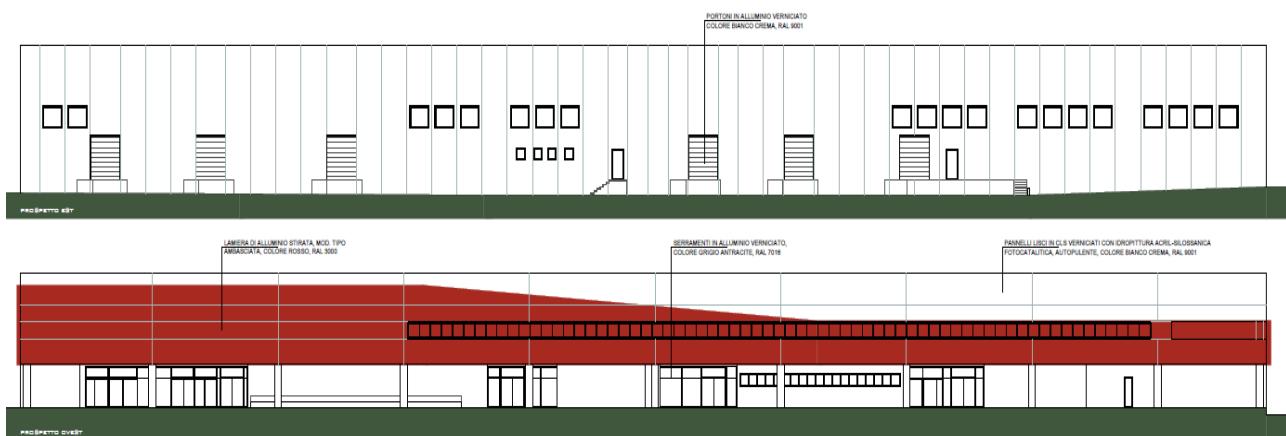


REGIONE DEL
VENETO

PROVINCIA DI
VICENZA

COMUNI DI
ALTAVILLA VICENTINA
E DI MONTECCHIO
MAGGIORE

PROGETTO DI UN EDIFICIO COMMERCIALE



Relazione Tecnica
redatta ai fini della dichiarazione non necessità della Valutazione di Incidenza ai sensi del punto 2.2
dell'Allegato A alla D.G.R.V. n. 1400 del 29/08/2017

Proponente:



Supermercati Tosano Cerea S.r.l.
Via Palesella n. 1 37053 Cerea (VR)
tel: 0442 80888

Progettisti:



Pagliarusco Architetti Associati
Studio di architettura Via dei Carpani n. 11
36075 Montecchio Maggiore
Tel. 0444 699274 Fax 0444 695010

Redattore:



c/o Parco Scientifico Tecnologico VEGA
ed. Auriga - Via delle Industrie, 9
30175 Marghera (VE)
www.eambiente.it; info@eambiente.it
Tel. 041 5093820; Fax 041 5093886

Environmental assessment & permitting

Comessa: C17 - 005042

00	14.12.2018	Prima Emissione	C_NO_VINCA_R00	EC	EF	GC
Rev.	Data	Oggetto	File	Redatto	Verificato	Approvato

SOMMARIO

1 PREMESSA	4
2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	7
3 ANALISI DEGLI STRUMENTI PROGRAMMATICI.....	10
3.1 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)	10
3.2 Progetto Vi.Ver.	20
3.3 Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di Montecchio Maggiore	21
3.4 Prima variante al piano degli Interventi	30
3.5 Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di Altavilla Vicentina	36
3.5.1 Piano degli Interventi coordinato alla Variante 15	42
4 DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	46
4.1 Layout interno e dotazioni impiantistiche	47
4.2 Trattamento e smaltimento acque meteoriche	50
5 DISTANZA DAI SITI DELLA RETE NATURA 2000	54
6 INDIVIDUAZIONE E MISURA DEGLI EFFETTI	57
6.1 IDENTIFICAZIONE DEI FATTORI DETERMINANTI E VERIFICA DELLA SUSSISTENZA IN RELAZIONE ALLE PREVISIONI DEL PIANO	57
6.2 IDENTIFICAZIONE DEI FATTORI PERTURBATIVI E MISURA DEGLI EFFETTI	60
7 VALUTAZIONE DELLA SIGNIFICATIVITÀ DEGLI EFFETTI	65
8 CONCLUSIONI.....	66

TABELLE

<i>Tabella 3-1. Dati di dimensionamento per le aree oggetto della Variante n.01 al Piano degli Interventi L.R. 50/2012</i>	<i>34</i>
<i>Tabella 4-1. Caratteri dimensionali della proposta progettuale</i>	<i>46</i>
<i>Tabella 5.1 Siti di Rete Natura 2000 e loro distanza dall'area di intervento.....</i>	<i>54</i>
<i>Tabella 6.1 Elenco fattori con codice D</i>	<i>57</i>
<i>Tabella 6.2 Elenco fattori con codice E.....</i>	<i>59</i>
<i>Tabella 6.3 Elenco fattori perturbativi gruppo H – Inquinamento e possibili effetti</i>	<i>61</i>
<i>Tabella 6.4 Elenco fattori perturbativi gruppo I: specie invasive, specie problematiche e organismi geneticamente modificati e possibili effetti</i>	<i>64</i>

FIGURE

<i>Figura 2-1. Delimitazione comparto “Lottizzazione” e ambito di progetto</i>	<i>8</i>
<i>Figura 2-2. Individuazione del Comparto “Lottizzazione” e dell'ambito di progetto su ortofoto</i>	<i>9</i>



Figura 3-1. Estratto Tav. 1.1.b <i>Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale</i> (fonte: P.T.C.P.)	11
Figura 3-2. Estratto Tav. 1.2.b <i>Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale</i> (fonte: P.T.C.P.)	12
Figura 3-3. Estratto Tav. 2.1.b <i>Carta della fragilità ambientale</i> (fonte: P.T.C.P.).....	13
Figura 3-4. Estratto Tav. 3.1.b <i>Carta del sistema ambientale</i> (fonte: P.T.C.P.).....	14
Figura 3-5. Estratto Tav. 4.1.b <i>Carta del sistema insediativo infrastrutturale</i> (fonte: P.T.C.P.)	16
Figura 3-6. Estratto Tav. 4.1.b <i>Carta del sistema insediativo infrastrutturale</i> (fonte: P.T.C.P.)	19
Figura 3-7. Estratto Tav. 1 “ <i>Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale</i> ” (fonte: sito web comunale)	23
Figura 3-8. Stato dei luoghi antecedente alla realizzazione della rotatoria	24
Figura 3-9. Stato dei luoghi con la realizzazione della rotatoria	24
Figura 3-10. Estratto Tav. 2 “ <i>Carta delle invarianti</i> ” (fonte: sito web comunale)	25
Figura 3-11. Estratto Tav. 3 “ <i>Carta delle fragilità</i> ” (fonte: sito web comunale)	26
Figura 3-12. Estratto Tav. 4 “ <i>Carta delle trasformabilità</i> ” (fonte: sito web comunale)	29
Figura 3-13. Estratto Tav. 01.1 P.I.2015 “ <i>Zonizzazione di Piano settore sud</i> ”(fonte: sito web comunale)	31
Figura 3-14. Estratto Tav. 1 “ <i>Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale</i> ” (fonte: sito web comunale)	37
Figura 3-15. Estratto Tav. 2 “ <i>Carta delle invarianti</i> ” (fonte: sito web comunale)	38
Figura 3-16. Estratto Tav. 3 “ <i>Carta delle fragilità</i> ” (fonte: sito web comunale)	39
Figura 3-17. Estratto Tav. 4 “ <i>Carta della trasformabilità</i> ” (fonte: sito web comunale)	42
Figura 3-18. Estratto Tav. 13.1.1 “ <i>Zonizzazione</i> ” (fonte: sito web comunale).....	44
Figura 4-1. Pianta ubicazione impianto di conversione fotovoltaica	49
Figura 4-2. Particolare installazione moduli	49
Figura 4-3. Particolare modulo fotovoltaico policristallino	50
Figura 4-4. Reti acque reflue esistenti e allacciamento	51
Figura 4-5. Reti acque di progetto	53
Figura 5-1. Ubicazione dei siti ZSC e ZPS in Veneto	54
Figura 5-2 Localizzazione del progetto rispetto ai siti Natura 2000	55
Figura 5-3 Localizzazione del progetto rispetto agli habitat naturali dei siti Natura 2000	56



1 PREMESSA

La presente Relazione Tecnica è stata predisposta da eAmbiente S.r.l. a corredo della “Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza” prevista dalla Direttiva 92/43/CE e dalla D.G.R.V. n. 1400/2017, contestualmente alla presentazione da parte del proponente Supermercati Tosano Cerea S.r.l. del progetto di realizzazione di un proprio punto vendita nel Comune di Montecchio Maggiore (VI) all'interno dell'ambito di riqualificazione urbanistica denominato “Ex Faeda”.

La presente relazione intende ottemperare a quanto previsto dal succitato disposto in coerenza con le nuove procedure e modalità operative per la valutazione di incidenza emanate dalla Regione del Veneto con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1400 del 29 agosto 2017 “Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/Cee e D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Approvazione della nuova "Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.", nonché di altri sussidi operativi e revoca della D.G.R. n. 2299 del 9.12.2014.”

Il punto 2.2 dell'Allegato A della D.G.R.V. individua le tipologie di piani, progetti e interventi per i quali non è necessaria la procedura di Valutazione di Incidenza:

- a) piani, progetti, interventi connessi e necessari alla gestione dei siti della rete Natura 2000 e previsti dai Piani di Gestione;
- b) piani, progetti, interventi la cui valutazione di incidenza è ricompresa negli studi per la valutazione di incidenza degli strumenti di pianificazione di settore o di progetti e interventi in precedenza già autorizzati, anche nei casi qui di seguito elencati:
 1. progetti e interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;
 2. modifiche non sostanziali a progetti e interventi già sottoposti con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza;
 3. modifiche allo strumento urbanistico in attuazione della cosiddetta “Variante Verde”, ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dall'art. “7 – Varianti verdi” della L.R. 04/2015, per la riclassificazione di aree edificabili;
 4. rinnovo di autorizzazioni e concessioni rilasciate per progetti e interventi già sottoposti con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza;
 5. rinnovo di autorizzazioni e concessioni, che non comportino modifiche sostanziali, di opere realizzate prima del 24 ottobre 1997, data di entrata in vigore del DPR n. 357/1997;
 6. progetti e interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, anche con modifica della destinazione d'uso, purché non comportino aumento di superficie occupata al suolo o di volumetria;
 7. piani, progetti, interventi finalizzati all'individuazione e abbattimento delle barriere architettoniche su edifici e strutture esistenti, senza aumento di superficie occupata al suolo;



8. piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza e qualora non diversamente individuato, nella decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;
9. interventi di manutenzione ordinaria del verde pubblico e privato e delle alberature stradali, con esclusione degli interventi su contesti di parchi o boschi naturali o su altri elementi naturali autoctoni o storici;
10. progetti o interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti da linee guida, che ne definiscono l'esecuzione e la realizzazione, sottoposte con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;
11. programmi e progetti di ricerca o monitoraggio su habitat e specie di interesse comunitario effettuati senza l'uso di mezzi o veicoli motorizzati all'interno degli habitat terrestri, senza mezzi invasivi o che prevedano l'uccisione di esemplari e, per quanto riguarda le specie, previa autorizzazione del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare;
12. piani e programmi finanziari che non prevedono la precisa e puntuale localizzazione territoriale delle misure e delle azioni, fermo restando che la procedura si applica a tutti i piani, progetti e interventi che da tali programmi derivino;
13. installazione di impianti fotovoltaici o solari termici aderenti o integrati e localizzati sugli edifici esistenti o loro pertinenze, in assenza di nuova occupazione di suolo;
14. interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, in assenza di nuova occupazione di suolo;
15. installazione di impianti per la produzione di energia elettrica o termica esclusivamente da fonti rinnovabili in edifici o aree di pertinenza degli stessi;
16. pratiche agricole e culturali ricorrenti su aree già coltivate, orti, vigneti e frutteti esistenti, purché non comportino l'eliminazione o la modificazione di elementi naturali e seminaturali eventualmente presenti in loco, quali siepi, boschetti, arbusteti, prati, pascoli, maceri, zone umide, ecc., né aumenti delle superfici precedentemente già interessate dalle succitate pratiche agricole e culturali;
17. miglioramento e ripristino dei prati o dei prati-pascolo mediante il taglio delle piante infestanti e di quelle arboree ed arbustive di crescita spontanea, costituenti formazione vegetale non ancora classificabile come "bosco", effettuato al di fuori del periodo riproduttivo delle specie presenti nell'area;
18. interventi di manutenzione ordinaria delle infrastrutture viarie o ferroviarie, delle reti infrastrutturali di tipo lineare (acquedotti, fognature, ecc.), delle infrastrutture lineari energetiche (linee elettriche, gasdotti, oleodotti, ecc.), degli impianti di telefonia fissa e mobile, nonché degli impianti per l'emissione radiotelevisiva, a condizione che non comportino modifiche significative di tracciato o di ubicazione, che non interessino habitat o habitat di specie, che non necessitino



per la loro esecuzione dell'apertura di nuove piste, strade e sentieri e che non comportino alterazioni dello stato dei luoghi quali scavi e sbancamenti;

19.interventi di manutenzione degli alvei, delle opere idrauliche in alveo, delle sponde e degli argini dei corsi d'acqua, compresi gli interventi sulla vegetazione ripariale arborea e arbustiva, finalizzati a garantire il libero deflusso delle acque;

20.interventi di difesa del suolo, dichiarati di somma urgenza o di pronto intervento e quelli di protezione civile, dichiarati indifferibili e urgenti ai sensi della normativa vigente;

21. opere di scavo e reinterro limitatamente all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee poste esclusivamente e limitatamente in corrispondenza della viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e reinterro e senza l'occupazione di suolo naturale al di fuori di tale viabilità esistente e che non interessino habitat o habitat di specie;

22. manifestazioni podistiche e ciclistiche e altre manifestazioni sportive, purché con l'utilizzo esclusivamente di strade o piste o aree attrezzate esistenti;

23. piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.

Per il progetto in esame viene avanzata l'ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza in quanto ricadente nella fattispecie di cui al punto b) n. 23), sopra evidenziata.

Si redige pertanto la relazione tecnica finalizzata a dimostrare con ragionevole certezza che il progetto considerato non può arrecare effetti pregiudizievoli per l'integrità dei siti di Natura 2000 più prossimi all'ambito di intervento. Lo studio è organizzato secondo i contenuti richiesti dalla DGRV n. 1400/2017.



2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'ambito di intervento è posizionato lungo l'ex SS11 ora SR11 già denominata Strada Mercato, a sud rispetto all'area "Ex Boom", nell'estremità est del territorio comunale di Montecchio Maggiore e include due porzioni di territorio del Comune di Altavilla Vicentina.

Nell'area era insediata un'attività produttiva agroindustriale oggi dismessa, che allo stato attuale presenta volumetrie obsolete e in stato di manutenzione mediocre.

Dal punto di vista urbanistico e ambientale il progetto si appalesa come la riqualificazione urbanistica di un'area degradata con presenza di strutture produttive dismesse da tempo, come indicato nel PAT e ribadito nel PI (Elaborato n. 06 "Schede aree degradate").

L'intervento costituisce un'opportunità di riqualificazione dell'ambito degradato congiuntamente al riordino dei fronti stradali della strada Mercato (intersezioni, accessi, allineamenti).

L'intervento si colloca nell'ambito di un piano di riqualificazione urbanistica che ha l'obiettivo complessivo di consentire la trasformazione di una zona degradata in un insediamento che contribuisca a rivitalizzare il tessuto socio-economico, migliorando la qualità urbanistico - architettonica, attraverso gli interventi di riqualificazione della viabilità, la dotazione di standard e la fruibilità delle attività che si insedieranno.



Figura 2-1. Delimitazione comparto “Lottizzazione” e ambito di progetto





Figura 2-2. Individuazione del Comparto “Lottizzazione” e dell’ambito di progetto su ortofoto



3 ANALISI DEGLI STRUMENTI PROGRAMMATICI

3.1 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

Il P.T.C.P. è lo strumento di pianificazione che delinea gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio provinciale. Il P.T.C.P. assume i contenuti previsti dall'articolo 22 della L.R. n. 11/2004, nonché dalle ulteriori norme di legge statale e regionale che attribuiscono compiti alla pianificazione provinciale. Il P.T.C.P. si coordina con gli altri livelli di pianificazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza.

Il P.T.C.P. della Provincia di Vicenza è stato adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 40 del 20/05/2010, approvato definitivamente e trasmesso alla Regione del Veneto il 20 maggio 2010 e approvato dalla stessa Regione del Veneto con Deliberazione della Giunta Regionale n. 708 del 2 maggio 2012.

Il P.T.C.P. è lo strumento di pianificazione che delinea gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio provinciale. Il P.T.C.P. assume i contenuti previsti dall'articolo 22 della L.R. n. 11/2004, nonché dalle ulteriori norme di legge statale e regionale che attribuiscono compiti alla pianificazione provinciale. Il P.T.C.P. si coordina con gli altri livelli di pianificazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza.

Dall'analisi della **Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale** non si rilevano vincoli sovraordinati che interessano l'area di progetto.



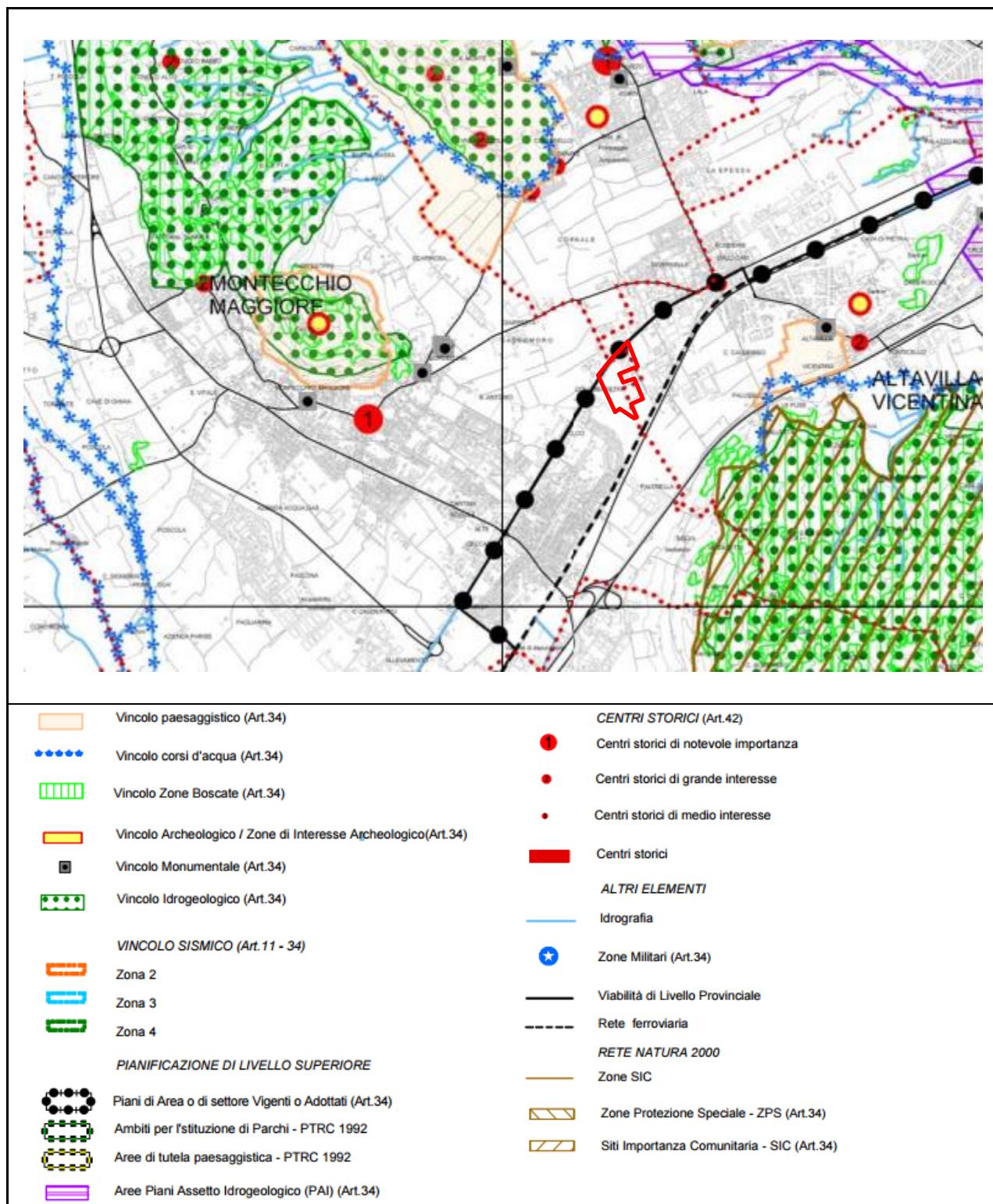


Figura 3-1. Estratto Tav. 1.1.b Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale (fonte: P.T.C.P.)



