

INDICE

PREMESSE	3
1 LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DEL PROGETTO	4
1.1 Inquadramento territoriale e stato attuale dell'area	4
1.2 Caratteristiche generali del progetto	7
1.3 Estremi della società proponente	8
1.4 Autorità competente all'approvazione del progetto	9
1.5 Informazioni territoriali	9
1.5.1 Area vasta di progetto	9
1.5.2 Uso del suolo	10
1.5.3 Centri abitati	11
1.5.4 Aree naturali protette e vincoli ambientali	12
2 MOTIVAZIONE DELL'OPERA	14
3 ALTERNATIVE VALUTATE	16
3.1 Alternative strategiche	16
3.2 Alternative di localizzazione	16
3.3 Alternative strutturali	16
4 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E FUNZIONALI DEL PROGETTO	19
5 STIMA DEGLI IMPATTI AMBIENTALI, MISURE DI MITIGAZIONE, DI COMPENSAZIONE E DI MONITORAGGIO AMBIENTALE	21
5.1 Contesto ambientale di riferimento e analisi degli impatti potenziali	21
5.1.1 Suolo e sottosuolo	21
5.1.2 Ambiente idrico - qualità delle acque	22
5.1.3 Qualità dell'aria	22
5.1.4 Clima e microclima	24
5.1.5 Biodiversità e aree protette	24
5.1.6 Rumore e inquinamento acustico	27
5.1.7 Vibrazioni	27
5.1.8 Inquinamento luminoso	27
5.1.9 Infrastrutture viarie e traffico	28

5.1.10	Paesaggio e patrimonio culturale.....	29
5.2	Misure di mitigazione	34
5.3	Misure di compensazione	34
5.4	Attività di monitoraggio.....	35
6	CONCLUSIONI.....	36

PREMESSE

Oggetto del presente documento è la *Sintesi Non Tecnica* dello Studio di Impatto Ambientale per il Progetto di ampliamento del fabbricato commerciale "Sorelle Ramonda" di proprietà della proponente Società Immobiliare Lombarda SIL SpA, in località Alte Ceccato, in comune di Montecchio Maggiore (VI).

La presente *Sintesi* è quindi redatta con l'obiettivo di rendere più facilmente comprensibili al pubblico i contenuti principali del suddetto Studio, per favorirne la pubblica consultazione, propedeutica alla Valutazione da parte della competente Provincia di Vicenza.

I seguenti capitoli sono redatti in conformità alle indicazioni delle "*Linee guida per la predisposizione della Sintesi non Tecnica dello Studio di Impatto Ambientale*", redatte dalla Direzione per le Valutazioni e le Autorizzazioni Ambientali del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare nel gennaio 2018.

All'interno dei capitoli sono quindi riassunti in sintesi i contenuti dei Quadri di Riferimento che costituiscono lo Studio di Impatto Ambientale, potendo infatti ritrovare:

- alcuni dei contenuti del *Quadro Programmatico*, relativo agli strumenti urbanistici e pianificatori e ai vincoli esistenti nell'area di intervento, nei capitoli 1 e 2;
- i contenuti del *Quadro Progettuale*, con riferimento alle alternative considerate e alle caratteristiche del progetto, nei capitoli 3 e 4;
- i contenuti del *Quadro Ambientale*, con particolare riferimento all'analisi degli impatti ambientali e alle eventuali misure di mitigazione, di compensazione e di monitoraggio, nelle valutazioni riportate all'interno del capitolo 5.

1 LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

1.1 Inquadramento territoriale e stato attuale dell'area

Oggetto del Progetto in esame è l'ampliamento della struttura commerciale "Sorelle Ramonda", situata in località Alte Ceccato in Comune di Montecchio Maggiore, nella porzione sud-occidentale della Provincia di Vicenza.

Nella seguente serie di immagini è riportata la localizzazione dell'area oggetto di intervento con riferimento alla mappa geografica della Regione Veneto (Figura 1) e della Provincia di Vicenza (Figura 2).



Figura 1: localizzazione dell'area di intervento nella Regione Veneto



Figura 2: localizzazione dell'area di intervento nella Provincia di Vicenza

In particolare l'area commerciale si trova a est del centro abitato di Montecchio Maggiore, lungo la Strada Regionale 11 nel tratto denominato "viale Trieste", al civico 45, ed è compresa fra le strade secondarie via Bruschi, a sud-ovest, e via Sant'Antonio a nord-est.

La seguente Figura 3 contiene infine i limiti amministrativi del comune di Montecchio Maggiore (sulla base della mappa satellitare del servizio *Google Maps*), utile per localizzare geograficamente l'area di intervento (evidenziata in colore rosso).



Figura 3: localizzazione geografica dell'area di intervento (base: Google Maps)

Tale area, che viene indicata nel Piano degli Interventi del Comune di Montecchio Maggiore come "Zona Territoriale Omogenea D2/19", è attualmente già occupata, per la quasi totalità, dall'edificio del negozio "Sorelle Ramonda" e dai relativi piazzali di parcheggio.

Allo stato attuale l'area oggetto d'intervento si presenta in larga parte già urbanizzata, come indicato in Figura 4 sulla base della più recente ortofoto satellitare disponibile dal servizio *Google Earth*, includendo:

- l'edificio commerciale "Sorelle Ramonda", con superficie coperta di circa 18'300 m² (colore arancio);
- un piazzale attrezzato a parcheggio della clientela di sup. 36'140 m² (colore giallo);
- due lotti di terreno che attualmente hanno uso agricolo e destinazione urbanistica a parco urbano e commerciale 11'733 m² (colore verde);

- un'area comprensiva di un edificio residenziale collegato a un retrostante fabbricato a opificio (area "Dalla Barba") con superficie di 2820 m² (colore blu).



Figura 4: stato di fatto dell'ambito di intervento su ortofoto (Google Earth)

La struttura di vendita, già attiva da oltre 50 anni, è collocata lungo la Strada Regionale 11 denominata anche "*strada mercato*" per la sua vocazione commerciale. Oltre al negozio "Sorelle Ramonda" l'edificio comprende altri locali adibiti a uffici amministrativi, magazzini, locali di ristoro e di servizio.

Attualmente gli accessi alle aree di parcheggio dell'area commerciale sono quattro:

- due da viale Trieste (SR 11), ingressi principali per la clientela al negozio;
- uno da via Bruschi, per lo più riservato all'ingresso dei mezzi commerciali e ai dipendenti;
- uno da via Sant'Antonio, raramente utilizzato e regolato da una barriera di controllo.

1.2 Caratteristiche generali del progetto

Il Progetto oggetto di valutazione è relativo alle opere connesse all'ampliamento della struttura commerciale esistente "Sorelle Ramonda", nel lotto descritto in precedenza ubicato fra via Bruschi, via Sant'Antonio e la SR 11 viale Trieste, in località Alte Ceccato in comune di Montecchio Maggiore (VI).

In particolare, gli interventi inclusi nel Progetto e indicati graficamente nella planimetria di progetto P.2.3.2, riprodotta in Figura 5, consistono ne:

- la realizzazione di una struttura coperta, destinata ad area di vendita, magazzini e uffici, in adiacenza all'edificio esistente e ubicata nella porzione a nord dello stesso, insistente su una superficie attualmente destinata a parcheggio con pavimentazione asfaltata, per una superficie complessiva (al piano terra) di circa 6000 m²;
- la realizzazione di una nuova superficie a parcheggio lungo via Bruschi ("settove *ovest*"), vincolato a uso pubblico e destinato al servizio delle vicine piscine comunali, su una superficie totale di 13'760 m² attualmente utilizzata in parte come parcheggio, parzialmente impermeabilizzato, e in parte come area agricola;
- la sistemazione della viabilità interna ai parcheggi annessi alla struttura commerciale, esclusivamente in merito alla segnaletica orizzontale e verticale.

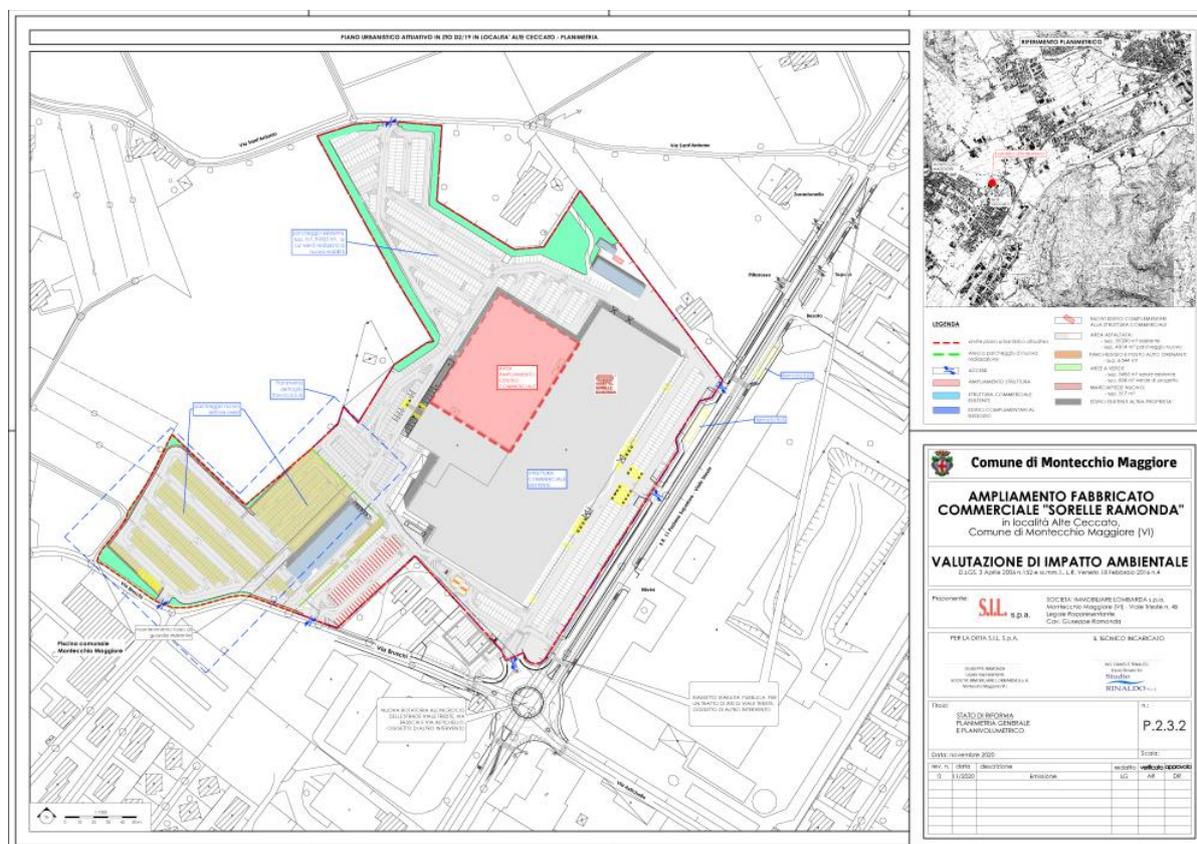


Figura 5: planimetria generale di riforma

1.3 Estremi della società proponente

La società proponente è Società Immobiliare Lombarda S.p.A., con sede legale in Viale Trieste 45, 36075 Montecchio Maggiore (VI); C.F. 01978440152 - P.I. 02442820243; Legale rappresentante: Cav. Giuseppe Ramonda.

