

# STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

(art. 20 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii)

**ALOA S.R.L.**

**APERTURA DI UNA NUOVA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA**



**Comune di Santa Maria di Sala**  
**CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA**

**IL PROMOTORE**

**ALOA S.R.L.**

*ALO A*  
**ALOA s.r.l.**  
SEDE E UFFICI: Via Novalesse, 206/A  
30036 CASELLE di S MARIA di SALA/VE  
Tel. 041/5730253  
C.F. 01577840273 • P IVA 02552270270

**I RELATORI**

Dott. Nicola Bortolato  
*Nicola Bortolato*

Arch. Emanuela Padovani

ORDINE ARCHITETTI PUNIFICATORI PISAGGISTI CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI TREVISO  
EMANUELA  
PADOVANI  
N° 3085  
Sezione A Settore architettura  
ARCHITETTO

  
**STUDIO CONTE**  
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

**FEBBRAIO 2017**

© Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale  
Via Martiri della Libertà, 42 • 31023 Resana (TV) • tel 0423/715256 (5 linee r.a.) fax 0423/480979 • C.F. e P.IVA 03753710262  
• [www.studio-conte.com](http://www.studio-conte.com) • [info@studio-conte.com](mailto:info@studio-conte.com)

Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

## INDICE

<b>1. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO .....</b>	<b>2</b>
1.1 PREMESSA .....	2
1.2 STATO DI FATTO .....	3
1.2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	3
1.2.2 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA .....	5
1.2.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO .....	5
1.2.4 TITOLI EDILIZI .....	6
1.3 STATO DI PROGETTO .....	7
1.3.1 DESCRIZIONE DEL PROGETTO .....	7
1.3.2 STANDARD URBANISTICI .....	9
1.4 CUMULO CON ALTRI PROGETTI .....	10
1.5 FASE DI CANTIERE .....	10
1.5.1 INQUINAMENTO ACUSTICO IN FASE DI CANTIERE .....	12
1.5.2 PRODUZIONE DI POLVERI .....	13
1.5.3 AUMENTO DEL FLUSSO VEICOLARE .....	15
1.5.4 AREE STOCCAGGIO MATERIALI .....	15
1.5.5 DESTINAZIONE TERRA SCAVO .....	15
1.5.6 CONSUMI DI RISORSE .....	15
1.5.7 CRONOPROGRAMMA LAVORI .....	15
1.6 UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI .....	17
1.6.1 FABBISOGNO DI ENERGIA ELETTRICA .....	17
1.6.2 FABBISOGNO DI ENERGIA TERMICA .....	18
1.6.3 FABBISOGNI IDRICI .....	19
1.6.4 UTILIZZO DI ARIA .....	19
1.6.5 UTILIZZO DI SUOLO E SOTTOSUOLO .....	20
1.7 GESTIONE ACQUE .....	20
1.7.1 ACQUE METEORICHE .....	20
1.7.2 ACQUE NERE .....	20
1.8 PRODUZIONE DI RIFIUTI .....	20
1.9 INQUINAMENTO E DISTURBI AMBIENTALI .....	22
1.10 RISCHIO INCIDENTI, PER QUANTO RIGUARDA, IN PARTICOLARE, LE SOSTANZE O LE TECNOLOGIE UTILIZZATE .....	23
<b>2. LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO.....</b>	<b>24</b>
2.1 UBICAZIONE DELL'INIZIATIVA .....	24
2.2 LA VIABILITA' .....	24
2.3 UTILIZZAZIONE ATTUALE DEL TERRITORIO .....	25
2.3.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (P.T.R.C.) .....	25
2.3.2 PIANO REGIONALE DI TUTELA DELLE ACQUE (P.T.A.) .....	33
2.3.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) .....	35
2.3.4 PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) .....	41
2.3.5 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) .....	44
2.4 CAPACITA' DI CARICO DELL'AMBIENTE NATURALE .....	52
<b>3. CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE.....</b>	<b>54</b>
3.1 PORTATA, ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITA' DELL'IMPATTO .....	54
3.1.1 IMPATTO VIABILISTICO .....	54
3.1.2 IMPATTO SULL'AMBIENTE IDRICO .....	55
3.1.3 SUOLO E SOTTOSUOLO .....	55
3.1.4 SMALTIMENTO RIFIUTI .....	55
3.1.5 IMPATTO SULLA VEGETAZIONE, FLORA, FAUNA ED ECOSISTEMI .....	56
3.1.6 SALUTE PUBBLICA .....	56
3.1.7 INQUINAMENTO LUMINOSO .....	58
3.1.8 IMPATTO SUL PAESAGGIO .....	59
3.2 NATURA TRANSFRONTALIERA DELL'IMPATTO .....	60
3.3 ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITA' DELL'IMPATTO .....	61
3.4 PROBABILITA' DELL'IMPATTO .....	62
3.5 DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITA' DELL'IMPATTO .....	62
3.6 OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE .....	63
<b>4. CONCLUSIONI.....</b>	<b>64</b>

# **1. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO**

## **1.1 PREMESSA**

Il presente studio preliminare ambientale analizza il progetto d'insediamento di una nuova grande struttura di vendita in un'area ubicata nel comune di Santa Maria di Sala e precisamente nella frazione di Caselle, in fregio a via Noalese, a sud di un edificio classificato come centro commerciale con dimensioni di media struttura di vendita pari a 2.500 mq (§ 1.2.3), dove sono attualmente presenti un punto vendita di abbigliamento "Conbipel" ed uno di calzature "New Lions".

Il proponente ALOA S.r.l. intende realizzare una nuova grande struttura avente una superficie di vendita di 2.994 mq, del settore non alimentare, la quale, aggregata alla grande struttura di vendita esistente, assume la configurazione di "parco commerciale", ai sensi della L.R. 50/12.

Tale progetto è sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.I.A. ai sensi dell'art. 8 della L.R. 4/2016 che a sua volta fa riferimento all'art. 20 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. "Testo unico ambientale", ricadendo nella fattispecie indicata nell'Allegato IV – Parte Seconda del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. punto 7, lettera b) "costruzioni di centri commerciali di cui al D.lgs. 114/1998".

Tutto questo trova conferma nella L.R. n. 50 del 28/12/2012, "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", che all'art. 22 "Requisiti ambientali e viabilistici" al comma 1 stabilisce che:

- a. le grandi strutture aventi superficie di vendita compresa tra 2.501 e 8.000 metri quadrati sono assoggettate alla procedura di verifica o screening;
- b. le grandi strutture con superficie di vendita superiore a 8.000 metri quadrati, sono assoggettate direttamente a Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).

Il progetto di cui sopra (nuova struttura di 2.994 mq di superficie di vendita) ricade nella fattispecie indicata dal comma 1 lettera a) dell'art. 22 della L.R. 50/2012 e quindi è sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A..

## 1.2 STATO DI FATTO

### 1.2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Santa Maria di Sala si estende su una superficie di 28,05 kmq e al 1° gennaio 2016, secondo l'I.S.T.A.T., conta una popolazione di 17.602 abitanti per una densità di 627,52 ab/kmq. Il territorio comunale è suddiviso nelle frazioni di Caltana, Caselle de' Ruffi, Sant'Angelo, Stigliano e Veternigo.

Il comune di Santa Maria di Sala confina con i comuni di Massanzago, Borgoricco e Villanova di Camposampiero in provincia di Padova e con i comuni di Mirano, Noale e Pianiga in provincia di Venezia.

Caratterizzato da una struttura fondiaria storica detta "centuriazione romana" che interessa l'intero ambito comunale, il territorio è attraversato da scoli naturali di notevole pregio ambientale: lo scolo Musonello, il fiume Muson vecchio, il Rio Colatore che prosegue nel Rio Veternigo, il fiume Lusore e il Fiumicello; tutti gli altri scoli d'acqua presenti sono artificiali e realizzati con le sistemazioni fondiarie del graticolato romano.

Le caratteristiche geologiche e morfologiche del territorio e la presenza di numerosi corsi d'acqua, hanno determinato le attitudini culturali di questo territorio agli usi agricoli.

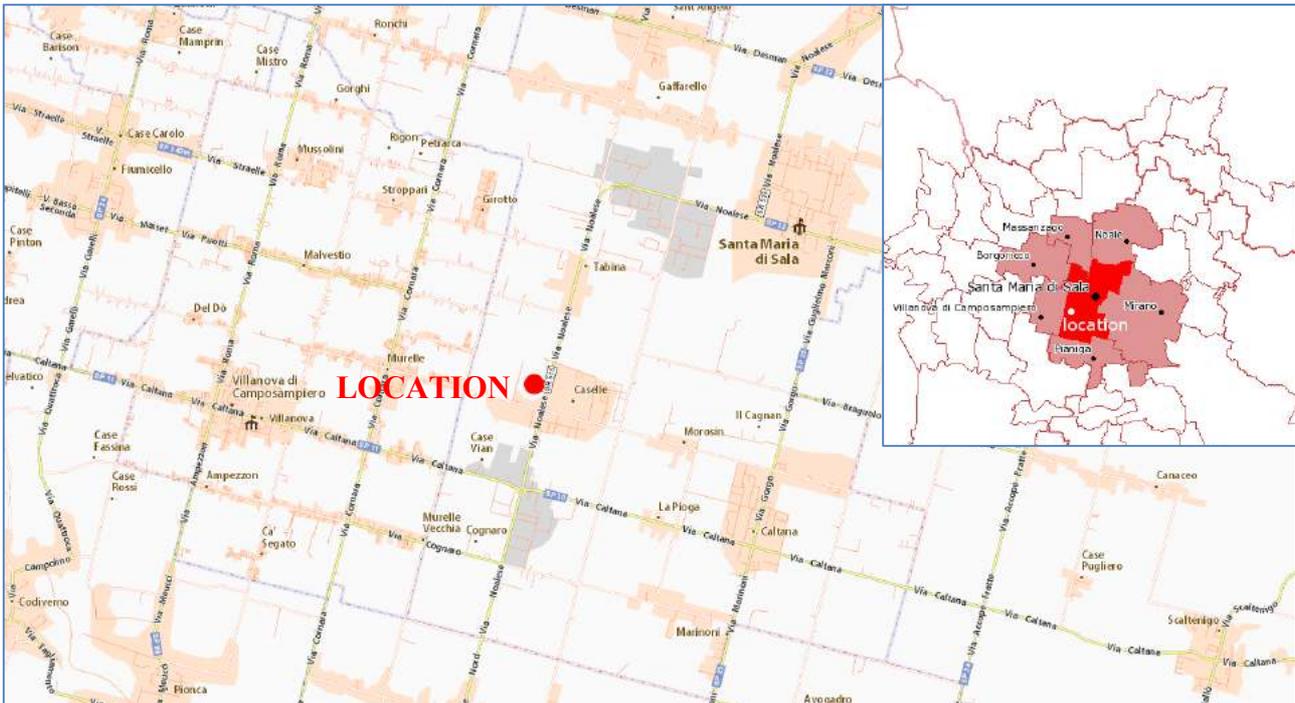
Oltre alla centuriazione romana, il territorio di Santa Maria di Sala presenta altri beni storico culturali di notevole rilevanza come Villa Farsetti e il castello di Stigliano oltre ad edificazioni minori, ma non meno importanti, rappresentate da ville e case rurali nelle loro varie tipologie e datazioni.

L'antico tracciato viario si è preservato nel tempo quasi integralmente: la viabilità, coincidente con i tracciati dei cardi e decumani, determina una griglia infrastrutturale di notevole importanza, anche ai fini edificatori del territorio.

Il sito oggetto di intervento si trova nella frazione di Caselle nell'area sud-ovest del territorio comunale in fregio a via Noalese (S.R. 515), la più importante arteria di collegamento non autostradale tra Padova e Treviso; è delimitato a sud e ad est dallo scolo consortile "Fiumicello", a nord confina con un parcheggio pubblico e ad ovest con un'area agricola. L'area è catastalmente censita alla Sezione Unica, Foglio 18, mappale 103.

Nella **Tavola 01** del progetto è riportato un estratto di mappa catastale.

Le figure seguenti indicano l'ubicazione dell'area oggetto di verifica.



**Figura 1 - Inquadramento territoriale**



**Figura 2 – Area del progetto**

La figura 2 evidenzia, con la linea tratteggiata gialla, il perimetro del lotto oggetto dell'intervento che risulta parzialmente edificato con la presenza di un fabbricato, che ospita due punti vendita: Conbipel (abbigliamento) e New Lions (calzature). L'area in rosso è quella dove è prevista la realizzazione del nuovo progetto sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.I.A..

La proprietà dell'intero lotto è della società ALOA S.r.l..

## **1.2.2 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA**

L'area di insediamento dell'intervento in questione è identificata dal P.I. vigente quale Zona Territoriale Omogenea a destinazione commerciale-direzionale di completamento (art. 87 delle N.T.A. aggiornate con D.C.C. n. 23 del 16/06/2016).

Il comune di Santa Maria di Sala ha stabilito che l'area, sulla quale sarà realizzato l'intervento, risulta idonea all'insediamento di Grandi Strutture di Vendita (Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 16/06/2016 ai sensi della L.R. 50/12).

L'area è vincolata ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (vedi § 2.3.5).

## **1.2.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'area oggetto di intervento si sviluppa principalmente lungo la direttrice nord-sud parallelamente alla Strada Regionale 515 "Noalese", dalla quale è separata dallo scolo consortile "Fiumicello" che ne costituisce anche il confine a sud svoltandogli intorno, e mantiene l'orientamento dettato dalla maglia della centuriazione. A nord una recinzione metallica separa il lotto in questione da un parcheggio di uso pubblico. Ad ovest un fossato di scolo separa il lotto da un'adiacente area agricola inserita tra una zona produttiva a nord e una residenziale di completamento a sud.

Allo stato di fatto sul suddetto lotto si colloca un edificio commerciale che impiega per meno della metà la volumetria edificabile prevista dalla normativa vigente. L'edificio è posizionato verso l'angolo nord-ovest dell'area e si sviluppa su due livelli: il piano interrato è adibito a magazzino mentre il piano terra ospita tre unità commerciali di cui due operative ad insegna Conbipel (vendita abbigliamento) e New Lions (vendita calzature).

E' importante evidenziare che le strutture commerciali di cui sopra costituiscono un centro commerciale con dimensioni di media struttura di vendita, pari a 2.500 mq, ai sensi dell'autorizzazione n. 39 del Registro Medie e Grandi strutture di vendita del 19 luglio 2011. Tale autorizzazione deriva da una precedente procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A. presentata nel 2011 per il progetto di "ampliamento della superficie di vendita di una media struttura con trasformazione da tipologia singola a centro commerciale di 2.500 mq di superficie di vendita" conclusasi con la determina n. 1089/2011 della provincia di Venezia che ha stabilito l'esclusione dalla procedura di V.I.A.

Lo spazio antistante all'edificio verso la strada è un piazzale asfaltato che costituisce il parcheggio a

servizio dell'attività, mentre la restante parte del lotto verso sud, dove è prevista l'edificazione del nuovo fabbricato, è attualmente ineditata e caratterizzata dalla presenza di due torri faro, una dozzina di aiuole-fioriere non piantumate, di forma circolare e da vegetazione cresciuta in maniera spontanea.

#### **1.2.4 TITOLI EDILIZI**

Sull'area oggetto di intervento, nella parte a nord, è già presente un fabbricato ad uso commerciale regolarizzato con Concessione Edilizia n. 1862 del 29/11/1982 e Permesso di costruire n. 9846 del 09/08/2011 e successive S.C.I.A. di cui l'ultima con contestuale domanda di autorizzazione paesaggistica per modifiche esterne al fabbricato esistente; il comune ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica semplificata in data 14/02/2017 n. 00019/2017.

Il nuovo progetto edilizio che prevede la realizzazione di un fabbricato adeguato all'insediamento di una grande struttura di vendita con la necessaria dotazione di standard a parcheggio necessiterà del relativo Permesso di costruire.

Si allega Concessione Edilizia n. 1862 del 29/11/1982 (**Allegato 1**).

## 1.3 STATO DI PROGETTO

### 1.3.1 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'intervento prevede la realizzazione di una nuova unità commerciale indipendente con una superficie lorda di pavimento pari a circa 3.610 mq, che sviluppa il fronte lungo la stessa direttrice del fabbricato esistente, in modo da disporre il nuovo prospetto principale verso la Strada Regionale Noalese.

L'edificio di nuova realizzazione si sviluppa su un unico livello fuori terra con l'ingresso ubicato nella parte nord-est: all'interno trova collocazione un'attività commerciale avente una superficie di vendita pari a 2.994 mq, un magazzino di circa 400 mq e i servizi igienici per il personale e per i clienti, come da normativa vigente.

Sul retro del fabbricato, a ovest, trova collocazione lo spazio necessario allo carico/scarico merci in prossimità dell'accesso al magazzino.

La porzione di area a disposizione in cui collocare il nuovo edificio risulta meno allungata di quella esistente e pertanto si è pensato ad un edificio compatto che meglio sfrutti la superficie a disposizione anche tenendo conto dei vincoli imposti dalle distanze dai confini.

Si è scelto di assecondare le proporzioni dell'edificio, enfatizzando l'orizzontalità con fasce che percorrono le facciate da nord a sud, senza interruzioni di continuità, mantenendo il carattere unitario del fabbricato.

Gli sporti e il movimento ondulatorio delle pensiline/fasce mascherano l'altezza e la rigidità planimetrica dell'edificio consentendo in tal modo la percezione di un complesso che si sviluppa longitudinalmente lungo la "Noalese".

Le pensiline/strisce che disegnano la nuova facciata costituiscono, di fatto, un unico porticato, che garantisce protezione alle vetrine.

La struttura portante dell'edificio sarà realizzata con elementi in cemento armato prefabbricati; le pareti di tamponamento saranno costituite da pannelli prefabbricati esterni composti da uno strato di isolamento sufficiente a soddisfare le prestazioni richieste dalla normativa vigente.

I serramenti a parete sono in alluminio con vetro camera.

La pavimentazione interna sarà in cemento liscio rifinito con adeguate resine lavabili, mentre i pavimenti e le pareti dei servizi igienici sono rivestiti con mattonelle in ceramica.

Le pavimentazioni esterne relative ai marciapiedi e ai percorsi pedonali saranno in blocchi in porfido. Le cordone per delimitare i percorsi e le aiuole saranno prefabbricate in cls. Infine i

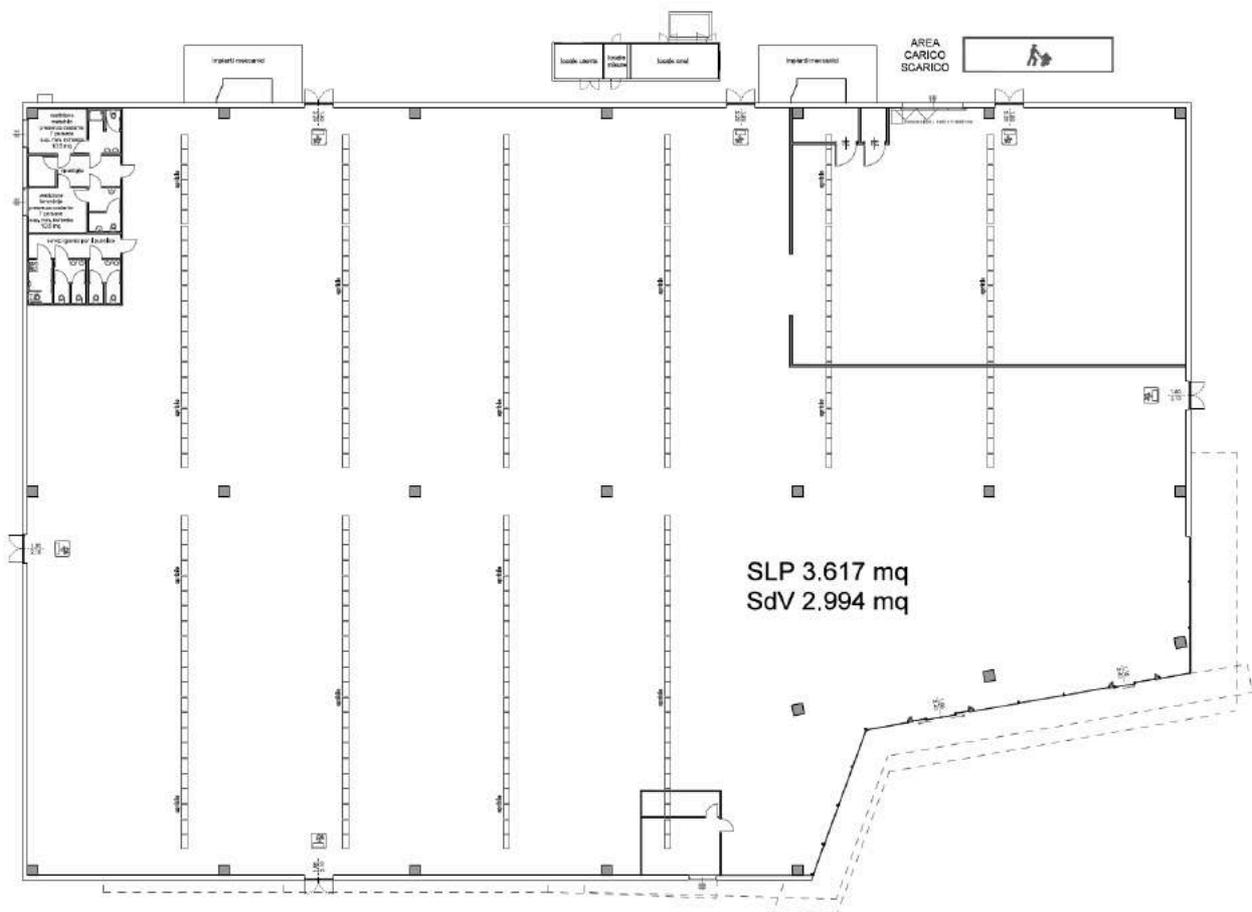
parcheggi e la viabilità interna verranno asfaltati.

