

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

(art. 20 del D.Lgs. 152/20006 e ss.mm.ii)

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.
Via Circonvallazione Ovest n° 23/25
1033 CASTELFRANCO VENETO TV
Cod. fisc. e Partita IVA 02203070269
Capitale sociale i.v. L. 62.802.000
Reg. Trib. di TV 20897 - CCIAA TV 19425



STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

I RELATORI

Dott. Nicola Bortolato



Arch. Emanuela Padovani



DICEMBRE 2025

© 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. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO	2
1.1 PREMESSA	2
1.2 STATO DI FATTO	3
1.2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
1.2.2 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA	4
1.2.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO	4
1.2.4 TITOLI EDILIZI	5
1.3 STATO DI PROGETTO	6
1.3.1 DESCRIZIONE DEL PROGETTO	6
1.3.2 STANDARD URBANISTICI	8
1.4 CUMULO CON ALTRI PROGETTI	9
1.5 FASE DI CANTIERE	9
1.5.1 INQUINAMENTO ACUSTICO IN FASE DI CANTIERE	10
1.5.2 PRODUZIONE DI POLVERI	11
1.5.3 TRAFFICO VEICOLARE	11
1.5.4 CONSUMI DI RISORSE	12
1.6 UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI	12
1.6.1 FABBISOGNO DI ENERGIA ELETTRICA	13
1.6.2 FABBISOGNO DI GAS METANO ED ENERGIA TERMICA	13
1.6.3 FABBISOGNI IDRICI	13
1.6.4 UTILIZZO DI SUOLO E SOTTOSUOLO	13
1.7 PRODUZIONE DI RIFIUTI	14
1.8 INQUINAMENTO E DISTURBI AMBIENTALI	15
1.9 RISCHIO INCIDENTI, PER QUANTO RIGUARDA, IN PARTICOLARE, LE SOSTANZE O LE TECNOLOGIE UTILIZZATE	16
2. LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO	17
2.1 UBICAZIONE DELL'INIZIATIVA	17
2.2 LA VIABILITÀ	17
2.3 UTILIZZAZIONE ATTUALE DEL TERRITORIO	19
2.3.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (P.T.R.C.)	19
2.3.2 PIANO REGIONALE DI TUTELA DELLE ACQUE (P.T.A.)	24
2.3.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)	26
2.3.4 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) DEL COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO	32
2.3.5 PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO	39
2.4 CAPACITÀ DI CARICO DELL'AMBIENTE NATURALE	40
3. CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE	41
3.1 PORTATA, ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITÀ DELL'IMPATTO	41
3.1.1 IMPATTO VIABILISTICO	41
3.1.2 ATMOSFERA	42
3.1.2.1 Monitoraggi PM10 e PM 2.5	47
3.1.2.2 Monitoraggio NO2	48
3.1.2.3 Monitoraggio O3	49
3.1.2.4 Monitoraggio CO	50
3.1.2.5 Monitoraggio SO2	51
3.1.3 IMPATTO SULL'AMBIENTE IDRICO	51
3.1.4 SUOLO E SOTTOSUOLO	52
3.1.5 SMALTIMENTO RIFIUTI	52
3.1.6 IMPATTO SULLA VEGETAZIONE, FLORA, FAUNA ED ECOSISTEMI	52
3.1.7 SALUTE PUBBLICA	53
3.1.7.1 Rumore	53
3.1.7.2 Aria	55
3.1.8 INQUINAMENTO LUMINOSO	56
3.1.9 IMPATTO SUL PAESAGGIO	56
3.2 NATURA TRANSFRONTALIERA DELL'IMPATTO	57
3.3 ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITÀ DELL'IMPATTO	57
3.4 PROBABILITÀ DELL'IMPATTO	59
3.5 DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITÀ DELL'IMPATTO	60
3.6 CUMULO DEGLI IMPATTI	60
3.7 OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	60
4. CONCLUSIONI	61

1. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

1.1 PREMESSA

Il presente studio preliminare ambientale ha come oggetto la realizzazione di un nuovo fabbricato, sviluppato su due livelli fuori terra nel comune di Castelfranco Veneto in Provincia di Treviso, per l'apertura di un centro commerciale di media struttura in cui sarà previsto l'insediamento di n. 2 attività commerciali e di un'attività di leisure (palestra), in prossimità di un fabbricato già esistente in cui sono presenti una ristorazione, un esercizio di vicinato e l'impianto produttivo di Fraccaro Spumadoro.

La società proponente, Castelfin s.r.l., intende insediare n. 2 medie strutture con superficie di vendita rispettivamente di 440 mq e di 790 mq (di cui 158 mq del settore alimentare) per un totale di 1.230 mq e quindi inferiore a 1.500 mq.

Tale progetto, prevedendo lo sviluppo di nuova superficie di vendita di 1.230 mq complessivi, è sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.I.A. di competenza della Provincia di Treviso in quanto rientra nella fattispecie indicata dall'Allegato IV, parte II, del D.lgs. n. 152/2006 e ss.m.ii., punto 7, "Progetti di infrastrutture", lettera b), nonché nell'Allegato A2 della Legge Regionale 12/2004, lettera b), con specifico riferimento alla "costruzione di centri commerciali" di cui al Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e, in particolare, alle medie strutture di vendita, definite come medio centro commerciale dall'articolo 3, comma 1, lettera f) della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50: "*f) medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente*".

Si precisa che il progetto sottoposto alla presente verifica di assoggettabilità a V.I.A. rappresenta una variante in corso d'opera di un progetto che originariamente prevedeva la realizzazione di un edificio con un'unica attività commerciale e pertanto non soggetta a procedure ambientali (in quanto non si trattava di un centro commerciale, ai sensi della L.R. 50/2012). Tale variante prevede la suddivisione dell'originaria struttura di vendita in due distinte unità commerciali, configurandosi in tal modo la fattispecie di "centro commerciale" e rendendo quindi necessario l'assoggettamento a procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A. Pertanto nell'ambito della redazione del presente Studio Preliminare Ambientale, sarà considerato tale progetto di variante con i relativi elaborati.

1.2 STATO DI FATTO

1.2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il sito oggetto dell'intervento si trova nel comune di Castelfranco Veneto, nell'area nord-ovest del territorio comunale in fregio alla SR53 “Strada Regionale Postumia” toponomasticamente denominata “Via Circonvallazione Ovest”.

Il territorio comunale di Castelfranco Veneto è situato nella parte occidentale della provincia di Treviso, al confine con la provincia di Padova, in una posizione intermedia tra i capoluoghi Treviso e Vicenza lungo gli assi viari della Strada Postumia (SR 53) e della Postumia Romana (SP 102), in un ambito di transizione tra l'area di Alta Pianura in destra Piave e quella di Bassa Pianura delimitata dalla linea delle risorgive. L'estensione del territorio è pari a circa 51,61 kmq e, al 1° gennaio 2025, secondo l'I.S.T.A.T., Castelfranco Veneto conta una popolazione di 33.194 abitanti per una densità di 643,17 ab/kmq.

Il Comune è suddiviso nelle frazioni di Campigo, Salvarosa, Salvatronda, San Floriano, Sant'Andrea oltre il Muson, Treville e Villarazzo e confina a nord con Riese Pio X, a nord-ovest con Castello di Godego, ad ovest con San Martino di Lupari (PD), a sud con Resana e Loreggia (PD) ed infine ad est con Vedelago.

Le figure seguenti evidenziano l'ubicazione dell'area oggetto di verifica di assoggettabilità a V.I.A.

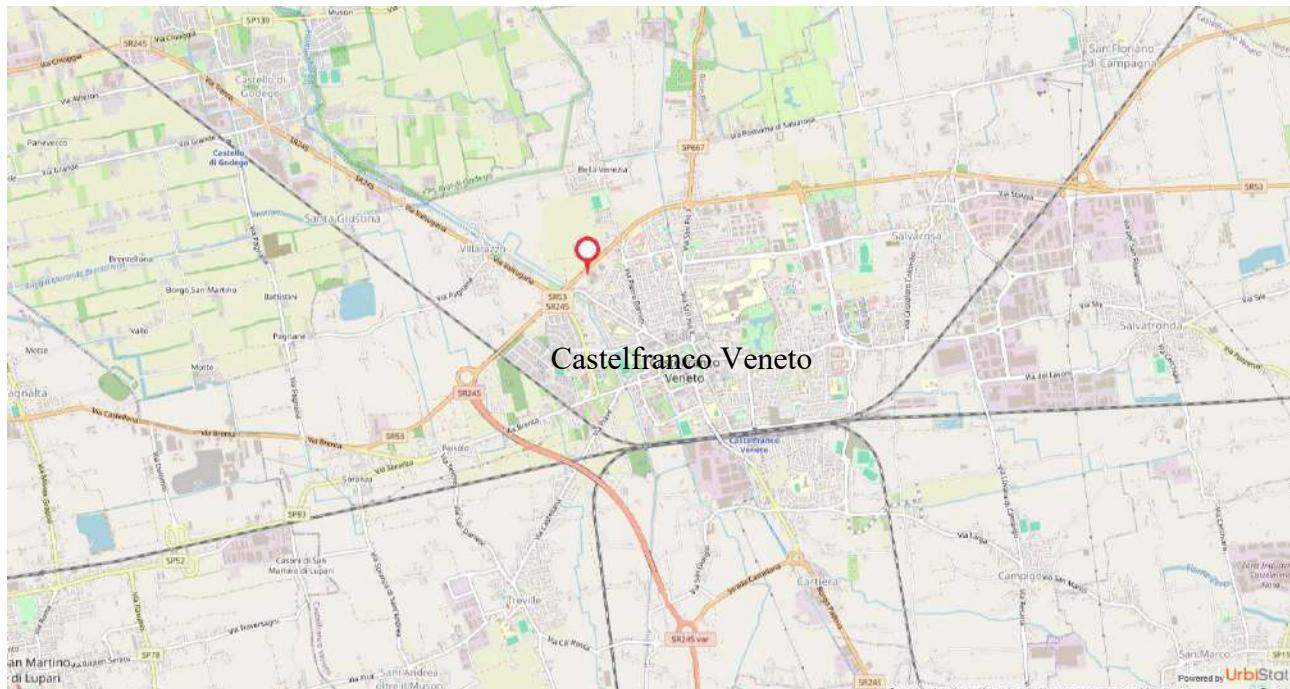


Figura 1 - Inquadramento territoriale



Figura 2 – Area del progetto

1.2.2 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

L'area è catastalmente censita al N.C.E.U., Foglio 27, mappali 2092 e 3304.

La tavola 3.8 del Piano degli Interventi (PI) del comune di Castelfranco Veneto identifica l'area oggetto di analisi quale zona/sottozona in cui sono ammesse le destinazioni d'uso artigianale, commerciale e direzionale.

Nel caso specifico l'area è classificata come D/51 e dalla lettura del Repertorio Normativo risulta che è previsto l'Intervento Edilizio Diretto (IED) e quindi non c'è necessità di presentare un PUA e le destinazioni ammesse sono artigianale, commerciale e direzionale.

Quindi l'area, sulla quale verrà realizzato l'intervento, risulta idonea all'insediamento di attività commerciali.

L'area in questione, sita a nord del corso d'acqua "Muson dei Sassi", è vincolata ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto del suddetto corso d'acqua, oggetto di tutela ambientale.

1.2.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto dell'intervento si trova in una zona periurbana confinando ad est con un'altra area a destinazione D (industriale/commerciale), a sud e ad ovest con aree residenziali, in parte private ed

in parte destinate ad edilizia popolare ed infine a nord con la SR53 da cui si accede al lotto in questione.

L'area al momento è in disuso, parzialmente adibita a parcheggio e in parte è presente un terreno inutilizzato caratterizzato dalla presenza di vegetazione di tipo spontaneo non curata.

Il contesto paesaggistico è pianeggiante, compreso nella media pianura veneta e storicamente attraversato da diversi corsi d'acqua tra i quali i principali sono il Muson dei Sassi, l'Avenale ed il Musoncello.

Il progetto interessa un'area in fregio a via Circonvallazione Ovest (SR 53) posta in prossimità di un esercizio di somministrazione, di un esercizio di vicinato e dell'attività produttiva di Fraccaro Spumadoro, che da oltre 90 anni realizza pandori, panettoni, focacce e dolci tipici italiani ed altri prodotti dell'arte dolciaria con metodi tradizionali.

1.2.4 TITOLI EDILIZI

Il fabbricato oggetto di intervento è regolarizzato con Permesso di Costruire e successiva variante in corso d'opera.

Contestualmente alla richiesta di PdC è stata richiesta l'autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto del Muson dei Sassi, ottenuta in data 06/06/2023 con AUT. S. – N. 26.

1.3 STATO DI PROGETTO

1.3.1 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'intervento prevede l'edificazione di un nuovo fabbricato posto a sud ovest rispetto al vicino edificio che ospita la ristorazione, un esercizio di vicinato e l'attività produttiva di Fraccaro Spumadoro.

Tale fabbricato avrà il fronte principale sullo stesso allineamento del volume adiacente di Fraccaro Spumadoro, garantendo continuità visiva e compositiva tra i due fabbricati, e sarà costituito da due piani fuori terra collegati da un vano scale con ascensore, le cui dimensioni sono conformi alle normative antincendio ed accessibili in base alla L. 13/89.

Al livello 0 sarà previsto l'insediamento di n. 2 attività commerciali:

- Attività 1 con 440 mq di superficie di vendita;
- Attività 2 con 790 mq di superficie di vendita (di cui 158 mq del settore alimentare).

Al livello 1 è previsto l'insediamento di una palestra che si svilupperà su circa 810 mq di SLP, senza utilizzo di superficie di vendita.

L'accesso all'area sarà consentito mediante l'utilizzo dell'ingresso attualmente esistente impiegato per accedere alla vicina area di produzione, vendita e somministrazione della ditta Fraccaro Spumadoro, in fregio alla SR 53.

Dal punto di vista progettuale l'edificio avrà il prospetto principale, a nord, caratterizzato da un ampio sviluppo orizzontale con numerose superfici vetrate a tutta altezza per favorire l'illuminazione naturale dell'area di vendita e per l'esposizione dei prodotti. Il piano primo è parzialmente arretrato, con l'inserimento di una fascia di coronamento rivestita in lamiera aggraffata di colore scuro che alleggerisce visivamente la facciata in modo tale che il fabbricato non abbia l'aspetto rigido e monolitico che caratterizza l'edilizia residenziale-commerciale.

Il fronte sud risulta più chiuso e compatto, con una composizione più sobria e controllata. Le aperture sono di dimensioni ridotte e regolarmente distribuite, in coerenza con la funzione interna dei locali. Nella porzione centrale e a sud del piano primo è presente un'ampia terrazza accessibile dall'interno con funzione di zona relax dotata di una fioriera che funge da parapetto lungo il lato nord.

Il vano scale costituisce un volume autonomo, collocato ad est del fabbricato ed arretrato rispetto alla facciata principale.

La struttura sarà realizzata con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato (solai, pilastri, architravi, pannelli di facciata) ad eccezione del corpo scale e dell'elemento aggettante al piano primo

che saranno realizzati in calcestruzzo gettato in opera.

La dotazione impiantistica comprenderà, oltre all'ascensore, un sistema di ventilazione meccanica e di illuminazione rispondenti alle attuali normative. L'alimentazione elettrica sarà prevalentemente garantita dai pannelli fotovoltaici disposti sulla porzione ovest della copertura (si veda l'[Allegato 4](#)).

Le figure seguenti evidenziano la planimetria del fabbricato (**Figura 3**), la pianta del piano terra (**Figura 4**) e la pianta del piano primo (**Figura 5**).

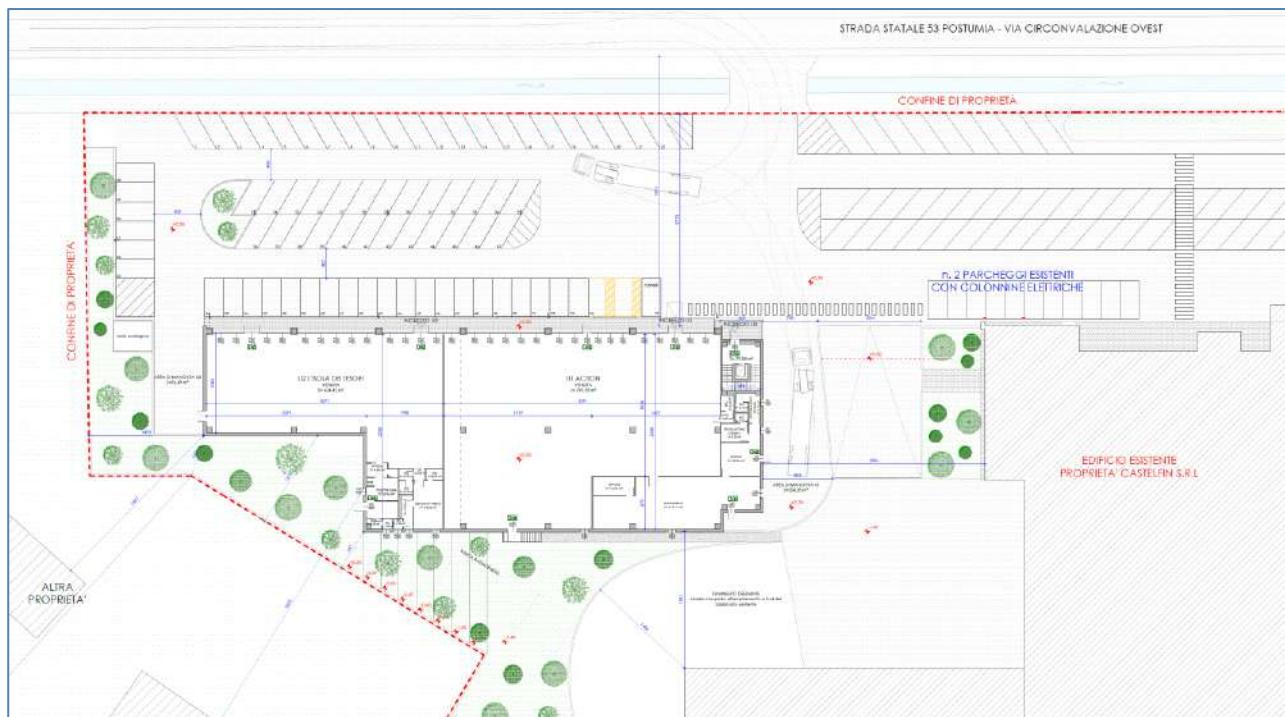


Figura 3 - Pianta di progetto

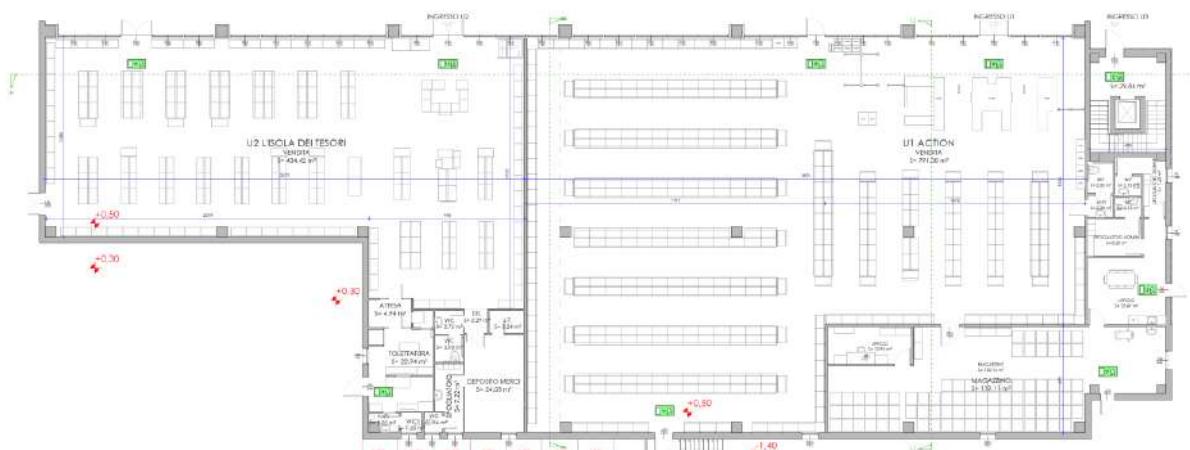


Figura 4 – Planimetria Piano Terra

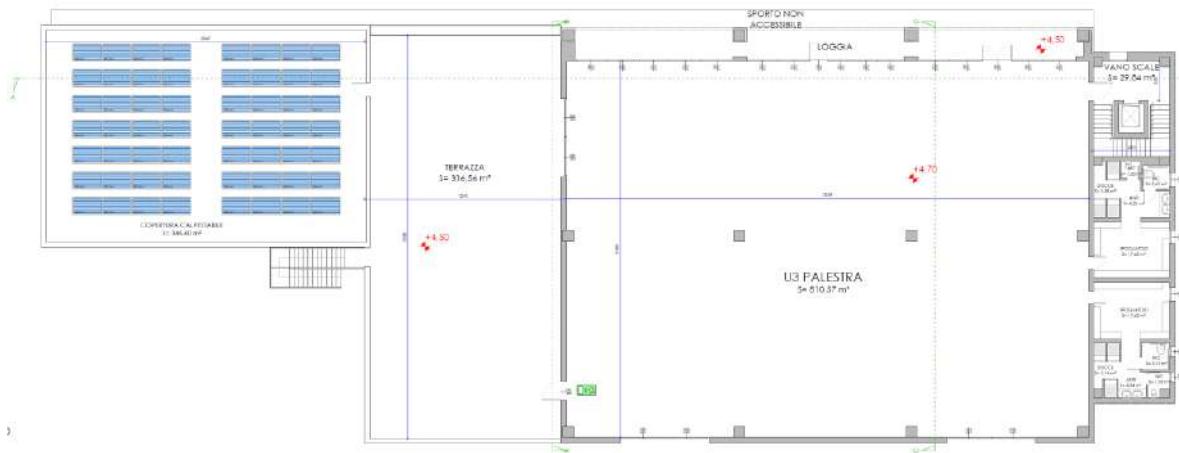


Figura 5 – Planimetria Piano Primo

1.3.2 STANDARD URBANISTICI

La dotazione prevista degli standard è rappresentata nelle **Tavole 8 e 10** del progetto.

