REGIONE ABRUZZO

Città di San Giovanni Teatino

PROVINCIA DI CHIETI

Committente: IKEA ITALIA PROPERTY s.r.l.
SBM s.r.l.

Località: Nuova Zona Commerciale

PESCARA IKEA STORE
di SAN GIOVANNI TEATINO (CH)

VERIFICA DI COMBATIBILITA' AMBIENTALE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA
(ai sensi del D.L.gs n. 4/08)

RELAZIONE TECNICA

Il Tecnico: Arch. Antonio Giordano

Timbri e visti

I N D I C E

Scopo del lavoro pag. 3

Criteri alla base del progetto e scelta del sito pag. 4

Norme di riferimento pag. 6

Dati della ditta proponente pag. 7

Contenuti dello studio pag. 8

- Capitolo 1 : Caratteristiche del progetto pag. 9
  - 1.1 Dimensioni del progetto pag. 9
  - 1.2 Cumulo con altri progetti pag. 10
  - 1.3 Utilizzazione di risorse naturali pag. 11
  - 1.4 produzione di rifiuti pag. 12
  - 1.5 Inquinamento e disturbi ambientali pag. 13
  - 1.6 Rischio di incidenti pag. 18
- Capitolo 2 : Localizzazione del progetto pag. 20
  - 2.1 Utilizzazione attuale del territorio pag. 20
  - 2.2 Risorse naturali della zona pag. 20
  - 2.3 Capacità di carico dell' ambiente locale pag. 22
- Capitolo 3 : Caratteristiche dell'impatto ambientale potenziale pag. 24
- Capitolo 4 : Allegati pag. 29
  - 4.1 Studi complementari pag. 29

✓ Studio di impatto acustico - requisiti acustici passivi SIEVER
valutazione di impatto acustico SIEVER

✓ Relazione Geologica

✓ Relazione Geotecnica – carta geomorfologica – planimetria ubicazione indagini – sezioni stratigrafiche.

✓ Studio di smaltimento rifiuti.

✓ Studio viabilistico

✓ Dichiarazione P.A.I.

❖ 4.2 Progetto pag. 29

- ✓ Relazione Tecnica Generale (allegati – 01 / 02 / 03 / 04 / 05)
- ✓ Standards Urbanistici TAV. 1-a/ 1-b / 1-c / 2-a / 2-c / 2-d-1 / 2-d-2
- ✓ Inquadramento generale della viabilità – TAV. 01
- ✓ Planimetrie – TAV. 04 - 05 - 06 - 07 – 09
- ✓ Sezioni – TAV. 10 e sez. AA1 – AA2 – AA3 – BB4 - BB5 – CC6
- ✓ Prospetti - TAV. 11
- ✓ Aree a verde – TAV. 01
- ✓ Planimetrie condotte idriche – TAV. 02 – 03

❖ Tematismi della programmazione territoriale pag. 30

- ✓ Relazione Tecnica
- ✓ Tavole P.T.C.P. con l'individuazione dell' ubicazione dell' intervento – TAV. A1 – - A2.1 - A2.2 – A3 – A4 – A5 – A6 – A7 – A8 – A9.
- ✓ Inquadramento – scala 1: 25.000
- ✓ Corografia - scala 1: 25.000
- ✓ Ortofotocarta stato attuale – scala 1: 2.000
- ✓ Ortofotocarta con sovrapposizione progetto – scala 1: 2.000
- ✓ Documentazione fotografica stato attuale.

RELAZIONE TECNICA

SCOPO DEL LAVORO

Questa parte ha il fine di descrivere gli aspetti tecnici e di compatibilità ambientale del progetto di realizzazione di una Grande Struttura di Vendita da ubicarsi nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), all'interno della nuova zona commerciale – P.A.A.C. 2 comparto 5, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____. L'opera di cui al presente studio pertanto conforme allo strumento urbanistico vigente, risulta essere esclusa dall' elenco di quelle soggette a Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), mentre è inclusa nel D.L.gs. n. 4 del 16/01/2008 allegato IV punto 7 – Progetti di infrastrutture – lettera b) e nella D.G.R. n. 119 del 14/06/2002 allegato B comma 10 punto d) di recepimento del D.P.R. del 12/04/1996 ed è pertanto assoggettata a Verifica Assoggettabilità Ambientale, come previsto dall' art. 20 dello stesso D.L.gs. 4/08; nonché di quelli 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.

CRITERI ALLA BASE DEL PROGETTO
E
SCELTA DEL SITO DI UBICAZIONE

IKEA è un'azienda affermata su scala mondiale, che offre ai suoi clienti un vasto assortimento di articoli d'arredamento ed accessori funzionali a prezzi accessibili ad un ampio numero di persone.

Scopo principale della realizzazione di una grande struttura di vendita monomarca di livello internazionale è quello quindi di portare nel centro Italia versante orientale un sistema di vendita non ancora presente sul territorio ed in grado di offrire all'utenza un nuovo modo di concepire il sistema arredamento ed accessoristica della casa; concezione tipica dei punti vendita "IKEA".

