

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

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

AGGIORNAMENTO PARAGRAFO 2.3

CAPITELVECCHIO 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



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

2.3 UTILIZZAZIONE ATTUALE DEL TERRITORIO

La determinazione dell'uso attuale del suolo passa, in primo luogo, attraverso l'analisi degli strumenti urbanistici elaborati e messi a disposizione dalla Regione Veneto, con il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, dalla Provincia di Vicenza, con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e dal Comune di Cassola attraverso il Piano Regolatore Generale e il Piano di Assetto del Territorio.

Nelle pagine seguenti si inseriranno, quindi, gli estratti cartografici idonei a descrivere l'uso del suolo nell'area di interesse, partendo dalla pianificazione regionale, a scala più ampia, per scendere in un dettaglio sempre maggiore attraverso la pianificazione provinciale e comunale, **analizzando nello specifico i soli elaborati indicanti elementi significativi nell'area e nei suoi dintorni.**

2.3.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (P.T.R.C.)

La Regione Veneto norma il suo territorio con il vigente Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) adottato con D.G.R. n. 7090 del 23/12/1986 ed approvato con D.C.R. n. 250 del 31/12/1991, quest'ultima pubblicata sul B.U.R. n. 93 del 24/09/1992.

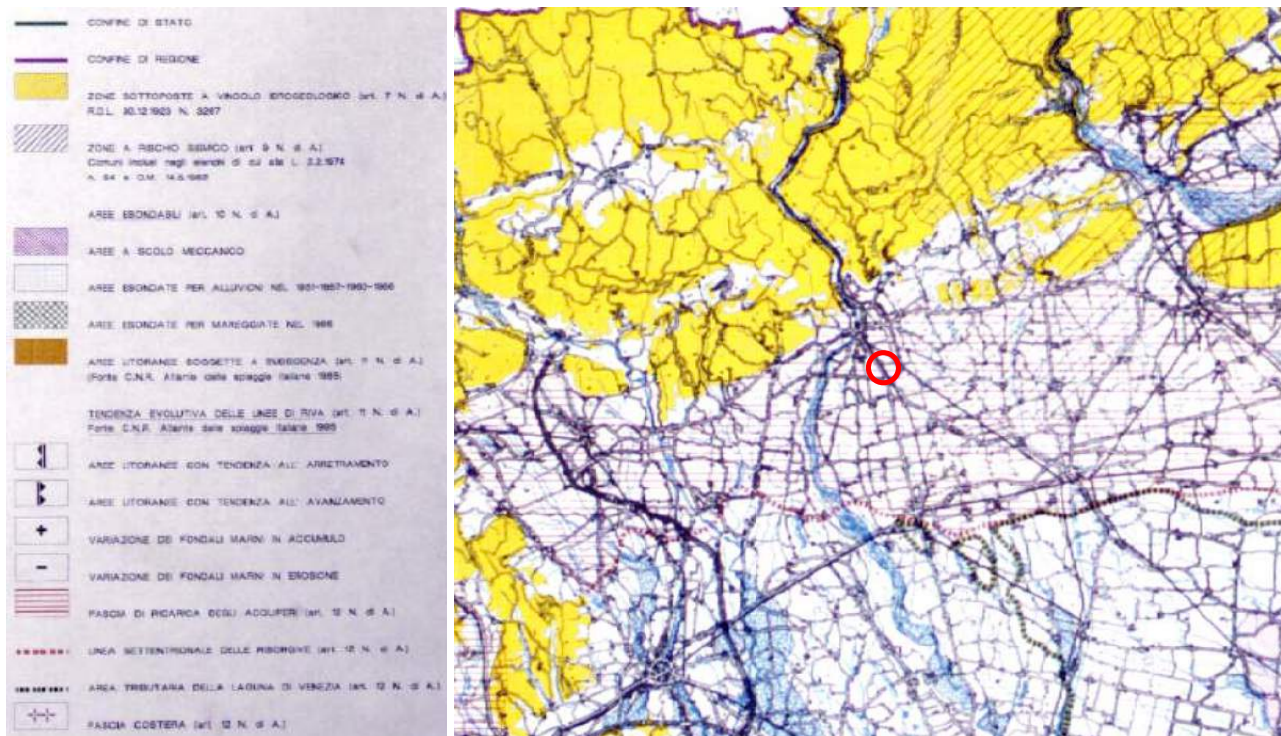
Si evidenzia che, in conformità alle nuove disposizioni normative e di programmazione regionale, è in corso il processo di aggiornamento del P.T.R.C..

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17/02/09 è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 (art. 25 e 4).

Allo stato attuale è stata adottata la variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C. 2009) per l'attribuzione della valenza paesaggistica, con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013 è stata pubblicata nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013.

Qui di seguito si evidenziano solo le tavole più significative che riguardano l'area di intervento iniziando dall'analisi del P.T.R.C. vigente (1992) per terminare con l'analisi del P.T.R.C. adottato (2009), tenuto conto anche dell'ultima variante parziale al P.T.R.C. (2013).

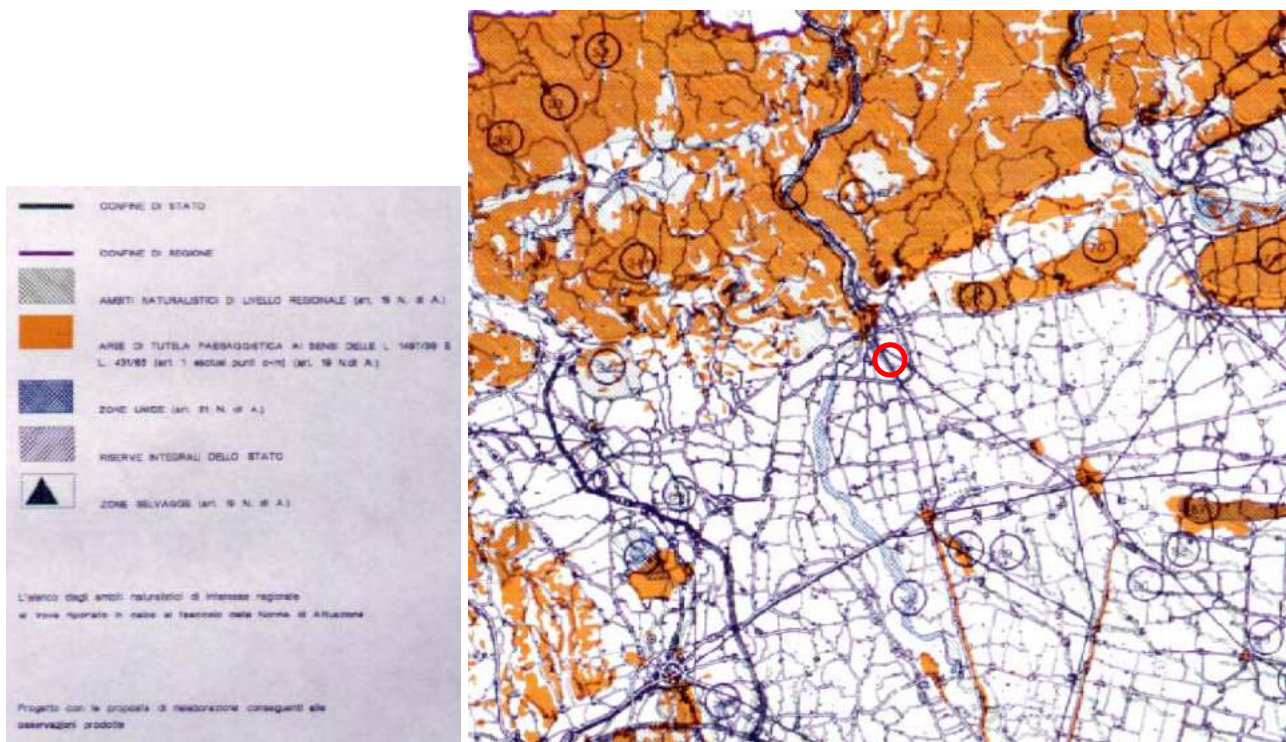
L'area oggetto di studio è identificata con un cerchio rosso.



P.T.R.C. vigente (1992) - Tavola 1: difesa del suolo e degli insediamenti

L'area oggetto di studio rientra nella fascia di ricarica degli acquiferi.

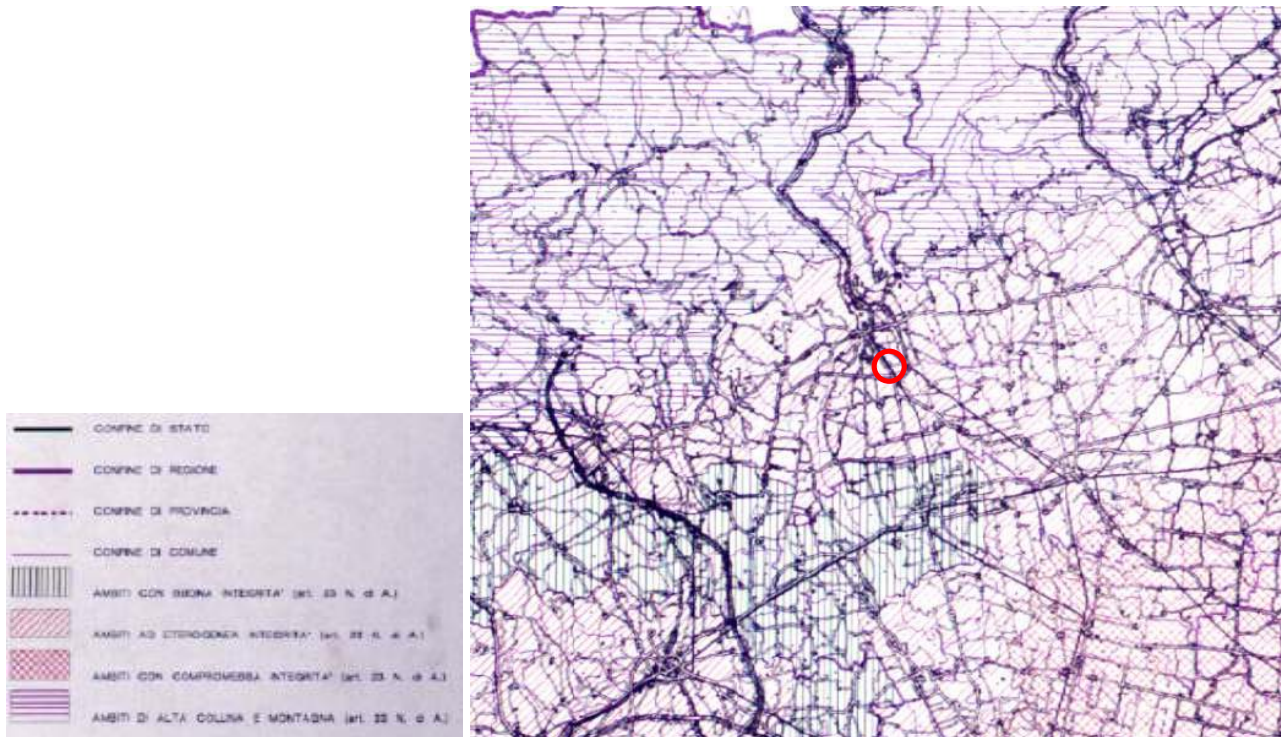
A circa 5 km in direzione nord sono presenti zone sottoposte a vincolo idrogeologico.