L'art. 21, comma 6, lettera b) della L.R. 50/2012 e l'art. 5, comma 3 del Regolamento Regionale n. 1/2013 stabiliscono entrambi che la dotazione di parcheggi per le medie strutture ubicate all'esterno dei centri storici viene definita mediante strumento urbanistico comunale.

Il Comune di Castelfranco Veneto stabilisce ai sensi dell'art. 17 comma 6 lettera a) delle N.T.O. vigenti, che rimanda all'art. 41, comma 13, lettera a) del REC, che gli standard da rispettare sono pari a *“40 mq/100 mq della superficie utile destinata ad attività commerciali aperte al pubblico, direzionali o ad altre attività terziarie compatibili con la residenza”*.

Nello specifico il calcolo degli standard a parcheggio effettivo è stato eseguito considerando la nuova superficie linda di pavimento totale pari a circa 2.380 mq.

La superficie a parcheggio effettivo disponibile è di circa 971 mq.

Standard S.L.P. progetto:

S.L.P. 2.380 mq;

- (S.L.P. x 0,40 mq/mq = superficie richiesta) < superficie a parcheggio disponibile
- (2.380 mq x 0,40 mq/mq = 952 mq) < 971 mq

Il calcolo dimostra che la struttura commerciale è dotata delle necessarie superfici da destinare a parcheggio e pertanto gli standard risultano rispettati.

1.4 CUMULO CON ALTRI PROGETTI

Allo stato attuale della redazione dell’elaborato, non si è a conoscenza che nella zona oggetto di studio né all’interno del comune di Castelfranco Veneto, siano localizzati altri progetti della stessa tipologia, sottoposti a Studio Preliminare Ambientale e/o a Valutazione di Impatto Ambientale (fonte: Provincia di Treviso).

Tuttavia si segnala, ad una distanza di circa 6 km stradali, al confine con il comune limitrofo di Vedelago, la presenza di un intervento relativo al “Progetto di modifica di un nuovo impianto per il recupero di rifiuti ferrosi” presentato nel mese di settembre 2025 dalla ditta De Rossi S.r.l.

A tal proposito occorre sottolineare che l’area oggetto del presente studio si colloca ad una notevole distanza rispetto al sito dell’impianto per il recupero di materiali ferrosi. Inoltre bisogna considerare che tra le due aree si estende ed interpone l’intero insediamento della città di Castelfranco Veneto con le relative zone residenziali, commerciali, industriali e di terziario che si sviluppano a sud del tracciato della SR53/via Circonvallazione.

Pertanto si ritiene che non sussista il cumulo degli impatti ambientali tra i due suddetti progetti.

1.5 FASE DI CANTIERE

L’area di intervento si trova a Castelfranco Veneto nel quadrante nord-ovest del territorio comunale in fregio alla SR 53.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio che si svilupperà su due piani fuori terra e che ospiterà un medio centro commerciale costituito da due medie strutture di vendita al piano terra ed una palestra al piano primo.

Gli impatti generati da tale intervento si limitano ad un aumento del livello medio di intensità sonora, un aumento delle vibrazioni e alla produzione di polveri: trattasi di disagi che comunque saranno circoscritti all’interno dell’area e limitatamente alla durata del cantiere.

Chiaramente è previsto l’utilizzo di alcuni mezzi pesanti per il trasporto dei materiali.

Tuttavia le emissioni prodotte recheranno un limitato disagio solo per chi ne è esposto, peraltro circoscritto alle ore lavorative dei giorni feriali (non sono previste lavorazioni notturne) dalle 8.00 alle 19.00 con interruzione pomeridiana (ai sensi del punto 3.3 “Emissioni sonore da attività temporanee” della Relazione illustrativa del Piano di Classificazione Acustica del territorio del comune di Castelfranco Veneto).

In generale la fase di cantiere non produrrà rilevabili alterazioni stabili della qualità ambientale, trattandosi di impatti a breve termine.

Lo spazio di cantiere ricade in un'area di urbanizzazione consolidata con la presenza di persone non addette ai lavori, di automobili e di mezzi pesanti per il trasporto di materiali nella vicina struttura commerciale di Fraccaro Spumadoro.

L'area di cantiere verrà opportunamente recintata con l'inserimento di protezioni a cose e a persone estranee alle attività di cantiere; l'accesso/egresso dei mezzi avverrà dall'attuale ingresso lungo la SR 53.

L'intervento sarà realizzato in ottemperanza al D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 “Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro”.

1.5.1 INQUINAMENTO ACUSTICO IN FASE DI CANTIERE

L'inquinamento acustico in fase di cantiere è dovuto essenzialmente al funzionamento delle macchine operative. Nel cantiere non sono previste lavorazioni notturne e le attività si svolgeranno nelle ore lavorative dei giorni feriali rispettando il limite assoluto di immissione ai sensi del “Regolamento per l'attuazione della disciplina statale e regionale per la tutela dall'inquinamento acustico”.

Altre fonti di rumore sono il traffico dei mezzi lungo la viabilità di collegamento, il trasporto di materiali e lo scarico ed il carico degli stessi. In diversi Paesi europei sono stati valutati i valori di “annoyance” (risentimento mostrato per il disturbo della privacy) manifestati dalla popolazione esposta ad incrementi di rumore.

La figura seguente riporta l'andamento delle reazioni dell'utenza ai livelli di rumore vicino ad aree residenziali.

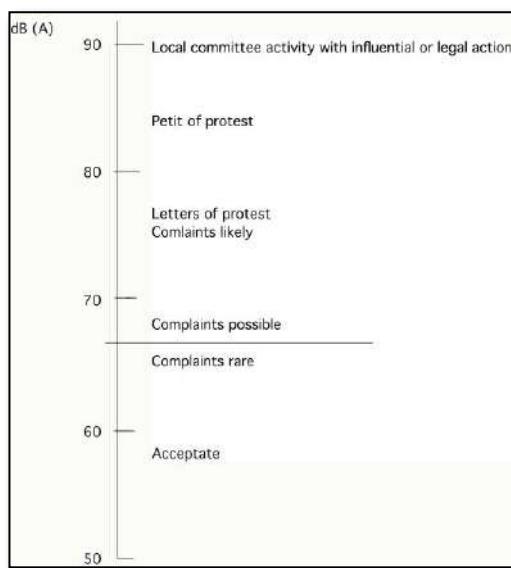


Figura 6 - Reazioni dell'utenza ai livelli di rumore vicino ad aree residenziali

Bisogna in ogni caso considerare che le operazioni di cantiere hanno carattere di temporaneità e che l'area di cantiere è localizzata in una zona esterna al centro storico di Castelfranco Veneto e lungo un'importante arteria stradale costituita dalla SR53.

Per tutte queste motivazioni non si stimano significative condizioni di criticità ambientale dal punto di vista dell'inquinamento acustico.

1.5.2 PRODUZIONE DI POLVERI

La produzione di polveri in questo caso specifico deriverà solamente dalle lavorazioni per la costruzione del nuovo edificio.

Il numero di mezzi pesanti necessari sarà esiguo e limitato al trasporto degli inerti: tali mezzi avranno caratteristiche rispondenti ai limiti di emissione previsti dalla normativa vigente e non produrranno alcun sollevamento delle polveri in quanto la viabilità di accesso e le aree di cantiere sono interamente asfaltate.

Infine per il contenimento delle emissioni di polveri nel trasporto degli inerti è prevista l'adozione di un'opportuna copertura dei mezzi adibiti al trasporto.

Si stima che la corretta adozione delle misure di contenimento in precedenza descritte potrà ridurre sensibilmente l'emissione d'inquinanti in atmosfera in fase di cantiere. Per tale motivo l'impatto residuo, a seguito delle mitigazioni previste, sarà trascurabile e limitato alle vicinanze del cantiere nonché alla durata dello stesso.

1.5.3 TRAFFICO VEICOLARE

Gli effetti sulla viabilità sono dovuti ai mezzi di trasporto utilizzati per la movimentazione degli inerti in entrata e in uscita e saranno circoscritti alla durata del cantiere: si specifica che quest'ultimo non sarà aperto nelle giornate di sabato e domenica, durante le quali si registra il maggior flusso veicolare della clientela commerciale della vicina struttura commerciale Fraccaro Spumadoro.

La fase di cantiere di maggiore impatto in termini di traffico veicolare indotto è quella relativa agli scavi di sbancamento, con una movimentazione di circa 500 mc di terre e rocce da scavo per una durata complessiva di 20 giorni; ipotizzando veicoli di portata di 20 mc, si prevedono 25 conferimenti ai siti di destino ed un conferimento al giorno con autocarri da e verso i siti di conferimento (1 ingresso in cantiere + 1 uscita dal cantiere).

Poiché il traffico orario indotto dall'attività di cantiere (2 mezzi pesanti/giorno) risulta molto inferiore

a quello indotto dall'esercizio delle attività, la verifica del suo impatto sulla viabilità attraverso uno specifico scenario non risulta significativa; gli accertamenti dei livelli di servizio futuri pertanto, a favore di sicurezza, hanno riguardato lo scenario con l'insediamento realizzato e pienamente operativo.

1.5.4 CONSUMI DI RISORSE

I consumi di energia e risorse idriche saranno legati al funzionamento delle attrezzature di cantiere e quindi saranno tali da non influire sulla disponibilità locale di tali risorse.

1.6 UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

La tabella seguente mette in evidenza un bilancio energetico globale per quanto riguarda le risorse e le materie prime (energia, metano, acqua) relativamente alla fase di esercizio della struttura commerciale.

RISORSA NATURALE INTERESSATA		CONSUMI
Risorse per energia elettrica: carbone, energia pulita, ecc..		Fotovoltaico ed energia elettrica da rete
Acqua	Da sottosuolo (pozzo)	Non utilizzata
	Da corso d'acqua	Non utilizzata
	Da acquedotto	Utilizzata
Gas metano		Non utilizzato
Aria		Utilizzata esclusivamente per impianti di climatizzazione con ricambi d'aria.
Suolo		Il progetto prevede la costruzione di un nuovo fabbricato in un'area in disuso, parzialmente adibita a parcheggio (e quindi già impermeabilizzata) dove in parte è presente un terreno inutilizzato caratterizzato dalla presenza di vegetazione di tipo spontaneo non curata.
Sottosuolo		È previsto lo scavo per la realizzazione delle fondazioni del nuovo edificio e quindi la relativa movimentazione di suolo, terre e rocce da scavo. Non è prevista la realizzazione di piani interrati.

Tabella 1 - Bilancio energetico globale

1.6.1 FABBISOGNO DI ENERGIA ELETTRICA

Il progetto prevede sulla copertura del nuovo fabbricato l'installazione di un impianto fotovoltaico dotato di n. 166 pannelli fotovoltaici con una potenza di 500 W ciascuno e quindi una potenza complessiva di 83,0 kW.

L'impianto sarà progettato per il risparmio energetico, ai sensi del D.lgs. n. 28 del 3 marzo 2011 *“Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”*, che consente agli esercizi commerciali e alla palestra di contenere notevolmente i consumi energetici (si veda la [Tavola 04](#)).

1.6.2 FABBISOGNO DI GAS METANO ED ENERGIA TERMICA

Il nuovo fabbricato prevede l'esclusivo impiego di pompe di calore alimentate prevalentemente dall'energia elettrica prodotta dai pannelli fotovoltaici in copertura e, per quanto ulteriormente necessario (ad esempio con temperature rigide inferiori a 0°), da energia elettrica proveniente dalla rete. Quindi non ci sarà alcun consumo di gas metano.

1.6.3 FABBISOGNI IDRICI

La gestione del servizio è di competenza dell'azienda di servizi pubblici Alto Trevigiano Servizi S.p.a. che opera nella gestione delle reti e degli impianti di acquedotto, fognatura e depurazione, servendo le utenze site in 51 Comuni ubicati in prevalenza nella provincia di Treviso.

L'acqua utilizzata dai punti vendita e dalla palestra sarà esclusivamente proveniente dall'acquedotto. Per le acque meteoriche, al fine di compensare l'aumento dell'impermeabilizzazione dell'area, è prevista la realizzazione di un bacino di laminazione sull'area dei parcheggi a nord, fronte vetrine; nell'area sul retro del fabbricato è previsto inoltre l'utilizzo di pozzi perdenti. In entrambi i casi lo scolo del troppo pieno avviene su 2 idonei bacini.

Per quanto riguarda invece lo smaltimento delle acque nere, la rete convoglia in fognatura pubblica. Per lo schema degli scarichi si veda la [Tavola 08](#).

1.6.4 UTILIZZO DI SUOLO E SOTTOSUOLO

La realizzazione dell'intervento oggetto della presente verifica di assoggettabilità a V.I.A. prevede

l'utilizzo e/o lo spostamento di suolo e sottosuolo in quanto saranno realizzate le fondazioni del nuovo edificio. Tali fondazioni saranno realizzate su suolo già parzialmente asfaltato.

Si precisa inoltre che non è prevista la realizzazione di alcun piano interrato e che tutti i parcheggi sono a raso.

Per approfondimenti si allega “Relazione geologica” del progetto ([Allegato 5](#)).

1.7 PRODUZIONE DI RIFIUTI

La raccolta dei rifiuti nel comune di Castelfranco Veneto viene effettuata da Contarina S.p.A., che si occupa della gestione dei rifiuti nei 49 Comuni aderenti al Consiglio di Bacino Priula, all'interno della provincia di Treviso, attraverso un sistema integrato che considera il rifiuto dalla produzione, alla raccolta, al trattamento e recupero, producendo un impatto positivo sia sulla natura che sulla vita dei cittadini.

Per quanto riguarda il progetto di Castelfin S.r.l., i nuovi punti vendita effettueranno la raccolta differenziata per le tipologie di rifiuti: carta, cartone, plastica, legno e imballaggi misti. Non saranno prodotti rifiuti organici in quanto saranno venduti solo prodotti alimentari confezionati.

Il rettangolo di colore blu evidenzia la presenza dell'isola ecologica per la raccolta differenziata a servizio del complesso commerciale, collocata nell'angolo sud-ovest del lotto in un'area impermeabilizzata al fine di evitare il percolamento di sostanze potenzialmente inquinanti. Tale isola ecologica è dimensionata in funzione delle superfici dei punti vendita e della relativa tipologia di rifiuti prodotti.

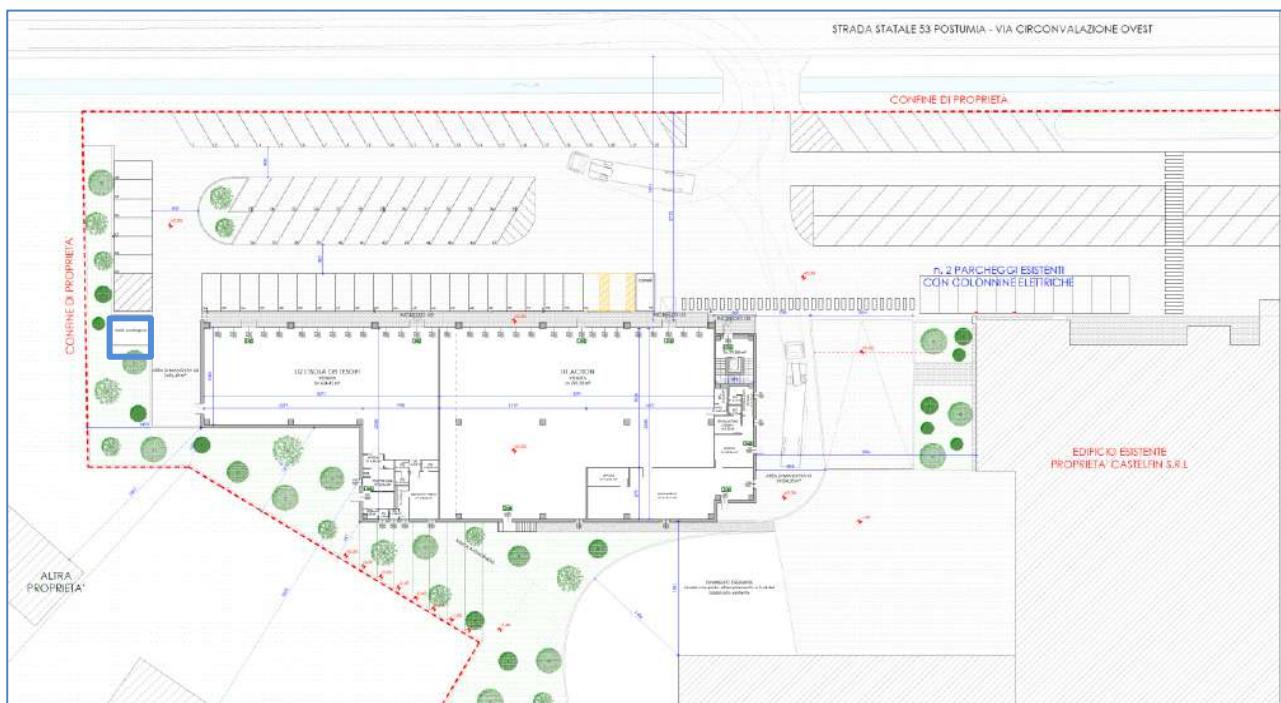


Figura 7 - Ubicazione isola ecologica

1.8 INQUINAMENTO E DISTURBI AMBIENTALI

L'intervento determinerà i seguenti tipi di inquinamento:

- Traffico: il medio centro commerciale opera su 1.230 mq di superficie di vendita, determinando un indotto pari a 52 veicoli durante l'ora di punta (18.00-19.00) del giorno di maggior traffico che dalle rilevazioni risulta essere il venerdì pomeriggio, come evidente dallo studio di impatto viabile ([Allegato 6](#));
- Rumore: l'inquinamento acustico nel caso di una struttura commerciale è strettamente correlato al numero di veicoli che accedono alla stessa. L'aumento di veicoli stimato in seguito all'intervento non determinerà alcuna significativa variazione della rumorosità ambientale di fondo. L'altra fonte di inquinamento acustico generata dalle strutture commerciali è rappresentata dal rumore prodotto dagli impianti tecnologici, in particolare, dagli impianti di climatizzazione. A tal proposito il progetto prevede che il livello di pressione sonora esterna, dovuta al funzionamento degli impianti di climatizzazione, non subirà incrementi e continuerà a rispettare i limiti imposti dalle operanti leggi nazionali e comunali, ed in particolare la Legge Quadro sull'inquinamento acustico del 26/10/1995 n° 447 e D.P.C.M. del 14/11/2007 ([Allegato 7](#)).
- Aria: l'inquinamento dell'aria nel caso delle strutture commerciali è generalmente determinato dal traffico veicolare dei visitatori della struttura. Per l'analisi dei principali inquinanti atmosferici si rinvia al paragrafo [3.1.2](#).

1.9 RISCHIO INCIDENTI, PER QUANTO RIGUARDA, IN PARTICOLARE, LE SOSTANZE O LE TECNOLOGIE UTILIZZATE

Le attività commerciali previste non presentano caratteristiche di pericolosità in grado di provocare significativi rischi per l’ambiente e per l’uomo, né all’interno dei punti vendita né al di fuori degli stessi. L’intervento in progetto sarà portato a termine nel puntuale rispetto di tutte le normative di legge in materia di sicurezza.

2. LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO

2.1 UBICAZIONE DELL'INIZIATIVA

L'analisi degli strumenti urbanistici e ambientali del territorio a vari livelli di dettaglio, i vincoli paesaggistici ed ambientali eventualmente presenti, le zone di particolare sensibilità nonché le caratteristiche delle risorse ambientali presenti in zona consentiranno di verificare la congruità del progetto con gli strumenti di programmazione e pianificazione del territorio vigenti.

Il lotto su cui verrà realizzato il progetto oggetto di verifica di assoggettabilità si trova in provincia di Treviso, nel comune di Castelfranco Veneto nel quadrante sud-ovest del territorio comunale.

In particolare il nuovo insediamento si colloca in fregio a via Circonvallazione Ovest (SR53).

2.2 LA VIABILITÀ

Il territorio comunale di Castelfranco Veneto è caratterizzato dalla presenza di un notevole numero di infrastrutture di valenza sovra comunale, sia in direzione est-ovest che lungo la direttrice nord-sud.

I principali assi viari sono:

- Strada Regionale 53 “Postumia”: trae origine a Vicenza e, dopo aver attraversato il Veneto centro-orientale per circa 116 km, termina a Portogruaro in provincia di Venezia;
- Strada Regionale 245 “Castellana”: è una strada lunga circa 50 km che collega Castelfranco Veneto con Venezia ad est e con Rosà ad ovest
- Strada Regionale 308 “Nuova del Santo”: collega Castelfranco Veneto con Padova;
- Strada Provinciale 83 “Soranza”: collega Castelfranco Veneto con San Martino di Lupari;
- Strada Provinciale 102 “Postumia Romana”: trae origine a Maserada sul Piave e termina a Castelfranco Veneto seguendo il tracciato dell'antica strada romana Via Postumia da cui deriva il suo nome;
- Strada Provinciale 667 “di Caerano”: trae origine dalla SR53 “Postumia” a Castelfranco Veneto e termina a Crocetta del Montello, nella frazione di Nogarè.

Al sito oggetto di studio si può giungere per mezzo della SR53 “Postumia” che nel territorio di Castelfranco Veneto viene toponomasticamente denominata via Circonvallazione Ovest, una delle principali arterie stradali di attraversamento del territorio comunale di Castelfranco Veneto.

A seguire si riporta una tavola con le principali arterie stradali in relazione al tessuto urbano.

