

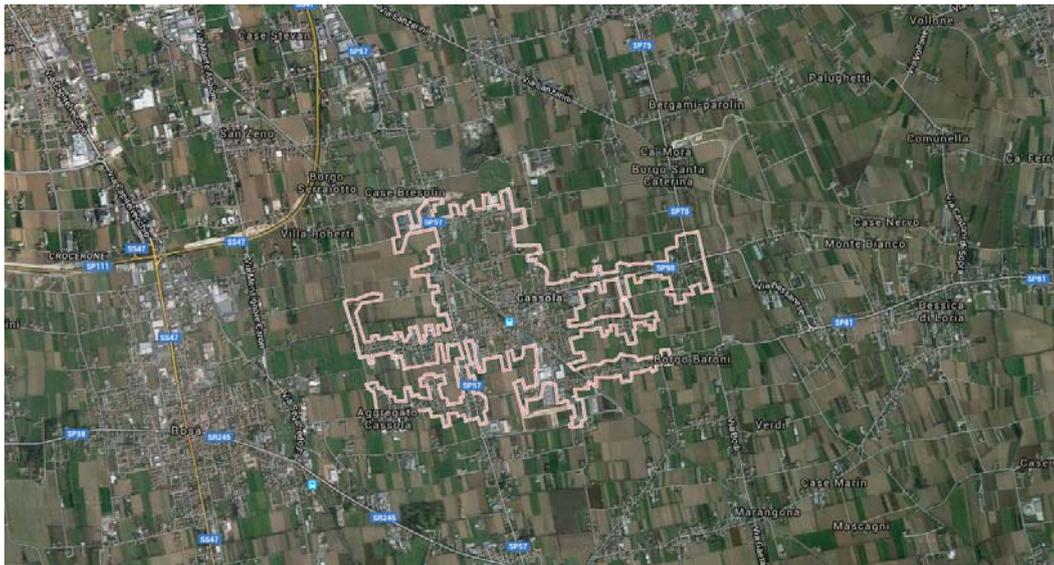


Provincia di Vicenza
COMUNE DI CASSOLA



Lottizzazione “San Francesco”

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE



Argomento:

Valutazione di Impatto Ambientale

Titolo Elaborato

Sintesi Non tecnica – N° Elaborato: Rel. 02

Committente:

Arbe Immobiliare s.r.l.
Artuso Giuseppe s.r.l.
Axo s.r.l.

Tecnici Estensori:

Dott. Urb. Damiano Solati
Via Gioberti n. 28 - 30038 Spinea (Ve)
Geom. Stefano Pistolato
Via Danubio n°12 – 30020 San Donà di Piave (VE)



PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE

IN COMUNE DI CASSOLA

SINTESI NON TECNICA

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	3
2.1	QUADRO PIANIFICATORIO TERRITORIALE.....	5
2.2	QUADRO PIANIFICATORIO COMUNALE.....	5
2.3	QUADRO VINCOLISTICO AMBIENTALE.....	8
3	PROPOSTA PROGETUALE.....	9
4	STATO DELL'AMBIENTE.....	13
4.1	VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI.....	18
5	CONCLUSIONI.....	25

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE

IN COMUNE DI CASSOLA

SINTESI NON TECNICA

1 PREMESSA

L'intervento oggetto della valutazione è realizzazione di un nuovo Centro Commerciale in località San Giuseppe, con superficie di vendita pari a 3.700 mq, intervento che modifica in parte l'attuale assetto del Parco Commerciale situato lungo la SS 47 in Comune di Cassola (VI). Si tratta pertanto di modifica di una tipologia d'intervento soggetta a valutazione ambientale, riguardando di fatto della modifica dimensionale di un parco commerciale, e pertanto intervento soggetto a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale.

L'intervento prevede la costruzione di un nuovo edificio, all'interno lotto individuato dagli strumenti urbanistici vigenti a destinazione commerciale, situato in continuità con altre strutture commerciali esistenti.

Il presente documento sintetizza i contenuti dello Studio di Impatto Ambientale, in osservanza di quanto previsto dall'art. 22 comma 4 del D.Lgs 152/2006, quale strumento di facile e immediata lettura dei contenuti dello Studio stesso. Per approfondimenti o maggiori dettagli riferiti al quadro analitico e valutativo si rimanda pertanto al SIA e agli elaborati specialistici che accompagnano lo studio.

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'intervento si trova in comune di Cassola, in corrispondenza dell'area settentrionale del territorio comunale, in prossimità del confine con il comune di Romano d'Ezzelino, all'interno del sistema urbano che fa capo a Bassano del Grappa.

Lo spazio che sarà interessato dalla realizzazione del nuovo centro commerciale si colloca in continuità con la realtà commerciale già esistente lungo la SR 47.

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE
IN COMUNE DI CASSOLA
SINTESI NON TECNICA

