

PROGETTO: **PRUSST 8-94 –ZONA “C”**

DITTA: **PINTI CARMEN ed altri**

LOCALIZZAZIONE: **Comune di Chieti**

## **SINTESI NON TECNICA**

### **INDICE:**

•	PREMESSA	Pag. 2
•	STUDIO IMPATTO AMBIENTALE, METODOLOGIA ADOTTATA	Pag. 5
•	DESCRIZIONE DELL' AREA D'INTERVENTO	Pag. 6
•	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Pag. 7
•	DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO	Pag. 11
•	PIANI E PROGRAMMI ANALIZZATI	Pag. 13
•	CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE	Pag. 15
•	VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE	Pag. 16
•	VALUTAZIONE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	Pag. 18

## **1 PREMESSA**

### **Iter urbanistico**

#### **PRUSST 2004**

Il programma di che trattasi è stato oggetto di inserimento nell'ambito del PRUSST “La Città Lineare della Costa” ed individuato come progetto n. 8-94 - Zona C, con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Chieti tramite delibera n. 233 del 29.07.1999.

Il primo Accordo di Programma è stato sottoscritto in data 24.08.2004 e successivamente alla ratifica di detto Accordo da parte del Consiglio Comunale di Chieti il Presidente della Giunta Regionale ha emesso il Decreto finale di approvazione n. 32 del 08.03.2005, successivamente pubblicato sul BURA.

Trattasi di un ambito territoriale particolare in quanto è a confine con una zona che appartiene al Comune di Cepagatti che ha seguito lo stesso iter di approvazione e di verifica su proposta originaria avanzata dal Comune di Chieti.

Per la quota parte del terreno ricadente nel Comune di Chieti si è proceduto anche alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica in data 12.10.2006 che in armonia con i disposti dell'Accordo di Programma regola e sancisce i rapporti tra gli interventori privati e il Comune di Chieti.

**PRUSST 2007**

In fase successiva, ed in particolare in data 07.12.2006, è stata avanzata richiesta di rimodulazione del Programma, ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 203/2006, che prevedeva il cambio di destinazione d'uso da area produttiva e di servizio in area destinata a commercio, servizio e intrattenimento anche al fine di adeguare la proposta progettuale all'intervenuto PSDA, che nella parte specifica attinente la problematica di esondabilità ha posto dei vincoli alla proposta in argomento.

Detta rimodulazione riguardava la sola area di intervento rientrante nel Comune di Chieti ed è stata approvata dal Consiglio Comunale di Chieti con Delibera n. 401 del 30.07.2007.

La proposta approvata prevedeva una sostanziale riduzione della Superficie Territoriale di intervento che diventava di circa 215.000 mq a fronte dei 261.000 mq circa approvati nel 2004. Tale proposta prevedeva l'insediamento delle seguenti funzioni: pista da sci indoor, struttura di vendita e attività produttive.

**PRUSST 2009**

La proposta di rimodulazione venne quindi ulteriormente perfezionata rispetto alla cartografia dei vincoli presenti e riproposta dalla proponente all'esame degli Enti competenti in data 08.10.2009 per essere approvata dal Consiglio Comunale di Chieti con Deliberazione n. 827 in data 09.11.2009.

Le funzioni insediabili, come riportato nella Relazione Istruttoria del Comune di Chieti, riguardano nel PRUSST 2009 attività sportivo-ricreative, attività commerciali e di servizio, quali servizi di ristorazione, pub, discoteca e teatro, per una superficie utile lorda di mq. 51.400.

Si tratta quindi di rimodulazione di un PRUSST già concluso e ratificato nel 2004 e successivamente approvato dal Comune di Chieti, come modifica nelle destinazioni e nella superficie territoriale complessiva nel 2007, che ha prevede ulteriormente una riduzione per quanto concerne i carichi urbanistici, in quanto recepisce i vincoli della pianificazione sovracomunale che sono subentrati successivamente all'approvazione precedente.

A seguito della citata Delibera n. 827/2009 da parte del Consiglio Comunale di Chieti si è avviata la fase esecutiva con l'indizione da parte della Regione Abruzzo della Conferenza dei Servizi.

Sono stati quindi acquisiti tutti i pareri degli Enti interessati e precisamente:

- Dipartimento di Prevenzione ASL 02 del 21.10.2010, favorevole con prescrizioni a cui attenersi in fase di realizzazione;
- C.F.S. del 23.09.2010 con parere di non assoggettabilità a successivi pareri da parte dello stesso Ente;
- Provincia di Chieti del 26.10.2010, parere sostanziale di compatibilità con il PTCP con prescrizioni;
- Autorità dei Bacini del 26.10.2010, parere favorevole con prescrizioni;
- ANAS spa con parere del 27.10.2010, favorevole con prescrizioni;
- Genio Civile di Pescara, Direzione Regionale “ LL.PP. Servizio Idrico Integrato .... Difesa Suolo e Costa” con parere favorevole con prescrizioni del 16.11.2010;
- Giunta Regionale D’Abruzzo “Direzione Affari della Presidenza” , parere favorevole con prescrizioni del 18.11.2010 su conforme parere espresso dal Comitato Regionale per i “Beni Ambientali”;
- Servizio gestione Rifiuti della Direzione Regionale “Protezione Civile e Ambiente” che prescrive le attività di cui al Tit. V del D.Lgs. 152/2006 e D.G.R. 1529 del 2006 e L.R. 45/2007 da espletarsi prima del rilascio dei Permessi di Costruire;

Ottenuti i suindicati pareri, a conclusione della Conferenza dei Servizi, la Giunta Regionale d’Abruzzo “Direzione Affari della Presidenza Servizio Pianificazione Territoriale” in data 16.12.2010 ha espresso parere favorevole con prescrizioni con la redazione di una Relazione Istruttoria – Parere Tecnico Valutativo.

Il progetto è stato adeguato alle prescrizioni impartite dai vari Enti e riconsegnato al Comune di Chieti per i successivi adempimenti.