Il nuovo punto vendita IKEA sorgerà su un terreno di 57.536,00 mq, situato nel Comune di S. Giovanni Teatino (CH), caratterizzata dall'avere un'area attrezzata a parcheggio, viabilità e piazzali, con una superficie pavimentata e coperta, come bene si evince dagli elaborati grafici dalla planimetria generale, allegata alla presente relazione nel fascicolo del progetto esecutivo (aree verdi TAV. 01 – Inquadramento generale della viabilità TAV. 01).

La progettazione di una simile struttura, innovativa per il centro Italia ed unica in Abruzzo, si è sviluppata dando un' edificio, architettonicamente composto da due volumi prismatici idealmente compenetrati e caratterizzati dai tradizionali colori aziendali (giallo e blu), improntato alla massima semplicità e praticità secondo la filosofia che contraddistingue l'azienda. Nel gioco compositivo il colore giallo (alluminio a pannelli) individua e focalizza l'attenzione del visitatore sull'ingresso del negozio, arricchito da vetrate ampie e brise soleil.

L’edificio sarà realizzato con struttura portante prefabbricata ad elementi pilastro-trave-solaio precompressi.

La scelta del sito nasce dalla necessità e dalla politica aziendale di ubicare le proprie strutture di vendita nelle immediate vicinanze di svincoli autostradali, al fine di poter far riferimento ad una utenza di ampio bacino di riferimento ed inserirsi in un sistema viario già parzialmente articolato; provando sempre a soddisfare almeno i seguenti requisiti:

- ✓ Ampia area per inserire il centro commerciale in un contesto che non provochi costrizione alcuna all’insediamento;
- ✓ Area facilmente accessibile e vicina alle grandi vie di comunicazione, autostrade, strade statali, aeroporti, linee ferroviarie.
- ✓ Ubicazione in zone destinate ad attività commerciale in modo da creare il minor impatto con i centri abitati.

Tutto quanto qui accennato trova ampia esplicitazione nel progetto esecutivo allegato, ove si evidenziano nel dettaglio le caratteristiche progettuali e costruttive dell’intera opera.

NORME DI RIFERIMENTO

Nella stesura del presente lavoro si è tenuto conto delle seguenti norma di riferimento:

- L. 08/07/1986 n. 349 " Istituzione del Ministero dell' Ambiente e norme in materia di danno ambientale";
- D. L.gs. 3/04/2006 n. 152 " Norme in materia ambientale";
- D.L.gs. del 16/01/ 2008 n. 4 " Norme in materia ambientale";
- L. 26/10/1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e s.m.i.;
- Delibera G.R. n. 119 del 14/06/2002 " Criteri ed indirizzi in materia di procedure ambientali" , Testo coordinato;
- D.P.R. del 12/04/1996 inerente le procedure sulla verifica di compatibilità ambientale.

DATI DELLE DITTE PROPONENTI

Le ditte proponenti sono le Società

- ✓ IKEA ITALIA PROPERTY s.r.l. con sede in Carugate (MI) alla strada Provinciale, 208 n. 3.

  C.F./ I.V.A. 02928610969

- ✓ SBM s.r.l. con sede in Pescara al viale Primo Vere n. 54

  C.F./ I.V.A. 01624460687.

CONTENUTI DEL PRESENTE STUDIO

Nella stesura del presente documento si è proceduto sulla base delle indicazioni contenute nell'allegato IV - *Elementi di verifica per l'assoggettamento VIA di progetti dell'allegato III, elenco B, non ricadenti in aree naturali protette.*

Pertanto esso si articolerà nei seguenti quattro capitoli:

- **Capitolo 1 : Caratteristiche del progetto;**
- **Capitolo 2 : Localizzazione del progetto;**
- **Capitolo 3 : Caratteristiche dell'impatto ambientale potenziale;**
- **Capitolo 4 : Allegati.**

CAPITOLO 1

CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

1.1. Dimensioni del progetto

Le opere in progetto sono localizzate in località Dragonara del Comune di San Giovanni Teatino su area dalla superficie complessiva di 57.536 mq, ad una quota media s.l.m. di +39, individuata in catasto terreni al Fg. 18 part. 4613, 883, 4649, 350, 358, 197, 703, 4627, 542, 537, 4625, 552, 195, 510, 360, 499, 4635, 544, 4310, 4311, 4312, 702, 120, 969, 4628, 4629, 4626, 4623, 4621, 4634, 543, 701, 4636.

Il progetto si articola su tre livelli come di seguito descritti e meglio evidenziati negli allegati progettuali:

<u>Piano terra (0,00 m)</u>

- Parcheggio clienti
- Area impianti tecnologici (centrale idrica, vasche antincendio, vasche di accumulo, depurazione acque, ecc.)
- Ingresso principale clienti
- Ingresso dipendenti
- Area ricevimento merci e spedizioni merci
- Area stoccaggio merci area FOOD
- Area stoccaggio rifiuti area Food
- Locale cassaforte
- Gruppo elettrogeno esterno

<u>Piano primo (+ 4,30 m)</u>

- Secondo piano park +4.30 m

<u>Piano secondo (+ 8,60 m)</u>

- Area ingresso clienti
- Area giochi bambini (Smaland)
- Area Market
- Area ricevimento merci
- Deposito merci
- Area Self Service
- Zona casse
- Uscita ed Assistenza Clienti
- Bar caffetteria
- Area impianti tecnologici

- Servizi igienici clienti

Piano terzo (+ 13,55 m)

- Area arrivo clienti
- Area Show Room
- Ristorante
- Cucina
- Mensa per dipendenti
- Servizi igienici clienti
- Servizi igienici e spogliatoi del personale
- Uffici (sale riunioni, formazione, locale vigilanza, ecc.)
- Falegnameria
- Area impianti tecnologici (centrale termica, locale UPS, centrale termica, centrale elettrica)

Piano copertura (+ 18,78/18,60 m)
Area impianti tecnologici (centrale frigorifera, unità trattamento aria, cogeneratore, ecc.).

