

## **STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE**

(ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. n°4/2008)

EDIFICIO POLIFUNZIONALE A LENZE DI COPPITO. TRASFORMAZIONE DI LOCALI PER  
ATTIVITÀ PARACOMMERCIALI E DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO IN CENTRO COMMERCIALE

COMMITTENTE: EDIGIÒ srl

### **Progetto sviluppo immobiliare**



---

<b>1. INTRODUZIONE</b>	<b>3</b>
<b>1.1 PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>1.2 DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO</b>	<b>4</b>
<b>1.3 STORIA DEL PROGETTO</b>	<b>4</b>
<b>2. CONTESTO DI RIFERIMENTO</b>	<b>4</b>
<b>2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>	<b>5</b>
<b>2.2 RAPPORTI DEL PROGETTO CON LA PIANIFICAZIONE GENERALE</b>	<b>5</b>
2.2.A PIANO REGIONALE PAESISTICO	5
2.2.C P.S.D.A.	7
2.2.D PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	7
2.2.E P.R.G.	7
<b>3. SINTESI DELLO STUDIO</b>	<b>8</b>
<b>3.1 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO</b>	<b>8</b>
3.1.A DIMENSIONI DEL PROGETTO	8
3.1.B CUMULO CON ALTRI PROGETTI	9
3.1.C UTILIZZAZIONE DI RISORSE NATURALI	9
3.1.D PRODUZIONE DI RIFIUTI	10
3.1.E INQUINAMENTO E DISTURBI AMBIENTALI	11
3.1.F RISCHIO DI INCIDENTI	11
3.1.G INTERFERENZE SULLE COMPONENTI BIOTICHE E ABIOTICHE	12
<b>3.2 CARATTERISTICHE DELLA LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO</b>	<b>12</b>
3.2.A INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE	12
3.2.B UTILIZZAZIONE ATTUALE E PREVISTA DEL TERRITORIO	13
<b>3.3 CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE</b>	<b>14</b>
3.3.A PORTATA DELL'IMPATTO	14
3.3.B NATURA TRANSFRONTALIERA DELL'IMPATTO	15
3.3.C ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITÀ DEGLI IMPATTI	15
3.3.D PROBABILITÀ DELL'IMPATTO	15
3.3.E DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITÀ DELL'IMPATTO	16
<b>CONCLUSIONI</b>	<b>17</b>

# 1. INTRODUZIONE

## 1.1 PREMESSA

Il presente Studio Preliminare Ambientale riguarda la variazione di destinazione d'uso di una porzione di un immobile in corso di realizzazione da para – commerciale e artigianale di servizio a commerciale.

La suddetta variazione è finalizzata ad adibire tale porzione dell'immobile a Centro Commerciale; resta invece confermata per localizzazione e consistenza, la porzione direzionale e le zone di servizio e parcheggio

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.Lgs 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.

Il presente elaborato integra la documentazione del progetto preliminare per la variazione di destinazione d'uso 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 stessa dell'intervento e in particolare per la quasi totale coincidenza dello stato *ante operam (senza variante)*, con quello *post operam (con la variante)*, 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.

## **1.2 DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO**

L'edificio è in corso di costruzione in località Lenze di Coppito nel comparto per Attrezzature Generali tra l'Ospedale Regionale, la Facoltà di Scienze e la S.S. 80, su un lotto in catasto al Fg.62 partt. 1528 – 1526 - 1522 – 1523 (parte), destinato dal Planivolumetrico di Coordinamento redatto dal comune a zona per Attrezzature Commerciali e Direzionali nel rapporto di 80% commerciali e 20% direzionali.

Esso è composto da quattro piani :

- un piano interrato destinato ad autorimesse;
- un piano terreno destinato ad attività para commerciali con relativi magazzini e una galleria di ingresso con attività di artigianato di servizio;
- un piano primo destinato ad attività commerciali non soggette ad autorizzazione amministrative ed altre attività di artigianali di servizio lungo la galleria di accesso;
- un piano secondo destinato ad attività direzionali con relativi archivi.

Gli impianti tecnologici saranno ubicati in copertura.

La conformazione del terreno, in lieve declino, consente accessi a raso dai relativi parcheggi, sia al piano terreno verso nord ovest, sia al piano primo verso sud est.

