P R O V I N C I A D I V I C E N Z A

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

VERBALE DELLA COMITATO TECNICO PROVINCIALE VIA DEL 24/09/2026

L'anno 2026, il giorno 24 del mese di settembre alle ore 16:45 il Comitato Tecnico Provinciale di V.I.A si è riunito nella sede provinciale, a seguito di regolare convocazione, per trattare il seguente argomento: *Prix Quality SpA – progetto di modifica struttura di vendita esistente – localizzazione Comune di Noventa Vicentina Via Prolin n. 24.*

All'appello risultano:

SANGUANINI FAUSTO	Presidente	Assente
BALDISSERI ANDREA	Responsabile del Servizio	Presente
BRADASCHIA MAURIZIO	Commissario	Presente
BUSATO FILIPPO	Commissario	Assente
CAMPAGNOLO MIRKO	Commissario	Presente
MENEGHINI ROBERTA	Commissario	Presente
MURARO TERESA	Commissario	Presente
PIVA MARCO	Commissario	Presente
SVEGLIADO GIULIA	Commissario	Assente
VALVASSORI RIMSKY	Commissario	Presente on line
VICENTIN ALBERTO	Commissario	Assente
FERRARI CARLO	Commissario	Presente

La Commissione viene presieduta da Andrea Baldisseri, giusta delega del Presidente, che riconosciuta legale l'adunanza in conformità dell'art. 7 del Regolamento per il funzionamento del Comitato Tecnico Provincia VIA, udita la relazione istruttoria, accertata la completezza delle informazioni e preso atto della proposta progettuale contenuta nella documentazione tecnica presentata, esprime congiuntamente al CTP VIA parere unanime, per la pratica in oggetto, nel parere sotto riportato.

Prix Quality S.p.A.

PARERE N. 08/2026

Oggetto: Modifica struttura di vendita esistente

PROPONENTE:	Prix Quality S.p.A.
SEDE LEGALE:	Via Del Lavoro, n. 3 – Grisignano di Zocco
SEDE INTERVENTO:	Comune di Noventa Vicentina, Via Prolin 24
TIPOLOGIA ATTIVITÀ:	Centro commerciale.
PROCEDIMENTO:	Verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs 152/06
MOTIVAZIONE V.I.A:	ALLEGATO IV alla Parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. - 7. Progetti di infrastrutture - b) costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59".
COMUNE INTERESSATO:	\ \ \
DATA DOMANDA:	02 settembre 2026
DATA PUBBLICAZIONE:	02 settembre 2026
DATA INTEGRAZIONI:	\ \ \

DOCUMENTAZIONE TECNICA ED ELABORATI GRAFICI PRESENTATI

TITOLO	NOME FILE
Studio Preliminare Ambientale	*Noventa_SPA-pdf*
Planimetrie punto vendita	*Elaborato_1.1_Noventa_Planimetria.pdf* *planimetria_PV (1).pdf*
Relazione tecnica intervento	*Noventa_RelTec.pdf*
Dichiarazione di conformità impatto acustico	*DICHIARAZIONE_Impatto Acustico_NOVENTA_VIC.NA.pdf*
Studio impatto viabilistico	*RELAZIONE_VIABILITA__NOVENTA_def_2026.pdf*
Documentazione relativa al PUA realizzato	*PUA_realizzato – Verifica comp idraulica.pdf*
Vettoriali ambito intervento	*VINCA VIA PRIX_Ambito intervento.txt* *VINCA VIA PRIX_Ambito intervento.xml*
Format di Supporto Proponente	*VINCA_Format_proponente.pdf* *VINCA_Modulo.pdf*

PREMESSE ED UBICAZIONE

La Prix Quality S.p.A. ha presentato un'istanza di verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale per il punto vendita esistente di Noventa Vicentina, via Prolin 24. Attualmente l'esercizio è organizzato in supermercato / discount con un reparto concesso in gestione alla ditta Gottardo SPA.
L'assoggettabilità alla VIA è dovuta per ottenere un modesto aumento di superficie di vendita della struttura commerciale, individuata come media struttura di vendita. La superficie di vendita passa da mq. 1499 attuali a 1613 mq futuri, con un incremento di 114 mq.
Il fabbricato, realizzato tra il 2024 e il 2025, è un edificio commerciale monopiano a pianta rettangolare.