In data 28.03.2011 è stata approvata la Deliberazione di Giunta Regionale n. 211 che prende atto della favorevole conclusione dei Lavori della Conferenza dei Servizi per il progetto in esame, approva lo schema di Accordo di Programma e conferisce i mandati per la firma del suddetto Accordo e per la predisposizione del Decreto Presidenziale.

**Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)**

Parallelamente al procedimento urbanistico è stato avviato anche quello relativo alla Assoggettabilità a V.A.S., ai sensi dell'art 12 del D.Lgs 3 aprile 2006 n 152 e da ultimo D.Lgs 29 giugno 2010 n.128.

La Conferenza dei Servizi del 30 dicembre 2009, indetta dal Comune di Chieti per il procedimento sulla base della documentazione presentata dalla Ditta, comprensiva del Rapporto Preliminare, e sulla base dei pareri formulati dagli Enti competenti, si è conclusa con l'Assoggettabilità a V.A.S. dell'intervento. Sul B.U.R.A Ordinario n. 34 del 26 maggio 2010 risulta essere stato pubblicato l'Avviso di deposito della "Bozza di Rapporto Ambientale" e gli atti relativi al P.R.U.S.S.T., al fine di acquisire eventuali osservazioni, istanze e/o opposizioni.

Nel periodo di pubblicazione della richiamata "Bozza di Rapporto Ambientale" sul B.U.R.A., non risultano essere state presentate osservazioni, istanze e/o opposizioni.

La procedura di V.A.S. si è conclusa positivamente con Determinazione n. 3009 dell'11 agosto 2010 a firma del Dirigente del VI Settore – Programmazione e Valorizzazione del Territorio – del Comune di Chieti, Autorità Competente, con la prescrizione che, *"prima del rilascio dei Permessi di Costruire venga sancita da parte degli Enti competenti la compatibilità dell'intervento nell'ambito dell'indagine di qualità ambientale sulle matrici ambientali, suolo, sottosuolo e acque sotterranee, di cui al comma 13 dell'art 55 Titolo VIII della L.R. n 45 del 19 dicembre 2007 e s.m.i. ... omissis"*.

**Procedimento di Caratterizzazione**

L'area interessata dal progetto in esame è allo stato attuale oggetto di Caratterizzazione, mediante la esecuzione di indagini ambientali ai sensi dell'art. 4 all. 2 della L.R. n. 45/2007 e artt. 242 – 245 del D.Lgs. 152/2006.

Allo scopo sono state convocate diverse Conferenze dei Servizi da parte del Comune di Chieti ed è stato redatto il Piano di Caratterizzazione.

Per la redazione del piano, oltre a reperire la documentazione relativa alle attività svolte in precedenza, si è provveduto ad integrare al Comune di Chieti quanto stabilito in Conferenza dei Servizi in data 15.02.2011.

Le operazioni di campagna, eseguite nel rispetto delle normative ambientali vigenti, sono consistite nell'esecuzione di quindici sondaggi geognostici, quindici trincee esplorative, il prelievo di quarantanove campioni di terreno, il prelievo di tredici campioni di acqua all'interno dei piezometri e quindici tomografie.

Lo scopo delle indagini è stato quello di cercare di raccogliere il maggior numero di dati tecnici e scientifici e le informazioni necessarie per redigere il Piano di Caratterizzazione Ambientale.

### **Procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.)**

Il progetto di rimodulazione avanzato da Pinti Carmen viene sottoposto direttamente, secondo il D.Lgs n. 4 del 16.01.2008, All. IV punto 7, comma b, alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).

Il presente Studio di Impatto Ambientale, di seguito S.I.A. è stato redatto ai sensi e con i contenuti di cui al D.P.C.M. 27 Dicembre 1988 e dell'Allegato VII del Decreto Legislativo 16 Gennaio 2008 n.4 e s.m.i. e si basa inoltre sulle "Linee guida per la redazione dello S.I.A." redatte dalla Regione Abruzzo – Direzione Territorio – Servizio Aree Protette, BB.AA e V.I.A. pubblicate nel Luglio 2003.

Lo S.I.A. è relativo al progetto che prevede attività commerciali, ludiche, di servizio e di intrattenimento. Esso ha l'obiettivo di individuare, descrivere e valutare, in modo esaustivo ed appropriato per l'Autorità competente della Regione Abruzzo, gli effetti diretti ed indiretti, positivi o negativi del progetto rispetto alle seguenti componenti ambientali e di costituire lo strumento attraverso il quale poter formulare il giudizio di compatibilità ambientale, necessario per il procedimento di autorizzazione:

1. l'uomo, la flora, la fauna;
2. il suolo, l'acqua, l'aria, il clima, il paesaggio;
3. beni ambientali e patrimonio culturale;
4. interazione tra i fattori dei punti precedenti;

### **2- STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE - METODOLOGIA ADOTTATA**

Lo S.I.A. è stato elaborato quale parte integrante e sostanziale della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale come da Art. 20 del D.Lgs n. 4 del 16.01.2008. Tale studio in conformità alla normativa regionale D.G.R. n. 119/2002 e s.m.i. tiene conto e contiene:

- a) la descrizione e le caratteristiche dell'intervento proposto e delle sue modalità di realizzazione e tempi di attuazione, ivi comprese la descrizione delle caratteristiche fisiche dell'insieme del progetto, delle sue interazioni con il sottosuolo e delle esigenze stesse di utilizzazione del suolo, durante le fasi sia di costruzione e sia di funzionamento a impianti, opere ed interventi ultimati

nonché la descrizione delle principali caratteristiche dei processi produttivi, con l'indicazione della natura e delle quantità dei materiali impiegati;

