STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

(art. 20 del D.Lgs. 152/20006 e ss.mm.ii)

INTEGRAZIONI

ai sensi della richiesta della provincia di Vicenza prot. n.65035 del 29/09/2016 e prot. n.66309 del 04/102016

CAPILTELVECCHIO REAL ESTATE S.R.L.

APERTURA DI UNA NUOVA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DELLA TIPOLOGIA CENTRO COMMERCIALE

COMUNE DI CASSOLA – Provincia di Vicenza

IL PROMOTORE

CAPITELVECCHIO REAL ESTATE S.R.L.

I RELATORI

Dott. Nicola Bortolato

Arch. Emanuela Padovani

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TREVISO
EMANUELA PADOVANI
N° 2085
Sezione A Settore architettura
ARCHITETTO

NOVEMBRE 2016

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

© 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 • info@studio-conte.com

Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

Controdeduzioni

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

• INTEGRAZIONI DELLA PROVINCIA DI VICENZA

1)	Trattare ed analizzare il Piano Regionale di Tutela delle Acque, Piano Regionale di Tutela dell'Atmosfera, Atlante Ricognitivo dei Paesaggi del Veneto ed il Piano di Assetto Idrogeologico.

– Piano Regionale di Tutela delle Acque

Qui di seguito si analizza la cartografia del P.T.A. della Regione Veneto.

L'area oggetto di studio è identificata con un cerchio nero.

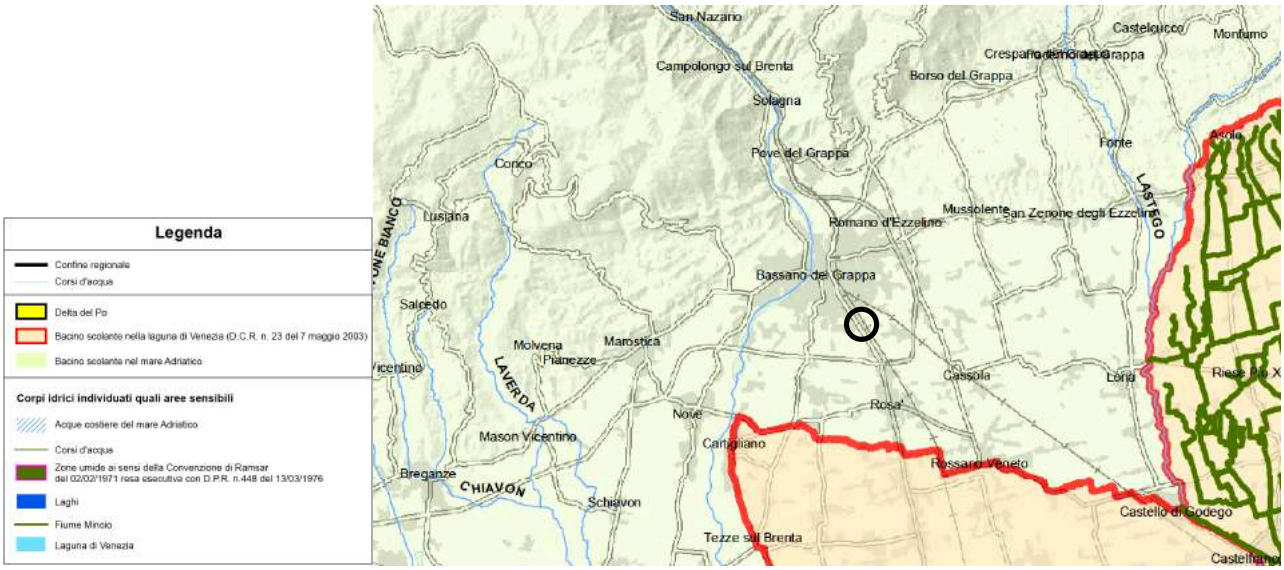


Fig. 2.1 – Carta delle aree sensibili

Il sito ricade all'interno del bacino scolante nel mare Adriatico.

© Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

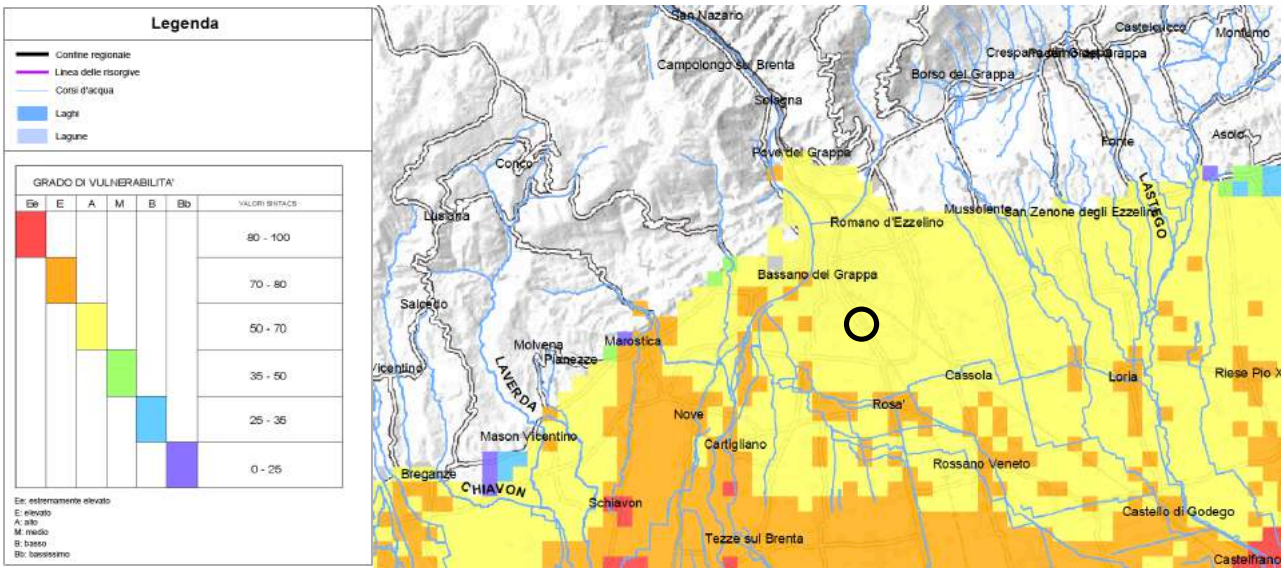


Fig. 2.2 – Carta delle Vulnerabilità Intrinseca della falda freatica della Pianura Veneta

Il sito viene classificato con un grado di vulnerabilità Alto con valori SINTACS compresi tra 50 e 70.

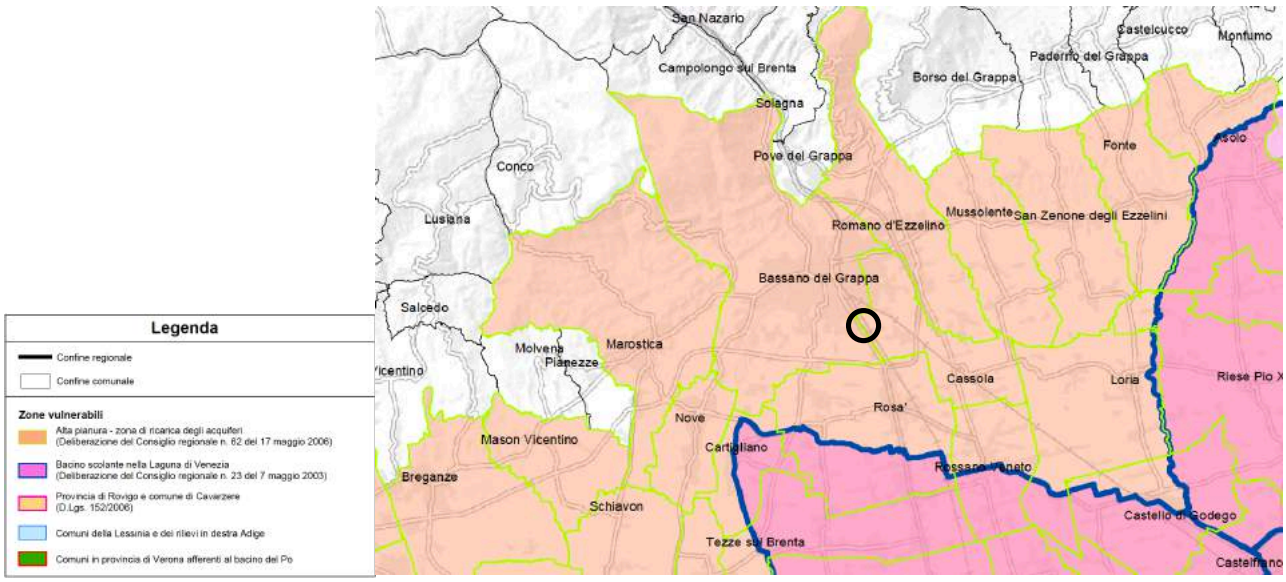
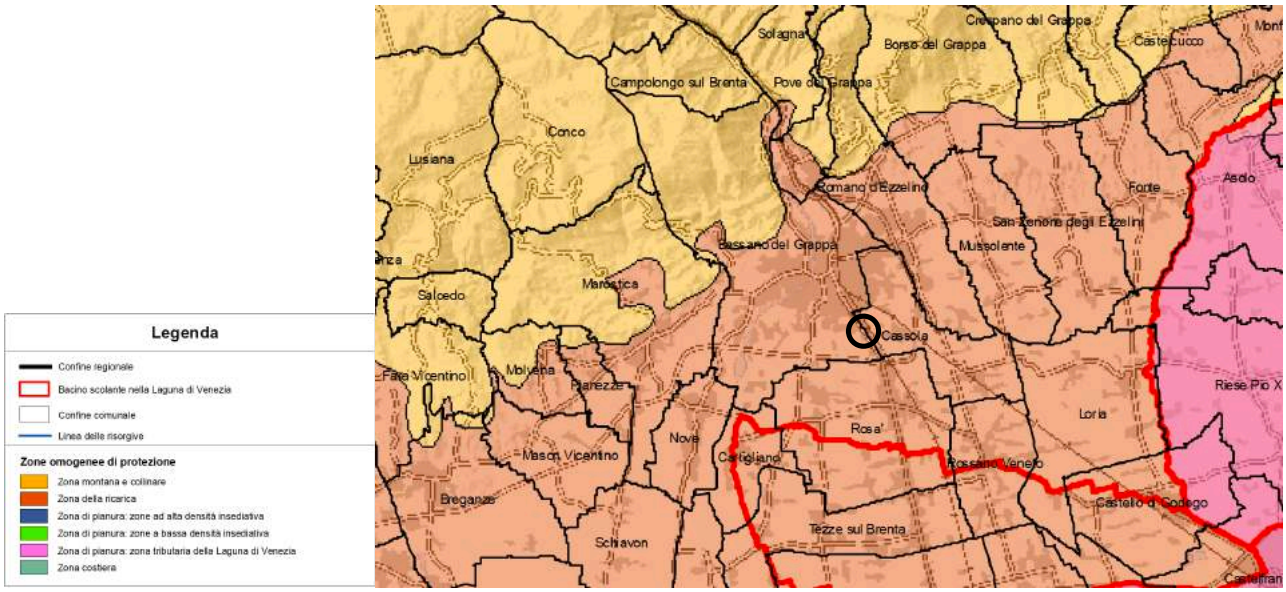


Fig. 2.3 – Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola

Il sito ricade all'interno dell'Alta pianura - zona di ricarica degli acquiferi.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento



Tav. 36 – Zone omogenee di protezione dall'inquinamento

Il sito, unitamente all'intero territorio comunale di Cassola, ricade all'interno della zona omogenea di protezione della ricarica.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

- **Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera**

A partire dall'analisi dello stato di qualità dell'aria, per ognuno degli inquinanti SO_2, NO_2, O_3, CO, PM10, benzene e IPA, sono state individuate le postazioni nelle quali si sono verificati superamenti del valore limite e soglie di allarme. In corrispondenza delle aree nelle quali tali stazioni sono ubicate, dovranno essere applicati precisi provvedimenti, azioni dirette e azioni integrate, per il miglioramento dello stato di qualità dell'aria.

Le aree ricadenti nella zona A, per specifico inquinante, sono caratterizzate dal superamento dei valori limite aumentati del margine di tolleranza e/o delle soglie di allarme; in zona B rientrano le aree per le quali sono stati registrati superamenti dei valori limite; infine appartengono alla zona C le aree considerate a basso rischio di superamento dei valori limite.

