PREMESSA

Il presente Studio Preliminare Ambientale riguarda la variazione di tipologia di esercizio commerciale di un immobile in fase di realizzazione mediante sostituzione di volumetrie esistenti nel Comune di Città Sant'Angelo (PE). La suddetta variazione è finalizzata ad adibire l'immobile, per il quale è già previsto l'uso commerciale, a Centro Commerciale.

Lo studio è stato redatto, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. n°4/2008, al fine di fornire elementi di verifica necessari per valutare se il progetto può avere un impatto significativo sull'ambiente e, conseguentemente, se deve essere sottoposto alla fase di valutazione, secondo quanto previsto dal suddetto Decreto.

L'intervento di cui trattasi, infatti, risulta essere escluso dall'elenco delle opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), nonché di quelle dell'allegato III elenco B alla parte seconda del D.L.gs n. 152/2006, disciplinata dall'art. 23 comma 1 lettera C, non ricadendo all'interno di aree naturali protette, come definite dalla Legge n.394 del 6/12/1991.

Rientra invece tra gli interventi elencati nell'allegato IV del D.Lgs. n° 4/2008, punto 7 – Progetti di infrastrutture – lettera b), per i quali è prevista la procedura di Verifica di Assoggettabilità, come definita all'art. 5, lettera m) sulla base dei criteri stabiliti dall'Allegato V del medesimo Decreto.

Generalità

L'immobile in corso di realizzazione è di proprietà della società "MARE BLU s.r.l.", con sede in Martinsicuro (TE), si trova in località c.da Saline ed è posto a ridosso del casello autostradale della A14, in prossimità della rotatoria stradale di accesso alla zona industriale, su terreni adiacenti la Strada Provinciale Lungo Fino e alla strada comunale via della Scafa.

L'intervento è già stato assentito dal Comune di Città Sant'Angelo con regolare permesso di costruire n° 46/04 rilasciato il 02.10.2006 ed è finalizzato alla realizzazione di grandi superfici di vendita. In particolare, esso interessa una superficie territoriale di mq. 26.827,00 e prevede la realizzazione di un immobile in sostituzione di un manufatto esistente da destinarsi ad uso commerciale per complessivi mq. 8.876,16, suddiviso in tre unità immobiliari da adibirsi a grandi superfici di vendita (art.3-5 L.R. 11/2008).

Ferme restando le superfici complessivamente autorizzate ed in corso di realizzazione, l'intervento previsto e oggetto del presente studio è volto ad adibire la suddetta struttura a Cen-

tro Commerciale, cioè: una grande superficie di vendita nella quale più esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono inseriti in una unica struttura a destinazione specifica e che comunque usufruiscono in comune di parti accessibili al pubblico, accessi, servizi, viabilità, parcheggi e spazi gestiti unitariamente.

Metodologia adottata

Il presente elaborato integra la documentazione del progetto preliminare per la variazione di topologia commerciale e attinge direttamente dai contenuti del progetto stesso, che è stato redatto in conformità alle prescrizioni e le previsioni della pianificazione territoriale vigente.

Appare evidente che in considerazione della natura dell'intervento di cui trattasi i contenuti dello studio - che dovrebbero puntare a descrivere tutti quegli aspetti che servono ad inquadrare l'intervento, in un ambito sufficientemente ampio, tale da poter evincere le eventuali modificazioni al paesaggio, il relativo inserimento e le misure di mitigazione dell'eventuale impatto con il paesaggio stesso – trovano nei processi di trasformazione in atto una immediata risposta alle attenzioni da prestarsi. Ciò in particolare per la quasi totale coincidenza dello stato *ante operam*, con quello *post operam*.

Pertanto, per molti degli aspetti analizzati - quali l'aspetto fisico e morfologico dell'ambito dell'intervento, il paesaggio naturale e vegetale in relazione alla sua caratterizzazione, i principali punti di vista, l'ambiente antropico, le eventuali emergenze, la categoria di tutela del P.R.P. e lo stato di conservazione del paesaggio - non si è potuto far altro che attestare l'assoluta invarianza delle modificazioni apportate dall'intervento in oggetto sul terreno e sul consumo di suolo (rapporto tra il costruito e l'area libera), sugli aspetti morfologici e sul rapporto con il costruito, con le emergenze architettoniche e con le visuali libere e/o prospettiche di particolare interesse naturalistico e ambientale, rispetto alle condizioni già in essere.

Nella stesura del documento, inoltre, si è fatto riferimento ai criteri per la Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. n° 04/2008 contenuti nell'Allegato V del medesimo Decreto.

1_ CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

1.1 DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

1.1.a Descrizione sintetica dell'intervento

Come si diceva in premessa, il progetto di cui trattasi prevede la variazione di tipologia di esercizio commerciale di un complesso edilizio in corso di costruzione nel Comune di Città Sant'Angelo (PE), frutto di sostituzione edilizia, per il quale è già prevista la destinazione commerciale a grandi superfici di vendita, che si vuole invece ridefinire a Centro Commerciale *(L.R. 11/2008)*.

L'immobile in corso di realizzazione, che ha già ottenuto dal Comune di Città Sant'Angelo regolare permesso di costruire n° 46/04 rilasciato il 02.10.2006, è di proprietà della società "MARE BLU s.r.l.", con sede in Martinsicuro (TE). Localizzato in c.da Saline ed è posto a ridosso del casello autostradale della A14, in prossimità della rotatoria stradale di accesso alla zona industriale, su terreni adiacenti la Strada Provinciale Lungo Fino e alla strada comunale via della Scafa.

Il lotto di intervento ha una superficie territoriale di mq. 26.827,00 su cui si sta realizzando un immobile ad uso commerciale per complessivi mq. 8.876,16 e mc. 35.582,62, in forza di una volumetria edificata esistente di mc. 35.582,97.

Il nuovo immobile è suddiviso in tre unità immobiliari attualmente destinate con regolare permesso di costruire a grandi superfici di vendita *(L.R. 11/2008)*. Ad intervento ultimato il complesso occuperà una superficie coperta di circa mq. 8.934,60 e si svilupperà su due livelli.

Il livello interrato di mq. 14.982 sarà destinato interamente a parcheggi, mentre il livello terra di mq. 8.934,60 sarà adibito ad uso commerciale.

Il progetto prevede inoltre una adeguata sistemazione dell'intera area di pertinenza, con

l'individuazione dei necessari spazi da destinarsi a parcheggi nel rispetto delle dotazioni di legge, per piazzali di manovra e per la viabilità interna.

La variante progettuale prevista che rende necessario il presente studio non riguarda incrementi o modifiche del manufatto edilizio o del disegno di occupazione del suolo, ma esclusivamente la esigenza di adibire la suddetta struttura a Centro Commerciale, ferme restando le superfici complessivamente autorizzate ed in corso di realizzazione.

1.1.b Storia del progetto

La società " MARE BLU s.r.l.", nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, ha presentato al Comune di Città Sant'Angelo (PE) un progetto per la sostituzione di un complesso produttivo esistente con variazione d'uso da produttivo a commerciale. L'intervento di cui trattasi, quindi, dispone di un quadro pianificatorio e normativo certo, nel rispetto del quale oggi si renderebbe possibile prevedere per la struttura in corso di realizzazione la tipologia di esercizio Centro Commerciale". Tipologia che tuttavia rientra negli interventi per i quali è prescritta dal D.Lgs. n° 4/2008 la procedura di Verifica di Assoggettabilità.