- b) la localizzazione dell'intervento nel rapporto con l'utilizzazione attuale del territorio "momento zero", ivi compreso la verifica della coerenza del progetto con gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
- c) una valutazione del tipo e della quantità dei residui e delle emissioni previsti (inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo, rumore, vibrazioni, luce, calore, radiazioni, ecc...) risultanti dall'attività del progetto proposto, considerando i probabili "effetto cumulo" con gli impatti generati da altri interventi eventualmente in corso di realizzazione;
- d) la descrizione della tecnica prescelta, e delle altre tecniche previste per prevenire le emissioni degli impianti e per ridurre l'utilizzo delle risorse naturali, confrontando le tecniche prescelte con le migliori tecniche disponibili;
- e) l'analisi della qualità ambientale con riferimento alla descrizione delle componenti dell'ambiente, con particolare riferimento ai seguenti fattori: l'uomo, la fauna e la flora, il suolo, l'acqua, l'aria, il clima ed il paesaggio, le condizioni socio-economiche, il sistema insediativo, le interazioni tra i fattori precedenti;
- f) la descrizione e la valutazione dei probabili impatti ambientali significativi, positivi e negativi, nelle fasi di attuazione, di gestione, delle opere e degli interventi, con particolare riferimento alle aree di cantiere, alla utilizzazione delle risorse naturali, alla emissione di inquinanti, alla produzione di sostanze nocive, di rumore, di vibrazioni, di radiazioni e allo smaltimento dei rifiuti;
- g) la descrizione e la valutazione delle misure previste per ridurre, compensare od eliminare gli impatti ambientali negativi, nonché delle misure di monitoraggio;
- h) sistema stradale come nodo fondamentale, ed implicazione sul traffico e sulla sicurezza da valutare per i diversi tipi di impatti;

### **3- DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO**

L'area d'intervento, costituita da terreni di diversi proprietari si sviluppa nel comune di Chieti, nelle immediate vicinanze dello svincolo del Raccordo Autostradale CH-PE e del Casello autostradale (Chieti) della A25, a confine con il PRUSST 7-93 (Centro Commerciale Megalo') già realizzato.

L'area è inserita in un contesto insediativo fortemente antropizzato, caratterizzato da attrezzature commerciali e artigianali.

Dal punto di vista urbanistico l'area oggetto di intervento, è inserita, come specificato nella premessa, nell'ambito del P.R.US.S.T. 8-94, zona C ha una superficie complessiva territoriale di mq 215.283, ed è individuabile catastalmente ai fogli di mappa nn. 33 e 39.

All'interno del perimetro del PRUSST sono state identificate due aree definite "aree consolidate", non oggetto di intervento, in quanto già edificate. Le stesse sono state normate con indici diversi.

L'intervento edificatorio previsto verifica unitariamente tutti i parametri urbanistici richiesti dalle disposizioni in materia.

Le verifiche effettuate rispetto al D.M. 1444/68 e delle Norme di Attuazione di Attuazione del Piano dei Servizi del Comune di Chieti, testimoniano che anche nella proposta di rimodulazione gli standard sono ampiamente rispettosi dei minimi previsti, viene altresì rispettata la Legge 11/2008 per la parte commerciale.

#### **4 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

L'intervento che si intende realizzare è stato pensato tenendo in considerazione l'ambiente nel quale sarà localizzato.

E' stata svolta specifica analisi di coerenza interna analizzando gli obiettivi di sostenibilità ambientale assunti alla base della rimodulazione del PRUSST e le azioni che lo stesso mette in opera sul territorio. Inoltre è stata svolta l'analisi di coerenza esterna attraverso la comparazione degli obiettivi di sostenibilità della proposta di rimodulazione con quelli esplicitati dai Piani e Programmi vigenti di rilevanza sovracomunale.

Sono stati effettuati studi di valutazione dell'impatto acustico, studi dei flussi di traffico, analisi geologiche e geotecniche al fine di mitigare e ridurre al minimo gli impatti sull'ambiente, sia in fase realizzativa che in fase di gestione.

L'area di progetto globalmente presenta una superficie territoriale pari a mq. 215.283.

Il presente progetto di rimodulazione attiene alla realizzazione di n. 5 edifici di diversa destinazione d'uso. In particolare saranno presenti attività commerciali e paracommerciali, tra cui attività di esposizione, attività sportivo ricreative e attività di ristoro. I lotti sono facilmente accessibili dalla viabilità pubblica di progetto.

I cinque edifici sono stati denominati rispettivamente Edificio "A", Edificio "B", Edificio "C", Edificio "D", Edificio "E".

Essi si inseriscono all'interno della planimetria generale nel pieno rispetto della viabilità esistente già realizzata ed in conformità al piano urbanistico generale nonché alle previsioni della nuova viabilità di progetto. Risultano direttamente accessibili dai parcheggi pubblici riservati agli utenti e presentano sul retro ampie aree riservate ai dipendenti e al carico/scarico delle merci, in diretta connessione con la viabilità al fine di garantire un'efficiente movimentazione delle merci.

**L'edificio "A"** destinato alla esposizione e vendita si sviluppa su un piano unico e presenta una superficie coperta di mq 4.000 per una altezza complessiva di 8,00 m.

Sul retro dell'area destinata alla vendita ed esposizione sono presenti gli spazi funzionali all'attività, quali magazzino, servizi igienici per il pubblico, spogliatoi e servizi per i dipendenti.

**L'edificio "B"** è destinato ad attività di ristorazione e si sviluppa su un unico livello per complessivi 500 mq ed una altezza di 6,50 m. Il fabbricato è suddiviso in una zona per la preparazione dei cibi, il cui accesso è riservato agli addetti, ed una ampia zona per la somministrazione dei cibi. I percorsi degli alimenti è stato studiato nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti, in modo da garantire l'igiene e la salubrità. Il fabbricato è accessibile sia dalla viabilità che attualmente collega il Centro Commerciale Megalò con Via Piaggio sia dall'accesso ai parcheggi pubblici a ridosso dell'area di pertinenza.

**L'edificio "C"** è destinato ad attività di esposizione per complessivi 2.300 mq suddivisi su due livelli per una altezza complessiva di 14,50m

Il piano terra è articolato su 1.600 mq ed ospita l'attività espositiva, oltre a locali tecnici e spazi di servizio destinati ai dipendenti. Il piano primo è accessibile tramite un' ampia scala e un ascensore.