L'area di intervento è ubicata nel comune di Cassola, che ricade per tutti gli inquinanti in zona C, e confina ad ovest con il comune di Bassano del Grappa, il quale ricade in zona A per il PM10 e gli IPA, in zona B per l'NO_2, il benzene e l'O_3 e in zona C (come tutto il territorio regionale) per l'SO_2 e il CO.

Verranno dunque osservate le misure di contenimento degli inquinanti atmosferici con piani di azione in modo programmato e obbligatorio per la zona A, con piani di risanamento in modo strutturale e programmatico in base ad accordi locali per la zona B e con piani di mantenimento per la zona C.

A seguito della realizzazione dell'intervento in progetto in nessun caso, anche presso il ricettore maggiormente esposto, le concentrazioni di inquinanti superano né supereranno i limiti di legge di qualità dell'aria.

- L'**Atlante Ricognitivo del Paesaggio Veneto** inserisce l'area oggetto dell'intervento nell'ambito 21 "Alta Pianura tra Brenta e Piave", un'area estesa circa 715 Kmq che comprende un territorio pianeggiante compreso tra l'alveo del Piave a est e e quello del Brenta ad Ovest, a partire da Bassano del Grappa fino a Treviso, delimitato a nord dalle colline trevigiane e a sud dalla fascia delle risorgive.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di alcune città medio-grandi tra cui Bassano a ovest, Montebelluna a est, Cittadella e Castelfranco nella parte meridionale. Le città maggiori sono accompagnate da una costellazione di centri medi e minori che si organizzano su un tessuto insediativo fortemente urbanizzato, costituendo una città diffusa, ove agli insediamenti residenziali sono frammisti quelli produttivo-artigianali.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

Bassano, da luogo di convergenza dell'economia montana e di pianura, ha progressivamente trasformato la sua vocazione di centro di scambio a favore di un processo d'industrializzazione che ha spostato verso sud il suo baricentro delle relazioni.
L'area compresa tra Cittadella, Castelfranco e Bassano è stata oggetto negli ultimi decenni di un'intensa urbanizzazione che ha portato alla crescita di una città continua, dove sovente si riconoscono i caratteri insediativi della casualità, cui si associano identità poco caratterizzate e tra loro omologhe.
L'ambito 21 presenta un valore naturalistico ed ecosistemico ridotto a causa della massiccia antropizzazione: tuttavia sono presenti alcune aree tutelate ed inserite nella Rete Natura 2000 (Fontane Bianche di Lancenigo, Prai di Castello di Godego e Grave e zone umide del Brenta) in cui si riscontra una buona integrità ecosistemica e paesaggistica, anche se isolate in un paesaggio agrario semplificato e fortemente urbanizzato.
Nello specifico, il SIC/ZPS più prossimo all'intervento è quello denominato "Grave e zone umide del Brenta" caratterizzato da un ambiente fluviale che comprende greti, aree golenali, meandri morti, steppe fluviali, saliceti riparali ed estesi boschi idrofili, che costituiscono un'area di importantissima connessione ecosistemica e un importante complesso di habitat per specie ornitiche rare e localizzate (vedi V.Inc.A.).

- Il **Piano di Assetto Idrogeologico** individua e perimetra le aree fluviali e quelle di pericolosità geologica, idraulica e valanghiva e stabilisce direttive sulla tipologia e la programmazione preliminare degli interventi di mitigazione o di eliminazione delle condizioni di pericolosità.

Dall'analisi della cartografia si rileva che l'area oggetto di intervento non è ricompresa tra quelle a pericolosità idraulica e/o geologica e/o valanghiva né tra le aree fluviali, così come già evidenziato dalla Tavola 2.1.A - Carta delle fragilità del P.T.C.P..

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

2) Evidenziare i criteri per cui, a livello di PTRC. PTCP e PAT, siano state analizzate solo alcune tavole piuttosto che altre.

Si precisa che nello Studio Preliminare Ambientale in riferimento alla pianificazione territoriale sono state inserite solo le tavole più significative che riguardano l'area di intervento, analizzando nello specifico i soli elaborati indicanti elementi significativi e/o critici nell'area e nei suoi dintorni.
Ad integrazione di quanto già analizzato, sono stati esaminati ulteriori elaborati dei vari livelli di pianificazione e si rinvia al paragrafo 2.3 "Utilizzazione attuale del territorio" e relativi sottoparagrafi dello Studio preliminare ambientale aggiornati: i testi e le tavole aggiunti sono evidenziati dal carattere in rosso (Allegato 1).

3) Analizzare il PAT ed il PI del Comune di Bassano del Grappa.

Si rinvia ai paragrafi 2.3.3 e 2.3.4 dello Studio preliminare ambientale aggiornati, contenenti l'analisi cartografica della pianificazione territoriale di entrambi i Comuni (Allegato 1).

4) In relazione al cumulo con altri progetti occorre rapportarsi anche con quanto previsto dalla strumentazione urbanistica del comune di Cassola e del comune di Bassano del Grappa, indipendentemente se a riguardo siano stati presentati progetti sottoponibili a screening o a VIA.

Allo stato attuale non sono stati presentati altri progetti, della stessa tipologia, sottoposti a Studio Preliminare Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale (fonte Provincia di Vicenza).
Si segnala tuttavia che entrambi i comuni di Cassola e di Bassano del Grappa hanno individuato aree e strutture dismesse e degradate ai sensi dell'art 2 comma 6 del Regolamento Regionale n.1 del 2013, in attuazione della L.R. n.50/2012. Infatti tra gli indirizzi regionali di quest'ultima rientra quanto indicato dall'art. 4, comma 1, lettera c): "*incentivare il risparmio di suolo, favorendo gli interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, gli interventi di recupero e riqualificazione di aree o strutture dismesse e degradate, gli interventi che non comportano aumento della cubatura esistente in ambito comunale*".
L'approccio sequenziale previsto dalla L.R. 50/12 favorirà dunque l'insediamento di nuove attività commerciali su tali aree individuate da riqualificare.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

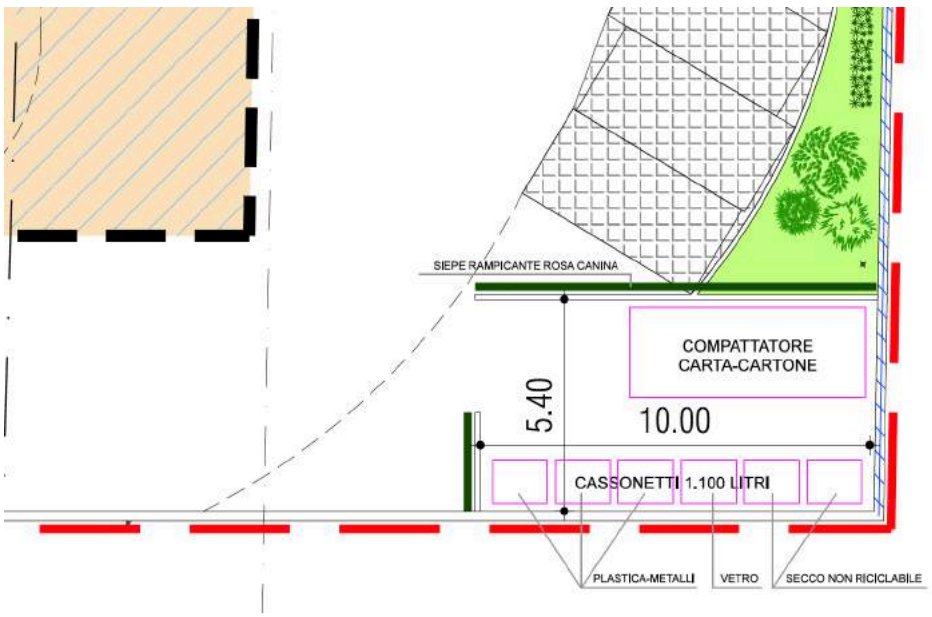
5)	Per quanto riguarda i rifiuti che saranno prodotti nell'ambito del centro commerciale, ed in particolare il loro inquadramento amministrativo e operativo, si ritiene necessario che sia precisato il regime di titolarità della gestione, data la previsione di più esercizi con diversi soggetti responsabili. Dalla documentazione di progetto e dal sopralluogo emerge la previsione di un'unica area di raccolta e deposito temporaneo rifiuti, condizione che deve essere resa compatibile con la presenza in sito di più produttori.

All'interno della proprietà è collocata nell'angolo sud-est un'isola ecologica per la raccolta differenziata a servizio del centro commerciale. La raccolta differenziata prevede un'unica utenza gestita da un responsabile unico (nello specifico individuato nella figura del gestore delegato dal promotore del centro commerciale) per tutti gli esercizi di vendita: ciascun punto vendita provvederà a conferire i propri rifiuti presso la suddetta area ecologica comune. Quest'ultima è dimensionata in funzione delle superfici dei punti vendita previsti e della relativa tipologia e quantità di rifiuti prodotti.

Nell'isola ecologica è prevista l'installazione di un compattatore per carta/cartone il cui svuotamento avviene per chiamata all'occorrenza e di n. 6 cassonetti per la raccolta differenziata da 1.100 litri (di cui n. 2 per il secco non riciclabile, n. 3 per la plastica/metalli e n. 1 per il vetro) il cui svuotamento avviene settimanalmente.

Inoltre all'interno della galleria sono posizionati, per la clientela, dei cestini raccogli rifiuti con la separazione tra carta/cartone, plastica-metalli e secco non riciclabile.

Qui di seguito si riporta il particolare dell'area ecologica con il posizionamento dei cassonetti e del compattatore.



©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

6)	Per quanto riguarda i consumi energetici, prevalentemente riguardanti l'energia elettrica degli impianti di climatizzazione (con possibile utilizzo di gas metano per un impianto termico di riserva), si richiede una valutazione sulle misure tecnico-impiantistiche e gestionali-organizzative che potranno essere poste in atto per garantire un monitoraggio su esigenze e consumi energetici, sulle opportunità di risparmio e di limitazione degli sprechi e sulla rivelazione delle anomalie.

Le **misure tecnico-impiantistiche** in relazione ai consumi energetici riguardanti l'energia elettrica degli impianti di climatizzazione prevedono:

- la realizzazione di un impianto fotovoltaico in copertura costituito da 480 pannelli da 250W ciascuno, pari a 120 kW complessivi;
- l'installazione di unità di climatizzazione ad alta efficienza energetica, basate su tecnologia a pompa di calore alimentata ad energia elettrica;
- ogni unità dell'edificio è indipendente ed autonoma e quindi dotata di propri impianti termici ed elettrici in modo tale da ottimizzare i consumi energetici;
- le luci dei bagni della galleria sono dotate di apposito sensore, accendendosi solo nel momento del loro utilizzo. Sono previsti sensori anche per l'utilizzo dei rubinetti, fermando l'erogazione dell'acqua nel momento in cui non risulta più necessaria ed evitando in tal modo lo spreco di questa importante risorsa. Infine anche i wc sono dotati di sensore per lo scarico automatico;
- nelle aree esterne e nei parcheggi sono stati installati dei lampioni con tecnologia a LED dotati di scheda elettronica di funzionamento che consente l'accensione/spegnimento nonché la regolazione dell'intensità dell'illuminazione fino alla soglia del -50% di potenza. I lampioni esterni sono inoltre dotati di orologio satellitare e di crepuscolare per cui la loro illuminazione è regolata in modo da garantire il massimo risparmio energetico, fermo restando il rispetto della normativa sulla sicurezza stradale.

Saranno inoltre effettuate:

- l'analisi energetica del fabbricato (A.P.E.);
- l'installazione di un impianto di telecontrollo per monitorare la produzione di energia;
- l'installazione di un display collegato all'impianto che evidenzia, in tempo reale, la quantità d'energia prodotta dal sole e la quantità di CO_2 non immessa in atmosfera;
- la predisposizione di un sistema informativo per la gestione completa dei dati e la

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

manutenzione programmata degli impianti, attraverso procedure di protezione ad elevata sicurezza, per la segnalazione di guasti e/o anomalie sugli impianti e la consultazione di alcuni dati informativi e statistici sul consumo di energia.

Oltre alle succitate misure tecnico-impiantistiche saranno adottate anche delle misure di tipo gestionale-organizzativo.

Misure gestionali-organizzative di ottimizzazione dell'uso dell'energia

Gestire la componente energetica significa porre un'attenzione continua verso l'uso dell'energia allo scopo di migliorarne l'efficienza, ridurne il costo e i relativi impatti ambientali. Il programma di gestione dell'energia deve costituire una parte importante dell'attività manageriale quotidiana, consentendo alla Direzione di prendere le proprie decisioni, in particolare la nomina di un Energy Manager responsabile del funzionamento del sistema di gestione dell'energia e della promozione di una cultura dell'efficienza energetica.

