



# COMUNE DI CASSOLA

PROVINCIA DI VICENZA

## UFFICIO DEL SINDACO

Piazza A. Moro, 1 – 36022 Cassola (VI) – Cod. Fisc. 82000790244

---

Prot. n. 12485  
(Rif. prot. n.)

Cassola, lì 22/09/2017

Provincia di Vicenza  
Area servizi al cittadino e al territorio  
Settore Ambiente  
Servizio VIA

**Oggetto: Procedura di verifica di assoggettabilità alla VIA ai sensi dell'art. 20 del D.lgs. 152/06 riguardante l'apertura di una grande struttura di vendita della tipologia centro commerciale, proponente Finpengo s.p.a.  
NOTA DI OSSERVAZIONI DEL COMUNE DI CASSOLA.**

Con riferimento alla procedura preliminare di "Screening" in oggetto, si comunica quanto segue:

### **PREMESSO**

- che tale procedura è finalizzata a verificare se il progetto in questione abbia possibili impatti negativi e significativi sull'ambiente e se il progetto abbia bisogno o meno di una specifica procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;
- che l'intervento in oggetto propone la costruzione di un centro commerciale con superficie di vendita di 7.900 mq e costituito da più esercizi commerciali, di cui 1900 mq del settore "alimentare";
- che la L.R. n. 50 del 28/12/2012 (*"Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto"*) all'art. 22 (*"requisiti ambientali e viabilistici"*), al comma 1 prevede che:
  - a) grandi strutture aventi superficie di vendita superiore a 8.000 metri quadrati, sono assoggettate alla valutazione di impatto ambientale (VIA);
  - b) grandi strutture aventi superficie di vendita compresa tra 2.501 e 8.000 metri quadrati, sono assoggettate alla procedura di verifica o screening;
- che tale intervento è localizzato lungo Via Capiteleveccio in Comune di Bassano del Grappa, prospiciente il territorio del Comune di Cassola (tale Via prende il nome di "Via Valsugana" secondo lo stradario di Cassola). Tutto ciò premesso, il Comune di Cassola esprime le seguenti

## **OSSERVAZIONI SUL PROGETTO PRELIMINARE E SULLO STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE.**

### **(A) Osservazioni generali sull'intervento.**

La normativa regionale sul commercio ammette, anzi in qualche maniera favorisce, la possibilità che i Comuni prevedano l'inserimento sia le medie strutture di vendita (fino a 2500 mq) che le grandi strutture di vendita (maggiore di 2500 mq) in aree dismesse denominandole "degradate". Il Comune di Bassano del Grappa in sede di adeguamento alla legge regionale sul commercio n. 50/2012, per quest'area degradata ha dato la possibilità di inserire unicamente medie strutture, mentre ha demandato la possibilità di individuare le grandi strutture di vendita nelle aree degradate a successivi provvedimenti comunali (accordi pubblico privato eX. art. 6 L.R. 11/04), che comunque passano attraverso una variante urbanistica. Il Comune di Bassano ha avviato tale procedura, con l'adozione in consiglio comunale di una specifica variante urbanistica che recepisce l'accordo con Finpengo, a cui dovrà seguire il necessario periodo di pubblicazione ed osservazioni ed un ulteriore provvedimento di Consiglio Comunale di controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione della medesima variante urbanistica.

La scelta di demolire degli edifici, per la maggior parte ormai obsoleti e privi di alcun valore storico ed architettonico, e di realizzare un nuovo fabbricato adeguato alle caratteristiche imposte dalle normative (di sicurezza, ambientali ecc..) ora vigenti è ovviamente condivisibile, così come si è consapevoli che la normativa ammette la possibilità che i Comuni, all'interno del proprio territorio, localizzi grandi strutture di vendita secondo le procedure prevista dalla L.R. 50/2012. Corre l'obbligo però segnalare che la previsione di un'ennesima grande struttura di vendita nella forma di centro commerciale di tali dimensioni (7900 mq di vendita), localizzata su Via Valsugana, rischia di appesantire il contesto urbanizzato esistente anche in territorio di Cassola prospiciente all'area di intervento.

