentali di coerenza esterna delle proposte del progetto di riqualificazione dell'area dell'Ex Ferrhotel in Variante al PRG.

2.3.1.1. Vincoli

Vicolo "Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici" ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004 e succ. modifiche ed integrazioni, riferito all'edificio preesistente dell'ex Ferrhotel in quanto edificio pubblico vincolato da oltre 70 anni

2.3.1.2. Pianificazione Regionale

PRINCIPALI PIANI/PROGRAMMI DI LIVELLO REGIONALE

Piano	Descrizione	Anno di riferimento
PRP	Quadro Regionale Paesistico	1990 (agg. cart. 2004)
PAI	Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico	2008
PSDA	Piano Stralcio di Difesa Alluvioni	2007
Piano ATO	Piano ATO per la gestione del Servizio Idrico Integrato	2001
PRGR	Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti	2006
PRTQA	Piano di Risanamento e Tutela Qualità dell'Aria	2007
PER	Piano Energetico Regionale	2009

Il sistema della pianificazione regionale è composto da piani generali di inquadramento e piani di settore che individuano e disciplinano specifiche aree di tutela e di pericolosità.

Il **Piano Regionale Paesistico (PRP)**. L'area oggetto di variante si trova in area "bianca" del PRP vigente, individuata come "Zona di Trasformazione a regime ordinario" (D), per la quale si fa riferimento ai piani programmatici ordinari, quali PRG, PTP e PRE, dove non vi sono peculiarità di natura paesistica (art. 4 delle NTA del PRP). In particolare le zone D "comprendono porzioni di territorio per le quali non si sono evidenziati valori meritevoli di protezione; conseguentemente la loro trasformazione è demandata alle

previsioni degli strumenti urbanistici ordinari". Risultano quindi compatibili, per queste zone, tutti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a seguito della loro revisione, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche, geologiche e geomorfologiche attuali (artt. 5 e 62 delle NTA del PRP).

Il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI). Dall'osservazione della Carta della Pericolosità Geologica (Tavola D, allegato n. 4 alla Variante al PRG del Comune di Pescara, approvata con Delibera di C.C. n. 94 del 08/06/2007), carta che integra il PAI con le indicazioni derivanti dal PSDA, le aree interessate dal progetto di riqualificazione in oggetto, si trovano in una parte del territorio non interessata da aspetti di pericolosità idrogeologica, rischi di frana o smottamenti idrogeologici, in riferimento al PAI vigente. Dalla Tav. D all. 4 del PRG vigente si riscontra, infatti, che l'area interessata dal progetto di riqualificazione in oggetto ricade in area con pericolosità geologica nulla, in cui non sono di fatto riscontrabili indizi geomorfologici che possano far presumere fenomeni potenziali o in atto di dissesti gravitativi.

Il Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni (PSDA). Per quanto concerne l'ambito interessato dal progetto di riqualificazione in oggetto, non vi sono problematiche da evidenziare in relazione al PSDA.

L'Autorità di Bacino Regionale, organo referente del PSDA, ha apportato significative modifiche alla cartografia; sul BUR Ordinario n. 35 del 7 settembre 2016 è stata pubblicata la Deliberazione di Giunta Regionale n. 408 del 29 giugno 2016 con la quale Adotta in prima adozione le modifiche delle perimetrazioni delle aree di pericolosità idraulica (P1-P2-P3-P4) del Piano Stralcio "Difesa dalle Alluvioni" relative al tratto terminale del Fiume Pescara, così come individuate e riportate nello specifico Elaborato cartografico n. 7.2.07.pe.01_var, allegato 2 alla deliberazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale. La nuova cartografia, che sostituisce quella transitoria adottata in via cautelare con DGR n. 377/2015, è pubblicata alla pagina internet ufficiale dell'Autorità di Bacino Regionale alla voce "Carta della Pericolosità PSDA - Aggiornamenti cartografici" (<http://autoritabacini.regione.abruzzo.it/index.php/carta-della-pericolosita-psda>); per le nuove aree considerate a Pericolosità Moderata (P1) e Pericolosità Media (P2) di cui al punto precedente non sono imposte le misure di salvaguardia, pertanto gli interventi in esse compresi non sono soggette al regime normativo del PSDA. Al contrario sono adottate le misure di salvaguardia nelle nuove aree considerate a Pericolosità Elevata (P3) e Pericolosità Molto Elevata (P4).