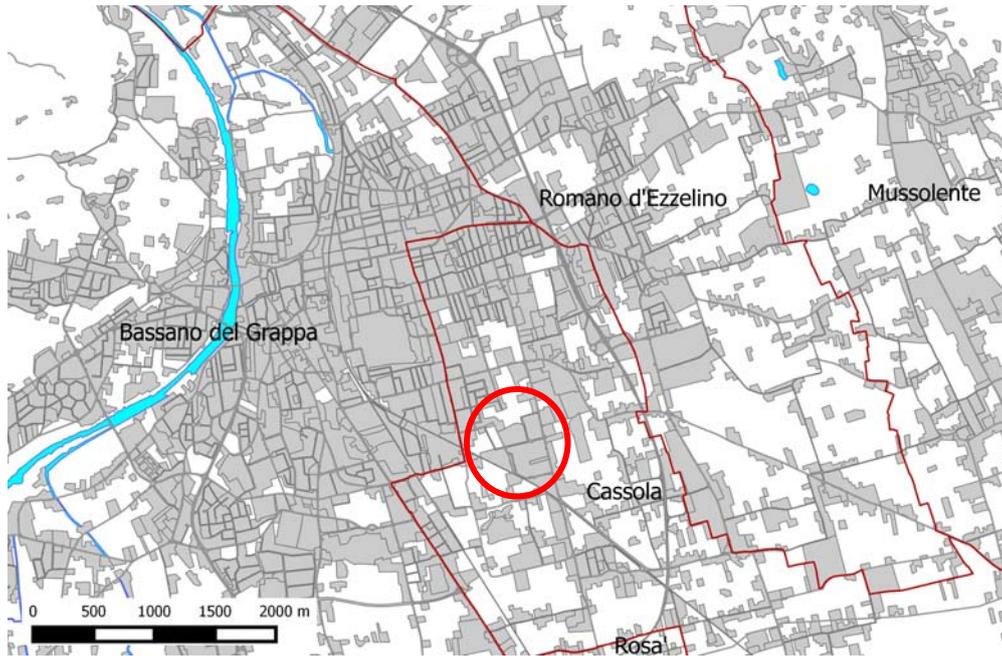


Figura 1 inquadramento dell'area d'intervento



Figura 2 area d'intervento su ortofoto

2.1 QUADRO PIANIFICATORIO TERRITORIALE

Gli strumenti di pianificazione territoriale, quali il piano regionale e provinciale di Vicenza, non indicano la presenza di spazi di valore ambientale o soggetti a tutela per i caratteri e potenzialità naturalistica, così come paesaggistica.

Si tratta di spazi che rientrano all'interno del contesto urbano ampio che fanno capo alla realtà di Bassano del Grappa, sia osservando il tessuto edilizio che la rete viaria.

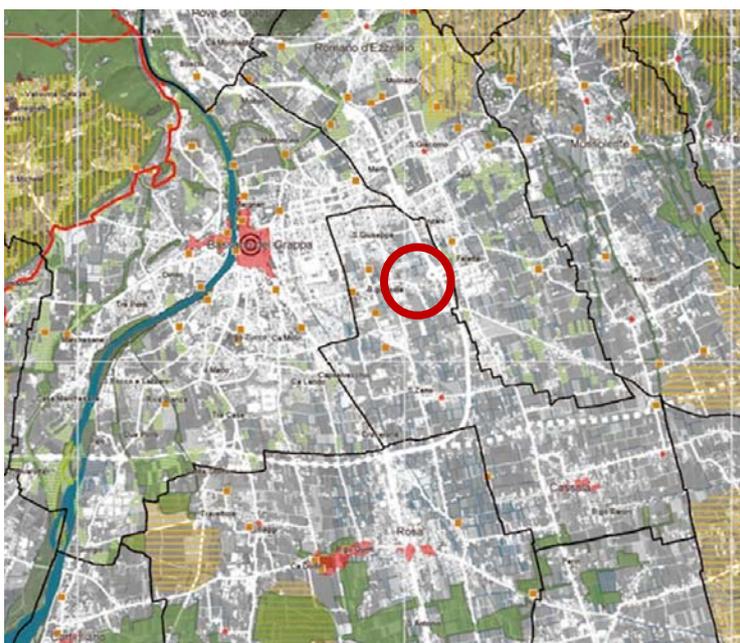


Figura 3 estratto della Tav. 9 del PTRC

Anche gli strumenti di settore, che gestiscono i temi della sicurezza del territorio e della qualità ambientale non indicano la presenza aree critiche in prossimità dell'area d'intervento, e allo stesso modo rilevano come l'ambito non presenti valori naturalistici esistenti o di progetto

2.2 QUADRO PIANIFICATORIO COMUNALE

Gli strumenti comunali prevedono che lo spazio all'interno del quale sarà collocato in nuovo centro commerciale sia destinato proprio ad uso commerciale. Tale previsione è stata definita nella prospettiva di completare il parco commerciale già esistente, che sfrutta il suo diretto accesso sulla SS 47.

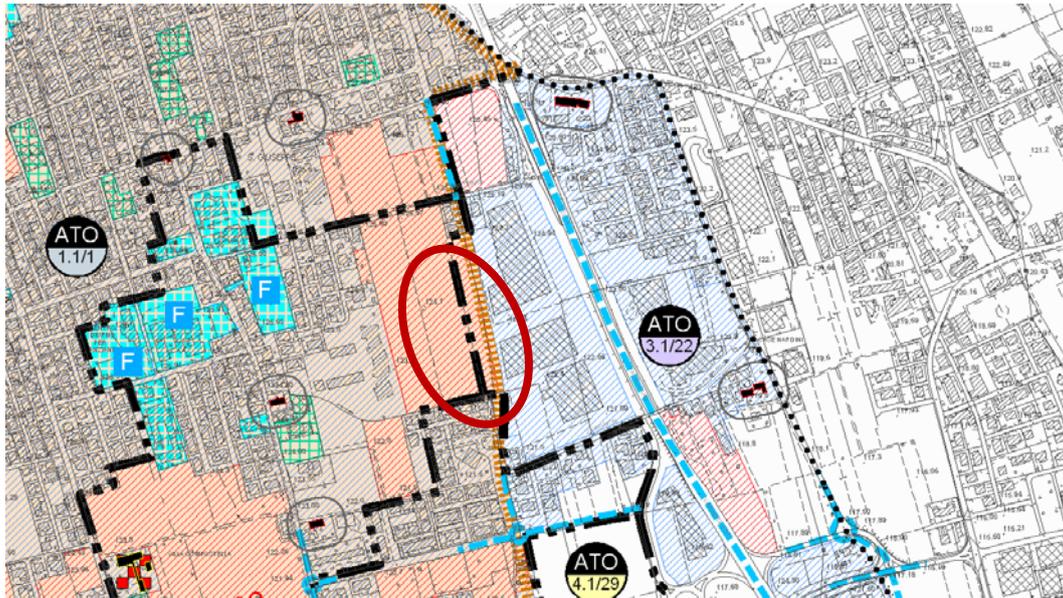
Le analisi condotte per la redazione dei piani comunali non hanno individuato situazioni di rischio per la sicurezza del territorio, né elementi di valore ambientale, paesaggistico o storico-testimoniale.

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE

IN COMUNE DI CASSOLA

SINTESI NON TECNICA

L'area è già servita dalla rete infrastrutturale e dei servizi necessaria per l'entrata in esercizio della nuova struttura. La compatibilità urbanistica è stata dettagliata e verificata con la redazione di un apposito strumento urbanistico di dettaglio (PUA San Francesco), fatto proprio dall'amministrazione comunale di Cassola, e sottoposto a valutazione della coerenza strategica con l'assetto locale.



