



Area: Funzioni Generali
Settore: Ambiente e Pianificazione Territoriale
C.d.R.: Ambiente
Servizio: Amministrativo Ecologia
Unità Operativa: Valutazione Impatto Ambientale
Ufficio: Procedimenti di V.I.A.

Valutazione impatto ambientale

N.Reg. 1 del 07/01/2026

Treviso, 07/01/2026

Oggetto: LEOMAS S.R.L.
PROGETTO DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA IN VIA MACHIAVELLI N. 5
COMUNE DI MOGLIANO VENETO
VERIFICA DELL'ASSOGGETTABILITÀ ALLA VIA AI SENSI DELL'ART. 19 DEL D.LGS 152/2006. .

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- in data 26/08/2025 (prot. Prov. n. 47162) e in data 27/08/2025 (prot. Prov. n. 47409) la ditta LEOMAS S.r.l., con sede legale in via Bricito, n. 31/A - 36061 - Bassano del Grappa (VI), ha presentato istanza di Verifica di assoggettabilità a VIA (screening), ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/2006, relativa al progetto denominato "*Grande struttura di vendita in via Machiavelli n. 5*", in comune di Mogliano Veneto (TV);
- i progetti relativi alla modifica di grandi strutture di vendita rientrano nella tipologia di cui all'Allegato IV, parte II, del D.Lgs. n. 152/2006, punto 7, "Progetti di infrastrutture", lettera b), nonché nell'Allegato A2 della Legge Regionale 12/2004, lettera b). Tali progetti sono, pertanto, soggetti alla verifica di assoggettabilità a VIA (screening) di competenza provinciale;
- il progetto è riferibile alla rete Natura 2000 (zone SIC e ZPS) e pertanto la valutazione di incidenza (VInCA) - Screening specifico - Livello I è ricompresa nell'ambito della procedura di Verifica di assoggettabilità alla VIA;
- a seguito della pubblicazione della documentazione nel Sito provinciale e della comunicazione dell'avviso di deposito, in data 30/09/2025 (prot. Prov. n. 54123) il "Servizio di Polizia Locale" e il "Servizio Progettazione e realizzazione opere pubbliche e Viabilità" della Città di Mogliano Veneto hanno presentato osservazioni relative alla componente ambientale traffico veicolare e mobilità;





- in data 20/10/2025, con protocollo n. 58676, sono state richieste integrazioni sul progetto in argomento, che la Ditta ha successivamente consegnato in data 12/11/2025, con protocollo n. 64020 e in data 1/12/2025, con protocollo n. 67925;
- non sono pervenute osservazioni;

TENUTO CONTO CHE il Comitato Tecnico Provinciale VIA, nella seduta del 17 dicembre 2025, ha valutato gli elaborati agli atti e le problematiche connesse all'attuazione del progetto presentato dal proponente LEOMAS S.R.L., non rilevando effetti negativi significativi, né diretti né cumulati. Ha quindi espresso parere favorevole in ordine all'esclusione del progetto di cui trattasi dalla procedura di VIA, con le considerazioni riportate nel parere allegato al presente atto, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

VISTO il D.Lgs. n. 152/2006, Parte II, recante disciplina relativa alle procedure per la VAS, per la VIA e per l'IPPC;

VISTO il comma 3 dell'art.10 del TUA che, ai fini della semplificazione normativa, comprende la procedura di valutazione di incidenza nei procedimenti di VIA;

VISTA la Legge Regionale 27 maggio 2024, n. 12 "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e autorizzazione integrata ambientale (AIA)" ed in particolare l'art. 9 comma 3, che pone in capo alla Provincia il rilascio dei provvedimenti di VIA, con riferimento alle tipologie progettuali individuate nella ripartizione di cui agli allegati A e B;

VISTO il Regolamento regionale del 9 gennaio 2025 n. 2 "Regolamento attuativo in materia di VIA (articolo 13 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)";

VISTO l'art. 15 comma 2 della Legge Regionale del 27 maggio 2024, n. 12 che conferma la necessità di effettuare la valutazione di incidenza nei procedimenti di VIA e il Regolamento regionale del 9 gennaio 2025 n. 4 "Regolamento attuativo in materia di VINCA (articolo 17 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)";

VISTA la L. 241/1990;

RICHIAMATO, per quanto compatibile, il D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

ATTESTATA la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, nonché la completezza dell'istruttoria condotta, ai sensi dell'art. 147bis del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il Regolamento provinciale di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi;

DETERMINA





- di prendere atto e di fare proprio quanto espresso dal Comitato Tecnico Provinciale VIA nella seduta del 17/12/2025, relativamente all'esclusione dalla procedura di VIA del progetto di cui all'oggetto;
- di escludere conseguentemente dalla procedura di VIA il progetto di "*Grande struttura di vendita in via Machiavelli n. 5*", in comune di Mogliano Veneto (TV), come da istanza di LEOMAS S.r.l., pervenuta in data 26/08/2025 (prot. Prov. n. 47162) e in data 27/08/2025 (prot. Prov. n. 47409), con le considerazioni riportate nel parere espresso dal Comitato Tecnico Provinciale di Valutazione Impatto Ambientale del 17/12/2025, allegato al presente provvedimento di cui costituisce parte integrante.

BUSONI SIMONE

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



PARERE COMITATO TECNICO PROVINCIALE VIA
(L.R. 27/5/2024 n. 12 - D.Lgs. 3/4/2006 n. 152)

SEDUTA DEL 17 DICEMBRE 2025

Oggetto: Grande struttura di vendita in via Machiavelli n. 5

Comune di localizzazione: Mogliano Veneto (TV)

Proponente: LEOMAS S.R.L.

Procedura di Verifica dell'assoggettabilità alla VIA ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n.152/2006

In data 26/08/2025 (prot. Prov. n. 47162) e in data data 27/08/2025 (prot. Prov. n. 47409) la ditta LEOMAS S.R.L., con sede legale in Via Bricito, n. 31/A - 36061 - Bassano del Grappa (VI), ha presentato istanza di Verifica di assoggettabilità a VIA (screening), ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/2006, relativa al progetto denominato "*Grande struttura di vendita in via Machiavelli n.5*", comune di Mogliano Veneto (TV)".

L'attività rientra nella fattispecie indicata al punto 7 lettera b) dell'Allegato A2 della L.R. 12/2024, "*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 ed in particolare medie strutture di vendita in forma di medio centro commerciale, come definite dalla lettera f) del comma 1 dell'articolo 3 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 e grandi strutture di vendita di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 22 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto."*

L'intervento riguarda una struttura edilizia esistente, per la quale non si prevedono modifiche sostanziali, né ampliamenti al di fuori del perimetro fondiario attualmente in uso, né tantomeno trasformazioni delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti. L'operazione si configura come un riutilizzo compatibile e coerente con la destinazione d'uso dell'immobile e del contesto urbanistico di riferimento.

A seguito della pubblicazione dell'avviso di deposito, in data 30/09/2025 (prot. Prov. n. 54123) il "Servizio di Polizia Locale" e il "Servizio Progettazione e realizzazione opere pubbliche e Viabilità" della Città di Mogliano Veneto hanno presentato osservazioni relative alla componente ambientale traffico veicolare e mobilità.

Il 20/10/2025 (prot. Prov. n. 58676) sono state richieste integrazioni sul progetto in argomento, riguardanti impatto acustico e Valuazione di Incidenza Ambientale, oltre al riscontro alle "osservazioni e richiesta di integrazioni" formulate dalla Città di Mogliano Veneto.

In data 12/11/2025 (prot. Prov. n. 64020) e in data 1/12/2025 (prot. Prov. n. 67925) il proponente ha trasmesso le integrazioni richieste.

LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO

L'area oggetto d'intervento è localizzata all'interno del territorio comunale di Mogliano Veneto, in corrispondenza della porzione sud-ovest del centro abitato del capoluogo, tra il tessuto urbano consolidato, a nord-est, e la porzione agricola, a sud-ovest.