Nella tavola n.7.2.07.PE.01/var del Piano stralcio difesa alluvioni, l'area oggetto d'intervento è così ricompresa: l'edificio esistente, ex-ferrhotel, ricade in zona a "rischio pericolosità media" (P2), mentre il nuovo edificio da realizzare, insiste per una piccola porzione, verso sud, in zona "rischio pericolosità moderata" (P1), mentre l'altra metà verso nord, è fuori dalle zone di rischio indicate nel piano stralcio

difesa alluvioni.

Nello specifico l'art.21 comma 1 lettera i) del PSDA riferito agli interventi consentiti in aree a pericolosità medi (P2) consente la realizzazione e l'ampliamento di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico come nel caso in esame. Altresì l'art.22 comma 2 del PSDA, riferito agli interventi consentiti in aree a pericolosità idraulica moderata (P1) rimanda ai divieti indicati nell'art.21, comma 1 lettera b) dove si prevede che gli interventi di nuova costruzione sono consentiti purché conformi allo strumento urbanistico e privi di piani interrati o seminterrati.

Il Piano ATO per la gestione del Servizio Idrico Integrato . L'ATO n. 4 "Pescarese", a seguito della ricognizione circa lo stato delle opere degli impianti di acquedotti e fognature ai sensi dell'art. 10 del D.L. 244/95 e della L.R. n. 2 del 13/01/1997, ha prodotto un rapporto finale, completo di allegati, che è stato consegnato nel febbraio 2001 e definitivamente approvato dall'Assemblea con delibera n. 15 del successivo mese di novembre. L'obiettivo principale che si pone il **Piano dell'ATO "Pescarese"** è l'estensione della rete duale alle strade cittadine dell'area metropolitana (Chieti, Pescara, Montesilvano, Francavilla al Mare) con separazione delle reti nei fabbricati. **Per ottimizzare il servizio, il Piano prevede di estendere la rete duale al reticolo cittadino obbligando i nuovi fabbricati a dotarsi di doppia rete.**

Nel caso in esame il progetto prevede la doppia rete sino allaccio con le utenze pubbliche.

Il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR). Gli obiettivi generali del **PRGR** sono: - conseguire una riduzione della produzione di rifiuti e della loro pericolosità; - aumentare i livelli di intercettazione delle frazioni recuperabili dai rifiuti; - minimizzare il ricorso a smaltimento in discarica; - prevedere, per quota parte, del rifiuto prodotto, il recupero di energia dai rifiuti residui non altrimenti recuperabili; - garantire l'utilizzo delle tecnologie di trattamento e smaltimento più appropriate alla tipologia di rifiuto; - favorire lo smaltimento di rifiuti in luoghi prossimi a quello di produzione.

Nel caso in esame l'intervento previsto determina un modesto aumento dei rifiuti solidi urbani compatibile con la capacità di smaltimento del servizio locale che opera nel tessuto urbano della città.

Il Piano di Risanamento e Tutela della Qualità dell'Aria (PRTQA), è stato approvato con D.G.R. n. 861/c del 13/08/2007 e con D.C.R. n. 74/4 del 25/09/2007 e pubblicato sul BUR Speciale n. 98 del 05/12/2007.

Il Piano individua inoltre una forte concentrazione di inquinanti nell'area Chieti - Pescara ed evidenzia che per tale area si è superato il "valore bersaglio per la protezione della salute", ovvero il livello fissato al fine

di evitare a lungo termine effetti nocivi sulla salute umana, da conseguirsi per quanto possibile entro un dato periodo di tempo.

L'intervento previsto, essendo di modesta entità ed inserendosi in un ambito già fortemente urbanizzato determina modifiche trascurabili alla attuale condizione della qualità dell'area. Si precisa inoltre che, poiché le opere progettate sono rivolte a "studenti" che per la maggior parte si muove con mezzi pubblici, non si rileva un incremento delle polveri sottili prodotte dagli scarichi dei veicoli. Altresì, l'utilizzo di fonti rinnovabili quali fotovoltaico e solare termico determina un ridotto impatto delle agenti inquinanti derivanti dai fumi di scarico degli impianti.

Il Piano Energetico Regionale (PER) è lo strumento principale attraverso il quale la Regione programma, indirizza e armonizza nel proprio territorio gli interventi strategici in tema di energia.