Il piano primo si articola su circa 700 mq e prevede anch'esso una zona riservata all'esposizione e spazi di servizio per i dipendenti.

**L'edificio "D"** ha differenti destinazioni d'uso ed in particolare al suo interno si svolgono attività espositive, commerciali e di servizio per una superficie complessiva di 21.700 mq articolate su due livelli.

Il piano terra si sviluppa per una superficie complessiva di 11.900 mq ed il piano primo per complessivi 9.800 mq. L'altezza complessiva del fabbricato è di 11,00 m.

La tipologia edilizia per il fabbricato in oggetto è del tipo "Retail Park" e si caratterizza per la presenza di diverse attività commerciali e paracommerciali indipendenti fra di loro e fruibili mediante un camminamento esterno coperto da una passerella.

Diverse sono le attività presenti, compatibilmente con le destinazioni approvate in sede di Conferenza dei Servizi, e riguardano il settore della vendita al dettaglio, il settore della ristorazione, dell'esposizione e spazi per attività sportivo-ricreative. La parte posteriore del fabbricato è invece destinata agli spazi di servizio delle diverse attività.

I parcheggi per il pubblico sono stati collocati nella parte anteriore del fabbricato, riservando alcuni stalli nella parte posteriore per i dipendenti e per le operazioni di carico e scarico.

**L'edificio "E"** ha una superficie complessiva di 22.900 mq dei quali 17.600 mq saranno disposti al piano terra e i restanti 5.300 mq saranno ricavati al piano primo per una altezza complessiva di 12,50 m. Esso prevede attività commerciali al dettaglio ed attività paracommerciali e di intrattenimento.

L'edificio in oggetto, al pari dell'edificio D, è dotato di un ampio parcheggio riservato agli utenti direttamente accessibile dalla viabilità principale e collocato nella parte anteriore del fabbricato. Nella parte posteriore sarà presente una viabilità per le operazioni di carico e scarico e saranno ricavati i parcheggi per i dipendenti.

### **Aspetti Costruttivi**

Le strutture portanti saranno del tipo prefabbricate con pilastri e travi in C.A.P. e fondazione da realizzarsi in opera del tipo a bicchiere con sottostante palo trivellato di grande diametro opportunamente collegati tra di loro con travi portanti in cemento armato. La tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli prefabbricati. I tramezzi interni, saranno realizzati in laterizio o in cartongesso. I pavimenti saranno in grès ceramico. Gli infissi saranno in alluminio.

L'area oggetto di intervento, oltre ad essere ubicata nelle immediate vicinanze dello svincolo del Raccordo Autostradale CH-PE e del Casello autostradale (Chieti) della A25, risulta allo stato attuale servita dalla viabilità principale prevista e interamente realizzata dal Programma PRUSST. 7-93 (Centro Commerciale Megalò).

Tale viabilità, con relativi svincoli e rotatorie di connessione alla viabilità primaria necessita di interventi migliorativi previsti e già approvati dagli Enti competenti in sede di Conferenza dei Servizi quali:

- potenziamento della viabilità esistente che sarà portata a 4 corsie complessive
- adeguamento dell'uscita dall'asse attrezzato sulla sottostante viabilità

Tale soluzione porta a risolvere due ordini di problemi:

- Elimina l'accumulo eccessivo di veicoli sulla rampa di uscita dell'asse attrezzato con conseguente pericolo per la circolazione sullo stesso.
- Diminuisce il traffico incidente sulla rotatoria di uscita dall'Asse Attrezzato portando i livelli di servizio della stessa a livelli accettabili.

Si prevede inoltre un potenziamento viario tramite l'utilizzo e l'adeguamento dimensionale di Via Mammarella, che consentirà di deviare i flussi di traffico evitando una congestione delle attuali infrastrutture.

Nella presente proposta viene prevista inoltre la realizzazione di tutta la viabilità secondaria necessaria alla funzionalità del nuovo complesso commerciale e di servizio.

E' infatti prevista la realizzazione di una viabilità interna all'area interessata tale da garantire una comoda accessibilità ai lotti con caratteristiche dimensionali e tipologiche idonee alla fruibilità dell'insediamento. Detta viabilità risulta pienamente sufficiente a sostenere il carico urbanistico calcolato in base al massimo afflusso previsto nell'intera area commerciale conseguentemente alla realizzazione del presente intervento.

L'agevole percorrenza, garantita da una puntuale valutazione dei flussi di traffico e da una coerente integrazione dei sistemi viari, nonché l'ampia dotazione dei parcheggi consente la verifica prevista dalla Legge Regionale 11/2008, sia per quanto concerne il numero di posti auto sia per le distanze di uscita dai parcheggi rispetto alla viabilità primaria.

Complessivamente in tutto il progetto gli stalli effettivi di sosta previsti per i parcheggi di pertinenza sono di varie tipologie, ovvero:

- ordinari per auto,
- riservati ai portatori di handicap (in rapporto superiore a 1 ogni 50 posti auto),
- riservati alle famiglie, i cosiddetti "parcheggi rosa"
- per ciclomotori ordinari per auto riservati ai dipendenti;
- riservati ad autobus

Ogni tipologia di stallo, oltre ad avere caratteristiche specifiche di destinazione, ha anche, come è ovvio, proprie caratteristiche dimensionali. E' prevista inoltre la realizzazione di nuove reti tecnologiche e adeguamento/potenziamento di quelle esistenti a servizio dell'intero nuovo complesso.