Analizzando nel dettaglio l'area d'intervento si rileva come trattasi di un lotto già completamente edificato ed urbanizzato, in forza dello strumento urbanistico vigente.

Trattasi quindi di uno spazio già destinato ad ospitare l'attività qui proposta e dove sono già realizzate tutte le opere necessarie al funzionamento della struttura commerciale, nel dettaglio sono già presenti gli accessi per l'utenza e di servizio, nonché le superfici a parcheggio.

Nell'intorno sono presenti altre strutture edilizie, in parte ad uso produttivo ed in parte ad uso terziario- commerciale, in seppur minima parte residenziale.

Figura 1 - Inquadramento su ortofoto

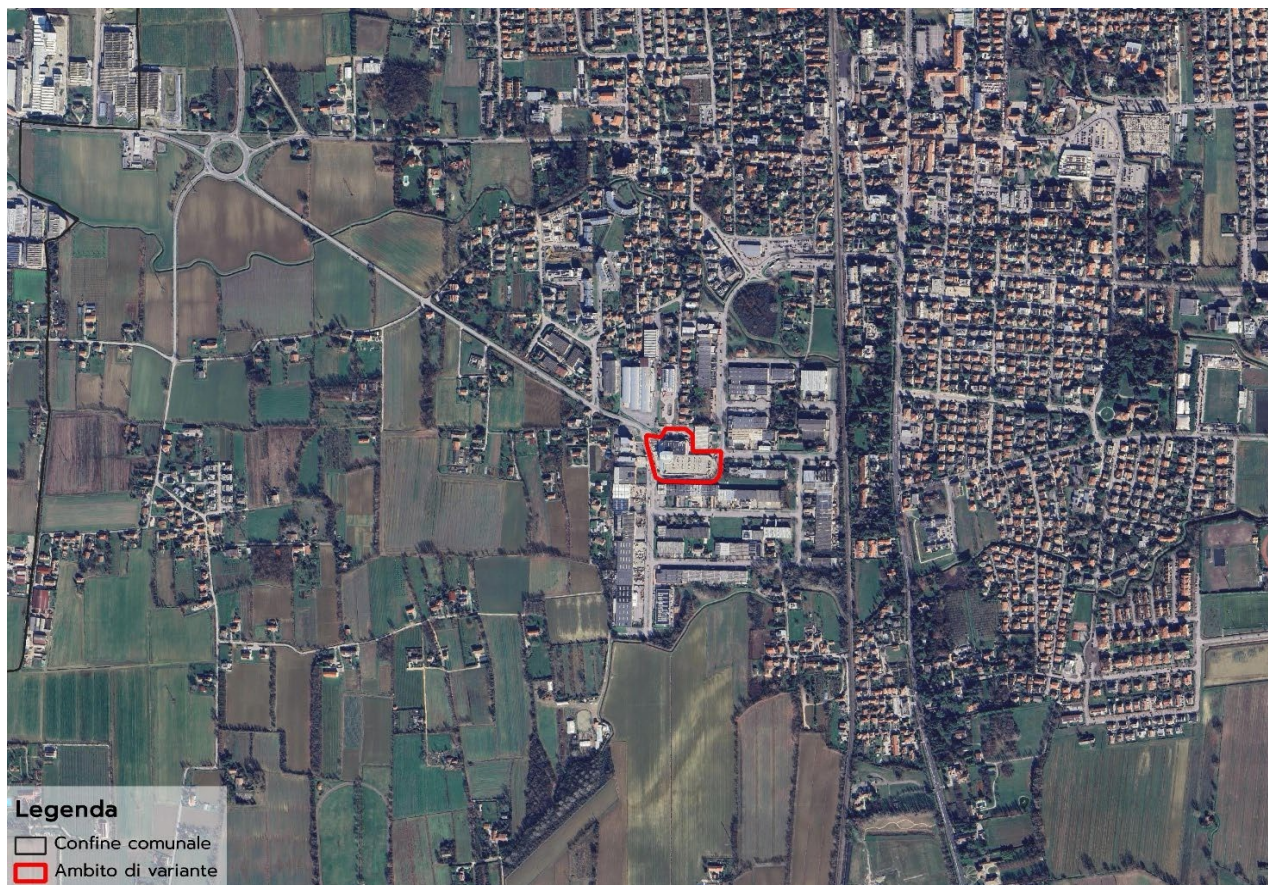
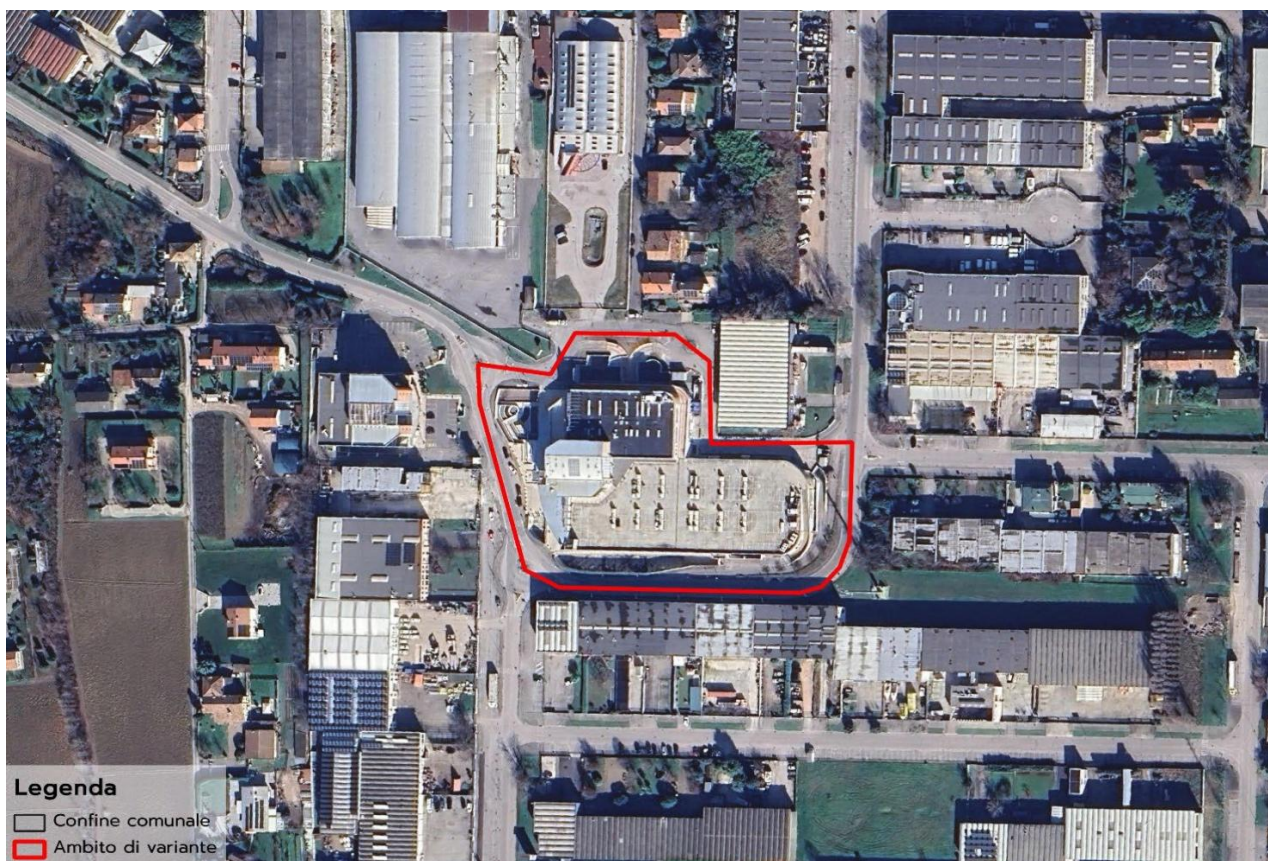


Figura 2 - Individuazione dell'area d'analisi

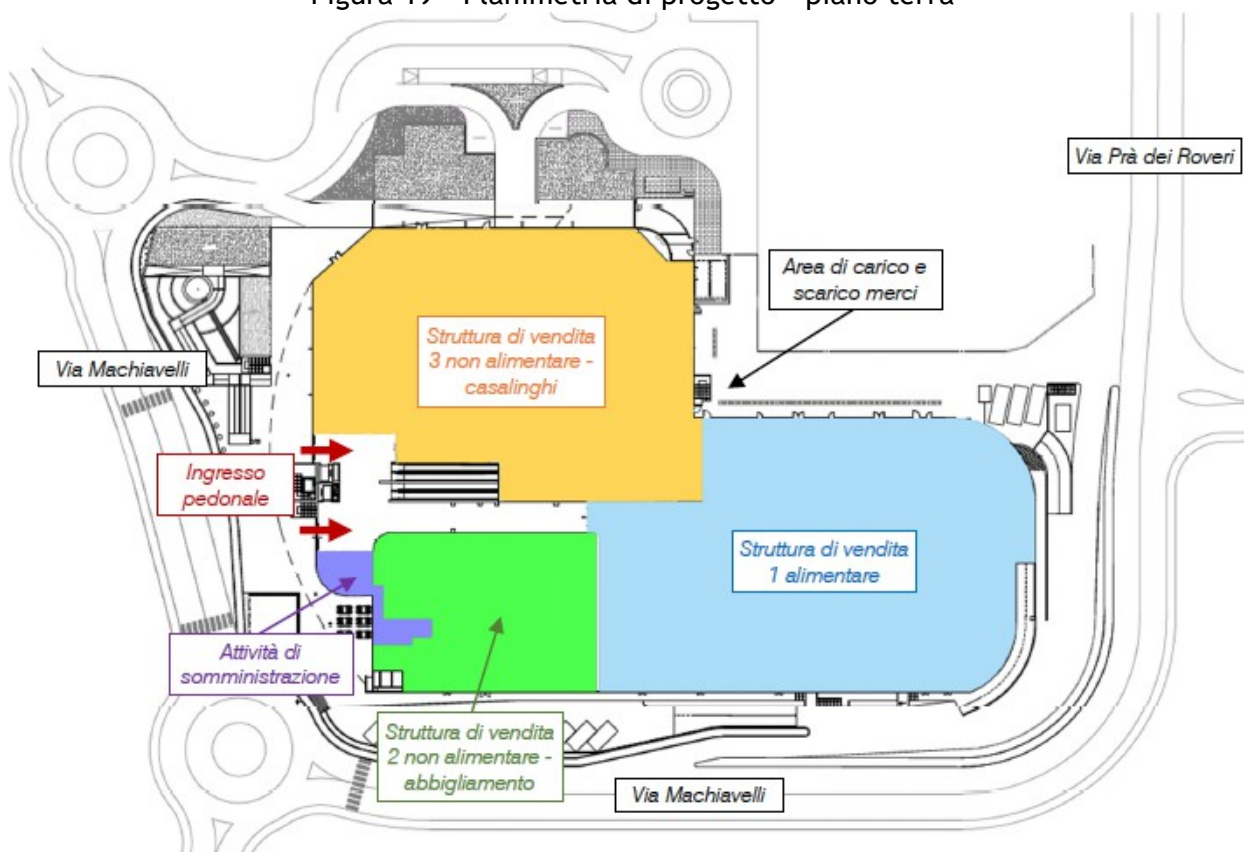


QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

La società Leomas Srl ha acquisito di recente l'intera proprietà dell'immobile in esame e intende apportare delle migliorie alla grande struttura di vendita collocata al piano terra. La proposta progettuale prevista per l'immobile a destinazione commerciale consiste nell'insediamento di un settore non alimentare (settore merceologico casalinghi - Struttura 3) con superficie di vendita di circa 2.231 m², già previsto dal Piano Particolareggiato, e la realizzazione di una seconda struttura di vendita non alimentare (settore merceologico abbigliamento - Struttura 2) avente superficie di vendita pari a circa 800 m².

Contestualmente sarà ridotta la superficie di vendita della struttura di vendita alimentare già attiva, portandola da 2.500 m² a circa 1.700 m² (Struttura 1), e sarà rimodulata l'attività di somministrazione (bar) già esistente, avente SLP di circa 70 m², per un totale complessivo di circa 5.000 m² di superficie di vendita.

Figura 19 - Planimetria di progetto - piano terra



QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

Il quadro di riferimento programmatico fornisce gli elementi conoscitivi sulle relazioni tra l'intervento di progetto e gli atti di pianificazione e programmazione territoriale e settoriale insistenti nello specifico contesto.

L'area in esame è soggetta alla disciplina dei seguenti piani, cui si è fatto particolare riferimento per redigere il giudizio conclusivo:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) - vigente e di variante,
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni,
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Treviso,
- RETE NATURA 2000 ed Aree Naturali Protette,
- Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Mogliano Veneto,
- Piano degli Interventi (PI) del Comune di Mogliano Veneto.

Il Proponente ha provveduto ad analizzare la cartografia e le norme tecniche di attuazione dei suddetti strumenti urbanistici, senza rilevare la presenza vincoli specifici, né ulteriori prescrizioni di ordine locale e sovra-comunale, che risultassero in conflitto con l'intervento in esame.

Considerazioni: l'analisi svolta dal Proponente risulta esaustiva ed ha permesso di accertare la conformi-

ta dell'intervento di progetto rispetto alle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ed ai vincoli insistenti sull'area.

QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

Nel Quadro di Riferimento Ambientale il Proponente ha provveduto ad analizzare e descrivere l'ambiente in cui si colloca l'intervento in esame, al fine di individuarne gli aspetti più critici e delicati, esaminando le seguenti componenti ambientali. Nel seguito si riporta una sintesi delle analisi e delle valutazioni affrontate dal Proponente.

Clima

L'intervento previsto, così come gli effetti secondari ad esso correlati - in particolare quelli derivanti dall'incremento del traffico veicolare indotto - non risultano di entità tale da determinare impatti significativi sulla componente climatica. Le eventuali emissioni di gas ad effetto serra (GHG), associate alle attività connesse alla fruizione e all'esercizio della struttura, non presentano né un'intensità né una continuità temporale tali da interferire in maniera apprezzabile con le caratteristiche climatiche del contesto locale, né tanto meno con le dinamiche atmosferiche su scala territoriale o regionale.

Alla luce delle modeste dimensioni spaziali e funzionali dell'intervento, non si prevedono alterazioni significative dell'equilibrio termico locale, né modificazioni misurabili dei parametri microclimatici (ad es. temperatura al suolo, albedo, umidità relativa, ecc.).

Si stimano pertanto effetti nulli rispetto alla competenza.

Considerazioni: *alla luce delle caratteristiche dell'intervento, confinato entro il perimetro fondiario esistente e privo di modifiche sostanziali alla volumetria o alle attività insediate, si ritiene che gli effetti sulla componente clima siano trascurabili. Le emissioni climalteranti connesse alla rimodulazione delle superfici di vendita e ai correlati flussi veicolari risultano di entità limitata e prive di continuità temporale tale da generare alterazioni apprezzabili del bilancio termico o dei parametri microclimatici locali. In conclusione, l'intervento risulta compatibile rispetto alla componente clima, senza che per la stessa si possano prevedere impatti negativi significativi.*

Atmosfera

Dalle analisi condotte è emerso come il contesto territoriale nel quale si interviene ricade all'interno della zona denominata "IT0518 - Agglomerato di Treviso". Quest'area è caratterizzata da criticità significative in termini di qualità dell'aria, presentando concentrazioni elevate di inquinanti atmosferici. Secondo il report "Mal'Aria di città" elaborato da Legambiente, nel 2024 la città di Treviso ha registrato un valore medio annuo di PM10 pari a 28,9 µg/m³, superando i limiti raccomandati dall'Organizzazione Mondiale della Sanità, confermando la persistenza di una condizione di inquinamento atmosferico rilevante.

Dall'analisi emerge che il territorio di Mogliano Veneto non presenta fonti di emissione particolarmente rilevanti o impattanti, sebbene, rispetto ai comuni limitrofi, si riscontrino valori leggermente più significativi per alcune sostanze inquinanti. Questo quadro è attribuibile alla configurazione e all'estensione del sistema insediativo del comune, che include sia aree residenziali che produttive di dimensioni consistenti. Tuttavia, non si rilevano situazioni tali da far emergere particolari criticità in relazione alle emissioni presenti sul territorio.

Trattandosi di una struttura già esistente ed essendo attività già presenti in loco, gli impatti atmosferici derivanti dai trasporti erano già considerati nelle analisi riportate precedentemente perciò si stimano effetti nulli rispetto alla competenza.

Considerazioni: *sulla base delle caratteristiche dell'intervento, che non prevede ampliamenti né incrementi significativi delle attività già insediate, e considerato che la struttura è già inserita in un contesto urbanizzato le cui pressioni emissive risultano consolidate, gli effetti attesi sulla componente atmosfera sono da ritenersi trascurabili. Le emissioni connesse ai flussi veicolari e alle attività commerciali, già contemplate nel quadro emissivo locale, non determinano aggravamenti apprezzabili rispetto alle condizioni attuali. Non emergono pertanto impatti negativi significativi riconducibili all'attuazione del progetto.*

Acque superficiali

L'ambito territoriale oggetto dell'intervento si colloca all'interno di un tessuto urbanizzato consolidato, privo, nel suo intorno prossimo, di elementi morfologici o strutturali riconducibili alla rete idrografica primaria o secondaria. Pertanto, l'attuazione del progetto non comporta interferenze dirette o indirette con i sistemi di drenaggio naturale né con le infrastrutture di regimentazione idraulica esistenti,

escludendo la necessità di opere di modifica, adeguamento o integrazione dei sistemi di raccolta e gestione delle acque meteoriche o reflue.

Dal punto di vista qualitativo, si rileva che l'intervento non introduce, all'interno del contesto insediativo di riferimento, funzioni, impianti o lavorazioni suscettibili di generare carichi inquinanti rilevanti. In particolare, non si prevedono emissioni o sversamenti potenzialmente pericolosi di sostanze contaminanti che possano compromettere l'equilibrio chimico-fisico delle acque recapitate nei collettori idraulici o che possano costituire rischio per la salute pubblica o l'ambiente.

In termini di rischio idraulico, l'area progettuale non risulta ricompresa all'interno di perimetrazioni soggette a pericolosità idraulica (P1-P4) o a vincoli di tutela specifica come definiti dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA). Non sussistono pertanto criticità tali da richiedere l'adozione di misure di mitigazione del rischio idraulico specifiche, fermo restando l'obbligo, normativamente previsto, di garantire il principio dell'invarianza idraulica, attraverso il mantenimento del bilancio idrico preesistente e il non aggravio delle portate scaricate nel sistema di drenaggio urbano.

Si stimano pertanto effetti nulli rispetto alla componente.

Considerazioni: *data la natura dell'intervento, che non comporta modifiche alle superfici impermeabili né interferenze con la rete idrografica o con i sistemi di drenaggio esistenti, gli effetti sulla componente acque superficiali risultano trascurabili. L'assenza di nuove lavorazioni o funzioni potenzialmente inquinanti e la collocazione dell'area al di fuori delle perimetrazioni di pericolosità idraulica confermano l'assenza di rischi o pressioni aggiuntive sul sistema idrico superficiale. Nel rispetto del principio di invarianza idraulica, non sono previsti peggioramenti delle portate recapitate. L'intervento risulta compatibile rispetto alla componente acque superficiali, senza che per la stessa si possano prevedere impatti negativi significativi.*

Geologia e geomorfologia

Il territorio in cui si colloca l'area oggetto di analisi fa parte della vasta Pianura Padano-Veneta e, nello specifico, rientra nella bassa pianura antica calcarea, situata a sud della linea delle risorgive. Si tratta di un ambito geologico caratterizzato da un modello deposizionale riconducibile a fasi glaciali antiche, contraddistinto dalla presenza di dossi sabbiosi affiancati a piane alluvionali formate da sedimenti a grana fine. Questo assetto morfologico e sedimentologico è il risultato dei processi di trasporto e deposito avvenuti durante le glaciazioni del Quaternario, i quali hanno definito la morfologia attuale dell'area.

L'analisi della cartografia geologica e pedologica in scala 1:50.000 conferma la coerenza dell'assetto morfologico e litologico dell'area con quanto già emerso a livello di cartografia regionale più generale. In particolare, l'area oggetto di indagine ricade all'interno della pianura alluvionale associata al bacino del fiume Brenta, caratterizzata da sedimenti con un'elevata componente calcarea. Questa condizione è tipica delle aree formatesi nel corso delle glaciazioni del Quaternario, in particolare dell'ultima glaciazione, che ha determinato l'accumulo di materiali di origine fluvio-glaciale.

Analizzando in maniera più approfondita le caratteristiche pedologiche, si evidenzia che i suoli presenti nell'area appartengono alla fascia della bassa pianura antica, contraddistinta dalla presenza di suoli decarbonatati in superficie e con accumuli di carbonati concentrati negli orizzonti più profondi. Tale struttura pedogenetica è indicativa di una lunga evoluzione del suolo, con processi di eluvioluviazione e rideposizione che ne hanno modellato la composizione e la fertilità nel tempo.

Nello specifico, il suolo analizzato risulta appartenere a una zona morfologicamente caratterizzata dalla presenza di dossi fluviali poco pronunciati, i quali si sviluppano lungo un asse orientato in direzione nord-ovest/sud-est. Questi rilievi lievi sono tipici della parte orientale della bassa pianura antica del Brenta e sono prevalentemente costituiti da materiali sabbiosi e limosi, eredità dei depositi fluviali dell'epoca. La tessitura di questi suoli, combinata con la loro morfologia poco accentuata, li rende mediamente drenanti, con una capacità di assorbimento idrico non ottimale ma comunque sufficiente per garantire un certo equilibrio idrologico.

In considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di carattere fisico e qualitativo, nonché della tipologia d'intervento previsto, non si rilevano situazioni di potenziale impatto relativo alla componente.

Considerazioni: *considerata la natura dell'intervento, limitato al riutilizzo di una struttura edilizia esistente senza modifiche morfologiche, scavi rilevanti o trasformazioni delle superfici, non si prevedono interferenze con l'assetto geologico-geomorfologico dell'ambito di collocazione del sito in esame. Le caratteristiche litologiche e pedologiche dell'area risultano pienamente compatibili con le opere previste, che non generano alterazioni dei suoli né modificazioni dei processi morfogenetici locali. Non emergono pertanto impatti negativi significativi sulla componente geologia e geomorfologia.*

Paesaggio

Secondo la classificazione territoriale definita dall'Atlante ricognitivo degli Ambiti di Paesaggio - documento di supporto al vigente Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) - quest'area rientra nell'ambito paesaggistico n. 27, denominato "Pianura Agropolitana Centrale".

L'area oggetto della ricognizione si colloca nella bassa pianura veneta, in un contesto di origine alluvionale legato al fiume Brenta, situata a valle della linea delle risorgive. Il paesaggio geomorfologico si presenta variegato, con un'alternanza di dossi sabbiosi - particolarmente concentrati nella zona nord-occidentale - e piane alluvionali con depositi limosi e argillosi, tipiche della porzione sud-orientale. I dossi sono composti prevalentemente da sabbie calcaree di origine fluvioglaciale, mentre le pianure modali presentano sedimenti più fini, con una predominanza di limi argillosi.

Lo spazio all'interno del quale si interviene si inserisce all'interno di un ambito già edificato che compone il polo produttivo della realtà di Mogliano Veneto, a margine di spazi utilizzati anche a fini abitativi.

Si opera, pertanto, all'interno di un contesto antropizzato caratterizzato dalla presenza di edifici di particolare consistenza, nonché di elementi viari e spazi a parcheggio strutturati e ampi.

In considerazione della limitata valenza paesaggistica del sito non si stimano effetti relativi alla componente paesaggistica e qualità estetica dei luoghi.

Considerazioni: *considerata la collocazione dell'intervento in un ambito pienamente urbanizzato, già caratterizzato dalla presenza di edifici di rilevante consistenza, infrastrutture viarie e ampi spazi a parcheggio, le modifiche previste non comportano alterazioni percettive, visuali o morfologiche del contesto. L'assenza di trasformazioni esterne significative e la coerenza dell'operazione con le destinazioni d'uso vigenti escludono effetti sulla qualità paesaggistica e sull'assetto estetico dei luoghi. Non si rilevano pertanto impatti negativi apprezzabili sulla componente paesaggio.*

Biodiversità

L'ambito territoriale oggetto di intervento, come precedentemente descritto, non presenta caratteristiche funzionali o strutturali di rilevanza ambientale tali da attribuirgli un ruolo significativo all'interno della rete ecologica locale o del più ampio sistema naturalistico e paesaggistico di riferimento. Le superfici interessate dall'intervento ricadono infatti integralmente all'interno del tessuto insediativo consolidato, caratterizzato da un elevato grado di artificializzazione e privo di elementi riconducibili a stati di naturalità meritevoli di tutela.

Le aree a valenza ambientale o ecologica risultano distanti dall'ambito di intervento e non presentano connessioni fisiche o funzionali con il medesimo, né dirette né indirette.

L'entrata in esercizio del progetto non comporta un incremento delle pressioni antropiche tale da generare fenomeni di propagazione degli effetti in grado di interferire significativamente con le dinamiche ambientali di scala sovralocale. In particolare, si esclude che le emissioni indotte dal traffico veicolare associato all'uso previsto possano produrre impatti apprezzabili sull'equilibrio ecologico o sulla qualità ambientale del territorio circostante. Pertanto, anche considerando gli effetti indiretti e le potenziali propagazioni dei disturbi indotti, non si rilevano alterazioni rilevanti, potendo stimare come l'entrata in esercizio dell'attività commerciale comporterà effetti nulli sulla componente.

Considerazioni: *l'intervento si colloca interamente in un tessuto urbano consolidato, privo di elementi di naturalità, habitat idonei o connessioni ecologiche rilevanti, e non introduce nuove pressioni capaci di interferire con i sistemi naturali circostanti. L'assenza di relazioni funzionali con aree di pregio ambientale e la natura meramente gestionale delle modifiche previste escludono effetti diretti o indiretti sulle dinamiche ecologiche locali e sovralocali. Non emergono pertanto impatti negativi significativi sulla componente biodiversità.*

Traffico veicolare

Le aree di sosta annesse al Centro Commerciale sono collocate al piano interrato, all'interno di un parcheggio già esistente. Il parcheggio posto sulla copertura è a servizio delle attività direzionali presenti all'interno dello stabile, non soggette a modifiche.

L'ingresso pedonale al Centro Commerciale è collocato sul lato ovest. Relativamente all'accessibilità al Centro Commerciale "La Piazza" da parte dei veicoli, invece, si conferma quella attuale: l'accesso ai parcheggi interrati potrà avvenire da un primo posto a nord lungo Via Machiavelli, tramite l'utilizzo delle rotatorie, oppure da un secondo punto posto sul fronte est-sud lungo Via Prà dei Roveri; l'utilizzo delle rampe esistenti del parcheggio interrato avviene in mano destra.

Per determinare i flussi di traffico futuri caratterizzanti il sistema viario d'interesse, sono stati sommati i flussi indotti generati dal complesso commerciale, secondo la nuova ripartizione del futuro assetto. Il

flusso indotto è stato quindi ripartito secondo le direzioni di provenienza attuali valutate sulla base della vicinanza dei poli attrattori/generatori rispetto all'area di analisi e della tipologia di utenza prevista.

Figura 40 - Planimetria di progetto - piano interrato

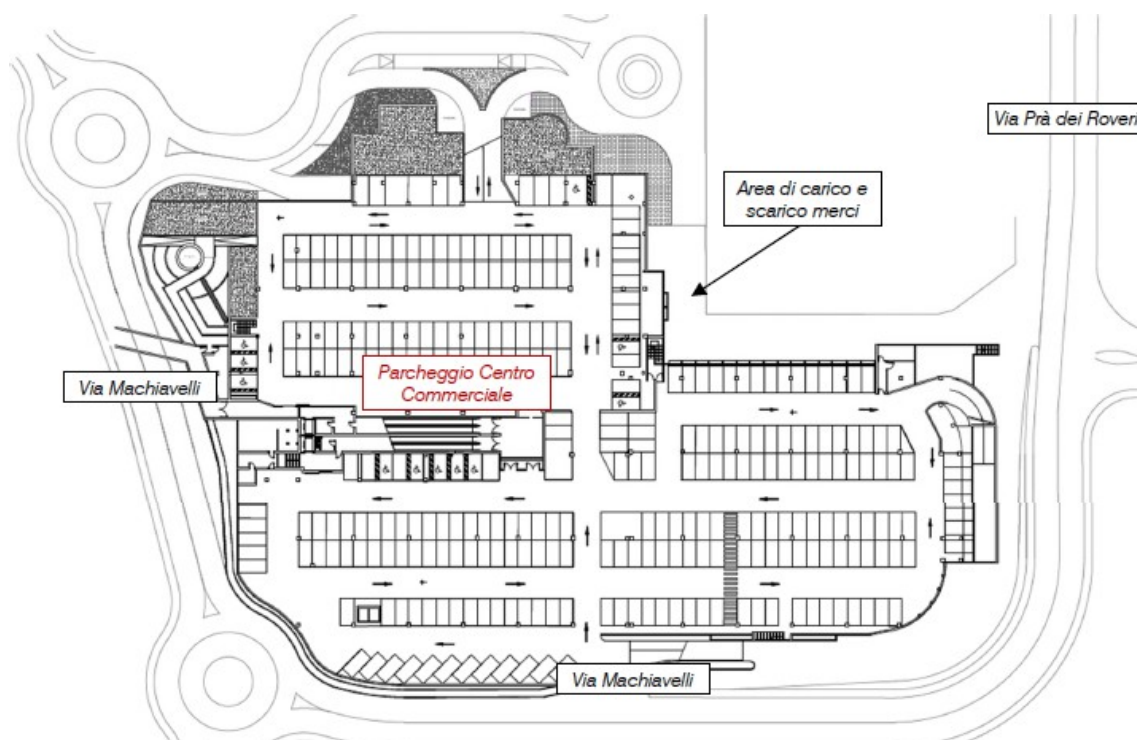
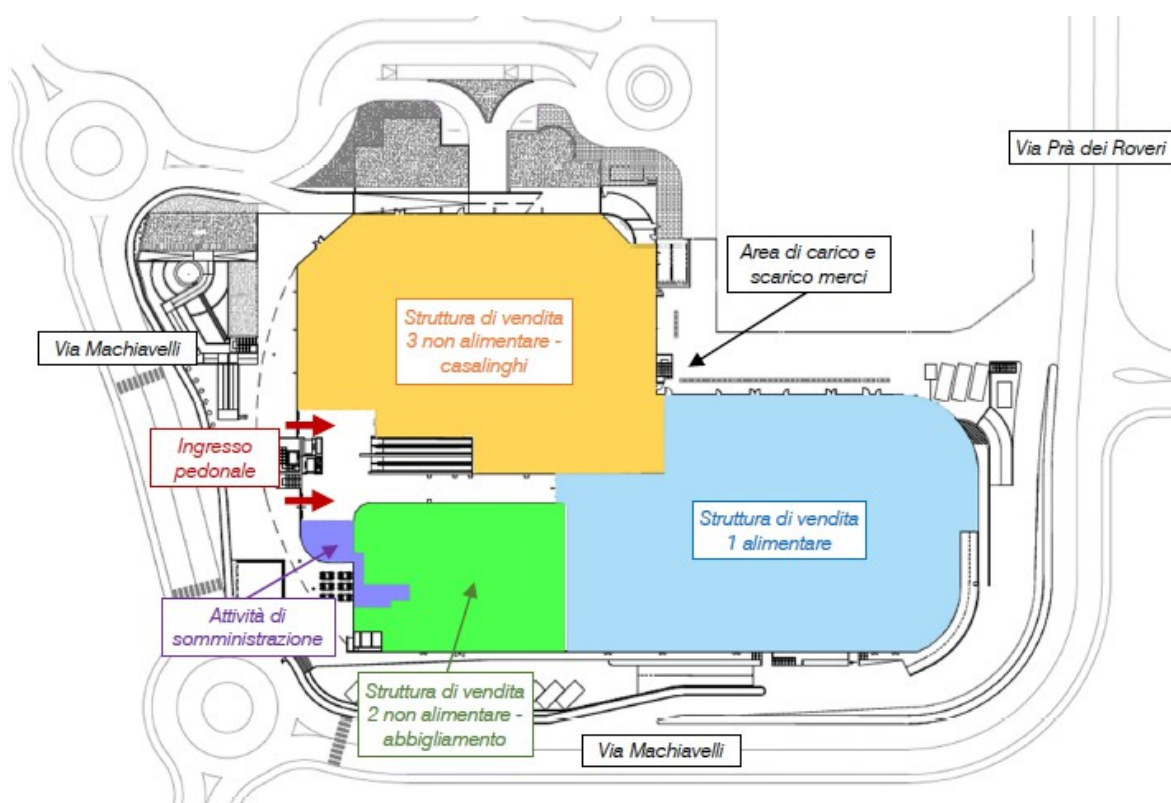


Figura 41 - Planimetria di progetto - piano terra



A scopo cautelativo, nelle valutazioni del proponente è stato assunto che tutta la clientela attratta si sposti in auto, senza utilizzare servizi pubblici o modalità alternative a quella motorizzata.

L'analisi, sviluppata sulla base di ipotesi trasportistiche opportunamente ponderate, ha dimostrato che l'attuale rete infrastrutturale è in grado di assorbire agevolmente il traffico futuro previsto.

Nell'ambito del progetto di ristrutturazione del Centro Commerciale, lo Studio di Impatto Viabilistico prodotto dal Proponente ha analizzato la sostenibilità dell'intervento verificando l'impatto sulla rete stradale di afferenza della nuova ipotesi distributiva delle superfici.

Lo stato attuale della viabilità è stato descritto grazie ad un preciso ed accurato rilievo automatico e manuale dei flussi veicolari che caricano la rete a ottobre 2024: a questi sono stati sommati i veicoli indotti dal nuovo intervento.

Le valutazioni dei livelli di servizio sono state eseguite mediante un software microsimulativo, con riferimento sia agli scenari futuri che a quello attuale, manifestando, nei vari scenari, una sostanziale invarianza degli indicatori prestazionali globali relativamente ad ogni singola intersezione analizzata.

L'analisi, sviluppata sulla base di ipotesi trasportistiche opportunamente ponderate, ha dimostrato che a seguito delle migliorie previste dalla proposta progettuale l'attuale rete infrastrutturale sarà in grado di assorbire agevolmente il traffico futuro previsto.

Osservazioni presentate dalla Città di Mogliano Veneto relativamente alla componente ambientale traffico veicolare e mobilità

Servizio Polizia Locale:

In relazione agli elaborati grafici ed allo studio di impatto viabilistico inerenti il procedimento in questione per l'apertura di una grande struttura di vendita in via Machiavelli, si osserva che non risulta chiaro se per accedere al piano interrato della grande struttura di vendita e quindi a tutti i singoli esercizi commerciali previsti, sia possibile utilizzare indistintamente gli accessi attualmente esistenti.

Si osserva, altresì, che non risulta chiaro se l'area indicata per il carico / scarico sia al servizio di tutte le attività commerciali della grande struttura di vendita e quale sia il percorso che gli autocarri debbano seguire per l'entrata ed uscita.

Servizio Progettazione e realizzazione opere pubbliche e Viabilità:

- non risulta giustificata la previsione della rotatoria tra via Machiavelli e Via Prà dei Roveri per consentire un secondo accesso ai veicoli provenienti da ovest (direzione Scorzè) in quanto pare che la configurazione attuale degli accessi e in particolare quello posto a nord siano ad oggi adeguati;

- sul percorso che gli autocarri di rifornimento dovranno percorrere per l'entrata ed uscita al centro, si rimanda l'analisi alla successiva pratica edilizia con la considerazione che i mezzi di rifornimento non dovranno interessare Via Prà dei Roveri con provenienza da Mogliano V.to centro.

Controdeduzioni del proponente alle osservazioni presentate

"In riferimento alle osservazioni formulate dal Servizio di Polizia Locale, si precisa che l'accesso al piano interrato della grande struttura di vendita, e quindi a tutti i singoli esercizi commerciali previsti, potrà avvenire indistintamente attraverso gli ingressi attualmente esistenti.

Si conferma inoltre che l'area destinata alle operazioni di carico e scarico è a servizio di tutte le attività commerciali presenti all'interno della struttura.

Con riferimento alle osservazioni del Servizio Progettazione e Realizzazione Opere Pubbliche e Viabilità, si specifica che non è prevista la realizzazione della rotatoria tra Via Machiavelli e Via Prà dei Roveri.

Per quanto concerne il percorso destinato agli autocarri di rifornimento per l'accesso e l'uscita dal centro, si evidenzia che tali mezzi non dovranno transitare su Via Prà dei Roveri provenendo dal centro di Mogliano Veneto.

Di seguito si riporta il tracciato ipotizzato, fermo restando che l'analisi dettagliata sarà oggetto di valutazione nell'ambito della successiva pratica edilizia."



Considerazioni: tenuto conto che l'intervento non modifica il sistema degli accessi, né la dotazione di parcheggi esistenti, considerati gli esiti dello Studio di Impatto Viabilistico, che evidenziano una sostanziale invarianza dei livelli di servizio della rete stradale anche negli scenari di massimo carico conseguenti all'attuazione dello stato di progetto, si ritiene che gli effetti sulla componente traffico veicolare siano contenuti e compatibili con il contesto. La viabilità esistente risulta idonea ad assorbire i flussi aggiuntivi stimati, senza determinare criticità significative né peggioramenti delle condizioni di deflusso. Il nuovo percorso proposto per i mezzi commerciali in uscita sull'incrocio tra via Prà dei Roveri e via Macchiavelli non comporta significativi aggravi in termini di congestione del traffico veicolare, anche in assenza dell'intersezione a rotatoria inizialmente prospettata in tale posizione. Pur non costituendo un elemento vincolante al fine di dar seguito all'istanza di progetto presentata dal proponente, si evidenzia l'opportunità di migliorare / integrare i percorsi di mobilità lenta ad oggi esistenti, di collegamento tra le parti centrali dell'abitato di Mogliano Veneto e il centro commerciale.

Rifiuti

Oltre alla zona vendita si avrà anche uno spazio dedicato a servizi ed uno per magazzino transito merci; viene anche identificata un'area per la raccolta differenziata e stoccaggio rifiuti. I rifiuti prodotti dall'esercizio commerciale rientrano nella tipologia dei rifiuti di tipo civile; si compongono per la quasi totalità di imballaggi riciclabili di carta/cartone, nylon e plastica.

I prodotti in arrivo dal magazzino centrale sono contenuti principalmente in scatole di cartone e/o "blister" di nylon o plastica; questi imballaggi saranno ridotti al minimo al fine di diminuire il volume dei materiali sin dall'origine.

Considerazioni: la tipologia e le quantità di rifiuti attese, costituite principalmente da imballaggi riciclabili assimilabili ai rifiuti urbani, risultano pienamente gestibili nell'ambito delle dotazioni previste, che includono spazi dedicati alla raccolta differenziata e allo stoccaggio temporaneo. L'assenza di lavorazioni produttive o di rifiuti speciali pericolosi, unita all'adozione di misure per la riduzione degli imballaggi a monte, esclude la generazione di nuove pressioni sul sistema di gestione dei rifiuti. Non si rilevano pertanto impatti negativi significativi sulla componente rifiuti.

Rumore

Nella Documentazione di Impatto Acustico presentata dal proponente è stato verificato l'impatto in forma previsionale generato dalle emissioni sonore a seguito della realizzazione del progetto. I livelli di rumore rilevati e calcolati sono stati confrontati con i limiti previsti dalle norme vigenti ed in particolare il D.P.C.M. 14/11/97 ed il Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Mogliano Veneto, del

quale si riporta un estratto nella seguente immagine.

L'area d'interesse di pertinenza dell'edificio di progetto e dei più prossimi ricettori risulta inserita nella Classe VI - Aree esclusivamente industriali.

Estratto del Piano di Classificazione Acustica comunale



All'interno dell'area indagata, sono state identificate delle abitazioni da utilizzare come ricettori maggiormente esposti per la verifica del rispetto del limite di zona. Per la posizione dei ricettori si deve fare riferimento alla mappa seguente.



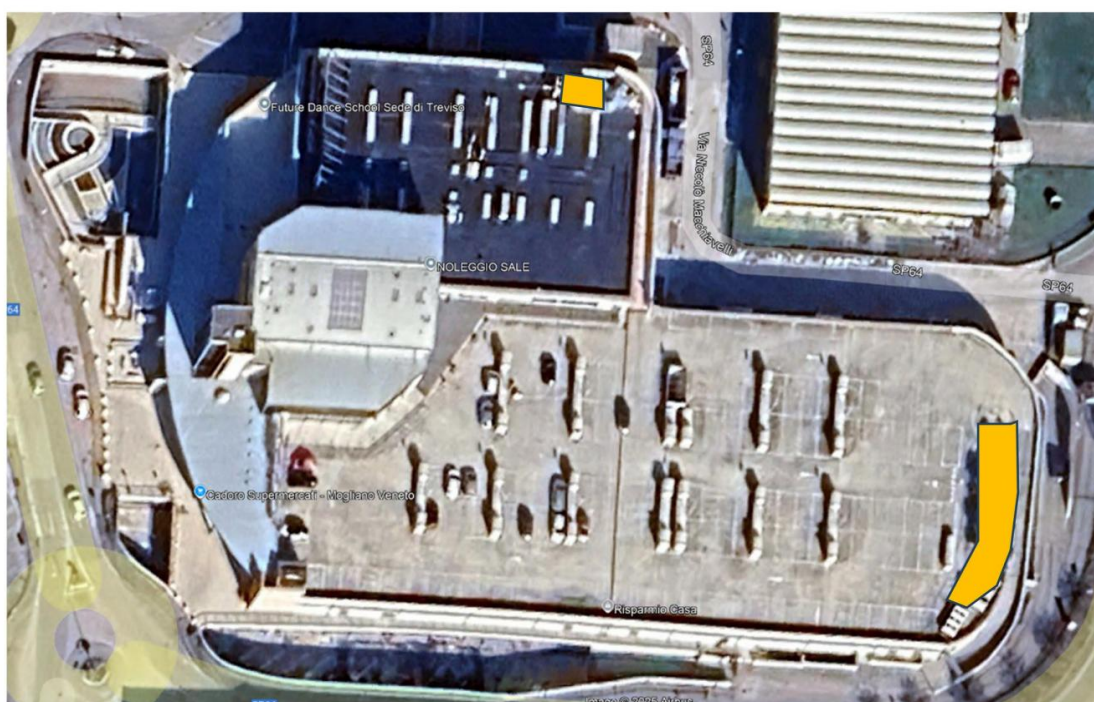
Figura 5.2 – Ricettori

Ricettori	Descrizione	Classe acustica	Limiti immissione D/N	Limiti emissione D/N
RIC1	Edificio residenziale Via Pastrengo	VI	70/70	65/65
RIC2	Edificio commerciale/dirigenziale Via Gottardi	VI	70/70	65/65
RIC3	Edificio produttivo angolo Via Prà dei Roveri con via Macchiavelli, sul retro della struttura commerciale	VI	70/70	65/65
RIC4	Edificio produttivo angolo Via Prà dei Roveri con Via Macchiavelli	VI	70/70	65/65
RIC5	Edificio produttivo immediatamente a NE della struttura commerciale	VI	70/70	65/65

Tabella 5.2 – Ricettori

Allo stato attuale le sorgenti esistenti con i relativi valori di potenza acustica prese in considerazione dal presente studio sono riconducibili principalmente ai mezzi transitanti lungo le strade presenti nell'area; gli impianti e le attività presenti nelle varie strutture produttive contribuiscono limitatamente al clima acustico dell'area. Le principali sorgenti utilizzate nel software di modellazione sono indicate nella tabella seguente.

Sorgente
Via Gottardi
Viabilità accesso parcheggio
Via Macchiavelli (tratto adiacente alla struttura commerciale)
Via Prà dei Roveri
Via Da Vinci
Impianti trattamento aria sulla copertura
Insieme di impianti su parete Est di attività industriale a NW struttura commerciale

Tabella 5.1 – Sorgenti

Figura 5.1 – Posizione impianti in copertura

Si prende atto delle conclusioni della Documentazione Previsionale di Impatto Acustico presentata dal proponente, secondo le quali risulta rispettato il valore limite di immissione della pertinente classe di zonizzazione acustica in corrispondenza ai ricettori individuati, tanto allo stato attuale, quanto in quello di progetto.

Considerazioni: sulla base della documentazione prodotta, in relazione alla tipologia di attività ed allo specifico contesto in cui si svolge, valutata in particolare la posizione in cui si collocano le sorgenti sonore in grado di generare impatto e quella dei ricettori più prossimi, tenuto conto dei livelli sonori previsti nella documentazione previsionale di impatto acustico presentata dal proponente, in relazione alle classi acustiche in cui ricade l'intervento in esame, si ritiene che per quanto riguarda la componente ambientale rumore non emergano specifici impatti negativi significativi.

Si rileva che il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Mogliano Veneto assegna alla classe VI - aree esclusivamente industriali - sia l'area di progetto sia i ricettori abitativi più prossimi. Nei futuri aggiornamenti del Piano, si invita a collocare almeno nella classe V - aree prevalentemente industriali - le aree di pertinenza delle abitazioni presenti nel contesto, fatto salvo il caso di alloggi del custode o del proprietario di attività produttive, secondo quanto previsto dalla Tabella A allegata al DPCM 1411/1997 e, per quanto non in contrasto, dalla DGRV n. 4313/1993".

CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE

Entità ed estensione

La valutazione degli impatti indotti dall'intervento deve essere condotta tenendo conto della portata spaziale della propagazione del disturbo. Infatti, un effetto può essere considerato rilevante solo laddove mantenga una significativa intensità non solo a livello puntuale, ma anche in riferimento a un'area di influenza estesa, tale da determinare modifiche apprezzabili dello stato ambientale su scala territoriale.

Nel caso specifico, l'intervento si inserisce all'interno di aree già pianificate e destinate a funzioni produttive di tipo commerciale, completando e integrando una struttura edilizia e funzionale preesistente, già operativa rispetto alla vocazione insediativa dell'ambito.

L'area oggetto di trasformazione è interamente caratterizzata da un elevato grado di artificializzazione e non presenta elementi di rilevanza o vulnerabilità ambientale tali da conferirle una particolare sensibilità ecologica o paesaggistica.

Pertanto, le trasformazioni previste risultano coerenti con gli strumenti di pianificazione vigente e si configurano come interventi di continuità e completamento rispetto allo stato di fatto, senza produrre effetti rilevanti né alterazioni significative della morfologia urbana o delle dinamiche ambientali locali.

Considerata la bassa vulnerabilità dell'ambito e il livello già elevato di antropizzazione, gli eventuali impatti residui si ritiene possano manifestarsi esclusivamente entro un ambito di prossimità limitato, senza estendersi oltre il perimetro direttamente interessato dall'azione progettuale.

