



**Direzione Regionale
Commercio, Sicurezza e Polizia locale**

**GUIDA TECNICA E CHECKLIST
PER LA FASE DI VERIFICA AI SENSI DELLA
L.R. 40/98
ALLEGATO B1, n. 17: CENTRI COMMERCIALI**

(marzo 2008)

Versione collaudata e corretta dall'ing. Silvia Bonapersona

**del modello redatto dal Dipartimento Interateneo Territorio
Politecnico e Università di Torino**

Regione Piemonte - Direzione Regionale Commercio, Sicurezza e Polizia locale
Responsabile del Settore Programmazione: arch. Patrizia Vernoni

Dipartimento Interateneo Territorio – Politecnico e Università di Torino
Responsabile scientifico: prof. Carlo Socco
Collaborazione: ing. Mauro Montrucchio

INDICE

<u>PARTE PRIMA. INTRODUZIONE.....</u>	<u>6</u>
<u>4 Premessa</u>	<u>6</u>
<u>5 Il D.Lgs. 152/2006, Parte Seconda.....</u>	<u>9</u>
<u>6 L'obiettivo</u>	<u>12</u>
<u>9 Il problema</u>	<u>14</u>
<u>12 La soluzione.....</u>	<u>19</u>
<u>13 Contenuti dello Studio di Compatibilità Ambientale.....</u>	<u>20</u>
<u>PARTE SECONDA. I CONTENUTI DELLO STUDIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE</u>	<u>33</u>
<u>1 Premessa</u>	<u>33</u>
<u>2 Il Quadro Programmatico.....</u>	<u>34</u>
<u>3 Il Quadro Progettuale.....</u>	<u>42</u>
<u>4 Il Quadro Ambientale.....</u>	<u>47</u>
<u>PARTE TERZA. LA GUIDA TECNICA.....</u>	<u>55</u>
<u>1 Premessa</u>	<u>55</u>
<u>A. QUADRO PROGRAMMATICO.....</u>	<u>56</u>
<u>1 La programmazione socio-economica e territoriale regionale.....</u>	<u>56</u>
<u>2 La pianificazione urbanistica comunale.....</u>	<u>58</u>
<u>4 La pianificazione comunale del traffico</u>	<u>62</u>
<u>5 La Pianificazione del Territorio Montano (solo nel caso di Comuni appartenenti ad una Comunità Montana).....</u>	<u>62</u>
<u>B. QUADRO PROGETTUALE.....</u>	<u>64</u>
<u>1 Le alternative progettuali</u>	<u>64</u>
<u>2 L'insediamento commerciale.....</u>	<u>65</u>
<u>3 La viabilità e le aree a parcheggio.....</u>	<u>67</u>
<u>4 Le opere complementari.....</u>	<u>69</u>
<u>5 La fase di cantiere.....</u>	<u>72</u>
<u>7 La produzione e la gestione dei rifiuti solidi.....</u>	<u>73</u>
<u>8 La sicurezza.....</u>	<u>75</u>
<u>9 Le misure di mitigazione e compensazione ambientale.....</u>	<u>76</u>
<u>C. QUADRO AMBIENTALE.....</u>	<u>78</u>

<u>1 L'Atmosfera</u>	<u>78</u>
<u>28 L'Ambiente idrico.....</u>	<u>81</u>
<u>29 Il Suolo ed il Sottosuolo.....</u>	<u>86</u>
<u>47 La</u>	<u>91</u>
<u>48 Flora, la Fauna e gli Ecosistemi.....</u>	<u>91</u>
<u>49 Il Paesaggio.....</u>	<u>94</u>
<u>51 Il Rumore</u>	<u>98</u>
<u>52 Le Radiazioni non ionizzanti.....</u>	<u>104</u>
<u>53 La viabilità: analisi dei flussi di traffico.....</u>	<u>106</u>
<u>ALLEGATO</u>	<u>109</u>
<u>Check-list per la valutazione dello studio di compatibilità ambientale</u>	<u>109</u>

PARTE PRIMA. INTRODUZIONE

1

2

3

4 **Premessa**

La Regione Piemonte ha stabilito con D.C.R. n. 217 del 27.12.2001 che i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq e lorda di pavimento superiore a 4.000 mq devono essere sottoposti a procedura di verifica ai sensi della L.R. 14 dicembre 1998, n. 40 recante “*Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione*” (L.R. 40/1998).

L'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 “*Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31.03.1998, n. 114*” e s.m.i.¹ ha quindi introdotto, all'art. 27, la procedura di verifica di compatibilità ambientale prevista dall'art. 4 della L.R. 40/1998 relativa alle autorizzazioni per grandi strutture di vendita. Lo stesso articolo istituisce presso la Direzione Commercio una sezione distaccata dell'Organo Tecnico, come previsto dall'art. 7 della L.R. 40/1998, allo scopo di razionalizzare le procedure di valutazione ambientale nonché una sezione distaccata dell'ufficio deposito dei progetti e degli studi di impatto ambientale, di cui all'art. 19 della stessa legge.

Sorgevano, pertanto, due tipi di esigenze:

¹ L'allegato A è stato modificato dalle D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e n. 59-10831 del 24.3.2006, “*Modifiche ed integrazioni dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999*”.

1. disciplinare il contenuto tecnico degli studi di compatibilità ambientale, integrando la normativa regionale di indirizzo per la programmazione urbanistica in materia di insediamenti commerciali;
2. disciplinare le modalità di istruttoria al fine di dare agli operatori un chiaro quadro di riferimento sulle modalità di espletamento delle procedure e sui criteri adottati per la valutazione di compatibilità ambientale e rendere più efficiente l'espletamento del lavoro di istruttoria da parte degli uffici regionali.

Con D.D. n. 283 del 17.09.2002 veniva affidato al Politecnico di Torino - Dipartimento Interateneo Territorio – Osservatorio Città Sostenibili (O.C.S.) un incarico per la formazione di un “sistema esperto” per la fase di verifica per la gestione delle procedure di valutazione ambientale relative ai centri commerciali, ai sensi della L.R. 40/1998, art. 10. Il sistema esperto doveva essere composto da:

1. Guida tecnica per la redazione dello studio di compatibilità ambientale;
2. Check-list di verifica del materiale progettuale prodotto e allegato all'istanza.

Il lavoro svolto dall'O.C.S. è stato consegnato alla Direzione Commercio – Settore Programmazione ed interventi sui settori commerciali – Osservatorio regionale del commercio, a fine 2003.

Da allora il sistema esperto è stato integrato, tenuto costantemente aggiornato e collaudato mediante l'applicazione a circa 100 procedimenti di verifica (art. 10 della L.R. 40/98) e 6 procedimenti di valutazione (art. 12 della L.R. 40/98).

Il sistema esperto è pensato per essere pubblicato sul sito web della Regione, dal quale sarà possibile visionarlo, scaricarlo ed osservare gli inevitabili ulteriori aggiornamenti condizionati dal susseguirsi delle nuove norme e dei recepimenti delle direttive europee e delle leggi statali.

Benché si tratti di una guida tecnica costruita e pensata sulla fase di verifica, si adatta perfettamente anche alla fase di valutazione; infatti, le due fasi si differenziano, non tanto per i contenuti dello *Studio di Impatto ambientale* (che nella fase di verifica corrisponde alla *Relazione di verifica ambientale*), quanto per il grado di definizione progettuale richiesto (un progetto definitivo in aggiunta al progetto preliminare, sufficiente per la fase di verifica).

L'obiettivo è fornire un elaborato che guidi la *valutazione* secondo una formulazione conforme ai criteri che l'autorità competente intende perseguire.

Il lungo iter seguito per il collaudo, se da un lato ha confermato l'utilità di una versione informatizzata della check-list, dall'altro ha anche suggerito di prediligere alla originaria versione, gestita col programma Microsoft Access, la seconda e definitiva versione, gestita con Microsoft Excel.

Infatti, benché il database Access agevolasse il lavoro di aggiornamento della check-list in relazione al modificarsi del quadro normativo, grazie ad un'organizzazione ipertestuale mediante link alle istruzioni della guida tecnica e alle norme di riferimento, il foglio di calcolo di Excel favorisce una valutazione **quantitativa** e non solo qualitativa del progetto ed evidenzia l'interazione tra il progettista ed il funzionario istruttore durante tutto l'iter istruttorio e procedimentale.

La scelta è anche stata dettata dalla considerazione del fatto che, mentre in principio era primaria l'esigenza di "assistere" proponenti e progettisti nella presentazione di un progetto secondo una procedura *nuova*, oggi è diventata prevalente l'esigenza di rendere più trasparenti possibile le decisioni assunte dall'Organo Tecnico e dall'Autorità Competente e snellire le procedure. Questo richiede l'utilizzo di uno strumento che possa essere utilizzato sia dal proponente/progettista che dal funzionario istruttore con una maggiore autonomia ed una più significativa responsabilizzazione (auto-valutazione).

5 Il D.Lgs. 152/2006, Parte Seconda

L'entrata in vigore del D.Lgs. n. 152 del 03.04.2006 (*"Norme in materia ambientale"* o Testo Unico Ambiente, T.U.A.) in data 14.04.2006 comportò una applicazione parziale del medesimo in quanto, secondo il Governo neo-eletto, le parti II *"Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)"* e IV *"Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati"*, necessitavano di alcune migliorie e non potevano, pertanto, trovare realizzazione.

In realtà circa la Parte II, inerente la Valutazione d'Impatto ambientale (V.I.A.), se inizialmente si optò per una sospensione dell'applicazione della medesima ai sensi dei D.L. n. 173 del 12.05.2006 e D.L. n. 300 del 28.12.2006, (cosiddetti *"decreto milleproroghe - Stralcio - Rifiuti da apparecchiature elettriche ed elettroniche ex D.Lgs. 151/2005 - Valutazione di impatto ambientale ex D.Lgs 152/2006 - Codice degli appalti ex D.Lgs 163/2006"* poi divenuto L. 228 del 12.07.2006, e *"decreto milleproroghe - Stralcio - Rifiuti da apparecchiature elettriche ed elettroniche ex D.Lgs. 151/2005 - Discariche ex D.Lgs. 36/2003 - Via ex D.Lgs. 152/2006"* poi diventato L. 17 del 26.02.2007), la stessa venne repentinamente resa vigente il 31.07.2007 con D.L. del 27.07.2007 (cosiddetto *"terzo correttivo" - Ulteriori disposizioni correttive ed integrative alla Parte prima e seconda del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, in materia ambientale. PRIMO ESAME PRELIMINARE*).

Considerato che il suddetto D.L. costituiva solo una parziale correzione alla Parte Seconda del Codice Ambientale e che il medesimo contrastava con le norme emanate dal precedente Esecutivo, si ebbero non pochi disagi nella definizione delle politiche di V.I.A. e V.A.S. da parte delle Autorità competenti.

Tuttavia il mancato rispetto dei tempi stabiliti della legge delega 308/2004 comportò la decadenza del suddetto D.L. del 27.07.2007, il quale, non più vigente dal 13.09.2007, confluì in un nuovo ed unico schema di decreto legislativo recante modifiche alle norme in materia di valutazione di impatto ambientale, valutazione ambientale strategica, acque e rifiuti del "Codice dell'ambiente". Detto schema, approvato in via definitiva dal Consiglio dei Ministri il 21.12.2007 e dal Presidente della Repubblica il 21.01.2008, è stato pubblicato su Supplemento ordinario n. 24/L alla

Gazzetta Ufficiale del 29.01.2008 come D.Lgs. n. 4 del 16.01.2008 "*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*" che introduce modifiche alle norme in materia di valutazione di impatto ambientale, valutazione ambientale strategica, acque e rifiuti del cd. "*Codice dell'ambiente*" (cosiddetto "*correttivo unificato*"). Tale D.Lgs., in vigore dal 13.02.2008, riporta le disposizioni definitive in materia di V.I.A. e V.A.S.

Più specificamente l'art. 1, comma 3 del D.Lgs. 4/2008 sostituisce integralmente la Parte II del D.Lgs. 152/2006, inerente le procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC).

Ai fini del recepimento dei contenuti del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. nella legislazione regionale vigente, ed in particolare nella L.R. n. 40 del 14.12.1998 "*Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione*",

l' art. 35, commi 1 e 2, delle Norme transitorie e finali della Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 dispone che:

"1. Le Regioni adeguano il proprio ordinamento alle disposizioni del presente decreto, entro dodici mesi dall'entrata in vigore. In mancanza di norme vigenti regionali trovano diretta applicazione le norme di cui al presente decreto.

2. Trascorso il termine di cui al comma 1, trovano diretta applicazione le disposizioni del presente decreto, ovvero le disposizioni regionali vigenti in quanto compatibili."

Per le procedure di VIA in corso alla data del 13 febbraio 2008, invece, l'art. 4, comma 1 del D.Lgs. 4/2008 predispose che:

"1. Ai progetti per i quali, alla data di entrata in vigore del presente decreto, la VIA e' in corso, con l'avvenuta presentazione del progetto e dello studio di impatto ambientale, si applicano le norme vigenti al momento dell'avvio del relativo procedimento."

In linea generale, dunque, l'attuazione del D.L.gs. 152/2006 non ha inficiato l'impianto della L.R. 40/1998, la quale, pertanto, risulta coerente e compatibile con le disposizioni statali anche nei loro aspetti più innovativi.

Ne consegue che, fino all'emanazione di nuove disposizioni, **la Legge Regionale n. 40 del 14.12.1998 è pienamente vigente ed efficace anche con riferimento alle categorie progettuali identificate nei relativi allegati A1, A2, B1, B2 e B3.**

6 L'obiettivo

7

8

La Regione Piemonte, con D.C.R. n. 217-41038 del 27.12.2001, ha stabilito che i centri commerciali, classificati classici o sequenziali, ai sensi dell'allegato A della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, con superficie di vendita superiore a 2.500 mq e superficie utile lorda di pavimento superiore a 4.000 mq, sono sottoposti a procedura di verifica ai sensi della L.R. n. 40 del 14.12.1998, "*Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione*".

I suddetti centri commerciali sono quindi stati inseriti nell'Allegato B1 della L.R. n. 40/98, che riguarda appunto le opere i cui progetti preliminari sono sottoposti alla fase di verifica regionale.

Per le opere di cui al citato Allegato B1, la L.R. 40/1998 prevede che i progetti definitivi vengano sottoposti alla fase di valutazione regionale quando ricadono, anche parzialmente, in aree protette, sempre che la realizzazione sia consentita dalla legge istitutiva dell'area protetta interessata; nel qual caso le soglie dimensionali devono essere ridotte del 50%.

Si pone, pertanto, il problema di disciplinare il contenuto degli studi di compatibilità ambientale e le modalità tecniche ed operative dell'istruttoria dei medesimi: allo scopo l'obiettivo che si intende perseguire è quello di fornire linee guida specifiche.

La guida tecnica qui proposte hanno un duplice scopo:

- fornire agli operatori privati un quadro di certezze sui contenuti tecnici degli studi di compatibilità ambientale e sui criteri che verranno adottati per la valutazione dei medesimi;
- rendere il più possibile efficiente l'espletamento del lavoro di istruttoria da parte dei competenti uffici regionali.

9 Il problema

In linea generale, la L.R. 40/98 prevede che tutti i progetti inclusi nell'Allegato B1 vengano obbligatoriamente sottoposti alla fase di verifica e possano esserlo a quella di valutazione. Le situazioni in cui si rende necessario sottoporre il progetto ad una fase di valutazione sono tre:

1. il progetto ricade, anche solo parzialmente, in un'area protetta;
2. alla luce di quanto emerso dalla fase di verifica, l'autorità competente giudica necessario sottoporre il progetto alla fase di valutazione;
3. il proponente richiede spontaneamente la fase di valutazione, ritenendo opportuno valutare di concerto con le autorità competenti le particolari condizioni ambientali, tecniche o amministrative del caso.

Con riferimento al primo caso, va tenuto presente che la definizione di area protetta è disciplinata dalla L.R. n. 12 del 22.03.1990 "*Nuove norme in materia di aree protette*", la quale prevede che nelle aree protette incluse nel Piano Regionale, fino alla data di entrata in vigore della legge istitutiva delle medesime, è fatto divieto di realizzare nuove edificazioni (art. 3). Allo stato attuale è impossibile edificare centri commerciali presso le aree protette istituite, quindi è plausibile ipotizzare che, stante l'attuale quadro normativo, è impossibile che un centro commerciale interessi, anche solo parzialmente, un'area protetta. Tuttavia, la L.R. 40/98 art. 4 comma 5 prevede che "*Qualora un progetto di cui agli allegati A1, A2, B1, B2 e B3 comporti [...] più opere funzionalmente connesse tra loro o con opere già esistenti, ancorché rientranti in diverse tipologie, [...] è sottoposto alla procedura di VIA, [...] il progetto complessivo relativo all'insieme delle opere e degli interventi necessari. In tal caso il proponente presenta, nell'ambito delle fasi procedurali di VIA, elaborati progettuali che si riferiscono al complesso dei lavori e delle opere e che evidenzino nel dettaglio le fasi di realizzazione e le relazioni tra le opere e gli interventi*". Dunque è possibile che il progetto di un centro commerciale debba essere sottoposto alla fase di valutazione

qualora un intervento di viabilità ad esso connesso interessi, sia pure parzialmente, un'area protetta².

Se ne può dedurre che, nel caso specifico dei centri commerciali, se un'opera indotta dal centro stesso³ ricade anche parzialmente in area protetta, l'intero progetto dovrà essere sottoposto alla fase di valutazione, di cui all'ex art. 12 della L.R. 40/98.

Il secondo caso, invece, prospetta una situazione che, almeno in via razionale, risulta improbabile e comunque da evitare, in quanto svantaggiosa sia per il proponente sia per l'autorità competente.

Due sono le condizioni, i

nfatti, che decretano il passaggio dalla fase di verifica alla fase di valutazione: la particolare sensibilità ambientale dell'area in cui il centro commerciale viene ubicato ed un insufficiente approfondimento dello Studio di compatibilità ambientale presentato per la fase di verifica.

Il primo motivo appare altamente improbabile se si tiene conto del fatto che il progetto del centro commerciale deve ubicarsi in un'area appositamente destinata dal Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.); pertanto si può escludere, a meno di un grave errore nella formazione e nell'approvazione del P.R.G.C., che l'area commerciale interessi ambiti ad alta sensibilità ambientale o, comunque, in ambiti con livelli di sensibilità tali da rendere ambientalmente incompatibile la realizzazione di un centro commerciale.

In aggiunta va tenuto presente che anche i P.R.G.C. devono essere sottoposti a valutazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della stessa L.R. 40/1998: si deve presupporre, dunque, che la scelta localizzativa, effettuata sulla base del PRGC, avvenga evitando aree caratterizzate da condizioni di sensibilità ambientale tali da rendere problematica la costruzione di un centro commerciale.

² Si porta il caso del Parco di Stupinigi, S.I.C. la cui legge costitutiva (L.R. 1/92, art. 3 e 5), prevedendo la progressiva eliminazione del traffico veicolare di transito dal contesto storico del Parco, consentiva di realizzare le opere di viabilità riconducibili alle finalità istitutive dell'Area protetta (nella fattispecie si trattava dell'ampliamento di una strada tangenziale all'area parco e parzialmente ricadente nel perimetro del Parco stesso). Questo ha comportato l'assoggettamento dell'intero centro commerciale alla fase di Valutazione.

³ Può trattarsi di una strada, ma anche di una condotta fognaria con scarico in corpo idrico superficiale, ecc.

Il secondo motivo appare ragionevolmente evitabile nella misura in cui si esegue per la verifica uno studio di compatibilità ambientale esauriente, cioè tale da mettere l'autorità competente nelle condizioni di poter disporre di tutte le informazioni per decidere consapevolmente sulla realizzazione, o non-realizzazione, del progetto.

Peraltro, si deve tener conto del fatto che, mentre per la fase di verifica è richiesto il solo progetto preliminare, per quella di valutazione si rende necessario il progetto definitivo. Si osserva tuttavia, che le informazioni contenute in un progetto preliminare predisposto secondo le indicazioni della D.G.R. n. 43-29533 del 01.03.2000, come richiesto ai fini della procedura autorizzativa di cui alla L.R. n. 28/99, sono più che sufficienti – e per certi aspetti anche ridondanti – per la verifica ambientale. Non vi sarebbe quindi ragione di posporre il giudizio di compatibilità imponendo al proponente l'onere aggiuntivo del progetto definitivo, specie quando l'intervento interessa o determina una situazione che viene valutata particolarmente problematica e che può portare ad un esito negativo della fase di valutazione: è sul progetto preliminare, dunque, ovvero in sede di verifica, che occorre concludere ragionevolmente la procedura, fornendo tutti gli elementi di conoscenza per poter decidere responsabilmente.

Infine con riferimento terzo caso, si è verificato, talora, che il proponente vedendo nella fase di valutazione, come da art. 12 della L.R. 40/98, un procedimento in grado di agevolare l'ottenimento del Permesso di costruire, inoltrasse spontaneamente istanza di valutazione, giustificandola col particolare caso. In effetti, per aree delicate dal punto di vista ambientale, paesaggistico, amministrativo, ecc., è necessario predisporre interventi di mitigazione e compensazione degli impatti inferti al territorio di maggior estensione e/o qualità, che spesso coinvolgono anche diversi enti competenti. Tuttavia nel caso specifico dei centri commerciali nessuna pratica sottoposta al procedimento dell'art. 12 è mai stata "concessionata" col Permesso di Costruire, in quanto la Convenzione che il proponente stipula col Comune è necessariamente subordinata all'esito del procedimento di V.I.A. e richiede tempi non compatibili con i 150 giorni stabiliti dall'art. 12.

In base alle considerazioni di cui sopra, si ritiene che la guida tecnica debba essere costruita in funzione della fase di verifica. Con ciò non s'intende sostenere che non si possano, nella realtà, verificare casi in cui sia necessario sottoporre il progetto

alla fase di valutazione; tuttavia detti casi risultano in genere, o comunque dovrebbero risultare, delle anomalie, che sia l'autorità competente sia il proponente cercano ragionevolmente di evitare.

Dopo l'emanazione del D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 che ha fissato *“Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 31.03.1998, n. 114”*, ed il successivo adeguamento della L.R. n. 56 del 05.12.77 *“Tutela ed uso del suolo”*, i P.R.G.C. devono riportare la collocazione delle aree commerciali individuate sulla base di precisi criteri di programmazione urbanistica e commerciale.

Si è inoltre ricordato che, dopo l'approvazione della L.R. n. 40/98, anche questi atti di pianificazione devono essere elaborati tenendo conto dei criteri di compatibilità ambientale, così come previsto dall'art. 20 della legge stessa. Peraltro, il comma 5 di tale articolo, prevede che *“I piani e programmi studiati ed organizzati sulla base di analisi di compatibilità ambientale possono prevedere condizioni di esclusione automatica dalla procedura di V.I.A. di progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3, non ricadenti, neppure parzialmente, in aree protette”*.

È evidente che l'atto di pianificazione urbanistica di cui sopra non può essere uno strumento generale come il P.R.G.C., ma deve essere uno strumento esecutivo, completo di tutte quelle specificazioni progettuali che sono necessarie per esprimere una corretta valutazione di compatibilità ambientale.

In tal caso, dunque, e stanti, in aggiunta, specifiche condizioni (es. dimensioni contenute del centro commerciale, scarsa sensibilità ambientale del contesto, ecc.) non si può escludere che uno strumento urbanistico esecutivo, completo delle necessarie specificazioni progettuali ed accompagnato da uno studio di compatibilità ambientale esauriente, possa prevedere l'esclusione automatica del progetto del centro commerciale dalla procedura di V.I.A..

A tal proposito va inoltre segnalato che l'elaborazione di detto strumento urbanistico e del relativo studio di compatibilità ambientale comporta un impegno di

lavoro non sensibilmente inferiore a quello richiesto dalla normale fase di verifica del progetto preliminare.

Infatti, qualora lo strumento urbanistico esecutivo potesse, con uno studio apprezzabilmente meno approfondito di quello richiesto dalla fase di verifica, prevedere l'esclusione automatica del progetto dalla procedura di V.I.A., il proponente non avrebbe ragione di accedere alla procedura di verifica. Ugualmente non si comprenderebbe la ragione per cui il legislatore debba optare per la fase di verifica anziché per la più efficiente procedura connessa allo strumento urbanistico esecutivo.

10

11

12 La soluzione

In termini operativi, le linee guida, che qui vengono proposte, sono costituite da due strumenti tra loro strettamente integrati:

- una guida tecnica che disciplina la formazione dello studio di compatibilità ambientale relativo alla fase di verifica;
- una check-list per l'istruttoria dello studio medesimo.

La guida tecnica ha lo scopo di stabilire lo standard di qualità accettabile dello studio, di definirne la struttura e i contenuti: essa si configura, operativamente, come un indice ragionato dello studio, con la sua articolazione secondo capitoli e paragrafi, dove vengono specificati i contenuti, i metodi e le tecniche.

La guida tecnica facilita il lavoro dei professionisti, nel senso che offre il necessario quadro di certezze sul tipo di prodotto che essi devono elaborare, e rende più efficiente la procedura amministrativa, in quanto consente di ridurre grandemente, se non di eliminare del tutto, i casi di studi che, per incompletezza o per bassa qualità tecnica, devono essere rinviati a successivi approfondimenti con le conseguenti perdite di tempo, sia per il proponente sia per la pubblica amministrazione.

La check-list ha lo scopo di agevolare il lavoro del tecnico addetto all'istruttoria, ma anche e soprattutto di renderne trasparente e, per quanto possibile, obiettivo il quadro dei criteri di valutazione. La stessa può inoltre essere utilmente utilizzata anche dagli estensori degli studi di compatibilità ambientale per il collaudo dei medesimi.

La guida tecnica e la check-list devono essere costruite insieme: la guida tecnica, infatti, come si è detto, deve prescrivere la struttura secondo capitoli e paragrafi dello studio di compatibilità la quale deve essere rielaborata nella check-list. Questa omologia strutturale è la condizione primaria per un efficiente lavoro di istruttoria,

poiché l'addetto che si occuperà della medesima sarà grandemente agevolato dal trovare, nello studio di compatibilità, i vari argomenti trattati nello stesso ordine con cui vengono elencati nella check-list, secondo i criteri da questa previsti.

13 Contenuti dello Studio di Compatibilità Ambientale

14

Possono presentare formalmente istanza di V.I.A per centri commerciali sia il titolare dell'autorizzazione commerciale sia il proprietario del lotto su cui sarà realizzato il progetto.

I contenuti degli elaborati da allegare all'istanza di verifica di impatto ambientale sopra elencati sono indicati nel dettaglio nei capitoli successivi.

14.1 Introduzione

Ai sensi dell'art. 10 comma 1 della L.R. 40/1998

“Per i progetti sottoposti alla fase di verifica ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 4, il proponente presenta all'autorità competente una specifica domanda corredata di:

- a) *gli elaborati relativi al **progetto preliminare**;*
- b) *una **relazione** contenente:*
 - 1) *l'inquadramento dell'opera o intervento proposti nella programmazione, pianificazione e normativa ambientale vigenti;*
 - 2) *i dati e le informazioni di carattere ambientale, territoriale e tecnico, in base ai quali sono stati individuati e valutati i possibili effetti che il progetto può avere sull'ambiente e le misure che si intendono adottare per ottimizzare l'inserimento nell'ambiente e nel territorio circostante, con riferimento alle soluzioni alternative tecnologiche e localizzative considerate ed alla scelta compiuta;*
- c) *l'**elenco delle autorizzazioni**, dei **nulla osta**, dei **pareri** o degli **altri atti** di analoga natura, da acquisire ai fini della realizzazione e dell'esercizio dell'opera o intervento.”*

a)

b)

14.2 Il “Progetto Preliminare”

In ordine all’art. 16 comma 3 della L. n. 109 dell’11.02.1994 “*Legge quadro in materia di lavori pubblici*” (oggi art. 93 del c.d. Codice de Lisi o Nuovo Codice Appalti, D.Lgs. n. 163 del 12.04.2006 “*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*”), cui fanno riferimento le definizioni dell’art. 3 della L.R. 40/1998 :

“Il progetto preliminare definisce le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire e consiste in una relazione illustrativa delle ragioni della scelta della soluzione prospettata in base alla valutazione delle eventuali soluzioni possibili, anche con riferimento ai profili ambientali e all'utilizzo dei materiali provenienti dalle attività di riuso e riciclaggio, della sua fattibilità amministrativa e tecnica, accertata attraverso le indispensabili indagini di prima approssimazione, dei costi, da determinare in relazione ai benefici previsti, nonché in schemi grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare; il progetto preliminare dovrà inoltre consentire l'avvio della procedura espropriativa.”

Questa definizione, pensata per le opere pubbliche, risulta, tuttavia, poco adatta ai progetti di strutture private come i centri commerciali, per i quali si invita i progettisti a riprendere la **documentazione** elencata all’art. 5 del Testo Coordinato dell’Allegato A alla D.G.R. n. 43-29533 del 01.03.2000 “*Disposizioni relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita*” e dell’Allegato A alla D.G.R. n. 100-13283 del 03.08.2004 “*Integrazioni e modifiche relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita di cui all’Allegato A della D.G.R. n. 43-29533 del 01.03.2000*”, e di adeguarla alle prescrizioni della Delibera di Conferenza dei Servizi ex art. 9 del D.Lgs. 114/98. Più specificamente si richiede di allegare all’istanza la documentazione sotto elencata (tratta testualmente dal citato art. 5 del Testo Coordinato):

“1) relazione, corredata da adeguata cartografia, dell’iniziativa, con riferimento alle previsioni degli indirizzi e criteri regionali di cui D.C.R. n. 347-42514 del

23.12.2003 che ha modificato la DCR n. 563-13414 del 29.10.99 e degli adeguamenti adottati dai Comuni. In particolare la relazione deve contenere:

- descrizione delle caratteristiche dell'esercizio o centro commerciale con riferimento agli indirizzi regionali (art. 8) "tipologie di strutture distributive", e (art. 6) "centro commerciale";
- descrizione dell'offerta commerciale dell'esercizio e/o degli esercizi che costituiscono il centro commerciale (art. 7);
- [...]⁴
- eventuali informazioni relative alla sussistenza di un programma di qualificazione urbana o programma di rivitalizzazione delle realtà minori adottati dal Comune (art. 18 e 19)
- [...]
- indicazioni sull'individuazione dei beni culturali e ambientale (art. 23)
- [...]

2) relazione tecnico-progettuale contenente:

- descrizione del progetto relativo all'intervento con indicazione: a) delle superfici destinate alla vendita, e nel caso dei centri commerciali sia la totale sia quella relativa a ciascun esercizio; b) della superficie lorda di pavimento dell'insediamento nel suo complesso e ripartita per la parte destinata alla vendita, ai magazzini e/o depositi e alle zone lavorazione, ad altri usi ed attività non commerciali connesse all'insediamento, agli spazi per le attività diverse da quelle normate dal D.Lgs. 114/98 (artigianato di servizio, pubblici esercizi, generi di monopolio, farmacie, ecc.), ai servizi (igienici, tecnologici, ecc.), alle eventuali gallerie commerciali di accesso ai punti di vendita (piazze, mali), alle zone deposito carrelli, ecc.
- descrizione della qualità progettuale dell'insediamento con particolare riguardo al manufatto, alle aree esterne destinate a verde, alle aree scoperte e coperte ai e parcheggi, agli impianti tecnologici, ecc. e alle mitigazioni adottate per un equilibrato inserimento ambientale (art. 27);
- superficie territoriale dell'ambito dell'intervento;
- dimensioni del lotto di pertinenza dell'insediamento;
- descrizione dettagliata del computo del fabbisogno totale minimo di parcheggi relativo alla tipologia di struttura distributiva ed alla superficie di vendita richiesta, nel rispetto di quanto prescritto dell'art. 25 della [D.C.R. n. 347-42514](#) del 23.12.2003 che ha modificato la [D.C.R. n. 563-13414](#) del 29.10.99;

⁴ I tratti in [...] rappresentano documentazione ritenuta superflua e da non allegare.

- *descrizione dettagliata del computo degli standard relativi alla dotazione di parcheggi pubblici così come previsti dall'art. 21 della L.R. 5.12.77 n. 56 s.m.i. e dall'art. 25 dei criteri regionali di programmazione urbanistica;*
- *tavola progettuale di inquadramento generale con la dislocazione dettagliata del fabbisogno in scala non inferiore a 1:500;*

3) **progetto dell'intervento** firmato da professionista abilitato alla progettazione, costituito dalla planimetria di inquadramento generale in scala adeguata, dell'area in scala non inferiore a 1:500 contenente la rappresentazione della situazione di fatto e di progetto; da piante, prospetti e sezioni del fabbricato, in numero adeguato ed in scala 1:100 o comunque nella scala prescritta dal regolamento edilizio comunale ai fini del rilascio dei permessi a costruire. Resta inteso che il progetto dell'intervento deve, in generale, essere redatto in conformità alle disposizioni regolamentari locali relative al rilascio dei permessi a costruire e deve rispettare le norme contenute negli indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica e comunque deve indicare e quantificare opportunamente:

- *il fabbisogno totale dei posti auto, la relativa superficie complessiva, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale (art. 25);*
- *la quantificazione dettagliata e la relativa dislocazione e organizzazione spaziale del fabbisogno di posti auto in relazione all'eventuale applicazione del comma 2bis dell'art. 25*
- *la superficie complessiva, la quantificazione numerica, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale delle aree da destinare a parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 25 citato;*
- *la superficie complessiva, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale, delle aree da destinarsi a verde pubblico, nell'art., 21 della L.R. 56/77 s.m.i.i.;*
- *il fabbisogno complessivo delle autorimesse e dei parcheggi privati (ex lege 122/89), le aree per il carico e lo scarico delle merci, la loro quantificazione dettagliata e la relativa dislocazione e organizzazione spaziale;*
- *le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti e previste;*
- *la quantificazione dettagliata e la relativa dislocazione e organizzazione spaziale nell'ambito degli edifici: a) delle superfici destinate alla vendita, e nel caso dei centri commerciali sia la totale sia quella relativa a ciascun esercizio; b) della superficie lorda di pavimento dell'insediamento nel suo complesso e ripartita per la parte destinata alla vendita, ai magazzini e depositi e alle zone lavorazione, ad altri usi ed attività non commerciali connesse all'insediamento, agli spazi per le*

attività diverse da quelle normate dal D.Lgs 114/98 (artigianato di servizio, pubblici esercizi, generi di monopolio, farmacie, ecc.), ai servizi (igienici, tecnologici, ecc.), alle eventuali gallerie commerciali di accesso ai punti di vendita (piazze, mali), alle zone deposito carrelli, ecc.

- *i collegamenti con la viabilità, gli accessi e i percorsi veicolari e pedonali.*

4) [...];

5) **certificato urbanistico** relativo all'area o all'immobile interessato, ai sensi dell'art. 48 bis della L.R. 56/77 s.m.i. con allegate le norme di attuazione del PRGC e relativo stralcio cartografico dell'area d'intervento;

6) [...]

7) copie di eventuali **convenzioni o atti di impegno unilaterale** già sottoscritti;

8) idonea documentazione relativa alla regolamentazione delle aree di sosta e di carico e scarico merci;

9) per gli esercizi commerciali e/o centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 1800⁵, idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, secondo i criteri dell'art. 26 c. 3bis, 3ter e che dimostri quanto stabilito dal c. 3 septies, sub a) dello stesso articolo, corredato da soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale attraverso il controllo e la correzione della esternalità negative (art. 26 c. 3 quater, 3 quinquies e 3 septies, sub b).

10) [...]

11) [...]"

È necessario sottolineare due aspetti fondamentali:

1. la documentazione richiesta deve essere firmata da tecnico o progettista competente;
2. la documentazione richiesta e già prodotta per il procedimento di rilascio di autorizzazione commerciale è da ripresentare allegata all'istanza di verifica di impatto ambientale, anche quando non modificata da scelte progettuali successive o da prescrizioni della Delibera del Commercio; infatti, i soggetti che partecipano alla fase di verifica sono diversi da quelli che valutano gli aspetti commerciali dell'opera. Il progetto deve, inoltre, costituire un documento completo e comprensibile da chiunque in quanto il medesimo deve poi essere lasciato in visione del pubblico per trenta giorni, presso gli Uffici Deposito Progetti.

⁵ Poiché i centri commerciali sottoposti a verifica sono già per definizione > 1.800 mq, questa documentazione è da considerarsi obbligatoria sempre e per tutti.

L'elenco degli elaborati sopra riportato, i quali costituiscono il "progetto di massima", deve essere integrato con elaborati di inquadramento ed approfondimento degli aspetti territoriali ed ambientali.

Con l'intento di agevolare il lavoro di progettazione si riporta di seguito l'elenco degli elaborati progettuali che costituiscono il *progetto municipale*, così come previsto dal *Regolamento Edilizio Tipo*, redatto in conformità alla L.R. n. 19 del 08.07.1999 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56" ed approvato con D.C.R. n. 548-9691 del 29/07/1999 la; posto che tutto l'elenco sarà da produrre in sede di *Permesso di Costruire*, gli elaborati evidenziati in grassetto sono obbligatoriamente da allegare all'istanza di verifica, mentre gli altri possono essere allegati oppure no a discrezione dei progettisti (che dovranno comunque evitare di rendere la documentazione ridondante presentando copie di documenti o documenti superflui):

- a) **estratto della mappa catastale;**
- b) **estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;**
- c) **rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;**
- d) **specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;**
- e) **documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;**
- f) **simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o**

per le **caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;**

g) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);

h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:

1) le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;

2) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;

3) i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;

4) i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;

5) nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;

i) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

Il “progetto municipale” deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

Tutti gli elaborati devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti e, nello specifico per quanto concerne le tavole di progetto, una legenda chiara e leggibile. Si consiglia, infine, per quanto possibile, di realizzare le tavole

prevalentemente in formato A3, per diminuire il volume della documentazione cartacea da produrre.

14.3 La “Relazione di Verifica Ambientale”

La Relazione di Verifica Ambientale, di cui all'art. 10 comma 1 lettera b) della L.R. 40/98, è il documento di maggior rilievo per la fase di Verifica di compatibilità ambientale di un progetto, in quanto contenente le informazioni necessarie per l'esclusione del progetto dalla fase di Valutazione e, dunque, per la conseguente espressione del giudizio di compatibilità.

Come esposto nel paragrafo 5.1, il contenuto informativo della relazione consta di due categorie principali di argomenti, indicati nei punti 1 e 2. La prima, punto 1, si presenta come equivalente del *Quadro di riferimento programmatico* dello Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) della fase di Valutazione, mentre la seconda, punto 2, assolve alle funzioni che, nel S.I.A., sono proprie del *Quadro di riferimento progettuale* e del *Quadro di riferimento ambientale*.

Quali debbano essere i contenuti rilevanti della Relazione di Impatto Ambientale lo si evince dall'Allegato E della stessa legge, dove vengono elencati gli “*Elementi di verifica per la pronuncia dell'autorità competente di cui all'art. 10, comma 3, sulla possibile esclusione di un progetto dalla fase di valutazione*”.

I suddetti elementi, o criteri, di verifica sono così elencati:

1. ***Caratteristiche dell'opera o intervento, con particolare attenzione ai seguenti elementi:***

- *parametri tecnici e dimensionali;*
- *utilizzazione di risorse naturali;*
- *produzione di rifiuti;*
- *inquinamento e disturbi ambientali;*
- *rischio di incidenti.*

2. **Localizzazione dell'opera o intervento**, con attenzione alla sensibilità ambientale delle zone interessate direttamente o indirettamente dalla realizzazione e dall'esercizio dell'opera o intervento, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- *utilizzazione attuale dell'area e destinazione d'uso prevista;*
- *interazione con altri progetti o opere esistenti;*
- *qualità e capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona;*
- *capacità di carico dell'ambiente circostante, con particolare attenzione alle seguenti zone:*
 - a) *zone costiere;*
 - b) *zone montuose e forestali;*
 - c) *aree naturali protette;*
 - d) *aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle acque pubbliche;*
 - e) *zone nelle quali gli standard di qualità ambientale definiti dalla normativa vigente sono già stati superati;*
 - f) *zone a forte densità demografica;*
 - g) *aree e paesaggi importanti dal punto di vista storico, culturale e archeologico.*

3. **Caratteristiche dell'impatto potenziale** dovuto alla realizzazione e all'esercizio dell'opera o intervento, in funzione degli elementi evidenziati ai punti precedenti.

Come si può osservare, l'elenco sopra riportato conferma quanto affermato in precedenza, e cioè che i contenuti di cui al punto 1 sono tipici del *Quadro di riferimento progettuale* del S.I.A., mentre i contenuti dei punti 2, in parte costituiti da argomenti già trattati parzialmente al punto 1, e 3 assolvono alle funzioni tipiche del *Quadro di riferimento ambientale* del S.I.A., ovvero qualificare, dal punto di vista ambientale lo stato di fatto, e prevedere gli impatti potenziali indotti dalla realizzazione dell'opera.

Fin qui la legge, la quale si limita a fornire un'indicazione di larga massima sui principali contenuti della relazione, prescindendo, necessariamente, dalla specificità dei diversi tipi di opere o di interventi. Per cui, ad esempio, essa prevede anche contenuti che, nel caso dei centri commerciali, sono privi di rilevanza, come l'analisi delle "soluzioni alternative localizzative", le quali, come già esposto, sono vincolate al

P.R.G.C.. Questo, infatti, riportando l'ubicazione esatta dell'area commerciale impedisce, di fatto, al soggetto proponente di decidere liberamente la collocazione del centro commerciale in progetto. Peraltro la scelta localizzativa tra più aree commerciali individuate dal P.R.G.C. non necessita di analisi delle soluzioni alternative in quanto si da per acquisto che le stesse siano tutte consone all'opera in progetto.

In altri termini nella Verifica di compatibilità ambientale dei centri commerciali bisogna tenere conto delle caratteristiche di specificità con cui si pone il problema e, certamente, una di esse si identifica con il presupposto che la scelta localizzativa dell'insediamento commerciale sia sempre ambientalmente compatibile. Ne deriva che nella fase di verifica non è necessario, in linea di principio, comprovare l'attitudine del sito ad ospitare il centro commerciale in progetto.

Quanto sopra riportato equivale ad ammettere che il sito oggetto di intervento di norma non presenta motivi d'incompatibilità per quanto concerne:

- il rischio idrogeologico (l'area non è inondabile e non è minacciata da fenomeni di instabilità di versanti);
- i vincoli paesaggistici e archeologici (l'area rispetta le norme in materia di tutela dei beni culturali ambientali storici, archeologici e paesaggistici);
- la tutela degli ecosistemi (l'area rispetta i vincoli in materia di aree protette e, in generale, di aree ecologicamente sensibili);
- la presenza di attività a rischio (l'area rispetta i vincoli in materia di prevenzione del rischio secondo quanto previsto dall'applicazione della "Direttiva Seveso");
- la vulnerabilità di acquiferi ad uso idropotabile (l'area non rientra nelle fasce di rispetto dei luoghi di captazione degli acquedotti);
- l'accessibilità ad una viabilità in grado di assorbire efficientemente l'incremento dei flussi generati dal centro commerciale;
- le attività del contesto sono state valutate non così sensibili da subire, a seguito della localizzazione del centro commerciale, impatti negativi che non siano adeguatamente mitigabili con appositi accorgimenti progettuali.

I precedenti costituiscono anche i principali criteri guida in base ai quali vengono definite le aree commerciali dei P.R.G.C.. La scelta urbanistica, dunque, si fa già carico di verificare la compatibilità ambientale dell'ubicazione delle opere commerciali.

Escludendo, pertanto, l'analisi dell'attitudine del sito dalla valutazione condotta ai fini della fase di Verifica del progetto, questa si profila come una procedura volta a verificare, come minimo, che gli impatti generati dall'opera rispettino i limiti di legge.

Non va però dimenticato che il requisito della compatibilità ambientale non può essere ridotto al solo criterio dell'accettabilità degli impatti, ma va esteso al più ampio concetto di ottimizzazione ambientale del progetto. La progettazione deve configurarsi come una ricerca tecnica volta alla minimizzazione dei potenziali impatti dell'opera, nel vincolo che gli impatti residui ricadano nel campo dell'accettabilità. La procedura di V.I.A. ha il compito di imprimere una significativa spinta verso l'eco-efficienza dei processi produttivi e dei prodotti; ciò vale in generale ma vale tanto più nel caso di strutture specializzate, come i centri commerciali, dove si possono adottare convenientemente tecnologie innovative, sensibili alle esigenze di sostenibilità ambientale.

Tutto ciò premesso, si ritiene che per un efficiente svolgimento della procedura di Verifica sia necessario conseguire un buon livello di qualità tecnica nello Studio di Compatibilità Ambientale, composto oltre che dalla relazione di impatto ambientale descritta anche dagli elaborati annessi, di cui all'art. 10, comma 1, lettera a). Ciò induce a suggerire di configurare la relazione secondo la struttura che la legge stessa prevede per lo S.I.A. della fase di valutazione. Nella fattispecie il S.I.A., come già anticipato, presenta una struttura articolata in tre quadri di riferimento: quello programmatico, quello progettuale e quello ambientale (rif. Allegato D della L.R. 40/1998 ed allegato C del D.P.R. del 12.04.1996 "*Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell' art. 40 , comma 1 , della legge 22 febbraio 1994 , n. 146 , concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale*").

Ci sentiamo di proporre detta impostazione anche per lo studio di compatibilità ambientale, non solo perché appare come quella tecnicamente più convincente, ma anche perché, di fatto, è quella che si sta ormai chiaramente affermando nella pratica

delle procedure di V.I.A. come modello standard. Peraltro si è anche visto come tale struttura sia implicita negli stessi contenuti che la legge prescrive per la relazione di verifica, pur non definendo, la stessa legge, esplicitamente come tale relazione debba essere strutturata.

PARTE SECONDA. I CONTENUTI DELLO STUDIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

15

16

17

1 Premessa

Questa parte è dedicata alla presentazione dei contenuti dello Studio di compatibilità ambientale nella sua articolazione secondo il Quadro Programmatico, il Quadro Progettuale ed il Quadro Ambientale.

Lo scopo di questa parte è di calibrare lo studio tenendo conto della specificità dei centri commerciali, a cominciare dal quadro normativo della L.R. n. 28 del 12.11.1999, *“Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114”*, la quale regola la procedura autorizzativa regionale.

Una particolare attenzione è stata riposta nella configurazione di un modello di studio di compatibilità ambientale organico con il complesso della documentazione che il proponente deve produrre ai sensi della L.R. n. 28/99.

2 Il Quadro Programmatico

2.1 Ruolo del Quadro Programmatico

Il Quadro Programmatico fornisce informazioni circa piani e programmi che hanno attinenza con l'opera e/o che possono, in qualche modo, condizionarne la realizzazione

Per i centri commerciali, il Quadro Programmatico riveste una particolare importanza, poiché, come già messo in evidenza nella parte introduttiva, la scelta dell'area di insediamento è di competenza dei P.R.G.C. e la compatibilità ambientale dipende, in larga misura, dalla localizzazione dell'opera. Risulta evidente, dunque, come il quadro programmatico in cui i progetti dei centri commerciali si vengono ad inserire, fornisca elementi conoscitivi fondamentali per la procedura di V.I.A..

2.2 Specificità dei centri commerciali

I centri commerciali sono tra le poche strutture soggette ad una organica programmazione socio-economica ed urbanistica, la quale è disciplinata, in Piemonte, dalla L.R. n. 28/99 e dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, le quali fissano i principi generali ed i criteri della programmazione urbanistica.

Alla luce di questo quadro normativo, compete ai P.R.G.C. il compito di individuare la localizzazione delle aree commerciali, attenendosi a precisi criteri di compatibilità territoriale (Titolo Terzo e Quarto della citata D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999) ed urbanistica (Titolo Quinto della medesima D.C.R.).

Si può dunque affermare che l'ubicazione dei progetti dei centri commerciali è precisamente vincolata a siti la cui compatibilità ambientale deve essere verificata in fase di elaborazione del P.R.G.C.. Ne deriva che, a rigore, si potrebbe esentare lo studio di compatibilità dei centri commerciali dal documentare l'attitudine ambientale del sito di localizzazione, in quanto l'autorità competente, in tal caso la Regione, è già in possesso della necessaria documentazione, avendo la stessa approvato il P.R.G.C. che individua l'area idonea a tale insediamento.

Tuttavia, per completezza e organicità di documentazione, si ritiene opportuno che lo studio di compatibilità ambientale, e nello specifico il Quadro Programmatico, riporti sinteticamente l'informazione sulla base della quale il P.R.G.C. ha motivato la scelta dell'area.

Tale informazione dovrebbe risultare esaustiva ai fini della definizione del Quadro Programmatico, tuttavia, per verificare la completezza del medesimo, conviene esaminare i contenuti che la legge regionale prevede per il Quadro Programmatico degli Studi d'Impatto Ambientale.

2.3 Quadro Programmatico e Allegato D della L.R. 40/1998

L'Allegato D della L.R. 40/1998 prevede che il Quadro Programmatico contenga:

- 1. l'illustrazione del progetto in relazione alla legislazione, pianificazione e programmazione vigenti (nazionale, regionale e locale) di riferimento, nonché in relazione alle sue finalità e agli eventuali riflessi in termini sia di vincoli che di opportunità, sul sistema economico e territoriale;*
- 2. finalità e motivazioni strategiche dell'opera o intervento proposti, modalità con cui soddisfa la domanda esistente, anche alla luce delle trasformazioni in corso a livello locale e allo stato di attuazione della pianificazione;*

3. *l'indicazione del rapporto tra costi preventivati e benefici stimati, anche in termini socio-economici;*
4. *l'indicazione dell'attuale destinazione d'uso dell'area, come indicato dalla vigente strumentazione urbanistica (PRGC) e dei vincoli di varia natura esistenti nell'area prescelta e nell'intera zona di studio.*

Si vedrà nel seguito come questi punti possano essere sviluppati nel caso specifico di valutazioni di compatibilità dei centri commerciali.

Ciò che immediatamente si può osservare è che i contenuti di cui ai punti 1 e 2, che hanno un forte richiamo alle tematiche economiche e territoriali, sono ampiamente riferibili alla programmazione commerciale regionale, così come definita dalla L.R. n. 28/99.

Va ricordato, infatti, che la finalità di tale legge è di definire “*le norme di indirizzo generale per l'insediamento delle attività commerciali e i criteri di programmazione urbanistica, al fine della promozione della competitività del sistema commerciale piemontese e della razionalizzazione della rete commerciale, anche in relazione all'obiettivo della tutela dei consumatori, del contenimento dei prezzi e dell'efficienza della distribuzione*” (art. 1, comma 1). E che, a tale scopo, la Regione assicura l'adozione delle misure più idonee per perseguire i seguenti obiettivi (art. 1, comma 2):

- a)
- b)
- c) *la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà di impresa e la libera circolazione delle merci;*
- d) *la tutela del consumatore, con particolare riguardo all'informazione, alla possibilità di approvvigionamento, al servizio di prossimità, all'assortimento, alla sicurezza e alla qualità dei prodotti;*
- e) *l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo della rete distributiva, nonché l'evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi;*
- f) *il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita;*
- g) *la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane, rurali, collinari e montane;*

- h) *il recupero e la valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese con la previsione di forme di incentivazione, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali.*

È, appunto, al fine del perseguimento di tali obiettivi che la stessa legge individua gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali (art. 3, comma 2), definendo:

- i)
- a) *la classificazione degli esercizi commerciali in funzione della loro dimensione, delle diverse caratteristiche di composizione dell'offerta (merceologica e di servizio), del livello dei prezzi praticabili, delle differenti preferenze di localizzazione che concorre alla definizione delle tipologie di strutture distributive;*
- b) *l'assetto territoriale della rete distributiva che, in funzione delle caratteristiche della struttura del commercio in sede fissa e su area pubblica, delle caratteristiche morfologiche e socio-economiche e della densità abitativa, individua i sottosistemi riferiti al settore distributivo quali: le aree di programmazione commerciale configurabili come unico bacino di utenza formate da un Comune attrattore, che ne determina l'importanza, e dai Comuni che ad esso fanno riferimento (Allegato A); i Comuni classificati secondo l'importanza commerciale e socio-economica (Allegato B); le zone di insediamento commerciale, addensamenti e localizzazioni commerciali, ovvero gli ambiti territoriali, riconoscibili in ciascun Comune attraverso i quali si sviluppa la dinamica concorrenziale, lo sviluppo e la trasformazione del sistema al fine di favorire una organizzazione territoriale della rete distributiva idonea a garantire un adeguato servizio al consumatore e l'equilibrato sviluppo tra le diverse tipologie distributive (Allegato C);*
- c) *la regolamentazione dello sviluppo della rete distributiva, attraverso le diverse combinazioni dell'offerta compatibile con ciascuno dei sottosistemi, tenuto anche conto della vocazione territoriale e commerciale dei luoghi, della loro fruizione da parte dei consumatori e della obbligatorietà della tutela storico-ambientale.*

Come si può osservare, la progettazione dei centri commerciali si colloca all'interno di una programmazione socio-economica e territoriale rigorosamente definita, di cui costituisce il momento attuativo. È dunque in questo quadro che trovano sviluppo quei contenuti di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'Allegato D della L.R. 40/1998, i quali, pertanto, non sono di competenza del progetto ma della programmazione regionale.

Per quanto riguarda, infine, il contenuto di cui al punto 4 (l'indicazione dell'attuale destinazione d'uso dell'area, come indicato dalla vigente strumentazione urbanistica, ovvero dal P.R.G.C.) e dei vincoli di varia natura esistenti nell'area prescelta e nell'intera zona di studio, il riferimento riguarda in modo diretto la programmazione urbanistica.

Anche qui è opportuno richiamare brevemente il quadro normativo che la L.R. 28/99 fissa per la programmazione urbanistica (art. 3, comma 3), la quale si deve basare su *criteri che tengono conto e identificano*:

- a) *le modalità, i criteri ed i parametri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali, quali porzioni del territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;*
- b) *le modalità, i criteri e i parametri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali, quali porzioni del territorio, esistenti e potenziali, di insediamento commerciale non addensato;*
- c) *i criteri e le modalità utili a definire la vocazione commerciale del territorio comunale, il dimensionamento delle aree a destinazione d'uso al fine di garantire lo sviluppo e la trasformazione del settore commerciale nel rispetto della concorrenza estesa alle forme distributive, alle zone di insediamento commerciale ed al settore immobiliare;*
- d) *i vincoli di natura urbanistica al fine della tutela dei centri storici e dei beni culturali ed ambientali nel rispetto delle normative nazionali e regionali in vigore, comprendendo anche, tra tali beni, parte del tessuto commerciale o*

- esercizi singoli, pubblici esercizi e attività artigianali aventi valore storico ed artistico;*
- e) i vincoli di natura urbanistica relativi alla quantificazione del fabbisogno di parcheggi e di altre aree di sosta degli insediamenti commerciali nel rispetto della legge urbanistica regionale;*
- f) le modalità e i criteri per la corretta regolamentazione delle aree di sosta relative agli insediamenti commerciali.*

Quanto sopra conferma ciò che si è ribadito a più riprese in precedenza, ovvero che il progetto del centro commerciale trae integralmente dal P.R.G.C. i motivi di compatibilità ambientale della scelta localizzativa.

Tenendo conto di quanto fin qui riportato, di seguito vengono individuati i contenuti specifici del Quadro Programmatico.

2.4

2.5 Coerenza tra procedura di V.I.A. e procedura per il rilascio dell'autorizzazione per i centri commerciali

Per definire correttamente i contenuti del Quadro Programmatico, non si può trascurare il complesso degli elaborati che il proponente deve predisporre per l'ottenimento dell'autorizzazione ai sensi della L.R. n. 28/99, nell'ambito della procedura della Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 3 della stessa legge.

Tra i suddetti elaborati, specificati, unitamente ai rispettivi contenuti, nella D.G.R. n. 43-29533 del 01.03.2000 e nella Parte Prima, Capitolo 5.1, di questo documento, cfr., figura una relazione, la quale deve contenere:

- la
- descrizione delle caratteristiche dell'esercizio o centro commerciale con riferimento agli indirizzi regionali contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 ed in particolare all'art. 8 "Tipologie di strutture distributive", e per il centro commerciale con riferimento all'art. 6;
- la descrizione dell'offerta commerciale dell'esercizio e/o degli esercizi che costituiscono il centro commerciale con riferimento all'art. 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99;
- la descrizione e la rappresentazione cartografica della zona di insediamento commerciale ove è ubicato l'intervento con riferimento agli artt. 12, 13 e 14 degli indirizzi e criteri regionali (D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99) nonché agli strumenti comunali di programmazione adottati ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 28/99; in particolare dovrà essere evidenziato per le localizzazioni commerciali L1, L2, L3 il rispetto dei parametri per il loro riconoscimento così come specificato all'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 e, laddove ad essi si sia derogato, la descrizione dettagliata della motivazione;
- l'indicazione della tabella relativa alla compatibilità territoriale dello sviluppo così come delineata all'art. 17 degli indirizzi regionali cui ci si riferisce;
- eventuali informazioni relative alla sussistenza di un progetto di qualificazione urbana o di rivitalizzazione della realtà minori adottati dal Comune ai sensi degli artt. 18 e 19 degli indirizzi regionali;
- ogni altra informazione utile per la valutazione della congruità della richiesta agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica di cui alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99.

Come si può osservare, la documentazione sopra elencata fornisce tutti gli elementi che, di fatto, sono necessari per valutare la coerenza del progetto del centro commerciale con il Quadro Programmatico, costituito dalla programmazione socio-economica, territoriale ed urbanistica.

Questa considerazione potrebbe indurre a ritenere ridondante il Quadro programmatico dello studio di compatibilità ambientale, in quanto il medesimo finirebbe per configurarsi sostanzialmente uguale alla documentazione richiesta dalla L.R. n. 28/99.

A suffragio di detta considerazione va segnalato che la valutazione della congruenza del progetto con il quadro normativo della programmazione in materia commerciale, nei suoi aspetti di compatibilità socio-economica, territoriale ed urbanistica, è di competenza della Conferenza dei Servizi, di cui alla L.R. n. 28/99.

Tuttavia, non va dimenticato che il Quadro Programmatico per la procedura di V.I.A. deve riferirsi soprattutto alle tematiche ambientali, in quanto è proprio in merito a queste che il quadro programmatico deve fornire un apporto specifico nell'ambito dei lavori della Conferenza dei Servizi.

In tale contesto assume un rilievo particolare il problema del traffico veicolare indotto dai centri commerciali. In merito il Quadro programmatico deve riportare riferimenti alla pianificazione riguardante il sistema locale della mobilità e del traffico, che, come noto, a livello comunale si identifica con il Piano Urbano del Traffico (P.U.T.). Questo, tuttavia, non sempre è disponibile, in quanto obbligatorio solo per i Comuni al di sopra di 30.000 abitanti.

Stante questa cornice, dunque, il Quadro Programmatico deve contenere riferimenti inerenti oltre la programmazione commerciale, ed in particolare alla programmazione socio-economica e territoriale regionale disciplinata dalla L.R. n. 28/99 ed alla pianificazione urbanistica comunale (P.R.G.C.), anche la pianificazione locale del traffico, qualora effettivamente operante.

3 Il Quadro Progettuale

3.1 Ruolo del Quadro Progettuale

Nello studio di compatibilità ambientale, il Quadro Progettuale non ha lo scopo di fornire le informazioni necessarie per la costruzione dell'opera, poiché tale funzione è assolta dagli elaborati di progetto, bensì quello di interpretare gli elaborati di progetto per individuare le azioni che possono generare i fattori d'impatto ambientale e di consentire una buona previsione dei medesimi. Questi verranno, successivamente, correlati alle componenti ambientali nel Quadro Ambientale.

Detto in altri termini, il Quadro Progettuale ha lo scopo di identificare i potenziali fattori d'impatto e di valutarne la effettiva rilevanza (cosiddetta *fase di scooping*) per la successiva fase di analisi degli impatti.

Al Quadro Progettuale va attribuita anche un'altra funzione: quella di dimostrare che la progettazione dell'opera si è ispirata a criteri di ottimizzazione ambientale. In altri termini, si deve verificare che il progettista, posto di fronte ad un ventaglio di possibili scelte tecniche alternative e tenuto conto dei costi e benefici ambientali dell'opera, sia in fase di costruzione, sia in fase di esercizio, sia in fase di dismissione dell'opera, abbia perseguito l'obiettivo di minimizzare i primi e massimizzare i secondi. O anche, più semplicemente, si deve dimostrare che le scelte progettuali operate prevedano l'impiego delle migliori tecniche possibili dal punto di vista ambientale.

A tal proposito occorre segnalare che in genere non è richiesto che gli elaborati di progetto preliminare contengano informazioni relative alla fase di costruzione e a quella di dismissione; tuttavia una esaustiva valutazione di compatibilità ambientale richiede

un lavoro di prefigurazione e di valutazione degli effetti ambientali anche con riferimento alla fase iniziale ed a quella finale della vita dell'opera.

3.2 Documentazione relativa alla procedura per il rilascio dell'autorizzazione per i centri commerciali

Anche con riferimento al Quadro Progettuale, così come per quello Programmatico, è opportuno, prima prendere visione degli elaborati che il proponente è tenuto a presentare per l'espletamento della procedura autorizzativa ai sensi della L.R. n. 28/99, definiti dalla D.G.R. n. 43-29533 del 01.03.2000 (cfr. Capitolo 4.1) e poi analizzare i contenuti dei medesimi e, quindi, dello studio di compatibilità ambientale.

Il progetto preliminare deve essere costituito da una relazione tecnico progettuale e dal progetto dell'intervento, i quali devono indicare:

- a. la
- b. superficie territoriale dell'ambito dell'intervento;
- c. le dimensioni del lotto di pertinenza dell'insediamento;
- d. descrizione dettagliata del computo del fabbisogno totale minimo di parcheggi relativo alla tipologia di struttura distributiva ed alla superficie di vendita richiesta, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99;
- e. descrizione dettagliata del computo degli standard relativi alla dotazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico così come previsti dall'art. 21 della L.R. n. 56/77;

- f. il fabbisogno complessivo delle autorimesse e dei parcheggi privati (ex lege 122/89), le aree per il carico e lo scarico delle merci, la loro quantificazione dettagliata e la relativa dislocazione e organizzazione spaziale;
- g. tavola progettuale di inquadramento generale costituita dalla planimetria dell'area, in scala non inferiore a 1:500, contenente la rappresentazione della situazione di fatto e di progetto, con la dislocazione dettagliata degli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici, i collegamenti con la viabilità, gli accessi e i percorsi veicolari e pedonali e le opere di urbanizzazione esistenti e previste;
- h. piante, prospetti e sezioni del fabbricato in numero adeguato ed in scala 1:100, o comunque nella scala prescritta dal regolamento edilizio comunale ai fini del rilascio della concessione edilizia;
- i. quantificazione dettagliata e relativa dislocazione e organizzazione spaziale nell'ambito degli edifici delle: superfici di vendita, superfici destinate agli spazi per le attività diverse da quelle normate dalla L. 426/71 (artigianato di servizio, pubblici esercizi, generi di monopolio, farmacie, ecc.), i magazzini, le zone di lavorazione, i servizi (igienici, tecnologici, spogliatoi, ecc.), le gallerie pedonali di accesso ai punti di vendita (piazze, mall), zone di deposito di carrelli, ogni altra attività terziaria e non, connessa all'insediamento commerciale.

Come si può osservare, i contenuti degli elaborati progettuali, sopra elencati, confermano quanto nel paragrafo precedente a proposito della necessità di una interpretazione e di una integrazione (ad esempio non si fa cenno alla fase di costruzione) del contenuto informativo del progetto, allo scopo di identificare i potenziali impatti ambientali dell'opera e di valutarne la significatività.

Per comprendere quale debba essere il contenuto informativo del Quadro Progettuale, è opportuno riferirsi alle indicazioni della L.R. n. 40/98.

3.3 Quadro Progettuale e L.R. n. 40/98

Ai sensi

dell'Allegato D della L.R. n. 40/98, il Quadro Progettuale deve contenere:

Regione Piemonte – Direzione Regionale Commercio, Sicurezza e Polizia locale e
Artigianato
Dipartimento Interateneo Territorio – Politecnico e Università di Torino

febbraioottobr
eaprile
20032004marzo
2008

1. *la descrizione delle soluzioni alternative tecnologiche e localizzative considerate, inclusa l'ipotesi di non realizzazione del progetto, con l'indicazione dei motivi principali della scelta compiuta, tenendo conto dell'impatto sull'ambiente;*
2. *la descrizione delle caratteristiche tecnologiche e dimensionali dell'opera o intervento, nonché delle esigenze di utilizzazione del suolo e delle altre risorse durante le fasi di costruzione e di esercizio;*
3. *la descrizione delle principali caratteristiche dei processi produttivi, con l'indicazione della natura e della quantità dei materiali impiegati;*
4. *la descrizione delle soluzioni tecniche prescelte, con riferimento alle migliori tecnologie disponibili, per realizzare l'opera o l'intervento, per ridurre l'utilizzo delle risorse, le emissioni di inquinanti, minimizzando altresì le fonti di impatto;*
5. *la valutazione del tipo e della quantità dei residui e delle emissioni previsti (quali inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo, rumore, vibrazioni, luce, calore, radiazioni, ecc.) risultanti dalla realizzazione e dall'attività del progetto proposto nonché dall'eventuale successiva dismissione e/o bonifica del sito;*
6. *analisi incidentale e quadro delle eventuali condizioni di rischio con riferimento alle fasi di costruzione, esercizio ed eventualmente di dismissione dell'opera o intervento.*

Come si può osservare, i contenuti del Quadro Progettuale confermano quanto riportato al punto 2.1. in merito alla funzione che questa parte deve assumere nel complessivo studio di compatibilità ambientale. Infatti, i contenuti sono fondamentalmente di due tipi:

1. informazioni tese ad evidenziare la natura di procedimento di ottimizzazione ambientale, che la progettazione deve assumere e che si manifesta come confronto sistematico tra alternative di vario tipo e scelta dell'alternativa ottimale, anche dal punto di vista ambientale;
2. informazioni riguardanti l'identificazione e la previsione dei fattori di impatto e, nel caso, del rischio, in modo da predisporre il necessario quadro informativo per la successiva previsione degli impatti ambientali con riferimento alle varie componenti, di cui si dovrà occupare il quadro ambientale.

Per quanto concerne i parametri da considerare per l'individuazione ed il confronto sistematico delle alternative progettuali, nell'Allegato D della L.R. n. 40/98 si mettono in evidenza i seguenti:

- distribuzione e organizzazione spaziale di manufatti e funzioni;
- tecniche costruttive e conseguenti scelte di materiali e lavorazioni in fase di costruzione, manutenzione e demolizione;
- tecnologie impiantistiche e conseguenti consumi energetici;
- modalità di smaltimento dei rifiuti;
- modalità di allacciamento alla rete della viabilità e di regolazione dei flussi veicolari in fase di cantiere e di normale funzionamento.

Per quanto concerne l'individuazione e la previsione dei fattori d'impatto e di rischio, l'Allegato D si limita ad elencare i vari possibili tipi di residui e di emissioni, richiamando l'attenzione sulle eventuali condizioni di rischio che possono verificarsi in fase di costruzione, esercizio e dismissione.

4 Il Quadro Ambientale

4.1 Ruolo del Quadro Ambientale

Il Quadro Ambientale costituisce la parte fondamentale dello studio di compatibilità: esso ha il compito di identificare e quantificare/qualificare i potenziali impatti ambientali indotti dall'opera sulle principali componenti ambientali, fornendo all'autorità competente le informazioni necessarie per esprimere il giudizio di compatibilità ambientale.

La trattazione del Quadro Ambientale si articola secondo componenti e fattori ambientali, i quali vengono analizzati con riferimento allo stato attuale, in fase di costruzione dell'opera ed in quella di esercizio in merito ai potenziali impatti indotti dall'opera, alle misure di mitigazione e/o compensazione dei medesimi e, qualora necessario, ai monitoraggi.

Essa è logicamente preceduta da una operazione di valutazione della effettiva rilevanza dei potenziali impatti ambientali (fase di *scooping*), in modo da evitare di approfondire energie nello studio di interferenze che, sin da una preliminare analisi del problema, possono essere ritenute trascurabili. In altri termini un buono studio di compatibilità ambientale si concentra sulle situazioni dove si profilano possibili criticità e che richiedono l'uso di adeguati strumenti di previsione dei potenziali impatti.

Le situazioni di criticità ambientale, identificabili con situazioni in cui gli impatti superano le soglie di ammissibilità ambientale, non dipendono solo dal tipo e dal livello dei fattori d'impatto generati dall'opera ma anche dalla sensibilità delle componenti ambientali costituenti l'area di intervento e dal livello del disturbo già presente presso la medesima, o connesso alla realizzazione di altre opere o interventi in previsione, al quale si va ad aggiungere quello dell'opera in esame.

4.2 Quadro Ambientale e L.R. n. 40/98

Ai sensi

dell'Allegato D alla L.R. n. 40/98, il Quadro Ambientale deve contenere:

1. *l'analisi della qualità ambientale con riferimento alle componenti dell'ambiente potenzialmente soggette ad un impatto importante del progetto proposto, con particolare riferimento alla popolazione, alla fauna, alla flora, al suolo, alle acque superficiali e sotterranee, all'aria, ai fattori climatici, al paesaggio, all'ambiente urbano e rurale, al patrimonio storico, artistico e culturale, e alle loro reciproche interazioni;*
2. *la descrizione dei prevedibili effetti positivi e negativi, diretti e indiretti, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, che la realizzazione del progetto comporta sull'ambiente, dovuti:*
 - *alla realizzazione ed esercizio delle opere e interventi previsti;*
 - *all'utilizzazione delle risorse;*
 - *all'emissione di inquinanti, alla produzione di sostanze nocive e allo smaltimento dei rifiuti;*

la stima degli effetti cumulativi degli impatti nel tempo e con le altre fonti di impatto presenti sul territorio;

l'indicazione dei metodi di previsione utilizzati;

3. *la descrizione delle misure previste per evitare, ridurre e compensare dal punto di vista ambientale gli effetti negativi del progetto sull'ambiente.*

Come si può osservare, la legge regionale mette in evidenza come lo studio debba concentrarsi sulle “*componenti dell’ambiente potenzialmente soggette ad un impatto importante*”, dove è implicito che per importante debba intendersi un impatto potenzialmente critico, cioè tale per cui possa non rientrare nei limiti di ammissibilità.

Si può ancora osservare che le componenti ambientali citate si rifanno, nella sostanza, all’elenco ormai consolidato nella prassi degli studi d’impatto, sancito dal D.P.C.M. del 27.12.88, “*Norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità*”, che ha disciplinato la procedura di VIA a livello nazionale.

Visto che non sussistono fondate ragioni che sostengano l’adozione di una diversa denominazione ed elencazione delle componenti e dei fattori ambientali per gli studi d’impatto relativi alla procedura di V.I.A. regionale, si ritiene opportuno adeguare gli stessi alla codificazione fornita dal citato D.P.C.M. del 27.12.88. Tale omogeneizzazione degli studi d’impatto comporta indubbi vantaggi, tra i quali una più agevole comparabilità dei casi, anche a diverso livello territoriale, ed il consolidamento di un comune linguaggio tecnico, valido a livello nazionale, univoco e comprensibile sia ai progettisti sia alle autorità incaricate della verifica.

Ciò premesso, di seguito sono indicate le componenti ed i fattori ambientali che si suggeriscono di trattare nello studio di compatibilità ambientale dei centri commerciali:

1. atmosfera;
2. ambiente idrico;
3. suolo e sottosuolo;
4. flora, fauna ed ecosistemi;
5. rumore;
6. radiazioni non ionizzanti;
7. paesaggio.

Come si può osservare, diversamente da quanto riportato dal D.P.C.M. del 27.12.88, nel su indicato elenco non compaiono le “radiazioni ionizzanti” e le “vibrazioni”, in quanto non rilevanti per il caso in esame. Analogamente non è stata

indicata la componente “salute pubblica”, in quanto implicitamente considerata sia nella componente “atmosfera”, sia nei fattori d’impatto “rumore” e “radiazioni non ionizzanti”.

Si esamineranno, di seguito, i criteri guida ai quali lo studio di compatibilità ambientale dovrà attenersi per la trattazione di ciascuna componente e di ciascun fattore.

4.2.1

4.2.2

4.2.3 Atmosfera

La componente va esaminata soprattutto ai fini del potenziale impatto dovuto all’inquinamento atmosferico generato dal traffico veicolare in fase di esercizio. Tuttavia non dovrà essere trascurato il problema del sollevamento delle polveri in fase di cantiere ad opera dei mezzi e delle macchine al lavoro o in transito.

In proposito va tenuto presente che la configurazione del traffico che si verrà a produrre a seguito della realizzazione del centro commerciale deve essere la migliore possibile in termini di massima fluidificazione del medesimo e, qualora il progetto comporti la realizzazione di una nuova viabilità, in termini di percorsi agibili. Il progetto deve, cioè, proporre soluzioni idonee a minimizzare gli impatti indotti dall’opera sul traffico esistente e sugli usi del suolo in atto, ma anche sulla componente atmosferica e sul clima acustico caratterizzanti l’area di intervento.

La dimostrazione della adeguatezza della soluzione progettuale proposta in merito al potenziale impatto atmosferico va ricercata nel Quadro Progettuale; il Quadro Ambientale deve riportare, piuttosto, la tipologia e la entità dell’impatto potenziale, preferibilmente stimati con riferimento ai ricettori più sensibili.

4.2.4

4.2.5 Ambiente idrico

Con riferimento alla componente in esame, i potenziali impatti connessi all'opera in esame riguardano principalmente il consumo idrico da parte delle attività del centro commerciale e gli scarichi dei servizi del medesimo. Da segnalare, sebbene raramente rilevante, il problema della sicurezza idrogeologica dell'area interessata dall'intervento.

Sulla base delle considerazioni svolte in sede di Quadro Programmatico si può escludere che il tema della sicurezza idrogeologica, cioè della potenziale inondabilità o instabilità dell'area di intervento, possa interferire con la realizzazione del progetto. Questa problematica viene, infatti, di norma affrontata e risolta adeguatamente in sede di elaborazione del PRGC, nell'ambito del quale, come già trattato, vengono individuate anche le aree idonee agli insediamenti commerciali. Ne deriva che il medesimo costituisce prova sufficiente di corretta scelta localizzativa, anche per quanto concerne la sicurezza idraulica. In sede di Quadro Ambientale sarà sufficiente, dunque, riproporre quanto già esposto nel Quadro Programmatico, debitamente sintetizzato.

Circa i consumi idrici e gli scarichi delle attività e dei servizi del centro commerciale, la minimizzazione degli impatti indotti da tali fattori, individuabili nella potenziale compromissione quantitativa e qualitativa dei corpi idrici recettori, dipende dalla soluzione progettuale adottata. Anche in tal caso, dunque, il Quadro Ambientale deve riportare la tipologia e la entità dell'impatto potenziale, stimato con riferimento ai recettori più sensibili, una sintetica descrizione delle misure progettuali adottate, con particolare evidenziazione della loro efficacia ambientale, intesa come miglior uso possibile della risorsa.

4.2.6 Suolo e sottosuolo

I potenziali impatti che possono interessare la

componente in esame, sia in fase di costruzione che in quella di esercizio, si identificano con il rischio geologico, connesso all'eventuale instabilità dei versanti, e con il potenziale inquinamento del suolo e del sottosuolo (e dei corpi idrici sotterranei).

Anche per la sicurezza geologica vale quanto riportato a proposito della sicurezza idraulico-idrogeologica: il P.R.G.C. individua le aree idonee alla collocazione degli

insediamenti commerciali anche per quanto attiene i fenomeni di instabilità del suolo (versanti, sponde fluviali, ecc.). Dunque, per questo aspetto, è sufficiente che il Quadro Ambientale richiami quanto già presentato nel Quadro Programmatico, riportando, in sintesi, le informazioni tratte dal P.R.G.C..

Quanto al potenziale inquinamento del suolo e del sottosuolo, questo può essere dovuto ad incidenti che coinvolgono i mezzi ed i macchinari operativi in cantiere, nella fase di costruzione, o presso il centro commerciale, nella fase di esercizio, oppure al traffico veicolare che interessa la viabilità annessa al centro commerciale e/o, più spesso, le aree di parcheggio, qualora questo consista in piazzali all'aperto. Il rischio di detto impatto può essere minimizzato assicurando una corretta gestione del cantiere ed adottando efficaci soluzioni progettuali (disposizione delle aree di parcheggio e della viabilità, impermeabilizzazione delle superfici) per le aree di parcheggio e transito dei veicoli.

4.2.7 Flora, Fauna ed Ecosistemi

4.2.8

La componente ambientale bersaglio dei potenziali impatti dell'opera è costituita, in questo caso, dagli ecosistemi terrestri dotati di particolare interesse naturalistico, che possono essere danneggiati dalla realizzazione del centro commerciale.

Anche con riferimento a questa componente valgono le considerazioni sopra avanzate circa il ruolo determinante svolto dal P.R.G.C. nella scelta dell'area di insediamento commerciale: come minimo l'area rispetta i vincoli di tutela relativi alle aree protette riconosciute da norme nazionali/regionali, inoltre la stessa, in genere, non deve presentare un valore e/o una sensibilità ecologici significativi.

Per verificare la compatibilità del progetto con riferimento a tale componente dovrebbe essere sufficiente l'informazione reperibile nel P.R.G.C., già trattato nel Quadro Programmatico. In ogni caso, in sede di Quadro Ambientale, occorre comprovare la trascurabilità dell'impatto indotto dall'opera analizzando il medesimo con riferimento sia all'area di insediamento, sia agli eventuali biotopi costituenti l'ecotessuto del più vasto contesto insediativo.

4.2.9 Rumore

4.2.10

Il fattore d'impatto "rumore" incide direttamente e principalmente sulla componente "salute umana" e risulta essere rilevante soprattutto in fase di esercizio, a causa del traffico veicolare che interessa il centro commerciale e le aree di pertinenza. Anche in tal caso si può ritenere valido quanto già affermato in relazione all'impatto atmosferico, ovvero che la soluzione progettuale proposta si deve porre come la migliore possibile anche per quanto attiene alla minimizzazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare.

Ciò premesso, l'analisi degli impatti consiste nella identificazione e successiva qualificazione/quantificazione dei possibili disturbi arrecati dall'opera e nella descrizione delle eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dei medesimi.

4.2.11 Radiazioni non ionizzanti

Tale

fattore d'impatto, anch'esso da considerarsi in relazione ai potenziali effetti sulla componente "salute umana", può risultare di interesse qualora il centro commerciale: sia ubicato in prossimità di elettrodotti, installazioni elettriche o impianti che generano campi elettromagnetici in radio frequenza e preveda specifiche soluzioni impiantistiche che diano origine a campi elettromagnetici significativi.

Anche in tal caso la minimizzazione dell'impatto è affidata alle scelte progettuali, le quali devono essere tali da garantire il rispetto della normativa vigente in merito alla tutela dei soggetti esposti a campi elettromagnetici, alla frequenza di rete ed alle radiofrequenze.

4.2.12 Paesaggio

L'analisi degli impatti indotti dall'opera deve, in tal caso, considerare due aspetti principali della componente: i vincoli a tutela dei beni culturali storici, archeologici e paesistici eventualmente presenti presso il sito e/o il contesto dell'intervento e la configurazione del medesimo, con riferimento ai sistemi antropici e naturali che lo costituiscono.

Con riferimento al primo aspetto, vincoli di tutela dei beni culturali ambientali, vale quanto già ribadito in relazione al ruolo che, su questo tema, è di esclusiva competenza del P.R.G.C. e che, di norma, viene trattato esaurientemente nel Quadro Programmatico e ripreso, parzialmente, nel Quadro Ambientale.

Circa il secondo aspetto, invece – configurazione del paesaggio naturale e costruito - il Quadro Ambientale ha il compito di motivare le scelte progettuali compiute in merito all'architettura del manufatto edilizio e delle strutture annesse (parcheggi, impianti, aree di deposito, ingressi, ecc.) in funzione dell'obbiettivo perseguito. Questo dovrebbe consistere nella valorizzazione architettonica dell'unità di paesaggio in cui l'intervento s'inserisce. Allo scopo di agevolare l'espressione di un giudizio relativo al prevedibile impatto ambientale, la relazione dovrà essere corredata da una adeguata documentazione iconografica (foto a colori dello stato di fatto, simulazioni in 3D e fotoinserimenti a colori).

PARTE TERZA. LA GUIDA TECNICA

1 Premessa

Questa parte è dedicata alla presentazione della guida tecnica vera e propria, contenente le indicazioni operative per la formazione dello Studio di Compatibilità Ambientale.

Essa si presenta sotto forma di indice commentato: la sua articolazione per capitoli, paragrafi e punti è la stessa dello studio di compatibilità ambientale ed è la stessa che si ritroverà nella check-list elaborata per facilitare l'istruttoria della procedura di V.I.A..

A supporto del lavoro di progettazione e di quello di istruttoria sono state indicate solo alcune tra le numerose disposizioni legislative e normative cui è necessario attenersi nella realizzazione di strutture commerciali. La vastità della materia ed il susseguirsi di modifiche ed integrazioni all'impianto legislativo esistente, specie negli ultimi anni, rendono, infatti, praticamente inutile una completa elencazione delle norme di riferimento per argomento. D'altra parte professionisti ed esperti operanti nel settore specifico sono sicuramente soggetti più titolati ed aggiornati in merito alle novità legislative.

A. QUADRO PROGRAMMATICO

1 La programmazione socio-economica e territoriale regionale

1.1 Inquadramento nell'assetto territoriale della rete distributiva

Identificazione dell'area di programmazione commerciale e del Comune secondo le classificazioni di cui agli artt. 10 e 11 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99.

1.2 Definizione del centro commerciale

Sintetica descrizione delle caratteristiche del centro commerciale con riferimento alle definizioni di cui all'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, e dell'offerta commerciale, secondo quanto previsto all'art. 7 della stessa D.C.R..

1.3 Compatibilità territoriale dello sviluppo

Sintetica descrizione dei requisiti di compatibilità territoriale dello sviluppo secondo quanto previsto all'art. 17 e dall'art. 27 comma 2 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, nonché dall'art. 1 della L.R. 40/1998, che cita testualmente i "*principi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente e della qualità della vita*". Si rende, quindi, necessario verificare anche l'impatto sullo stato dell'occupazione di tutto il bacino d'influenza della struttura insedianda, effettuando un bilancio costi-benefici con riferimento alle situazioni *ante operam, in itinere e post operam*. In altri termini si tratta di effettuare un bilancio tra la disoccupazione indotta dalla scomparsa delle attività originariamente insediate nel sito (agricoltura, industria, ecc.) e

l'occupazione derivante dall'attività di realizzazione dell'opera, temporanea, e, successivamente, da quella di esercizio della stessa, permanente.

2 La pianificazione urbanistica comunale

2.1 Zona d'insediamento commerciale

Sintetica descrizione della zona d'insediamento commerciale secondo quanto specificato all'art. 12 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 e come individuata nel P.R.G.C., corredata di stralcio della tavola di piano in scala 1:2000 e relative norme di attuazione. Nella descrizione si avrà cura di evidenziare gli usi del suolo esistenti e programmati nell'immediato intorno della zona.

La descrizione deve riportare anche la classe della zona d'insediamento commerciale, secondo quanto specificato all'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99.

2.2

2.3

2.4 Progetto di Qualificazione Urbana

Nel caso in cui il centro commerciale si inquadri in un Progetto di Qualificazione Urbana, ai sensi dell'art. 18 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, deve essere riportata una sintetica descrizione del Progetto stesso evidenziando gli interventi di carattere strutturale previsti, di cui al comma 6 del suddetto articolo. Se ritenuto opportuno si deve fare riferimento anche alla D.G.R. n. 17 – 3285 del 03.07.2006 *“Misure e linee di intervento per la valorizzazione del commercio urbano e per il sostegno delle aree a rischio di desertificazione commerciale e/o commercialmente deboli, in attuazione della LR 28/99 e della Delibera CIPE 100/98.Triennio 06-08:assegnazione di risorse regionali alla Direz. Commercio e Artigianato di 28.500.000,00 con accantonamento di 4.000.000,00/2006; definizione di risorse statali di 3.474.819,86.”.*

2.5 Progetto Unitario di Coordinamento

Nel caso in cui il centro commerciale sia situato in una *Localizzazione L2*, oggetto di un Progetto Unitario di Coordinamento, secondo l'art. 14 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, si deve riportare una sintetica descrizione del Progetto stesso con riferimento agli artt. 24, 25, 26 e 27 della medesima D.C.R..

2.6 Compatibilità urbanistica della localizzazione

Scopo di questo capitolo è fornire un sintetico quadro dell'informazione, che ha consentito al P.R.G.C. di individuare la localizzazione della zona d'insediamento commerciale, basandosi su criteri di compatibilità ambientale. L'informazione sarà suddivisa secondo i temi di cui ai punti successivi e ciascuno di essi sarà accompagnato da una mappa tematica in scala 1:2000.

2.6.1 Sicurezza idraulica e geologico-tecnica

L'informazione può essere tratta dalla relazione geologico-tecnica di cui all' art. 14, comma 2, lettera b) della L.R. n. 56/77 e dalla eventuale ulteriore documentazione del P.R.G.C. relativa ai contenuti di cui all'art. 30 della L.R. 56/77.

2.6.2 Tutela dei beni culturali e paesaggistici

L'informazione può derivare dalla documentazione del P.R.G.C. relativa ai contenuti di cui agli artt. 24, 29 e 30 della L.R. 56/77, con le specificazioni di cui all'art. 23 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99.

Si faccia riferimento, inoltre, a quanto disposto dal D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004, cd. "Codice Urbani", come modificato dai D.Lgs. n. 156 e 157 del 24.03.2006.

2.6.3 Tutela delle aree agricole

L'informazione può essere tratta dalla documentazione del P.R.G.C. relativa ai contenuti di cui all'art. 25 della L.R. n. 56/77.

2.6.4 Fasce e zone di rispetto

L'informazione relativa alla protezione dei nastri e degli incroci stradali, delle aree di espansione degli abitati, delle ferrovie, delle piste da sci, dei cimiteri, delle opere di captazione o depurazione delle acque, ovvero di protezione dagli insediamenti industriali, dai depositi di materiali insalubri o pericolosi, dalle discariche ecc. può derivare dalla documentazione del P.R.G.C., come da artt. 27 e 29 della L.R. n. 56/77.

3

4 La pianificazione comunale del traffico

4.1 Identificazione della rete viaria di potenziale impatto

Sintetica descrizione della viabilità che può essere influenzata dal traffico generato dal centro commerciale.

4.2 Stato attuale del traffico, eventuali punti di criticità e previsioni del P.U.T.

Sintetica descrizione dei dati e delle previsioni del P.U.T. con riferimento alla rete viaria precedentemente individuata, sulla quale siano evidenziati gli eventuali punti critici con gli interventi di piano previsti o in corso di attuazione.

5 La Pianificazione del Territorio Montano (solo nel caso di Comuni appartenenti ad una Comunità Montana)

5.1 Appartenenza del Comune sede dell'intervento alla Comunità Montana

Sintetica descrizione degli obiettivi e delle previsioni riguardanti l'area oggetto dell'intervento e contenuti nel Piano Regolatore Intercomunale, predisposto dalla Comunità Montana, espressamente delegata dai Comuni appartenenti ad essa o costituenti aree sub-comunitarie, come previsto dall'art. 16 della L.R. 56/77. E' opportuno, inoltre, sottolineare la conformità del progetto in esame con dette previsioni e, in caso di prevedibili criticità, indicare gli interventi di mitigazione che si intendono attuare ed ai quali verrà dato giusto spazio nelle valutazioni del Quadro progettuale.

B. QUADRO PROGETTUALE

1 Le alternative progettuali

1.1 Alternative di assetto nel lotto di pertinenza

Sintetica descrizione delle alternative di progetto; nello specifico devono essere esaminate, con l'ausilio di schemi grafici, le alternative di dislocazione dei volumi edilizi, degli spazi di servizio e delle immissioni sulla viabilità, mostrando i vantaggi ambientali della soluzione scelta.

1.2 Alternative tecnologiche

Quadro di sintesi delle alternative tecnico-costruttive considerate al fine di individuare le migliori tecnologie disponibili per realizzare l'opera, per ridurre l'utilizzo delle risorse e le emissioni di inquinanti. Vengono analizzati i vantaggi della soluzione scelta in termini di ecoefficienza ed in relazione alle fasi di costruzione, gestione e dismissione. Viene riportato un bilancio di massa e di energia relativo alla fase di esercizio della struttura di vendita. Le valutazioni relative alla scelta delle migliori tecnologie sono sviluppate in dettaglio in ciascuno dei successivi paragrafi.

2 L'insediamento commerciale

2.1 Localizzazione, superfici, volumetrie

Sintetica illustrazione della distribuzione spaziale di volumi e di superfici esterne con destinazioni d'uso e dimensionamenti.

2.2 Caratteristiche degli edifici, elementi di bioarchitettura

Sintetica descrizione delle caratteristiche tecniche e costruttive degli edifici e dei relativi impianti, accompagnata da un quadro sintetico, anche quantitativo, delle principali categorie di materiali di previsto impiego e delle opere edili. Nella descrizione si avrà cura di indicare l'eventuale utilizzo di tecniche di bioarchitettura o di altre metodologie finalizzate ad un complessivo risparmio energetico della struttura.

2.3 Organizzazione e logistica della struttura di vendita

Sintetica descrizione della localizzazione funzionale delle attività previste all'interno della struttura di vendita.

Descrizione della logistica delle merci interna ed esterna alla struttura di vendita, delineando il percorso seguito sia dalle materie di approvvigionamento al centro commerciale sia dai materiali in uscita (rifiuti recuperabili e non) ed evidenziando, in particolare, la logistica di approvvigionamento/smaltimento qualora sia stata studiata appositamente per ridurre, contestualmente ai costi di gestione, anche l'impatto generale sul territorio (viabilistico, ambientale).

3 La viabilità e le aree a parcheggio

3.1 Viabilità ed intersezioni

Descrizione della viabilità esistente e degli interventi di progetto con particolare attenzione alle intersezioni su cui confluisce il flusso generato dal centro commerciale. Descrizione degli eventuali interventi temporanei per la fase di costruzione.

3.2 Organizzazione e portata degli accessi

3.2.1 Analisi dell'accessibilità con autovetture private

Descrizione delle condizioni di funzionamento degli accessi al centro commerciale, delle intersezioni viarie e degli interventi per l'organizzazione e regolazione dei flussi veicolari. Descrizione degli accorgimenti per la sicurezza con particolare attenzione alla mobilità non motorizzata.

3.2.2 Analisi dell'accessibilità con mezzi alternativi all'autovettura privata

Descrizione delle condizioni di accessibilità con riferimento particolare a mezzi di trasporto pubblico e mezzi di trasporto non motorizzato.

Descrizione degli interventi volti a favorire il ricorso a detti mezzi di trasporto.

3.3 Offerta di parcheggio ed aree ad esso destinate

Descrizione dei criteri di calcolo adottati per la determinazione dell'offerta di parcheggio in relazione alle caratteristiche della struttura di vendita, secondo quanto in merito previsto dall'art. 25 dell'Allegato A della D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414 "*Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114" e della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.*"

Descrizione delle aree destinate ai parcheggi e delle soluzioni tecniche relative alle pavimentazioni ed alle modalità di smaltimento delle acque piovane, per parcheggi esterni, e delle acque di lavaggio, per quelli interni.

3.4 Viabilità per lo scenario di emergenza ed addestramento del personale

Descrizione della viabilità di emergenza, eventualmente alternativa rispetto a quella ordinaria di accesso/deflusso, prevista dal progetto o dei sistemi da attuare per favorire l'accesso al centro commerciale dei mezzi di soccorso (ambulanze, vigili del fuoco, forze dell'ordine, ecc.) e l'evacuazione dei fruitori della struttura. Indicare anche l'eventuale necessità di addestramento del personale nella gestione del traffico in attesa delle forze di polizia.

4 Le opere complementari

4.1 Approvvigionamenti idrici

Definizione dei fabbisogni idrici articolati in relazione alle diverse caratteristiche di qualità. Descrizione degli accorgimenti adottati per il risparmio della risorsa. Descrizione delle opere di adduzione previste.

4.2

4.3

4.4 Scarichi idrici - Allacciamento a reti fognarie

Descrizione degli scarichi idrici in termini di quantità e tipologia. Descrizione delle modalità di smaltimento degli scarichi per ciascuna tipologia, delle opere per l'allacciamento alla rete fognaria e delle eventuali ulteriori opere complementari, con riferimento, in particolare, al Regolamento regionale 1/R del 20.02.2006 – *Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (L.R. n. 61 del 29.12.2000)*.

4.5

4.6 Approvvigionamenti energetici

Definizione dei fabbisogni energetici per il funzionamento dei diversi impianti previsti (riscaldamento/raffrescamento degli edifici, illuminazione, impianti tecnologici, utenze elettriche, ascensori, ecc.), indicando gli accorgimenti adottati per il risparmio energetico. Descrizione delle fonti energetiche di previsto utilizzo, delle modalità di approvvigionamento e delle eventuali opere complementari (linea per l'allacciamento elettrico, sottostazione elettrica, serbatoi di combustibile, allacciamento alla rete del gas). Indicazione dell'eventuale utilizzo di energia da fonte rinnovabile.

4.7 Impianti di illuminazione ed insegne

Descrizione degli impianti di illuminazione esterna del centro commerciale, dei parcheggi e della viabilità, della cartellonistica e delle insegne luminose. Verifica della rispondenza delle suddette opere accessorie alle indicazioni di cui alla L.R. n. 31 del 24.03.2000 *“Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche”*.

4.8 Impianti di climatizzazione

Descrizione delle esigenze di climatizzazione estiva ed invernale del centro commerciale, della tipologia di impianti di climatizzazione scelti e dei criteri su cui è stata effettuata la scelta. A tal proposito va ricordato che, in ottemperanza a quanto disposto dalle Direttive Comunitarie (in particolare, la più recente Direttiva 2006/32/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 05.04.2006, concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici, che abroga la Direttiva 93/76/CEE del Consiglio), dai DD.Lgss. 192/2005 e 311/2006, dal Piano Energetico Ambientale Regionale e dalle leggi e disposizioni regionali vigenti ed in fase di approvazione relative alla compatibilità energetica degli edifici, deve essere sempre perseguito l'obiettivo del risparmio energetico.

5 La fase di cantiere

5.1 Attività costruttive e articolazione temporale

Sintetica descrizione delle attività costruttive necessarie alla realizzazione della struttura di vendita, delle opere complementari e dell'eventuale nuova viabilità. Per ciascuna di tali attività viene indicata la durata, specificando, se previste, attività di cantiere in orario notturno nonché i macchinari di previsto impiego e le materie prime necessarie.

5.2 Traffico durante la fase di cantiere

In relazione alle attività costruttive richieste vengono determinati, specificandoli per tipologia di veicolo, i flussi di traffico nel corso della fase di cantiere per l'approvvigionamento dei materiali ed il conferimento a discarica dei materiali di risulta. Viene indicata la durata media delle lavorazioni nell'ambito della giornata, specificando l'eventuale possibilità di trasporto in orario notturno. Si illustra la viabilità di previsto impiego dai mezzi di cantiere.

5.3 Misure e opere di mitigazione degli impatti

Sono descritte le opere e misure gestionali/organizzative del cantiere di prevista adozione al fine di minimizzare i potenziali impatti generati dalle attività costruttive.

5.4 Misure di sicurezza ed emergenza

Sono descritte le opere e misure gestionali/organizzative del cantiere di prevista adozione al fine di minimizzare i potenziali impatti generati da incidenti a cose o persone (es. sversamento accidentale al suolo o in acqua di carburanti per incidenti che coinvolgono mezzi di cantiere, esplosione/incendio di sostanze inquinanti depositate temporaneamente all'interno del cantiere.).

6

7 La produzione e la gestione dei rifiuti solidi

7.1 Caratterizzazione dei rifiuti prodotti, quantità e smaltimento – fase di costruzione: piano di gestione inerti in e out

Si specificano le tipologie di rifiuto prodotte dalle attività di cantiere e le relative quantità. Vengono illustrate le tecnologie e le attenzioni poste al fine di minimizzare i quantitativi prodotti. Si descrivono le modalità di raccolta e smaltimento.

7.2 Caratterizzazione dei rifiuti prodotti, quantità e smaltimento – fase di esercizio

Si specificano le tipologie di rifiuto prodotto dalle attività commerciali (ai sensi del D.Lgs 152/2006, Parte IV, e s.m.i.) e le relative quantità. A questo scopo si suggerisce di fare riferimento al D.P.R. 158 del 27.04.1999 “*Regolamento recante norme per la elaborazione del metodo normalizzato per definire la tariffa del servizio di gestione del ciclo dei rifiuti urbani*”, che stabilisce le corrispondenze tra S.U.L. di ciascuna attività e kg di rifiuti prodotti, ed in particolare alle *Tabelle 4 a e b - Intervalli di produzione kg/m²*anno per l'attribuzione della parte variabile della tariffa alle utenze non domestiche*.

Vengono illustrate le tecnologie e le attenzioni poste al fine di ottimizzare la differenziazione dei rifiuti prodotti all'interno del centro commerciale dai laboratori (scarti di lavorazione di carni, pesce, formaggi, ecc.), dai magazzini (imballaggi di vari materiali come carta, cartoni, plastiche, ecc.), sia dai clienti. Si indicano i gestori cui farà capo l'attività di raccolta e smaltimento.

Nel sostituirsi dallo scorso 29.04.2006 come nuova normativa sui rifiuti, il D.Lgs. 152/2006 (cd. "Codice Ambientale") ha espressamente fatte salve le disposizioni del D.Lgs. 151/2005 sui rifiuti da apparecchiature elettriche ed elettroniche, stabilendo che fino alla data di entrata in vigore delle singole disposizioni di quest'ultimo continui a trovare applicazione l'art. 44 del Decreto Ronchi su obblighi di conferimento, ritiro, recupero/smaltimento dei rifiuti di beni durevoli, tra cui rientrano i R.A.E.E.. Poiché l'operatività delle disposizioni del D.Lgs. 151/2005 è stata prorogata dal D.Lgs. 173/2003 al 31.12.2006, ne deriva che a disciplinare la gestione dei R.A.E.E. concorra ad oggi (1.09.2006) – insieme al D.Lgs. 152/2006, provvedimento base in materia di rifiuti – il sopravvissuto art. 44 dell'abrogato Decreto Ronchi.

Pertanto la progettazione delle strutture commerciali che si prevede possano commerciare anche i beni durevoli, tra cui i R.A.E.E., dovrà cominciare a prevedere un idoneo spazio, in cui disporre e gestire un deposito temporaneo di tali beni in attesa del loro giusto conferimento ad autorizzato impianto di trattamento e recupero.

8 La sicurezza

8.1 Misure di sicurezza previste

Predisposizione di un elenco di leggi e norme sulla sicurezza che la struttura commerciale deve rispettare dal momento in cui entra in esercizio (sicurezza sul lavoro, antincendio), tenendo anche conto di tutte le attività accessorie che si prevede siano svolte al suo interno (si faccia riferimento, quindi, ai laboratori di lavorazione degli alimenti, agli esercizi che possono comportare rischio chimico o biologico, come, ad esempio, le lavanderie, ecc.), nei limiti consentiti da un progetto di massima. Indicazione, qualora presenti, delle scelte progettuali dettate dai suddetti adempimenti normativi e delle misure di sicurezza previste all'interno della struttura commerciale a tutela dell'incolumità sia dei lavoratori sia dei clienti.

8.2 Vicinanza di industrie RIR

Posta la necessità di indagare anche l'area vasta (identificabile con un ambito esterno alle superfici interessate dell'insediamento commerciale e delle aree di pertinenza ma oggetto dell'influenza dell'opera ed indicativamente corrispondente ad una superficie circolare di raggio pari a 1,5÷2 km dal sito in oggetto), verifica della vicinanza di complessi a Rischio di Incidente Rilevante, al fine di individuare i pericoli da essi derivanti per l'opera in progetto nonché le misure a tutela delle strutture commerciali e dei loro fruitori che questa vicinanza impone.

8.3 Misure di sicurezza ed evacuazione in caso di emergenza

Descrizione delle misure di sicurezza previste in caso di emergenza e di necessità di evacuazione del centro commerciale, in caso di incidente occorso all'interno o all'esterno della struttura (pericolo esondazione, sismico, ecc.). Specificare la necessità di un addestramento specifico per il personale impiegato dalla struttura e di un Piano di Emergenza ed Evacuazione.

9 Le misure di mitigazione e compensazione ambientale

Descrizione sintetica

degli interventi di sistemazione ambientale e delle misure di mitigazione e compensazione ambientale previste dal progetto al fine di consentire sia la valutazione dell'impatto complessivo generato dall'intervento, trattato più approfonditamente nell'ambito del Quadro successivo, sia la predisposizione di un primo elenco di "impegni" che il proponente intende prendere per rendere la sua opera ambientalmente compatibile. A tal proposito va segnalato che detto elenco, in genere integrato dalle amministrazioni coinvolte nella procedura, deve essere inviato, ai sensi delle prescrizioni della Determina conclusiva della fase di Verifica, anche all'ARPA, Ente deputato al controllo della attuazione di dette "prescrizioni" ai sensi dell'art. 8 della L.R. 40/1998.

9.1 Interventi di sistemazione ambientale

Descrizione degli interventi di sistemazione ed arredo dell'area commerciale, specificando in particolare le opere a verde. Si evidenziano i criteri seguiti e le scelte operate al fine di un corretto inserimento delle opere (edifici, viabilità, opere complementari) nel contesto urbano od extraurbano.

9.2

9.3

9.4 Misure di mitigazione e compensazione ambientale

Vengono richiamate le opere e misure di mitigazione dei potenziali impatti e le eventuali compensazioni ambientali previste nel Quadro Ambientale.

C. QUADRO AMBIENTALE

C1. Matrici ambientali potenzialmente impattate

1 L'Atmosfera

1.1 Caratteristiche meteorologiche

Descrizione delle caratteristiche meteorologiche dell'area interessata dalla realizzazione della nuova struttura di vendita. Tale descrizione deriva, possibilmente, dall'analisi dei dati rilevati da stazioni di misura meteorologica, e si riferisce, in particolare, ai parametri che intervengono prioritariamente nei fenomeni di dispersione degli inquinanti in atmosfera.

1.2 Stato di qualità attuale della componente

Descrizione dello stato di qualità dell'aria presso il sito di intervento. La valutazione viene condotta analizzando, con riferimento ai limiti normativi, i dati relativi ai livelli di concentrazione degli inquinanti in atmosfera, rilevati dai punti di monitoraggio installati dall'ARPA Piemonte.

1.3 Potenziali interferenze

Analisi dei rischi di inquinamento dell'aria dovuti alle immissioni delle attività di costruzione e di esercizio della struttura di vendita e delle opere ad essa connesse.

Sia con riferimento fase di costruzione che con riferimento a quella di esercizio dell'insediamento commerciale, la principale alterazione della componente è dovuta alla immissione in atmosfera di sostanze inquinanti.

Nel primo caso, fase di costruzione, le emissioni in atmosfera di maggiore interesse sono costituite dalle polveri generate dalle diverse attività di cantiere e dalla movimentazione di macchinari e mezzi operativi. Si descrivono le attività di cantiere più significative in termini di emissioni polverose e se ne individuano, nello specifico, i fattori di impatto e si effettua una stima della entità delle emissioni.

Nel secondo caso, invece, fase di esercizio, tenuto conto della natura e delle caratteristiche degli interventi previsti, le emissioni in atmosfera presso l'area di intervento sono rappresentate dai gas di scarico emessi dal traffico veicolare. In tal senso si provvede a determinare l'entità delle emissioni con riferimento alla concentrazione degli agenti inquinanti (ossidi di azoto, monossido di carbonio, polveri) ed a stimare le variazioni rispetto all'attuale quadro emissivo.

1.4 Stato di qualità previsto della componente

Illustrazione della potenziale variazione dell'attuale stato di qualità dell'aria, per effetto delle emissioni in atmosfera, con riferimento alla fase di costruzione ed alla fase di esercizio. Lo stato di qualità previsto viene stimato in base alle indicazioni normative in materia.

1.5 Misure di prevenzione, mitigazione, compensazione e monitoraggio

Descrizione delle misure e gli accorgimenti gestionali di prevista adozione volti a ridurre l'entità dell'impatto, specie con riferimento ai ricettori sensibili presenti presso l'area di intervento. Descrizione delle misure di mitigazione e/o compensazione che si intendono realizzare per bilanciare le alterazioni indotte dalla realizzazione dell'opera.

Individuazione e descrizione delle eventuali attività di monitoraggio della qualità dell'aria da eseguirsi nelle fasi di costruzione e di esercizio.

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28 L'Ambiente idrico

28.1 Idrologia, idrodinamica ed idrobiologia superficiale e profonda

Individuazione del reticolo idrografico principale e minore presente nell'area di intervento con riferimento sia alle falde superficiali, sia a quelle sotterranee. Descrizione, sia in termini quantitativi sia in termini qualitativi, della risorsa idrica con riferimento alle caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche. Identificazione e caratterizzazione dei corpi idrici interessati da opere di sistemazione dell'alveo o, più in generale, dalle opere in progetto. Indicazione dei pozzi presenti e descrizione dell'utilizzo delle acque emunte.

L'analisi deve concentrarsi principalmente sui corsi d'acqua potenzialmente interessati da prelievi funzionali all'opera in esame o da scarichi, anche accidentali, derivanti dalla struttura di vendita, dalle aree parcheggio, dalla nuova viabilità connessa alla struttura di vendita.

Sebbene fortemente sconsigliato, la progettazione di centri commerciali che interessano aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici deve essere conforme a quanto disciplinato dalla L.R. n. 45 del 09.08.1989 "*Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione legge regionale 12 agosto 1981, n. 27.*"..

28.2

28.3

28.4

28.5

28.5.1 Fabbisogni idrici

Sono richiamati, distinti per tipologia, i fabbisogni idrici individuati nell'ambito del Quadro Progettuale e gli accorgimenti adottati per il risparmio della risorsa. Sono indicati gli eventuali corpi idrici superficiali oggetto delle derivazioni per l'approvvigionamento idrico, sono precisate le condizioni di prelievo e le eventuali variazioni dello stato quantitativo e qualitativo della risorsa oggetto del medesimo. Viene verificata l'efficacia delle misure gestionali adottate al fine di minimizzare l'utilizzo della risorsa.

28.5.2 Scarichi

Con riferimento a quanto indicato nell'ambito del Quadro Progettuale sono analizzati, in termini quantitativi e qualitativi, gli scarichi derivanti dalle attività e dai servizi del centro commerciale, sono indicati gli eventuali copri idrici superficiali recettori e viene valutata la conseguente variazione dello stato qualitativo/quantitativo delle acque dei medesimi. Si verifica l'efficacia delle misure adottate per la minimizzazione dei potenziali impatti.

28.5.3 Rischio idrogeologico

Sono richiamate le valutazioni circa il rischio idrogeologico che interessa l'area interessata dalla nuova struttura di vendita e dell'eventuale viabilità, ed in particolare riguardo l'inondabilità della stessa, riportate nel Quadro Programmatico. Viene illustrato il risultato atteso dalle eventuali opere di regimazione idraulica e di messa in sicurezza del sito realizzate al fine di rendere edificabile e fruibile il medesimo (le stesse possono dunque essere considerate opere connesse al progetto).

28.6

28.7 Stato di qualità attuale della componente

Descrizione dello stato quantitativo e qualitativo delle acque dei corpi idrici prossimi al sito di intervento, raro, e/o di quelli interessati da prelievi e/o scarichi dell'insediamento commerciale, più comune. La valutazione viene condotta analizzando, con riferimento ai limiti normativi, i dati relativi ai livelli di concentrazione degli inquinanti nonché la presenza di una specifica microfauna e fauna ittica, rilevati con opportuni campionamenti.

28.8 Potenziali interferenze

Analisi dei rischi di consumo ed inquinamento delle acque in relazione alle attività di costruzione e di esercizio della struttura di vendita e delle opere ad essa connesse.

Con riferimento alla fase di costruzione, le immissioni di maggiore rilievo sono costituite dai materiali terrosi movimentati dai macchinari e dai mezzi operativi di cantiere. Questi sono la causa principale di intorbidamenti delle acque che possono risultare significativi ai fini qualitativi. Si descrivono, dunque, le attività più significative in termini di movimentazione dei materiali terrosi, se ne individuano, nello specifico, i fattori di impatto e si effettua una stima della entità delle alterazioni.

Circa la fase di esercizio, invece, l'alterazione principale consta nei volumi di acqua derivati per l'esplicazione delle attività annesse al centro commerciale e per il funzionamento dei servizi del medesimo. Anche in tal caso si provvede ad una descrizione delle attività più significative in termini di consumo idrico, alla successiva individuazione dei fattori di impatto ed alla stima della entità dell'alterazione.

Da segnalare, inoltre, in fase di cantiere, il rischio di inquinamento da idrocarburi a seguito di sversamenti accidentali correlati ad incidenti che coinvolgono mezzi e macchinari di cantiere. La ridotta probabilità che i medesimi si verifichino, tuttavia, induce a non considerare il rischio un effettivo impatto potenziale.

28.9 Stato di qualità previsto della componente

Illustrazione della potenziale variazione dell'attuale stato quantitativo e qualitativo della risorsa, con riferimento alla fase di costruzione ed alla fase di esercizio, per effetto dei prelievi e degli scarichi a carico dei corpi idrici prossimi all'insediamento commerciale. Lo stato di qualità previsto viene stimato in base alle indicazioni normative in materia.

28.10 Misure di prevenzione, mitigazione, compensazione e monitoraggio

Descrizione delle misure e gli accorgimenti gestionali di prevista adozione volti a minimizzare il consumo e lo spreco della risorsa idrica. Descrizione delle misure di mitigazione e/o compensazione che si intendono realizzare per bilanciare le alterazioni

indotte dalla realizzazione dell'opera. Individuazione delle eventuali attività di monitoraggio della qualità dell'acqua, da attuare sia in fase di costruzione sia in fase di esercizio, qualora necessarie.

29 Il Suolo ed il Sottosuolo

29.1 Uso del suolo in atto

Illustrazione delle utilizzazioni del suolo presenti presso l'area di previsto insediamento della nuova struttura di vendita e dell'eventuale viabilità ad essa annessa. L'analisi deve estendersi ad un intorno utile a definire le caratteristiche del contesto nel quale viene localizzato l'intervento.

Nel caso di insediamenti commerciali in area extraurbana, si identificano le unità aziendali agricole potenzialmente interferite dal progetto e le misure adottate per minimizzare l'impatto, richiamando, in parte, quanto indicato al punto 2.3.3. del Quadro Programmatico.

Nel particolare caso in cui il sito di insediamento derivi da dismissione di aree ad uso industriale, si illustrano i risultati delle indagini volte ad individuare l'assenza di eventuali condizioni di inquinamento del suolo e del sottosuolo, incompatibili con la realizzazione dell'opera.

29.2 Inquadramento geologico e geomorfologico

Sulla base delle indicazioni contenute nel P.R.G.C., illustrate al punto 2.3.1. del Quadro Programmatico, di altri eventuali studi pregressi e delle indagini specifiche condotte ai fini della realizzazione del progetto, descrizione delle caratteristiche geologiche e geomorfologiche dell'area d'intervento, con evidenziazione delle problematiche di rischio geologico e sismico, qualora presenti.

29.2.1 Rischio geologico e sismico

Si verifica l'assenza di condizioni di rischio geologico, principalmente ascrivibile all'eventuale instabilità dei versanti, o di rischio sismico, richiamando brevemente quanto indicato al punto 2.3.1. del Quadro Programmatico.

29.3 Stato di qualità attuale della componente

Descrizione della qualità dei suoli costituenti il sito di intervento mediante analisi delle caratteristiche fisiche (granulometria, struttura, drenaggio) e chimiche (CSC, dotazione in microelementi e composti) della risorsa nonché della *capacità d'uso* della medesima, ovvero della potenzialità a fini agricoli del suolo (fertilità).

29.4 Potenziali interferenze

Analisi dei rischi di consumo (scavi ed erosione naturale) ed inquinamento della risorsa in relazione alle attività di costruzione e di esercizio della struttura di vendita e delle opere ad essa connesse.

Con riferimento alla fase di costruzione, l'asportazione del soprasuolo e degli strati più superficiali del suolo, peraltro più fertili, ad opera degli scavi costituisce il principale impatto indotto dalla realizzazione del progetto. A tale scopo si descrivono le attività di cantiere più significative in termini di terreno movimentato e si effettua una stima dei quantitativi di "suolo agrario" (indicativamente identificabile con i primi 50 cm di suolo) asportati, al fine di garantirne la conservazione e la riutilizzazione negli interventi di mitigazione/compensazione (si veda par. 3.6).

Riguardo la fase di esercizio, invece, tenuto conto della natura e delle caratteristiche degli interventi previsti, l'alterazione principale consta nella impermeabilizzazione di superfici più o meno estese per la realizzazione delle pavimentazioni degli edifici e dei parcheggi. In tal senso si provvede a stimare l'impatto indotto sulla base dell'estensione delle superfici impermeabilizzate.

Da segnalare, inoltre, in fase di cantiere, il rischio di inquinamento da idrocarburi a seguito di sversamenti accidentali correlati ad incidenti che coinvolgono mezzi e macchinari di cantiere, per i quali valgono le considerazioni riportate al par.2.3.

29.5 Stato di qualità previsto della componente

Illustrazione della potenziale variazione dell'attuale stato del suolo per effetto degli scavi e dell'impermeabilizzazione delle superfici dell'insediamento commerciale. Lo stato di qualità previsto viene stimato in base alla quantità di suolo fertile asportata e non riutilizzata ed alla estensione della superficie impermeabilizzata, con riferimento allo stato attuale della componente ed alle prescrizioni contenute nei piani vigenti in materia.

29.6 Misure di prevenzione, mitigazione, compensazione e monitoraggio

Descrizione delle misure e degli accorgimenti gestionali di prevista adozione volti a minimizzare il consumo e lo spreco della risorsa. Descrizione delle misure di mitigazione e/o compensazione delle alterazioni indotte dalla realizzazione dell'opera. A tal proposito va ricordata l'importanza di provvedere al riutilizzo del suolo agrario asportato, il quale, dunque, deve essere preventivamente stoccato ed adeguatamente conservato.

Non sono, in genere, necessarie attività di monitoraggio della componente.

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

46.1.1

46.1.2

47 La

48 Flora, la Fauna e gli Ecosistemi

Le componenti vengono prese in considerazione solo nel caso in cui l'insediamento commerciale interessi un'area in ambito extraurbano e dotata di elementi floristici e faunistici di rilievo o posta in prossimità di una zona di pregio ambientale.

48.1 Descrizione delle componenti

Descrizione della tipologia e della composizione delle principali formazioni vegetali, antropiche e naturali, e delle più comuni popolamenti animali presenti presso l'area di intervento e, se necessario, nel contesto territoriale circostante. Segnalazione di aree di pregio naturalistico e/o oggetto di tutela. Individuazione dei principali ecosistemi e descrizione dell'ecotessuto. Analisi dei principali rapporti ecologici tra le componenti.

48.2 Stato di qualità attuale delle componenti

Viene brevemente ripreso il contenuto del punto 2.3.2. del Quadro Programmatico, riportando le informazioni contenute nel P.R.G.C..

Integrazione del suddetto quadro informativo con l'analisi dello stato di fatto delle componenti in esame, con riferimento all'area di insediamento commerciale e, se necessario, al contesto territoriale circostante. L'analisi deve documentare le caratteristiche di biodiversità del biotopo in cui l'area si inserisce ed i processi di interscambio trofico ed energetico che intercorrono tra il medesimo ed un opportuno intorno.

48.3 Potenziali interferenze

Descrizione e stima della riduzione del grado di biodiversità indotta dalla realizzazione dell'opera sull'ecotessuto che costituisce l'area di intervento e l'immediato intorno della stessa.

L'alterazione di maggior rilievo interessa la fase di cantiere e consta nella eliminazione della vegetazione e nella scomparsa della fauna presso il sito di intervento. Ciò induce, conseguentemente, una alterazione della struttura e dei rapporti tra gli ecosistemi presenti nell'area vasta. Si descrivono, dunque, le attività di disboscamento e/o eliminazione della vegetazione, se ne individuano i fattori di impatto e si effettua una stima della entità delle alterazioni.

48.4 Stato di qualità previsto delle componenti

Illustrazione della variazione dell'attuale composizione floristica e faunistica dell'area di intervento per effetto dei lavori di realizzazione dell'opera e delle successive opere a verde previste presso le aree di pertinenza del centro commerciale. Lo stato di qualità previsto viene stimato qualitativamente, tramite confronto tra la situazione attuale e quella finale, ma può anche essere stimato quantitativamente mediante bilanci (es. n. piante abbattute – n. piante piantate), più comune, oppure tramite l'impiego di specifici indici ecologici, più raro, per la complessità e la difficoltà di utilizzo dei medesimi.

48.5 Misure di prevenzione, mitigazione, compensazione e monitoraggio

Descrizione delle misure e gli accorgimenti gestionali di prevista adozione volti a minimizzare l'impatto sulla risorsa. Descrizione delle misure di mitigazione, degli interventi di compensazione (i.e. opere di sistemazione a verde) e degli accorgimenti gestionali di prevista adozione volti a controbilanciare la riduzione del grado di biodiversità in precedenza stimato.

Individuazione delle eventuali attività di monitoraggio dello stato della componente, da attuare sia in fase di costruzione sia in fase di esercizio, qualora necessarie.

48.6

49 Il Paesaggio

49.1

49.2 Beni culturali ed ambientali del paesaggio e relativi vincoli di tutela

Vengono sinteticamente

ripresi i temi trattati al punto 2.2.2. del Quadro Programmatico e concernenti i contenuti del P.R.G.C., con particolare riferimento ai vincoli ed ai beni culturali ed ambientali da salvaguardare, come da art. 24 della L.R. n. 56/77, e da specificazioni dell'art. 23 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i..

Particolare attenzione va posta nell'individuazione di eventuali elementi o configurazioni paesaggistiche che possono, per la loro particolare valenza, costituire punto di riferimento o, comunque, di attenzione per la definizione delle caratteristiche architettoniche delle strutture in progetto.

49.3 Identificazione e qualificazione del paesaggio in cui si inserisce l'opera

Individuazione dell'unità paesaggistica di riferimento in cui si colloca il sito di intervento. Analisi dello spazio percettivo in cui si colloca l'insediamento commerciale. Identificazione degli elementi, naturali ed antropici, costituenti il contesto paesaggistico. Stima, in base ad opportuni indicatori, del valore estetico e strutturale-architettonico di detti elementi.

Particolare cura va posta nell'individuazione degli assi e dei fulcri di rilievo nella struttura visiva che caratterizza l'unità di paesaggio in cui si inserisce l'opera.

Ai fini di una più precisa caratterizzazione dell'unità di paesaggio in cui si inserisce il progetto, è opportuno allegare allo studio un esaustiva documentazione fotografica (a colori) riportante le principali peculiarità dell'unità di paesaggio.

49.4 Potenziali interferenze

Analisi del disturbo visivo indotto dalla struttura di vendita e delle opere ad essa connesse, con riferimento alla fase di cantiere ed alla fase di esercizio delle medesime.

Sia in fase di cantiere che in fase di esercizio, il disturbo principale è imputabile alla estraneità degli elementi presenti presso l'area di intervento, rispetto al contesto paesaggistico. Si identificano, dunque, gli elementi che contribuiscono maggiormente al disturbo (i.e. mezzi e macchinari operativi in fase di cantiere; edificio, parcheggi, insegne e veicoli in fase di esercizio) e, in base anche alle caratteristiche del paesaggio circostante e, soprattutto, alla collocazione dei principali recettori del disturbo, si effettua, quindi, una stima della entità dell'alterazione visiva globale.

Va ricordato che l'analisi delle modificazioni paesaggistiche indotte dalla realizzazione del progetto deve considerare sia il periodo diurno che quello notturno, per la presenza di elementi quali sistemi di illuminazione ed insegne luminose.

Ai fini di una più corretta valutazione dell'impatto indotto dal progetto sulla componente in esame, l'analisi delle potenziali interferenze deve essere suffragata da un esaustivo repertorio iconografico, costituito da fotoinserti a colori del progetto nell'unità di paesaggio.

Ai sensi del D.Lgs. 42/2004 la stessa dovrà essere, inoltre, accompagnata da una Relazione Paesaggistica, redatta secondo le prescrizioni fissate dallo stesso Decreto.

49.5 Stato di qualità previsto della componente

Illustrazione della potenziale variazione dell'aspetto del contesto paesaggistico in cui si inserisce l'opera, indotta dalla realizzazione della medesima, con particolare riferimento ai recettori sensibili (i.e. insediamenti antropici, strade, siti di pregio). Lo stato di qualità previsto viene stimato qualitativamente, tramite confronto tra la situazione attuale e quella finale, ma può anche essere stimato quantitativamente tramite l'impiego di specifici indici, tuttavia raramente usati per la loro complessità.

49.6 Misure di prevenzione, mitigazione, compensazione e monitoraggio

Motivazione delle scelte architettoniche compiute (volumi, superfici libere, aree di servizio e di parcheggio, arredi e vegetazione, insegne e cartellonistica, accorgimenti per la mitigazione di impatti visivi, scelta dei materiali e dei colori, ecc.) in funzione dell'ottenimento di un risultato di qualità sia per quanto concerne la struttura in progetto (= gradevolezza dell'edificio), sia per quanto riguarda il disturbo indotto dal medesimo sul paesaggio circostante (= minimizzazione degli impatti).

Descrizione delle misure di mitigazione, degli interventi di compensazione (i.e. opere di naturalizzazione) e degli accorgimenti gestionali di prevista adozione volti a controbilanciare lo scadimento della qualità visiva del contesto paesaggistico interessato dall'intervento.

Non sono, in genere, necessarie attività di monitoraggio della componente.

C2. Agenti impattanti l'ambiente

51 Il Rumore⁶

Ai fini della fase di verifica deve essere presentata una relazione di Valutazione di Clima Acustico nella quale si riportano le analisi preliminari circa il clima acustico presente presso l'area di intervento. Questa costituisce la base per la successiva elaborazione della relazione di Impatto Acustico Previsionale, che, invece, tratta i potenziali impatti indotti dalla realizzazione dell'opera in esame sulle condizioni sonore preesistenti sulla base del progetto, e specificamente delle sorgenti sonore che caratterizzeranno la fase di cantiere e la successiva fase di esercizio, dei potenziali recettori e dei limiti imposti dalla normativa vigente e dalla classificazione acustica del territorio comunale (Piano di Zonizzazione Acustica).

A tal proposito occorre evidenziare come anche la classificazione acustica del territorio comunale contribuisce, insieme al PRGC, a ridurre sensibilmente il potere decisionale del proponente in merito alla localizzazione dell'opera, in quanto questa potrà risiedere solo ed esclusivamente presso quelle aree con livello acustico idoneo ad ospitare l'attività esaminata. Allo scopo sarà compito del comune eseguire le valutazioni di impatto acustico dell'attività in esame, in quanto, avendo la responsabilità della destinazione d'uso del suo territorio, dovrà assicurare che la stessa produca un impatto ambientale consono non solo al livello delle emissioni sonore che caratterizzano il lotto prescelto ma anche a quello che caratterizzerà il medesimo in base alle previsioni urbanistiche, definite dall'ente.

La documentazione suddetta deve essere elaborata ai sensi ed in conformità di quanto stabilito dai seguenti riferimenti legislativi: L. n. 447 del 26.10.1995, D.P.C.M. 14.11.1997, L.R. n. 52 del 20.10.2000 e D.G.R. n. 46-14762 del 24.02.2005 e D.G.R. n. 9-11616 del 02.02.2004.

⁶ Capitolo da predisporre a firma di tecnico riconosciuto competente in acustica ambientale (art.2 Legge 26 ottobre 1995, n.447).