1.1.c Ubicazione dell'intervento e dati catastali

Città Sant'Angelo, uno dei più vasti tra i comuni della provincia di Pescara è ubicata su di un belvedere naturale di colli a 322 m s.l.m. che spazia dalle cime del Gran Sasso d'Italia al mare.

Situata ad una decina di km da Pescara, immediatamente a ridosso dell'autostrada A14 ha una connotazione morfologica prettamente collinare che culmina in un lembo di terra, bagnato dalle acque del Mare Adriatico, il quale divide i comuni di Silvi e di Montesilvano distanziandoli per poco più di un chilometro. Città Sant'Angelo è un importante punto di accesso alla vasta area protetta delle "Saline" lungo il corso del fiume omonimo che interessa i Comuni di Collecorvino, Cappelle sul Tavo, Montesilvano e Città Sant'Angelo. Nel 1990 è stato istituito un Parco Territoriale attrezzato con L.R. 20 novembre 1990 n. 90 e con annesso Orto botanico che occupa un'area di circa 10 ettari tra i corsi dei fiumi Fino e Tavo.

L'insediamento in corso di realizzazione sorge in località "contrada Saline" di Città Sant'Angelo, a poche centinaia di metri dallo svincolo autostradale della A14, casello "Pescara

Nord-Città Sant'Angelo", su terreni adiacenti alla Sp Lungo Fino ed in prossimità della rotatoria stradale di accesso alla consolidata zona industriale e artigianale "Saline".

L'ubicazione dell'intervento è scaturita dall'analisi delle possibili aree insediative individuate dall'attuale quadro territoriale, ambientale ed infrastrutturale all'interno del quale la posizione individuata è stata ritenuta molto strategica poiché colloca l'iniziativa commerciale:

- in prossimità di un sistema di viabilità estremamente articolato, costituito dalla "Autostrada A14" dalla S.P. LungoFino e dalla S.S. 16 Adriatica;
- in una zona particolarmente densa di attività economiche.

Inoltre, i criteri di scelta che hanno permesso di preferire la succitata localizzazione sono riconducibili a:

- Posizione strategica del territorio di Città Sant'Angelo rispetto alle direttrici di sviluppo di riferimento;
- Prodotti merceologici ipotizzati finalizzati al completamento dell'offerta commerciale dell'area presa in esame;
- Dislocazione non impattante per la presenza di un contesto urbanizzato e viario già definito e caratterizzato da infrastrutture importanti, centri produttivi e direzionali e altre strutture commerciali,;
- Idonea morfologia e dimensione dell'area.

Particolare rilevanza ha assunto l'osservazione del bacino di utenza, la sua ampiezza ed il buon potere d'acquisto del medesimo, il tasso di occupazione, la competizione nelle GDO presenti, l'elevato incremento stagionale della popolazione, e più in generale la ricchezza presente sul territorio. Tutti i parametri socio-economici sono positivi, ed il bacino d'utenza dell'area verificato, sostiene questo tipo di insediamento.

Infine, la natura stessa dell'intervento di innalzamento del livello di tipologia di esercizio commerciale rappresenta anche l'occasione per migliorare il livello qualitativo dei servizi commerciali offerti alla collettività. Il territorio potrà quindi disporre di una struttura in grado di competere per meglio soddisfare le esigenze dei consumatori, sia di quelli residenti stabilmente nel bacino d'utenza, sia di quelli che frequentano la zona per motivi di lavoro.

Attualmente, infatti, nell'area in cui sarà attivato il Centro Commerciale, non sono presenti infrastrutture nuove, di adeguate dimensioni e soprattutto tali da garantire una corretta competizione finalizzata all'ottimizzazione del rapporto qualità-prezzo e la possibilità di scelta negli acquisti.

Il sito interessato dall'intervento dal punto di vista morfologico si presenta pianeggiante. L'area, a destinazione commerciale, risulta inserita in un contesto territoriale caratterizzato da

insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e servizi alla mobilità.

Dagli elaborati planimetrici allegati, inoltre, risulta evidente il rilevante stato di infrastrutturazione dei luoghi che configura un rilevante insieme urbanistico per attività economiche in fase di consolidamento.

Il compendio immobiliare confina a nord con la S.P. Lungo Fino, ad ovest con altre proprietà; ad est con la strada comunale via della Scafa; a sud con altri complessi produttivi, salvo altri.

Le aree di proprietà interessate dall'intervento si sviluppano su una superficie complessiva di mq. 26.827,00 come di seguito individuate al NCEU della Provincia di Pescara nel predetto Comune:

foglio	particella	mq.
32	154	26.827,00
totale		**26.827,00**

Individuazione catastale dell'ambito di intervento (stralcio di unione dei fogli 20 e 21)

1.2 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il progetto del complesso commerciale si articola in un unico corpo con due annessi (zona a scale e P.S.), il primo di mq. 8.876,16 ed i secondi di mq. 58,44 per una superficie complessiva di mq. 8.934,60

Oltre alle opere relative ai manufatti edilizi in ampliamento alla struttura esistente, il quadro complessivo delle opere da realizzarsi a servizio dell'intervento comprende:

- Viabilità primaria di accesso ;
- Parcheggi e viabilità interna;
- Opere per la valorizzazione e protezione delle risorse ambientali ed umane che connotano l'ambito territoriale ed urbano (impiego di risorse umane ed imprenditoriali locali ed altro).

In particolare, le aree esterne avranno diverse destinazioni d'uso, ovvero: ad uso di piazzale di sosta per il carico e lo scarico delle merci e ad uso e servizio della viabilità interna e per il parcheggio, sia per i visitatori e sia per il personale interno, e a verde.

In particolare, i parcheggi esterni saranno pari a mq. 2.145,00 che sommati a quelli previsti al piano interrato di mq. 14.982,45 costituiranno una dotazione complessiva di parcheggi pari a mq. 17.136,45 dei quali mq. 840 permeabili, per circa 612 posti auto (mq.17.136,45/mq.28).

Una ulteriore ed importante superficie, infine, è destinata per la realizzazione del verde pubblico attrezzato. Il verde è stato previsto secondo quanto richiesto dalla normativa comunale: mq. 1.080,00 per art. 38 comma e L.R. 11 e mq. 3.455,00 secondo il DM 1444/68 per un totale di mq. 4.535,00.

1.3 DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE DEL PROGETTO

Il complesso è interamente realizzato con struttura portante asismica in prefabbricato costituita da travi, pilastri, solai in c.a.p. e c.a.v. La copertura sarà del tipo "piana" costituita da tegoli in c.a.v. prefabbricati. Il pacchetto di copertura del complesso sarà costituito da manto di impermeabilizzazione e ghiaino di protezione su sottostante manto di materiale coibente, scossaline e canali di gronda in lamierino. Le fondazioni saranno costituite da plinti prefabbricati del tipo a bicchiere su palificata in c.a. e travi di collegamento in c.a. gettato in opera, come pure i corpi scala. La maglia strutturale avrà campate idonee con travi di campata e di bordo in c.a.v.

Gli aggetti posti a protezione dei percorsi perimetrali pedonali saranno realizzati con tensostrutture in acciaio.

Le tamponature esterne, con caratteristiche di isolamento termico e resistenza al fuoco tali da rispettare le vigenti normative in materia, saranno realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.v., con superfici lisce o splittate.

Gli infissi esterni saranno in profilato tubolare in alluminio preverniciato del tipo a"a taglio termico" con vetrate termiche costituite da due lastre di vetro con interposta camera d'aria.

