



GIUNTA REGIONALE

CCR-VIA -- COMITATO DI COORDINAMENTO REGIONALE PER LA VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE

Giudizio n° 2606 del 22/12/2015

Prot n°2015 213918 del 18/08/2015

Ditta proponente IPER MONTEBELLO SPA

Oggetto PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI SPAZI INTERNI AL CENTRO COMMERCIALE "ORTONA CENTER" CON AMPLIAMENTO DELL'AREA DI VENDITA SENZA MODIFICA DI SAGOMA E VOLUMETRIE AGGIUNTIVE

Comune dell'intervento ORTONA **Località** CONTRADA SANTA LIBERATA, FG 30P. 4091

Tipo procedimento VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AMBIENTALE ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. N° 152/2006 e ss.mm.ii.

Tipologia progettuale ALL. IV° PUNTO 7 LETTERA "b"

Presenti (in seconda convocazione)

Direttore avv. C. Gerardis (Presidente)

Dirigente Servizio Tutela Val. Paesaggio e VIA ing. D. Longhi

Dirigente Servizio Governo del Territorio dott. A.Iovino

Dirigente Politica energetica, Qualità dell'aria

Dirigente Servizio Politiche del Territorio

Dirigente Politiche Forestali:

Dirigente Servizio Affari Giuridici e Legali dott. W. Gariani

Segretario Gen. Autorità Bacino

Direttore ARTA dott.ssa Di Croce (delegata)

Dirigente Servizio Rifiuti: ing. C. Visca

Dirigente delegato della Provincia.

Dirigente Genio Civile AQ-TE

Dirigente Genio Civile CH-PE GC CH ing. V. Di Biase

Esperti esterni in materia ambientale

arch. T. Di Biase





GIUNTA REGIONALE

Relazione istruttoria

Istruttore geom. Stornelli

Il progetto di che trattasi è stato pubblicato sul sito internet di questa Regione il 10/08/2015 e fino alla data odierna non sono pervenute osservazioni.

In data 27/08/2015, l'ufficio ha richiesto integrazione atti con nota n. 218201 del 27/08/2015, che è stata riscontrata il 15/10/2015.

Oggetto dell'intervento: progetto di cambio di destinazione d'uso di spazi interni al centro commerciale "ortona Center" per l'ampliamento superficie di vendita senza modifica di sagoma e volumetrie aggiuntive.

Tipologia di appartenenza :Allegato IV°, punto 7 lettera "b" (centri commerciali)

Nello studio si legge:"Il progetto prevede una parziale riorganizzazione interna del centro commerciale preesistente trasformando spazi originariamente adibiti ad aree ludiche, in ulteriori unità commerciali. La nuova ripartizione interna, senza alcuna modifica agli ingombri esistenti, alla sagoma o alla costruzione di ampliamenti, si rende necessaria per seguire le nuove politiche di sviluppo che l'azienda IPER S.p.A. vuole adottare per questo centro..
'LEGGITTIMITA' URBANISTICA

Il Centro Commerciale è stato realizzato, nell'ambito di un comparto edificatorio, in forza delle Concessioni Edilizie n. 66 in data 17 aprile 2001, e n. 198 in data 28 settembre 2001.

Il comparto edificatorio comprendeva, un centro commerciale integrato composto da Ipermercato e Galleria negozi, con annessi uffici, servizi di pertinenza, parcheggio interato, area esterna destinata a parcheggi e viabilità di accesso (agibilità rilasciata in data 29 novembre 2001, n. 22091 prot.), nonché due corpi di fabbrica destinati a medie superfici di vendita.

PARCHEGGI

A servizio dell'immobile esiste un parcheggio e sulla scorta delle prescrizioni e delle definizioni contenute nella L.R. 11/2008, non si procederà a nessun ampliamento.

Alla luce del fatto che la somma delle superfici di vendita del Centro Commerciale si mantiene nei parametri previsti nella vigente legge di riferimento. Qui di seguito si riporta la tabella esplicativa:

DESCRIZIONE L.R. 62/99 - art.7 L.R. 11/08 - art.38 PROGETTO

PARCHEGGI 2,00 mq. per mq. di

superficie di vendita

2,00 mq. per mq. di

superficie di vendita

Parcheggi mq. 25.151 > Sup.vendita =

7.867+1.330= mq.9.197

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il progetto prevede una parziale riorganizzazione interna del centro commerciale preesistente trasformando spazi originariamente adibiti ad aree ludiche, in ulteriori unità commerciali. La nuova ripartizione interna, senza alcuna modifica agli ingombri esistenti, alla sagoma o alla costruzione di ampliamenti, si rende necessaria per seguire le nuove politiche di sviluppo che l'azienda IPER S.p.A. vuole adottare per questo centro.

L'inserimento di nuove unità commerciali, meglio individuate nei grafici allegati, determinerà un aumento della superficie di vendita del centro che passerà da circa mq 8000 a circa mq 9197. Per la particolare collocazione all'interno della struttura

preesistente, le nuove attività commerciali introdotte non necessitano di particolari lavori edili.

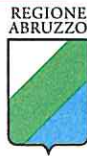
Per delimitare lo spazio è sufficiente realizzare delle partizioni verticali ad infisso e vetro e/o cartongesso del tutto simili alle partizioni delle attività commerciali preesistenti che si affacciano sulla galleria. Al fine di limitare l'impatto dell'insediamento con l'ambiente e le strutture circostanti, tutte le opere previste nel presente progetto saranno realizzate con buona tecnica di esecuzione ed ottimi materiali esistenti sul mercato.

L'area è servita da tutte le opere di urbanizzazione, pertanto si provvederà alle realizzazioni e ai collegamenti in rete per lo smaltimento delle acque, per l'approvvigionamento idrico e per l'allaccio alla linea elettrica.

L'intervento proposto non andrà in alcun modo ad interessare la struttura dell'edificio in oggetto e non saranno alterate le volumetrie e/o le sagome già autorizzate e consolidate per cui non si registreranno aumenti di superficie utile né di volume.

Lo smaltimento dei liquami provenienti dalle nuove attività commerciali è assicurato da un adeguato impianto fognario a servizio dell'intero Centro Commerciale già collegato alla pubblica fognatura secondo le direttive legislative vigenti; le medesime considerazioni valgono per gli allacci alla rete idrica.





GIUNTA REGIONALE

L'inserimento di nuove unità commerciali, meglio individuate nei grafici allegati, determinerà un aumento della superficie di vendita del centro che passerà da circa mq 8000 a circa mq 9197.

L'area è servita da tutte le opere di urbanizzazione, pertanto si provvederà alle realizzazioni e ai collegamenti in rete per lo smaltimento delle acque, per l'approvvigionamento idrico e per l'allaccio alla linea elettrica. Come emergerà dalle analisi qui di seguito descritte il lieve aumento della superficie di vendita non determina particolari criticità all'ambiente circostante.

In dettaglio non si determinano cambiamenti indicativi o criticità a proposito dei seguenti aspetti: Superficie adibita a parcheggi; produzione dei rifiuti, traffico veicolare; inquinamento e disturbo ambientale; interferenza con la preesistenza.

Gli interventi sono rispettosi della Legge 13/89 D.M. LL.PP. 236/89 relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche già in essere perché l'ingresso esistente dei locali è a raso con la strada o collegato all'entrata con rampe.

In ultimo, esistono già i pareri positivi dei VV.F. e della A.S.L. ottenuti in sede di conferenza dei servizi e agli atti della pratica in itinere presso il Comune di Ortona (CH).

Per quanto non chiaramente espresso, si rimanda alla visione degli elaborati grafici di progetto allegati.

L'area su cui insiste il centro commerciale, non ricade all'interno del PAI né del PSDA, non ricade all'interno di siti SIC e/o ZPS, è fuori piano paesistico.

Al paragrafo 3.6 dello studio di verifica di assoggettabilità, viene descritto il regime di smaltimento dei rifiuti prodotti. Il Sito in cui è ubicato il Centro Commerciale è situato nel Comune di Ortona (CH), in prossimità della località San Giuliano, a pochi chilometri dal Casello Autostradale dell'A14 e dal centro di Ortona. La superficie complessivamente occupata è di circa 90'000 mq, inclusi i locali commerciali, i magazzini, le aree di manovra, i parcheggi e la viabilità di accesso.

Il Centro Commerciale è inserito in una matrice ambientale periurbana caratterizzata da abitazione, diffuse e terreni agricoli. I centri abitati più prossimi sono il quartiere Peep e Ospedale a una distanza di circa 800 metri.

Nella porzione di territorio interessato sono presenti piccole aziende e abitazioni singole a servizio dei terreni agricoli. Le prime attività rivolte alla collettività si trovano dal quartiere Peep in precedenza citato, con la presenza di attività di tipo residenziale, ricreativo o aperto al culto.

L'area in oggetto si trova all'interno di una zona pianeggiante, periurbana per gran parte composta di terreno agricolo, è da escludere pertanto la presenza di specie animali e vegetali di particolare pregio naturalistico. L'area circostante è molto antropizzata, la vegetazione presente è riconducibile alle colture agricole. Le fonti di rumore e vibrazioni sono principalmente quelle derivanti dal normale traffico

veicolare e dalle piccole attività industriali e commerciali presenti nella zona. La scarsa presenza di abitazioni, alternate da ampi spazi liberi, contribuisce all'attenuazione dei lievi rumori e/o vibrazioni prodotte dalla presenza del centro Commerciale. Emissioni in atmosfera. Le emissioni in atmosfera prodotte dal centro commerciale sono originate principalmente dagli esercizi di ristorazione presenti e dalle macchine di raffreddamento, riscaldamento e trattamento dell'area in genere. Non sono presenti particolari attività commerciali che lavorano prodotti che giacché pericolosi per l'atmosfera sono bisognosi di essere trattati prima dell'emissione a cielo aperto.

• Scarichi idrici: da escludersi la presenza di attività e/o lavorazioni di qualsiasi tipo che possano originare acque reflue di tipo industriale. Sono quindi da gestire, come ampiamente descritto nel paragrafo 3.7:

- Acque nere (di tipo domestico) provenienti dai locali servizi igienici con annesso spogliatoio e doccia;
- Acque meteoriche di prima e seconda pioggia proveniente dalla superficie impermeabile e acque bianche raccolte dalla copertura dei fabbricati.
- Rifiuti (produzione)

I rifiuti prodotti dal centro commerciale sono stoccati in appositi contenitori in base alla tipologia e successivamente smaltiti da ditte specializzate presso discariche autorizzate. Vedasi in proposito quanto dettagliato nella tabella del paragrafo 3.6.

- Uso e contaminazione del terreno

I vari prodotti sono stoccati all'interno del Centro Commerciale in appositi ambienti predisposti ermeticamente chiusi verso l'esterno e/o su una pavimentazione di tipo





GIUNTA REGIONALE

industriale impermeabilizzata con uno strato superficiale di quarzo.

Eventuali versamenti di liquidi dalle vetture parcheggiate nel piazzale esterno sono arginati dalla pavimentazione impermeabili in asfalto che evita la contaminazione del terreno sottostante.

Rumore esterno
Il livello di rumorosità prodotto dal centro Commerciale all'esterno è trascurabile in quanto deriva esclusivamente dalle autovetture in movimento nelle vicine arterie stradali e all'interno dell'area di parcheggio. In un contesto di aperta campagna l'impatto acustico esterno prodotto dall'insediamento commerciale, ulteriormente ridotto dalla presenzadi alberi perimetrali, rientra pienamente nei limiti previsti dal DPCM 14/11/97.

• Rumore interno

Le rilevazioni del livello di rumorosità nelle postazioni di lavoro sono eseguite periodicamente come previsto dal Decreto Legislativo 81/2008 Titolo VIII Capo III, in modo da adottare le misure di sicurezza idonee per la tutela della sicurezza del Personale.

• Traffico veicolare

L'area in esame è servita da un ottimo sistema di collegamento viario, in quanto è facilmente raggiungibile da importanti arterie di comunicazione quali la Strada Provinciale Santa Liberata, si trova a pochi chilometri dal casello autostradale della A14 (Ortona) e a pochi chilometri dal porto di Ortona. E' una viabilità che può senz'altro tollerare il traffico derivante dalla presenza del Centro Commerciale, dato questo consolidato da oltre 10 anni di attività.

Il principale fattore di traffico è determinato dai flussi di autovetture in ingresso ed uscita dal centro Commerciale. Tuttavia, come dimostra la tabella di traffico sotto riportata, si evidenzia un decremento progressivo degli ultimi anni dei flussi veicolari in entrata ed uscita dal centro Commerciale dovuto al generale trend in discesa del numero di clienti presenti in queste grandi strutture..

Infine nello studio di V.A. vengono valutati anche gli impatti ambientali del progetto in fase di chiusura che risultano trascurabili e/o minimi."

Preso atto della documentazione tecnica trasmessa dalla ditta IPER MONTEBELLO SPA per l'intervento avente per oggetto:

PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI SPAZI INTERNI AL CENTRO COMMERCIALE "ORTONA CENTER" CON AMPLIAMENTO DELL'AREA DI VENDITA SENZA MODIFICA DI SAGOMA E VOLUMETRIE AGGIUNTIVE

da realizzarsi nel Comune di ORTONA

IL COMITATO CCR-VIA

Sentita la relazione istruttoria predisposta dall'Ufficio

ESPRIME IL SEGUENTE PARERE

DI RINVIO A PROCEDURA V.L.P. PER LE MOTIVAZIONI SEGUENTI

E' necessario integrare la documentazione con uno studio degli effetti sulla qualità dell'aria, sul rumore e sulla viabilità dovuto all'incremento del traffico dovuto alla presenza del Centro Commerciale

I presenti si esprimono all'unanimità .

avv. C. Gerardis (Presidente)

ing. D. Longhi

dott. A.Iovino





GIUNTA REGIONALE

dott. W. Gariani

ing. C. Visca

GC CH ing. V. Di Biase

dott.ssa Di Croce (delegata)

arch. T. Di Biase

De Iulis

(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'accettazione della proprietà o disponibilità delle aree o immobili a cura del soggetto deputato.