## **1.3 STORIA DEL PROGETTO**

Il progetto è stato autorizzato a seguito di DIA n. 857 del 6.9.2010 in forza di specifica convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione tra la società proponente (Immobilgiò srl) e il comune dell'Aquila, con atto Battaglia rep. 123709 del 17.6.2009 registrato a L'Aquila il 25.6.2009 al n. 10567 art. 7429. A solo titolo di chiarezza in questa sede si segnala che nel luglio del 2011 alla Immobilgiò srl è subentrata la Edigiò srl nella proprietà dell'area e nei correlati obblighi.

## **2. CONTESTO DI RIFERIMENTO**

Il progetto proposto insiste su un'area particolarmente appetibile per la sua vicinanza ad alcuni centri di interesse già presenti nell'area quali Università, Ospedale, Aeroporto di Preturo.



Figura 1 – Inquadramento territoriale

L'immobile in corso di realizzazione è situato, nel comune di L'Aquila, in località Lenze di Coppito, su un terreno catastalmente censita al N.C.E.U. di L'Aquila al Fg.62 partt. 1528 – 1526 -1522 – 1523 (parte), nel comune di L'Aquila, in zona per Attrezzature Commerciali e Direzionali nel rapporto di 80% commerciali e 20% direzionali di Piano Regolatore Generale.

## **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) 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'intervento ricade in zona "D" di Piano Paesistico, tali zone comprendono porzioni di territorio per le quali non si sono evidenziati valori meritevoli di protezione; conseguentemente la loro trasformazione è demandata alle previsioni degli strumenti urbanistici ordinari.

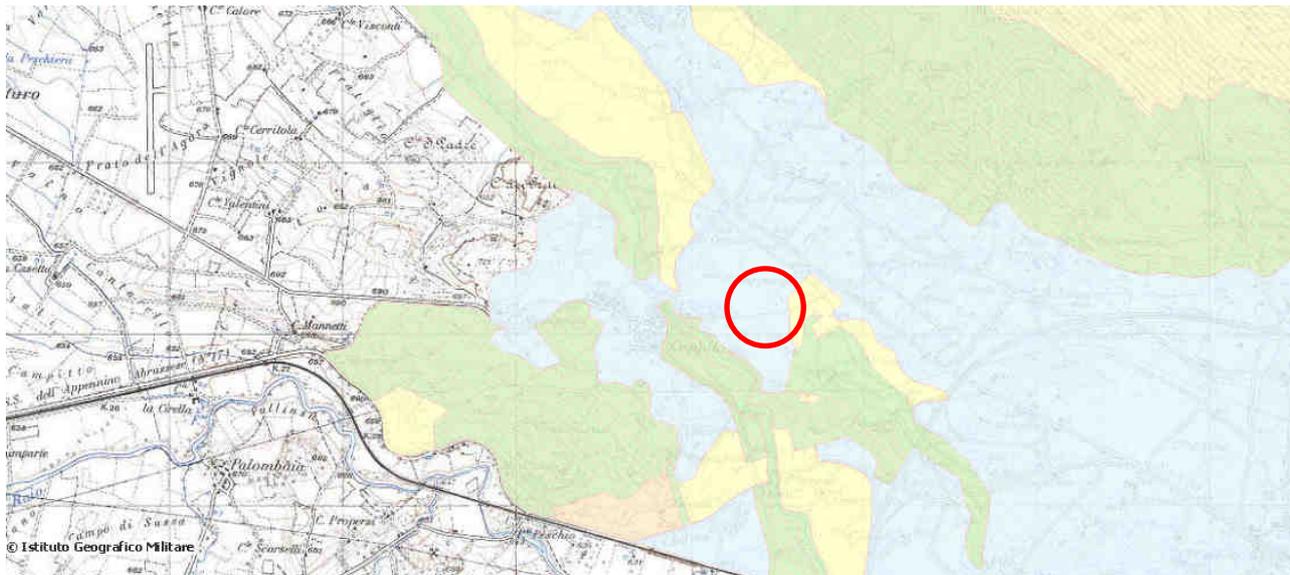


Figura 2 – Stralci di Piano Regionale Paesistico

## 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.



Figura 3 PAI – Carta del rischio



Figura 3 – PAI - Carta della pericolosità

### 2.2.c P.S.D.A.

Il PSDA individua e perimetra le aree di pericolosità idraulica attraverso la determinazione dei livelli corrispondenti a condizioni di massima piena valutati con i metodi scientifici dell'idraulica.

In tali aree di pericolosità idraulica il Piano ha la finalità di evitare l'incremento dei livelli di pericolo e rischio idraulico, impedire interventi pregiudizievoli per il futuro assetto idraulico del territorio, salvaguardare e disciplinare le attività antropiche, assicurare il necessario coordinamento con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione e programmazione in vigore. L'area oggetto dell'intervento non risulta soggetta ad alluvioni.



Figura 4 – Piano Stralacio di Difesa dalle Alluvioni (PSDA)

### 2.2.d Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

L'intervento risulta coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

### 2.2.e P.R.G.

L'area ricade in Zona ad attrezzature commerciali 80% (art. 38 delle Norme Tecniche) di P.R.G., direzionali 20% (art. 39). Il progetto è stato pertanto elaborato sulla base dei parametri e delle prescrizioni vigenti e nel rispetto delle quantità massime ammissibili.

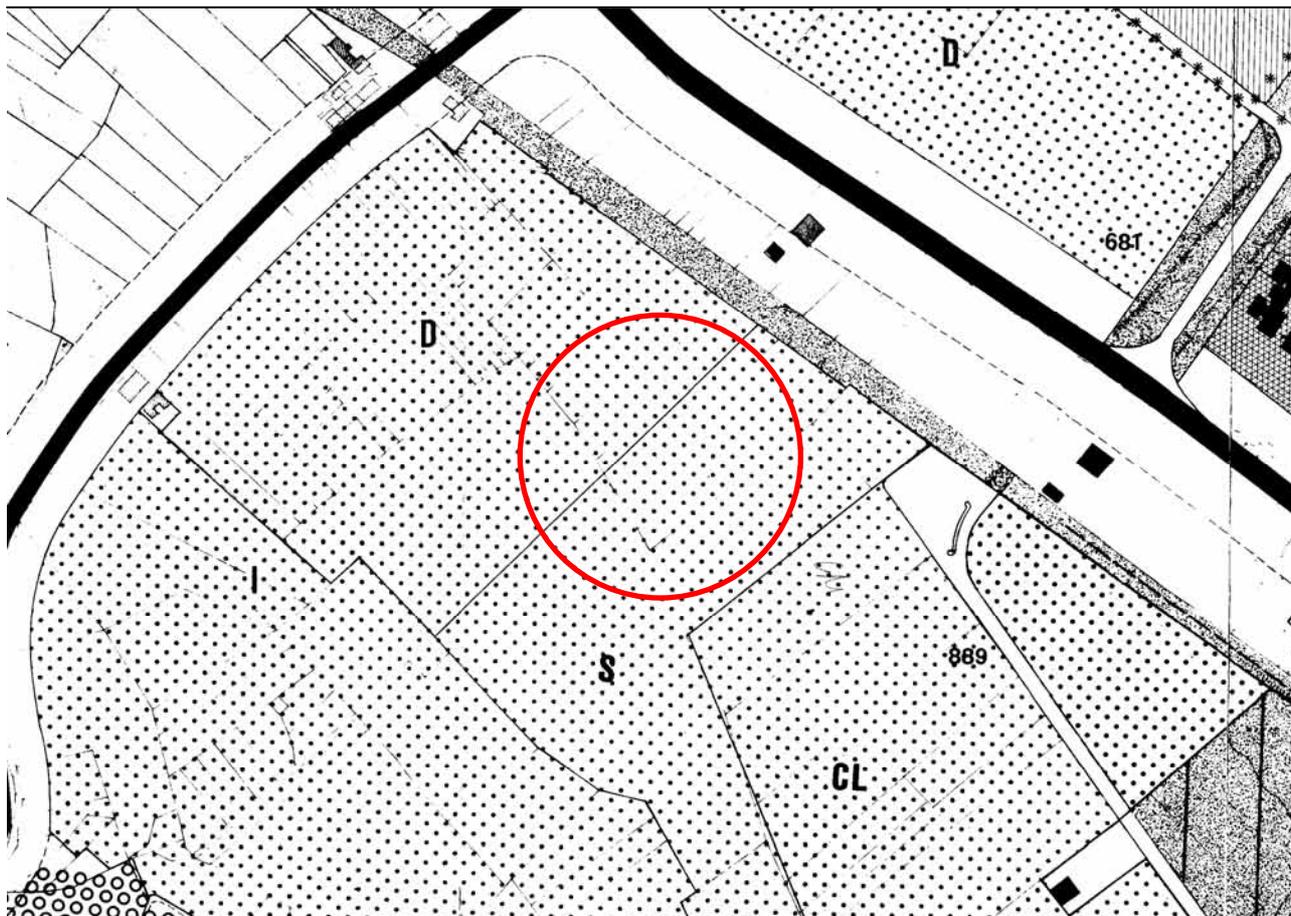


Figura 5 – Stralcio di P.R.G.

### 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

L'edificio insiste su un lotto con superficie territoriale di mq 11.250 ed un indice di utilizzazione territoriale di 4000 mq/ha.

La Superficie Utile di progetto è pertanto di mq. 4.500.

La superficie a parcheggi pubblici è di mq 1800 in ragione del 40% della Superficie Utile , come da normativa.

La superficie a verde pubblico è di mq 2812 pari al 25% della superficie territoriale, come da normativa.

I parcheggi di pertinenza ex L. 122/89 dimensionati al 40% della S.U., quotano mq 1800; il progetto prevede mq 2000 di parcheggi al piano interrato, oltre circa 3000 mq a raso, nel lotto, risultando quindi esuberanti rispetto alla normativa, e coerenti con la previsione di insediamento di attività commerciali per le quali occorre, ai sensi della L.R. 11/2008, una ulteriore dotazione di parcheggi pertinenziali, commisurata alle superfici di vendita da insediare.

### **3.1.b Cumulo con altri progetti**

Come si diceva, il progetto interviene esclusivamente quale variazione di destinazione d'uso da para commerciale e artigianale di servizio a 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 impiegati e all'uso del suolo.

Nell'analizzare le singole componenti va tenuto conto del fatto che, come già specificato in premessa, tutte le componenti legate all'aspetto e alle dimensioni del progetto non subiranno alcun cambiamento nel cambio di destinazione d'uso.

#### Acqua

L'approvvigionamento idrico avverrà dall'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento delle acque di scarico avverrà in pubblica fognatura.

Pur in assenza di previsioni che possano indicare con certezza quali attività di artigianato di servizio si sarebbero insediate nel complesso in assenza della variazione di cui alla presente valutazione, si ritiene che le attività di mero commercio in generale contribuiscano con incidenza inferiore ai consumi idrici potabili ed ancor meno ai consumi e smaltimento di acque non potabili (essendo assente l'attività di produzione, ed ipotizzabile una inferiore incidenza di personale presente in maniera stabile e continuativa)

Al fine di una riduzione dell'immissione in fogna di reflui, è prevista la realizzazione di opportuni impianti di gestione separata delle acque grigie e di raccolta e uso delle acque di pioggia.

#### Energia elettrica

La rete elettrica di distribuzione locale servirà l'intero complesso, sia per l'illuminazione interna sia per quella esterna.

Per l'intera struttura saranno previsti sistemi di controllo e gestione per minimizzare i consumi energetici, come l'installazione di sistemi intelligenti di gestione della illuminazione; termostati per l'autoregolazione

della temperatura interna degli ambienti; sistemi di erogazione dell'acqua sanitaria regolati elettronicamente.

### Gas

L'ambito di intervento ed il complesso esistente sono già serviti dalla rete comunale di gas per usi urbani.

### Materiali da costruzione

La struttura in elevazione sarà con pilastri e travi prefabbricati e fondazioni in plinti in c.a. in opera su pali di sottofondazione. Le tamponature saranno parimenti prefabbricate in c.a.v. ed infissi a nastro in alluminio.

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.

#### **3.1.d Produzione di rifiuti**

La struttura verrà utilizzata per ospitare attività commerciali, direzionali e di ristorazione. Le ultime due già presenti nel progetto autorizzato.

In base a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di gestione dei rifiuti verranno predisposte misure specifiche per ottimizzare la raccolta e lo smaltimento.

La struttura sarà dotata di adeguate isole ecologiche per la raccolta differenziata distinte per un'organizzazione interna ed esterna. Relativamente ai rifiuti organici (Codice CER 20.01.08) che si verrebbero a produrre soprattutto all'interno degli esercizi di ristorazione collettiva, si prevede l'effettuazione della raccolta differenziata.

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

Vendita al dettaglio che produce:

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

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 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.