Le pareti interne di tramezzatura in funzione del'uso differente dei singoli locali saranno costituite dalle seguenti tipologie:

- blocchi isolanti di spessore pari a cm. 30 rifiniti con intonaco premiscelato;
- mattoni forati da cm. 12 rifiniti con intonaco premiscelato;
- pannelli prefabbricati in gesso preintonacati di spessore pari a cm.10;

Le pareti interne di partizione degli ambienti principali saranno realizzate con muratura in blocchi di gas-beton (REI 180) rivestite su ambo le faccie con cartongesso.

Il pavimento dei locali ad uso magazzino o autorimessa sarà con pavimentazione di tipo industriale con finitura superficiale al quarzo, mentre per le aree adibite a commercio e a servizi igienici sarà realizzato con piastrelle di grès ceramico di varie pezzature, dimensioni e colori.

Tutta l'impiantistica di base sarà realizzata secondo progetti esecutivi redatti in conformità delle Leggi e Norme vigenti in materia, preventivamente presentati al Comune.

Le aree esterne di pertinenza del complesso saranno sistemate con:

- manto di asfalto e/o elementi autobloccanti in c.a.v. nelle zone carrabili

- sistemazione a verde degli spazi perimetrali con piantumazione di alberi di alto fusto lungo i percorsi esterni e nei parcheggi (ove possibile);
- illuminazione esterna con apparecchi luminosi posti su pali di tipo stradale;
- recinzione realizzata in muro a blocchi su basamento di fondazione armato, sormontato da pannelli in rete di lamiera di ferro.

2_ LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'intervento è localizzato nel territorio del Comune di Città Sant'Angelo, uno dei più vasti tra i comuni della provincia di Pescara, ubicato su di un belvedere naturale di colli a 322 m s.l.m. che spazia dalle cime del Gran Sasso d'Italia al mare. Situata ad una decina di km da Pescara, immediatamente a ridosso dell'autostrada A14, Città Sant'Angelo ha una connotazione morfologica prettamente collinare che culmina in un lembo di terra, bagnato dalle acque del Mare Adriatico, il quale divide i comuni di Silvi e di Montesilvano distanziandoli per poco più di un kilometro. E' un importante punto di accesso alla vasta area protetta delle "Saline" lungo il corso del fiume omonimo che interessa i Comuni di Collecorvino, Cappelle sul Tavo, Montesilvano e Città Sant'Angelo. Nel 1990 è stato istituito un Parco Territoriale attrezzato con L.R. 20 novembre 1990 n. 90 e con annesso Orto botanico che occupa un'area di circa 10 ettari tra i corsi dei fiumi Fino e Tavo.

Il territorio è attraversato dal fiume Saline per una lunghezza di 10 Km, sfociando nel mare Adriatico tra Montesilvano e Marina di Città Sant'Angelo.

Il Saline presenta ancora una certa ricchezza botanica, con fasce vegetazionali di canneti, saliceti e pioppeti , con ontano nero. Attraversa un territorio molto urbanizzato, con insediamenti

agricoli, industriali ,cave di ghiaia e molte discariche abusive. La foce, un tempo abbastanza libera, è stata nel corso degli anni pesantemente arginata con moli e scogli. Presso di essa il fiume è rivestito sulle sponde da un esteso canneto , con alcuni alberi isolati sulla sponda sud . Nell'oasi si fermano numerosi gli uccelli migratori e stanziali. Sono sempre presenti folaghe e germani reali, mentre si avvistano limicoli,sterne, aironi , spatole e cavalieri d'Italia. Il luogo è famoso per essere il più grande dormitorio di rondini d'Abruzzo, durante la migrazione.

Riceve le acque di numerosi scarichi , per ultime quelle delle fogne di Montesilvano, proprio prima della foce. Fino a 10 anni fa, era frequente vedere le aree a sud della foce impaludate dopo le piogge. Il paesaggio è caratterizzato soprattutto dai vigneti e dagli oliveti.

Anche se la specializzazione produttiva del distretto industriale di Pescara-Montesilvano a cui fa parte Città Sant'Angelo è il settore dei servizi organizzativi, tecnologici, formativi per le imprese, la cittadina punta molto sul turismo, sia per le sue bellezze artistiche sia per una ricettività turistica di buon livello concentrata soprattutto a Marina di Città S.Angelo, località turistica che da piccolo borgo di contadini pescatori si è trasformato in un ordinato quartiere residenziale fuori dal traffico, con spiaggia attrezzata per confortevoli soggiorni e attività commerciali, ricettive e spazi per il tempo libero oltre ad un'efficiente rete stradale che permette di raggiungere agevolmente l'entroterra vestino ricco di vecchi borghi, i centri storici, i monumenti antichi.

L'insediamento in corso di realizzazione sorge in località "contrada Saline" di Città Sant'Angelo, a poche centinaia di metri dallo svincolo autostradale della A14, casello "Pescara Nord-Città Sant'Angelo" all'interno della consolidata zona industriale e artigianale di "Saline", su terreni adiacenti alla Sp Lungofino.

2.2 RAPPORTI DEL PROGETTO CON LA PIANIFICAZIONE GENERALE

Nel territorio interessato dal progetto le trasformazioni sono vincolate dalle seguenti prescrizioni degli strumenti urbanistici regionali, provinciali e comunali:

2.2.a Piano Regionale Paesistico

In conformità ai principi e obiettivi dell'art.4 della Regione Abruzzo e ai sensi dell'art. 6 L.R. 12.04.83 n° 18, il P.R.P. è volto alla tutela del paesaggio naturale, storico ed artistico, al fine di promuovere l'uso sociale, la razionale utilizzazione delle risorse e la piena valorizzazione dell'ambiente. La presenza di valori concomitanti (naturalistici, storico-culturali, e percettivi) lungo la fascia costiera teramana, rilevati attraverso analisi tematiche, ha suggerito l'individuazione di diverse sub-zone tutelate dal Piano Regionale Paesistico (PRP) con vincoli di diverso grado.

Tuttavia, il territorio interessato dall'ambito costiero sottoposto a prescrizioni non comprende l'area d'intervento. Pertanto la trasformazione urbanistica prevista è compatibile con le prescrizioni del P.R.P. della Regione Abruzzo.

