

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE
(art. 19 del D.Lgs. 152/20006 e ss.mm.ii)

INTEGRAZIONI

a riscontro della richiesta della provincia di Treviso prot. n.17085 del 23/03/2026

CASTELFIN S.R.L.
APERTURA DI UN MEDIO CENTRO COMMERCIALE



COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO – Provincia di Treviso
Via Circonvallazione ovest

IL PROMOTORE
CASTELFIN S.R.L.

I RELATORI
Dott. Nicola Bortolato
Arch. Emanuela Padovani

APRILE 2026



© Studio Conte S.r.l.

Via Martiri della Libertà, 42 • 31023 Resana (TV) • tel 0423/715256 (5 linee r.a.) fax 0423/480979 • C.F. e P.IVA 03753710262

• www.studio-conte.com • info@studio-conte.com

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

INDICE

1. STATO DI FATTO.....	2
2. ACQUA	3
3. RUMORE.....	7
4. INQUINAMENTO LUMINOSO (riferimento al parere ARPAV 26LUM060)	9

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – Permesso Di Costruire N. 12 Del 02.03.2026

ALLEGATO 2 – Autorizzazione Consorzio Bonifica Piave + Relazione Invarianza Idraulica

ALLEGATO 3 – Progetto Illuminotecnico: RELAZIONE

ALLEGATO 4 – Progetto Illuminotecnico: PLANIMETRIA

TAVOLA 01 – Planimetrie stato di fatto, stato autorizzato e stato di progetto

TAVOLA 02 – Planimetria Variante

TAVOLA 08 – Planimetria schema smaltimento acque

A seguito della richiesta di integrazioni protocollo generale n. 17085 del 23/03/2026 della Provincia di Treviso, vengono chiariti ed integrati i vari punti richiesti.

1. STATO DI FATTO

STATO DI FATTO

In riferimento alla comunicazione del Comune in riferimento ad un recente rilascio di titolo edilizio, come anticipato durante la seduta del Comitato tecnico provinciale VIA, si chiede di confermare se lo studio preliminare ambientale già trasmesso debba ritenersi tuttora valido, con particolare riferimento agli effetti nello scenario critico.

Sia chiarito, negli elaborati integrativi, il passaggio tra **stato autorizzato** e **stato di progetto**, distinguendo esplicitamente i tre scenari considerati: **stato di fatto**, **stato autorizzato** e **stato di progetto**, specificando le condizioni assunte e le differenze tra essi.

Si precisa che in data 2 marzo 2026 il Comune di Castelfranco Veneto ha rilasciato il permesso di costruire n. 12 relativo alla realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale-direzionale nella medesima area, non soggetto a procedure ambientali in quanto costituito da un'unica struttura di vendita (vedi **ALLEGATO 1**).

In data 06/03/2026 è stata presentata Comunicazione di Inizio Lavori e successivamente in data 08/04/2026 è stata depositata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività della variante al suddetto PdC per il progetto relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VIA oggetto della presente richiesta di integrazioni.

Nell'elaborato allegato (**TAVOLA 01**) si evidenzia il passaggio tra stato di fatto (lotto inedificato), stato autorizzato (progetto PdC) e stato di progetto (variante in corso d'opera).

Si precisa che ad oggi sono stati effettuati soltanto lavori di sgombero e preparazione del terreno per la realizzazione delle fondazioni.

2. ACQUA

ACQUA

In tema acque superficiali si trova nello SPA, a pag. 39, il riferimento al PAI dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione con indicazione di Pericolosità Idraulica P1. Si ricorda che tale Piano è stato superato, già da febbraio 2022, dal PGRA 2021-27 (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) dell’Autorità di Bacino Distrettuale Alpi Orientali, rispetto al quale una parte dell’area in esame ricade entro la fascia a pericolosità P1 e Rischio Idraulico R2.

Si chiede di riesaminare tale tema con riferimento alla pianificazione vigente PGRA ed alle relative Norme Tecniche....

Qui sotto si riportano le tavole del PGRA 2021-27 (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) relative alla pericolosità idraulica ed al rischio idraulico inerenti all’area oggetto dell’intervento sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.I.A.