Nel dettaglio, i principali contenuti del PER sono: - la progettazione e l'implementazione delle politiche energetico - ambientali; - l'economica gestione delle fonti energetiche primarie disponibili sul territorio (geotermia, metano, ecc.); - lo sviluppo di possibili alternative al consumo di idrocarburi; - la limitazione dell'impatto con l'ambiente e dei danni alla salute pubblica, dovuti dall'utilizzo delle fonti fossili; - la partecipazione ad attività finalizzate alla sostenibilità dello sviluppo.

L'intervento in oggetto va nella direzione indicata dagli obiettivi del PER poiché prevede l'utilizzo di fonti rinnovabili quali fotovoltaico e solare termico come meglio specificato nelle relazioni specialistiche riferite agli impianti allegate al progetto.

2.3.1.3 Pianificazione Provinciale

PIANI DI LIVELLO PROVINCIALE		
Piano	Descrizione	Anno di riferimento
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	2001

Il PTCP, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 78 del 25 maggio 2001 e reso vigente con la pubblicazione sul BURA n. 24 del 13/11/2002, propone un disegno unitario del territorio e delle sue possibilità di trasformazione. La struttura del piano è costruita su tre politiche principali che riguardano, rispettivamente, l'ambiente, la mobilità e l'insediamento.

La politica per l'ambiente è costruita a partire dal riconoscimento di un sistema ambientale della provincia di Pescara, costruito da tutte le aree, non necessariamente contigue che assumono un ruolo importante per il funzionamento ecologico. Le parti di territorio che costituiscono il sistema ambientale sono diversamente nominate dal piano in relazione alla loro differente natura e alle differenti prestazioni che svolgono all'interno del sistema.

2.3.2 Analisi di coerenza orizzontale

Dopo aver messo a confronto il documento in corso di valutazione con la programmazione degli enti sovra ordinati, è fondamentale effettuare l'analisi della coerenza degli obiettivi proposti e delle azioni che scaturiscono da essi con gli strumenti di programmazione alla stessa scala comunale.

PIANI DI LIVELLO COMUNALE		
Piano	Descrizione	Anno di riferimento
PRG	Piano Regolatore Generale	2007
Piano Acustico	Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale di Pescara	2009
	Piano di Rischio Aeroportuale	2014
	Studio di Micro zonazione Sismica di Livello 1	2015
	Piano Protezione civile Comunale	2013

Il Piano Regolatore Generale

L'area oggetto di intervento insiste su sottozona A2 del PRG normata dall'art 29 delle NTA vigenti – ZONA A: COMPLESSI ED EDIFICI STORICI - e si configura come parziale demolizione dell'esistente con recupero ed incremento della volumetria demolita. I volumi oggetto di demolizione risultano di età più recente rispetto all'organismo architettonico principale (oggetto di tutela) e comunque privi di valore storico architettonico.

In tale sottozona le NTA vigenti recitano quanto segue:

Art. 29 – ZONA A: COMPLESSI ED EDIFICI STORICI

1. Sono soggetti a speciale tutela complessi immobiliari o singoli immobili di interesse archeologico, storico, artistico o di particolare pregio ambientale, i cui valori richiedono una disciplina urbanistica di salvaguardia.

2. Si distinguono:

- a) Sottozona A0 – La zona antica della città.*

b) *Sottozona A1 – Organismi edilizi aventi sostanziale unità tipologica e strutturale, nonché caratteristiche di omogeneità e qualità formate tali da configurarsi come significativa testimonianza di un orientamento stilistico e di una fase storica.*

c) *Sottozona A2 – Organismi edilizi che, pur conservando elementi formali, tipologici e strutturali di interesse storico e ambientale, hanno subito trasformazioni e modifiche.*

d) *Sottozona A3 – Ambiti caratterizzati da disegno urbano unitario.*

.....