### **3.1.e Inquinamento e disturbi ambientali**

Durante i lavori saranno utilizzati sistemi ed accorgimenti operativi-esecutivi tali da salvaguardare l'integrità ambientale.

Nella fase di cantiere si verificherà minimo aumento del traffico locale dovuto al passaggio dei mezzi meccanici necessari alla realizzazione dell'opera, con un conseguente aumento delle emissioni dei gas di scarico in atmosfera e del rumore, comunque di poca rilevanza.

Va comunque precisato che ogni tipo di inquinamento e/o disturbo ambientale previsto durante la fase di cantiere risulta invariante a prescindere dalla destinazione urbanistica dell'edificio.

Nella fase successiva, la fonte di disturbo ambientale più importante prevista è rappresentata dall'affluenza dei fruitori del centro.

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 provenienti 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 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 avviate mediante apposita rete di raccolta e di convogliamento nella rete fognaria comunale.
- 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 dal DPCM 14/11/97.

### **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 rischi di incidenza rilevante di cui al D.Lgs n. 334/99 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.

### **3.1 g Interferenze sulle componenti biotiche e abiotiche**

La realizzazione del progetto non prevede l'utilizzo di sostanze pericolose per l'ambiente, è escluso pertanto qualsiasi effetto negativo sulla qualità del suolo, così come il rischio di inquinamento delle falde acquifere.

Anche per quanto riguarda la componente biotica, le interferenze saranno minime, se si considera il fatto che si tratta di un intervento puntuale e che riguarda un'area ben delimitata, già fortemente urbanizzata che presenta specie animali e vegetali interessanti.

Pertanto si può ritenere nulla l'interferenza con le specie vegetali e animali presenti nel sito che risultano rarefatte. Nella creazione di aree verdi si avrà cura di mettere a dimora specie autoctone in armonia con quelle presenti nell'intorno.

## **3.2 CARATTERISTICHE DELLA LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO**

### **3.2.a Individuazione territoriale**

L'intervento è localizzato nel Comune di L'Aquila, nella frazione di Coppito, in Località Lenze. L'area leggermente acclive, costeggia la S.S. 80 accesso ovest della città.

Lo svincolo autostradale della A24 casello L'Aquila ovest, dista meno di un chilometro.

Nel raggio di poche centinaia di metri troviamo l'ospedale S. Salvatore, l'Università e la Scuola della Guardia di Finanza.

Per le suddette ragioni la posizione individuata è stata ritenuta molto strategica poiché colloca l'iniziativa commerciale:

- in prossimità di un sistema di viabilità estremamente articolato;
- in una zona particolarmente densa di attività e servizi.
- in una posizione non impattante per la presenza di un contesto urbanizzato e viario già definito e caratterizzato da infrastrutture importanti, centri direzionali e altre strutture commerciali;
- in un'area idonea sia morfologicamente che dimensionalmente.

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 soddisfare meglio le esigenze dei

consumatori, sia di quelli residenti stabilmente nel bacino d'utenza, sia di quelli che frequentano la zona per motivi di lavoro o studio.

### **3.2.b Utilizzazione attuale e prevista del territorio**

#### Compatibilità dell'intervento con gli usi attuali

Nel valutare la compatibilità dell'intervento con l'attuale vocazione del territorio, si è tenuto conto:

- dello stato di fatto dei luoghi e dell'interconnessione dell'area rispetto agli insediamenti esistenti
- della prossimità dell'ambito di intervento ad un notevole sistema infrastrutturale, costituito da: casello autostradale della A24, posto a circa 200 m. di distanza; S.S. 80 riconnessa alla A24 proprio in vicinanza dell'area.

Condizioni che ribadiscono valenza urbana dell'area interessata e rafforzano la scelta localizzativa dell'intervento.

#### 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 coerente P.T.C.P.;
- nell'area non sono presenti manufatti e siti di interesse archeologico, storico, artistico.
- nell'area non sono presenti SIC o Z.P.S.

Pertanto considerata la coerenza con le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinanti, nonché viste le dinamiche di sviluppo socio-economico che interessano il territorio considerato, si ritiene che l'intervento sia compatibile con le previsioni di trasformazione del territorio di livello comunale e territoriale.