1.4 Autorità competente all'approvazione del progetto

Comune di Montecchio Maggiore

1.5 Informazioni territoriali

1.5.1 Area vasta di progetto

L'area vasta di progetto è definita come la porzione di territorio entro cui si esauriscono gli effetti significativi, diretti e indiretti, degli interventi di progetto, che quindi può variare a seconda della componente ambientale considerata.

A titolo di riferimento territoriale, nel caso in esame si riportano in Figura 6, basata su immagine satellitare *Google Earth*:

- in colore rosso l'area considerata per la maggior parte delle valutazioni ambientali, nell'intorno dell'area commerciale, con superficie di circa 120 ha, che comprende la SR 11 viale Europa e il raccordo al casello autostradale di Montecchio, a sud-ovest, l'ambito di riqualificazione urbanistica "ex Faeda" a nord-est e una fascia "buffer" di circa 200 m verso nord-ovest e sud-est;
- in colore azzurro due aree circolari, concentriche, con raggio rispettivamente di 1 e 2 km dal limite dell'area di progetto, in modo da fornire l'indicazione immediata della distanza relativa dai centri abitati e dalle infrastrutture stradali e ferroviarie.

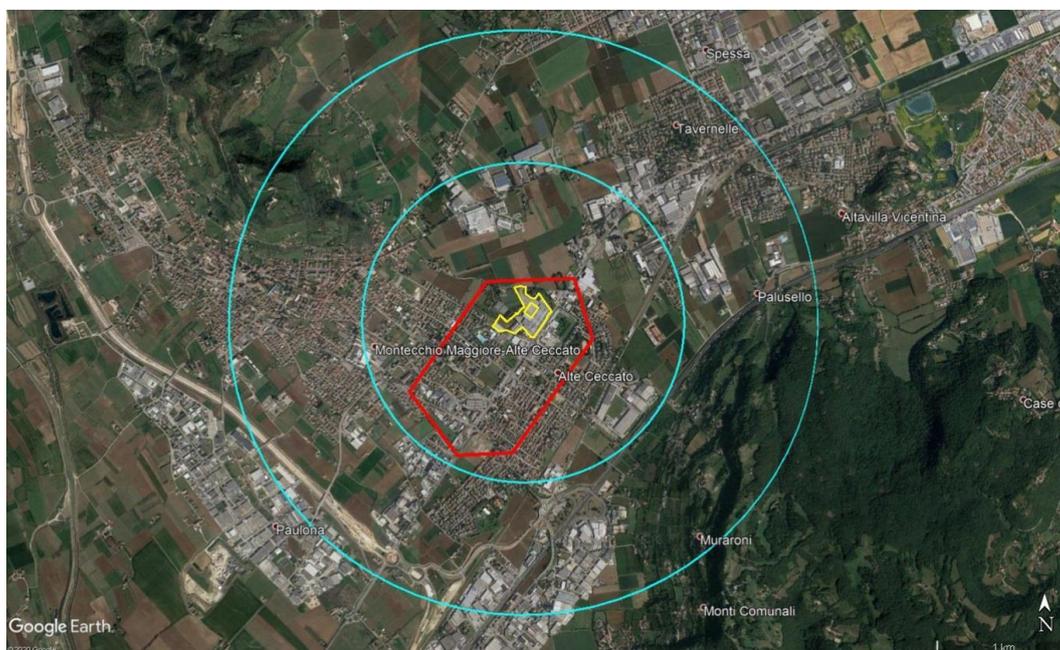


Figura 6: area vasta di studio (su base Google Earth)

1.5.2 Uso del suolo

All'interno dell'area di intervento l'uso del suolo è prevalentemente legato alla presenza dell'attuale area commerciale Ramonda, come si può facilmente osservare dalla più recente foto satellitare disponibile nel servizio Google Earth, riportata in Figura 7, nella quale è indicata con contorno giallo l'area relativa all'intervento generale e, all'interno di questa, quella che sarà occupata dall'ampliamento di progetto.

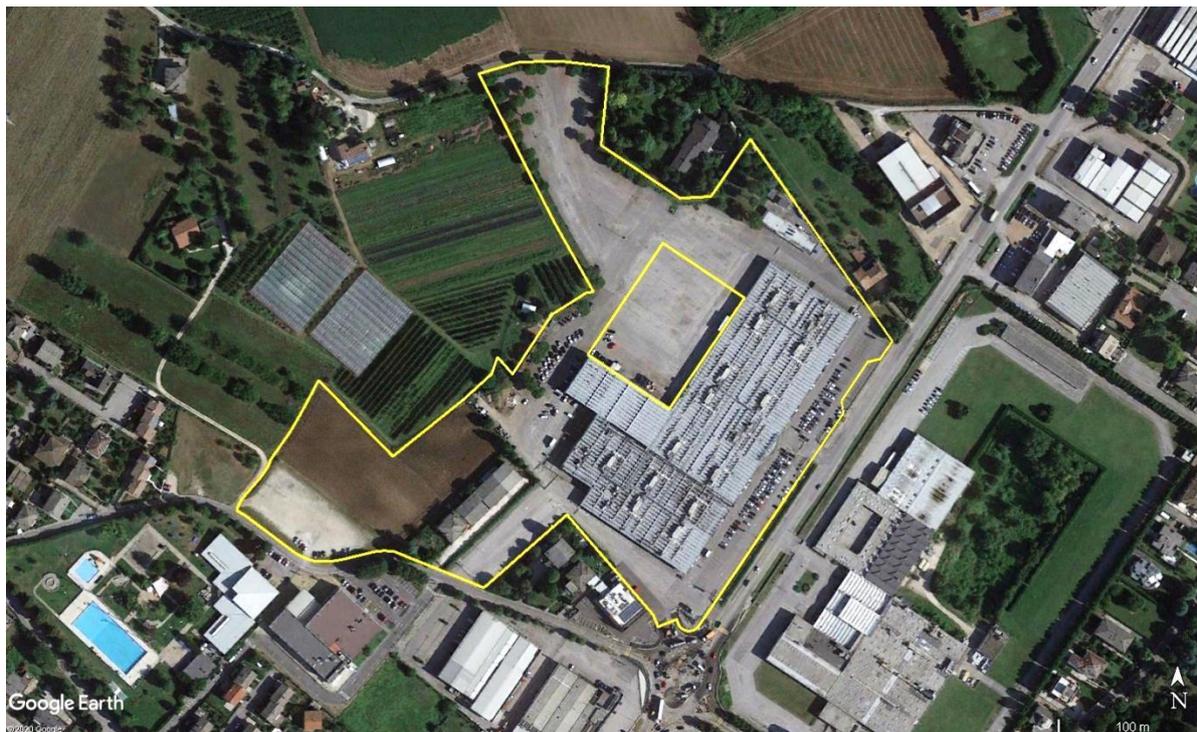


Figura 7: foto satellitare dell'area di intervento (settembre 2019, Google Earth)

Risulta evidente che la quasi totalità dell'area è attualmente pavimentata o edificata, occupata cioè dall'edificio commerciale e dai relativi piazzali di parcheggio, e che quindi l'opera di ampliamento della struttura commerciale non comporterà un ulteriore "consumo" di suolo.

Considerazioni differenti vanno poste per quanto riguarda l'area compresa fra l'attuale piazzale e via Bruschi, dove troverà spazio il nuovo parcheggio ad uso pubblico, unica parte d'opera che interesserà suoli attualmente non impermeabili, in parte su area attualmente agricola e in parte su area semi-permeabile già utilizzata come area di sosta. Nell'immagine in Figura 8 è riportata un'analisi di confronto, in termini di permeabilità delle superfici, posta alla base delle verifiche di compatibilità idraulica allegate al Progetto, nella quale è evidenziato con colore verde il suolo agricolo allo stato di fatto che sarà

obliterato dall'intervento, con superficie di circa 1 ha.

