

**AUCHAN S.P.A.**  
REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI VICENZA  
Comune di Vicenza



Ampliamento del Parco Commerciale "Pomari" mediante incremento della superficie di vendita del  
Centro Commerciale "Auchan"  
ai sensi della L. R. n. 50 del 28 dicembre 2012 e del D.lgs. 3-4-2006, n. 152 e ss.mm.ii

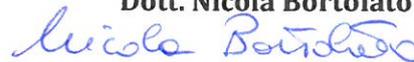
**IL PROMOTORE**

**AUCHAN S.P.A.**



**I RELATORI**

**Dott. Nicola Bortolato**



**Dott. Arch. Emanuela Padovani**



**Arch. Leonardo Pallaro**



**SETTEMBRE 2015**

© Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale

Via Martiri della Libertà, 42 • 31023 Resana (TV) • tel 0423/715256 (5 linee r.a.) fax 0423/480979 • C.F. e P.IVA 03753710262

• [www.studio-conte.com](http://www.studio-conte.com) • [info@studio-conte.com](mailto:info@studio-conte.com)

## Controdeduzioni

Di seguito vengono chiariti e controdedotti i vari punti delle osservazioni pervenute.

1. l'area interessata dall'intervento non è soggetta a vincoli.
2. La struttura commerciale esistente è inserita nell'ambito del PIRUEA Pomari e, più precisamente, nell'ambito edificato dello stesso, per il quale si applicano le disposizioni urbanistiche antecedenti all'approvazione del Programma Integrato, ossia la disciplina del Piano Particolareggiato n. 4 (PP4),

Come riportato nello Studio di impatto ambientale.

3. Si evidenzia che il tratto di via Fermi che si stacca dall'intersezione con Via Pieropan sino all'uscita dai parcheggi pertinenziali del complesso Auchan, ricompreso nell'Ambito Urbanistico del PIRUEA, previsto inizialmente dal PP4 come opera di urbanizzazione da cedere al Comune, con l'approvazione del Programma Integrato in variante al PRG è stato "ricvertito" in superficie fondiaria destinata all'edificazione commerciale/direzionale/annonaria, diventando di fatto un'area di possibile edificazione -*"limite di massimo inviluppo edifici"* (cfr. Tavola n. 15-Elaborati progettali: Edificazione di progetto), ovvero, uno spazio privato (cfr. Tavola n. 16-Elaborati progettali: Spazi di uso pubblico riservati alla viabilità e mobilità pedonale, parcheggi pubblici e privati di uso pubblico).

La viabilità pubblica all'interno dell'ambito del PIRUEA in prossimità del Centro commerciale in questione è data da Via Pierobon, Via Soldà, Via Fermi per il tronco stradale che congiunge l'uscita dei parcheggi sotterranei della struttura commerciale e la rotatoria di via Soldà.

Il tratto che lambisce il Centro commerciale (intitolato comunque Via Fermi) non è più viabilità pubblica (cfr. Tavola n. 16 richiamata) ma risulta un'area privata in capo al soggetto lottizzante o l'avente titolo.

L'innovazione introdotta dal PIRUEA in ordine al tronco stradale inserito in un lotto fondiario edificabile, e quindi con possibilità di dismissione/trasformazione, non trova riscontro nello studio di impatto viabilistico allegato al progetto di ampliamento della superficie di vendita prevista con la ristrutturazione del Centro commerciale Auchan.

Infatti, l'immagine di pagina 33 della Relazione Tecnica dello studio di impatto viabilistico indica ancora le entrate e le uscite sul tratto stradale "privato" di Via Fermi, senza considerare una soluzione alternativa qualora il tratto di strada venga utilizzato per l'edificazione privata, dando per assodato il mantenimento della situazione esistente, senza peraltro dare traccia di avere un formale assenso della proprietà del terreno o diverso accordo in merito.

Si segnala anche che nel medesimo tratto viario avviene lo scarico delle merci "fresche", come risulta da alcuni elaborati grafici, mentre non vi è traccia di tale attività nello studio di impatto viabilistico.

Tale questione pone quindi un problema legato all'utilizzo del tratto stradale per le entrate/uscite, carico/scarico merci, su un'area privata non di proprietà, ma soprattutto utilizzabile in un futuro per l'edificazione da parte dei proprietari del blocco 3A, qualora costruito in aderenza all'esistente struttura commerciale in questione, o ritenuta di esclusiva afferenza al blocco 3A e quindi non più fruibile dal Centro commerciale Auchan.