2.2.b P.A.I

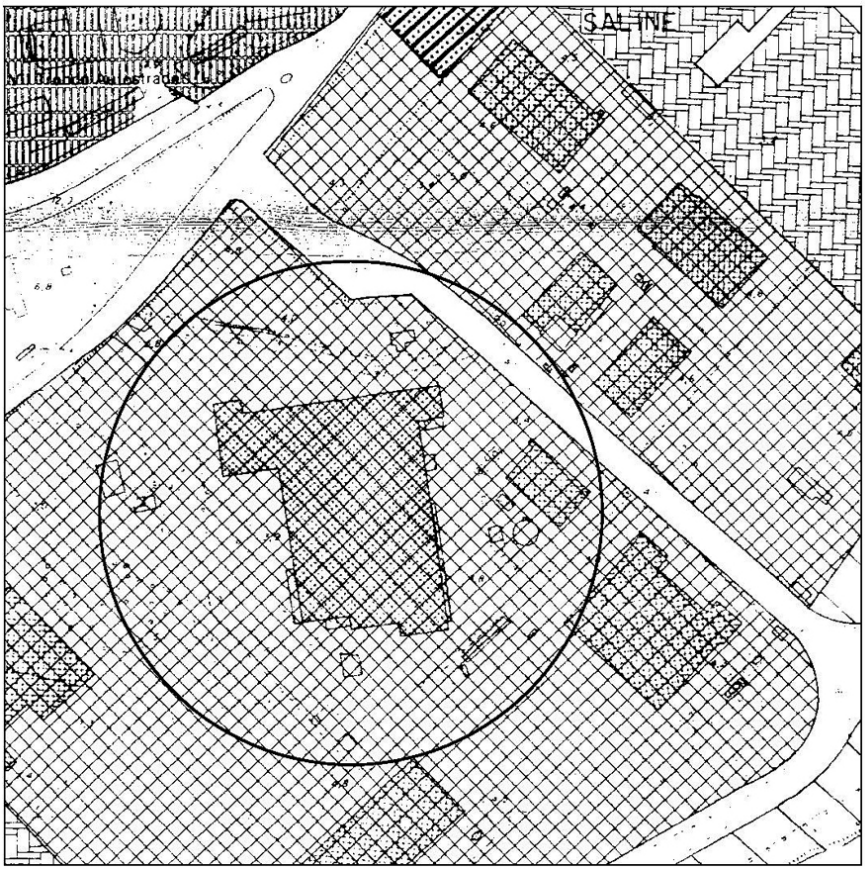
Il Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo è stato adottato con delibera della Giunta Regionale N° 1386 del 29/12/2004. L'analisi della cartografia di Piano (Carta della Pericolosità e del Rischio), evidenzia come l'area non sia interessata da dissesti e non sia soggetta a rischio.

2.2.c Piano Territoriale Provinciale

L'intervento è coerente con le previsioni del Piano Territoriale della Provincia di Pescara, come risultante dal parere di non contrasto rilasciato dal Servizio di Pianificazione del territorio di Pescara – Provincia di Pescara, con nota del 18.07.2003 prot. n° 518, nonché del parere dell'Ufficio Commercio ai sensi della L.R. n° 62/92

2.2.d Coerenza con la pianificazione Comunale

L'intervento interessa un'area individuata dal vigente P.R.G. del Comune di Città Sant'Angelo in "Zona per Insediamenti produttivi" e l'immobile è stato autorizzato, nelle sue attuali forme e consistenze, con Permesso di Costruire n° 46/04 rilasciato il 02.10.2006 a seguito dell'ottenimento di tutti i necessari pareri da parte degli Enti competenti.



Stralcio del P.R.G. del Comune di Città Sant'Angelo

Il progetto delle opere è stato pertanto elaborato sulla base dei parametri e delle prescrizioni vigenti e nel rispetto delle quantità massime ammissibili, come di seguito illustrato:

Mc di progetto = mc. 35.218,62 (< Mq. 35.582,97 cubatura esistente)

Se di progetto = mq. 8.934,60 (di cui: capannone 8.876,16 e Zona Scale e P.S. mq. 58,44)

Il rispetto della dotazione di aree a standard e a parcheggio è stato verificato attraverso la redazione di apposito elaborato.

3_SINTESI DELLO STUDIO

Di seguito si sintetizzano i principali elementi quantitativi e qualitativi emersi nel corso dello studio. Così come è accaduto per la redazione dell'intero documento, la restituzione di tali elementi è articolata in modo da agevolare la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 20 del D.Lgs. 4/2008, nella considerazione di criteri riguardanti in particolare i seguenti aspetti:

- Caratteristiche del progetto
- Localizzazione del progetto
- Impatto potenziale.

3.1 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

3.1.a Dimensioni del progetto

il progetto di cui trattasi prevede la variazione di tipologia di esercizio commerciale di un complesso edilizio in corso di costruzione nel Comune di Città Sant'Angelo (PE), frutto di sostituzione edilizia, per il quale è già prevista la destinazione commerciale a grandi superfici di vendita, che si vuole invece ridefinire a Centro Commerciale *(L.R. 11/2008)*.

L'immobile in corso di realizzazione, che ha già ottenuto dal Comune di Città Sant'Angelo regolare permesso di costruire n° 46/04 rilasciato il 02.10.2006, è di proprietà della società "MARE BLU s.r.l.", con sede in Martinsicuro (TE). Localizzato in c.da Saline ed è posto a ridosso del casello autostradale della A14, in prossimità della rotatoria stradale di accesso alla zona industriale, su terreni adiacenti la Strada Provinciale Lungo Fino e alla strada comunale via della Scafa.

Il lotto di intervento ha una superficie territoriale di mq. 26.827,00 su cui si sta realizzando un immobile ad uso commerciale per complessivi mq. 8.876,16 e mc. 35.582,62, in forza di una volumetria edificata esistente di mc. 35.582,97.

Il nuovo immobile è suddiviso in tre unità immobiliari attualmente destinate con regolare permesso di costruire a grandi superfici di vendita *(L.R. 11/2008)*. Ad intervento ultimato il complesso occuperà una superficie coperta di circa mq. 8.934,60 e si svilupperà su due livelli.

II livello interrato di mq. 14.982 sarà destinato interamente a parcheggi, mentre il livello terra di mq. 8.934,60 sarà adibito ad uso commerciale.

Il progetto prevede inoltre una adeguata sistemazione dell'intera area di pertinenza, con l'individuazione dei necessari spazi da destinarsi a parcheggi nel rispetto delle dotazioni di legge, per piazzali di manovra e per la viabilità interna.

La variazione progettuale prevista che rende necessario il presente studio non riguarda incrementi o modifiche del manufatto edilizio o del disegno di occupazione del suolo, ma esclusivamente la esigenza di adibire la suddetta struttura a Centro Commerciale, ferme restando le superfici complessivamente autorizzate ed in corso di realizzazione.

3.1.b Cumulo con altri progetti

Come si diceva, il progetto interviene esclusivamente quale variazione di tipologia di esercizio commerciale di un complesso in corso di realizzazione già destinato ad uso commerciale.

3.1.c Utilizzazione di risorse naturali

La realizzazione dell'intervento, in fase di costruzione e in quella di esercizio, comporterà una ordinaria utilizzazione delle risorse naturali per interventi di carattere urbano, legata all'approvvigionamento delle risorse energetiche (acqua, energia elettrica e gas), ai materiali impiagati e all'uso dei suoli.

Acqua

L'acqua utilizzata proviene dalla rete Comunale e sarà stoccata in appositi serbatoi di tipo modulare in grado di garantire una autonomia pari a circa la metà del consumo giornaliero medio. L'impianto presenterà opportuni contatori divisionali interfacciati con il sistema digitale di controllo ed una rete di distribuzione in tubazioni in acciaio zincato coibentate, mentre nei tratti correnti all'esterno saranno realizzate in tubazione di polietilene atossico.

Al fine di una riduzione dell'immissione in fogna di reflui rispetto al tradizionale e permettere il riuso di acqua trattata e di acque piovane, è prevista la realizzazione di opportuni impianti di gestione separata delle acque grigie, e di raccolta e uso delle acque piovane costituiti da una

rete raccolta delle suddette acque in apposita vasca di accumulo ed anche per il servizio antincendio.

La quantità di acqua trattata e accumulata, potrà essere utilizzata per alimentare tutti gli impianti idrici per i quali non necessita l'uso di acqua potabile. In particolare potrà alimentare i gruppi di servizi igienici, gli impianti di irrigazione e costituirà la riserva di acqua necessaria in caso di emergenza incedi. In tal modo il consumo della risorsa idrica risulterà praticamente dimezzata e l'immissione in fogna di reflui ridotta di oltre il 60%.