Le opere sono limitate all'interno dell'edificio e non determinano ampliamenti, nuova superficie coperta, modifica della sagoma, dei prospetti, della copertura, delle sistemazioni esterne o delle aree a parcheggio.
Le porzioni destinate ai due operatori commerciali risultano attualmente collegate da una porta interna.
L'aumento della superficie commerciale porta un intervento edilizio di minima entità, che riguarda la separazione fisica dei due esercizi commerciali, nell'ambito dell'attivazione di due unità commerciali indipendenti. L'intervento non modifica i parametri urbanistici ed edilizi dell'immobile e interessa un'area catastalmente censita in comune di Noventa Vicentina Foglio 8, mappali 1616, 1617 e 1618.





Ortofoto del sito

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE REGIONALE, PROVINCIALE E COMUNALE

Gli strumenti di pianificazione presi in considerazione dallo studio riguardano:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) della Regione Veneto;
- Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Vicenza;
- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Noventa Vicentina;
- Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Noventa Vicentina;
- Piano Regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.);
- Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera ;
- Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti Urbani e Speciali;
- Piano Energetico Regionale;
- Piano di Gestione dei Rischi Alluvionali;
- Rete Natura 2000.

Il Quadro Programmatico presenta un'adeguata individuazione ed analisi degli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale che interessano l'area, che è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, approvato con Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 25 in data 23/04/2024.

L'area risulta sostanzialmente priva di vincoli, e lontana da ambiti di pregio ambientale/ naturalistico; il progetto non interessa nuove aree e si esaurisce all'interno dell'edificio esistente attuale.

Il proponente ritiene pertanto il progetto coerente con gli strumenti di pianificazione e programmazione analizzati.

In sede di sopralluogo istruttorio, il Comune di Noventa Vicentina ha rilevato, invece, una situazione di non conformità urbanistica dell'intervento proposto, tale da non poter essere sanabile se non tramite modifica del P.U.A. attualmente approvato, con valutazioni e tempistiche ad oggi non prevedibili né preventivabili.

Il Comune farà seguire specifica osservazione scritta per quanto sopra evidenziato.

VALUTAZIONE

Si rilevano elementi che evidenziano potenziali impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento, in considerazione del mancato rispetto delle previsioni e condizioni della pianificazione comunale esistente.