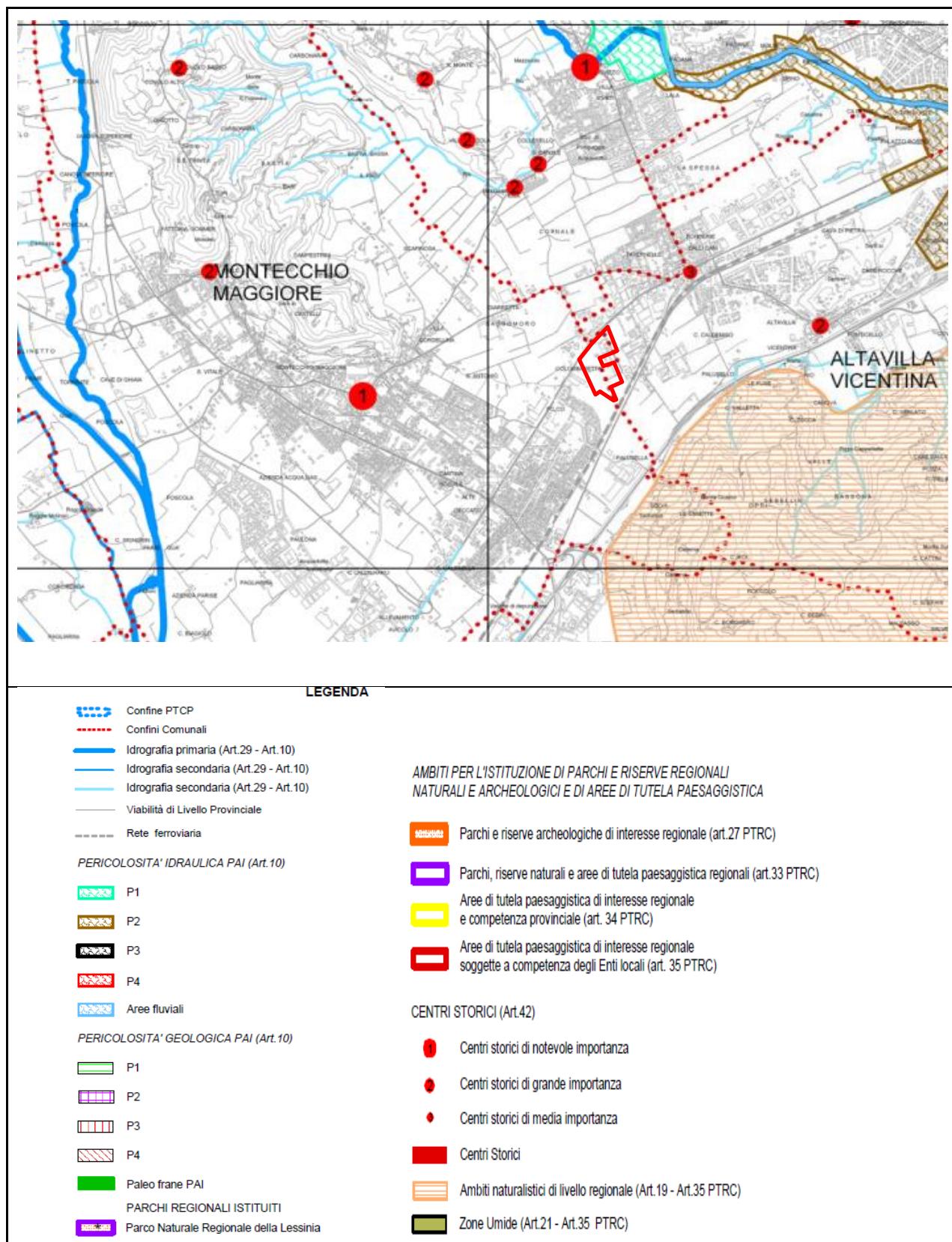


Figura 3-2. Estratto Tav. 1.2.b Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale (fonte: P.T.C.P.)



L'analisi della **Carta della fragilità ambientale** esclude che l'ambito di progetto ricada all'interno di zone caratterizzate da criticità di tipo idraulico o soggetta a periodici ristagni. Si evidenzia la presenza di un metanodotto della SNAM rete gas; si precisa che con la realizzazione delle opere di urbanizzazione si procederà allo spostamento della tubazione in accordo con il Gestore.

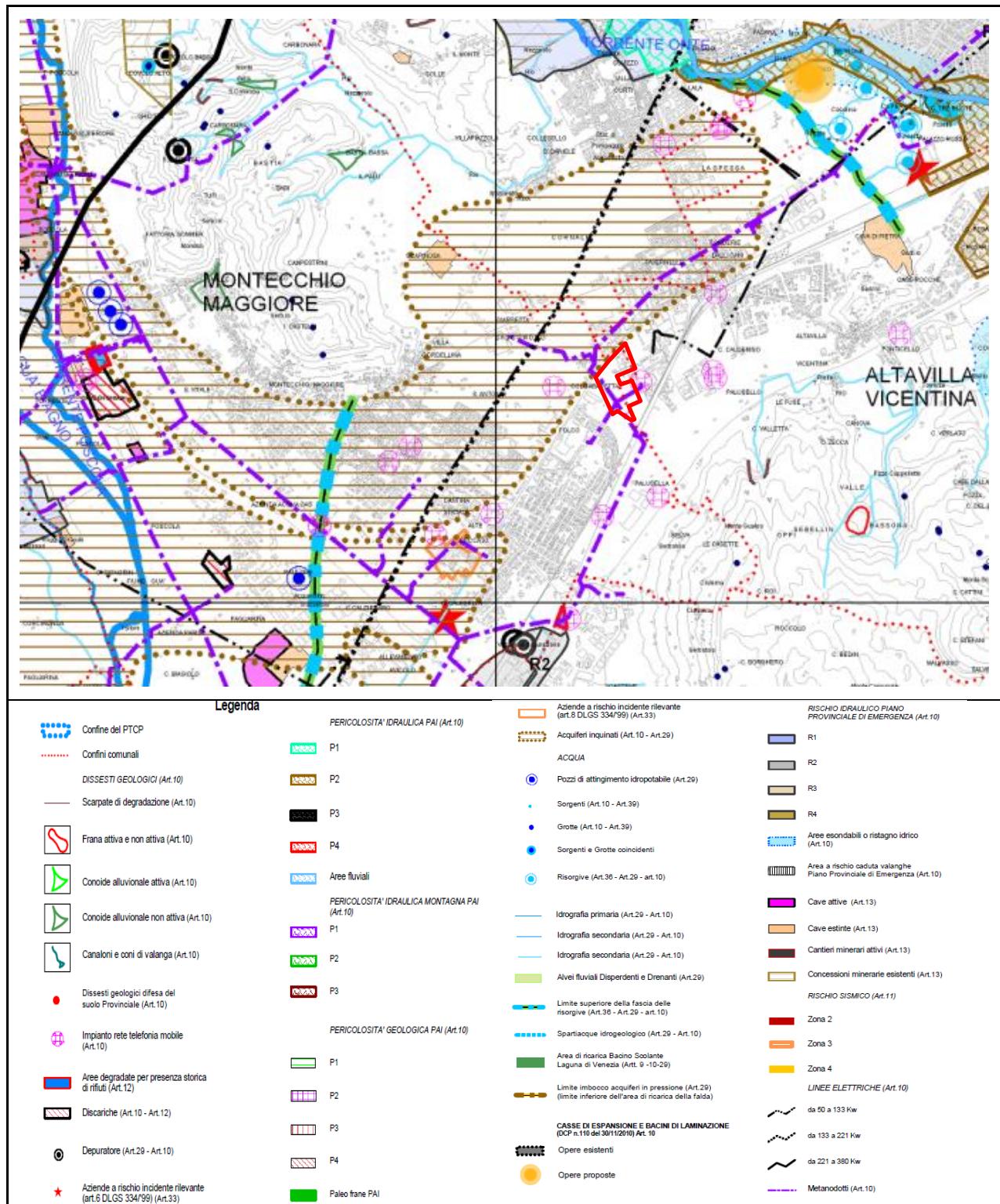


Figura 3-3. Estratto Tav. 2.1.b Carta della fragilità ambientale (fonte: P.T.C.P.)



Il successivo estratto della **Carta del sistema ambientale** evidenzia che l'ambito di progetto si trova ai margini di un corridoio ecologico secondario della rete ecologica provinciale.

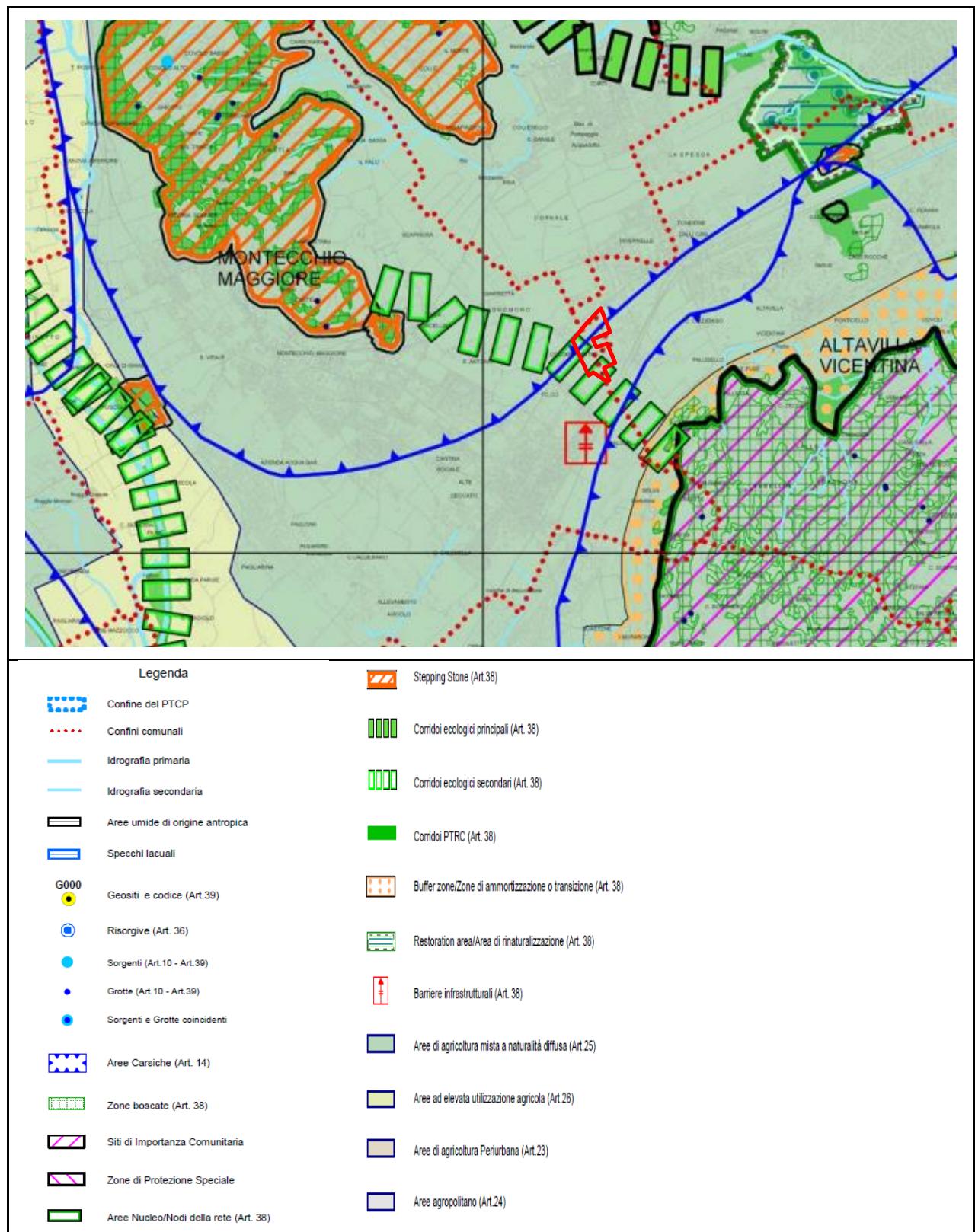


Figura 3-4. Estratto Tav. 3.1.b Carta del sistema ambientale (fonte: P.T.C.P.)



La lettura della **Carta del sistema insediativo e infrastrutturale** rileva come l'ambito di progetto, affacciandosi direttamente su un elemento della viabilità regionale, appartenga ad una sorta di corridoio polifunzionale per la viabilità. In particolare viene ribadita l'appartenenza ad una strada mercato (art. 78 delle N.T.).

Il PTCP indica, tra i principi insediativi in base ai quali orientare la progettazione urbanistica, quello della promozione del recupero, della riorganizzazione e riqualificazione urbanistica delle “strade mercato” (art. 74 delle NT). Le direttive per tali ambiti indicano inoltre che: “I Comuni che si assestano sulle Strade mercato individuano azioni volte prioritariamente a riqualificare gli insediamenti delle medie e grandi strutture di vendita, cercando di sfruttare le potenzialità esistenti, recuperando e riqualificando le aree dismesse o sottoutilizzate per il miglioramento della qualità dei servizi territoriali” (art. 78 delle NT).

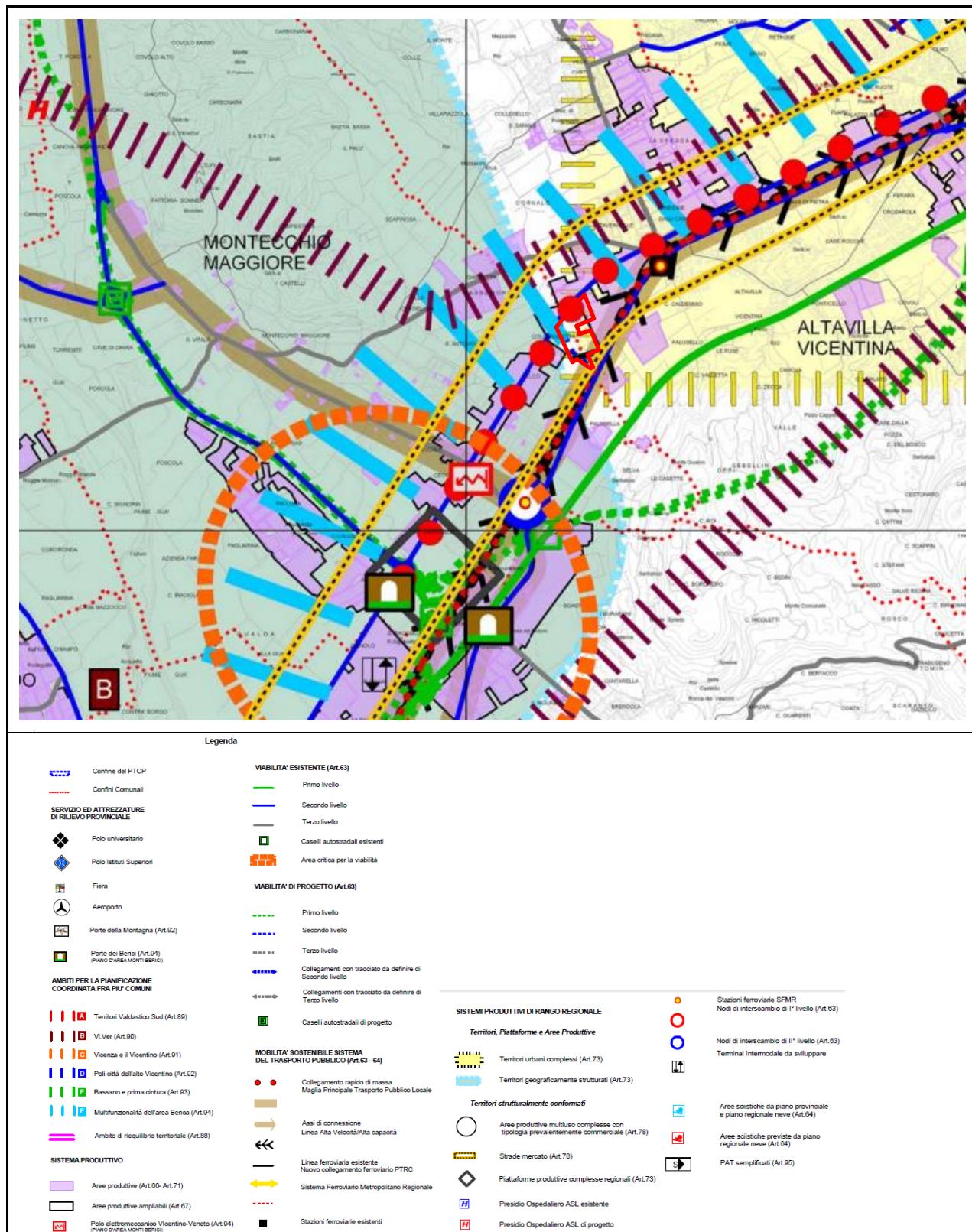


Figura 3-5. Estratto Tav. 4.1.b Carta del sistema insediativo infrastrutturale (fonte: P.T.C.P.)



Per quanto concerne infine la **Carta del sistema del paesaggio** essa evidenzia la presenza di una villa di interesse provinciale esterna all'ambito di Piano ma direttamente confinante con esso. Si tratta della Villa Trissino, Giustiniani, Zorzi, Verlato, Borgia, Celadon, Immobiliare Guà-Rubega, attualmente disabitata ed in stato di degrado. Non viene indicato un contesto figurativo riferito alla villa.

L'art. 45 delle NTA, relativo alle ville venete di interesse provinciale, dispone quanto segue:

1. DIRETTIVE PER LE VILLE VENETE DI INTERESSE PROVINCIALE:

- a. Il PTCP riconosce un interesse provinciale a tutte le Ville Venete risultanti dal catalogo “La Provincia di Vicenza”, pubblicato dall'Istituto Regionale per le Ville Venete (Marsilio Editori, 2005), individuate nella tav. 5.
- b. Per le Ville venete risultanti dal catalogo “La Provincia di Vicenza” pubblicato dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, ad esclusione delle Ville di cui agli artt. 46 e 47 delle presenti norme, i Comuni, nei loro atti di pianificazione, individuano il contesto figurativo per ciascuna Villa veneta, in relazione alla sua peculiarità, alle caratteristiche del suo inserimento nel tessuto urbano e paesaggistico, e dettano una disciplina specifica per la valorizzazione di detto contesto, in aderenza alle direttive del PTCP;
- c. In tale contesto di tutela dovranno essere inserite, secondo criteri storici, le aree di pertinenza delle Ville venete e salvaguardati i coni ottici e le vedute, ad integrazione di quanto già oggetto di tutela nei casi di apposizione di Vincolo Monumentale, ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- d. Il PAT può individuare ulteriori ville venete non comprese nel catalogo pubblicato dall'Istituto Regionale per le Ville Venete e prevedere specifiche misure di tutela, salvaguardia e conservazione delle stesse, dei relativi parchi e pertinenze e del paesaggio agrario limitrofo, evitando interventi che possano compromettere le vedute paesaggistiche e danneggiare la conservazione delle aree verdi e delle alberature storiche;

2. DIRETTIVE PER I CONTESTI FIGURATIVI DELLE VILLE VENETE DI INTERESSE PROVINCIALE.

In relazione ai contesti figurativi delle Ville Venete di interesse provinciale, le norme dei piani comunali devono attuare le seguenti direttive:

- a. L'ubicazione di standard urbanistici deve essere prevista all'esterno del contesto figurativo, salvo la localizzazione all'interno per comprovate esigenze che rendono non opportuna o non possibile la sua localizzazione esterna, la valutazione di assenza di interferenze rilevanti con la tutela del contesto, e con l'utilizzo di idonee tecniche di mitigazione;
- b. Le nuove infrastrutture devono essere previste all'esterno del contesto figurativo, salvo la localizzazione all'interno per comprovate esigenze che rendono non opportuna o non possibile la localizzazione esterna, la valutazione di assenza di interferenze rilevanti con la tutela del contesto, e con l'utilizzo di idonee tecniche di mitigazione; inoltre devono essere possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso di grandi dimensioni;
- c. La previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti deve essere prevista all'esterno del contesto figurativo con salvaguardia dei coni ottici e vedute, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere;
- d. Va salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediativa esterne incongrue con l'oggetto della tutela;
- e. Prevedere misure atte a consentire le destinazioni d'uso compatibili con il monumento e i suoi specifici valori culturali e favorirne la fruizione da parte del pubblico.

f. Va evitata l'apertura di nuove cave e miniere a cielo aperto e l'ampliamento di quelle esistenti, e altri usi del territorio che vadano a modificare in modo permanente la morfologia del suolo.

3. I Comuni verificano presso i competenti Uffici periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, le ville venete soggette a vincolo Monumentale, (ex Leggi 394/1909 e 1089/1939, ora D.Lgs 42/2004), 14 vedi anche art. 38 comma 7 lett. c) e g) PTCP – Norme Pagina 38 di 77 ancorché non riportate dal PTCP.

4. PRESCRIZIONI: Gli interventi relativi a Ville Venete di interesse provinciale, sino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PTCP, devono attenersi alle seguenti prescrizioni: I. la consistenza edilizia esistente non può venire modificata, salvo che per la demolizione di superfetazioni tardive e deturpanti; II. non è consentito alcun intervento che si sovrapponga, annullandolo, all'impianto tipologico originario dell'edificio principale e degli edifici complementari, se ancora percepibile; III. la costruzione principale e le costruzioni complementari possono essere destinate alla residenza e/o ad attività turistico-ricettive e/o ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico, direzionali purché senza alterazioni deturpanti dell'impianto tipologico originario.

La soluzione progettuale proposta ha l'obiettivo di mantenere sgombra la visuale su Villa Giustiniani, rispetta l'unitarietà edilizia e funzionale del complesso storico attuale, lasciando un ampio spazio pavimentato libero in facciata.

Già nella fase di elaborazione del Piano, si era concordato con il Comune di mantenere libera la visuale della parte storica, non alterando la percezione unitaria del complesso monumentale, senza compromettere l'integrità e le relazioni con l'ambiente interno. La struttura si relaziona con il contesto del Piano attraverso una piazzetta pavimentata ed un percorso pedonale per la parte ad ovest. Sulla facciata la Villa manterrà una fascia in proprietà di 3 metri, mentre per il limite a contatto ad ovest e a sud si prevede l'impianto di una barriera a verde o il mantenimento a vista della muratura in sasso presente. La piazzetta costituirà un luogo idoneo per sviluppare le attività che potranno essere ospitate anche all'interno della Villa che, però, considerato l'attuale stato di conservazione strutturale, potrà avvenire solo dopo un impegnativo intervento di restauro.

