



# PROVINCIA DI VICENZA

Contrà Gazzolle n. 1 – 36100 VICENZA C. Fisc. P. IVA 00496080243

## DETERMINA N° 1552 DEL 27/11/2024

### AREA TECNICA SERVIZIO RIFIUTI VIA VAS

**OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE PROCEDURA DI VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 19 D.LGS. 152/2006  
DITTA PROPONENTE – L. C. REAL ESTATE S.R.L.  
PROGETTO – APERTURA MEDIO CENTRO COMMERCIALE.  
LOCALIZZAZIONE - COMUNE DI VICENZA, VIALE FRANCESCO CRISPI N. 105-107**

### IL DIRIGENTE

Vista la documentazione presentata in data 04.06.2024 (prott. nn. 26576 e 26578 del 04.06.2024) ed integrato in data 13.06.2024 (prot. n. 28382 del 13.06.2024) da parte della ditta L. C. Real Estate S.R.L. con sede legale via Vittorio Emanuele II n. 20 - San Martino di Lupari (PD) e operativa in comune di Vicenza, viale Francesco Crispi n. 105-107., relativa al progetto “*Apertura medio centro commerciale.*” con cui è stata richiesta l’attivazione della procedura di verifica ai sensi dell’art. 19 del D.Lgs. 152/2006.

Dato atto che il progetto proposto rientra nella tipologia progettuale indicata nell’Allegato IV alla Parte II del D.Lgs. 152/2006 - 7. Progetti di infrastrutture - b) costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59".

Tenuto conto che la procedura di verifica di assoggettabilità a procedura di VIA rientra, per il progetto in parola, tra le competenze individuate in capo alla Provincia dalla Legge Regionale n. 4/2016.

Dato atto che, ai sensi dell’art. 19 c.2 del D.Lgs 152/2006, è stata effettuata tempestiva pubblicazione sul sito web provinciale dello studio preliminare ambientale e che ne è stata data informativa al pubblico sul medesimo sito web della Provincia in data 14/06/2024, contestualmente alla comunicazione di avvio procedimento alle amministrazioni e agli enti interessati per le valutazioni di competenza.

Considerato che il citato art. 19 prevede che l'autorità competente, verificato che il progetto non abbia possibili effetti negativi e significativi sull'ambiente, dispone l’esclusione dalla procedura di

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

valutazione ambientale e, se del caso, impartisce le necessarie prescrizioni, ovvero, se il progetto ha possibili impatti negativi e significativi sull'ambiente, applica le disposizioni del comma 9 del medesimo articolo.

Tenuto conto che sono pervenute, ai sensi dell'art. 19 c.4 del D.Lgs. n. 152/2006, le osservazioni di

- Viacqua spa prot. 33482 del 16/07/2024
- Vigili del Fuoco prot. 33896 del 17/07/2024
- Comune di Vicenza prot. 34062 del 18/07/2024

trasmesse alla ditta per le eventuali controdeduzioni, all'interno della comunicazione con la quale è stata inoltrata la richiesta di integrazione generale (nota prot. 36447 del 01/08/2024)

Viste le integrazioni pervenute in data 14/10/2024 e 17/10/2024.

Dato atto che il Comitato tecnico provinciale VIA, nella seduta del giorno 14/11/2024, ha votato all'unanimità dei presenti l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale con le prescrizioni/raccomandazioni contenute nel parere 14/2024 allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale.

Ritenuto di far proprie le citate prescrizioni/raccomandazioni al fine di mitigare gli impatti ambientali e monitorare nel tempo la situazione aziendale.

Dato atto che non è oggetto della presente procedura la verifica della conformità urbanistica/edilizia dell'intervento e tenuto conto che rimangono in capo alle autorità competenti il rilascio di eventuali pareri, nulla osta, autorizzazioni e assensi comunque denominati necessari per l'autorizzazione dell'intervento.

Visti

- gli artt. 151 comma 4 e 107 del D.Lgs. n. 267/2000;
- il D.Lgs. n.152/2006 "Norme in materia ambientale";
- la D.G.R. n. 1539 del 27/9/2011 "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69. Disposizioni applicative";
- la L.R. 4/2016 "Disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale e di competenze in materia di autorizzazione integrata ambientale";

Visti gli artt. 151 comma 4 e 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

Richiamati:

- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 36 del 19/12/2023 con la quale sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2024-2026 e la nota di aggiornamento al DUP 2024-2026;
- il PEG - Piano esecutivo di gestione - 2024/2026 approvato con Decreto presidenziale n. 1 del 09/01/2024;
- il Decreto presidenziale n. 6 del 31/01/2024 di approvazione del PIAO - Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024-2026, successivamente aggiornato con Decreto presidenziale n. 35 del 16/04/2024;
- il decreto di attribuzione dell'incarico dirigenziale n 11 del 24/11/2020

## **DETERMINA**

1. di prendere atto facendolo proprio il parere espresso dal Comitato Tecnico provinciale VIA n.14/2024 del 14/11/2024, Allegato A al presente provvedimento, di cui forma parte integrante e sostanziale;
2. di non assoggettare a procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale, ai sensi dell'art.19 del D.Lgs. 152/2006, a seguito dell'istanza presentata da L. C. Real Estate S.R.L. con sede legale via Vittorio Emanuele II n. 20 - San Martino di Lupari (PD) e operativa in comune di

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

Vicenza, viale Francesco Crispi n. 105-107., relativa al progetto “*Apertura medio centro commerciale.*”

3. di attestare che il presente provvedimento non comporta spese, minori entrate, nè riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio della Provincia (ai sensi art. 49 del TUEL come modificato dalla Legge 213/2012).
4. di dare atto che al presente provvedimento sarà data esecuzione ad avvenuta pubblicazione all'albo pretorio on line

### **INFORMA**

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso avanti al Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto, nel termine di 60 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione del presente atto, ovvero in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione del presente atto.

La documentazione oggetto dell'istruttoria è visionabile presso il Servizio Rifiuti – VIA - VAS della Provincia di Vicenza, contra' Gazzolle n. 1, Vicenza.

Il presente provvedimento viene trasmesso a Comune di Vicenza, Arpav Vicenza, Ulss 8 Berica, Viacqua spa, Autorità di bacino Distrettuale Alpi Orientale , Comando provinciale dei vigili dei Fuoco di Vicenza

Rimangono in capo alle autorità competenti il rilascio di eventuali ulteriori pareri, nulla osta, autorizzazioni e assensi comunque denominati, necessari per l'attuazione dell'intervento.

Agli Enti si ricorda la rispettiva competenza in materia di vigilanza e controllo ai sensi delle vigenti norme, con particolare riferimento alle competenze comunali in materia di edilizia

Di dare mandato al Responsabile del procedimento alla pubblicazione nel sito istituzionale ai sensi e per gli effetti D.L. 33/2013.

In analogia con quanto disposto dalla vigente normativa per la validità dei provvedimenti di VIA e sulla base delle sentenze in materia di Valutazioni di Impatto Ambientale, la scrivente Amministrazione per prassi acquisita, estende la scadenza dei 5 anni dei provvedimenti di VIA a quelli di verifica di assoggettabilità alla VIA

**Sottoscritta dal Dirigente**  
**Filippo Squarcina**  
**con firma digitale**

*Responsabile del Procedimento: Andrea BALDISSERI*

**ALLEGATI** - **Parere LC Real Estate.pdf.p7m**  
(impronta: 9C21D8082B537BF5E690F9A2CFAAD0DA716A76AD04D310E517EF4BA1A4B286E4)  
- **Parere LC Real Estate.pdf**  
(impronta: 63CEF1A704C678EF62AB335C60205B8E5EC8532C7449E9A84B04C6DF331BBEB8)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**



# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

## VERBALE DELLA COMITATO TECNICO PROVINCIALE VIA

**DEL 14/11/2024**

L'anno 2024, il giorno 14 del mese di NOVEMBRE alle ore 16:45 il Comitato Tecnico Provinciale di V.I.A si è riunito nella sede provinciale, a seguito di regolare convocazione, per trattare il seguente argomento: Ditta LC Real Estate srl- *Procedura di verifica assoggettabilità a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale per Apertura medio centro commerciale – Localizzazione: comune di Vicenza*

All'appello risultano:

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

La Commissione viene presieduta da Andrea Baldisseri, giusta delega del Presidente prot. 52628 del 12/11/2024, che riconosce legale l'adunanza in conformità dell'art. 7 del Regolamento per il funzionamento del Comitato Tecnico Provincia VIA, udita la relazione istruttoria, accertata la completezza delle informazioni e preso atto della proposta progettuale contenuta nella documentazione tecnica presentata, esprime congiuntamente al CTP VIA parere unanime, per la pratica in oggetto, nel parere sotto riportato.



# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

## L. C. Real Estate S.R.L.

PARERE N. 14/2024

### Oggetto: Apertura centro commerciale.

PROPONENTE: L. C. Real Estate S.R.L.  
SEDE LEGALE: Via Vittorio Emanuele II n. 20 - San Martino di Lupari (PD)  
SEDE INTERVENTO: Viale Francesco Crispi n. 105-107 - Vicenza  
TIPOLOGIA ATTIVITÀ: Centro commerciale  
PROCEDIMENTO: Verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs 152/06  
MOTIVAZIONE V.I.A.: ALLEGATO IV alla Parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. - 7. Progetti di infrastrutture - b) costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59".

COMUNE INTERESSATO: \ \ \

DATA DOMANDA: 04 e 13 giugno 2024

DATA PUBBLICAZIONE: 14 giugno 2024

DATA INTEGRAZIONI: 14/10/2024

### DOCUMENTAZIONE TECNICA ED ELABORATI GRAFICI PRESENTATI

TITOLO	NOME FILE
Planimetria attacco a terra	469_PE_ScreenVia_planimetria
Tav 1 estratto di mappa, estratto CTR, estratto di PI PLANIMETRIA	469_PE_ScreenVia_T1_plani
Tav 2 STATO DI FATTO Piante	469_PE_ScreenVia_T2_SDF piante
Tav 3 STATO DI FATTO Prospetti	469_PE_ScreenVia_T3_SDF prospetti
Tav 4 STATO DI PROGETTO Piante	469_PE_ScreenVia_T4_SDP piante
Tav 5 STATO DI PROGETTO Prospetti	469_PE_ScreenVia_T5_SDP prospetti
Relazione tecnico illustrativa	469_PE_Screening via_Relazione
Tav El Planimetria copertura impianto fotovoltaico	preliminare FTV
Tav MI Planimetria piano terra impianti condizionamento	preliminare MEP
Relazione viabile	SIV Vicenza Viale Crispi

### PREMESSE ED UBICAZIONE

Il progetto prevede l'apertura di una Media Struttura di 1.400 mq di superficie di vendita del settore non alimentare con ambito d'intervento collocato in Viale F. Crispi n. 105-107 in Comune di Vicenza, in fabbricati esistenti in disuso utilizzati precedentemente come deposito di autobus.

L'intervento di ristrutturazione riguarda un'area che presenta un'estensione di circa 5.800 mq catastali.

Tramite modifiche delle partizioni interne si prevede la redistribuzione degli spazi ed il ricavo di n. 2 ulteriori unità commerciali rispetto a quelle già esistenti sul fronte lungo Viale Crispi per un totale di 4 unità





# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

## SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

con superficie di vendita pari a 1400 mq distribuita su 1 media struttura di vendita nel corpo A, due medie strutture di vendita nel corpo B ed un negozio di vicinato nel corpo C.

### Corpo A

Si prevedono opere di manutenzione straordinaria e di adeguamento ai fini antincendio, senza variazione della destinazione d'uso. Il locale avrà superficie di vendita pari a 270 mq.