Il personale deve quindi essere informato della decisione di attivare il programma di gestione dell'energia, che sarà articolato nei seguenti punti:

- **analisi dell'uso e del consumo di energia:** è una procedura che consente mediante la verifica delle fatture per l'energia elettrica di monitorare periodicamente i consumi delle aree che determinano un utilizzo significativo dell'energia. Essendo ognuno dei quattro negozi indipendente ed autonomo dotato di propri impianti elettrici, le fatture dell'energia elettrica andranno richieste a questi operatori e sommate al consumo di energia delle parti comuni (illuminazione parcheggi);
- **identificazione delle aree critiche di utilizzo e consumo significativo dell'energia:** nel caso in oggetto le criticità nel consumo energetico all'interno degli edifici commerciali sono determinate dagli impianti di riscaldamento/condizionamento, dall'illuminazione e dal consumo di energia elettrica in genere;
- **identificazione delle opportunità per migliorare la prestazione energetica:** si tratta di una serie di azioni e comportamenti il cui scopo è quello di migliorare l'efficienza energetica. Nel nostro caso specifico l'utilizzo di impianti di climatizzazione, raffrescamento e di illuminazione interna ed esterna deve essere il più efficiente possibile seguendo procedure gestionali quali ad esempio la manutenzione e la pulizia periodica delle apparecchiature, l'installazione di valvole termostatiche sui radiatori, lo spegnimento delle luci e delle apparecchiature non utilizzate, ecc.;

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

- **competenza, formazione e consapevolezza:** sono previsti programmi di formazione sull'utilizzo consapevole dell'energia in modo da incentivare, da parte del personale, comportamenti virtuosi e responsabili nel consumo dell'energia. Infine l'identificazione e la pianificazione di attività che implicano un uso significativo di energia devono essere coerenti con la politica energetica stabilita dal management;
- **verifica dei risultati:** una volta messe in atto tutte le procedure ed i comportamenti di cui sopra sarà attuata una fase di controllo per verificare l'effettiva attuazione delle stesse e misurare i risultati ottenuti nella gestione dell'energia, rivedendone alcuni aspetti se non vi sono stati significativi miglioramenti nel risparmio energetico.

E' chiaro che per monitorare il consumo di energia degli edifici bisogna tenere conto anche delle condizioni ambientali su cui non si può intervenire, del carico del riscaldamento/raffrescamento interno e delle caratteristiche costruttive degli edifici.
In ciascun negozio vengono definite le condizioni climatiche ideali per conseguire una situazione di benessere per le persone, visitatori e lavoratori, che li frequentano e al contempo ridurre il consumo di energia.

7)	Si ritiene opportuno che la documentazione di progetto sia integrata con una valutazione di fattibilità tecnico-normativa in merito alla possibilità di recapitare le acque meteoriche (opportunamente trattate) in acque superficiali, utilizzando la canaletta di scolo/irrigazione che attraversa la proprietà. Inoltre, indipendentemente dal recapito finale dello scarico meteorico, si richiedere di inserire a valle del trattamento di dissabbiatura/disoleatura dei pozzetti idonei ad interventi di ispezione e campionamento.

L'area oggetto di intervento, precedentemente irrigata a scorrimento, è ora interessata dal pluvirriguo. Il Consorzio di Cittadella sta valutando concretamente di rimuovere la canaletta di irrigazione esistente in quanto da diversi anni non viene più utilizzata, essendo la quasi totalità del territorio circostante coperto dal pluvirriguo. Ad oggi, essendo dunque imminente la rimozione e la conseguente inutilizzabilità di tale canaletta non si ritiene razionale procedere con il recapito delle acque meteoriche solo per un breve periodo di tempo, per poi dover in ogni caso utilizzare i pozzi perdenti.

Per quanto riguarda la richiesta di aggiungere dei pozzetti di ispezione/campionamento, si allega la planimetria aggiornata con il posizionamento degli stessi (Allegato 2).

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

8)	In tema di documentazione di Impatto Acustico, si rilevano le seguenti carenze:
	a) mancano nella valutazione informazioni riferibili all'attività di carico – scarico delle merci del futuro centro commerciale, e si rende necessario caratterizzare le sorgenti specifiche indicando dove l'attività viene svolta, il tempo relativo allo svolgimento e i livelli di emissione acustica prodotti e verificati presso i ricettori considerati nella relazione; b) manca la verifica dei livelli di residuo con rilievo fonometrico - scorporati dalle emissione stradali e non, nonché i valori LeqA e L95 orari più bassi (essendo in fascia di pertinenza stradale) riscontrati dal monitoraggio, che saranno usati per la verifica del livello differenziale presso i suddetti ricettori - e la valutazione dei livelli di rumore prodotti dagli impianti tecnici da valutarsi presso i ricettori, in periodo notturno; c) manca la verifica dei livelli di residuo con rilievo fonometrico - scorporati dalle emissione stradali e non, nonché i valori LeqA e L95 orari più bassi (essendo in fascia di pertinenza stradale) riscontrati dal monitoraggio che saranno usati per la verifica del livello differenziale presso i suddetti ricettori - e la valutazione dei livelli di rumore prodotti dagli impianti tecnici da valutarsi presso i ricettori, in periodo diurno e notturno. Si chiede un monitoraggio in continuo, come sopra indicato, su 7 giorni consecutivi; d) rilevato come il clima acustico della zona presenti elementi di criticità già nello stato "ante operam", evidenziando in un caso (RIC6 – Abitazione in via Capitelvecchio, a sud dell'area di progetto) il superamento dei limiti di zona, e che in tali condizioni anche un minimo contributo aggiuntivo (quantificato a livello previsionale nell'ordine di 1 db), può rappresentare un aggravio significativo del clima generale, si chiede sia valutata la fattibilità di soluzioni di mitigazione tali da annullare l'aumento di rumore nei punti più critici, a partire dal RIC6.

Si rinvia alla "Valutazione previsionale di impatto acustico: integrazione" (Allegato 3).

9)	In tema di Impatto Viabilistico si rilevano i seguenti aspetti da trattare:
	a) i rilievi automatici sono stati eseguiti nelle giornate di venerdì e sabato mentre i rilievi manuali delle intersezioni sono stati eseguiti solo per la giornata di sabato, nell'intervallo critico della sera. Si ritiene utile integrare i rilievi manuali anche per la giornata di venerdì al fine di poter simulare anche l'ora di punta del venerdì con il software di simulazione; b) nella planimetria della viabilità si nota un "cordolo" a protezione della pista ciclabile in corrispondenza dell'accesso al lotto, si chiede di fare luce su tale aspetto e di valutare altri possibili itinerari del percorso ciclabile tali da ridurre al minimo i punti di conflitto con i veicoli in ingresso e uscita dal comparto; c) non appare adeguatamente giustificata la scelta di ridurre del 30% i flussi indotti dall'area commerciale; d) lo scenario di traffico di lungo periodo (con la realizzazione della SPV) è stato solo abbozzato e le valutazioni sono state effettuate considerando i flussi attuali incrementati del traffico indotto dalla futura struttura di vendita. Si ritiene invece opportuno presentare specifiche considerazioni circa il regime veicolare di lungo periodo con l'entrata in funzione della Superstrada Pedemontana Veneta; e) si chiede di dettagliare meglio la scelta della ripartizione dei flussi indotti; f) non sono stati presentati i livelli di servizio per gli assi stradali e non è stato calcolato il fattore dell'ora di punta pertanto si chiede di aggiornare lo studio con tali aspetti.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

Per quanto riguarda la lettera b), nella planimetria di progetto è stato erroneamente mantenuto l'attuale cordolo a protezione della pista ciclabile come da stato di fatto. Trattandosi di un mero refuso, si è provveduto ad aggiornare la planimetria (Allegato 4) con la rimozione di tale cordolo.
Inoltre il percorso ciclabile di accesso al lotto da nord non presenterà alcun punto di conflitto con i veicoli in ingresso/egresso al/dal comparto in quanto verranno posizionati dei dissuasori in calcestruzzo prima della viabilità carrabile a chiusura dell'ultimo tratto ciclabile che, allo stato attuale, non risulta ancora ultimato e quindi a vicolo cieco (vedi planimetria aggiornata).
Per tutte le altre lettere, si rinvia al paragrafo 1.1 dell' "Elaborato 03 – Integrazioni" dello Studio di impatto viabilistico (Allegato 5).

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

10) Per la sistemazione a verde è opportuno presentare un progetto con planimetria che mostri i sesti di impianto dei filari arborei e la composizione e posizione di aiuole con arbusti, indicando le specie utilizzate e le congrue dimensioni di impianto. Il Ligustrum japonica suggerito come albero da impiegare, non appare consono alla situazione, sarebbe preferibile utilizzare specie caducifoglie autoctone (es. l'Acer campestre "Elsrijk") o alberi comunque molto resistenti alle condizioni urbane (es. Melia azedarach (albero dei rosari) o Gingko biloba). Analogamente, per gli arbusti è opportuno procedere con scelte floristiche più approfondite e articolate rispetto alle tre specie indicate. Il progetto di sistemazione a verde dovrà essere corredato di un computo metrico per la valutazione e il controllo delle reali scelte operate.

E' prevista la piantumazione di:

- n. 32 essenze legnose arboree del tipo "Acer Campestre" messe a dimora prevalentemente lungo i lati ovest e nord, all'interno del parcheggio per la clientela;
- n. 225 piante di Fotinia per la realizzazione di una siepe lungo i lati est e sud della proprietà;
- n. 180 essenze arbustive e più precisamente il Biancospino, il Corbezzolo ed il Ligustrello;
- n. 12 piante di Rosa Canina per la realizzazione di una siepe rampicante sulla recinzione dell'area ecologica.

Si tratta in generale di associazioni vegetali che ben si adattano al suolo e al contesto in cui sono inserite.

Gli obiettivi che si prefigge la sistemazione delle aree a verde, ubicate all'interno del lotto dove sorge il nuovo fabbricato, sono:

- costituire delle compensazioni ambientali, in particolare per quanto riguarda l'assorbimento di CO_2 derivante da attività antropiche;
- migliorare l'arredo urbano e quindi la qualità estetica e percettiva dello stesso centro commerciale e, nello stesso tempo, dell'area circostante.

Per quanto riguarda la disposizione delle piante si è tenuto conto dei seguenti criteri:

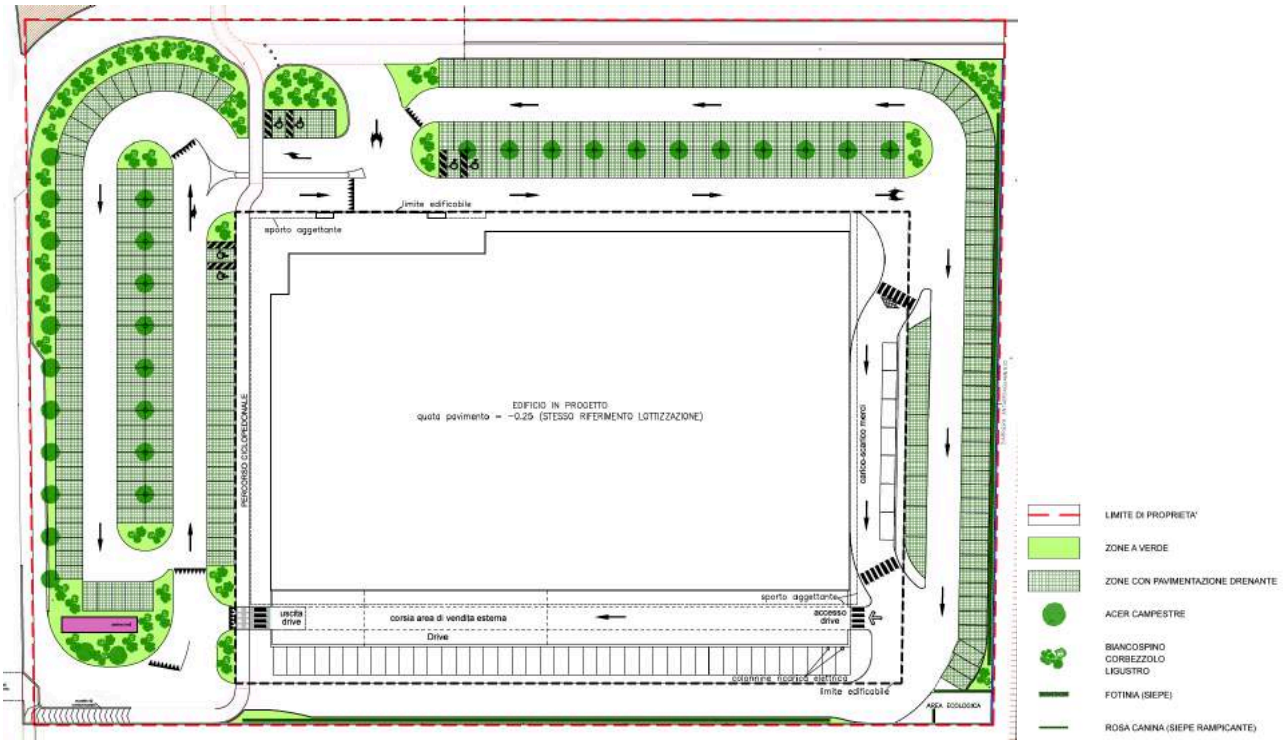
- mascheramento di locali tecnici, dell'isola ecologica e della barriera antiabbagliamento al fine di migliorare la qualità estetica del centro commerciale;
- le piante più alte e le siepi saranno messe a dimora in modo tale da non occultare la vista del centro commerciale e da non costituire intralcio alla visuale per le manovre delle automobili all'interno del parcheggio. In particolare è prevista la piantumazione di filari di Acer Campestre consentendo l'ombreggiamento per le automobili parcheggiate.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

Saranno create delle macchie di vegetazione omogenea sulla base dei seguenti parametri:

- tipologia del terreno, che deve essere adeguato all'attecchimento;
- alternanza tra aree a prato, arbusti ed alberi, in modo da creare un mix vegetazionale gradevole e funzionale anche all'assorbimento di CO_2;
- creazione di macchie di colore uniformi sulla base del foliage e dei periodi di fioritura delle piante.