Si precisa che il tratto di strada di via Fermi può continuare ad essere legittimamente utilizzato dalla società Auchan secondo le attuali condizioni, in forza dell'atto di compravendita dell'area di

insediamento del Centro commerciale stipulato con la società venditrice G.R.C. S.p.A. in data 22/12/1993.

In particolare le condizioni attuali prevedono l'utilizzo del tratto stradale in questione per l'accesso e l'uscita dai parcheggi a servizio del centro commerciale posizionati sia in superficie che al piano interrato; inoltre su tale tratto stradale è previsto anche l'accesso/egresso all'area di carico scarico dell'ipermercato Auchan.

Pertanto appare evidente che il regime giuridico, e quindi le condizioni di utilizzo del tratto stradale, possano essere variate esclusivamente con il consenso formale della società Auchan ad una eventuale edificazione in aderenza al centro commerciale.

Per quanto riguarda la questione dello scarico delle merci fresche, si rimanda a pag. 34 dello Studio di impatto viabilistico aggiornato come da integrazioni (Allegato 1).

4. Per quanto attiene all'ampliamento dell'attività commerciale, l'art. 28 delle NTO del Piano degli Interventi vigente prevede che nel caso di aumento di superficie di vendita comportante una maggiore dotazione di parcheggi sia reperita nella quantità indicata nella tabella del comma 6 (0,4 mq/mq superficie lorda di pavimento -slp-).

Si evidenzia che il calcolo degli standard a parcheggio presente nel paragrafo 3.3.3.3. del Quadro progettuale, effettuato ai sensi dell'art. 5 comma 4 lettera a) del Regolamento regionale n.1 del 21/06/2013 (L.R. 50/2012), risulta analogo a quanto previsto dall' art. 28 delle N.T.O. del Piano degli Interventi in quanto utilizza lo stesso coefficiente (0,4 mq/mq SLP):

- S.L.P. centro commerciale 15.605 mq
- Superficie a parcheggio richiesta > S.L.P. x 0,40 mq/mq
- 15.605 mq x 0,40 mq/mq = 6.242 mq

Superficie a parcheggio effettivo disponibile 22.536 mq.

- 22.536 mq > 6.242 mq

Gli standard a parcheggio sono ampiamente rispettati.

5. Inoltre, anche se il comma 5 si applica in caso di apertura di nuove attività in un parco commerciale, si ritiene debba essere dimostrata la valutazione delle criticità riportate nel comma medesimo, con riferimento a quelle generabili dall'ampliamento del Centro commerciale, e in particolare le lettere a), b), g), h)

**a), b)** Si rimanda al paragrafo 6.5 "Potenziamento modalità di accesso car free" dello Studio di impatto viabilistico aggiornato come da integrazioni (Allegato 1).

**g)** per lo smaltimento dei rifiuti del centro commerciale, è già attivo un efficiente servizio di raccolta differenziata. Inoltre anche all'interno della galleria commerciale sono già presenti appositi cestini con la suddivisione tra carta, plastica-vetro e secco non riciclabile (vedi paragrafo 3.4.2. del SIA);

**h)** dalla lettura della Valutazione previsionale di impatto acustico (vedi allegato 4.3.3 del SIA) risulta che la modifica della struttura commerciale non comporta aumenti dei valori acustici nei punti considerati e che il confronto tra i valori di rumorosità presso i ricettori ed i limiti acustici di immissione ha evidenziato il rispetto dei limiti sia ante che post opera.

L'integrazione richiesta (Allegato 2) ha inoltre evidenziato che, considerando anche gli impianti tecnologici del centro commerciale, quest'ultimi non hanno alcuna influenza sul clima acustico.

In conclusione da entrambe le analisi condotte risulta praticamente nullo l'impatto sul clima acustico esistente a seguito dell'ampliamento e pertanto non risulta necessario alcun intervento di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico.

6. Componente atmosfera

Relativamente alla produzione di polveri in fase di cantiere si ritiene opportuno che durante la movimentazione dei materiali internamente alla struttura, ma soprattutto esternamente ad essa, siano messi in atto tutti i possibili accorgimenti atti a limitare la diffusione delle polveri in atmosfera e lungo la viabilità pubblica. L'elaborato 'Studio di impatto ambientale' riporta al paragrafo 3.4.1.2 'Produzione di polveri', la bagnatura periodica delle superfici di cantiere, si ritiene opportuno un chiarimento in ordine alla definizione di dette superfici, rilevando che i lavori si svolgeranno internamente alla struttura, non viene infatti definita un'area esterna adibita al deposito temporaneo di eventuali materiali/rifiuti prodotti in tale fase.

