



GIUNTA REGIONALE

DIREZIONE AFFARI DELLA PRESIDENZA, POLITICHE LEGISLATIVE E
COMUNITARIE, PROGRAMMAZIONE, PARCHI, TERRITORIO, VALUTAZIONI
AMBIENTALI, ENERGIA

COMITATO DI COORDINAMENTO REGIONALE PER LA VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE

Giudizio n° 1705 del 15/03/2011

Prot n° 201011514 del 17/09/2010

Ditta proponente ALITEC

Oggetto dell'intervento Riqualficazione urbanistica edilizia ed ambientale dell'ex zuccherificio di Chieti

Comune dell'intervento Chieti Località Chieti scalo

Tipo procedimento VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE di cui agli artt. 23 e seguenti del D.Lgs. N° 4/2008

Tipologia progettuale all IV punto 7 lett b

Presenti (in seconda convocazione)

Direttore Area Territorio arch. Sorgi - Presidente

Dirigente Servizio Beni Ambientali arch. Pisano

Dirigente Servizio Urbanistica e pianificazione arch. D'Ascanio

Dirigente Conserv Natura

Dirigente Attività Estrattive:

Segr. Gen. Autorità Bacino dott. Del Sordo (delegato)

Direttore ARTA dott.ssa Di Croce (delegata)

Dirigente Servizio Gestione Rifiuti ing. Zaccagnini (delegato)

Dirigente delegato della Provincia. (CH) arch. Ursini (delegato)

Comandante Prov.le CFS - TE

Comandante Prov.le CFS - AQ

Comandante Prov.le CFS - CH dott. Zappacosta (delegato)



Handwritten signatures and initials

Relazione istruttoria

Istruttore stornelli

Il progetto di cui all'oggetto è stato pubblicato sul quotidiano e sul sito internet della regione Abruzzo il 10 settembre 2010 e nei successivi 60 giorni non sono pervenute osservazioni.

Gli oneri dovuti per l'istruttoria, versati dalla ditta alla regione Abruzzo, assommano a Euro 40264,00. Il progetto è stato inviato a tutti gli altri enti competenti.

La società Alitec spa, intende procedere alla riconversione a terziario non produttivo del complesso industriale "ex zuccherificio di Chieti Scalo", dismesso da decenni, attraverso lo strumento attuativo del programma Integrato di Intervento, operando in attuazione dell'accordo di programma stipulato dal

Handwritten signatures and initials



GIUNTA REGIONALE

comune e dalla provincia di Chieti il 14/09/2009, che prevede lo stralcio di alcune aree dal PRT del consorzio industriale valpescara e la variante al piano dei servizi del comune di Chieti in osservanza dei riferimenti programmatici del PTAP (piano territoriale aree produttive)." Tale accordo, si legge, nella nota integrativa inviata in copia dalla ditta, che è stato annullato dal Tar di Pescara - con sentenza n 297 del 29/04/2010". Il sito interessato, trova collocazione nella via Pescara, a 13 km dalla linea di costa in comune di Chieti.

I terreni oggetto di trasformazione sono allibrati in catasto al comune di Chieti al foglio di mappa n 25, particene n 50, 63, 787, 4198, 4213, 4218, 4219, 4220, 4221, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 4002.

La superficie fondiaria totale è pari a Mq 165533 (centosessantacinquemilacinquecentotrentatre).

Gli edifici industriali dismessi da decenni, hanno una superficie pari a mq 16336.

Il progetto di trasformazione dell'ex zuccherificio prevede la realizzazione di un polo multifunzionale di qualità, dedicato a funzioni commerciali, Leisure, uffici e ricettive.

Le opere di cui al progetto di recupero dell'area, sono le seguenti:

A- servizi all'impresa.

A1) Recupero e ristrutturazione degli edifici esistenti con futura destinazione a servizi di gran parte di essi, tra cui un centro ricerche e un incubatore di impresa ad alta tecnologia.

A2) Realizzazione di un Business center, che ospiterà la sede abruzzese del world-trade Center ed un polo di servizi finanziari;

a3) Realizzazione di un Business hotel, con annessi servizi congressuali al servizio del sistema imprenditoriale locale;

a4) realizzazione di un auditorium, ottenuto dalla ristrutturazione di un vecchio fabbricato di servizio dell'ex zuccherificio, collegato sia col centro ricerche e incubazione d'impresa, sia con il business hotel e servizi congressuali.