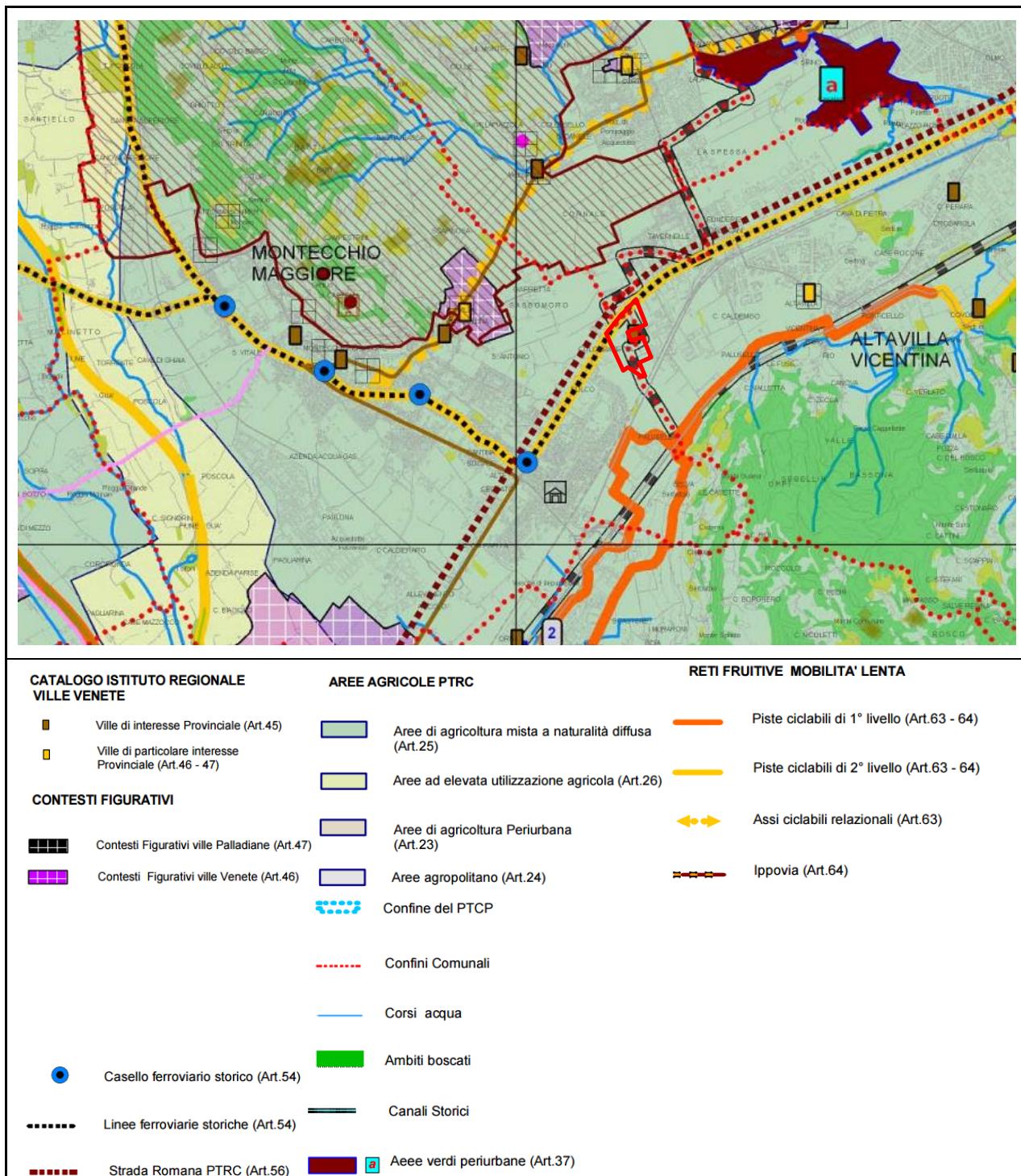


Figura 3-6. Estratto Tav. 4.1.b Carta del sistema insediativo infrastrutturale (fonte: P.T.C.P.)

Il progetto propone delle trasformazioni coerenti con gli indirizzi e le previsioni del PTCP in quanto si inserisce in un Piano che attua le indicazioni fornite dallo stesso in merito alla necessità di riqualificare gli ambiti delle strade mercato, promuovendo il recupero di aree dismesse.



3.2 Progetto Vi.Ver.

Il piano denominato “Master Plan ViVer – Piano Direttore”, elaborato dalla Provincia di Vicenza per l’ambito della strada mercato, è stato approvato con Deliberazione del Commissario nei poteri del Consiglio Provinciale n. 73 del 20/11/2012.

Il progetto è sfociato in un accordo di pianificazione sottoscritto dalla Provincia di Vicenza e dai Comuni di Altavilla Vicentina, Creazzo, Sovizzo, Montecchio Maggiore, Montebello Vicentino e Gambellara.

Il progetto propone la riqualificazione urbana e paesaggistica della S.R. 11 mediante la ridefinizione del carattere urbano dell’asse e il potenziamento delle relazioni interne all’area. In particolare il progetto associa a tutta l’area la funzione commerciale/direzionale prevalente, caratterizzata dalla presenza di grandi spazi commerciali esistenti e di aree da riqualificare e riconvertire. Il progetto persegue infatti in primis l’obiettivo della rifunzionalizzazione di questa porzione di territorio urbanizzato in cui è rilevante la presenza di contenitori dismessi.

Inoltre il progetto Vi-Ver pone particolare attenzione alla riqualificazione viabilistica e paesaggistica dell’area. In relazione al tema della viabilità il progetto individua per la SR 11 la percorrenza veicolare lenta in senso lineare e trasversale, resa possibile dagli interventi infrastrutturali già in progettazione, tra i quali in particolare per il territorio comunale riveste importanza la “Bretella di Alte Ceccato” che collegherà la SP 34 con la SR11 sgravando parte del traffico di attraversamento. La realizzazione della Superstrada Pedemontana Veneta (con il conseguente spostamento del casello autostradale di Montecchio) contribuirà ulteriormente a sgravare la SR 11 dal traffico di attraversamento. L’intento è inoltre quello di favorire la mobilità lenta (pedoni e ciclisti), strutturando percorsi dedicati, come percorsi pedonali, piste ciclabili e corsie riservate ai mezzi pubblici. In particolare il progetto prevede di realizzare una passeggiata urbana attraverso l’area, da percorrere a piedi o in bicicletta. Il progetto Vi-Ver indica inoltre la necessità di una riqualificazione paesaggistica da realizzare garantendo adeguati spazi verdi che ridisegnino e rivitalizzino l’area (filari alberati, etc.), creando un sistema articolato di spazi aperti che collegherà diversi poli di interesse (servizi sportivi, parchi, etc.).

Le azioni individuate dal Progetto sono pienamente coerenti con le strategie del Vi.Ver. rappresentandone, di fatto, la concretizzazione sul territorio.

3.3 Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di Montecchio Maggiore

Il PAT del Comune di Montecchio Maggiore è stato approvato con Delibera del Commissario Straordinario della Provincia di Vicenza n. 100 del 28.05.2014. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- documenti grafici conoscitivi;
- tavole di Progetto (TAV. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”, TAV. 2 “Carta delle Invarianti”, TAV. 3 “Carta delle Fragilità”, TAV. 4.1 “Carta delle trasformabilità”);
- Norme Tecniche;
- elaborati descrittivi e di valutazione (VAS - Rapporto Ambientale, Valutazione di Incidenza, Compatibilità Idraulica).

Il PAT del Comune di Montecchio Maggiore norma le trasformazioni urbanistiche e edilizie del territorio comunale in attuazione alle prescrizioni e alle direttive della LR n. 11/2004 avendo come finalità la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali. In applicazione della normativa nazionale e regionale vigente e ai Piani di carattere sovraordinato (regionale, provinciale, intercomunale e di settore), e secondo gli obiettivi del Documento Preliminare approvato dalla Giunta Comunale con Delibera Giunta Comunale n° 301 del 03.09.2008, il PAT disciplina le trasformazioni del suolo, dell’edificato consolidato, delle infrastrutture e dell’ambiente naturale.

L’analisi della Tavola 1 evidenzia la presenza dei seguenti elementi generatori di vincolo:

- la fascia di rispetto della viabilità, rappresentata nello specifico dalla SR11;
- un’area di interesse archeologico che interessa la porzione centrale dell’ambito del PdL; si tratta di aree nelle quali la Provincia di Vicenza ritiene probabili ritrovamenti archeologici.

Il PI:

- recepisce e aggiorna il quadro delle aree, beni e manufatti di interesse storico e archeologico adeguandolo allo stato di fatto;
- provvede a dettare norme di tutela e valorizzazione delle aree di interesse storico e archeologico e delle aree limitrofe previa concertazione con la competente Soprintendenza e la Provincia di Vicenza sulla base di quanto definito negli artt. 40-60 del PTCP.

Per gestire adeguatamente tale aspetto, la ditta Supermercati Tosano Cerea S.r.l. ha affidato all’Università degli Studi di Padova – *Dipartimento dei Beni Culturali: archeologia, storia dell’arte, del cinema e della musica* lo svolgimento dell’attività di “Valutazione di impatto archeologico presso l’area denominata *ex-Faeda* nel comune di Montecchio Maggiore”. Il Responsabile Scientifico e Coordinatore Operativo per l’Università è il prof. Armando De Guio.

L’incarico è stato formalmente affidato in data 28/03/2018 e prevede 2 fasi operative di seguito descritte:



FASE 1

- indagine d'archivio (presso la sede della Soprintendenza e varie sedi relative alla cartografia storica, foto aeree, satellitari, radar aviotrasportato, e letteratura archeologica e (paleo)ambientale pertinenti) con acquisizione del materiale documentario utile ed elaborazione dei dati raccolti: in particolare analisi della nutrita serie temporale delle immagini teleosservate dal 1943 ad oggi - con le tecniche più avanzate di object/pattern/scenery recognition, il tutto co-georeferenziato in ambiente GIS (Sistemi Geografici Informativi) conforme ai sistemi di riferimento regionali e di progetto (Gauss Boaga/Roma 40).
- ricognizione a terra: indagine sistematica di superficie a copertura intensiva dell'intero areale di progetto con prelievo e analisi preliminare del materiale archeologico diagnostico e contemporanea copertura con drone dello stesso areale (inclusa foto-mosaicatura e modellazione solida 3d del microrilievo del terreno con tecniche di stereoscopia digitale Structure From Motion e drappeggiatura relativa di tutti i tematismi utili);
sondaggi mirati con mezzo meccanico: escavo di 14 trincee mirate di dimensioni e profondità variabili a seconda del settore indagato, al fine di ottenere una sufficiente campionatura dell'area interessata dai lavori. Le trincee verranno eseguite attraverso l'utilizzo di una ruspa con benna liscia sotto la stretta sorveglianza di un operatore archeologico che documenterà la sequenza stratigrafica interessata. Le trincee saranno inoltre deputate alla verifica di eventuali tracce individuate attraverso le indagini da remoto.

FASE 2

- L'esecuzione della fase successiva dell'indagine è subordinata all'emersione di elementi archeologicamente significativi all'esito della fase precedente. La procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico consiste nel compimento delle seguenti indagini e nella redazione dei documenti integrativi del progetto di fattibilità: a) esecuzione di carotaggi; b) prospezioni geofisiche e geochimiche; c) saggi archeologici e, ove necessario, esecuzione di sondaggi e di scavi, anche in estensione tali da assicurare una sufficiente campionatura dell'area interessata dai lavori.
- La procedura si conclude in un termine predeterminato dal soprintendente in relazione all'estensione dell'area interessata, con la redazione della relazione archeologica definitiva, approvata dal soprintendente di settore territorialmente competente. La relazione contiene una descrizione analitica delle indagini eseguite, con i relativi esiti di seguito elencati, e detta le conseguenti prescrizioni:
 - a) contesti in cui lo scavo stratigrafico esaurisce direttamente l'esigenza di tutela;
 - b) contesti che non evidenziano reperti leggibili come complesso strutturale unitario, con scarso livello di conservazione per i quali sono possibili interventi di reinterro, smontaggio, rimontaggio e musealizzazione, in altra sede rispetto a quella di rinvenimento;
 - c) complessi la cui conservazione non può essere altrimenti assicurata che in forma contestualizzata mediante l'integrale mantenimento in situ.



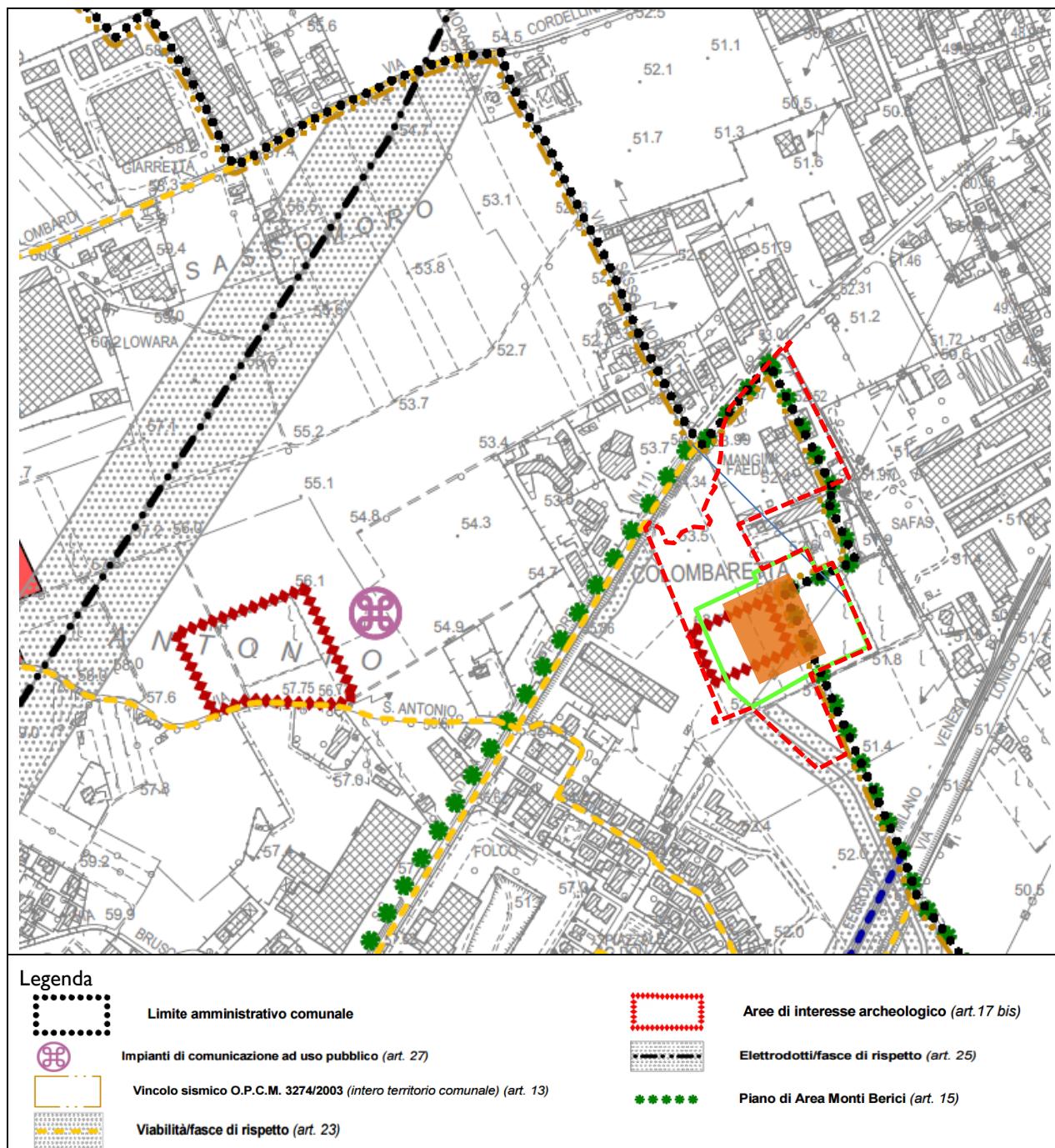


Figura 3-7. Estratto Tav. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” (fonte: sito web comunale)

La Tav. 2 “Carta delle Invarianti” individua nelle vicinanze la presenza di una piccola chiesetta che il PAT indica come bene architettonico – ambientale.

Con la realizzazione della rotatoria sulla S.R 11 si è colta l’occasione per provvedere alla rivalutazione della Chiesetta oratorio anche in ottica di fruizione del contesto, creando uno spazio a verde in prossimità della struttura stessa, sostituendo l’asse viario oggi secante la facciata con l’asse pedonale - ciclabile fra Montecchio Maggiore e Vicenza.





Figura 3-8. Stato dei luoghi antecedente alla realizzazione della rotatoria



Figura 3-9. Stato dei luoghi con la realizzazione della rotatoria

Inoltre, come già evidenziato dall'analisi degli strumenti sovraordinati, immediatamente fuori dal perimetro dell'ambito di progetto è presente Villa Trissino, Giustiniani, Zorzi, Verlato, Borgia, Celadon, Immobiliare Guà-Rubega, classificata dal PAT come bene architettonico – ambientale e corrispondente ad un fabbricato storico destinato ad Oratorio di contrada e un centro storico – rurale.

La villa, che risale al Cinquecento, è costituita da un corpo padronale con torre colombara e da rustici, tutti allineati in direzione est-ovest. La residenza è costituita da un corpo centrale su due livelli, risultato di una sopraelevazione, affiancato da due ali più basse, una delle quali, a ovest, cede il posto nel fronte meridionale alla colombara, inserita a filo della facciata.



A est è un rustico a due piani, risalente al Settecento. Del complesso fa parte anche la cappella dedicata a Sant'Antonio di Padova, depredata rovinosamente di numerosi elementi decorativi e ora in totale stato di abbandono.

La soluzione progettuale proposta ha l'obiettivo di mantenere sgombra la visuale su Villa Giustiniani, rispetta l'unitarietà edilizia e funzionale del complesso storico attuale, lasciando un ampio spazio pavimentato libero in facciata.

Già nella fase di elaborazione del Piano “Ex Faeda”, si era concordato con il Comune di mantenere libera la visuale della parte storica, non alterando la percezione unitaria del complesso monumentale, senza compromettere l'integrità e le relazioni con l'ambiente interno. La struttura si relaziona con il contesto del Piano attraverso una piazzetta pavimentata ed un percorso pedonale per la parte ad ovest. Sulla facciata la Villa manterrà una fascia in proprietà di 3 metri, mentre per il limite a contatto ad ovest e a sud si prevede l'impianto di una barriera a verde o il mantenimento a vista della muratura in sasso presente. La piazzetta costituirà un luogo idoneo per sviluppare le attività che potranno essere ospitate anche all'interno della Villa che, però, considerato l'attuale stato di conservazione strutturale, potrà avvenire solo dopo un impegnativo intervento di restauro.

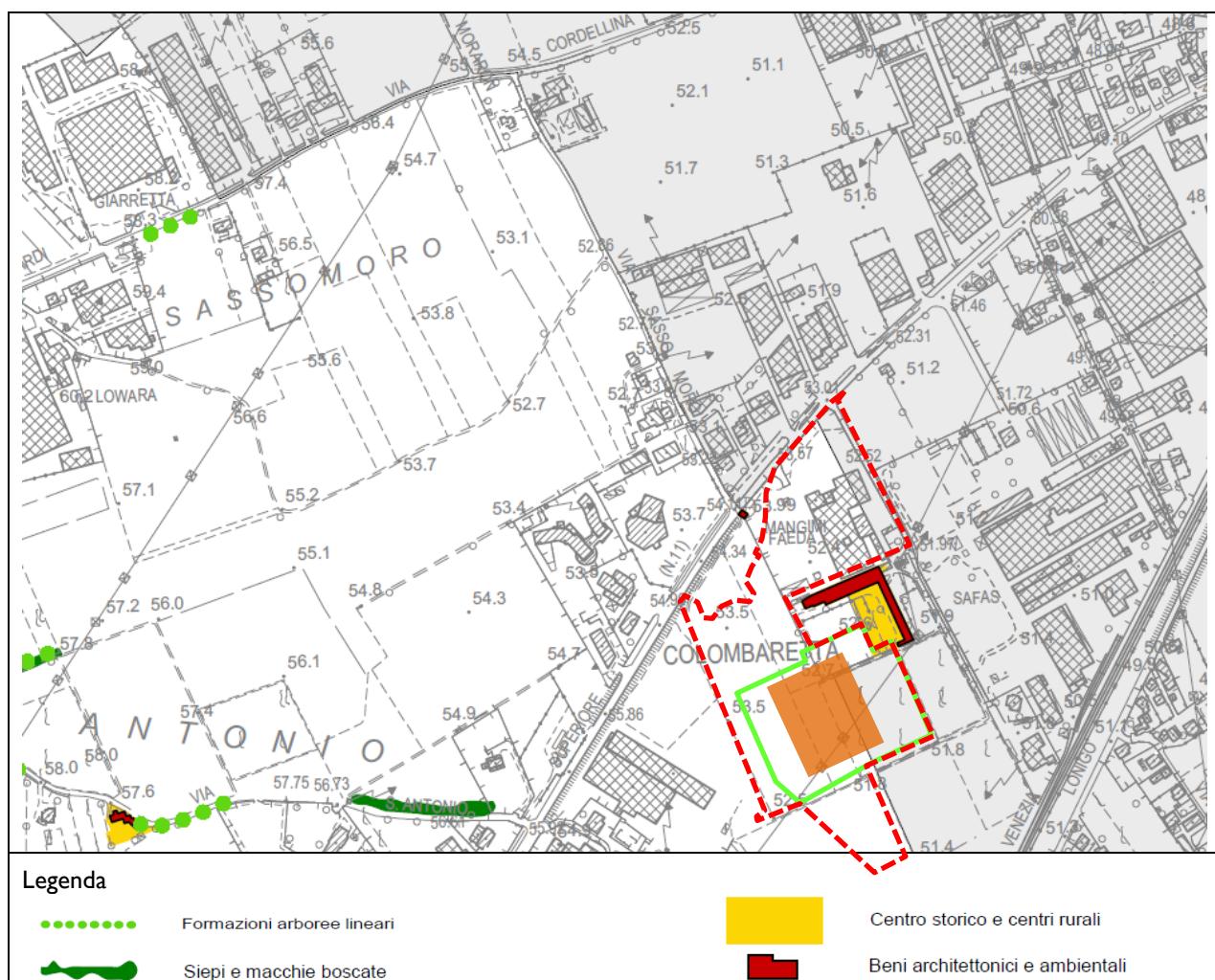


Figura 3-10. Estratto Tav. 2 “Carta delle invarianti” (fonte: sito web comunale)



Dalla lettura della Tav. 3 “Carta delle Fragilità” emerge che dal punto di vista della compatibilità geologica a fini edificatori, l’ambito di Piano ricade in parte in “area idonea” ed in parte, corrispondente di fatto all’area interessata dal progetto di realizzazione dell’edificio ad uso commerciale, in “area idonea a condizione” in quanto ubicata su una piana alluvionale.

Ai sensi dell’art. 35 delle N.T. del PAT in area idonea “non vi sono limiti geologici o geotecnici all’utilizzo urbanistico. Si richiama l’obbligo della puntuale indagine geologica e geotecnica, oltre che delle prospezioni geofisiche necessarie al fine di definire l’amplificazione sismica locale”.

