

**PROGETTO PER LA “RIQUALIFICAZIONE URBANA – RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO  
DEL CENTRO COMMERCIALE UNIVERSO”  
UBICATO NEL TERRITORIO COMUNALE DI SILVI (TE)**

**SINTESI NON TECNICA**

**INDICE:**

- PREMESSA	Pag. 2
- STUDIO IMPATTO AMBIENTALE, METODOLOGIA ADOTTATA	Pag. 4
- DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO	Pag. 5
- DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Pag. 7
- DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO	Pag. 13
- PIANI E PROGRAMMI ANALIZZATI	Pag. 15
- CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE	Pag. 18
- VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE	Pag. 20
- VALUTAZIONE DI MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	Pag. 21

**PREMESSA**

In data 25 gennaio 2010 la Società D'Eugenio Srl con sede ad Atri (TE) Zona Industriale Località Stracca, ha avanzato istanza allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Silvi (TE) relativa alla "Riqualificazione urbana e ristrutturazione con ampliamento del Centro Commerciale Universo" ubicato in Località Cerrano Strada Statale SS16 km 432.

Con successiva nota Prot. n. 5949 del 03 febbraio 2010 il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Silvi esprimeva parere negativo rispetto alla conformità urbanistica dell'ipotesi progettuale rispetto alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale.

In data 22.02.2010 la Società D'Eugenio Srl ha quindi presentato istanza per l'attivazione delle procedure di cui all'art. 5 del D.P.R. 20.10.1998 n. 447 e s.m.i. *"Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'art. 20, comma 8, della Legge 15 marzo 1997, n.59"*

Secondo quanto previsto dall'art. 5 del suddetto Decreto, al fine di assicurare la conformità del progetto alle norme vigenti in materia ambientale ed in particolare a quanto previsto nelle Norme Tecniche del Piano Regionale Paesistico e relative categorie di tutela, essendo l'area d'intervento classificata come "A1d1 ambito 5 Costa Teramana", il progetto è stato strutturato, come previsto anche dall'Art. 18 delle NTA del P.R.P. come una ristrutturazione edilizia con ampliamento delle strutture produttive già esistenti, prevedendo la realizzazione di un solo nuovo corpo di fabbrica a connessione di tali edifici, ricadente interamente nella superficie di inviluppo generata dagli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia, e comunque su un'area già attualmente occupata da manufatti edilizi e da un piazzale parcheggio. Inoltre sui terreni ricadenti secondo il vigente P.R.G. in zona "E2 - Verde agricolo" e "Zona di rispetto fluviale", ricompresi all'interno dell'area d'intervento, è rispettato l'attuale vincolo di inedificabilità prevedendo la sola realizzazione di parcheggi per la ristrutturazione funzionale e la riqualificazione dei parcheggi già attualmente presenti su tali aree, senza interessare aree sottoposte a vincoli determinati da piani di settore quali P.A.I., P.S.D.A.

La Giunta Comunale con deliberazione n. 94 del 08.04.2010, in base al vigente Regolamento di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 28.02.2007, in particolare l'Art. 17 *"Progetto comportante la variante di strumenti urbanistici"* che al comma 2 recita *"... al fine dell'economicità del procedimento e certezza dei tempi, prima dell'indizione della conferenza dei servizi il responsabile SUAP, richiede apposito atto di indirizzo alla Giunta Comunale, ai sensi del D.Lgs. 267/2000, dal quale risulti la volontà o meno dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto di tutte le norme e procedure vigenti, di procedere all'approvazione di una variante agli strumenti urbanistici comunali, in relazione al progetto presentato ..."* ha espresso le seguenti Linee guida in merito alla possibilità di procedere all'approvazione di una variante agli strumenti urbanistici comunali:

**1) Creazione di un congruo numero di posti di lavoro in relazione alle esigenze della comunità silvarola;**

**2) Sviluppo e qualificazione del patrimonio commerciale di Silvi;**

che con successiva nota dell'11 maggio 2010 Prot. n. 20920 il Responsabile del servizio Urbanistica del Comune di Silvi ha attestato *"... l'inesistenza e/o insufficienza, nel territorio comunale di Silvi, di aree destinate all'insediamento proposto negli strumenti urbanistici comunali generali ed attuativi vigenti ..."*, nonché *" ... trattandosi dell'ampliamento di una struttura di grandi dimensioni già esistente l'area prescelta è l'unica possibile per l'intervento previsto ..."*

Secondo quanto sopra premesso, trattandosi di un progetto comportante la variante di strumenti urbanistici vigenti, l'Amministrazione comunale ha inteso valutare se secondo quanto previsto dall'Art. 6 comma 3 del D.Lgs. 16.01.2008 n. 4 *"Ulteriori disposizioni correttive del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152, recante norme in materia ambientale"* la variante proposta possa avere impatti significativi sull'ambiente.

in data 04 giugno 2010 la Società d'Eugenio ha depositato, presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) del comune di Silvi, il Rapporto Preliminare Ambientale redatto ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs. 16.01.2008 n. 4, quale documento contenente la descrizione delle modifiche da apportare agli strumenti urbanistici e tutte le informazioni necessarie alla verifica degli eventuali impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della proposta progettuale, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato I per la verifica di assoggettabilità a VAS del suddetto decreto S.U.A.P. con nota del 10.06.2010, al fine di effettuare la consultazione preliminare ha trasmesso il Rapporto Preliminare Ambientale alle Autorità con Competenza Ambientale.

Con nota del 10 giugno 2010 Prot. 25445 il Responsabile del S.U.A.P. ha trasmesso il Rapporto Preliminare Ambientale alle Autorità con Competenza Ambientale (ACA) per la consultazione preliminare ai sensi dell'Art. 12 comma 2 del D.Lgs. n. 4/2008 e s.m.i. circa la definizione della portata e del livello di eventuali impatti sulle componenti ambientali;

Raccolti i pareri espressi dalle autorità con competenza ambientale:

- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici per L'Abruzzo, Parere Prot. n. 3472;
- Provincia di Teramo – V Settore Urbanistica, Pianificazione Territoriale, Difesa del Suolo, Parere del 24 giugno 2010 Prot. n. 193664;
- Agenzia Regionale per la Tutela dell'Ambiente (A.R.T.A.), Parere del 18 agosto 2010 Prot. n. 10936;
- Direzione Regionale Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Parere dell'08 novembre 2010 Prot. n. 13449;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo – Chieti, Parere del 27 settembre 2010 Prot. n. 0006957;