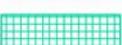
Azioni strategiche		
	Aree di urbanizzazione consolidata	Art. 48
	Aree di urbanizzazione consolidata programmata	Art. 49
	Edificazione diffusa	Art. 50
	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	Art. 51
	Aree di riqualificazione e riconversione	Art. 52
	Opere incongrue	Art. 53
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	Art. 54
	Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza	Art. 55
	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi	Art. 56
	Attività produttive fuori zona	Art. 57

Figura 4 estratto della Tav 4 del PAT

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE

IN COMUNE DI CASSOLA

SINTESI NON TECNICA

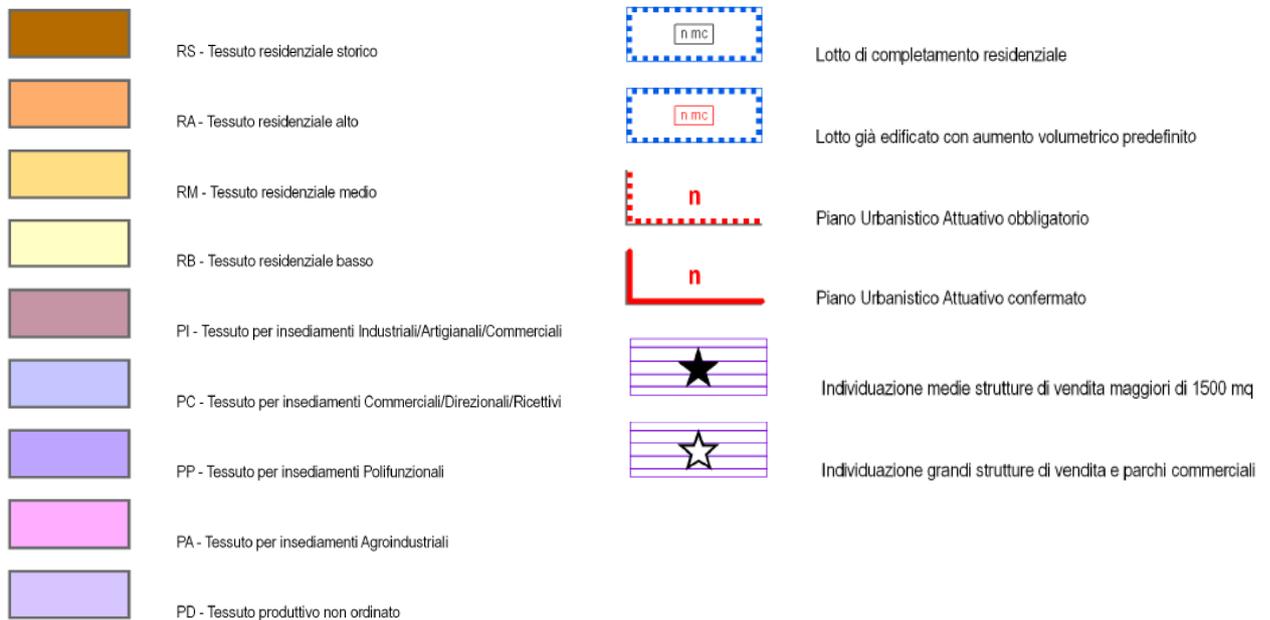
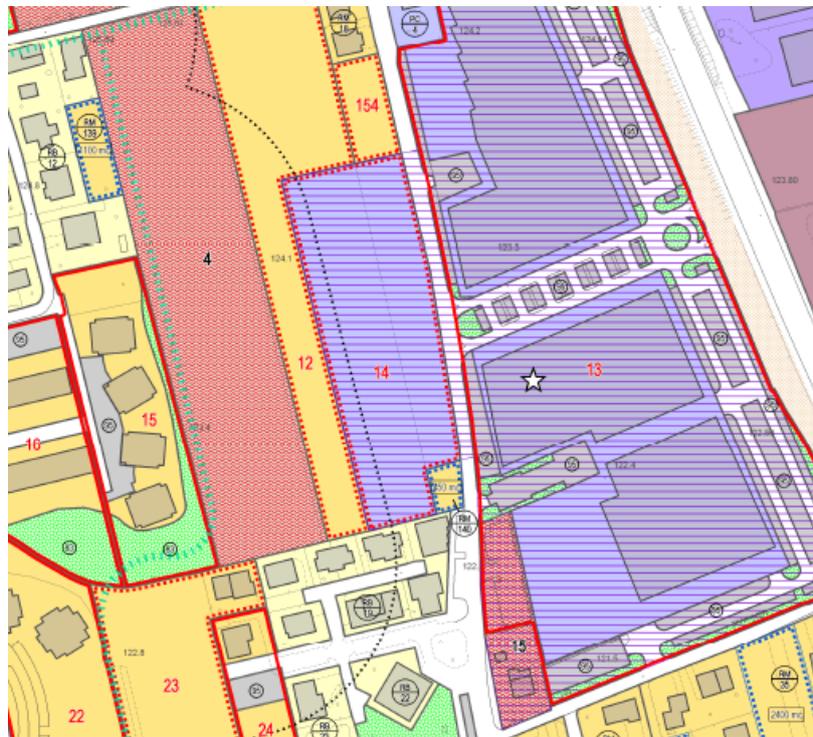


Figura 5 estratto del PI di Cassola

2.3 QUADRO VINCOLISTICO AMBIENTALE

Dall'analisi del quadro pianificatorio precedentemente condotta emerge come a livello territoriale l'elemento di maggior interesse sia il sistema del Brenta, sia per quanto riguarda gli aspetti ambientali e paesaggistici che per la componente storica e insediativa. Il territorio limitrofo è caratterizzato dalla presenza di alcuni spazi che possono concorrere alla qualità territoriale in modo ridotto e diversificato. Gli spazi agricoli maggiormente integri assumono potenzialità per la tutela dell'assetto storico del territorio, un tempo largamente utilizzato a scopo agricolo.

Lo sviluppo insediativo è stato fortemente condizionato dalla crescita della rete infrastrutturale, riducendo di fatto gli spazi agricoli. Tale fenomeno assume particolare evidenza analizzando il contesto specifico dell'intervento.