Si rimanda al paragrafo 3.4.1. dello Studio di impatto ambientale aggiornato come da integrazioni.

7. Componente rumore (rif. *Valutazione previsionale di impatto acustico a firma del Tecnico Competente in Acustica Ambientale Abilitato Antonio Trivellato – iscrizione nell'apposito elenco n.133 del 11/2/2003*)

Il Piano di Classificazione acustica del Comune di Vicenza assegna all'area in cui si trova la struttura la Classe IV 'Aree ad intensa attività umana' con limite diurno di 62 dB(A) e notturno di 52 dB(A).

La valutazione prende in considerazione la sola componente rumore legata alla viabilità circostante la struttura, l'aumento del livello di rumore viene pertanto ricondotto all'aumento potenziale di traffico legato all'intervento di ampliamento della superficie di vendita, concludendo che la modifica della struttura non comporta aumenti dei valori acustici (rispetto dei limiti presso i ricettori sia ante che post operam). In conformità alle disposizioni regionali, si ritiene debba essere integrata la Valutazione acustica con le possibili sorgenti interne di rumore (es. impianti di condizionamento/riscaldamento presenti nella struttura, ...) che possono concorrere a modificare il clima acustico della zona.

Si rimanda alla "Valutazione previsionale di impatto acustico: integrazione alla relazione tecnica presentata in data 16/05/2015" (Allegato 2).

8. Agenti fisici: radiazioni ionizzanti e non ionizzanti (rif. *Pag. 91 dello Studio di impatto ambientale – Quadro ambientale*): si evidenzia la presenza dell'elettrodotto con potenza da 50 a 133 kV che attraversa l'area del Parco commerciale, la struttura è comunque al di fuori della fascia di rispetto prevista.

Come riportato nello Studio di impatto ambientale.

9. Rifiuti: con riferimento ai rifiuti prodotti dall'attività commerciale, il progetto prevede un aumento pari a circa il 9% dei rifiuti di imballaggio in carta e cartone, per la gestione dei rifiuti si rimanda alle prescrizioni relative al servizio gestito da Valore Ambiente, rilevando la necessità che sia comunque prevista una gestione separata degli imballaggi. Si richiama comunque la necessità di mettere in atto interventi volti alla riduzione dei rifiuti, anche da parte dell'utenza.

Per quanto riguarda la necessità di ridurre la produzione di rifiuti da parte dell'utenza, si intende procedere favorendo l'utilizzo di involucri riutilizzabili (shopping bag, contenitori per detersivi, ecc.).

10. Si ritiene debba essere definito e chiarito, da parte dei progettisti e della proprietà, il regime giuridico e patrimoniale, nonché funzionale della strada collocata a margine sud del fabbricato, in relazione sia alla conformazione generale del PIRUEA (come più sopra già rilevato) e al sistema degli accessi che ai dati dello studio di impatto sulla mobilità.

Si rimanda alla risposta all'osservazione n. 3.

11. Per quanto concerne l'ampliamento richiesto si evidenzia che, se in ipotesi trattasi della sola superficie evidenziata, la stessa non riveste alcun impatto aggiuntivo sulla mobilità data la sua irrilevante percentuale rispetto allo sviluppo del centro commerciale. Nel caso in cui la superficie di vendita oggetto di regolarizzazione (area relativa alla galleria) non sia stata contemplata nell'originaria valutazione di impatto sulla mobilità, l'incremento percentuale diviene tale da richiedere una integrazione della dotazione di infrastrutture per la mobilità.

Lo studio di impatto viabilistico (vedi allegato 4.3.1) ha considerato l'intera superficie di vendita del centro commerciale (10.155 mq) compresa quella oggetto di regolarizzazione. Quest'ultima è stata contemplata nella valutazione degli impatti in quanto effettivamente attiva ed operante.

12. Si evidenzia che l'insediamento commerciale è collocato nei pressi dell'intersezione viaria tra Viale del Sole e Strada delle Cattane, incrocio che presenta elevata criticità dal punto di vista della sicurezza e si segnala pertanto l'opportunità, visto l'aumento della superficie commerciale e dei conseguenti prevedibili transiti ed accessi, di prevedere un adeguamento migliorativo dei percorsi ciclo pedonali e dell'accessibilità, rispetto ai parametri di sicurezza. In particolare appare necessario intervenire su:

- accesso ciclopedonale, con particolare riferimento alla mobilità pedonale, dall'intersezione Cattane – Sole e successivo sviluppo su Strada delle Cattane (fronte nord rispetto all'insediamento commerciale);
- necessità di prevedere la dotazione di una piazzola capolinea autobus;
- necessità di prevedere idonei attraversamenti e connessioni su via Pieropan.

