



Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

---

**PARERE MOTIVATO**

n. 206 in data 9 NOVEMBRE 2016

**OGGETTO: RAPPORTO AMBIENTALE PER REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE IN LOCALITÀ CANOVE – DITTA CENAF SRL. COMUNE DI AFFI (VR).**

**L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS  
D'INTESA CON L'AUTORITÀ PROCEDENTE**

- VISTA** la Legge Regione 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio ed in 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.
- VISTO** il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale" concernente "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)" e ss.mm.ii..
- VISTO** l'art. 14 della Legge Regionale 4/2008, per quanto riguarda l'individuazione dell'Autorità Competente cui spetta l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità nonché l'elaborazione del parere motivato di cui rispettivamente agli articoli 12 e 15 del Codice Ambiente, identificandola nella Commissione Regionale VAS, già nominata con DGR n.1222 del 26.07.16.
- VISTA** la DGR n. 791 del 31 marzo 2009 con la quale sono state approvati le indicazioni metodologiche e le procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla medesima deliberazione di cui formano parte integrante.
- ATTESO** che 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.
- DATO ATTO** che la Commissione Regionale per la VAS con parere n. 77 del 26.05.15 ha assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica il progetto relativo alla realizzazione di un centro commerciale sita nel comune di Affi, loc. Canove di proprietà della ditta Cenaf srl. , con le motivazioni di seguito riportate:  
*"il Progetto definitivo per la realizzazione di un complesso commerciale, in Comune di Affi (VR), per le motivazioni riportate nei pareri espressi dalle Autorità ambientali, ed in particolare per quanto riguarda, le criticità evidenziata nel parere del Consorzio di Bonifica Veronese, relativamente all'invarianza idraulica; nonché per la componente salute umana legata strettamente al sistema della mobilità e dei flussi veicolari, evidenziata sia nel parere dell'ARPAV che dell'Ulss 22. Si fa presente, inoltre, che il comune di Affi non è dotato di PAT, quindi il PRG vigente non è stato sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS), in particolare per quanto riguarda agli aspetti cumulativi previsti dagli interventi del piano stesso. Nello*



Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

specifico, l'area in esame riveste un ruolo strategico per gli aspetti viabilistici, trovandosi a ridosso del casello autostradale ed in collegamento con le principali arterie di distribuzione della viabilità. Gli effetti cumulativi, alla luce anche del nuovo parco commerciale, come evidenziato nei pareri delle autorità ambientali sopra citati, non risultano sufficientemente valutati dal RAP, sia in riferimento agli effetti derivanti sulla tutela della salute umana: per quanto concerne il sistema della mobilità e flussi veicolari con conseguente ricaduta sulle componenti qualità dell'aria e per l'aumento del rumore dovuto al traffico indotto."

E che successivamente la Commissione Regionale per la VAS con parere n. 185 del 6 ottobre 2016 ha ritenuto necessario che vengano approfonditi i percorsi dei flussi di traffico in uscita dal nuovo centro commerciale e valutate soluzioni alternative, per quanto riguarda i diversi impatti relativi alle matrici ambientali "componente rumore e qualità dell'aria".

**ESAMINATI** i pareri inviati dai soggetti competenti in materia ambientale consultati che si riportano:

Numero pareri pervenuti: 5

Numero progressivo	Soggetto	Sintesi del parere
01	Regione del Veneto circ. N. 225904 del 05/06/2016	<p>Necessità di acquisire quanto di seguito riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avviso di pubblicazione e di deposito del Piano, della Proposta del Rapporto Ambientale. Sintesi non tecnica e lettera di richiesta di fissazione all'albo onorario del Comune con data di avvenuto deposito;</li> <li>- Dichiarazione del responsabile del procedimento con cui si dà conto dell'avvenuta richiesta di parere a tutti i soggetti aventi competenza amministrativa in materia ambientale nonché di come si è tenuto conto delle eventuali prescrizioni/raccomandazioni espresse;</li> <li>- Relativamente alle osservazioni occorre presentare un prospetto riepilogativo.</li> <li>- Dichiarazione del Responsabile del procedimento con la quale si attesta che prima dell'adozione del Piano è stata effettuata una attenta verifica delle eventuali variazioni di destinazione, delle aree su cui siano in corso autorizzazioni regionali e/o provinciali;</li> <li>- Dichiarazione del responsabile del procedimento con la quale si attesta che gli elaborati cartografici del Piano riportano le reali destinazioni d'uso del territorio;</li> <li>- Supporto informatico della cartografia di riferimento del Rapporto ambientale e della sintesi non tecnica;</li> <li>- Planimetria in cartaceo in scala adeguata non individuato il sistema dei percorsi veicolari in ingresso ed in uscita;</li> </ul>
02	Autorità di Bacino del Fiume Adige Piazza Mellara, 5 38122 Trento Prot. N. 116 del 13.05.2016	<p>Relativamente all'intervento di spostamento e di copertura del canale scolmatore lungo il confine ovest dell'area e parallelo alla SP che viene descritto nel Cap. 5 del RA è necessario mantenere la sezione e le principali caratteristiche fisiche nonché rispettare i contenuti e le prescrizioni dello Studio di Fattibilità per l'individuazione delle opere necessarie alla mitigazione e del pericolo idraulico relativo al sottolavone del Tasso consultabile sul sito internet: <a href="http://www.bacino-adige.it/ato/atoeas/atoeas/atoeas/studio/19-azioni-di-studio/72-villa-di-bacino-tasso">http://www.bacino-adige.it/ato/atoeas/atoeas/atoeas/studio/19-azioni-di-studio/72-villa-di-bacino-tasso</a>.</p> <p>Relativamente al quarto paragrafo ed ai conseguenti riferimenti normativi, nell'evidenziare che le fonti nazionali e del PAI costituiscono riferimento primario per ogni altra pianificazione settoriale, appare necessario apportare modificazioni sia nel RA che nella VCL relativamente all'articolo 64 del D.Lgs. 152/2006. Con l'articolo 51 della Legge 28 dicembre 2015, n. 221 "Collegato Ambientale" sono stati infatti ripresentate e modificate le Autorità di Bacino trasformate in Autorità di Distretto per meglio rispondere alle D estrive e aumentare di settore.</p>
03	Arpa - Discipimento Provinciale di Verona servizio Stato dell'Ambiente Via A. Dominutti 9 37135 Verona Prot. N. 43869/2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ritenuti numerosi i recettori superanti i valori limiti definiti dalle zonizzazioni comunali. Non è chiaro pertanto come il proponente possa dichiarare che l'impatto sia moderato. Non vengono descritte e quantificate le mitigazioni proposte pertanto non è possibile valutarne la sostenibilità.</li> <li>- Traffico: lo studio dei flussi di traffico evidenzia un peggioramento dei livelli di servizio su alcune tratte. Non è chiaro se nella valutazione delle emissioni e quindi nella conseguente valutazione delle concentrazioni in aria è stato tenuto conto di quest'effetto. In ogni caso l'impatto sull'atmosfera determinato dal nuovo centro commerciale e da riferirsi Alvanze (concentrazioni di NO<sub>2</sub> attese superiori al 5% del limite annuale) le mitigazioni proposte sono generiche e non viene descritto il loro effetto mitigativo sulla componente atmosfera.</li> <li>- Piano di monitoraggio: devono essere meglio specificati gli aspetti relativi al monitoraggio. Nella relazione ambientale viene solo accennato a quali sono i principali fattori (indicatori) ambientali che si intendono controllare, mentre si rimanda alla fase di validazione di impatto ambientale alla definizione dell'attività di monitoraggio. Si condivide che le attività di monitoraggio debbano riguardare la valutazione degli impatti sulla qualità dell'aria e del rumore ma non si ritiene che la sua definizione venga affidata alla procedura di VIA.</li> </ul> <p>Si ritiene che la documentazione presentata debba essere integrata con la dettagliata definizione del piano di monitoraggio ambientale così come previsto dall'art. 15 del D.Lgs. 152/96 modificato dal D.Lgs. 4/08, con la descrizione tipologica delle misure di mitigazione proposte, la loro localizzazione sul territorio e la descrizione delle alternative.</p>
04	Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo Piazza San Formo, 3 Verona Prot. N. 5104 del 28/04/2016	<p>Questa Sovrintendenza conferma il proprio parere favorevole con le seguenti prescrizioni già espresse con nota prot. N. 3698 del 20.03.2016: "che gli interventi di livellamento del terreno e di scavo, fino al terreno sterile, siano effettuati con assistenza archeologica continuativa e cura di personale dotato di adeguata professionalità".</p>



Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

95	<p>Consorzio di bonifica Veronese Sede della Consorzio, 37/e 37135 Verona Prot. N. 6832 del 15/04/2015</p>	<p>Esprime parere favorevole all'approvazione della valutazione di compatibilità idraulica relativa all'intervento in oggetto, con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La ditta, oltre a provvedere alla realizzazione delle opere di compensazione, dovrà garantire la manutenzione e la pulizia in via continuativa.</li> </ul> <p>Al comune si raccomanda la verifica dei sistemi di smaltimento delle acque al suolo.</p> <p>Si fa infine notare la presenza, al confine dell'area oggetto dell'intervento, di tubazioni interrate appartenenti alla rete di irrigazione strutturata del Consorzio.</p> <p>In fase di progettazione esecutiva dovranno essere verificate le interferenze di dette tubazioni con l'intervento previsto e richieste le necessarie autorizzazioni/concessioni per l'eventuale spostamento e/o adeguamento.</p>
----	--	--

ESAMINATE le osservazioni pervenute che di seguito si riportano:

N° osservazioni pervenute: 1

N° osservazioni riferite alla proposta di Rapporto Ambientale: 1

Numero progressivo	Soggetto	Sintesi dei contenuti	Proposta di Controdeduzione	Parere di coerenza del Valutatore
01	<p>Centro Polifunzionale Affi Via Einaudi, 1 37010 Affi (VR)</p>	<p><i>"Allargamento della rotatoria dell'intervento con via Einaudi e presente nel progetto sottoposto a VIA provinciale ma assente nel progetto sottoposto a VAS regionale"</i></p> <p><i>Quadro di riferimento geografico - DESCRIZIONE</i></p> <p><i>"dati totalmente ed assolutamente inattendibili volti allo sviluppo del censimento e del traffico locale negli ultimi dieci anni"</i></p> <p><i>Qualità di informazione ambientale</i></p> <p><i>per l'analisi della qualità dell'aria non sono state effettuate campagne di monitoraggio nel Comune di Affi"</i></p> <p><i>"La valutazione previsionale di impatto atmosferico, in assenza dichiarata di studio sulla qualità dell'aria di Affi, è stata compiuta procedendo a interpolare la stazione di monitoraggio della qualità dell'aria di Moson Chisanova"</i></p> <p><i>"secondo la valutazione finale dello studio di impatto ambientale "le emissioni generiche dal traffico indotto rientrano nei limiti di legge"</i></p> <p><i>"Peraltro, l'accettabile volume di traffico con immaginabile inquinamento atmosferico."</i></p>	<p>Tale affermazione non risulta corretta in quanto gli impatti sulla componente viabilità analizzati in sede di VIA e di VAS sono gli stessi.</p> <p>Si sottolinea inoltre come l'allargamento della rotatoria posta all'intersezione con via Einaudi non sia un'opera prevista nel progetto del complesso commerciale della procedente Confaf ma sia a carico di altro Soggetto come chiaramente indicato nella "Planimetria generale Sistemazione di verde" allegata alla domanda di VIA.</p> <p>Il Piano INTRA risulta l'unico strumento di programmazione relativo all'inquinamento atmosferico della Regione del Veneto.</p> <p>Tale situazione di mancanza di monitoraggio persiste tuttora. L'ente preposto al controllo dell'inquinamento atmosferico è il TAP di Verona di ARPA Veneto.</p> <p>La valutazione previsionale è stata eseguita sulla base dei dati previsti di traffico indotto dal nuovo centro commerciale, valutando le emissioni del traffico indotto e quindi tramite modellazione matematica. Impatto previsto.</p> <p>Per tale calcolo previsionale non sono richiesti e quindi non sono stati utilizzati i dati attuali di qualità dell'aria perché, ovviamente, relativi alla situazione attuale e non previsionale ovvero futuro.</p> <p>Le conclusioni del capitolo inquinamento atmosferico dello studio di impatto ambientale sono relative alle emissioni e non alle emissioni e pertanto l'osservazione presentata è affetta da un fatale errore interpretativo e pertanto priva di ogni significato.</p> <p>L'inquinamento atmosferico del volume di traffico è stato calcolato sulla base dell'algoritmo COPERT.</p>	<p>Non coerente poiché fa riferimento ad un'opera non prevista dal Piano oggetto della VAS.</p> <p>Non coerente poiché l'osservazione fa riferimento ad un aspetto che non dipende dal soggetto proponente.</p> <p>Non coerente poiché l'osservazione fa riferimento ad un aspetto che non dipende dal soggetto proponente.</p> <p>Si condivide la controdeduzione. Non modifica il piano adottato.</p> <p>Si condivide la controdeduzione. Non modifica il piano adottato.</p> <p>Si condivide la controdeduzione. Non modifica il piano adottato.</p>



Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Numero progressivo	Soggetto	Sintesi dei contenuti	Proposta di Controdeduzione	Parere di coerenza del Valutatore
			sviluppato dall'Agenzia Ambientale Europea" a questi fini. Tale algoritmo/software è il miglior prodotto che esiste a livello internazionale dal punto di vista tecnico-scientifico oltre che l'unico ufficialmente riconosciuto nei paesi dell'Unione Europea.	
		<i>"relativamente alle sostanze nocive per la salute umana è facile prevedere che i risultati non sarebbero differenti da quelli riscontrati con misurazioni in luogo dei livelli di emissione sonori"</i>	I meccanismi fisici oltre uno ovviamente chimici, di emissione, di propagazione, advezione, diffusione e quindi di emissione relativi agli inquinanti dell'atmosfera e quelli dell'inquinamento acustico sono infatti diversi e pertanto l'affermazione è priva di qualsiasi giustificazione scientifica.	Si condivide la controdeduzione. Non modifica il piano adottato.
		<u>Studio del traffico</u> <i>"lo studio, in seguito alla realizzazione del nuovo centro commerciale prevede un aumento del traffico con riguardo a veicoli in entrata e in uscita calcolato con riferimento alle ore di punta, tra 1534 e 1480"</i>	Tale affermazione non risulta corretta; lo studio, dopo aver preso in considerazione diversi metodi per la stima degli effetti sulla viabilità degli insediamenti commerciali, assume come valore di progetto 880 veicoli nell'ora di punta, 422 in ingresso e 458 in uscita.	Si condivide la controdeduzione. Non modifica il piano adottato.
		<i>"Sono stati riportati una serie di dati in merito ai flussi di traffico alcuni riferiti ai passaggi/giorno, altri ai veicoli/ora, concludendo che "non ottima approssimazione il traffico giornaliero della zona è caratterizzato da circa 50.000 veicoli in transito"</i>	L'affermazione risulta generica e non circostanziata. Si sottolinea come si possono avere scale temporali differenti nelle quali ciascun flusso assume un diverso significato: il più idoneo al dimensionamento di una strada è il traffico orario; il traffico annuale non può tener conto di eventuali concentrazioni in alcuni periodi l'anno, così come il TGM (traffico giornaliero medio) non può tener conto delle variazioni giornaliere che possono essere considerevoli per questo il traffico di progetto è opportuno che si riferisca a scale orarie. Tutti gli scenari riportati nello "Studio di impatto viabilistico" sono infatti riferiti all'ora di punta feriali. Nota la domanda di traffico, le scelte progettuali sono tali da garantire un certo livello di servizio, il quale rappresenta una misura della qualità della circolazione offerta da una infrastruttura viaria. Si tratta perciò di un indice più significativo della semplice conoscenza del flusso massimo o capacità.	Si condivide la controdeduzione. Non modifica il piano adottato.
		Rimane	Dall'analisi del progetto e dalla successiva valutazione	Si condivide la controdeduzione. Non



Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Numero progressivo	Soggetto	Sintesi dei contenuti	Proposta di Controdeduzione	Parere di coerenza del Valutatore
		Relativamente ai rumori e vibrazioni, i rilevamenti fonometrici eseguiti hanno, infatti, posto in evidenza che nella zona, i valori espressi in dB(A) sono risultati compresi, nel periodo diurno, tra 69,7 dB(A) e 73 dB(A); e, nel periodo notturno, tra 63,1 dB(A) e 64,4 dB(A), ampiamente superiori ai limiti previsti per la zona acustica di classe IV, pari rispettivamente a 65 dB(A) e 55 dB(A); la zona, ove ha sede il condominio, inoltre è classificata in Classe III con limiti molto più ridotti, rispettivamente a 60 dB(A) e 50 dB(A).	post-operam. in cui sono state considerate tutte le componenti acustiche previste dal progetto in esame compreso l'aumento del traffico indotto si evince, rispetto allo stato ante-operam, un aumento quasi sempre nullo dei livelli di pressione sonora in facciata ai ricettori analizzati, garantendo quindi il rispetto dei limiti sanciti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale, ad eccezione dei punti ricettore che già allo stato ante-operam risultano superiori ai limiti stessi.	modifica il piano adottato

VISTA la relazione istruttoria tecnica per la Valutazione di incidenza Ambientale che si riporta:

“Facendo seguito alla nota prot. reg. n. 48349 del 04/02/2015, dall’esame della documentazione trasmessa si osserva che:

- secondo quanto dichiarato a pagina 18 del RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE esaminato, (...) *“l’area soggetta all’Accordo di Programma è situata in una posizione importante e strategica, adiacente al centro abitato di Affi, in un lotto compreso tra la Strada Regionale SR450 e la Strada Provinciale SP9, in prossimità del casello autostradale dell’A22 Modena – Brennero” (...);*
- secondo quanto dichiarato a pagina 112 del RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE esaminato, (...) *“l’area di intervento è suddivisa in tre settori, due di proprietà del comune di Affi, e il terzo, dove sarà realizzata la struttura commerciale, di proprietà della ditta Cenaf S.r.l.. L’area di proprietà Cenaf S.r.l., denominata AREA “A”, ha un’estensione di 17.405 mq e corrisponde al lotto compreso tra il centro commerciale esistente Grand’Affi e la Strada Provinciale SP 9 via Costabella. L’area confina a nord con il parcheggio comunale ed è delimitata in parte dalla pista ciclo-pedonale che affianca la rotatoria di intersezione della SP 9 con via San Pieretto; a ovest l’area è delimitata dalla strada provinciale SP 9; a sud e a sud-ovest, l’area è delimitata dalla grande rotatoria della superstrada Peschiera-Affi, SR 450” (...);*
- secondo quanto dichiarato a pagina 114 del RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE esaminato, (...) *“l’edificio di progetto è realizzato su tre piani fuori terra, tutti destinati alle attività commerciali, e da un piano interrato destinato a parcheggio. La destinazione d’uso commerciale prevede la realizzazione di un complesso organizzato come “centro commerciale”, costituito da piccoli e medi negozi e da alcune medie superfici, integrati e serviti da ampie gallerie comuni” (...)* e che, (...) *“l’intero intervento tende a formare un complesso polifunzionale integrato, dove troveranno collocazione una varietà di destinazioni commerciali, artigianali e di servizio, che trovano reciproca convenienza in una relazione di continuità tra di loro stesse e offriranno un organizzato insieme di servizi per la popolazione” (...);*
- secondo quanto dichiarato a pagina 130 del RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE esaminato, (...) *“la viabilità interna di progetto è costituita dalla strada che connette*

**Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

*l'edificio commerciale con la rotatoria sulla SR450. Tale viabilità svolge la funzione di assicurare la connessione degli accessi al comparto con quelli alle aree di parcheggio. Le aree a parcheggio effettivo sono disposte su due livelli, una quota nell'autorimessa al piano interrato con 206 posti auto, una quota a raso all'esterno della sagoma d'ingombro dell'edificio, che consta di 190 posti auto per un totale di 396 posti auto. Sono inoltre state previste altre superfici a parcheggio comunale: una a quota del piano terra con 74 posti auto e una a quota del livello del piano primo dell'edificio commerciale già attualmente prevista a parcheggio. Nel lotto C, oltre il sottopasso della S.P.29/b, è inoltre previsto un parcheggio su due livelli dove sono stati inseriti 111 posti auto" (...);*

- l'area di progetto è ESTERNA ai siti della rete Natura 2000 e non si riconoscono interferenze tra le attività estrattive e gli habitat e le specie di interesse comunitario in essi presenti.

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, si riconosce la sussistenza della fattispecie di esclusione dalla procedura per la Valutazione di Incidenza, ai sensi del paragrafo 2.2 della D.G.R. 2299/2014, relativamente a piani, progetti e interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000."

**PRESO ATTO** che a seguito della richiesta integrazioni di cui al parere motivato n. 185 del 6/10/2016, il Comune di Affi con nota PEC acquisita al prot. gen. 409634 in data 21.10.2016 ha fatto pervenire nuova planimetria relativa al percorso in uscita e relativo elaborato di valutazione, che di seguito si riporta:

"Si propone una rivisitazione migliorativa della soluzione veicolare studiata per l'uscita sulla viabilità pubblica.

Tale soluzione, di cui si allega planimetria esplicativa, consente di ridurre lo spazio dedicato al sottopasso con conseguente riduzione del consumo di suolo.

Anche nella nuova versione, tale snodo veicolare di accesso alla viabilità pubblica rappresenta un'opera certamente onerosa per il proponente e, tuttavia, anche sulla base della vigente disciplina regionale in materia di commercio, essa appare decisiva per il raggiungimento degli obiettivi del proponente.

Come già illustrato, l'intervento promosso da Cenaf Srl nel Comune di Affi è oggetto di un procedimento regionale volto alla conclusione di uno specifico accordo di programma ai sensi dell'art. 26 della L.R. del Veneto n. 50/2012, dell'art. 9 del R.R. n. 1/2012 e dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, recante apposita variante urbanistica di localizzazione, che porti l'area interessata dall'intervento dalla destinazione attuale (in gran parte ZTO F10 "vivaio" e in parte FTO 8 "rispetto stradale - fluviale") alla destinazione urbanistica propria (ZTO D3 "speciale per l'insediamento di grande struttura di vendita").

La variante urbanistica oggetto della proposta di accordo di programma di Cenaf S.r.l. consentirà la realizzazione di un'autonoma grande struttura di vendita, con le relative infrastrutture viabilistiche e di parcheggio, nell'area di sua proprietà, che oggi appare come un relitto immobiliare - compreso tra il centro commerciale esistente Grand'Affi e la Strada Provinciale SP 9 via Costabella - parzialmente inutilizzata e degradata dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

L'area, nel complesso piana, si trova infatti ad una quota di ml +185,03 s.l.m., quota che è di circa ml. 3,00 più bassa, rispetto alla quota delle strade che la delimitano.

Questo dato, di fatto, ha condizionato fortemente la configurazione e l'articolazione del progetto, che ha inteso mantenere sostanzialmente i livelli del suolo esistente, pur collegandosi anche alle quote dell'edificato limitrofo esistente.



---

**Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

---

L'area è altresì caratterizzata dalla presenza di un elettrodotto della TERNA, del quale è stata determinata la fascia di rispetto, mediante specifiche misurazioni effettuate dalla TERNA medesima.

L'edificio sarà costruito tenendo conto della fascia di rispetto dell'elettrodotto medesimo, in armonia con le norme che riguardano i campi elettromagnetici.

Altro fattore significativo del sito è la presenza del centro commerciale Grand'Affi, che costituisce una presenza e un volume cospicui, dei quali il progetto ha tenuto necessariamente conto, e, pur essendo realizzato in adiacenza, mantenendosene completamente indipendente.

Pur trattandosi di un'operazione del tutto indipendente dal preesistente complesso commerciale Grand'Affi, il nuovo intervento attribuirà all'intero sito un organico completamento, con la realizzazione di una testata architettonicamente qualificata dell'intero complesso commerciale esistente, con la ristrutturazione del parcheggio e la riqualificazione del verde pubblico delle aree di proprietà del Comune, comprese nell'intervento.

Per queste ultime, il progetto tiene conto della superficie e della dotazione a standard comunale esistente, nonché della accessibilità al parcheggio stesso, collocando la viabilità in uscita al margine e al servizio dell'area del parcheggio pubblico esistente destinato a standard.

Pur integrando sotto il profilo della destinazione urbanistica il naturale completamento e la ricucitura dell'attigua zonizzazione produttiva, l'intervento di rilevanza regionale promosso da Cenaf Srl, non solo per l'intreccio procedimentale e la complessità dei procedimenti amministrativi che lo riguardano (VAS, VIA, Accordo di programma, ecc.), ma anche per contingenti esigenze legate alle possibilità di finanziamento dell'operazione, deve essere connotato da autonomia funzionale e deve poter usufruire, dunque, di un autonomo sistema di accessibilità e di spazi di servizio gestibili in modo unitario e indipendente.

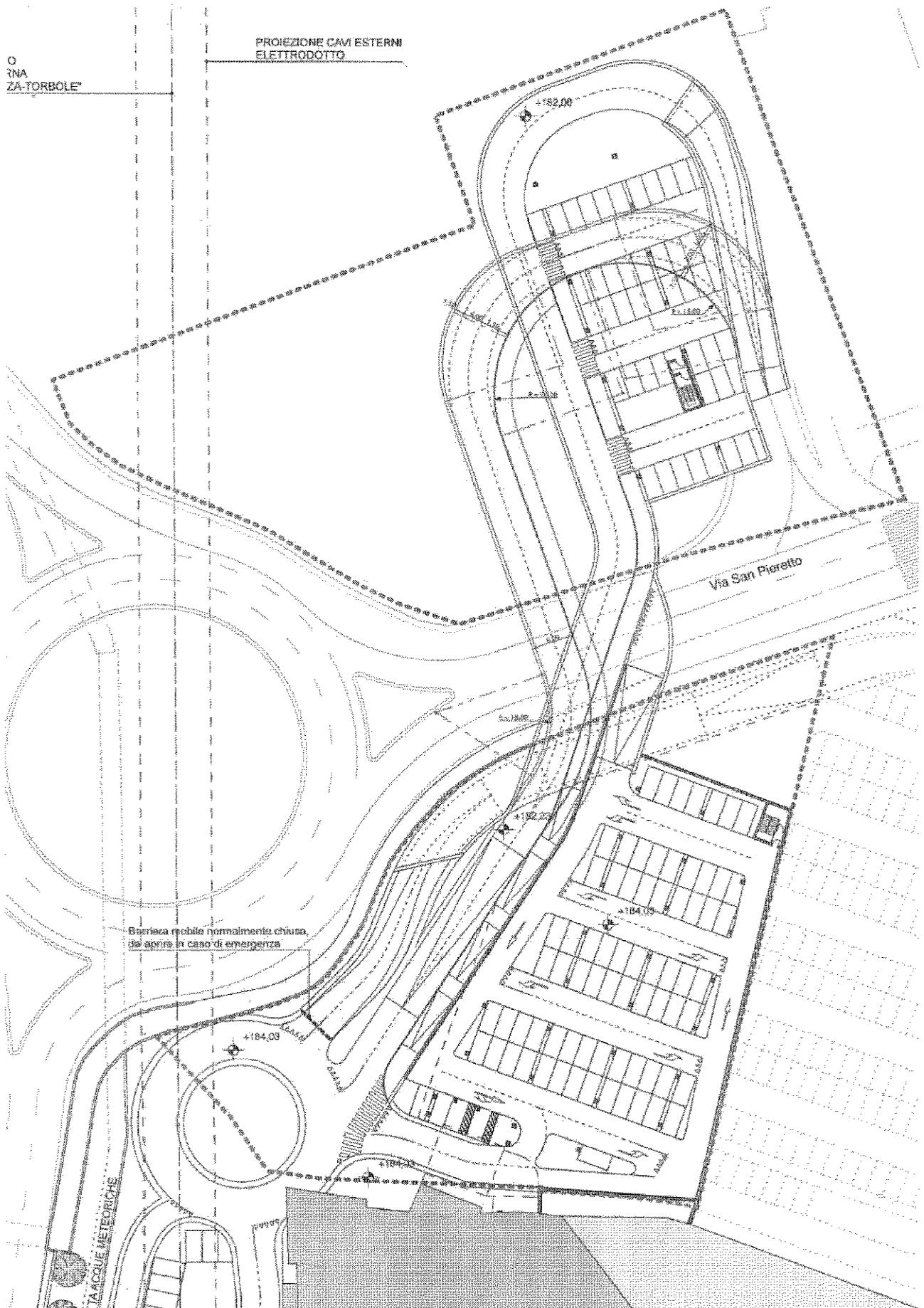
In tal senso, Cenaf S.r.l. si propone di realizzare un autonomo "grande centro commerciale" ai sensi dell'art. 3, comma 1., lett. g), alinea 1), della L.R. n. 50/2010, e cioè la particolare aggregazione di più esercizi commerciali che ricorre "quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente".

Pertanto, essendo il sistema dei percorsi veicolari di entrata e di uscita risolutivo nell'attribuire autonomia alla grande struttura di vendita promossa da Cenaf S.r.l., si conferma il percorso veicolare di uscita, pur con la rivisitazione proposta.

Poiché la soluzione alternativa presentata prevede solo la modifica alla geometria progettuale dello svincolo di uscita all'area in esame con una riduzione dello spazio da esso occupato si ritiene di confermare le valutazioni presentate nel Rapporto Ambientale in merito a tutte le matrici analizzate."



Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)





Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

---

**VISTA** la relazione istruttoria tecnica elaborata dall'Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV, in data 9 novembre 2016;

**VISTE**

- la Direttiva 2001/42/CE;
- la L.R. 11/2004;
- il D.lgs 152/06;
- la L.R. 4/2008;
- la DGR 791/2009.

**TUTTO CIÒ CONSIDERATO LA COMMISSIONE REGIONALE VAS  
ESPRIME PARERE POSITIVO**

sul Rapporto Ambientale relativo alla realizzazione di un centro commerciale in località Canove – ditta CENAF srl., in Comune di Affi, così come integrato a seguito della richiesta formulata dalla Commissione in data 06.10.16, a condizione che si ottemperi alle seguenti prescrizioni:

- Devono essere realizzati gli interventi di mitigazione e/o compensazione previsti, con l'osservanza delle prescrizioni poste dalle Autorità Ambientali consultate e con la realizzazione del sistema dei percorsi in ingresso ed in uscita di cui all'elaborato, "*Stato di Progetto A.1 - Planivolumetrico con i percorsi veicolari in ingresso ed in uscita*", come modificato dalla nuova documentazione integrativa pervenuta in data 21.10.16;
- Deve essere prevista ed effettuata, anche in seguito a quanto riportato nell'elaborato denominato "*Valutazione Ambientale Strategica Piano di Monitoraggio*"- datato 2016, un'attenta campagna di monitoraggio finalizzata principalmente al controllo delle matrici legate alla salute umana:
  - **componente atmosferica:** biossido di azoto (NO<sub>2</sub>), il particolato fine (PM<sub>10</sub>) e il benzo[a]pirene (IPA), e le emissioni in atmosfera relative principalmente al monossido di carbonio (CO), all'anidride carbonica (CO<sub>2</sub>), al particolato (PM<sub>10</sub>), agli ossidi di azoto (NO<sub>X</sub>) e al metano (CH<sub>4</sub>), al fine del rispetto dei limiti imposti per legge;
  - **clima acustico:** mediante periodiche campagne di indagine fonometrica, per verificare il costante rispetto dei limiti di legge in materia di inquinamento acustico;
  - **emissioni idriche:** reti di fognatura bianca e nera, in modo da rispettare i limiti di qualità proposti dal Piano Regionale di Tutela Delle Acque e dai decreti legislativi 152/1999 e 152/2006 e s.m.i.
- La tratta stradale di collegamento in sotterraneo deve essere riservata unicamente alla viabilità automobilistica, non possono quindi essere previste aree parcheggio.
- In caso di interruzione della viabilità sotterranea devono essere previste uscite di emergenza alternative.



**Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

---

- In caso di emergenza idraulica deve essere utilizzato il canale scolatore adiacente all'area per lo smaltimento delle portate idrauliche eventualmente in collaborazione con il Consorzio di Bonifica.

Il Presidente  
della Commissione Regionale VAS  
(Direttore della Direzione Commissioni Valutazioni)  
Dott. Luigi Masia

Il presente parere è controfirmato anche dal Direttore dell'Unità Organizzativa Commissioni (VAS – VINCA – NUVV) quale responsabile del procedimento amministrativo

Il Direttore di UO  
Commissioni VAS VincA NUVV  
Dott. Geol. Corrado Soccorso

Il presente parere si compone di pagine 10