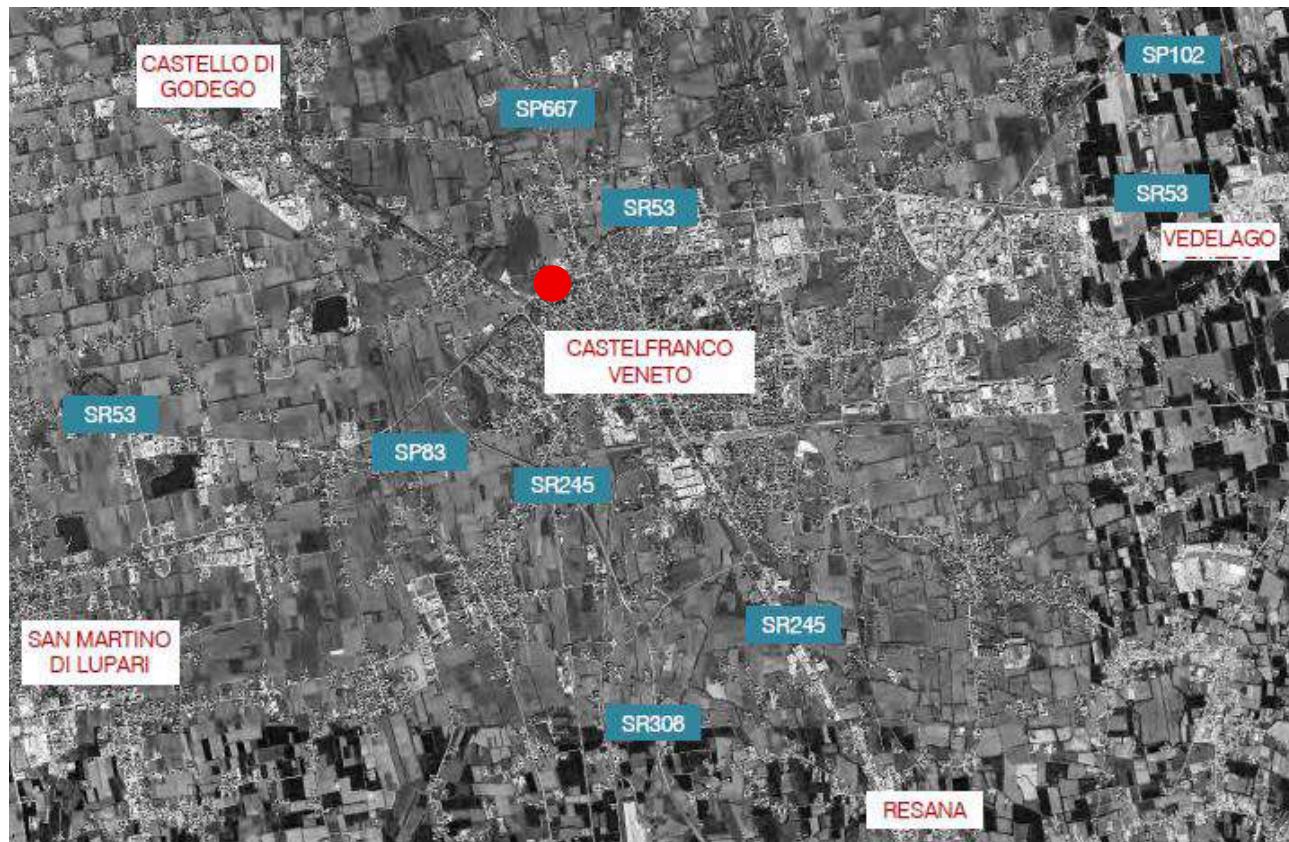


Figura 8 - Principali arterie stradali

Per ulteriori approfondimenti si rimanda allo Studio di impatto viabilistico ([Allegato 6](#)).

2.3 UTILIZZAZIONE ATTUALE DEL TERRITORIO

La determinazione dell'uso attuale del suolo passa, in primo luogo, attraverso l'analisi degli strumenti urbanistici elaborati e messi a disposizione dalla Regione Veneto con il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ed il Piano Regionale di Tutela delle Acque, dalla Provincia di Treviso con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dal Comune di Castelfranco Veneto attraverso il Piano degli Interventi e il Piano di Assetto del Territorio.

Nelle pagine seguenti si inseriranno, quindi, gli estratti cartografici idonei a descrivere l'uso del suolo nell'area di interesse, partendo dalla pianificazione regionale, a scala più ampia, per scendere in un dettaglio sempre maggiore attraverso la pianificazione provinciale e comunale, analizzando nello specifico i soli elaborati indicanti elementi significativi nell'area e nei suoi dintorni.

2.3.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (P.T.R.C.)

La Regione Veneto con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 (BUR n. 107 del 17 luglio 2020) ha approvato il nuovo **Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)** che sostituisce il precedente PTRC del 1992 con l'entrata in vigore a partire dal 1 agosto 2020.

Precedentemente c'era stata l'adozione del PTRC nel 2009 ed un successivo aggiornamento con variante parziale nel 2013.

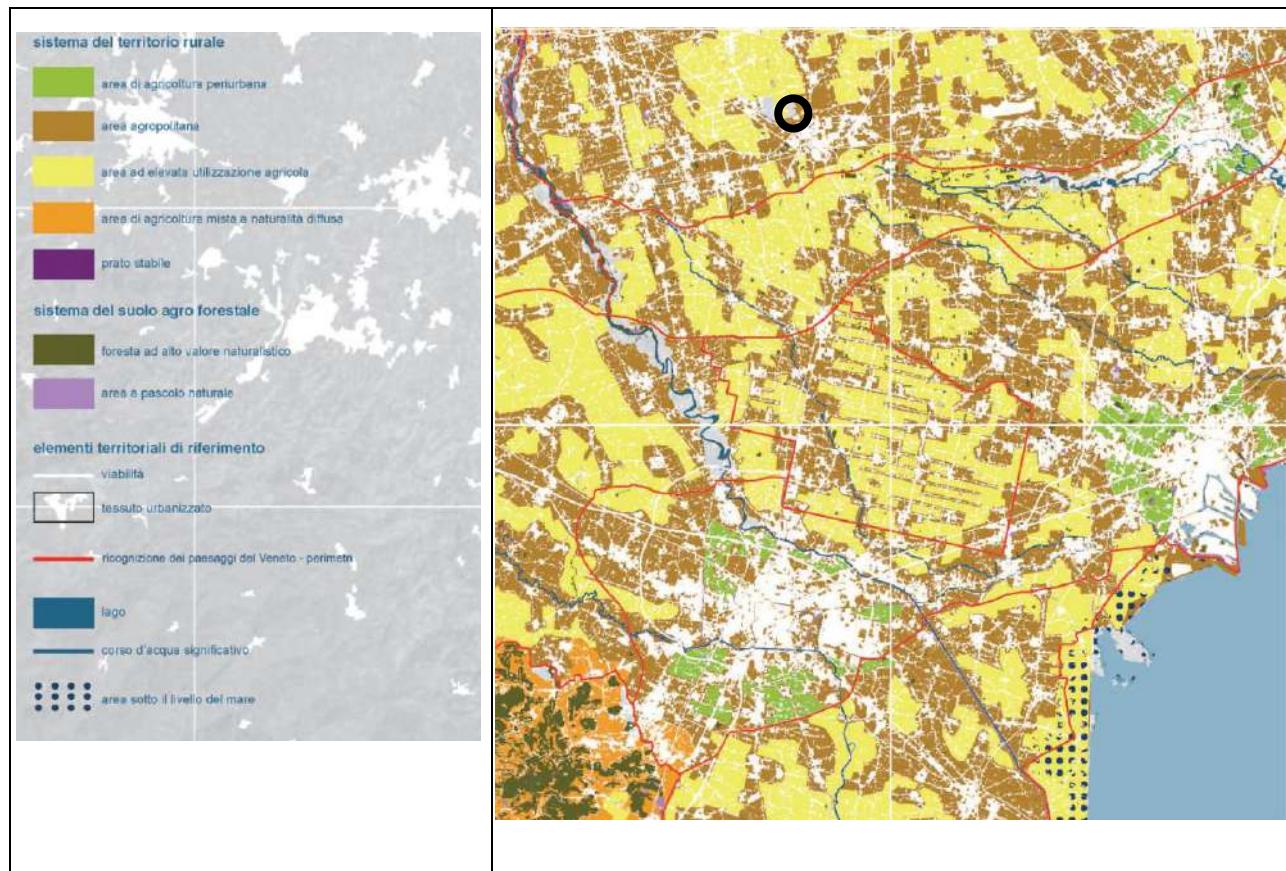
Il nuovo PTRC 2020 dopo un lungo e complesso percorso di pianificazione che ha visto coinvolti amministrazioni, esponenti della cultura delle categorie sociale e professionali, operatori economici e associazioni mette a sistema in un'ottica di coerenza e sostenibilità le principali politiche di governo del territorio da parte della Regione Veneto, tra cui monitoraggio e sicurezza del territorio, rigenerazione urbana e contrasto al cambiamento climatico

Alla luce quindi di questa importante e recente approvazione del nuovo PTRC della Regione Veneto, qui di seguito si evidenziano solo le tavole più significative che riguardano l'area di intervento.

L'area oggetto di studio è identificata con un cerchio nero.

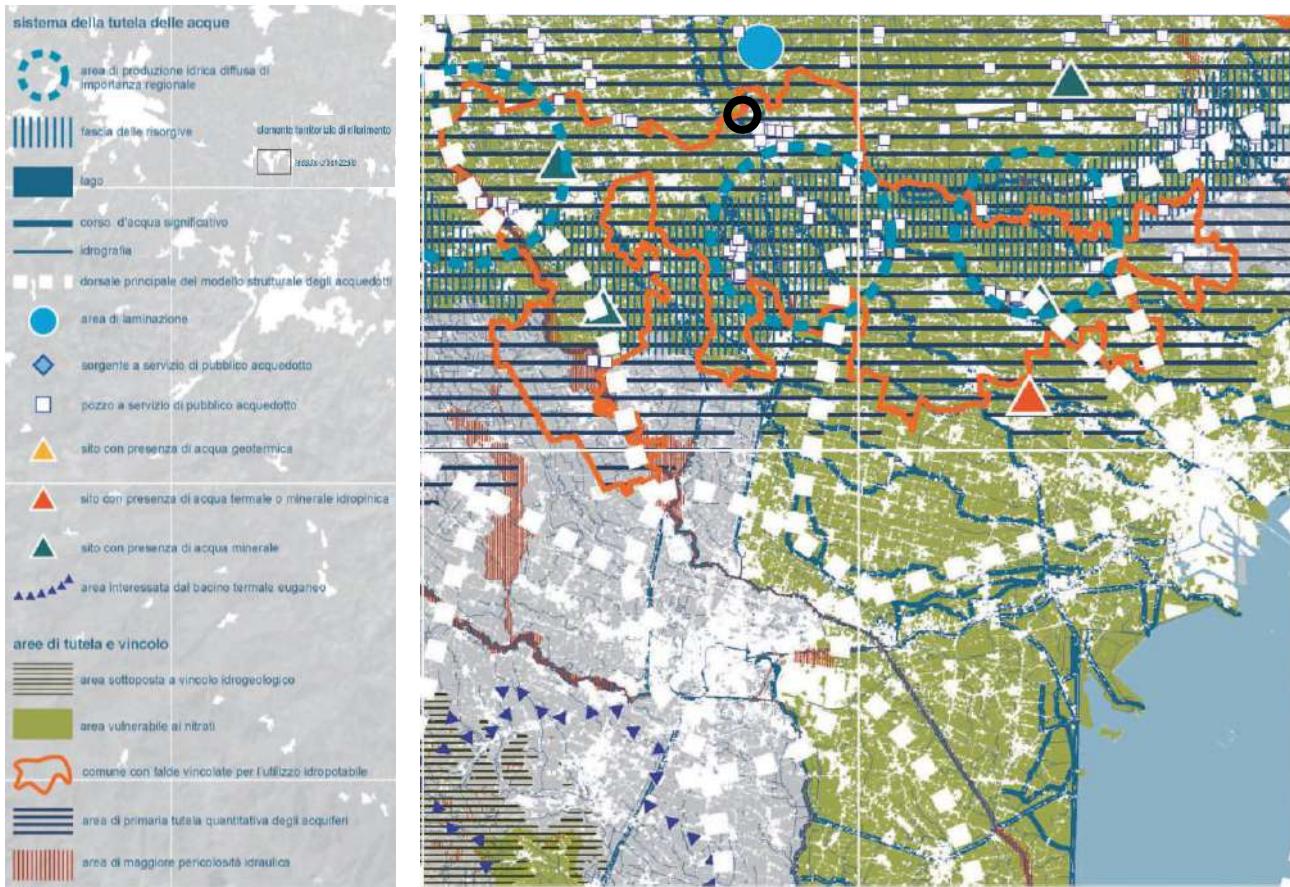
STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Apertura di un centro commerciale di media struttura – CASTELFRANCO VENETO (TV)



P.T.R.C. 2020 - Tavola 1a: uso del suolo - terra

L'area di intervento (cerchio di colore nero), inserita in un ambito di paesaggio quale insieme delle relazioni ecologiche, storiche, culturali e morfologiche, è identificata come tessuto urbanizzato in area agropolitana.



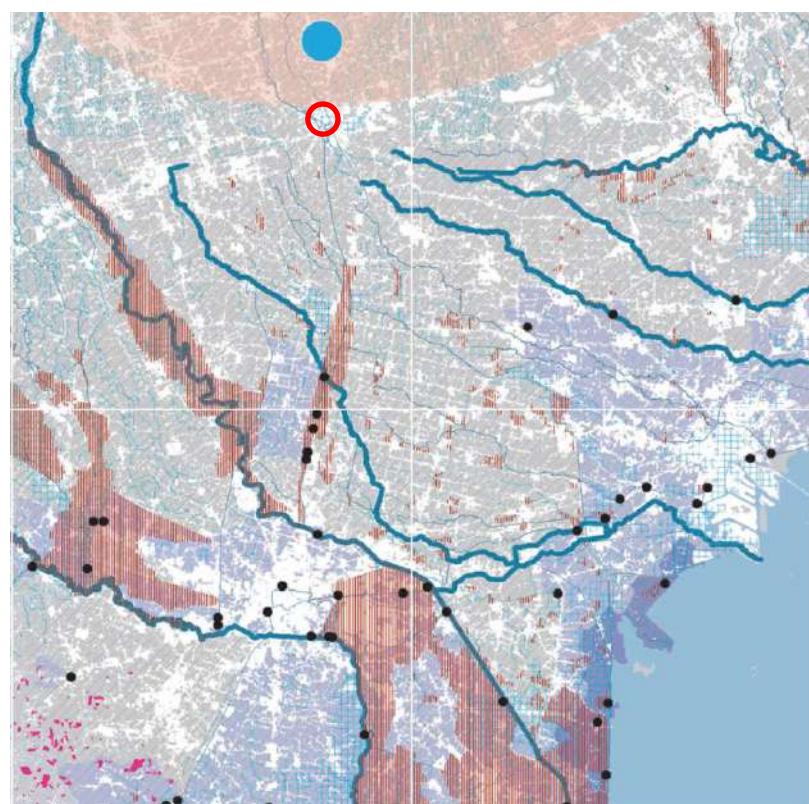
P.T.R.C. 2020 - Tavola 1b: uso del suolo - acqua

La tavola evidenzia che il sito oggetto di analisi ricade all'interno dell'area di primaria tutela quantitativa degli acquiferi e di un'area vulnerabile ai nitrati.

Inoltre ricade all'interno di un comune con falde vincolate per l'utilizzo idropotabile. Nelle vicinanze sono presenti dei pozzi a servizio di pubblico acquedotto.

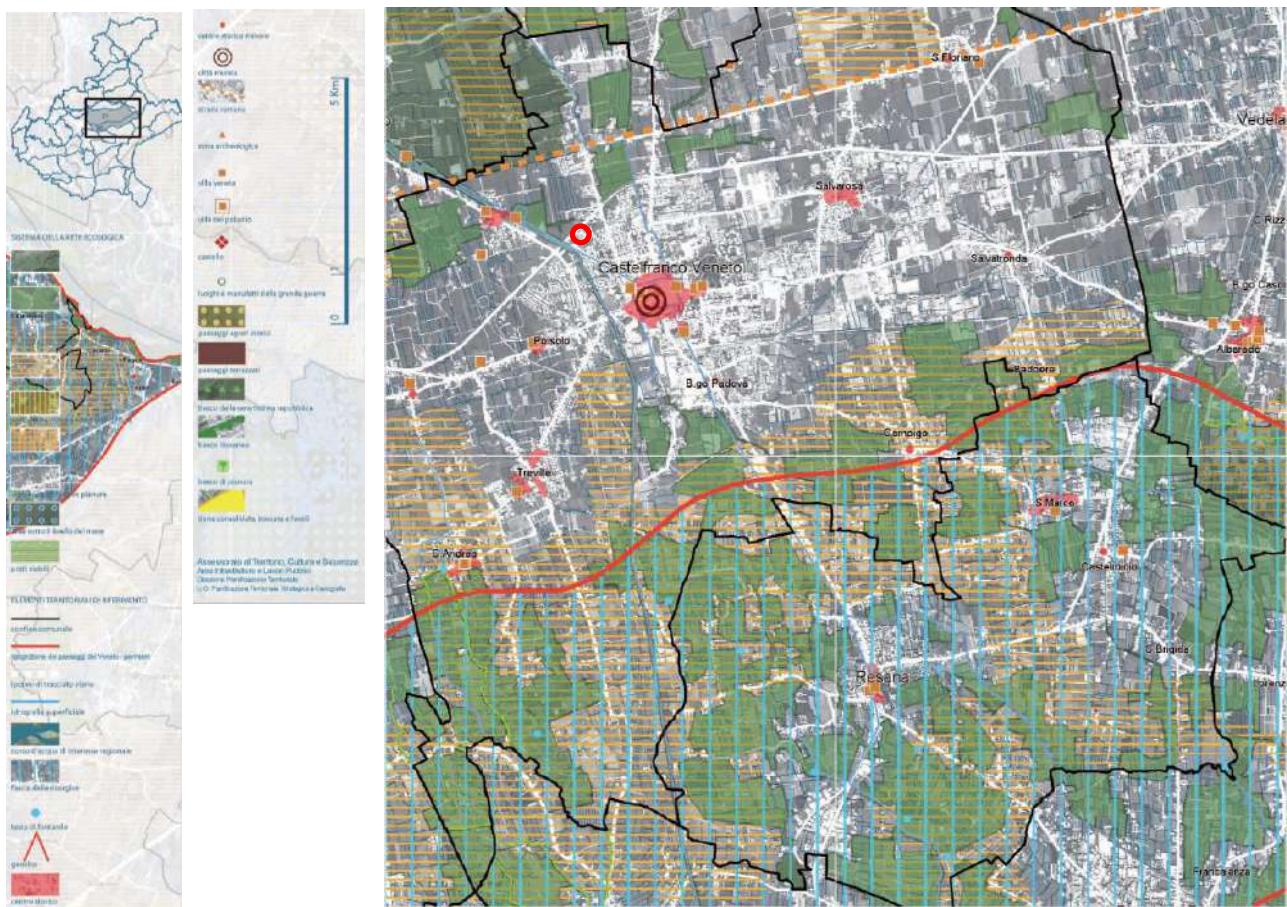
Infine in prossimità dell'area oggetto di intervento si trova un corso d'acqua significativo, il Muson dei Sassi.

Il progetto proposto non risulta in contrasto con la pianificazione vigente in quanto non utilizza acqua di falda e non prevede l'uso di nitrati.



P.T.R.C. variante (2013) – Tavola 1c: uso del suolo – idrogeologia e rischio sismico

La tavola evidenzia come l'area del progetto sia posta a circa 500 m a sud di una fascia di pericolosità sismica 0,175-0,20. A nord a circa 3,5 km si rileva la presenza di un'area di laminazione.



P.T.R.C. 2020 - Tavola 9: sistema del territorio rurale e della rete ecologica – 21 Alta Pianura tra Brenta e Piave 22
Fascia delle risorgive tra Brenta e Piave

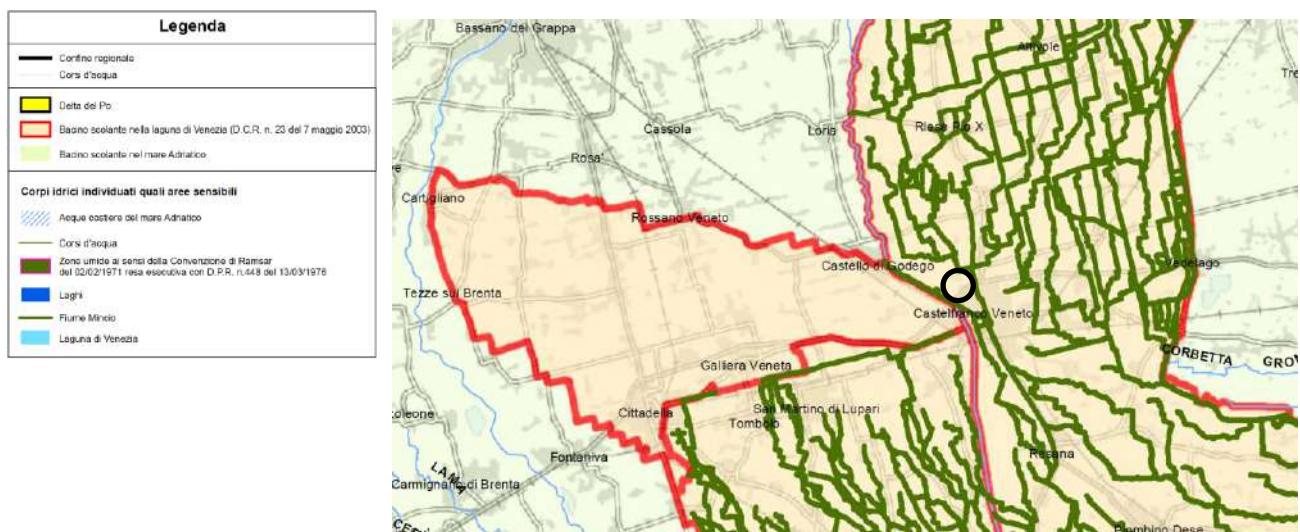
Il PTRC nella tavola 9 “Sistema del territorio rurale e della rete ecologica” ricomprende il sito oggetto della presente analisi (cerchio rosso) nell’area territoriale contrassegnata dal numero 21 e definita “Alta pianura tra Brenta e Piave”.

La tavola evidenzia la presenza di idrografia superficiale rappresentata dal corso d'acqua "Muson dei Sassi" e, a circa 200 metri in direzione nord-ovest, di un corridoio ecologico.