- Comune di Silvi – Servizio Ambiente, Parere del 17.06.2010 Prot. 26615;
- Consorzio di Gestione dell'Area Marina Protetta Torre del Cerrano, Parere del 05 ottobre 2010;

il Responsabile del S.U.A.P. con Determina n. 2145 del 23.11.2010 ha inteso di “... **escludere dall'Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la previsione urbanistica inerente la “Riqualificazione urbana – ristrutturazione ed ampliamento del Centro Commerciale Universo” Strada Statale SS16 km 432 – Silvi, in quanto l'intervento, ai sensi del D. Lgs. 4/08 e s.m.i. deve essere obbligatoriamente sottoposta a Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) dove saranno effettuate tutte le valutazioni dettagliate relative agli impatti diretti ed indiretti sull'ambiente...”**”

In conformità alla suddetta Determina, il progetto proposto dalla D'Eugenio S.r.l. viene sottoposto direttamente, secondo il D.Lgs n. 4 del 16.01.2008, All. IV punto 7, comma b, alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).

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

Lo S.I.A. è relativo al progetto che riguarda la “Riqualificazione urbana, la ristrutturazione e ampliamento del Centro Commerciale Universo” ha l'obiettivo di individuare, descrivere e valutare, in modo esaustivo ed appropriato per l'Autorità competente della Regione Abruzzo, gli effetti diretti ed indiretti, positivi o negativi del progetto rispetto alle seguenti componenti ambientale e di costituire lo strumento attraverso il quale poter formulare il giudizio di compatibilità ambientale, necessario per il procedimento di autorizzazione:

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

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

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

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

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

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

#### DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO

Lo stato attuale dell'area d'intervento, costituita da terreni ed edifici tutti di proprietà della società D'Eugenio Srl, è il risultato di una serie di interventi edilizi, realizzati negli '80-'90, che hanno costituito un polo fieristico-commerciale, comprensivo di uffici e di un hotel, che si sviluppa nel comune di Silvi, lungo la Strada Statale n.16 Km 432.



Dal punto di vista urbanistico l'area d'intervento risulta così costituita: la parte che attualmente si presenta già edificata è ricompresa nella perimetrazione urbana, ricadendo secondo il vigente P.R.G. in area "D1 – Zona Industriale esistente", disciplinata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione, è prevalentemente pianeggiante con una quota media di 7 metri s.l.m., presenta una superficie complessiva di mq 54.500, e confina a nord con terreni già edificati di altra ditta, ad est con la Strada Statale n. 16 (tratto di competenza comunale) e relativa "Fascia di rispetto stradale", a sud con il Torrente Cerrano, a ovest con terreni di proprietà sempre della D'Eugenio S.r.l.

Tali ulteriori terreni per una superficie complessiva di mq 36.530, ricadono secondo il vigente P.R.G. parte in area "E2 – Zona a verde agricolo" disciplinata dall'art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione, parte in "Fascia di rispetto fluviale" disciplinata dall'art. 86 delle Norme Tecniche di Attuazione. In passato su tali terreni, caratterizzati da andamento collinare con una quota massima di 30 metri s.l.m., sono stati realizzati tre piazzali destinati a parcheggio a servizio delle diverse attività, denominati negli elaborati "*parcheggio inferiore est*", "*parcheggio inferiore ovest*" e "*parcheggio superiore*" realizzato sulla sommità della collinetta retrostante gli edifici, con relativa viabilità di accesso e illuminazione pubblica, come da Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4905/1481 del 15.04.1996 e relativo "Nulla Osta" n. 5773/92 rilasciato dalla Regione Abruzzo ai sensi della Legge del 29.06.1939 n. 1437 e del D.P.R. 24.07.1977 n. 616.

Allo stato attuale, sull'area a destinazione "D1 – Zona Industriale esistente" sono presenti diversi fabbricati, realizzati negli '80-'90, con relative reti tecnologiche e piazzali parcheggi, accessibili direttamente dalla SS.16. Relativamente a tali fabbricati si riepilogano i dati urbanistici estratti dal Permesso di Abitabilità/Agibilità n. 35 del 26.11.1991, dal Permesso di Agibilità n. 455/99 del 26.11.1999:

*Fabbricato "A"*, a destinazione mista (espositiva, magazzino, struttura sportiva), realizzato nel 1982. L'edificio è un monopiano a pianta pressoché rettangolare, con superficie utile lorda di mq 3.075 attualmente adibito solamente a magazzino.

*Fabbricato "B"*, a destinazione hotel e uffici, realizzato nel 1987. L'edificio, di forma rettangolare, si articola su quattro livelli, oltre un interrato, con una superficie utile lorda di circa mq 4.700 ed ospita un hotel-ristorante a carattere stagionale, ovvero con apertura da giugno a settembre, ed uffici direzionali in parte del piano primo e con studi televisivi in parte del piano terra.

*Fabbricato "C"*, realizzato nel 1987, di forma rettangolare e si articola su tre livelli, con una superficie utile lorda di circa mq 23.145 attualmente ospita il Centro Commerciale Universo.

*Fabbricato "D"*, a destinazione locali tecnici e centrale termica realizzato nel 1991

*Fabbricato "F"*, a destinazione locale tecnico/cabina elettrica realizzato nel 1991

*Fabbricato "H"*, a destinazione fieristica espositiva, realizzato nel 1997. L'edificio, presenta una forma pressoché rettangolare e si articola per la parte posteriore, lato ovest, su due livelli di cui uno interrato, mentre la parte anteriore, lato est, su due livelli fuori terra. L'edificio presenta complessivamente una superficie utile lorda di circa mq 11.930. Attualmente ospita periodicamente eventi fieristici e manifestazioni culturali, oltre a spazi per uffici e ristorazione.

*Fabbricato "I"*, a destinazione biglietteria a servizio dell'edificio fiera, realizzato nel 1991.

Le aree esterne, libere dai fabbricati sono adibite a piazzale parcheggio per gli autoveicoli degli utenti delle varie attività presenti ed in parte a piazzali per il carico/scarico delle merci.

Su l'area a destinazione "D1", ricadente all'interno della Delimitazione di Centro Abitato, insistono i seguenti vincoli di legge:

- Vincolo Idrogeologico – R.D. n. 3267 del 30.12.1923);
- Vincolo Piano Stralcio per la Difesa dalle Alluvioni (P.S.D.A.) che identifica una zona di Pericolosità P4;
- Fascia di Rispetto gasdotto – Linea SGI;
- Fascia di Rispetto Strada Statale n. 16;

Per quanto concerne invece i terreni ricadenti in Zona "E2", coerentemente a tale categoria, sono caratterizzati da forte erosione sia per le caratteristiche fisico/morfologiche sia per l'eccessiva acidità.