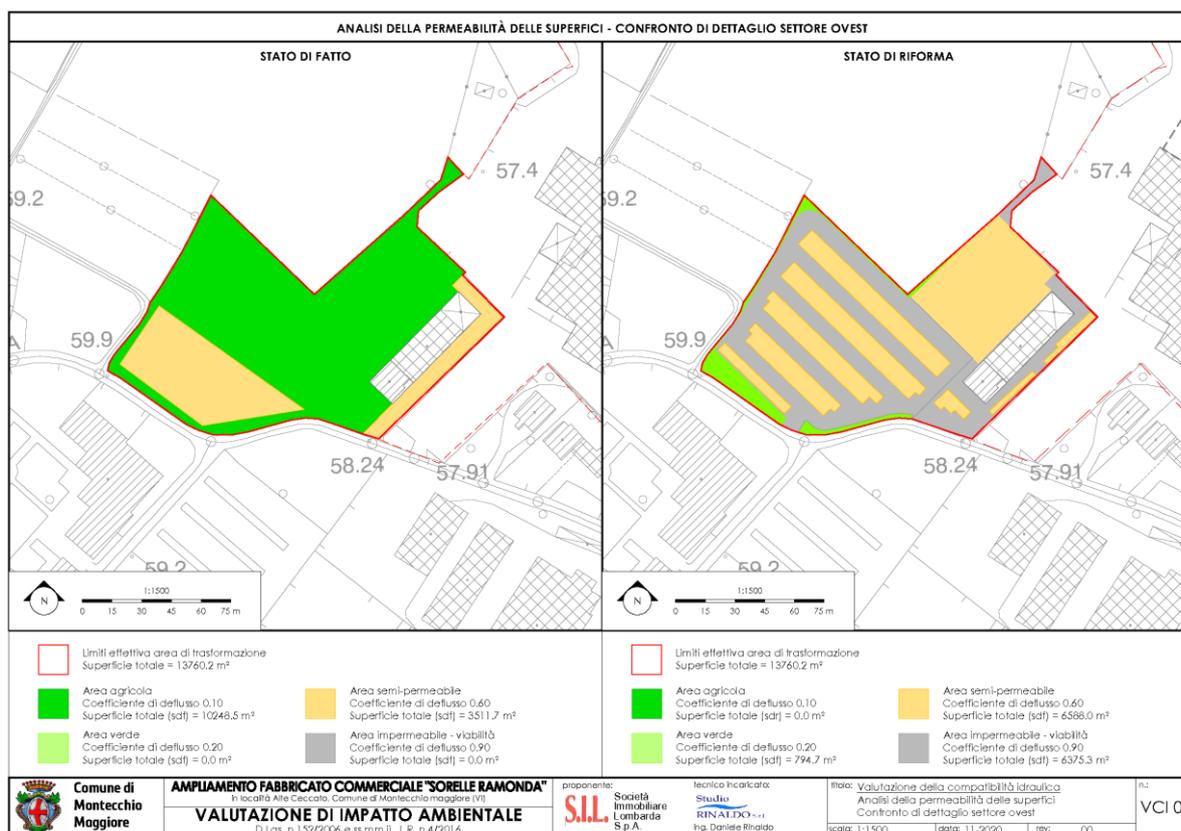


Figura 8: analisi della permeabilità delle superfici - confronto settore ovest

1.5.3 Centri abitati

Con riferimento alla foto satellitare già riportata in Figura 6 si riscontra che i centri abitati più vicini all'area di intervento, dal più vicino al più lontano, sono:

- il centro abitato della località Alte Ceccato, in comune di Montecchio Maggiore, che si estende a sud dell'area commerciale;
- Montecchio Maggiore, il cui centro si trova a circa 2 km dall'area di intervento, caratterizzato da un tessuto residenziale diffuso che si intreccia con quello di Alte Ceccato fino alla zona commerciale e produttiva;
- le aree residenziali di Altavilla Vicentina, di Sovizzo e della comune frazione di Tavernelle, che si estendono fra i 1500 e i 3000 m di distanza a nord-est dell'area di intervento.

Per quanto riguarda i poli urbani di maggiore importanza, più lontani dall'ambito di intervento, è possibile fare riferimento a quanto indicato dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) della Regione del Veneto, di cui si riporta un estratto in Figura 9,

che indica come "polo urbano di primo rango" la città di Vicenza (cerchio di colore grigio), di "quarto rango" l'abitato di San Bonifacio (cerchio di colore blu) e di "quinto rango" i centri di Arzignano e di Lonigo (cerchi di colore azzurro).

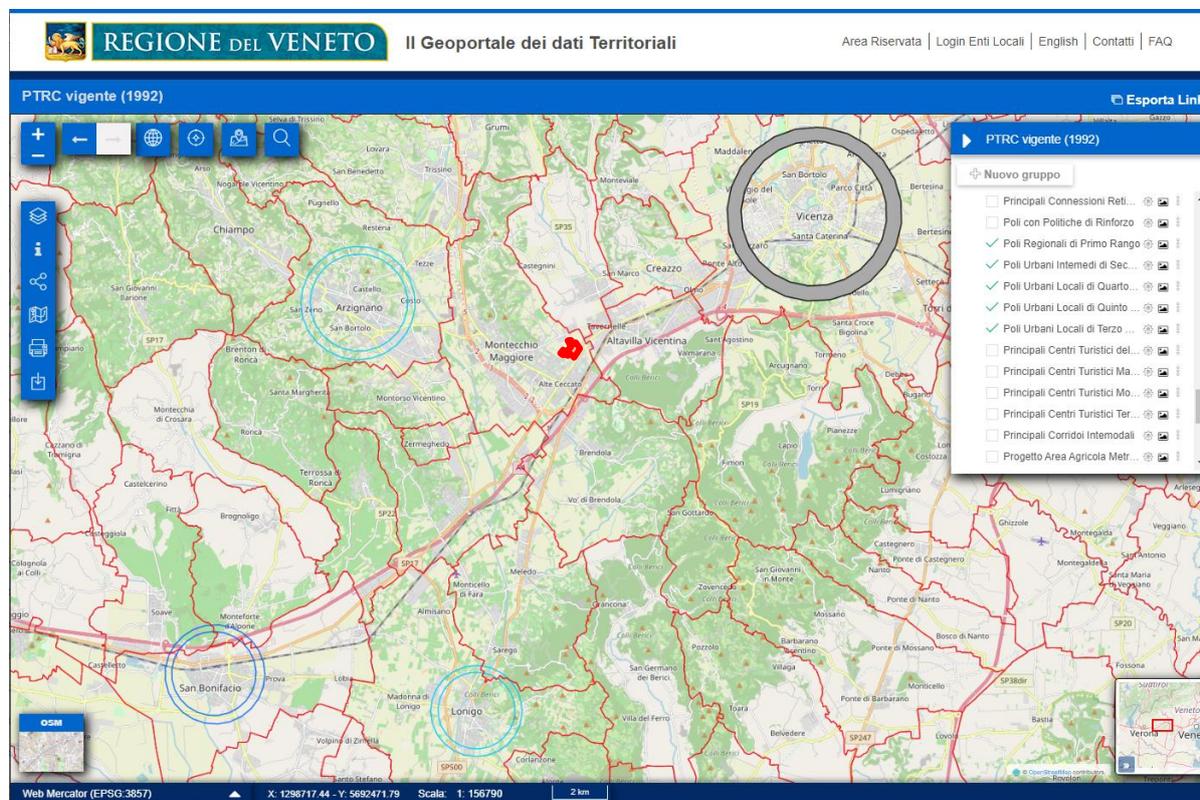


Figura 9: PTRC Regione Veneto – poli urbani

1.5.4 Aree naturali protette e vincoli ambientali

Come si evince dalla mappatura delle aree sottoposte a protezione o a vincoli paesaggistici del già citato Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) della Regione del Veneto, riportata nella seguente Figura 10, l'area di intervento (indicata in colore rosso) non ricade all'interno di alcuna area naturale protetta (retino nero a quadri) o soggetta a tutela paesaggistica (retino arancione).

Si evidenzia in particolare che l'unico sito della rete ecologica europea "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CEE del Consiglio della Comunità Europea del 1992 che in Italia è stata recepita dal DPR n.357 dell'08.09.1997) in prossimità dell'area di intervento è il Sito di Interesse Comunitario (SIC) IT3220037 "Colli Berici" che include appunto l'intera zona dei colli Berici, il cui limite dista oltre 1.2 km a sud-est dell'area di indagine.

Maggiore approfondimento riguardo alla ricognizione dei vincoli esistenti nelle vicinanze dell'area di intervento è presentato all'interno dei *Quadri di Riferimento Programmatico* e

Ambientale dello Studio di Impatto Ambientale, potendo qui riportare esclusivamente, per dovere di sintesi, la conclusione che non sussistono vincoli di natura ambientale o paesaggistica contrastanti con le scelte progettuali.

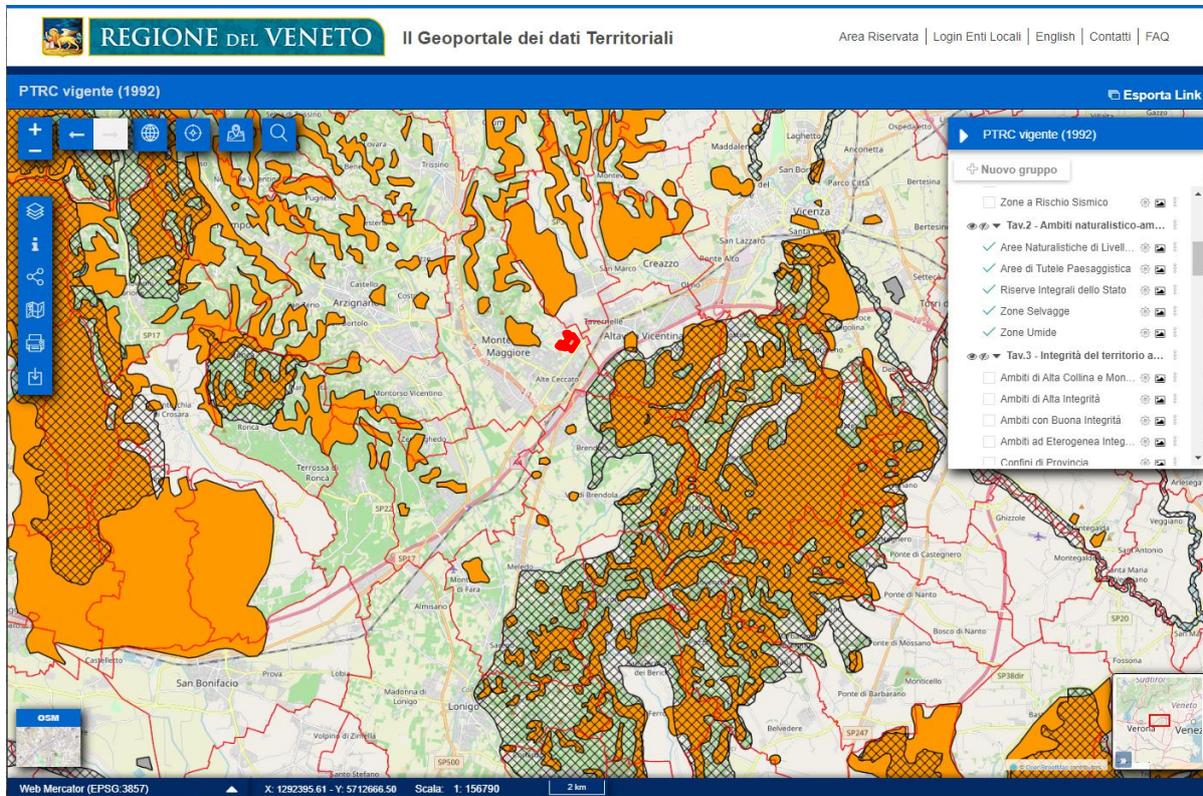


Figura 10: PTRC Regione Veneto - ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici

Il progetto non è soggetto ad altre specifiche disposizioni in materia ambientale o per la salute umana.

