

Comune di Montebelluna

PROVINCIA DI TREVISO

Corso Mazzini n. 118 – C.A.P. 31044

c.f. e p.i. 00471230268

Telefono 0423/6171 (centralino)

www.comune.montebelluna.tv.it



III Settore Governare e Gestione del Territorio

Urbanistica / Tutela ambientale ed energia
Edilizia privata / Sportello unico attività produttive

Servizio Urbanistica

Tel. 0423/617400

Sportello Edilizia privata

Tel. 0423/617415

Sportello Unico per le Attività Produttive

Tel. 0423/617404

Prot. n. PEC
Rf. Prot. n. 37794 del 10/09/2020

del 30/10/2020

A mezzo PEC

Alla

PROVINCIA di TREVISO
Settore Ambiente e Pianificazione Territoriale
Via Cal di Breda, 116
31100 TREVISO

All'att.ne:

Ufficio Valutazione Impatto Ambientale
Dott.ssa Assunta De Luca

Oggetto: **CA.BI. S.r.l. – Parco Commerciale “Parco delle Imprese” a Montebelluna.**
Procedimento autorizzativo unico di VIA (art. 27-bis D. Lgs. n. 152/2006 – art. 10 L.R.V. n.4/2016).
COMUNICAZIONE CONSEGUENTE ALLA VERIFICA DELL'ADEGUATEZZA E DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE TRASMESSA.
Rif. prot. n. 52769 del 02/10/2020.

In riferimento alla comunicazione del Settore Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia di Treviso inerente la “Comunicazione di avvenuta pubblicazione e richiesta di verifica documentale” in merito al procedimento autorizzativo di VIA promosso dalla Ditta Ca.Bi. S.r.l., acquisita al protocollo n. 41738 del 05/10/2020, si comunica quanto segue.

- Componente Urbanistica:

L'area oggetto di intervento ricade, ai sensi del Piano Interventi vigente, in “Zona Produttiva di espansione con norma speciale” D1/2.4 e pertanto risulta conforme allo strumento urbanistico vigente.

Preme altresì fornire alcuni dati utili in merito a quanto concluso dalla U.O. Commercio e Servizi della Regione Veneto e trasmesso con nota del 05/10/2020 ns. prot. n. 41867.

Ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Regionale 21/06/2013 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale” (art. 4 della L.R. n. 50/2012), l'area in esame è stata espressamente individuata e inserita come ambito di Piano Particolareggiato denominato Parco Imprese Montebelluna - P.I.M., oltre che come “Grande struttura di vendita nell'ambito del PIM”, nella Tav. 8.1 “Criteri per la pianificazione commerciale: Ambito di Centro Storico – Centro Urbano – Localizzazioni” del P.I., approvato con D.C.C. n. 33/2015.

Si precisa che:

- l'origine dell'area risale al 1989, quando con D.G.R.V. n. 602 del 07/02/1989 venne approvata la variante parziale al P.R.G. per la trasformazione della vasta area lungo la S.S. Feltrina da “Zona Agricola” a “Zona Produttiva mista di espansione artigianale e industriale D1.3 – commerciale e annonaria D.2.3” da assoggettare a P.I.P.; la destinazione produttiva mista viene confermata anche dai successivi strumenti urbanistici e viene modificato lo strumento attuativo da P.I.P. a P.P. di iniziativa pubblica;

-
- l'approvazione del Piano Particolareggiato Parco delle Imprese di Montebelluna (P.I.M.) per l'attuazione dell'area con destinazione mista produttiva e commerciale, è avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 31 in data 29/03/2007.

La documentazione sopra citata è stata successivamente trasmessa alla Regione Veneto con prot. n. 27989 del 24/06/2016 mentre alla Provincia di Treviso, con prot. n. 27983 del 24/06/2016, è stato trasmesso l'intero nuovo strumento urbanistico ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004.

Alla luce di quanto tutto sopra esposto, si conclude pertanto che non risulta applicabile il citato art. 57 della L.R. 45/2017 sulla pianificazione concertata intercomunale (PATI), poiché trattasi di disciplina normativa intervenuta in tempi ampiamente successivi a quanto già previsto negli atti di pianificazione.

Si evidenzia che gli elaborati progettuali trasmessi in data 05/10/2020 non risultano conformi a quanto approvato in sede di Variante n. 2 al Piano Particolareggiato P.I.M. nel 2015, tutt'ora vigente.