Il progetto soddisfa pienamente il livello di accessibilità, visitabilità e adattabilità delle unità immobiliari e degli spazi esterni, permettendo l'uso dell'edificio da parte di persone con ridotta capacità motoria o sensoriale (**Tavola 07** e **Relazione Legge 13**).

In prossimità degli ingressi sono individuate delle aree di parcheggio riservate ai disabili e aree di sosta riservate alle biciclette.

La copertura, al fine di ottenere una luce diffusa ed uniforme, verrà eseguita con adeguati lucernari: troveranno inoltre collocazione n. 390 pannelli fotovoltaici da 240 W, pari a circa 94 kW complessivi (**Tavola 05**).

La figura seguente evidenzia la pianta del piano terra del fabbricato (**Tavola 05**).



**Figura 3 – Pianta di progetto**

Pertanto, a seguito dell'insediamento del nuovo esercizio commerciale, il Parco Commerciale, costituito dal centro commerciale esistente di mq 2.500 e dalla nuova grande struttura di mq 2.994, avrà una superficie di vendita complessiva di mq 5.494.

### 1.3.2 STANDARD URBANISTICI

La dotazione prevista degli standard è rappresentata nella **Tavola 03** del progetto.

La nuova grande struttura di vendita commerciale unitamente all'adiacente struttura commerciale esistente costituisce un parco commerciale, ai sensi della L.R. 50/12. Pertanto si è proceduto alla verifica degli standard urbanistici a parcheggio effettivo considerando la superficie di vendita complessiva del parco commerciale pari a mq 5.494. Il parco commerciale è dotato delle necessarie superfici da destinare ad area a servizi e rispetta tutte le dotazioni di standard urbanistici ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 50/12 e dell'Art. 5 del corrispondente Regolamento regionale n. 1 del 21/06/2013.

Più precisamente il Piano degli interventi inserisce l'area di progetto all'interno del perimetro del Centro urbano del comune di Santa Maria di Sala. Ad ogni modo in via prudenziale si è proceduto al calcolo degli standard previsti per le grandi strutture di vendita ricadenti fuori dal centro urbano ai sensi dell'art. 5 comma 4, lettera b.2) del suddetto regolamento: *“per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento...”*.

Nello specifico il calcolo degli standard a parcheggio è stato eseguito considerando la superficie di vendita e la superficie lorda di pavimento totale del nuovo parco commerciale.

La superficie a parcheggio effettivo disponibile è di 7.004 mq.

#### **Standard stato futuro S.L.P. (parco commerciale):**

- S.L.P. 6.830 mq
- $(S.L.P. \times 0,80 \text{ mq/mq} = \text{superficie richiesta}) < \text{superficie a parcheggio disponibile}$
- $(6.830 \text{ mq} \times 0,80 \text{ mq/mq} = 5.464 \text{ mq}) < 7.004 \text{ mq}$

#### **Standard stato futuro S.d.V. (parco commerciale):**

- S.d.V. 5.494 mq
- $(S.d.V. \times 1 \text{ mq/mq} = \text{superficie richiesta}) < \text{superficie a parcheggio disponibile}$
- $(5.494 \text{ mq} \times 1 \text{ mq/mq} = 5.494 \text{ mq}) < 7.004 \text{ mq}$

Gli standard a parcheggio sono in entrambi i casi rispettati.

## **1.4 CUMULO CON ALTRI PROGETTI**

Allo stato attuale della redazione dell'elaborato, non si è a conoscenza che nella zona oggetto di studio né all'interno del comune di Santa Maria di Sala, siano localizzati altri progetti sottoposti a Studio Preliminare Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale (fonte: Città Metropolitana di Venezia).

## **1.5 FASE DI CANTIERE**

Lo spazio di cantiere è in zona urbanizzata identificata come zona commerciale-direzionale con una rilevante presenza di persone non addette ai lavori, di automobili e di mezzi pesanti per il trasporto di materiali nei vicini punti vendita.

L'intervento sarà realizzato in ottemperanza al D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 "Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro".

Il progetto sinteticamente prevede la realizzazione di:

- scavi e fondazioni;
- edificio fuori terra ad uso commerciale con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato e carpenteria metallica;
- finiture interne;
- realizzazione di impianti tecnologici: elettrico, meccanico e antincendio;
- sottoservizi per allacciamento alle vie principali, parcheggio a raso ed aiuole;
- completamenti e finiture;
- sistemazioni esterne.

Dal punto di vista degli impatti in fase di sistemazione del sito e costruzione si possono individuare i disagi arrecati da un tradizionale cantiere schematizzati nella tabella seguente:

Tabella 1 – Fase di cantiere

Causa	Effetto	Componente ambientale
- Fase di preparazione del sito: movimentazione terra, scavi, rinterri, ecc.	- Sollevamento e trasporto polveri - Allontanamento fauna - Possibili fenomeni di erosione - Incidenti agli operatori	- Atmosfera - Flora e fauna - Suolo - Salute pubblica
- Interventi di regimazione idraulica	- Modifica del livello di falda - Rischi di esaurimento di pozzi e sorgenti	- Ambiente idrico
- Esercizio di cantiere	- sottrazione di aree - Inquinamento atmosferico - Aumento del livello medio di intensità sonora - Aumento vibrazioni	- Paesaggio - Salute pubblica - Rumore e vibrazioni
- Utilizzo di cave per materiali di costruzione	- Impatti connessi alla coltivazione di cave	- Suolo e sottosuolo

La fase di preparazione del cantiere consiste nella recinzione dello stesso con l’inserimento di protezioni a cose e all’interferenza con le persone estranee alle attività di cantiere. Si prevede la realizzazione di baracche per le varie necessità, di un impianto idrico provvisorio, di un impianto fognario per le baracche e di un impianto elettrico di cantiere.

Le macchine operatrici saranno di vario tipo: oltre a quelle presenti nel cantiere utilizzate per l’esecuzione della maggior parte delle lavorazioni, ve ne saranno altre necessarie per le lavorazioni specifiche di durata limitata. Si tratta comunque di macchine operatrici e lavorazioni cui non vengono imputate emissioni che vanno oltre ad un disagio per chi ne è esposto, peraltro limitato alle ore lavorative dei giorni feriali (non sono previste lavorazioni notturne). In generale durante la fase di sistemazione del sito e costruzione delle opere, non sono rilevabili alterazioni stabili della qualità ambientale, trattandosi di impatti a breve termine legate all’attività di cantiere.

L’area di cantiere verrà opportunamente recintata; l’accesso/egresso dei mezzi avverrà dall’entrata ad est lungo la Noalese.

Di seguito si riporta la prevista planimetria di cantiere.

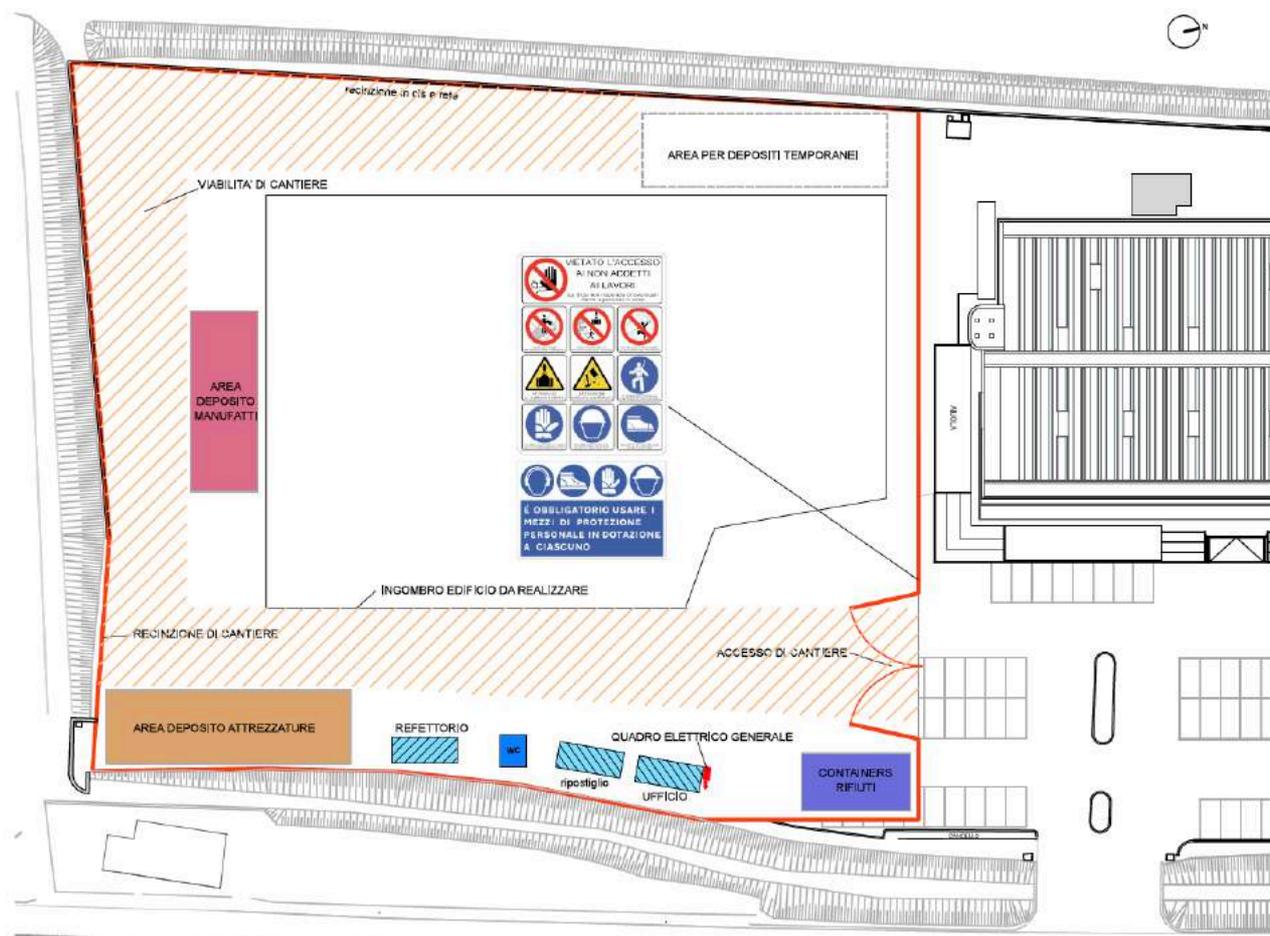


Figura 4 - Planimetria di cantiere

### 1.5.1 INQUINAMENTO ACUSTICO IN FASE DI CANTIERE

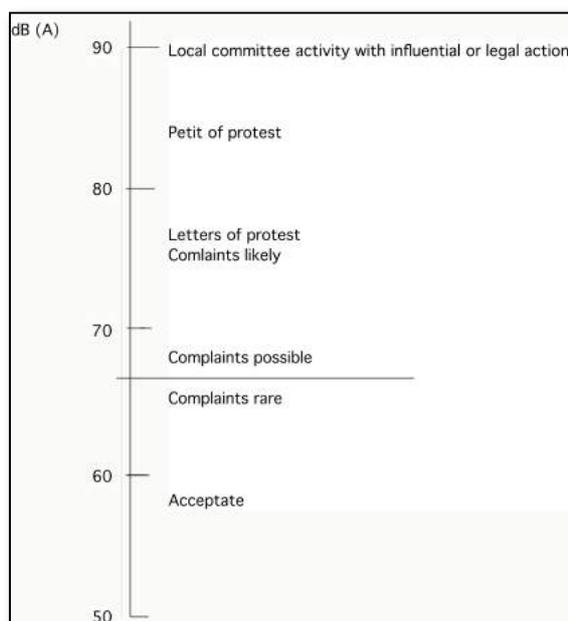
L'inquinamento acustico in fase di cantiere è dovuto essenzialmente al funzionamento delle macchine operative. La tabella seguente elaborata dalla U.S. Environmental Protection Agency fornisce alcuni esempi di rumorosità, in relazione alle diverse fasi di cantiere. Nel cantiere non sono previste lavorazioni notturne e le attività si svolgeranno nelle ore lavorative dei giorni feriali.

Tabella 2 - Livelli di rumore in dBA nel luogo di costruzione

Operazioni	Tutte le macchine in azione	In azione solo le macchine indispensabili
Sgombero terreno	84	83
Scavo	99	71
Fondazioni	77	77
Costruzione	84	72
Finiture	89	74

Altre fonti di rumore sono il traffico dei mezzi lungo la viabilità di collegamento, il trasporto di materiali e lo scarico ed il carico degli stessi. In diversi Paesi europei sono stati elaborati i valori che tentano di prevedere il livello di “annoyance” (risentimento mostrato per il disturbo della privacy) manifestato dalla popolazione esposta a incrementi di rumore.

La figura seguente riporta l’andamento delle reazioni dell’utenza ai livelli di rumore vicino ad aree residenziali.



**Figura 5 - Reazioni dell’utenza ai livelli di rumore vicino ad aree residenziali**

Bisogna in ogni caso considerare che le operazioni di cantiere hanno carattere di temporaneità e che l’area di cantiere è localizzata in una zona periferica rispetto al centro di Santa Maria di Sala. Inoltre il lotto si trova in fregio a via Noalese (S.R. 515) la più importante arteria di collegamento non autostradale tra Padova e Treviso.

Per tutte queste motivazioni non si stimano significative condizioni di criticità ambientale dal punto di vista dell’inquinamento acustico.

## 1.5.2 PRODUZIONE DI POLVERI

L’emissione di polveri in un cantiere è provocata soprattutto dalla movimentazione della terra e dal traffico veicolare pesante.

La polvere sollevata dai mezzi pesanti può comunque essere ridotta adottando gli accorgimenti del caso.

Per quanto riguarda la limitazione degli impatti, i possibili interventi, volti a ridurre le emissioni di polveri possono essere distinti in:

- interventi per la riduzione di polveri nelle aree di attività;
- interventi per la riduzione di polveri nel trasporto degli inerti e per limitare il sollevamento di polveri.

Con riferimento al primo punto gli autocarri e i macchinari impiegati nel cantiere avranno caratteristiche rispondenti ai limiti di emissione previsti dalla normativa vigente. A tal fine, allo scopo di ridurre il valore delle emissioni inquinanti, tali mezzi seguiranno i percorsi più brevi possibili da e per il cantiere, saranno dotati di motori a ridotte emissioni inquinanti e saranno sottoposti a una puntuale e accorta manutenzione.

Per quanto riguarda la produzione di polveri indotta dalle lavorazioni e dalla movimentazione dei mezzi di cantiere, saranno adottate alcune cautele atte a contenere tale fenomeno. In particolare, sarà eseguita la bagnatura periodica della superficie di cantiere. L'efficacia del controllo delle polveri con acqua dipende essenzialmente dalla frequenza con cui sarà applicato e quindi, in tal senso, è previsto di ripetere l'intervento di bagnatura ogni volta che se ne verificherà l'esigenza.

Per il contenimento delle emissioni di polveri nel trasporto degli inerti è prevista l'adozione di un'opportuna copertura dei mezzi adibiti al trasporto. Inoltre, al fine di evitare il sollevamento delle polveri prodotto dalle ruote dei veicoli sulle piste o strade non asfaltate del cantiere, i mezzi di cantiere viaggeranno a velocità ridotta e verranno lavati giornalmente.

Per quanto riguarda la viabilità al contorno dell'area di cantiere è previsto di mantenere puliti i tratti viari interessati dal passaggio dei mezzi.

In uscita dall'area di cantiere tutti i mezzi saranno obbligati a transitare attraverso l'impianto di lavaggio gomme per pulire le ruote prima di accedere alla pubblica viabilità. L'impianto dovrà rimuovere lo sporco più resistente tra le ruote gemelle e nei profili delle gomme. Le acque reflue dovranno essere scaricate e trattate nelle vasche di dissabbiatura, disoleazione e decantazione e solo in seguito potranno essere riutilizzate per il lavaggio.

Si stima che la corretta adozione delle misure di contenimento in precedenza descritte possa ridurre sensibilmente l'emissione d'inquinanti in atmosfera in fase di cantiere. Per tale motivo l'impatto stimato residuo, a seguito delle mitigazioni previste, sarà moderato e limitato alle vicinanze del cantiere, nonché alla durata dello stesso.

### **1.5.3 AUMENTO DEL FLUSSO VEICOLARE**

Gli effetti sulla viabilità saranno modesti, dato il discreto numero di mezzi di trasporto utilizzati per la movimentazione degli inerti in entrata e in uscita e saranno limitati alla durata del cantiere. Si precisa inoltre che il cantiere non sarà aperto nelle giornate di sabato e domenica, durante le quali si registra il maggior flusso veicolare della clientela della vicina struttura commerciale.

### **1.5.4 AREE STOCCAGGIO MATERIALI**

I materiali di risulta e gli scarti di lavorazione verranno stoccati in apposite aree all'interno del cantiere secondo la normativa vigente e periodicamente avviati a recupero e/o smaltimento.

Allo scopo saranno posizionati, in prossimità di tale aree, appositi container metallici per le differenti tipologie/codici CER di rifiuti prodotte dal cantiere quali metallo, carta, plastica, ecc..

I rifiuti liquidi (oli esausti, liquidi di lavaggio delle attrezzature) verranno stoccati in idonei recipienti capaci di prevenire lo spandimento.

### **1.5.5 DESTINAZIONE TERRA SCAVO**

L'indagine di accertamento ambientale preliminare per le terre e rocce da scavo riportata nell'[Allegato 2](#) evidenzia come le analisi eseguite hanno permesso di stabilire che i campioni analizzati sono conformi rispetto a quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e che i terreni sono pertanto riutilizzabili per reinterri e riempimenti in altri siti.

### **1.5.6 CONSUMI DI RISORSE**

I consumi di energia e risorse idriche saranno legati al funzionamento delle attrezzature di cantiere e quindi saranno tali da non influire sulla disponibilità locale di tali risorse.

### **1.5.7 CRONOPROGRAMMA LAVORI**

Il cantiere per la realizzazione del progetto avrà una durata complessiva stimata di 10 mesi.

Per semplicità di esposizione si riporta di seguito il cronoprogramma dei lavori.

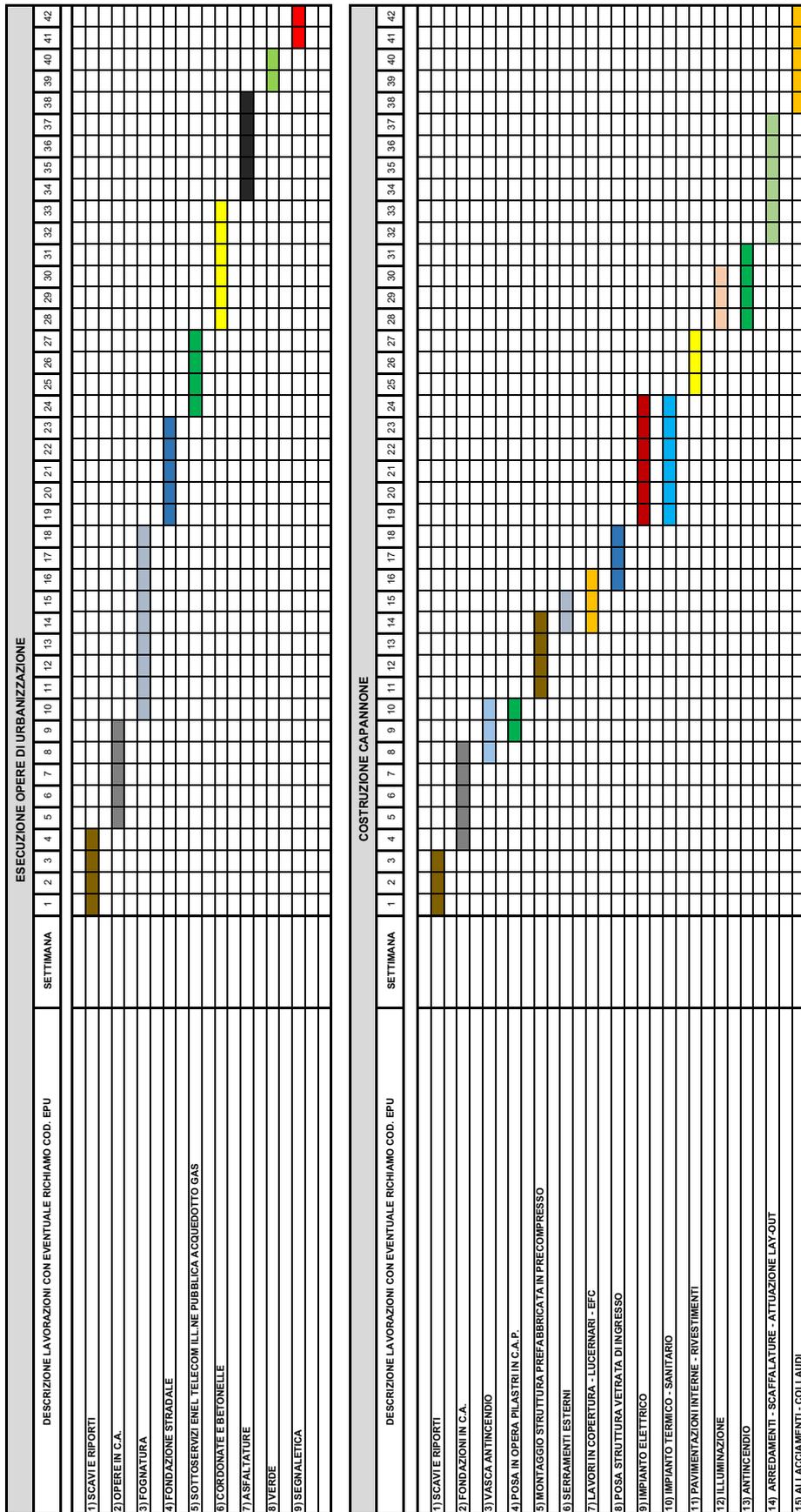


Figura 6 – Cronoprogramma dei lavori

## 1.6 UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

La tabella seguente evidenzia il bilancio energetico globale per quanto riguarda le risorse e le materie prime (energia, metano, acqua) relativamente alla fase di esercizio della struttura commerciale.