Si rimanda al paragrafo 6.5 "Potenziamento modalità di accesso car free" dello Studio di impatto viabilistico aggiornato come da integrazioni (Allegato 1).

13. Per quanto attiene agli aspetti relativi ai sottoservizi e alle infrastrutture viarie esistenti e di progetto l'intervento proposto non incide in modo significativo.

14. Per la struttura in oggetto Acque Vicentine S.p.A. ha autorizzato, con prescrizioni, lo scarico delle acque meteoriche di prima pioggia nella condotta fognaria collegata al depuratore comunale 'Sant'Agostino' (Autorizzazione n. 979-A/2014).

Come riportato nello Studio di impatto ambientale.

15. Dagli elaborati presentati (Tavola 2 'Intervento di adeguamento della rete fognaria delle acque meteoriche defluenti da parcheggi e piazzali' – Stato di progetto: planimetria con indicazione degli interventi in progetto' del 31/3/2014) si rileva che la Società intende procedere alla realizzazione di un impianto di trattamento delle acque di prima pioggia e di prima e seconda pioggia, si rimandano alle valutazioni di Acque Vicentine eventuali prescrizioni in merito a dette realizzazioni. Qualora tale elaborato non si riferisca alla situazione attuale si ritiene opportuno sia sostituito da uno indicante lo stato di fatto del sistema di gestione delle acque meteoriche.

L'intervento di adeguamento della rete fognaria è stato realizzato in conformità al progetto presentato e si rimanda all'allegato 3.4.6.A alla pag. 7 riguardante la presentazione della fine lavori e del collaudo finale.

16. Non vi sono indicazioni circa il sistema di raccolta e collettamento delle acque reflue domestiche e delle acque di seconda pioggia.

Per maggiore completezza di quanto presentato con l'Allegato 3.4.6.B, si integrano n. 2 tavole:

- Tavola 04 Stato di progetto: particolari costruttivi (Allegato 3)
- Tavola 07 Planimetria con indicazione della nuova rete fognaria – AS BUILT (Allegato 4)

17. Con riferimento all'illuminazione esterna: i sistemi di illuminazione devono essere conformi alle disposizioni di cui alla L.R. 17/2009 ed al Regolamento comunale (PICIL) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 18/12/2012.

I sistemi di illuminazione soddisfano la normativa salvaguardando la protezione dall'inquinamento luminoso (vedi paragrafo 4.3.11).

18. il progetto propone la messa a dimora di arbusti in un'area comunale da concordare con la pubblica Amministrazione. Si rileva l'opportunità di valutare la piantumazione di essenze ad alto fusto in luogo degli arbusti.

Si conferma la disponibilità alla piantumazione di alberi, della tipologia più idonea, in un'area individuata dall'amministrazione comunale tenuto conto che non è possibile tecnicamente intervenire in maniera adeguata nell'area di pertinenza del centro commerciale. Si resta peraltro disponibili ad eventuali altre misure di compensazione di pari valore, sostitutive della precedente, qualora richiesto dall'amministrazione comunale.

19. Con riferimento a quanto disposto all'art. 28 del Piano degli Interventi si rileva la necessità che il progetto presentato riporti la realizzazione di interventi atti a mitigare le isole di calore, a contribuire al risparmio idrico, all'abbattimento delle emissioni di CO<sub>2</sub> con l'utilizzo di energie rinnovabili.

Tenuto conto che il progetto non riguarda l'apertura di una nuova attività ma un intervento relativo ad una attività commerciale operante da anni all'interno di un fabbricato esistente, si ritiene razionalmente possibile procedere con interventi di tipo gestionale atti a migliorare l'utilizzo degli impianti esistenti e con l'eventuale sostituzione degli impianti di illuminazione con una nuova tipologia in grado di ridurre i consumi energetici (illuminazione a LED).

20. per quanto attiene la produzione di polveri e rumore si rimanda a quanto riportato più sopra. Si ritiene comunque opportuno che la Società individui l'area esterna che sarà adibita ad area di cantiere a supporto dell'area interna oggetto dei lavori.

Si rimanda al paragrafo 3.4.1. dello Studio di impatto ambientale aggiornato come da integrazioni.

21. I rifiuti prodotti dovranno essere gestiti in conformità alla normativa vigente ed avviati ad impianti legittimati.

Si rimanda al paragrafo 3.4.1.4. dello Studio di impatto ambientale aggiornato come da integrazioni.