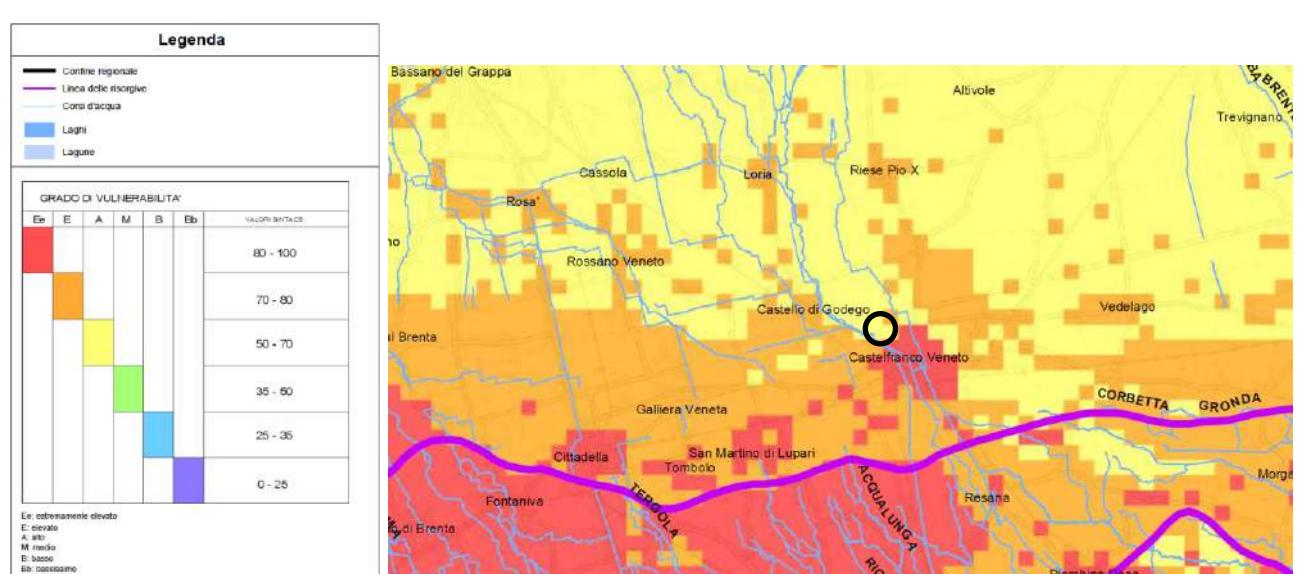
2.3.2 PIANO REGIONALE DI TUTELA DELLE ACQUE (P.T.A.)

Qui di seguito si analizza la cartografia del P.T.A. della Regione Veneto.

L'area oggetto di studio è identificata con un cerchio nero.



Il sito ricade all'interno del bacino scolante nella laguna di Venezia (D.C.R. n. 23 del 7 maggio 2003)

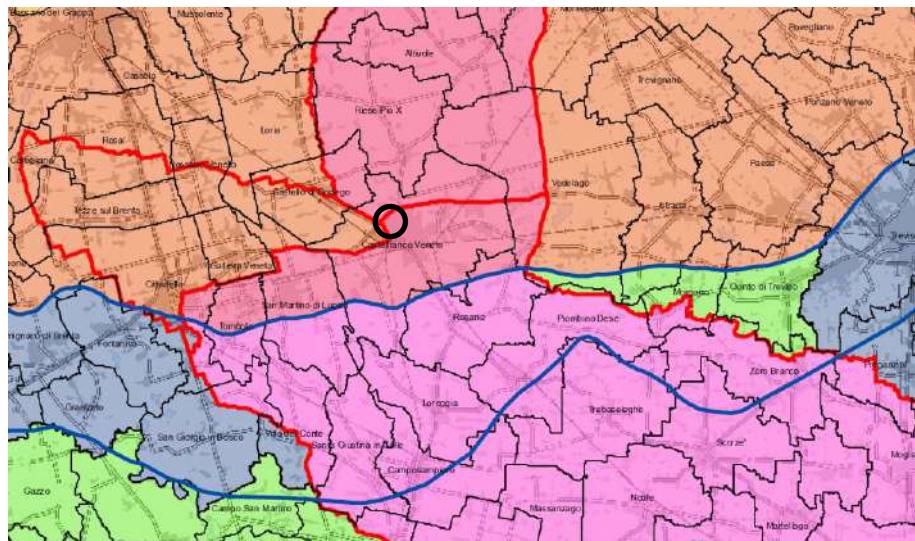


Il sito viene classificato con un grado di vulnerabilità Alto con valori SINTACS compresi tra 50 e 70.

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Apertura di un centro commerciale di media struttura – CASTELFRANCO VENETO (TV)

Legenda	
—	Confine regionale
—	Bacino scolante nella Laguna di Venezia
—	Confine comunale
—	Linea delle risorgive
Zone omogenee di protezione	
■	Zona montana e collinare
■	Zona della pianura
■	Zona di pianura: zone ad alta densità insediativa
■	Zona di pianura: zone a bassa densità insediativa
■	Zona di pianura: zona tributaria della Laguna di Venezia
■	Zona costiera



Tav. 36 – Zone omogenee di protezione dall'inquinamento

Il sito ricade all'interno della zona di ricarica all'interno del bacino scolante nella Laguna di Venezia.

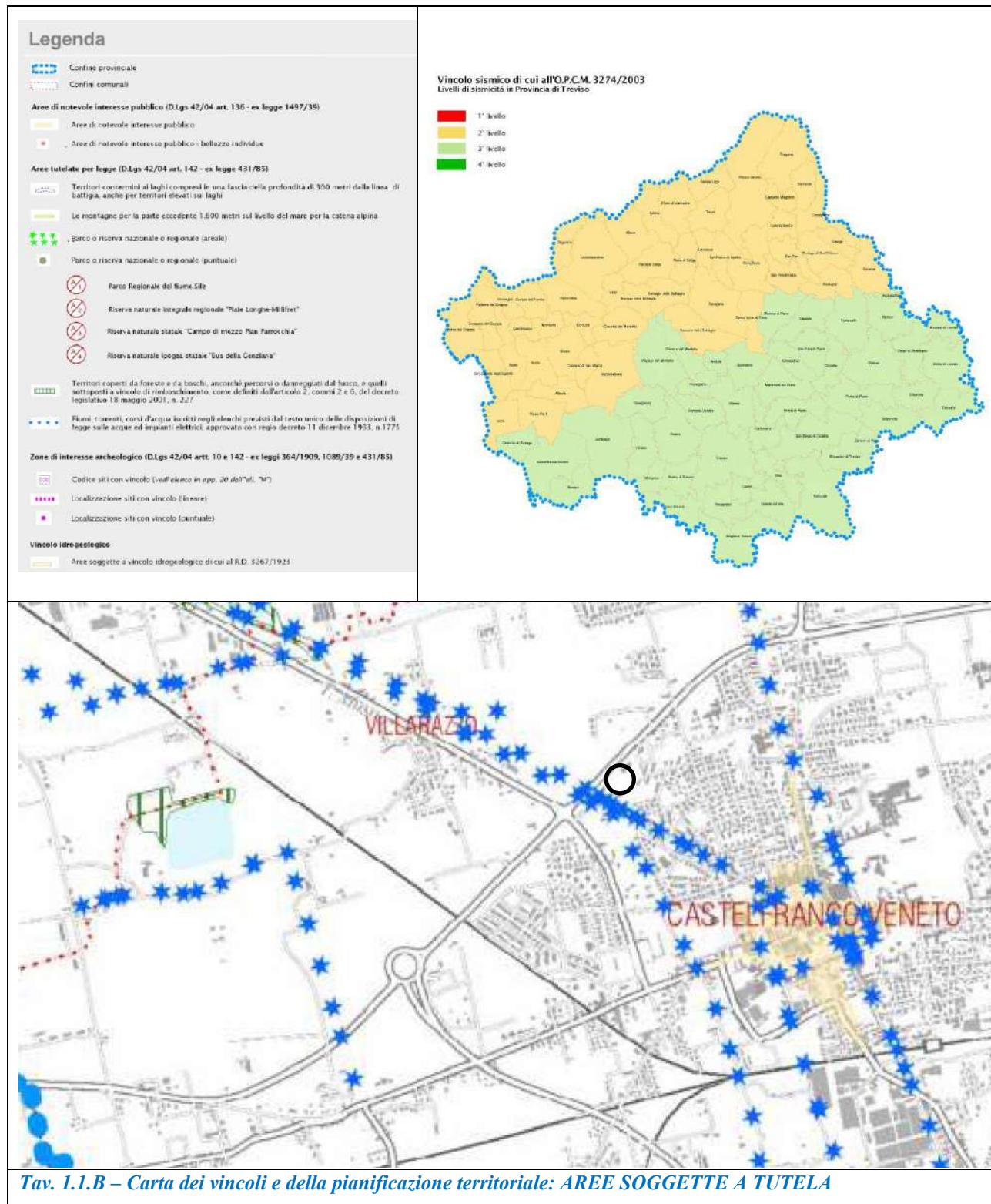
2.3.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)

Il P.T.C.P. della provincia di Treviso, adottato con D.C.P. n. 25/66401/2008 del 30/06/2008 ed approvato con D.G.R. n. 1137 del 23/03/2010, definisce vincoli, fragilità e sistema del paesaggio: questi sono infatti gli strumenti elitari di programmazione e gestione del territorio, atti a descrivere lo stato di fatto delle risorse e pianificare la gestione futura. Il P.T.C.P. viene dunque analizzato al fine di valutare in modo adeguato la ricchezza, la qualità e la capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona

Qui di seguito si riportano gli elaborati più significativi: l'area oggetto di studio è identificata con un cerchio nero.

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

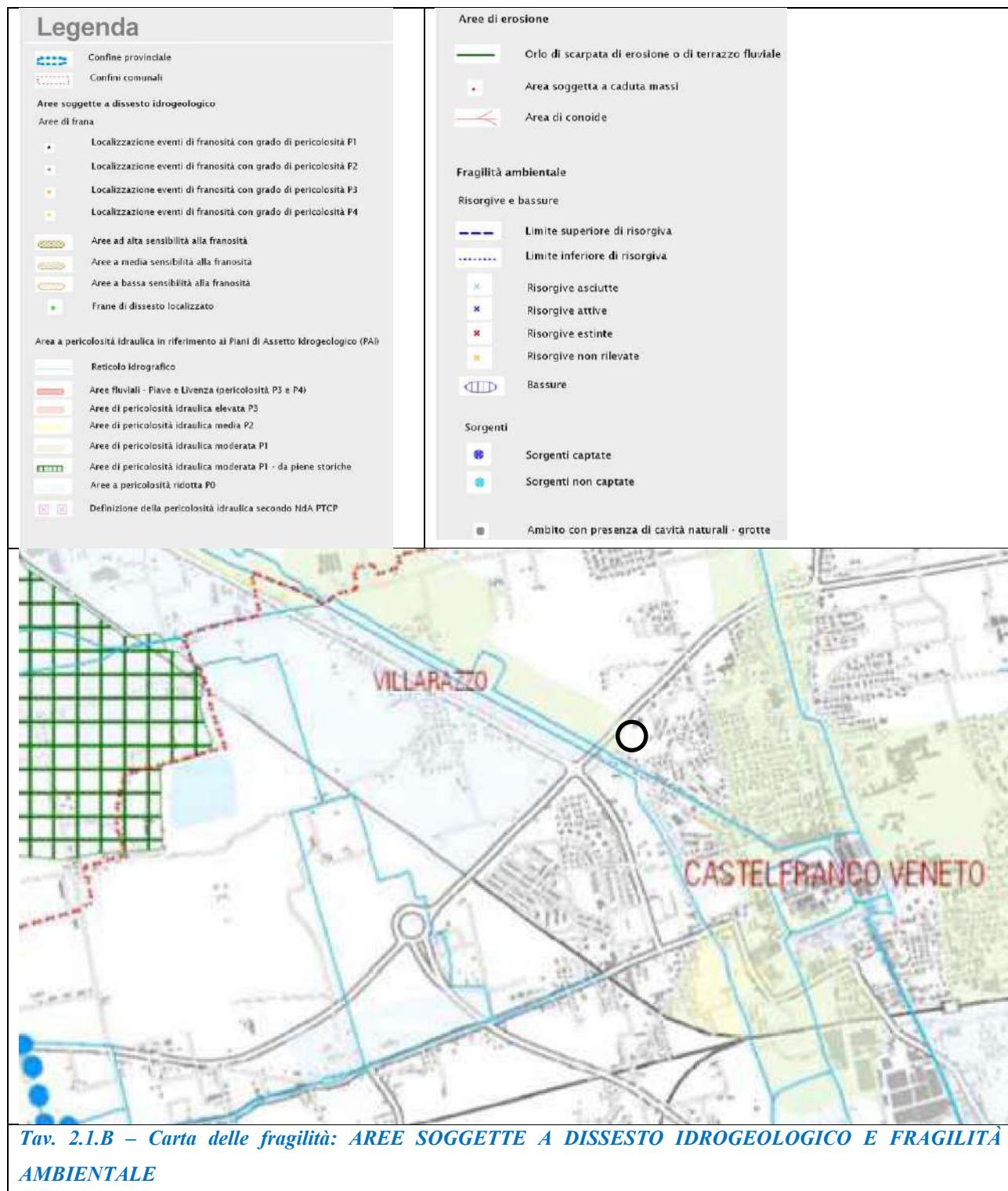
Apertura di un centro commerciale di media struttura – CASTELFRANCO VENETO (TV)



L'area non risulta sottoposta a vincoli. A sud a pochi metri di distanza si rileva la presenza di un'area tutelata per legge (D.lgs. 42/2004 art. 136 ex legge 1497/39), “*Fiumi, torrenti d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775*”.

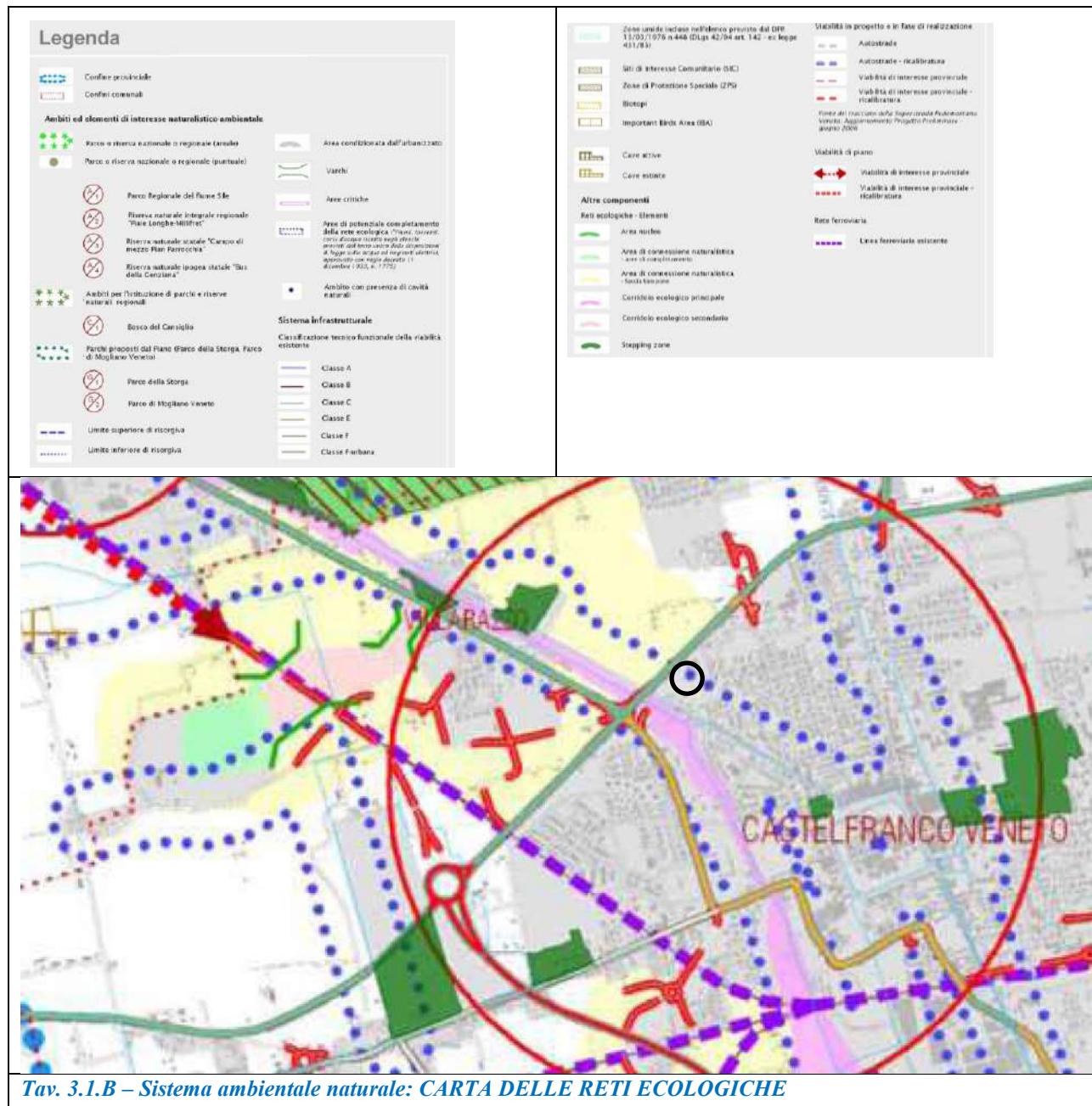
Nel caso specifico si tratta del corso d'acqua denominato "Muson dei Sassi" che rientra in un vincolo paesaggistico.

Infine dalla tavola precedente risulta che il comune di Castelfranco Veneto ricade in un vincolo sismico di 3° livello.

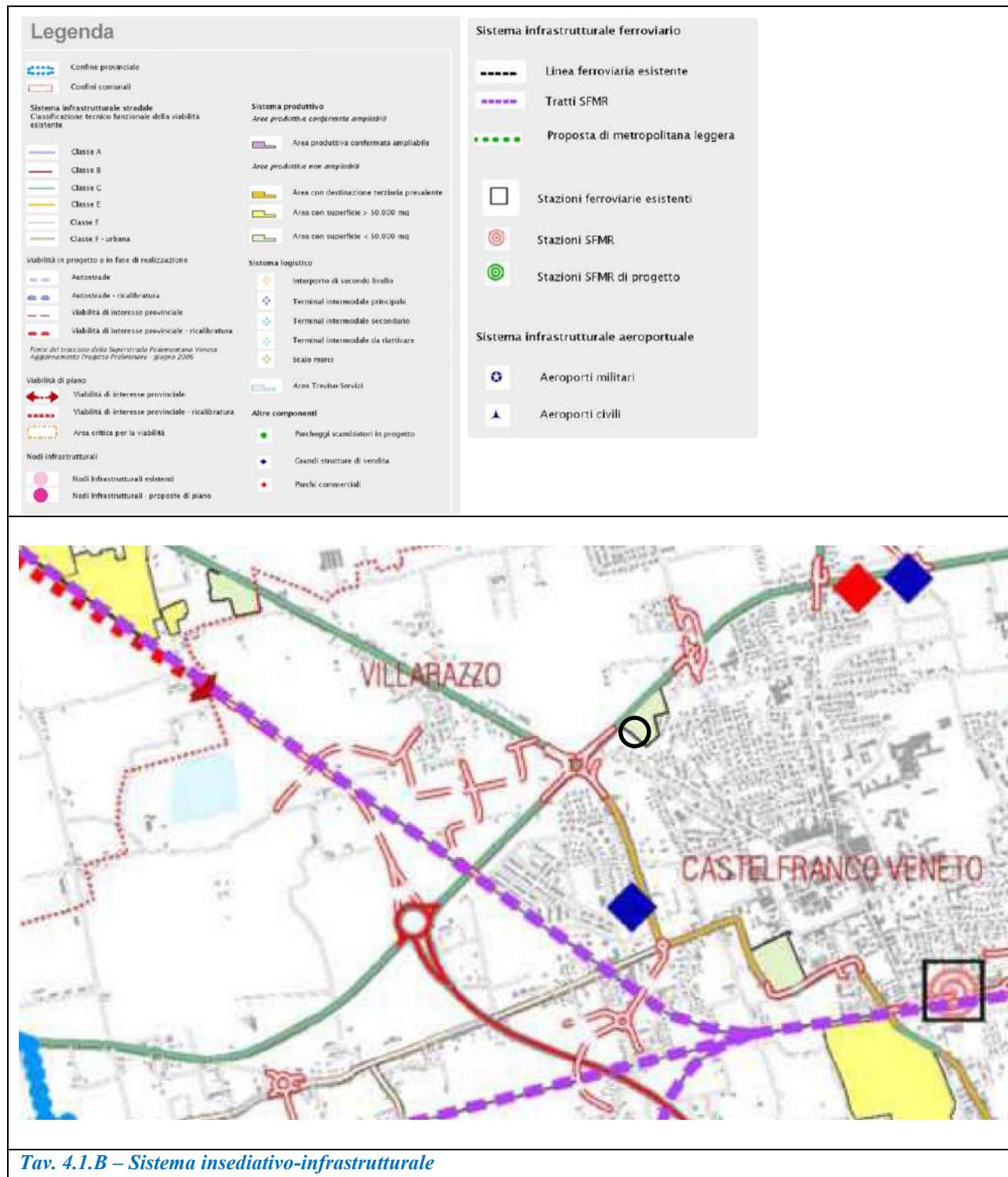


L'area oggetto di intervento risulta esterna ad aree soggette a dissesto idrogeologico e a fragilità ambientale.

In direzione ovest ai confini con il sito si rileva la presenza di un'area di pericolosità idraulica media P2.



L'area oggetto di analisi viene identificata quale "area condizionata dall'urbanizzato" e ricade all'interno delle "aree di potenziale completamento della rete ecologica", ossia il corso del Muson dei Sassi, come evidenziato anche dalla precedente tav. 1.1.B.



L'area viene identificata come "area produttiva non ampliabile < 50.000 mq". Si precisa che il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio e non l'ampliamento di quello preesistente. A una distanza di circa 900 metri in linea d'aria in direzione sud-ovest viene segnalata la presenza di una grande struttura di vendita ad insegna Coop (ex centro commerciale "Giorgione") costituito da un superstore Coop.

In direzione nord-est si segnala ad una distanza minima di 1,10 km sono presenti una grande struttura di vendita ed un parco commerciale. Si tratta di concessionarie auto e/o negozi di articoli vari. Bisogna inoltre tenere conto che il PCTP della provincia di Treviso, essendo stato approvato nel 2010, non ha recepito le definizioni di centro commerciale e parco commerciale indicate dalla legge sul commercio LR. 50/2012.

In conclusione dall’analisi della pianificazione regionale e provinciale emerge come l’intervento proposto risulti coerente con quanto indicato sia dal PTRC che dal PTCP della Provincia di Treviso.

2.3.4 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) DEL COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

Il comune di Castelfranco Veneto a seguito della Conferenza di servizi del 14/01/2014 e della successiva Delibera di Giunta Provinciale n. 29 del 03/02/2014 ha approvato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.).

Il Piano definisce un sistema di sviluppo del territorio basato sui principi della sostenibilità ambientale perseguiendo lo sviluppo delle risorse esistenti, la riqualificazione della città esistente e la salvaguardia del paesaggio agrario.

Nelle pagine seguenti vengono analizzate le tavole del PAT del comune di Castelfranco Veneto in relazione all'area oggetto del presente Studio Preliminare Ambientale (evidenziata da un cerchio di colore rosso o nero).

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Apertura di un centro commerciale di media struttura – CASTELFRANCO VENETO (TV)

LEGENDA		NORME TECNICHE	ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO - FASCE DI RISPESSO	NORME TECNICHE
 Centro commerciale				
VINCOLI	 Vincolo Monumentale D. Lgs. 42/2004 art. 10	Art. 7	 Canale	Art. 12
	 Vincolo Idrogeologico - Zone d'interesse Territoriale Comunale O.P.C.M. 3519/2006 D.M. 14.01.2009	Art. 9	 Allevamenti zootecnici inferiori LR. 11/2004	Art. 12
VINCOLI PAESAGGISTICI	 Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Area di interesse pubblico (art. 106)	Art. 7	 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	Art. 12
	 Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	Art. 7		
	 Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Zona d'interesse archeologico	Art. 7		
	 Vincolo di Destinazione Idrogeologico (art. 15 L.R. 52/79)	Art. 8		
BIODIVERSITÀ	 Sito di Importanza Comunitaria n° 102000023 "Muson Vecchio, anguillai e laghi Acquafraga"	Art. 10	 Servizi tecnologici	Art. 12
	 Zone di Protezione Speciale n° 102000020 "Polo di Credelà di Odergola"	Art. 10	 Rispetto idraulico	Art. 12
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	 Anelli naturalistici di livello regionale (art. 19 N.d.A. Del P.T.R.C)	Art. 11	 Rispetto vegetazione	Art. 12
	 Strade rosse (art. 26 N. 3 A del P.T.R.C)	Art. 11	 Rispetto mezzogiorni	Art. 12
CENTRI STORICI	 Centri storici (Zone A del P.R.G)	Art. 11	 Rispetto ferroviario (Art.49 D.P.R n° 753 del 11/07/1980)	Art. 12
			 Salvoquinze posti di riferimento idrogeologico D.L. 102/2006 - Piano di Tutela delle Acque (2009)	Art. 12

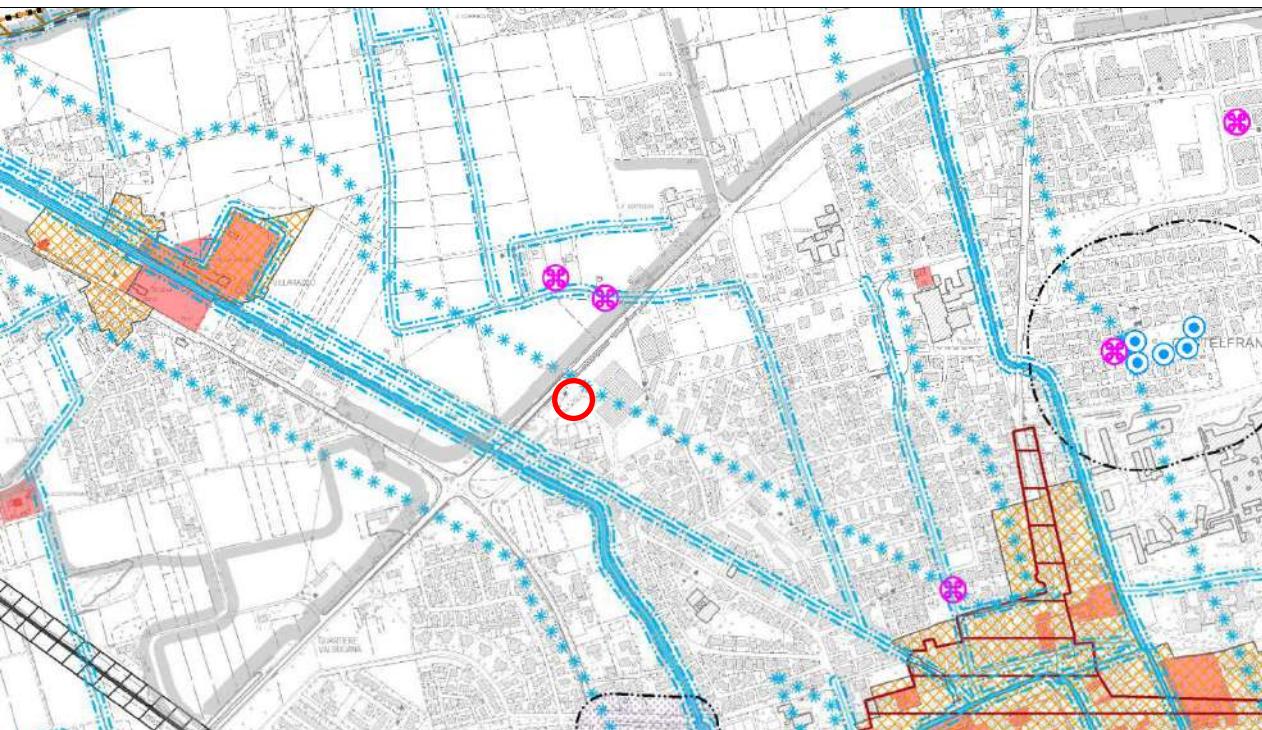


Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Il lotto oggetto di intervento ricade all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua Muson dei Sassi (art. 7 delle N.T.) e quindi è sottoposto a vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua. Lungo lo stesso corso d'acqua ma esternamente al sito si segnala la presenza di una fascia di rispetto idraulico – servitù idraulica – R.D. 368/1904 – R.D. 523/1904. Infine a nord esternamente al sito sono presenti n. 2 impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico (art. 12).

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Apertura di un centro commerciale di media struttura – CASTELFRANCO VENETO (TV)

CONFINE COMUNALE	NORME TECNICHE	INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE	NORME TECNICHE
INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE			
Arene natura 2000	Art. 13	Centri storici	Art. 16
Biotopi minori	Art. 13	Edifici e complessi con valore monumentale testimoniale interni ai centri storici	Art. 16
Corali e/o specchi d'acqua	Art. 13	Sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterna ai centri storici	Art. 16
INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA		Ville venete individuate nella pubblicazione dell'I.R.V.V.	Art. 16
Arte di pregio fluviale	Art. 14	Strade e percorsi storici principali	Art. 16
Contesti figurativi dei complessi monumentali	Art. 14	Agro centurato	Art. 16
Periferie scoperte da tutelare	Art. 14		
Motte	Art. 14		
Alberi monumentali	Art. 14		
Principali filari o siepi del paesaggio agrario	Art. 14		
INVARIANTI DI NATURA AGRICOLO-PRODUTTIVA			
Arene agricole a maggiore integrità ponderale e territoriale	Art. 16		

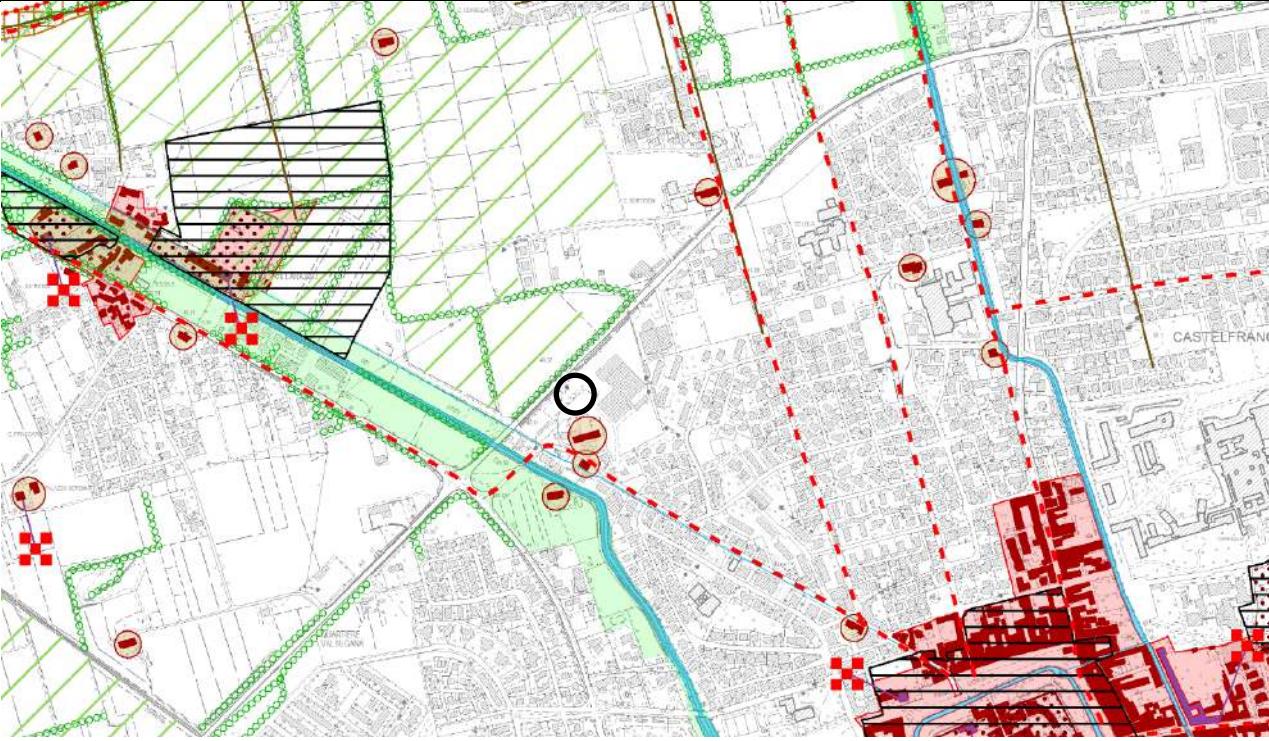


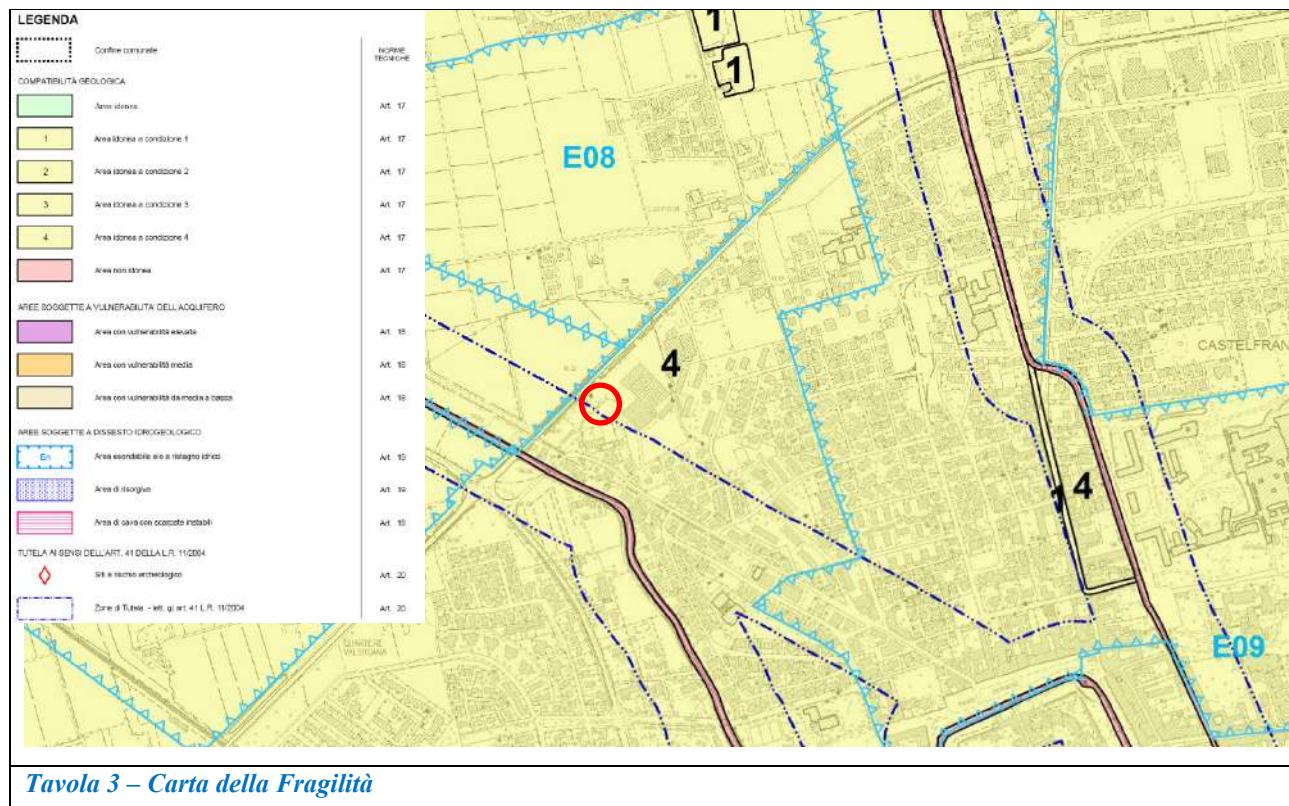
Tavola 2 – Carta delle invarianti

Il lotto oggetto di intervento non ricade all'interno di alcuna invariante.

Nelle immediate vicinanze a circa 50 m, si rileva la presenza di:

- invarianti di natura storico-monumentale tra cui il sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterna ai centri storici (art. 16) e strade e percorsi storici principali (art. 16);
- invarianti di natura paesaggistica quali principali filari o siepi del paesaggio agrario e aree di pregio fluviale (art. 14);

- invarianti di natura agricolo-produttiva quali aree agricole a maggiore integrità poderale e territoriale (art. 15).



Il lotto oggetto di intervento risulta area idonea a condizione 4 (art. 17 delle N.T.).

Anche questa tavola evidenzia che l'area ricade parzialmente in una Zona di Tutela – lett. g) art. 41 L.R. 11/2004.

Infine il lotto non ricade all'interno di aree soggette a dissesto idrogeologico.

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Apertura di un centro commerciale di media struttura – CASTELFRANCO VENETO (TV)

ATO I ¹ DEL SISTEMA INSEDIATIVO	RICERCA TECNICA	ATO "A" DEL SISTEMA AMBIENTALE E PESAGGISTICO	RICERCA TECNICA
Centro Storico - Castelfranco	Art. 36	Conca - Venetze	Art. 36
Castelfranco Nord	Art. 36	Posumis - Agro Castelfranco	Art. 36
Della Venecia	Art. 36	Musoncello	Art. 36
Castelfranco Est (Via Verdi - Viale Italia)	Art. 36	Soranzo	Art. 36
Sentiero Termita	Art. 36	Villa Ca' Ansta	Art. 36
Salvarossa	Art. 36		
Ghelli Distretto Muson - Nord Ferriano	Art. 36	ATO "A" - PREVALENZA DEI CARATTERI AMBIENTALI E PESAGGISTICI	
Produttivo Salvazonda	Art. 36	Agricolo periferico nord - Prei di Codogno	Art. 36
Selvazzenda	Art. 36	Agricolo periferico est - Salvazonda	Art. 36
San Floriano	Art. 36	Agricolo periferico sul Muson Vecchio - Rogge Aquarolone	Art. 36
Campiglio	Art. 36		
Argo Padova	Art. 36		
Trovile	Art. 36		
Produttivo Trovile - Sant'Andrea	Art. 36		
Sant'Andrea Olte Muson	Art. 36		
Castelfranco Ovest (Valusogno)	Art. 36		
Villarizzo	Art. 36		

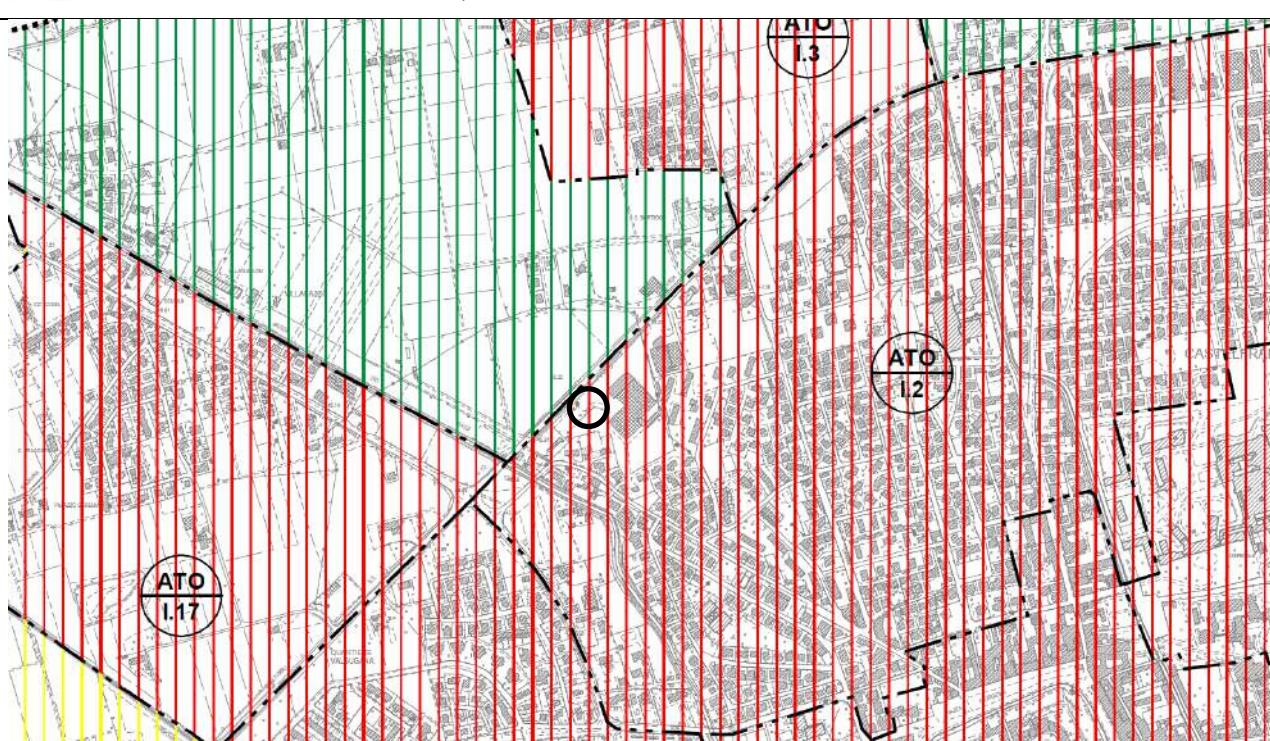


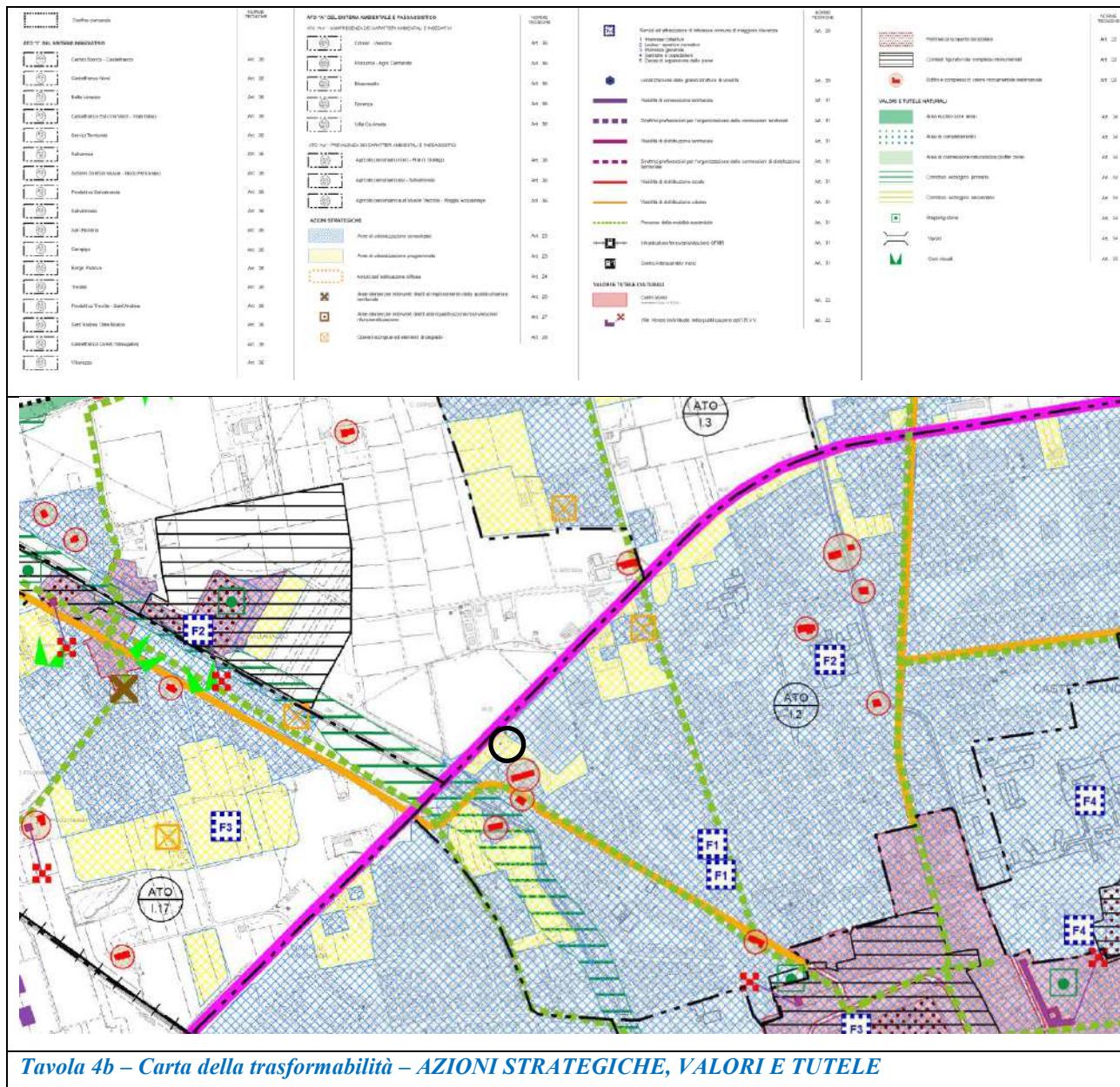
Tavola 4a – Carta della trasformabilità A.T.O. – AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

L'area oggetto di studio ricade nelle ATO "I" del sistema insediativo e nello specifico nell'ATO I.2 denominata "Castelfranco Nord" (art. 37 delle N.T.).

