



PARERE MOTIVATO
n. 181 del 20 settembre 2016

OGGETTO: Verifica di assoggettabilità per Piano Urbanistico Attuativo denominato “Agrivillage Gustalia Venezia Musile”. Comune di Musile di Piave (VE)

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS

PREMESSO CHE

- la Legge Regione 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio ed i materia di paesaggio”, con la quale la Regione Veneto ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- l'art. 6 co. 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante “Norme in materia ambientale”, concernente “procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC) e s.m.i, che all'art. 6 co 3° prevede che in caso di modifiche minori dei piani e dei che determino l'uso di piccole aree a livello locale, debba essere posta in essere la procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 12 del medesimo D.lgs;
- l'art. 14 della Legge Regionale 4/2008, per quanto riguarda l'individuazione dell'Autorità Competente a cui spetta l'adozione del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità, nonché l'elaborazione del parere motivato di cui agli artt. 12 e 15 del D.lgs 4/2008, è ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 del medesimo D.lgs la Commissione Regionale VAS nominata con DGR 1222 del 26.07.16;
- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 791 del 31 marzo 2009 con la quale sono state approvate le indicazioni metodologiche e le procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla medesima deliberazione di cui formano parte integrante;
- con la citata delibera 791/2009 la Giunta Regionale ha individuato, quale supporto tecnico-amministrativo alla Commissione VAS per la predisposizione delle relative istruttorie, la Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti (ora Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA NUVV) nonché per le eventuali finalità di conservazione proprie della Valutazione di Incidenza, il Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi (ora Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA NUVV).
- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1646 del 7 agosto 2012, con la quale si prende atto del parere VAS n. 84/12 per fornire linee di indirizzo applicative a seguito del c.d. Decreto Sviluppo;
- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1717 del 3 ottobre 2013, con la quale si prende atto del parere VAS n. 73/13, ha fornito alcune linee di indirizzo applicativo a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 58/2013;



- La Commissione VAS si è riunita in data 20 Settembre 2016 come da nota di convocazione in data 19 Settembre 2016 prot. n. 350498;

ESAMINATA la documentazione trasmessa dal Comune di Musile di Piave con nota prot. n. 10972 del 24.06.2016 acquisita al protocollo regionale al n. 248867 del 27.06.2016, relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità per il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Agrivillage Gustalia Venezia Musile";

ESAMINATI i pareri inviati dai soggetti competenti in materia ambientale che di seguito si riportano:

- Parere n.2080 del 12.07.16, assunto al prot. reg. al n.270147 del 12.07.16 dell'Autorità di Bacino che di seguito si riporta:

Si segnala che il PAI Piave (cfr. Relazione ambientale allegata alla procedura VAS - pag. 31) ha delimitato e classificato l'area in oggetto, pur esterna agli argini e quindi non appartenente al bacino idrografico del fiume Piave, quale rappresentazione fornita a mero titolo di completezza conoscitiva, così come affermato dalla Direzione Difesa del Suolo della Regione del Veneto con nota prot. n. 261656 del 19.06.2013, indirizzata a tutti i Comuni, ma che su tale area è cogente il PAI del bacino del fiume Sile.

- Parere n.77065 dell'8.08.16 assunto al prot. reg. al n.305583 dell'8.08.16 dell'ARPAV di Venezia che di seguito si riporta:

In relazione a quanto in oggetto il Dipartimento ARPAV Provinciale di Venezia invia il seguente contributo partecipativo sul documento Rapporto Ambientale Preliminare, relativo al procedimento di V.A.S. per il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Agrivillage Gustalia Venezia Musile" in Comune di Musile di Piave.

In generale, rispondendo a quanto previsto dalla procedura di verifica di assoggettabilità, gli interventi descritti nel piano si configurano in linea con la pianificazione generale regionale, provinciale e comunale vigente. Il Rapporto Ambientale Preliminare esaminato non descrive però alcuni dei contenuti previsti dall'All. VI del D. Lgs. 4/2008 e che dovranno essere inseriti nel Rapporto Ambientale definitivo; in particolare, nel documento ricevuto non si delineano in modo opportuno lo stato attuale dell'ambiente e la sua probabile evoluzione senza l'attuazione del piano in questione.