Qui di seguito viene presentata la planimetria con l'evidenziazione degli interventi previsti (Allegato 6).



©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

Computo metrico-estimativo

La seguente tabella elenca le piante previste, con nome comune e scientifico e la relativa quantità per la messa a dimora all'interno dell'area a verde del nuovo intervento. A seguire viene presentato il computo metrico estimativo per la sistemazione del verde (IVA esclusa).

ELENCO DELLE SPECIE PREVISTE PER LA PIANTUMAZIONE			
Nome Comune	Nome Scientifico	Tipologia	Quantità
Acer Campestre	Acer campestre 'Elsrijk'	Albero medio fusto	32
Biancospino	Crataegus monogyna	Arbusto	60
Corbezzolo	Arbutus unedo	Arbusto	60
Ligustrello	Ligustrum Vulgare	Arbusto	60
Fotinia	Photinea Fraseri	Arbusto	225
Rosa canina	Rosa canina	Arbusto	12

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO SISTEMAZIONE A VERDE				
Descrizione	Unità di misura	Quantità	Prezzo	Importo
Fornitura e stesa di terra vegetale *Fornitura di terra vegetale proveniente da cave di prestito per la formazione di aiuole, piazzole, ecc. compreso la cavatura, l'indennità di cava, la selezione e vagliatura, il carico, il trasporto con qualsiasi distanza stradale, lo scarico e tutti gli altri oneri indicati nelle Norme Tecniche, esclusa la sistemazione del materiale, misurata in opera* (1.300,00 mq * 0,20 m) = 260,00				
	m^3	260,00	€ 19,16	€ 4.981,60
Semina di miscuglio *Semina di miscuglio di specie preparatorie a funzione miglioratrice e di primo rinsaldamento, compresa la fornitura e lo spandimento del seme, le cure colturali, e quanto altro occorre, come specificato nelle Norme Tecniche, in ragione di kg 400 di sementi e di kg 300 di concime per ettaro*				
	m^2	1.300,00	€ 0,48	€ 624,00
Fornitura e messa a dimora di "*Acer Campestre Elsrijk*" *Fornitura e messa a dimora di alberature ad*				

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

alto fusto nelle quantità, dimensioni e specie sottoindicate; la dimensione della circonferenza si intende misurata ad un metro da terra; l'alberatura dovrà essere di prima scelta ben proporzionata, con chioma ampia e ben conformata, data in opera già trattata e potata, priva di malattie e parassiti, con garanzia di attecchimento, del tipo in vaso a pronto effetto. Sono compresi tutti gli oneri di scavo della buca, posa, reinterro, costipamento, concimazione, annaffiature, n° 2 robusti pali tutori e legacci adeguati. Prima dell'impianto la D.L. dovrà visionare la specie in fornitura presso i vivai e dare l'assenso all'impianto.				
	cadauno	32,00	€ 102,00	€ 3.264,00
Fornitura e messa a dimora di "*Crataegus monogyna*" (Biancospino) *Fornitura e messa a dimora di essenze arbustive nelle quantità, dimensioni e specie sottoindicate; l'essenza dovrà essere di prima scelta, priva di malattie e parassiti, con garanzia di attecchimento, del tipo in vaso a pronto effetto. Sono compresi tutti gli oneri di scavo della buca, posa, reinterro, costipamento, concimazione, annaffiature. Prima dell'impianto la D.L. dovrà visionare la specie in fornitura presso i vivai e dare l'assenso all'impianto.*				
	cadauno	60,00	€ 27,76	€ 1.665,60
Fornitura e messa a dimora di "*Arbutus unedo*" (Corbezzolo) *come voce precedente*				
	cadauno	60,00	€ 27,76	€ 1.665,60
Fornitura e messa a dimora di "*Ligustrum Vulgare*" (Ligustrello) *come voce precedente*				
	cadauno	60,00	€ 27,76	€ 1.665,60
Fornitura e messa a dimora di "*Photinea Fraseri*" (Fotinia) *come voce precedente*				
	cadauno	225,00	€ 35,60	€ 8.010,00
Fornitura e messa a dimora di "*Rosa Canina*" *come voce precedente*				
	cadauno	12,00	€ 24,42	€ 293,04
TOTALE OPERE A VERDE (IVA esclusa) € 22.169,44				

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

La manutenzione

Sono previsti n. 7 interventi per la manutenzione del verde con sfalcio, decespugliatura erba e potatura delle piante avendo cura di mantenersi ad una distanza di sicurezza dalle piante e prestando la massima attenzione a non danneggiare il colletto delle stesse.

Inoltre durante tali interventi si provvederà all'eventuale sostituzione di piante malate o che non hanno attecchito con nuove piante dello stesso tipo.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

- **OSSERVAZIONI DEL COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA**

> Si ritiene che tale ubicazione, adiacente al confine comunale con Bassano del Grappa, in un ambito di tessuto consolidato e a vocazione commerciale, renda necessario analizzare l'intervento alla luce del PTCP oltreché in funzione degli indirizzi di pianificazione in atto nel Comune di Bassano (su cui di fatto graviterà a tutti gli effetti la nuova struttura commerciale), e non solo sulla scorta di una mera collocazione di tale progetto all'interno del territorio del comune di Cassola (dal cui nucleo centrale l'ambito in esame è fisicamente isolato).

Nello Studio preliminare ambientale gli impatti sull'ambiente sono stati analizzati considerando un ambito territoriale che prescinde dal confine amministrativo tra i due Comuni, esaminando la pianificazione regionale e provinciale. Inoltre per quanto riguarda l'impatto sull'atmosfera sono stati considerati i dati della centralina ARPAV ubicata a Bassano del Grappa; per quanto riguarda l'impatto acustico, sono stati consideranti anche i ricettori ubicati sul lato ovest di via Valsugana, in comune di Bassano del Grappa.
Infine, come richiesto, lo Studio è stato integrato con l'analisi degli elaborati del P.A.T. e del P.I. di Bassano del Grappa.
Si rinvia al paragrafo 2.3 "Utilizzazione attuale del territorio" e i relativi sottoparagrafi dello Studio preliminare ambientale aggiornati, contenenti l'analisi cartografica della pianificazione territoriale (Allegato 1).

> L'ubicazione, l'entità dimensionale della struttura insieme alla ridotta presenza di interventi di mitigazione in corrispondenza delle aree esterne quasi totalmente adibite a parcheggio, impone di valutare e rivedere le scelte operate sul linguaggio architettonico e le valutazioni cromatiche in considerazione dell'elevato impatto sul paesaggio.

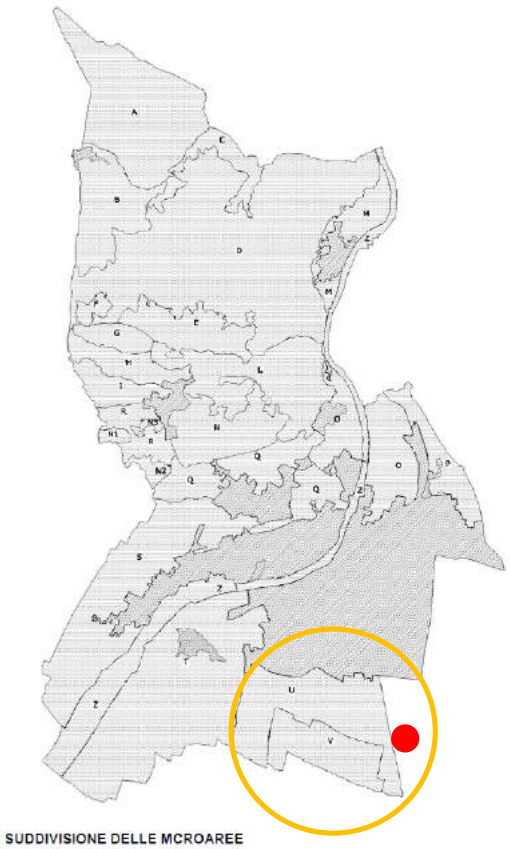
Le scelte stilistiche architettoniche, nello specifico quelle cromatiche, sono dettate dalla necessità di differenziazione del nuovo centro commerciale rispetto alle altre strutture commerciali esistenti e di riconoscibilità commerciale degli operatori entranti.
Per quanto riguarda invece le opere di mitigazione si rimanda al paragrafo 3.6 dello Studio preliminare ambientale e alla planimetria aggiornata che evidenzia le opere a verde (Allegato 6).

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

a) valutazione impatto sul sistema socio-economico del territorio e congruità di tale insediamento commerciale con riferimento agli aspetti di pianificazione commerciale

Premesso che l'impatto della struttura in esame graverà in gran parte sul comune di Bassano del Grappa, trovandosi sulla principale via di accesso al centro storico da sud, si chiede l'integrazione dello studio con un'analisi dettagliata relativa all'impatto di tale struttura sugli aspetti "(…) climatici, paesaggistici, architettonici, culturali ed economici (…)", del territorio con particolare riferimento al sistema commerciale e al delicato sistema "culturale, architettonico, paesaggistico" che costituisce il "centro storico" di Bassano, nonché rispetto alla variante al PI "L.R. 50/2012" del Comune di Bassano, approvata con DCC n. 37 del 30 aprile 2015, redatta con le finalità della Legge Regionale di individuare "le aree e strutture dismesse e degradate" dove prioritariamente rendere urbanisticamente possibile insediare medie e grandi strutture di vendita, oltre naturalmente alle possibili ricadute sullo scenario socio-economico futuro.

La relazione tecnica del Piano di Assetto del Territorio del comune di Bassano del Grappa ha suddiviso il sistema ambientale in 21 Macro aree caratterizzate da una struttura omogenea del paesaggio.



SUDDIVISIONE DELLE MCROAREE

Nello specifico l'area del comune di Bassano del Grappa confinante con il sito oggetto dell'intervento (punto rosso) è identificata dalla lettera U (cerchio giallo).

Si tratta di un'area caratterizzata dalla presenza di numerose attività antropiche tra cui la principale è quella a servizi.

Qui sotto si riporta la scheda contenente la descrizione del macrosistema ambientale U.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

Macrosistema	U

Descrizione

Area che si sviluppa a sud del centro di Bassano. Sul territorio sono presenti complessi industriali, abitazioni sparse e alcuni appezzamenti agricoli, vi è inoltre un'area nella quale si stanno concentrando i servizi che comprende l'ospedale, il palazzetto dello sport, gli impianti sportivi e il cimitero di S. Croce. Il sistema ha un basso valore paesaggistico e sembra destinato ad essere in buona parte edificato

Elementi detrattori

Grossi insediamenti industriali, edificato dell'ospedale che si integra poco con l'area circostante.

Percezione

Il sistema risulta piuttosto disordinato e alterna forme a sviluppo prevalentemente orizzontale (coltivazioni) a forme verticali e geometriche (grandi edifici).

Fenomeni di trasformazione in atto

L'area subisce la pressione del sistema periurbano a nord e tende a sua volta ad espandersi a sud e a ovest verso i macrosistemi T e V, al suo interno le aree agricole stanno velocemente lasciando il posto agli edificati dei servizi e delle industrie.