**Tabella 3 – Bilancio energetico globale**

RISORSA NATURALE INTERESSATA		CONSUMI
Risorse per energia elettrica: carbone, energia pulita, ecc.		Energia elettrica di rete
Acqua	Da sottosuolo (pozzo)	Non utilizzata
	Da corso d'acqua	Non utilizzata
	Da acquedotto	Utilizzata
Aria		Utilizzata esclusivamente per impianti di climatizzazione con ricambi d'aria.
Suolo		Il progetto prevede una nuova costruzione e quindi occupazione di suolo.
Sottosuolo		Il progetto prevedendo la realizzazione di un fabbricato necessita di utilizzo di sottosuolo, anche per la realizzazione dei sottoservizi al lotto (cavidotti rete elettrica, adduzione acque bianche e nere). Non è prevista la realizzazione di alcun piano interrato.

### 1.6.1 FABBISOGNO DI ENERGIA ELETTRICA

Enel Energia sarà il gestore di energia elettrica che fornirà il servizio al punto vendita.

Il consumo di energia elettrica sarà determinato dall'utilizzo degli impianti per il raffrescamento estivo e per il riscaldamento invernale oltre all'allacciamento dell'utenza del negozio.

La realizzazione di impiantistica specifica progettata per il risparmio energetico, ai sensi del D.Lgs. n. 28 del 3 marzo 2011 "*Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE*", consentirà di contenere i consumi energetici attraverso l'utilizzo di un

sistema a pompa di calore e fonti di energia rinnovabili quale l'installazione di un impianto fotovoltaico costituito da 390 pannelli da 240 W, pari a circa 94 kW complessivi (**Tavola 05**).

## **1.6.2 FABBISOGNO DI ENERGIA TERMICA**

Il fabbricato commerciale da realizzarsi nel Comune di Santa Maria di Sala presenta, a livello costruttivo, delle strutture edilizie in grado di rispondere pienamente ai requisiti imposti dalle più recenti normative vigenti in materia di contenimento energetico (Decreto Interministeriale 26 Giugno 2015), con l'utilizzo di materiali isolanti di adeguato spessore, in grado di limitare fortemente le dispersioni termiche verso l'esterno, e con lo studio delle varie componenti costruttive allo scopo di realizzare strutture altamente performanti dal punto di vista termico sia durante la stagione invernale che durante la stagione estiva.

Le strutture edilizie vengono verificate anche dal punto di vista igrometrico, con puntuale verifica dell'assenza di condensa superficiale ed interstiziale.

Anche i serramenti dell'edificio presentano caratteristiche tali da rispondere ai requisiti di contenimento energetico previsti dalla normativa, con utilizzo di vetrocamera basso-emissivo e telaio performante dal punto di vista termico. Viene prestata particolare cura nella posa degli stessi, in modo tale da non creare ponti termici che costituirebbero una via di dispersione preferenziale del calore, creando quindi un involucro edilizio performante nella sua totalità.

Il progetto prevede all'interno della nuova grande superficie di vendita l'installazione di due unità rooftop del tipo aria/aria, posizionate esternamente sul lato ovest del fabbricato, le quali sono in grado di provvedere alla produzione di energia termica per il riscaldamento invernale e alla produzione di energia frigorifera per il condizionamento estivo.

Il riscaldamento e raffrescamento dell'aria avviene grazie ad un sistema a pompa di calore compreso nell'unità rooftop, con compressori Scroll ad alta efficienza che consentono una consistente riduzione dei consumi energetici e una migliore adattabilità alle esigenze dell'impianto, lavorando a carichi parziali in base all'effettiva richiesta di integrazione termica o frigorifera.

La produzione di acqua calda per usi igienici sanitari viene garantita da uno scaldacqua a pompa di calore di adeguata capacità per far fronte ai consumi previsti, che assicura consumi energetici decisamente inferiori rispetto agli scaldacqua tradizionali. In tal modo gli obblighi normativi in materia di fonti rinnovabili risultano ampiamente rispettati (art. 4 comma 22 del D.P.R. 59/09).

Per approfondimenti si rimanda all'**Allegato 3**.

Sulla base delle considerazioni suesposte l'edificio, grazie alle scelte adottate sia in ambito

costruttivo che impiantistico, si posizionerà ai vertici della scala di classificazione energetica (Classe A), sinonimo di altissima efficienza energetica. E' inoltre garantito in notevole anticipo il rispetto di quanto previsto dal protocollo di Kyoto (anno 2020), ovverosia la quasi autonomia energetica del sistema edificio-impianto.

### **1.6.3 FABBISOGNI IDRICI**

La gestione del servizio sarà di competenza dell'azienda di servizi pubblici VERITAS - Veneziana Energia Risorse Idriche Territorio Ambiente Servizi, la prima multiutility del Veneto per dimensioni e fatturato e una delle più grandi d'Italia, ottava per i servizi idrici integrati e quinta per quelli ambientali, dietro aziende attive anche nella gestione dell'energia e che operano in aree più popolate.

La rete idrica dell'unità locale Riviera del Brenta e Miranese gestita da Veritas ha una lunghezza complessiva di 1.887 chilometri e ha permesso di distribuire, nel 2008, oltre 29 milioni di metri cubi di acqua. Il prelievo di acqua potabile avviene da tre falde acquifere (situate a una profondità di 60, 220 e 300 metri) presenti nella zona di Scorzè, il cui livello statico è monitorato da apposite sonde dato che varia nel tempo a causa della stagionalità e di fenomeni naturali.

La rete di fognatura, che conta 42.000 allacciamenti, copre la stessa area dell'acquedotto e si sviluppa con una rete di collettamento principale di 890 chilometri per le acque nere e 150 chilometri per le acque miste modulate. Le acque reflue scaricate in fognatura (di tipo domestico, industriale ed assimilabile al domestico) sono raccolte, analizzate e consegnate alla rete dell'unità locale Venezia di VERITAS per essere successivamente convogliate all'impianto di depurazione di Fusina. Il consumo di acqua considerando che il progetto prevede la realizzazione di una struttura commerciale non alimentare sarà determinato esclusivamente dall'utilizzo dei servizi igienici da parte della clientela e da parte del personale del punto vendita.

### **1.6.4 UTILIZZO DI ARIA**

Tutti i sistemi prevedono l'immissione di aria di ventilazione e l'estrazione di aria viziata in quantità sufficienti a garantire un idoneo ricambio di aria in relazione al numero di persone presenti nei locali climatizzati. Si sottolinea che l'aria espulsa è priva di sostanze inquinanti.

## **1.6.5 UTILIZZO DI SUOLO E SOTTOSUOLO**

Il progetto prevede la costruzione di un nuovo fabbricato su di un'area ad oggi parzialmente edificata e pertanto la realizzazione dell'intervento, oggetto della presente verifica di assoggettabilità a V.I.A., determina l'utilizzo e/o lo spostamento di suolo e l'utilizzo di sottosuolo. Si precisa tuttavia che non è prevista la realizzazione di alcun piano interrato e che tutti i parcheggi sono a raso.

Si allega la “Indagine geognostica - Relazione geologica e geotecnica” (**Allegato 4**).

## **1.7 GESTIONE ACQUE**

### **1.7.1 ACQUE METEORICHE**

Le acque di prima pioggia provenienti dal piazzale destinato a parcheggio a servizio della struttura vengono intercettate dalle caditoie e convogliate verso il disoleatore per poi essere scaricate nel fosso consortile “Fiumicello” (**Tavola 03**).

### **1.7.2 ACQUE NERE**

Gli scarichi dei servizi igienici vengono recapitati alla rete fognaria pubblica tramite predisposizione realizzata come indicato nella planimetria allegata al parere preventivo VERITAS n. 22788 del 28/03/12, relativo all'edificio esistente. Per questo non saranno previste opere di modifica alla fognatura consortile ma solo il completamento dell'allaccio dal nuovo edificio al pozzetto predisposto in condotta privata (**Tavola 03**).

Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire per il nuovo fabbricato, verrà richiesta la relativa autorizzazione allo scarico.

## **1.8 PRODUZIONE DI RIFIUTI**

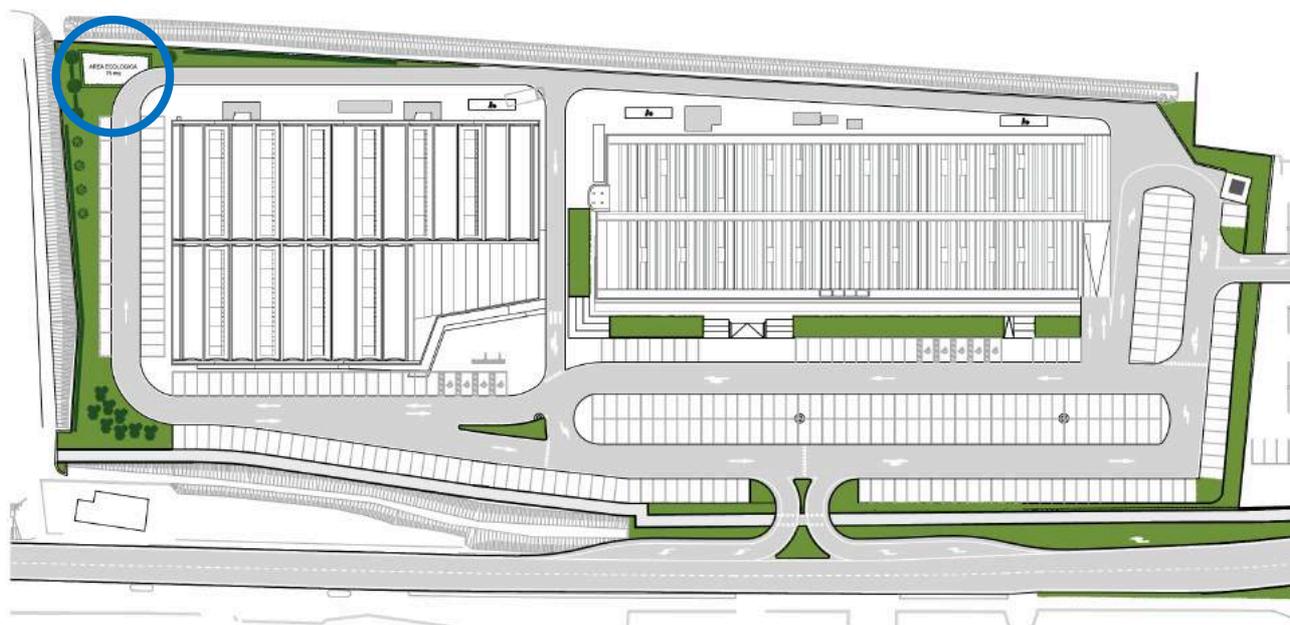
Il gestore dei rifiuti del nuovo punto vendita sarà VERITAS - Veneziana Energia Risorse Idriche Territorio Ambiente Servizi, che opera come gestore unico del ciclo dei rifiuti nei 17 Comuni del comprensorio della Riviera del Brenta e del Miranese, garantendo i servizi di raccolta, trasporto, trattamento e recupero dei rifiuti urbani, lo spazzamento stradale e il lavaggio delle strade per l'abbattimento delle polveri sottili. Per quanto riguarda la raccolta dei rifiuti, nella zona sono

raccolte, selezionate e smaltite circa 130.000 tonnellate di materiali l'anno, di cui oltre il 60% in maniera differenziata.

La nuova attività commerciale effettuerà la raccolta differenziata per le tipologie di rifiuti: nello specifico si stima produrrà carta, cartone, plastica ed imballaggi misti. Per quanto riguarda la produzione di rifiuti organici la nuova attività non opera nel settore alimentare e pertanto non vi sarà alcuna produzione di tali rifiuti.

All'interno della proprietà nell'angolo sud-ovest è collocata un'isola ecologica per la raccolta differenziata a servizio del punto vendita, presso la quale saranno conferiti i rifiuti. L'area ecologica è dimensionata in funzione della superficie del negozio e della relativa tipologia e quantità di rifiuti prodotti.

Il cerchio di colore blu evidenzia l'ubicazione dell'isola ecologica.



**Figura 7 - Ubicazione isola ecologica**

## 1.9 INQUINAMENTO E DISTURBI AMBIENTALI

L'insediamento della nuova grande struttura di vendita con la sua attività determinerà i seguenti tipi di inquinamento:

- **Traffico**: la nuova struttura di vendita opererà su circa 2.994 mq di superficie di vendita, determinando un indotto pari a 80 movimenti veicolari durante l'ora di punta del sabato pomeriggio, come evidente dallo studio di impatto viabile (**Allegato 5**).
- **Rumore**: l'inquinamento acustico nel caso di una struttura commerciale è strettamente correlato al numero di veicoli che accedono alla stessa. L'aumento di veicoli stimato in seguito all'apertura della nuova grande struttura di vendita determinerà un incremento modesto della rumorosità ambientale di fondo. L'altra fonte di inquinamento acustico generata dalle strutture commerciali è rappresentata dal rumore prodotto dagli impianti tecnologici, in particolare, dagli impianti di climatizzazione. A tal proposito il progetto prevede che le unità rooftop siano dotate di ventilatori del tipo plug-fan con motori brush-less dotati di inverter per la modulazione della velocità in base alle effettive esigenze degli ambienti interni che assicurano una riduzione della rumorosità, rispetto alle soluzioni tradizionali.

L'immissione e l'aspirazione dell'aria all'interno dell'area di vendita avverrà mediante canalizzazioni microforate correnti aeree a soffitto le quali garantiscono bassissima rumorosità. I tratti di collegamento tra le unità rooftop (installate all'esterno) e le canalizzazioni microforate presenti all'interno saranno realizzati con canalizzazioni rettangolari in PAL (pannelli sandwich con poliuretano espanso rigido rivestiti da entrambi i lati con lamine in alluminio goffrato), che garantiscono anch'esse una bassissima rumorosità dovuta al passaggio dell'aria.

Infine all'interno dei locali adibiti a spogliatoi e servizi igienici la distribuzione dell'aria verrà installata in controsoffitto e realizzata con canalizzazioni rettangolari in PAL, assicurando rumorosità praticamente nulla.

In conclusione il progetto prevede che il livello di pressione sonora esterna, dovuta al funzionamento degli impianti di climatizzazione, rientrerà nei limiti imposti dalle operanti leggi nazionali e comunali, ed in particolare la Legge Quadro sull'inquinamento acustico del 26/10/1995 n° 447 e D.P.C.M. del 14/11/2007 (**Allegato 6**).

- **Aria**: anche l'inquinamento dell'aria sarà prevalentemente prodotto dal traffico veicolare dei visitatori della struttura (**Allegato 7**). Gli impianti tecnologici invece essendo alimentati ad energia elettrica prodotta da pannelli fotovoltaici o prelevata dalla rete elettrica non produrranno alcuna emissione in atmosfera.

---

## **1.10 RISCHIO INCIDENTI, PER QUANTO RIGUARDA, IN PARTICOLARE, LE SOSTANZE O LE TECNOLOGIE UTILIZZATE**

La nuova attività commerciale non presenterà caratteristiche di pericolosità in grado di provocare significativi rischi per l'ambiente e per l'uomo, né all'interno del punto vendita né al di fuori dello stesso. Inoltre verrà esercitata un'attività di sola vendita e non di produzione-lavorazione e, quindi, non vi sarà alcun utilizzo di sostanze chimiche. La costruzione dell'edificio che ospiterà la nuova grande struttura di vendita sarà portata a termine nel puntuale rispetto di tutte le normative di legge in materia di sicurezza.

## **2. LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO**

### **2.1 UBICAZIONE DELL'INIZIATIVA**

L'analisi degli strumenti urbanistici ed ambientali del territorio a vari livelli di dettaglio, dei vincoli paesaggistici ed ambientali eventualmente presenti, delle zone di particolare sensibilità nonché delle caratteristiche delle risorse ambientali della zona consentirà di verificare la congruità del progetto con gli strumenti di programmazione e pianificazione del territorio vigenti.

Il lotto su cui verrà realizzato il progetto oggetto di verifica di assoggettabilità si trova nella Città Metropolitana di Venezia, nella frazione di Caselle del comune di Santa Maria di Sala e, nello specifico, nel quadrante sud-ovest del territorio comunale ed è delimitato a sud e ad est dallo scolo consortile "Fiumicello".

In particolare il nuovo insediamento si colloca in adiacenza a via Noalese importante arteria stradale che collega Padova a Treviso attraversando anche il territorio comunale di Santa Maria di Sala. Tutto il territorio comunale è caratterizzato da una struttura fondiaria storica detta "centuriazione romana", ancora oggi ben conservata nella sua struttura fondamentale che ha impresso al territorio un assetto ben preciso e caratteristico, squadrato da una serie di strade (i cardines, orientati in direzione nord-sud, e i decumani, orientati in direzione est-ovest) che, intersecandosi ad angolo retto, ad intervalli regolari di 20 actus (circa 710 metri), delimitano aree quadrate (chiamate centuria) di circa 50 ettari.

### **2.2 LA VIABILITA'**

Al sito oggetto di studio si può giungere per mezzo di via Noalese la principale strada di attraversamento del comune di Santa Maria di Sala che collega Padova a Treviso in direzione nord-sud. Via Noalese origina a Vigonza dall'intersezione con la S.R. 11 "Strada Regionale Padana Superiore" e termina a Treviso all'intersezione con la S.R. 53 "Postumia", attraversando i territori comunali di Pianiga, Santa Maria di Sala, Noale, Scorzè, Zero Branco e Quinto di Treviso.

Un'altra arteria stradale che consente di raggiungere l'area oggetto dell'iniziativa, attraversando il territorio comunale di Santa Maria di Sala in direzione est-ovest, è la S.P. 30 "Oriago-Villanova di Camposampiero". E' lunga circa 16 km ed inizia con l'innesto con la S.R. 11 a Oriago per poi proseguire attraversando i territori di Borbiago, Marano, Scaltenigo e Caltana fino a Caselle di Santa Maria di Sala dove, dopo l'intersezione a rotatoria con la "Noalese" all'altezza del centro commerciale Tom, prosegue in direzione ovest fino al vicino confine con la provincia di Padova

dove cambia denominazione in S.P. 11 “Strada di Sant’Andrea”.

Riassumendo le principali arterie stradali che consentono di raggiungere la nuova grande struttura sono:

- da sud e da nord: S.R. 515 “Strada Regionale 515 Noalese”;
- da ovest e da est: S.P. 30 “Oriago-Villanova di Camposampiero”.

Nell’ambito dell’intervento, verranno riqualificati sia l’accesso esistente lungo la SR515 “Noalese”, rendendo ammissibili solamente manovre in destra e dotando l’intersezione di corsie di decelerazione ed immissione, sia l’intersezione a raso tra Via Gardan e SR515 “Noalese” grazie alla realizzazione di una rotatoria, in luogo dell’attuale intersezione a raso. Quest’ultimo intervento permetterà l’accesso in sicurezza anche all’utenza proveniente da sud e al tempo stesso aumenterà le condizioni di sicurezza dell’intersezione stessa diminuendo il numero di punti di conflitto.

## **2.3 UTILIZZAZIONE ATTUALE DEL TERRITORIO**

La determinazione dell'uso attuale del suolo passa, in primo luogo, attraverso l'analisi degli strumenti urbanistici elaborati e messi a disposizione dalla Regione Veneto, con il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ed il Piano Regionale di Tutela delle Acque, dalla Città Metropolitana di Venezia, con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e dal Comune di Santa Maria di Sala attraverso il Piano degli Interventi ed il Piano di Assetto del Territorio.