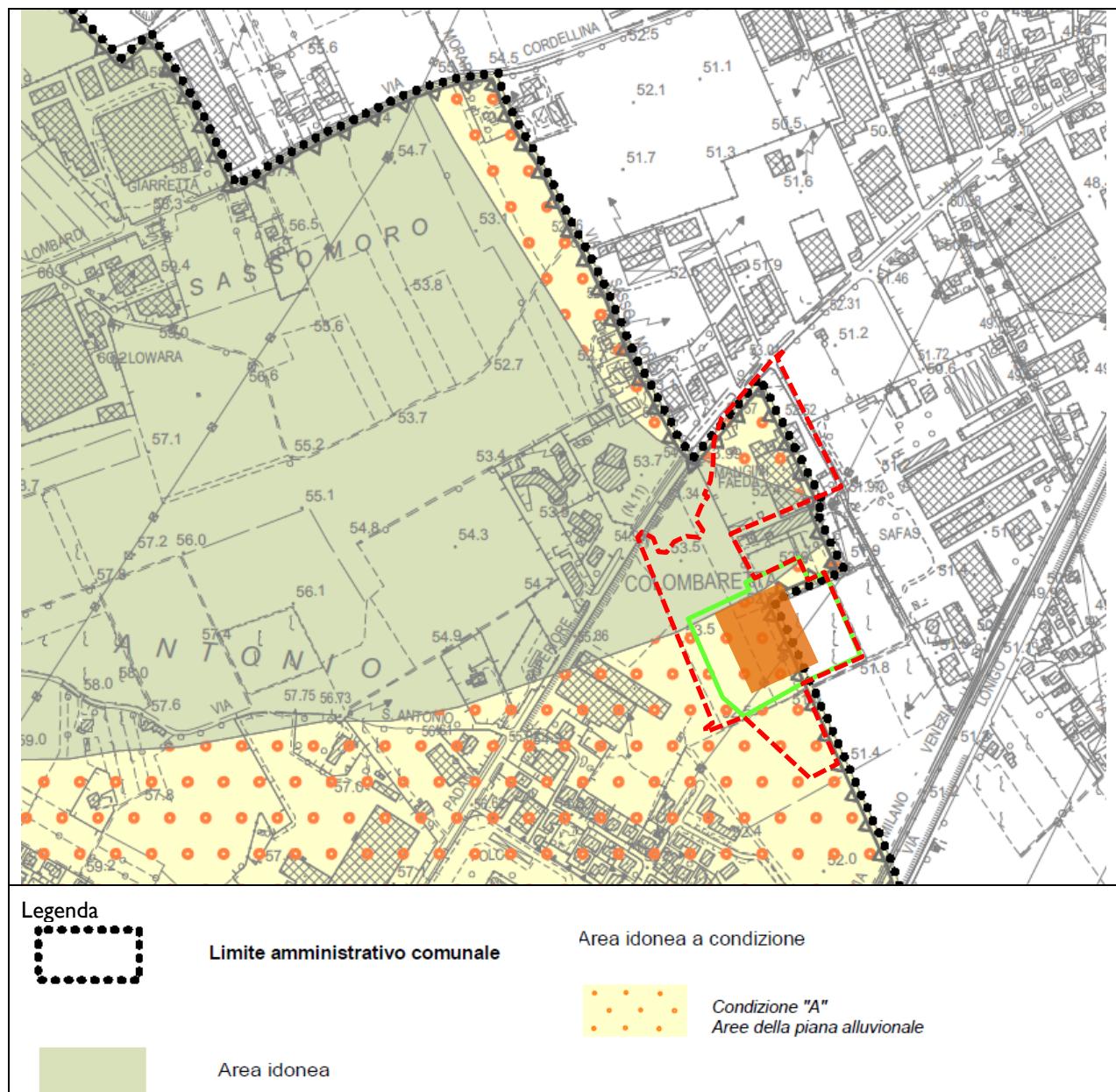


Figura 3-11. Estratto Tav. 3 “Carta delle fragilità” (fonte: sito web comunale)

La Tav. 4 “Carta delle Trasformabilità” classifica l’area “Ex Faeda” come “Area di riqualificazione e riconversione”. Le aree di riqualificazione e riconversione sono definite dal PAT come “ambiti



territoriali consolidati che presentano caratteri di criticità od obsolescenza dovuti principalmente a processi di dismissione di attività o di progressiva loro incompatibilità con l’evoluzione del contesto urbano e territoriale di riferimento, cui il PAT attribuisce un ruolo strategico ai fini sia del superamento delle situazioni di degrado sia del soddisfacimento futuro del fabbisogno collettivo di qualità urbana e territoriale” (art. 41 delle NT).

Si riportano le Direttive dell’art. 41 per tali aree:

Il PI può introdurre nuove “Aree di riqualificazione e riconversione” o modificare i parametri edificatori ed il perimetro di quelle individuate nel PAT, senza procedere ad una variante dello stesso PAT, ferme restando le seguenti regole:

- *la riqualificazione deve essere condotta nel rispetto dei principi definiti nel Titolo II delle presenti NT;*
- *la riqualificazione deve essere condotta nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni formulati negli elaborati del PAT;*
- *tutte le aree di riqualificazione dovranno essere soggette a PUA e convenzionamento.*

La riqualificazione si attua con interventi estesi all’intero ambito o a parti di esso attraverso:

- *il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l’ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell’arredo urbano;*
- *il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell’edificato;*
- *il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;*
- *una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.*

Le aree di riqualificazione e riconversione dovranno essere sottoposte a verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

L’ Art. 43 riguarda i “contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi” di cui l’area “Ex Faeda” fa parte.

DIRETTIVE

2. *Gli interventi estesi all’intero ambito o a parti di esso si attuano anche attraverso l’utilizzo combinato o disgiunto di:*

- *perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 4 delle presenti NT;*
- *credito edilizio di cui al precedente Art. 5 delle presenti NT;*
- *procedura dello sportello unico di cui al D.P.R. n. 160/2010 e successive modificazioni;*
- *accordo pubblico privato di cui al precedente Art. 9 delle presenti N.T;*
- *accordo di programma di cui all’Art. 7 della LR n. 11/2004;*
- *dei contenuti previsti per i PUA dall’Art. 19 della LR n. 11/2004;*

ad integrazione o in variante allo strumento urbanistico ove ricorrono le condizioni previste dalla normativa sopra richiamata o comunque il rilevante interesse pubblico degli interventi previsti.



3. Il PI può modificare e/o introdurre nuovi “Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi” individuati dal PAT nel rispetto:

- delle strategie e del dimensionamento del PAT;
- degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS.

4. I contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Con riferimento alle possibili interazioni con la rete ecologica, in particolare con il corridoio ecologico secondario indicato nei pressi dell'ambito di Piano, l'art. 47 delle NTA specifica quanto segue:

CONTENUTI E FINALITÀ

1. La rete ecologica è intesa come sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile. La diversità biologica comprende la variabilità degli organismi viventi di ogni origine, compresi gli ecosistemi terrestri, acquatici ed i complessi ecologici di cui fanno parte.
2. Il PAT recepisce gli elementi della rete ecologica provinciale (Art. 38 del PTCP), specificando e integrando il disegno degli elementi della rete ecologica regionale al fine di garantire il collegamento funzionale tra i nodi ecologici ed i biotopi per il passaggio delle specie limitatamente al territorio.

Dall'estratto della Tavola 4 si evince il fatto che il tratto di corridoio ecologico secondario presente nei pressi dell'ambito del PdL così come individuato dal PTCP è stato ridefinito dalla pianificazione comunale in funzione delle previsioni di sviluppo dei PdL “Ex Faeda”, “Ex-Boom” e di riordino della viabilità ad essi afferente o collegata.

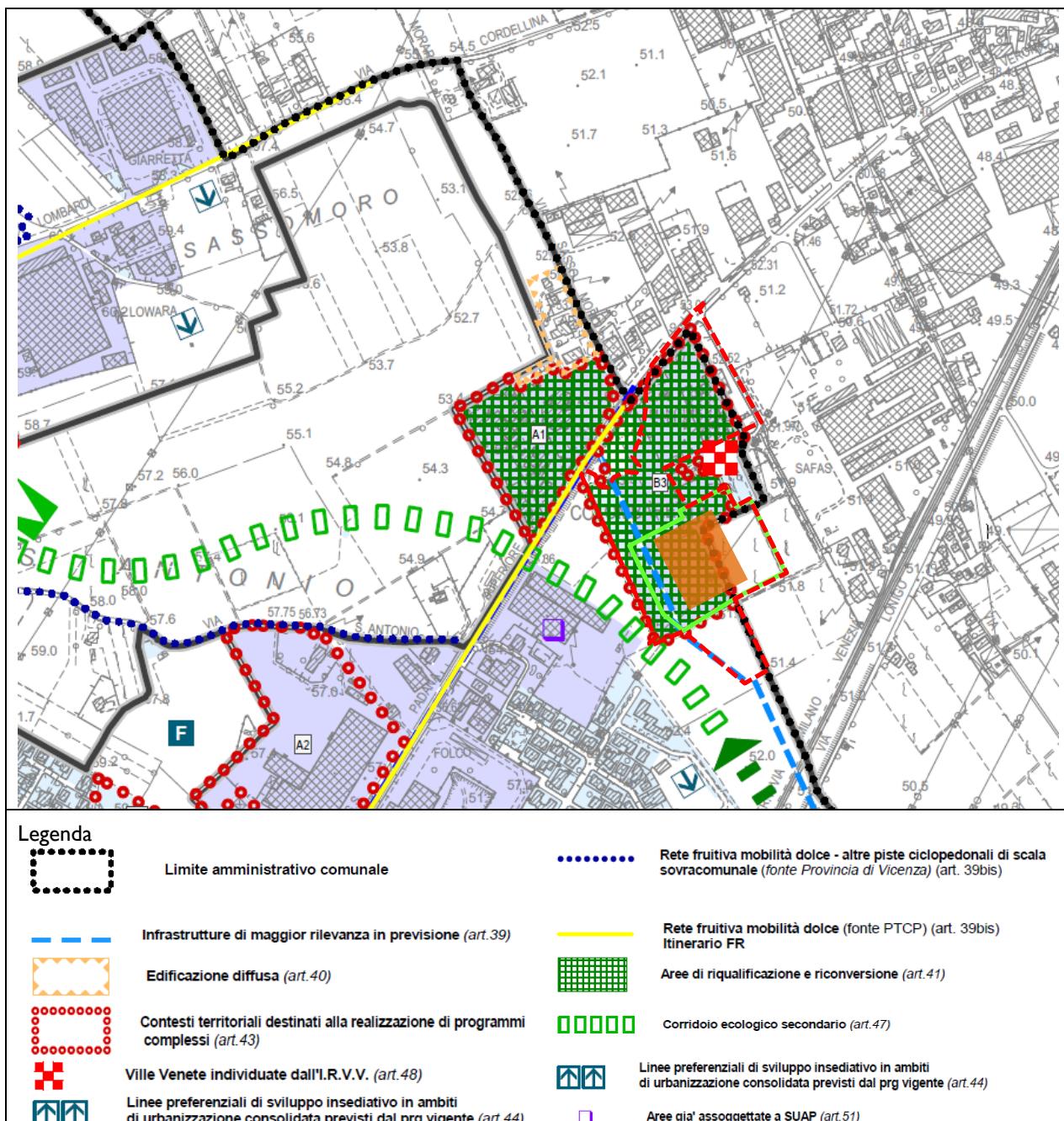


Figura 3-12. Estratto Tav. 4 “Carta delle trasformabilità” (fonte: sito web comunale)

È pertanto possibile concludere che l’ambito di progetto è coerente con quanto disciplinato nel Piano di Assetto del Territorio del Comune di Montecchio Maggiore. Le azioni promosse dal PdL “Ex Faeda” in cui l’iniziativa progettuale si inserisce, rappresentano l’attuazione dello strumento di pianificazione e risultano quindi pienamente in armonia con le disposizioni dello stesso.



3.4 Prima variante al piano degli Interventi

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 21 marzo 2016 è stato approvato il 1° Piano degli Interventi tematico del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Montecchio Maggiore.

Esso si configura come una variante parziale avente come tema la valorizzazione e riqualificazione della cosiddetta “strada mercato”, ovvero l’attuale SR11 (ex SS11), prendendo in considerazione ambiti normati dagli art. 41 e 43 delle N.T.A. del PAT. Come già sottolineato nei paragrafi precedenti, tale asse è anche l’oggetto del Progetto ViVer, così come definito all’articolo 90 delle Norme Tecniche del PTCP di Vicenza, che mira sostanzialmente alla riorganizzazione fisica e funzionale dell’asse stesso e dei suoi fronti (costruiti e non).

Lo sviluppo del territorio lungo la SR11 “Postumia”, sia in territorio comunale di Montecchio Maggiore sia in termini più generale per l’intero asse del progetto ViVer, è stato sempre associato alla creazione di una “strada mercato”, intesa come spazio organizzato a prevalente destinazione commerciale di rango almeno provinciale.

La strada mercato costituisce un modello di sezione di una infrastruttura stradale, con caratteristiche tipologiche e di uso ben specifiche. Le regole insediative della strada mercato sono essenzialmente quelle che consentono la disposizione di una sequenza abbastanza continua di oggetti diversi per natura e dimensione, allineati lungo i bordi di un asse viario a carattere territoriale, che per contro deve rappresentare un potente attrattore per attività commerciali.

Gli elementi che caratterizzano il progetto per l’asse della SR11 fanno, sinteticamente riferimento a:

- la gerarchia infrastrutturale come struttura del progetto, ovvero la SR11 non avrà carattere e funzione di attraversamento (scorrimento) bensì dovrà integrarsi con gli aggregati urbani e con le funzioni insediate, in dialogo con la mobilità lenta;
- la ricerca di un voluto mix funzionale, anche attraverso la definizione di regole e criteri di compatibilità tra destinazioni d’uso e funzioni;
- la ricerca di un nuovo paesaggio, laddove l’ambito o asse è, in ottica progettuale, parte di un sistema di spazi verdi (parco lineare lungo la SR11) articolati in boulevard verdi, bacini verdi, connessioni verdi o greenways;
- la ricerca di una sostenibilità del progetto e delle trasformazioni, in quanto la sostenibilità urbanistica è una delle strategie fondamentali del progetto, con obiettivo primario quello di rifunzionalizzare una porzione urbana che ad oggi risulta essere prevalentemente dismessa.

Il Piano persegue tale obiettivo attraverso l’individuazione di un progetto collettivo, ovvero di una sorta di strategia delle relazioni, rivolta ad accrescere le capacità e le possibilità dell’ambito e del territorio, dei suoi paesaggi e del suo tessuto insediativo. La strategia generale è il quadro di riferimento a cui ricondurre il progetto urbanistico esposto dal Piano; l’insieme delle strategie generali, delle azioni di piano e delle politiche urbanistiche e dei criteri di indirizzo costituisce la cornice di senso dello sviluppo dell’ambito delle centralità urbane. Il Piano mira così alla sua ridefinizione in modo unitario, costruita attorno agli elementi considerati di invariante (qualità dello spazio pubblico, elevata accessibilità, messa in rete dei nodi del sistema o delle polarità del sistema). Con una lettura a scala locale, il 1° PI tematico riconosce per l’area “Ex Faeda” la vocazione di area commerciale anche per la



grande distribuzione, ovviamente subordinata a tutte le necessarie verifiche richieste. Il progetto di Piano individua quindi un ambito preciso entro l'asse della cosiddetta strada mercato, affrontando in modo contestuale il tema della sua riqualificazione e rifunzionalizzazione, anche con connessione fisica e funzionale ai criteri del progetto ViVer precedentemente accennati.

La Tavola 01.1 del P.I. 2015 recante la zonizzazione del settore sud del comune, fornisce una precisa individuazione degli ambiti interessati dalla Variante. Per l'area oggetto di intervento, individua il raggio di azione del PdL ovvero l'estensione massima della zona D2 e i contesti da preservare ovvero gli edifici che fanno parte di Villa Giustiniani, l'area pertinenziale della villa e la zona a verde privato esistente.

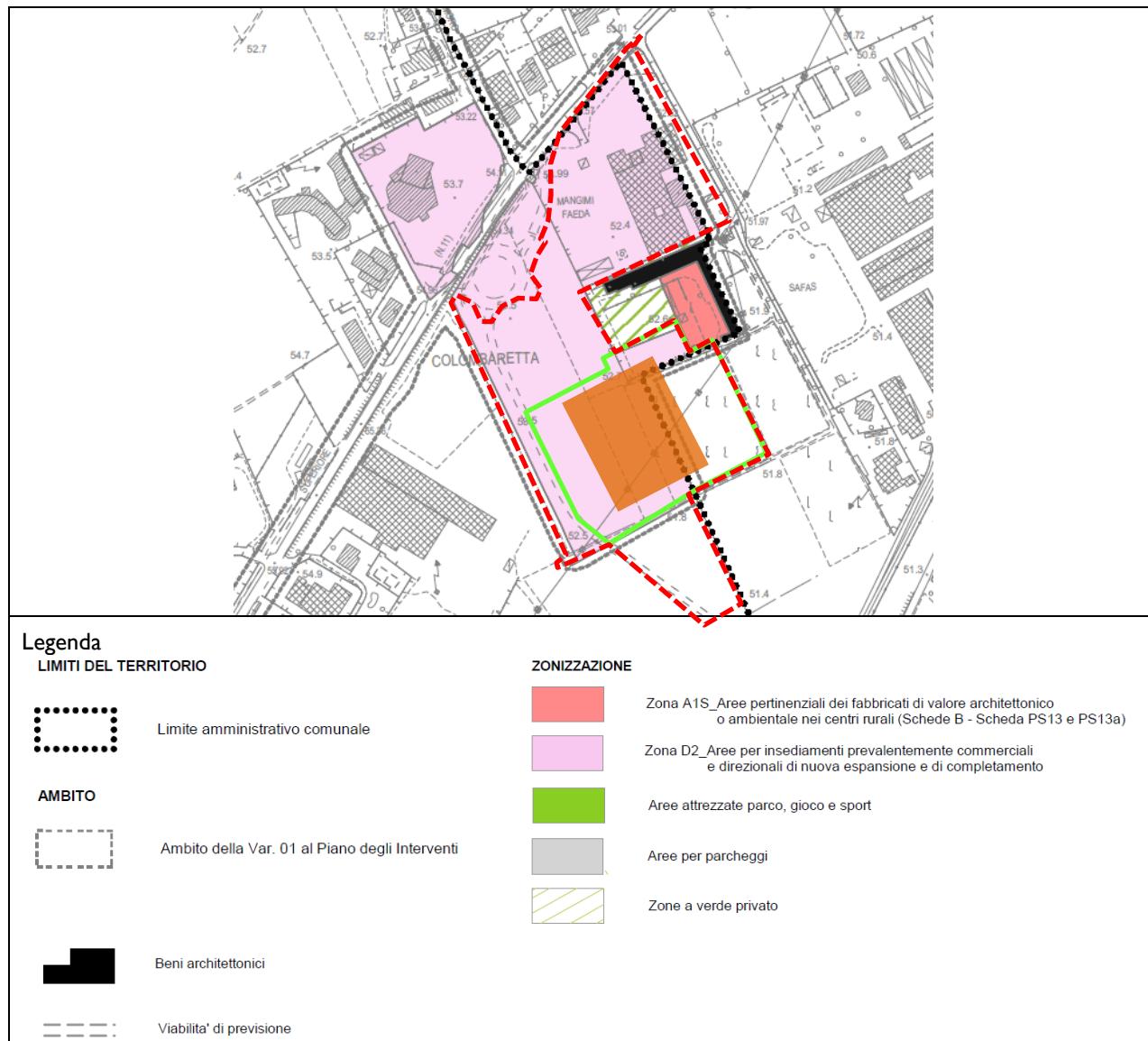


Figura 3-13. Estratto Tav. 01.1 P.I.2015 “Zonizzazione di Piano settore sud”(fonte: sito web comunale)

I lavori per la redazione della Variante al PI n. 1 sono partiti dall'individuazione di alcune aree definite come degradate ai sensi della DGR 1047/2013 e quindi indirizzate a ricevere medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e altresì grandi strutture di vendita.



Le aree così individuate sono:

- a. Area Ex-Faeda
- b. Area Ex-Boom
- c. Area "Ceccato-Castelli"
- d. Area "Carta" in Loc. San Clemente.

Di queste tre (Area "Ex Faeda", Area "Ex Boom", Area "Ceccato - Castelli") sono state classificate dal PAT come "Aree di riqualificazione e riconversione" (art. 41 delle NTA del PAT).

Per ogni area è stata predisposta una scheda specifica (Elaborato 06 Schede aree degradate della Variante n.01 LR 50/2012).

Inoltre individua tre ambiti oggetto di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 (Area ex Faeda; Area Sorelle Ramonda; Area Carta), dei quali due (Area ex Faeda; Area Sorelle Ramonda) sono state individuate dal PAT come "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi " (art. 43 delle NTA del PAT).

Nell'area Ex Faeda, classificata dalla Variante n.01 come zona D2 (Area per insediamenti prevalentemente commerciali e direzionali di nuova espansione e di completamento), l'obiettivo del Piano è la definizione di un progetto di riqualificazione con insediamento polifunzionale commerciale/direzionale/servizi del terziario, capace di legarsi anche agli obiettivi e alle strategie del ViVer.

Il progetto prevede per tale area i seguenti parametri progettuali urbanistici:

- a) Commercio -Superficie coperta fabbricati 15.000 mq (massima)
- b) Commercio -Superficie di vendita 7.000 mq (massima)
- c) Hmax 10,00 m
- d) Dest: commerciale MSV e GSV, direzionale, servizi del terziario
- e) Superficie a servizi pari a 22.975 mq
- f) Superficie viaria pari a 4.763 mq
- g) Mod. attuativa: PUA

L'Accordo pubblico-privato siglato prevede la realizzazione, a carico dei privati, di alcune opere equivalenti, ritenute di rilevante interesse pubblico, sia per l'ambito di intervento sia per il territorio comunale nel suo complesso. Le opere da realizzare sono classificate in due tipi o livelli: opere prioritarie da realizzare indipendentemente dall'attuazione dell'intervento, ed opere subordinate all'attuazione del progetto stesso per l'area. Si riporta di seguito l'individuazione delle opere da realizzare.



Opere Prioritarie

- Realizzazione rotatoria lungo la SR11, sia di accesso all'area sia di riorganizzazione dei flussi di traffico nel nodo prospiciente l'area di intervento

per il comparto "Rotatoria" è già stato rilasciato il P.U. n. 87 del 08.06.2017 e sono oramai conclusi i lavori a seguito della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del 07.06.2017, Rep. n. 117575.

Opere legate all'attuazione intervento

- Sistemazione snodo viario verso il confine con Altavilla Vicentina;
- Realizzazione bretella viaria a servizio futura lottizzazione (parte sud)
- Sistemazione carreggiata stradale SR11 per 300 metri
- Realizzazione bretellina di collegamento Via Sasso Moro con Via Cordellina

Con riferimento all'Allegato B alle N.T. del PI, recante l'Articolato zone omogenee oggetto della variante n.01, per l'area interessata dal PdL "Ex-Faeda" individuata come D2/22, oltre a quanto stabilito nella relativa scheda del dimensionamento (cfr tabella sotto) si stabilisce quanto segue:

Per la zona D2/22 valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni:

Destinazioni d'uso: commerciale con espressa localizzazione ed insediabilità di medie e grandi strutture di vendita, direzionale e servizi del settore terziario;

Standard urbanistici: Lo strumento attuativo dovrà prevedere una superficie da destinare a parcheggio pubblico secondo i parametri definiti all'articolo 08 delle presenti Norme Tecniche Operative (Variante 01 LR 50/2012). Tale rapporto può essere conseguito in loco ed entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincoli di destinazione d'uso a parcheggio. Sono fatte salve maggiori dotazioni di parcheggio richieste per particolari funzioni.

L'ambito prevede una superficie coperta dei fabbricati pari a mq 15.000, con altezza massima degli edifici pari m. 10,00. Le destinazioni d'uso ammesse sono quella commerciale con espressa localizzazione ed insediabilità di medie e grandi strutture di vendita, direzionale e servizi del settore terziario;

L'edificabilità dell'area, in relazione all'eventuale ampliamento della volumetria già esistente nell'Area, è sottoposta ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), da realizzarsi anche per stralci funzionali da individuarsi in sede di PUA.

Fatto salvo quanto già prescritto all'art. 09 delle presenti NTO per gli interventi di nuova edificazione, nel caso in cui l'area già urbanizzata non sia servita da un'idonea rete di raccolta delle acque meteoriche o non ci siano sufficienti presidi per la tutela idraulica del territorio, dovrà essere adeguata la rete di captazione, seguendo i principi di compatibilità idraulica.

Tabella 3-1. Dati di dimensionamento per le aree oggetto della Variante n.01 al Piano degli Interventi L.R. 50/2012

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D2													
Zto PI	Numero	Località	Superficie territoriale (mq)	Indice fondiario (mq/mq)	Indice territoriale (mq/mq)	Rapporto di Copertura Fondiario (%)	Superficie di vendita di progetto (mq)	Modalità Attuativa	Note progettuali	H (ml)	Dc (ml)	Df (ml)	Ds (ml)
D2	41	Montecchio Maggiore	15 173				2 500	PUA	n.3 unità commerciali, comunque inferiori singolarmente a 1500 mq di sup. di vendita e in totale non superiore a 2.500 mq, come da autorizzazioni commerciali rilasciate. I dati planivolumetrici dovranno essere quelli relativi al progetto già approvato. Il disegno planivolumetrico non è vincolante.	10.50	7.5	10,0	7.5
D2	22	Montecchio Maggiore	64 696				7 000	PUA	Si rimanda all'atto d'obbligo sottoscritto in data del 25.06.2015	10.00	H/2	10,0	20
D2	19	Montecchio Maggiore	73 191				8 000	PUA	Vedi sagoma ingombro massimo in Tav.2 Var. n.1 PI Si rimanda all'atto d'obbligo sottoscritto in data del 25.06.2015	10.00	5.00	10,0	10
D2	30	Loc. San Clemente	13 000					I.E.	Per i parametri progettuali si rimanda al PdL precedentemente approvato. Si rimanda all'atto d'obbligo sottoscritto in data del 25.06.2015				



Per quanto attiene il processo valutativo cui deve essere sottoposto ogni intervento che riguarda l'Area Ex Faeda, la Var. n.01 P.I. stabilisce che “al fine di ottemperare alle prescrizioni del parere della Commissione VAS, tenuto conto del livello di definizione dei contenuti specifici per gli ambiti sopra citati, per le ZTO D2.19 (Area "Sorelle Ramonda"), D2.22 (Area "Ex Faeda"), D2.30 (Area "Carta") e ZTO D2. PIRUEA "Ex Ceccato Castelli" (Area "Ceccato - Castelli"), il PUA dovrà essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.”

Si riporta infine quanto disposto per l'area interessata dal PdL Ex Faeda dall'Elaborato 14 - Valutazione di Compatibilità Idraulica.

L'intervento di nuova impermeabilizzazione sul D2/22 avviene su area agricola di 43.249 mq.

Uso del suolo attuale: Il lotto D2/22 è, invece, solo parzialmente impermeabilizzato e racchiude due edifici (coeff. deflusso 0,9). È inoltre dotato di verde pertinenziale (0,2) e strada di accesso (0,9). La restante parte è ora agricola (0,1). Per la compatibilità idraulica, è considerata solo l'area ora agricola (v. prescrizioni alla fine del paragrafo e NTO per quanto riguarda l'area esistente).

Uso del suolo futuro: Intervento di realizzazione di una grande struttura di vendita, con ampi spazi destinati al parcheggio e realizzazione di una viabilità complementare con contemporanea riprofilatura della S.R. esistente. Per i parcheggi, come da linee guida rilasciate dal Consorzio, verrà prescritta la realizzazione di stalli drenanti (coeff. deflusso 0,6).

L'art. 9 delle N.T. nella sezione prescrizioni e vincoli dispone infine quanto segue:

PRESCRIZIONI E VINCOLI:

Edificazione

(...)

f) La portata massima ammissibile allo scarico è fissata in 5 l/s/ha, sia per recapiti in rete fognaria Comunale che per corsi d'acqua.

- Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo strumento attuativo (PUA);
- Qualora il punto di scarico avvenga in rete fognaria, l'immissione dovrà essere approvata dall'Ente Gestore della Rete;
- È ammissibile l'infiltrazione delle portate come recapito finale, previa verifica della permeabilità dell'area. Nel caso in cui venga adottata questa possibilità, il limite allo scarico può essere portato a 8 l/s/ha, sempre fatta salva la verifica dell'effettiva capacità di infiltrazione. Restano ferme le prescrizioni in materia di valori minimi di compensazione.

(...)



Viabilità e parcheggi

(...)

c) delle superfici adibite a parcheggio, cortili e viali d'accesso devono:

- Utilizzare materiali drenanti ed assorbenti posati su appositi sottofondi che garantiscano una buona infiltrazione del terreno. Va verificata caso per caso l'applicabilità di tale indicazione, tenendo conto delle limitazioni in merito alla qualità delle acque infiltrabili direttamente nel sottosuolo dettate dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto.

Tutti gli standard urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali previste sono ubicati in Comune di Montecchio Maggiore per motivi di razionalità dell'intervento, considerando che le aree in Comune di Altavilla Vicentina sono aree di completamento. Nelle superfici fondiarie dei lotti potranno trovare collocazione le superfici a parcheggio di tipo privato. Vista la soluzione adottata, gli standard in Comune di Montecchio Maggiore sono sovrabbondanti, le capacità previste di superficie coperta per le aree in Comune di Altavilla sono sottodimensionate rispetto alle previsione di P.I. del Comune, essendo prevista una copertura del 29% rispetto al 50% ammissibile.

3.5 Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di Altavilla Vicentina

Il Comune di Altavilla Vicentina è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Regione Veneto con delibera n. 927 del 07/04/2008 (B.U.R. n. 33 del 21.04.2009).

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 27.06.2016, il Comune ha provveduto ad adottare, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23.04.2004 n. 11, la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio come sottoscritta dal Comune e dalla Provincia in data 21/06/2016.

La Variante è stata approvata con determina n. 99 del Presidente della Provincia del 28/11/2017 in adeguamento al parere del Comitato Tecnico Intersetoriale del 13.04.2017 e al parere VAS n. 140 del 07.09.2017.

L'analisi della Tavola 1 evidenzia la presenza dei seguenti elementi generatori di vincolo:

- La viabilità ricadente nell'ambito rispetto alla quale viene individuata la relativa fascia di rispetto;
- Un tratto di gasdotto (metanodotto SNAM) rispetto al quale viene individuata la relativa fascia di rispetto.

L'intero territorio comunale è inserito in Zona 3 dal punto di vista del rischio sismico.

A tal proposito l'art. 10 delle NTA dispone quanto segue:

Contenuto

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 per effetto del OPCM del 20/03/2003 n. 3274, della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67 e DGRV 71/2008, come confermato dalla mappa di pericolosità sismica del territorio di Altavilla Vicina in riferimento all'O.P.C.M. del 28 aprile del 2006 n. 3519 all.1b.

Prescrizioni e Vincoli

L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante



la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, sono disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

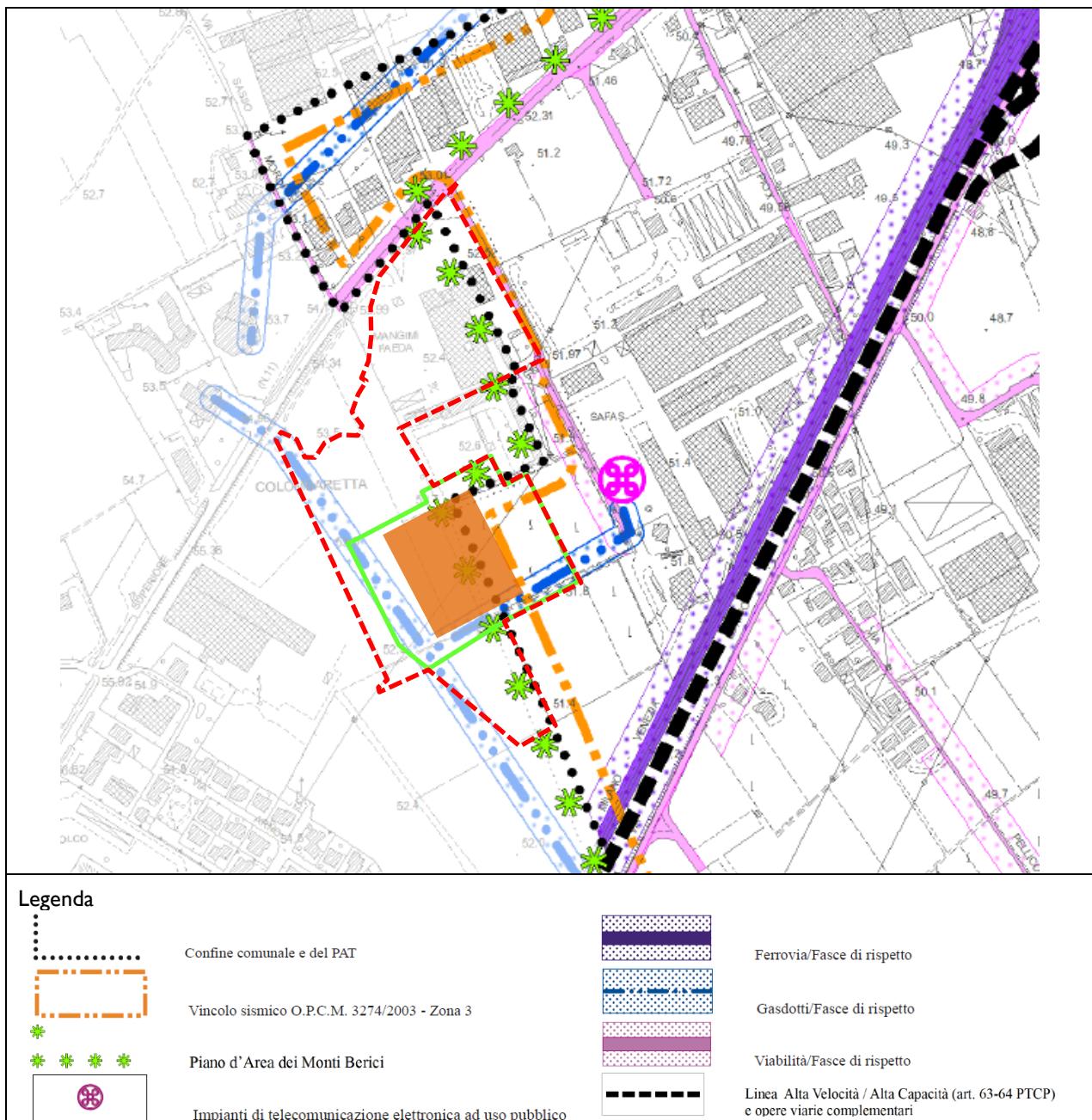


Figura 3-14. Estratto Tav. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” (fonte: sito web comunale)

La Tav. 2 “Carta delle Invarianti” evidenzia la presenza di un filare arboreo in corrispondenza di un tratto del confine sud-est dell’ambito.

L’Art. 25 delle N.T.A. “Invarianti di natura paesaggistica” per gli elementi lineari dispone quanto segue:

a) Per le *formazioni arboree lineari* (piantate, alberate, siepi ecc.) presenti sul territorio comunale ed individuate nella cartografia, valgono i seguenti indirizzi:

- le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti soggetti della medesima specie o compatibile, seguendo le indicazioni che saranno emanate dagli organi comunali e dalla pianificazione operativa;



nell'impianto di siepi campestri a contorno di capezzagne, limiti fisici dei campi, rogge e corsi d'acqua, fabbricati rurali, confini, etc. - anche in attuazione anche del P.S.R.2007-2013 - vanno impiegate le specie vegetali indigene e naturalizzate; sarà compito del PI fornire un elenco delle specie ammesse;

- *non sono ammesse le capitozzature, salvo che nelle pratiche agrarie;*
- *tutti gli alberi ed in particolare quelli segnalati, appartenenti a formazioni arboree lineari, vanno difesi contro i danni meccanici da parte dei veicoli. In ambiti urbani e soprattutto quando si effettuano cantieri di lavoro, vanno altresì difese le radici in caso di ricarica di terreno, di movimenti di terreno e/o scavi. Va garantita alla base dell'albero una superficie "copritornello" forata, permeabile; possono essere realizzate griglie metalliche e pavimentazioni drenanti con diametro minimo di 1,50 metri;*
- *concordemente alle indicazioni del Piano d'Area, nel periodo della riproduzione della fauna selvatica, sono vietate nei siti di nidificazione, la potatura e lo sfalcio; per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle specie segnalate, la manutenzione delle siepi deve effettuarsi, preferibilmente, nei mesi invernali.*

Tale elemento verrà mantenuto, adeguatamente protetto se del caso ed eventualmente rafforzato con la realizzazione del progetto.

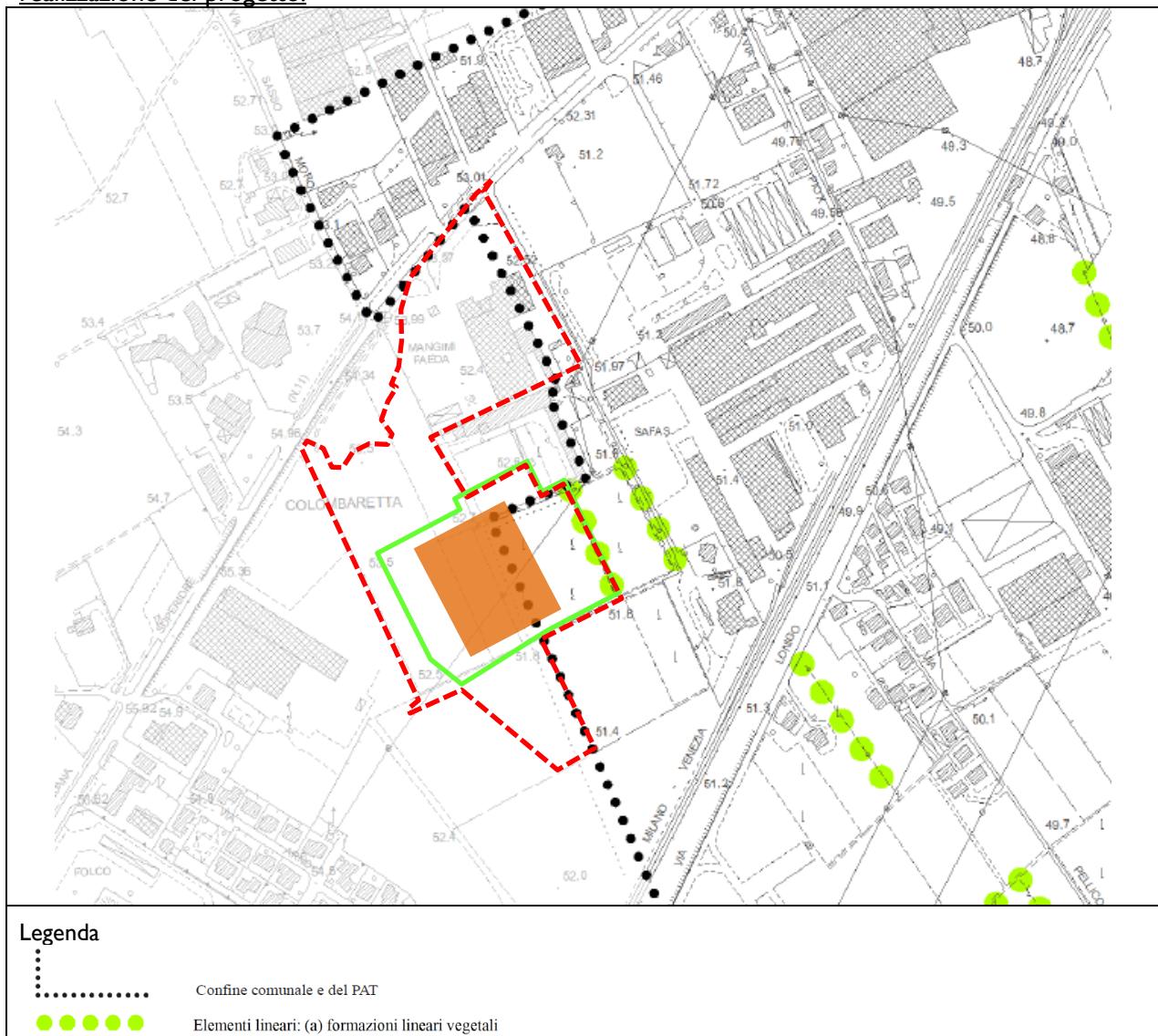


Figura 3-15. Estratto Tav. 2 “Carta delle invarianti” (fonte: sito web comunale)

pg. 38 di 66



Commessa: C17-005042

Data: 14/12/2018

Rev. 00

eAmbiente S.r.l. - P.I. C.F. 03794570261

c/o Parco Scientifico Tecnologico VEGA, via delle Industrie 9, 30175 Marghera (VE)

Tel: 041 5093820; Fax: 041 5093886; mailto: info@eambiente.it; PEC: eambiente.srl@sicurezzapostale.it

Dalla lettura della Tav. 3 “Carta delle Fragilità” emerge che dal punto di vista della compatibilità geologica a fini edificatori, l’area complessiva oggetto di trasformazione ricade in parte in “area idonea” ed in parte in “area idonea a condizione”.

L’art. 27 delle norme Tecniche di Attuazione del PAT descrive tali aree come segue:

Aree idonee: aree caratterizzate da buone / ottime caratteristiche geotecniche dei terreni, da assenti o limitati fenomeni di esondazione e con falda prof. > 4 m.

Aree idonee a condizione: aree caratterizzate da mediocri / scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.

Nello specifico, fra queste, le aree indicate come quelle interessate dal progetto con la sigla A-1, sono caratterizzate da assenti o limitati fenomeni di esondazione e con falda prof. > 4 m.

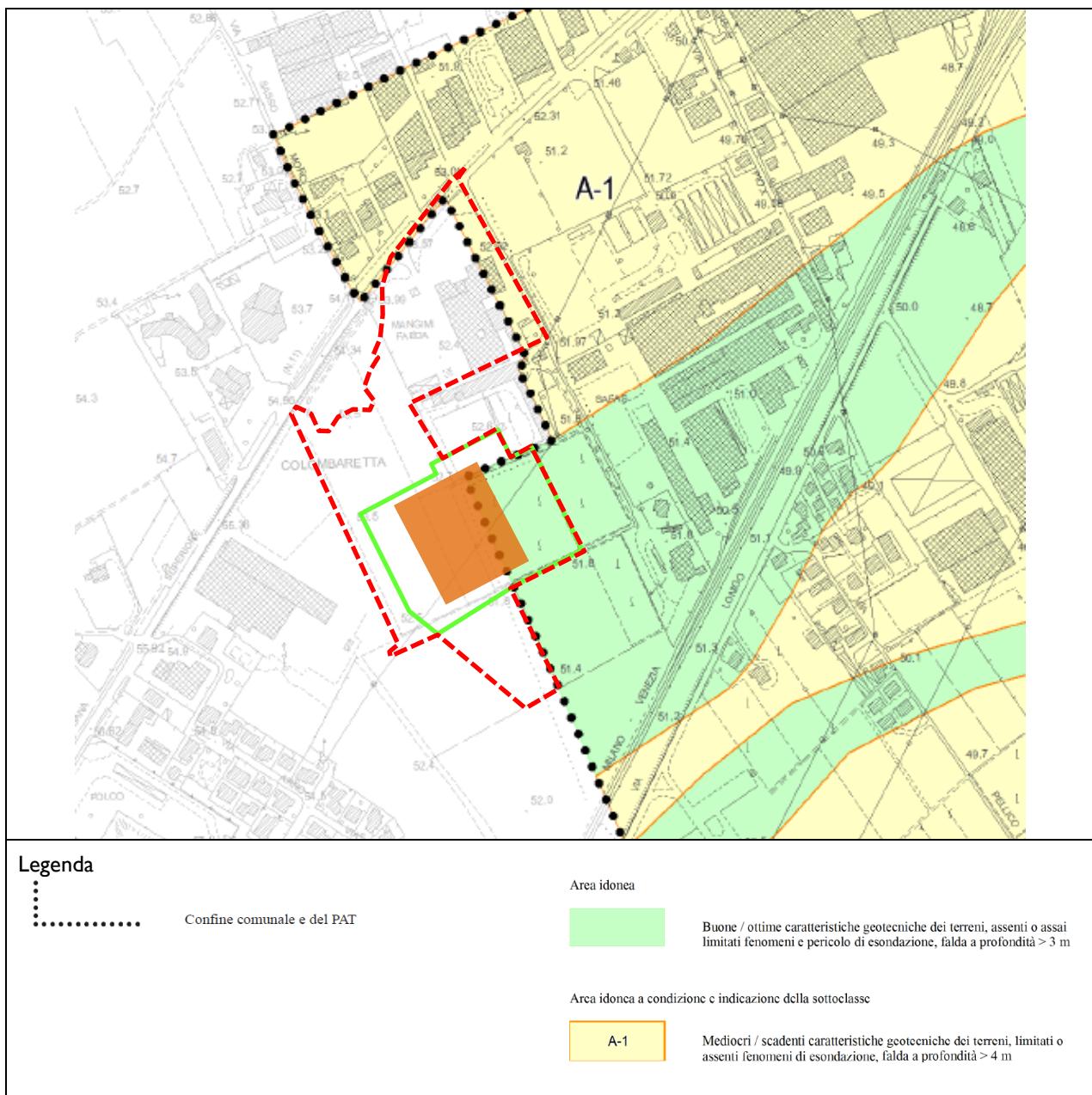


Figura 3-16. Estratto Tav. 3 “Carta delle fragilità” (fonte: sito web comunale)



La Tav. 4 “Carta delle Trasformabilità” indica per l’ambito l’appartenenza all’ATO 5 avente carattere produttivo.

L’articolo 28 delle NTA indica per essa le seguenti politiche di governo e sviluppo:

ATO 5.

Via Pellico, via d’Azeglio: l’ATO è caratterizzato dalla presenza di aree industriali e aree agricole comprese tra la S.r. 11 e l’autostrada; le politiche insediative sono volte al contenimento delle aree industriali, alla ricerca di compatibilità tra funzioni, alla tutela delle aree agricole libere intercluse con funzione di mitigazione ambientale.

All’interno dell’ambito viene indicata una linea preferenziale di sviluppo con destinazione d’uso commerciale. L’art. 38 specifica quanto segue:

Direttive

L’estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l’edificazione, verranno precisati dal P.I. nel rispetto del dimensionamento degli ATO. Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il P.I. adotterà criteri progettuali che:

- *privilegino le aree più adatte all’urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I. stesso);*
- *riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale) all’orientamento che privilegi l’esposizione migliore anche ai fini del risparmio energetico;*
- *non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;*
- *rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.*

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell’approvazione del P.I. sono fatte salve le previsioni del previgente P.I., comprese le zone di espansione con i relativi parametri edificatori, per le quali il PUA dovrà comunque adottare le direttive dettate dal presente articolo.

Lungo la SR 11 il PAT un ambito destinato alla realizzazione del “boulevard verde progetto Vi.ver” in adeguamento al piano direttore Progetto Vi.Ver.

L’art. 40 che riguarda gli ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale specifica quanto segue:

Boulevard verde progetto Vi.ver”: si assume l’obiettivo del piano direttore per la SR 11, asse che costituisce la “spina dorsale” del Progetto Vi.Ver, ovvero la conformazione di una strada urbana avente la forma di “boulevard

pg. 40 di 66



Commessa: C17-005042

Data: 14/12/2018

Rev. 00

eAmbiente S.r.l. - P.I. C.F. 03794570261

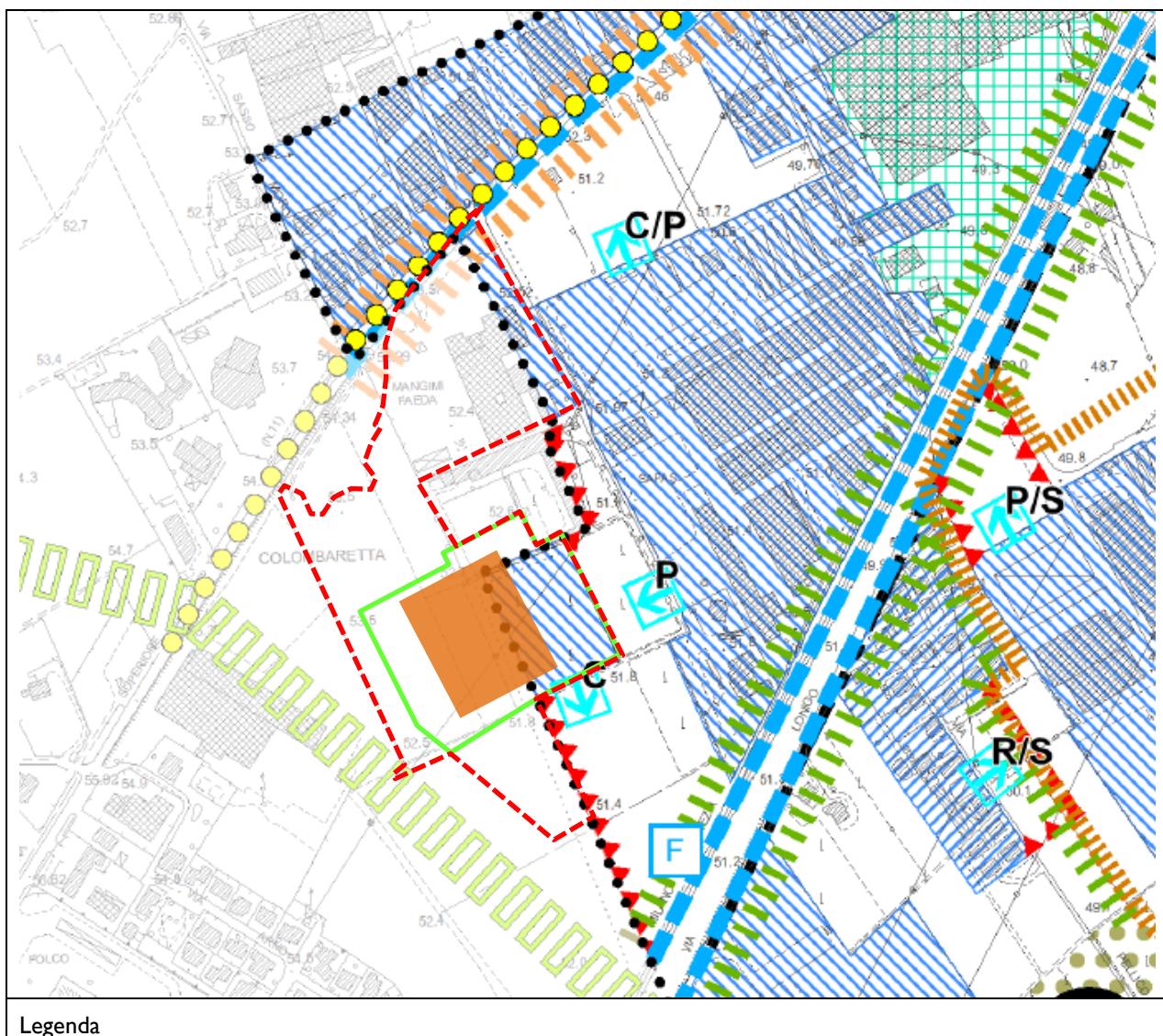
c/o Parco Scientifico Tecnologico VEGA, via delle Industrie 9, 30175 Marghera (VE)

Tel: 041 5093820; Fax: 041 5093886; mailto: info@eambiente.it; PEC: eambiente.srl@sicurezzapostale.it

“verde”, un viale alberato con forte presenza pedonale, trasporto pubblico e traffico privato moderato finalizzato alla sosta, a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale.

Gli edifici che saranno realizzati in fregio al boulevard ospiteranno attività commerciali, funzioni compatibili e servizi; risponderanno al principio della “trasparenza e permeabilità”, conservando una percezione degli spazi aperti continua e diffusa. Si verrà a creare una sequenza di spazi pubblici pedonali, ovvero piazze e parchi, lungo tutto il boulevard principale. I luoghi di ritrovo, definiti “Living Room”, saranno forniti di tutti i servizi per lo svago e ubicati a pochi passi dalle zone residenziali, dunque facilmente raggiungibili anche senza un mezzo di trasporto.

Per gli interventi lungo la SR 11 dovranno essere previsti accorgimenti di miglioramento per garantire interventi viari di qualità. Per ciò che riguarda le caratteristiche specifiche delle careggiate, oltre a far riferimento alla normativa in materia, si elaboreranno specifiche schede tecniche. In linea di massima di proporranno interventi che rendano agevoli gli spostamenti veicolari e che non ostacolino o interferiscano con i sistemi di mobilità lenti, come percorsi pedonali, piste ciclabili e corsie riservate ai messi pubblici. La pianificazione operativa dovrà garantire la connessione delle aree verdi che si attestano sulla SR 11 mediante percorsi di fruizione.



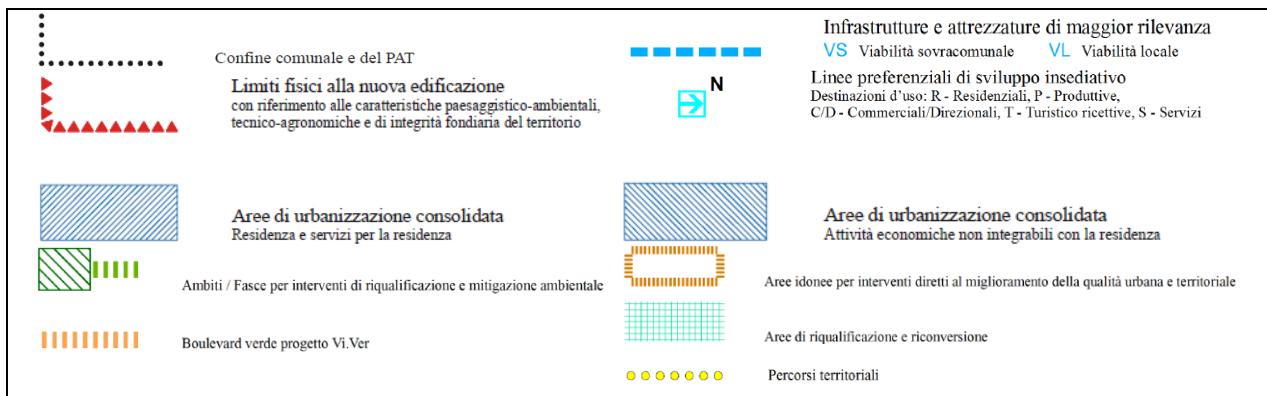


Figura 3-17. Estratto Tav. 4 “Carta della trasformabilità” (fonte: sito web comunale)

Il PdL “Ex Faeda” è stato sviluppato coerentemente con quanto disciplinato nel Piano di Assetto del Territorio del Comune di Altavilla Vicentina. Le azioni promosse dal PdL in cui l'iniziativa progettuale si inserisce, rappresentano l'attuazione dello strumento di pianificazione e pertanto il progetto in esame risulta pienamente in armonia con le disposizioni dello stesso.

3.5.1 Piano degli Interventi coordinato alla Variante 15

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 27.03.2017 è stata approvata la Variante n. 15 del Piano degli Interventi del Comune di Altavilla Vicentina. Tale Variante ha portato alla revisione integrale degli elaborati del PI e ad essi si fa riferimento per la presente analisi.

Successivamente è intervenuta un'ulteriore Variante al Piano il cui contenuto però non riguarda l'ambito oggetto del PdL considerato.

La tavola 13.1.1 della variante n. 15 del PI evidenzia come il PdL “Area Ex Faeda” ed il progetto per la realizzazione dell'edificio commerciale in esame interessi ambiti appartenenti alla zona D3 “commerciale/direzionale di completamento”.

L'art. 20 per le Z.T.O. di tipo D3 specifica quanto segue:

1. Comprende porzioni di territorio edificato che sono interessate dalla presenza di funzioni commerciali e direzionali nonché attività produttive compatibili; necessitano di un'attenta progettazione tenuto conto della localizzazione strategica e delle destinazioni d'uso prevalenti dell'intorno.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- fatte salve le superfici commerciali legittimamente esistenti sono ammessi, esercizi commerciali della media distribuzione fino ad una superficie di vendita non superiore a 1.500 mq potendo il Comune richiedere la verifica funzionale delle intersezioni viarie e delle immissioni sulla rete stradale, al fine di accertare la compatibilità con la struttura commerciale; è ammessa, inoltre, l'apertura di esercizi commerciali fino a 2500 mq limitatamente al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, e comunque subordinata alla contestuale verifica di compatibilità delle suddette strutture con l'impatto sulla viabilità.

- direzionale;

- ricettivo e ricreativo;



- attività produttive non inquinanti;

- è consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva, commerciale, direzionale o ricreativa che raggiunga una superficie linda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.I.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività economica.

(...)

4. In queste zone il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri edificatori: a) altezza massima dei fabbricati: 10,5 ml fatta salva per la zona D3 n. 4 la possibilità di allineamento con eventuali maggiori altezze esistenti;

b) numero massimo dei piani fuori terra agibili: 3 fatta salva per la zona D3 n. 4 la possibilità di allineamento con i piani esistenti;

c) rapporto di copertura fondiaria massimo (R.C.F.): 50%; per la zona D3/17 si applica un RCF del 25% su una superficie non inferiore a 4.660,4 mq;

d) distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;

e) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;

f) distanza minima dal ciglio stradale: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

A= autostrade B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	A	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	30 m	20 m	20 m	-	-	10,0m
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	10,0 m	10,0m

è facoltà del Responsabile del Servizio nel rispetto della vigente legislazione, imporre distanze diverse qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare allineamenti esistenti.

(...)

Nello specifico per i due lembi del PdL ricadenti nel territorio comunale di Altavilla Vicentina ed individuati come D3 13 e D3 14 dalla tavola 13.3.1 Zone Significative, il medesimo articolo fornisce le seguenti indicazioni particolari.



INDICAZIONI PARTICOLARI

8. L'attuazione degli interventi previsti nelle zone D3 nn. 13 e 14 dovrà avvenire in coordinamento e ad integrazione con quanto programmato nell'adiacente zona posta in territorio del comune di Montecchio Maggiore. In particolare:

- è ammessa la destinazione d'uso commerciale con la possibilità di realizzare edifici o porzioni di edifici – anche in continuità e aderenza ad edifici da costruirsi sui terreni confinanti ricadenti nel comune di Montecchio Maggiore - a servizio (magazzini, laboratori, spogliatoi, servizi igienici, etc...) di medie e grandi strutture di vendita purchè le relative superfici di vendita insistano nel predetto comune confinante;
- l'attuazione è subordinata a PUA da approvarsi da parte dei due comuni interessati o, in alternativa, a progetto unitario (esteso al tutte le aree ricadenti in territorio di Altavilla Vic.na) convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la regolamentazione degli obblighi perequativi.



Figura 3-18. Estratto Tav. 13.1.1 “Zonizzazione” (fonte: sito web comunale)

pg. 44 di 66



Commessa: C17-005042

Data: 14/12/2018

Rev. 00

eAmbiente S.r.l. - P.I. C.F. 03794570261

c/o Parco Scientifico Tecnologico VEGA, via delle Industrie 9, 30175 Marghera (VE)

Tel: 041 5093820; Fax: 041 5093886; mailto: info@eambiente.it; PEC: eambiente.srl@sicurezzapostale.it

Il PdL “Ex Faeda” è stato sviluppato coerentemente con quanto disposto dal Piano degli Interventi del Comune di Altavilla Vicentina. Le azioni promosse dal PdL e di conseguenza il progetto in esame rappresentano il vero e proprio compimento delle previsioni dello strumento di attuazione delle pianificazione risultando quindi pienamente coerente con lo stesso.



4 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la costruzione di un edificio commerciale, inserito all'interno del P.D.L. "Ex Faeda" e corrispondente al Lotto A del Piano, dotato di una superficie di vendita al minuto di 7.000 mq.

La parte destinata alla superficie di vendita è collocata in Comune di Montecchio Maggiore mentre le aree delle lavorazioni e dei magazzini sono ubicate in Comune di Altavilla Vicentina.

Il fabbricato avrà una superficie coperta di 13.000 mq e una S.L.P. max di 15.000 mq. La struttura organizzata su tre livelli:

- un piano interrato con la funzione di parcheggio a servizio dell'utenza
- il piano terra con la superficie di vendita, i magazzini, le lavorazioni, i servizi per gli utenti
- un piano primo -che interessa una porzione modesta della pianta complessiva- con gli spogliatoi e i servizi degli addetti.

L'edificio verrà realizzato con strutture prefabbricate in calcestruzzo armato e precompresso, serramenti in alluminio a taglio termico e shed sulla copertura per garantire un'illuminazione diffusa su tutta l'area di lavoro. Le pannellature laterali saranno tinteggiate con colore bianco, la struttura a taglio termico per l'inserimento di uno spessore di isolamento di 12 cm. Sulla copertura è prevista una coibentazione con materassini isolanti dello spessore di 12 cm. Le scelte costruttive consentiranno il pieno rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in merito all'isolamento termico per gli involucri edili.

La copertura ospiterà l'installazione di tutta l'impiantistica per il riscaldamento ed il raffrescamento, sugli shed sarà montato un impianto fotovoltaico per una potenza prevista di 261 kWp.

Dal punto di vista architettonico, in facciata si prevede un rivestimento metallico colorato con la funzione di limitare la luce solare estiva.

L'accesso delle merci è previsto nella zona a nord del fabbricato con una viabilità riservata esclusivamente agli automezzi.

L'entrata del pubblico nella struttura è prevista in corrispondenza dello spigolo del fabbricato orientato ad ovest.

Tabella 4-1. Caratteri dimensionali della proposta progettuale

	Superficie mq
Superficie fondiaria	29.677,08
Superficie coperta	13.000,00
Superficie area vendita	7.000,00
S.L.P.	13.848,45
Superficie per le lavorazioni	1.800,00 circa
Superficie magazzini e spacchettamento merci	2.150,00 circa
Area uffici e spogliatoi, sala riunioni al Piano terra e piano primo primo	1.050,00 circa
Area accesso del pubblico, servizi per il pubblico, portico e avancasse	1.500,00 circa
Parcheggio interrato	13.000,00 mq



4.1 Layout interno e dotazioni impiantistiche

Al piano interrato viene prevista un'autorimessa la quale risulta comunicante con l'area esterna tramite due rampe di accesso per il transito veicolare, vani scala e un montacarichi per il transito pedonale.

Il piano fuori terra dell'attività sarà così suddiviso:

- Bussola di ingresso
- Bussole di uscita
- Servizi igienici pubblici con annessa nursery
- Ufficio
- Ripostiglio
- Locali tecnici
- Zona casse
- Area vendita
- Spacchettamento
- Reparto ortofrutta con annessa cella
- Reparto lavorazione carni rosse con annessa cella
- Reparto lavorazione carni bianche con annessa cella
- Reparto pescheria con annesse celle
- Reparto cucina/cottura con annesse celle
- Reparto panetteria e pasticceria
- Reparto lavorazione formaggi con annessa cella
- Corridoi refrigerati
- Magazzino
- Zona Carico/Scarico Merci
- Servizi igienici magazzino
- Cella surgelati
- Cella scarti

All'interno del fabbricato si è inoltre ricavato un piano primo di superficie pari a circa 920 mq adibito a locali per il personale e più precisamente:

- Sala relax
- Sala riunioni
- Vano tecnico
- Spogliatoio maschile
- Servizi igienici con annesso antibagno
- Spogliatoio femminile
- Sala ristoro
- Ripostiglio
- Terrazza

L'impianto elettrico origina da una fornitura in M.T. 20KV da parte dell'Ente distributore d'energia.

All'esterno risulta essere presente una cabina elettrica di trasformazione M.T./B.T. prefabbricata (20KV/0,4KV) costituita da n.2 trasformatori con isolamento in resina ed un gruppo elettrogeno attivabile in caso di guasto alla linea dell'ente distributore.

pg. 47 di 66



Commessa: C17-005042

Data: 14/12/2018

Rev. 00

eAmbiente S.r.l. - P.I. C.F. 03794570261

c/o Parco Scientifico Tecnologico VEGA, via delle Industrie 9, 30175 Marghera (VE)

Tel: 041 5093820; Fax: 041 5093886; mailto: info@eambiente.it; PEC: eambiente.srl@sicurezzapostale.it

L'illuminazione interna sarà garantita attraverso plafoniere con lampade LED 34W organizzate in una serie di quadri elettrici indipendenti:

- q.e. power center
- q.e. servizi cabina
- q.e.g. area vendita e magazzino
- q.e. reparto salumi / formaggi
- q.e. reparto panetteria e pasticceria
- q.e. reparto cucina
- q.e. reparto pescheria
- q.e. reparto carni
- q.e. reparto ortofrutta
- q.e. zona casse
- q.e. evacuatori fumo calore
- q.e. utenze meccaniche
- q.e. piano primo.

Come fonte rinnovabile viene prevista l'installazione di un impianto di generazione elettrica a conversione fotovoltaica avente potenza di picco pari a 268,8 KWp (minimo richiesto da D. L2gs. 28/2011 pari a 61,04 kWp).

L'impianto fotovoltaico funzionerà in parallelo alla rete di distribuzione dell'energia elettrica di bassa tensione e provvederà a coprire, per intero o parzialmente, il fabbisogno energetico dell'utenza. Parte dell'energia elettrica prodotta sarà quindi consumata in loco, secondo l'incrocio tra disponibilità di radiazione solare e richiesta di elettricità da parte dell'utenza. Il surplus di energia, potrà essere venduto alla rete elettrica, come da normative vigenti. (scambio sul posto).

L'impianto in oggetto è costituito da un totale di n.48 stringhe di pannelli fotovoltaici ciascuna composta da 20 pannelli per un totale di 960 moduli fotovoltaici collegati a n. 6 inverter.