- l'Allegato 3.4.6 B - Tavola 02 avente ad oggetto 'Stato di progetto: planimetria con indicazione degli interventi in progetto' del 31/3/2014 non riporta timbro e firma del professionista che l'ha predisposta, né l'orientamento rispetto i punti cardinali.

Si allega nuovamente la Tavola 02 firmata e timbrata dal professionista (Allegato 5).

1. Per combattere l'inquinamento atmosferico esiste una soluzione innovativa a basso costo e al tempo stesso naturale: l'inserimento nei tessuti urbani di barriere vegetali, in particolare di varietà arbustive come elementi di attenuazione delle esalazioni del particolato in zone della città dove si concentrano traffico, impianti termici e combustioni di tipo industriale.

In questo senso chiediamo che tutte le aree verdi di pertinenza dell'Auchan (presenti sul lato di Via Fermi, Strada delle Cattane e Viale del Sole), oggi superfici a prato, vengano ripensate e progettate per ospitare un impianto arbustivo dove vengano messe a dimora le otto specie sopraindicate al fine di ridurre il più possibile l'inquinamento derivante dalle polveri sottili generate dal traffico automobilistico.

Si tratterebbe di valutare la fattibilità dell'intervento di piantumazione di alberi che in caso di esito positivo, oltre a ridurre l'inquinamento atmosferico sarebbe in grado di mitigare l'effetto isola di calore.

Si rimanda alla risposta all'osservazione n. 18.

2. La seconda soluzione per combattere l'inquinamento atmosferico riguarda l'incentivo all'utilizzo della bicicletta per lo spostamento di utenti e lavoratori del supermercato.

In questo caso la proposta che facciamo è quella di collegare la rete di piste ciclabili - già esistenti sul territorio - direttamente agli ingressi della struttura commerciale; in questo modo si potrà rendere più sicuro lo spostamento dei ciclisti. Si tratta di creare dei collegamenti ad hoc con le piste esistenti ovvero quella di strada delle Cattane e quelle nei pressi del Brico Center (una corre lungo via Onisto e si ferma alla rotatoria del Brico, mentre l'altra arriva da Via Piccoli e finisce nel parcheggio di via Quasimodo a lato del Brico).

Ovviamente, contestualmente al collegamento del supermercato con le piste ciclabili, vanno aumentati drasticamente gli spazi dedicati al posteggio delle biciclette. Oggi infatti l'Auchan si presenta con meno di una ventina di spazi adibiti al parcheggio delle bici, e ciò non incentiva minimamente né i clienti né i dipendenti a spostarsi con tale mezzo.

La nostra proposta è quella di installare nuove rastrelliere all'interno del parcheggio del supermercato arrivando ad avere circa un centinaio di posti e comunque un minimo di 70 posti dedicati al posteggio delle bici. Possibilmente, dovrebbe trattarsi di rastrelliere con annessa tettoia in maniera tale che le bici siano al riparo dagli agenti atmosferici.

La società proprietaria Auchan S.p.A. concorda con tale osservazione del comitato Pomari per incentivare l'utilizzo delle biciclette; pertanto sostiene il progetto di estensione e collegamento delle piste ciclabili esistenti con l'ingresso di Auchan.

In tal senso sarà previsto un aumento delle rastrelliere per il posteggio delle biciclette. Infine si sottolinea che sempre al fine di incentivare la mobilità sostenibile, Auchan ha previsto la realizzazione, nei pressi del centro commerciale, del capolinea degli autobus diretti/provenienti al/dal centro storico.

Per ridurre il consumo energetico derivante dal riscaldamento e raffreddamento degli ambienti, quindi per limitare la dispersione termica, mantenere il calore all'interno dell'edificio nei mesi invernali e schermare dalle alte temperature in quelli estivi, si propone l'installazione dei cosiddetti "giardini verticali" lungo le pareti esterne degli edifici.

Allo stesso tempo e per gli stessi motivi si propone la creazione di un tetto verde di tipo estensivo: infatti, oltre ad attenuare gli sbalzi di temperatura e migliorare l'efficienza energetica dell'edificio aumentando considerevolmente l'isolamento termico dello stesso, si contribuirebbe a ridurre la dispersione idrica di oltre il 50% evitando così di sovraccaricare le reti fognarie esistenti, spesso insufficienti.

La vegetazione dei tetti verdi e dei giardini verticali contribuirà anche a ridurre l'inquinamento atmosferico trattenendo le polveri e le particelle di smog.

Si rimanda alla risposta all'osservazione n. 19.