Energia elettrica

L'illuminazione dell'intero complesso, sia interna che esterna sarà allacciata alla rete elettrica di distribuzione locale previo accordi con l'Ente gestore per una fornitura che troverà la sua quantizzazione dopo la progettazione degli impianti che verrà redatta a norma del D.M. n. 37/08 ed alla L.R. n. 12/05 contenente le linee guida del cosiddetto inquinamento luminoso. Inoltre, nella definizione dei sistemi costruttivi e degli impianti tecnologici sarà approfondita la possibilità di realizzare sistemi passivi ed attivi tesi all'ottimizzazione del risparmio energetico, attraverso la realizzazione di tetti ventilati e sistemi integrati di climatizzazione quali impianti di utilizzazione dell'energia geotermica, sistemi di riscaldamento alternativi dell'acqua sanitaria a pannelli solari e unità di trattamento a recupero totale con produzione gratuita di acqua calda per uso sanitario e termico (post-riscaldamento per le UTA).

E' prevista altresì la predisposizione di adeguati gruppi elettrogeni alternativi, posizionati al piano terra di ogni corpo e di alimentazione esclusiva dell'impianto elettrico di emergenza.

In tutte le strutture saranno previsti sistemi di controllo e gestione per minimizzare i consumi energetici, come l'istallazione di sistemi intelligenti di gestione della illuminazione; termostati per l'autoregolazione della temperatura interna degli ambienti; sistemi di erogazione dell'acqua sanitaria regolati elettronicamente.

Si prevede che la realizzazione dei suddetti sistemi, grazie alla integrazione delle loro specifiche azioni può determinare una riduzione dei consumi energetici pari a:

- 30% dell'energia necessaria al riscaldamento degli ambienti;
- 100% dell'energia necessaria alla produzione di acqua calda sanitaria;
- 20% dell'energia elettrica necessaria alla illuminazione di tutti gli edifici;
- 10% della risorsa idrica utilizzata a fini sanitari.

Gas di città

L'ambito di intervento ed il complesso esistente sono già serviti dalla rete comunale di gas per usi urbani che attualmente è utilizzato per il riscaldamento dell'immobile e che sarà in futuro utilizzato anche per l'alimentazione dei fuochi di cucina.

Materiali da costruzione

Nella selezione dei materiali per la costruzione e finitura degli edifici, nonché nella individuazione dei sistemi impiantistici e tecnologici necessari al corretto funzionamento dell'intero complesso, sarà prestata particolare attenzione all'analisi dei loro elementi costitutivi e delle relative caratteristiche tecniche, al fine di orientare la scelta verso quelli caratterizzati dalla prevalenza di materie prime riutilizzabili e/o riciclabili, e volti a ridurre il consumo di energie tradizionali.

Spazi a verde e permeabilità dei suoli

Al fine di un corretto inserimento ambientale dell'insediamento, compatibilmente con le necessità insediative, all'interno dell'ambito di intervento è prevista ove possibile la realizzazione delle superfici interessate dai parcheggi come "piani verdi", cioè costituiti da un manto erboso protetto da una struttura in elementi prefabbricati modulare. Tale sistema, oltre a proteggere il manto erboso dai danni provocati dal transito degli autoveicoli, permette grazie ai fori il passaggio della giusta quantità di acqua ed una corretta ossigenazione dell'apparato radicale.

Per controllare i fattori climatici e l'inquinamento acustico e atmosferico, è prevista la messa a dimora di nuove essenze arboree utili a produrre effetti di raffrescamento, schermatura dai rumori, dal vento, dalla radiazione solare estiva. Tali essenze saranno di tipo autoctono e a chioma folta (come ad esempio il tiglio che in virtù delle caratteristiche del suo apparato radicale e della sua ampia chioma a foglia caduca può essere valutato idoneo a valorizzare lo spazio centrale dei parcheggi, sia per non provocare l'innalzamento dei piani verdi, sia per garantire ombrosità estiva e penetrazione della luce nei mesi invernali). La scelta delle essenze arboree sarà comunque determinata attraverso un apposito studio botanico sulla base delle esigenze funzionali e di armonizzazione dell'intervento alle specie presenti nel contesto ambientale.

3.1.d Produzione di rifiuti

Relativamente ai rifiuti organici (Codice CER 20.01.08) che si verrebbero a produrre soprattutto all'interno degli esercizi di ristorazione collettiva, si prevede una raccolta differenziata ad hoc, con l'appalto dei lavori di svuotamento, di trasporto, di recupero, di trattamento e per tutto quanto previsto dall'attuale normativa comunitaria, nazionale, regionale e comunale, la gestione dei rifiuti, in stoccaggio provvisorio nelle isole ecologiche e nei cassonetti posti sui luoghi di utilizzo pubblico, affidato a ditta avente i requisiti così come previsti dal Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163, Artt. 38 e 39 (Requisiti di ordine generale, art. 45, direttiva 2004/18; art. 75, d.P.R. n. 554/1999; art. 17, d.P.R. n. 34/2000 - Requisiti di idoneità, professionale art. 46, direttiva 2004/18; art. 15, d.lgs. n. 157/1995; art. 12, d.lgs. n. 358/1992).

Riguardo poi la presunta quantità di rifiuti prevedibili dal nuovo centro, si prevede che i rifiuti prodotti deriveranno dalle seguenti attività:

<u>Vendita al dettaglio che produce:</u>

- imballaggi in carta e cartone; imballaggi in film plastico; legno; imballaggi metallici; imballaggi in materiali misti.

<u>Ristorazione che produce:</u>

- imballaggi in carta e cartone; imballaggi metallici (alluminio e banda stagnata); imballaggi in plastica; imballaggi in vetro; organico (residui di cibo); secco.

A queste categorie si aggiungono inoltre una categoria di rifiuti speciali rappresentata dagli olii da frittura, ed in misura minore rifiuti derivanti dall'attività di ufficio, costituiti da carta, *toner* e rifiuti misti, e dalle operazioni di manutenzione dei negozi.

Prima della fase di avvio dell'attività, quindi, sarà predisposto un piano digestione rifiuti con lo scopo di perseguire con ordine di priorità i sotto-elencati obiettivi: *riduzione; riciclo; recupero.*

3.1.e Inquinamento e disturbi ambientali

In relazione alla possibilità di forme di inquinamento e di disturbi ambientali derivanti dalla realizzazione dell'intervento, nel corso dello studio è emerso quanto segue:

- dal punto di vista dell'aria, le uniche emissioni previste in atmosfera sono quelle prove-

nienti dai mezzi di trasporto delle merci e delle persone;

- al riguardo delle acque di prima pioggia, si rileva che tutte le superfici destinate al traffico ad esso relativo, sono rese impermeabili e pertanto tutte le acque di prima pioggia e le acque di lavaggio che siano da recapitare nel corpo d'acqua superficiale, ovvero sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, saranno preventivamente avviate mediante apposita rete di raccolta e di convogliamento in apposite vasche, a perfetta tenuta, dimensionate dimensionata sulla base degli eventi meteorici di breve durata e di elevata intensità caratteristici della zona.
- per quanto riguarda i reflui derivanti dalla attività in oggetto, assimilabili alle acque reflue domestiche dei servizi igienici e dalla ristorazione, lo smaltimento è previsto attraverso la progettazione e realizzazione delle reti di smaltimento delle acque nere che confluiranno nella linea esistente allacciata alla condotta comunale, previa realizzazione di un idoneo pozzetto di ispezione e prelievo, posto subito a monte del punto di scarico al fine di verificare che lo smaltimento delle acque nere avvenga nei limiti tabellari di legge e di quelli imposti dal gestore del servizio di pubblica fognatura;
- per quanto riguarda l'inquinamento sonoro, le attività previste all'interno del centro commerciale comporteranno un valore di rumorosità ridotto ampiamente rientrante all'interno dei parametri previsti per la *classe III* ovvero: *aree di tipo misto*, cioè aree urbane interessate da traffico veicolare locale o d'attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici, i cui limiti di emissione sono dettati dal DPCM 14/11/ 97.
- Infine, la stima dell'impatto generato sulla flora e sulla fauna relativamente alla realizzazione del centro commerciale, sia in fase di cantiere che di esercizio, e all'eventuale "disturbo" da questo arrecato alle specie sensibili caratterizzanti l'area, sono da considerarsi trascurabili o al più reversibili, alla luce delle cautele da adottarsi in fase di cantiere e delle mitigazioni.