Tutto inserito in un sistema viario esterno ed una articolazione di parcheggi che tra interni ed esterni ammontano a 1344 posti, con aree verdi, che ai sensi del D.M. 1444/68da i seguenti dati:

- Superficie fondiaria: mq. 40.369
  - Parcheggi e viabilità mq. 12.325 > mq. 12.233 (50% di 80% S.F.)
  - Aree verdi mq. 18.519 > 12.232 (50% di 80% S.F.)

il tutto come meglio si evince dall' allegata tav. 1- c.

1.2. Cumulo con altri progetti:

Nell'area ove si insedierà il nuovo centro commerciale non sono in corso realizzazioni, ne risultano in essere progetti di qualsivoglia natura che possano interagire e/o cumularsi con quello in parola.

1.3 Utilizzazione di risorse naturali:

ACQUA: L'acqua proveniente dalla rete Comunale transita attraverso una centrale di pressurizzazione e stoccaggio ubicata all'interno del locale appositamente predisposto. I serbatoi di stoccaggio sono di tipo modulare in grado di garantire una autonomia pari a circa la metà del consumo giornaliero medio.

L'impianto dovrà essere completo almeno dei seguenti contatori divisionali interfacciati con il sistema digitale di controllo:

- acqua fredda normale;
- acqua calda normale per servizi + cucina;
- acqua fredda addolcita per utenze cucina;
- acqua calda addolcita per utenze cucina.

Dal contatore sarà realizzata una rete di distribuzione in tubazioni in acciaio zincato coibentate, mentre nei tratti correnti all'esterno interrato (connessione con il contatore generale) saranno realizzate in tubazione di polietilene atossico.

Per l'irrigazione delle aree a verde è previsto il recupero parziale delle acque meteoriche (seconde piogge) in apposita vasca di accumulo ed anche per il servizio antincendio; come meglio evidenziato nella relazione tecnica del progetto ove sono stati predisposti tutti i calcoli per il dimensionamento delle portate e delle condotte.

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 particolare attenzione sarà dedicata al rispetto delle protezioni contro i contatti diretti ed indiretti, i cortocircuiti ed i sovraccarichi. E' prevista altresì la predisposizione di un gruppo elettrogeno

alternativo, posizionato al piano terra e di alimentazione esclusiva all'alimentazione dell'impianto elettrico di emergenza.

GAS DI CITTA': Non previsto poiché l'impianto delle cucine e del riscaldamento sarà realizzato con sistemi elettrici; come meglio si evince nella sezione "impianti di riscaldamento e climatizzazione estiva" dell'allegata relazione tecnica.

1.4 Produzione dei rifiuti:

I rifiuti prodotti da centri commerciali IKEA sono sostanzialmente quelli derivanti dalla attività di vendita al dettaglio e dalla attività di ristorazione. All'interno di ogni negozio IKEA viene redatto un piano d'azione ambientale dotato di una struttura organizzativa che produce la documentazione necessaria per una buona gestione ambientale (manuale di gestione dei rifiuti), tesa al raggiungimento degli obiettivi aziendali, allineati alle direttive di legge. All'interno di un centro IKEA i rifiuti prodotti derivano da:

- ✓ Attività di vendita al dettaglio che produce,
  - imballaggi in carta e cartone;
  - imballaggi in film plastico;
  - legno;
  - imballaggi metallici;
  - imballaggi in materiali misti.

- ✓ Attività di ristorazione che produce,
  - 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 aggiunge inoltre una categoria di rifiuti speciali, rappresentata dagli olii da frittura.

In misura minore, vengono prodotti rifiuti derivanti dall'attività di ufficio, costituiti da carta, toner e rifiuti misti, e dalle operazioni di manutenzione del negozio. E' in

quest'ultimo ambito che è da ascriversi la produzione di lampade a neon ormai esauste, per il cui smaltimento, come si diceva in precedenza, il negozio è già attrezzato.

Tutto il piano digestione rifiuti ha come scopo ed ordine di priorità i sotto-elencati obbiettivi:

- riduzione;
- riciclo;
- recupero,

le cui attività di attuazione sono meglio specificate nella allegata relazione sullo smaltimento dei rifiuti (vedi elenco allegati – studi complementari).

1.5 Inquinamento e disturbi ambientali:

➢ Disciplina degli scarichi: I reflui derivanti dalla attività in oggetto sono quelli assimilabili alle acque reflue domestiche dei servizi igienici e dalla ristorazione, il cui smaltimento è previsto attraverso la progettazione e realizzazione delle reti di smaltimento delle acque nere, considerata la conformazione spaziale dell'edificio in progetto, la morfologia degli spazi esterni, confluiscono in una sola linea rispettando "lo schema tipico" per allacciamenti alla futura condotta di comparto, 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; il tutto come meglio esposto nell' allegata relazione tecnica generale.