Su tali terreni insistono i seguenti vincoli:

- Vincolo Idrogeologico – R.D. n. 3267 del 30.12.1923);

- Fascia di Rispetto fluviale – L.R. n. 18/83 art. 80 e L.R. 70/95) lungo il corso del Torrente Cerrano;
- Vincolo Tutela Ambientale (D.lgs 42 del 02.01.2004)
- Fascia di rispetto Strada Statale (Anas) per la previsione di realizzazione di una strada a scorrimento veloce;

#### DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto promosso dalla Società D'Eugenio S.r.l., è frutto di un'attenta analisi dello stato di fatto e delle criticità che attualmente presenta il polo commerciale-fieristico.

In particolare il Centro Commerciale Universo, inaugurato sul finire degli anni '90, risulta penalizzato dall'essere articolato su tre livelli, con relative problematiche di funzionalità commerciale della struttura e di logistica per la distribuzione delle merci.

D'altro canto l'edificio destinato all'attività fieristica-espositiva, benché prevalentemente articolato su un solo livello, non rappresenta una funzionalità adeguata a futuri incrementi e non garantisce un'adeguata flessibilità degli spazi. Inoltre tali edifici mostrano la necessità di ristrutturazione con adeguamento alle vigenti normative in materia di prevenzione incendi e di risparmio energetico. In merito a quest'ultimo punto si precisa che la D'Eugenio ha già realizzato ed attivato in data 21.10.2011 un grande impianto fotovoltaico con classificazione architettonica Integrata (vedi P.d.C. n. 38/2010 del 24.05.2010), costituito da n. 5254 della potenza nominale complessiva di 971,99 Kwp per una produzione di 1.317.075,4 Kwh annui, distribuito su una superficie complessiva di mq 6.830,2 rappresentata dal rifacimento della copertura dell'Edificio A per il quale si è provveduto a rimuovere e smaltire le lastre in amianto, e dalla realizzazione di pensiline metalliche a copertura del parcheggio esistente sulla tetto dell'Edificio "C".

Pertanto il progetto ha come scopo primario la riqualificazione urbana dell'intera area creando unità funzionale tra i diversi corpi di fabbrica e perseguendo al contempo una ristrutturazione e ridefinizione delle funzioni presenti all'interno, con adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza, risparmio energetico e prevenzione incendi.

L'area ricadente in zona "D1", dal punto di vista urbanistico secondo le previsioni del vigente P.R.G., risulta quasi del tutto completa nella capacità insediativa e non consente possibilità di ampliamento delle strutture esistenti.

La Società D'Eugenio s.r.l., quindi ai sensi del D.P.R. 447/98, propone un progetto che prevede in sintesi i seguenti punti, dei quali i primi due sono relativi alla proposta di variante allo strumento urbanistico vigente, mentre gli altri punti sono relativi al progetto architettonico e vengono analizzati per fornire *"stime sui livelli di pressione previsti quali: incremento del traffico veicolare, emissioni in atmosfera, emissioni derivanti da impianti tecnologici, bilancio energetico, quantità e tipologia di rifiuti prodotti etc..."*:



1. Cambio di destinazione urbanistica dei terreni di proprietà attualmente ricadenti in zona "D1 – Zona industriale Esistente", destinandoli ad una nuova categoria definita "D1.1 – Zona industriale esistente da ristrutturare" di mq 54.500, dove saranno consentite le destinazioni d'uso già previste dall'Art. 65 delle N.T.A. vigenti (Deliberazione di C.C. n.08 del 04.03.2009) e disciplinata dalle seguenti Norme Tecniche di Attuazione:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria:  $U_f = 0.80 \text{ mq/mq}$

- Rapporto Fondiario di Copertura:  $Q = 40\%$

- Altezza delle costruzioni:  $H = 18,50 \text{ m}$  (misurata all'intradosso dell'ultimo solaio) fatta eccezione di appa recchie ture speciali ed impianti tecnologici;

- Distanze: come all'art. 22-23 delle N.T.A. generali;

- Gli insediamenti commerciali devono rispettare i parametri urbanistici edilizi di cui alla L.R. 11/08 e s.m.i.;

2. Cambio di destinazione urbanistica dei terreni di proprietà ricadenti nelle zone "E2 – Zona a verde agricolo" – "Fascia di rispetto fluviale" – "Fascia di rispetto stradale" destinandoli alla nuova categoria "D1.1" sopra descritta, ma con vincolo di inedificabilità e trasferimento della capacità insediativa sui terreni di cui al punto 1.

Al fine della verifica della dotazione di spazi pubblici, in ottemperanza del D.M. 1444/68 art. 5 comma 2, la Società D'Eugenio S.r.l., per adeguare la dotazione di standard urbanistico, prevede di destinare mq 11.350 (rapporto di 80 mq ogni 100 mq di SIp di incremento) a tali funzioni, salvo diverse indicazioni da parte dell'Amministrazione comunale. Per rispettare il vincolo di inedificabilità su tali aree, sarà destinato a parcheggio pubblico il parcheggio già esistente per mq 5.870 (denominato "parcheggio ovest" negli elaborati allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4905/1481 del 15.04.1996). Mentre per le aree a verde saranno riservati mq 5.500 sulla collinetta oggetto di risanamento. In sede di stipula della convenzione urbanistica l'amministrazione comunale indicherà eventuali prescrizioni in merito all'arredo urbano di tali aree.

Al fine di rendere direttamente accessibile gli spazi pubblici, la D'Eugenio S.r.l. si rende disponibile a realizzare un tratto di viabilità pubblica di tipo "F – Locale Urbana" di accesso dalla esistente Via Cerrano, previa realizzazione di un ponte carrabile sul Torrente Cerrano.

