

All'attenzione del dott. geologo E. Scurti

Le rimando le Risposte Osservazioni fatte dalla Provincia di Pescara per il rilascio Parere VAS prot. n. U-2016-0193001 del 28/06/2016 - Ditta Proponente: Di Marco Anna Rita

Cordiali Saluti ing. Lorenzo Di Rito

Prot. 101.687

Protocollo Numero U-2016-0193001 Del 28/06/2016
Titolario: 10 B - URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROVINCIA DI PESCARA
SETTORE I - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, VI

Prot. 86042



PROVINCIA
DI PESCARA

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.

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

SETTORE GESTIONE PATRIMONIO
IMMOBILIARE ED IMPIANTISTICA
SPORTIVA

28 LUG 2016

Prot. n° 191121 L. 02-08-16
assegnata a: SCURT
ai sensi dell'art. 5 L. 241/90 II D

PREMESSO:

- In data 07.06.2016 è stata acquisita la Nota di Relazione tecnica trasmessa via PEC, con la quale il Comune di Pescara ha trasmesso l'assoggettabilità a V.A.S. inerente al progetto n° 160/10 - "Proposta progettuale con sopraelevazione ed aumento di cubatura di esistente a Pescara in via Fonte Romana n.3, per la realizzazione di locali da attività ricettiva";
- Alla Nota è allegata la Relazione tecnica;
- Che il progetto è conforme alle norme urbanistiche e paesaggistiche vigenti;

Lorenzo Di Ritoingegnere

Al **COMUNE di PESCARA**
DIPARTIMENTO TECNICO
Servizio Geologia: Siti Contaminati, VAS, B.B.A.A.
Responsabile del Servizio: dott. Geol. E. SCURTI

Alla **PROVINCIA di PESCARA**
SETTORE IV – Politiche Ambientali, Energetiche
e Genio Civile – Trasporti
Servizio Pianificazione Territoriale e Ambientale

Pescara, lì 14 luglio 2016

OGGETTO: Comunicazioni al Parere su VAS – Variante urbanistica SUAP art.8 del D.P.R. n.160/10 –
Ditta Proponente: Di Marco Anna Rita – 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 –

MESSAGGIO DI POSTA CERTIFICATA : Protocollo: **AOO.c_g482.04/07/2016.0089252**

inviato da: «protocollo@pec.comune.pescara.it» indirizzato a: «lorenzo.dirito@ingpec.eu» il giorno 04/07/2016
alle ore 13:53:55 (+0200) - Identificativo messaggio: **opec281.20160704135355.29673.05.1.2@pec.actalis.it** –

Premesso che:

il sottoscritto ing. Lorenzo Di Rito, in qualità di progettista nonché relatore del "Rapporto Preliminare di Verifica assoggettabilità a VAS" del Piano/Programma di cui all'oggetto, a seguito di incarico ricevuto dalla Ditta Proponente, sig.ra Di Marco Anna Rita, rimette alla Vs. attenzione i dovuti chiarimenti alle segnalazioni avanzate dal Servizio Pianificazione Territoriale e Ambientale della Provincia di Pescara al fine di valutare favorevolmente l'opportunità dell'intervento proposto.

A tal proposito si rimette che:

- **Provincia Pescara – (p.to 1)** *La trasmissione del progetto dell'intervento non è accompagnato da una verifica degli standard urbanistici sia a livello del lotto di 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.*
- **chiarimento al p.to 1** – anche se manca una verifica degli standard urbanistici, come giustamente rilevato in sede di valutazione del *Rapporto Preliminare di Verifica assoggettabilità a VAS proposto* Vi, si fa comunque notare che in esso le indicazioni in merito sono state date e riportate, con dovizia di dettaglio al paragrafo « **2.2 Obiettivi e dati del progetto** », dove vengono in successione elencati tutti i valori e le indicazioni indispensabili ai fini di una verifica degli standards urbanistici, sia dello stato di fatto sia di progetto, come di seguito menzionati:
 - 2.2.1 indici e standards urbanistici delle N.T.A.;
 - 2.2.2 il lotto di pertinenza;
 - 2.2.3. superfici e volumetrie dei piani del fabbricato esistente;
 - 2.2.4 superfici e volumetrie dei piani del fabbricato di progetto;

Con questo, a scanso di equivoci, si cerca di dimostrare che pur mancando il "calcolo scritto" del rapporto mc/mq sulla verifica degli standards urbanistici vengono, comunque, riportati i dati necessari per la sua valutazione. Tanto è che all'esaminatore è stato immediato valutare e scrivere: ".....indice fondiario di circa 3 mc/mq rispetto a quello delle zone B3 di P.R.G. che risulta essere pari ad 1 mc/mq" così come dallo stesso scritto nella sua segnalazione valutativa sulla VAS proposta.