Nelle pagine seguenti si inseriranno, quindi, gli estratti cartografici idonei a descrivere l'uso del suolo nell'area di interesse, partendo dalla pianificazione regionale, a scala più ampia, per scendere in un dettaglio sempre maggiore attraverso la pianificazione provinciale e comunale, analizzando nello specifico i soli elaborati indicanti elementi significativi nell’area e nei suoi dintorni.

### **2.3.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (P.T.R.C.)**

La Regione Veneto norma il suo territorio con il vigente Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) adottato con D.G.R. n. 7090 del 23/12/1986 ed approvato con D.C.R. n. 250 del 31/12/1991, quest’ultima pubblicata sul B.U.R. n. 93 del 24/09/1992.

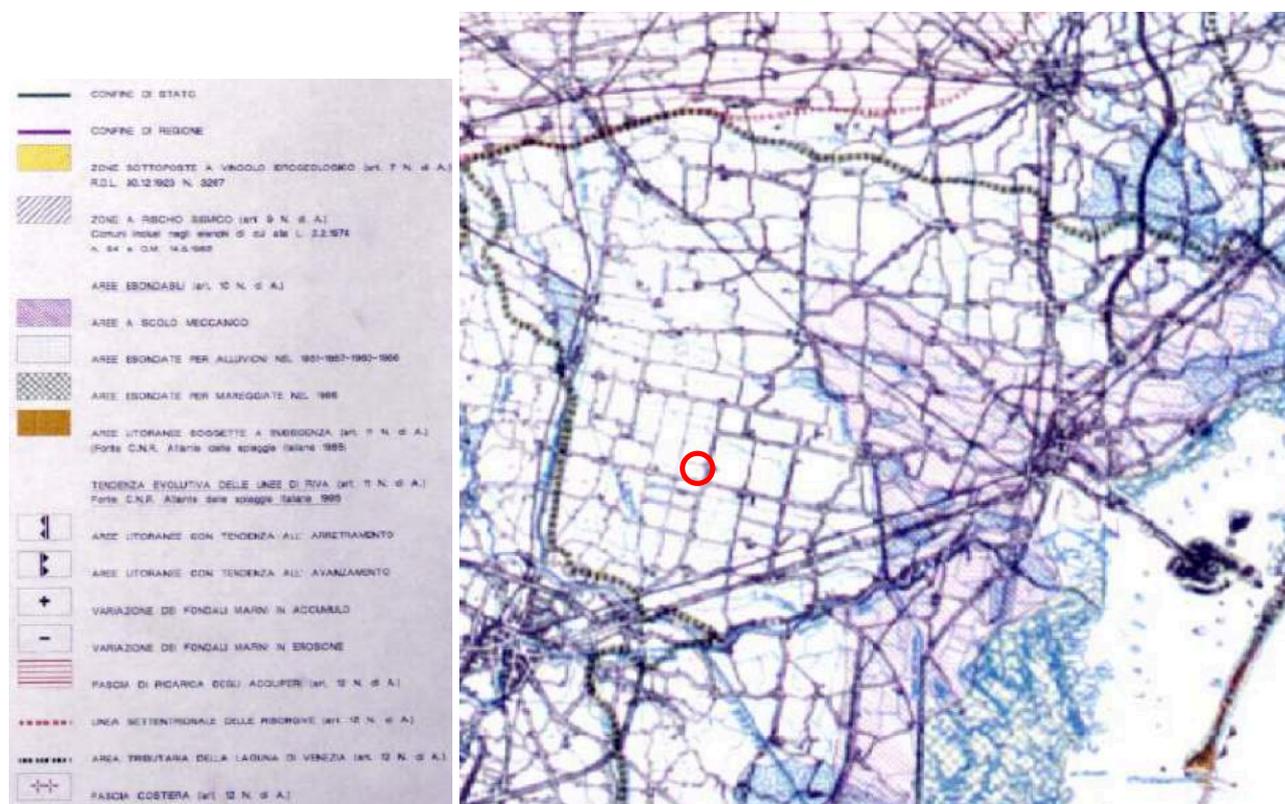
Si evidenzia che, in conformità alle nuove disposizioni normative e di programmazione regionale, è in corso il processo di aggiornamento del P.T.R.C..

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17/02/09 è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 (art. 25 e 4).

Allo stato attuale è stata adottata la variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C. 2009) per l'attribuzione della valenza paesaggistica, con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013 è stata pubblicata nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013.

Qui di seguito si evidenziano solo le tavole più significative che riguardano l'area di intervento iniziando dall'analisi del P.T.R.C. vigente (1992) per terminare con l'analisi del P.T.R.C. adottato (2009), tenuto conto anche dell'ultima variante parziale al P.T.R.C. (2013).

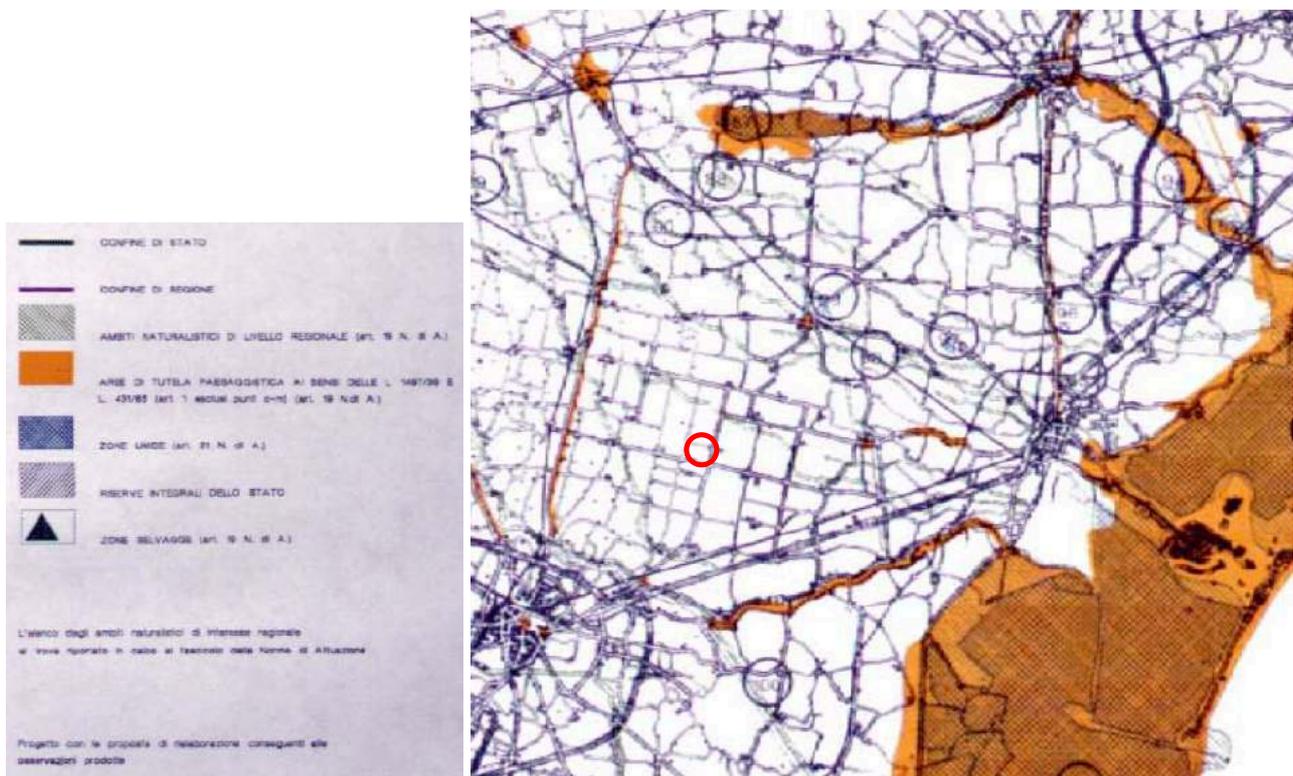
L'area oggetto di studio è identificata con un cerchio rosso.



### **P.T.R.C. vigente (1992) - Tavola 1: difesa del suolo e degli insediamenti**

L'area oggetto di studio non è soggetta ad alcun vincolo e non rientra nelle aree a rischio esondazioni.

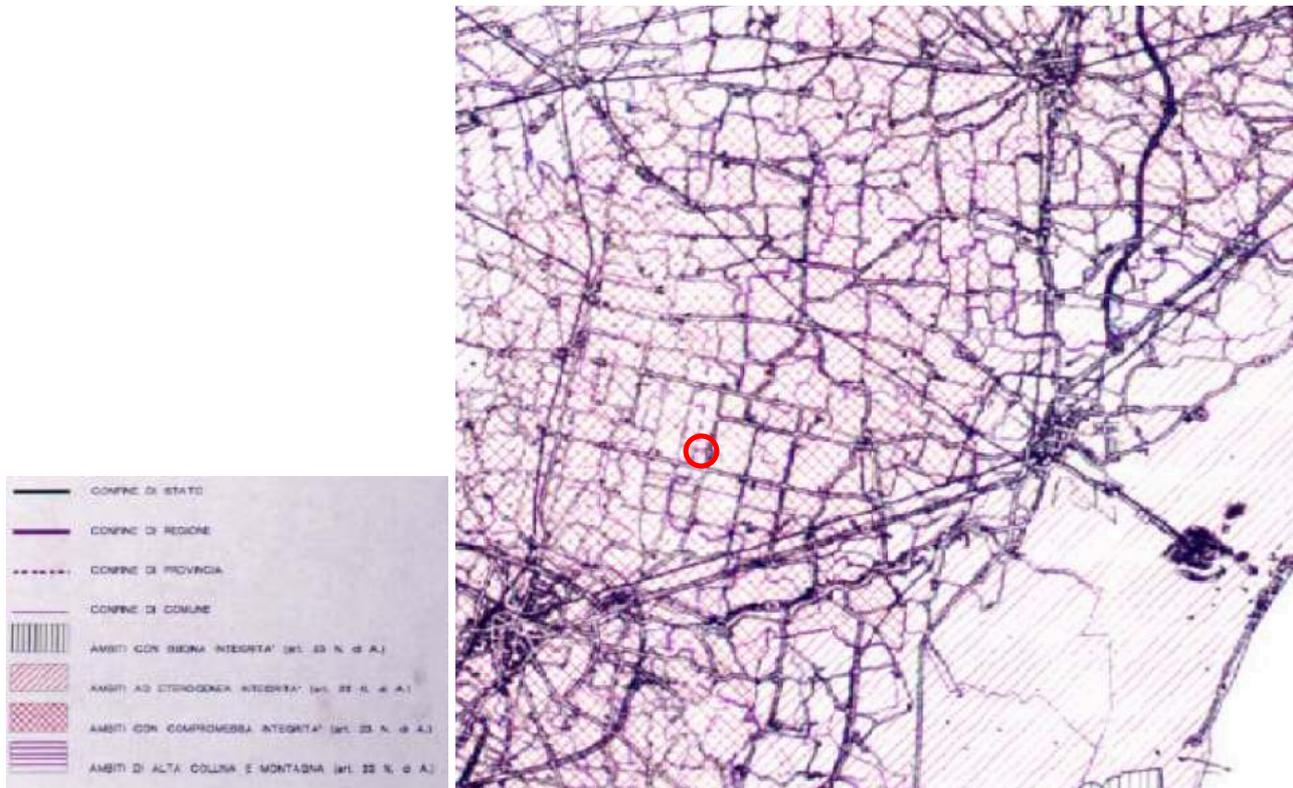
Ad una distanza minima di 7,5 km in direzione est sono presenti aree a scolo meccanico.



**P.T.R.C. vigente (1992) - Tavola 2: ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale**

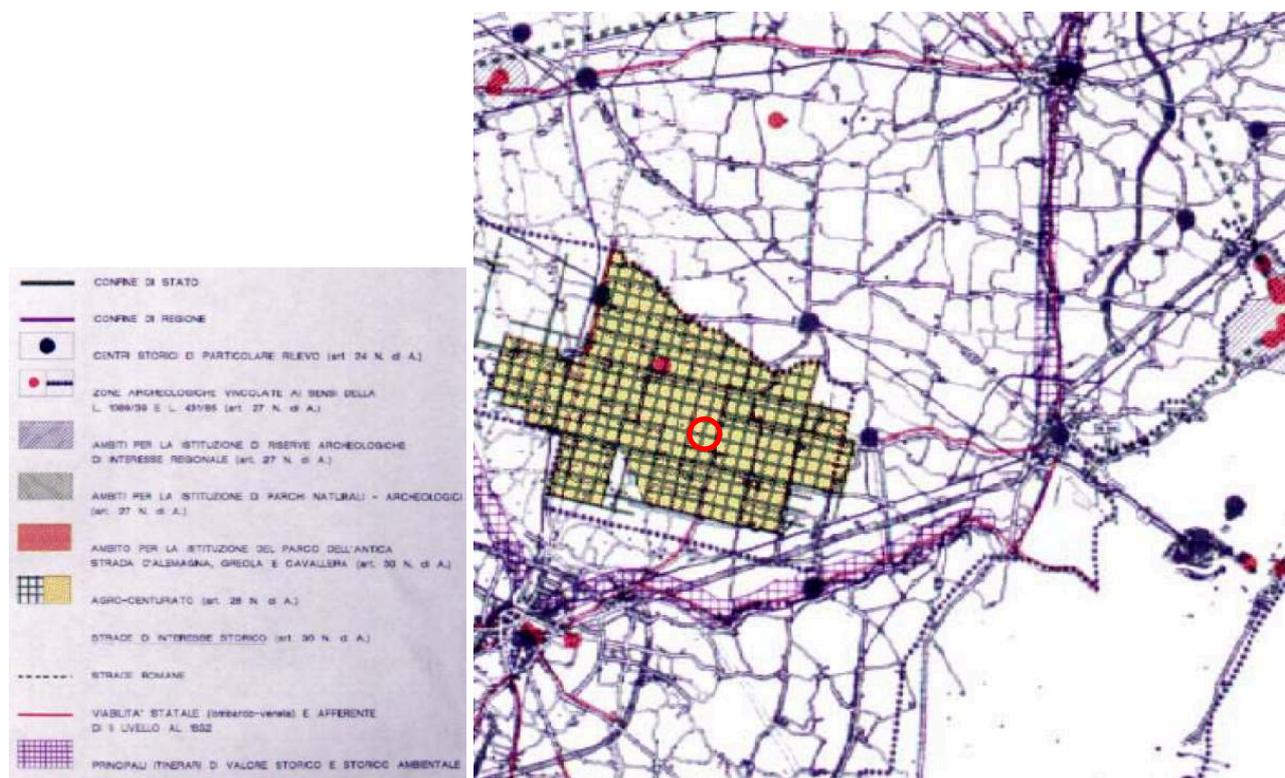
L'area oggetto di studio non rientra in ambiti naturalistici, né in aree di tutela paesaggistica, zone umide o riserve integrali.

L'ambito più prossimo si trova ad una distanza minima di 8 km.



**P.T.R.C. vigente (1992) - Tavola 3: integrità del territorio agricolo**

L'area oggetto di studio rientra negli ambiti con compromessa integrità. (art. 23 delle N. di A.).



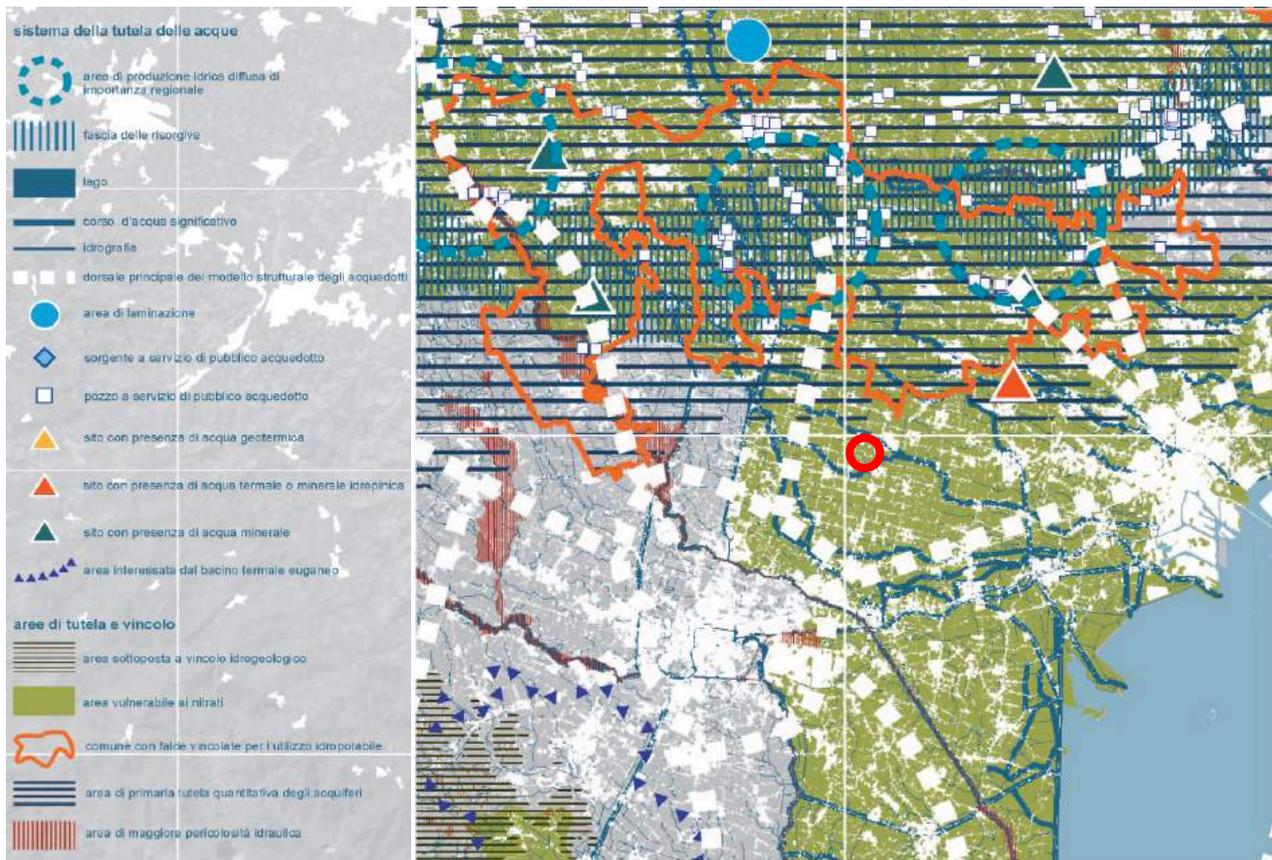
**P.T.R.C. vigente (1992) - Tavola 4: sistema insediativo ed infrastrutturale storico e archeologico**

L'area oggetto di studio ricade nell'agro-centuriato e si trova in fregio a viabilità statale (lombardo-veneta) e afferente di I livello al 1832.



**P.T.R.C. adottato (2009) – Tavola 1a: uso del suolo - terra**

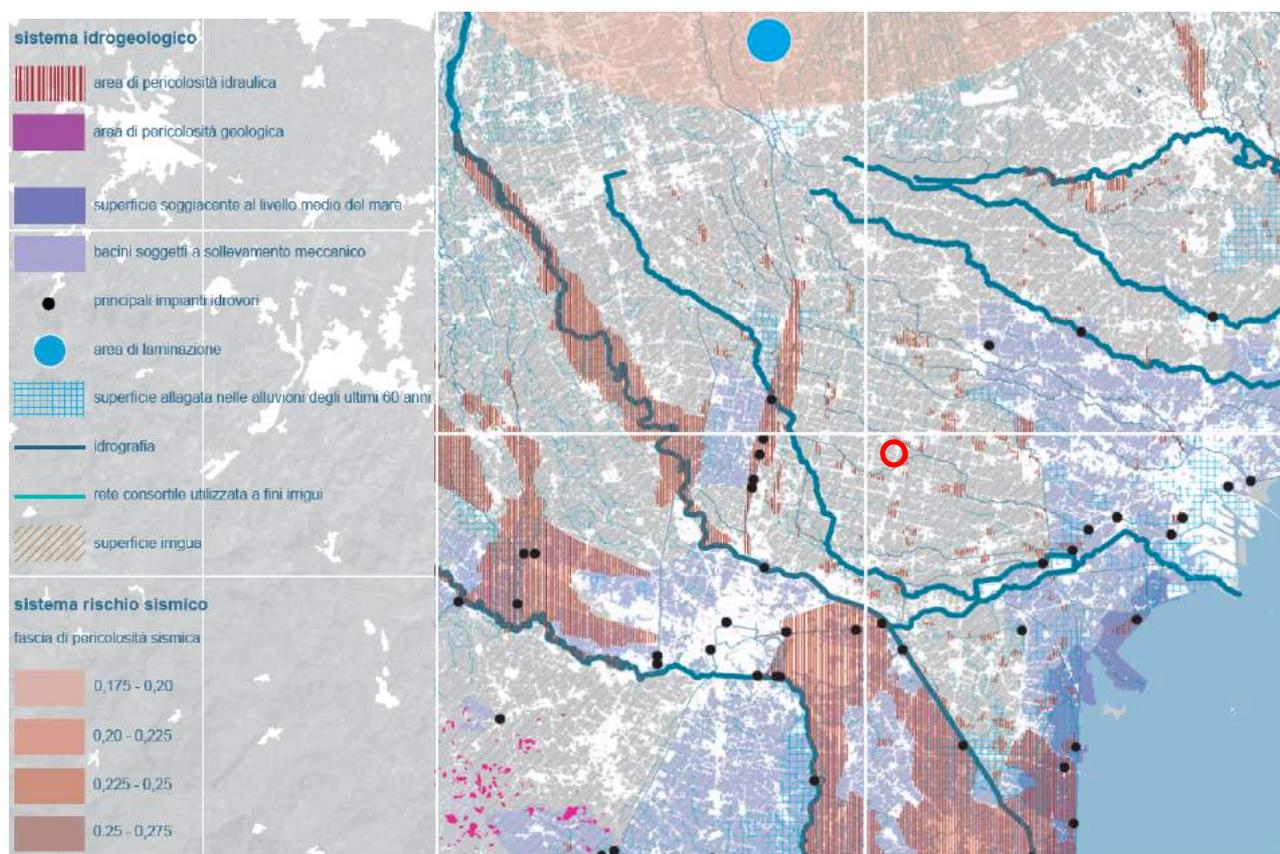
L'area di intervento, inserita in un ambito di paesaggio quale insieme delle relazioni ecologiche, storiche, culturali e morfologiche, è identificata quale area ad elevata utilizzazione agricola, così come gran parte del territorio comunale di Santa Maria di Sala.