## 5 - DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO

Di seguito si riepilogano i dati dimensionali relativi alla proposta progettuale:

Superficie Territoriale (St)	= mq 215.283
Superficie Fondiaria (Sf)	= mq 128.503
Superficie destinata a standard	= mq 67.780 di cui mq 32.460 destinati a parcheggio pubblico e mq 35.320 destinati a verde pubblico)
Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)	= 0,50 mq/mq di Sf
Superficie Edificabile realizzabile (Se)	= mq 128.503 x 0,50 mq/mq = mq 64.251
Rapporto di copertura (Q)	= 40% della St
Superficie Coperta realizzabile	= mq 215.283 x 40% = mq 86.113
Altezza massima (H)	= m 16.00 (misurata all'intradosso dell'ultimo solaio), fatta eccezione di apparecchiature speciali ed impianti tecnologici;
Superfici a parcheggio pubblico	= 40 mq/100mq di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) per funzioni di commerciali, espositive, ricreative e di ristoro;
Superficie a verde pubblico	= 40 mq/100mq di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) per funzioni di commerciali, espositive, ricreative e di ristoro;
Superficie a parcheggio privato:	= 40 mq/100mq di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) per funzioni di espositive, ricreative e di ristoro; = 2 mq/mq di Superficie Utile di Vendita (per funzioni commerciali - L.R. 11/2008 e s.m.i.)

**VERIFICHE URBANISTICHE**

Superficie Coperta realizzabile = 40% di St =  $40/100 \times 215.283 = \text{mq } 86.113$

Superficie Coperta di progetto = mq 35.600 < mq 86.113

Superficie edificabile = 50/100 di Sf =  $50/100 \times 128.503 = \text{mq } 64.251$

Superficie edificabile di progetto = mq 51.400 < mq 64.251

**VERIFICA STANDARD PUBBLICI****Superficie a Standard richiesta:**

Parcheggio pubblico: 40% di SLP = 40% di 51.400 = 20.560 mq

Verde pubblico: 40% di SLP = 40% di 51.400 = 20.560 mq

**Superficie a Standard di progetto:**

Parcheggio pubblico = 32.460 mq > 20.560 mq

Verde pubblico = 35.320 mq > 20.560 mq

**VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI**

Superficie a Parcheggio Privato richiesta

Per funzioni di espositive, ricreative e di ristoro: 40/100 di SLP

$$= 40/100 \times (500+2.300+11.800+13.900) = 40/100 \times 28.500 = 11.400 \text{ mq}$$

Per funzioni commerciali: 2 mq/mq di Superficie di Vendita

$$= 2 \times 15.000 \text{ mq} = 30.000 \text{ mq}$$

Totale parcheggi privati richiesti = 41.400 mq

Superficie a Parcheggio Privato di progetto = 44.932 mq > 41.400 mq

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura dell'elaborato grafico "ARC 08 Zonizzazione con verifiche urbanistiche per lotti".

Sono comunque rispettati i parametri urbanistici previsti nelle N.T.A. allegate al presente PRUSST.

## **6- PIANI E PROGRAMMI ANALIZZATI**

Nell'elaborazione del progetto sono stati esaminati gli atti di pianificazione e programmazione territoriale e settoriale la verifica del grado di coerenza degli interventi con gli stessi piani nonché la verifica del rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici.

Piani e Programmi analizzati sono di seguito elencati.

### **Piano Regionale Paesistico**

L'area in argomento rientrava in minima parte nel vigente PRT del Consorzio Industriale Chieti – Pescara.

Il PRUSST presentato ed approvato dagli Organi competenti nel 2004 ha destinato l'intera area di intervento ad area PRUSST, Progetto 8-94 – Zona C.

La Regione Abruzzo aveva approvato il Piano PRT rimuovendo la previsione originaria del Piano Regionale Paesistico a seguito dell'accoglimento dell'osservazione presentata dal Comune di Chieti e di un emendamento accolto dal Consiglio Regionale con delibera n° 122/44 del 08.03.1995.

L'area è quindi interessata solo in parte dal vincolo del PRP pur non essendo stata effettuata alcuna successiva modifica cartografica.

Per quanto sopra in sede di Conferenza dei Servizi è stato stabilito che l'area necessita di specifica variante al PRP al fine di consentire la piena fruibilità delle aree.

.

### **Piano Stralcio Di Bacino Per L'Assetto Idrogeologico – PAI**

Il Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo è stato approvato in via definitiva con delibere del Consiglio Regionale n. 94/5 e 94/7 del 29.01.2008.

L'analisi della cartografia di Piano (Carta della Pericolosità e del Rischio) evidenzia come l'area non sia interessata da dissesti di versanti .

### **Piano Stralcio Di Difesa Dalle Alluvioni – PSDA**

Il PSDA adottato in data 9.11.2004 ed approvato definitivamente in data 29.01.2008, delimita le aree a pericolosità molto elevata, elevata, media e moderata per le inondazioni e individua le aree a rischio idraulico R4, R3, R2 o R1 in funzione sia del livello della pericolosità idraulica che del tipo di area.

La presente soluzione progettuale ha ridotto drasticamente l'entità delle superfici di intervento ponendo gli edifici nell'ambito della zona classificata a pericolosità moderata (P1).

L'intervento edilizio risulta conforme a quanto prescritto dall'Art. 22 della N.T.A. specifiche ed è tale da mantenere le condizioni di funzionalità del fiume Pescara, e non comporta un aumento del rischio idraulico.

L'intervento di rimodulazione è stato già sottoposto, in sede di Conferenza dei Servizi, all'esame dell'Autorità dei Bacini e del Genio Civile Regionale. Entrambi gli Enti hanno espresso il loro parere favorevole con prescrizioni all'intervento in esame

#### **Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale – PTCP**

L'opera è compatibile con le previsioni del PTCP Provinciale di Chieti e di Pescara e comunque saranno rispettate le prescrizioni impartite dalla Provincia di Chieti che in fase di Conferenza raccomanda l'introduzione di regole e norme comportamentali, di carattere ambientale, per minimizzare gli impatti derivanti dagli interventi di progetto.

#### **Piano Regolatore Generale - PRG**

Il P.R.G. vigente nel Comune di Chieti classifica l'area come zona PRUSST progetto 8-94, Zona C. Le attività previste nel progetto di rimodulazione in esame sono rispettose dei parametri di uso del suolo già approvati con il programma PRUSST 8-94 nel 2004.