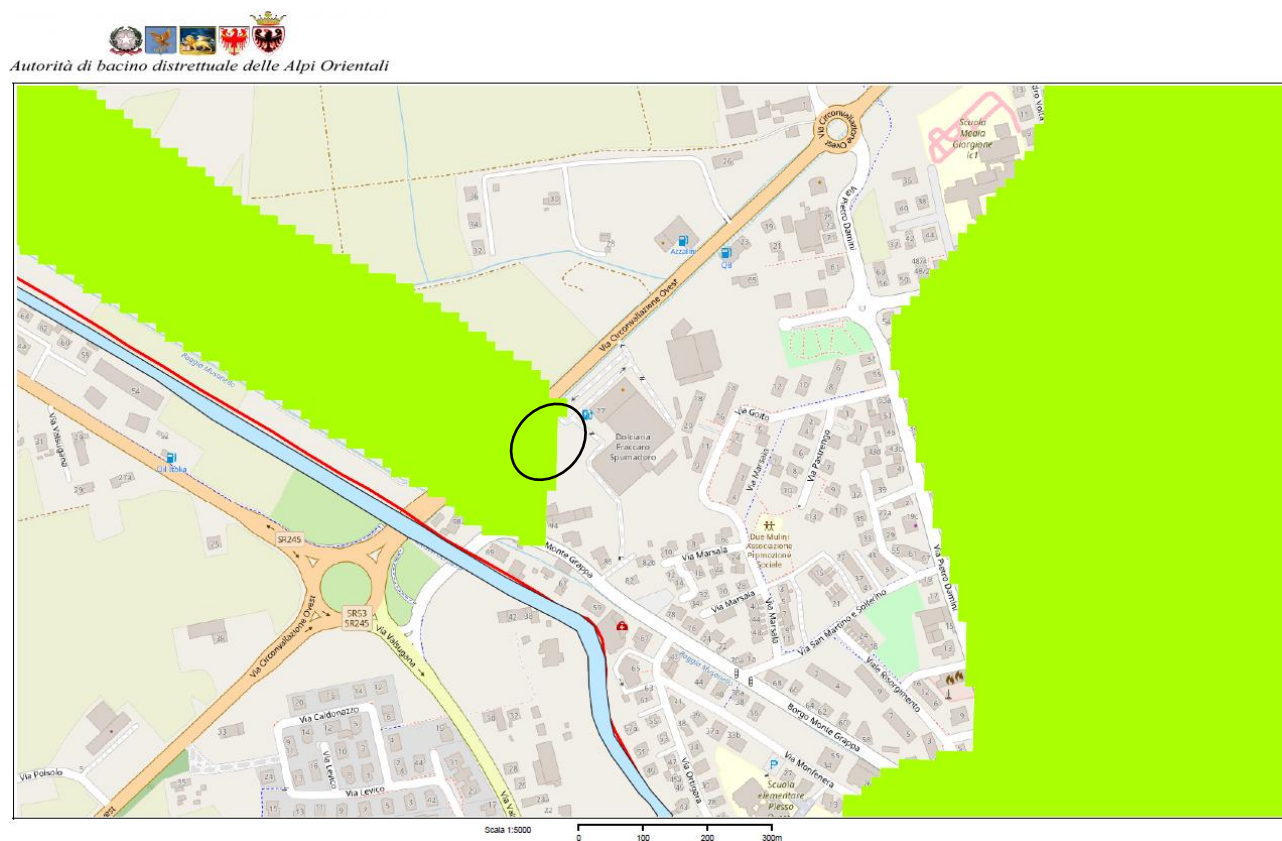
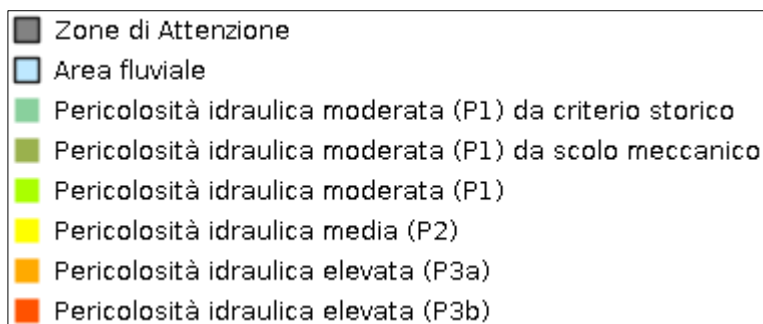