L'attuale stato dei luoghi non presenta infatti elementi di interesse ambientale o di potenziale valore sotto il profilo naturalistico e paesaggistico. Non si rilevano aree soggette a vincolo o tutelate per la loro valenza o criticità.

Non si rilevano pertanto elementi o condizioni che limitino le trasformazioni o necessitino di particolari accorgimenti.

3 PROPOSTA PROGETUALE

L'intervento previsto, come precedentemente accennato, si inserisce all'interno del Parco Commerciale esistente, situato lungo la SS 47, in comune di Cassola. L'opera prevista completa il disegno del parco commerciale già pianificato, occupando l'area già servita dalla viabilità esistente, direttamente connessa con le altre realtà commerciali qui presenti. Il vigente quadro pianificatori, come precedentemente visto, identifica il contesto come polo di carattere commerciale, situato a margine dell'abitato e direttamente connesso alla viabilità principale.

Il disegno lotto prevede di creare un edificio nell'area centrale dell'area d'intervento, circondato sui lati nord, est e sud, dagli spazi per la viabilità, per i parcheggi e per il verde.

La forma del manufatto ricalca la morfologia del lotto; la struttura sarà circondata sui lati nord, sud ed est dai parcheggi dell'attività commerciale, mentre lungo la viabilità di carico-scarico ad ovest saranno ricavati gli spazi di sosta privati (per dipendenti).

Il fabbricato in progetto sviluppa una superficie coperta pari a circa 4.300 mq, la struttura avrà una forma trapezoidale, con una lunghezza di circa 127 m per una profondità minima di 30 m sul lato sud e 36 m per il lato nord. L'altezza media interna sarà pari a ml. 6.90 circa, e un'altezza massima di ml 7, 35. Il progetto prevede un accesso a nord ed uno a sud, in modo da garantire una maggiore fluidità del traffico. I veicoli che accedono all'area, infatti, possono raggiungere il posteggio percorrendo delle corsie a senso unico obbligato senza particolari interferenze, entrando e uscendo, a scelta, a nord o a sud.

Lungo i lati nord e sud del lotto verranno messe a dimora idonee essenze arboree e arbustive al fine di creare un filtro importante verso le limitrofe aree residenziali.

Tramite apposito accordo è stato definito che il soggetto attuatore del PUA avrà in carico la manutenzione dell'area verde ad ovest, fuori ambito, che avrà la funzione di separazione tra la realtà commerciale e lo spazio residenziale limitrofo, secondo quanto riportato all'interno del art. 5 comma 4 dello "Schema di convenzione" del PUA stesso. Le alberature qui collocate hanno la funzione di mitigare la percezione del manufatto e dei mezzi che interesseranno la viabilità lungo il margine ovest.

Per ridurre i disturbi verso le abitazioni più prossime, collocate a sud della nuova struttura, si prevede di realizzare uno spazio verde con alberatura. Questo elemento si configura come un "filtro" che separa la realtà residenziale dagli spazi commerciali.

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE

IN COMUNE DI CASSOLA

SINTESI NON TECNICA

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di percorsi ciclopedonali a margine della struttura, che si relazionano altri percorsi già esistenti e programmati nell'intorno.

L'edificio sarà di un unico piano, è si prevede la collocazione di 3 attività di vendita non alimentari inserite in un'unica struttura, con accesso principale sul fronte est e con i locali ad uso servizi sul fronte ovest.



Figura 6 planimetria generale

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE

IN COMUNE DI CASSOLA

SINTESI NON TECNICA



Figura 7 vista lungo via San Francesco da sud

Al di sopra della copertura, non visibile dall'esterno, si provvederà a collocare una serie di file di pannelli fotolitici.

Gli impianti di illuminazione adotteranno tecnologie moderne che riducono i consumi e concentrano l'illuminazione verso le sole aree di sosta e movimentazione delle macchine, riducendo l'inquinamento luminoso.

Il progetto prevede di raccogliere tutte le acque piovane che si riverseranno all'interno della viabilità e parcheggi, e una volta trattate per trattenere le sostanze inquinanti, saranno gradualmente rilasciate nel sottosuolo.

La nuova struttura sarà collegata alle reti di servizio già presenti nell'area (rete idrica, fognature, rete elettrica, telefonia).

Nella fase di progettazione preliminare alla presente proposta di progetto è stato previsto che venga realizzata un'area verde ad ovest dell'edificio, il soggetto che realizzerà il nuovo centro commerciale avrà in carico la manutenzione di quest'area, assicurando così il mantenimento di uno spazio ad uso collettivo che mitiga l'intervento edilizio.

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE

IN COMUNE DI CASSOLA

SINTESI NON TECNICA



Figura 8 indicazione area oggetto di convenzione

4 STATO DELL'AMBIENTE

Lo studio ha analizzato le diverse componenti ambientali che caratterizzano il contesto e che possono potenzialmente risentire della realizzazione ed entrata in funzione del centro commerciale.

Si sintetizzano quindi gli elementi caratteristici del contesto.

ARIA

Su scala territoriale il territorio comunale di Cassola rientra in un'area dove la qualità dell'aria risente in modo limitato dell'attività antropica, non essendo interessata da fenomeni di concentrazioni di inquinanti rilevanti legate a sorgenti emissive di rilievo.

Le emissioni più rilevanti sono legate al tessuto residenziale, essenzialmente a causa degli impianti di riscaldamento domestico, le attività connesse all'agricoltura, processi produttivi e traffico veicolare rappresentano i fattori che secondariamente condizionano lo stato qualitativo dell'atmosfera.

L'analisi di dettaglio della qualità dell'area a livello locale non ha rilevato superamenti significativi e continui delle soglie di attenzione per la salute umana.

ACQUA

L'area analizzata non è attraversata da corsi d'acqua principali o elementi monitorati, tuttavia analizzando i dati dei altri corsi d'acqua presenti nel contesto emerge come l'ambito territoriale di riferimento non è caratterizzato da situazioni critiche o livelli di inquinamento rilevanti.

Allo stesso modo non si riscontrano situazioni critiche o potenzialmente rischiose per la sicurezza idraulica del territorio.

Il sistema delle acque sotterranee non è interessato in modo diretto dalle attività, dal momento che il livello di falda è molto profondo.