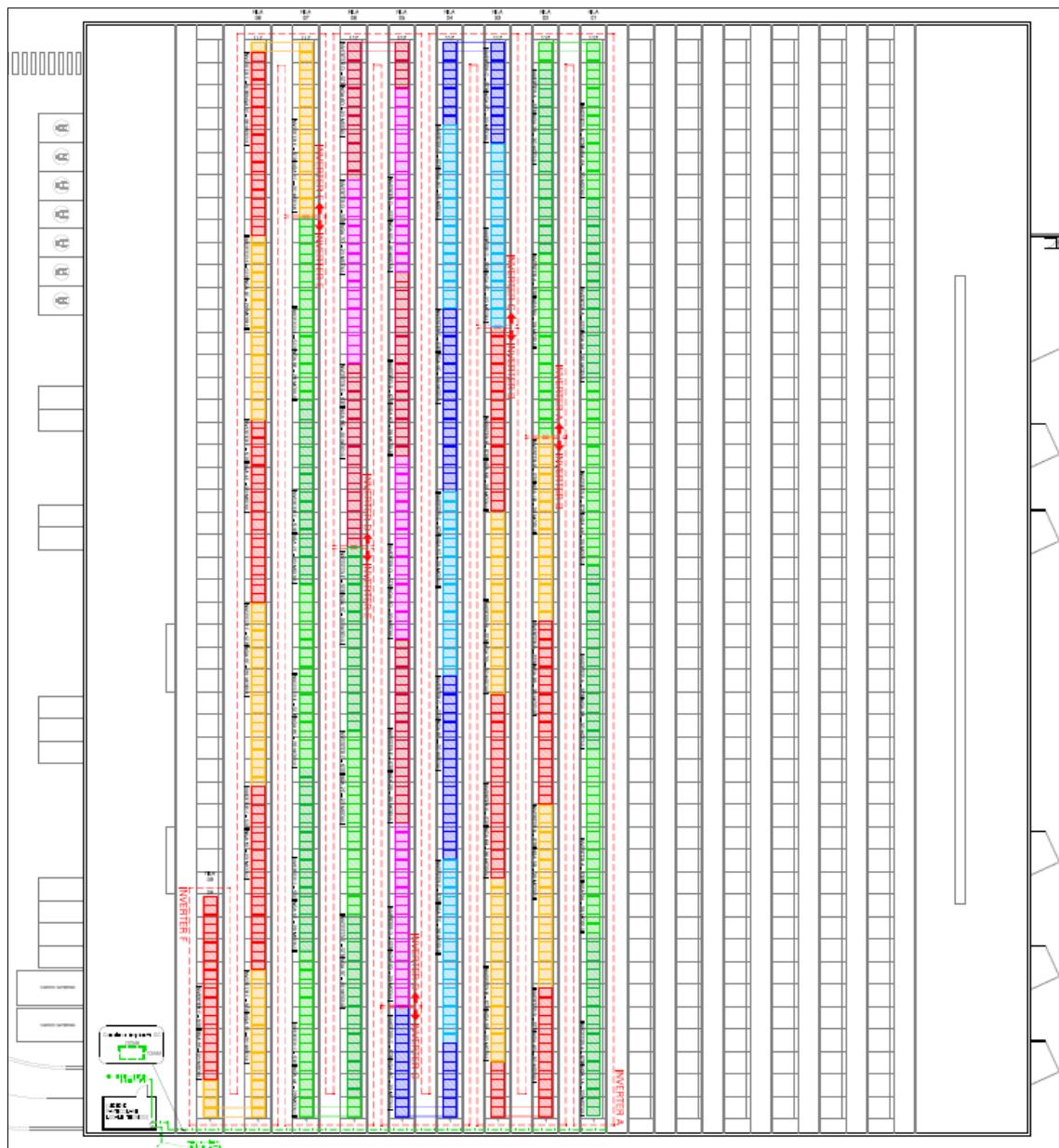


Figura 4-1. Pianta ubicazione impianto di conversione fotovoltaica

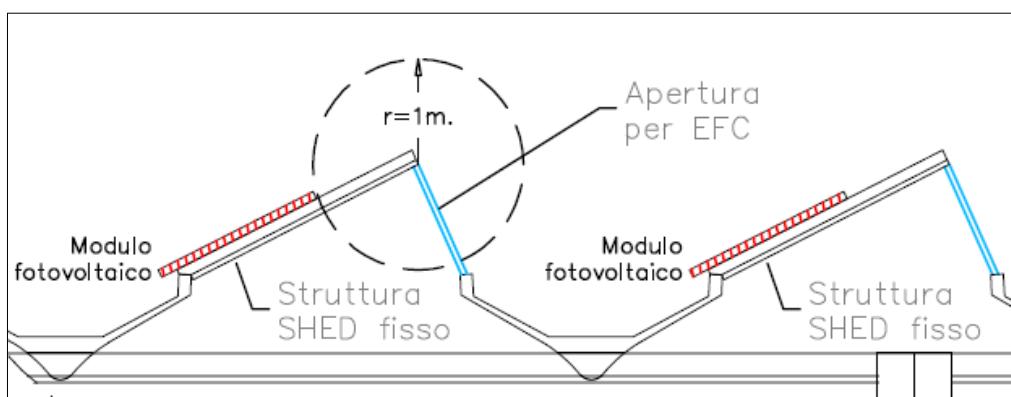


Figura 4-2. Particolare installazione moduli



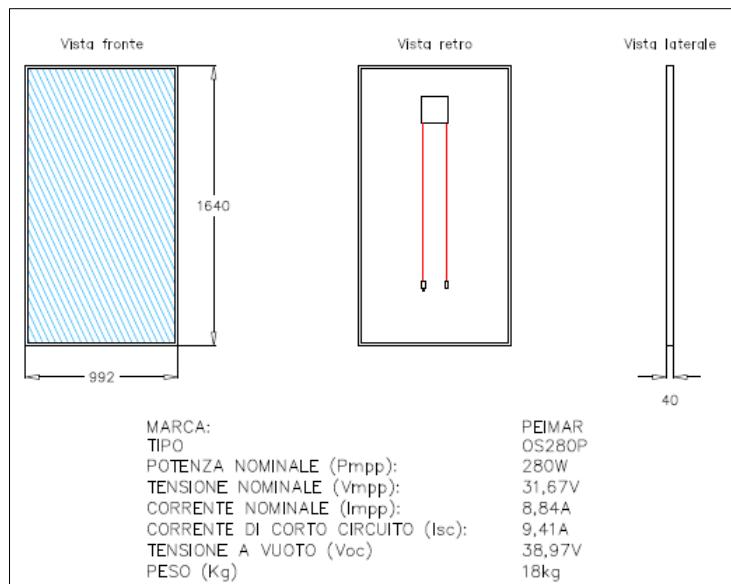


Figura 4-3. Particolare modulo fotovoltaico policristallino

- Il fabbricato sarà inoltre dotato dei seguenti impianti:
- Impianto trasmissione dati TD;
- Impianto antintrusione;
- Impianto audio di emergenza;
- Impianto TVCC;
- Impianto automatico di rivelazione incendi e manuale di segnalazione allarme.

4.2 Trattamento e smaltimento acque meteoriche

Lo sviluppo dei sottoservizi afferenti l'ambito di progetto avverrà armonicamente con quanto previsto a livello di P.d.L. Con particolare riferimento alle reti delle acque nere e delle acque bianche, l'allacciamento sarà realizzato ai sottoservizi esistenti in via Po (cerchio rosso).



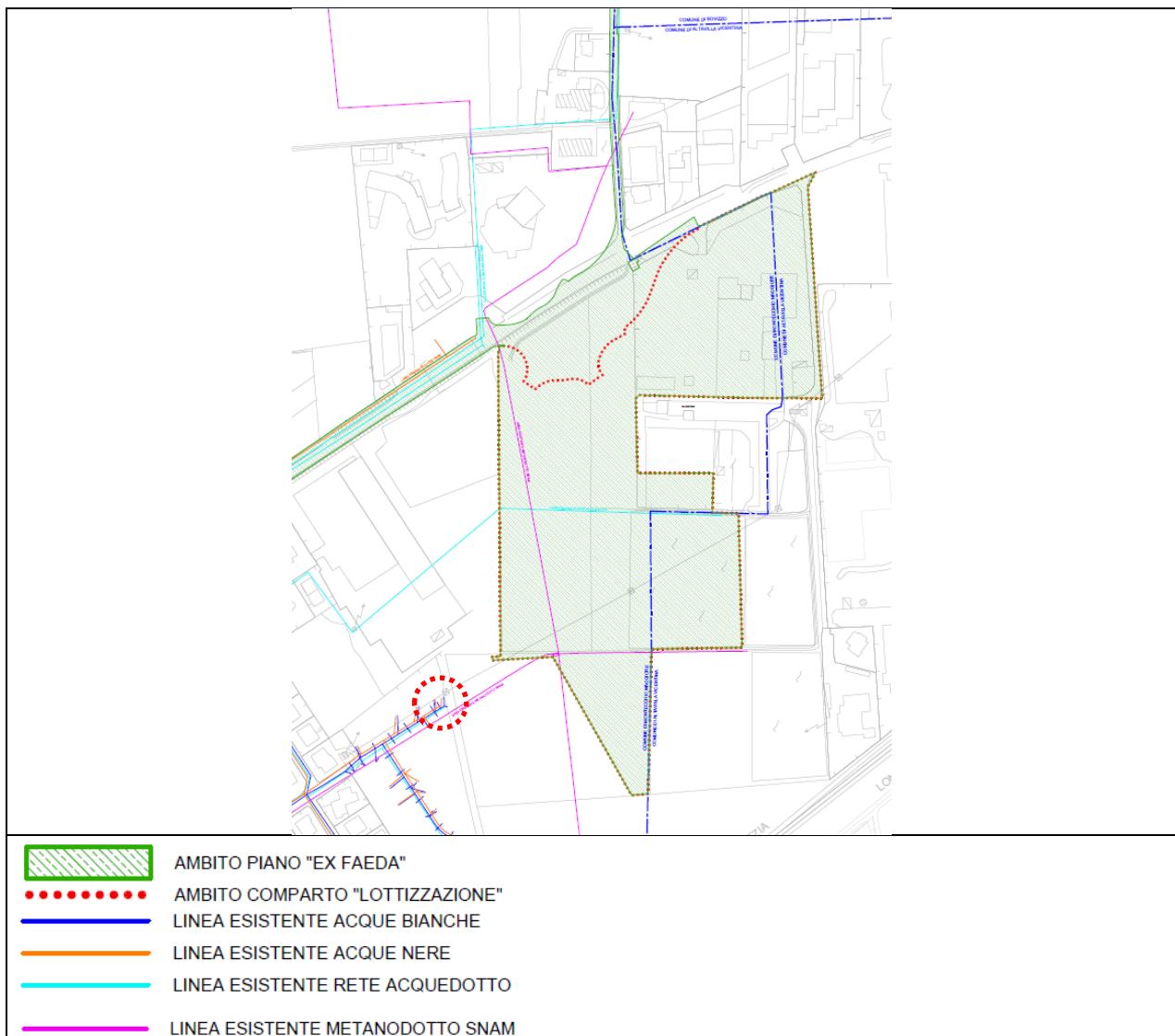
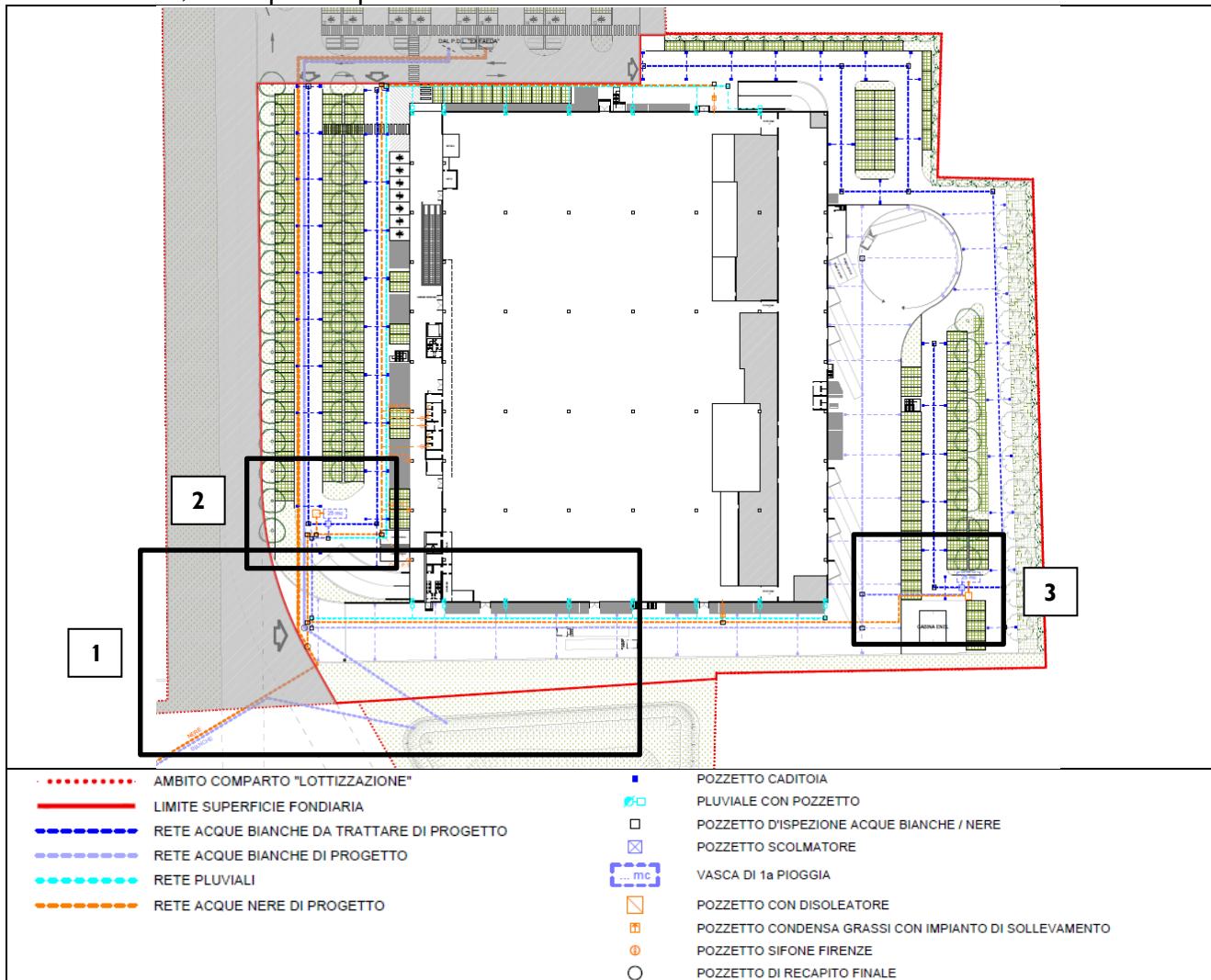


Figura 4-4. Reti acque reflue esistenti e allacciamento

- acque nere (arancio): gli scarichi dei servizi igienici e i reflui provenienti dai sistemi condensagrassi unitamente alla frazione di prima pioggia trattata del dilavamento delle aree a parcheggio vengono convogliati alla rete delle acque nere e quindi scaricate in rete fognaria comunale (allacciamento alla rete esistente in via Po).
- acque meteoriche provenienti dalle coperture, inviate alla rete pluviali (azzurro chiaro) che si collega alla rete delle acque bianche e quindi scaricate in rete delle acque bianche comunale (allacciamento alla rete esistente in via Po).
- acque di prima pioggia provenienti dalle aree dedicate a parcheggio esterni: vengono collettate da una rete dedicata (blu scuro), accumulate e trattate in n. 2 impianti di sedimentazione e disoleazione da 25 mc ciascuno e quindi inviate alla rete fognaria (arancio)
- acque di seconda pioggia provenienti dalle aree dedicate a parcheggio esterni (lilla): bypassano i sistemi di accumulo e trattamento grazie a pozzetti scolmatori e vengono inviate, unitamente alle



acque di dilavamento delle altre aree non dedicate al parcheggio di mezzi, vengono scaricate nel bacino di laminazione da cui poi inviate successivamente nella rete separata per le acque meteoriche di via Po, con le portate prescritte.



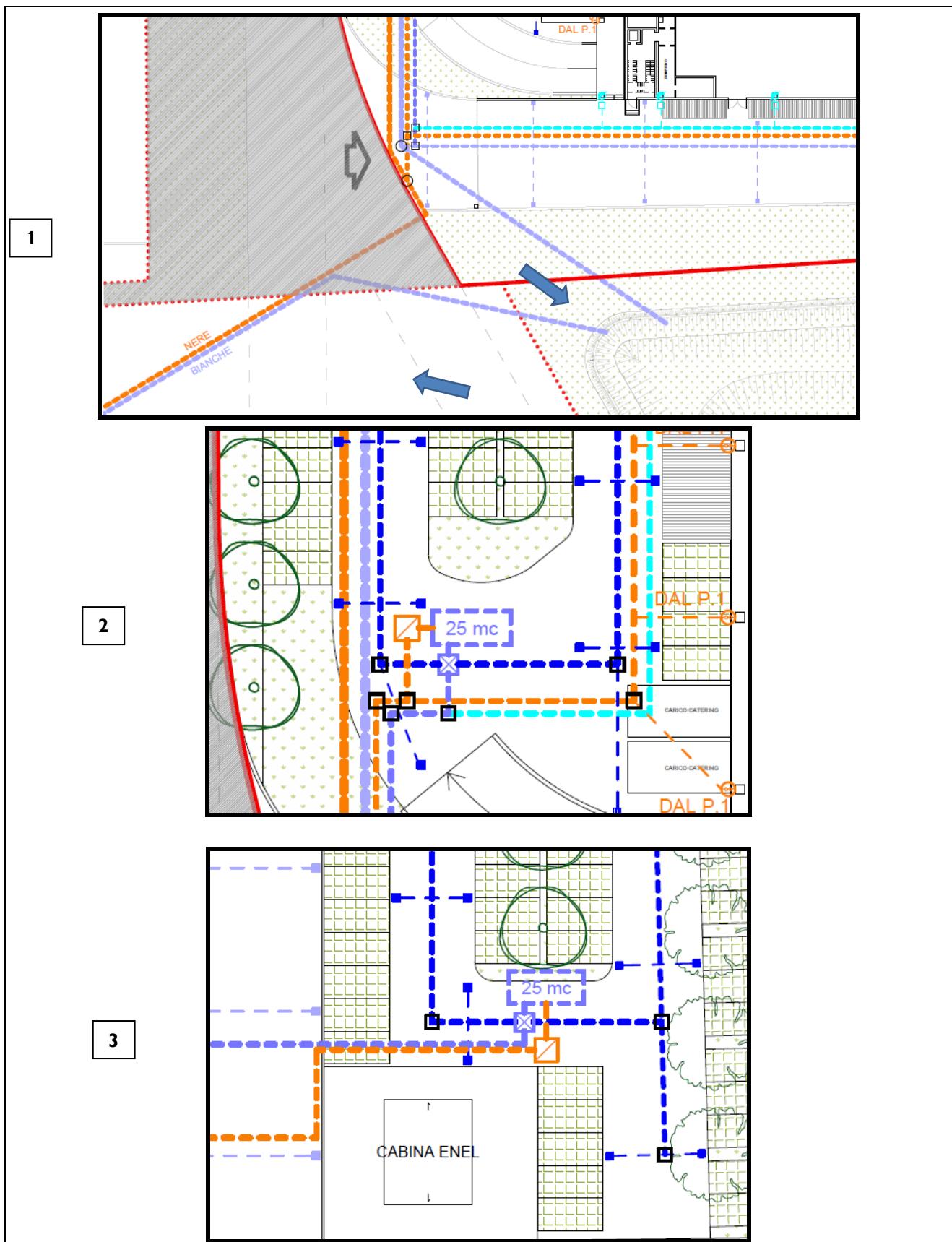


Figura 4-5. Reti acque di progetto



5 DISTANZA DAI SITI DELLA RETE NATURA 2000

L'area dello stabilimento è ubicata al di fuori dei siti della rete Natura 2000. Di seguito è raffigurato l'inquadramento dell'area rispetto l'intera Regione e più nel dettaglio a scala provinciale su base ortofoto.

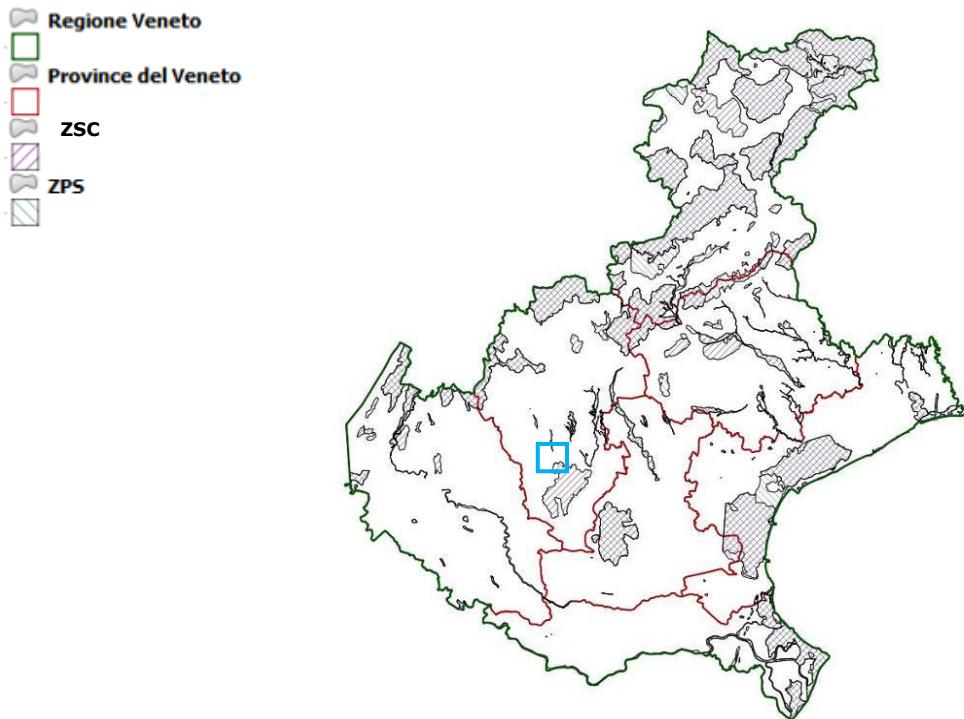


Figura 5-1. Ubicazione dei siti ZSC e ZPS in Veneto

I siti di rete Natura 2000 e le loro relative distanze dall'area interessata dal Piano Urbanistico di Attuazione sono riportati nella tabella che segue.

