



# COMUNE DI VICENZA

Settore Ambiente, Energia e Tutela del Territorio

COMUNE DI VICENZA - Tel. 0444 221565 Fax 221565 e-mail: [ecologia@comune.vicenza.it](mailto:ecologia@comune.vicenza.it)

P.G.N. Protocollo Generale  
N. 59427 = 6-9  
Data 08 GIU. 2015

Vicenza, - 8 GIU. 2015

**Oggetto:** Ampliamento del Parco commerciale "Pomari" mediante incremento della superficie di vendita del Centro commerciale "Auchan" - *Comune di localizzazione Vicenza (VI)*.  
**OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 24, comma 4, del D.Lgs. 152/2006.**

**Spett.le**  
**Provincia di Vicenza**  
**Ufficio V.I.A.**  
**Contrà Gazzolle, 1**  
**36100 Vicenza**  
**[provincia.vicenza@cert.ip-veneto.net](mailto:provincia.vicenza@cert.ip-veneto.net)**

Premesso che:

In data 30/3/2015 è stato depositato il progetto "Studio di impatto ambientale - Ampliamento del Parco commerciale "Pomari" mediante incremento della superficie di vendita del Centro Commerciale Auchan" (acquisito agli atti del Comune al PGN 31603 in data 30/3/2015)

Il progetto è stato presentato in relazione alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) ai sensi del D.Lgs. 152/2006. Il soggetto proponente è la Società Auchan S.p.A..

Con nota del 24/4/2015 prot. 27849 la Provincia di Vicenza ha comunicato, ai sensi della L. 241/90, l'avvio del procedimento della procedura di VIA di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006.

Il progetto ricade nella sua totalità nel Comune di Vicenza.

Con avviso a firma del Direttore del Settore Ambiente, è stato reso pubblico mediante affissione all'albo pretorio del Comune e sul sito web istituzionale, l'avvenuto deposito del progetto e la data di presentazione al pubblico prevista dall'art. 15 della LR 10/99 "Valutazione di Impatto Ambientale".

La presentazione al pubblico di cui all'art. 15 della L.R. 10/99 è avvenuta il giorno 16 Aprile 2015 alle ore 18,00 presso la sala riunioni dell'ipermercato Auchan, ingresso di Via G. Pieropan, 10 a Vicenza.

Tutto ciò premesso, conformemente a quanto disposto dall'art. 24, comma 4, del D.Lgs. 152/2006, esaminata la documentazione progettuale trasmessa dalla Società Auchan S.p.A. in data 30 marzo 2015, il Comune di Vicenza formula le seguenti:

## OSSERVAZIONI

Con riferimento al Piano degli Interventi del Comune di Vicenza approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 7 febbraio 2013, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 16/12/2014,

si osserva quanto segue:

Dal punto di vista Urbanistico:

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),



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON - CORSO A. PALLADIO, 98 - 36100 VICENZA - TEL. 0444 221111 - CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



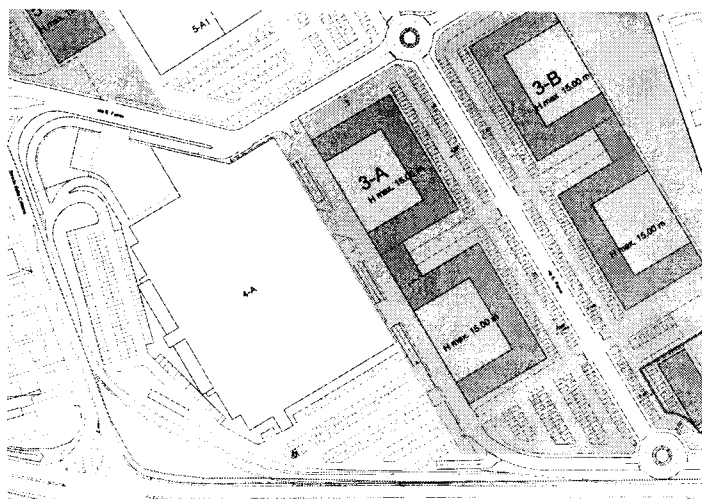
# COMUNE DI VICENZA

## Settore Ambiente, Energia e Tutela del Territorio

☎ 0444 221580 ☒ Fax 221565 e-mail: [ecologia@comune.vicenza.it](mailto:ecologia@comune.vicenza.it)







approvato dalla GRV con provvedimento n. 3776 del 30/06/1987 ed entrato in vigore in data 19/02/1988.