L'area d'intervento complessiva, a seguito della proposta di cambio di destinazione urbanistica descritta nei punti 1 e 2 risulta:

- Area d'intervento allo stato attuale (come da vigente P.R.G.):

- Lotto "A" ricadente in zona "D1" – Zona industriale esistente" = mq 54.500

- Lotto "B" ricadente in zone "E2 – Zona a Verde agricolo", "Fascia di rispetto fluviale", "Fascia di Rispetto stradale"; "Fascia di rispetto Ferrovia" = mq 41.000

- Area d'intervento come da proposta di cambio di destinazione urbanistica:

Sup. Territoriale ricadenti in zona "D1.1. – Zona industriale esistente da ristrutturare" = mq 95.500 divise:

- Lotto "A" per mq 54.500, destinato a zona "D1.1" sul quale realizzare tutta la capacità edificatoria;
- In Lotto "B" per mq 41.000, destinato a zona "D1.1" con vincolo di in edificabilità e trasferimento della capacità insediativa sul lotto A"

- Individuazione spazi pubblici (come da D.M. 1444/68 Art. 5):

- Lotto "A" già Superficie Fondiaria = mq 54.500
- Lotto "B" oggetto di cambio di destinazione urbanistica:

Superficie Territoriale = mq 41.000

Calcolo superficie "Spazi pubblici" = 80 mq per ogni 100 mq di S.I.p. di incremento = mq 11.350

Superficie Fondiaria Lotto "B" = mq 41.000 – mq 11.370 = mq 29.630

Superficie Fondiaria Complessiva = mq 54.500 + mq 29.630 = mq 84.130

**3. Ristrutturazione ed ampliamento degli edifici "C" e "H" esistenti mediante la costruzione di un nuovo corpo edilizio di connessione su due livelli.**

Il nuovo corpo di fabbrica, quale risultato della ristrutturazione ed ampliamento avrà quindi forma pressoché rettangolare, determinata dall'allineamento con gli edifici e con la centrale termica esistenti. Dal punto di vista delle destinazioni d'uso, l'edificio sarà così articolato:

PIANO TERRA: il piano terra, risultante dall'accorpamento del piano terra dell'edificio "C", dell'edificio "H" e del nuovo corpo di fabbrica ospiterà il centro commerciale, frutto di una completa ristrutturazione della galleria articolata attorno a tre ampie piazze e accessibile mediante i tre ingressi principali posti in diretta connessione con i parcheggi. La ristrutturazione prevede una diversa dislocazione dell'ipermercato, più funzionale sia per la fruibilità degli utenti che alla movimentazione delle merci, oltre alla creazione di circa n. 50 negozi di diversa metratura.

Si precisa che per quanto concerne il centro commerciale, inteso ai sensi del D.lgs. n. 114/1998, trattasi di ristrutturazione e non di ampliamento in quanto la Società D'Eugenio è già titolare dell'Autorizzazione n. 26 rilasciata ai sensi dell'Art. 1 comma 151 della L.R. 11/2008, dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Silvi (TE) in data 27

ottobre 2008 per l'“Esercizio di una grande superficie di vendita” per una superficie di vendita totale di mq 17.290 di cui mq 13.685 per il settore merceologico non alimentare e mq 3.605 per il settore alimentare.

PIANO PRIMO: il piano primo, accessibile direttamente dalla piazza C ospiterà funzioni destinate al tempo libero, ovvero un cinema multisala con sei sale cinema di diversa grandezza per un totale di circa n. 1050 posti, un bowling con otto piste, ed un locale adibito a bar-pizzeria. Inoltre l'attuale piano primo dell'edificio “C”, non più funzionale dal punto di vista commerciale, verrà trasformato in parcheggio coperto a servizio del centro commerciale accessibile sia dal fronte est tramite la rampa di progetto, sia dal fronte ovest direttamente dal piazzale parcheggio retrostante.

PIANO SECONDO: il piano secondo del nuovo corpo di fabbrica ospiterà un moderno centro sportivo dotato di piscine, centro fitness e centro benessere con relativi servizi igienici e spogliatoi distinti per sesso. Inoltre l'attuale piano secondo dell'Edificio “C” sarà adibito ad ospitare un centro direzionale, con circa trenta uffici. Tale livello è direttamente collegato anche alla galleria commerciale mediante i collegamenti verticali che insistono sulla sottostante piazza A commerciale.

PIANO COPERTURA DEL NUOVO CORPO DI FABBRICA: il nuovo edificio posto a connessione degli edifici “C” e “H” presenta una copertura piana in parte adibita a parcheggio a servizio sia della galleria commerciale alla quale è connesso mediante i collegamenti verticali previsti nella sottostante piazza commerciale, sia degli uffici direzionale e attività sportive al quale è connesso mediante due accessi diretti al piano. Tale parcheggio è direttamente accessibile mediante la rampa prevista sul prospetto ovest.

PIANO COPERTURA DELL'EDIFICIO “C”: per la copertura piana esistente dell'edificio “C” è confermata l'attuale destinazione a parcheggio a servizio sia del sottostante livello a destinazione direzionale, sia alla galleria commerciale mediante i collegamenti verticali esistenti sulla sottostante piazza commerciale.

Nella ristrutturazione ed ampliamento degli edifici “C” ed “H” mediante la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica è prevista la completa ridefinizione architettonica dei prospetti al fine di assicurare al contempo l'unitarietà dell'intera struttura e l'integrazione dei nuovi elementi architettonici funzionali, quali ingressi, vetrine, scale di emergenza. Inoltre la ristrutturazione completa degli edifici consente sia l'adeguamento funzionale all'attività commerciale sia l'adeguamento di tutta l'impiantistica alle vigenti normative in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, prevenzione incendi e igiene pubblica. Il nuovo complesso commerciale, sarà inoltre leggibile dal punto di vista architettonico grazie alla creazione di una nuova “pelle architettonica” sul prospetto anteriore, realizzata con materiali metallici, che rivestirà in modo uniforme i corpi di fabbrica, determinando una nuova identità commerciale della struttura.

4. Realizzazione di un nuovo parcheggio nell'area di risulta dalla riprofilatura del versante collinare previsto per la messa in sicurezza del versante collinare, in sostituzione di quello

già esistente sulla sommità della collina e da smantellare per la messa in sicurezza del versante collinare (denominato "parcheggio superiore" negli elaborati allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4905/1481 del 15.04.1996);

Tale parcheggio sarà realizzato, senza ulteriori opere di sbancamento e garantendo al contempo la massima funzionalità e la permeabilità del suolo, utilizzando materiali drenanti. Inoltre nell'area del nuovo parcheggio saranno messe a dimora piante ad alto fusto come previsto dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

A partire dall'analisi dei dati sulle stime del traffico in accesso e in uscita dal nuovo insediamento commerciale, è stato elaborato lo schema di circolazione interno, al fine della verifica dei parametri di insediabilità urbanistica prescritti dalla L.R. 11/08. Dall'esame del bacino di utenza si può ricavare il valore relativo al traffico veicolare indotto dalla realizzazione del presente intervento, messo in rapporto con le altre strutture commerciali già esistenti nelle immediate vicinanze o in corso di realizzazione e/o potenziamento.