3.1.f Rischio di incidenti

Per quanto riguarda le sostanze e le tecnologie utilizzate, le opere in progetto, relative alla realizzazione di un Centro Commerciale, non rientrano tra quelle soggette alla normativa dei ri-

schi di incidenza rilevante di cui al D.L.gs n. 334/99 ("Direttive Seveso II") e s.m.i.

I rischi di incendio sono trascurabili ed in ogni caso previsti da quelle che saranno le prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e pertanto affrontabili in modo da evitare ogni sfavorevole conseguenza. A tali considerazioni va aggiunto il valore dell'ottimale ubicazione dell'immobile, che ha un elevato grado di raggiungibilità e di fuga.

Dal punto di vista della mobilità stradale, il complesso prevede specifici dispositivi per una opportuna differenziazione delle tipologie di traffico.

La struttura edilizia sarà realizzata nel rispetto di tutte e norme di antinfortunistica, prevenzione incendi e nel rispetto del regolamento di igiene edilizia.

3.2 CARATTERISTICHE DELLA LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO

3.2.a Individuazione territoriale

L'intervento è localizzato nel Comune di Città Sant'Angelo, uno dei più vasti tra i comuni della provincia di Pescara, ubicato su di un belvedere naturale di colli a 322 m s.l.m. che spazia dalle cime del Gran Sasso d'Italia al mare, è situato ad una decina di km da Pescara, immediatamente a ridosso dell'autostrada A14 ed ha una connotazione morfologica prettamente collinare che culmina in un lembo di terra bagnato dalle acque del Mare Adriatico che divide i comuni di Silvi e di Montesilvano distanziandoli per poco più di un chilometro.

Città Sant'Angelo è un importante punto di accesso alla vasta area protetta delle "Saline" lungo il corso del fiume omonimo che interessa i Comuni di Collecorvino, Cappelle sul Tavo, Montesilvano e Città Sant'Angelo.

L'insediamento in corso di realizzazione sorge in località "contrada Saline" di Città Sant'Angelo, a poche centinaia di metri dallo svincolo autostradale della A14, casello "Pescara Nord-Città Sant'Angelo", su terreni adiacenti alla Sp Lungo Fino ed in prossimità della rotatoria stradale di accesso alla consolidata zona industriale e artigianale "Saline".

L'ubicazione dell'intervento è scaturita dall'analisi delle possibili aree insediative individuate dall'attuale quadro territoriale, ambientale ed infrastrutturale all'interno del quale la posizione individuata è stata ritenuta molto strategica poiché colloca l'iniziativa commerciale:

- in prossimità di un sistema di viabilità estremamente articolato, costituito dalla "Autostrada A14" dalla S.P. LungoFino e dalla S.S. 16 Adriatica;
- in una zona particolarmente densa di attività economiche.

Inoltre, i criteri di scelta che hanno permesso di preferire la succitata localizzazione sono riconducibili a:

- Posizione strategica del territorio di Città Sant'Angelo rispetto alle direttrici di sviluppo di riferimento;
- Prodotti merceologici ipotizzati finalizzati al completamento dell'offerta commerciale dell'area presa in esame;
- Dislocazione non impattante per la presenza di un contesto urbanizzato e viario già definito e caratterizzato da infrastrutture importanti, centri produttivi e direzionali e altre strutture commerciali,;
- Idonea morfologia e dimensione dell'area.

Particolare rilevanza ha assunto l'osservazione del bacino di utenza, la sua ampiezza ed il buon potere d'acquisto del medesimo, il tasso di occupazione, la competizione nelle GDO presenti, l'elevato incremento stagionale della popolazione, e più in generale la ricchezza presente sul territorio. Tutti i parametri socio-economici sono positivi, ed il bacino d'utenza dell'area verificato, sostiene questo tipo di insediamento.

Infine, la natura stessa dell'intervento di innalzamento del livello di tipologia di esercizio commerciale rappresenta anche l'occasione per migliorare il livello qualitativo dei servizi commerciali offerti alla collettività. Il territorio potrà quindi disporre di una struttura in grado di competere per meglio soddisfare le esigenze dei consumatori, sia di quelli residenti stabilmente nel bacino d'utenza, sia di quelli che frequentano la zona per motivi di lavoro.

Attualmente, infatti, nell'area in cui sarà attivato il Centro Commerciale, non sono presenti infrastrutture tali da garantire una corretta competizione finalizzata all'ottimizzazione del rapporto qualità-prezzo e la possibilità di scelta negli acquisti.

Il sito interessato dall'intervento dal punto di vista morfologico si presenta pianeggiante. L'area, a destinazione commerciale, risulta inserita in un contesto territoriale caratterizzato da insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e servizi alla mobilità.

Dagli elaborati planimetrici allegati, inoltre, risulta evidente il rilevante stato di infrastrutturazione dei luoghi che configura un rilevante insieme urbanistico per attività economiche in fase di consolidamento.

Il compendio immobiliare confina a nord con la S.P. Lungo Fino, ad ovest con altre proprietà;

ad est con la strada comunale via della Scafa; a sud con altri complessi produttivi, salvo altri.

Le aree di proprietà interessate dall'intervento si sviluppano su una superficie complessiva di mq. 26.827,00 come di seguito individuate al NCEU della Provincia di Pescara nel predetto Comune:

foglio	particella	mq.
32	154	26.827,00
totale		**26.827,00**

3.2.b Utilizzazione attuale e prevista del territorio

Compatibilità dell'intervento con gli usi attuali

Al fine di una considerazione della compatibilità dell'intervento con l'attuale utilizzazione del territorio, nel corso dello studio si è rilevato:

- lo stato di fatto dei luoghi e la prossimità e l'interconnessione dell'area a settori insediativi locali frammentati e con suolo in gran parte interessato da insediamenti edilizi per attività produttive;
- l'identificazione dei terreni interessati da parte del P.T.C. con contenuti e finalità coerenti con l'intervento;
- la destinazione d'uso dei suoli interessati dalla vigente pianificazione urbanistica;
- la prossimità dell'ambito di intervento ad un poderoso sistema infrastrutturale di valenza locale, regionale e nazionale, costituito da: casello autostradale della A14, posto a circa 200 m. di distanza; S.S. Adriatica riconnessa alla A14 proprio in vicinanza dell'area; S.p. Lungo Fino di connessione tra sottosistemi;

Condizioni che rafforzano l'interesse urbano e territoriale del contesto e, conseguentemente, la valenza urbana dell'area interessata, nonché la valenza infrastrutturale del complesso proposto.