L'area d'intervento risulta essere parzialmente ricompresa all'interno del SIR (Sito di Interesse Regionale) per cui, come richiesto in sede di Conferenza dei Servizi, è in corso di definizione la caratterizzazione dei siti nel rispetto delle normative vigenti.

#### **Inquadramento acustico dell'area**

Per quanto concerne l'inquadramento acustico dell'area, in considerazione del fatto che la classificazione del territorio comunale risulta ancora in fase di attuazione, per la valutazione dell'inquinamento dell'opera in progetto, si è proceduto con specifiche rilevazioni e con la redazione di un Documento di Valutazione Previsionale di impatto acustico redatto ai sensi del L. 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" art. 8 comma 4 e della L.R. n. 23 del 17/07/2007 art. 4, alla quale si rimanda per una maggiore completezza di lettura dei dati.

In merito a quanto sopra e come meglio evidenziato nel documento previsionale, le opere previste nel progetto, considerando anche l'effetto cumulo di tutte le funzioni, rispettano in fase previsionale i limiti stabiliti dalla vigente normativa in materia di inquinamento acustico.

## **7 - CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE**

### **UTILIZZO DELLA RISORSA NATURALE: SUOLO**

Nella proposta progettuale non saranno eseguite variazioni significative di quota e/o sistemazioni morfologiche delle aree di esondazione, come prescritto con parere espresso in fase di Conferenza dei Servizi del Genio Civile di Pescara, assecondando con la disposizione planimetrica degli edifici l'andamento naturale del terreno.

Il terreno di scavo (per la realizzazione del sottofondo stradale e per la realizzazione delle fondazioni dei nuovi edifici) sarà in parte riutilizzato all'interno del medesimo cantiere, mentre le eccedenze saranno smaltite secondo le vigenti normative e previa redazione di uno studio ai sensi del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", D.Lgs n. 4/2008 "Modifiche alle parti terza e quarta del D.Lgs. 152/2006" con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 186.

### **EMISSIONI IN ATMOSFERA E DISTURBI AMBIENTALI**

Per quanto concerne le emissioni in fase di cantiere, sono state effettuate scelte progettuali che limitano al minimo le lavorazioni che comportano movimenti di terreno e quindi emissioni di polveri e adottate scelte costruttive con utilizzo di strutture prefabbricate che limitano la durata del cantiere e trasferiscono in stabilimento alcune categorie di lavorazioni impattanti sia dal punto di vista di emissioni di polveri che acustiche.

Data la tipologia dell'intervento, realizzazione di strutture commerciali e di servizio, non sono previste emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti di significativa entità generate da tali funzioni in fase di esercizio. Le emissioni più significative sono invece dovute alle emissioni acustiche e all'immissione in atmosfera di polveri inquinanti dovute al traffico veicolare in fase di esercizio.

Per quanto concerne l'emissione di polveri inquinanti generate dall'aumento del traffico veicolare si precisa che nella proposta progettuale sono state considerate le possibili opere di mitigazione, ovvero adeguamento delle dotazioni di parcheggio alle prescrizioni di insediabilità urbanistica prescritte dalla L.R. 11/2008 e considerando l'effetto cumulo di tutte le funzioni previste all'interno dell'intero programma, al fine di ridurre le occasioni di congestione del traffico con conseguente aumento delle emissioni di polveri sottili.

## **8 - VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE**

### **Alternativa A)**

In fase di studio è stata valutata anche una possibile “alternativa zero”, consistente, nel caso specifico, nella non-rimodulazione del presente programma PRUSST, mantenendo quindi immutate le destinazioni d'uso approvate con Decreto del Presidente della Regione n. 32/2005.

Tale proposta progettuale appare in contrasto con l'assetto vincolistico insistente attualmente sull'area di progetto, in quanto i fabbricati risultano ubicati in aree potenzialmente esondabili, con ripercussioni non trascurabili dal punto di vista ambientale.

Inoltre nell' “alternativa zero” il carico urbanistico è ben maggiore rispetto all'attuale proposta di rimodulazione, in quanto la superficie coperta sarebbe di circa 61.000 mq, rispetto ai 35.600 mq della proposta in argomento; parimenti la superficie edilizia nella “alternativa zero” sarebbe di maggiore rispetto alla attuale proposta di rimodulazione.

Il Parco Fluviale previsto con il PRUSST oggetto del presente studio, nel caso di “alternativa zero” sarebbe drasticamente ridotto nella sua estensione complessiva, in quanto da una estensione di circa 32.000 mq previsti nella attuale proposta di rimodulazione dovrebbe essere ridotto a complessivi mq 27.800 mq circa, a svantaggio dell'ambiente fluviale e della potenziale fruibilità da parte della comunità locale. Inoltre anche il verde privato risulterebbe ridotto drasticamente: nell' “alternativa zero” il verde privato approvato è pari a 10.300 mq rispetto ai 50.000 mq della proposta di rimodulazione oggetto della presente sintesi.

### **Alternativa B)**

Una altra possibile “alternativa zero” che è stata valutata a margine del presente studio consiste nel lasciare che l'area non subisca alcun intervento edificatorio. Tale alternativa, pur essendo in netto contrasto con la previsione PRUSST già approvata, viene tuttavia presa in considerazione per completezza di trattazione.

In prima istanza è da ricordare che il progetto in esame si colloca a margine di un'area già antropizzata e caratterizzata non solo dalla presenza di Centro Commerciale di notevole richiamo socio – economico nell'intero bacino di utenza della Regione Abruzzo quale è il Centro Megalò, ma anche dalla prossimità all'agglomerato industriale di Chieti Scalo, che si sviluppa sulle due direttrici di Via Piaggio e di Via Mammarella.

Nell'area in esame esistono due Fossi di scarico delle acque che si riversano direttamente nel Fiume Pescara: il progetto di rimodulazione prevede di intervenire su tali Fossi, consentendo una migliore regimentazione idraulica, con indubbi benefici ambientali.