Si forniscono di seguito informazioni ed osservazioni su possibili impatti sull'ambiente legati alla realizzazione della variante, da tenere in considerazione.

**Stato dell'ambiente**

Considerando che la documentazione prodotta deve contenere dati il più possibile aggiornati e coerenti per poter trarre le adeguate conoscenze e considerazioni, si fa presente che detti dati ambientali sono a disposizione sul sito ARPAV www.arpa.veneto.it, che riporta documenti di sintesi e dati recenti, fino agli anni 2014-2015 per tutte le principali componenti/matrici ambientali.

Matrice Atmosfera

In generale non si evincono particolari interferenze del Piano verso questa matrice, ad esclusione della fase di cantierizzazione per la quale, come detto, sono da adottare tutte le precauzioni e mitigazioni del caso (v. presenza di mezzi operativi, produzione di polveri e di gas di scarico, ecc.). Detti effetti sembrano comunque modesti, limitati nel tempo e reversibili ed il livello di impatto atteso sembra poter essere definito basso-trascurabile.

In riferimento a quanto riportato a pag. 18 del Rapporto Preliminare Ambientale esaminato si segnala che, con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 74 del 1 settembre 2015, la Regione Veneto ha adottato il nuovo Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria in ottemperanza al Decreto Legislativo n. 155/2010. I documenti di Piano sono consultabili (e scaricabili) sul sito della Regione Veneto, all'indirizzo:

<http://bur.regione.veneto.it/BurvServices/pubblica/DettaglioDcr.aspx?id=322037>.

Si ricorda inoltre l'importanza di tenere in adeguata considerazione l'impatto del traffico veicolare. Si tratta di un impatto da prevedere e considerare opportunamente nelle varie fasi attuative del Piano, alla luce delle note criticità legate al sistema infrastrutturale presente.

Si ritiene infine di utilità l'approfondimento, con una specifica stima quantitativa, dell'aumento delle emissioni in atmosfera correlate agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove residenze. A questo proposito si ricorda che dal punto di vista della qualità dell'aria il riscaldamento a legna in piccoli apparecchi allo stato delle attuali tecnologie è sfavorevole rispetto a quello a metano (ma anche, in generale, di quello a gasolio). Sarebbe quindi opportuno in sede di progetto prevedere, se possibile, che l'eventuale uso della legna venga limitato ad impianti di dimensioni sufficienti ad ottimizzare la combustione e permettere l'installazione di idonei presidi di limitazione delle emissioni (evitando l'uso di apparecchi insostenibili da un punto di vista ambientale, quali ad esempio i caminetti aperti).

Inquinamento acustico

Lo studio di impatto acustico fornisce una previsione dei livelli sonori associati allo svolgimento dell'attività del centro denominato Agrivillage Gustalia Venezia Musile. Dalle stime previsionali risulta che l'impatto acustico complessivo nei confronti dei ricettori circostanti sarà tale da garantire il rispetto dei limiti di immissione e di emissione sonora vigenti. Nelle stime si è correttamente tenuto conto dei flussi di traffico potenzialmente indotti dalla nuova attività e del rumore prodotto dagli impianti tecnologici per i quali, tuttavia, per quest'ultima categoria di sorgenti, si sono dovuti considerare dati acustici di letteratura e posizioni di installazione ipotetici (per quanto ragionevoli), non essendo ancora avviata la fase progettuale. Per questo motivo al paragrafo 8 si propone l'adozione in via preventiva di interventi di contenimento del rumore, rimandandone tuttavia la definizione delle caratteristiche tecniche alla fase progettuale. A questo proposito si ritiene opportuno far presente che la progettazione degli impianti si dovrà uniformare, nella scelta delle specifiche impiantistiche e della dislocazione degli impianti, a criteri di ottimizzazione dell'impatto acustico nei confronti dei ricettori circostanti, come anche delle attività che si insedieranno nel nuovo complesso. In concomitanza alla fase progettuale, quindi una volta definiti con precisione gli aspetti relativi agli impianti tecnologici (modelli e dati acustici certificati delle macchine, posizioni di installazione, eventuali misure per il contenimento del rumore), dovrà essere predisposta una nuova valutazione dell'impatto acustico che dimostri in modo attendibile il rispetto dei limiti da parte dell'attività o che, qualora dovesse emergere la possibilità di un superamento, fornisca la descrizione dettagliata degli interventi di contenimento del rumore a cui si fa riferimento.