2 MOTIVAZIONE DELL'OPERA

Motivazione principale dell'opera di ampliamento del fabbricato commerciale è la necessità di una ridistribuzione interna, in uniformità alla tendenza generale per le grandi strutture di vendita, e l'ampliamento degli spazi dedicati ai vari spazi di vendita ("corner") già esistenti e agli uffici amministrativi, oltre a creare uno spazio specificatamente dedicato all'e-commerce, intervento che consentirà un importante adeguamento delle vendite senza incremento dei flussi di clientela nel negozio.

Il Progetto in titolo si inserisce nella pianificazione comunale di Montecchio Maggiore: si fa qui riferimento al *Piano Urbanistico Attuativo* depositato dalla società proponente SIL SpA presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Montecchio Maggiore in data 25.08.2020, che recepisce e attualizza gli accordi "pubblico/privato" fra lo stesso Comune di Montecchio Maggiore e SIL SpA, riguardante l'area oggetto dei nuovi lavori di edificazione, già approvati con Delibera di Giunta Comunale n.108 in data 18.06.2015.

L'area di intervento è definita come "Zona Territoriale Omogenea D2/19" all'interno dello strumento di pianificazione comunale che consiste nel Piano degli Interventi 2015 (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.6 del 21.03.2016) e nella relativa successiva 3ª variante del 2019 (Delibera del Consiglio Comunale n.72 del 30.09.2019).

L'accordo "pubblico/privato" siglato fra società SIL SpA e Comune prevede la realizzazione, a carico dei Privati, di alcune opere di rilevante interesse pubblico, indicate nella sottostante Figura 11 (tratta dalla Zonizzazione del Piano degli interventi) comprendente la realizzazione:

- di una rotatoria all'intersezione fra via Bruschi, Viale Trieste e Via Astichello (intervento in ogni caso già realizzato);
- del riassetto della carreggiata della S.R. n. 11 per 500 m;
- di un parcheggio vincolato a uso pubblico, anche a servizio delle piscine comunali.

Si precisa come questi ultimi due punti facciano parte degli interventi proposti nel Piano Urbanistico Attuativo sopra citato. Tali opere sono da ritenersi sia a titolo di perequazione urbanistica (ovvero quale contributo privato alla realizzazione di infrastrutture di interesse collettivo), sia a titolo di mitigazione degli impatti.

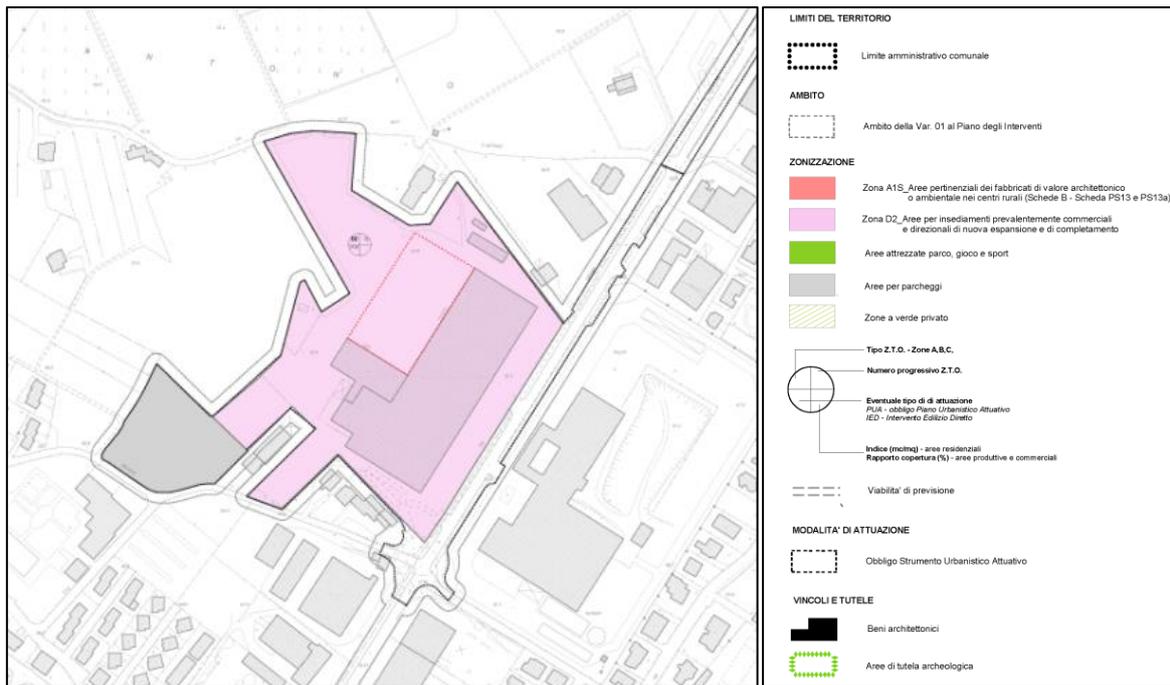


Figura 11: estratto Zonizzazione Piano degli Interventi Comune di Montecchio Maggiore 2015

3 ALTERNATIVE VALUTATE

Per la definizione delle alternative possibili per il Progetto in esame si fa riferimento alle classificazioni contenute nei seguenti paragrafi.

3.1 Alternative strategiche

Le alternative strategiche sono, per definizione, quelle che mettono in discussione la fattibilità stessa dell'opera o che prevedono la realizzazione di interventi fra loro significativamente differenti.

In questo caso, le alternative strategiche sono essenzialmente due:

- l'"opzione zero", vale a dire il mantenimento dello stato di fatto senza dare corso ad alcun tipo di intervento, il che andrebbe contro agli accordi fra Società proponente e Comune di Montecchio Maggiore già recepiti nella pianificazione comunale;
- realizzazione dell'ampliamento della struttura commerciale così come previsto nello strumento urbanistico.

Nel caso in esame l'effettiva analisi delle alternative strategiche avrebbe avuto significato solo all'epoca della redazione dello strumento urbanistico comunale, prima della relativa approvazione.

Non si ritiene quindi necessario approfondire l'analisi su queste due uniche alternative strategiche, in quanto superate (come su accennato) dalla pianificazione comunale.

3.2 Alternative di localizzazione

Le alternative di localizzazione sono quelle che prevedono la definizione del sito su cui realizzare l'opera. Va da sé, però, che la medesima opera calata in ambiti diversi non produce gli stessi effetti.

Anche in questo caso non ci sono analisi da proporre, in quanto l'edificazione non può che avvenire all'interno dell'area di Proprietà del proponente e in adiacenza alla struttura di vendita esistente, di cui l'opera costituisce un ampliamento.

3.3 Alternative strutturali

Le alternative strutturali consentono di definire le possibili metodologie operative e/o costruttive per realizzare gli interventi di progetto, senza discuterne l'obiettivo finale e la stessa configurazione complessiva da realizzare.

In questo caso possono essere valutate differenti configurazioni geometriche della porzione

di ampliamento, basate tuttavia sulla medesima tipologia strutturale: le alternative geometriche prese qui in considerazione sono due, volendo premettere come tutte le soluzioni proposte abbiano un simile layout distributivo interno, rappresentativo delle necessità del proponente, come descritto in precedenza.

Di seguito si riporta una descrizione delle diverse alternative prese in considerazione:

1. l'alternativa 1 consiste in una superficie di ampliamento, con riferimento al piano terra con dimensioni di circa 120 x 50 m, in modo da interessare l'intera larghezza della parete nord-ovest dell'attuale struttura di vendita (Figura 12);
2. l'alternativa 2 consiste in una differente forma dell'area di ampliamento, con dimensioni di circa 92 x 66 m, in modo da interessare una parte minore della parete nord-ovest e l'intera dimensione della parete nord-est dell'ala riservata agli uffici amministrativi (Figura 13).