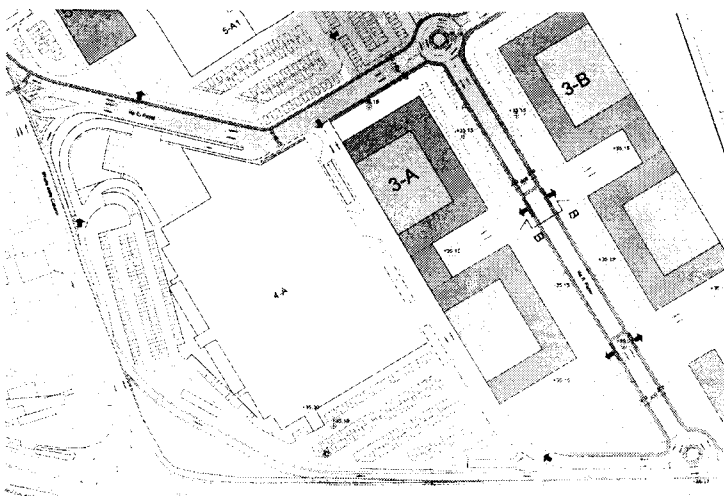
3. Si evidenzia che il tratto di via Fermi che si stacca dall'intersezione con Via Pieropan sino all'uscita dai parcheggi pertinenziali del complesso Auchan, ricompreso nell'Ambito Urbanistico del PIRUEA, previsto inizialmente dal PP4 come opera di urbanizzazione da cedere al Comune, con l'approvazione del Programma Integrato in variante al PRG è stato "riconvertito" 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).



Estratto della Tavola n.15







### LEGENDA

-  Perimetro dell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. - Pomari
-  Limite di massimo inviluppo edifici
-  Limite di massimo inviluppo edifici 2A e 2B
-  Area per edilizia ERP
-  Area per edilizia commerciale-direzionale-annonaria di progetto
-  Edifici a servizio delle attività sportive e sociali



Estratto della Tavola n.16

### LEGENDA

-  Perimetro dell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. - Pomari
-  Parcheggi pubblici
-  Parcheggi privati di uso pubblico
-  Marciapiedi
-  Piste ciclabili
-  Strade



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON - CORSO A. PALLADIO, 98 - 36100 VICENZA - TEL. 0444 221111 - CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

Settore Ambiente, Energia e Tutela del Territorio

☎ 0444 221580 ☒ Fax 221565 e-mail: ecologia@comune.vicenza.it

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.