### **3.2.c Capacità di carico dell'ambiente naturale**

L'area in esame presenta in sintesi le seguenti caratteristiche:

- l'area si trova in zona sub-pianeggiante ad una quota di circa 640 m s.l.m., in sinistra idrografica rispetto al fiume Aterno;
- il sito ricade in zona bianca nella Carta di Pericolosità del PAI della Regione Abruzzo, ossia come un'area in cui non sono stati rilevati dissesti;
- dal punto di vista idrogeologico, i terreni sono caratterizzati da una medio-bassa permeabilità; non è stata rilevata la presenza della falda acquifera in fase di indagini;
- dal punto di vista sismico, in base alle indagini effettuate è possibile attribuire ai terreni la categoria di suolo B e Categoria Topografica T1.

In riferimento alla capacità di carico dell'ambiente naturale è possibile affermare che:

Zone Umide	<i>Non interessate dal progetto</i>
Zone Costiere	<i>Non interessate dal progetto</i>
Zone Montuose o Forestali	<i>Non interessate dal progetto</i>
Riserve e Parchi Naturali	<i>Non interessate dal progetto</i>
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	<i>Non interessate dal progetto</i>
Zone nelle quali gli standard di qualità ambientale fissati dalla legislazione comunitaria sono già stati superati	<i>Non interessate dal progetto</i>
Zone di importanza paesaggistica, storica, culturale o archeologica	<i>Il sito non ricade in ambiti individuati di particolare pregio paesaggistico, storico o archeologico.</i>
Territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'art. 21 del D.M. 228/2008	<i>Nel territorio circostante l'intervento non sono presenti produzioni agricole tipiche o di qualità</i>
Aree demaniali di fiumi, torrenti, laghi e acque pubbliche	<i>L'area è esterna alla superficie demaniale di tutti i corsi d'acqua superficiale</i>
Effetti dell'opera sulle limitrofe aree naturali protette	<i>Non sono state evidenziate nelle immediate vicinanze aree naturali protette, parchi o riserve</i>

### **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 di riferimento.

I principali impatti potenziali sull'ambiente generati dalla realizzazione del progetto sono correlati al consumo di suolo che la realizzazione della struttura stessa prevede.

In generale l'impermeabilizzazione è causata dalla copertura del suolo con materiali "impermeabili" o comunque dal cambiamento delle caratteristiche del suolo tanto da renderlo impermeabile.

Altri impatti da considerare sono dovuti all'aumento del traffico veicolare a causa della maggiore attrattività del centro commerciale che potrebbe comportare un aumento delle emissioni in atmosfera, tuttavia la buona presenza infrastrutturale dell'area e la consistente dotazione di parcheggi risultano più che idonee sia per l'accesso che per l'esodo.

### **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 di natura transfrontaliera.

### **3.3.c Ordine di grandezza e complessità degli impatti**

Dal presente studio è emerso che i potenziali impatti che sono da ritenersi più significativi riguardano la modificazione del paesaggio, le emissioni acustiche, E' da evidenziare che la variazione oggetto del presente studio non interviene sui processi di trasformazione fisica già in atto ed già autorizzati, ma presuppone solo una modifica della destinazione d'uso, pertanto a seguito della stessa non si prevedono modificazioni del paesaggio.

Inoltre le emissioni acustiche anomale rispetto all'attuale condizione sono riconducibili, solo alla fase di realizzazione dell'opera, mentre non produrrà effetti significativi durante l'esercizio, inoltre trattandosi di un centro commerciale, le attività che producono rumore saranno in funzione essenzialmente durante le ore diurne.

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.

### **3.3.d Probabilità dell'impatto**

I criteri fondamentali esposti in precedenza hanno condotto alla valutazione della sensibilità delle componenti ambientali e socioeconomiche al progetto, e viceversa, ad ipotizzare la probabilità dell'impatto di questo su di esse.

L'analisi di sensibilità è servita per stabilire come e quanto le singole componenti ambientali sono interessate 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 questo sono stati ipotizzati 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) poca 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) poca probabilità sul paesaggio, in quanto ricade in un'area già fortemente antropizzata e priva di un rilevante pregio paesaggistico.
- 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'intervento 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 zona destinata ad attrezzature commerciali e direzionali.

- 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 è da ritenersi nel complesso basso, e comunque invariante rispetto a quello determinato dal progetto, già autorizzato, ed in fase di realizzazione.

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, si può asserire che l'intervento previsto per la variazione di destinazione d'uso 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.