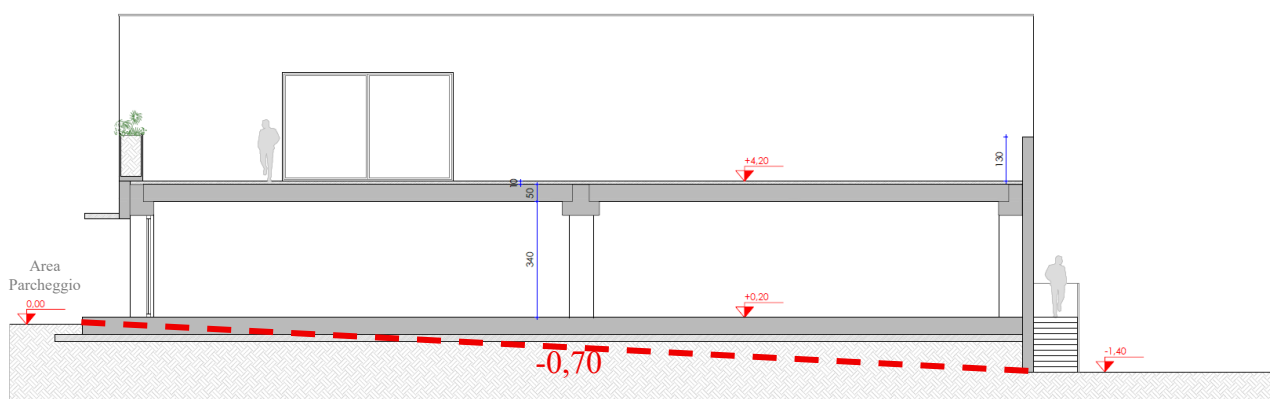
Figura 1 – Mappa pericolosità idraulica



Come risulta evidente dalla figura 1 l'area oggetto dell'intervento ricade parzialmente in una fascia di pericolosità idraulica moderata P1. L'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, al comma 4 stabilisce che *“tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia che comportano la realizzazione di nuovi edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, infrastrutture, devono in ogni caso essere collocati ad una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano di campagna. Tale quota non si computa ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi previsti negli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano”*.

L'autorizzazione prot. n. 0000377 del 12.01.2026 del Consorzio di Bonifica Piave per le opere di mitigazione idraulica previste nell'ambito del progetto di costruzione di un nuovo fabbricato a destinazione commerciale (**ALLEGATO 2**) al punto 1 ha prescritto che *“il piano d'imposta del nuovo fabbricato e di tutti gli eventuali accessi più depressi (ingresso rampe, scale, bocche di lupo, ecc.) dovrà essere assunto ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto alle sistemazioni esterne”*.

Per ottemperare a tale disposizione e per una maggiore facilità di lettura, nelle tavole della variante di progetto presentate, la quota 0 è stata posta graficamente al livello del parcheggio (sistemazioni esterne) con conseguente quota del piano di calpestio del fabbricato posta a +20 cm rispetto alla quota 0 e, pertanto, il livello 0 non rappresenta il piano campagna. L'ambito di intervento presenta una lieve pendenza e pertanto la quota del piano campagna, calcolata all'interno del sedime del nuovo edificio, è posta mediamente a circa -70 cm rispetto alla quota 0 di riferimento, come evidenzia la sezione sottostante.



SEZIONE B-B scala 1:100

A questo punto, tenuto conto di quanto esposto, è importante sottolineare che, per quanto concerne la sicurezza idraulica, il nuovo edificio sarà posto ad una quota di sicurezza di almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano campagna, ai sensi di quanto indicato dall'art. 14 delle N.T.A. del P.G.R.A.

...In merito alla gestione delle acque meteoriche si chiede di precisare quanto mostrato negli elaborati progettuali. In particolare la tavola TAV08 mostra due bacini di detenzione ai fini dell'invarianza idraulica (DGRV 2948/2009) che però non compaiono nella planimetria Generale TAV02 e di cui non è esplicitata la capienza. Per il bacino a pianta circa rettangolare appare chiaro che ci sono due condotte in ingresso e una in uscita (probabilmente con bocca tarata) e recapito nel fossato lungo via Circonvallazione Ovest. Il bacino a pianta triangolare ha solo una condotta in ingresso e, considerata la presenza di terreni a bassa permeabilità fino a 2,5-3 m di profondità, non si capisce come poi venga svuotato. Inoltre, sempre nella medesima tavola TAV08 in legenda, settore Acque Meteoriche, sono presenti due tipologie di pozzi perdenti ma privi di simbologia, mentre in planimetrica sono presenti dei simboli con sigla P.U. cerchiati di blu che non trovano riscontro in legenda. Per quanto riguarda la gestione delle acque nere: nello SPA, a pagina 13, si dichiara che le acque nere vengono convogliate alla fognatura pubblica, in linea con il parere di ATS spa. Nella tavola TAV08 si osserva però la presenza sul lato Ovest del Fabbricato, di vasca Imhoff e vasca filtro percolatore anaerobio, seguiti da pozzo perdente. Si chiede di rivedere i contenuti della tavola TAV08, relazionando in merito a quanto richiesto e aggiornando, per quanto necessario, lo SPA.