**P.T.R.C. adottato (2009) – Tavola 1b: uso del suolo - acque**

La tavola evidenzia come il progetto sia all'interno di un'area vulnerabile ai nitrati.

In prossimità dell'area oggetto di intervento si trovano corsi d'acqua significativi.



### P.T.R.C. variante (2013) – Tavola 1c: uso del suolo – *idrogeologia e rischio sismico*

La tavola evidenzia come il progetto sia all'interno della superficie irrigua.

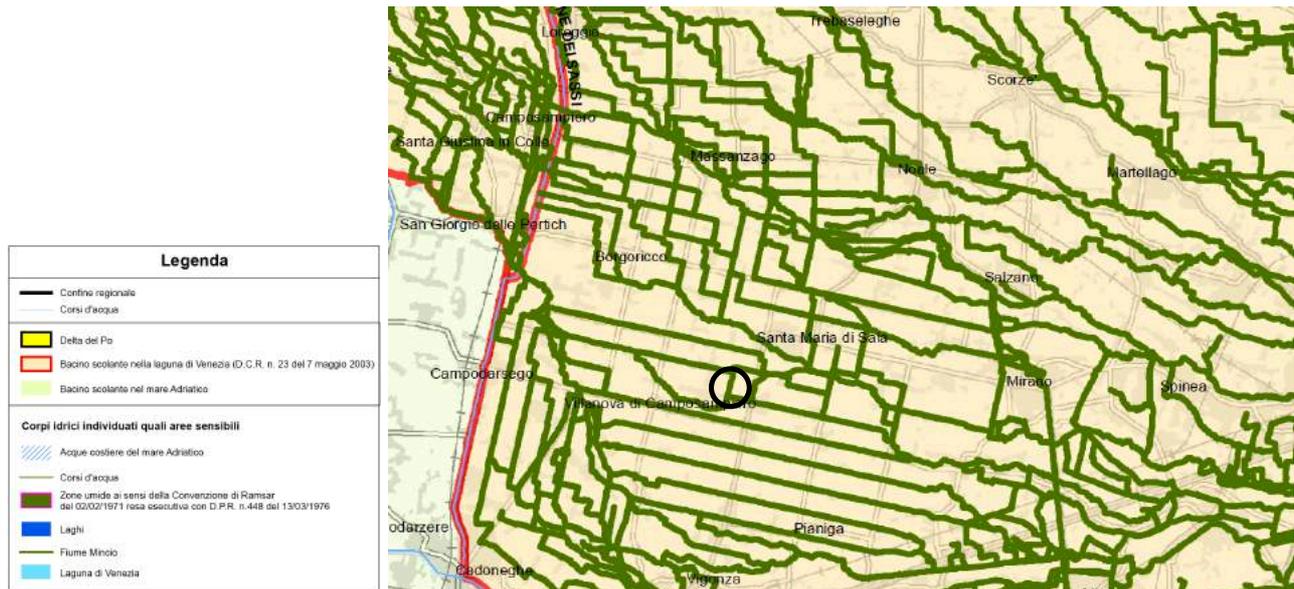
Non lontano dall'area oggetto di intervento si trovano aree di pericolosità idraulica.

**In conclusione dalla lettura degli elaborati del P.T.R.C. il sito non rientra in aree soggette a vincoli e non emergono criticità territoriali ed ambientali tali da impedire le attività oggetto della presente verifica di assoggettabilità a V.I.A..**

### 2.3.2 PIANO REGIONALE DI TUTELA DELLE ACQUE (P.T.A.)

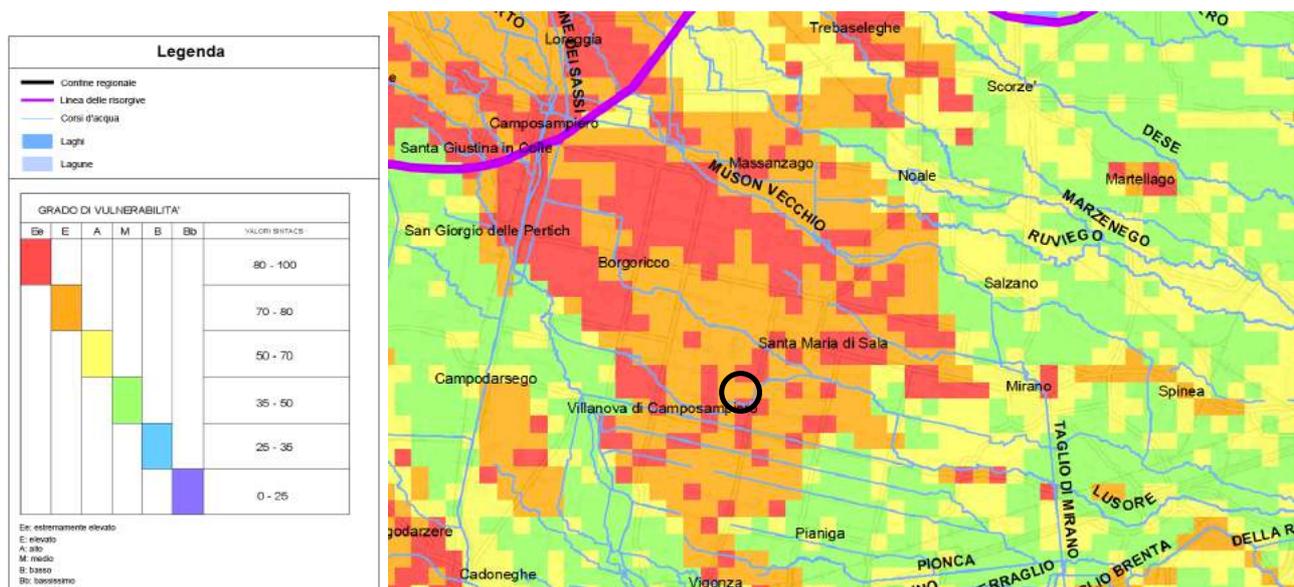
Qui di seguito si analizza la cartografia del P.T.A. della Regione Veneto.

L'area oggetto di studio è identificata con un cerchio nero.



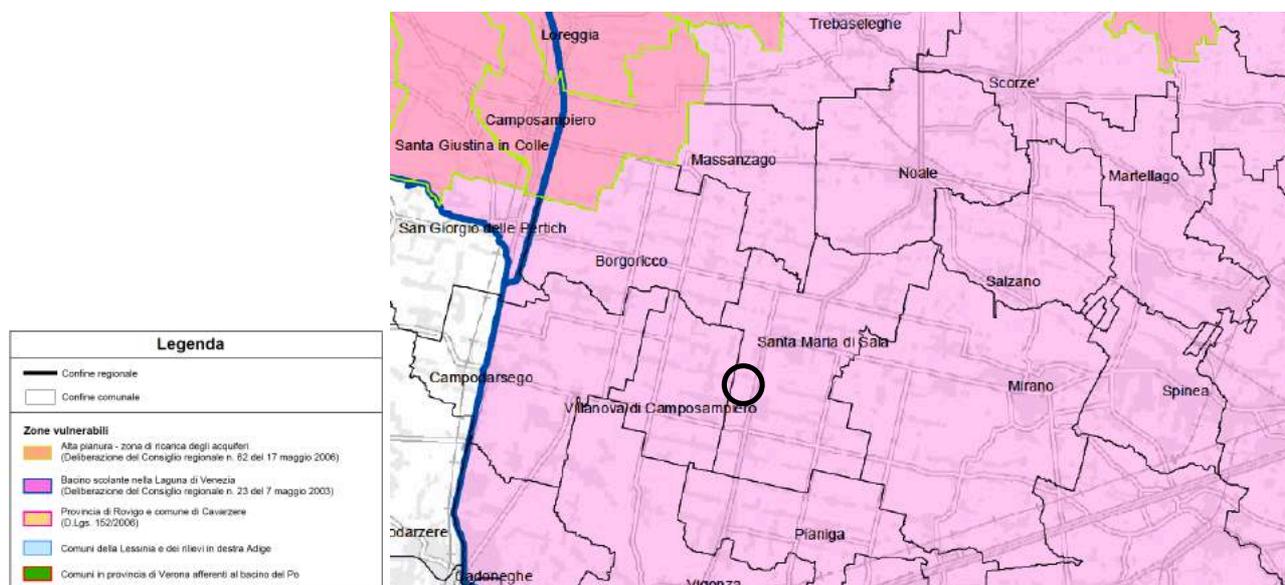
**Fig. 2.1 – Carta delle aree sensibili**

Il sito ricade all'interno del bacino scolante nella Laguna di Venezia, in un'area interessata dalla presenza di corsi d'acqua individuati quali aree sensibili.



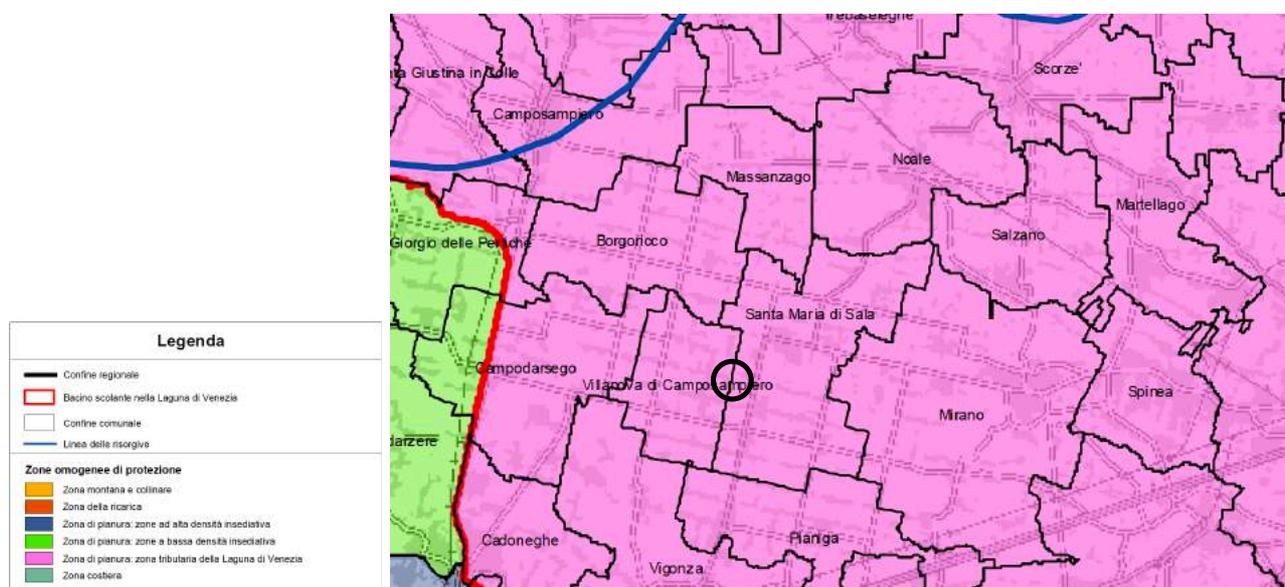
**Fig. 2.2 – Carta delle Vulnerabilità Intrinseca della falda freatica della Pianura Veneta**

Il sito viene classificato con un grado di vulnerabilità Elevato con valori SINTACS compresi tra 70 e 80.



**Fig. 2.3 – Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola**

Il sito ricade all'interno del Bacino scolante nella Laguna di Venezia.



**Tav. 36 – Zone omogenee di protezione dall'inquinamento**

Il sito ricade all'interno della zona omogenea di protezione di pianura, nello specifico la zona tributaria della Laguna di Venezia.

---

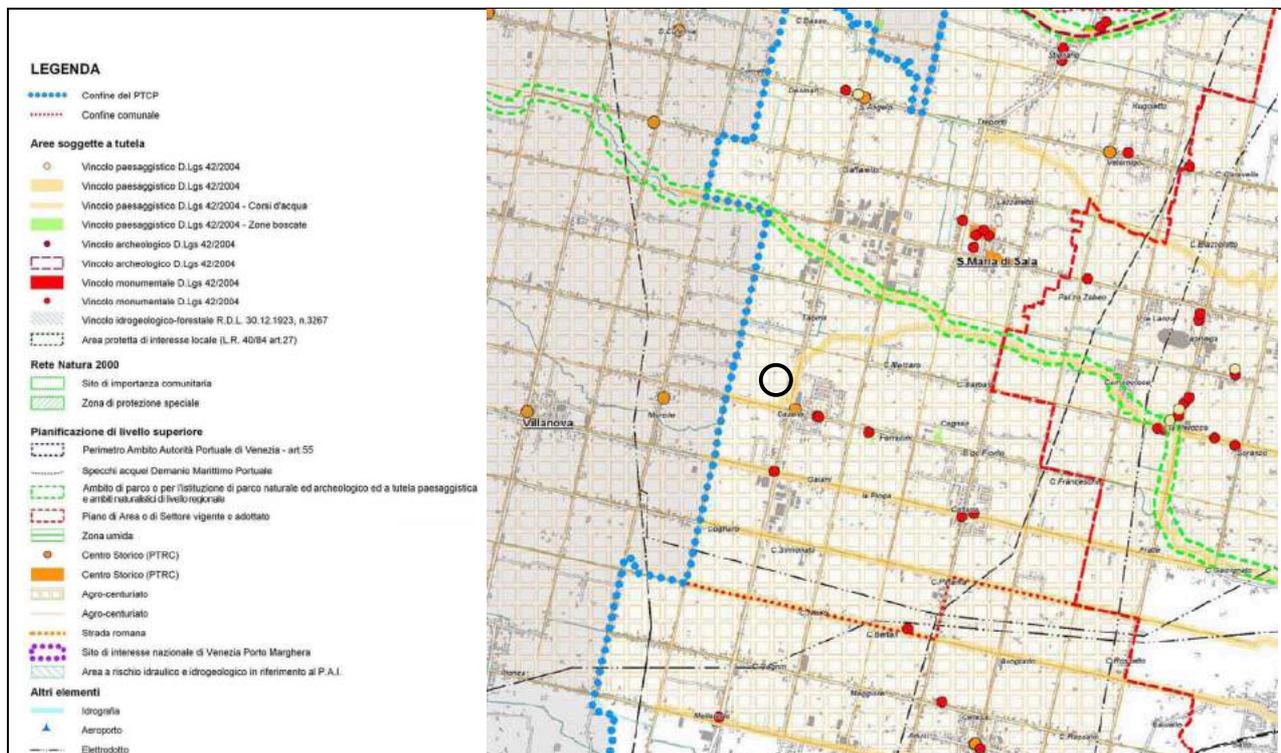
### **2.3.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)**

La Regione Veneto con Delibera di Giunta Regionale n. 3359 del 30/12/2010 (Allegati A, A1, B, B1) ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia.

La Città Metropolitana di Venezia ha adeguato gli elaborati del P.T.C.P. alle prescrizioni della D.G.R. n. 3359 di approvazione del piano stesso, recependo tali modifiche con Delibera di Consiglio Provinciale n. 47 del 05/06/2012.

Il P.T.C.P. definisce vincoli, fragilità e sistema del paesaggio: questi sono infatti gli strumenti elitari di programmazione e gestione del territorio, atti a descrivere lo stato di fatto delle risorse e pianificarne la gestione futura. Il P.T.C.P. viene dunque analizzato al fine di valutare in modo adeguato la ricchezza, la qualità e la capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona

Qui di seguito si riportano gli elaborati più significativi: l'area oggetto di studio è identificata con un cerchio nero.



### Elaborato 1 2/3 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

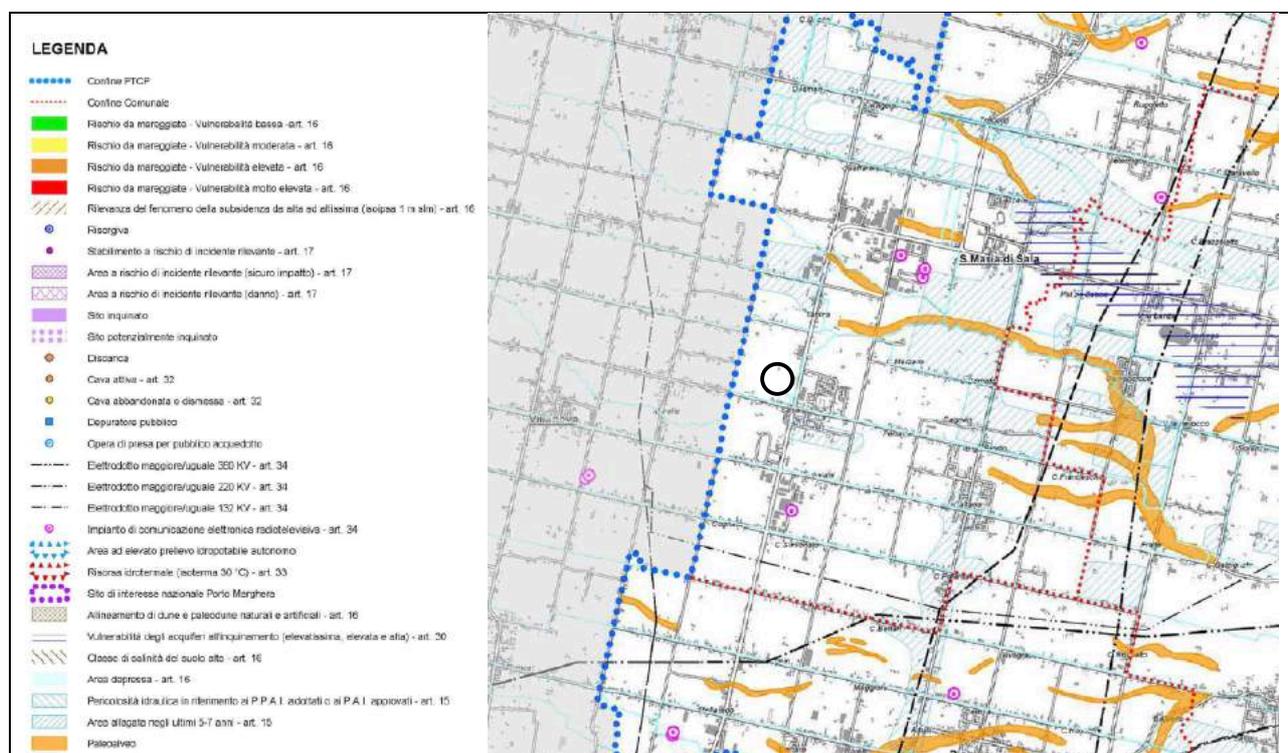
L'area è soggetta a tutela: infatti lungo i confini sud ed est di pertinenza del fabbricato oggetto di analisi scorre un corso d'acqua per il quale sussiste un vincolo paesaggistico dettato dal D.lgs. 42/2004.

L'area ricade inoltre all'interno dell'agro-centuriato (art. 44 comma 3 delle N.T.A.).

Si rileva la presenza di un vincolo monumentale (D.lgs. 42/2004) ad una distanza di circa 300 m in direzione sud-est e di un ambito di parco o per l'istituzione di parco naturale ed archeologico ed a tutela paesaggistica e ambiti naturalistici di livello regionale ad una distanza minima di circa 1,5 km in direzione nord.

I siti della rete Natura 2000 più vicini distano circa 8 chilometri dal lotto.

Per gli approfondimenti si rinvia alla Valutazione di Incidenza Ambientale allegata al presente studio (vedi [V.Inc.A.](#)).



### Elaborato 2 2/3 – Carta delle fragilità

L'area risulta esterna ai vincoli.

Nelle vicinanze dell'area oggetto di valutazione, sia in direzione nord, sia in direzione sud, si rilevano aree allagate negli ultimi 5-7 anni.

Ad una distanza di circa 1,5 km in direzione sud, si trova un impianto di comunicazione elettronica radiotelevisiva.

Per gli approfondimenti in merito si rinvia alla Valutazione di Incidenza Ambientale allegata al presente studio (vedi [V.Inc.A.](#)).