La verifica dei flussi di traffico ha suggerito degli interventi di adeguamento progettuale di tale viabilità per la realizzazione di comodi accessi all'area d'intervento. Per ridurre tutti i punti di conflitto è stata prevista una definizione della viabilità interna: strade principali, strade secondarie e corsie di semplice manovra.

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

- *ordinari per auto*, pari a **n. 1000 stalli**
- *riservati ai portatori di handicap* pari **n. 25 stalli** (in rapporto superiore a 1 ogni 50 posti auto),
- *riservati alle famiglie*, i cosiddetti "*parcheggi rosa*" pari a **n. 15 stalli**,
- *per ciclomotori* in numero pari a **n. 55 stalli**;
- *ordinari per auto* **riservati ai dipendenti** in numero non inferiore a **n. 120 stalli**;
- *riservati ad autobus* pari a **n. 3 stalli**

Ogni tipologia di stallo, oltre ad avere caratteristiche specifiche di destinazione, ha anche, come è ovvio, proprie caratteristiche dimensionali. Tutti gli stalli sono disposti a pettine, ovvero a 90° rispetto alla corsia di manovra.

5. Realizzazione di nuove reti tecnologiche e adeguamento/potenziamento di quelle esistenti a servizio dell'intero complesso commerciale; La ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti comporterà la realizzazione sia di nuove reti tecnologiche sia il potenziamento di quelle esistenti.

**DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO**

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

Superficie Territoriale complessiva	= mq 95.500
Superficie Fondiaria Lotto "A"	= mq 54.500
Superficie Territoriale Lotto "B"	= mq 41.000 (con vincolo di inedificabilità)
Superficie destinata a standard pubblico e mq 5.500 destinati a verde pubblico)	= mq 11.370 (di cui mq 5.870 destinati a parcheggio pubblico e mq 5.500 destinati a verde pubblico)
Superficie Fondiaria complessiva	= mq 84.130
Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)	= 0.80 mq/mq
Superficie Edificabile realizzabile (Se)	= mq 84.130 x 0,80 mq/mq = mq 67.304
Rapporto fondiario di copertura (Q)	= 40% della Sf
Superficie Coperta realizzabile	= mq 84.130 x 40% = mq 33.652
Altezza massima (H)	= m 18.50 (misurata all'intradosso dell'ultimo solaio), fatta eccezione di apparecchiature speciali ed impianti tecnologici;
Superficie a parcheggio	= 30 mq/100 mq Se (per funzioni direzionali-ricettive-ricreative); = 2 mq/mq di Sup. Utile di Vendita (per funzioni commerciali - L.R. 11/2008 e s.m.i.)
Superficie Coperta di progetto	= mq 30.045 < mq 33.652
Superficie edificabile di progetto	= mq 57.456 < mq 67.304
Superficie Utile di Vendita	= mq 17.290 di cui 13.685 nel settore no-food e 3.605 per il settore food;

**CALCOLO SUPERFICIE A STANDARD:**

Superficie Edificabile come da vigente P.R.G. = S.f. 54.500 x 80% = mq 43.600
Superficie Edificabile stata attuale (sono considerati tutti gli edifici) = mq 40.750 < 43.600 mq
Superficie Edificabile come da proposta di variante = S.f. 84.130 x 80% = mq 67.304
Superficie Edificabile di progetto = mq 57.456 < mq 67.120
Superficie edificabile di ampliamento = mq 57.456 - 43.600 mq = 13.856 mq
Calcolo superficie a standard = mq 13.856 / 100mq x 80mq = mq 11.084 necessari
Superficie a standard di progetto = mq 11.370 > 11.084 necessari

## VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA:

- *Funzione commerciale* (ai sensi dell'art.1 comma 38 L.R. 11/2008 ) = 2 mq ogni mq di S.u.v.

Edificio commerciale di progetto:

piano terra totale Superficie Utile di Vendita = 17.290 mq

Parcheggi necessari = s.u.v. x 2 mq / mq = 17.290 mq x 2 mq = 34.580 mq

-*Funzione direzionale/ricettiva* (ai sensi dell'Art.65 NTA del PRG) sup. parcheggio 30 mq/100 mq di

Superficie Edificabile:

Sup. edificabile edifici non oggetto di intervento = mq 7.788

Sup. edificabile strutture oggetto di altri procedimenti = mq 43

Sup. edificabile edificio commerciale di progetto = piano primo = mq 5.750

Sup. edificabile edificio commerciale di progetto = piano secondo = mq 10.905

Sup. edificabile edificio commerciale di progetto = piano terzo = mq 930

Totale superficie edificabile = 25.416 mq

Totale parcheggi necessari = 25.416 x 30mq / 100 mq = 7.625 mq

Totale parcheggi richiesti = mq 34.580 + mq 7.625 = mq 42.205

## SUPERFICI A PARCHEGGIO DI PROGETTO

Parcheggio piano terra = 33.500 mq

Piano primo edificio commerciale di progetto = 6.450 mq

Piano copertura edificio commerciale di progetto = 2.000 mq

Piano copertura edificio commerciale di progetto = 5.000 mq

Totale superficie parcheggio di progetto = 47.000 mq > 42.205 mq

## PIANI E PROGRAMMI ANALIZZATI

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

I Piani e Programmi analizzati sono di seguito elencati.

Piani e Programmi di livello sovracomunale	Piani e Programmi di livello comunale
Quadro di Riferimento Regionale (Q.R.R.)	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
Piano Regionale Paesistico (P.R.P.)	Piano Generale del Traffico Urbano
Piano Territoriale Provinciale di Teramo (P.T.P.)	Piano di Classificazione acustica del Territorio del Comune di Silvi (Del. C.C. n. 24/2007)
Piano Regionale Integrato dei Trasporti (P.R.I.T.)	
Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.);	
Piano Stralcio per la Difesa dalle Alluvioni (P.S.D.A.)	
Piano Regionale di Tutela della Qualità dell'Aria	
Piano di Tutela delle Acque	
Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti	
Piano Regionale Triennale Tutela e Risanamento Ambientale	
Piano Energetico Regionale	

### **PIANO REGIONALE PAESISTICO – (P.R.P.) (L.R. 08.08.1985 N.431 – ART. 6 L.R. 12.04.1983 N.1)**

Per quanto concerne il Piano Regionale Paesistico (P.R.P.), l'ambito di intervento risulta ricompreso per la maggior parte in zona (A2 – Conservazione Parziale – sub zona A1d1 ambito 5) e solo in parte in zona (A1 – Conservazione integrale) peraltro già edificata. Inoltre il sito è individuato come "Area di particolare complessità e piani di dettaglio" disciplinate dall'Art. 6 delle NTC del P.R.P., nonché "Detrattori ambientali da recuperare" rimandando alla redazione di piani di dettaglio, di iniziativa regionale, che dovranno indicare gli interventi congruenti con gli usi riconosciuti compatibili.