Nell'A.T.O. n. 2 sono previste funzioni prevalentemente residenziali e/o compatibili con la residenza, commerciale e turistico-ricettivo.

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Apertura di un centro commerciale di media struttura – CASTELFRANCO VENETO (TV)

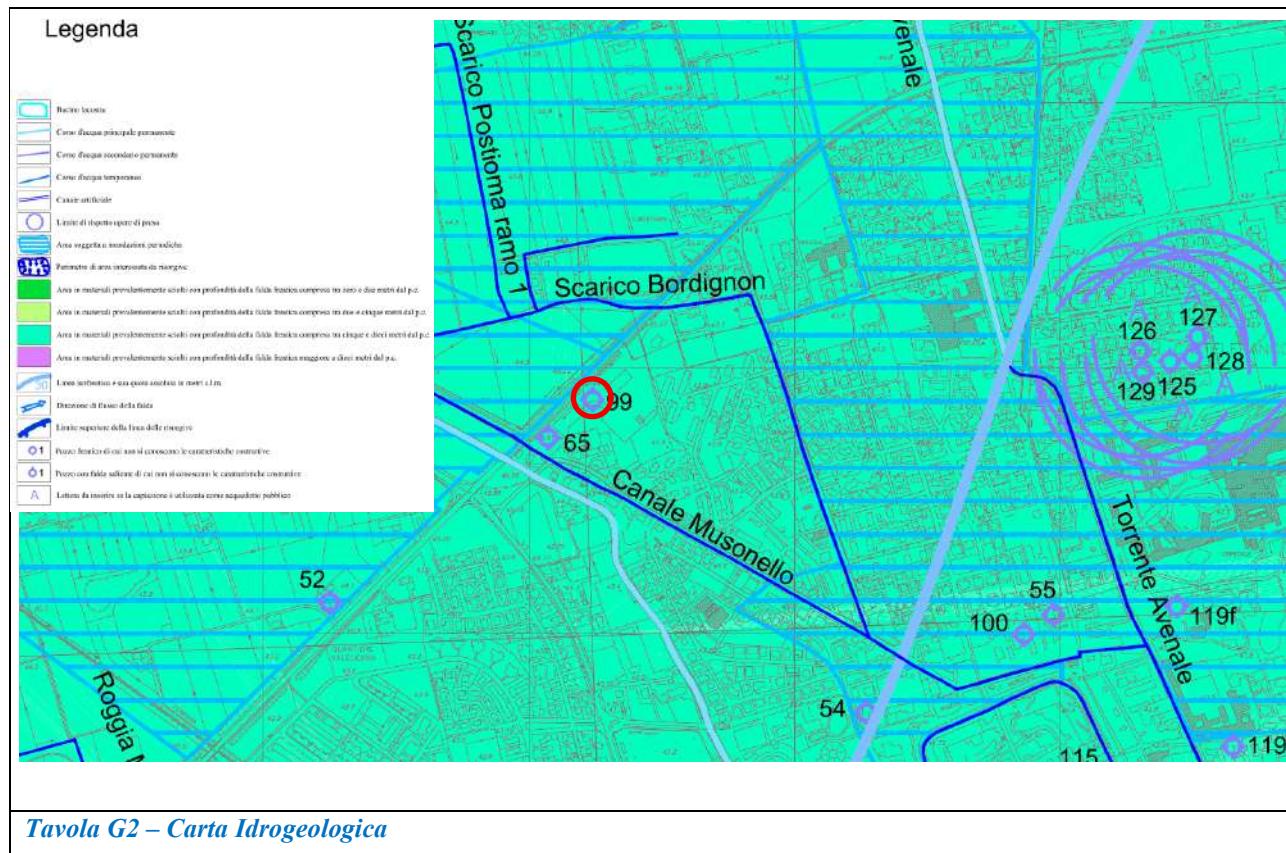


L'area oggetto di studio viene inquadrata nelle azioni strategiche quale area di urbanizzazione consolidata (art. 23) per quanto concerne gli attuali fabbricati esistenti e le attuali aree a parcheggio. L'area destinata all'edificazione del nuovo fabbricato commerciale con i relativi parcheggi viene invece definita, sempre nell'ambito delle azioni strategiche, quale area di urbanizzazione programmata (art. 23). Analogamente alla precedente Tavola 4a viene nuovamente evidenziato l'appartenenza all'ATO I.2.

Infine la tavola 4.b evidenzia la presenza, a sud del lotto, di una viabilità di distribuzione urbana e un percorso della mobilità sostenibile (art. 31), oltre alla presenza di edifici e complessi di valore monumentale testimoniale (art. 22).

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Apertura di un centro commerciale di media struttura – CASTELFRANCO VENETO (TV)

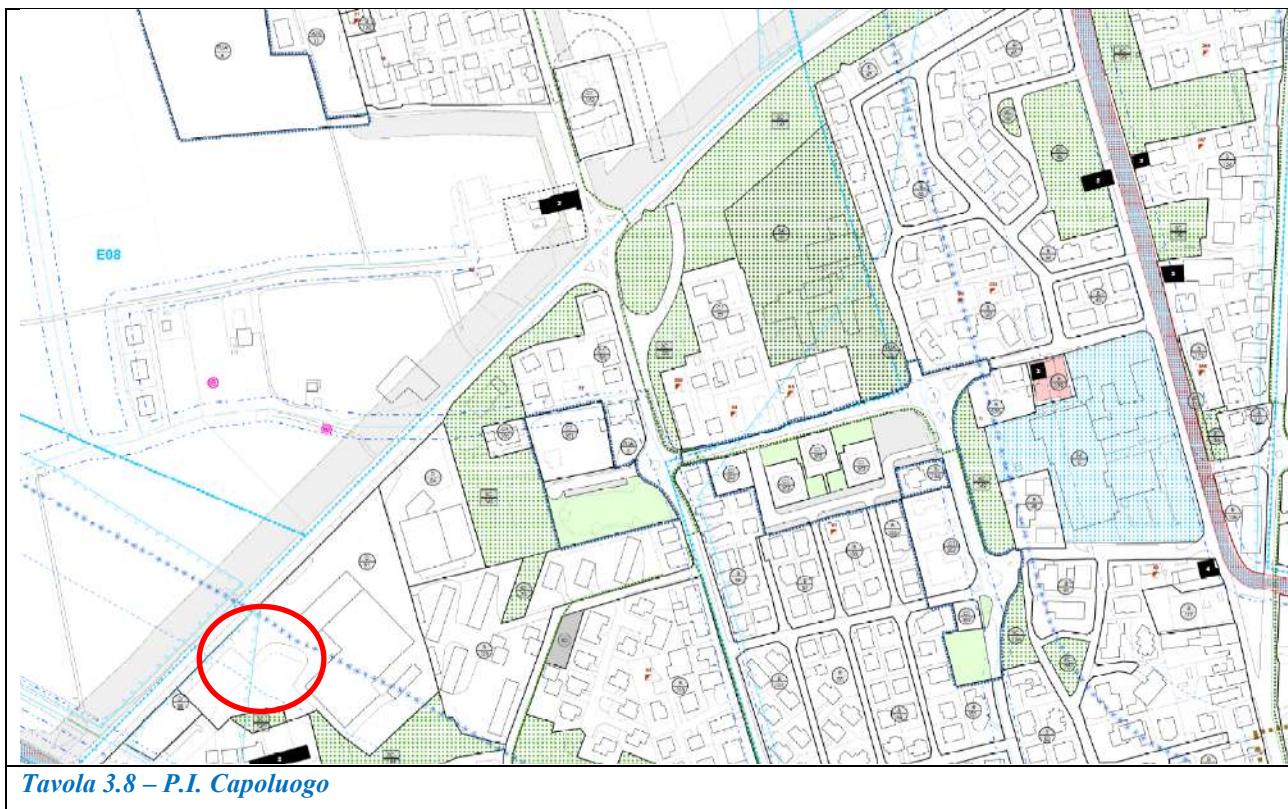


Nel sito oggetto di analisi si rileva, dal punto di vista idrogeologico, la presenza di materiali prevalentemente sciolti con profondità della falda freatica compresa tra cinque e dieci metri dal p.c. È inoltre presente un pozzo freatico di cui non si conoscono le caratteristiche costruttive.

2.3.5 PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

Con l'entrata in vigore della LR 11/2004 e l'approvazione del PAT del Comune di Castelfranco Veneto, il PRG vigente ha assunto il valore di Piano degli Interventi (PI).

Successivamente con la DCC n. 39 del 18/06/2020 il Comune ha approvato la prima variante generale al PI che viene qui seguito analizzata in riferimento all'area oggetto del presente studio.



La presente tavola identifica l'area oggetto di analisi quale zona/sottozona D51, con riferimento al Repertorio Normativo delle N.T.O., con destinazioni d'uso artigianale, commerciale e direzionale. Inoltre il repertorio indica che nel lotto è possibile attuare un Intervento Edilizio Diretto (IED) e quindi che non è necessario presentare un PUA.

Si evidenzia inoltre la presenza di una pianificazione di livello superiore, il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione - Pericolosità P1 (art. 32).

L'area inoltre per la salvaguardia idrogeologica e sismica è ricompresa in una zona di tutela art. 41 L.R. 11/2004 (art. 55). Nel lotto si rileva anche la presenza di un'area SC "Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione SC145" (art. 82). Infine l'area è compresa in un Vincolo paesaggistico D.lgs. n.42/2004, art.142 lett. c - Beni paesaggistici "Corsi d'acqua" (art. 30).

Dall'analisi della pianificazione comunale emerge come l'intervento proposto risulti coerente con quanto indicato sia dal PAT che dal PI del comune di Castelfranco Veneto.

In generale dalla lettura generale delle tavole di pianificazione, considerati i vari livelli territoriali, l'intervento in progetto è coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale.

2.4 CAPACITÀ DI CARICO DELL'AMBIENTE NATURALE

Di seguito, s'inserisce una tabella di sintesi delle interferenze tra progetto e aree naturali di pregio, realizzata tenuto conto della pianificazione urbanistica e degli obiettivi di ambito territoriale.

ZONE ELENcate IN ALLEGATO V	ZONE INTERESSATE DAL PROGETTO
c1) zone umide, zone riparie, foci dei fiumi;	NO
c2) zone costiere e ambiente marino;	NO
c3) zone montuose o forestali;	NO
c4) riserve e parchi naturali;	NO
c5) zone classificate o protette dalla normativa nazionale; i siti della rete natura 2000	NO: all'interno del territorio comunale ricade la porzione sud-orientale del sito della rete Natura 2000 ZPS IT3240026 "Prai di Castello di Godego" (vedi allegato V.Inc.A.)
c6) zone in cui si è già verificato, o nelle quali si ritiene che si possa verificare, il mancato rispetto degli standard di qualità ambientale pertinenti al progetto stabiliti dalla legislazione dell'unione;	NO: i valori di qualità dell'aria rientrano entro i limiti della Direttiva Comunitaria Dir. 50/2008/CE
c7) zone a forte densità demografica;	NO: l'area di intervento si trova in un'area periferica, anche se non lontana dal centro storico di Castelfranco Veneto, e quindi con una minore concentrazione di residenti del comune di Castelfranco Veneto
c8) zone di importanza paesaggistica, storica, culturale o archeologica;	NO: a circa 50 metri, si rileva la presenza di invarianti di natura storico-monumentale tra cui il sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterna ai centri storici
c9) territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'art. 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.	NO

Tabella 2 – Capacità di carico dell'ambiente naturale

3. CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE

Il presente capitolo analizza gli impatti potenzialmente significativi del progetto tenendo conto, in particolare, dei seguenti fattori:

1. portata, ordine di grandezza e complessità dell'impatto;
2. natura transfrontaliera dell'impatto;
3. probabilità dell'impatto;
4. durata, frequenza e reversibilità dell'impatto.

3.1 PORTATA, ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITÀ DELL'IMPATTO

Il presente paragrafo si propone di identificare e descrivere le componenti ambientali che possono subire impatti e modificazioni a seguito dell'intervento previsto, tenuto conto della collocazione della struttura e dell'influenza che ha l'intervento sull'ambiente esterno.

3.1.1 IMPATTO VIABILISTICO

Al fine di determinare il reale impatto viabilistico prodotto dal futuro scenario, è necessario stimare i flussi veicolari in accesso/egresso al/dal lotto in esame in aggiunta a quelli attualmente presenti.

In base al numero di parcheggi previsto, alla frequenza della sosta per le medie strutture di vendita e all'attuale clientela del vicino esercizio di vicinato e della somministrazione di Fraccaro Spumadoro, si stima un volume di traffico indotto aggiuntivo pari a 52 veic.eq./h (di cui 26 in ingresso e 26 uscita) nell'ora di punta: infatti, sulla base della normativa vigente (D.G.R. n.1047 del 18 giugno 2013) e di un campione statistico sufficientemente ampio di punti vendita aventi caratteristiche paragonabili alla struttura oggetto di studio per superficie, bacino di utenza ed ubicazione, si ipotizza ragionevolmente un tempo di permanenza da parte della clientela pari a 60 minuti.

Tale incremento non andrà ad inficiare il corretto funzionamento della rete viabile di adduzione al sito, in quanto l'indotto generato avrà un'incidenza percentuale di circa il 2,3% irrisiona rispetto alle portate veicolari che caratterizzano attualmente la rete stradale. Per ulteriori approfondimenti si rinvia allo studio di impatto viabile (vedi [Allegato 6](#)).

3.1.2 ATMOSFERA

Durante la fase di cantiere non si prevede un particolare incremento della concentrazione degli agenti inquinanti, né di polveri (vedi §1.5.2).

In riferimento alla fase di esercizio del complesso commerciale, le emissioni in atmosfera sono generate da diversi fattori collegati alle operazioni di carico/scarico e alla movimentazione delle merci, all'interno degli spazi dedicati e ai movimenti veicolari della clientela.

Il progetto prevede l'utilizzo di pompe di calore alimentate da energia elettrica che sarà prodotta in prevalenza dal nuovo impianto fotovoltaico e quindi non si prevedono emissioni inquinanti in atmosfera.

Le emissioni in atmosfera saranno dovute esclusivamente ai previsti flussi di traffico della clientela della struttura commerciale.

Per una valutazione della qualità dell'aria saranno prese in considerazione le indicazioni della Regione Veneto e di ARPAV.

In particolare con la DGR 1855/2020 è stata aggiornata la zonizzazione regionale definita dal PRTRA (Piano Regionale Tutela e Risanamento dell'Atmosfera) sulla base dei dati di qualità dell'aria rilevati nell'arco temporale compreso tra il 2015 ed il 2019.

Zonizzazione Veneto

**approvata con DGRV 1855/2020
in vigore dal 1 gennaio 2021**

Zone

- IT0517 - Agglomerato di Venezia
- IT0518 - Agglomerato di Treviso
- IT0519 - Agglomerato di Padova
- IT0520 - Agglomerato di Vicenza
- IT0521 - Agglomerato di Verona
- IT0522 - Pianura
- IT0523 - Zona Costiera e Colli
- IT0524 - Zona Pedemontana
- IT0525 - Prealpi e Alpi
- IT0526 - Fondovalle

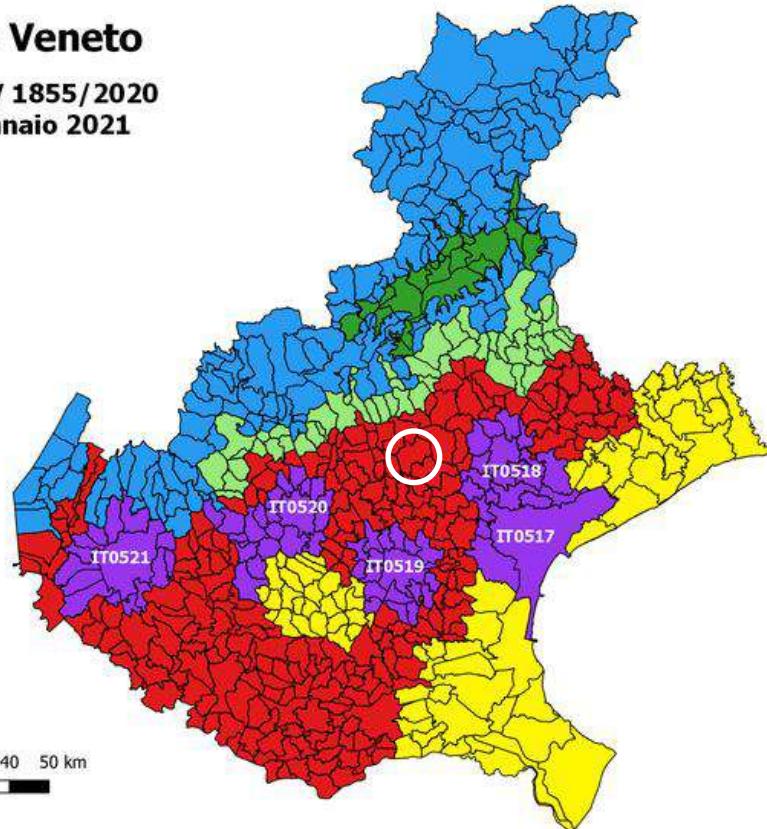


Figura 9 - Principali arterie stradali

Il comune di Castelfranco Veneto ricade nella zona denominata “IT0522 - Pianura” in cui si rileva una maggiore dispersione degli inquinanti con situazioni potenzialmente meno critiche. In questo contesto assumono rilevanza anche gli spostamenti stradali che chiaramente possono coinvolgere anche veicoli provenienti da aree esterne a quella suindicata.

La Regione Veneto a tal proposito ha individuato alcuni indirizzi operativi (quale il contenimento del PM10 su scala locale) e fornito dei contributi agli enti locali i quali a loro volta dovranno cercare di intervenire direttamente (impiantistica, efficienza energetica) e indirettamente (mobilità).

Nello specifico vanno considerate sia le concentrazioni di inquinanti e sia quelle di sostanze climalteranti (ad esempio la CO₂).

Il sistema INEMAR (INventario EMissioni ARia), è un database coerente ed organizzato delle emissioni rilasciate in atmosfera dalle diverse attività naturali e antropiche, quali ad esempio i trasporti, le attività industriali e civili o gli allevamenti.

L'inventario raccoglie le stime emissive a livello comunale derivanti dalle diverse attività naturali ed antropiche dei principali inquinanti tra cui CO (monossido di carbonio), NH₃ (ammoniaca), NO_x (ossidi di azoto), PTS (polveri totali sospese), PM10 (polveri fini a venti diametro aerodinamico inferiore a 10 µm), PM2.5 (polveri fini a venti diametro aerodinamico inferiore a 2.5 µm), e SO₂ (biossalido di zolfo). Inoltre sono raccolte le stime relative ai gas serra (espressi in tonnellate/anno e migliaia di tonnellate/anno per la CO₂) costituiti da CH₄ (metano), CO₂ (anidride carbonica) e N₂O (protossido di azoto).

Qui di seguito si evidenziano le stime dei principali inquinanti e gas serra nella Regione Veneto con evidenziato il comune di Castelfranco Veneto.

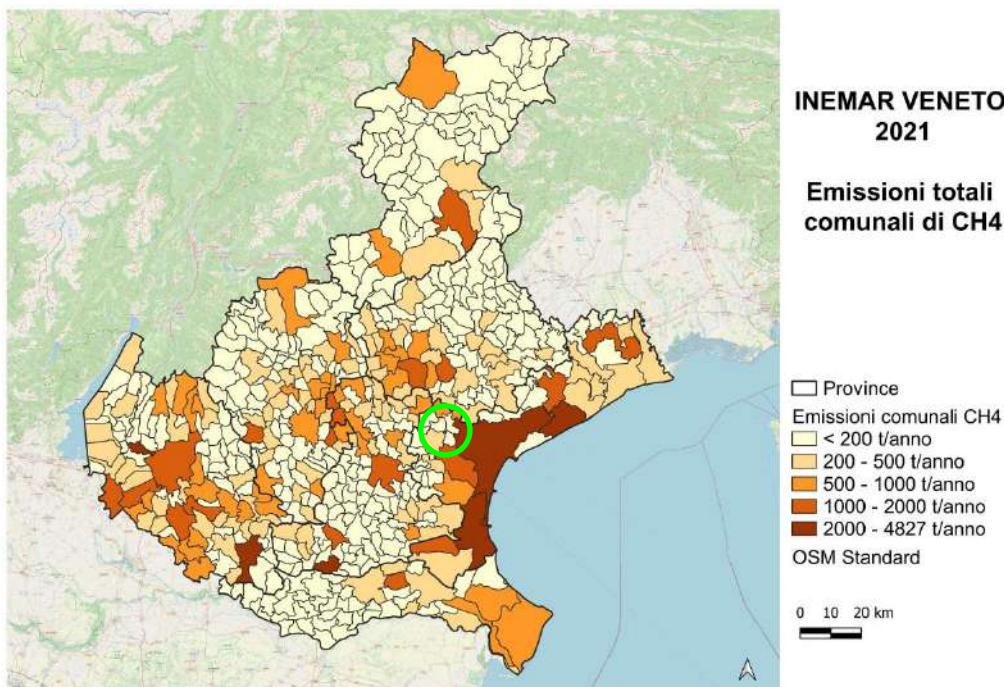


Figura 10 – Emissioni di CH₄ - Metano

Dalla lettura della cartografia si rileva come il comune di Castelfranco Veneto ricade in una classe media di emissioni di CH₄ compresa tra 500 e 1.000 t/anno.