Per quanto riguarda la fase di realizzazione delle opere, nei cantieri si dovranno adottare misure finalizzate a minimizzare il disturbo presso i ricettori.

Inquinamento luminoso

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, sia del nuovo complesso che dei relativi parcheggi e dei nuovi assi stradali sono soggetti al rispetto dei requisiti illuminotecnici indicati all'articolo 9 della legge regionale n. 17 del 2009. Come previsto dalla medesima Legge, per ciascuno di questi impianti dovrà essere predisposto e presentato al Comune, prima della sua realizzazione, un progetto illuminotecnico redatto secondo le indicazioni dell'articolo 7 della Legge sopra citata, che attesti il rispetto di tali requisiti.

Inquinamento elettromagnetico

In base al DPCM 08/07/03 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e al successivo DM 29/05/08, dovranno essere calcolate le Distanze di Prima Approssimazione (DPA) ed, eventualmente, le fasce di rispetto in corrispondenza di ogni nuova cabina elettrica o linea a media o alta tensione in progetto.

Ai sensi della normativa vigente, distanze di prima approssimazione e fasce di rispetto dovranno inoltre essere calcolate in corrispondenza di linee e cabine già esistenti, nel caso ricadessero nell'area in oggetto.

All'interno delle suddette fasce di rispetto dovrà essere esclusa qualsiasi destinazione d'uso che comporti la permanenza prolungata di persone.

Suolo/Sottosuolo

Relativamente alla matrice suolo, il Rapporto Ambientale Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS non riporta un'adeguata analisi del contesto ambientale in quanto la componente ambientale "Suolo e sottosuolo" (paragrafo 3.3, pag. 45 "Analisi delle Componenti Ambientali") viene descritta solo sotto l'aspetto geologico.

Viene quindi ignorata l'esistenza di una Carta dei Suoli in scala 1:50.000 della provincia di Venezia (ARPAV, 2008) e trascurata totalmente di valutare le funzioni ambientali ed ecosistemiche che vengono sottratte alla collettività nel momento in cui il suolo viene eliminato e occupato da superfici impermeabili. Si rammenta infatti, richiamando quanto riportato dalla Strategia Tematica Europea sul Suolo (COM/232/2006), che il suolo svolge molteplici funzioni tra cui le più importanti sono il sostentamento dei cicli biologici, la protezione delle acque, la conservazione della biodiversità, la produzione di alimenti, biomassa e materie prime.

Inoltre si evidenzia che nella stima degli impatti, come riportato nella matrice qualitativa al par. 6.1 (pag. 108 "Stima degli Impatti") e nel commento successivo (pag. 111), l'intervento viene valutato sotto l'aspetto del consumo di suolo, ammettendo che l'impatto è "negativo ma modesto in quanto si tratta di un lotto parzialmente urbanizzato e in stato di abbandono", e sotto l'aspetto geomorfologico-geolitologico valutandone esclusivamente l'attitudine edificatoria.

Nella successiva matrice descrittiva (pag. 115 "Matrice Impatti e Mitigazioni"), gli effetti legati alla cementificazione conseguente alla realizzazione del piano non richiedono interventi di mitigazione e/o compensazione in quanto è sufficiente l'effetto positivo del recupero di un'area abbandonata, nonostante si preveda l'impermeabilizzazione totale di 35.500 mq. tanto da richiedere la costruzione di opere per la regimazione delle acque meteoriche a seguito del conseguente incremento dell'impermeabilizzazione delle superfici.