➢ Disciplina acque bianche: Il progetto delle reti di smaltimento delle acque meteoriche e di prima pioggia, considerata la conformazione spaziale dell'edificio in progetto, la morfologia degli spazi esterni e la non conoscenza della dislocazione del punto di allaccio al Collettore di Comparto (e/o Consortile), prevede la realizzazione di

linee, tra loro separate (TAV. 02 – 03 del progetto allegato), le quali confluiscono, in finale e per gravità, in un unico punto di scarico “verso valle”.

Tale sistema, può essere previsto “specularmente” anche verso monte (previa verifica di eventuali sistemi elettromeccanici di sollevamento) con la stessa portata di scarico.

La rete delle acque meteoriche (ovvero le acque reflue meteoriche provenienti dal dilavamento di tutte le superfici scoperte impermeabili - coperture di edifici, aree esclusivamente adibite al transito pedonale … - e che risultano per le loro caratteristiche qualitative, assimilabili alle acque reflue meteoriche, ai sensi del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.) meglio distinte nelle tavole grafiche allegate, prevedono il seguente sistema di trattamento (finale), e prima di essere recapitate nel collettore di comparto (e/o consortile), devono rispettare le seguenti condizioni:

- separazione delle acque di prima pioggia da quelle successivamente cadute (seconda pioggia);
- smaltimento con opere separate dei due diversi tipi di acque;
- possibilità di prelevare campioni distinti delle acque trattate;

come meglio specificato nella relazione tecnica allegata.

➢ Emissioni in atmosfera: Le uniche emissioni in atmosfera sono quelle provenienti dai mezzi di trasporto delle merci e delle persone, rilevando che i locali coperti adibiti a parcheggio sono dotati di sistemi con condotte forzate per l’allontanamento dei gas combusti delle autovetture e pertanto tesi a migliorare la qualità dell’aria o in caso di incendio i fumi sprigionati dalla combustione, è prevista l’installazione di un sistema di ventilazione denominato “JET THRUST” (vedi scheda tecnica allegato 05 della relazione tecnica).

Relativamente all'incremento del traffico locale, un' afflusso abbastanza consistente di pubblico si avrà nel corso dell'intero anno, ma attraverso l'analisi della situazione attuale e di quella prevista con le simulazioni di progetto, si è pervenuti ad una proposta migliorativa della attuale viabilità; approvata anche in sede di conferenza dei servizi con la Soc. Autostrade, l' A,N,A,S, Regione Abruzzo, Provincia di Chieti, Provincia di Pescara, Comune di Chieti e di San Giovanni Teatino.

Le verifiche sono state effettuate nelle giornate di venerdì e di sabato. Il venerdì è un giorno significativo, in quanto il traffico già esistente sulla rete stradale è rilevante; è stato, dunque, necessario verificare l'impatto dei clienti IKEA che, contrariamente alle altre grandi strutture di vendita, non sono rilevanti al venerdì. Normalmente, infatti, durante la settimana si ha il 10 - 12% dei clienti settimanali che diventano il 20-25% nelle giornate di sabato e domenica.

La giornata di sabato, invece, è caratterizzata da un traffico esistente inferiore al venerdì ma, per i suddetti motivi, si ha un traffico aggiuntivo dovuto ad IKEA molto maggiore.

L'attuale schema di circolazione dell'area prevede l'interscambio tra le diverse direttrici di traffico mediante un ampio anello di circolazione: considerando la lunghezza delle corsie dell'anello, nonché l'andamento altimetrico della area considerata, spesso si innescano pericolose manovre di interscambio tra i flussi circolanti e i flussi in ingresso nell'anello. Con la proposta di inserimento di un nuovo negozio IKEA, si è pensato di modificare lo schema di circolazione senza precludere le attuali manovre di interscambio: l'ingresso/uscita dall'autostrada con l'asse attrezzato vengono gestite attraverso l'introduzione di due nuovi schemi a rotatoria, mentre l'uscita dall'autostrada verso Pescara viene svincolata dalla rotatoria attraverso una bretella collegata direttamente con viale Nenni.

I risultati delle simulazioni di traffico sono stati, in generale, molto soddisfacenti mostrando una adeguata capacità delle intersezioni analizzate di smaltire i flussi di traffico di progetto. Sulle rampe in ingresso nella rotatoria C per i veicoli provenienti dall'asse attrezzato e da Chieti si registrano accodamenti più marcati senza generare però criticità sulla viabilità principale: la situazione riscontrata è relativa comunque alla sola ora di punta (nella fascia oraria successiva si registra infatti una diminuzione di veicoli pari al 23%); il tutto come meglio specificato nell' allegato studio viabilistico (vedi elenco studi complementari).

- Clima e microclima: Nessun impatto sia sul clima che sul microclima può derivare dall'insediamento di una Grande Struttura di Vendita nell'are di che trattasi, come ipotizzato anche negli indicatori del P.A.A.C. 2.