Compatibilità dell'intervento con le dinamiche e le previsioni di trasformazione del territorio

Per quanto rilevato nel corso dello studio, di seguito si rappresenta il quadro di compatibilità dell'intervento con le dinamiche e le previsioni di trasformazione del territorio.

In relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale si è rilevato che:

- l'intervento è compatibile con le prescrizioni del P.R.P. della Regione Abruzzo;

- l'intervento edilizio è stato dichiarato compatibile con le previsioni e le prescrizioni del P.T.C. come attestato da parere di non contrasto rilasciato dai competenti uffici provinciali;
- nell'area non sono presenti manufatti e siti di interesse archeologico, storico, artistico e documentario.

Pertanto, in ragione delle previsioni di riequilibrio e sviluppo territoriale contenute negli strumenti di pianificazione territoriale, delle esigenze di razionalizzazione e ottimizzazione degli insediamenti esistenti e previste dai vigenti strumenti urbanistici, delle situazioni urbanistiche limitrofe e in relazione alle previsioni infrastrutturali e funzionali di scala comunale e sovracomunale, nonché delle dinamiche di sviluppo che investono il territorio interessato, si può affermare che il contesto è di particolare interesse urbano e territoriale e pertanto si può ritenere l'intervento compatibile con le previsioni di trasformazione del territorio di livello comunale e territoriale.

3.2.c Capacità di carico dell'ambiente naturale

Il giudizio geologico tecnico sull'area in esame che consegue dal complesso delle caratteristiche geologiche precedentemente illustrate può essere come di seguito definito:

- l'area, situata su un pianura in sinistra idrografica del Fiume Saline, è geomorfologicamente stabile;
- il sito non è interessato da aree di pericolosità del PAI;
- il sottosuolo risulta costituito da depositi colluviali formati prevalentemente da limi argillo-sabbiosi scarsamente resistenti al carico e molto compressibili (relativamente alle opere in progetto) e da sabbie e ghiaie alluvionali, caratterizzati da un buon grado di addensamento e scarsa compressibilità;
- è necessario porre particolare attenzione nell'allontanamento dal sito delle acque piovane

In merito alla capacità di carico dell'ambiente naturale, in considerazione delle risultanze dello studio effettuato è possibile affermare quanto segue:

A	Zone Umide	*Non interessate dal progetto*
B	Zone Costiere	*Non interessate dal progetto*
C	Zone Montuose o Forestali	*Non interessate dal progetto*
D	Riserve e Parchi Naturali	*Non interessate dal progetto*
E	Zone classificate o protette dalla legislazione degli stati membri; Zone speciali designate dagli Stati membri in base alle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE	*Non interessate dal progetto*
F	Zone nelle quali gli standard di qualità ambientale fissati dalla legislazione comunitaria sono già stati superati	*Non interessate dal progetto*
G	Zone a forte densità demografica	*L'area è lontana da centri abitati e al suo intorno vi sono solo insediamentin produttivi, commerciali e di servizio alla mobilità*
H	Zone di importanza storica, culturale o archeologica	*Il sito non ricade in ambiti individuati di particolare pregio paesaggistico*
I	Territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'art. 21 del D.M. 228/2008	*Nel territorio circostante l'intervento non sono presenti particolari produzioni agricole*
L	Aree demaniali di fiumi, torrenti, laghi e acque pubbliche	*L'area è esterna alla superficie demaniale di tutti i corsi d'acqua superficiale*
M	Effetti dell'opera sulle limitrofe aree naturali protette	*Non sono state evidenziate nelle immediate vicinanze aree naturali protette, parchi ed oasi*

3.3 CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE

3.3.a Portata dell'impatto

L'intervento è rivolto ad una utenza locale e pertanto - anche in considerazione della tipologia di attività commerciale- gli eventuali riflessi della sua realizzazione hanno una portata limitata all'ambito territoriale della Val Fino e degli insediamenti costieri di Montesilvano e Silvi.

3.3.b Natura transfrontaliera dell'impatto

L'intervento di cui trattasi ha una valenza locale e pertanto non presenta caratteristiche tali da configurare impatti aventi una natura transfrontaliera.

3.3.c Ordine di grandezza e complessità degli impatti

Gli aspetti ed i corrispondenti impatti che vanno ritenuti più significativi in assoluto tra quelli delineati nel corso dello studio sono rappresentati da:

I) Modificazione del paesaggio e del territorio;

II) Interazione con le specie floristiche e la vegetazione e con la fauna e l'avifauna migratoria e stanziale;

III) Variazioni apportate allo strato superficiale dell' area.

Le emissioni acustiche anomale rispetto all'attuale condizione sono riconducibili infatti, solo alla fase di cantiere.

Modificazione del paesaggio e del territorio

La variazione oggetto del presente studio non interviene sui processi di trasformazione fisica in atto ed già autorizzati, ma presuppone solo una modifica della tipologia di esercizio commerciale. Pertanto a seguito della stessa non si prevedono medicazioni del paesaggio e del territorio

Interazione con la flora e con la fauna

Nonostante la variazione richiesta non intervenga sulle trasformazioni fisiche in atto e autorizzate, particolare importanza è stata prestata alle valutazioni preliminari in merito alle caratteristiche della flora, della fauna, degli ecosistemi nonché il clima e microclima; fattori questi che non possono minimamente essere influenzati dall'azione intrapresa.

In particolare, per quanto riguarda l'interazione con l'avifauna migratoria e stanziale si ribadisce che il rischio di impatto, risulta essere limitato. Scarsi o nulli risultano essere infatti anche i dati di letteratura che fanno riferimento a casi studio simili a quello proposto in questa sede, più prettamente in riferimento all'interazione con l'avifauna migratoria e stanziale.

Nella valutazione di potenziali impatti sono state inoltre considerate le caratteristiche ambientali del sito in oggetto, che presentano una forte aridità delle specie ornitiche, la mancanza di fonti trofiche, di zone boscate, nonché la compromissione dell'ambiente stesso dovuta all'attività già presente, e che quindi configurano tale ambiente come poco idoneo ai fini della sopravvi-

venza /riproduzione /espansione /interscambio, soprattutto per le specie di maggior pregio e sensibilità, avifauna, floreale e mammiferi.

La realizzazione dell'intervento, dal punto di vista ambientale non interagirà con unità ecosistemiche vulnerabili. Inoltre, l'intervento non produrrà la scomparsa delle specie vegetali e/o animali attualmente presenti nell'ambito esteso di riferimento, né concorrerà a variazioni significative delle popolazioni attualmente presenti nell'ambito, nemmeno per quanto riguarda l'arrivo in loco di specie non autoctone che potrebbero modificare sostanzialmente gli attuali equilibri ecologici presenti nelle aree interessate.

Aspetti geologigici e geomorfologici del sito

Per quanto rilevato, tenuto conto che nell'ambito interessato le indagini specialistiche non hanno rilevato particolari condizioni geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche del territorio tali da inficiare la stabilità dell'insediamento previsto, né da configurare un possibile rischio di inquinamento, è possibile esprimere una valutazione positiva della fattibilità dell'intervento con alcune attenzioni per una corretta modalità insediativa che opportunamente assicuri nell'area le condizioni per una libera divagazione delle acque, limitando e mitigando gli interventi di canalizzazione delle stesse e di impermeabilizzazione dei suoli.