11. Negli edifici compresi in sottozona A2 è ammessa, oltre gli interventi di cui al comma che precede, anche la ristrutturazione parziale, al fine di recuperare un'unità tipologica ed architettonica ed il miglioramento igienico ed abitativo, limitatamente ai seguenti interventi:

a) il restauro ed il ripristino delle coperture, dei fronti esterni principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse eccezionalmente nuove aperture, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;

b) il recupero degli ambienti interni, con la valorizzazione delle strutture e degli elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti, ferme restando le quote delle finestre, della linea di gronda ed il numero dei piani;

c) il consolidamento statico ed il nuovo intervento strutturale, esteso alle parti dell'edificio che ne presentino necessità;

d) l'utilizzo ai fini abitativi dei sottotetti che rispondano alle norme di legge per l'abitabilità relativamente alle altezze interne;

e) nel caso di cui alla lettera d), salvo il recupero di eventuali elementi originali finalizzati alla illuminazione ed areazione dei sottotetti, è ammessa la realizzazione di limitate aperture nelle falde interne che non alterino l'unitarietà della copertura;

f) sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), c), d), e); è altresì consentito l'uso ad autorimesse solo se queste sono pertinenti alla residenza e/o a servizio dell'intervento principale;

g) la realizzazione di aperture nelle falde che non alterino l'unitarietà della copertura ed il ripristino di eventuali elementi originari finalizzati all'aerazione ed alla illuminazione dei sottotetti

Pertanto, in relazione agli interventi previsti sull'edificio esistente, essi risultano perfettamente congruenti con i commi da a) a g) del citato punto 11 dell'art 29.

Per quanto concerne la realizzazione del NUOVO EDIFICIO, della cubatura di MC 4272.54, considerando che il Volume totale delle demolizioni risulta essere di MC 1371.47 (MC 1149.55 al piano terra dell'edificio esistente dell'ex Ferrhotel e di 221.92 MC al piano primo), comporta un incremento della volumetria esistente per complessivi 3001.07 MC. L'incremento della volumetria sopra indicata determina la necessità

di richiede la variante al Piano Urbanistico, ed è funzionale alla rispondenza del progetto ai requisiti tecnici richiesti dal Bando Ministeriale oggetto della presente redazione.

Il Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale di Pescara.

La Legge quadro n. 447/95 indica, all'art. 6, tra le competenze dei Comuni, la classificazione acustica del territorio secondo i criteri previsti dalla legge regionale. Con il piano di classificazione acustica il territorio comunale viene suddiviso in 6 zone acusticamente omogenee – in applicazione dell'art. 1, comma 2 del D.P.C.M. 14/11/97 – tenendo conto delle preesistenti destinazioni d'uso come desumibili dagli strumenti urbanistici in vigore.

Le aree in oggetto ricadono nella IV classe - aree di intensa attività umana: *“rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità delle strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree aeroportuali, le aree con limitata presenza di piccoli industrie”*.

Nel caso esaminato, l'intervento previsto essendo uno “studentato” con finalità di dormitorio e attività ricreative connesse agli studi, non determina un aggravio in materia acustica. Infatti l'insediamento previsto si inserisce in una porzione del territorio urbano già densamente abitato da attività umana ad alta incidenza acustica.

Il Piano di Rischio Aeroportuale. L'area oggetto del presente rapporto risultano decentrate rispetto all'asse di decollo e atterraggio, quindi non interessate dalle zone di tutela A, B, C o D regolate dal Piano di Rischio Aeroportuale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 07/04/2014 e l'altezza del nuovo edificio è ben al di sotto di quella consentita dalla Carta Ostacoli di tipo B (h max 32 m. s.l.m.)

La **Microzonazione Sismica** di Livello 1 dell'intero territorio comunale, redatta ai sensi e per le finalità di cui all'art.5 e all'art. 19, comma 5 della LR 18/2011 e ss.mm.ii., è stata validata con attestato regionale del 4 agosto 2015.

Nello specifico, nella Carta Geologico Tecnica, i terreni superficiali della fascia costiera su cui è collocata l'area oggetto del presente rapporto, sono indicati con l'acronimo SPI (depositi di spiaggia), così descritti: *“depositi di ambiente dunale e tidale, di retrobarra o retroduna, composti da sabbia fine ben cernita e sciolta. In prossimità delle foci fluviali sono presenti livelli argilloso-siltosi e sabbioso-ghiaiosi, ricchi in*

materiale organico. Sono presenti macrofaune a bivalvi e gasteropodi e microfaune a nannofossili calcarei e foraminiferi. Eta: Olocene".

Nella Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica, le zone suscettibili di liquefazioni vengono definiti due tipi di zone di attenzione: ZALQ1 e ZALQ2 .