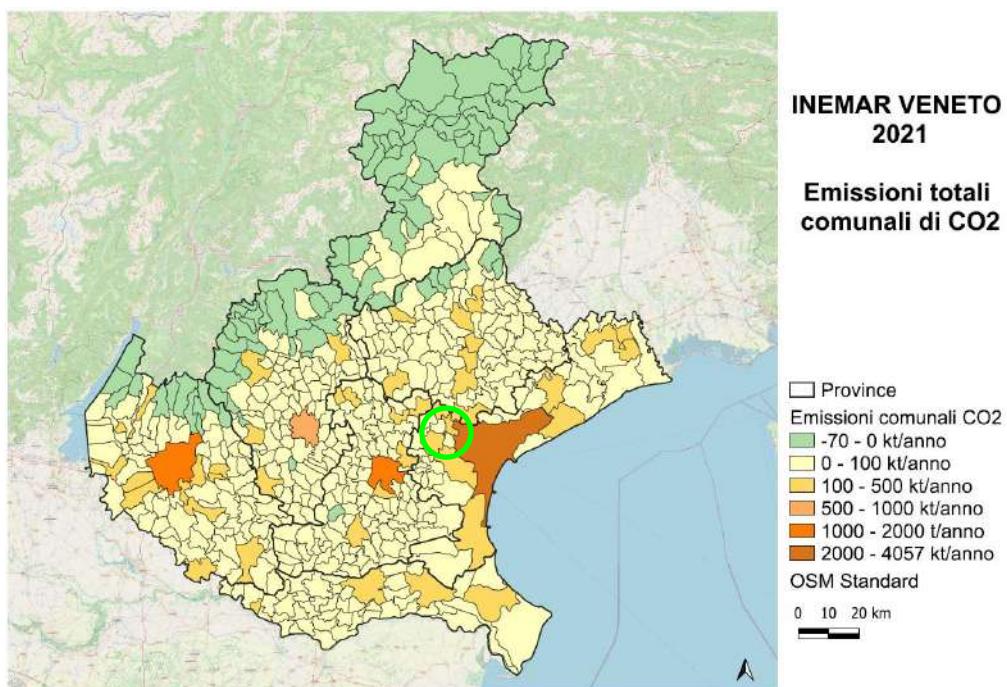


Figura 11 – Emissioni di CO₂ – Anidride carbonica

Dalla lettura della cartografia che evidenzia le emissioni comunali di CO₂ si rileva come il comune di Castelfranco Veneto ricada in una classe di emissioni compresa tra 100 e 500 kt/anno.

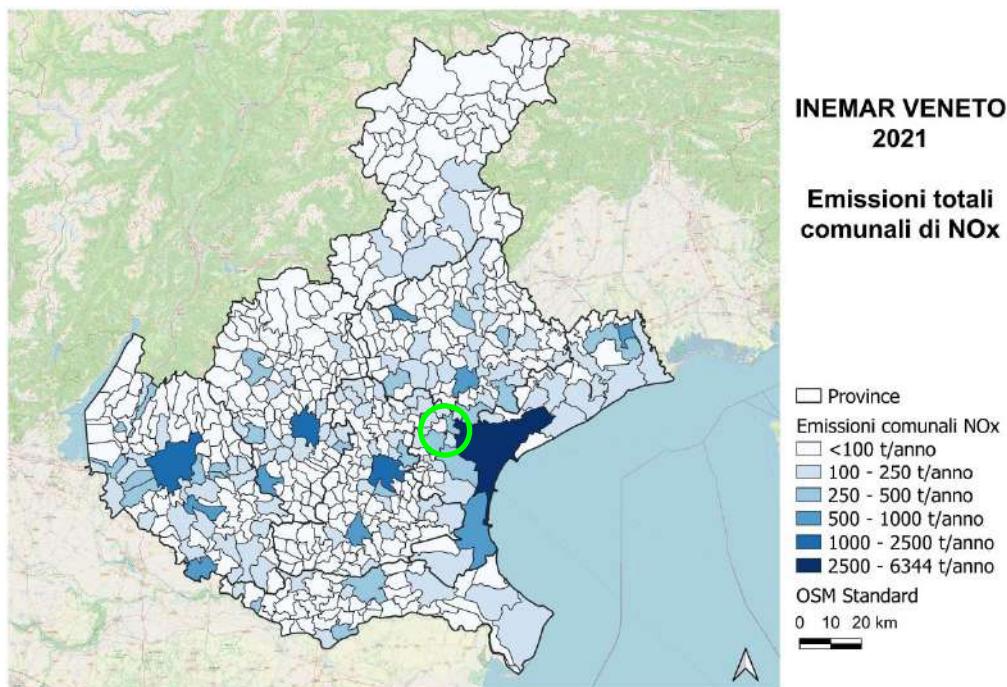


Figura 12 – Emissioni di NO_x – Ossidi di azoto

La mappa delle emissioni comunali di NO_x evidenzia come il comune di Castelfranco Veneto ricada in una classe di emissioni compresa tra 250 e 500 t/anno.

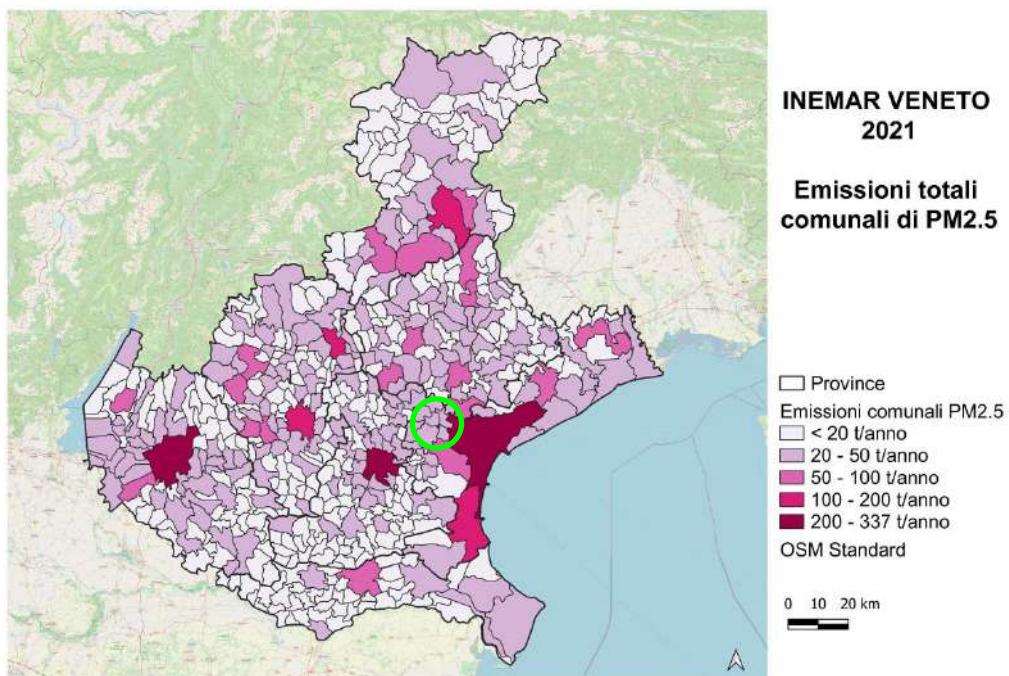


Figura 13 – Emissioni di PM_{2.5} – Polveri sottili

La mappa evidenzia come le emissioni comunali di PM_{2.5} nel territorio del comune di Castelfranco Veneto siano comprese tra le 50 e le 100 t/anno.

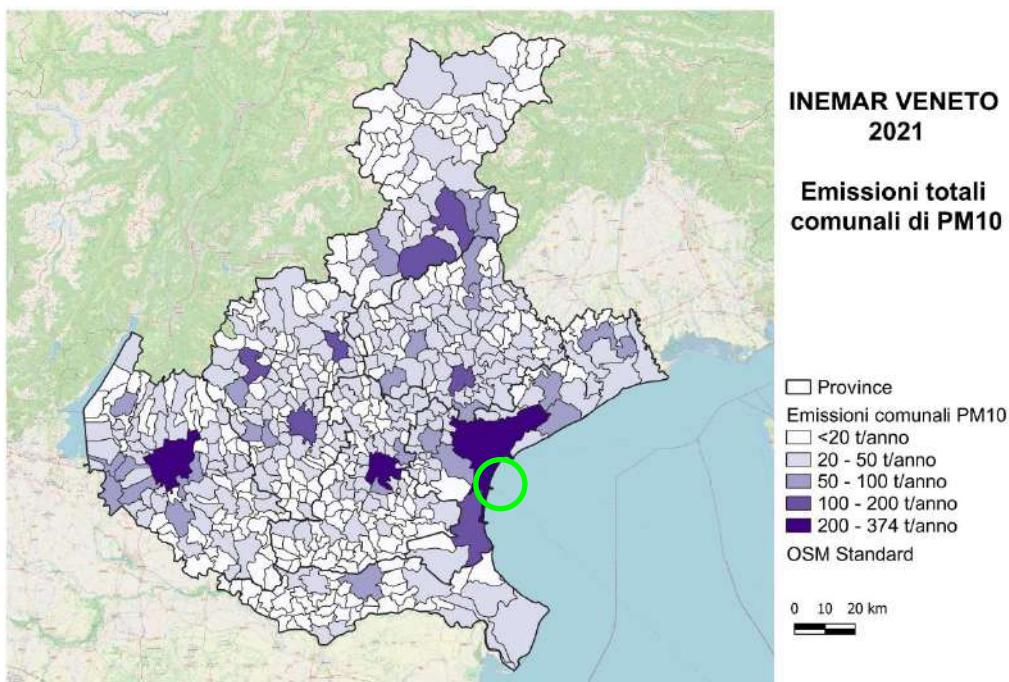


Figura 14 – Emissioni di PM₁₀– Polveri sottili

Il valore delle emissioni di PM₁₀ nel territorio del comune di Castelfranco Veneto si posiziona su una classe intermedia con valori compresi tra le 50 e le 100 t/anno.

Tutti i valori delle emissioni evidenziate dalle precedenti cartine tematiche posizionano il comune di Castelfranco Veneto su posizioni intermedie rispetto ai valori minimi e massimi di ciascuna componente atmosferica analizzata. Il Comune presenta valori più alti rispetto ai comuni limitrofi in quanto caratterizzato dalla presenza di importanti ambiti di natura residenziale e produttiva più estesi rispetto ai comuni contermini. In ogni caso dall’analisi non emerge la presenza di alcuna situazione critica per nessuna delle componenti analizzate.

ARPAV ha condotto una campagna di monitoraggio nel territorio di Castelfranco Veneto nel 2022 a partire da febbraio fino a maggio comprendendo quindi un “periodo freddo (campagna invernale)” tra febbraio e marzo ed un “periodo caldo (campagna estiva)” tra aprile e maggio per garantire una maggiore rappresentatività delle informazioni acquisite.

Il sito di monitoraggio è rappresentativo di area vasta e non direttamente influenzato da specifiche fonti emissive.

3.1.2.1 Monitoraggi PM10 e PM 2.5

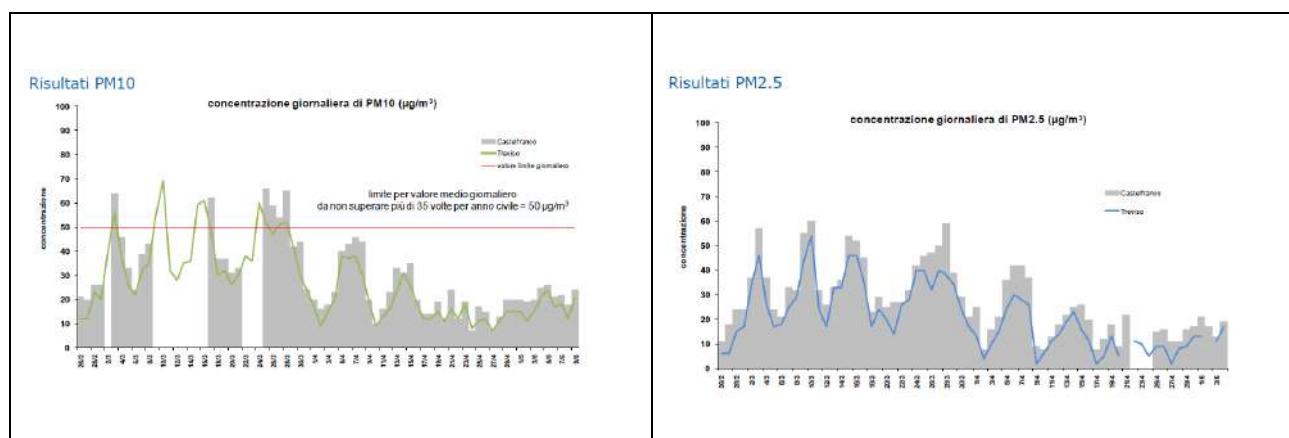


Figura 15 – Monitoraggio locale delle polveri sottili – PM10 e PM2.5

Le sigle PM10 e PM2.5 indicano polveri con diametro rispettivamente inferiore a 10 μm e a 2.5 μm . A livello regionale le fonti antropiche di polveri atmosferiche sono rappresentate principalmente da emissioni residenziali, trasporti su strada, agricoltura e zootecnia (INEMAR VENETO).

A Castelfranco Veneto la concentrazione di polveri PM10 ha superato il valore limite giornaliero per la protezione della salute umana per un totale di 6 giorni su 61 complessivi di misurazione.

La concentrazione media di polveri PM10 rilevata dalla stazione di Castelfranco Veneto nei due

periodi di monitoraggio è stata pari a 29 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, in percentuale leggermente superiore al sito di fondo di Treviso.

L'applicazione della metodologia di calcolo per la stima del valore medio annuale di PM10, basata sul confronto con la stazione di riferimento di fondo di Treviso, stima per Castelfranco Veneto un valore di 36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, inferiore al valore limite annuale pari a 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. La medesima metodologia di calcolo stima il rischio di superamento del valore limite giornaliero che, come da normativa, non può essere superato per più di 35 volte all'anno.

La concentrazione media di polveri PM2.5 rilevata dalla stazione di Castelfranco Veneto nei due periodi di monitoraggio è stata pari a 27 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

L'applicazione della metodologia di calcolo per la stima del valore medio annuale di PM2.5, basata sul confronto con la stazione di riferimento di fondo di Treviso, stima per Castelfranco Veneto un valore di 27 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, leggermente superiore all'obiettivo annuale per la protezione della salute umana pari a 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

3.1.2.2 Monitoraggio NO₂

Risultati



Figura 16 – Monitoraggio locale del biossido di azoto – NO₂

Le fonti antropiche che a livello regionale determinano le concentrazioni degli ossidi di azoto NO₂ sono costituite dai trasporti su strada, trasporti aerei e navali, dalle produzioni industriali e dal riscaldamento delle abitazioni.

Nel caso del comune di Castelfranco Veneto, durante le due campagne di monitoraggio, la concentrazione di biossido di azoto NO₂ non ha mai superato i valori limite orari relativi all'esposizione acuta, con una media oraria massima registrata pari a 92 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

La media delle concentrazioni orarie misurate nei due periodi è stata pari a $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pari alla metà del valore limite di $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Considerando distintamente i due periodi di rilevazione, la media di periodo relativa alla campagna invernale è risultata pari a $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mentre quella relativa alla campagna estiva pari a $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Anche considerando distintamente i due periodi i valori rilevati restano inferiori al limite annuo per la protezione della salute umana pari a $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

3.1.2.3 Monitoraggio O3

Risultati

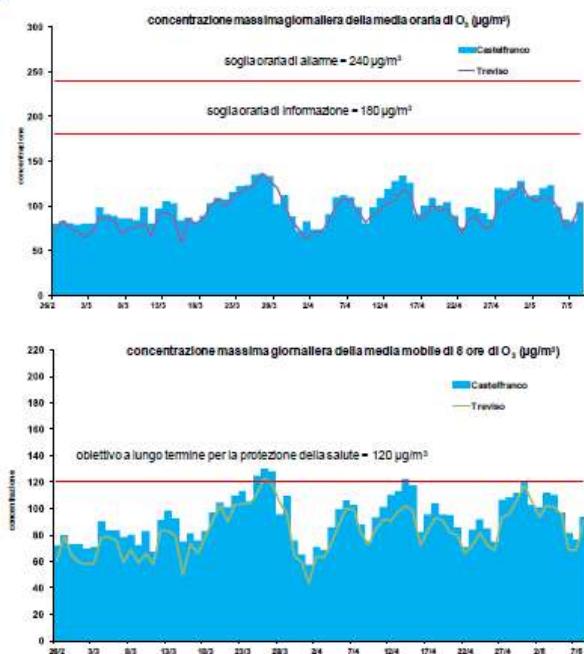


Figura 17 – Monitoraggio locale dell'ozono – O3

È un inquinante che si forma in seguito alle reazioni fotochimiche che coinvolgono inquinanti prodotti dai processi di combustione (ossidi di azoto, idrocarburi, aldeidi). Nell'arco della giornata, i livelli di ozono risultano tipicamente bassi al mattino, raggiungono il massimo nel primo pomeriggio e si riducono progressivamente nelle ore serali al diminuire della radiazione solare (benché non siano infrequenti picchi notturni dovuti ai complessi processi di rimescolamento dell'atmosfera).

La dipendenza di questo inquinante da alcune variabili meteorologiche, temperatura e radiazione solare in particolare, comporta una certa variabilità da un anno all'altro, pur in un quadro di vasto inquinamento diffuso.

La media oraria più alta registrata presso il sito di Castelfranco Veneto si è avuta in data 26/03/2022 ed è stata pari a $136 \mu\text{g}/\text{m}^3$, inferiore alla soglia di informazione di $180 \mu\text{g}/\text{m}^3$ e alla soglia di allarme

di 240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. L'obiettivo a lungo termine per la protezione della salute umana fissato a 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ è stato superato 5 volte durante le due campagne, con valore massimo pari a 130 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

3.1.2.4 Monitoraggio CO

Risultati

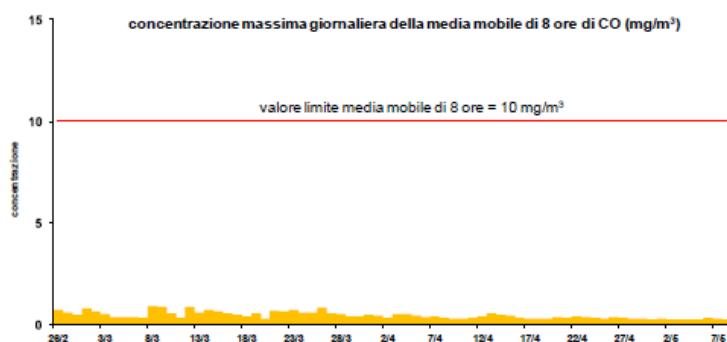


Figura 18 – Monitoraggio locale del monossido di carbonio – CO

Si tratta di un gas incolore e inodore prodotto dalla combustione incompleta delle sostanze contenenti carbonio, le cui fonti antropiche in Veneto sono costituite principalmente dalla combustione non industriale e dai trasporti su strada.

Il monitoraggio ha evidenziato che le medie di periodo di concentrazione di CO sono risultate pari a 0.3 mg/m^3 sia per la campagna invernale e per quella estiva, non superando mai il valore limite di 10 mg/m^3 indicato dal D.lgs. 155/2010, analogamente a quanto rilevato presso tutte le stazioni di monitoraggio della Provincia di Treviso.

3.1.2.5 Monitoraggio SO₂

Risultati

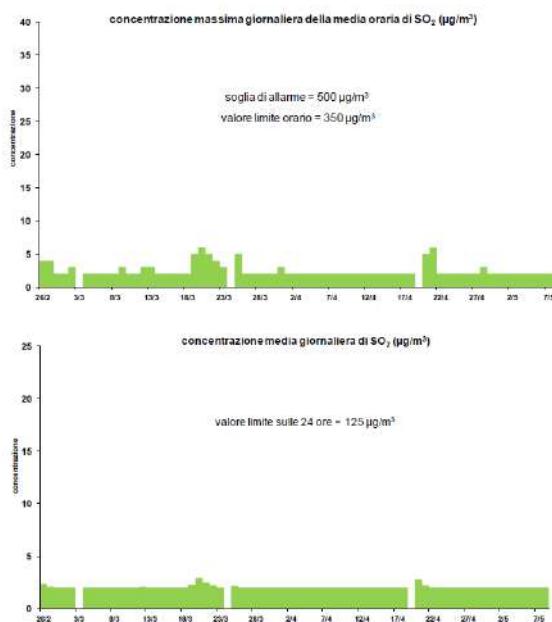


Figura 19 – Monitoraggio locale del biossido di zolfo – SO₂

Durante le due campagne di monitoraggio, la concentrazione di biossido di zolfo è stata ampiamente inferiore ai valori limite, come tipicamente accade presso tutte le stazioni di monitoraggio provinciali di Treviso ma anche regionali.

La media complessiva delle concentrazioni orarie misurate nei due periodi è risultata inferiore al valore di quantificazione (<3 µg/m³), quindi ampiamente al di sotto del limite per la protezione degli ecosistemi. Le medie di ciascuna delle campagne sono risultate entrambe inferiori al valore di quantificazione.

Alla luce di quanto suesposto si può affermare che l'intervento non comporterà significative variazioni della qualità dell'aria delle zone limitrofe e le concentrazioni di inquinanti non supereranno i limiti di legge di qualità dell'aria.