B -Servizi al cittadino

b1) Realizzazione di un acqua ParkTermale e centro di benessere, unico nel suo genere in Italia con strutture all'aperto e al coperto, fruibile sia in inverno che in estate.

B2) Realizzazione centro commerciale che accentrerà strategicamente una totale superficie di esercizi commerciali attualmente sparsi per la zona;

b3) Realizzazione di un vasto parco attrezzato, al servizio degli utenti dell'iniziativa, ma soprattutto della popolazione di Chieti scalo.

Completa il programma di recupero urbanistico un efficiente riassetto viario dell'area,: un nuovo svincolo per l'asse attrezzato ed un nuovo accesso dalla Tiburtina..

Interventi pubblici previsti nel P.P.I.

Nuova viabilità di svincolo dell'asse attrezzato e di accesso all'area con i relativi spazi di manovra;

-Nuova viabilità pubblica di accesso all'area, proveniente dalla Tiburtina con sottopasso alla linea ferroviaria;

Costruzione del nuovo parcheggio pluripiano per complessivi n 200 posti auto ubicato in Chieti centro con accesso su via Nicolini;

-Riqualificazione dell'arredo urbano di Corso Marrucino;

Quadro di riferimento programmatico.

Secondo quanto riportato nella relazione tecnica, l'intervento non è in contrasto con il piano strategico di Chieti che prevede una serie di opere, (pg 10 della relazione generale)

Piano regionale paesistico:

Per quanto riguarda l'ex zuccherificio di Chieti scalo, a pg 290 delle nta del PRP risulta:

Oggetto"0A1": ex zuccherificio di Chieti Scalo e area di pertinenza.

Poiché questo "oggetto" per la qualità elevata delle sue parti costitutive (edifici e spazi verdi) e per l'equilibrio esistente nel loro rapporto, rappresenta un elemento emergente esaltato dalla condizione di degrado urbanistico ed edilizio del territorio circostante, esso deve essere conservato e valorizzato attraverso:

- il riuso per nuove destinazioni, quali attività di servizio alla produzione, attraverso, attrezzature ricreative- culturali, uffici;

Interventi di restauro e/o di ristrutturazione degli edifici che ne mantengano inalterati i caratteri architettonici e formali.

La zona è comunque classificata come SA1, SB5, OC1 ambito 10 (a2), e precisamente "0A1", fatta salva dall'art 18 delle NTA del PrP in quanto all'epoca dell'approvazione dello stesso era già

^"industriale, quindi alcune destinazioni attuali, risultano in contrasto, (commerciale. Nonché il punto 4. pg 56 nta prp.(strutture ricettive e residenziali, villaggi turistici, alberghi, residences, case familiari, ecc)



Handwritten signatures and initials, including 'L', 'M', 'W', and 'L.S.', scattered on the right side of the page.



GIUNTA REGIONALE

Piano territoriale di coordinamento provinciale.

Dalla tavola "sistema ambientale", si evince che l'area oggetto di interventi, non ricade nei tematismi individuati dal ptcp, tuttavia si segnala che a breve distanza da essa si colloca il parco fluviale del fiume Pescara.

L'area inoltre, non ricade in zone soggette a siti SIC E/O Zps,

non ricade all'interno del psda, né è soggetta a rischio idrogeologico, è esterna al sito SIR, però Confinante con lo stesso.

La messa in esercizio del complesso urbanistico determinerà un incremento tangibile del volume di traffico nell'areale di riferimento.

INTERVENTI: Interventi nel sottosuolo

Gli edifici di nuova realizzazione, avranno una superficie sottostante unica composta da due piani interrati con destinazione d'uso a parcheggio.

Per la realizzazione dell'opera anzidetta, si dovrà scavare per una profondità superiore a m 7. La falda acquifera, è stata individuata ad una profondità variabile tra i 7 m e 12/13m, quindi saranno realizzate fondazioni su pali.

Nella relazione si legge che la falda Potrà essere superata localmente.

Per i corpi di fabbrica di nuova costruzione si dovranno effettuare movimentazione di terra pari a 300000 (trecentomila) metri cubi di terra di cui parte sarà riutilizzata in loco e parte smaltita a norma di legge.

La recente caratterizzazione del suolo, non ha evidenziato inquinamenti, tranne la presenza di solventi clorurati in falda in prossimità del cancello di ingresso.