### **(B) Osservazioni allo studio preliminare ambientale dell'intervento.**

#### 1. Impatto viabilistico generato dai veicoli attratti dal nuovo insediamento

È l'aspetto ambientale che viene più interessato dall'intervento e pertanto merita di essere attentamente ed approfonditamente valutato. Si segnalano alcune criticità riscontrate:

- la stima del traffico indotto dall'intervento è stata effettuata secondo un metodo di calcolo che parte dall'aumento dei parcheggi rispetto allo stato di fatto, anziché dalla totalità, ritenendo che la misura del traffico attuale già tiene conto del traffico generato dai parcheggi esistenti. Si evidenzia che gran parte delle attività sono attualmente dismesse (a cui corrisponde una quota rilevante del parcheggio attuale) e non contribuiscono al traffico esistente rilevato, pertanto portare in detrazione la loro quota di parcheggio porta ad una sottostima del traffico generato dall'intervento in progetto;
- analisi del traffico: analizza solo la criticità di 2 nodi vicino all'intervento, l'analisi dovrebbe essere estesa ad un ambito più ampio, soprattutto in considerazione del fatto che non sono stati valutati i nodi che attualmente sono più congestionati, quali la rotatoria tra Via Valsugana e Via Colombo (fronte "Grifone") e la rotatoria all'intersezione tra Via Colombo e Via Carpellina;

- parcheggi: l'intervento prevede un ampio parcheggio all'interrato, tuttavia solo per una limitata parte si prevede venga apposto il vincolo ad uso pubblico. La mancanza del vincolo ad uso pubblico non garantisce che il parcheggio mantenga tale destinazione nel tempo, a meno che per la parte non vincolata non siano state previste altre forme di garanzia, non indicate nello Studio. Risulta necessario che tale aspetto venga chiarito, evidenziando che l'eventuale riduzione della superficie a parcheggio nel tempo porterebbe inevitabilmente ad un impatto negativo alla viabilità, non considerato in questa fase, oltre a favorire ipotetici fenomeni di attraversamento pedonale di cui si tratta al punto 2.

## 2. Mobilità lenta ed utenti deboli

- L'attraversamento di Via Capitelvecchio da parte degli utenti deboli è una problematica già attualmente sentita, ed andrà inevitabilmente ad acuirsi con l'aumento del traffico generato dall'intervento. Tale aspetto deve essere preso seriamente in considerazione, si ritiene che l'analisi debba contenere anche una adeguata proposta di soluzione per l'attraversamento in sicurezza, da tenersi in conto al fine delle opere di mitigazione/compensazione (es. semaforo a chiamata, sottopasso pedonale/ciclabile, ecc);
- Il progetto prevede la realizzazione di un tratto di pista ciclabile lungo via Carpellina, questo rende possibile il collegamento dei tratti esistenti venendo a creare una lunga asta ciclabile a lato di Via Carpellina, parallelamente alla ex statale 47, tuttavia rimane la criticità di collegare il lato est ed il lato ovest della ex statale. Si coglie l'occasione per segnalare la necessità di realizzare un collegamento ciclabile est-ovest lungo via Madonna di Monte Berico, in Comune di Bassano, che metterebbe in collegamento la citata pista ciclabile di Via Carpellina con la pista ciclabile di Via Croceron, in Comune di Cassola, attualmente in fase di progettazione. Tale tracciato risulterebbe attuazione della previsione contenuta nel BICIPLAN che individua proprio su queste Vie la ciclabile intercomunale.

## 3. Impatto acustico

La valutazione dell'impatto acustico deve essere approfondita, rilevato che:

- non è stato considerato tra i ricettori, il vicino ospedale cittadino, luogo particolarmente sensibile;
- le attività commerciali (soprattutto le previste strutture alimentari) solitamente necessitano di presse/compattatori dei rifiuti (es. degli imballaggi) che generano rumori di tipo impulsivo dei quali non è ben indicato il numero e la localizzazione;
- il ricettore n. 5 è già quasi a 70 dB, limite massimo ammesso dal piano di zonizzazione acustica;

## 4. impatto luminoso

Risulta necessario approfondire la compatibilità della prevista "parete multimediale" con la L.R. 17/09 *"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"*

**(C) Conclusioni.**

In conclusione, viste le dimensioni dell'intervento (7900 mq di superficie di vendita, di cui 1900 mq alimentare, per un fabbricato di 9600 mq di superficie di pavimento più 1160 mq di galleria/piazza coperta, insistente su un lotto di 20328 mq), e la particolare localizzazione dello stesso, si ritiene che lo studio ambientale debba essere accuratamente approfondito, soprattutto per gli aspetti sopraindicati, al fine di ridurre quanto più possibile gli impatti ambientali e che vengano individuate le idonee misure di mitigazione e compensazione che un intervento di siffatte dimensioni, ancorché ispirato al principio di riqualificazione edilizia, arreca al contesto urbano in cui è localizzato.

Distinti Saluti.

**Il Sindaco**

Prof. Aldo Maroso

*-firmato digitalmente-*