SUOLO

Lo spazio all'interno del quale si inserisce l'intervento si colloca ai margini del tessuto insediativo riferito al nucleo di Bassano del Grappa, e che di fatto ricomprende l'abitato dei comuni limitrofi, in particolare Cassola e Romano d'Ezzelino.

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE

IN COMUNE DI CASSOLA

SINTESI NON TECNICA

L'area in oggetto riguarda spazi compresi tra la realtà insediative e l'asse della SS 47, in corrispondenza della tratta che funge da circonvallazione di Bassano. L'ambito si inserisce quindi all'interno di spazi che fino a poco tempo fa erano a destinazione agricola, e che oggi rientrano nelle aree vocate allo sviluppo insediativo in ragione della prossimità con il tessuto urbano esistente e i gradi di accessibilità a livello locale e territoriale.

Non sono presenti, all'interno dell'area così come nelle sue adiacenze, spazi o elementi di valore ambientale o di sensibilità naturalistica.

In fase di predisposizione della prima proposta di PUA è stata condotta un'analisi dell'area che ha verificato come non siano presenti sostanze inquinanti.

SOTTOSUOLO

L'area d'intervento si trova all'interno di spazi caratterizzati da presenza di sabbie e ghiaie fortemente calcaree, con drenaggio da mediocre a lento. Si tratta pertanto di spazi che non sono soggetti a situazioni di rischio o che ne limitino lo sfruttamento per fini insediativi.

Tale valutazione è supportata anche da quanto contenuto all'interno delle cartografie che costituiscono il Piano di Assetto del Territorio di Cassola, dove si indica come l'ambito si localizzi all'interno dell'area idonea ai fini delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Il territorio del comune di Cassola non rientra tra le aree di maggiore sensibilità sismica.

FLORA E FAUNA

Gli spazi analizzati risentono fortemente dai fenomeni di antropizzazione, sia che si consideri il tessuto insediativo che il sistema agricolo. Tale dinamica ha portato ad un impoverimento delle strutture vegetali autoctone e che si associavano al disegno agricolo del territorio (siepi e filari).

Lo spazio coinvolto dalle opere riguarda spazi non edificati interclusi all'interno del tessuto insediativo di Cassola. Il sito attualmente presenta spazi incolti e margini inerbiti, e non sono presenti alberi o arbusti. La valenza floristica, e la sua potenzialità all'interno di una visione più ampia, appare pertanto estremamente ridotta.

La presenza e i caratteri della fauna sono strettamente dipendenti dai caratteri del territorio, in funzione dell'esistenza di spazi naturali e peso delle attività antropiche.

Come osservato per la componente floristica, l'area in oggetto non assume interesse, né potenzialità, anche per la componente faunistica. L'elevato grado di antropizzazione,

l'assenza di spazi arborei o arbustivi, unitamente all'isolamento causato dalle realtà insediative limitrofe, non permette la presenza di specie sensibili o di rilievo naturalistico.

Si possono osservare in zona specie tipiche delle aree urbane, che si adattano alla presenza dell'abitato e delle attività antropiche caratterizzati da buona mobilità, e che utilizzano anche i piccoli spazi verdi presenti all'interno del tessuto urbano.

RETE ECOLOGICA

Analizzando il quadro programmatico e pianificatorio che interessa l'area si rileva come le superfici direttamente interessate dall'intervento, così come gli spazi limitrofi, non rientrano all'interno del sistema ecorelazionale di scala territoriale.

L'elemento portante della rete ecologica di livello territoriale è il Brenta, considerando sia il corso d'acqua in sé che gli spazi golenali ed aree limitrofe ai suoi argini. Il corridoio fluviale relaziona le aree di elevata naturalità che si sviluppano all'interno dei versanti montani del canale del Brenta con il sistema pianiziale che si accompagna al fiume più a valle.

L'area in oggetto è caratterizzata da un basso grado di naturalità e complessità vegetale, l'isolamento della stessa limita significativamente anche le sue potenzialità.

Lo studio condotto ha rilevato come l'area non rientri tra gli spazi o corridoi che concorrono allo sviluppo della rete ecologica, o che hanno funzione ad essa connessa.

PAESAGGIO

Gli elementi di maggiore rappresentatività e qualità paesaggistica del contesto locale riguardano gli spazi connessi al sistema del Brenta e dei centri storici principali, come quello di Bassano del Grappa, e i nuclei storici degli abitati minori.

L'intervento, come visto, si colloca all'interno di spazi interessati da fenomeni di sviluppo insediativo recente, non rientrando pertanto all'interno di spazi caratterizzati da valenze paesaggistiche o processi storici di rilevanza testimoniale.

L'ambito non è soggetto a vincoli o tutele paesaggistiche, non sono presenti aree o elementi tutelati dagli strumenti urbanistici locali per gli aspetti attinenti al paesaggio.

L'intervento si colloca all'interno di spazi urbanizzati, dove l'elemento di maggiore identità è proprio la realtà commerciale del parco esistente. Il lotto in oggetto è intercluso all'interno di aree già edificate e in via di consolidamento. Si rileva come la qualità paesaggistica del contesto sia riferita alla quinta visiva rappresentata dal sistema montano che si sviluppa

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE

IN COMUNE DI CASSOLA

SINTESI NON TECNICA

verso nord, e quindi in relazione a realtà molto lontane dall'area. Il mantenimento di strutture con altezza contenuta può limitare la fruizione visiva verso tale contesto.



Figura 9 vista dell'area verso nord da via San Francesco

INQUINAMENTO LUMINOSO

il Comune di Cassola rientra all'interno di un'area del territorio regionale classificata con un aumento della luminanza totale rispetto alla naturale tra il 100% e il 300%, all'interno di una classe dove il disturbo ambientale risulta contenuto e tale da non rappresentare comunque un fattore di potenziale criticità.

RUMORE

Le fonti di inquinamento acustico più problematiche per l'ambiente sono le infrastrutture di trasporto e le attività produttive che provocano emissioni rumorose ad ampio raggio.

L'area oggetto d'intervento ricade all'interno di spazi già soggetti a pressioni acustiche, proprio per la presenza di un sistema viario di primaria importanza e attività che generano un'elevata attrattività. In particolare si tratta di un ambito classificato dalla zonizzazione acustica comunale come zona di tipo misto, dove sono presenti attività che generano una pressione acustica non particolarmente elevata, e al contempo dove non sono presenti elementi di particolare sensibilità.