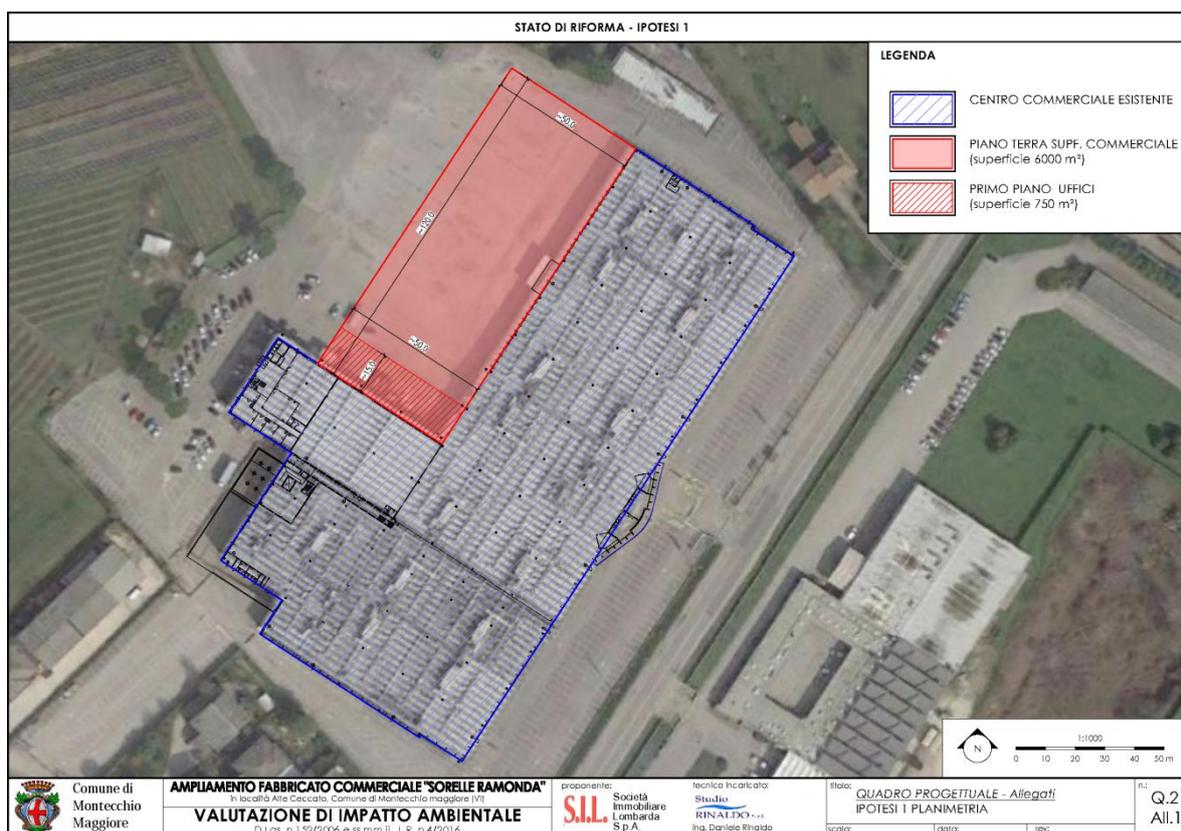


Figura 12: planimetria ipotesi 1

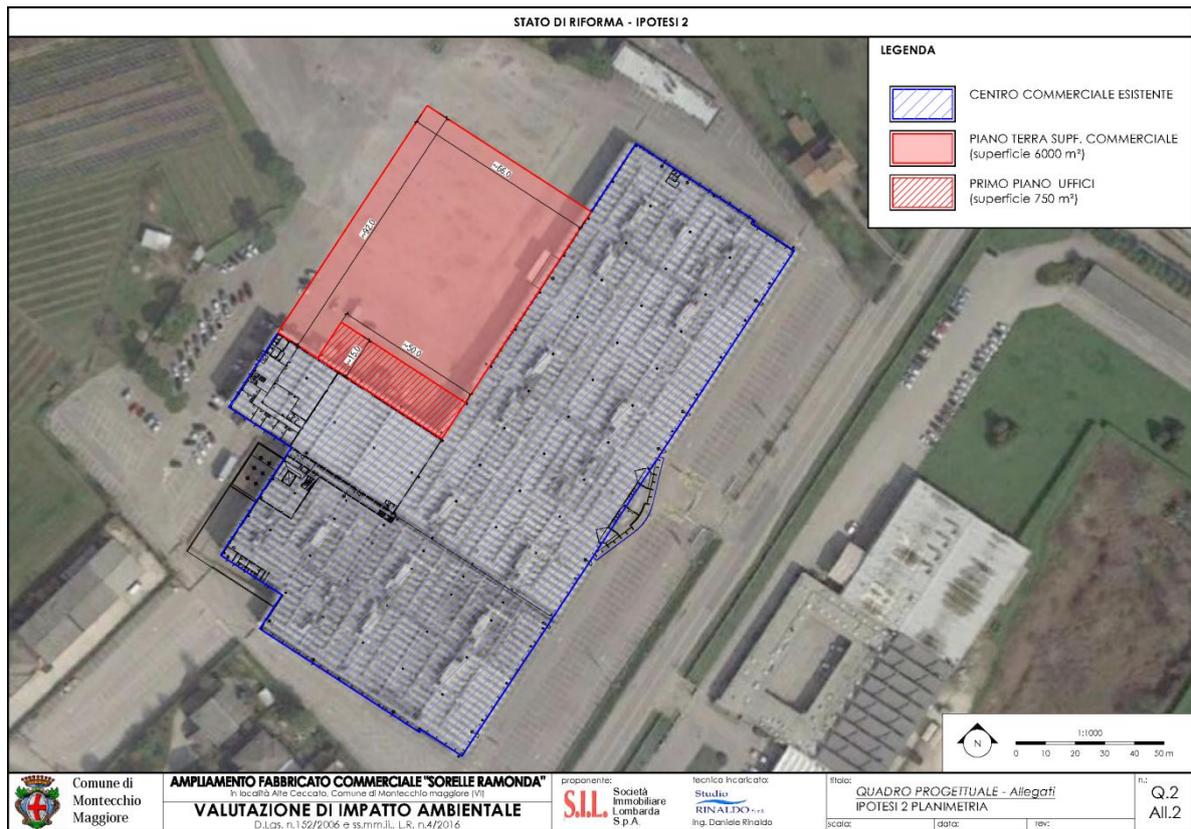


Figura 13: planimetria ipotesi 2

Considerata quindi l'equivalenza in termini di superficie e le differenze solo in termini di proporzioni planimetriche, la scelta è ricaduta sulla soluzione alternativa 2 che garantisce un migliore layout distributivo interno, minimizzando al contempo i possibili impatti in termini di percezione visiva del volume di ampliamento dall'esterno.

4 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E FUNZIONALI DEL PROGETTO

L'ampliamento previsto consiste essenzialmente nella realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, da eseguirsi in adiacenza alla parte nord dell'esistente complesso commerciale, allargando il negozio esistente e rendendolo al contempo unitario. L'ampliamento occuperà infatti l'angolo formato dal lato retrostante il negozio esistente e l'area a magazzino attuale, creando uno spazio unico con la superficie di vendita esistente, attraverso la demolizione della parete di fondo del negozio.

Detto ampliamento si compone di due livelli fuori terra, così ripartiti:

- un'estensione di circa 6000 m² della parte situata al piano terra;
- l'ampliamento di circa 1000 m² della porzione per uffici amministrativi al 1° piano.

L'involuppo dell'ampliamento, di dimensioni 92 m x 66 m circa, sarà sormontato da elementi prefabbricati, con lucernari sorretti da travi su pilastri.

Sulla base degli accordi sottoscritti fra la Società SIL SpA e il Comune di Montecchio Maggiore, inclusi nel Piano degli Interventi comunale (2015), il progetto di ampliamento dell'edificio esistente prevede la realizzazione di una nuova superficie a parcheggio, attualmente destinata parzialmente ad attività agricole e in parte a parcheggio per le vicine piscine comunali.

L'ampliamento del nuovo parcheggio "settore ovest", di cui si riporta in Figura 14 la planimetria di progetto P.2.3.3, sarà quindi in parte vincolato a uso pubblico e sarà caratterizzato da stalli per auto in pavimentazione semi-permeabile, con la piantumazione di nuove alberature.

Altri interventi di completamento includono:

- le opere di raccolta e smaltimento delle acque di pioggia, necessarie per garantire la compatibilità idraulica dell'area che verrà pavimentata per il nuovo parcheggio "settore ovest";
- l'adeguamento delle opere idrauliche di invaso, trattamento e scarico delle acque di pioggia dai piazzali a parcheggio esistenti;
- la piantumazione di nuove alberature non solo nel nuovo parcheggio ma anche nelle aree di parcheggio esistente.

5 STIMA DEGLI IMPATTI AMBIENTALI, MISURE DI MITIGAZIONE, DI COMPENSAZIONE E DI MONITORAGGIO AMBIENTALE

5.1 Contesto ambientale di riferimento e analisi degli impatti potenziali

Come affermato in precedenza, l'area di intervento è inserita in un contesto fortemente antropizzato, che fa parte di una vasta zona produttiva e commerciale compresa fra le aree abitate di Alte Ceccato, frazione del comune di Montecchio Maggiore, e di Altavilla Vicentina, che si è sviluppata nel corso degli ultimi 50 anni lungo il percorso della "strada mercato" viale Trieste (Strada Regionale 11).

Si ribadisce infatti come l'ampliamento della struttura di vendita sia in diretta connessione con l'attuale negozio "Sorelle Ramonda", insistendo su un'area che è attualmente adibita a parcheggio asfaltato sul retro dello stesso rispetto al fronte strada, in direzione nord, mentre il nuovo parcheggio "settore ovest" andrà a interessare una superficie prima occupata solo parzialmente da un'area di sosta a servizio delle piscine comunali, lungo via Bruschi.

All'interno dello Studio di Impatto Ambientale sono stati in ogni caso analizzate le principali componenti ambientali che caratterizzano il contesto del Progetto, sia di tipo naturale che di tipo antropico, come di seguito elencato.

Si può anticipare sin d'ora che, considerata la condizione attuale del contesto ambientale, la limitata entità dell'opera in esame e il compendio di interventi proposti a titolo di mitigazione e di compensazione, non sono stati individuati impatti negativi significativi sul sistema ambientale.

5.1.1 Suolo e sottosuolo

Dal punto di vista geomorfologico l'area non presenta dissesti in atto né rischi potenziali. Allo stesso modo non sono presenti sull'area vincoli di natura geologica o idrogeologica.

Il sottosuolo locale è costituito da terreni dotati di caratteristiche di resistenza senz'altro buone con strati superficiali di sedimenti di natura granulare grossolana (ghiaie sabbiose-limose), seguiti da terreni limosi/argillosi in maggiore profondità.

La falda acquifera, che nell'intero territorio fra Montecchio Maggiore e Lonigo è indicata come "acquifero inquinato" da sostanze perfluoroalchiliche (PFAS), è molto profonda: non è infatti stata individuata nelle indagini geognostiche e altre fonti (Piano di Assetto del Territorio del comune di Montecchio Maggiore) ne indicano la presenza a oltre 10 m di profondità. Si può quindi concludere che non vi sia alcuna interazione fra le opere di

progetto e la falda acquifera.

Da un punto di vista sismico l'area di intervento è stata caratterizzata in zona 3 (grado di sismicità 6), disponendo quindi di tutti i parametri per le necessarie verifiche sismiche. Si riscontra inoltre che i terreni di fondazione non sono soggetti a rischio di liquefazione.

5.1.2 Ambiente idrico - qualità delle acque

Con riferimento all'ambiente idrico, costituito dalle acque superficiali e sotterranee, si possono porre le seguenti considerazioni:

- l'intervento generale non interferisce con il reticolo idrografico esistente nell'area, come noto già fortemente antropizzata;
- l'ampliamento dell'edificio commerciale non implicherà nessun incremento delle superfici impermeabili, poiché sorgerà su un piazzale già impermeabilizzato allo stato di fatto (attualmente usato come parcheggio);
- l'esecuzione del nuovo parcheggio ad uso pubblico seguirà tutte le migliori prassi per l'ottenimento di superfici semi-permeabili ottimali per la relativa funzione, con la previsione di un intero compendio di opere di gestione delle acque che includeranno un efficace sistema di raccolta, invasi di prima e di seconda pioggia, sistemi di trattamento), in modo da rispettare i più rigorosi criteri di compatibilità idraulica;
- la sistemazione dei piazzali esistenti adibiti a parcheggio sarà occasione per eseguire interventi migliorativi del sistema di raccolta e di gestione delle acque di pioggia, migliorando così la sicurezza idraulica dell'area.

5.1.3 Qualità dell'aria

Dato il contesto territoriale in cui si inserirà l'opera di ampliamento, già interessato da un notevole traffico viario e dalla compresenza di numerose attività commerciali e produttive, si può ritenere che le possibili azioni impattanti derivanti dall'esecuzione dell'opera in esame siano trascurabili. Gli effetti sulla qualità dell'aria legati al richiesto ampliamento dell'area commerciale Sorelle Ramonda vanno infatti considerati nel contesto di "artificialità" e di elevata urbanizzazione attuale della zona.

L'ampliamento della superficie di vendita, pari a circa 4430 m² è assolutamente trascurabile se riferita all'area già urbanizzata di Alte Ceccato.

Per quanto riguarda le attività di cantiere tali impatti si potranno dire trascurabili, a causa della modesta entità dei lavori necessari per l'ampliamento, che non richiedono la presenza in cantiere di mezzi pesanti e della breve durata temporale.

Per quanto riguarda invece la fase di esercizio, si ritiene che le azioni impattanti tipiche in riferimento a un'area commerciale siano due:

- le emissioni causate dagli impianti di riscaldamento e climatizzazione della struttura;
- quelle derivanti dall'incremento di traffico dovuto alla maggiore clientela attratta dall'ampliamento del negozio.

Per quanto riguarda il primo punto, le scelte progettuali in merito agli impianti di riscaldamento e climatizzazione della struttura coperta prevedono l'installazione di sistemi a emissioni "quasi zero".

Un'analisi più approfondita è stata dedicata al potenziale incremento di traffico legato all'ampliamento del negozio, che è stata calcolata a partire dalla valutazione dello stato attuale della viabilità locale e dell'effettiva domanda di trasporto, stimata grazie ad appositi rilievi del traffico aggiornati nel mese di settembre 2019.

Sulla base di questi dati e degli ipotetici incrementi di traffico è stata eseguita una specifica modellazione matematica della diffusione dei principali inquinanti atmosferici, che ha concesso di simulare i possibili scenari futuri e concludere che:

- l'incremento di flussi veicolari atteso e calcolato a norma di legge in conseguenza all'ampliamento della struttura di vendita, distribuendosi sulla rete viaria oggetto di riorganizzazione, comporterà incrementi di traffico non significativi rispetto ai flussi attuali;
- a scala locale, il traffico interno ai parcheggi della struttura commerciale, il traffico indotto e le emissioni degli impianti termici nella prospettata configurazione di riforma non appaiono tali da produrre sui ricettori al contorno modifiche alla qualità dell'aria tali da pregiudicare la salubrità dei luoghi.

Si vuole inoltre evidenziare che, a parere dello scrivente, si ritiene che il traffico che sarà effettivamente indotto dall'ampliamento dello spazio di vendita sarà minore di quello calcolato sulla base delle metodologie standard previste dalla normativa vigente, che non si ritiene verosimile poiché basate su considerazioni socio-economiche datate, inadeguate a descrivere le più moderne necessità di distribuzione interna degli spazi di vendita.

Il Progetto in esame è infatti motivato dall'esigenza di redistribuire i "corner" già esistenti, che richiedono aree espositive più ampie e di ottenere spazi per l'*e-commerce*, che come noto non implica un incremento di clienti all'interno del negozio fisico.

Si ritiene inoltre che la riqualificazione dell'area possa essere occasione per migliorare

l'accessibilità mediante il Trasporto Pubblico Locale, le cui fermate già esistenti davanti all'ingresso principale potranno essere dotate di idonei golfi di fermata.

Si anticipa inoltre che la sistemazione delle nuove opere, con l'inserimento di aree a verde e di nuove alberature, potrà avere un impatto positivo sulla qualità dell'aria nell'area locale, grazie alla capacità di assorbimento dell'anidride carbonica e di altri inquinanti da parte delle nuove piante.

Si ritiene quindi complessivamente trascurabile l'impatto potenziale delle opere di Progetto sulla qualità dell'aria.

5.1.4 Clima e microclima

Senza entrare nel merito del clima generale dell'area vasta nell'intorno della zona commerciale, che come già anticipato è diffusamente pavimentata e occupata da strutture produttive e commerciali, si evidenzia che il microclima locale è penalizzato dalla presenza di ampie superfici asfaltate adibite a parcheggio, con rare alberature in grado di fornire ombreggiatura alle pavimentazioni. Gli esemplari arborei presenti sono pini marittimi, collocati sul retro, al confine con via Sant'Antonio e a ovest, dove il parcheggio usato dal personale confina con la campagna circostante.

L'unica fonte di ombreggiamento presente sulla restante area è costituita dall'edificio stesso della struttura commerciale: la distesa pressoché continua di asfalto comporta un elevato assorbimento della radiazione solare e un sensibile aumento della temperatura al suolo.

Il Progetto sarà quindi occasione per offrire una soluzione migliorativa a questa criticità, prevedendo la piantumazione di 137 aceri campestri e 25 carpini distribuiti fra le aree di parcheggio nuove ed esistenti, avendo concordato la scelta delle specie arboree e le specifiche della piantumazione con i competenti uffici tecnici comunali.

5.1.5 Biodiversità e aree protette

Come già indicato in precedenza, l'area di intervento non è inclusa, né confina con aree protette per vincoli naturalistici, avendo individuato il sito di interesse comunitario più vicino nell'area SIC IT3220037 "Colli Berici" che include appunto l'intera zona dei colli Berici, a circa 1.2 km dall'area di indagine, verso sud-est.

Per quanto riguarda la vegetazione locale, si riscontra che nell'area di progetto, gli elementi vegetazionali sono pressoché assenti, e i pochi esemplari presenti sono di scarso valore naturalistico, limitati a esemplari di pino marittimo e di carpino disposte in prossimità dei confini. Fra le specie arbustive qui sono state utilizzate quali siepi divisorie con le altre

proprietà, il Lauroceraso e il Ligustro.

La seguente Figura 15 contiene una visuale dell'ambito di progetto, con identificazione (con tratteggio rosso) degli elementi arborei/arbustivi all'interno dell'area di intervento.

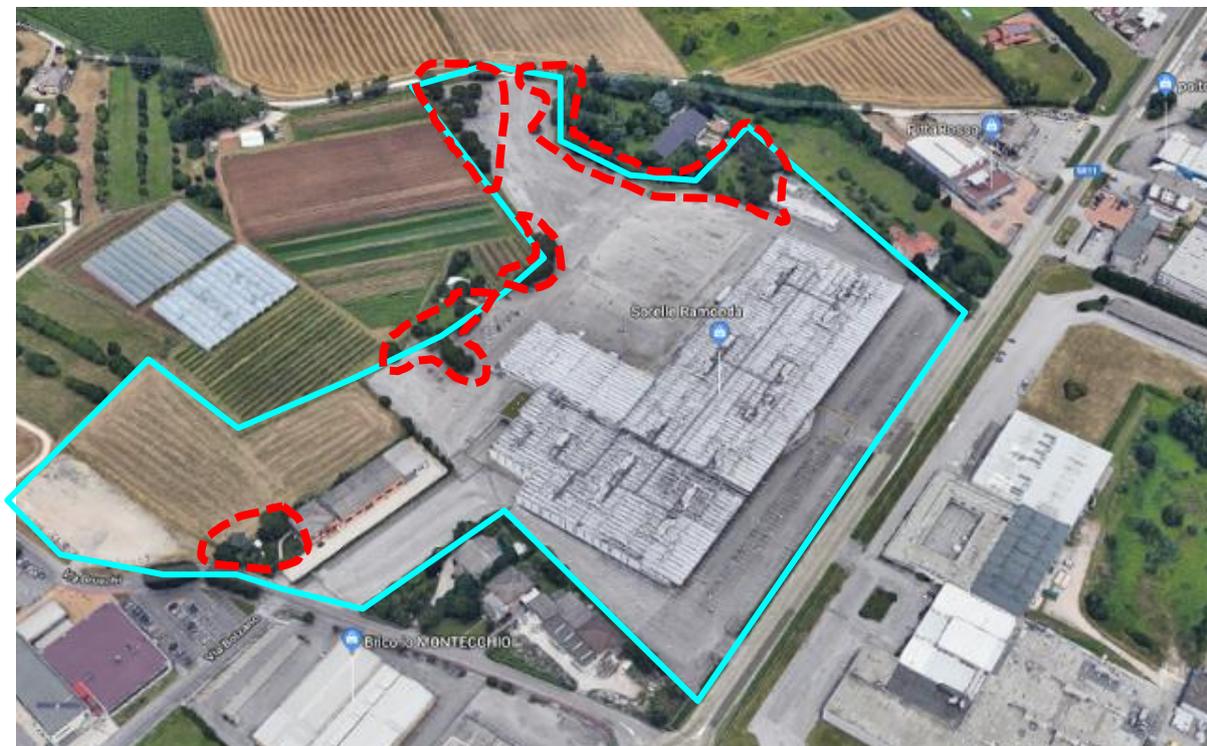


Figura 15: visuale dell'ambito di progetto ed identificazione elementi arborei/arbustivi

Per ovviare a questa criticità si è prevista in Progetto la piantumazione di alberature diffuse nei piazzali, sia in quelli esistenti che in quelli di progetto nel futuro "settore Ovest", che siano tali da garantire i seguenti requisiti, che si ritengono importanti in aree di parcheggio:

- resistenza alla siccità e all'inquinamento atmosferico;
- ridotta dimensione dei frutti o produzione di frutti secchi e privi di polpa;
- ridotte predisposizione ad attacchi parassitari e facoltà pollinifera.