Le ZALQ1 sono le zone nelle quali gli studi di livello 1 hanno verificato che esistono 4 condizioni predisponenti: terreni sabbiosi; falda a profondità inferiore a 15 m; magnitudo M_w superiore a 5; accelerazione massime in superficie (pga) $>0,1g$.

Le ZALQ2 sono zone in cui sussistono solo le prime 3 condizioni, mentre per la quarta ($pga > 0,1g$) è necessaria una verifica nei livelli di approfondimento superiori.

Mentre le ZALQ2 non sono presenti sul territorio comunale, le ZALQ1 sono molto estese e interessano gran parte della zona pianeggiante. Le condizioni magnitudo M_w superiore a 5 e accelerazione massime in superficie (pga) $>0,1g$, sono sempre verificate. La condizione falda a profondità inferiore a 15 m, è sempre verificata per la porzione pianeggiante del territorio comunale (la fascia oggetto di PDC presenta una falda di tipo freatico posta qualche centimetro al di sopra del livello m.m.). Ne consegue che la presenza di orizzonti sabbiosi comporta necessariamente l'inserimento di una zona tra le ZALQ1.

Per tutto quanto sopra gli studi condotti hanno verificato che tutta la porzione di territorio oggetto del Progetto di riqualificazione in Variante al PRG è classificabile "ZALQ1 Zona di Attenzione per liquefazione". L'intervento mira al miglioramento sismico dell'edificio esistente e, adottando soluzioni fondali indirette supera e risolve i problemi connessi a eventuali fenomeni di liquefazione o cedimenti differenziali.

Il Piano di Protezione Civile Comunale, redatto sulla base del Manuale Operativo per la Predisposizione di un Piano Comunale o Intercomunale di Protezione Civile, costituisce un modello tecnico-organizzativo al fine di fronteggiare eventi che, nell'ambito del territorio comunale di Pescara, possono produrre effetti dannosi sulla popolazione, sull'ambiente e sui beni.

Nello specifico, nella Tav. 01 Aree, Infrastrutture ed Edifici di Emergenza, sono individuate con colore verde le aree destinate per la prima accoglienza della popolazione e raggiungibili attraverso un percorso sicuro pedonale. Tali aree, rappresentate da piazze, parcheggi, slarghi stradali, ecc., la popolazione riceve le prime informazioni e i primi generi di conforto in attesa di essere trasferita in aree di accoglienza più sicure.

Nel Piano il territorio comunale è stato suddiviso in 38 ambiti cittadini ad ognuno dei quali corrisponde un'area di attesa che è stata individuata in modo tale che questa fosse ubicata in posizione baricentrica rispetto all'ambito che sottende.

L'area oggetto d'intervento non rientra in alcun ambito individuato dal Piano di protezione Civile Comunale.

2.4 Ambiti di influenza spazio-temporale della variante di piano

In termini generali l'identificazione dell'ambito spazio temporale dell'intervento oggetto di variante urbanistica si concentra su una prima analisi degli effetti che l'attuazione del progetto potrebbe comportare, sulla identificazione delle aree che potrebbero essere interessate e sulla determinazione della scala temporale dei potenziali impatti.

2.5 Definizione autorità con competenza ambientale coinvolte

Vengono in seguito definiti i soggetti con competenza ambientale (SCA):

SCA	MOTIVAZIONI
Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio dell'Abruzzo	In relazione alle possibili interferenze del piano con il patrimonio culturale da intendersi l'insieme costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici
Regione Abruzzo DPC- Dipartimento Opere Pubbliche, Governo del Territorio e politiche Ambientali - Servizio Genio Civile Pescara	In relazione alle possibili interferenze del piano con gli aspetti ambientali e paesaggistici del territorio; - In relazione alle possibili interferenze del piano con Aria, Acqua, Rifiuti, Energia; - In relazione alle possibili interferenze del piano con il paesaggio, l'assetto idrogeologico, idraulico; - In relazione alle possibili interferenze del piano con gli aspetti ambientali relativi alla risorsa suolo
Provincia di Pescara - Settore I Pianificazione Territoriale, Lavori Pubblici, Viabilità, Edilizia Scolastica, Patrimonio - Servizio Pianificazione Territoriale, Demanio Stradale e Espropri	- In relazione alle possibili interferenze del piano con il paesaggio, l'assetto idrogeologico, idraulico - In relazione alle possibili interferenze del piano con Aria, Acqua, Rifiuti, Energia - In relazione alle possibili interferenze del piano con la viabilità esistente
ARTA Abruzzo - Direzione Centrale	- In relazione alle possibili interferenze del piano con Aria, Acqua e Suolo
ATO Abruzzo	- In relazione alle possibili interferenze del piano con il ciclo idrico integrato (approvvigionamento /consumi, scarichi, depurazione, ecc