ARPAV

Definire i sistemi di trattamento previsti per il trattamento delle acque meteoriche prima dell'immissione negli strati superficiali del sottosuolo, così come previsto dal co.5 dell'art. 39 del PTA.

Si vedano la **TAVOLA 02** e la **TAVOLA 08** aggiornate con le ultime modifiche richieste dall'ufficio tecnico del Comune di Castelfranco Veneto e dal Consorzio di Bonifica Piave (**ALLEGATO 2**: autorizzazione prot. n. 0000377 del 12.01.2026 e relazione di invarianza idraulica).

Al fine di garantire l'invarianza idraulica del progetto, tenuto conto che non è stato possibile realizzare un'unica linea di deflusso a causa del dislivello del terreno, sono stati progettati i 2 bacini posti lungo i lati sud ed ovest che fungeranno da troppo pieno per il bacino di laminazione del parcheggio e per la linea di raccolta delle acque meteoriche dalla copertura dell'edificio.

Il bacino rettangolare (fossato A) posto a ovest prevede una sola condotta di ingresso delle acque dal parcheggio; la condotta in uscita in recapito nel fossato lungo la circonvallazione Ovest è prevista solo in via cautelativa vista la presenza del fossato in prossimità del bacino.

Il bacino a forma triangolare (fossato B) posto a sud è opportunamente dimensionato per l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalla copertura dell'edificio (linea sud), previo deflusso delle stesse tramite n. 3 pozzi perdenti di diametro 2 m e profondi 3 m (quindi raggiungendo lo strato di ghiaia permeabile, come indicato dalla relazione geologica).

Infine per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere si conferma quanto indicato nello Studio Preliminare Ambientale e quindi che vengono convogliate verso la fognatura pubblica, come indicato nella nuova **TAVOLA 08** che ha corretto il refuso della presenza di vasca Imhoff, vasca filtro percolatore anaerobio e pozzo perdente.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia alla relazione di invarianza idraulica (**ALLEGATO 2**).

3. RUMORE

RUMORE (ad integrazione al Parere di ARPAV 26RUM066)

In riferimento all'intervento in progetto, che prevede la realizzazione di un nuovo edificio comprendente al piano terra due attività commerciali (la prima con superficie di vendita pari a 440 mq, la seconda con superficie di vendita pari a 790 mq, di cui 158 mq destinati al settore alimentare) e al piano primo una palestra estesa su circa 810 mq di SLP, senza superficie di vendita, si richiedono le seguenti integrazioni documentali relativamente alla componente ambientale rumore.

In particolare, si chiede al proponente di precisare se, oltre agli impianti previsti in copertura, siano ipotizzabili ulteriori installazioni o attività e di specificare se da queste possano derivare emissioni sonore significative durante il periodo notturno.

Con riferimento all'attività di palestra prevista al piano primo, si richiede di indicare se questa si svolga esclusivamente nel periodo diurno oppure anche in orario notturno. Dovrà essere altresì specificato se l'attività preveda la diffusione di musica, se questa avvenga con serramenti aperti o chiusi e quale sia il livello sonoro impostato per l'impianto di diffusione sonora.

Si chiede al tecnico competente di specificare il software utilizzato per le valutazioni previsionali e di indicare i riferimenti tecnici a supporto di quanto riportato a pagina 17 della documentazione previsionale di impatto acustico, secondo cui: *“Oltre alle sorgenti identificabili, per ricreare il rumore di fondo non imputabile a sorgenti ben definite saranno utilizzate delle sorgenti fittizie poste a 500m di altezza di potenza tale da restituire al suolo un livello acustico pari alla media dei livelli acustici minimi rilevati dalle misure strumentali.”*

ARPAV (Rif. Parere 26RUM066)

Considerazioni tecniche

L'intervento prevede la realizzazione ex novo di un fabbricato commerciale su due piani. Al piano terra sono previsti 2 attività commerciali di cui una anche con settore alimentare, mentre al primo piano è prevista l'insediamento di una palestra. Sono previsti impianti trattamento aria esterni situati in copertura allo stabile che nella simulazione sono stati modellizzati con un sorgente puntiforme situata al centro della copertura; dall'esame delle mappe isofoniche il contributo sonoro al livello di rumore ambientale dovrebbe essere nullo.