A fronte di tali scelte progettuali si vuole rammentare come il consumo di suolo rappresenta una perdita irreversibile di valore ambientale per i servizi ecosistemici che il suolo stesso garantisce, tra cui i più importanti sono:

- capacità d'uso (cioè propensione alla produzione di cibo e biomasse);



- serbatoio di carbonio (in grado di contrastare efficacemente l'effetto serra e i cambiamenti climatici);
- regolazione del microclima;
- regolazione del deflusso superficiale e dell'infiltrazione dell'acqua;
- ricarica delle falde e capacità depurativa;
- sede e catalizzatore dei cicli biogeochimici;
- supporto alle piante, agli animali e alle attività umane;
- portatore di valori culturali.

In caso di totale impermeabilizzazione (sigillatura) del suolo per effetto di interventi di urbanizzazione, la quasi totalità di tali servizi viene eliminata in modo permanente o ripristinabile solo a costi non sostenibili.

Come supporto tecnico ai fini della valutazione degli impatti sul suolo, si riportano in allegato alcuni elementi che permettono di quantificare più in dettaglio tali funzioni, arrivando in taluni casi ad offrire dei criteri utili per poter quantificare gli effetti causati da interventi che comportano l'eliminazione del suolo.

In conclusione si rileva come, per l'intervento proposto, non si sia data piena giustificazione al parziale non rispetto delle finalità della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, relativamente al principio dell'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

Per i motivi sopra espressi si ritiene che l'intervento proposto producendo effetti ambientali significativi per la componente suolo debba prevederne le possibili mitigazioni/compensazioni.

Si ritiene quindi di sottolineare l'opportunità che l'amministrazione comunale preveda adeguate azioni di compensazione (ad es. rendendo prioritaria la riqualificazione di aree urbane o produttive degradate o non utilizzate) allo scopo di contenere complessivamente il consumo di suolo sul territorio comunale, valutando più compiutamente gli effetti negativi derivanti dal consumo di suolo.

Si invita infine ad individuare le mitigazioni da inserire nelle norme tecniche per ridurre al minimo la copertura del suolo (ad es. pavimentazione delle aree parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, ecc.).

Con riferimento alle considerazioni sopra riportate per le singole matrici, si ritiene il Piano in oggetto non assoggettabile a VAS. Si sottolinea altresì che tale parere è da intendersi vincolato all'inserimento, nel suddetto Piano, delle misure di mitigazione e/o compensazione fin qui descritte, quali la riduzione al minimo della copertura di suolo.

- Parere n.712 del 5.08.16 assunto al prot. reg. al n.304143 del 5.08.16 della Soprintendenza archeologica che di seguito si riporta:



Con riferimento alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'oggetto, la scrivente Soprintendenza,

- viste le circolari nn. 3, 5 e 6 del 19/03/2010 della Direzione Generale Belle Arti e Paesaggio, e la circolare n. 26/2012 della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, finalizzate alla disciplina della materia;
- acquisita ed esaminata da documentazione inviata dalla Regione Veneto con nota del 263925 del 7-07-2016 (ns. prot.n. 8909 del 7-07-2016);
- richiamato il parere della Soprintendenza Archeologia del Veneto prot.n. 373 del 15/01/2016, afferente alla medesima localizzazione delle opere, si rappresenta quanto segue:

Nell'area interessata non sussistono provvedimenti di tutela né analoghi procedimenti in itinere ai sensi del decreto legislativo 42/2004, parte seconda e parte terza.

Si rileva tuttavia che anche il settore interessato del territorio comunale di Musile di Piave è da considerarsi a rischio archeologico e pertanto gli interventi in oggetto dovranno rispettare quanto indicato nell'art. 7.6 delle norme tecniche dello strumento urbanistico in vigore.

Ciò stante, per quanto di competenza, si ritiene non necessaria l'assoggettabilità a V.A.S. del piano in oggetto.