SISTEMA INSEDIATIVO

L'area d'intervento si colloca in prossimità del sistema insediativo che si è consolidato in ragione della presenza del sistema viario di scala territoriale, e della crescita urbana riferita al polo centrale di Bassano del Grappa.

Osservando lo sviluppo demografico di Cassola si rileva un trend in crescita pressoché costante per gli ultimi decenni. Questa dinamica è in larga parte legata a fattori di carattere posizionale, trattandosi di uno spazio di prima periferia del nucleo di Bassano, caratterizzati da un buon livello di accessibilità, con una qualità abitativa buona.

La dotazione infrastrutturale permette di creare relazioni di scala ampia, garantendo comunque relazioni di carattere locale.

Proprio tale aspetto rende il tessuto vitale ed esprime potenzialità di sviluppo sia per la residenza che attività economiche che sviluppano bacini d'utenza anche medio-grandi.

SIATAMA INFRASTRUTTURALE

La rete infrastrutturale che caratterizza il contesto è definita dalla compresenza di più elementi aventi caratteri e funzioni diverse.

L'elemento di maggiore interesse, che ricopre un ruolo primario per la mobilità territoriale, e di riflesso locale, è la SS 47 "della Valsugana", che costituisce l'elemento cardine storico quale asse attraversamento del sistema montano.

Possono invece essere classificate come strade della rete "secondaria", ovvero di penetrazione verso la rete locale, destinate a spostamenti su distanze ridotte per tutte le componenti di traffico, la Via Papa Giovanni Paolo II, viabilità limitrofa all'ambito di progetto.

L'area oggetto di intervento è posta su via San Francesco, strada di collegamento tra la zona urbanizzata a sud – est del Comune di Bassano e Via Papa Giovanni Paolo II. Si tratta di un'asta che attualmente già serve l'area commerciale esistente.

L'area, pertanto, è servita sia dalla rete di livello territoriale che dal sistema locale, creando relazioni su diverse scale con possibilità di più tipologie di utenze.

Allo stato attuale si sono riscontrate situazioni che limitano la funzionalità di alcune tratte interne all'area commerciale, in particolare via Papa Giovanni Paolo II, tale criticità si riscontra principalmente durante i momenti di maggior afflusso tipici delle realtà commerciali.

4.1 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

Una volta definito il quadro ambientale in riferimento alle singole componenti si è proceduto ad identificare quali siano le possibili ricadute e alterazioni indotte dalla realizzazione ed entrata in esercizio dell'intervento proposto.

A tal fine è stata sviluppata una valutazione che identifica per ogni componente quali siano gli effetti, e sulla base di tale analisi è stato definito un giudizio funzionale a determinare il grado di rilevanza dell'impatto.

L'analisi è stata condotta in riferimento all'intervento in sé, di realizzazione della nuova struttura, e quindi delle ricadute considerando l'effetto congiunto con la realtà commerciale già esistente.

ARIA

Le fonti di emissione principali, come visto, sono il traffico veicolare indotto e gli impianti tecnologici, in particolare per il riscaldamento. Per quanto riguarda questa seconda componente si riporta come la nuova struttura, impiegando impianti moderni, e sfruttando anche impiego di fonti alternative, non comporta l'introduzione di nuove emissioni in quantità significative.

Potenzialmente più significativo può risultare il contributo del traffico. Sulla base delle valutazioni trasportistiche è stato verificato come la funzionalità del sistema locale, che è a servizio dell'intero parco commerciale, non subisca variazioni rilevabili.

Le stime degli effetti precedentemente riportate hanno pertanto il medesimo peso anche considerando l'intero ambito del parco commerciale.

Complessivamente si valuta quindi come si avranno **effetti negativi lievi**, all'interno comunque di un contesto che non presenta situazioni critiche rilevanti per la componente.

CLIMA

Lo sviluppo della realtà commerciale non comporta la produzione ed emissione di quantità di sostanze climalteranti tali da poter dare avvio a dinamiche in grado di modificare il microclima locale o di contesti più ampi. Si valuta pertanto un **effetto nullo**.

ACQUA

È stato analizzato come la rete di adduzione idrica e gestione delle fognature serva già l'area in oggetto. L'ente gestore, in sede di PUA, ha già verificato la compatibilità della nuova struttura con il contesto, indicando quindi come il nuovo assetto non comporti carenze per la funzionalità del sistema.

Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi non sono state riscontrate criticità per l'ambito territoriale all'interno del quale si opera.

Gli edifici esistenti sono attualmente già collettati alla rete che garantisce il corretto allontanamento e trattamento dei reflui. La porzione di parco commerciale esistente, inoltre, è dotata di un sistema di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia che evita l'immissione in ambiente di sostanze inquinanti. Tali accorgimenti, in linea con le soluzioni previste dall'intervento in oggetto, evitano di immettere in ambiente quantità di sostanze che possano dare avvio a situazioni di criticità dal punto di vista qualitativo.

Si stimano pertanto **effetti nulli** dal punto di vista quantitativo e qualitativo rispetto alla componente idrica superficiale e sotterranea.

Dal momento che non si interviene all'interno di aree sensibili dal punto di vista idrogeologico è possibile affermare come non vi siano alterazioni rispetto a tale componente. Parti delle strutture già esistenti sviluppano spazi in interrato, senza che questo abbia comportato criticità, la scelta di operare comunque su elementi fuori terra assicura ulteriormente che non vi siano alterazioni delle dinamiche esistenti.

Si valutano quindi **effetti nulli** relativamente ai caratteri idrogeologici locali.

SUOLO E SOTTOSUOLO

Come visto la modifica dell'uso del suolo è limitata e marginale, e riguarda spazi che non hanno valore ambientale o paesaggistico. La nuova area consolida la struttura già esistente che si colloca in corrispondenza di spazi vocati ad utilizzi con bacino d'utenza ampio. La sottrazione di suoli non urbanizzati assume minor significatività se vista in relazione al consolidamento della struttura esistente, evitando quindi di alterare altri ambiti.