Fragilità ambientale	2

L'ambiente ha perso completamente ogni valenza originaria, la fragilità presenta i valori più bassi dell'intero territorio comunale.

Fragilità paesaggistica	3

Il paesaggio è al momento disomogeneo e non presenta alcun elemento di pregio.

Valore di sottrazione	2

Proposte gestionali

Si ritiene opportuna la concentrazione dei servizi cittadini in quest'area, il sistema sembra adatto alla realizzazione di nuove strutture. E' auspicabile un miglioramento dell'assetto paesaggisticc

Come si può osservare dalla lettura della scheda è evidente che l'area del comune di Bassano del Grappa più contigua al sito oggetto dell'intervento è sostanzialmente frammentata tra zone coltivate, abitazioni sparse e grandi edifici tra i quali il più imponente è l'Ospedale di Bassano del Grappa (che peraltro viene definito come poco integrato con il paesaggio circostante). Oltre all'Ospedale sono presenti insediamenti industriali, il Palazzetto dello Sport, impianti sportivi e il cimitero di Santa Croce. Inoltre nell'area vi è una forte presenza di strutture commerciali tra le quali il Grifone Shopping Center, Mc Donald's, Pittarello, Eurobrico, Emisfero e Decathlon.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

L'ambiente di quest'area risulta quindi fortemente modificato rispetto alla sua valenza originaria e il paesaggio non presenta alcun elemento di pregio. All'ultimo punto viene infine indicato che quest'area può essere adatta alla costruzione di nuovi edifici e ad ospitare servizi cittadini, con l'auspicio che sia apportato un miglioramento al paesaggio.

Alla luce di questa analisi e considerando che anche dalla parte opposta di via Valsugana, nel comune di Cassola, sono già presenti degli insediamenti commerciali, si ritiene che il nuovo centro commerciale, tenuto conto anche della destinazione d'uso del territorio dove ne è prevista l'edificazione, si inserisca in un contesto già a forte vocazione commerciale andandosi ad integrare con le strutture già esistenti in quest'area (appartenente ad entrambi i Comuni considerati).

Per quanto riguarda la D.C.C. n. 37 del 30 aprile 2015, redatta con le finalità della L.R. 50/2012, si precisa che l'area in questione, ai sensi dell'art. 21 comma 4 della L.R. 50/2012, non è soggetta all'approccio sequenziale in quanto già classificata idonea per l'insediamento di grandi strutture di vendita o parchi commerciali dallo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della suddetta legge.

Qui sotto si riporta il comma 4 dell'art. 21 della L.R. 50/2012:

> 4. In attesa dell'adeguamento dello strumento urbanistico comunale alle previsioni del regolamento regionale di cui all'articolo 4, il rilascio dell'autorizzazione commerciale per le grandi strutture di vendita è subordinato alla verifica, da parte della conferenza di servizi di cui all'articolo 19, comma 5, della compatibilità, con le previsioni contenute nel regolamento regionale, delle aree già classificate idonee per l'insediamento di grandi strutture di vendita o parchi commerciali dallo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

Per approfondimenti relativi allo strumento urbanistico vigente all'entrata in vigore della L.R. 50/2012, si rimanda alla risposta all'osservazione c) del comune di Bassano del Grappa.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

b) valutazione impatto sul paesaggio (interventi di mitigazione nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e qualità architettonica del manufatto):

Si ritiene che l'analisi effettuata al punto 3.1.9 dello "Studio Preliminare Ambientale" sia insufficiente, generica e non pertinente alla reale contestualizzazione dell'intervento. Si ribadisce che il manufatto si colloca lungo la principale via di ingresso alla Città di Bassano del Grappa.
L'ubicazione, l'entità dimensionale della struttura insieme alla totale assenza di interventi di mitigazione in corrispondenza delle aree esterne quasi totalmente adibite a parcheggio, impone di valutare e rivedere le scelte operate sulla conformazione dell'intervento, sul linguaggio architettonico obsoleto, sulle scelte cromatiche in considerazione dell'elevato impatto sul paesaggio. E' appena il caso di rammentare che il "paesaggio" non è solo quello tutelato dallo Stato, bensì tutto il territorio, anche quello compromesso (Convenzione Europea del paesaggio, Firenze 2000).

Secondo l'Atlante Ricognitivo del Paesaggio Veneto i territori di Bassano del Grappa e di Cassola appartengono all'ambito 21 "Alta Pianura tra Brenta e Piave", un'area estesa circa 715 kmq comprendente un "territorio pianeggiante che parte dall'alveo del Piave a est e quello del Brenta ad Ovest, da Bassano del Grappa fino a Treviso, delimitato a nord dalle colline trevigiane e a sud dalla fascia delle risorgive".

Il documento preliminare del P.T.C.P. di Vicenza definisce il bassanese come territorio caratterizzato da dispersione insediativa, che ne fa un esempio di "urbanizzazione diffusa", con una polarità urbana di riferimento: Bassano del Grappa. In particolare "la città diffusa" si manifesta in un "continuum di aree urbanizzate che spesso si costituiscono come insediamenti lineari appoggiati al reticolo della viabilità esistente, senza soluzione di continuità tra comuni, con residenze costituite per lo più da case unifamiliari".

Dal punto di vista paesaggistico, il P.T.C.P. della provincia di Vicenza, nella tavola 5.1.A. "Sistema del paesaggio" (§ 2.4), identifica l'area oggetto dell'intervento quale area agropolitana nell'ambito della quale "i Comuni, in sede di Piano Regolatore Comunale, individuano azioni volte a garantire la compatibilità dello sviluppo urbanistico nelle aree periurbane con le attività agricole". La tavola 4.1.A "Sistema insediativo infrastrutturale" (§ 2.3.2) inquadra l'area dal punto di vista infrastrutturale identificandola quale "area produttiva" ed "area produttiva ampliabile".

La pianificazione comunale, a sua volta, già nel P.R.G. del 2003 identificava l'area come D3 "Zone per insediamenti polifunzionali artigianali e commerciali" e quindi la destinava anche alle attività commerciali; tale situazione è stata confermata dal Piano degli Interventi di Cassola che definisce l'area oggetto di intervento quale "tessuto per insediamenti polifunzionali (art. 8 N.T.O)" e per "grandi strutture di vendita e parchi commerciali (art. 11 N.T.O)"

Quindi l'area risulta destinata ad attività commerciali sia dalla pianificazione urbanistica di livello sovracomunale, sia dalla pianificazione comunale di Cassola.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

Lo stesso comune di Cassola nella V.A.S. del P.A.T. indica che l'area oggetto di intervento ricade nell'A.T.O. 03.1 "le piastre produttive", caratterizzato da "un insediamento compatto, costituito principalmente da capannoni le cui modalità insediative non hanno regole generali, circondato da un sistema di strade e spazi di servizio". In questa definizione rientra il sito oggetto dell'intervento (evidenziata nella figura seguente dal cerchio giallo) che si colloca lungo un grande asse viario di scorrimento come la ex-SS47 definita "strada mercato".

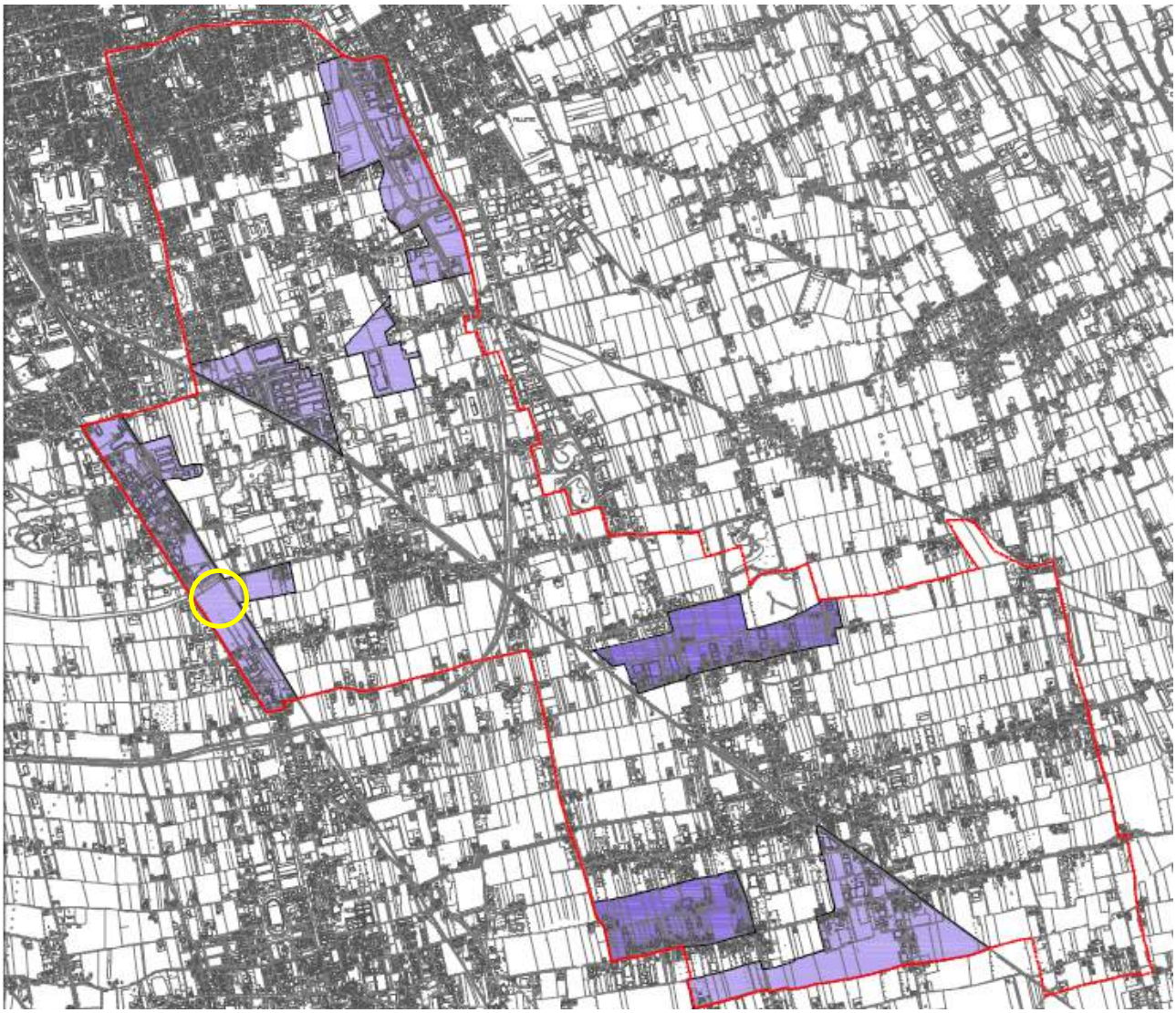


Figura 1 – A.T.O. 03.1 "Piastre produttive" – Comune di Cassola

La V.A.S. del comune di Cassola in particolare indica la necessità di "valorizzare il ruolo della piastra produttiva lungo la strada mercato entro un contesto territoriale extracomunale allargato a tutta la ex-SS47 con interventi volti alla trasformazione d'uso degli insediamenti in funzioni

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

direzionali e commerciali, alla sistemazione unitaria degli spazi pubblici e la ristrutturazione edilizia dei fronti edificati prospicienti l'asse stradale".
Tutto questo in combinazione con l'obiettivo di "migliorare la qualità ambientale del sistema produttivo attraverso opere di mitigazione verso le zone limitrofe per mezzo di barriere verdi e l'incremento di dotazioni tecnologiche ed ambientali che riducano al minimo l'impatto ambientale".
Dal punto di vista paesaggistico il territorio nei pressi dell'intervento risulta quindi già fortemente antropizzato e l'originaria struttura insediativa agricola si è integrata con quella di natura industriale e commerciale. Infatti allo stato attuale il paesaggio risulta frammentato da importanti reti stradali (via Valsugana) e da infrastrutture industriali e commerciali, tutte già presenti da molti anni, che ne compromettono anche la qualità visiva, sia a Cassola sia a Bassano del Grappa.
Scendendo nello specifico del lotto oggetto dell'intervento, dal punto di vista paesaggistico si può osservare come l'ambito più prossimo alla zona di intervento risulta essere caratterizzato:
- sul lato sud da terreni agricoli adibiti alle coltivazioni;
- sul lato nord da insediamenti a carattere prettamente commerciale, tra i quali Bassano Expo;
- sul lato est dalla linea ferroviaria Padova-Bassano del Grappa e dalla relativa vegetazione spontanea;
- sul lato ovest dalla S.S. 47 Via Valsugana e dalla vegetazione spontanea cresciuta lungo i bordi di questa strada, oltre la quale si trovano alcuni isolati insediamenti a carattere residenziale dai quali il lotto oggetto di analisi risulta distaccato.