Il relativo impatto si ritiene pertanto compatibile con la componente ambientale atmosfera.

3.1.3 IMPATTO SULL'AMBIENTE IDRICO

La realizzazione dell'intervento in progetto richiederà ridotti apporti idrici e non determinerà quindi un fattore di pressione significativo in termini di consumi; l'impatto si ritiene pertanto trascurabile. Con riferimento al consumo di risorse idriche in fase di esercizio, si rileva che l'approvvigionamento idrico (da acquedotto) dell'intero complesso commerciale rimarrà essenzialmente legato ai servizi

igienici con conseguenti impatti del tutto trascurabili.

Le acque meteoriche saranno convogliate in un'idonea vasca di laminazione e in pozzi perdenti e successivamente drenate nel sottosuolo.

3.1.4 SUOLO E SOTTOSUOLO

L'intervento prevede l'edificazione di un nuovo fabbricato e sarà costituito da due piani fuori terra con l'insediamento di n. 2 attività commerciali al piano terra e di una palestra al piano primo, oltre alla realizzazione del relativo parcheggio a raso.

Non è prevista la realizzazione di alcun piano interrato.

Pertanto gli impatti potenziali in fase di cantiere saranno determinati dalla costruzione dell'edificio con relativo utilizzo del suolo destinato all'insediamento dello stesso e limitato utilizzo del sottosuolo per le necessarie operazioni di escavazione per la realizzazione delle fondazioni. Si precisa che parte del suolo destinato all'insediamento del nuovo fabbricato risulta già allo stato attuale impermeabilizzato in quanto adibito a parcheggio.

Durante la fase di esercizio, saranno possibili solo impatti trascurabili legati essenzialmente a versamenti accidentali di carburanti e lubrificanti sul suolo. In tali eventualità, saranno messi in atto gli opportuni accorgimenti.

Si allega la “Relazione geologica” ([Allegato 5](#)).

3.1.5 SMALTIMENTO RIFIUTI

L'apertura dei nuovi punti vendita comporterà la produzione di rifiuti, e nello specifico carta, cartone, imballaggi di plastica e legno; non è prevista la produzione di rifiuto umido-organico né di rifiuti pericolosi. Nel caso fosse necessario, in via eccezionale, smaltire anche quest'ultima tipologia di rifiuto, il servizio di ritiro e smaltimento sarà compiuto con società autorizzata (§ 1.7).

3.1.6 IMPATTO SULLA VEGETAZIONE, FLORA, FAUNA ED ECOSISTEMI

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato ove ora troviamo una superficie parzialmente impermeabilizzata adibita a parcheggio ed in parte caratterizzata da un terreno inutilizzato con la presenza di vegetazione di tipo spontaneo non curata.

L'area non è individuata come sito di importanza naturalistica né è stata mai segnalata per la presenza di particolari elementi di pregio sotto il profilo floro-faunistico.

Alla luce di quanto sopra esposto e considerato il consistente livello di antropizzazione dell'intero contesto, si ritiene l'impatto trascurabile, sia nella fase di cantiere, sia in quella di esercizio.

Per gli approfondimenti si rinvia allo screening di incidenza ambientale allegato (vedi [Allegato 8 V.Inc.A.](#)).

3.1.7 SALUTE PUBBLICA

3.1.7.1 Rumore

L'ambito oggetto di intervento ricade interamente, secondo quanto indicato dal piano di classificazione acustica del comune di Castelfranco Veneto, in “*CLASSE IV: Aree di intensa attività umana - Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali, aree in prossimità di strade di grande comunicazione, di linee ferroviarie, di aeroporti e porti, aree con limitata presenza di piccole industrie*”, mentre attorno sono presenti edifici residenziali in classe III ed edifici commerciali in classe IV.

Tale vincolo implica il rispetto dei limiti assoluti di immissione (il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori), pari a 65 dB(A) in orario diurno ed in 55 dB(A) in orario notturno.

La figura seguente evidenzia l'area oggetto di studio inquadrata all'interno di uno stralcio del piano di classificazione acustica di Castelfranco Veneto.

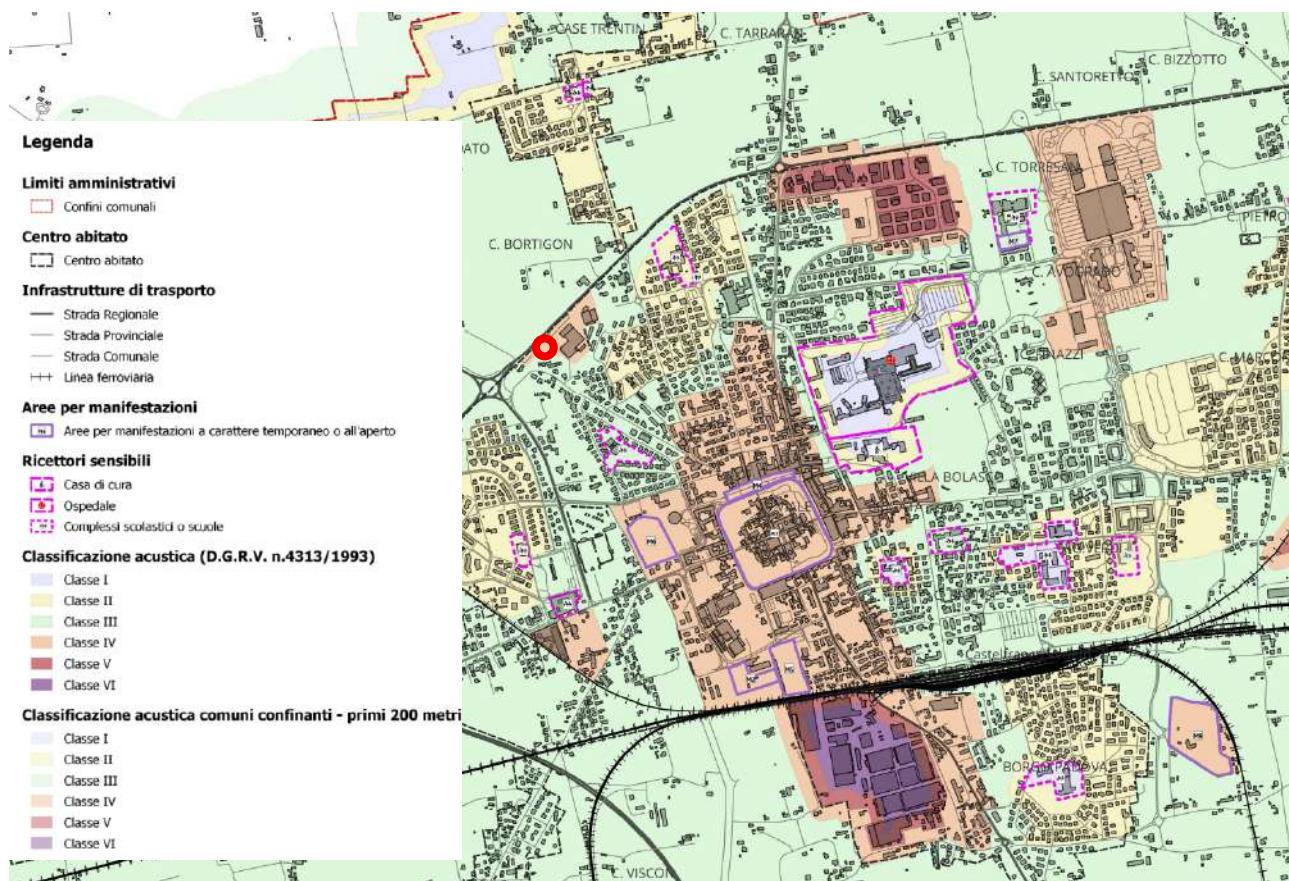


Figura 20 – Piano di classificazione acustica di Castelfranco Veneto

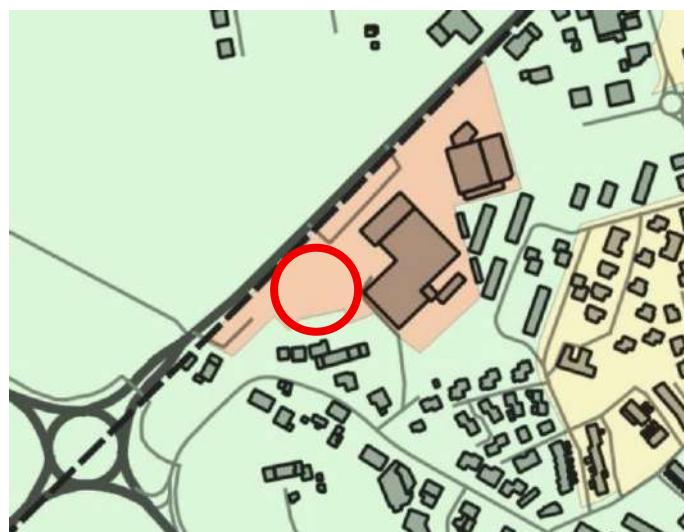


Figura 21 – Zonizzazione acustica dell'area di progetto

Per quanto riguarda la fase di cantiere si rimanda alle considerazioni esposte nel paragrafo 1.5.1.

In fase di esercizio le emissioni acustiche sono essenzialmente generate dagli apparecchi di climatizzazione/riscaldamento e dagli impianti di ventilazione meccanica nonché dal traffico indotto dalla struttura di vendita. Il livello di pressione sonora esterna dovuta al funzionamento di tali impianti

garantisce che il rumore irradiato all'esterno rispetti i limiti imposti dalla normativa.

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 e agli impianti. All'interno dell'area indagata, sono state identificate alcune abitazioni come ricettori maggiormente esposti per la verifica del rispetto del limite di zona.

Le sorgenti allo stato di progetto con i relativi valori di potenza acustica prese in considerazione dal presente studio sono riconducibili principalmente a:

- traffico indotto e parcheggio in periodo diurno
- Impianti tecnologici in periodo diurno

Al fine di valutare il clima acustico attualmente esistente, sono state effettuate delle misure fonometriche in data 28 ottobre 2025, ed è stata redatta la relazione tecnica “Valutazione previsionale di impatto acustico”, cui si rimanda per ulteriori approfondimenti ([Allegato 7](#)).

Per quanto riguarda i livelli di immissione presso i ricettori sensibili, premesso che la valutazione è riferita al periodo diurno in quanto le attività sono aperte all'interno di tale periodo, dall'esame della simulazione della propagazione acustica si considera che:

- la realizzazione della struttura commerciale non determina alcun aumento dei valori acustici presso i ricettori, anzi in alcuni casi fungendo da barriera rispetto alla Regionale determina una diminuzione degli stessi valori.
- il confronto tra i valori di rumorosità presso i ricettori ed i limiti acustici di immissione ha evidenziato la conformità rispetto alla normativa;
- dalla valutazione risulta rispettato il limite differenziale presso i ricettori considerati.

In conclusione, l'insediamento del nuovo edificio commerciale non apporta variazioni al clima acustico dell'area, valutato rispetto ai ricettori abitativi maggiormente esposti.

3.1.7.2 Aria

L'inquinamento atmosferico è prevalentemente prodotto dal traffico veicolare dovuto alla presenza dell'arteria stradale di attraversamento (SR 53) che costituisce la tangenziale nord di Castelfranco Veneto e che consente l'accesso all'area del progetto.

Il traffico indotto a seguito dell'intervento sarà modesto rispetto ai flussi veicolari già presenti in rete. È chiaro che inizialmente ci sarà un effetto “novità” in grado di attrarre nuovi potenziali clienti, ma come per tutte le nuove aperture, tale effetto si esaurirà in un breve lasso di tempo.

Tenuto conto di questo si stima una presenza di 52 veic/h indotti aggiuntivi di cui 26 in ingresso e 26 in uscita durante l'ora di punta massima del venerdì pomeriggio (18.00-19.00), come evidente dallo studio di impatto viabilistico ([Allegato 6](#)).

Per quanto riguarda le nuove attività che andranno ad insediarsi, non è stimata alcuna emissione di sostanze inquinanti in atmosfera in quanto per la climatizzazione saranno utilizzate pompe di calore alimentate dall'impianto fotovoltaico in progetto, senza alcun utilizzo di gas metano.

Pertanto le concentrazioni di inquinanti indotte dalla nuova struttura commerciale non supereranno i limiti di legge di qualità dell'aria.

3.1.8 INQUINAMENTO LUMINOSO

Oggetto dell'intervento è la realizzazione di un nuovo medio centro commerciale con l'edificazione di un nuovo fabbricato nella stessa area dove insistono la ristorazione, un esercizio di vicinato e lo stabilimento produttivo di Fraccaro Spumadoro. Di conseguenza nell'area a parcheggio è prevista l'installazione di n. 8 lampioni dotati di tecnologia a led in grado di garantire la sicurezza del traffico veicolare e dei pedoni che avrà l'obiettivo di massimizzare il risparmio energetico e garantire l'adeguata fruizione degli spazi ambientali e architettonici.

Tali lampioni saranno conformi a quanto prescritto dalla L.R. n. 17 del 07.08.09 “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”.

In sintesi la rete di illuminazione prevista soddisfa nel suo complesso le norme tecniche contenute nella L.R. n. 17/09, salvaguardando la protezione dall'inquinamento luminoso.

3.1.9 IMPATTO SUL PAESAGGIO

L'area del progetto si inserisce in un contesto paesaggistico ed ambientale caratterizzato dalla presenza di infrastrutture viarie e di altre strutture commerciali/produttive già insediate da tempo, ma anche da ambienti con vegetazioni erbose, arboree, arbustive ed igrofile legate ai vari corsi d'acqua presenti sul territorio, che si pongono come elementi di connessione tra le aree di interesse naturalistico-ambientale.

In una porzione dell'area è presente una copertura erbacea-arbustiva di natura spontanea.

L'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico – Corsi d'acqua (D.lgs. 42/2004 parte III, ex L. 431/85, art. 142) in quanto lungo il confine sud-ovest scorre un corso d'acqua, il Muson dei Sassi, individuato come rete idrografica di competenza consortile. Infatti l'art. 30 delle N.T.O. del P.I. di Castelfranco

Veneto indica:

ART. 30 - Vincolo paesaggistico D. Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, m, - Beni Paesaggistici

1. lett. c – Corsi d'acqua

Ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.

L'area di progetto ricade nei 150 metri della fascia di rispetto del Muson dei Sassi.

Nelle immediate vicinanze non si rileva la presenza di manufatti di carattere storico o monumentale e l'area non risulta di potenziale interesse archeologico: di conseguenza è altamente improbabile che i movimenti di terra in fase di cantiere rappresentino un rischio per la tutela di beni archeologici.

Il linguaggio architettonico con forme geometriche semplici ma dal taglio moderno, le scelte cromatiche/materiche con tonalità calde ed il mantenimento dello stesso allineamento e di un'altezza simile al fabbricato esistente saranno mirati a favorire l'inserimento armonico del nuovo edificio nel contesto mantenendo un linguaggio architettonico comune con la preesistenza. L'ambito sarà dotato di alberature che contribuiranno a migliorare l'inserimento paesaggistico nel contesto.

Pertanto l'opera non pregiudica il perseguitamento delle finalità volte alla tutela paesaggistica perseguita dai Piani paesaggistici vigenti e non interferisce direttamente con gli elementi strutturali del paesaggio, non turbandone le condizioni visuali.

Si può quindi ragionevolmente affermare che il contesto non subirà variazioni significative per effetto della realizzazione del presente intervento e l'impatto sarà trascurabile.

3.2 NATURA TRANSFRONTALIERA DELL'IMPATTO

La natura transfrontaliera dell'impatto è irrilevante in questo progetto vista la distanza dalle frontiere nazionali.

3.3 ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITÀ DELL'IMPATTO

In riferimento all'ordine di grandezza e la complessità dell'impatto sulle caratteristiche ambientali, si evidenzia quanto segue:

- il progetto prevede la costruzione di un fabbricato su n. 2 livelli in cui troveranno collocazione al piano terra n. 2 attività commerciali per una superficie di vendita complessiva di 1.230 mq,

mentre al piano primo è previsto l'insediamento di una palestra. Inoltre è prevista la realizzazione di aree da adibire a parcheggio;

- la costruzione dell'edificio determinerà delle operazioni di escavazione (non è prevista la realizzazione di piani interrati) e gli spostamenti dei mezzi di cantiere per il trasporto dei materiali, limitatamente alla durata del cantiere;
- non sussistono problematiche di sversamenti nel suolo data la natura dell'attività: il terreno derivante dallo scavo previsto nel progetto sarà riutilizzato nell'ambito del cantiere;
- l'intervento previsto determinerà limitati impatti relativi al traffico veicolare, all'inquinamento atmosferico e al rumore;
- non si prevede l'utilizzo di materiali pericolosi, né la produzione di rifiuti classificati pericolosi.

3.4 PROBABILITÀ DELL'IMPATTO

I vari aspetti del progetto sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.I.A. si possono riassumere nella seguente tabella.

Aspetto	Probabile impatto	Nessuna probabilità di impatto
Edilizio	L'impatto deriva dalla costruzione del nuovo edificio che si svilupperà su n. 2 livelli fuori terra e delle relative aree a parcheggio. Per approfondimenti si veda Relazione tecnico-descrittiva (Allegato 4)	
Urbanistico		Il PI identifica l'area oggetto dell'intervento quale zona D (art. 70) ed in particolare il Repertorio Normativo delle N.T.O classifica l'area quale zona/sottozona D51 dove sono ammesse le destinazioni d'uso artigianale, commerciale e direzionale. Il progetto avendo una destinazione commerciale risulta quindi coerente con la pianificazione comunale.
Ambientale	L'intervento determinerà impatti legati alla fase di costruzione dell'edificio per il trasporto dei materiali. In fase di esercizio si verificheranno limitati impatti legati al traffico indotto, all'inquinamento atmosferico ed acustico.	
Paesaggistico/naturalistico		La relazione di incidenza ambientale (vedi Allegato 8 V.Inc.A.) evidenzia che si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.
	L'area sud-ovest del lotto oggetto dell'intervento ricade all'interno di un vincolo ambientale/paesaggistico (D.lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua), in quanto ricompresa all'interno della fascia di rispetto del “Muson dei Sassi”, identificato come corso d'acqua consortile vincolato ai sensi del Regio Decreto 368/1904 (art. 41).	

Tabella 3 – Probabilità di impatto

3.5 DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITÀ DELL'IMPATTO

L'impatto ambientale della nuova struttura di vendita avrà una durata corrispondente a quella in cui resteranno operativi i punti vendita in progetto, ai quali la clientela accederà settimanalmente, in orario diurno. Gli impatti della struttura commerciale saranno reversibili, nel senso che sarà possibile in futuro procedere allo smantellamento del fabbricato ed al rinnovo delle componenti ambientali perturbate.

3.6 CUMULO DEGLI IMPATTI

Al momento della redazione del presente studio preliminare ambientale non si è a conoscenza di altri progetti simili a quello descritto e quindi non si verifica alcun cumulo degli impatti.

3.7 OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

L'area del progetto si inserisce in un contesto paesaggistico ed ambientale già caratterizzato dalla presenza di infrastrutture viarie e di altre strutture commerciali/produttive già insediate da tempo, ma anche da ambienti con vegetazioni erbose, arboree, arbustive ed igrofile legate ai vari corsi d'acqua presenti sul territorio, che si pongono come elementi di connessione tra le aree di interesse naturalistico-ambientale.

L'ambito paesaggistico non è destinato a subire incidenze apprezzabili a seguito dell'intervento proposto.

Pertanto, come mitigazione ambientale, il progetto prevede:

- piantumazione di 2 tipologie di alberi: Quercus Cerris e Liguistrum Lucidum. Tali alberature, circa 30 piante complessive, unitamente ad un'area a prato, sono previste lungo i lati sud ed ovest del lotto in prossimità del nuovo fabbricato e consentono di ottenere benefici di carattere climatico, paesaggistico ed ambientale;
- la realizzazione di n. 2 colonnine per la ricarica delle auto elettriche ubicate nell'area a parcheggio comune con le altre attività;
- l'installazione in copertura di un impianto fotovoltaico costituito da n. 166 pannelli con una potenza di 500 W ciascuno e quindi una potenza complessiva di 83,0 kW;
- l'installazione di una rete di illuminazione con tecnologia a led in modo da garantire il massimo risparmio energetico.

4. CONCLUSIONI

La società proponente Castelfin S.r.l., proprietaria di un'area ubicata in via Circonvallazione Ovest in comune di Castelfranco Veneto, in Provincia di Treviso, intende realizzare un nuovo fabbricato per l'apertura di un centro commerciale di media struttura sviluppato su due livelli fuori terra, in cui sarà previsto l'insediamento di n. 2 attività commerciali e di un'attività di leisure (palestra) con superfici di vendita rispettivamente di 440 mq e di 790 mq (di cui 158 mq del settore alimentare) per un totale di 1.230 mq e quindi inferiore a 1.500 mq.

Il presente studio preliminare ambientale è stato redatto sulla base di quanto previsto dalla normativa di settore nazionale e regionale, evidenziando i potenziali impatti generati dalla realizzazione dell'intervento proposto ed analizzando in particolar modo i seguenti aspetti:

- utilizzazione delle risorse naturali, consumi energetici e produzione di rifiuti;
- analisi degli strumenti di pianificazione vigenti e dei vincoli insistenti nell'area di studio;
- caratteristiche dell'impatto potenziale sulle componenti ambientali;
- impatto viabilistico con l'analisi dello stato attuale della viabilità e dello stato futuro in seguito all'intervento;
- effetti su suolo e sottosuolo;
- effetti su vegetazione, flora e fauna e sul paesaggio;
- inquinamento atmosferico;
- emissioni acustiche, tramite indagini fonometriche e la successiva applicazione di un modello previsionale di propagazione del rumore;
- misure di mitigazione dei bassi impatti negativi previsti.

In conclusione, alla luce delle valutazioni e delle indagini svolte nel presente Studio si ritiene di aver dimostrato la compatibilità ambientale del progetto in esame e di aver fornito, elementi sufficienti, tali da consentire le valutazioni di merito dell'Autorità Competente.