Rispetto alla porzione di parco commerciale esistente la dotazione di verde risulta proporzionalmente maggiore, collocandosi in modo da definire i limiti del disegno insediativo.

Si stimano quindi **effetti negativi lievi**, in relazione agli aspetti dell'uso suolo, anche in considerazione delle valutazioni precedentemente espresse.

Le caratteristiche geologiche e pedologiche non rilevano potenziali rischi o criticità per la realizzazione dell'intervento. La presenza di altre strutture similari nell'intorno, con presenza di interrati, supporta tale analisi. Risulta limitata la possibilità di cedimenti differenziali, anche in relazione alle analisi effettuate, e in considerazione della tipologia di struttura che si realizzerà.

FAUNA E FLORA

Il polo commerciale si colloca in prossimità dell'asse della SS47 e di spazi urbanizzati dove sono attualmente presenti situazioni che limitano la presenza di specie di particolare sensibilità e valore. Pertanto già allo stato attuale la componente non ricopre significatività. Le alterazioni indotte sul contesto a seguito dell'ampliamento confermano lo stato in essere.

L'entrata in esercizio della nuova struttura non produce modifiche sostanziali delle dinamiche ambientali che incidono rispetto alla presenza di flora e fauna di interesse naturalistico. L'analisi congiunta delle ricadute permette quindi di stimare un **effetto nullo** proprio in considerazione di come nell'area e nell'intorno non siano presenti spazi di valore per la componente.

La creazione delle aree verdi limitrofe agli spazi di nuova edificazione permettono di mantenere ambiti potenzialmente idonei alle specie tipiche dell'area.

RETE ECOLOGICA

Come già rilevato l'area d'intervento, così come l'ambito del parco commerciale, si colloca a distanza dai siti ed elementi che compongono la rete ecologica. Le alterazioni prodotte non hanno capacità di creare alterazioni che si ripercuotono su lunghe distanze, si stimano pertanto **effetti nulli** rispetto alla componente.

PAESAGGIO

L'intervento consolida il polo commerciale esistente, con caratteristiche similari alle strutture già esistenti. L'ambito avrà pertanto un aspetto omogeneo, mantenendo la percezione unitaria degli spazi. L'alterazione complessiva risulterà pertanto contenuta.

Dal momento che l'area non presenta elementi di valore, trattandosi di un contesto insediativo ad uso commerciale e produttivo, legato all'asse della SS 47, già allo stato attuale non si rilevano valori paesaggistici o identitari. Lo sviluppo dell'area non comporta pertanto alterazioni significative del contesto.

Le possibili ricadute possono riguardare effetti in riferimento alla qualità degli spazi in relazione al contesto specifico, la scelta di creare spazi verdi lungo i margini del lotto oggetto d'intervento mitiga le modifiche indotte.

Complessivamente **l'effetto è comunque nullo**, in considerazione delle caratteristiche del contesto.

BENI STORICO-CULTURALI

Nell'area non sono presenti elementi di interesse riferiti alla componente, si valutano quindi **effetti nulli**.

AGENTI FISICI

La nuova struttura, così come la realtà già esistente, non ospita elementi in grado di produrre radiazioni ionizzanti e non, se non per quanto riguarda le emissioni dovute agli impianti tecnologici. Si tratta comunque di elementi in grado di generare campi di ridotta intensità che non assumono significatività. Va inoltre considerato come la nuova struttura utilizzerà macchinari moderni, con maggiore efficienza.

Complessivamente, anche considerato la presenza di più fonti, si stimano **effetti nulli** relativamente alla componente.

RUMORE

Lo studio condotto in riferimento alla nuova struttura ha considerato il contesto all'interno del quale si inserisce l'opera. La valutazione condotta ha rilevato un incremento della rumorosità ridotto, che interesserà essenzialmente gli spazi prossimi alla viabilità locale, e pertanto già soggetti a pressione acustica. Le possibili alterazioni possono avere maggior peso per le abitazioni situate a sud del parco commerciale, lungo via Zarpellon e la porzione meridionale di via San Francesco.

Si stimano pertanto **effetti negativi lievi**, registrabili in modo discontinuo e durante le ore e giorni di maggior attrattività delle strutture commerciali.

INQUINAMENTO LUMINOSO

Relativamente agli aspetti connessi all'inquinamento luminoso il nuovo intervento, così come le strutture esistenti, gli effetti sono legati essenzialmente al sistema di illuminazione delle

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE

IN COMUNE DI CASSOLA

SINTESI NON TECNICA

aree a parcheggio. L'illuminazione riguarda pertanto gli spazi ad uso antropico, e in particolare delle aree interne al parco commerciale. Le soluzioni progettuali previste, quanto le attuali dotazioni impiantistiche, permettono di limitare la dispersione della luminosità verso le aree esterne; il nuovo intervento prevede inoltre la collocazione di punti luce lontano dalle abitazioni più prossime, con la collocazione di alberature che riducono i possibili disturbi.

Lo scenario complessivo permette di stimare **effetti nulli**, considerando come non siano comunque presenti recettori sensibili.

SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

Come visto la nuova realtà è attuazione di quanto già programmato in termini di sviluppo e consolidamento del polo commerciale esistente. Lo scenario prefigurato dalla strumentazione urbanistica comunale considera l'opportunità di incrementare l'offerta commerciale sfruttando le dotazioni infrastrutturali già esistenti all'interno di un contesto periurbano dove non sono presenti elementi di valore o sensibilità ambientale.

Le nuove superfici di vendita introdotte vanno così ad accrescere la dotazione del parco commerciale esistente dal momento che la nova struttura si integra spazialmente e funzionalmente con il sistema esistente; questo si traduce in un incremento di posti di lavoro, con effetti sulle dinamiche socio-economiche locali. Possono avviarsi così effetti positivi relativamente alla componente considerando anche le possibilità di avviare dinamiche di incremento dell'attrattività dell'intero parco commerciale, come effetto di riflesso.

L'attenzione progettuale ha tenuto conto di come la nuova struttura interessi spazi più vicini agli spazi residenziali rispetto agli edifici già esistenti. Le soluzioni prospettate, in particolare per gli spazi verdi e collocazione delle aree di sosta, hanno l'obiettivo di limitare i disturbi per le abitazioni limitrofe, per non creare situazioni di degrado o disturbo per la popolazione.