Tabella 5.1 Siti di Rete Natura 2000 e loro distanza dall'area di intervento

Codice	Denominazione	Distanza
ZSC IT 3220037	Colli Berici	860 m
ZSC IT 3220038	Torrente Valdiezza	2.700 m



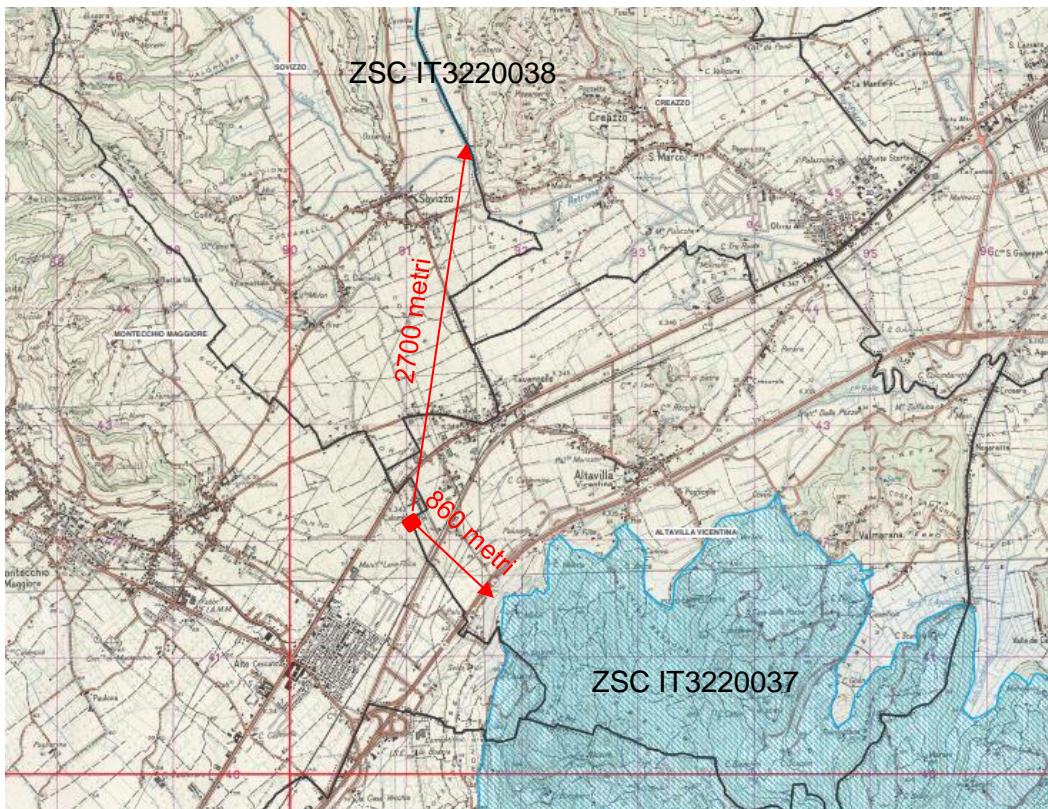


Figura 5-2 Localizzazione del progetto rispetto ai siti Natura 2000

Gli elementi chiave del sito ZSC IT 3220037 più vicini in linea d'aria sono rappresentati da:

- Habitat naturale 6510 “Praterie magre da fieno a bassa altitudine (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis*)”, che dista 1000 m dall'area di progetto;
- Habitat naturale 9180* - “Foreste di versanti, ghiaioni e valloni del *Tilio-Acerion*”, che dista 1160 m dall'area di progetto;
- Habitat naturale 9260 “Boschi di *Castanea sativa*” che dista 1270 m dall'area di progetto.

Per quanto riguarda il sito ZSC IT 3220038, gli elementi chiave sono invece i seguenti:

- Habitat naturale 3260 “Fiumi delle pianure e montani con vegetazione del *Ranunculion fluitantis* e *Callitricho- Batrachion*”, che dista 4.370 m dall'area di progetto.

La verifica dell'ubicazione dei siti e delle distanze è stata effettuata mediante software GIS utilizzando il perimetro del sito e la cartografia degli habitat tratti dal sito della Regione del Veneto.



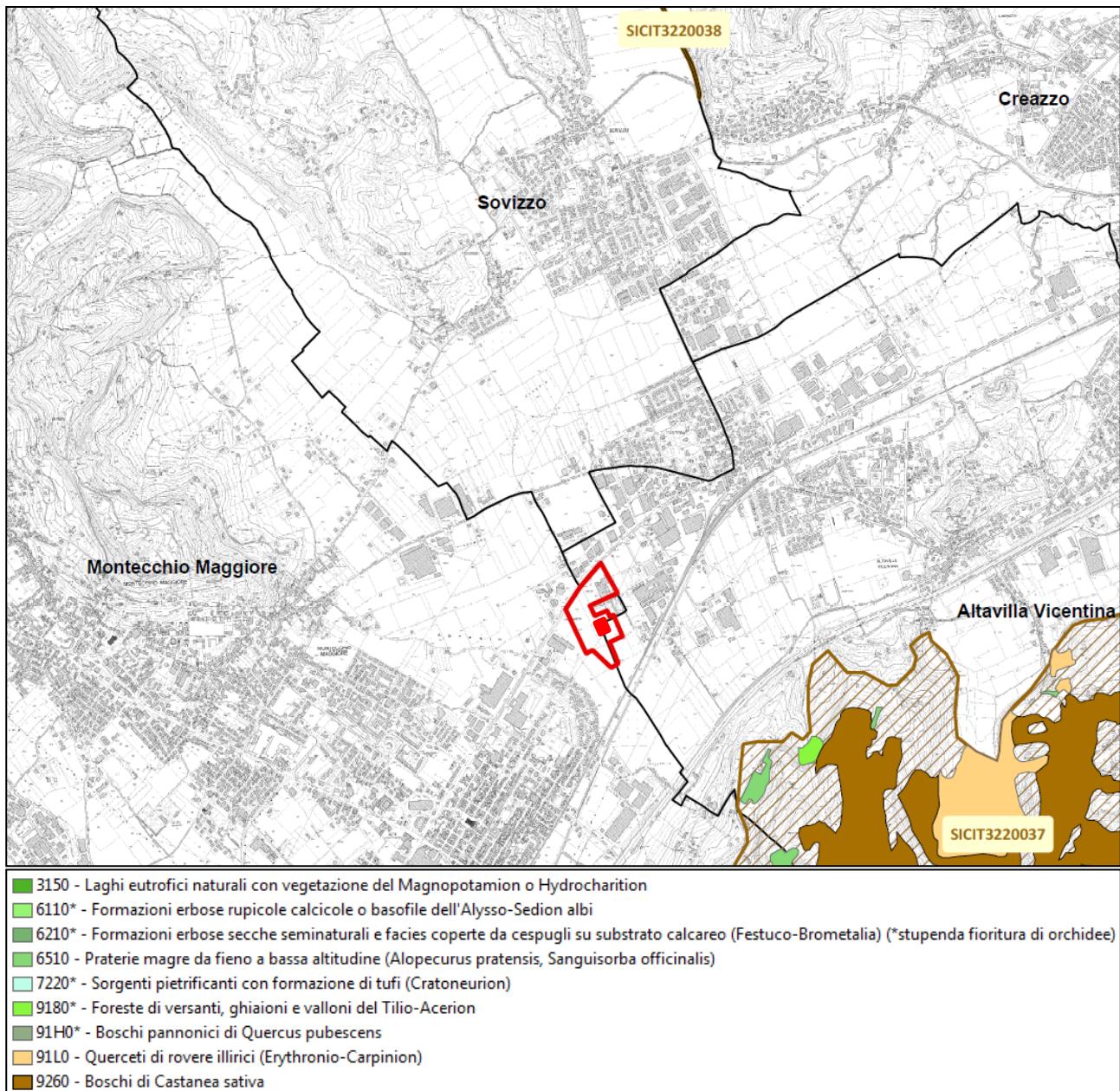


Figura 5-3 Localizzazione del progetto rispetto agli habitat naturali dei siti Natura 2000



6 INDIVIDUAZIONE E MISURA DEGLI EFFETTI

In relazione all’attuazione del progetto si è proceduto ad individuare tutti i fattori che potrebbero produrre effetti perturbativi sul grado di conservazione di habitat e specie tutelati dalle direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE.

Per ciascuno dei fattori considerati gli eventuali effetti sono poi analizzati sulla base delle possibili variazioni delle condizioni in assenza dell’intervento proposto con riferimento alla pertinenza e potenzialità di accadimento.

6.1 IDENTIFICAZIONE DEI FATTORI DETERMINANTI E VERIFICA DELLA SUSSISTENZA IN RELAZIONE ALLE PREVISIONI DEL PIANO

Nel presente paragrafo si procede all’identificazione dei fattori in grado di generare effetti sulle componenti ambientali fra quelli riportati all’allegato B della D.G.R.V n. 1400 del 29.08.2017.

Gruppo A – Agricoltura

I fattori individuati con codice A e riportati nel gruppo “Agricoltura” non sono pertinenti con gli elementi dell’intervento proposto.

Gruppo B – Selvicoltura, foreste

I fattori individuati con codice B e riportati nel gruppo “Selvicoltura, foreste” non sono pertinenti con gli elementi dell’intervento proposto.

Gruppo C – Attività mineraria ed estrattiva – produzione di energia

I fattori individuati con codice C e riportati nel gruppo “Attività mineraria ed estrattiva-produzione di energia”, non sono pertinenti con le opere in progetto.

Gruppo D – Trasporto, reti di comunicazione e di servizio

I fattori individuati con codice D e riportati nel gruppo “Trasporto, reti di comunicazione e di servizio” pertinenti con gli elementi del piano attuativo proposto sono:

Tabella 6.1 Elenco fattori con codice D

Codice	Urbanizzazione - sviluppo residenziale, commerciale, industriale e attività simili	Presenza
D01	Strade, sentieri e ferrovie	
D01.01	Sentieri, piste, piste ciclabili (incluse piste e strade forestali non asfaltate)	
D01.02	Strade, autostrade (include tutte le strade asfaltate o pavimentate)	
D01.03	Parcheggi e aree di sosta	X
D01.04	Linee ferroviarie - Servizi ferroviari ad alta velocità	
D01.05	Ponti – Viadotti	



Codice	Urbanizzazione - sviluppo residenziale, commerciale, industriale e attività simili	Presenza
D01.06	Tunnel – Gallerie	
D02	Infrastrutture di rete e linee per il servizio pubblico	
D02.01	Elettrodotti, linee elettriche e linee telefoniche	
D02.01.01	Linee elettriche e linee telefoniche sospese	
D02.01.02	Cavidotti e linee telefoniche interrate o sommerse	
D02.02	Gasdotti	
D02.03	Tralicci e antenne per le telecomunicazioni	
D02.09	Altre forme di trasporto dell'energia e di linee di servizio (inclusi acquedotti)	
D03	Rotte di navigazione, porti, costruzioni marittime	
D03.01	Aree portuali	
D03.01.01	Alaggio - scivoli di carico	
D03.01.02	Moli, porti turistici e pontili da diporto	
D03.01.03	Porti pescherecci	
D03.01.04	Porti industriali	
D03.02	Rotte e canali di navigazione	
D03.02.01	Rotte e canali per navi da trasporto merci e navi cargo	
D03.02.02	Rotte e canali per navi da trasporto passeggeri, da crociera e traghetti (inclusa l'alta velocità)	
D03.03	Costruzioni e opere marittime	
D04	Aeroporti, rotte di volo	
D04.01	Aeroporti	
D04.02	Aerodromi, eliporti	
D04.03	Rotte di volo	
D05	Miglioramento degli accessi per la fruizione dei siti	
D06	Altre forme di trasporto e di comunicazione	



Gruppo E – Urbanizzazione - sviluppo residenziale, commerciale, industriale e attività similari

I fattori individuati con codice “E” e riportati nel gruppo “Urbanizzazione - sviluppo residenziale, commerciale, industriale e attività similari” pertinenti con gli elementi dell'intervento proposto sono:

Tabella 6.2 Elenco fattori con codice E

Codice	Urbanizzazione - sviluppo residenziale, commerciale, industriale e attività similari	Presenza
E01	Aree urbane, insediamenti umani	
E01.01	Urbanizzazione continua	
E01.02	Urbanizzazione discontinua	
E01.03	Abitazioni disperse	
E01.04	Altre forme di insediamento	
E02	Aree industriali e commerciali	
E02.01	Fabbriche	
E02.02	Magazzini di stoccaggio	
E02.03	Altre aree commerciali o industriali (inclusi centri commerciali)	X
E03	Discariche	
E03.01	Discariche per rifiuti non pericolosi	
E03.02	Discariche per rifiuti pericolosi	
E03.03	Discariche per rifiuti inerti	
E03.04	Altre discariche	
E03.04.01	Attività di ripascimento dei litorali – deposito di materiali dragati	
E04	Inserimento paesaggistico di architetture, manufatti, strutture ed edifici	
E04.01	Inserimento paesaggistico di architetture, manufatti, strutture ed edifici agricoli	
E04.02	Inserimento paesaggistico di architetture, manufatti, strutture ed edifici militari (escluso quanto elencato nella sezione D)	
E05	Aree per lo stoccaggio di materiali, merci, prodotti	
E06	Altri tipi attività di urbanizzazione - sviluppo residenziale, commerciale, industriale e attività similari	
E06.01	Demolizione di edifici, manufatti e altre strutture prodotte dall'uomo	X
E06.02	Ricostruzione, ristrutturazione e restauro di edifici	



Gruppo F – Uso delle risorse biologiche diverso da quello agricolo e forestale

I fattori individuati con codice F e riportati nel gruppo “Uso delle risorse biologiche diverso da quello agricolo e forestale” non sono pertinenti con gli elementi dell’intervento proposto.

Gruppo G – Disturbo e interferenze causati dall’uomo

I fattori individuati con codice G e riportati nel gruppo “Disturbo e interferenze causati dall’uomo” non sono pertinenti con gli elementi dell’intervento proposto.

Gruppo J – Modifiche agli ecosistemi

I fattori individuati con codice J e riportati nel gruppo “Modifiche agli ecosistemi” non sono pertinenti con gli elementi dell’intervento proposto.

6.2 IDENTIFICAZIONE DEI FATTORI PERTURBATIVI E MISURA DEGLI EFFETTI

Nel presente paragrafo, per i fattori D01.03, E02.03 e E06.01 identificati nel paragrafo precedente come le attività/pressioni/minacce connesse agli interventi previsti per la realizzazione del progetto, vengono identificati i fattori perturbativi, intesi come la possibilità che si verifichi inquinamento, rispetto ai codici di cui alle lettere H ed I di cui all’allegato B della DGRV n. 1400 del 29.08.2017.

Per ciascun fattore perturbativo si riporta l’analisi dei possibili effetti sulle componenti ambientali.



Tabella 6.3 Elenco fattori perturbativi gruppo H – Inquinamento e possibili effetti

Codice	Inquinamento	Fattori	Estensione	Durata	Intensità	Periodicità	Frequenza	Probabilità	Analisi e valutazioni
H02 Inquinamento delle acque sotterranee (sorgenti puntiformi e diffuse)									
H02.05	Inquinamento delle acque sotterranee a causa di scarichi al suolo (incluso lo smaltimento di acque contaminate nei pozzi)	D01.03	Area locale	Imprevedibile	Media	Saltuaria	Solo in caso di malfunzionamento dei sistemi di trattamento delle acque meteoriche	Molto bassa	Lo scarico incontrollato delle acque meteoriche di dilavamento delle aree esterne nei primi strati del sottosuolo dovuto al possibile malfunzionamento dei sistemi di trattamento potrebbe potenzialmente provocare la contaminazione delle acque sotterranee. Tale evenienza ha una probabilità si accadimento molto bassa in quanto i sistemi di depurazione saranno assoggettati ad operazioni di manutenzione periodica in modo tale da garantirne l'ottimale funzionamento.
H02.08	Inquinamento diffuso delle acque sotterranee dovuto all'uso del suolo in area urbana	D01.03 E02.03 E06.01	Area locale	Fase di cantiere	Bassa	Saltuaria	Solo in caso di sversamenti accidentali e loro dilavamento incontrollato da parte delle acque meteoriche	Molto bassa	Lo sversamento accidentale di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente durante la fase di cantiere (oli, carburanti) e il loro dilavamento da parte delle acque meteoriche potrebbe potenzialmente provocare la contaminazione delle acque sotterranee. Tale evenienza ha una probabilità si accadimento molto bassa in quanto il cantiere sarà gestito in modo da evitare ogni possibile sversamento. Anche nel caso si verificasse, gli operatori saranno istruiti per intervenire immediatamente con i presidi opportuni (es. panne assorbenti)



Codice	Inquinamento	Fattori	Estensione	Durata	Intensità	Periodicità	Frequenza	Probabilità	Analisi e valutazioni
---------------	---------------------	----------------	-------------------	---------------	------------------	--------------------	------------------	--------------------	------------------------------

H04 Inquinamento atmosferico e inquinanti aerodispersi

H04.02	Immissioni di azoto e composti dell'azoto	D01.03 E02.03 E06.01	Area locale	Cantiere Fase di fruizione	Bassa	Quotidiana	Quotidiana	Certa	<u>In fase di cantiere</u> le interferenze sono legate alle emissioni di gas di scarico da parte dei mezzi di cantiere. <u>In fase di fruizione</u> le interferenze sono riconducibili alle emissioni diffuse dei veicoli in ingresso ed in uscita dai parcheggi. L'entità delle emissioni sarà tale da non comportare significative variazioni della qualità dell'aria.
H04.03	Altri inquinanti dell'aria	D01.03 E02.03 E06.01	Area locale	Cantiere Fase di fruizione	Bassa	Quotidiana	Quotidiana	Certa	<u>In fase di cantiere</u> le interferenze sono legate alle emissioni di gas di scarico da parte dei mezzi di cantiere e alla produzione di polveri legate alla movimentazione di terre e rocce da scavo, di materiali da costruzione e al transito dei mezzi stessi. <u>In fase di fruizione</u> le interferenze sono riconducibili ai veicoli in ingresso ed in uscita dalle aree di parcheggio. L'entità delle emissioni sarà tale da non comportare significative variazioni della qualità dell'aria.

H05 Inquinamento del suolo e rifiuti solidi (esclusi i rifiuti regolarmente gestiti dalle discariche)

H05.01	Presenza di immondizia e altri rifiuti solidi	D01.03 E02.03 E06.01	Area locale	Cantiere Fase di fruizione	Nulla	Nulla	Nulla	Nulla	<u>In fase di cantiere</u> , le interferenze si limitano al deposito temporaneo dei rifiuti prodotti prima del loro conferimento in impianti autorizzati. La corretta gestione dei rifiuti in cantiere (copertura, raggruppamento) consente di evitare ogni possibile problematica ambientale. <u>In fase di fruizione</u> , non vi sarà alcun inquinamento del suolo
--------	---	----------------------------	-------------	-------------------------------	-------	-------	-------	-------	--

H06 Inquinamento dovuto a energia in eccesso (incluse le indagini geofisiche quando non ricomprese in H06.05)

H06.01	Inquinamento da rumore e disturbi sonori	D01.02 D01.03 E02.03 E06.01	Immediato intorno del cantiere	Cantiere Fase di fruizione	Media	Quotidiana	Quotidiana	Certa	Si tratta di un'interferenza tipicamente legata alla fase di cantiere: il disturbo sonoro ha carattere temporaneo, discontinuo e reversibile, riconducibile alle operazioni di cantiere e all'utilizzo dei mezzi che operano nella realizzazione del progetto.
--------	--	--------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	-------	------------	------------	-------	--



									Le interferenze in fase di fruizione saranno di lieve entità. Esse saranno legate principalmente al transito veicolare e al funzionamento delle unità di riscaldamento/condizionamento degli edifici commerciali/direzionali.
H06.02	Inquinamento luminoso	D01.02 D01.03 E02.03 E06.01	Immediato intorno dell'area di Piano	Fase di fruizione	Bassa	Quotidiana	Quotidiana	Certa	Non si prevedono interferenze in fase di cantiere. In fase di fruizione dell'ambito l'oculata progettazione ed il corretto orientamento dei dispositivi illuminotecnici contribuiranno a limitare fenomeni di inquinamento luminoso. La scelta delle fonti di illuminazione sarà orientata verso dispositivi a flusso modulabile e a bassa dispersione limitando così l'effetto attrattivo nei confronti delle specie notturne.

**H07 Altre forme di inquinamento
NON PERTINENTE**

Tabella 6.4 Elenco fattori perturbativi gruppo I: specie invasive, specie problematiche e organismi geneticamente modificati e possibili effetti

Codice	Inquinamento	Fattori	Estensione	Durata	Intensità	Periodicità	Frequenza	Probabilità	Analisi e valutazioni
	I01 Specie alloctone invasive (vegetali e animali) NON PERTINENTE								
	I02 Specie autoctone problematiche NON PERTINENTE								Non si prevede né l'introduzione di specie alloctone, né tantomeno il ricorso a specie problematiche o ad organismi geneticamente modificati.
	I03 Introduzione di organismi geneticamente modificati (OGM) NON PERTINENTE								



7 VALUTAZIONE DELLA SIGNIFICATIVITÀ DEGLI EFFETTI

Sulla base dell'analisi condotta nei precedenti paragrafi, considerata la distanza tra il progetto in esame e i siti di rete Natura 2000 ad esso più prossimi, si ritiene che non risultino possibili effetti significativi negativi di tipo diretto o indiretto sui siti rete Natura 2000 presi in esame conseguenti alla realizzazione e alla fruizione dell'edificio commerciale in esame.

Va sottolineato che attualmente l'area oggetto di studio non dispone delle caratteristiche di idoneità per specie faunistiche di interesse comunitario in quanto:

- parzialmente occupata da strutture dismesse;
- interclusa tra strutture viabilistiche e compatti urbanizzati destinati per lo più ad attività di tipo produttivo.



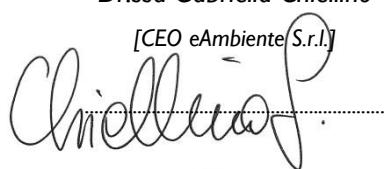
8 CONCLUSIONI

Sulla base della presente relazione tecnica, è stata definita la rispondenza all'ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza secondo quanto riportato al punto 2.2 dell'Allegato A alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1400 del 29 agosto 2017, con particolare riferimento ai piani, progetti e interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi sui siti rete Natura 2000.

Venezia, lì 14/12/2018.

Dr.ssa Gabriella Chiellino

[CEO eAmbiente S.r.l.]



pg. 66 di 66



Comessa: C17-005042

Data: 14/12/2018

Rev. 00

eAmbiente S.r.l. - P.I. C.F. 03794570261

c/o Parco Scientifico Tecnologico VEGA, via delle Industrie 9, 30175 Marghera (VE)

Tel: 041 5093820; Fax: 041 5093886; mailto: info@eambiente.it; PEC: eambiente.srl@sicurezzapostale.it