Preme comunque segnalare che il sottoscritto in riferimento all'indice fondiario imposto alla sottozona B3 è partito da una considerazione, fatta a monte, che giustifica l'intervento proposto soprattutto in base a questa prospettiva.

La considerazione fatta è la seguente:.... il fabbricato, allo stato attuale, ha una destinazione mista d'uso dei locali e delle superfici in esso definiti, come di seguito riportato:

livello	foglio	particella/ subalterno	categoria catastale	superficie (mq.)	Altezza lorda mt.	volumetria (mc.)	Verifica mc/mq
PIANO TERRA	19	474 / 19	C/1	163,44	(3,00+0,30)	539,35	C/1 1,18 mc/mq
PIANO TERRA	19	474 / 18	C/1	125,00	(3,00+0,30)	412,50	
PIANO TERRA	19	474 / 17	A/3	48,70	(3,00+0,30)	160,71	A/3 0,75 mc/mq
PIANO PRIMO	19	474 / 17	A/3	137,85	(2,90+0,30)	441,12	
PIANO PRIMO	19	474 / 15	A/10	118,00	(2,90+0,30)	377,60	A/10 0,80 mc/mq
PIANO SECONDO	19	474 / 15	A/10	61,00	(2,60+0,30)	176,90	
PIANO SECONDO	19	474 / 15	A/10	53,00	(1,45+0,30)	92,75	
vano scala + vano ascensore				25,01	5,72	143,07	
TOTALI				732,00		2.344,00	

cat. catastale	tipologia edilizia
A/3	Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.
A/10	Uffici e studi privati. Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.
C/1	Negozi e botteghe

Da tutto questo, sempre per il discorso fatto a monte, si evidenzia che per ogni tipologia catastale di cui è composto l'intero fabbricato solo nel caso della categoria C/1 (*commerciale*) si supera l'indice fondiario di 1 mc./mq. dello standard di zona, mentre lo stesso è inferiore a 1 mc./mq. per le rimanenti categorie (*residenziale*) presenti.

La media ponderata degli indici fondiari delle singole tipologie catastali presenti porta ad un indice fondiario unitario pari a 0,91 mc. /mq

Nel caso di aumento, come da progetto, della cubatura esistente (C1 *commerciale*) di mc.473,06 la media ponderata degli indici fondiari passa ad un valore pari a 1,10 mc./mq.

In breve questo *surplus* di 0,10 mc./mq. dell' *indice fondiario* standard di zona significa che l'aumento di cubatura di progetto è pari ad 20% rispetto alla volumetria esistente del fabbricato.

Si precisa che l'aumento di volumetria riguarda solo la porzione di fabbricato di categoria C/1 - *commerciale*-, mentre il rapporto delle due rimanenti categorie A/3 ed A/10 (*residenziali*) rimangono invariate ed inferiori ad 1 mc./mq.

— **Provincia Pescara** – (p.to 2) 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.

– chiarimento al p.to 2 – Condicio sine qua non a chè si dia una giusta interpretazione alla proposta progettuale in oggetto è che la sopraelevazione ed aumento di cubatura del fabbricato esistente riguarda la realizzazione di locali da destinare ad attività ricettiva di tipo « **affittacamere** » e **no B&B** come erroneamente interpretato, e più volte ripetuto, dall'esaminatore dell'Ente nella valutazione della VAS presentata. In nessun argomento trattato nel *Rapporto Preliminare a VAS*, si fa menzione alla realizzazione di una tipologia turistica di tipo B&B, anzi, nel paragrafo **"2.2 Obiettivi e dati del progetto"**, con inequivocabile fermezza, il sottoscritto relatore ribadisce il seguente concetto: «..... Il progetto prevede la sopraelevazione di un edificio esistente con un terzo livello abitabile da destinare ad alloggi per struttura ricettiva di tipo **"affittacamere"**». Pertanto non si riesce a capire in quale argomento trattato nella VAS, il sottoscritto abbia dato motivo all'esaminatore/valutatore dell'Ente di poter affermare: ".....la possibilità che la struttura si configuri come un vero e proprio B&B turistico tale da non riflettere lo spirito della procedura di cui all'art.8 del D.P.R. 160/2010,.....". Contrariamente a quanto sostenuto dall'esaminatore/valutatore dell'Ente, e a dimostrazione della validità della richiesta avanzata di «*variante urbanistica per la realizzazione della proposta progettuale*», si riportano, di seguito, le Leggi richiamate dallo stesso nel p.to 2 sulle argomentazioni trattate:

- 1) **DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160** (G.U. 30/09/2010 n. 229 Supplemento ordinario n. 227/L) Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

Art. 8

Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale e' trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
 2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della meta' dei termini previsti.
 3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore.
- 2) **L.R. 28 APRILE 2000, N. 78**
Disciplina dell'esercizio saltuario di alloggio e prima colazione - Bed & Breakfast.

Art. 1 - Finalità.

1. La Regione Abruzzo favorisce lo sviluppo della ricettività extralberghiera a carattere familiare al fine di promuovere il turismo sociale e giovanile e di migliorare l'utilizzazione del patrimonio immobiliare esistente.

Art. 2 - Definizione.

1. E' prevista la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche ed integrazioni, da presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune ove sono ubicati gli immobili, in caso di utilizzo di parte dell'abitazione - in costruzioni unifamiliari o in edifici con più unità immobiliari - nella quale dimorano o di cui si abbia la disponibilità e sia fornito alloggio e prima colazione, in non più di quattro camere e con un massimo di dieci posti letto, per ospitalità saltuaria o per ricorrenti periodi stagionali. **(3)**
2. L'attività deve essere gestita avvalendosi della normale organizzazione familiare, con somministrazione per la prima colazione di cibi e bevande confezionati, fermo restando che queste ultime possono essere servite riscaldate.
3. **Lo svolgimento dell'attività disciplinata dalla presente legge non costituisce esercizio di attività imprenditoriale e non comporta mutamento di destinazione d'uso dell'immobile.**
4. Al fine di agevolare lo sviluppo di tale forma di ricettività complementare la Regione predispone la modulistica necessaria da mettere a disposizione dei comuni.

3) L.R. 28 aprile 1995, n. 75 - Disciplina delle strutture turistiche extralberghiere.

Titolo V Esercizi di affittacamere.

Art. 26 - Definizione.

Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di 6 camere ubicate in non più di 2 appartamenti mobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggio e, eventualmente, servizi complementari.

Gli «affittacamere» possono somministrare, limitatamente alle persone alloggiate, alimenti e bevande.

Art. 27 - Requisiti e dotazioni comuni.

I locali destinati all'esercizio di affittacamere devono possedere le caratteristiche strutturali edilizie ed igienico-sanitarie, previste dalle leggi e dai regolamenti igienico-edilizi comunali.

Art. 28 - Servizi.

Gli affittacamere devono assicurare i seguenti servizi minimi di ospitalità, compresi nel prezzo dell'alloggio:

- 1) la pulizia e riassetto dei locali ad ogni cambio di cliente e almeno una volta la settimana;
- 2) la fornitura di biancheria pulita da letto e da bagno ad ogni nuovo ospite ed il cambio con frequenza almeno settimanale;
- 3) fornitura di energia elettrica, di gas, o altra fonte per illuminazione e riscaldamento (quest'ultimo obbligo non sussiste per gli esercizi con licenza stagionale estiva);
- 4) fornitura di acqua calda e fredda nei lavandini e nelle docce o bagni;
- 5) telefono ad uso comune.

Art. 29 - Obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività.

1. L'esercizio dell'attività di affittacamere è soggetto a SCIA ai sensi dell'articolo 19 della L. n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La SCIA è presentata al SUAP del Comune territorialmente competente su modulistica predisposta dalla Direzione regionale.
3. La SCIA è corredata delle autocertificazioni e dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà di cui al d.p.r. n. 445/2000 comprovanti il possesso dei requisiti di legge, nonché delle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, unitamente agli elaborati tecnici necessari, fermo restando il rispetto delle norme sulla sicurezza

dei luoghi di lavoro, urbanistiche, edilizie, ambientali, paesaggistiche, culturali, di pubblica sicurezza, igienico sanitarie, sulla prevenzione incendi e sull'accessibilità.