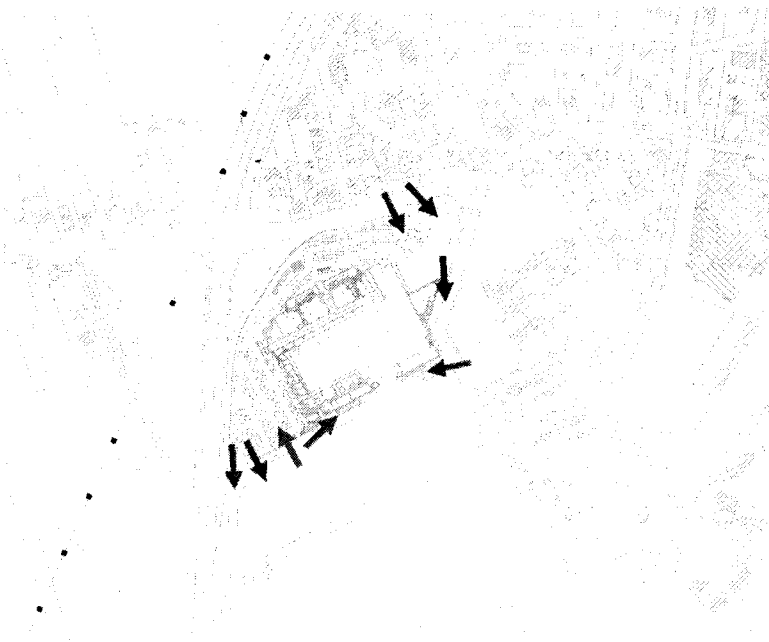
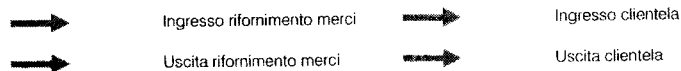


Figura 6.2 – Accessi clientela e mezzi di rifornimento



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



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUMEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON - CORSO A. PALLADIO, 98 - 36100 VICENZA - TEL. 0444 221111 - CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



COMUNE DI VICENZA  
Settore Ambiente, Energia e Tutela del Territorio  
☎ 0444 221580 ☒ Fax 221565 e-mail: ecologia@comune.vicenza.it

commerciale in questione, o ritenuta di esclusiva afferenza al blocco 3A e quindi non più fruibile dal Centro commerciale Auchan.

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-).
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)

Relativamente agli aspetti di carattere ambientale:

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.

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.

Nel documento 'Valutazione previsionale di impatto acustico' erroneamente è stato riportato il Ricettore RIC2 in classe V, si conferma che tutta l'area interessata ricade in Classe IV.

Con riferimento alla fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.12 del 23 febbraio 2011, PGN 12947. Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni regionali e comunale in ordine agli orari di cantiere.

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.



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON - CORSO A. PALLADIO, 98 - 36100 VICENZA - TEL. 0444 221111 - CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

### Settore Ambiente, Energia e Tutela del Territorio

☎ 0444 221580 ☒ Fax 221565 e-mail: [ecologia@comune.vicenza.it](mailto:ecologia@comune.vicenza.it)

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.

Relativamente agli aspetti connessi alla viabilità:

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.
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.
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.

Relativamente agli aspetti connessi alle infrastrutture e ai sottoservizi, si osserva che:

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



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO A. PALLADIO, 98 – 36100 VICENZA – TEL. 0444 221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

### Settore Ambiente, Energia e Tutela del Territorio

☎ 0444 221580 ☒ Fax 221565 e-mail: [ecologia@comune.vicenza.it](mailto:ecologia@comune.vicenza.it)

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.

Relativamente alle misure di mitigazione:

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.
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.

Relativamente alla fase di cantiere:

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

Relativamente all'analisi economica si rileva:

22. che viene presa in considerazione la sola richiesta da parte della potenziale utenza e non le ricadute occupazionali che l'intervento potrebbe avere. Si mette in evidenza che sulla stampa locale è stata recentemente riportata l'intenzione della Società di procedere ad una riduzione del personale impiegato nella struttura oggetto del procedimento, in apparente contrasto con la richiesta di ampliamento della superficie di vendita al pubblico.

Relativamente alla corretta conclusione del contenzioso in essere con il Comune relativamente alle strutture di vendita presenti nella galleria interna, si ritiene opportuno che i legali della Società prendano contatto con l'Ufficio legale del Comune di Vicenza.

Con riferimento agli elaborati:

- 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.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE  
Dott. Danilo Guarnieri



Referente: dott.ssa Chiara Oliveri  
Tel. 0444/221559  
E-mail: [coliveri@comune.vicenza.it](mailto:coliveri@comune.vicenza.it)



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON - CORSO A. PALLADIO, 98 - 36100 VICENZA - TEL. 0444 221111 - CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241