L'area oggetto dei lavori, verrà collegata all'asse attrezzato da una nuova area di svincolo, esterna all'area, costituita da una strada a due corsie che attraversa una rotatoria di raccordo ed un sottovia di attraversamento per accedere all'asse attrezzato.

Sul lato opposto si realizzerà una piccola rotatoria di raccordo con la via Piaggio. La superficie da cedere al comune è quella di collegamento verticale tra i due assi paralleli lati lunghi e ricadenti all'interno dell'area di intervento.

Sistemazione a verde: Il parco verde attrezzato pari a mq 34430 (s1), rotatoria su via Piaggio (s2), area adiacente (P3T) area adiacente svincolo (s4), saranno cedute al comune. Il progetto prevede il collocamento di 8 isole ecologiche opportunamente distribuite. Corpi di Fabbrica recuperati: Sull'area trovano edifici aventi pregio storico culturale ed architettonico, all'epoca funzionanti, all'impianto industriale la cui superficie utile lorda è pari a mq 16335,80. Il corpo di fabbrica principale è costituito dallo zuccherificio con annessa centrali termiche ed elettriche per mq 9123; vi sono strutture poi di nessun pregio ambientale costituite da tettoie, vasche e silos.

Il magazzino dello zuccherificio, di mq 2616, è collegato al primo edificio da un passaggio aereo coperto, presenta struttura in muratura con volte a botte a sesto acuto con catene in ferro e lucernaio alla sommità,

IL PROGRAMMA INTEGRATO D: Intervento prevede il recupero e la ristrutturazione dei manufatti: Ex zuccherificio e centrale termica, per complessivi mq 10000ca, in cui troveranno ubicazione anche le attrezzature pubbliche come centro sviluppo e ricerche con incubatore d'impresa ad alta tecnologia ed un auditorium per 400 posti. Le restanti strutture esistenti di poca importanza saranno demolite.

Le attrezzature pubbliche in edifici recuperati sono: centro ricerche MQ 1906, 82

Auditorium, annessi e connessi n 400 posti mq 2189,

Corpi di fabbrica di nuova realizzazione:

- 1) Busines center mq 10750
- 2) busines Hotel mq 9774
- 3) Acqua park e centro benessere: mq 12169,41
- 4 Centro commerciale mq 55710, 46

Il totale delle superfici utili lorde è pari a mq 88404,18

Rete idrica e fognarie sono soddisfatte dal consorzio di bonifica.

Le acque reflue saranno convogliate al vicino depuratore di "san Martino".

Sul sito interessato è stato eseguito un piano di pre caratterizzazione (vedi relazione allegata pg 15 della stessa.

Stima degli impatti

Fase di cantiere:

- completamento della bonifica del sito (già avviata) e sua ripulitura dai materiali eterotipici presenti, con trasporto a discarica e/o smaltimento;

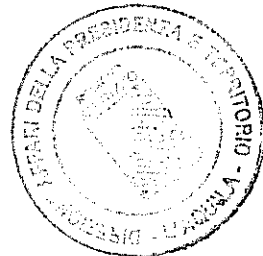
-scavi a sezione, riporti e spianamenti, per dare luogo ai sottoservizi ed agli allacci, alle fondazioni, alle superfici di posa;

edificazione delle opere e dei manufatti permanenti, (edifici, viabilità, parcheggi ecc.)

-attività di completamento e sistemazione agronomica.

CONSUMO DI RISORSE.

La realizzazione compiuta dei lavori, determinerà una rifunzionalizzazione di quei sedimenti oggi abbandonati, sui quali si andranno a disporre nuove volumetrie, aree pavimentate e spazi verdi, secondo lo schema di seguito riportato:



[Handwritten signatures and initials]



GIUNTA REGIONALE

Superficie totale fondiaria: mq 165533;

aree edificate mq 126706 pari al 77% di cui il 45% strade e piazzali e il 32% edifici superficie permeabile 23% mq 38826,64 (sistemazione a verde. (volume totale mc 602565, volume di recupero mc105966)

Produzione di rifiuti Pg 145 relazione generale)

Le attività svolte nei luoghi dedicati al commerciale, al direzionale, alla ricettività e al wellness, produrranno circa 660 quintali al mese di rifiuti speciali non pericolosi di cui la maggior parte è costituita da materiale di imballaggio, di cui:

CER 150101 carta e cartone; 70%

cer 150102 10%

cer 150103 legno 15%

cer 150107 vetro 5%

A questi si sommano, per circa ql 30 al mese , i rifiuti organici di cucina e gli scarti ortofrutticoli del settore commerciale "food", in particolare:

Cer 200108 rifiuti organici di cucina e mense (90%)

cer 20125 oli e grassi commestibili esausti smaltiti tramite convenzione con il consorzio nazionale raccolta (10%) infine vanno aggiunti: cer 2002 rifiuti prodotti da parchi e giardini (circa ql 5 al mese)

Cer 200301 rifiuti urbani non differenziati circa ql 25 al mese.

Altro materiale da scarto è costituito dalle cartucce di toner ed inchiostri delle stampanti, utilizzate negli uffici, cer 080318 per i quali si stipulerà una convenzione con le ditte autorizzate al ritiro e allo smaltimento.

Nell'area di progetto sono state collocate 8 isole ecologiche di raccolta differenziata.

Sarà effettuata la raccolta differenziata dei rifiuti e gli stessi saranno inviati sistematicamente a discarica e/o piattaforma di recupero.

Modificazione del paesaggio:

si fa notare l'altezza degli edifici (eccessiva per il contesto).

Atmosfera

E' prevista l'emissione di zero emissioni di CO2

L'indagine fonometrica ha fornito le necessarie previsioni per una corretta progettazione.

Lo studio di ricaduta degli inquinanti proveniente da traffico veicolare nelle zone limitrofe al sito dell'ex zuccherificio, viene dichiarato accettabile.

La ditta in data 2/2/2011 ha presentato integrazione al progetto con nota n 1040 (planimetrie, piante, ecc)

Per quanto riguarda una migliore e più esauriente valutazione di merito inerenti le problematiche ambientali connesse con la presenza del sito si rimanda alle necessarie valutazioni di merito da parte del servizio rifiuti e dell'arta.

In data 11/03/2011 la ditta Alitec ha inviato :

-nota del comune di Chieti con la quale è convocata la conferenza di servizi il giorno 22/03/2011 ,per esaminare il documento di analisi e di rischio;

-Documento di analisi e di rischio; -elaborato grafico sulla caratterizzazione dei terreni e delle acque di falda.

Osservazioni pervenute

\\

Preso atto della documentazione tecnica trasmessa dalla ditta ALITEC

per l'intervento avente per oggetto:

Riquilibratura urbanistica edilizia ed ambientale dell'ex zuccherificio di Chieti

da realizzarsi nel Comune di Chieti

IL COMITATO CCR-VIA

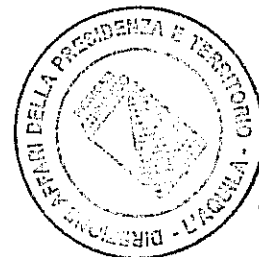
Sentita la relazione istruttoria predisposta dall'Ufficio; intervengono ad illustrare l'intervento l'ing. Di Mascio della Alitec, l'arch. D'Urbano Mario e Tamantini Anna dello Studio di Progettazione ed anche il Dott. Tavano Nicola che ha redatto lo Studio.

Si invita il Servizio VIA ad acquisire il verbale della Conferenza dei Servizi del 5 novembre del 2010

ESPRIME PARERE

DI SOSPENSIONE

al fine di chiarire con maggior dettaglio la compatibilità con il Piano Regionale Paesistico.



Handwritten initials: AP, GS, and a signature.

Handwritten initials: LV

Handwritten signature.



GIUNTA REGIONALE

I presenti si esprimono all'unanimità

arch. Sorgi - Presidente

arch. Pisano

arch. D'Ascanio

dott. Del Sordo (delegato)

ing. Zaccagnini (delegato)

(CH) arch. Ursini (delegato)

dott. Zappacosta (delegato)

dott.ssa Di Croce (delegata)

Di Carlo

(segretario verbalizzante)

Il presente atto è definitivo e nei confronti dello stesso è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR entro il termine di 60 gg o il ricorso straordinario al capo dello Stato entro il termine di 120 gg. Il giudizio viene reso fatti salvi i diritti di terzi e l'accertamento della proprietà o disponibilità delle aree o immobili a cura del soggetto deputato.