### **PIANO TERRITORIALE PROVINCIA DI TERAMO – P.T.P. (L.R. 18/83 – DELIBERA C.P. N. 20 DEL 30.03.2001)**

Secondo il vigente Piano Territoriale Provinciale riportato negli elaborati del P.R.G. l'area oggetto di variante, ricade:

- per la parte a ridosso del corso del Torrente Cerrano in zona A.1.1. "Aree ed oggetti di interesse bio-ecologico" disciplinata dall'Art. 5 delle N.T.A., dove è previsto che "... al fine

della conservazione dei caratteri strutturanti naturali, non sono ammesse trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi se non finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici; viene, quindi, escluso l'intervento dedotto da modalità di tutela ed uso comportante trasformazione insediativa.

- parte in zona A.1.4. "Aree di interesse paesaggistico-ambientale" disciplinate dall'Art. 9 delle N.T.A. del piano. In tali aree, il P.T.P. persegue la conservazione dei caratteri originali del paesaggio naturale ed agrario, anche attraverso la conservazione dei caratteri antropici storici dell'insediamento, il risanamento ed il restauro ambientale delle aree degradate. In tali aree non saranno pertanto ammesse nuove previsioni di trasformazione urbanistica e edilizia finalizzata all'uso insediativo. In contrasto con tali limitazioni, nei nuclei esistenti, sono soltanto ammessi:
  - completamenti, razionalizzazioni, potenziamenti di nuclei esistenti, nonché la localizzazione di impianti ed attrezzature di rilevante interesse comunale e sovracomunale proposta attraverso piani, programmi e normative di settore;
  - ampliamenti, rafforzamenti, per la localizzazione di servizi, impianti e attrezzature solo se previsti e/o richiesti dal P.T.P.

Il PTP evidenzia l'inserimento di tali aree all'interno di "*Piani e progetti d'area a matrice ambientale e paesaggistica – Parco agricolo collinare dei comuni di Silvi e di Pineto*" secondo l'Art. 13 delle N.T.A. e nel "*Sistema dei crinali e delle dorsali – A.1.6.1.*" secondo l'Art. 11 delle N.T.A. In tali aree, il P.T.P. persegue la conservazione dei caratteri originali del paesaggio naturale ed agrario, anche attraverso la conservazione dei caratteri antropici storici dell'insediamento, il risanamento ed il restauro ambientale delle aree degradate.

Mentre le aree già edificate e sulle quali è previsto il trasferimento della capacità insediativa derivante dalla variante allo strumento urbanistico ricadono in zona B5 "Insediamenti monofunzionali" disciplinata dall'Art. 19 delle N.T.A. del piano che prevede specifiche direttive in materia di sviluppo e potenziamento di aree produttive esistenti.

#### **PIANO REGOLATORE GENERALE – P.R.G. (DELIBERA C.C. N. 41 DEL 01.07.2002)**

Per quanto concerne il Piano Regolatore Generale del Comune di Silvi (TE), l'area oggetto di intervento ricade parte in "Fascia di rispetto fluviale" ed in parte in zona "E2 – Verde Agricolo" disciplinata dall'art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione che comprende le aree caratterizzate da forte erosione e da eccessiva attività, dove è vietata qualsiasi edificazione, essendo consentiti unicamente interventi per la messa in sicurezza dei siti, interventi di consolidamento e stabilizzazione del terreno mediante inerbimento, ed interventi di regimentazione e presidio delle acque. L'area già edificata ricade in zona D1 "Zona Industriale esistente" disciplinata dall'Art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.



**VINCOLO IDROGEOLOGICO – R.D. 3267/1923**

La verifica della cartografia evidenzia che l'area in oggetto ricade interamente in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30.12.1923. Allo stesso tempo non sono presenti siti rappresentativi per la conservazione del patrimonio naturale di interesse comunitario, comprendenti ZPS e i S.I.C.

**PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO – (L.R. 16.09.98 – L.R. 24.08.2001 – L. 18.05.89 N. 183)**

Per l'area in esame la cartografia di piano mostra l'assenza di dissesti nell'area già edificata, mentre a ridosso dell'area oggetto di variante è evidente la presenza sia di una zona P3 "Pericolosità molto elevata" che la presenza di "Pericolosità da scarpate". La conferma del vincolo di inedificabilità sulle aree attualmente a destinazione agricola risulta coerente con le previsioni del P.A.I.

**PIANO STRALCIO PER LA DIFESA DALLE ALLUVIONI – P.S.D.A. (L. 18.05.1989 N. 183)**

. Per l'area in esame è evidente nella parte già edificata la presenza di una zona a ridosso del Torrente Cerrano classificata come "P4 – Pericolosità molto elevata" Per quanto concerne invece le aree oggetto di variante, caratterizzate da andamento collinare sono naturalmente escluse da pericoli di esondabilità.

L'impostazione progettuale non modifica nessuno dei parametri di rischio idraulico lasciando inalterate rispetto allo stato attuale le aree sottoposte a vincolo.

**INQUADRAMENTO ACUSTICO DELL'AREA**

Per quanto concerne l'inquadramento acustico dell'area, in considerazione del fatto che la classificazione del territorio comunale di Silvi risulta ancora in fase di approvazione (adottata con Delibera del C.C. n. 24 del 22.03.2007) per la valutazione dell'inquinamento dell'opera in progetto, si è proceduto con specifiche rilevazioni e con la redazione di un Documento di Valutazione Previsionale di impatto acustico redatto ai sensi del L. 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" art. 8 comma 4 e della L.R. n. 23 del 17/07/2007 art. 4, alla quale si rimanda per una maggiore completezza di lettura dei dati.

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

## CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE

### UTILIZZO DELLA RISORSA NATURALE: SUOLO

Il progetto, come già evidenziato, interviene in area già urbanizzata ed edificata, e prevede, solo in minima parte l'utilizzo della risorsa suolo, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio.