Aspetti acustici

Per quanto fin qui detto e rappresentato anche nei capitoli precedenti, si può asserire che un impatto di lieve entità sarà prodotto solo in fase di realizzazione delle opere ed in particolare durante la fase di sbancamento, per il cui periodo, della durata prevista non superiore ai tre mesi, si prevederà ad eseguire i trasporti a discarica in orari di morbida rispetto ai flussi veicolari giornalieri. Identica movimentazione in entrata al cantiere sarà prevista per le lavorazioni relative agli elementi prefabbricati che costituiscono la struttura portante e le tamponature esterne.

3.3.d Probabilità dell'impatto

In precedenza sono stati esposti i criteri fondamentali ispiratori dello studio che hanno condotto ad una valutazione della sensibilità delle componenti ambientali e socioeconomiche al progetto, e viceversa, utile ad ipotizzare le probabilità dell'impatto di questo su di esse.

L'analisi di sensibilità è servita per stabilire i pesi relativi alle modalità con le quali le singole

componenti ambientali sono interessate ed intervengono sul totale, facendo specifico riferimento ai seguenti aspetti:

a) analisi ambientale dell'ambiente naturale, socioeconomico ed antropizzato;

b) analisi delle sensibilità e delle vulnerabilità delle specie e degli ecosistemi;

c) analisi del rischio di impatto;

d) analisi dell'impatto entro i limiti dell' area oggetto di intervento;

e) analisi dell'influenza che ha il progetto con le aree limitrofe.

Sulla base di questi richiami di seguito si ipotizzano i diversi relativi livelli di probabilità dell'esplicarsi degli impatti.

Per quanto riguarda le componenti ambientali generalizzate prese in considerazione si ritiene che l'intervento possa produrre impatti:

1) con poca probabilità sull'ambiente atmosferico, limitatamente alla fase di cantiere;
2) nessuna probabilità sull'ambiente idrico superficiale e sotterraneo, in quanto scarsamente interessato se non per le variazioni dei drenaggi e dei deflussi che in ogni caso sono limitati nella fase di cantiere;
3) nessuna probabilità sul suolo, essendo una componente coinvolta in misura limitata dagli scavi e dai rinterri che si opereranno durante la fase di cantiere;
4) probabilmente positivo sul territorio, in quanto coerente con le previsioni urbanistiche e poco rilevante poiché agisce a livello di dotazione di servizi;
5) probabilmente positivo sul paesaggio, in quanto pur rivolgendosi ad una componente poco sensibile e sensibilizzata in virtù delle caratteristiche e della destinazione d'uso attuale dell' area, prefigura una mitigazione dell'impatto visivo dell'edificio esistente;
6) nessuna probabilità su flora e vegetazione, in quanto si tratta di una componente poco sensibile e sensibilizzata dalle potenziali azioni che si andrebbero ad esercitare con l'intervento in oggetto, in considerazione delle sue attuali caratteristiche nell'area;
7) minima probabilità sulla fauna, in quanto pur essendo una componente mediamente sensibile e sensibilizzata dalle potenziali azioni che si andrebbero ad esercitare con l'intervento in oggetto, la pressione insediativa esistente già pone in essere le difficoltà relazionali da prevedersi per il futuro nel caso di realizzazione dell'intervento;
8) probabilmente positivo sul sistema antropico ed antropizzato (società e sistemi produttivi), in quanto trattandosi di una componente interessata dall'interveto programmato, potrà beneficiarne in senso occupazionale e nella competizione di mercato;

10) nessuna probabilità sulla salute della popolazione, non essendo in alcun modo minacciata, né dal punto di vista tecnologico, né funzionale.

3.3.e Durata, frequenza e reversibilità dell'impatto

I fattori di pressione che sono stati presi in considerazione, sono di seguito specificati:

1) emissioni in atmosfera (comprendenti anche la produzione di odori molesti) : assenti a parte polveri ed odori durante la fase di costruzione;
2) utilizzazione di sostanze chimiche: assente;
3) utilizzazione delle acque e di altre risorse naturali: assente o bassissima, a parte l'uso;
4) contaminazione del suolo e del sottosuolo: in genere assente o possibile solo durante la fase di costruzione per perdita d'olio da qualche macchinario per i lavori edili;
5) scarichi di reflui: ordinari;
6) produzione di rifiuti: ordinaria;
7) produzione di rumori e vibrazioni: assente o possibile solo durante la fase di cantiere;
8) variazioni visive e del paesaggio: evidenti positivamente come da progetto e da valutazione visiva apposita;
9) interazione con la fauna (disturbo recato alle popolazioni esistenti di tipo stanziale o occasionalmente e/o stagionalmente gravitanti sull'area di interesse): in misura limitata rispetto alla situazione attuale nel caso dei mammiferi e legata alle caratteristiche stanziali e migratorie nel caso dell'avifauna, e comunque limitata alla fase di cantiere;
10) interazione con la vegetazione e la flora (disturbo arrecato alle specie esistenti e variazione alla loro distribuzione): in misura limitata data la scarsità vegetativa e della flora dell'area;
11) alterazione del suolo e del drenaggio superficiale: operata a seguito delle opere di scavo e movimento terra per la realizzazione di fondazioni e parcheggi;
12) variazione della fruibilità dell'area: ottimizzazione della fruibilità di un'area già destinata all'attività commerciale e attualmente sottoutilizzata.

CONCLUSIONI

Dal presente Studio Preliminare Ambientale è possibile trarre le seguenti conclusioni.

- Dal quadro di riferimento programmatico è emerso:
  - che il progetto è coerente con la pianificazione e la programmazione nazionale, regionale, provinciale e locale in materia di gestione dei rifiuti. L'area in cui ricade il progetto non è sottoposta a condizionamenti o vincoli particolari dal punto di vista urbanistico, in quanto il progetto si inserisce in una struttura produttiva già esistente la cui localizzazione è urbanisticamente corretta trovandosi all'interno di una zona di sviluppo prodittivo
- Dal quadro di riferimento ambientale è emerso che la zona in cui ricade il progetto:
  - non è sottoposta a vincoli paesaggistici, ambientali, idrogeologici, archeologici, architettonici, storico culturali;
  - non ricade all'interno di un area naturale protetta, né di un Sito di Interesse Comunitario (SIC) né di una Zona di protezione Speciale (ZPS).
- Dall'analisi e dalla valutazione dei potenziali impatti ambientali è emerso che:
  - l'impatto ambientale residuo, ottenuto anche a seguito di alcune opportune misure di prevenzione e mitigazione degli impatti, è da ritenersi nel complesso basso.

Pertanto, in conclusione, alla luce di quanto esposto nel presente Studio Preliminare Ambientale, analizzati gli impatti indotti dalla realizzazione e dall'esercizio dell'intervento in oggetto e degli interventi di mitigazione e delle procedure da adottare per la salvaguardia della qualità ambientale, nonché delle cautele operative da adottare sia in fase di costruzione che in fase di gestione del Centro Commerciale, l'impianto della MAREBLU s.r.l. di Martinsicuro (TE), si può asserire che l'intervento previsto per la variazione di tipologia di esercizio commerciale del complesso commerciale sito in Città Sant'Angelo finalizzata alla realizzazione di un Centro Commerciale risulta in linea con gli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale, ritenendo altresì dimostrata la completa sostenibilità ambientale dell'opera così come progettata.

Martinsicuro (TE), lì marzo 2009

Arch. Ida Bruni