Una volta considerati questi parametri, sono state selezionate, in accordo con il Comune di Montecchio Maggiore, due essenze di alberi di seconda grandezza:

- Acero Campestre (*Acer Campestre*), con diametro della chioma 4/5 m;
- Carpino Bianco (*Carpinus betulus*), con diametro chioma 5/7 m.

La collocazione degli esemplari sull'area a parcheggio avverrà in filari, che seguono la disposizione delle piazzole di sosta con uno schema raffigurato nella tavola P.2.3.17 raffigurata nella seguente Figura 16.

Verranno quindi messi a dimora complessivamente 162 esemplari, così suddivisi:

- 137 di *Acero Campestre* di II grandezza;
- 25 di *Carpino Bianco* di II grandezza.

Per non diminuire i posti auto nel parcheggio esistente, le nuove piante verranno posizionate nel punto di contatto fra quattro piazzole di parcheggio, ricavando al piede dell'albero un'area di suolo scoperto di dimensioni 1,5 x 1,5 metri, delimitata da cordoli di spessore 8 cm e sopraelevati di 15 cm dal piano stradale, per consentire alla pianta di sopravvivere.

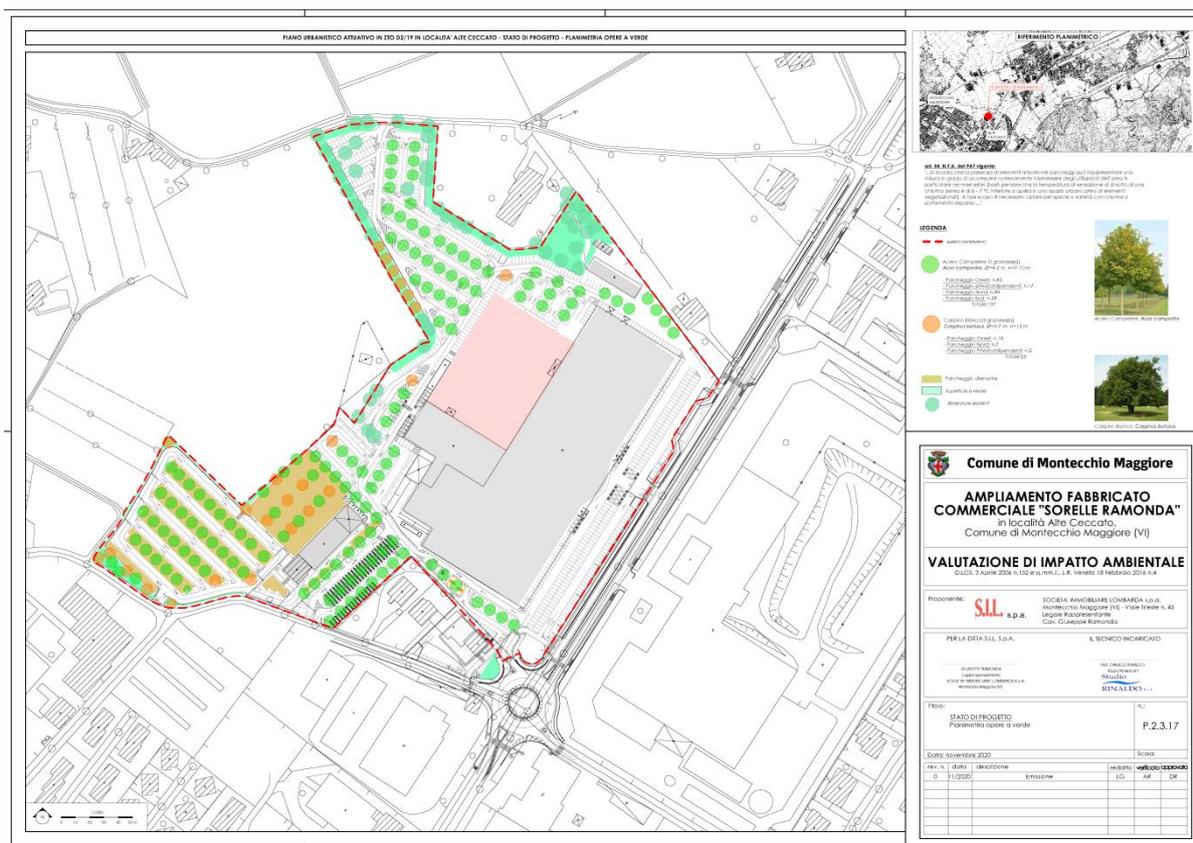


Figura 16: tavola P.2.3.17 - Stato di Progetto - opere a verde

Per quanto riguarda la fauna locale, si ribadisce che l'area di intervento è costituita da una superficie urbanizzata e fortemente antropizzata: nell'area analizzata non sono quindi presenti specie faunistiche di elevata valenza ecologica.

A conclusione di quanto fin qui osservato, si può ritenere che l'intervento analizzato possa implicare un impatto sostanzialmente nullo sulla biodiversità dell'area di indagine, dovendo ritenere positiva la scelta di prevedere l'impianto diffuso di vegetazione ad alto fusto nelle aree interessate dai parcheggi all'esterno dell'edificio commerciale.

5.1.6 Rumore e inquinamento acustico

In analogia a quanto indicato per la componente atmosferica relativa alla qualità dell'aria, si può ritenere che le azioni impattanti legate alle opere di Progetto, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio, saranno di entità bassa o trascurabile, poiché avranno luogo in un contesto territoriale già interessato da un consistente traffico viario e dalla presenza di numerose attività commerciali e produttive nelle immediate vicinanze.

In fase di cantiere sarà inoltre presente un numero limitato di macchine operatrici, per le quali saranno richieste tutte le necessarie certificazioni anche in merito alle emissioni rumorose. Eventuali fenomeni di disturbo alle attività adiacenti e ad altri recettori potranno facilmente essere mitigati durante il cantiere mediante apposite recinzioni e pannelli anti-rumore di facile predisposizione.

Le analisi di dettaglio in merito al clima acustico dell'area *ante e post operam* sono state oggetto di maggiore approfondimento anche con l'impiego di apposita modellazione matematica, potendo concludere che l'esecuzione del Progetto in esame non produrrà impatti significativi in termini di rumore, che anche in seguito alle opere in esame rimarrà entro i limiti prescritti dalla Zonizzazione Acustica comunale.

5.1.7 Vibrazioni

Nell'intorno dell'area di intervento non risultano emerse criticità in merito alla presenza di sorgenti di vibrazioni allo stato attuale e non si prevede che le lavorazioni necessarie per l'esecuzione dell'opera, né le attività che saranno condotte in fase di esercizio, possano provocare impatti sull'area circostante in forma di vibrazioni.

Si ritiene quindi nullo, e quindi trascurabile nell'ambito della presente analisi, l'impatto su questa componente ambientale.

5.1.8 Inquinamento luminoso

In termini di inquinamento luminoso si ritiene che l'impatto potenziale del Progetto sia da ritenersi del tutto trascurabile, evidenziando in particolare come:

- sia nell'area di intervento che nelle aree limitrofe sono attualmente presenti impianti di illuminazione molto diffusi e talvolta di vecchia concezione, tipiche del tessuto commerciale e produttivo locale;
- in seguito all'esecuzione del Progetto, nelle aree di parcheggio destinate ai clienti della struttura di vendita, che saranno chiuse in orario notturno, l'illuminazione potrà anche essere spenta fuori dall'orario di servizio del personale;

- nel caso di aree di carico-scarico delle merci da parte dei lavoratori e di aree adibite a funzioni promiscue, potrà essere impostata un'illuminazione "on demand", da attivare solo quando necessaria tramite appositi interruttori o sensori di presenza;
- ove possibile, in particolare lungo le vie di accesso-uscita, l'illuminazione tradizionale sarà integrata con sistemi "passivi" quali catarifrangenti, "occhi di gatto" e simili o con sistemi attivi come LED fissi o intermittenti o linee di luce o similari che consentiranno di diminuire le categorie illuminotecniche previste;
- nell'area vincolata ad uso pubblico l'illuminazione potrà essere minimizzata fuori dall'orario di apertura e servizio delle piscine comunali, secondo specifici accordi che saranno fissati con il Comune.

5.1.9 Infrastrutture viarie e traffico

L'intervento qui analizzato ha una relativa influenza sul sistema viario locale, poiché include fra le opere di progetto alcune migliorie all'asse viario principale costituito dalla S.R.11 Viale Trieste, come accennato al paragrafo precedente. Sono infatti previste:

- la realizzazione di un parcheggio a uso pubblico lungo via Bruschi, che costituirà la sistemazione dell'area già utilizzata allo stato attuale come parcheggio non regolamentato né attrezzato con idonea segnaletica e illuminazione;
- la realizzazione di due golfi di fermata per il Trasporto Pubblico Locale a lato della S.R.11, nelle immediate vicinanze della struttura commerciale, al fine di favorire i trasporti pubblici o intermodali.

Nell'ambito dei già citati accordi Pubblico/Privato, è inoltre già stata eseguita la rotatoria fra via Bruschi, Viale Trieste e Via Astichello, che ha apportato un miglioramento al livello di servizio dell'asse viario S.R.11.

Con riferimento ai livelli di servizio della viabilità locale, sono prevedibili impatti negativi legati all'opera in esame:

- in fase di esecuzione, legati alle eventuali deviazioni temporanee o ai restringimenti di carreggiata durante le lavorazioni o alla possibile presenza di mezzi di cantiere sulla viabilità pubblica;
- in fase di esercizio, causati dal possibile incremento di traffico attratto dalla struttura commerciale in seguito al relativo ampliamento.

Con particolare riguardo a quest'ultimo punto, sono state condotte opportune valutazioni di impatto descritte anche mediante simulazione matematica, ponendo a confronto i flussi

di traffico attuali, misurati con apposite campagne di misura aggiornate nel mese di ottobre 2019, con le simulazioni di traffico *post operam*.

Si può in ogni caso anticipare sin d'ora che l'esecuzione dell'intervento in esame non produrrà quindi impatti significativamente negativi sulla viabilità, né nell'area locale, né nell'area vasta di indagine, perché:

- la previsione urbanistica già approvata nell'ambito del Piano degli Interventi comunale tiene già conto dell'incremento di superficie di vendita e del conseguente incremento di traffico indotto;
- l'incremento di traffico imposto dai parametri della normativa regionale, calcolato in proporzione all'aumento di superficie di vendita, è ampiamente sovradimensionato, poiché all'ampliamento di superficie non conseguirà un proporzionale aumento delle attività di vendita, ma consentirà sostanzialmente la redistribuzione delle attività già attualmente presenti.

Si evidenzia inoltre che per la valutazione generale su questa componente devono essere presi in considerazione anche gli impatti positivi previsti, già descritti in precedenza, che offriranno certa compensazione alle maggiori quote di traffico indotte.

5.1.10 Paesaggio e patrimonio culturale

Al fine di valutare gli impatti potenziali delle opere di progetto sul paesaggio del contesto circostante si deve considerare, come già più volte evidenziato nel corso del documento, che gli interventi di progetto si dividono sostanzialmente in due parti:

- l'intervento principale di ampliamento del fabbricato commerciale, che insiste sul retro dell'attuale edificio e per il quale si può considerare trascurabile l'impatto visivo dai vari punti di vista possibili per un osservatore esterno;
- l'intervento di adeguamento dei piazzali e di realizzazione del nuovo parcheggio ovest, il quale sarà effettivamente visibile e costituirà occasione per la riqualificazione di un ambito parzialmente già adibito a piazzale di parcheggio non regolamentato.

Si ribadisce inoltre che non sussistono sull'area in esame vincoli di natura paesaggistica, essendo di fatto un'area già ampiamente dedicata alle attività commerciali e produttive.

Per una valutazione obiettiva dell'impatto sulla componente paesaggio è stata prodotta una serie di foto-inserimenti sulla base di riprese fotografiche fatte in loco e recuperate attingendo alla vasta fonte messa a disposizione da *Google Earth*.

Lo stile del *rendering* volumetrico è semplificato allo scopo di evidenziare le eventuali

discordanze col paesaggio.

Per la prima vista di confronto è stata scelta una visuale "a volo d'uccello" come indicativa dell'area di Progetto, presentando un'analisi generale dell'intervento di riqualificazione dal punto di vista paesaggistico.

Dallo studio di questa prima vista, si può osservare come gli accorgimenti scelti in fase progettuale abbiano effetto sull'esistente. L'aggiunta di copertura vegetata del parcheggio esistente mitiga il contrasto con l'ambito agreste retrostante, inoltre la piantumazione per filari si tesse con la disposizione delle alberature del paesaggio tipico rurale.

Il parcheggio a ovest, di nuova costruzione, avendo scelto la parziale pavimentazione a drenante e una maggiore copertura vegetata si inserisce perfettamente nel contesto suburbano di Montecchio. Anche viale Trieste viene coinvolto dalla questa riqualificazione dell'area Ramonda, acquisendo caratteristiche da viale centrale cittadino e non più da semplice struttura utilitaristica.



Figura 17: vista n.1 dell'ambito di intervento *ante operam*



Figura 18: vista n.1 dell'ambito di intervento *post operam*

La seconda vista scelta è basata su una fotografia stata scattata da via Bruschi per studiare il confronto fra stato attuale e il paesaggio in seguito alla realizzazione dell'opera del parcheggio "settore ovest".



Figura 19: vista n.2 dell'ambito di intervento *ante operam*



Figura 20: vista n.2 dell'ambito di progetto *post operam*

Il confronto paesaggistico fra stato attuale e stato di riforma evidenzia che:

- l'opera che interessa solo il suolo non crea ostacoli alla vista panoramica;
- con l'inserimento di vegetazione d'alto fusto si arricchisce e si migliora la percezione di un'area altrimenti spoglia.

Con la terza vista di confronto si vuole presentare come la nuova sistemazione della Strada Regionale si inserisce migliorando l'intero contesto di progetto.



Figura 21: vista n.3 dell'ambito di intervento *ante operam*



Figura 22: vista n.3 dell'ambito di intervento *post operam*

Si nota facilmente dal confronto fra le due situazioni ante e post operam, come dopo la realizzazione delle opere in via Trieste questa ne acquisti un valore paesaggistico concreto.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, si può quindi concludere che:

- negli strumenti di pianificazione vigenti non sussistono vincoli o tutele di interesse paesaggistico sull'ambito di intervento, né nell'intorno dello stesso;
- nell'area non sussistono vincoli legati a siti di interesse archeologico o culturale;
- l'intervento insiste in un ambito già fortemente antropizzato, in particolare per quanto riguarda l'opera di ampliamento dell'edificio commerciale che risulta inclusa nella porzione già edificata allo stato attuale;
- viene modificata solo una porzione ridotta di territorio attualmente ad uso agricolo, che in parte era già adibita a parcheggio senza le necessarie infrastrutture;
- il potenziale impatto legato all'occupazione di suolo agricolo sarà compensato con una riqualificazione dell'intera area mediante l'impianto di alberi ad alto fusto e la regolamentazione delle aree di parcheggio, che avrà un impatto positivo nell'ambito locale di intervento.

In sintesi si ritiene che l'esecuzione delle opere di Progetto produrrà un impatto complessivamente positivo sulla componente paesaggistica, in quanto rappresenta un'occasione di riqualificazione dell'ambito oggetto di intervento.

5.2 Misure di mitigazione

Gli interventi di mitigazione considerati sono quelli specificatamente previsti nel Progetto per minimizzare i potenziali impatti negativi connessi con la realizzazione delle opere.

Fra questi vanno evidenziati:

- a vantaggio delle componenti "atmosfera" e "clima acustico", la particolare tipologia adottata per gli impianti di climatizzazione scelta per l'ampliamento del fabbricato commerciale, a efficienza energetica molto elevata, finalizzata all'emissione "quasi zero" di sostanze inquinanti;
- per mitigare gli effetti sul "clima acustico", la proposta di gestire in modo specifico (limiti di velocità, accesso limitato i dipendenti) i posti auto più vicini ai ricettori residenziali, intervento questo non strutturale ma di carattere gestionale-organizzativo;
- nell'ambito della componente "ambiente idrico", la previsione di realizzare i posti auto nel nuovo parcheggio "settore ovest" con pavimentazione semipermeabile, particolarmente indicata per tali utilizzi, in grado di ridurre lo scarto fra stato di fatto e di riforma in termini di impermeabilizzazione del terreno, a netto vantaggio della relativa compatibilità idraulica.

5.3 Misure di compensazione

Sono, come noto, definite interventi di compensazione le azioni che vengono di norma previste per ovviare ad alcune attività che generano un impatto negativo sull'ambiente che, nell'economica generale del Piano, sono da ritenersi inevitabili.

In questo caso, non si ravvedono problemi particolari tali da generare impatti negativi definitivi, per cui non si ravvede nemmeno l'esigenza di dare corso ad interventi di compensazione.

Si ascrivono in ogni caso a questo ambito le misure previste per:

- garantire la compatibilità idraulica al nuovo parcheggio "settore ovest" e per migliorare la condizione degli scarichi degli altri piazzali esistenti, mediante volumi di compensazione idraulica adeguatamente dimensionati e mediante impianti di trattamento delle acque di prima pioggia;
- migliorare il microclima nell'area dei nuovi piazzali a parcheggio e offrire un impatto positivo alla qualità dell'aria, mediante l'inserimento di copertura verde con piantumazione di alberi resistenti, poco esigenti e adatti ad ambienti esposti.

5.4 Attività di monitoraggio

Data la sostanziale non-significatività degli impatti analizzati, non si ritiene che siano necessarie specifiche attività di monitoraggio ambientale oltre a quelle previste dalle norme vigenti in termini di qualità dell'aria, di rispetto dei limiti acustici e di qualità delle acque reflue.

6 CONCLUSIONI

Oggetto del presente documento di *Sintesi Non Tecnica* è stato il riepilogo dei principali contenuti dello *Studio di Impatto Ambientale* redatto per la valutazione ambientale del Progetto di ampliamento del negozio "Sorelle Ramonda" in località Alte Ceccato, nella zona commerciale e produttiva del Comune di Montecchio Maggiore (VI).

Sulla base delle valutazioni più ampiamente riportate nei Quadri di Riferimento *Programmatico*, *Progettuale* e *Ambientale* del suddetto Studio, si può quindi concludere in sintesi che:

- come indicato nel *Quadro di Riferimento Programmatico*, il confronto fra le previsioni di progetto e gli strumenti urbanistici, i piani comunali e sovracomunali, i vincoli esistenti e le normative vigenti sul territorio indica che non ci sono elementi ostativi alla realizzazione dell'intervento;
- il *Quadro di Riferimento Progettuale* ha concesso di porre a confronto diverse alternative strutturali, non ritenendo di prendere in considerazione alternative strategiche o di localizzazione all'intervento già incluso negli accordi fra la Proprietà e il Comune di Montecchio Maggiore, portando a scegliere la soluzione che consente una migliore distribuzione interna degli ambienti, in uno con una maggiore compattezza della porzione di ampliamento;
- il *Quadro di Riferimento Ambientale* ha concesso di individuare impatti potenzialmente significativi rispetto alla viabilità e al traffico locale, che potrebbe a sua volta avere impatti indiretti sulle componenti ambientali di qualità dell'aria e di rumore, avendo a tal fine individuato apposite misure di mitigazione e di compensazione, oltre alle necessarie verifiche di monitoraggio ambientale. In tale contesto sono comunque state analizzate numerose componenti ambientali, potendo concludere come non si riscontrino altri impatti significativi o negativi legati direttamente o indirettamente all'opera qui in esame.