Il paesaggio quindi risulta allo stato attuale già caratterizzato dalla presenza sul lato nord di edifici di tipo commerciale, che modificano il contesto paesaggistico preesistente.
Risulta chiaro dunque che il valore naturalistico – ambientale dell'ambito oggetto dell'intervento non è molto rilevante, ed è privo di elementi di pregio. La più vicina area con una particolare rilevanza ambientale è costituita dal SIC e ZPS IT 3260018 denominato "Grave e zone umide del Brenta" posto a circa 2,95 km (vedi V.Inc.A.), nel comune di Bassano del Grappa.

In ogni caso, al fine di mitigare l'impatto visivo della struttura commerciale nei confronti delle aree confinanti il progetto prevede interventi di mitigazione come esposto al paragrafo 3.6 "Opere di mitigazione ambientale" tra cui ad esempio la piantumazione di 32 alberi del tipo "Acer Campestre", di 180 arbusti del tipo Biancospino, Corbezzolo e Ligustrello, siepi del tipo Fotinia lungo i lati est e sud del lotto e siepi rampicanti del tipo Rosa Canina. Inoltre tra le opere di mitigazione si segnala, in ottemperanza a quanto previsto dalla V.A.S. del P.A.T. del comune di

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

Cassola ("incremento di dotazioni tecnologiche ed ambientali"), la presenza di torri faro con tecnologia a LED, dell'impianto fotovoltaico in copertura e di colonnine per la ricarica delle auto elettriche.

In riferimento alle scelte architettoniche circa la conformazione dell'intervento, si precisa che l'attività che andrà ad insediarsi è di tipo commerciale e quindi necessita di involucri facilmente identificabili come tali da parte della popolazione. Le scelte cromatiche inoltre avvengono per distinguere il nuovo centro commerciale dalle altre strutture commerciali esistenti e in funzione del riconoscimento dei brand presenti all'interno.

In conclusione la trasformazione dell'area, anche in considerazione dello stato di fatto, non comporta una significativa perdita di risorse naturali e di caratteri culturali, storici e architettonici. Si ritiene inoltre che l'intervento viste le strutture commerciali già attualmente esistenti sia nel comune di Bassano del Grappa sia nel comune di Cassola, sia coerente con la pianificazione urbanistica e si integri nel contesto paesaggistico.
Gli interventi di mitigazione proposti hanno l'obiettivo di tutelare l'equilibrio esistente tra conservazione e trasformazione, anche considerando che, come risulta dalla V.Inc.A., non vi saranno modificazioni ambientali in grado di alterare in modo significativo lo stato di conservazione degli habitat e le dinamiche naturali delle popolazioni di specie presenti escludendo in tal modo effetti rilevanti negativi sui siti della Rete Natura 2000.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

c) valutazione congruità dell'intervento in considerazione delle linee di indirizzo provinciali e regionali sulla "riduzione del consumo di suolo":

Si chiede di motivare la scelta effettuata illustrando le valutazioni e i correttivi messi in atto in funzione delle linee di indirizzo provinciali e regionali sulla "riduzione del consumo di suolo", in un contesto nazionale e più in generale culturale che si muove verso la stessa direzione, con riferimento sia all'ubicazione della struttura commerciale in un'area non edificata, sia alla localizzazione dei parcheggi a raso;

La Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50, "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto", all'art. 2 "Finalità e principi" persegue, tra le altre, le seguenti finalità: "d) salvaguardare la sostenibilità territoriale ed ambientale ed il risparmio di suolo, incentivando il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate; e) assicurare la coerenza e l'integrazione tra la pianificazione urbanistica e territoriale e gli indirizzi in materia di insediamenti commerciali".

L'art. 4 della medesima legge indica che dovrà essere approvato un successivo Regolamento Regionale (Regolamento n. 1 del 21 giugno 2013) che indirizzi lo sviluppo del sistema commerciale in attuazione dei seguenti criteri:

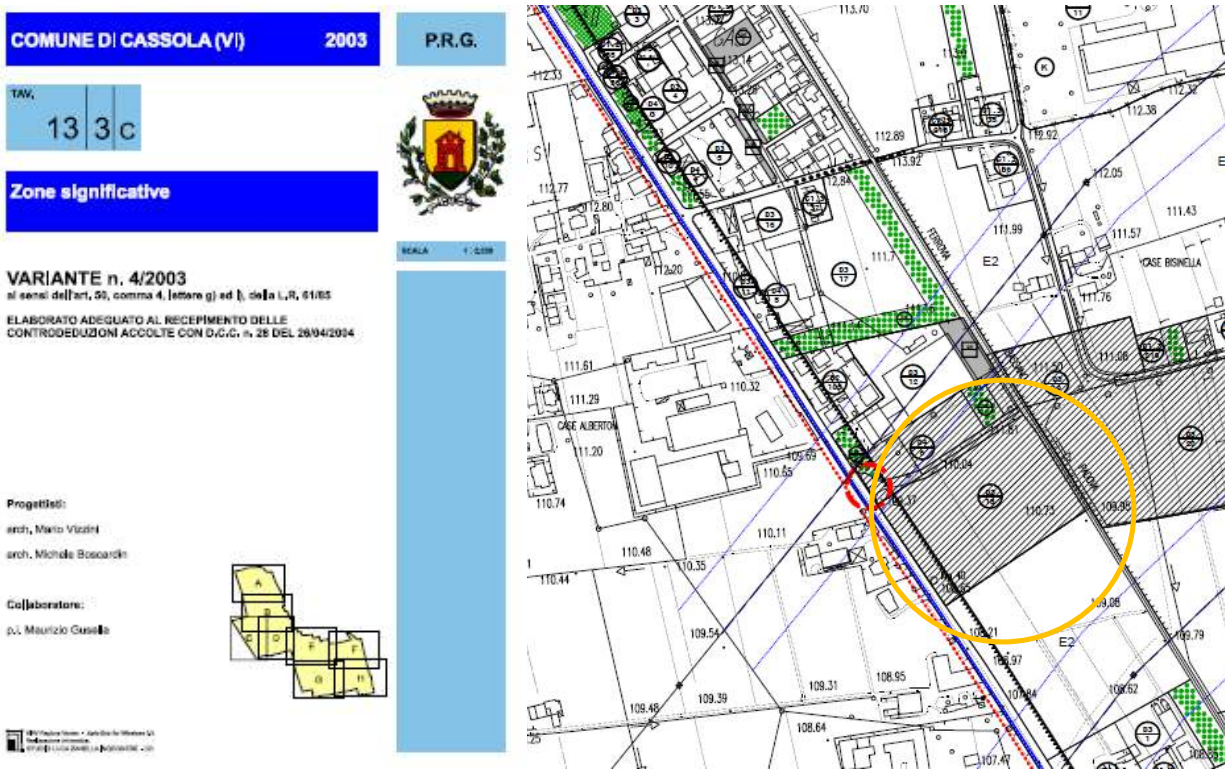
"b) favorire la localizzazione degli interventi commerciali all'interno dei centri storici e urbani;

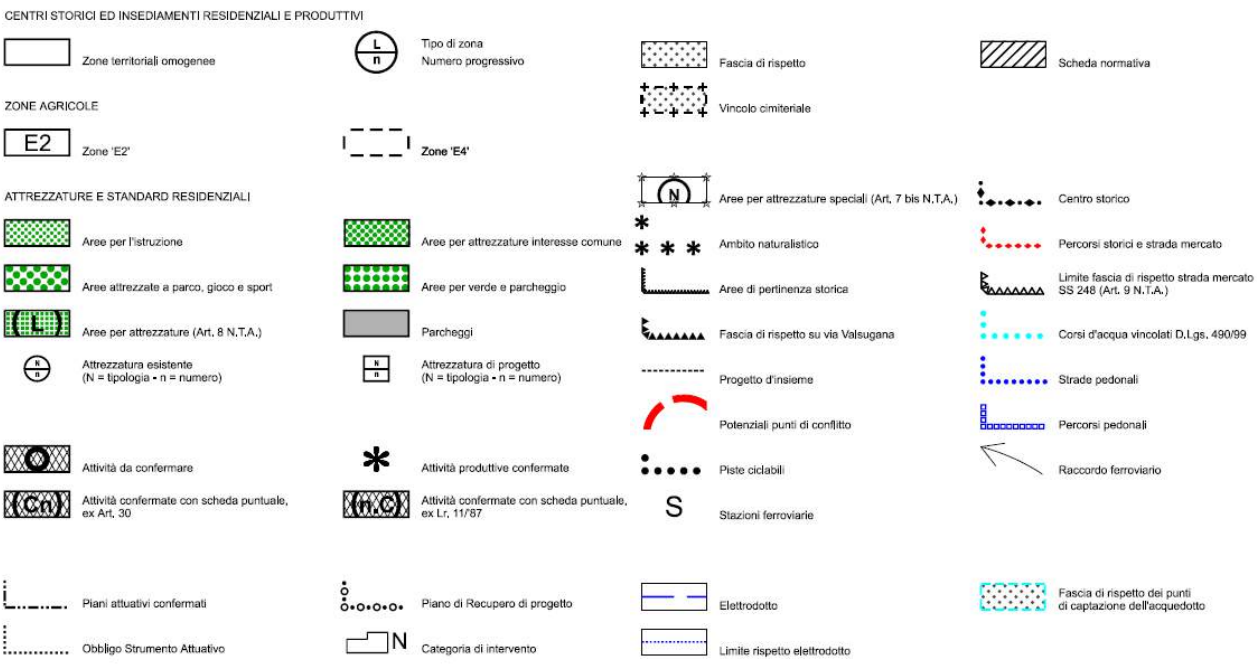
c) incentivare il risparmio di suolo, favorendo gli interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, gli interventi di recupero e riqualificazione di aree o strutture dismesse e degradate, gli interventi che non comportano aumento della cubatura esistente in ambito comunale".

E' chiaro che l'approccio della L.R. 50/2012 e del Regolamento 1/2013 è quello di favorire la localizzazione di nuove medie/grandi strutture commerciali all'interno dei centri storici ed urbani, disincentivando l'utilizzo di nuovo suolo a favore del recupero di eventuali aree degradate.

Nel caso specifico del sito in cui è previsto l'insediamento del centro commerciale occorre tuttavia precisare che l'area in questione era già individuata nel P.R.G. di Cassola del 2003 come area D3 "Zone per insediamenti polifunzionali artigianali e commerciali" e quindi destinata anche alle attività commerciali (cerchio giallo della figura seguente).

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento





La destinazione dell'area ad attività commerciale è quindi antecedente di molti anni all'entrata in vigore della L.R. 50/2012 e risulta coerente con la pianificazione urbanistica e territoriale dell'epoca, peraltro confermata dal primo Piano degli Interventi del comune di Cassola del 2010 che la destina all'insediamento di grandi strutture di vendita e parchi commerciali e dal nono Piano

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

degli Interventi – primo stralcio, approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 08/04/2015. Secondo quest'ultimo l'area oggetto di studio ricade nell'ambito di un Piano urbanistico attuativo confermato ed è identificata come tessuto per insediamenti polifunzionali (art. 8 delle N.T.O.) per grandi strutture di vendita e parchi commerciali (art. 11 delle N.T.O.).
La destinazione d'uso dell'area è peraltro coerente con quanto previsto dal P.T.C.P. della provincia di Vicenza (vedi risposta all'osservazione lettera b).
Inoltre in data 14 giugno 2012 il comune di Cassola ha rilasciato il permesso di costruire C10/051 per la costruzione di un capannone ad uso commerciale.

Si può quindi concludere che l'intervento in oggetto risulta coerente sia con la pianificazione territoriale vigente all'epoca in cui è stato approvato sia con l'attuale pianificazione del comune di Cassola.

Per quanto riguarda l'ubicazione dei parcheggi, in fase di progettazione, sono state fatte le seguenti considerazioni sulle possibili conseguenze derivanti dalla realizzazione di un parcheggio interrato:

- significativo impatto ambientale per maggior utilizzo e cementificazione del sottosuolo con la problematica di un aumento rilevante del volume delle terre e delle rocce da scavo;
- ulteriore impatto ambientale derivante dalla possibilità di incrementare la cubatura dell'intero fabbricato;
- prolungamento del cronoprogramma del cantiere con un il relativo aumento dei passaggi di mezzi pesanti nello stesso e quindi con un inevitabile dilatarsi dei disagi (polvere e rumore);
- aumento considerevole dei costi del progetto in quanto la realizzazione di un piano interrato è più onerosa (sistemi di risalita per auto e pedoni, costo energia elettrica per illuminazione, sistemi di ricambio aria, sistemi per raccolta e trattamento acque, ecc.).