P.T.R.C. vigente (1992) - Tavola 2: ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale

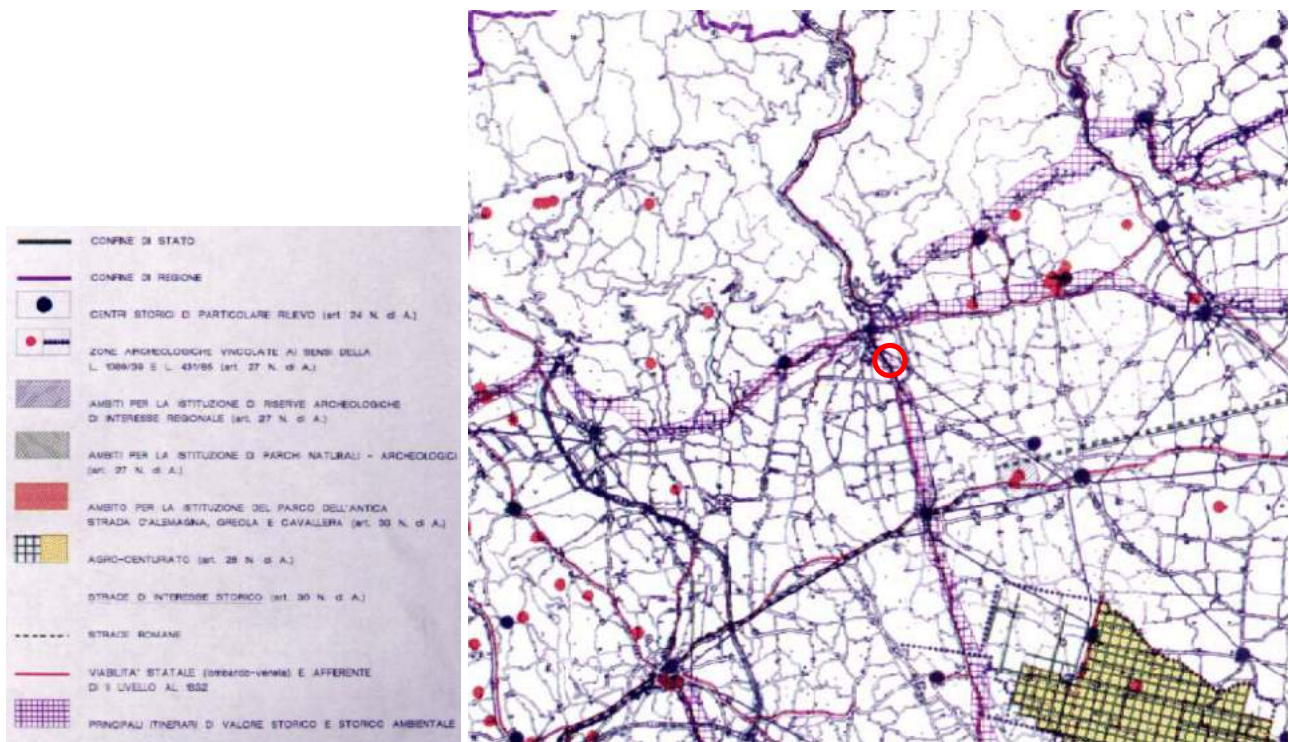
L'area oggetto di studio non rientra in ambiti naturalistici, né in aree di tutela paesaggistica, zone umide o riserve integrali.

L'ambito più prossimo si trova ad una distanza minima di 3 km.



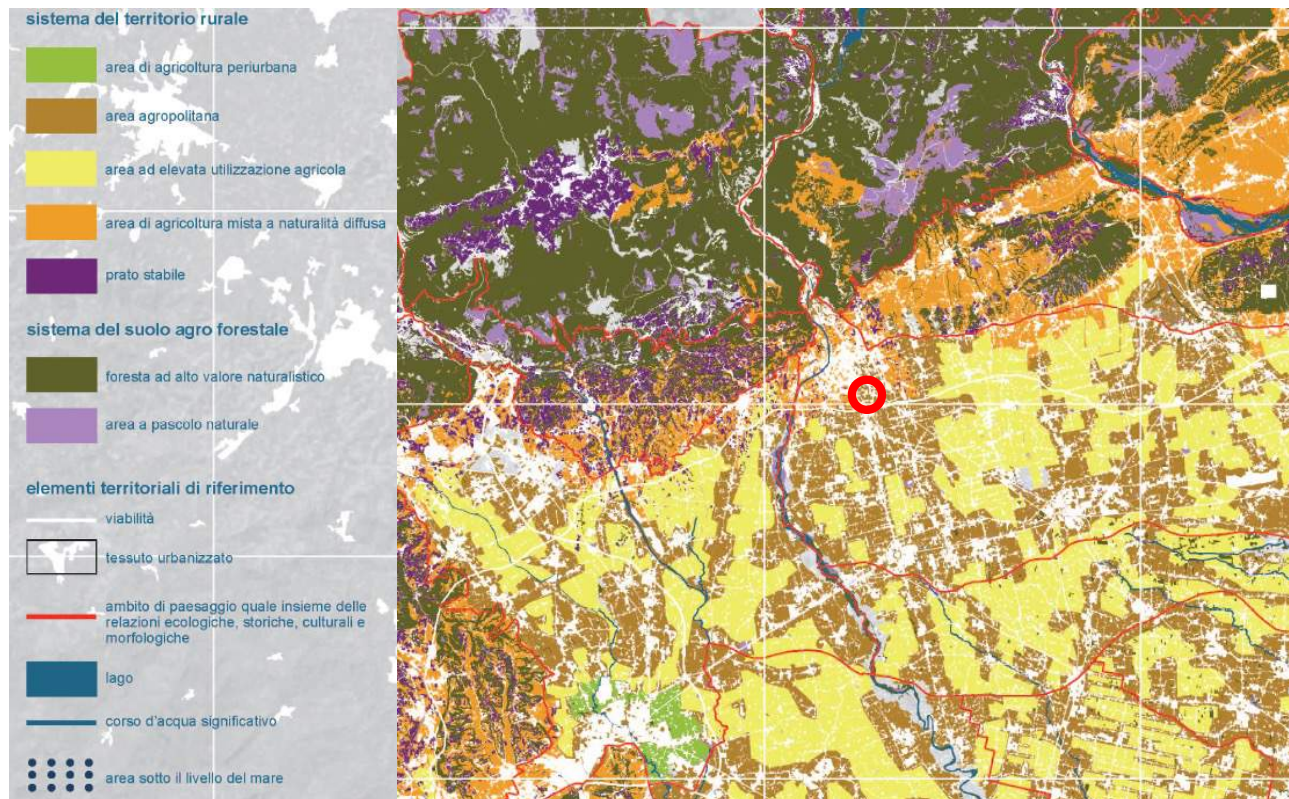
P.T.R.C. vigente (1992) - Tavola 3: integrità del territorio agricolo

L'area oggetto di studio rientra negli ambiti con eterogenea integrità. (art. 23 delle N. di A.).



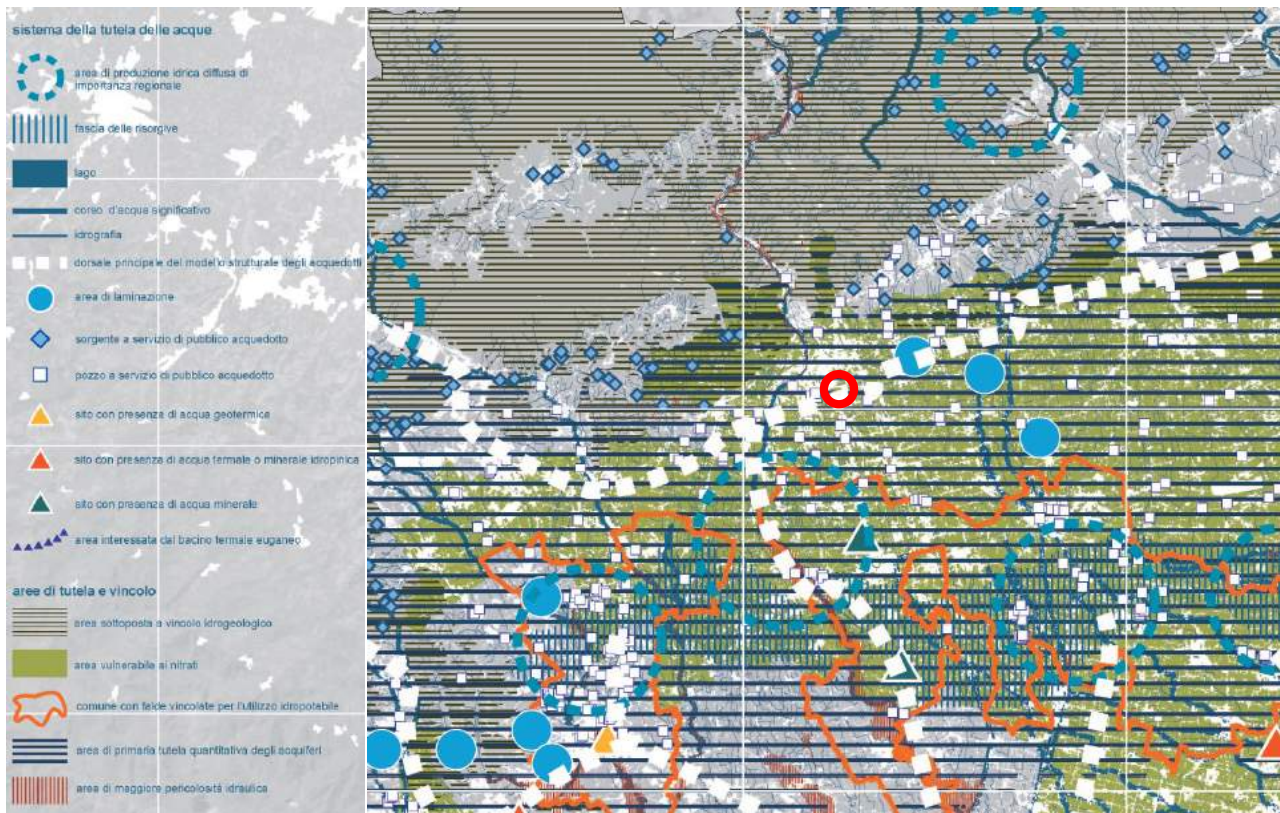
P.T.R.C. vigente (1992) - Tavola 4: sistema insediativo ed infrastrutturale storico e archeologico

L'area oggetto di studio si trova in fregio a viabilità statale (lombardo-veneta) e afferente di I livello al 1832, considerata un principale itinerario di valore storico e storico ambientale.

**P.T.R.C. adottato (2009) – Tavola 1a: uso del suolo - *terra***

L'area di interesse è identificata quale area agropolitana, così come gran parte del territorio comunale di Cassola. Il limitrofo comune di Bassano del Grappa presenta invece vasti tessuti urbanizzati.

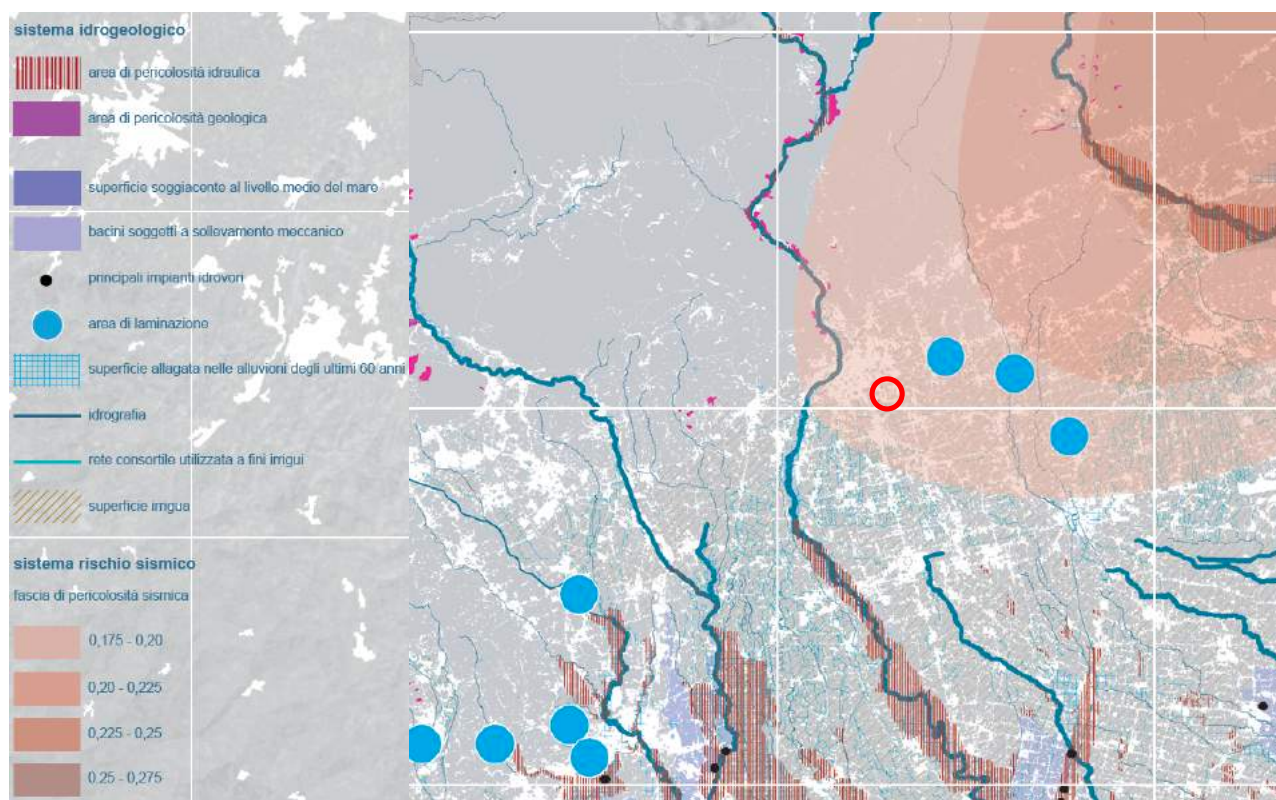
Il progetto risulta conforme all'uso del suolo identificato e previsto per l'area di interesse.



P.T.R.C. adottato (2009) – Tavola 1b: uso del suolo - acque

La tavola evidenzia come il progetto sia all'interno della dorsale principale del modello strutturale degli acquedotti e all'interno di un'area primaria di tutela quantitativa degli acquiferi.

Qualche chilometro a ovest rispetto all'area oggetto di intervento si trova il corso del fiume Brenta.



P.T.R.C. variante (2013) – Tavola 1c: uso del suolo – *idrogeologia e rischio sismico*

La tavola evidenzia come il progetto sia all'interno della superficie irrigua e ricompresa nella fascia di pericolosità sismica tra 0,175 e 0,20.

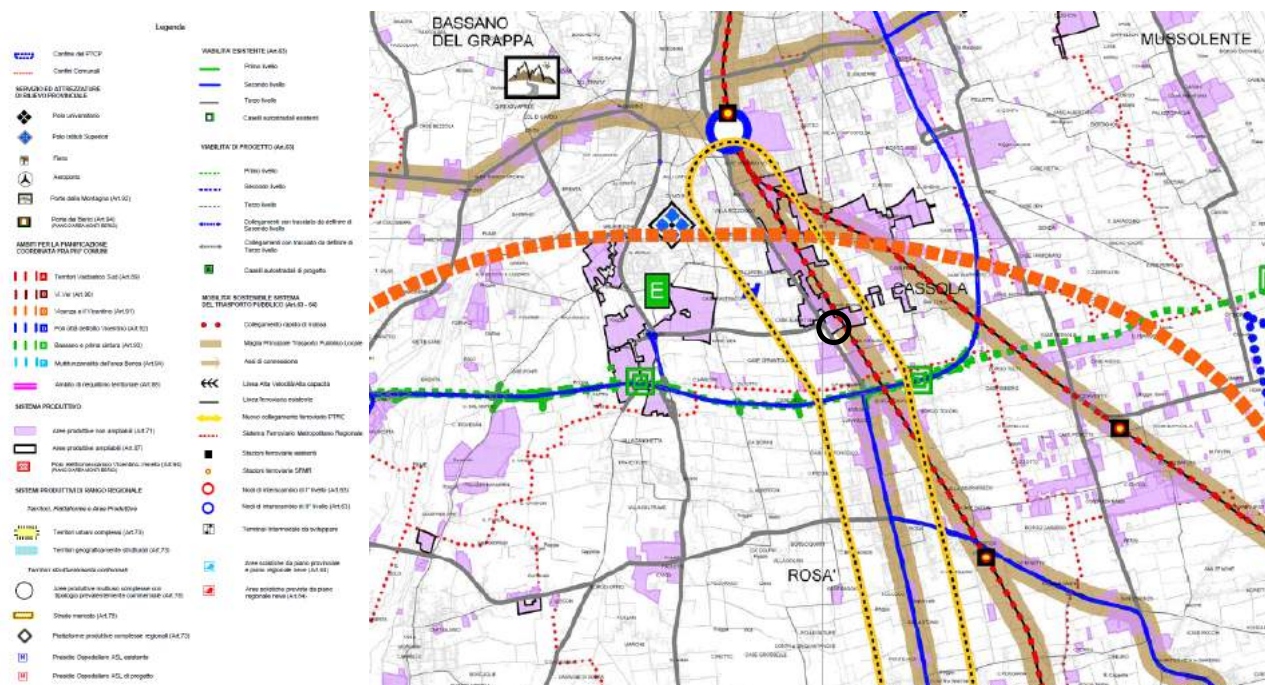
Qualche chilometro ad est rispetto all'area oggetto di intervento si trovano 3 aree di laminazione.

In conclusione dalla lettura degli elaborati del P.T.R.C. il sito non rientra in aree soggette a vincoli e non emergono criticità territoriali e ambientali tali da impedire le attività oggetto della presente verifica di assoggettabilità a V.I.A..

2.3.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)

Qui di seguito si riporta l'elaborato 4 “Sistema Insediativo Infrastrutturale” del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della provincia di Vicenza.

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



Elaborato 4.1.A – Sistema Insediativo Infrastrutturale

Il sito è inserito in un'area produttiva ampliabile (art. 67 delle N.T.A.) e rientra all'interno della Maglia Principale Trasporto Pubblico Locale in quanto ad est è presente il Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale e ad ovest la viabilità esistente.

L'area è inoltre ricompresa all'interno di un territorio strutturalmente conformato denominato Strada mercato (art. 78).

Per ulteriori approfondimenti della cartografia del P.T.C.P. della provincia di Vicenza si veda il successivo § 2.4.

2.3.3 PIANO DEGLI INTERVENTI DEI COMUNI DI CASSOLA E BASSANO DEL GRAPPA

Qui di seguito si analizza il Piano degli interventi di entrambi i comuni in quanto condividono via Capitelvecchio, viabilità che costituisce la principale arteria di accesso della nuova struttura.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 08/04/2015 è stato approvato il “nono Piano degli Interventi – primo stralcio” del comune di Cassola; con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 01/03/2012 è stato approvato il “primo Piano degli interventi” del comune di Bassano del Grappa.

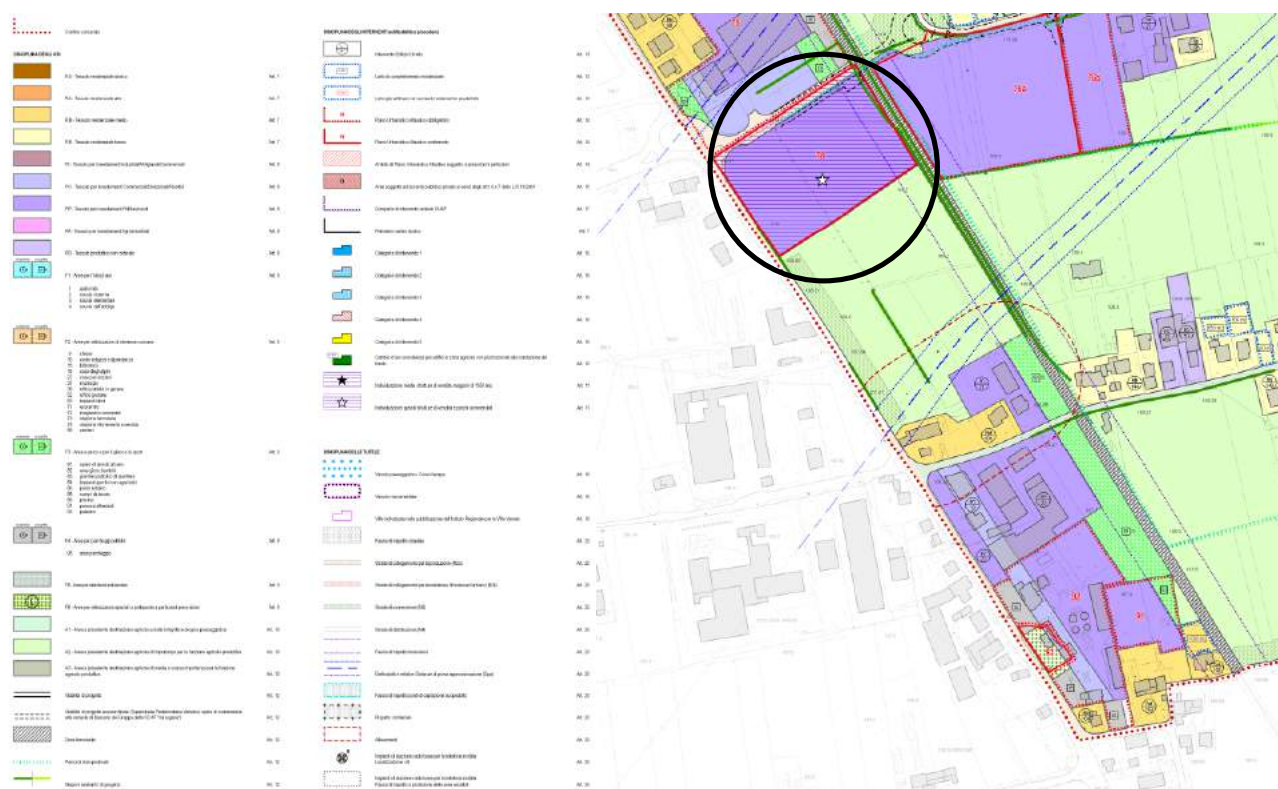


Tavola 1.5 – Usi e procedure (Cassola)

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). E' presente una fascia di rispetto ferroviaria (art. 20).



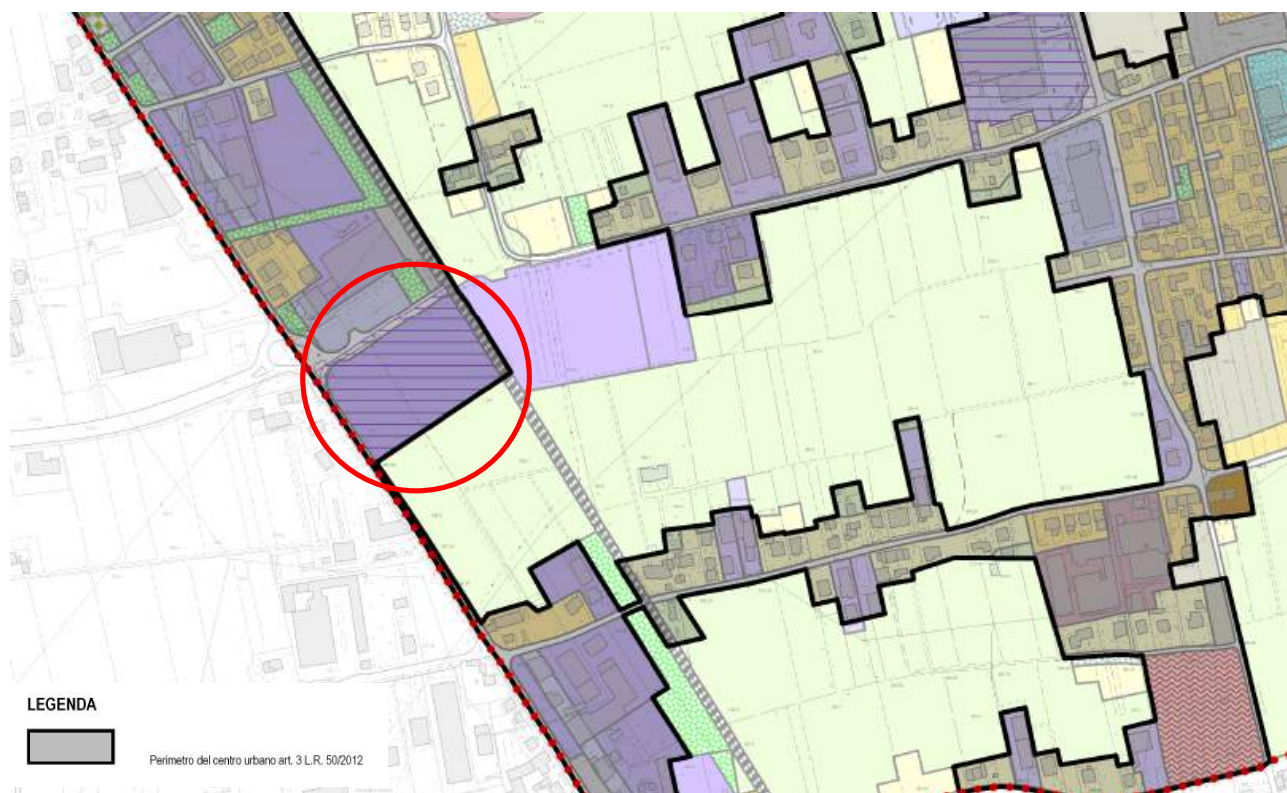


Tavola 5 – Perimetro del centro urbano art. 3 L.R. 50/2012 (Cassola)

L'area oggetto di studio rientra all'interno del perimetro del centro urbano.

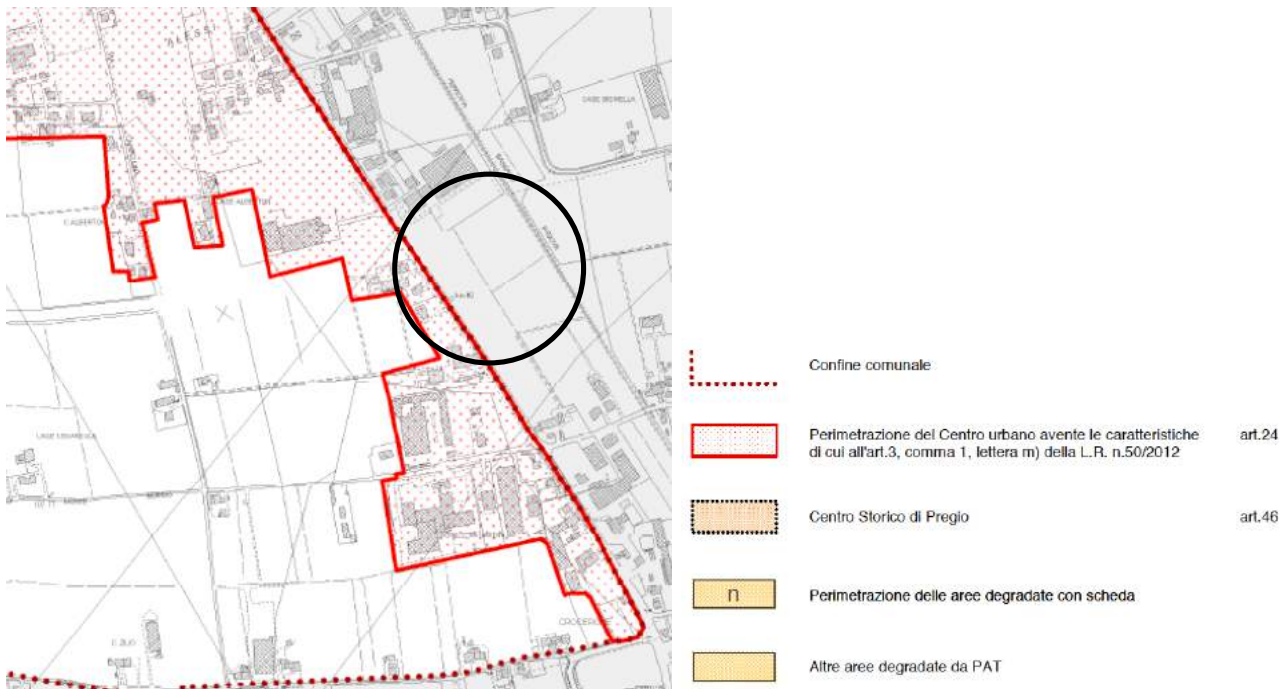


Tavola 0 – Perimetrazione del “Centro urbano” e individuazione aree e strutture dismesse e degradate (Bassano del Grappa)

L'area oggetto di studio confina ad ovest con il Centro urbano di Bassano del Grappa.

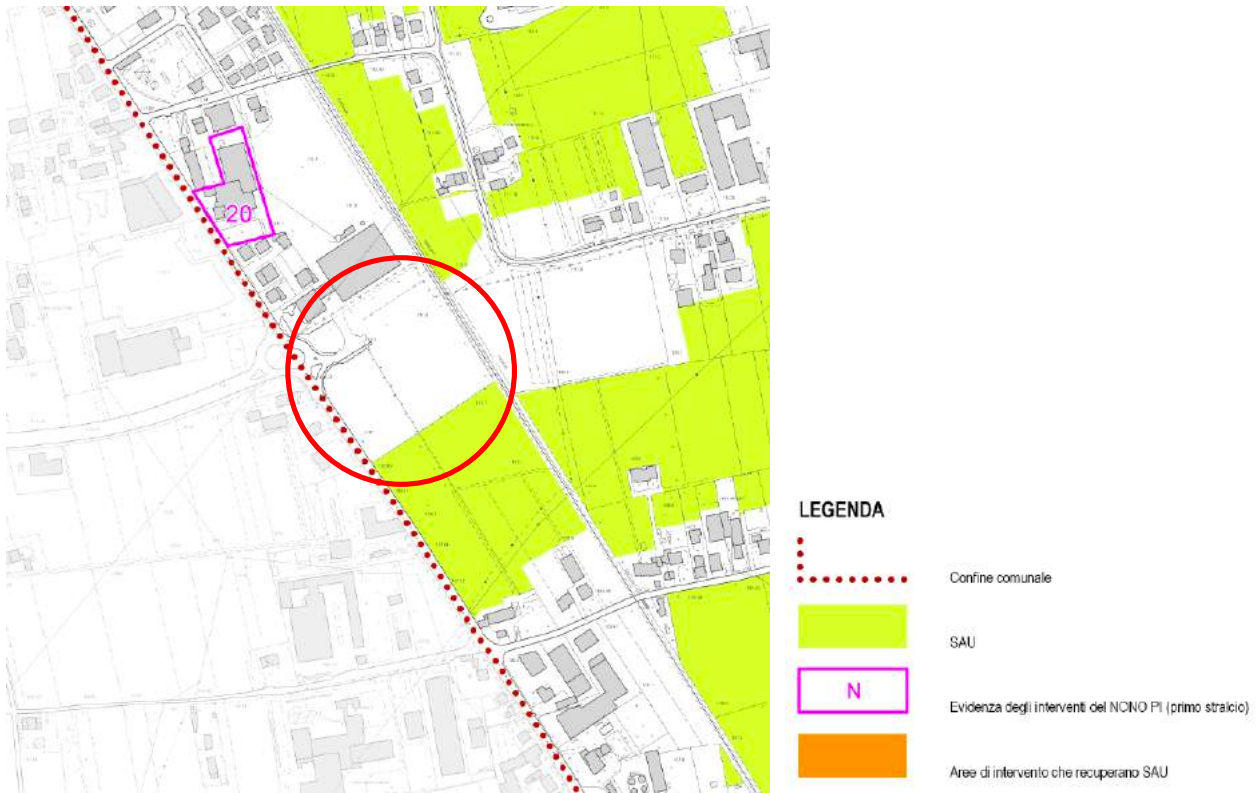
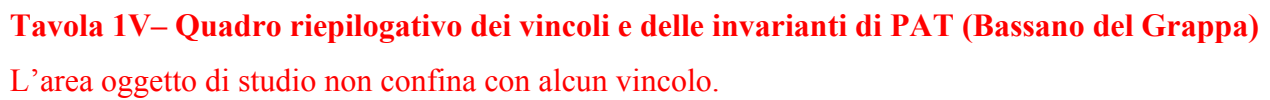


Tavola 2.1– Localizzazione degli interventi sulle aree computate a SAU (Cassola)

L'area oggetto di studio non ha destinazione agricola ma confina a sud con una Superficie Agricola Utilizzata (SAU).



2.3.4 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) DEI COMUNI DI CASSOLA E DI BASSANO DEL GRAPPA

Qui di seguito si analizza il Piano di assetto del territorio di entrambi i comuni in quanto condividono via Capitelvecchio, viabilità che costituisce la principale arteria di accesso della nuova struttura.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 02/02/2009, l'Amministrazione Comunale di Cassola ha deliberato l'adozione del P.A.T.; con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 28/06/2006 è stato adottato il P.A.T. di Bassano del Grappa.

Il P.A.T. del comune di Cassola è stato approvato in sede di conferenza di servizi e ratificato con Delibera della Giunta Regionale n. 1143 del 23 marzo 2010, pubblicata sul B.U.R. del Veneto n. 35 del 27 aprile 2010; il P.A.T. del comune di Bassano del Grappa è stato approvato in sede di conferenza di servizi e ratificato con Delibera della Giunta Regionale n. 4141 del 18 dicembre 2007, pubblicata sul B.U.R. del Veneto n. 7 del 22 gennaio 2008.

L'obiettivo prioritario del P.A.T. di Cassola è quello di costruire un "territorio coerente" che possa essere sostenibile nel rispetto delle risorse del territorio, nella tutela dell'integrità fisica, ambientale e paesaggistica e nella limitazione del consumo di nuovo territorio per lo sviluppo insediativo.

Gli obiettivi sono stati ordinati secondo le cinque aree tematiche attraverso le quali è possibile descrivere la molteplicità delle problematiche di un territorio:

- il sistema della residenza
- il sistema dei luoghi centrali
- il sistema della produzione
- il sistema ambientale
- il sistema della mobilità

Il territorio del comune di Cassola si estende su una superficie di circa 12,74 kmq ed è prevalentemente pianeggiante, con quote altimetriche che variano da 82 a 129 m s.l.m.. Il comune è attraversato (con andamento da sud-est verso nord-ovest) dalla linea ferroviaria che collega le linee di Castelfranco con Bassano del Grappa (in prossimità del centro di Cassola è presente una stazione ferroviaria).

Il P.A.T. di Cassola ha ripartito il territorio comunale nei seguenti Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.):

- a) A.T.O. 01 “Il Sistema della residenza”;
- b) A.T.O. 02 “Il Sistema dei luoghi centrali”;
- c) A.T.O. 03 “Il Sistema della produzione”;
- d) A.T.O. 04 “Il Sistema ambientale”

Gli A.T.O. sono rappresentati dalla seguente figura.

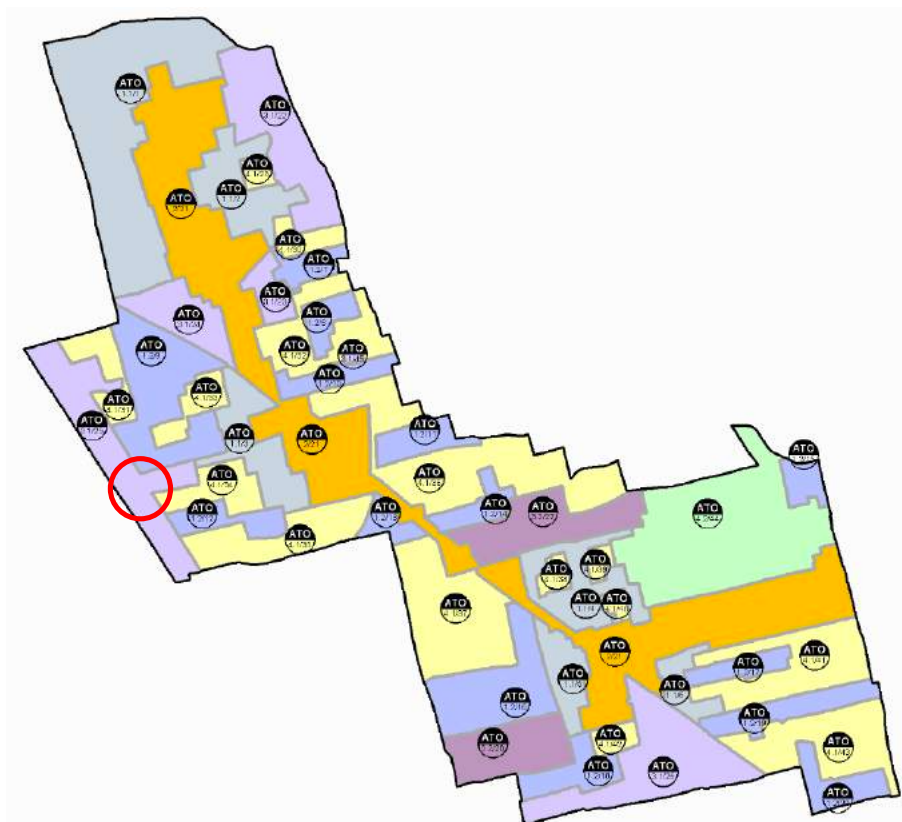


Figura 9 - Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) del comune di Cassola

Nello specifico l'area oggetto dell'intervento ricade nell'A.T.O. 3.1/25 in cui il P.A.T. prevede la valorizzazione ed il miglioramento delle aree produttive dedicate nonché la tutela dell'ambiente e la gestione sostenibile del territorio.

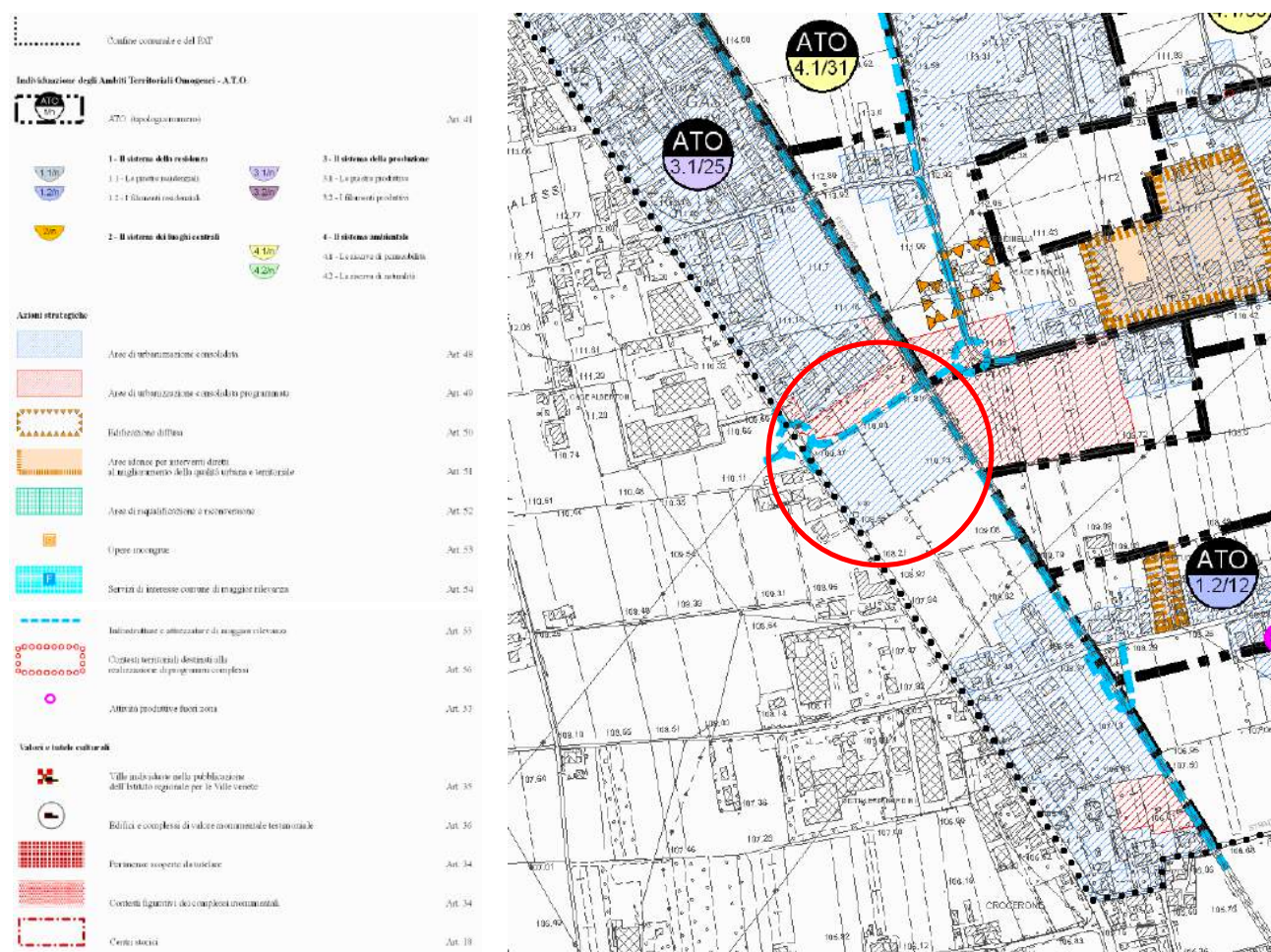


Tavola 4a – Carta della trasformabilità (Cassola)

L'area oggetto di studio ricade nelle aree di urbanizzazione consolidata.

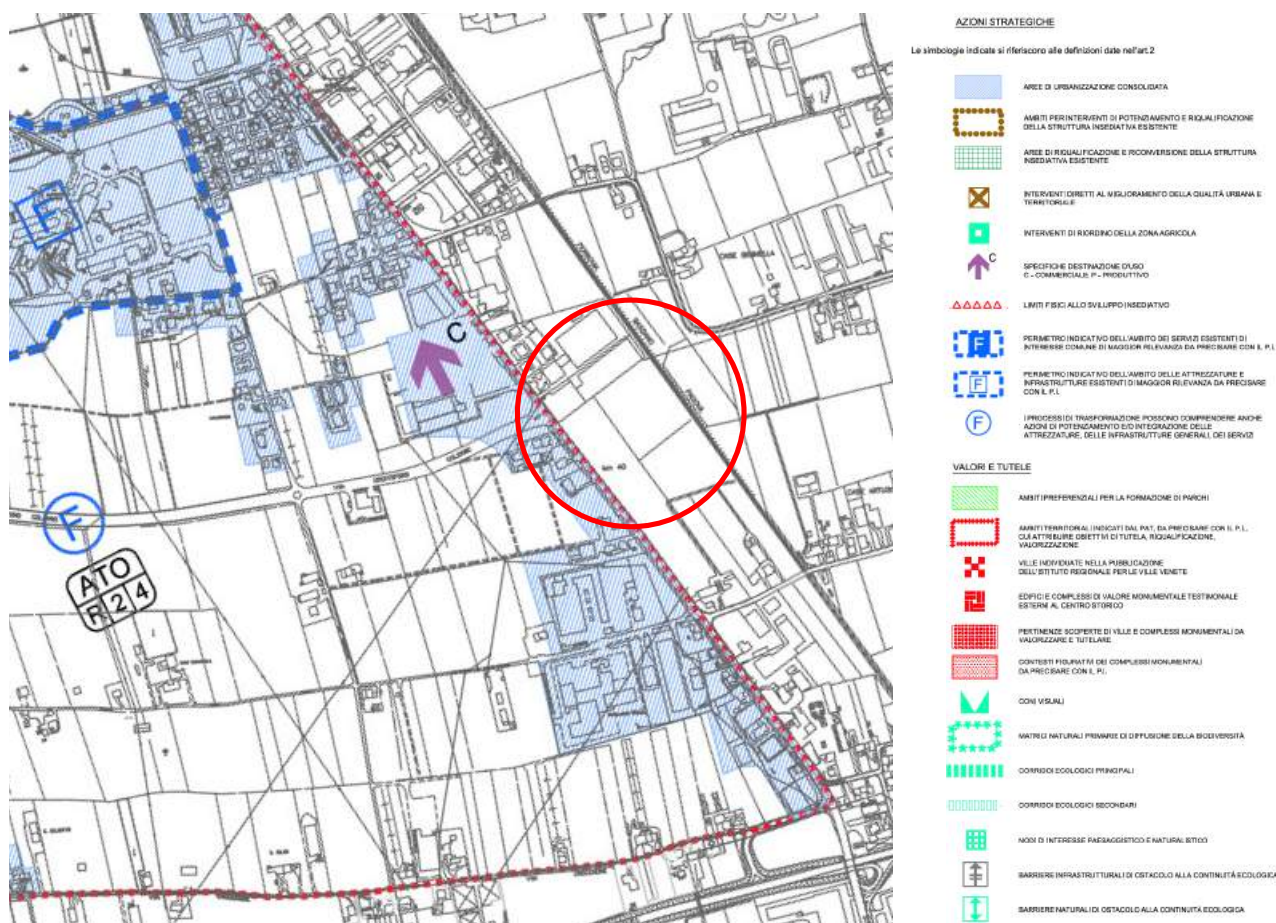


Tavola 5.4.b – Carta della trasformabilità (Bassano del Grappa)

L'area oggetto di studio confina con aree di urbanizzazione consolidata, in particolare con specifica destinazione d'uso commerciale e con l'A.T.O. R 2.4 "Ambito Borgo Capitelvecchio, distilleria Nardini, ospedale civile" (Sistema insediativo "R", sottosistema "R 2" Misto a dominante residenziale).

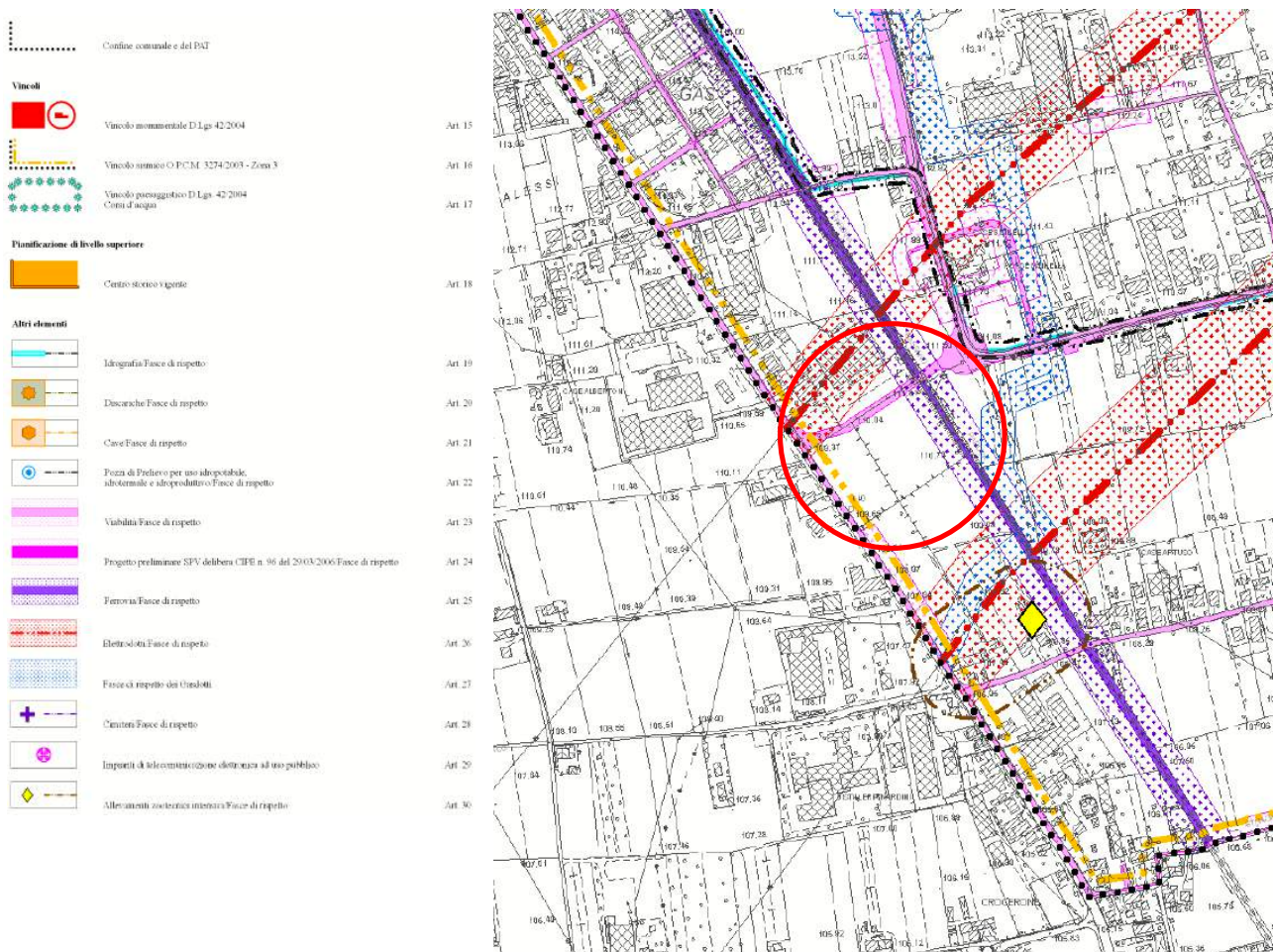


Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale (Cassola)

Il lotto oggetto di intervento, così come tutto il territorio comunale di Cassola, è sottoposto a vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3.

Inoltre l'area risulta delimitata a est dalla ferrovia, ad ovest dalla viabilità e dalle corrispondenti fasce di rispetto. Esternamente all'area, a nord ad una distanza minima di circa 50 metri e a sud ad una distanza minima di circa 150 metri si trovano due elettrodotti con le relative fasce di rispetto; inoltre a sud-est è presente una fascia di rispetto dei Gasdotti la cui distanza minima di poche decine di metri si rileva oltre la linea ferroviaria. Il sito rimane esterno a queste fasce di rispetto.

Il lotto oggetto di intervento ricade all'interno di una fascia di interconnessione dei sistemi storico ambientali e di un itinerario di valore storico-ambientale. A ovest inoltre confina con una fascia di ricarica degli acquiferi.

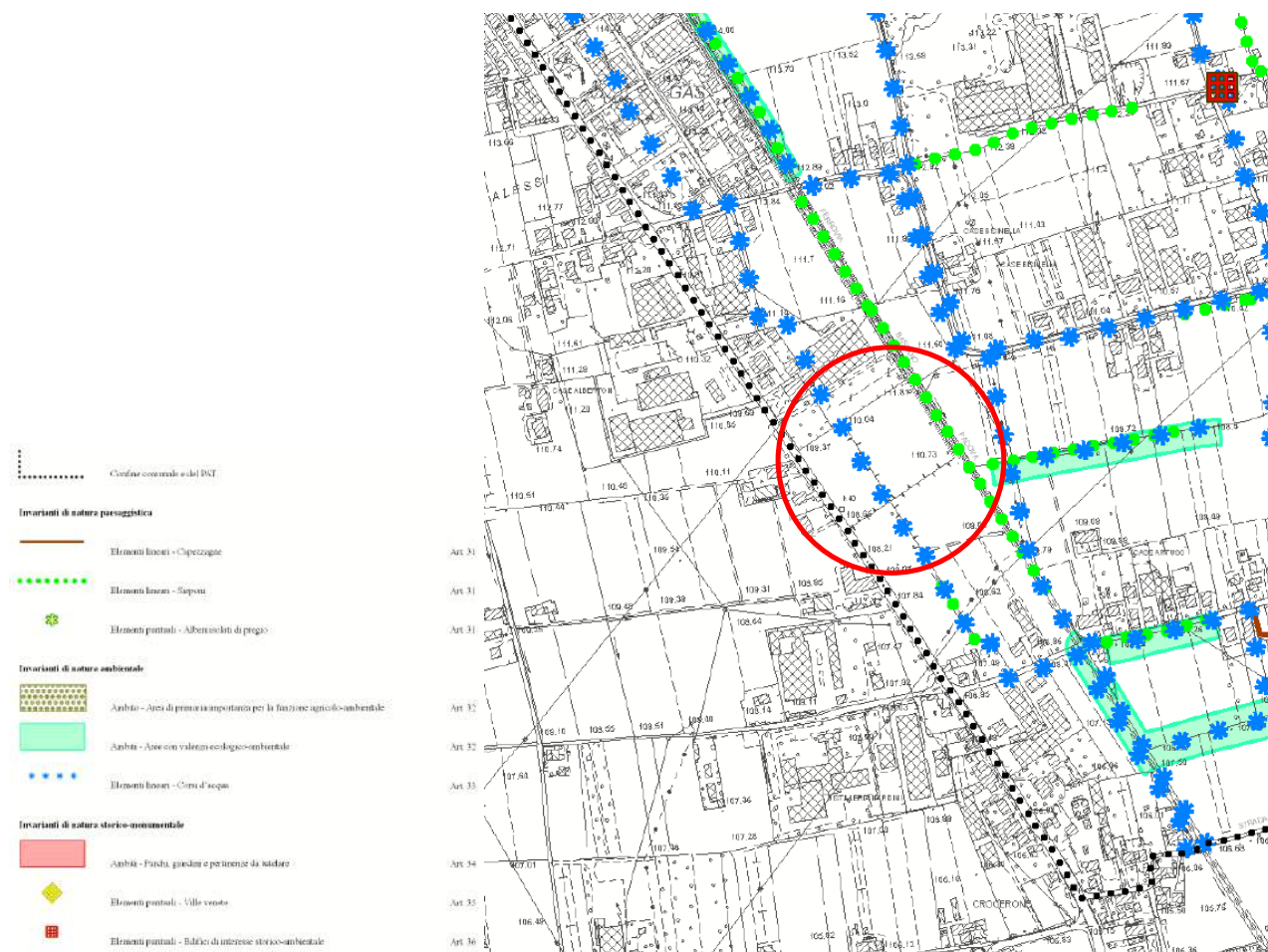


Tavola 2 – Carta delle Invarianti (Cassola)

Lungo il lato est del lotto oggetto di intervento con direzione nord-sud, parallelamente alla linea ferroviaria, vi è la presenza di elementi lineari quali sieponi.

All'interno dell'area invece sempre con direzione nord-sud troviamo altri elementi lineari quali corsi d'acqua.

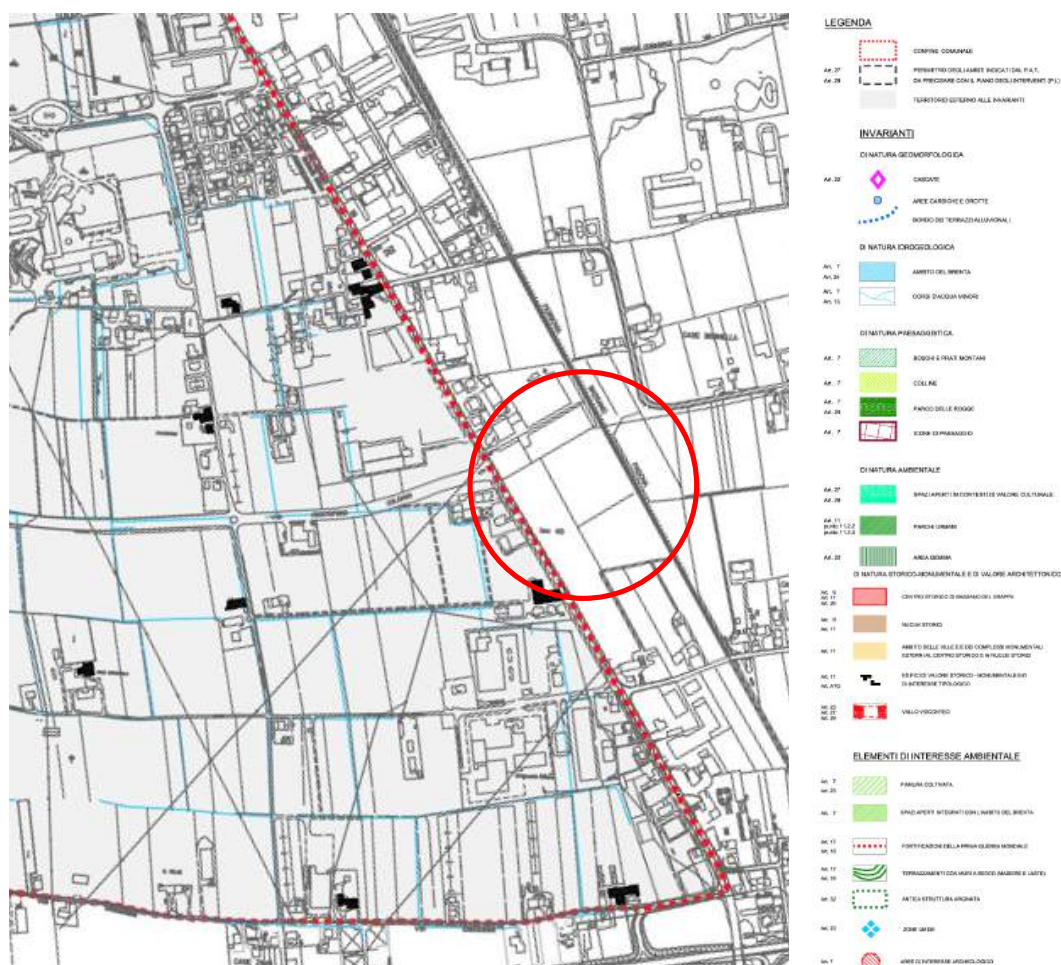


Tavola 5.2 – Carta delle invarianti – Elementi di interesse ambientale (Bassano del Grappa)

Il lotto oggetto di intervento confina con territorio esterno alle invarianti.

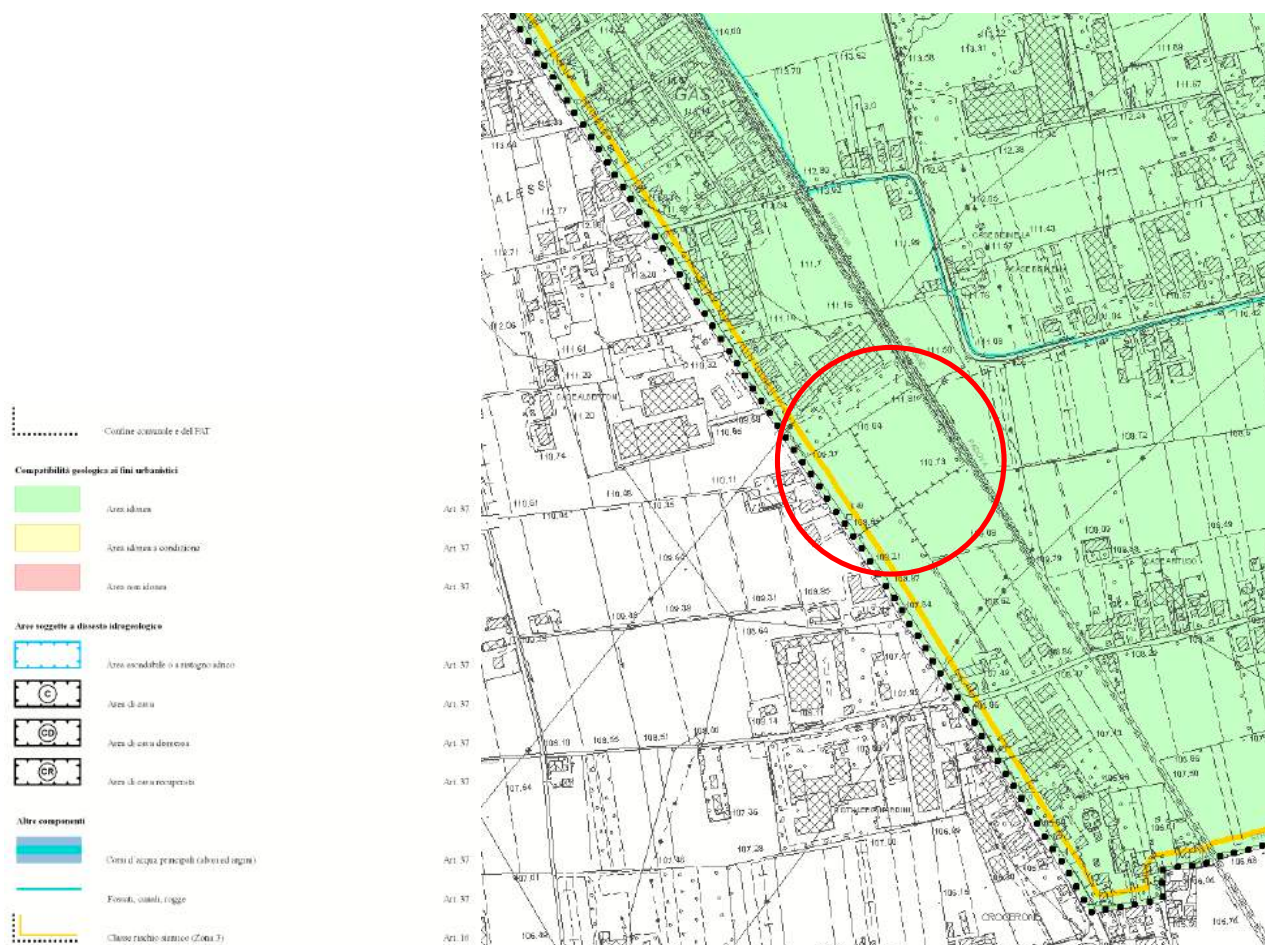


Tavola 3 – Carta delle Fragilità (Cassola)

Il lotto oggetto di intervento, per quanto riguarda la compatibilità geologica ai fini urbanistici, risulta area idonea.

L'area, come tutto il territorio comunale, rientra in classe di rischio sismico 3.

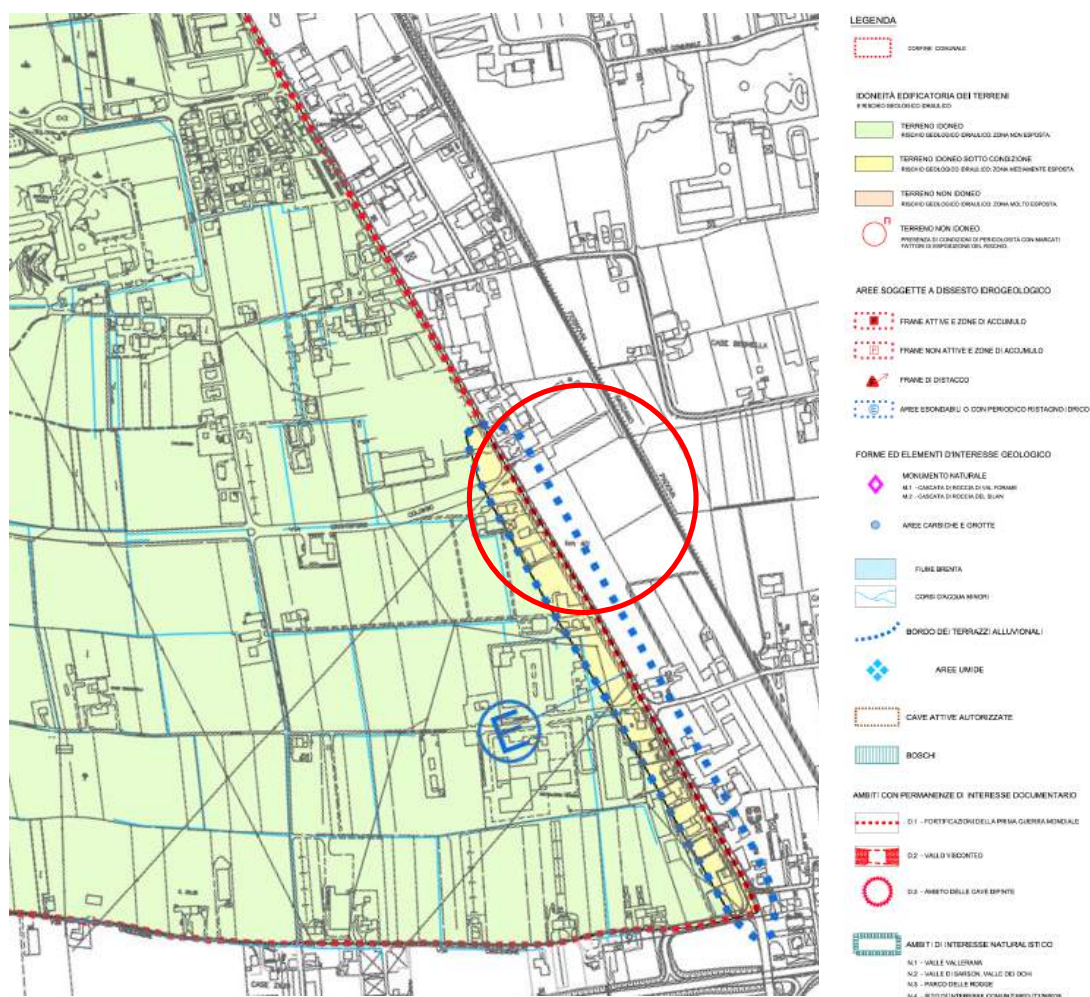


Tavola 5.3 – Fragilità – Esistenti o potenziali – Condizioni per la trasformabilità del territorio (Bassano del Grappa)

La porzione di area lungo il lato ovest del lotto oggetto di intervento ricade all'interno di aree esondabili o con periodico ristagno idrico; per quanto riguarda l'idoneità edificatoria dei terreni, tale fascia risulta terreno idoneo sotto condizione in quanto il rischio geologico idraulico identifica la zona come mediamente esposta.



Tavola 6 – Allegato A: gli schemi direttori (Cassola)

Il lotto oggetto di intervento rientra nello schema direttore 3 degli insediamenti produttivi in quanto piastra produttiva; è delimitato ad est da un corridoio ecologico e ad ovest da viabilità primaria di II livello, per la quale è indicata la riqualificazione della Strada Mercato.

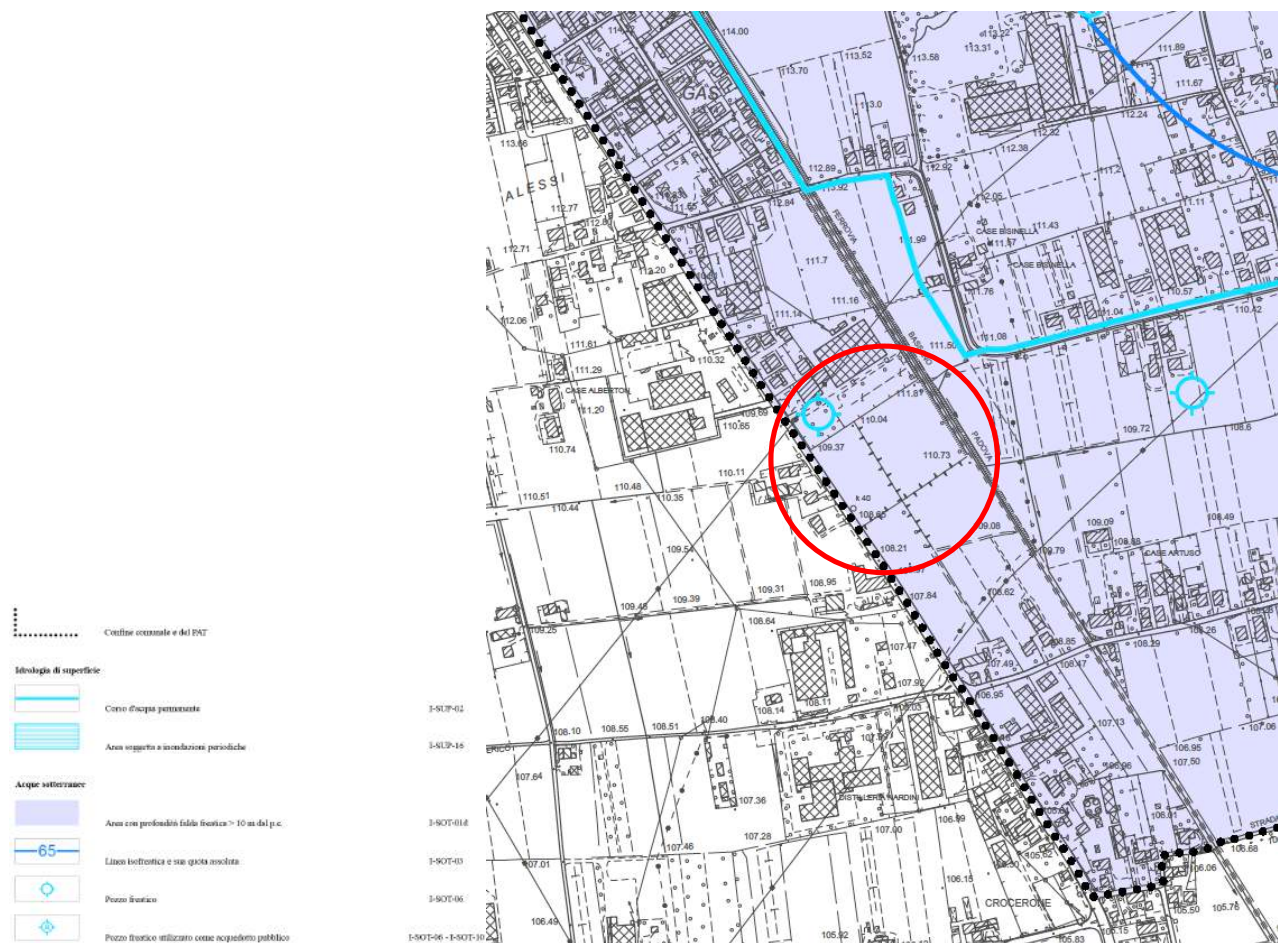


Tavola C 05 02 01 – Carta Idrogeologica (Cassola)

Il lotto oggetto di intervento ricade nelle aree con profondità della falda freatica maggiore di 10 metri dal piano campagna.

Nelle immediate vicinanze, in direzione nord, si trova un pozzo freatico.

2.4 RICCHEZZA RELATIVA, QUALITA' E CAPACITA' DI RIGENERAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

Al fine di valutare in modo adeguato la ricchezza, la qualità e la capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona, si analizza il P.T.C.P. che definisce vincoli, fragilità e sistema del paesaggio: questi sono infatti gli strumenti elitari di programmazione e gestione del territorio, atti a descrivere lo stato di fatto delle risorse e pianificarne la gestione futura.

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

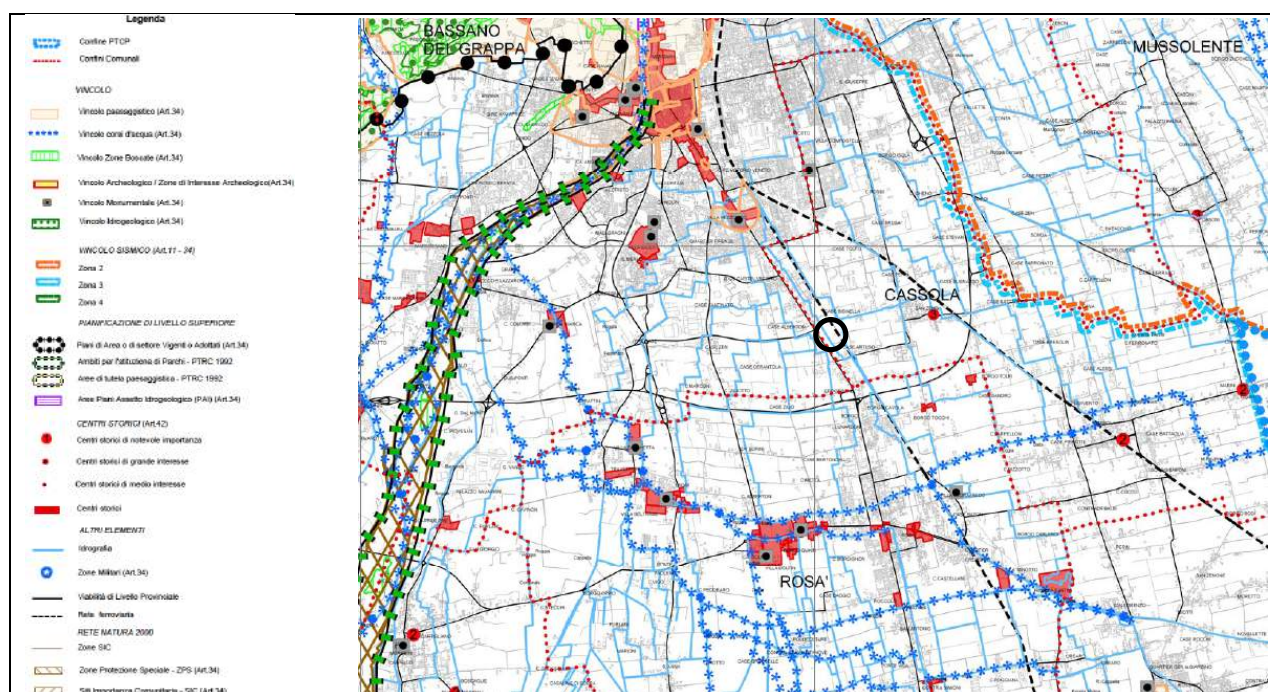


Tavola 1.1.A – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

L'area non risulta sottoposta a vincoli.

Si rileva la presenza di una Zona di Protezione Speciale a ovest ad una distanza minima di circa 3 km.

Per gli approfondimenti si rinvia alla Valutazione di Incidenza Ambientale allegata al presente studio (vedi **V.Inc.A.**).

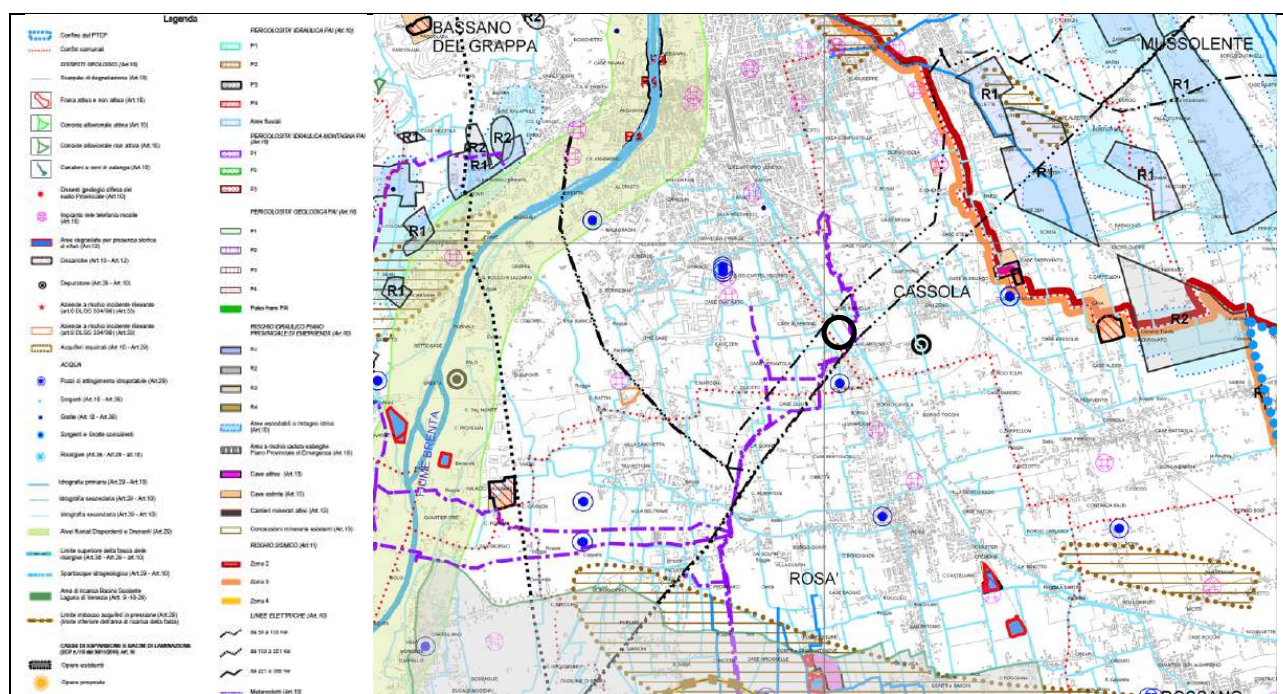


Tavola 2.1.A – Carta delle fragilità

Nelle vicinanze dell'area oggetto di valutazione, si rileva il passaggio di due elettrodotti con potenza da 50 a 133 kV: uno a nord a una distanza minima di circa 50 metri ed uno a sud ad una distanza minima di circa 150 metri.

A una distanza di qualche decina di metri in direzione est, oltre la linea ferroviaria, passa un metanodotto. Per gli approfondimenti in merito si rinvia alla Valutazione di Incidenza Ambientale allegata al presente studio (vedi **V.Inc.A.**).

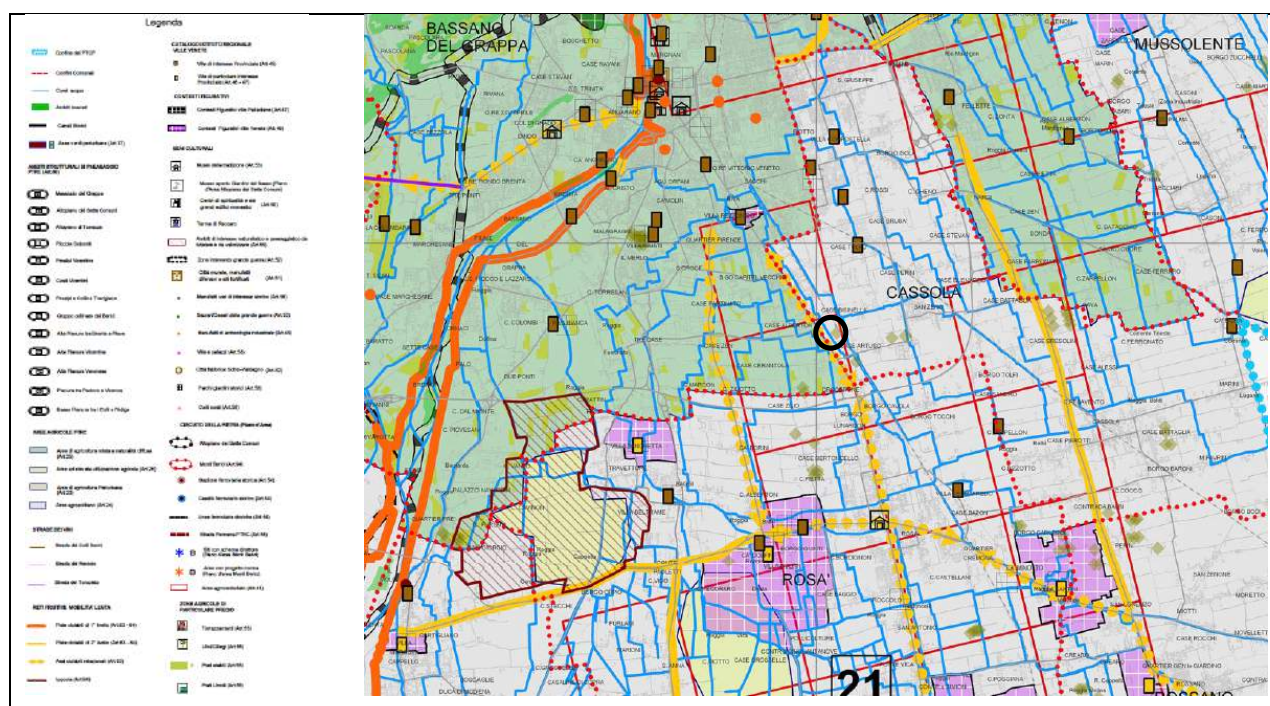


Tavola 5.1.A – Sistema del paesaggio

Il sito oggetto di intervento ricade nelle aree agropolitane e nell'ambito di un agro centuriato (art. 41). Lungo la viabilità adiacente al lato ovest del lotto, la cartografia indica un asse ciclabile relazionale ossia non viene definito un tracciato ma viene evidenziata la necessità di creare il collegamento in accordo tra le amministrazioni comunali (art. 63).

Il progetto non interferisce con nessuno degli elementi di rilievo più prossimi, risultando conforme a quanto previsto dagli strumenti pianificatori.