- Impatto acustico: La valutazione dell'impatto acustico derivante dall'insediamento di una Grande Struttura di Vendita presso i recettori maggiormente prossimi all' area di intervento derivante dal traffico veicolare indotto dall'esercizio e dagli impianti di climatizzazione e condizionamento ad esso connessi, si articola su:
    - ✓ Descrizione del contesto legislativo e normativo in base al quale è stata condotta l'indagine acustica,
    - ✓ Individuazione delle sorgenti sonore presenti nell'area,
    - ✓ Individuazione e calcolo delle sorgenti sonore previste dal progetto in essere,
    - ✓ Esame dei risultati e conclusioni,

il tutto come meglio specificato nell'allegata relazione di valutazione di impatto acustico e dalla quale si evince che l'introduzione delle nuove infrastrutture stradali e delle sorgenti a servizio degli impianti tecnologici della nuova grande struttura di vendita all'interno dell'area sita in prossimità dello svincolo autostradale Pescara Ovest – Chieti, non porta ad un superamento dei limiti previsti dal DPCM 14/11/97, una volta attuata la riclassificazione della zona come area di espansione di attività commerciali (vedi elenco studi complementari).

- Flora, Fauna ed Ecosistemi: La realizzazione della Grande Struttura di Vendita, comporterà la perdita di una certa quantità di suolo attualmente ad uso agricolo, in gran parte incolto, comunque in linea con quelle che sono le previsioni del P.A.C. 2. Mentre, le poche piante di ulivo ivi piantumate e non più coltivate, saranno espiantate e poste a nuova dimora in alcune aree verdi previste per il recupero degli standards.

Con tali iniziative e con la consequenziale sistemazione delle aree verdi con prati, piante prostrate, a medio ed alto fusto si cercherà di recuperare parte delle aree, che attualmente appartengono ad un zona del territorio comunale ritenuta la più bassa sotto il profilo della qualità ambientale. Aree che per loro contestualizzazione territoriale sono caratterizzate da fitocenosi sottoposte a calpestio e nitrofilo-ruderale e perenne ed edificate da specie banali ad ampia distribuzione.

Pertanto per quanto attiene la eventuale alterazione di habitat di specie animali autoctone si precisa e si rileva che l'area non è interessata da fenomeni migratori ne risultano presenti particolari specie animali di interesse faunistico. Pertanto, si ritiene che le opere in progetto, non sono tali da produrre fattori di perturbazioni di rilievo a flora, fauna ed ecosistemi.

- Paesaggio: Per quanto riguarda l'impatto visivo delle opere e le alterazioni del paesaggio indotte dalla realizzazione delle stesse, si evidenzia che esse non comportano particolari perdite del paesaggio in quanto si inseriscono in un contesto già fortemente urbanizzato ed alfine di evitare ulteriori volumi emergenti, il Centro di Grande Vendita verrà realizzato a quota poco superiore a quella dell'attuale sistema viario e pertanto parzialmente interrato, riducendo in tal modo l'impatto visivo verso la zona collinare. L'opera verrà inserita in un'area comunque destinata alla grande distribuzione e sarà circoscritta da un contesto che nel rispetto delle previsioni urbanistiche, produrrà la resa di standards di elevata qualità e finitura, che unitamente ad effetti cromatici tenderà a meglio contestualizzarsi nella zona.

1.6 Rischio di incidenti: Le opere in progetto, in riferimento alle tecnologie utilizzate e sostanze utilizzate, non rientrano tra quelle soggette alla normativa dei rischi di incidenza rilevante di cui al D.L.gs n. 334/99 ("Direttive Seveso II") e s.m.i.

Si precisa che l'intero impianto è dotato di sistema antincendio, prevedendo delle vasche di accumulo al piano terra, zona di impianti tecnologici e di sistemi di ventilazione forzata per un rapido allontanamento dei fumi. Le zone di maggior rischio sono quelle relative ai depositi e stoccaggio delle merci, per la cui protezione, come del resto per l'intera struttura, sarà prevista una progettazione ai sensi delle norme vigenti in materia e sarà presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco richiesta per il parere di conformità, prevedendo pertanto dispositivi attivi e passivi quali:

- Depositi opportunamente progettati e dotati di compartimentazione interna mediante strutture e porte tagliafuoco,

- Considerazione di idonee distanze di sicurezza,
- Estintori,
- sistemi di rilevazione dei fumi e sistemi antincendio,
- sistemi antintrusione al fine di verificare il non accesso a locali da parte di non autorizzati.

In conclusione si può asserire che 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 cui va aggiunto il valore dell'ottimale ubicazione dell'immobile, che ha un' elevato grado di raggiungibilità e di fuga.

CAPITOLO 2

LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO

2.1 Utilizzazione attuale del territorio:

L'area interessata dall'intervento ricade ed è individuata nel Piano di Assetto dell'Area Commerciale 2 del Comune di San Giovanni Teatino, nella zona adiacente lo svincolo autostradale A14.

Ci si trova in una zona intensamente antropizzata, sottoposta a forte impatto dovuto dalle infrastrutture esistenti relative alla mobilità – aeroporto, ferrovia, asse attrezzato, autostrada e da un rilevante insediamento produttivo di carattere spiccatamente commerciale, senza soluzione di continuità, che ne fa polo di attrazione di un più ampio territorio gravitazionale.

Per quanto attiene le caratteristiche geo-morfologiche e litologiche del sito si rinvia alle specifiche relazioni qui allegate e firma di tecnico abilitato (relazione geologica, relazione geotecnica, elaborati grafici e documentazione fotografica -vedi elenco studi complementari).

Prima della redazione del P.A.A.C. l'area oggetto del presente intervento aveva una destinazione agricola che la presenta sostanzialmente incolta, con la presenza di una piccola zona a vigneto abbandonato ed alcune piante di ulivo nella parte bassa del medesimo, con un' andamento dolcemente collinare alla cui sommità si rilevano una casa abbandonata ed un rudere di pertinenza, che ne conferma l'elevato degrado.

2.2 Risorse naturali della zona:

L' area di insediamento non è caratterizzata dalla presenza di particolari specie vegetali ed animali di interesse floro-faunistico e di conseguenza le opere in progetto non

provocheranno la distruzione e/o l'alterazione di habitat vegetali e animali di particolare interesse.

Tale area inoltre, anche per la vicinanza di tutta la zona commerciale, artigianale ed industriale della vallata, evidentemente non può assolutamente risultare di interesse floro-faunistico per una programmazione futura.

L'opera in progetto si inserisce nel comparto n. 5 del P.A.A.C. 2 che progetta le aree del nuovo sviluppo commerciale previsto nel Comune di San Giovanni Teatino, variante al Piano Regolatore, che l' Amministrazione Comunale ha posto in essere con la stesura del citato Piano, che, se da una parte provocherà la perdita di zone agricole, dall'altra andrà a compensare con l'offerta di maggiori servizi ed attrezzature di ottimo livello, con la creazione di prevedibili nuovi posti di lavoro, di cui beneficerà anche la comunità locale.

L'opera oltre ad una ambientazione conforme allo strumento urbanistico vigente, dovrà contestualizzarsi e garantire il rispetto delle norme tecniche di attuazione relative alla esecuzione degli standards ed in modo particolare delle aree a verde di tipo pubblico e privato, che dovranno essere gestiti e manutentati per un periodo minimo di anni dieci dalla data del collaudo delle opere, garantendo comunque sempre un' adeguato decoro ed arredo. Tale esigenza di mitigare l'impatto, viene attuata attraverso la realizzazione di quelle che nel piano vengono definite fasce di filtro a verde privato, destinate ad isolare gli impianti produttivi dal contesto circostante ed hanno la funzione di ammortizzatore ambientale; cercando inoltre di garantire sempre una gradevolezza visiva di carattere generale.

2.3 Capacità di carico dell'ambiente locale:

A riguardo si rileva che:

a) In relazione alla vigente classificazione sismica del territorio nazionale (Ord. P.C.M. 20/03/03) il territorio del Comune di San Giovanni Teatina risulta in zona sismica Cat. 3 ossia la meno pericolosa e pertanto la realizzazione dei manufatti non richiederà particolari misure antisismiche (vedi Tav. allegata).

b) Per quanto riguarda la suscettibilità alle frane (Tav. n. A6 P.T.C.P.) l'area è classificata stabile e pertanto a rischio nullo.

c) Riguardo al rischio idrogeologico (Tav. n. A5 P.T.C.P.) l'area non è assoggettata a rischio idrogeologico e quindi non soggetta al vincolo idrogeologico del Piano di Assetto Idrogeologico PAI, ne a rischio esondazione.

d) L'area di ubicazione non rientra tra quelle sottoposte a vincolo paesistico di cui al D.C.R. n. 141/21 del 21/03/090 (Tav. n. A4 P.T.C.P.).

e) Nel sito non sussistono aree con vegetazione boschiva ed arbustiva (Tav. n. A2.2 P.T.C.P.) in fase di ricolonizzazione naturale, inoltre non essendovi nessuna forma di vegetazione spontanea, l'intervento non necessita di nessun intervento di protezione delle specie vegetali.

f) Il sito non ricade nell'ambito delle aree di riserva naturalistica né all'interno di parchi naturali protetti (Tav. n. A2.1 P.T.C.P.) né in aree di pregio naturalistico (L. n. 349/91 e L.R. n. 38/96).

g) Nell'area di insediamento e in una ampia area limitrofa non sussistono siti di interesse comunitario (S.I.C. – Dir. 92/43 CEE e D.P.R. n. 357/97) né zone di protezione speciale (Z.P.S. –Dir. 79/409 CEE e L. n. 157/92 (Tav. n. A2.1 P.T.C.P.).

h) Nell’area di interesse non risultano essere superati gli standard di qualità ambientale fissati da norme comunitarie, pertanto non sussistono vincoli restrittivi né relativi alla qualità ambientale né alla salute pubblica.

i) Nel raggio di cinquecento metri dalla linea di confine del sito di ubicazione delle opere non vi sono beni di interesse storico- artistico-culturale, né sono presenti siti archeologici tutelati, pertanto non si è soggetti ai vincoli di cui al D.L.gs n. 490/99 (Tav. n. A4 P.T.C.P.).

CAPITOLO 3
CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE

In riferimento alla portata dell'impatto, alla complessità e ordine di grandezza dello stesso, alla probabilità, alla durata, frequenza e reversibilità del suo verificarsi, si rileva quanto di seguito descritto.

L'immobile si inserisce nel comparto n. 5 del P.A.C. 2, con la seguente zonizzazione:

Comparto 5:	Superficie territoriale	mq. 78.800
	<u>Standard di cessione:</u>	
	- verde	mq. 13.250
	- viabilità	mq. 8.515
	- parcheggio	mq. 13.350

(Come meglio si evince dalla scheda d' inquadramento catastale, del PAC di cui all' allegata TAV. 1-a degli standards urbanistici).

All'interno del quale ed in conformità allo strumento urbanistico comunale, si ha la proposta progettuale di IKEA con i seguenti parametri:

	P.A.C.	PROGETTO
- S.C.A. 5 : Superficie comparto di attuazione n. 5	**mq. 117.400**	**mq. 117.400**
- Terreno di proprietà		mq. 57.536
- Tratti di strada comunale (Via Regolizia)		mq. 4.214
- Proprietà private		mq. 15.166
- Provincia di Chieti		mq. 2.740
- Terreno occupato dal Consorzio di Bonifica e Demanio dello Stato		mq. 1.878
- Aree pubbliche esistenti		mq. 35.866
- S.T. : Superficie Territoriale	**mq. 78.800**	**mq. 81.534**
(Ambito d'intervento mq. 117.400 – Aree pubbliche esistenti mq. 35.866)		
- S.F. : Superficie fondiaria	**mq. 38.465**	**mq. 40.369**
- Terreno di proprietà		mq. 38.647
- Tratti di vecchie strade comunali da acquisire		mq. 1.722

- S.U.L. : Superficie Utile Lorda da realizzare	**mq. 33.100**	**mq. 30.581**
- Piano terra		mq. 1.240
- Piano primo		mq. 328
- Piano secondo		mq. 18.196
- Piano terzo		mq. 10.817
- I.T. : Indice di utilizzazione Territoriale	**0.42 mq/mq**	**0.375 mq/mq**
Sul / Superficie territoriale mq. 30.581 / 81.534 = 0.375 mq/mq		
- Uf : Indice di Utilizzazione Fondiaria	**0.86 mq/mq**	**0.757 mq/mq**
Sul / Superficie fondiaria mq. 30.581 / 40.369 = 0.757 mq/mq		
- H : Altezza massima	**ml. 18.80**	**ml. 18.80**
- C : Superficie di cessione Aree minime da cedere (Sul da realizzare mq. 30.581 x 80%)	**mq. 24.465**	**mq. 30.844**
- Parcheggio e viabilità (50% di mq. 24.465)	mq. 12.233	mq. 12.325
- Verde (50% di mq. 24.465)	mq. 12.232	mq. 18.519
- I.P. : Indice di permeabilità 20% Superficie Fondiaria (mq. 40.369 x 0,20)	**mq. 8.074**	**mq. 13.456**
- Superficie a verde		mq. 2.093
- Superficie con autobloccanti inerbati		mq. 2.493
- Superficie con asfalto permeabile		mq. 8.870
- R.C. : Rapporto di Copertura	**mq. 28.709**	**mq. 23.238**
80% della sagoma di massimo ingombro (S.M.I. = mq. 35.886) mq. 35.886 x 80% = mq. 28.709		
- Verifica aree a parcheggio e viabilità	**mq. 41.543**	**mq. 42.893**
Area a parcheggio e viabilità min. da realizzare (mq. 35.406+mq. 4.808+mq. 1.329) Legge Regionale 11/2008 - Superficie di vendita piano secondo mq. 11.657 - Superficie di vendita piano terzo mq. 6.046 Sommano mq. 17.703 x 2 =	mq. 35.406	
Legge 122/89 - Sup. locali accessori piano terra mq. 1.240 x ml. 4.30 = mc. 5.332 - Sup. locali accessori piano primo mq. 328 x ml. 4.30 = mc. 1.410 - Sup. locali accessori piano secondo mq. 5.937 x ml. 4.95 = mc. 28.388		

- Sup. locali accessori piano terzo mq. 2.564 x ml. 5.05 = mc. 12.948		
Sommano mc. 48.078 x 1/10 =	mq. 4.808	
Norme Tecniche di Attuazione Art. 89 (0.40 della S.u.l.) *		
- Sup. bar piano secondo mq. 517 x ml. 4.95 = mc. 2.559		
- Sup. ristorante piano terzo mq. 2.126 x ml. 5.05 = mc. 10.736		
Sommano mc. 13.295 x 1/10 =	mq. 1.329	
* (Si verifica con la L.122/89 in quanto peggiorativa)		
Area a parcheggio e viabilità di progetto mq. 42.893 > mq. 41.543		
- Piano terra		mq. 25.023
- Piano primo mq. 14.860		mq. 14.860
- Piano carico e scarico merci mq. 3.010		mq. 3.010

L'opera in progetto consiste nella realizzazione di una Grande Struttura di Vendita architettonicamente composto da due volumi prismatici idealmente compenetrati e caratterizzati dai tradizionali colori aziendali (giallo e blu).

L' immobile è stato orientato ponendo l'asse longitudinale in posizione parallela alle curve di livello e quello trasversale in senso ortogonale ad esse, in modo da avere una contestualizzazione della struttura la meno emergente possibile. Come meglio si evince dalle sezioni di progetto, il piano terra sarà posizionato a quota + 39 s.m., quota del piano di campagna in prossimità della rotatoria di innesto alla nuova struttura commerciale; producendo in senso perpendicolare alla livelletta del terreno uno sbancamento variabile tra i sei ed i dieci metri; ottenendo in tal modo una struttura che appare seminterrata dato atto che i due piani garages risultano non superare l' attuale piano campagna. Ancor meglio contestualizzata è l'immagine visiva del prospetto longitudinale che sembra adagiarsi sulle curve di livello, risultando circoscritto a monte dal profilo naturale del terreno che ne corona lo sfondo a mezza costa, sul versante ovest dalla corona di svincolo viario che ne da respiro e ne innesta le pertinenze destinate a parcheggio e la viabilità interna a quella esterna prevista dal P.A.C. 2; mentre sul

versante nord-est viene bordato da una ampia fascia di verde privato che sarà realizzato e piantumato secondo gli indirizzi dettati dalle NTA del PAAC.

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 verrà prevista per le lavorazioni relative agli elementi prefabbricati che costituiscono la struttura portante e le tamponature esterne.

La struttura oggetto del presente studio ben si contestualizza nell' area prevista dall' Amministrazione Comunale di San Giovanni Teatino; struttura progettata ed ambientata in sintonia con le norme di previsione del P.R.G. e del P.A.A.C. 2, oltre alle norme derivanti da pianificazione sovracomunale quali Q.R.R. e P.T.C.P.

Particolare importanza assume inoltre lo studio di Verifica Ambientale Strategica (V.A.S.) predisposto dall' Amministrazione Comunale per l' approvazione del P.A.A.C.; poiché quanto relazionato nei precedenti capitoli e nelle relazioni specialistiche allegate alla presente relazione hanno dimostrato il rispetto di quelle che sono state le valutazioni preliminari alla redazione della V.A.S.; quali le verifiche di ammissibilità relative alle caratteristiche della flora, della fauna, degli ecosistemi nonché il clima e microclima; fattori questi che non possono minimamente essere influenzati dall'azione intrapresa.

Assume significato positivo anche l'analisi effettuata per la verifica del rispetto degli indicatori di pressione messi in evidenza nella V.A.S. potendo asserire che l'opera è stata progettata per allinearsi ad essi, risultando rispettosa di quelle che sono le valutazioni relative all'impatto acustico e dell'aria, alla sostenibilità della viabilità e

traffico, all'attività prevista per lo smaltimento dei rifiuti, al rispetto dei vincoli idrogeologici, geotecnici e paesaggistici, senza trascurare anche la volontà di integrare la fornitura di energia con elementi di produzione innovativa.

In conclusione si può asserire che l'interevento previsto per la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita risulta in linea con i punti di forza previsti dalla V.A.S.; mentre produce modifiche di lieve entità per quelli che sono stati evidenziati come punti di debolezza, trasformando addirittura alcuni di essi in punti di forza, quali il miglioramento del sistema viario e della logistica della zona di interevento, ritenendo pertanto dimostrata la completa sostenibilità ambientale dell'opera di che trattasi; significando infine che IKEA si dichiara disponibile ad eseguire monitoraggi e verifiche anche post-operam, a conferma della rispondenza dei valori a quelli previsionali indicati nella presente ed i relativi allegati.

CAPITOLO 4

ALLEGATI

4.1 Studi complementari.

- ✓ **Studio di impatto acustico - requisiti acustici passivi SIEVER valutazione di impatto acustico SIEVER**
- ✓ **Relazione Geologica**
- ✓ **Relazione Geotecnica – carta geomorfologica – planimetria ubicazione indagini – sezioni stratigrafiche.**
- ✓ **Studio di smaltimento rifiuti.**
- ✓ **Studio viabilistico.**

4.2 Progetto

- ✓ **Relazione Tecnica Generale (allegati – 01 / 02 / 03 / 04 / 05)**
- ✓ **Standards Urbanistici TAV. 1-a/ 1-b / 1-c / 2-a /2-b/ 2-c / 2-d-1 / 2-d-2 / 2-d-3 / 2-d-4**
- ✓ **Inquadramento generale della viabilità – TAV. 01**
- ✓ **Planimetrie – TAV. 04 - 05 - 06 - 07 – 09**
- ✓ **Sezioni – TAV. 001 - 002**
- ✓ **Prospetti - TAV. 11**
- ✓ **Aree a verde – TAV. 01**
- ✓ **Planimetrie condotte idriche – TAV. 02 – 03**

4.3 Tematismi della programmazione territoriale

- ✓ **Tavole P.T.C.P. con l'individuazione dell' ubicazione dell'intervento – TAV. A1 – - A2.1 - A2.2 – A3 – A4 – A5 – A6 – A7 – A8 – A9.**
- ✓ **Zonizzazione sismica**
- ✓ **Corografia - scala 1: 25.000**
- ✓ **Ortofotocarta stato attuale – scala 1: 2.000**
- ✓ **Ortofotocarta con sovrapposizione progetto – scala 1: 2.000**
- ✓ **Documentazione fotografica stato attuale.**