Alla luce delle suddette considerazioni si è optato per la realizzazione del parcheggio a raso in quanto meno impattante dal punto di vista ambientale di quello interrato.

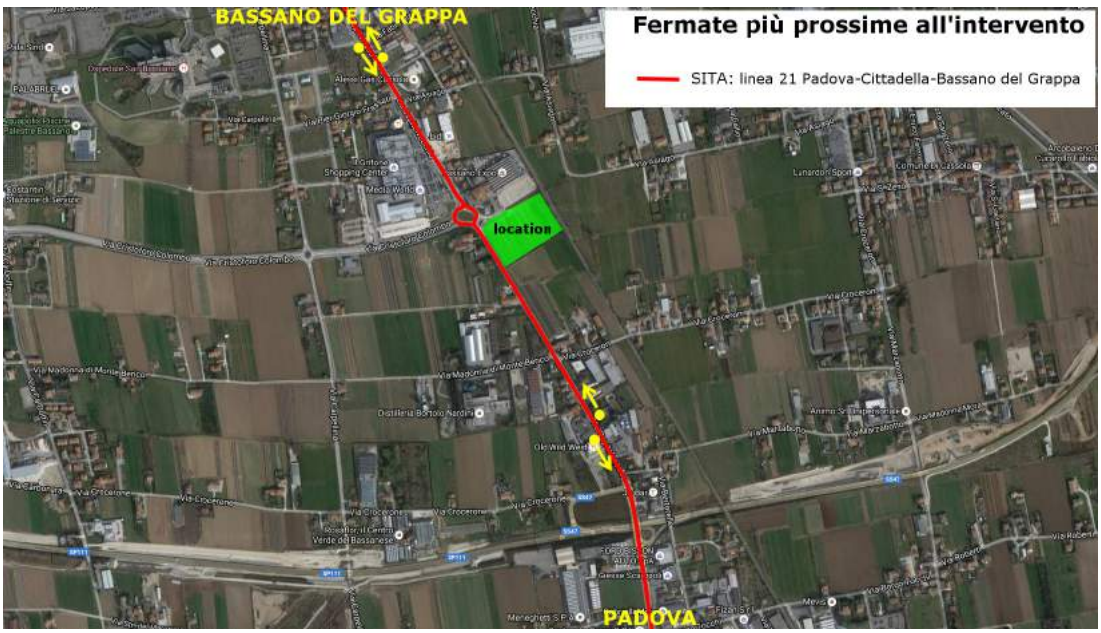
©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

d) valutazione impatto sulla viabilità:

- Si rileva una anomalia in riferimento ai flussi di traffico indotti e riportati nello studio di impatto viabilistico: all'interno del punto 6.3, figura 6.4, dell'allegato 5.1 la distribuzione viene effettuata in maniera equa tra via Colombo, via Capitelvecchio nord e via Capitelvecchio sud (33%) Per determinare i flussi di traffico futuri, ai flussi veicolari esistenti, caratterizzanti il sistema viario d'interesse, sono stati sommati i flussi indotti, secondo la nuova ripartizione della futuro assetto. Tuttavia in termini reali i flussi di traffico attuali e futuri riportati nelle tavole C.3 e C.4, non sono ripartiti secondo la percentuale sottoriportata. Si chiede la motivazione e se ne rileva la ripercussione nei risultati delle microsimulazioni.
- Si chiede un approfondimento di analisi in merito alla quota del traffico catturato (30%), ossia da veicoli che già interessano la rete stradale.
- Non vengono effettuati approfondimenti in merito alla verifica dei livelli di soddisfacimento della domanda di trasporto pubblico, rispetto a quanto previsto dalla LR 50/2012.
- Il posizionamento della pista ciclabile di progetto all'interno delle aree a parcheggio del fabbricato, riduce l'effettivo utilizzo della stessa da parte degli utenti e genera elementi di conflitto con le altre destinazioni, incrementando la pericolosità del percorso.
- Considerata l'elevato flusso di traffico della strada Valsugana, si ritiene che l'uscita dalla struttura commerciale debba anch'essa attestarsi, come l'ingresso, sulla viabilità secondaria posta a nord (attualmente serve solo per accedere all'area fieristica di Bassano Expo) senza interessare direttamente il flusso veicolare dell'asse viario di via Capitelvecchio.

Per i primi 2 punti si rimanda al paragrafo 1.2 dell' "Elaborato 03 – Integrazioni" dello Studio di impatto viabilistico (Allegato 5).

Per quanto riguarda il trasporto pubblico, è presente la linea extraurbana di autobus n. 21 di SITA che collega Padova, Cittadella e Bassano del Grappa. Si tratta della linea con le fermate più prossime all'area commerciale essendo poste una a nord ed una a sud entrambe a circa 500 metri dal sito.



©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

Il posizionamento della pista ciclabile all'interno dell'area a parcheggio, in accordo con l'amministrazione comunale di Cassola, è stato preferito in quanto meno pericoloso e con meno elementi di conflitto rispetto ad una collocazione in adiacenza alla carreggiata stradale di via Valsugana.

Infine, in considerazione dell'osservazione circa la possibilità di avere l'egresso a nord sul ramo chiuso della rotatoria, si allega una planimetria raffigurante tale ipotesi; questa configurazione consentirà di sgravare parzialmente il ramo sud della rotatoria dal traffico in uscita dal centro commerciale. Tale ulteriore egresso, nell'attuale configurazione viabile, prevede la svolta a sinistra per raggiungere la rotatoria; qualora fosse realizzato il previsto sottopasso in direzione est, l'uscita dal lotto avverrà solo in mano destra per evitare manovre in conflitto col flusso proveniente dalla rotatoria diretto verso est.
Si rinvia alla planimetria con l'ipotesi dell'uscita a nord del centro commerciale (Allegato 7).

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

- **OSSERVAZIONI DEL COMUNE DI CASSOLA**

(A)

1. impatto viabilistico generato dai veicoli attratti dal nuovo insediamento, sia quelli della potenziale clientela che quelli dei fornitori: lo studio del traffico prodotto non spiega adeguatamente l'entità dell'incremento di traffico, né da dove si desuma che un 30% (perché proprio siffatta percentuale?) del traffico gravitante sul nuovo insediamento commerciale sarebbe comunque gravitante su quella zona, per la presenza nelle vicinanze del centro commerciale "Il Grifone" e di altri insediamenti commerciali ("Mc Donald's", "Lidl"...); esso non tiene conto, inoltre, della presenza nello stesso ambito di una esposizione fieristica (Bassano EXPO), che in occasione di alcuni eventi genera molto traffico;

Si rimanda al paragrafo 1.3 dell' "Elaborato 03 – Integrazioni" dello Studio di impatto viabilistico (Allegato 5).

2. concentrazione di polveri sottili: non risulta essere prodotta una rilevazione effettiva della concentrazione di polveri sottili in quella zona, tale da rendere più verosimile e indi più affidabile la simulazione di impatto della nuova struttura, anche sotto questo profilo; il progetto non ha indicato in che modo ha tenuto conto del Piano d'azione per l'energia Sostenibile (PAES) approvato dal Comune di Cassola con DCC n. 73 del 26/11/2014;

Per la redazione dello studio di impatto ambientale è stata considerata la stazione fissa di monitoraggio della qualità dell'aria di Bassano del Grappa distante circa 2 km dal sito d'indagine. I dati riportati sono relativi agli ultimi anni disponibili e in particolare:

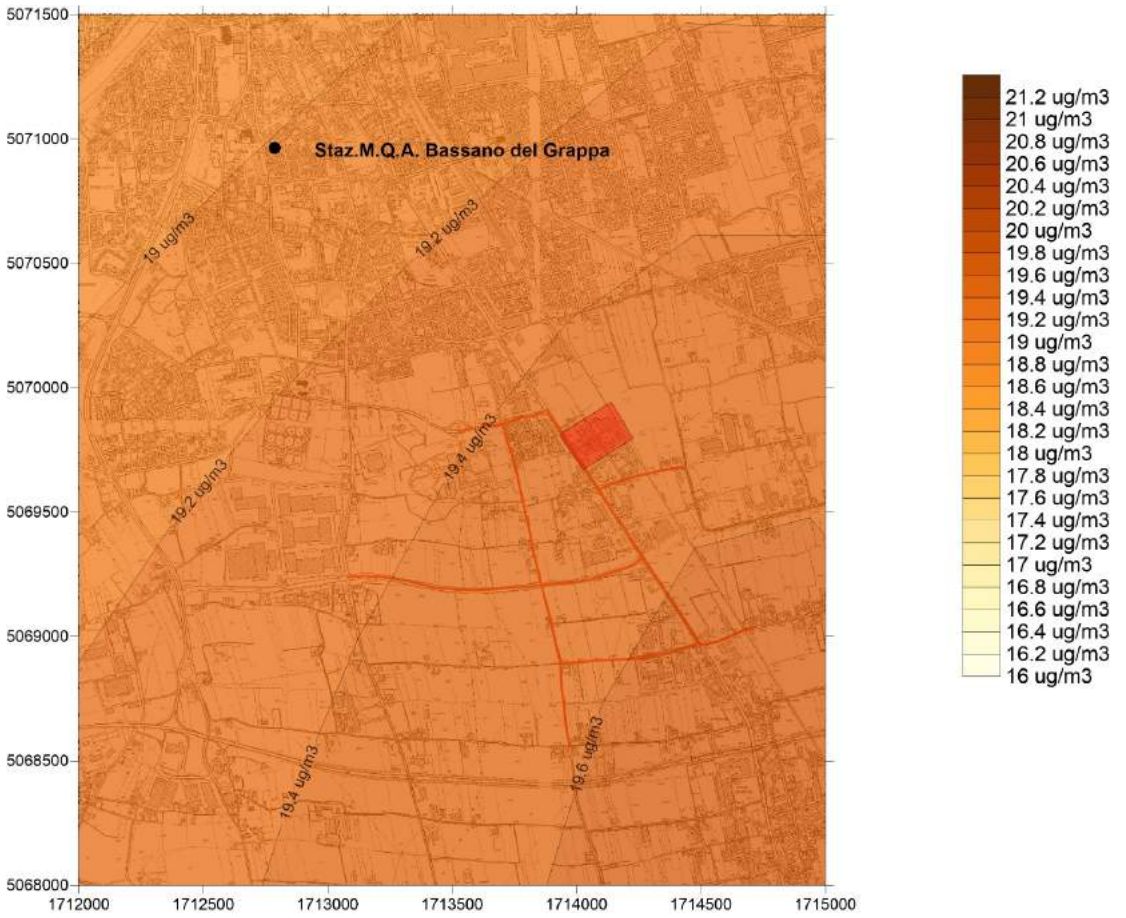
anno 2010	media annua PM2.5	22	g/m^3
anno 2011	media annua PM2.5	23	g/m^3
anno 2012	media annua PM2.5	21	g/m^3
anno 2013	media annua PM2.5	19	g/m^3
anno 2014	media annua PM2.5	17	g/m^3

Queste sono le rilevazioni disponibili più vicine al sito d'indagine non essendoci altre stazioni fisse maggiormente vicine e non essendoci rilievi eseguiti con il mezzo mobile.
Per la stima della concentrazione di polveri sottili nel sito d'indagine occorre utilizzare una metodologia di estrapolazione spaziale. Tale metodologia può essere quella utilizzata

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

dall'organizzazione mondiale della Sanità nella pubblicazione "*Ambient Air Pollution: A global assessment of exposure and burden of disease*".

In figura è riportata raffigura le concentrazioni di PM2.5 stimate dal OMS per il territorio in oggetto:



Evidentemente l'estrapolazione dell'OMS utilizza come input il valore medio annuo di polveri sottili PM2.5 rilevate a Bassano nel 2013 (19 ug/m3).

Ai nostri scopi è utile la valutazione assoluta di concentrazione media annua di PM2.5 nei pressi del sito relativa all'anno 2013:

concentrazione media annua PM2.5 presso il sito (anno rif. 2013): *19.4* *g/m^3*

E' inoltre di interesse valutare il gradiente di concentrazione di PM2.5 calcolato dall'OMS:

gradiente PM2.5 (stazione M.Q.A. Bassano – sito d'indagine): *0.4* *g/m^3*

E' evidente che tale differenziale di concentrazione è molto inferiore al limite di rilevabilità del metodo analitico/strumentale previsto per il monitoraggio del PM2.5 dal D.Lgs 155/2010 (circa 10 g/m^3) come anche all'errore strumentale specifico del metodo stesso (circa 5 g/m^3).