Gli stessi tuttavia non sono indicati in copertura nelle tavole rese disponibili.

Le attività sono previste funzionanti nel solo periodo diurno (06:00 - 22:00), compresa in particolare l'attività della palestra.

Dalle piantine disponibili si osserva inoltre che i locali in disponibilità della palestra hanno finestre sul lato rivolto verso i possibili recettori.

Inoltre sembra nella disponibilità della palestra l'utilizzo della terrazza al primo piano.

Conclusioni

Si prende atto della valutazione previsionale proposta.

In merito agli impianti tecnologici gli stessi sono stati individuati sulla copertura dello stabile in posizione centrale della stessa e viene dichiarato che gli stessi saranno funzionanti nel solo periodo diurno.

Qualora gli impianti tecnologici saranno installati in diversa posizione si sconsiglia di posizionarli sul lato dello stabile orientato ai ricettori, lato corrispondente al retro dell'edificio in esame.

Si consiglia di prevedere il posizionamento degli stessi sul lato prospiciente la circonvallazione e con eventuali bocchette di aerazione non orientate in direzione dei ricettori.

In merito alla previsione della palestra al primo piano si ritiene opportuno evidenziare che l'attività della stessa è prevista funzionante nel solo periodo diurno (06:00-22:00) e che la stessa dovrebbe essere svolta con serramenti chiusi.

Qualora l'attività preveda l'ausilio di un impianto sonoro di diffusione nei locali con la possibilità dell'apertura delle finestre, o eventualmente sia prevista attività con musica nel terrazzo, sono ritenuti opportuni specifici approfondimenti al momento non disponibili.

Qui di seguito si riportano le varie domande del riquadro precedente, relative al tema *rumore*, con le relative risposte.

- *In particolare, si chiede al proponente di precisare se, oltre agli impianti previsti in copertura, siano ipotizzabili ulteriori installazioni o attività e di specificare se da queste possano derivare emissioni sonore significative durante il periodo notturno.*

Non sono previsti ulteriori impianti tecnologici oltre a quelli già considerati e modellati nella valutazione previsionale di impatto acustico, che si confermano collocati in posizione centrale in copertura all'edificio. Non sono previste ulteriori sorgenti sonore significative né nel periodo diurno né nel periodo notturno.

- *Con riferimento all'attività di palestra prevista al piano primo, si richiede di indicare se questa si svolga esclusivamente nel periodo diurno oppure anche in orario notturno.*

In seguito a recenti valutazioni relative alla gestione della palestra risulta che questa rimarrà aperta anche in periodo notturno, limitatamente all'utilizzo degli attrezzi e con un afflusso ovviamente limitato di avventori rispetto al periodo diurno. La valutazione previsionale di impatto acustico è stata condotta assumendo il funzionamento della palestra nel solo periodo diurno (06:00–22:00). Le aperture notturne, limitate all'utilizzo silenzioso degli attrezzi (i corsi si concludono al massimo alle ore 21.00), senza musica e con serramenti chiusi, non comportano emissioni sonore significative e potranno essere oggetto di verifica in fase di esercizio.

- *Dovrà essere altresì specificato se l'attività preveda la diffusione di musica, se questa avvenga con serramenti aperti o chiusi e quale sia il livello sonoro impostato per l'impianto di diffusione sonora.*

L'attività di palestra prevede esclusivamente la diffusione di musica di sottofondo all'interno dei locali, con serramenti sempre chiusi, al fine di garantire il comfort termo-igrometrico degli ambienti. Il livello sonoro è previsto a basso volume e non percepibile all'esterno. Non è prevista diffusione sonora nella terrazza esterna, in disponibilità della palestra, né la diffusione di musica in orario notturno.

- *Si chiede al tecnico competente di specificare il software utilizzato per le valutazioni previsionali e di indicare i riferimenti tecnici a supporto di quanto riportato a pagina 17 della documentazione previsionale di impatto acustico, secondo cui: "Oltre alle sorgenti identificabili, per ricreare il rumore di fondo non imputabile a sorgenti ben definite saranno utilizzate delle sorgenti fittizie poste a 500m di altezza di potenza tale da restituire al suolo un livello acustico pari alla media dei livelli acustici minimi rilevati dalle misure strumentali."*

Le valutazioni previsionali sono state effettuate mediante il software di modellazione acustica CadnaA, conforme alla norma ISO 9613. Poiché il software non consente l'inserimento diretto di un valore di rumore di fondo ambientale, la rumorosità residua non imputabile a sorgenti puntuali è stata rappresentata mediante sorgenti fittizie poste a quota elevata, con potenza tale da restituire al suolo un livello acustico pari alla media dei livelli minimi rilevati durante la campagna di misura. Tale metodologia è coerente con le prassi consolidate di modellazione acustica ed è stata utilizzata esclusivamente ai fini della corretta ricostruzione del clima acustico esistente.

4. INQUINAMENTO LUMINOSO (riferimento al parere ARPAV 26LUM060)

Considerazioni tecniche

Innanzitutto si riscontra la mancanza della certificazione del progettista di rispondenza dell'impianto ai requisiti della LR 17/09, prevista all'art. 7, comma 2 della legislazione.

Inoltre risulta mancante una adeguata relazione tecnica progettuale, corredata da planimetria del sito in esame, che fornisca una descrizione dell'intervento previsto e consenta di individuare le scelte compiute dal progettista in merito alla classificazione illuminotecnica ed ai regimi di gestione dell'illuminazione.

In base alla documentazione tecnica fornita si possono svolgere le seguenti considerazioni, con riferimento ai punti normativi evidenziati nel precedente paragrafo.

1. Non viene descritto in dettaglio la tipologia di impianto da realizzare, si evince solamente che i corpi illuminanti da adottare saranno di tipo stradale a LED. Non si conosce marca e modello del corpo luce quindi non è possibile stabilire se è conforme alla LR n.17/09.

2. Non viene menzionata la temperatura di colore delle sorgenti utilizzate. A causa dei negativi effetti ambientali dovuti alla componente di luce blu, presente in particolare nelle sorgenti a LED con elevata temperatura di colore, si richiede di utilizzare sorgenti con temperatura di colore non superiore a 3000 K, come da linee guida ARPAV.

3. Non viene esplicitata la classificazione illuminotecnica dell'area di studio; inoltre devono essere prodotti calcoli illuminotecnici utilizzando un fattore di manutenzione non inferiore a 0.80.

4. Non vengono definiti i regimi di gestione del flusso luminoso che si intendono adottare per i corpi illuminanti: devono essere esplicitati orari e percentuali di riduzione di flusso previsti in fascia serale/notturna. Si suggerisce di fare riferimento alle linee guida ARPAV per l'illuminazione delle aree commerciali.

Conclusioni

Il progetto illuminotecnico risulta NON conforme alla Legge Regionale n. 17/09 e alle Linee Guida ARPAV e pertanto necessita di revisione come sopra indicato.

In risposta a questa richiesta di integrazioni si riporta il progetto illuminotecnico redatto da un professionista iscritto presso l'Ordine dei Periti Industriali, con curriculum specifico e formazione adeguata in termini di impianti di illuminazione pubblica, relativo all'area oggetto dell'intervento.

Tale progetto comprende una relazione tecnica progettuale (**ALLEGATO 3**) corredata da idonea planimetria (**ALLEGATO 4**) del sito in esame e fornisce una descrizione dell'intervento previsto individuando puntualmente le scelte del progettista in merito alla classificazione illuminotecnica, la tipologia di impianto da realizzare ed i regimi di gestione dell'illuminazione.

L'impianto, essendo di illuminazione pubblica a servizio privato, verrà collocato completamente all'esterno mediante l'installazione di apparecchi illuminanti quali lampade stradali a LED su pali di altezza 4,5 metri fuori terra e appliques. Tale altezza tiene conto di quanto prescritto dalla normativa, delle richieste del Committente e della necessità di illuminare adeguatamente i parcheggi e la viabilità interna.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia alla relazione tecnico-progettuale allegata (**ALLEGATO 3**).

Da tale relazione si conclude che il progetto dell'impianto di illuminazione pubblica risulta essere conforme alla Legge Regionale n° 17 del 07/08/2009 “Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici”.