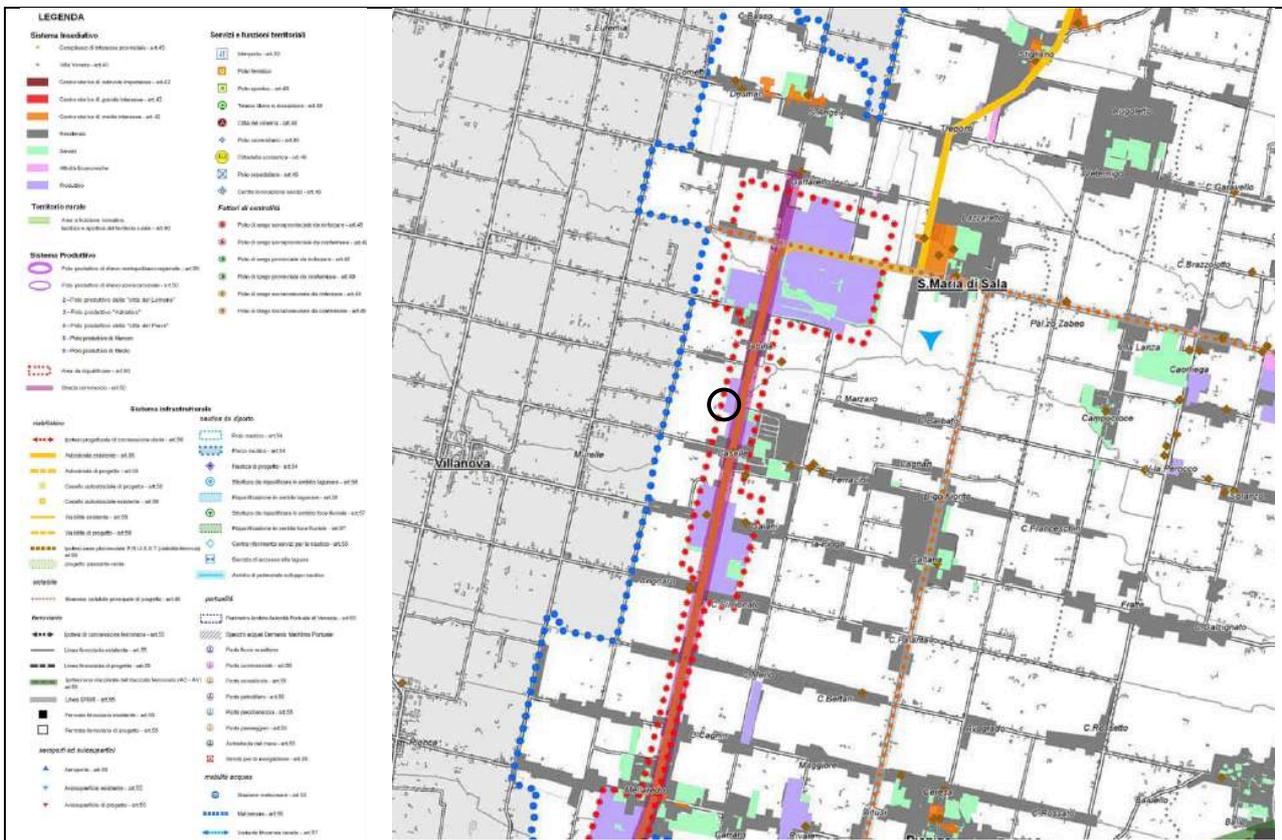


**Elaborato 3 2/3 – Sistema ambientale**

L'area risulta esterna ai vincoli.

Lungo il lato nord del lotto si trova un corridoio ecologico di livello provinciale.

Per gli approfondimenti in merito si rinvia alla Valutazione di Incidenza Ambientale allegata al presente studio (vedi **V.Inc.A.**).



**Elaborato 4 2/3 – Sistema Insediativo - Infrastrutturale**

L'area è inserita in un sistema insediativo produttivo e rientra all'interno di un'area da riqualificare in fregio ad una strada commercio (art. 50 delle N.T.A.).



### Elaborato 5 2/3 – Sistema del paesaggio

Il sito oggetto di intervento ricade nel paesaggio dei campi chiusi e nel sistema storico culturale delle strade della centuriazione romana.

Si rileva la presenza di una villa veneta ad una distanza di circa 300 m in direzione sud-est.

Dall'analisi del P.T.C.P. della Città Metropolitana di Venezia si rileva come il sito oggetto dell'intervento ricada all'interno di due vincoli paesaggistici, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

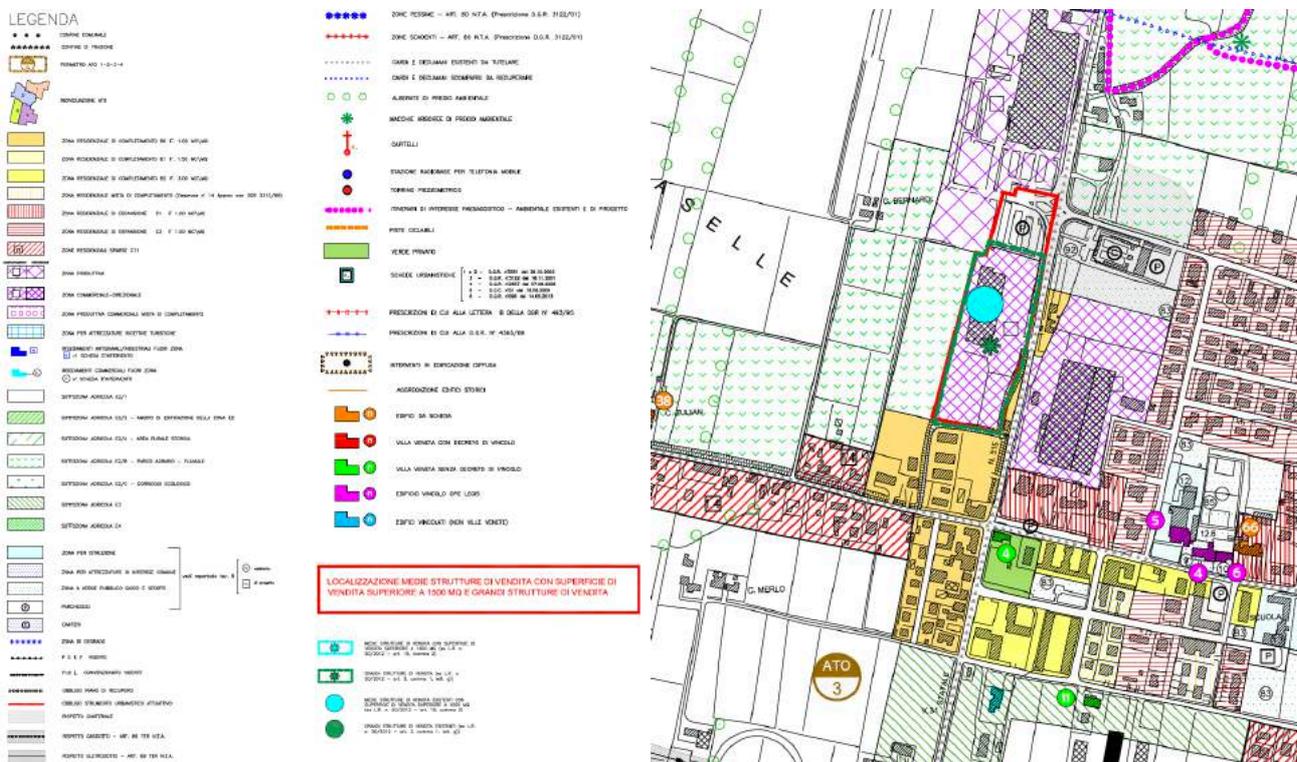
Il primo vincolo in cui ricade l'intero territorio comunale di Santa Maria di Sala è l'agro-centuriato in quanto tutto il territorio è caratterizzato da una struttura fondiaria storica detta "centuriazione romana", che ha impresso al territorio un assetto ben preciso e caratteristico, squadrato da una serie di strade (i cardines, orientati in direzione nord-sud, e i decumani, orientati in direzione est-ovest) che, intersecandosi ad angolo retto, ad intervalli regolari di 20 actus (circa 710 metri), delimitano aree quadrate (chiamate centuria) di circa 50 ettari.

L'altro vincolo paesaggistico è costituito dal corso d'acqua, scolo Fiumicello, che scorre lungo i confini sud ed est di pertinenza del fabbricato oggetto di analisi.

### 2.3.4 PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale. n. 23 del 16/06/2016 è stata approvata la variante parziale al P.I.: qui di seguito si riporta uno stralcio dell’elaborato “Localizzazione medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e grandi strutture di vendita – Variante”.

L’area in cui andrà ad insediarsi il nuovo fabbricato è classificata dall’Art. 87 delle Norme Tecniche di Attuazione quale Zona commerciale-direzionale di completamento.



#### Elaborato Sud – Variante parziale al P.I. - trasposizione cartografica

Come suesposto il lotto oggetto di analisi ricade nell’area della centuriazione romana ed è situato in fregio alla S.R. 515, quest’ultima definita dal P.I. come “*Cardo esistente da tutelare*”.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi stabiliscono che “la tutela di questo ambito territoriale va assicurata sia sotto il profilo del valore ambientale diffuso, insito nella riconoscibilità morfologica della struttura d’insieme che esso presenta, sia sotto il profilo del valore specifico dei suoi singoli e caratteristici fattori costitutivi”.

L’elemento cardine di questo ambito territoriale è costituito dalla regolarità dell’impianto stradale organizzato per assi ortogonali costituenti la trama primaria dell’antica centuriazione, sia là dove essi coincidono col sistema della stessa viabilità, sia laddove quest’uso è scomparso. Costituiscono

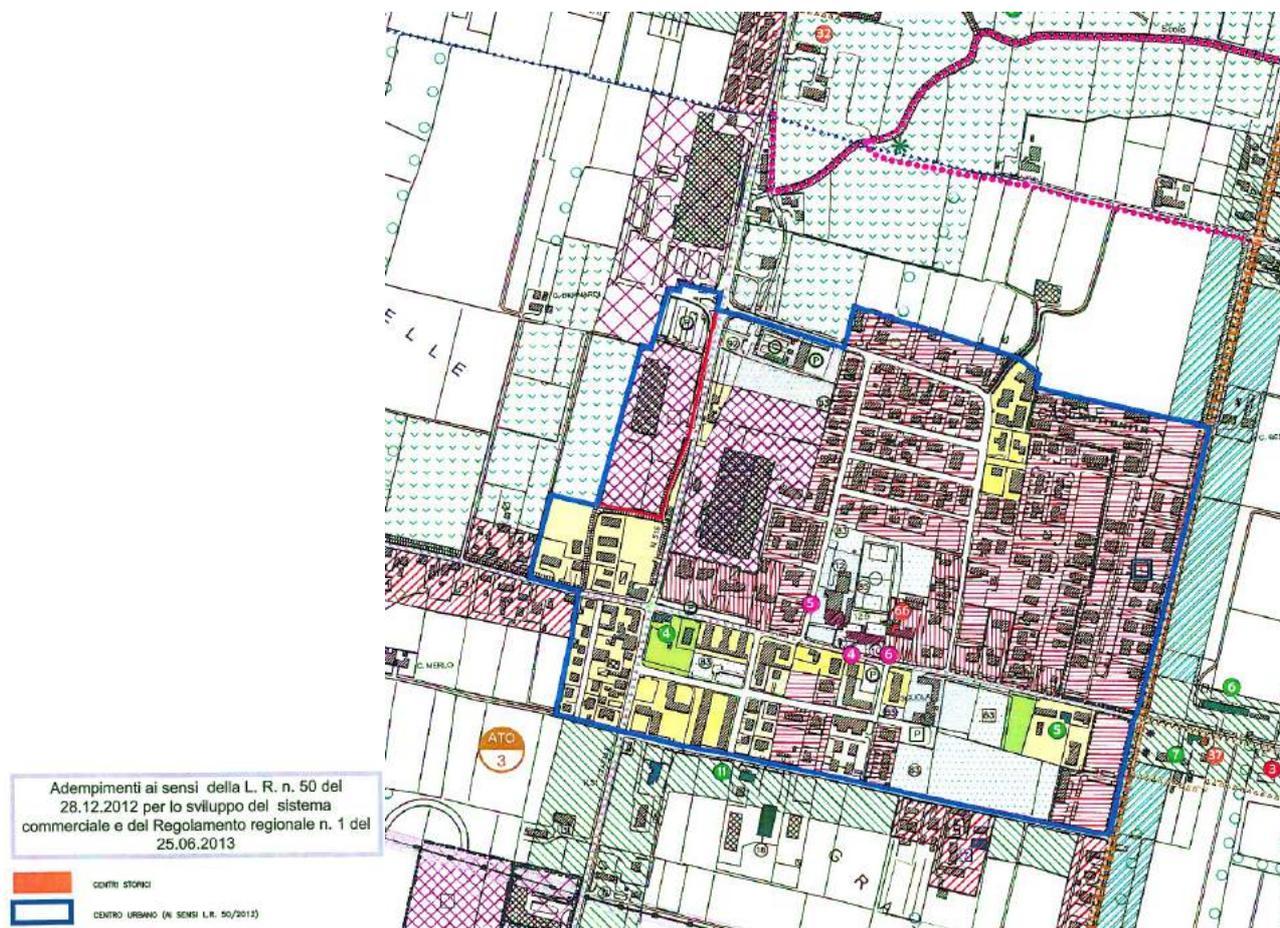
parte integrante di questo impianto complessivo anche la trama di sentieri e di carrarecce interpoderali, di fossi e di scoli, di filari alberati e di delimitazioni fondiari organizzati con graticure parallele od ortogonali al reticolo centuriale di base. Si considerano altresì elementi propri dell'impianto da tutelare l'ubicazione e la struttura di quegli edifici rurali tradizionali (abitazione ed annessi rustici sia isolati che organizzati a corte), che, pur risalenti a epoche più recenti, costituiscono testimonianze di un assetto insediativo connotato da una significativa persistenza localizzativa nel corso del tempo.

Oggetto dell'azione paesistica sono pertanto tutti quegli elementi che caratterizzano la morfologia originaria del suolo (baulatura dei campi, scoli e fossi agricoli, struttura fondiaria), dei tracciati viari (strade, carrarecce, sentieri), dell'impianto vegetazionale (filari d'alberi, di siepi e di arbusti semplici e multipli, piantate agricole) e l'assetto fisico e localizzativo dei fabbricati rurali tradizionali, singoli o riuniti a corte.

In tali zone si devono osservare le seguenti direttive:

- a) ogni intervento di trasformazione delle componenti infrastrutturali o edificate in questa zona deve assumere un criterio progettuale di mantenimento, di ripristino e di valorizzazione degli elementi morfologici evidenziati, sia tramite il recupero e riuso dei tracciati e dei manufatti - ove possibile -, sia tramite nuovi inserimenti rispettosi della trama reticolare originaria;
- b) è vietata ogni nuova realizzazione stradale, o canalizia o tecnologica, non coassiale con l'impianto della centuriazione;
- c) sul sedime degli assi della centuriazione attualmente non adibiti a viabilità pubblica è vietata ogni nuova costruzione per una profondità di ml 10 su entrambi i lati degli assi;
- d) nel caso di nuova edificazione la collocazione di corpi edilizi dovrà tener conto del criterio di orientamento ortogonale rispetto agli assi viari, della tipologia edilizia e delle relazioni tra i diversi edifici al fine di favorire un'organizzazione accorpata delle volumetrie. I manufatti ausiliari (quali recinzioni, ponti, ecc.) e le sistemazioni degli spazi esterni dovranno essere concepiti in modo da non alterare o interrompere la continuità e il carattere dei cono ottici creati dai tracciati viari maggiori e minori e della rete di canalizzazione agricola;
- e) è esclusa ogni attività di carattere estrattivo e la realizzazione di qualsiasi tipo di discarica rifiuti, di deposito e di rottamazione all'aperto non oggetto di apposita concessione.

Qui di seguito viene inoltre riportato un estratto dell'**Elaborato 02.3 Fascicolo centro urbano e storico**.



**Estratto P.I. Progetto - Individuazione Variante – Centro urbano e centro storico – 5 - Caselle**

L'area oggetto di studio rientra all'interno del perimetro del centro urbano.

### **2.3.5 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 24/02/2010 l'Amministrazione Comunale ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.).

La Giunta Provinciale con delibera n. 104 del 30/08/2011 si è espressa favorevolmente per l'approvazione del P.A.T., fatti salvi i contenuti indicati nell'allegato tecnico, agli atti del suddetto provvedimento.

In data 06/09/2011 presso l'Amministrazione Provinciale Direzione Urbanistica, si è tenuta la Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 della L.R. 11/2004 che ha approvato il P.A.T. con le relative prescrizioni di cui alla deliberazione della Provincia n. 104 del 30/08/2011.

L'Amministrazione Provinciale in data 14/09/2011 ha ratificato con proprio provvedimento n. 113 la decisione della conferenza di servizi tenutasi in data 06/09/2011.

Il Piano è stato pubblicato sul B.U.R. n. 79 del 21/10/2011 ed è efficace dopo 15 giorni dalla sua pubblicazione.

L'obiettivo prioritario del P.A.T. riguarda:

- la salvaguardia delle qualità ambientali, culturali ed insediative del territorio al fine della conservazione, tutela e valorizzazione dei beni naturali, culturali, architettonici ed archeologici;
- la tutela delle identità storico-culturali, la qualità e differenziazione dei paesaggi urbani ed extraurbani, al fine di realizzare la riqualificazione degli insediamenti storici ed il recupero del patrimonio edilizio ed ambientale, nonché il miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti e del territorio non urbanizzato;
- la prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e delle sue risorse, al fine di garantire la sicurezza degli abitati e la difesa idrogeologica dei suoli.

Il piano assicura inoltre la tutela e valorizzazione dei valori paesistici riconosciuti, nonché la riqualificazione delle parti compromesse o degradate e l'attestazione di eventuali nuovi valori paesistici coerenti con quelli riconosciuti ed integrati con lo sviluppo economico e sociale sostenibile.

Il territorio del comune di Santa Maria di Sala si estende su una superficie di circa 28,05 kmq ed è situato ad un'altitudine di 13 m s.l.m..

Il territorio comunale è fortemente influenzato dal passaggio delle infrastrutture viarie, che

costituiscono delle vere e proprie barriere di separazione, dati i pochi punti di scavalco di tali opere e si caratterizza per un esteso connubio tra il sistema insediativo, produttivo ed ambientale fortemente integrato con l'area metropolitana di Venezia-Padova-Treviso.

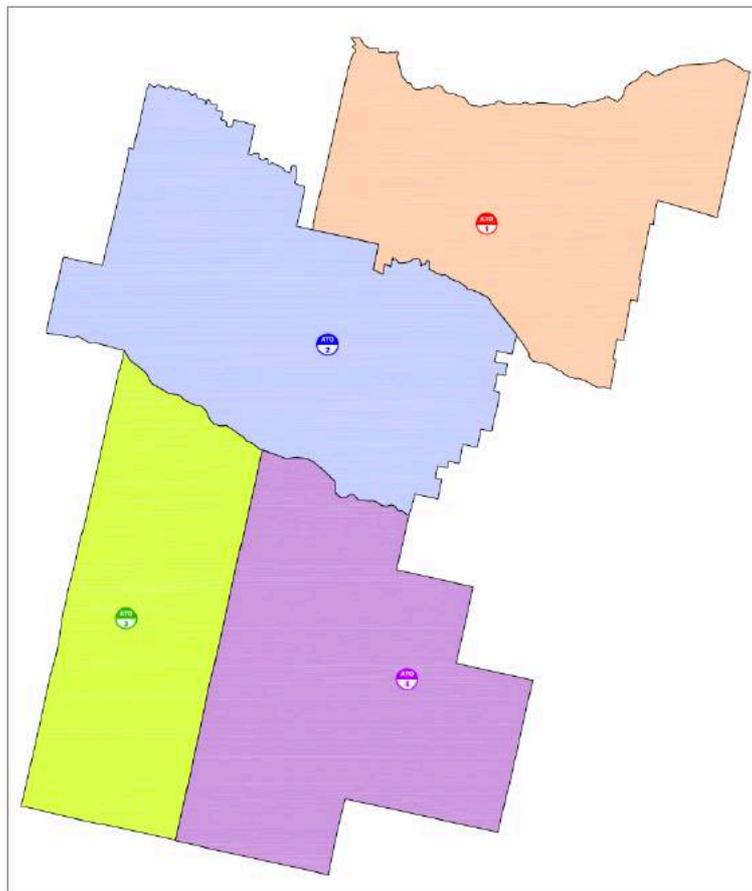
Gli insediamenti produttivi occupano una consistente percentuale di superficie comunale.

Dal punto di vista delle risorse naturalistico-ambientali, il territorio presenta una scarsa presenza di elementi naturali e una bassa diversificazione ambientale.

Il P.A.T. individua nel territorio comunale i seguenti Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.):

- a) A.T.O. 1 - Ambito di Valenza Ambientale Notevole interessato dal fiume Muson
- b) A.T.O. 2 - Ambito centrale dei servizi e della produzione
- c) A.T.O. 3 - Ambito dei servizi e della commercialità;
- d) A.T.O. 4 - Ambito della centuriazione più evidente.

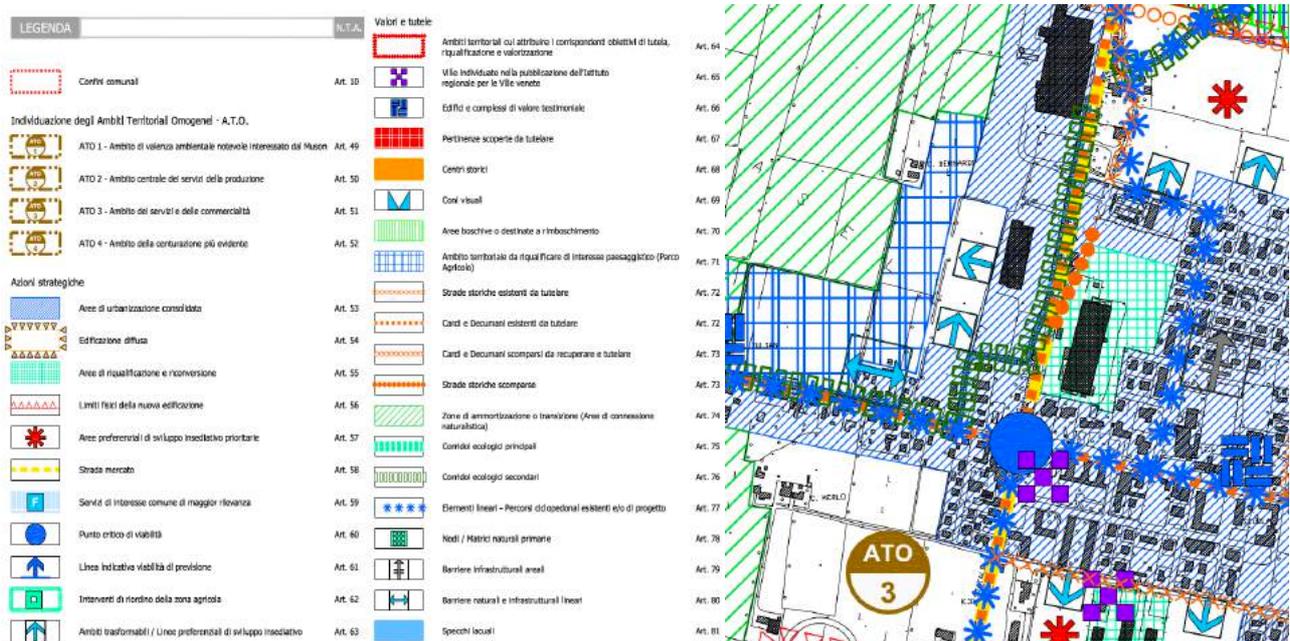
Gli A.T.O. sono rappresentati dalla seguente figura.



**Figura 8 - Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) del comune di Santa Maria di Sala**

Nello specifico l’area oggetto dell’intervento ricade nell’A.T.O. 3 in cui il P.A.T. prevede:

- la salvaguardia del territorio naturalistico e ambientale dei corsi d’acqua e del loro intorno;
- la riqualificazione e recupero dell’agro-centuriato;
- il riordino di brani agricoli significativi;
- il riordino e riqualificazione del settore terziario presente nel territorio.

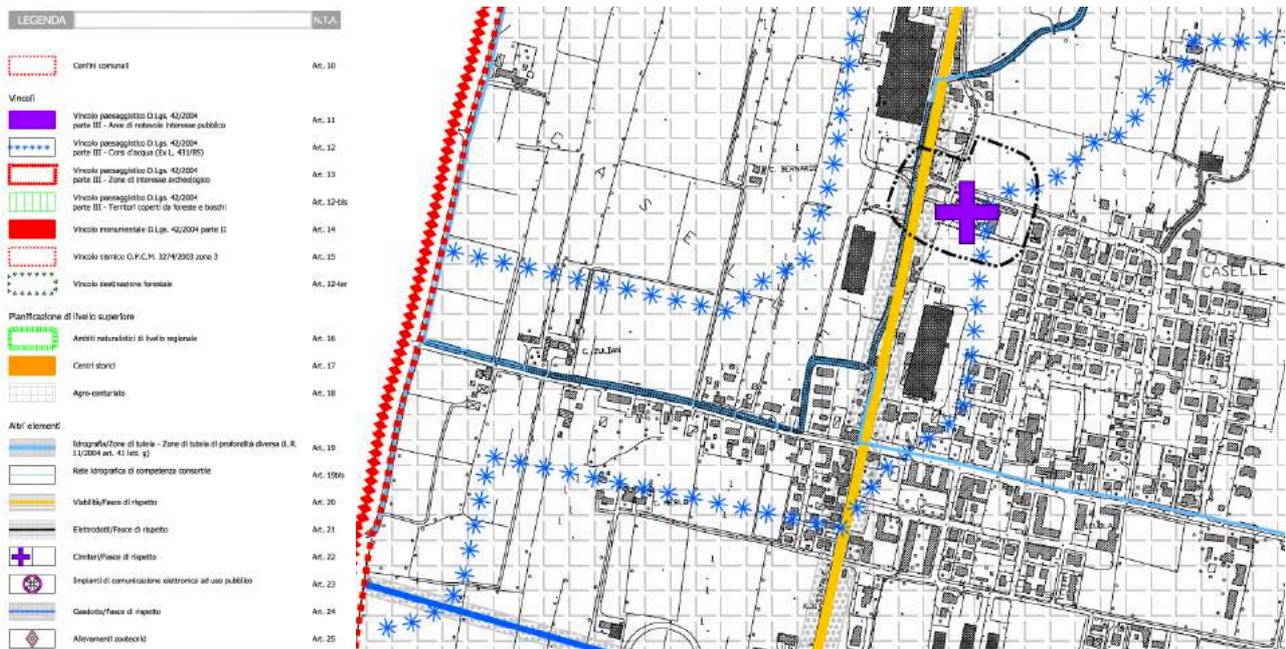


**Tavola 4 – Carta della trasformabilità**

L’area oggetto di studio ricade all’interno dell’A.T.O. 3 – Ambito dei servizi e delle commercialità (art. 51 delle N.T.A.), nelle aree di urbanizzazione consolidata (art. 53) e si trova in fregio ad una strada mercato nonché cardo esistente da tutelare.

Lungo i confini sud ed est di pertinenza del fabbricato oggetto di analisi si trovano corridoi ecologici secondari.

In direzione sud ad una distanza di circa 150 metri si trova un’intersezione stradale definita come punto critico di viabilità.



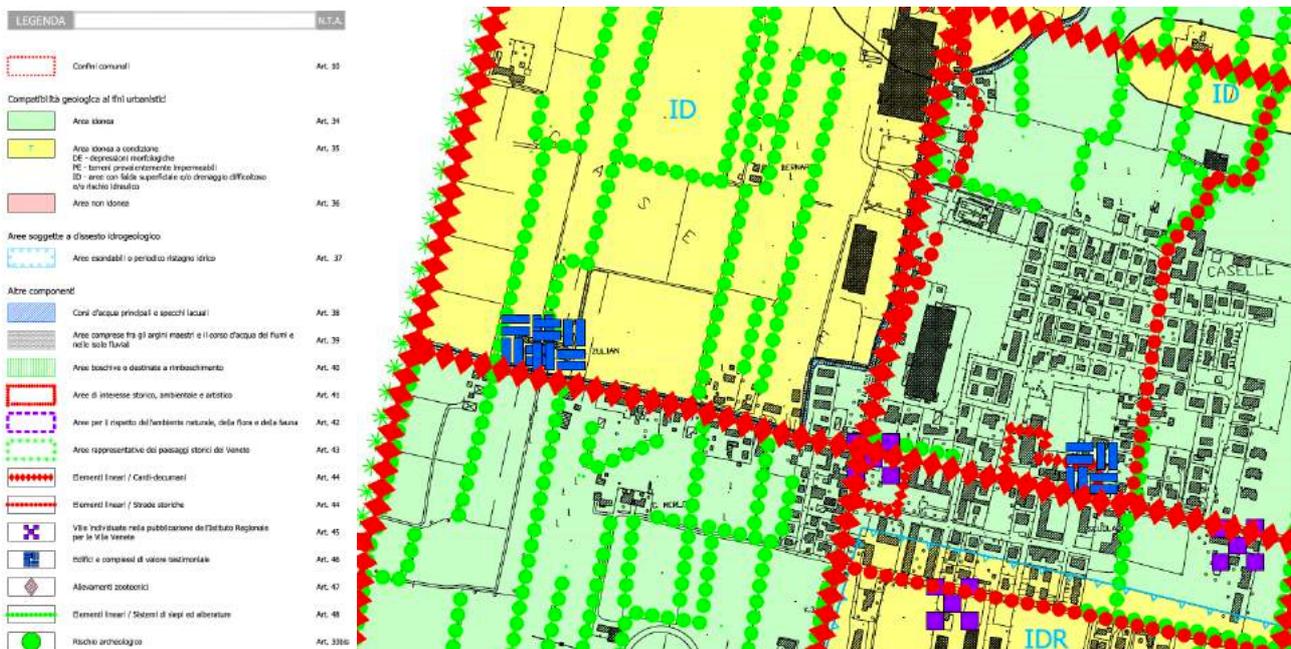
**Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale**

Il lotto oggetto di intervento, così come tutto il territorio comunale di Santa Maria di Sala, ricade nell'agro-centuriato (art. 18 delle N.T.A.) ed è sottoposto a vincolo paesaggistico – Zone di interesse archeologico (D.lgs. 42/2004 parte III e art. 13 delle N.T.A.) e a vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3 (art. 15 delle N.T.A.).

L'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico – Corsi d'acqua (D.lgs. 42/2004 parte III, ex L. 431/85 e art. 12 delle N.T.A.) in quanto lungo i confini sud ed est scorre un corso d'acqua individuato come rete idrografica di competenza consortile.

Inoltre il lato est dell'area ricade nella fascia di rispetto relativa alla viabilità (art. 20) in quanto il lotto è ubicato in fregio alla S.R. 515.

Infine il lotto di proprietà ricade per una minima parte sull'angolo nord-est all'interno della fascia di rispetto dei cimiteri (art. 22); il nuovo fabbricato tuttavia non risulta interessato da tale vincolo in quanto verrà realizzato nella zona sud della proprietà.



### Tavola 3 – Carta delle fragilità

Il lotto oggetto di intervento ricade nell'area idonea a condizione in quanto risulta area con falda superficiale e/o drenaggio difficoltoso (art. 35 delle N.T.A.).

L'area, così come tutto il territorio comunale di Santa Maria di Sala, ricade all'interno delle aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto (art. 43).

Inoltre l'area è ubicata in fregio ad un elemento lineare quale un cardo.

In direzione sud ad una distanza di circa 150 metri si trova una villa individuata nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete.

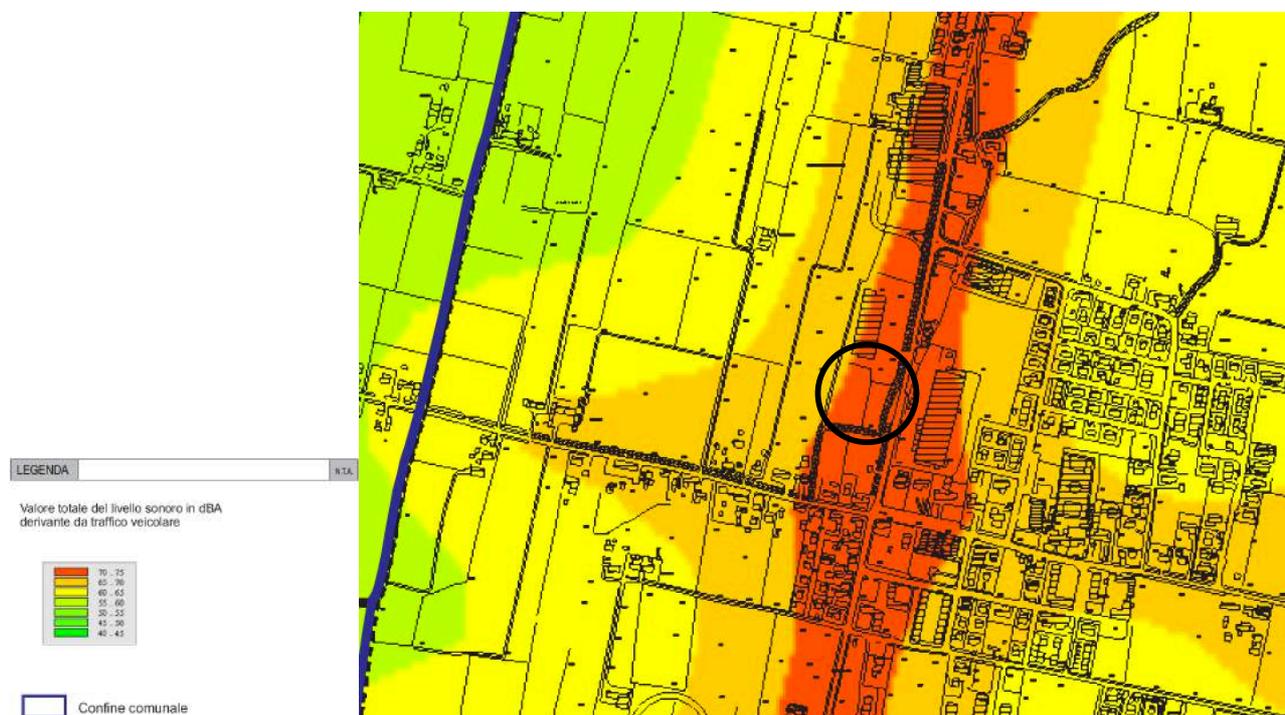
## Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del P.A.T.

Qui di seguito si analizzano gli elaborati della V.A.S.: l'area oggetto di intervento è identificata con un cerchio nero.



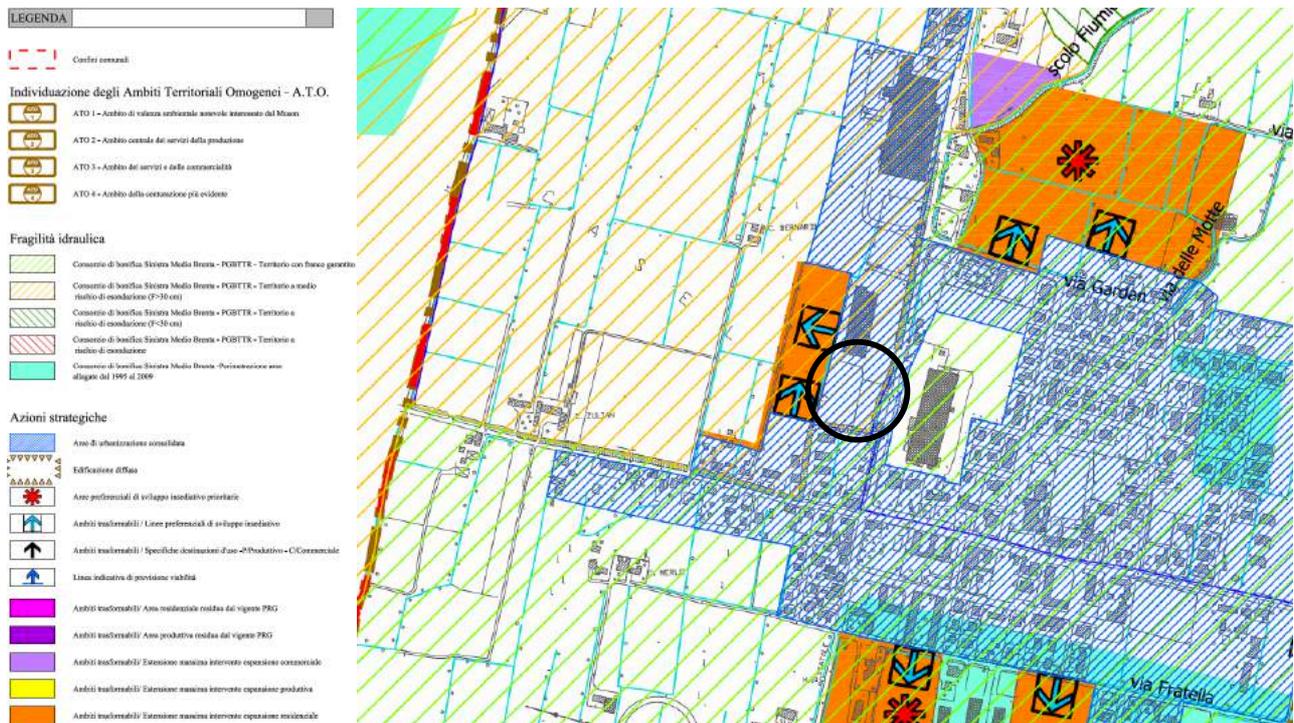
### **Elaborato VAS C 7.1 – Concentrazione degli inquinanti dovuti a traffico veicolare – Monossido di Carbonio**

Il lotto oggetto di intervento presenta un valore della concentrazione massima oraria di CO compresa tra 3.500 e 4.000  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .



### **Elaborato VAS C 7.4 – Emissione sonore dovute a traffico veicolare**

Il lotto oggetto di intervento presenta un valore totale del livello sonoro derivante da traffico veicolare compreso tra 70 e 75 dBA.



**Elaborato VAS C 8 – Estratto tavola “Fragilità Idraulica” – studio di compatibilità idraulica**

Il lotto oggetto di intervento ricade all’interno delle aree di urbanizzazione consolidata e nel Consorzio di bonifica Sinistra Medio Brenta, identificato come territorio a medio rischio di esondazione (F>30cm), così come l’area adiacente a nord.

Il lotto confinante lungo il lato ovest rientra invece negli ambiti trasformabili con linee preferenziali di sviluppo insediativo ad espansione residenziale; l’area limitrofa ad est e a sud ricade nel Consorzio di bonifica Sinistra Medio Brenta, identificato come territorio con franco garantito.

## 2.4 CAPACITA' DI CARICO DELL'AMBIENTE NATURALE

Di seguito, si inserisce una tabella di sintesi delle interferenze tra progetto e aree naturali di pregio, realizzata tenuto conto della pianificazione urbanistica e degli obiettivi di ambito territoriale.

Tabella 4 – Sintesi

ZONE ELENCAE IN ALLEGATO V	ZONE INTERESSATE DAL PROGETTO
A) ZONE UMIDE;	<b>NO : nel territorio comunale non sono presenti zone umide</b>
B) ZONE COSTIERE;	<b>NO: l'area costiera più prossima dista circa 20 km.</b>
C) ZONE MONTUOSE O FORESTALI;	<b>NO</b>
D) RISERVE E PARCHI NATURALI;	<b>NO: la pianificazione territoriale prevede l'ambito di parco o per l'istituzione di parco naturale ed archeologico ed a tutela paesaggistica e ambiti naturalistici di livello regionale lungo i corsi d'acqua Lusore e Muson Vecchio. Il sito oggetto di verifica si trova ad una distanza minima di circa 1,5 km dallo scolo Lusore e a circa 5 km dal Muson Vecchio. In comune di Santa Maria di Sala non sono presenti siti della rete Natura 2000. I siti più prossimi si trovano ad una distanza minima dall'area di progetto superiore agli 8 km. Si tratta di: IT3250008 "ex cave di Villetta di Salzano", IT3250017 "Cave di Noale" e 3250021 "ex cave di Martellago" (vedi V.Inc.A.).</b>
E) ZONE CLASSIFICATE O PROTETTE DALLA LEGISLAZIONE DEGLI STATI MEMBRI; ZONE PROTETTE SPECIALI DESIGNATE DAGLI STATI MEMBRI IN BASE ALLE DIRETTIVE 79/409/CEE E 92/43/CEE;	<b>NO</b>
F) ZONE NELLE QUALI GLI STANDARD DI QUALITÀ AMBIENTALE FISSATI DALLA LEGISLAZIONE COMUNITARIA SONO GIÀ STATI SUPERATI;	<b>NO: i valori di qualità dell'aria rientrano entro i limiti della Direttiva Comunitaria Dir. 50/2008/CE.</b>
G) ZONE A FORTE DENSITÀ DEMOGRAFICA;	<b>NO: il comune di Santa Maria di Sala non ricade nell'ambito di zone ad alta densità demografica in quanto la sua densità demografica è pari a 627,52 ab/Kmq. I comuni più vicini con alta densità</b>

	demografica sono Spinea con 1.866,78 Ab/Kmq, Fiesso d'Artico (1.287,48 Ab/kmq) e Padova (2.261,65 Ab/Kmq).
H) ZONE DI IMPORTANZA STORICA, CULTURALE O ARCHEOLOGICA;	<p>Il lotto oggetto di intervento così come tutto il territorio comunale di Santa Maria di Sala ricade nell'agro-centuriato (art. 18 delle N.T.A.) ed è sottoposto a vincolo paesaggistico – Zone di interesse archeologico (D.lgs. 42/2004 parte III) (art. 13 delle N.T.A.) e a vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3 (art. 15 delle N.T.A.).</p> <p>L'area risulta inoltre soggetta a vincolo paesaggistico – Corsi d'acqua (D.lgs. 42/2004 parte III, ex L. 431/85) (art. 12 delle N.T.A.) in quanto lungo i confini sud ed est scorre lo scolo consortile "Fiumicello" individuato come rete idrografica di competenza consortile.</p>
I) TERRITORI CON PRODUZIONI AGRICOLE DI PARTICOLARE QUALITÀ E TIPICITÀ DI CUI ALL'ART. 21 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 MAGGIO 2001, N. 228.	NO

### **3. CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE**

Il presente capitolo analizza gli impatti potenzialmente significativi del progetto tenendo conto, in particolare, dei seguenti fattori:

1. portata, ordine di grandezza e complessità dell'impatto;
2. natura transfrontaliera dell'impatto;
3. probabilità dell'impatto;
4. durata, frequenza e reversibilità dell'impatto.

#### **3.1 PORTATA, ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITA' DELL'IMPATTO**

Il presente paragrafo si propone di identificare e descrivere le componenti ambientali che possono subire impatti e modificazioni a seguito dell'intervento previsto, tenuto conto della collocazione della struttura e dell'influenza che ha l'intervento sull'ambiente esterno.

##### **3.1.1 IMPATTO VIABILISTICO**

Al fine di determinare il reale impatto viabilistico prodotto dal futuro scenario, è necessario stimare i flussi veicolari in accesso/egresso al/dal lotto in esame in aggiunta a quelli attualmente presenti.

Allo stato di fatto sono stati rilevati nell'ora di punta di massimo afflusso circa 80 veicoli in ingresso ed in uscita dall'area di vendita. Per valutare il numero di utenti indotti aggiuntivi rispetto all'attuale clientela, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente sul commercio per il rilascio delle autorizzazioni (Allegato A - D.G.R. n.1047 del 18 giugno 2013), per le grandi strutture di vendita si dovrebbe procedere stimando i volumi di traffico sulla base del numero dei posti auto previsti (nella fattispecie complessivamente pari a circa 280 a fronte degli attuali 225) e della permanenza media della sosta (tra i 60 ed i 90 minuti). Nel caso in esame, trattandosi di una nuova struttura che si affianca ad un'un'altra già attiva ed operante (New Lions e Conbipel), tale approccio è stato adottato per la quota di posti auto aggiuntiva; alla luce anche di numerosi monitoraggi effettuati in strutture commerciali di analoghe caratteristiche ed ubicazione, è stato adottato un turn over di 90 minuti. Ne consegue un volume di traffico indotto pari a circa 40 veicoli equivalenti/ora in ingresso ed in uscita aggiuntivi rispetto agli attuali, per un totale di 124 veicoli in ingresso e 127 in uscita (vedi [Allegato 5](#)).

### **3.1.2 IMPATTO SULL'AMBIENTE IDRICO**

La realizzazione dell'intervento in progetto non richiederà consistenti apporti idrici e non determinerà quindi un fattore di pressione significativo in termini di consumi e pertanto l'impatto si ritiene del tutto trascurabile.

Con riferimento al consumo di risorse idriche in fase di esercizio, si può affermare che la nuova struttura commerciale non utilizzerà acqua in cicli produttivi e pertanto l'approvvigionamento idrico (da acquedotto) sarà essenzialmente legato ai servizi igienici, con conseguenti consumi del tutto trascurabili; gli scarichi generati dalla struttura deriveranno unicamente dai servizi igienici ed esternamente dalle acque di dilavamento dei parcheggi raccolte durante gli eventi piovosi.

### **3.1.3 SUOLO E SOTTOSUOLO**

Il progetto consiste nella realizzazione di un nuovo fabbricato e pertanto gli impatti potenziali in fase di cantiere saranno relativi alle alterazioni dell'assetto morfologico dovute alle opere di scavo per la posa delle fondazioni e di rinterro.

Durante la fase di esercizio, saranno possibili solo impatti trascurabili legati essenzialmente a versamenti accidentali di carburanti e lubrificanti sul suolo. In tali eventualità, saranno essere messi in atto gli opportuni accorgimenti.

Si allega la relazione geologica "Indagine geognostica relazione geologica e geotecnica" ([Allegato 4](#)) nella quale si conclude che, considerato l'assetto geologico e idrogeologico del primo sottosuolo interessato dall'opera in progetto, si ritiene l'intervento compatibile con gli stessi.

### **3.1.4 SMALTIMENTO RIFIUTI**

L'apertura del nuovo punto vendita comporterà la produzione di rifiuti e in particolare di carta, cartone, plastica e imballaggi misti: per tutti i rifiuti elencati è previsto il conferimento in appositi contenitori per la raccolta differenziata operata da Veritas. Non è prevista la produzione di rifiuti pericolosi: nel caso fosse necessario, in via eccezionale, smaltire anche quest'ultima tipologia di rifiuto, il servizio di ritiro e smaltimento sarà compiuto con società autorizzata (§ 1.8).

### **3.1.5 IMPATTO SULLA VEGETAZIONE, FLORA, FAUNA ED ECOSISTEMI**

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato su un terreno inutilizzato da diversi anni e dove ora è presente della vegetazione cresciuta in maniera spontanea.

Il lotto oggetto di intervento, così come tutto il territorio comunale di Santa Maria di Sala, ricade nell'agro-centuriato (art. 18 delle N.T.A.) ed è sottoposto a vincolo paesaggistico – Zone di interesse archeologico (D.lgs. 42/2004 parte III) (art. 13 delle N.T.A. del P.A.T. di Santa Maria di Sala).

L'area risulta inoltre soggetta a vincolo paesaggistico – Corsi d'acqua (D.lgs. 42/2004 parte III, ex L. 431/85) (art. 12 delle N.T.A. del P.A.T. di Santa Maria di Sala) in quanto lungo i confini sud ed est scorre un corso d'acqua, lo scolo Fiumicello, individuato come rete idrografica di competenza consortile. Per rispettare questo vincolo paesaggistico è in progetto un'area verde di mitigazione descritta nell'allegata Relazione Paesaggistica (vedi [Allegato 8](#)).

Al di fuori del suddetto vincolo paesaggistico, la V.Inc.A. stabilisce che l'intervento in progetto ricade all'esterno dei confini di S.I.C. e Z.P.S. (il sito più prossimo "Cave di Noale", si trova a Noale e dista circa 8 km) ed esclude con ragionevole certezza scientifica il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.

Per gli approfondimenti si rinvia allo screening di incidenza ambientale allegato (vedi [V.Inc.A.](#)).

### **3.1.6 SALUTE PUBBLICA**

#### **3.1.6.1 RUMORE**

Il comune di Santa Maria di Sala non ha redatto il Piano di classificazione acustica del territorio comunale.

In assenza della zonizzazione del territorio comunale, ai sensi del D.P.C.M. 1° marzo 1991, si applicano per le sorgenti sonore fisse i seguenti limiti di accettabilità: in orario diurno 70 db(A) ed in orario notturno 60 db(A).

Considerando che le principali sorgenti indotte sono costituite dal traffico stradale, si possono applicare i limiti relativi alle infrastrutture stradali che, nel caso in esame, sono pari a 70 dB(A) per un'ampiezza della fascia di pertinenza acustica pari a 100m.

Per quanto riguarda la fase di cantiere si rimanda alle considerazioni esposte nel paragrafo 1.5.1.

In fase di esercizio le emissioni acustiche saranno essenzialmente generate dagli apparecchi di

climatizzazione/riscaldamento, dagli impianti di aspirazione nonché dal traffico indotto dalla nuova grande struttura di vendita.

Nel nuovo fabbricato sarà prevista l'installazione di due unità rooftop del tipo aria/aria, posizionate esternamente sul lato ovest del fabbricato, le quali sono in grado di provvedere alla produzione di energia termica per il riscaldamento invernale e alla produzione di energia frigorifera per il condizionamento estivo.

Il riscaldamento e raffrescamento dell'aria avviene grazie ad un sistema a pompa di calore compreso nell'unità rooftop: il livello di pressione sonora esterna dovuta al funzionamento di tale impianto garantirà che il rumore irradiato all'esterno rispetti i limiti imposti dalla normativa.

L'altra fonte di inquinamento acustico sarà data dai movimenti veicolari della clientela, che produrranno variazioni del rumore di fondo dovuto al traffico già transitante sulla rete.

Al fine di stimare l'impatto della nuova grande struttura durante la fase di esercizio, è stata redatta la relazione tecnica "Valutazione previsionale di impatto acustico" cui si rimanda per ulteriori approfondimenti (**Allegato 6**). Al fine di valutare il clima acustico attualmente esistente, sono state effettuate delle misure fonometriche il 22 ottobre 2016.

L'esame della simulazione della propagazione acustica ha permesso le seguenti considerazioni:

- ❖ la realizzazione della struttura commerciale comporta aumenti molto limitati dei valori acustici nei punti considerati, calcolati in massimo 2 dB(A);
- ❖ il confronto tra i valori di rumorosità presso i ricettori ed i limiti acustici di immissione ha evidenziato che non vi sono variazioni nell'esito del confronto, i valori risultano sempre sotto i limiti applicati;
- ❖ dalla valutazione risulta rispettato il limite differenziale presso i ricettori considerati (calcolato sulla facciata esterna dell'edificio);
- ❖ presso un ricettore è prevista una diminuzione dei livelli acustici in facciata a causa della schermatura operata dalla struttura nei confronti della rumorosità generata dalla strada.

In conclusione quindi dalla valutazione previsionale acustica risulta trascurabile l'impatto acustico relativo alla presenza della struttura sul clima acustico esistente attualmente.

### **3.1.6.2 ARIA**

Durante la fase di cantiere non si prevede un particolare incremento della concentrazione degli agenti inquinanti, né di polveri (vedi §1.5.2).

Con riferimento alla fase di esercizio della nuova grande struttura commerciale, le emissioni in atmosfera saranno generate da diversi fattori collegati alle operazioni di carico/scarico e alla movimentazione delle merci all'interno degli spazi dedicati, ma soprattutto ai movimenti veicolari della clientela.

Gli impianti di climatizzazione sono previsti ad alimentazione elettrica e pertanto non verranno emessi inquinanti dell'aria localmente.

La valutazione delle emissioni in atmosfera dunque deriva dalle stime sui flussi di traffico della clientela della struttura commerciale.

La stima sui potenziali impatti è contenuta nello studio specifico presentato in allegato (**Allegato 7**). Dall'analisi della componente atmosfera risulta evidente che in nessun caso, anche presso il ricettore maggiormente esposto, le concentrazioni di inquinanti, indotte dalla nuova struttura commerciale supereranno i limiti di legge di qualità dell'aria; anzi risulteranno ordini di grandezza inferiori.

Si può quindi concludere che la realizzazione della nuova grande struttura di vendita non comporterà significative variazioni della qualità dell'aria delle zone limitrofe: il relativo impatto si ritiene quindi compatibile con la componente ambientale atmosfera.

### **3.1.7 INQUINAMENTO LUMINOSO**

L'impianto di illuminazione sarà tale da garantire la sicurezza del traffico veicolare e dei pedoni ed avrà l'obiettivo di massimizzare il risparmio energetico e garantire l'adeguata fruizione degli spazi ambientali ed architettonici.

La rete di illuminazione pubblica sarà realizzata in conformità alla L.R. n. 17 del 07.08.09 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici".

In ottemperanza alla legge di cui sopra, nelle aree esterne e nei parcheggi saranno installati dei lampioni e delle torri faro con tecnologia a LED con dispositivo crepuscolare che ne consente l'accensione/spengimento sulla base della luce naturale presente.

tecnologia a LED dotati di dispositivo crepuscolare che ne consente l'accensione/spengimento sulla base della luce naturale presente.

### 3.1.8 IMPATTO SUL PAESAGGIO

L'area del progetto rientra secondo l'Atlante Regionale del Paesaggio nell'Ambito di Paesaggio n. 28 – Pianura centuriata. L'ambito, di bassa pianura, posto a nord della direttrice Mestre-Padova e a sud delle fascia delle risorgive, è interessato da vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, rappresentato dall'antica centuriazione la cui impronta è testimoniata da un sistema di canali e strade (che ha come cardo massimo l'asse Padova-Camposampiero) che segue l'antica divisione parcellare romana e che ha fortemente condizionato la distribuzione e la struttura dei centri urbani. Considerando l'ambito idrografico si rileva la presenza di diversi fiumi e scoli di origine antropica, che risultano strettamente connessi con il sistema della centuriazione romana. Si evidenziano, oltre alla fascia di risorgive a nord, interessanti condizioni microambientali e vegetazionali lungo il fiume Tergola e lo scolo Lusore mentre i canali Muson Vecchio e Muson dei Sassi offrono buone potenzialità paesaggistiche.

Il nuovo edificio sarà costruito nella parte sud del lotto che attualmente risulta ineditata, caratterizzata dalla presenza di due torri faro, una dozzina di aiuole-fioriere di forma circolare e da una copertura erbacea cresciuta in maniera spontanea.



Figura 9 – Vista sud-ovest



Figura 10 – Vista nord-est

Le conclusioni della relazione paesaggistica ([Allegato 8](#)) indicano che analizzando la cartografia e le caratteristiche progettuali dell'opera, nel suo complesso, tenuto conto della sensibilità del paesaggio e delle incidenze di cantiere e progetto, non risultano impatti rilevanti diretti sugli elementi strutturali del paesaggio, non turbandone le condizioni visuali

Tutto questo tenuto conto che:

- il progetto è conforme alla pianificazione territoriale provinciale e comunale (P.T.C.P. e

P.A.T.);

- il vincolo paesaggistico ha l'obiettivo di tutelare lo Scolo Fiumicello, che già attraversa aree urbane a grande influenza antropogena e la realizzazione della siepe di progetto si propone di tutelare la natura del corso d'acqua;
- la realizzazione del progetto si inserisce in un continuum con il tessuto urbano esistente;
- le tracce della centuriazione romana non subiranno alcuna modifica a seguito della realizzazione del progetto.

In generale l'opera progettuale ricade all'interno di un paesaggio influenzato dalla presenza antropica, il che limita in parte l'intensità dell'impatto che l'opera può provocare.

Inoltre l'intervento non sembra in grado di pregiudicare il perseguimento delle finalità volte alla tutela paesaggistica perseguite dai Piani paesaggistici vigenti.

La tabella sottostante evidenzia le conclusioni dell'impatto del progetto sul paesaggio. Per ogni ulteriore approfondimento si rinvia all'allegata Relazione Paesaggistica ([Allegato 8](#)).

CARATTERISTICHE DEL PAESAGGIO	SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA	INCIDENZA PAESAGGISTICA	SINTESI
MORFOLOGIA E STRUTTURA	media	bassa	bassa
VISUALE ED ESTETICA	molto bassa	molto bassa	molto bassa
SIMBOLICA E CULTURALE	molto bassa	molto bassa	molto bassa

### 3.2 NATURA TRANSFRONTALIERA DELL'IMPATTO

La natura transfrontaliera dell'impatto è irrilevante in questo progetto vista la distanza dalle frontiere nazionali.

---

### **3.3 ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITA' DELL'IMPATTO**

Per quanto riguarda l'ordine di grandezza e la complessità dell'impatto sulle caratteristiche ambientali, si evidenzia quanto segue:

- il progetto prevede la costruzione di un nuovo fabbricato che ospiterà una grande struttura di vendita con un unico punto vendita operante nel settore non alimentare avente una superficie di vendita complessiva di 2.994 mq ed una superficie coperta di circa 3.600 mq;
- la costruzione dell'edificio determinerà delle operazioni di escavazione e gli spostamenti dei mezzi di cantiere per il trasporto dei materiali, limitatamente alla durata del cantiere;
- non sussistono problematiche di sversamenti nel suolo, data la natura dell'attività: il terreno derivante dallo scavo previsto nel progetto sarà riutilizzato in parte nell'ambito del cantiere;
- l'entrata in esercizio del nuovo punto vendita determinerà limitati impatti legati all'aumento del traffico veicolare, dell'inquinamento atmosferico e del rumore;
- non si prevede l'utilizzo di materiali pericolosi, né la produzione di rifiuti classificati pericolosi.

### 3.4 PROBABILITA' DELL'IMPATTO

I vari aspetti del progetto sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.I.A. si possono riassumere nella seguente tabella.

**Tabella 5 – Probabilità di impatto**

aspetto	probabile impatto	nessuna probabilità di impatto
edilizio	L'intervento consiste nella costruzione di un nuovo edificio commerciale. Nello specifico sarà realizzato un fabbricato adeguato all'insediamento di una nuova G.S.V., con la necessaria dotazione di standard a parcheggio. Per approfondimenti si veda <a href="#">Relazione tecnico-illustrativa</a> .	
urbanistico		L'area è già destinata a Grandi Strutture di Vendita e quindi non sono richieste modifiche in tal senso.
ambientale	L'intervento determinerà impatti legati al traffico indotto, all'utilizzo di suolo, all'inquinamento atmosferico e acustico. Vi sarà infine anche un consumo di energia per la parte di energia non prodotta dall'impianto fotovoltaico necessaria per l'illuminazione e la climatizzazione dell'edificio. Infine tra gli impatti ambientali rientra anche la produzione di rifiuti, gestita tramite raccolta differenziata.	
paesaggistico	L'area oggetto dell'intervento ricade all'interno di aree soggette a vincoli ambientali/paesaggistici. L'intervento quindi terrà conto di tutte le disposizioni derivanti da tali vincoli e sarà portato a termine in modo tale da creare il minor impatto possibile (vedi <a href="#">Relazione Paesaggistica Allegato 8</a> ).	

### 3.5 DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITA' DELL'IMPATTO

L'impatto che deriverà dalla nuova grande superficie di vendita avrà una durata corrispondente a quella in cui resterà operativo il punto vendita in progetto e nella quale la clientela accederà settimanalmente, in orario diurno. Gli impatti della struttura commerciale saranno reversibili nel senso che sarà possibile in futuro procedere allo smantellamento del fabbricato ed al rinnovo delle componenti ambientali perturbate.

### **3.6 OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE**

L'area interessata dall'intervento, ubicata nel comune di Santa Maria di Sala in fregio a via Noalese, si inserisce in un contesto paesaggistico ed ambientale caratterizzato dalla presenza di infrastrutture viarie e di altre strutture commerciali già insediate da tempo (Conbipel e New Lions) ed è soggetta al vincolo paesaggistico per lo scolo Fiumicello.

Come mitigazione ambientale, al fine di rispettare il suddetto vincolo paesaggistico, è previsto l'inserimento di una fascia tampone tra l'area edificata e il corso d'acqua costituita da una siepe informale mista, a maglia larga, composta da essenze arbustive o piccoli alberi scelti tra le essenze tipiche della pianura veneta con comprovate doti di assorbimento degli inquinanti.

Nello specifico saranno messe a dimora n. 4 Olmi Campestri, n. 4 Acer Campestri, una siepe di Fotinia che si sviluppa lungo quasi tutto il lato sud in fregio al corso Fiumicello e lungo il lato ovest, una siepe rampicante di rose-gelsomini per mascherare l'area ecologica e dei tappezzanti fioriti. Infine lungo tutto il lato sud ed il lato ovest in fregio al nuovo edificio saranno inserite delle aiuole verdi a prato.

Per la realizzazione della rete di illuminazione pubblica del parcheggio e della viabilità interna, si prevede l'installazione di nuovi lampioni dotati di tecnologia a LED con dispositivo crepuscolare che ne consente l'accensione/spegnimento sulla base della luce naturale presente. Per quanto riguarda l'illuminazione esistente è prevista la sostituzione delle attuali lampade con dispositivi a led analoghi a quelli previsti per i nuovi lampioni.

L'attuale pista ciclabile sarà prolungata in direzione sud in fregio a via Noalese, fino al limite della proprietà del lotto.

Altre opere di mitigazione previste sono l'installazione di un impianto fotovoltaico in copertura costituito da 390 pannelli da 240 W per un totale di circa 94 kW totali e la realizzazione di n. 2 colonnine per la ricarica delle auto elettriche, così come previsto dai commi 1-bis e 1-ter inseriti nell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico edilizia). Le colonnine saranno ubicate nell'angolo sud-est del lotto oggetto di intervento.

## **4. CONCLUSIONI**

La società proponente ALOA S.r.l., proprietaria dell'area, intende realizzare una nuova grande struttura avente una superficie di vendita complessiva di 2.994 mq del settore non alimentare.

Il presente studio preliminare ambientale è stato redatto sulla base di quanto previsto dalla normativa di settore nazionale e regionale, evidenziando i potenziali impatti generati dalla realizzazione dell'intervento proposto ed analizzando in particolar modo i seguenti aspetti:

- utilizzazione delle risorse naturali, consumi energetici e produzione di rifiuti;
- analisi degli strumenti di pianificazione vigenti e dei vincoli insistenti nell'area di studio;
- caratteristiche dell'impatto potenziale sulle componenti ambientali;
- impatto viabilistico con l'analisi dello stato attuale della viabilità e dello stato futuro in seguito all'apertura della nuova grande struttura di vendita;
- effetti su suolo e sottosuolo;
- effetti su vegetazione, flora e fauna e sul paesaggio;
- inquinamento atmosferico;
- emissioni acustiche, tramite indagini fonometriche e la successiva applicazione di un modello previsionale di propagazione del rumore;
- misure di mitigazione dei bassi impatti negativi previsti.

In conclusione, alla luce delle valutazioni e delle indagini svolte nel presente Studio si ritiene di aver dimostrato la compatibilità ambientale del progetto in esame e di aver fornito, elementi sufficienti, tali da consentire le valutazioni di merito dell'Autorità Competente.