Intensità e complessità

Il concetto di intensità dell'impatto fa riferimento all'entità della modifica prodotta su una o più componenti ambientali, determinando il grado di alterazione dello stato preesistente e contribuendo alla qualificazione complessiva dell'incidenza dell'intervento.

Nel caso in esame, l'intensità delle trasformazioni previste risulta contenuta, in quanto riconducibile ad azioni già in larga parte realizzate o pianificate, che si inseriscono in modo coerente all'interno dello scenario urbanistico, infrastrutturale e edilizio delineato dagli strumenti di pianificazione vigenti. Le dimensioni dell'intervento, così come le soluzioni progettuali e gestionali adottate, si configurano come un'estensione limitata delle condizioni insediative già esistenti, comportando un incremento marginale delle pressioni antropiche sul contesto.

Le principali ricadute potenzialmente riconducibili alla proposta riguardano in via prioritaria specifiche componenti ambientali, in particolare quelle correlate alla mobilità veicolare, quali la fluidità del traffico, le emissioni acustiche e quelle in atmosfera. Non si prevedono criticità rilevanti o impatti complessi, in quanto il progetto non prevede l'attivazione di cicli produttivi o l'insediamento di funzioni che possano generare carichi significativi in termini di utenza o attività concomitanti.

Probabilità

Il parametro in esame si riferisce alla concreta manifestazione dell'effetto potenziale, ovvero alla condizione in cui l'alterazione prevista acquisisce una valenza effettiva e misurabile in termini di incidenza

sul contesto.

Nel caso specifico, la proposta progettuale configura un assetto insediativo definito e coerente con le trasformazioni già in atto nell'area di intervento, rappresentando una prosecuzione funzionale e spaziale dello stato attuale. Gli effetti e le alterazioni ambientali individuati sono da ritenersi concretamente riscontrabili, in quanto direttamente riconducibili alla natura dell'intervento e alla sua localizzazione all'interno di un contesto già antropizzato.

Durata, frequenza e reversibilità

I tre parametri considerati esprimono, in una dimensione temporale, l'incidenza delle alterazioni prodotte sul contesto. Un impatto può essere ritenuto significativo solo se si manifesta in maniera continuativa e non esclusivamente in forma episodica o transitoria.

L'attivazione della nuova funzione comporterà effetti di durata prolungata e tendenzialmente permanenti. Tuttavia, le fasi di maggiore pressione sul sistema, legate prevalentemente all'incremento del traffico veicolare, saranno di tipo intermittente e limitate a specifiche fasce orarie nell'arco della giornata. In tal senso, gli impatti di maggiore intensità risultano circoscritti e temporalmente contenuti.

Gli effetti generati non presentano una componente di reversibilità, se non subordinatamente ad una eventuale futura dismissione o rilocalizzazione dell'attività in oggetto.

Effetto cumulativo

La valutazione degli impatti deve tenere conto della possibile presenza di effetti cumulativi, derivanti dall'interazione tra più fattori o interventi coesistenti. Tali interazioni possono determinare un'intensificazione degli impatti, i quali, se considerati isolatamente, risulterebbero di entità trascurabile, ma che, in presenza di concause, possono assumere significatività.

Nel caso in esame, l'intervento si configura come completamento funzionale di una realtà commerciale già insediata, collocata in un ambito a prevalente destinazione d'uso produttivo e commerciale, coerente con l'assetto urbanistico e le destinazioni consolidate del contesto.

Considerazioni: Le trasformazioni previste, limitate al riutilizzo e alla riorganizzazione funzionale di una struttura di vendita già esistente in un ambito pienamente urbanizzato e pianificato per usi commerciali, generano effetti di bassa intensità, circoscritti e coerenti con lo stato di fatto. Gli impatti, principalmente riconducibili alla mobilità veicolare, risultano contenuti, intermittenti e non tali da alterare in modo significativo le componenti ambientali né la morfologia urbana. La probabilità di manifestazione degli effetti è limitata al perimetro d'intervento e non si configurano interazioni cumulative rilevanti. Valutato l'esame effettuato dal proponente, si concorda con le conclusioni dello SPA, non riscontrando la necessità di ulteriori approfondimenti con la procedura di VIA.

RETE NATURA 2000 - VINCA

Il proponente ha predisposto la documentazione di VINCA sviluppata a Livello I, valutazione preliminare/Screening, finalizzata ad accertare l'insorgenza di possibili incidenze sui siti della rete Natura 2000.

Con le analisi effettuate si è dato evidenza che non c'è interessamento in forma diretta e/o indiretta cumulativa del Sito della rete Natura 2000 più prossimo, individuato nella ZPS/ZSC IT3250021 Ex Cave di Martellago localizzato ad una distanza minima di 4.900 metri, o di elementi naturali ad esso collegati.

Considerati gli elementi di discontinuità presenti e l'estensione della significatività delle incidenze, si è dimostrata l'impossibilità che le interferenze generate dal progetto possano raggiungere il Sito.

L'istruttoria sviluppata attraverso il completamento del Format valutatore, in conformità alla L.R. 12/2024 e Regolamento Regionale n. 4/2025, ha concluso che *"Il progetto proposto dalla ditta Leomas S.r.l. in comune di Mogliano Veneto (TV), non può generare incidenze negative significative sul sito della rete Natura 2000 più prossimo con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione degli habitat e specie. Considerati gli elementi di discontinuità presenti si è dimostrata l'impossibilità che le interferenze generate dal progetto possano raggiungere il sito"*.

PARERE

Il Comitato Tecnico Provinciale VIA dopo aver valutato gli elaborati agli atti e le criticità connesse all'attuazione del progetto presentato dalla ditta LEOMAS S.r.l., non ha rilevato la possibilità che si

manifestino impatti negativi e significativi sulle varie componenti ambientali e conseguentemente, dopo esauriente discussione, nella seduta del Comitato Tecnico Provinciale VIA del 17 dicembre 2025, ha espresso parere favorevole all'esclusione il progetto di cui all'oggetto dalla procedura di VIA.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, considerato che:

- i contenuti della documentazione presentata consentono una valutazione complessiva in merito alla compatibilità ambientale dell'attività svolta;
- gli strumenti di pianificazione e programmazione considerati non prevedono particolari vincoli per l'esercizio dell'attività commerciale in esame;
- l'esercizio dell'attività in esame non comporta alterazioni significative negative sulle componenti clima, atmosfera, acque superficiali, geologia e geomorfologia, paesaggio, biodiversità, traffico veicolare, rifiuti e rumore;
- l'intervento riguarda una struttura edilizia esistente, per la quale non si prevedono modifiche sostanziali, né ampliamenti al di fuori del perimetro fondiario attualmente in uso, né tantomeno trasformazioni delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti;
- l'operazione si configura inoltre come un riutilizzo compatibile e coerente con la destinazione d'uso dell'immobile e del contesto urbanistico di riferimento;
- relativamente alla procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale, l'istruttoria sviluppata attraverso il completamento del Format valutatore, in conformità alla L.R. 12/2024 e Regolamento Regionale n. 4/2025, ha concluso che "Il progetto proposto dalla ditta LEOMAS S.R.L. in comune di Mogliano Veneto (TV), non può generare incidenze negative significative sul sito della rete Natura 2000 più prossimo con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione degli habitat e specie";

il Comitato Tecnico Provinciale VIA ritiene che, sulla base delle considerazioni sopra esposte, relative al progetto denominato "*Grande struttura di vendita in via Machiavelli n. 5*" in comune di Mogliano Veneto (TV)" proposto dalla società LEOMAS S.r.l. con sede legale in Via Bricito, n. 31/A - 36061 - Bassano del Grappa (VI), non sia da assoggettare alla procedura di valutazione di impatto ambientale di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e delle correlate disposizioni regionali in materia.

**IL PRESIDENTE DEL
COMITATO TECNICO VIA**
Avv. Carlo Rapicavoli