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

E' lecito quindi affermare che un eventuale monitoraggio di polveri sottili eseguito nei pressi del sito d'indagine non avrebbe portato risultati differenti da quelli della stazione fissa di Bassano del Grappa.

La Vision del PAES si articola su alcuni principi con l'obiettivo di contenimento delle emissioni, ad esempio:

- la produzione di energia da fonti rinnovabili: il progetto prevede l'installazione di un **impianto fotovoltaico** e di n. 2 **colonnine per la ricarica delle auto elettriche**;
- per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, il contenimento dei consumi elettrici e dell'inquinamento luminoso: il progetto prevede l'installazione di lampioni e di **torri faro con tecnologia a LED** dotati di dispositivo che consente l'accensione/spegnimento nonché la riduzione del flusso luminoso superiore al 30% e di orologio astronomico che permette la regolazione dell'intensità dell'illuminazione in modo da garantire il massimo risparmio energetico;
- la promozione della mobilità sostenibile: il progetto prevede la realizzazione della **pista ciclabile** collegata con quella esistente a nord.

3. impatto acustico: si segnala che nella valutazione previsionale di impatto acustico al ricettore n. 6 già attualmente non è rispettato il valore limite di 70 dB richiesto dal piano di zonizzazione acustica, e con l'intervento in questione il livello acustico andrà inevitabilmente ad aumentare; inoltre le attività commerciali solitamente necessitano di presse/compattatori dei rifiuti (es. degli imballaggi) che generano rumori di tipo impulsivo (più fastidiosi rispetto ad un rumore costante) e dei quali non è indicato né il numero né la localizzazione, in particolare se collocati all'interno o all'esterno edificio. Non è adeguatamente descritta la manovra di carico e scarico delle merci di approvvigionamento (soprattutto del supermercato) e non si comprende se sarà necessario procedere con manovre di retromarcia, che sono particolarmente rumorose (perché accompagnate dal consueto cicalino di sicurezza), specie nelle ore notturne e in quelle mattutine; si ritiene necessaria la prescrizione di tamponamenti perimetrali del capannone e di eventuali barriere sul confine a nord del lotto, che abbiano caratteristiche di fonoassorbenza;

Si rinvia alla "Valutazione previsionale di impatto acustico: integrazione" (Allegato 3).

Si allega una planimetria con indicati i percorsi e le manovre dei veicoli adibiti al carico/scarico delle merci (Allegato 8).

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

4. impatto luminoso: non è precisato nella documentazione prodotta se lo studio preliminare ambientale tenga in considerazione le azioni prescritte dal Piano per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PCIL) approvato dal Comune di Cassola con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 15/06/2015; ove ciò non fosse, il progetto dovrà adeguarvisi;

L'illuminazione prevista dal progetto sarà realizzata in conformità alla L.R. n. 17 del 07.08.09 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici" e al Piano per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PCIL) approvato dal comune di Cassola con D.C.C. n. 28 del 15/06/2015.

5. fognatura: l'area in cui insisterebbe il nuovo fabbricato non è attualmente servita dalla rete fognaria; la previsione di smaltimento con subirrigazione non convince (anche perché in un supermercato ai reflui derivanti dai bagni si aggiunge l'acqua di lavaggio degli ambienti e della lavorazione dei prodotti freschi); già nella convenzione urbanistica del Piano di lottizzazione in essere vi è la prescrizione di realizzo dell'allacciamento alla rete fognaria, a cura e spese della proprietà dell'insediamento commerciale, tuttavia questo comporta la realizzazione di un tratto che coinvolgerebbe proprietà di terzi, a questo proposito si segnala (anche alla luce dell'art. 10, co. 2, della L.R. 4/2016) l'opportunità, se non la necessità, di coinvolgere nella presente procedura anche ETRA S.p.a., quale ente gestore della rete fognaria del Comune di Cassola; si ritiene che tale prescrizione debba essere posta come condizione di realizzazione dell'intervento;

Si riportano i commi n. 6 e 7 dell'art. 5 "Esecuzione delle opere di urbanizzazione" e il comma n. 2 dell'art. 12 "Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali" della Convenzione stipulata in data 17/11/2011 tra la società DOBRU s.r.l. ed il comune di Cassola.

Tali estratti dimostrano l'impegno da parte del committente a realizzare il tratto di fognatura pubblica (nelle modalità di cui al progetto approvato da ETRA S.p.a.) congiuntamente alla lottizzazione adiacente e altresì l'accordo con il comune di Cassola, in caso non sia realizzato o realizzabile l'ultimo tratto di fognatura, di utilizzare un sistema alternativo di trattamento e smaltimento reflui all'interno del proprio lotto da utilizzare fino alla realizzazione e messa in servizio della fognatura prevista.

Allo stato attuale il P.U.A. della lottizzazione adiacente non è in corso d'opera e pertanto non sussiste l'obbligo da parte del committente di farsi carico in via esclusiva della realizzazione della

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

fognatura. La proprietà ha dunque previsto la subirrigazione in suolo privato, in ottemperanza a quanto indicato dall'art. 5 comma 7 della Convenzione.

A garanzia di tale obbligo, la proprietà ha prestato adeguata garanzia finanziaria con polizza fidejussoria.

6. La lottizzante assume inoltre l'obbligo di realizzare il tratto di fognatura nera pubblica di collegamento alla linea esistente di via Croceron lungo la linea ferroviaria - lato Est, in accordo privato con la proprietà delle aree per le quali è stato approvato il PUA denominato "CIM", nelle modalità di cui al progetto approvato da Etra SpA in data 25/08/2010, prot. 42.475. L'onere economico relativo al tratto di fognatura dal pozzetto n. 12 del P.d.L. "CIM" al pozzetto esistente su via Croceron, preventivato in Euro 64.000,00 (sessantaquattromila virgola zero zero) da verificare a lavori ultimati, è assunto per il 50% dalla lottizzante, restando l'altro 50% a carico della ditta "CIM", così come stabilito dal PUA approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 25/11/2009.
7. Qualora non sia effettivamente realizzato o realizzabile tale ultimo tratto di fognatura che va a confluire su via Croceron la lottizzante dovrà realizzare un sistema alternativo di trattamento e di smaltimento dei reflui all'interno del proprio lotto da utilizzare fino alla realizzazione e messa in servizio della fognatura prevista. Quando la fognatura sarà completamente eseguita e funzionante la lottizzante si obbliga all'allacciamento alla fognatura.
Qualora la soluzione progettuale del tratto di fognatura da collettare su via Croceron debba essere rivisto, la lottizzante dovrà contribuire alla realizzazione per un importo pari a quanto fino adesso preventivato, purchè funzionale al P.U.A. in questione.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la lottizzante ha prestato adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fidejussoria n. 0032.5100984.66 in data 17 novembre 2011 emessa da Fondiaria - Sai S.p.A., Agenzia 32 - Bassano Marinali, per Euro 705.145,15 (settecentocinquemilacentoquarantacinque virgola quindici), con scadenza incondizionata fino ad almeno i 2 mesi dopo la scadenza dei termini massimi prescritti per le obbligazioni convenzionali.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

6. rifiuti: non è chiara la gestione dell'isola ecologica in comune fra quattro realtà commerciali molto diverse per tipologia merceologica e per dimensioni; non convincono le "esigue dimensioni" di progetto e non è chiara la "frequenza" e le "modalità di gestione" della raccolta anche per questo sarebbe opportuno, se non necessario coinvolgere ETRA S.p.a.;

Si rinvia alla risposta all'integrazione 5) della provincia di Vicenza a pagina 7 del presente documento.

7. smaltimento delle acque di dilavamento: non è sufficientemente definito come siano smaltite le acque dei piazzali dei parcheggi e della viabilità interna al centro commerciale;

La Tavola 7 del P.U.A. già allegata allo Studio preliminare ambientale mostra che gli stalli del parcheggio a raso sono con pavimentazione drenante.
Come si evince inoltre dalla Tavola 12 del P.U.A. già allegata allo Studio preliminare ambientale e aggiornata secondo richiesta della provincia di Vicenza (Allegato 2), sono presenti una serie di caditoie e di canalette di raccolta delle acque meteoriche; tali acque piovane vengono convogliate in un impianto dissabbiatore-disoleatore per poi essere smaltite attraverso pozzi perdenti.

8. attraversamenti pedonali e ciclabili: non sono previsti punti di attraversamento pedonale e ciclabile in sicurezza da un lato all'altro di Via Valsugana;

Lungo via Valsugana, sul tratto all'altezza del lotto oggetto di intervento, allo stato attuale non vi è la presenza di marciapiedi e/o piste ciclabili in entrambi i lati della strada. Di conseguenza, per questioni di sicurezza dei pedoni/ciclisti, non è stato previsto alcun attraversamento. Tuttavia, a nord della rotatoria, è presente un attraversamento pedonale e ciclabile ben segnalato ed illuminato.

9. impatto visivo-architettonico: la struttura architettonica molto "spartana" dell'edificio e la sua collocazione in un nodo stradale ad alta visibilità, rende necessario che venga migliorato l'impatto visivo prevedendo soluzioni architettoniche che innalzino la qualità progettuale, ad esempio valorizzando la zona d'ingresso alle attività, elaborando una soluzione meno impattante per l'elemento di separazione tra la viabilità interna ed il "drive" (attualmente si prevede una recinzione tipo "orso grill" alta circa 5 m per una lunghezza di 100 m) ecc.

Si rinvia alla risposta all'osservazione b) a pagina 25 del presente documento.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

(B) A parere di questo Ente tutti gli aspetti sopraindicati, alla lett. A, risultano aggravati dalla previsione dell'attività di vendita al dettaglio di alimentari ("discount"), in quanto tale attività:

1. genera un maggior traffico, sia leggero (relativo alla nuova clientela), sia pesante essendo necessario per il settore alimentare un rifornimento di merce giornaliero, se non addirittura più volte al giorno, ciò che non sarebbe necessario in altro settore non alimentare;
2. genera un maggior impatto acustico, oltre che per il rumore provocato dal maggior traffico, anche per la speciale impiantistica che caratterizza il settore alimentare (frigoriferi, compattatori dei rifiuti ecc.);
3. sotto il profilo dello smaltimento di acque e di rifiuti, produce maggiori quantità di rifiuti, anche freschi, e di acque di lavaggio degli ambienti e della lavorazione degli stessi prodotti freschi e da confezionare, in un contesto, come detto sopra, ancora non servito da fognatura pubblica;
4. è il caso di ricordare che tale struttura si inserisce in un ambito che presenta già numerose medie e grandi strutture di vendita alimentari, ponendo serie problematiche di sostenibilità economica della struttura nel tempo e paventandosi il rischio di consumare suolo "vergine" per realizzare un fabbricato destinato a rimanere deserto, con ennesimo smacco all'ambiente.

Con riferimento al suddetto parere, relativo al supposto "aggravamento" determinato dall'inserimento di un esercizio del "settore alimentare", si ricorda che lo studio ha verificato tutti gli impatti ambientali, prendendo in considerazione tale specifica previsione di attività alimentare (trattasi di un esercizio con superficie di vendita pari a mq. 1.300); in particolare:

1. traffico: lo studio di impatto viabile e successive integrazioni dimostrano la sostanziale "funzionalità" dei nodi interessati;
2. rumore: le misure progettuali adottate consentono il rispetto dei parametri di legge;
3. smaltimento acque e rifiuti: le misure progettuali adottate consentono il rispetto dei parametri di legge.

Con specifico riferimento al punto 4, la considerazione sembra più di natura "politica/commerciale" che tecnica. Deve infatti essere tenuto presente che la distribuzione alimentare, come noto, si sviluppa e articola in numerosi "format" distributivi, che non sempre risultano in concorrenza tra loro (canale ipermercati/supermercati/superette e discount), ma che anzi, spesso, risultano alternativi e/o complementari tra loro, garantendo in questo particolare settore merceologico un maggiore servizio, anche di vicinato, a favore del consumatore.

Quanto alla sostenibilità economica della struttura, l'imprenditore promotore dell'iniziativa (che si ricorda opera da lungo tempo, con successo, nel settore della distribuzione commerciale) è sicuramente il più attento a tale aspetto; infatti l'inserimento della prevista attività alimentare è sinergica alla diretta e prevalente attività non alimentare, che rappresenta il vero "core business" dell'intervento, e finalizzata al successo commerciale dell'iniziativa.

Peraltro, qualora la rinuncia al settore alimentare fosse ritenuta "condizio sine qua non", l'imprenditore si rende disponibile a valutare tale restrizione.

©Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento