



**DIPARTIMENTO TURISMO CULTURA E PAESAGGIO DPH**  
**Servizio Governo del Territorio Beni Ambientali, Aree Protette e Paesaggio**  
**Via Leonardo Da Vinci, 1 - 67100 L'Aquila**

Prot. n° 0073350/16

20 OTT. 2016

**Oggetto: OPERE DI MESSA IN  
SICUREZZA AI FINI IDRAULICI  
DELL'AREA PRUSST 7-93 E  
MODIFICA PLANIMETRICA  
DELL'INTERVENTO EDILIZIA A  
COMPLETAMENTO CON LA  
REALIZZAZIONE DI EDIFICI  
COMMERCIALI NO FOOD. COMUNE  
DI CHIETI - COMUNE DI CEPAGATTI**  
Richiesta di parere.

Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e  
Paesaggio dell' Abruzzo con esclusione della  
Città di L'Aquila e dei Comuni del Cratere  
Via Degli Agostiniani, 14  
66100 CHIETI (CH)  
(pec:mbac-sabap-abr@mailcert.beniculturali.it)

SIRECC SRL  
VIA SABBATANI 14  
40026 IMOLA (BO)  
(pec: sirecc@legalmail.it)

Secondo quanto previsto dall'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004, si trasmette la pratica descritta in oggetto per il relativo parere di competenza. La presente costituisce a tutti gli effetti l'avvio del procedimento.

Documentazione allegata alla presente:

- Relazione paesaggistica;
- Planimetria catastale;
- Grafici rappresentativi dello stato di fatto e dello stato di progetto dell'opera;
- Documentazione fotografica in originale dell'oggetto dell'intervento;
- Copia completa del progetto;

Restando in attesa di cortese riscontro si saluta distintamente.

IL DIRIGENTE  
Dott. Arch. Bruno SELUPICA

**DIPARTIMENTO TURISMO, CULTURA E PAESAGGIO DPH****Servizio Governo del Territorio, Beni Ambientali, Aree Protette e Paesaggio.****Via Leonardo Da Vinci, 1 - 67100 L'Aquila**

---

<b>Richiedente</b>	SIRECC SRL
<b>Indirizzo</b>	VIA SABBATANI 14 IMOLA 40026 BO
<b>Oggetto Istanza</b>	OPERE DI MESSA IN SICUREZZA AI FINI IDRAULICI DELL'AREA PRUSST 7-93 E MODIFICA PLANIMETRICA DELL'INTERVENTO EDILIZIA A COMPLETAMENTO CON LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI NO FOOD. COMUNE DI CHIETI - COMUNE DI CEPAGATTI
<b>Tipologia di autorizzazione</b>	autorizzazione Paesaggistica ( art. 146 - Dlgs 42/2004)

---

**Protocollo: 2016 47      data: 06-10-2016      data arrivo: 06-10-2016**

---

<b>Precedenti</b>	B.N.2099/13- Comune di Chieti e Cepagatti (PE) - Realizzazione di edifici commerciali
<b>Esami precedenti</b>	Parere espresso da Soprintendenza prot. n. 0005338 del 05//04/2013
<b>Comune Intervento</b>	CHIETI n° foglio catastale:      particella:
<b>Altri Comuni</b>	CEPAGATTI
<b>Tipologia di Decreto</b>	Art. 146 Dlgs 42/04 Autorizzazione paesaggistica

**Categoria Tutela del Piano Regionale Paesistico**

<b>- Ambito</b>	FLUVIALE
<b>Decreto di vincolo</b>	Art. 142 del Dlgs 42/2004 lettera c) "fascia di rispetto fiumi e torrenti"
<b>Aree tutelate</b>	

**Data: 19-10-2016**

**Firma**  
**Di Marzio Eligio**





**DIPARTIMENTO TURISMO CULTURA E PAESAGGIO DPH**  
**Servizio Governo del Territorio Beni Ambientali, Aree Protette e Paesaggio.**  
**Parere Ufficio**

**Pratica**

	SIRECC SRL
	VIA SABBATANI 14
	IMOLA      40026      BO
<b>N° Protocollo</b>	2016 47 del 06-10-2016
<b>Visto Arrivare:</b>	06-10-2016
<b>Tipo Decreto</b>	Art. 146 Dlgs 42/04 Autorizzazione paesaggistica
<b>Oggetto</b>	OPERE DI MESSA IN SICUREZZA AI FINI IDRAULICI DELL'AREA PRUSST 7-93 E MODIFICA PLANIMETRICA DELL'INTERVENTO EDILIZIA A COMPLETAMENTO CON LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI NO FOOD. COMUNE DI CHIETI - COMUNE DI CEPAGATTI
<b>Comune Intervento</b>	CHIETI
<b>Comuni Aggiuntivi</b>	CEPAGATTI
È RICHiesto IL PARERE DEL SOVRINTENDENTE	
<b>Istruttore</b>	Di Marzio Eligio

**Categoria Tutela P.R.P.**

**Ambito** FLUVIALE

**Uso** SI

**Note** L'area interessata dall' intervento rientra all'interno del P.R.T. del Consorzio Industriale Chieti- Pescara.  
La Regione Abruzzo con Delibera Consiliare n. 122/44 del 08/03/1995 approvava la Variante Generale al P.R.T. accogliendo contestualmente l'osservazione al P.R.P. n. prot. 1885 del 27/04/88 avanzata precedentemente dal Comune di Chieti. Tale accoglimento, rimuovendo l'originaria previsione del Piano Paesistico Regionale rende conforme l'intervento proposto alle previsioni del citato P.R.P. .



**Si evidenzia che l'attuale cartografia del P.R.P. della zona interessata non risulta aggiornata all'accoglimento della predetta osservazione.**

Si evidenzia inoltre, che sarebbe opportuno per i Comuni interessati ed il Consorzio per lo Sviluppo Industriale dell'Area Chieti-Pescara, qualora non sia stato già fatto, adeguare la propria strumentazione urbanistica coerentemente alla predetta osservazione accolta.

---

## **Istruttoria**

### **Tipo di Vincolo**

Art. 142 del Dlgs 42/2004 lettera c) "fascia di rispetto fiumi e torrenti"

### **Relazione**

L'intervento in esame costituisce una "variante" ad un progetto già autorizzato precedentemente con "Autorizzazione Paesaggistica" n.6890 del 15/04/2013 in conformità al parere della Soprintendenza Prot.n. 0005338 del 05/04/2013.

Le opere da realizzare sono contenute all'interno dell'area "P.R.U.S.S.T 7-93" ubicata in località Santa Filomena nei territori dei Comuni di Chieti e Cepagatti, prospicienti il presente centro commerciale denominato "Megalò".

La predetta area risulta contenuta all'interno del perimetro dell'"Agglomerato Industriale", regolamentato da specifico P.R.T del Consorzio Industriale Chieti-Pescara.

Gli interventi proposti nella presente variante possono essere raggruppati nelle seguenti due tipologie:

1. Opere di messa in sicurezza ai fini idraulici dell'area P.R.U.S.S.T 7-93;
2. Modifica planimetrica dell'intervento edilizio già autorizzato per la realizzazione di edifici commerciali – no food.

Le opere appartenenti alla **prima** tipologia, da realizzare per dare seguito a quanto stabilito nell'Ordinanza del Genio Civile Regionale di Pescara Prot. n. 312705 del 12.12.2013, consistono in:

- Innalzamento di parte dell'argine esistente, localizzato nel lato Nord-Ovest dell'area, al fine di garantire un franco di sicurezza idraulica maggiore di mt. 1. L'intervento prevede l'innalzamento del tratto individuato negli elaborati grafici, mediante la realizzazione di rilevati in terra armata con struttura in rete metallica opportunamente ancorata. Il rilevato sarà stabilizzato con paramento tipo "Terramesh verde tipo acqua" per il lato verso il fiume e "Terramesh verde" per il lato esterno per garantire il rinverdimento arboreo.

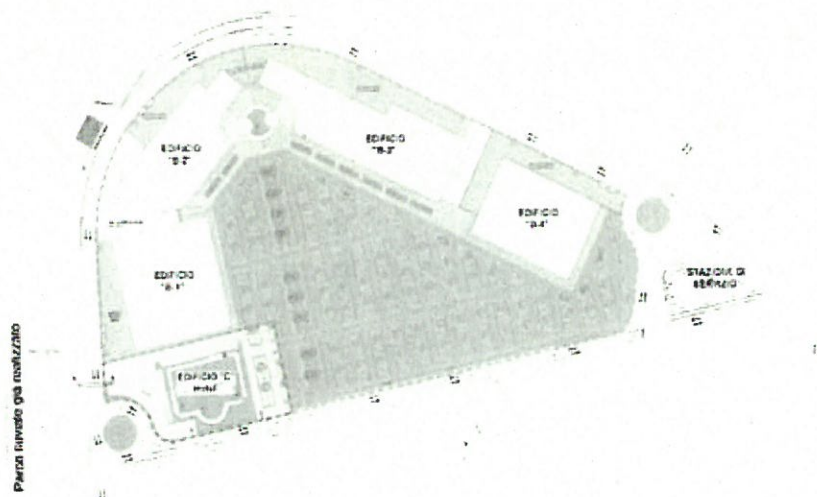




- Completamento dell'argine lungo il lato Nord/Est, mediante la realizzazione di un nuovo argine con struttura in palancole metalliche infisse nel terreno, la cui quota arginale sarà pari a +34,20 mt. Contestualmente alla realizzazione del nuovo argine si prevede l'adeguamento del tratto finale di Via Erasmo Piaggio, mediante la modifica della livelletta stradale con rialzo fino alla sommità della quota arginale.
- Demolizione del tratto di argine destro esistente, prevista per migliorare l'espansione idraulica sulla sponda destra del Fiume Pescara, con successiva rinaturalizzazione dell'area di sedime.

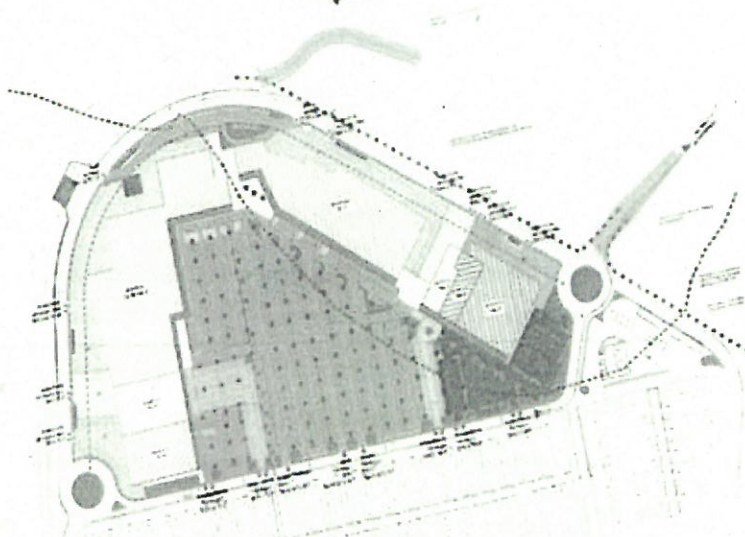
Le opere appartenenti alla **seconda** tipologia riguardano la modifica planimetrica degli edifici commerciali, già previsti ed oggetto del Giudizio V.I.A. n. 1925 del 10.04.2012 e dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 6890 del 15.04.2013.

Con riferimento alle immagini sottostanti tratte dalla "Relazione Paesaggistica" si rileva che il progetto già autorizzato, prevedeva la realizzazione all'interno del territorio del Comune di Chieti dei seguenti edifici: *Edificio C - hotel; Edificio B1; Edificio B2; e nel territorio del Comune di Cepagatti dei seguenti edifici: Edificio B3; Edificio B4;* per un totale di n.5 fabbricati più le superfici destinate a parcheggio e viabilità



Progetto per la realizzazione di edifici commerciali no food. Parere favorevole del Comitato CCR-VIA con giudizio n.1925 del 10/04/2012





Progetto di Opere di messa in sicurezza ai fini idraulici dell'area P.R.U.S.T. 7-93 e modifica planimetrica dell'intervento edilizio a completamento con la realizzazione di edifici commerciali *no food*

L'intervento edilizio IN VARIANTE prevede la realizzazione di n. 7 edifici commerciali, per maggiore chiarezza si rimanda alla Tav.n.7 , caratterizzati da una conformazione planimetrica differente rispetto a quelli già assentiti, occupando gran parte dell'area d'ingombro di quest'ultimi, come evidenziato nella Tav. n.19, trasmessa in data 13.10.2016 ed acquisita agli atti con n. prot. 0070765/16 del 18/10/2016, allegata alla documentazione progettuale.

Gli edifici previsti sono denominati rispettivamente " Edificio C-1 "; "Edificio C-2"; "Edificio ex B1-B2", ricadenti nel territorio del Comune di Chieti, ed "Edificio B-3"; " Edificio B-4-1"; " Edificio B-4-2"; Edificio B-4-3" ricadenti nel Comune di Cepagatti.

I sette edifici commerciali, si inseriscono all'interno della planimetria generale rispettando la viabilità generale già realizzata, gli stessi sono direttamente accessibili dai parcheggi riservati al pubblico localizzati nella parte interna al complesso, mentre nella parte esterna a contatto con la viabilità perimetrale sono previsti parcheggi per i dipendenti ed aree per il carico /scarico merci.

Il complesso proposto avrà una destinazione commerciale prevalentemente di tipo no-food, caratterizzato da volumi monopiano di altezza pari a mt. 7,50, con struttura portante in c.a prefabbricato. Le coperture degli immobili sono di tipo piano, da realizzarsi con elementi tipo tegoli in c.a. prefabbricato, con la presenza di lucernai e di aree piene sulle quali si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici. Le tamponature si prevedono realizzate con elementi prefabbricati con finiture colorate.

I nuovi fabbricati, si relazionano architettonicamente con il presente centro commerciale " Megalò" riprendendone elementi simili per materia forma e funzione.

Per quanto riguarda il confronto dei parametri dimensionali tra il progetto già autorizzato e la presente "Variante", con riferimento alle informazioni contenute nella " Relazione Paesaggistica" e nella Tav.

n.7 " Verifica Urbanistica" si riportano i seguenti dati sintetici:



**Quadro Comparativo Generale come da Giudizio VIA n.1925 del 10/04/2012**

P.R.U.S.S.T. approvato con II Accordo di Programma del 15.06.2004		Edifici Assentiti Edifici ex "B1, B2, B3, B4 e C"	Edifici di Progetto C1, C2, ex B1-B2, B3, B4-1, B4-2, B4-3
SUP. Edificabile	92.000 mq	27.199 mq	24.260 mq
SUP. Utile di Vendita	40.000 mq	16.000 mq	16.996 mq

**Riepilogo superfici del Programma P.R.U.S.S.T. 7-93**

Superficie fondiaria complessiva interessata dall'intervento PRUSST 7-93: mq. 215.500;

Superficie edificabile	mq 92.000
Superficie coperta	mq 75.425
Superficie standards richiesta	mq $73.600 \times 0.80 = 58.800$ mq
Sup. a parcheggio richiesta	mq $58.880 \times 0.50 = 29.440$ mq
Sup. a verde richiesta	mq $58.880 \times 0.50 = 29.440$ mq
Sup. a parcheggio di progetto	mq $29.460 > 29.440$ approvati
Sup. a verde di progetto	mq $65.200 > 29.440$ approvati

**- Superficie Edificabile di Progetto:**

Edifici ricadenti su Chieti + edifici ricadenti su Cepagatti:  $C1 + C2 + ex B1-B2 + B3 + B4-1 + B4-2 + B4-3 = 2.029 + 2.024 + 9.202 + 6369 + 721 + 837 + 3.078 = 24.260$  mq  $< 27.199$ , 58 (VIA)  $< 30.773$  mq realizzabili;

**- Superficie Coperta di Progetto:**

Edifici ricadenti su Chieti + edifici ricadenti su Cepagatti:  $C1 + C2 + ex B1-B2 + B3 + B4-1 + B4-2 + B4-3 = 2.029 + 2.024 + 9.202 + 6369 + 721 + 837 + 3.078 = 24.268$  mq  $> 23.262,41$  mq (VIA)  $< 28.833$  mq realizzabili;

**- Superficie Utile di Vendita di Progetto:**

Edifici ricadenti su Chieti + edifici ricadenti su Cepagatti:  $C1 + C2 + ex B1-B2 + B3 + B4-1 + B4-2 + B4-3 = 1.600 + 1.600 + 6025 + 4000 + 601 + 670 + 2.500 = 16.996$  mq  $> 16.000$  mq (VIA);

**- Verifica Rapporto di Copertura:**

$Re = \text{Lotto d'intervento} \times 35\% = 82.380 \text{ mq} \times 35\% = 28.833$  mq realizzabili

Edifici commerciali + porticati di uso pubblico + cabine elettriche/locali tecnologici =  $24.260 \text{ mq} + 2.216 \text{ mq} + 445 \text{ mq} = 26.921 \text{ mq} < 28.883$  realizzabili

Istruttore  
Ing. Eligio Di Marzio