51.1.1

Da tutto ciò deriva che il compito di valutare l'impatto acustico di una struttura è compito del Comune, il quale avendo la responsabilità della destinazione d'uso del suo territorio si fa carico anche dell'impatto ambientale connesso alla concretizzazione delle previsioni urbanistiche di ogni lotto. Alla luce di tale considerazione appare lecito rimandare alla fase di rilascio del Permesso di Costruire la valutazione della "Relazione previsionale di impatto acustico", sottoscritta dal proponente e dal tecnico che l'ha predisposta, secondo l'art. 4 della D.G.R. n. 9-11616 del 02.02.2004.

Invece, nella fase di Verifica di impatto ambientale sarà sufficiente la redazione di un capitolo discorsivo all'interno della relazione di impatto ambientale che illustri il Piano di Zonizzazione Acustica del Comune (se ne è dotato), i ricettori sensibili su cui sarà necessario effettuare il monitoraggio in fase di esercizio, una ragionevole proposta di monitoraggio e le possibili azioni di mitigazione dell'impatto acustico (opportuno posizionamento degli impianti in copertura e loro schermatura acustica, asfalti fonoassorbenti, barriere acustiche, ecc.) da adottarsi a tutela dei ricettori sensibili. Ciò non toglie che, qualora parte della documentazione richiesta dall'art. 4 della D.G.R. n. 9-11616 del 02.02.2004 fosse già stata prodotta, l'averla allegata allo Studio di impatto Ambientale non può che giovare al buon esito dell'istruttoria di VIA.

Per quanto riguarda la fase di cantiere, facendo riferimento all'art. 9 della L.R. 52 del 20.10.2000 (Deroghe), trattandosi di attività temporanea, è oggetto di deroga, autorizzata dal Comune, il quale definisce anche apposite norme per la concessione delle autorizzazioni in deroga (orari di lavoro, utilizzo di macchinari a norma, certificazione di manutenzione periodica avvenuta, non sovrapposizione di attività rumorose, ecc.); quindi non risulta necessario prevedere alcun monitoraggio. Tuttavia questo non esclude che la Società proponente dichiari in relazione di rispettare le norme di tutela dall'inquinamento acustico e le misure di mitigazione dall'impatto acustico da attuare.

Per quanto riguarda il rumore prodotto dal traffico connesso all'attività del centro commerciale, il D.P.R. 142/2004 stabilisce che siano realizzate delle "fasce cuscinetto"; qualora non sia tecnicamente o economicamente possibile è necessario intervenire direttamente sui ricettori sensibili, che nel caso di centri commerciali sono solitamente le residenze, ma potrebbero esserci anche scuole o ospedali; gli interventi consistono nella misurazione del rumore immesso nei ricettori (fonometro all'interno dei locali ad 1,5 m da terra) e se necessario sostituzione degli infissi o installazione di ulteriori barriere acustiche a totale carico del titolare del Permesso di costruire.

51.2 Zonizzazione acustica

51.2.1 Identificazione e caratterizzazione dei recettori

Sono individuati e caratterizzati, in relazione alla loro destinazione d'uso, i recettori posti nell'intorno dell'area di intervento e per i quali è possibile che le emissioni di rumore, generate in fase di costruzione e di esercizio dell'opera, possano determinare una variazione del clima acustico attuale. Sono da considerare anche i recettori posti lungo la viabilità di nuova realizzazione, connessa al centro commerciale, o la viabilità lungo la quale sono prevedibili variazioni apprezzabili dei flussi di traffico attuale in seguito all'apertura del centro commerciale stesso.

51.2.2 Analisi del Piano di Zonizzazione Acustica – Limiti di riferimento

Analisi dei limiti di inquinamento acustico attribuiti alle porzioni di territorio comunale nelle quali ricadono i recettori precedentemente identificati, ai sensi della classificazione acustica di cui all'art. 6, comma 1, lettera a) della legge 26 ottobre 1995 n. 447 ed artt. 5 e 6 della Legge regionale 20 ottobre 2000, n. 52 e di quanto previsto dall'art.3 del D.P.C.M. 14 novembre 1997 (G.U. 1° dicembre 1997, n.280), nonché dei limiti di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 14 novembre 1997. Nel caso in cui il Comune non sia ancora dotato di classificazione acustica del proprio territorio si dovrà far riferimento sia ai limiti provvisori di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991, sia ai limiti che

presumibilmente deriverebbero, in relazione alla destinazione d'uso dei recettori, da una zonizzazione acustica.

51.3

51.4 Clima acustico attuale

La definizione del clima acustico attuale viene condotta sulla base di rilievi fonometrici. L'obiettivo è quello di determinare i livelli di rumore attualmente presenti presso i diversi recettori sensibili, precedentemente individuati, nei tempi di riferimento diurno e notturno, in modo da poter successivamente valutare le variazioni conseguenti alla realizzazione e all'esercizio delle opere in progetto. Le misurazioni necessarie sono da condursi secondo le indicazioni fornite dal Decreto del Ministero dell'Ambiente 16 marzo 1998, "Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico" (G.U. n. 76 del 1° aprile 1998). Ulteriori indicazioni derivano dal provvedimento di cui all'art.3, comma 3, lettera d) della Legge regionale 20 ottobre 2000, n.52.

51.5 Clima acustico previsto

51.5.1 Fase di costruzione

Si provvede alla definizione delle attività costruttive, dei macchinari di previsto impiego e dei tempi di utilizzo. Sono quindi analizzate le relative caratteristiche acustiche. In generale tale analisi comporta la definizione:

- dello spettro di potenza, presenza di eventuali componenti tonali/impulsive;
- dell'eventuale direttività;
- dei periodi di attività (sorgenti continue o discontinue) e delle variazioni di emissione nell'arco della giornata (o del periodo di analisi).

Sulla base di tali informazioni vengono individuati gli scenari emissivi più rappresentativi e quelli più gravosi e, per via modellistica, vengono stimati i

conseguenti livelli acustici. I valori ottenuti sono comparati con i limiti acustici per la verifica del rispetto dei vincoli normativi. La documentazione prodotta può costituire base per la richiesta, ove necessaria, di attività in deroga così come previsto dall'art. 9 della Legge regionale 20 ottobre 2000, n.52, compatibilmente con quanto stabilito dalle disposizioni regionali di cui all'art.3, comma 3, lettera b) e dei regolamenti comunali di cui all'art. 5, comma 5, lettera c) della stessa legge.

51.5.2 Fase di esercizio

Si provvede alla definizione di sorgenti di rumore proprie della fase di esercizio (impianti tecnologici, traffico veicolare, ecc.). Sono quindi analizzate le relative caratteristiche acustiche e di funzionamento delle sorgenti di rumore. In generale tale analisi comporta la definizione:

- dello spettro di potenza, presenza di eventuali componenti tonali/impulsive;
- dell'eventuale direttività;
- dei periodi di attività (sorgenti continue o discontinue) e delle variazioni di emissione nell'arco della giornata (o del periodo di analisi).

Sulla base di tali informazioni vengono individuati gli scenari emissivi più rappresentativi e quelli più gravosi e, per via modellistica, vengono stimati i conseguenti livelli acustici. I valori ottenuti sono comparati con i limiti acustici per la verifica del rispetto dei vincoli normativi.

51.6

51.7 Misure di prevenzione e mitigazione e monitoraggio

Si descrivono le opere e/o le misure di mitigazione che si intendono realizzare al fine garantire il rispetto dei limiti normativi. Le misure di mitigazione sono da intendersi riferite sia alla fase di costruzione, sia alla fase di esercizio. Nello studio di compatibilità si provvede ad un dimensionamento degli interventi ed alla stima della loro efficacia in termini di riduzione dei livelli di rumore.

51.8

Sono definite le attività di monitoraggio acustico da condursi durante la fase di costruzione e di esercizio dell'opera.

Le prime possono essere finalizzate alla documentazione dei livelli di rumore dell'area di intervento, come da richiesta indicata nell'autorizzazione comunale per lo svolgimento di attività temporanee (art. 6, comma 1 lettera h, Legge 26 ottobre 1995 n. 447; art. 9 della Legge regionale 26 ottobre 2000, n. 52).

Le misure in fase di esercizio sono orientate alla verifica dei livelli acustici presenti presso i recettori e del rispetto dei limiti normativi.

Nell'ambito dello Studio di Compatibilità Ambientale si provvederà alla preliminare indicazione dei rilievi da condurre specificando:

- punti di misura;
- tipo di misure, durata/frequenza;
- elaborazioni dei dati acquisiti.

52 Le Radiazioni non ionizzanti⁷

52.1 Individuazione e caratterizzazione delle sorgenti emissive

Si procede all'individuazione e caratterizzazione delle sorgenti emissive, sia in frequenze di rete, sia in radiofrequenza, preesistenti nel sito di intervento o nelle sue immediate prossimità.

Successivamente si effettua anche una descrizione delle sorgenti emissive significative ai fini dei potenziali effetti sulla salute umana, connesse agli impianti di prevista realizzazione.

52.2

52.3

52.4 Condizioni di esposizione ai campi elettromagnetici

Sono descritte le condizioni di esposizione che interessano i lavoratori ed i fruitori del centro commerciale relativamente alle radiazioni non ionizzanti generate da preesistenti elettrodotti, installazioni elettriche o impianti che originano campi elettromagnetici in radio frequenza.

Nel caso siano previste opere accessorie al centro commerciale che comportano la realizzazione di sorgenti di campi elettromagnetici, l'analisi si estende ai recettori posti nell'intorno dell'area di insediamento.

Con riferimento al primo caso, la definizione dei livelli di campo può derivare da misure in sito.

La valutazione delle condizioni di esposizione farà riferimento agli obiettivi di qualità indicati dai decreti attuativi della L. n. 36 del 22.02.2001, per quanto riguarda i campi a frequenza di rete (art. 4 del DPCM 08.07.2003 "*Fissazione dei limiti di*

⁷ L'elaborazione del capitolo dedicato alle radiazioni non ionizzanti è da prevedersi nel caso in cui ricorrano le situazioni indicate al paragrafo 3.2.6 della parte seconda.

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 per quelli in radiofrequenza (art. 4 del DPCM 08.07.2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz”).

52.4.1

52.4.2

52.4.3

53 La viabilità: analisi dei flussi di traffico

53.1 Flussi di traffico attuali – Analisi di capacità e livelli di servizio

Viene individuata la rete viaria potenzialmente interessata dai flussi di traffico indotti dal centro commerciale. Tenendo conto dei risultati derivanti da rilevamenti diretti del traffico e da eventuali indagini precedenti, vengono specificati i flussi di traffico attuali. Più precisamente le elaborazioni devono fornire informazioni sull'entità dei flussi che interessano la rete viaria esaminata nelle ore di punta e, più in generale,

nell'intero arco della giornata (traffico giornaliero medio), con riferimento alla tipologia di veicoli, leggeri e pesanti. Per ciascun arco della rete interessata viene, quindi, definito il rapporto flussi/capacità e vengono individuate le eventuali situazioni di congestione.

53.2 Flussi di traffico indotti dalla nuova struttura di vendita

53.2.1 Traffico attratto

Determinazione dei flussi veicolari attratti dalla struttura di vendita, articolati secondo la loro tipologia. In particolare, anche con riferimento a quanto previsto dall'art. 27 dell'Allegato A della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999, devono essere considerati:

- a. il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico;
- b. il movimento indotto di vetture private, sia in entrata sia in uscita.

In vista delle valutazioni circa i potenziali impatti, i dati sono forniti in termini di livelli orari di punta, con indicazioni circa i valori medi giornalieri.

53.2.2 Assegnazione dei flussi di traffico alla nuova rete stradale - Analisi di capacità e livelli di servizio

Viene indicata la ripartizione dei volumi di traffico (ordinario ed indotto dall'opera) sulla rete stradale esistente e, ove previsti, sugli archi viari di nuova realizzazione. Per ciascun arco della rete interessata viene, quindi, definito il rapporto flussi/capacità e vengono individuate le eventuali situazioni di congestione nello scenario di progetto.

53.3 Attività di monitoraggio

Descrizione delle eventuali attività di monitoraggio dei flussi di traffico che interessano la viabilità annessa all'opera in progetto, ed in particolare quella oggetto di condizioni critiche, con particolare riferimento alle ore di punta.

ALLEGATO.**CHECK-LIST PER LA VALUTAZIONE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**

La fase dell'istruttoria tecnica, compiuta dai competenti uffici preposti alla gestione della procedura di V.I.A., è particolarmente importante perché fornisce al decisore tutti gli elementi per esprimere il giudizio di compatibilità ambientale. Il suo scopo principale è di verificare se esistano i requisiti della compatibilità ambientale; ma essa ha anche uno specifico compito di valutazione della qualità tecnica dello studio di compatibilità ambientale.

La valutazione può essere svolta seguendo la traccia della seguente lista di controllo, la quale può risultare utile agli stessi estensori dello studio in fase di collaudo del medesimo.

Ogni informazione rilevante ai fini del giudizio di compatibilità costituisce anche un criterio di valutazione della qualità dello studio di compatibilità. La valutazione comporta, da parte dell'istruttore, una risposta articolata secondo tre stadi successivi:

- nel primo stadio, si valuta se l'informazione, per il caso in esame, sia o no rilevante. Nel caso in cui sia rilevante si passa allo stadio successivo;
- nel secondo stadio, si valuta se l'informazione è completa, accettabile o inadeguata. Nel caso in cui sia inadeguata, si passa allo stadio successivo;
- nel terzo stadio, si specificano i riferimenti legislativi/normativi e quelli nel progetto laddove si affronta l'argomento specifico;
- nel quarto stadio l'istruttore indica quali informazioni aggiuntive potrebbero migliorare il punteggio, cioè l'esito della valutazione.

I criteri sono presentati in una organizzazione a schede, suddivise secondo i tre Quadri di riferimento, dove vengono riportati, sulla sinistra, i criteri e, sulla destra, le colonne che devono essere compilate dall'istruttore e che riguardano la RILEVANZA

dell'informazione (Sì / No), l'ADEGUATEZZA della medesima (Completa / Accettabile / Inadeguata), i RIFERIMENTI e le valutazioni dell'istruttore.

La versione operativa della checklist non è in formato cartaceo, ma informatico ed inizialmente è stata organizzata secondo una struttura ipertestuale, dove ad ogni criterio è connessa la guida tecnica per la formazione dello studio di compatibilità ed i testi delle leggi e delle norme ad esso relative.

Tale versione della checklist consentiva di disporre di uno strumento completo di assistenza al lavoro del tecnico preposto all'istruttoria e presenta anche il non secondario vantaggio di essere aggiornabile, sia in relazione al modificarsi di leggi e norme, sia in relazione alla riconosciuta necessità di rivedere i criteri di valutazione, alla luce di quanto l'esperienza avrebbe potuto suggerire.

Durante il lungo collaudo, però, si è verificato che, pur trattandosi di uno strumento completo, cioè che consente di analizzare tutti gli aspetti "critici" connessi alla realizzazione ed esercizio delle strutture commerciali sottoposte a V.I.A., risultava poco apprezzato da chi esegue l'istruttoria; in particolare, la checklist ha ricevuto le seguenti critiche:

1. difficile da seguire nell'analisi di un progetto+SIA non costruito secondo la LL.GG.;
2. non restituisce un risultato utile ai fini della stesura della determina conclusiva del procedimento;
3. non restituisce un risultato oggettivamente confrontabile tra più progetti.

La mancanza di oggettività rende lo strumento molto discutibile e non fornisce alla scelta finale del dirigente un concreto supporto tecnico-scientifico che la giustifichi.

Quindi, si è provveduto a modificare in tal senso la checklist, apportando le seguenti correzioni:

1. impostazione su Fogli Excel al fine di consentire l'impostazione delle operazioni logiche e di calcolo; ogni quadro ha il suo foglio di calcolo con nome semplice per motivi di scrittura delle formule logico-matematiche: Programma, Progetto, Ambiente; si aggiunge anche il Foglio Riepilogo (vd. Oltre);

2. aggiunta di due colonne:
 - “*Osservazioni emerse nel tavolo Tecnico e nella Conferenza dei Servizi*”,
 - “*Prescrizioni e Raccomandazioni per la Determina Dirigenziale*”,che consentono di trasmettere dal “tecnico” all’istruttore” della determina conclusiva le valutazioni tecniche sul progetto, già tradotte in eventuali prescrizioni;
3. conteggio in calce di un punteggio percentuale relativo all’adeguatezza di analisi da parte del progetto dei “criteri rilevanti” con “Esito parziale”; il punteggio è valutato per ogni quadro;
4. spazio in calce per gli *Approfondimenti* di carattere generale su ogni Quadro;
5. giudizio di sintesi, costruito in base ai punteggi percentuali parziali e concluso con l’esito dell’istruttoria: ESCLUSIONE dalla fase di Valutazione se l’analisi degli elaborati ha dimostrato un’adeguatezza del progetto > 80% dei criteri ritenuti rilevanti (concordato con Marinella Mosso) e viceversa.

Il Foglio *Riepilogo*, che riporta il giudizio riepilogativo, fa da frontespizio all’istruttoria di carattere tecnico, composta dai tre Quadri. In questo modo il lettore trova tutte le informazioni derivanti dall’analisi degli elaborati nella prima pagina:

1. tipo di istruttoria: verifica o valutazione, art. 10 o 12 della L.R. 40/98;
2. progetto in esame, localizzazione, proponente, data dell’istanza;
3. punteggi ottenuti dal progetto+SIA suddivisi per quadri;
4. esito dell’istruttoria, espresso sia dal punteggio percentuale sia dall’esclusione o meno dalla fase di valutazione;
5. esito della conferenza dei servizi: lo spazio consente di esprimere per esteso le motivazioni ed il giudizio conclusivo della conferenza.

[Dark Grey Bar]		
[Light Grey Bar]		
[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]
[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]
[Dark Grey Bar]		
[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]
[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]
[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]
[Dark Grey Bar]		
[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]
[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]
[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]
[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]
[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]
[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]	[Light Grey Cell]
[Dark Grey Bar]		

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Infine, la nuova check-list è stata collaudata su alcune vecchie istruttorie e sui primi procedimenti utili ed è stata approvata nella sua versione definitiva.