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

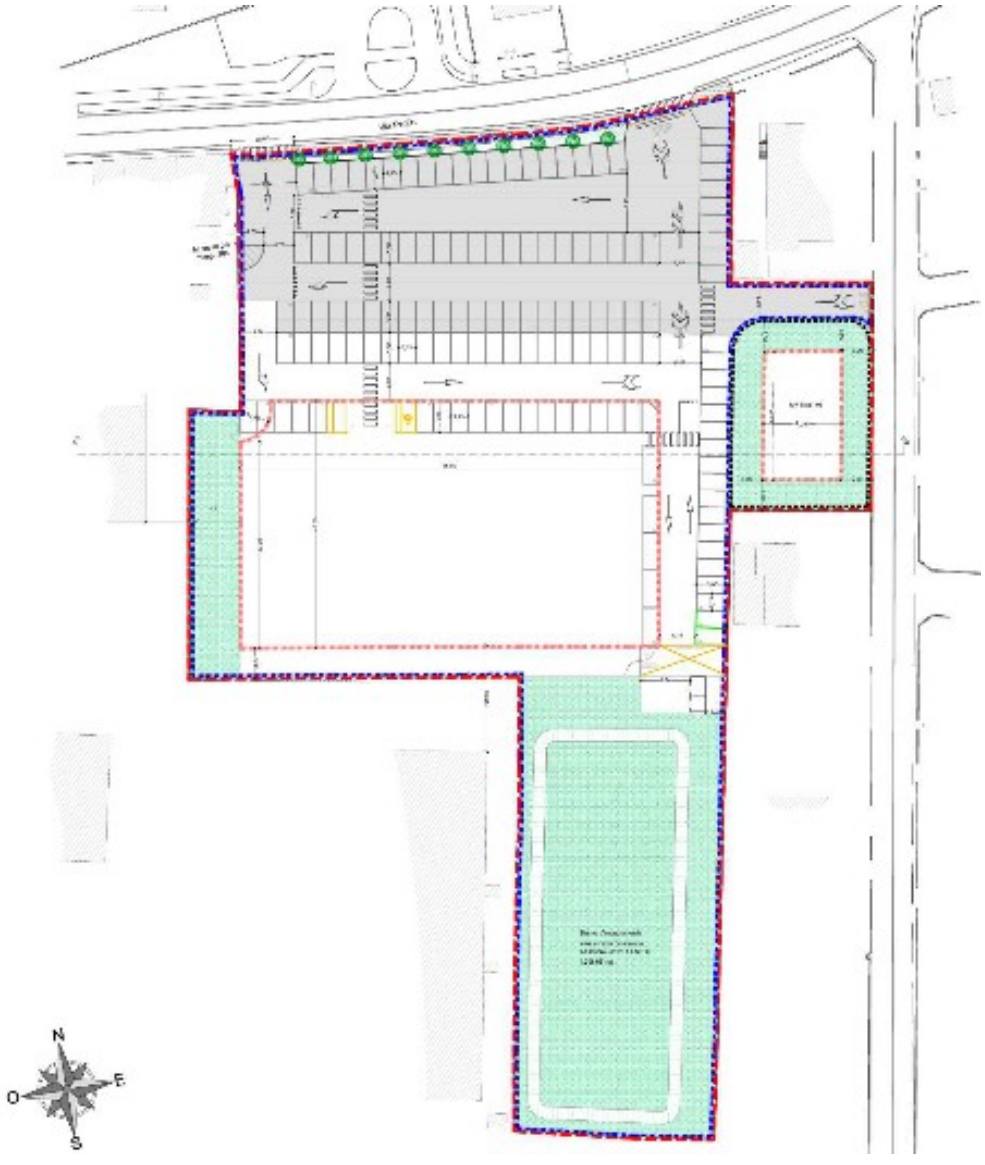
DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO E CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'INTERVENTO

Il fabbricato oggetto del presente studio è stato realizzato tra il 2024 ed il 2025 ed è costituito da un edificio produttivo/commerciale monopiano a pianta rettangolare, caratterizzato da un impianto semplice e regolare, sviluppato su un unico livello fuori terra e destinato ad attività commerciale con ampie superfici di vendita, integrate da locali di servizio e magazzino.

Dal punto di vista compositivo, l'edificio presenta un linguaggio architettonico improntato alla massima funzionalità e alla semplicità dei volumi. Il corpo di fabbrica è definito da un volume orizzontale compatto, coperto da una copertura a falde di lieve pendenza, non percepibile dai prospetti principali grazie alla presenza di un parapetto perimetrale.

Il prospetto principale, destinato all'accesso della clientela, è caratterizzato da un'ampia facciata vetrata continua, scandita da pilastri regolarmente interposti. Sopra le vetrine si sviluppa una fascia continua destinata all'inserimento delle insegne commerciali.

Le opere edilizie previste consistono in una rimodulazione interna degli spazi, realizzata con strutture a secco tipo cartongesso, al fine di ampliare leggermente la superficie di "vendita" di uno dei due negozi già presenti sfruttando la superficie "commerciale" esistente.
La superficie di vendita complessiva dei due esercizi passa pertanto da 1499 m^2 a 1613 m^2 con un incremento di 114 m^2 ed il superamento del limite di 1500 m^2, configurandosi, quindi, come medio centro commerciale.
Dal punto di vista progettuale, pertanto, non vi sono modifiche rilevanti in relazione a possibili impatti negativi e significativi sull'ambiente.



Valutazione

A seguito dell'acquisizione agli atti del parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, si rileva quanto segue:

- la documentazione progettuale trasmessa, in variante a quanto già approvato, evidenzia modifiche rilevanti delle condizioni di sicurezza antincendio e rappresenta una modifica sostanziale del layout

dei locali dell'attività e dei sistemi di vie di uscita, difforme dall'istanza di SCIA ai fini antincendio evasa dal suddetto Comando mediante una visita tecnica con esito positivo;
- nello specifico si evidenzia una modifica sostanziale del layout dei locali dell'attività e dei sistemi di vie di uscita;
- la rilevanza delle modifiche che si intendono apportare o qualora ulteriori interventi comportino modifiche sostanziali ai fini antincendio al progetto precedentemente approvato, tale da rendere necessaria una nuova valutazione del parere di conformità antincendio.