Art. 29 bis - Contenuto della SCIA

1. La SCIA contiene:

- a) l'iscrizione al Registro delle Imprese della Camera Commercio territorialmente competente;
 - b) l'auto-dichiarazione della classificazione sulla base dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti;
 - c) i prezzi e i dati relativi ai servizi forniti;
 - d) la denominazione dell'esercizio;
 - e) la titolarità;
 - f) il numero ed ubicazione dei vani destinati all'attività ricettiva;
 - g) il numero massimo dei posti letto;
 - h) i servizi igienico-sanitari a disposizione degli ospiti;
 - i) gli eventuali servizi accessori, oltre quelli obbligatori di cui all'art. 28;
 - j) i periodi di esercizio dell'attività;
 - k) l'eventuale somministrazione di alimenti e bevande.
2. L'attività può essere iniziata dalla data di presentazione della SCIA. L'interessato comunica al SUAP la data di inizio dell'attività.

Da un attenta lettura delle leggi di cui sopra si rileva dalle parti evidenziate in giallo che:

1. - **L.R. 28 APRILE 2000 N. 78, art.2 comma 3.**

Lo svolgimento dell'attività di B&B non costituisce esercizio di attività imprenditoriale e non comporta mutamento di destinazione d'uso dell'immobile.

– ma questo non riguarda la proposta progettuale oggetto della VAS perché è stato chiarito che il progetto non riguarda la realizzazione di B&B –

2. **L.R. 28 aprile 1995, n. 75 - Titolo V (Esercizi di affittacamere.) art. 29 e 29 bis - comma 1/a-**
Obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività.

a) l'iscrizione al Registro delle Imprese della Camera Commercio territorialmente competente;

– questo riguarda la proposta progettuale oggetto della VAS perché tratta proprio la realizzazione di esercizio di **affittacamere** che, come sopra, richiede l'iscrizione al Registro delle Imprese e quindi inquadrata come attività imprenditoriale di tipo produttivo –

Alla luce di questa sostanziale differenza la proposta progettuale 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, come di seguito riportato:

3. **D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, art. 8**

Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile.

- **Provincia Pescara – (p.to 3)** 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.

- **chiarimento al p.to 3** – nella proposta progettuale stiamo trattando la realizzazione di n° 4 camere letto per attività di «affittacamere» con un numero massimo inferiore a 10 posti letto.

Da questo si presuppone che l'aumento di traffico veicolare che si determinerebbe in entrata e in uscita dal sito oggetto del progetto corrisponde ad un massimo di n° 4 veicoli che sinceramente, viste le circostanze, non si capisce come possa incidere sul traffico veicolare del luogo e tantomeno su quello in entrata ed in uscita dal sito.

Di questo, già si è trattato nella VAS precisamente nel:

- a) **CAP. 3 ANALISI DI COERENZA – paragrafo 3.3 (pag.31) COERENZA ESTERNA** – dove viene riportata una *matrice di coerenza esterna* del progetto con il quadro di riferimento programmatico e pianificatorio. L'analisi fatta di coerenza esterna verifica la compatibilità degli obiettivi e strategie generali del progetto rispetto agli obiettivi/principi di sostenibilità ambientale, desunti dal piano di riferimento.

E con questa finalità viene anche valutato il tema: *traffico e viabilità*

- b) **CAP. 4 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA VARIANTE – paragrafo 4.3 MATRICE DI VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI**

dove relativamente al *SISTEMA URBANO* viene, chiaramente, esplicitato come si abbia un «*imbatto indifferente*» sia rispetto alle «*modifiche alla rete viaria per trasporto*» sia rispetto alla «*alterazione delle condizioni di accessibilità delle aree urbane*»

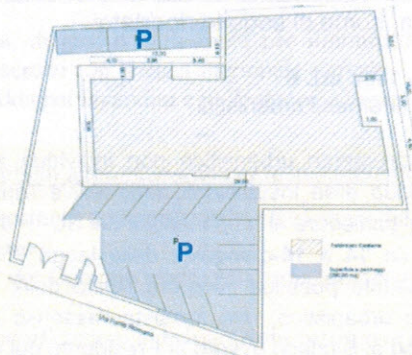
E tutto questo proprio in virtù del fatto che, rispetto al traffico presente sul sistema viario di zona, è irrilevante la presenza dei quattro (4) veicoli che potrebbero gravitare sulla zona per usufruire del servizio ricettivo di progetto.