Attualmente, risulta depositata presso gli uffici una proposta di Variante n. 3 al Piano Particolareggiato P.I.M., non ancora adottata. Tale proposta ha originato una specifica Variante puntuale al Piano degli interventi per la realizzazione della viabilità di collegamento extra ambito, a nord del casello autostradale della Pedemontana Veneta, necessaria per il corretto funzionamento dei flussi viari derivanti dal nuovo Parco Commerciale. La Variante al Piano degli interventi è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 23/07/2020.

Tuttavia, gli elaborati progettuali trasmessi in data 05/10/2020 non risultano conformi alla suddetta proposta di Variante n. 3 al Piano Particolareggiato P.I.M., per la quale è in corso di definizione lo schema di convenzione propedeutico alla sua adozione. La proposta progettuale e la Variante dovranno obbligatoriamente essere allineate e rappresentare i medesimi contenuti.

Conseguentemente, emerge la difficoltà di una corretta verifica degli standard. La proposta progettuale in esame dovrà quindi essere integrata per la verifica degli stessi rispetto alla normativa vigente. Si chiede quindi di produrre una tabella riepilogativa contenente l'esatta indicazione delle destinazioni d'uso di ciascun locale, sia per l'ambito A1.1. che per l'ambito A1.2, distinguendo inoltre tra Superficie di Vendita alimentare e non alimentare. Questa tabella dovrà essere messa a confronto con una seconda tabella esplicativa di tutte le superfici a parcheggio ricavate, sia pubbliche che private, anche ai sensi e per gli effetti della L.R. 50/2012 e del relativo regolamento regionale n. 1/2013, che attesti la verifica della dotazione di standard richiesti.

Per quanto riguarda, infine, le superfici a standard (verde e parcheggio), si chiede di integrare con un elaborato grafico che distingua puntualmente gli spazi pubblici a servizio del Piano Particolareggiato rispetto a quelli relativi al "Parco Commerciale".

- Componente Viabilità ed Ambiente:

Per quanto attiene alla interconnessione tra il Parco Commerciale e la rete dei servizi e dei sottoservizi esistenti, sia esistenti che in fase di realizzazione, gli studi che accompagnano la VIA presentano alcune elementi di criticità da approfondire ed integrare come segue.

- *Studio sulla viabilità:* manca una indicazione sul rapporto tra la mobilità veicolare, la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico; in particolare, non vengono individuati i percorsi ciclo-pedonali di raccordo tra il Parco Commerciale ed i tre comuni confinanti, né viene indicata la presenza o meno di fermate di trasporto pubblico nelle vicinanze della struttura l'accessibilità alla struttura commerciale va vista in un'ottica globale, che non attiene esclusivamente al rapporto coperto/scoperto immediatamente adiacente il costruito.

Ancora, lo studio viabilistico, correttamente dimensionato sulla base della massima capienza del Parco, nel considerare la sommatoria dei flussi generati dalla presenza, all'interno del Piano Particolareggiato, delle altre attività che andranno ad insediarsi nei lotti A2, A3 e B, a destinazione produttiva e terziaria, non tiene conto di quali attività siano effettivamente insediabili. Nel caso di specie, all'interno delle aree citate, trovano spazio anche tipologie di attività a forte attrazione di pubblico, come possono essere i cinema e i teatri, che risulterebbero tutti confluenti nella rotatoria su Via Feltrina, a sud della S.P.V..

Lo studio, concentrato tra il venerdì sera e la giornata del sabato, dimostra un adeguato livello di servizio delle intersezioni a rotatoria rispetto ad un andamento di traffico normale e diluito nel tempo, ma non considera eventuali situazioni di picco del traffico. Ad esempio, l'uscita simultanea di 50 veicoli dall'edificio A1.1 basterebbe ad intasare il tratto che collega la rotatoria del centro commerciale con quella posta lungo la SR348 Feltrina.



Inoltre, lo scenario prevede la presenza e il funzionamento del collegamento tra i nodi “1”, “5” e “6”. È necessario produrre uno studio che valuti la funzionalità viaria nel caso di temporanea assenza delle opere fuori ambito, ancora in fase di progetto.