VALUTAZIONE

Si rilevano elementi che evidenziano potenziali impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento, in considerazione del mancato rispetto della normativa antincendio.

QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

COMPONENTI AMBIENTALI ANALIZZATE NELLO STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

CARATTERIZZAZIONE DELL'ARIA E DEL CLIMA

Le attività svolte o collegate alla struttura commerciale interferiscono con la componente atmosfera poiché le emissioni in atmosfera possono essere dovute a diversi fattori collegati alle operazioni di carico/scarico e alla movimentazione delle merci all'interno degli spazi dedicati e ai movimenti veicolari della clientela della struttura commerciale, tuttavia, visto il modesto aumento di superficie di vendita previsto in progetto ed il conseguente modesto aumento di movimentazione di merci, l'aumento delle emissioni può essere considerato trascurabile. Per quanto riguarda il traffico veicolare attratto/generato dalla media struttura si stima un incremento che non andrà ad inficiare il corretto funzionamento della rete viabile di adduzione al sito, pertanto si stima che le emissioni non subiscano variazioni di rilievo rispetto lo stato attuale.
Il modesto ampliamento della superficie di vendita non comporta impatti significativi sulla matrice aria.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DELL'AMBIENTE IDRICO

Il PUA ha previsto la valutazione di compatibilità idraulica (redatta dallo studio Crosara Ballerini) ed il progetto, come già illustrato, non prevede alcuna modifica alle reti di adduzione e smaltimento di acque.
Il minimo aumento di superficie di vendita mantiene comunque inalterata la superficie coperta ed il conseguente minimo aumento di utilizzo dei servizi igienici presente determina un impatto sulla matrice non significativo.
È stata inoltre prevista la realizzazione del bacino di invaso, quale opera funzionale alla gestione delle acque meteoriche generate dalle nuove superfici impermeabilizzate. Il bacino è stato dimensionato per garantire la laminazione delle portate meteoriche (secondo progetto specifico), riducendo il carico idraulico verso la rete di recapito e assicurando il principio dell'invarianza idraulica dell'intervento.
Il modesto ampliamento della superficie di vendita non comporta impatti significativi sulla matrice acqua.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Il progetto non prevede alcuna alterazione dell'orografia del terreno in quanto le modifiche da attuarsi riguardano l'interno della struttura edilizia esistente.

Gli spazi esterni sono già pavimentati in quanto già utilizzati come parcheggio e, nello specifico, si tratterà di modificare alcuni divisori per creazione di nuovi spazi adibiti a vendita.

Il progetto, pertanto, non comporterà ulteriore consumo di suolo né comporterà nuove interferenze con la componente sottosuolo.

VALUTAZIONE
Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO

La valutazione previsionale degli effetti acustici derivanti dall'esercizio delle attività commerciali è stata supportata da una specifica Dichiarazione di Conformità redatta in data 10 agosto 2026 dal Tecnico Competente in Acustica Ambientale, Adami Fabrizio, che garantisce la validità della Documentazione Previsionale di Impatto Acustico del 18.04.2024.

Come riportato nello SPA in detta analisi emergono le seguenti risultanze tecniche:

- invarianza delle sorgenti sonore, in quanto le modifiche spaziali interne finalizzate all'ampliamento della superficie di vendita della porzione di immobile non comportano l'introduzione di nuovi impianti tecnologici o sorgenti sonore significative rispetto a quanto già in essere;
- l'assetto impiantistico e strutturale della media struttura non subisce variazioni in grado di alterare il clima acustico locale;
- l'intero insediamento commerciale continua a garantire il rispetto dei valori limite di emissione e di immissione (sia diurni che notturni) stabiliti per la Classe IV – Area di intensa attività umana dal Piano di Classificazione Acustica del Comune di Noventa Vicentina.

In conclusione, l'impatto della componente rumore derivante dal progetto di variante in esame è da considerarsi nullo, confermando l'assenza di effetti di disturbo sia verso i recettori residenziali confinanti sia per l'ambiente circostante.