- Parere n.68633 del 4.08.16 assunto al prot. reg. al n.304082 del 5.08.16 della Città Metropolitana di Venezia che di seguito si riporta:

La deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 791 del 31/03/2009 "Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del D.Lgs. 03/04/2006 n. 152, apportata dal D.Lgs. 16/01/2008 n. 4" prevede che nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di piani e programmi le autorità competenti in materia ambientale trasmettano il loro parere entro 30 giorni dalla data di ricevimento del rapporto preliminare ambientale loro trasmesso da parte dell'autorità precedente.

La trasmissione al Settore Politiche Ambientali della Città Metropolitana di Venezia del rapporto ambientale preliminare del piano di cui trattasi è avvenuta con nota acquisita agli atti con prot. n° 60868 del 07.07.2016;

Dalla lettura della documentazione trasmessa e degli elaborati del PUA di cui alla delibera comunale di adozione n. 78 del 01.06.2016 si rileva che oggetto del piano urbanistico attuativo sarà la realizzazione di un intervento di trasformazione territoriale secondo il format denominato "Agrivillage".

L'impianto urbanistico previsto dal PUA prevede, per le zone del "villaggio", edifici mono e bi-piano caratterizzati da elementi architettonici, tipologici ed estetici riconducibili agli edifici ad uso agricolo della campagna veneta. In questo finto villaggio trovano posto circa 200 negozi denominati "botteghe".

Ogni blocco di negozi è caratterizzato da un portico sul fronte verso la pubblica via, aperto al pubblico, e da un corpo edificato all'interno del quale vengono esercitate le attività commerciali. L'accesso all'insediamento dei negozi avviene dai parcheggi posti ad ovest dell'intervento.

Il sistema è servito da una rete viabilistica di comparto.

A sud dell'area d'intervento si trova l'edificio dello *Sport Hub*, un corpo di fabbrica più grande degli altri, dedicato ad attività sportive al coperto (arrampicata, surf, simulatori...). Sul margine est sono previsti l'edificio per la logistica e un albergo. A fianco di quest'ultimo, la "torre totemica", che rimanda ai silos e caratterizza a distanza l'insediamento.



Anche questi edifici rimandano ad elementi architettonici della campagna veneta.

In relazione all'edificio di pregio storico-architettonico (casa Bernardo) è previsto il restauro dello stesso con destinazione a fattoria didattica.

Si riportano di seguito le osservazioni al piano urbanistico attuativo e al rapporto preliminare ambientale suddivise per 3 aree tematiche:

- ✓ Interesse degli operatori agricoli per il progetto e ricadute economiche e sociali
- ✓ Obblighi in materia di VIA
- ✓ Osservazioni al rapporto preliminare ambientale

Fattibilità del progetto e ricadute economico sociali

L'art. 46, comma 6 delle norme tecniche operative del piano degli interventi prevede per l'intero comparto una superficie di vendita a destinazione "commerciale" complessiva inferiore ai 1500 mq. Ciò in rispetto della L.R. n. 50/2012 e del regolamento n. 1 del 21 giugno 2013 che all'art.2 "criteri per la pianificazione locale: approccio sequenziale" esclude al comma 7, la possibilità di inserire medie e grandi superfici di vendita in aree agricole anche se degradate.

Ulteriori superfici di vendita sono quindi rese possibili solo ricorrendo alla vendita diretta dei prodotti agricoli (farmer market) secondo le modalità dettate dal D.lgs 228/2001. Per tale tipologia di vendita infatti non si applicano le disposizioni destinate alle attività commerciali.

Dalla relazione viabilistica allegata al rapporto preliminare ambientale si evince che la superficie lorda di pavimento destinata all'agroalimentare risulta essere pari a 10.977 mq.

Dal momento che la maggior parte dei negozi dell'Agrivillage risulta destinata alla vendita di prodotti agricoli secondo le disposizioni dell'art. 4 del D.lgs 228/2001 e si chiede di effettuare uno studio socio economico atto a verificare l'effettiva sostenibilità economica del progetto da parte degli imprenditori agricoli a cui è rivolto il "farmer market" e a valutare le ricadute economico-sociali e ambientali sul territorio circostante, ivi comprese quelle negative (es. desertificazione dei centri storici). A tale scopo si chiede inoltre di conoscere quali e quante aziende, con i requisiti previsti dal D.lgs 228/2001, siano effettivamente o quanto meno potenzialmente, mediante analisi di mercato, interessate ad insediarsi all'interno del complesso Agrivillage.