Si stimano pertanto **effetti positivi** in riferimento alla componente.

RETE INFRASTRUTTURALE

Il nuovo intervento sfrutta la dotazione infrastrutturale già esistente, attualmente a servizio in larga parte del parco commerciale. Non si sono rese necessarie opere di adeguamento o nuovi elementi viari. Lo studio del traffico allegato al presente documento ha verificato come la rete locale sia in grado di sostenere il traffico indotto senza ridurre i livelli di servizio dei nodi viari.

Tutta l'area è già servita dai principali sottoservizi, le nuove utenze non comportano effetti sulla funzionalità delle reti.

Il parco commerciale, nel suo assetto finale previsto dall'intervento in oggetto, non necessita di nuove opere dal momento che la rete esistente è strutturata in modo da garantire la funzionalità dell'intero sistema.

In tal senso si stimano **effetti nulli**.

MATRICE D'IMPATTO

La matrice d'impatto è stata sviluppata in riferimento alle caratteristiche dell'impatto precedentemente identificate, con particolare riferimento alle due componenti più significative in riferimento all'intervento in oggetto: la probabilità dell'impatto, data dalla lettura incrociata della durata e frequenza dell'effetto (bassa durata e bassa frequenza costituiscono una bassa probabilità che l'impatto abbia significatività), e peso dell'impatto (capacità di osservare gli effetti dell'impatto). Tali valutazioni sono state sviluppate per gli elementi significativi che compongono le componenti ambientali prese in esame.

Per entrambi i parametri è stato assegnato un valore all'interno di una scala che va da 1 a 3 dove:

1 = bassa significatività

2 = media significatività

3 = alta significatività

La matrice di seguito sintetizza le valutazioni precedenti.

La voce "tipo impatto" identifica se si tratti di effetti positivi (+1) o negativi (-1). Il prodotto dei valori assegnati definisce il grado degli effetti. La sommatoria di questi valori determina la modifica rispetto all'attuale stato dell'ambiente.

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE

IN COMUNE DI CASSOLA

SINTESI NON TECNICA

COMPONENTI AMBIENTALI	ELEMENTI	IMPATTO POTENZIALE		IMPATTO POTENZIALE		PROBABILITA' IMPATTO		PESO DELL'ALTERAZIONE		TIPO IMPATTO		IMPATTO	
		fase di cantiere	fase di esercizio	fase di cantiere	fase di esercizio	fase di cantiere	fase di esercizio	fase di cantiere	fase di esercizio	fase di cantiere	fase di esercizio	fase di cantiere	fase di esercizio
ATMOSFERA	clima	no	no										
	qualità dell'aria	si	si	1	1	1	1	-1	-1	-1	-1	0	-1
ACQUA	qualità acque superficiali	no	no										
	qualità acque sotterranee	no	no										
SUOLO e SOTTOSUOLO	sicurezza idraulica	si	no	1	1								
	assetto idrogeologico	no	no										
	qualità dei suoli	no	no										
	consumo di suolo	si	si	3	3	1	1	-1	-1	-1	-1	0	-3
	aspetti geologici	no	no										
	aspetti geomorfologici	si	no										
AMBIETE BIOTICO	flora	no	no										
	fauna	no	no										
PAESAGGIO	eco sistemi	no	no										
	caratteri formali	no	si			2	1	1	1	-1	0	0	-2
SISTEMA ANTROPICO	lettura percettiva	si	si	2	2	1	1	1	1	-1	0	0	-2
	fruibilità	no	si										
	sistema residenziale	no	si	1	1								
	patrimonio architettonico	no	no										
	settore primario	si	si	3	3	1	1	1	1	-1	-1	0	-3
SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	beni culturali	no	no										
	sistema produttivo/economico	no	si			3	2	2	2	1	1	0	0
	assetto occupazionale	si	si	3	3	1	1	1	1	1	1	3	3
	mobilità	no	no										
AGENTI FISICI	rumore	si	si	1	1	1	2	1	1	-1	-1	0	-1
	radiazioni	no	no										
SINTESI	rifiuti	no	no										
	inquinamento luminoso	no	no										
												-10	4

5 CONCLUSIONI

L'intervento in oggetto, riguardante la realizzazione di un nuovo centro commerciale all'interno del parco commerciale localizzato in comune di Cassola, dà attuazione a quanto già previsto dal vigente quadro programmatorio comunale. Si tratta pertanto di un intervento già previsto e in linea con gli obiettivi di sviluppo locali, in termini di completamento del polo commerciale esistente.

L'area all'interno di cui si interviene non è soggetta a situazioni di rischio ambientale, e allo stesso tempo non presenta valenze o sensibilità ambientali e paesaggistiche. Si interviene, infatti, all'interno di spazi interclusi all'interno del tessuto insediativo esistente, in prossimità di aree già ad uso commerciale.

Il parco commerciale è già dotato di infrastrutture e accessibile dalla rete locale e territoriale, non necessitando quindi di ulteriori opere.

Gli effetti che possono potenzialmente essere rilevati riguardano principalmente alterazioni legate dal traffico veicolare indotto. È stato pertanto condotto uno studio di dettaglio che ha verificato la compatibilità tra la rete esistente e l'incremento di flussi potenzialmente determinato dalla nuova offerta commerciale. Sulla base di questa stima è stato anche verificato l'effetto sul clima acustico del contesto, tenendo conto delle aree più sensibili.

Le analisi hanno rilevato come le alterazioni prodotte non comportino effetti negativi significativi.

È stato stimato come si produrranno effetti migliorativi in relazione alla componente socio-economica, in considerazione della nuova offerta commerciale e di posti di lavoro.

Per quanto riguarda la fase di cantiere, si valuta come gli effetti negativi indotti dalle attività avranno una qualche significatività, tuttavia si tratta di situazioni circoscritte all'interno di un arco temporale ristretto, e che saranno caratterizzati da discontinuità e frequenze ridotte.

In considerazione delle scelte di progetto e dei caratteri del contesto ambientale e territoriale, si valuta come la realizzazione dell'intervento e l'entrata in esercizio della nuova realtà commerciale, analizzata congiuntamente con la realtà commerciale già esistente, non produce alterazioni tali da modificare le dinamiche ambientali in essere, senza creare quindi effetti negativi significativi.