Non da ultimo si fa notare come gran parte dell'area oggetto della presente rimodulazione sia interessata dalla perimetrazione SIR (Sito di Interesse Regionale) per il possibile inquinamento delle matrici ambientali. La presente proposta di rimodulazione, in osservanza delle Leggi e dei regolamenti vigenti, ha reso possibili con celerità e chiarezza le operazioni di caratterizzazione delle suddette matrici ambientali, consentendo di accertarne in maniera univoca l'effettivo stato. Le indagini che si sono susseguite e che sono in corso di espletamento rivelano la compatibilità delle matrici ambientali con le previsioni di progetto. Qualora non si fosse proceduto con la proposta di rimodulazione, probabilmente allo stato attuale l'area non sarebbe stata caratterizzata dal punto di vista ambientale.

La proposta di rimodulazione in esame favorisce proprio i processi virtuosi di innovazione della rete distributiva in uno spirito di aggregazione positiva, con benefici sul territorio di natura ambientale, ma anche sociale ed economica, completando dal punto di vista urbanistico quanto già avviato con il Centro Commerciale Megalò. L'“alternativa zero” appare invece inadeguata a realizzare questo insieme di effetti positivi.

Le funzioni legate al tempo libero previste nella presente rimodulazione si presentano come attività molto poco impattanti e per altro già contemplate dalle destinazioni d'uso previste dal precedente PRUSST che contribuiscono a creare le premesse dal punto di vista dell'ampliamento della capacità attrattiva del polo commerciale in grado di generare i seguenti effetti

- Creazione di un congruo numero di posti di lavoro in relazione alle esigenze della comunità locale
- Sviluppo e qualificazione del patrimonio commerciale di Chieti

Alla luce di quanto sopra, non ritenendo comunque percorribile la cosiddetta “alternativa zero” in quanto in contrasto con gli obiettivi appena richiamati, e con ulteriori ripercussioni dal punto di vista ambientale prodotti dalla mancata realizzazione degli interventi già citati in precedenza, né la possibilità di un'alternativa dal punto di vista localizzativo, in quanto in contrasto con l'attuale assetto vincolistico dell'area, si ritiene che la scelta effettuata sia la più “equilibrata” dal punto di

vista degli impatti antropici, ambientali e relativi ai beni materiali esaminando tutte le misure di mitigazione e compensazione da apportare alla proposta in esame.

## **9 -VALUTAZIONE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE**

Si delineano le *componenti* sulle quali porre in essere misure di mitigazione e compensazione ambientale nello sviluppo della proposta progettuale.

### **Componente 1: Economia e società**

La proposta progettuale ha come obiettivo quello di consentire uno sviluppo sostenibile del territorio al fine di creare un moderno polo commerciale comprensivo di funzioni ricreative e di servizio in un'area già antropizzata e vocata a tale scopo. Il progetto prevede l'assunzione di ulteriore forza lavoro, sia nella fase di costruzione dei fabbricati che nella fase di esercizio delle diverse attività, che andrebbe ad incrementare l'occupazione locale con indubbi benefici dal punto di vista sociale. Al contempo tale obiettivo pone quali effetti:

- l'incremento nel consumo idrico, definito compatibile con le portate previste dall'attuale condotta idrica, come riportato nel parere del Settore Ambiente del Comune di Chieti. Al fine di compensare tale consumo si prevede di alimentare il sistema di irrigazione mediante una condotta di alimentazione consortile non destinato quindi al consumo umano
- l'incremento dell'immissione di acque reflue nella fognatura consortile, in parte compensato dall'uso di una serie di vasche di trattamento ed accumulo delle acque di pioggia che consente di differire l'immissione degli scarichi in fognatura e trasferire il maggior carico secondo le eventuali prescrizione dell'ente gestore. Le acque di seconda pioggia inoltre saranno recapitate, nel rispetto dei parametri di cui al D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e previa autorizzazione, al Fiume Pescara, evitando quindi di sovraccaricare le reti pubbliche. Un'altra misura di compensazione che vale la pena di richiamare è la sistemazione idraulica dei Fossi insistenti sull'area che, in accordo e su parere degli Enti preposti, saranno riqualficati e regimentati in modo più efficace
- incremento nei consumi energetici, compensato dalla realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici oltre che da una attenta progettazione che porti ad ottimizzare la resa energetica dei singoli edifici. Una ulteriore misura compensativa prevista consiste nel

dotare il verde pubblico di illuminazione alimentata esclusivamente da fonte fotovoltaica con lampade a LED di ultima generazione, che non necessiteranno quindi di essere allacciate alla rete pubblica, evitando quindi l'utilizzo delle risorse energetiche pubbliche.

## **Componente 2: Paesaggio e ambito del Fiume Pescara**

L'area confina sul lato Est con il Fiume Pescara, pertanto anche se parzialmente, essa risente di un contesto naturalistico-paesaggistico rilevante per il quale occorre garantire la qualità ambientale. L'intervento di progetto pone particolare attenzione alla tutela e alla valorizzazione di tale ambito, proponendo la creazione di un Parco Fluviale di circa 35.000 mq che sarà realizzato e ceduto gratuitamente al Comune di Chieti. Inoltre, in adiacenza al Parco Fluviale, sarà localizzata un'ampia area di verde privato per più di 50.000 mq che fungerà da filtro naturale tra le attività svolte nei fabbricati di progetto e l'ambito del Fiume Pescara.

L'inserimento dei fabbricati di progetto pone, criticità legate all'incidenza sull'assetto paesaggistico dei luoghi, che è stato attentamente valutato in sede di progettazione. Le misure di mitigazione e di compensazione studiate sono così riassumibili:

- Gli aspetti compositivi della proposta progettuale prevedono la realizzazione degli edifici nella fascia più prossima all'Asse Attrezzato, distanziando il più possibile i fabbricati dalla fascia di verde pubblico e dalla sponda del Fiume Pescara. Gli edifici inoltre disteranno più di 150 m dalla sponda del Fiume Pescara
- I fabbricati inoltre sono stati studiati nella sagoma e nella loro altezza in modo da essere visibili dall'Asse Attrezzato, ma anche in modo da poter essere inseriti nel contesto paesaggistico minimizzando l'impatto estetico
- Come ulteriore misura di mitigazione sarà realizzata una cortina verde perimetrale tra la viabilità e la fascia di verde privato, in modo da "isolare" la zona verde dalla zona edificata e garantire la tutela dell'ambito fluviale.
- Saranno inoltre collocate a dimora delle essenze arbustive e arboree autoctone, concordate con gli Enti preposti, in modo da valorizzare e caratterizzare ancor meglio l'ambito fluviale.