2.6 Analisi Preliminare del contesto di riferimento

La definizione dell'ambito di influenza ha l'obiettivo di porre in evidenza il contesto di riferimento del progetto: gli ambiti di analisi, le interrelazioni, le sensibilità, gli elementi di criticità in relazione al contesto comunale.

2.6.1 Analisi dei caratteri territoriali

Il centro urbano di Pescara include attrezzature, pubbliche e private, che costituiscono un riferimento a livello di Area Vasta e in particolare per i comuni limitrofi, attrezzature scolastiche e formative che attirano studenti anche dei comuni vicini, servizi collettivi che attirano utenti dai comuni contermini.

Pescara è anche un importante snodo territoriale per il trasporto, soprattutto per quanto riguarda la rete ferroviaria. In prossimità del centro urbano si trova l'area di risulta ferroviaria e la stazione ferroviaria, nodo di scambio e potenziamento del sistema del trasporto pubblico plurimodale.

Tale area è caratterizzata dal rapporto problematico con il centro urbano e dal forte stato di degrado generato dalla presenza di aree abbandonate e degradate che si sono venute a creare a seguito della sopraelevazione della stazione. Dopo la rimozione delle rotaie l'area è passata al Comune ed è stata adibita a parcheggio pubblico per autobus ed autovetture. La mancata messa a sistema delle risorse e delle attrezzature esistenti (in senso fisico di scarsa ottimizzazione e razionalizzazione nella gestione degli spazi e dei servizi), l'accessibilità insufficiente, così come la rete della mobilità, il sistema della sosta, i collegamenti pedonali e alternativi inadeguati, hanno reso quest'area un grande vuoto urbano, un'area "isolata" rispetto il contesto in cui si colloca.

L'area oggetto di intervento identificata nello spazio recintato di pertinenza dell'ex Ferrhotel è contenuta in una superficie di circa 1500 mq, tra Corso Vittorio Emanuele II e il parcheggio della Stazione Centrale di Pescara. Si trova in una posizione strategica della città, in pieno centro cittadino, vicino alla stazione centrale, al mare e all'università.

Siamo ai margini del tessuto urbano della città, dove la maglia regolare termina in un'area indefinita che in passato costituiva un retro che affacciava sui binari a ridosso della ex stazione ferroviaria. Oggi a seguito

dello smantellamento della vecchia Stazione e dei relativi binari, l'area in cui affaccia la zona di intervento è un grande piazzale di oltre 11 ettari, destinato a parcheggio pubblico che determina alto rilievo e preminenza di veduta.

Appare oggi evidente la necessità di ripensare lo spazio oggetto di intervento che, allo stato attuale, risulta disordinato e frutto di aggiunte successive di piccoli manufatti, secondari rispetto all'edificio preminente dell'ex Ferrhotel, e che non tiene in minima considerazione la realtà urbanistica cambiata, in virtù della nuova visibilità e apertura alla città.

Dalla parte opposta, lato mare, il preesistente edificio del ex Ferrhotel delimita l'area oggetto di intervento, con affaccio principale su C.so V. Emanuele II, presentando due ingressi all'area in prossimità delle testate.

Oltre al fabbricato storico dell'ex Ferrhotel, che affaccia su C.so V. Emanuele II, in particolare sono presenti una serie di manufatti oggetto di aggiunte successive, di forma irregolare e di altezze inferiori rispetto al manufatto principale che peraltro alterano in maniera significativa l'unitarietà e l'omogeneità dei fronti principale e secondari dell'edificio.

L'antico albergo dei ferrovieri non passa inosservato, è in pieno centro cittadino lungo corso Vittorio Emanuele II, una delle strade preferite dai pescaresi per lo shopping. Ad eccezione di alcuni locali del piano terra, utilizzati come bar e sala biliardo, il resto dello stabile si presenta allo stato di fatto in condizioni di degrado e fatiscenza.