Obblighi in materia di VIA

Si evidenzia che, pur essendo nei fatti in presenza di un parco commerciale tematico, il progetto viene sottratto dal campo di applicazione della L.R. 50/2012 e di conseguenza alla valutazione d'impatto ambientale, prevista per le grandi strutture di vendita, mediante il ricorso alla vendita diretta di prodotti agricoli di cui al D.lgs n. 228/2001.

Ciò premesso nella tavola del PUA denominata "verifica parcheggi" sono presenti due parcheggi denominati A e B ad uso pubblico con una superficie destinata agli stalli pari a mq=23.883,62. Considerando che uno stallone occupa 12,5 mq ne consegue che si hanno circa 1900 posti auto; pertanto tali parcheggi sono soggetti a verifica di VIA di competenza provinciale in quanto superiori a 500 posti auto. (allegato IV punto 7 lett. b del D.lgs 152/06 e L.R. n. 4/2016).

Si fa presente che allo stato attuale risulta sospeso presso questa Amministrazione il procedimento di verifica di VIA relativo alla strada di collegamento con la var. ss14 in attesa della conclusione del procedimento di verifica di VAS in parola.

In merito all'albergo, preso atto che i posti letto risultano inferiore a 300, si chiede di conoscerne la volumetria al fine di verificare il limite per la verifica di VIA di cui al punto 8 lett. a) dell'allegato IV alla parte seconda del D.lgs 152/06 e s.m.i. pari a 25.000 mc.

Osservazioni al rapporto preliminare ambientale

Modalità e tempi di realizzazione delle opere: si evidenzia che nello studio del traffico allegato al rapporto preliminare vengono riportati due scenari corrispondenti alle due fasi di realizzazione del PUA: una prima fase di attivazione di una parte delle strutture di vendita diretta, dell'hotel e realizzazione di un solo accesso al comparto sul lato nord, con una intersezione a rotatoria sulla SS 14 "Triestina"; una seconda fase con ulteriore attivazione delle strutture sportive, un incremento delle attività commerciali e la completa realizzazione delle opere viabilistiche con la realizzazione di un'intersezione a rotatoria sulla SS14 "Triestina" a nord del comparto e di una seconda rotatoria a sud sulla SS var. 14. Nella documentazione allegata al PUA invece si individuano 5 stralci senza specificare le tempistiche per la loro



realizzazione e come questi siano in relazione con le succiate fasi.

Si chiede pertanto, al fine di valutare correttamente gli impatti in fase di cantiere e di predisporre un adeguato piano di monitoraggio, di definire un cronoprogramma degli interventi. Si evidenzia inoltre che nel rapporto ambientale preliminare non sono stati considerati e valutati gli impatti generati dalla demolizione dei capannoni esistenti.

Fattoria didattica: si evidenzia che ai sensi della LR 28/2012 si intende come tale "l'azienda agricola (secondo il Codice Civile) o ittica che ospita e svolge attività didattiche e divulgative a favore delle scuole e dei cittadini allo scopo di riscoprire il valore culturale dell'agricoltura, della pesca, della civiltà rurale e marinara". Al di là del recupero architettonico dell'edificio non è tuttavia chiaro se sarà insediata un'azienda agricola e quale sarà l'offerta formativa aggiuntiva che si intende promuovere al fine di qualificarla come fattoria didattica.

Rumore: Si propone la realizzazione di barriere fonoassorbenti a protezione degli insediamenti di via Trento e del nodo con la var ss14 ma tali barriere non sono ancora progettate rimandando il tutto ad una successiva fase. D'altro canto non essendo ancora definita l'esatta collocazione degli impianti tecnici né la loro tipologia, il previsionale d'impatto acustico può fornire solo delle indicazioni di massima. Pertanto ad attività a regime si prescrive che venga realizzata una campagna di misurazione del rumore atta a verificare il rispetto dei limiti imposti dalla normativa e qualora non siano rispettati vengano adottate soluzioni idonee per rientrare nei limiti.

Inquinamento atmosferico: lo studio di dispersione degli inquinanti dovuto al traffico generato dall'intervento, contenuto nel rapporto preliminare ambientale, evidenzia un incremento di concentrazione per gli agenti inquinanti presi a riferimento quali CO, PM10, NO2, e benzene più apprezzabile in corrispondenza dei ricettori posti sul lato sud-ovest dell'area di intervento. Data la natura e la dimensione dell'intervento l'estensore dello studio di dispersione degli inquinanti suggerisce (p.60 del rapporto preliminare ambientale) di piantare delle file di alberi sia ai lati del parcheggio che ai margini della strada di collegamento alla var. SS14 al fine di mitigare l'impatto sulla componente atmosfera unitamente all'utilizzo di asfalto fotocchimico.

Tuttavia non viene indicato né il numero di piante necessarie per mitigare l'impatto né il tipo di essenze da utilizzare rimandando il tutto ad una imprecisata successiva fase di approfondimento, che dovrà valutare le essenze arboree da utilizzare in relazione a presunte capacità di mitigazione degli inquinanti.

Fauna: nella relazione ambientale (pag. 97) e nelle mitigazioni contenute nel piano di monitoraggio ambientale (allegato IV al rapporto ambientale) si propone in maniera del tutto generica la realizzazione di ecodotti senza indicarne la loro ubicazione, tipologia e le specie che si intendono tutelare.

Energia: Nel rapporto ambientale (pag.113) viene considerato in fase di esercizio l'impatto trascurabile in quanto si evidenzia l'opportunità di scelte architettoniche e tipologie costruttive che seguano obiettivi di risparmio energetico ed aumento delle prestazioni energetiche dell'edificazione, anche attraverso l'inserimento sempre più integrale di sistemi ad energia rinnovabile. Tale affermazione tuttavia non risulta accompagnata da alcuna relazione che illustri quali siano le soluzioni adottate, i benefici attesi e il valore aggiunto rispetto a quanto previsto dalla normativa in materia.

Inoltre nella relazione energetica allegata al PUA, si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura delle unità commerciali per un valore pari a 318.5 kWp, risultando così assolto l'obbligo previsto dal D.lgs 28/2011, anzi superandolo. Si evidenzia tuttavia che non è stato riportato alcun bilancio energetico dell'intero complesso (villaggio, albergo, hub sportivo, fattoria) e pertanto non risulta possibile ricavare la percentuale di fabbisogno energetico soddisfatta dall'utilizzo di fonti rinnovabili.

Inoltre stante l'elevato fabbisogno energetico riscontrato in strutture commerciali analoghe, si chiede, al fine di garantire nel tempo una gestione energetica efficiente volta al contenimento dei consumi, di adottare un sistema di gestione dell'energia con standard di riferimento riconosciuti e un Energy manager.

Acque di dilavamento dei piazzali: si evidenzia che la superficie dedicata ai parcheggi risulta superiore a 5000 mq e pertanto le acque di dilavamento dei piazzali sono soggette alle norme di tutela del piano delle acque della Regione Veneto e necessitano di autorizzazione allo scarico. Di tale aspetto non è data alcuna evidenza nel rapporto preliminare ambientale né vengono indicati i presidi ambientali adottati.

Mitigazioni e compensazioni: Il piano di monitoraggio (allegato IV) contenuto nel rapporto ambientale illustra in maniera schematica e generica per ogni criticità individuata le misure di mitigazione e compensazione da adottare confondendo spesso i due concetti.

Le misure di mitigazione previste, riportate in parte anche a pag.119 della relazione ambientale, derivano spesso da obblighi legislativi non portando quindi alcun valore aggiunto al progetto, altre non sono adeguatamente definite e