Nulla si dice poi dell'interferenza tra le attività commerciali ed il pubblico spettacolo da esercitarsi all'interno della struttura anche in orari/periodi non considerati nello studio del traffico, né si è preso in considerazione il caso dell'affollamento in orari compatibili con la seconda attività;

- *Risparmio energetico*: per quanto attiene l'uso di fonti rinnovabili, rilevato che il progetto edilizio prevederà la realizzazione di un impianto fotovoltaico di potenza superiore ad 1 MW che sarà soggetto ad Autorizzazione Unica Regionale, un elemento di qualità progettuale e di mitigazione degli impatti generati potrebbe essere l'installazione di colonnine per la ricarica elettrica degli autoveicoli all'interno degli spazi destinati a standard, in aggiunta alla sola predisposizione imposta dalla norma;

- *Valutazione impatto acustico*: si evidenziano due dati mancanti al paragrafo 3.3.2. Non è indicata la metodologia e l'origine dei dati con cui è stata elaborata la tabella previsionale di cui al paragrafo 3.3.4.

La Valutazione Previsionale di Impatto Acustico andrà necessariamente aggiornata ed integrata nel caso in cui venissero apportate modifiche alle condizioni di studio della medesima VIA. Inoltre, come previsto dalla Legge 26 ottobre 1995 n. 447, si chiede fin d'ora l'espletamento di una campagna di verifica acustica complessiva nelle condizioni reali di esercizio, con particolare rilievo nei confronti dell'impatto generato dal traffico veicolare e dalle fonti emmissive prodotte dagli impianti a servizio delle attività.

- Componente Edilizia:

Si prende atto della richiesta formulata dalla ditta proponente di demandare il rilascio del Permesso di Costruire relativo ai fabbricati costituenti il “Parco Commerciale” successivamente al rilascio dell'autorizzazione commerciale. **Si fa presente che la documentazione trasmessa risulta insufficiente ad esprimere un parere di ammissibilità in merito al progetto edilizio.**

Sulla base degli elaborati e delle relazioni di progetto trasmessi, in uno spirito di collaborazione con il soggetto proponente, si trasmettono alcuni elementi di approfondimento emersi da un preliminare esame istruttorio.

- *Rapporto con il contesto circostante*: non appare chiaro il rapporto visivo tra i due edifici costituenti il Parco, né la relazione tra questi “elementi aggiuntivi” ed il contorno, sia presente che futuro; sarebbe utile uno “skyline” del Parco, elaborato sia rispetto alla Strada Provinciale Feltrina sia rispetto alla Pedemontana Veneta, che permetta di comprendere la percezione del viaggiatore rispetto agli elementi emergenti dal terreno. L'altezza massima degli edifici deve essere inferiore a 15,00 mt (altezza calcolata dal punto medio del piano campagna prima dell'intervento) come da art. 25 comma 4.1 delle N.T.O.;
- *Superfici a parcheggio*: è auspicabile che la superficie della pavimentazione drenante sia pari o superiore a quella impermeabile. In particolare, dovrà essere quanto possibile evitato l'insorgere di una “isola di calore”, anche con l'inserimento di elementi vegetali, ad esempio lungo i percorsi pedonali protetti;
- *Rete acque meteoriche*: al fine di contenere il consumo idrico, è obbligatorio che in sede di permesso di costruire venga realizzata una rete di raccolta della acque piovane da riutilizzare per l'irrigazione del verde e la pulizia dei piazzali;
- *Rete acque nere*: è auspicabile che l'allacciamento del Piano Particolareggiato con l'impianto di depurazione di Paese sia già stato realizzato e collaudato prima del rilascio del titolo abilitativo; in caso

contrario, dovrà essere depositato un crono programma dell'opera che ne attesti la realizzazione prima dell'agibilità del parco Commerciale;

- *Compatibilità antincendio*: nella fase di “esame del progetto” per lo spazio denominato “auditorium”, all'interno del quale si prevede di poter esercitare “attività di pubblico spettacolo”, potrà essere presa in considerazione la possibilità di elencare puntualmente le attività futuribili e i layout distributivi, in modo da essere valutato anche in funzione del T.U.L.P.S..

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si coglie l'occasione per inviare distinti saluti.

Il Responsabile del Servizio
Attività Edilizia ed Urbanistica

Arch. Paola Bandoli

(firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005)

Il Responsabile del Servizio
Tutela Ambientale

Ing. Lodovico Mazzero

(firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005)

Il Dirigente del III Settore

Governo e Gestione del Territorio

Ing. Pier Antonio De Rovere

(firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005)