2.6.2 Analisi degli aspetti sociali

L'area oggetto di intervento è uno spazio urbano dismesso recuperato in seguito alla riorganizzazione del sistema ferroviario pescarese, il quale condensa al suo interno problematiche relative al degrado fisico e alla marginalità sociale, accentuati da un'eccessiva mono funzionalizzazione delle aree attorno allo scalo ferroviario, determinando progressivamente una "frattura urbana". Questo luogo suscita un senso di insicurezza dato dallo spaesamento, che una sorta di "terra di nessuno".

Il progetto proposto rilancia dunque la questione della riqualificazione di una area ai margini del tessuto urbano consolidato, ponendola in un quadro più ampio e articolato e in una prospettiva di trasformazione socio-economica del territorio pescarese che traguarda vari aspetti, dal welfare alla valorizzazione delle identità culturali e dei valori sostenibili e ambientali. L'intento è anche quello di realizzare un intervento che funga da esempio al futuro recupero delle aree degradate intorno e dentro lo spazio della ex Stazione Ferroviaria di Pescara.

2.7 Individuazione di aree sensibili e di elementi di criticità – Quadro di riferimento metodologico

Le aree sensibili e i principali elementi di criticità che caratterizzano il progetto di riqualificazione sono in parte emersi nei precedenti paragrafi.

L'approccio metodologico per la valutazione delle interferenze, partirà dalla descrizione e dall'analisi delle caratteristiche e delle azioni previste dal progetto di riqualificazione nel quale verranno richiamati i dati relativi alla congruità con la pianificazione territoriale e i possibili impatti sull'ambiente. Sarà quindi effettuata una valutazione quantitativa delle possibili interferenze con gli elementi presenti sul territorio.

2.8 Presumibili impatti del Progetto in Variante al PRG

Nella tabella successiva sono riportati i possibili impatti ambientali generati dalle azioni del progetto di riqualificazione dell'area di risulta ferroviaria in variante al PRG, dove:

Stime di variazione	Valutazioni
(+) aumento	Effetto positivo
(-) diminuzione	Effetto neutro
() nessuna variazione	Effetto negativo
(?) effetti non definibili	Effetto critico

Sistema di riferimento	Obiettivi/ Azioni	Aria	Acqua	Suolo e Sottosuolo	Paesaggio	Economia, Società e Salute	Energia	Rifiuti	Traffico Trasporti	Rumore
PAESAGGIO E AMBIENTE	Fruizione culturale e ricreativa									
	Superficie da destinare a verde			-	+					
	Realizzazione di manufatti a servizio delle attività ricreative			-	+	+				
	Ridisegno del margine urbano e degli spazi aperti mediate interventi di realizzazione di nuovo edificio			-	+		+	-	-	-
	Realizzazione di connessioni a completamento della sequenza di piazze esistenti			-	+					
	Rispetto delle caratteristiche paesaggistiche									
	Aumento degli spazi a verde			-	+					
	Realizzazione di un nuovo assetto urbanistico									
SISTEMI MA INSEDIAMENTI DI VO	Completamento del tessuto urbanistico mediante la realizzazione di nuovo edificio che ricostruisce un fronte	+	+	+	+	+	+	+	+	+

	ordinato sul prospetto a vista che affaccia sull'area di risulta della Ex Stazione Ferroviaria									
	Realizzazione dei margini urbani mediante il ridisegno e riqualificazione delle aree non edificate	+	+	+	+		+	+	+	-
	Aumento dei luoghi di aggregazione della città connessi al sistema pedonale del centro cittadino			-	+	+		+		

3 CONCLUSIONI

La presente relazione ha permesso di individuare le possibili interazioni tra la proposta progettuale e gli impatti attesi sui diversi parametri ambientali. In sintesi, dal bilancio degli effetti prodotti dall'intervento proposto non emergono effetti negativi significativi per l'ambiente e per il territorio, ad eccezione del carico urbanistico dovuto all'incremento insediativo. Alla luce di quanto sopra e in attesa degli eventuali contributi specifici di competenza delle ACA coinvolte, per mezzo dei quali si potrà giungere al completo quadro conoscitivo dell'intervento proposto e quindi alla definitiva valutazione degli effetti sul territorio, si può ritenere che la proposta di riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'Ex Ferrhotel in esame non debba essere sottoposta alle successive fasi della VAS (artt. da 13 a 18 del Decreto).