Analogo discorso viene fatto per quanto riguarda la difficoltà di accesso rispetto anche agli altri utilizzatori proprietari, residenti o utilizzatori delle singole proprietà immobiliari ivi esistenti nel fabbricato.

Sempre nella VAS proposta alla Vs attenzione viene, a tal fine, riportato nel:

CAP. 2 OBIETTIVI STRATEGICI GENERALI DI SOSTENIBILITÀ

– paragrafo 2.2.2 IL LOTTO DI PERTINENZA



Il lotto di pertinenza su cui è ubicato il fabbricato esistente ha una superficie di mq. 808,00.

E' completamente recintato su tutti e quattro i lati ed è, in parte, destinato per circa mq. 300,00 a parcheggio privato con capacità di num.15/16 posti auto.

Risulta quindi sufficientemente **regimentato** il problema traffico e sosta all'interno del lotto di pertinenza per i veicoli afferenti al fabbricato a tal punto che, con estrema soddisfazione, si può ritenere abbastanza coerente il principio di «**imbatto indifferente**» con le problematiche trattate.

- **Provincia Pescara – (p.to 4)** . 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

- **chiarimento al p.to 4** – innanzitutto preme ribadire quanto affermato, nonché dimostrato, con estrema dovizia nel precedente chiarimento dato al p.to 2) è cioè che: “stiamo trattando una proposta progettuale per la realizzazione di locali da destinare ad attività ricettiva di tipo « affittacamere » e no B&B come erroneamente interpretato e più volte ripetuto, anche in questo caso.

Comunque tornando alla obiezione sollevata nel punto 4) penso, con tutta franchezza, che non vi sia alcuna precisazione da dare in merito al: “ *vincolo della destinazione urbanistica assegnata quale attività commerciale..*” di tipo affittacamere.

Innanzitutto, anche se di diversa tipologia, già esistono all'interno del fabbricato locali commerciali. E non solo, ma esistono attività commerciali di vario tipo anche in fabbricati della stessa zona, che come penso, non siano legati a nessun vincolo urbanistico.

Per dare spiegazioni su cosa possa accadere in futuro alla destinazione data per attività ricettiva, qualora “...*venga abbandonata per insufficienza della domanda di soggiorno o nel caso l'attività economica non presenti più la redditività*”, penso che rientri in qualsiasi logica imprenditoriale chiudere l'attività per mancata redditività.

Al contrario facendo lo stesso discorso, magari mettendosi dalla parte dell'amministratore preposto al rilascio di autorizzazione per l'esercizio di attività commerciale, mi preoccuperei di curare e **favorire** di più l'aspetto positivo dell'iniziativa imprenditoriale valutando con più attenzione la ricaduta positiva del servizio proposto sull'aspetto socio-economico per l'intera comunità.

Per concludere, inoltre, se in futuro i locali dovessero avere una destinazione diversa da quella di progetto si ricorda che l'autorizzazione per destinazioni compatibili con la zona urbanistica di riferimento deve essere sempre rilasciata dagli Enti preposti.

- **Provincia Pescara – (p.to 5)** 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 del Piano urbanistico, non precisando alcuna quantità e limite ammissibile all'intervento, ingenerando anzi possibili disparità di trattamento tra edifici posti nelle immediate vicinanze.

Per i chiarimenti finora dati, che ritengo essere stati sufficientemente eloquenti a dimostrare la **fattibilità** del progetto proposto in merito alle obiezioni sollevate dall' esaminatore dell'Ente, ritengo opportuno non dare alcuna risposta al contenuto della osservazione del P.to 5).

Lorenzo Di Ritoingegnere

Questo semplicemente perché ritengo che la proposta progettuale in oggetto non determini un esempio tale da motivare la generalizzazione, a qualsiasi fabbricato esistente, di *deroga alla Normativa ed agli indici urbanistici*; e, inoltre, non mi spiego dove sia l'inchippo nella richiesta della attivazione della procedura SUAP qualora la stessa interessi l'autorizzazione alla fattibilità di un impianto produttivo valido nel contesto urbanistico di insediamento.

Il sottoscritto, dott. Ing. Lorenzo Di Rito, con quanto sopra esposto ritiene di aver assolto con massimo impegno professionale all'incarico ricevuto e di aver formulato con competenza e chiarezza adeguate risposte ai quesiti posti dall' Ente esaminatore della VAS.

Io scrivente e relatore della VAS
dott. ing. Lorenzo di Rito



Lorenzo Di Rito