VALUTAZIONE
Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DELL'IMPATTO DA AGENTI FISICI ED EFFICIENZA ENERGETICA

Il consumo di energia elettrica sarà attribuito alle singole unità commerciali e, a tal proposito, si evidenzia che il progetto ha previsto la realizzazione di un impianto fotovoltaico su parte della copertura, per una potenza di 130kW e una superficie di 615 m^2.

Il fabbricato è dotato di accorgimenti tecnologici atti a favorire il risparmio energetico e l'utilizzo di energia "pulita" per quanto tecnicamente possibile.

L'aumento di consumo di energia elettrica derivante dall'aumento della superficie di vendita è trascurabile.

VALUTAZIONE
Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO

Il progetto non prevede alcuna alterazione dell'orografia del terreno in quanto le modifiche da attuarsi riguardano l'interno della struttura edilizia esistente.

Gli spazi esterni sono già pavimentati in quanto già utilizzati come parcheggio e, nello specifico, si tratterà di modificare alcuni divisori per creazione di nuovi spazi adibiti a vendita.
L'ampliamento della superficie di vendita per 114 m^2 viene effettuato all'interno di un fabbricato già esistente, senza alcuna intervento sull'immobile, che rimane inalterato.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DELL'IMPATTO VIABILISTICO

Per la caratterizzazione e l'analisi viabilistica dell'area di progetto è stato redatto dall'ing. Antonio Pupa un apposito studio viabilistico del quale di seguito si riportano le conclusioni.
Dalle simulazioni effettuate è emerso che l'impatto dei nuovi flussi di traffico sulla rete esistente risulta compatibile con le attuali condizioni di esercizio. In particolare, il sistema viario è in grado di assorbire i veicoli aggiuntivi senza determinare alterazioni significative dei livelli prestazionali della rete.
I principali indicatori di funzionamento ricavati dalla simulazione evidenziano infatti variazioni contenute tra lo stato di fatto e lo stato di progetto, sia in termini di velocità media di percorrenza sia di ritardo medio veicolare; analogamente, i flussi generati ed attratti non determinano modifiche al Livello di Servizio (LOS) della strada oggetto di analisi, che permane pari a LOS C, in continuità con la situazione attuale.
Alla luce dei risultati ottenuti, l'intervento può essere ritenuto compatibile con la capacità e le condizioni operative della rete viaria esistente, in quanto non comporta effetti apprezzabili sui parametri di valutazione analizzati e consente il corretto assorbimento e smaltimento dei flussi veicolari aggiuntivi generati dall'insediamento commerciale.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI ED AGRONOMICHE

L'ambito di intervento si colloca in contesto urbano consolidato del capoluogo, lungo via Prolin, ed è classificato dal P.A.T. vigente come "Area di urbanizzazione consolidata" (art. 28 N.T.A.) e "Area di riqualificazione e riconversione" (art. 29 N.T.A.), e dal P.I. come Zona C1.1 – residenziale urbana di completamento, ambito di degrado (art. 23bis) – A.I.C. n. 8. Il contorno è interamente edificato, a destinazione prevalentemente residenziale. All'interno dell'ambito e nelle immediate adiacenze non sono presenti superfici agricole produttive, formazioni boscate, siepi campestri, filari o altri elementi lineari del paesaggio agrario meritevoli di tutela, né corsi d'acqua o fossati di scolo, come confermato dalla Valutazione di compatibilità idraulica allegata alla documentazione del PUA realizzato.
Le sistemazioni esterne dell'ambito, di superficie complessiva pari a 10.308 m^2, sono state realizzate nel biennio 2024-2025 in attuazione del P.U.A. "ex-panificio Saggiorato" (D.G.C. n. 25 del 23/04/2024), che ha sostituito un compendio di edifici in stato di semi-abbandono con l'attuale fabbricato commerciale e le relative opere di urbanizzazione. L'assetto vegetazionale, già valutato in quella sede, prevede una superficie a verde di 3.102 m^2 (a fronte di 5.765 m^2 ante-operam), articolata in verde ad uso pubblico lungo via Prolin, verde privato lungo il confine ovest e area a verde privato non edificabile nella porzione sud del lotto, all'interno della quale è ricavato il bacino di invaso a verde per la laminazione delle acque meteoriche.
L'intervento in oggetto non comporta consumo di suolo aggiuntivo né sottrazione di superficie agricola; non modifica la superficie coperta, il rapporto di permeabilità né le sistemazioni esterne; non prevede abbattimenti, capitozzature o trapianti di alberature e siepi; non determina movimenti terra, asportazione di