Per quanto riguarda la superficie di nuova impermeabilizzazione, compensata dalla demolizione del parcheggio esistente è riservata alle sole corsie di manovra in quanto gli stalli saranno realizzati interamente con materiali drenanti costituiti da masselli in ds autobloccanti che consentono la permeabilità del suolo. La scelta progettuale di realizzare il parcheggio in tale posizione è dettata dalla mancanza di aree libere sul fronte principale dell'edificio, dalla necessità di realizzare idonee corsie di accumulo per evitare possibilità di congestione del traffico sulla SS16, ma soprattutto dalla necessità di ridurre al minimo scavi e sbancamenti, di gran lunga superiori nel caso della realizzazione di un eventuale parcheggio interrato a poca distanza dalla linea costiera, con il conseguente aumento delle quantità di terreno da portare a discarica, del traffico veicolare degli automezzi per il trasporto del materiale, dall'incremento delle strutture in c.a. da realizzare e della durata dei lavori. È da evidenziare che la società proponente, proprio al fine di ridurre al minimo la superficie del nuovo piazzale parcheggio ha destinato il piano primo dell'edificio "C" e parte della copertura dell'edificio di nuova realizzazione proprio a destinazione parcheggio.

Per quanto concerne la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica a connessione degli edifici esistenti, verrà realizzato su un'area attualmente già in parte edificata (porticati del corpo H, passerella e ascensore panoramico, vasca di accumulo per impianto antincendio e relativo locale interrato per il gruppo di pressurizzazione) e comunque attualmente adibita a parcheggio e quindi già interamente impermeabile.

La vulnerabilità idrogeologica resta sostanzialmente invariata rispetto alle attuali condizioni del sito. L'impermeabilizzazione di parte dell'area di risulta dello sbancamento del versante non costituisce di per sé un sostanziale motivo di sottrazione di apporto idrico alla falda, neppure in condizioni critiche di acque di prima pioggia.

Nella proposta progettuale sono ridotti al minimo i lavori di sbancamento e riporto, assecondando con la disposizione planimetrica degli edifici l'andamento naturale del terreno.

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

A tal fine è stato redatto un apposita "relazione preliminare di escludibilità" con:

- campionamento del terreno (scelta del punto e delle modalità di campionamento);
- scelta degli analiti da ricercare (in base alla destinazione d'uso e alla destinazione del sito);

- analisi chimiche dei campioni di terreno prelevati;
- elaborazione dati e confronto con i limiti di concentrazione soglia di contaminazione dettati dalla normativa vigente e rappresentazione dell'eventuale stato di contaminazione delle matrici ambientali

Dall'analisi i terreni di scavo analizzati non risultano contaminati.

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

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

Data la tipologia dell'intervento, "riqualificazione urbana, ristrutturazione ed ampliamento di strutture commerciali" nel settore food e no-food e delle funzioni sopra descritte, non sono previste emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti di significativa entità generate da tali funzioni in fase di esercizio. Le emissioni più significative sono invece dovute alle emissioni acustiche e all'immissione in atmosfera di polveri inquinanti dovute al traffico veicolare in fase di esercizio.

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

## VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE

Si evidenzia che data la particolarità dell'intervento proposto per "Alternativa zero" occorre prender in considerazione lo stato attuale dell'area, già in gran parte urbanizzata e con criticità ambientali e socio-economiche.

In termini di impatti/effetti ambientali e con riferimento alle funzioni previste nella proposta progettuale, come evidenziato dalla normativa di settore, la maggiore incidenza è determinata dalla collocazione sul territorio delle strutture commerciali legate alla grande distribuzione. A tal fine è da evidenziare che in merito a tale funzione il progetto non prevede un incremento della superficie utile di vendita che risulta allo stato attuale già in essere come evidenziato dall'Autorizzazione Commerciale n. 26 rilasciata ai sensi dell'Art. 1 comma 151 della L.R. 11/2008, dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Silvi (TE) in data 27 ottobre 2008 per l'"Esercizio di una grande superficie di vendita" per una superficie di vendita totale di mq 17.290 di cui mq 13.685 per il settore merceologico non alimentare e mq 3.605 per il settore alimentare, ma una ristrutturazione in termini di funzionalità commerciale e di adeguamento rispetto ai parametri di insediabilità urbanistica in linea con gli obiettivi indicati dalla Regione Abruzzo quali fondamento della L.R. 11 del 16.07.200/8 "Nuove Norme in materia di commercio", dove sono indicati gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali ovvero:

*- favorire i processi di riconversione e di innovazione della rete distributiva attraverso i processi che agevolino fenomeni di accorpamento di esercizi esistenti e iniziative di aggregazioni tra commercianti per promuovere processi di ristrutturazione, di efficienza logistica, commerciale e promozionale della rete e sviluppare occupazione a tempo indeterminato, la conciliazione dei tempi di vita e di lavoro e imprenditoria diffusa e riqualificazione professionale anche sotto un profilo più strettamente manageriale;*

*- coordinare l'attività urbanistica e programmatica degli enti preposti al fine di un impiego razionale delle aree di specifica destinazione commerciale nonché quelle derivanti dal recupero di aree non attivate e di contenitori dismessi aventi specifica destinazione ad uso commerciale;*

La riconfigurazione proposta si concretizza solo con il trasferimento al piano terra di tutte le attività commerciali, con indubbi vantaggi per l'accessibilità e movimentazione delle merci rispetto allo stato attuale. Inoltre a

L'inserimento delle funzioni legate al tempo libero, quali cinema multisala, bowling e ristorazione nonché della funzione di residenziale, sono attività molto meno impattanti e per altro già contemplati dalle destinazioni d'uso previste dal vigente P.R.G. che contribuiscono a creare le premesse dal punto di vista dell'ampliamento della capacità attrattiva del polo commerciale come richiesto dalle Linee guida contenute nella Delibera di G.C. n. 94 del 08.04.2010 in merito alla possibilità di procedere all'approvazione di una variante agli strumenti urbanistici comunali:

- 1) *Creazione di un congruo numero di posti di lavoro in relazione alle esigenze della comunità silvarola;*
- 2) *Sviluppo e qualificazione del patrimonio commerciale di Silvi;*

Alla luce di quanto sopra, non ritenendo comunque percorribile la cosiddetta “alternativa zero” in quanto in contrasto con i suddetti obiettivi, e con ulteriori ripercussioni dal punto di vista ambientale prodotti dalla probabile chiusura delle strutture attualmente in funzione, né la possibilità di un’alternativa dal punto di vista localizzativo, in quanto trattasi di una ristrutturazione ed ampliamento di strutture già esistenti, si ritiene che la scelta effettuata sia la più “equilibrata” dal punto di vista degli impatti antropici, ambientali e relativi ai beni materiali, con riferimento all’orizzonte temporale del 2012, esaminando invece tutte le misure di mitigazione e compensazione da apportare alla proposta in esame.