- Le opere del Parco Fluviale saranno inoltre realizzate nel rispetto dei criteri dell'Ingegneria Naturalistica, prediligendo l'utilizzo di materiali naturali e di soluzioni rispettose dell'ecosistema

Relativamente all'aspetto paesaggistico è doveroso precisare che il progetto riguarda un'area inserita in prossimità di un'area già antropizzata quale quella del Centro Commerciale Megalò e dell'area industriale di Chieti Scalo. L'area quindi è solo parzialmente interessata dall'ambito di tutela del Fiume Pescara, essendo inserita in un contesto già parzialmente antropizzato e da riqualificare.

### **Componente 3: Suolo e acqua**

Il progetto concentra l'intervento di nuova edificazione che pone quali effetti:

- incidenza sul "consumo" di suolo, compensata in parte dalla realizzazione di una ampia fascia di verde privato, ricavato sulla superficie fondiaria dei lotti di progetto che assicura una elevata percentuale di superficie permeabile e dalla messa a dimora di essenze arboree autoctone nelle aree verdi pubbliche e private
- incidenza sulla permeabilità dei suoli ed aumento della quantità di acque meteoriche da smaltire, compensato dalla realizzazione di ampie aree verdi permeabili. Ulteriore compensazione trova concretezza, sebbene non necessaria dal punto di vista normativo, vedi L.R. 31/2010, nella realizzazione di vasche di prima pioggia per depurare le acque provenienti dai piazzali da possibili residui inquinanti. Le acque meteoriche di seconda pioggia, nel rispetto dei parametri di cui alle leggi vigenti e delle autorizzazioni degli Enti preposti, saranno recapitate direttamente al Fiume Pescara evitando di gravare sulle reti pubbliche e sui sistemi di trattamento pubblici già esistenti quali il Depuratore di San Martino.

### **Componente 4: Aria**

La realizzazione dell'intervento proposto, con l'aumento del carico urbanistico pone quali effetti a medio e lungo termine quali

- incidenza sulle emissioni acustiche, valutate nello specifico studio previsionale di impatto acustico con analisi del clima acustico attuale mediante rilevazioni nei pressi dei recettori sensibili per la classificazione dell'area, finalizzata all'analisi e comparazione delle sorgenti sonore attuali (centro commerciale esistente, Raccordo Autostradale CH-PE, Via Piaggio,

Area Industriale di Chieti Scalo) con le sorgenti sonore previste sia di tipo puntiforme quali macchine per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, sottofondo di filodiffusione (musica e spot pubblicitari) e rumore di carattere antropico (clienti) che di tipo lineare ovvero il probabile incremento di traffico.

Da tale studio emerge che l'intervento così come configurato risulta compatibile, dal punto di vista acustico, con i limiti di legge.

- incidenza sulla qualità dell'aria, compensata dalla previsione dalla promozione di progetti di incentivazione ad una mobilità alternativa e sostenibile, dalla messa a dimora di essenze arboree autoctone, dalla corretta progettazione energetica degli edifici e dalla previsione della realizzazione di impianti fotovoltaici in copertura.

Relativamente a forme di mobilità alternativa è doveroso citare come il PUM, Piano Urbano di Mobilità, del Comune di Chieti prevede per l'area in esame e per il vicino Centro Commerciale Megalò, la realizzazione di una stazione ferroviaria di tipo metropolitano, in grado di collegare agevolmente l'area con le città costiere, prima tra cui Pescara, e con le città dell'entroterra metropolitano. In corrispondenza di tale importante infrastruttura sarà presente un parcheggio di scambio con un sistema del tipo "bike and ride", integrato anche con la futura fermata della linea Filobus del Comune di Chieti.

### **Componente 5: Energia e rifiuti**

Obiettivo fondamentale anche per la sostenibilità economica dell'intervento è il contenimento dei consumi energetici e della produzione dei rifiuti. Pertanto i possibili effetti di:

- incidenza sulla produzione di rifiuti, sarà compensato in parte dalla messa in atto di concrete misure di raccolta differenziata, stoccaggio provvisorio nelle aree ecologiche che saranno appositamente realizzate, e successivo recupero da parte di società specializzate per ridurre al minimo le quantità conferite a discarica.

**Componente 6: Traffico**

Nella proposta progettuale a fronte di un incremento dei flussi di traffico nella zona sono state previste delle misure compensative di tipo infrastrutturale approvate dall'ANAS spa in sede di Conferenza dei Servizi e già descritte nei paragrafi precedenti

In particolare si interverrà:

- con l'adeguamento dimensionale di Via Mammarella
- con l'adeguamento dell'uscita dell'Asse Attrezzato sulla rotatoria di Via Piaggio
- con l'allargamento della viabilità che conduce dalla sopracitata rotatoria al Centro Commerciale Megalò, che sarà portata a 4 corsie complessive
- con la realizzazione di una ulteriore rotatoria di smistamento che consentirà di direzionare correttamente i flussi di traffico tra l'area in oggetto e l'area del Centro Megalò.

Inoltre è prevista la realizzazione di una viabilità pubblica ad anello a servizio del progetto in esame, che consentirà l'agevole e sicuro deflusso dei veicoli in transito e la corretta movimentazione delle merci, con aree appositamente dedicate al carico scarico.

Per quanto non meglio specificato si rimanda alla lettura degli elaborati a corredo della presente.

Il Progettista  
Dott. Ing. Domenico Merlino