suolo agrario o alterazioni dell'orografia; non interferisce con la rete di raccolta delle acque meteoriche né con il bacino di invaso a verde.
La matrice risorse naturali ed agronomiche non risulta interessata da effetti diretti o indiretti dell'intervento, che si esaurisce all'interno dell'involucro edilizio esistente e non incide né sulle superfici permeabili né sulle dotazioni a verde realizzate con il P.U.A.
Si ritiene comunque opportuno richiamare il proponente al mantenimento nel tempo delle sistemazioni a verde e della funzionalità drenante delle superfici semipermeabili, elementi che concorrono all'invarianza idraulica e alla qualità ambientale del comparto.
Non si ravvisano impatti aggiuntivi e significativi sulla componente.

Valutazione

Si formulano le seguenti raccomandazioni, finalizzate al mantenimento delle dotazioni ambientali già assentite:

- manutenzione ordinaria delle aree a verde, con sfalci periodici, irrigazione di soccorso nei primi anni e sostituzione delle fallanze entro la prima stagione vegetativa utile;
- mantenimento della capacità drenante delle pavimentazioni in betonelle, con pulizia periodica e divieto di sigillatura o asfaltatura;
- divieto di impiego di diserbanti chimici nelle aree a verde e nelle pavimentazioni drenanti;
- mantenimento della funzionalità del bacino di invaso a verde, con sfalcio e asporto del materiale di risulta, divieto di deposito di materiali e conservazione del tirante e delle sponde inerbite.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DELLA FLORA E FAUNA E V.INC.A.

Il progetto non prevede alcuna alterazione rispetto all'attuale stato dei luoghi ed al contesto urbano circostante, esterno alle zone S.I.C./Z.P.S. e non interferenti con essi.
Gli spazi esterni sono già pavimentati e utilizzati come parcheggio.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DEGLI IMPATTI SULLA SALUTE DEI LAVORATORI E DELLE PERSONE

Il proponente non evidenzia rischi per la salute umana dovuti alla realizzazione del progetto.
Non vi sono osservazioni da parte dell'Ulss competente per territorio.
Si rappresenta, tuttavia, che il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ha evidenziato modifiche rilevanti delle condizioni di sicurezza antincendio, rispetto alla situazione in essere, e ritiene necessaria una nuova valutazione del parere di conformità antincendio.
Ai fini della valutazione della presente matrice ambientale si richiama quanto descritto nella sezione del Quadro Progettuale.

VALUTAZIONE

Si rilevano elementi che evidenziano potenziali impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento, in considerazione del mancato rispetto della normativa antincendio.

VALUTAZIONE FINALE D'IMPATTO

CONCLUSIONI

Il progetto in esame si pone in contrasto ovvero in condizioni di interferenze rispetto alla pianificazione comunale vigente.

Il grado di approfondimento documentale, quindi, non risulta adeguato e presenta la necessità di approfondimenti e ulteriori valutazioni di dettaglio, per quanto riguarda le condizioni di impatto sulla salute delle persone e dei lavoratori.

Le considerazioni specifiche e le criticità rilevate all'interno dell'aggiornamento dello Studio Preliminare Ambientale, risultano esplicitate nelle premesse istruttorie al presente parere.

Rilevato il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ed a quanto evidenziato dal Comune di Noventa Vicentina nel corso del sopralluogo istruttorio.

Tutto ciò premesso si esprime

PARERE

di assoggettamento alla procedura di V.I.A. in considerazione delle motivazioni sotto descritte.

Il progetto, oltre che non essere compatibile con il Quadro Programmatico e privo dei necessari riscontri in tema di mitigazioni, interferisce con le sensibilità ambientali in tema di Salute delle Persone e presenta criticità che non sono adeguatamente affrontate e/o supportate da proposte di intervento, per cui sono possibili impatti ambientali negativi e significativi.

Vicenza, 24 settembre 2026

F.to Il Segretario
dott.ssa Silvia Chierchia

F.to Il Presidente
Andrea Baldisseri