## VALUTAZIONE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- **Componente 1: Economia e società:**

la proposta progettuale ha come obiettivo quello di consentire una riqualificazione urbana al fine di creare un moderno polo commerciale comprensivo di funzioni ricreative, direzionale e ricettive in un’area urbana. Il piano prevede l’assunzione di ulteriori 200 dipendenti che andrebbero ad incrementare l’occupazione locale, in conformità alle linee guida dettate dalla Giunta Comunale con Delibera n. 94/2010. Al contempo tale obiettivo pone quali effetti:

- l’incremento nel consumo idrico in parte compensato dalla realizzazione di sistemi di alimentazione duale ai servizi igienici, compresi tutti quelli riservati ai dipendenti, dalla realizzazione di idonei serbatoi di accumulo per sopperire ad eventuali carenze idriche soprattutto nel periodo estivo;

- l’incremento dell’immissione di acque reflue nella fognatura comunale, in parte compensato dall’uso di una vasca di accumulo di mc 300 con possibilità di temporizzare l’immissione e trasferire il maggior carico nelle ore notturne e comunque secondo le eventuali prescrizioni dell’ente gestore;

- incremento nei consumi energetici, compensato dalla realizzazione di un impianto fotovoltaico integrativo di quello già costruito, dall’utilizzo di solare termico ad uso sanitario e dalla riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

- **Componente 2: Paesaggio e Beni culturali:**

il progetto riguarda un’area urbana inserita in un contesto naturalistico-paesaggistico rilevante per il quale occorre garantire la qualità ambientale. L’intervento prevede l’incremento delle funzioni di supporto alle attività turistiche e concreti sistemi di potenziamento della mobilità alternativa. Al contempo pone quali effetti:

- incidenza sull'assetto paesaggistico compensato in parte dalla messa in sicurezza del versante collinare e dalla conferma del vincolo di inedificabilità sulle aree oggetto di trasformazione, e dalla riqualificazione urbana dell'area già edificata, nonché dalla realizzazione di nuovi spazi pubblici;

- interferenza con un'area di interesse archeologico compensata dal fatto che le opere sono previste su di un'area già alterata da precedenti interventi edilizi e dal fatto che secondo le specifiche direttive impartite dalla Soprintendenza Archeologica d'Abruzzo – Chieti, le operazioni di scavo saranno seguite da personale specializzato.

- **Componente 3: Suolo, acqua,:**

il progetto concentra l'intervento di nuova edificazione nell'area ricadente tra gli edifici esistenti e già in parte edificata ed asfaltata. E' stata evidenziata la realizzazione di un nuovo piazzale parcheggio che pone quali effetti:

- incidenza sul "consumo" di suolo, compensata in parte dallo smantellamento del piazzale parcheggio asfaltato esistente sulla sommità della collina, dall'utilizzo di materiali drenanti per la realizzazione degli stalli e dalla messa a dimora di essenze arboree.

- incidenza sulla permeabilità dei suoli ed aumento della quantità di acque meteoriche da smaltire nel Torrente Cerrano, compensato dall'utilizzo di materiali drenanti, dal recupero delle acque bianche provenienti dalle coperture per riutilizzo a fine irriguo e sanitario. Ulteriore compensazione può trovare concretezza, sebbene non necessaria dal punto di vista normativo, vedi L.R. 31/2010, nella realizzazione di vasche di prima pioggia per depurare le acque provenienti dai piazzali da possibili residui inquinanti;

- **Componente 4: Aria:**

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

- incidenza sulle emissioni acustiche, valutate nello specifico studio previsionale di impatto acustico con analisi del clima acustico attuale mediante rilevazioni nei pressi dei recettori sensibili per la classificazione dell'area, finalizzata all'analisi e comparazione delle sorgenti sonore attuali (centro commerciale, viabilità SS16, ferrovia) con le sorgenti sonore previste sia di tipo puntiforme quali macchine per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, sottofondo di filodiffusione (musica e spot pubblicitari) e rumore di carattere antropico (dienti) che di tipo lineare ovvero il probabile incremento di traffico.

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

- incidenza sulla qualità dell'aria, compensata dalla previsione dalla promozione di progetti di incentivazione ad una mobilità alternativa e sostenibile, dalla messa a dimora di essenze arboree, dalla riqualificazione energetica e dalla realizzazione di un ulteriore impianto fotovoltaico di circa integrativo di quello già realizzato. Quest'ultimo di potenza nominale complessiva di 971,99 kWp che riduce le emissioni di inquinanti in atmosfera di

<b>Equivalenti di produzione termoelettrica</b>	
Anidride solforosa (SO <sub>2</sub> )	868,07 Kg
Ossidi di azoto (NO <sub>x</sub> )	541,38 Kg
Polveri	27,07 Kg
Anidride carbonica (CO <sub>2</sub> )	652,45 t

<b>Equivalenti di produzione geotermica</b>	
Idrogeno solforato (H <sub>2</sub> S) (fluido geotermico)	263,42 Kg
Anidride carbonica (CO <sub>2</sub> )	24,63 t

Tonnellate equivalenti di petrolio (TEP)	302,93 TEP
--	------------

- **Componente 5: Energia e rifiuti:** obiettivo fondamentale anche per la sostenibilità economica dell'intervento è il contenimento dei consumi energetici e della produzione dei rifiuti. Pertanto i possibili effetti di:

- incidenza sulla produzione di rifiuti, per il quale è stato redatto il bilancio preventivo, compensato in parte dalla messa in atto di concrete misure di raccolta differenziata, stoccaggio provvisorio nelle aree ecologiche previste nel progetto e per successivo recupero da parte di società specializzate per ridurre al minimo le quantità conferite a discarica.

- **Componente 6: Traffico:** nella proposta progettuale è prevista la realizzazione di nuove opere viarie a servizio delle opere pubbliche, della nuova segnaletica di presegnalazione, essendo l'area ubicata in contesto urbano lungo la SS16 (tratto di competenza comunale) servito a poca distanza dai caselli autostradali della A14 di Pescara Nord (settore sud) e Pineto (settore nord). E' inoltre prevista da parte dell'Anas la realizzazione della variante a scorrimento veloce della SS16 con la realizzazione di uno svincolo a circa 500 m a nord dell'intervento.

Il Progettista

Dott. Ing. Domenico Merlino