### Corpo B

L'intervento prevede il frazionamento del corpo B per il ricavo di due unità commerciali con superficie di vendita:

- Unità 1: realizzazione di un negozio (media struttura di vendita con superficie di vendita pari a 390 mq);
- Unità 2: realizzazione di un negozio (media struttura di vendita con superficie di vendita pari a 570 mq).

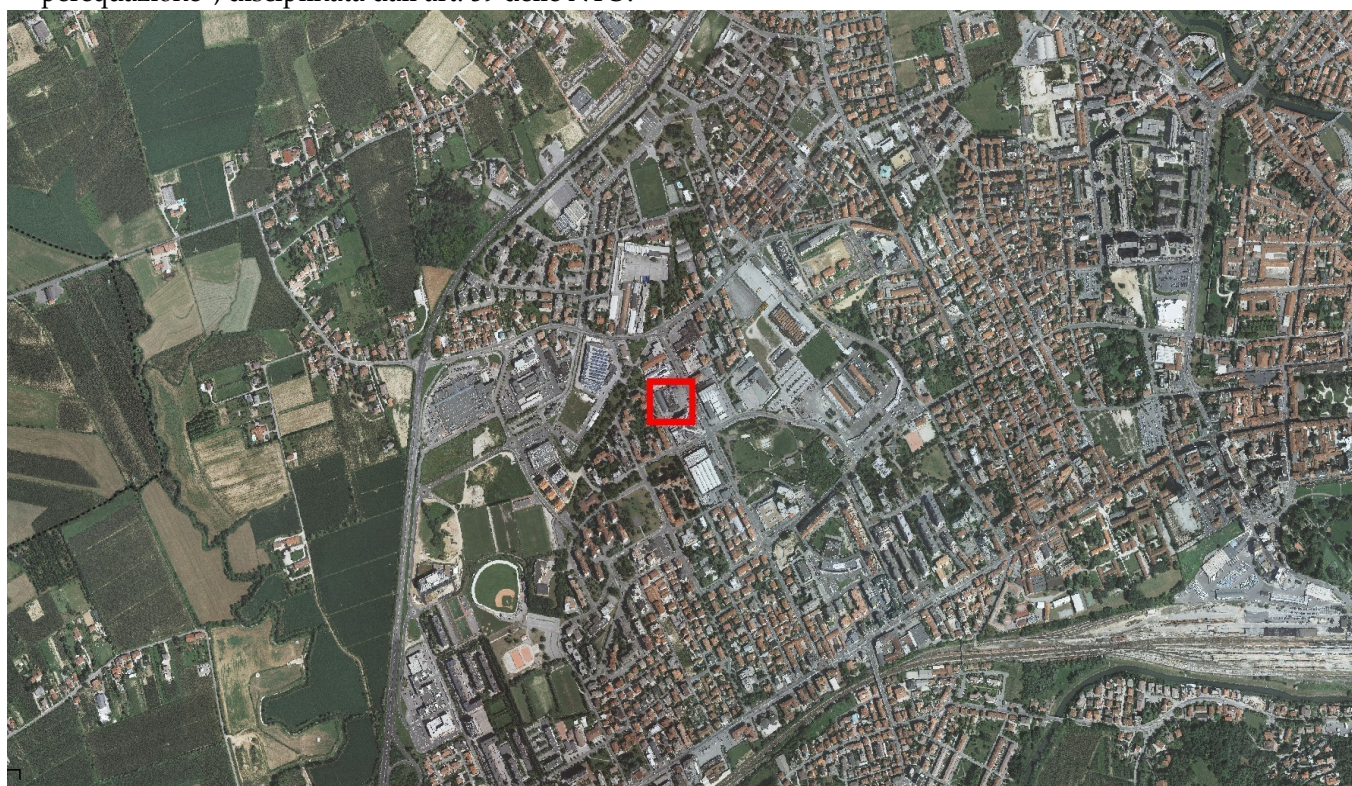
### Corpo C

L'intervento prevede modifiche all'unità commerciale (piano terra e piano seminterrato) al layout interno nella previsione dell'insediamento di una nuova attività di esercizio di vicinato con superficie di vendita pari a 170mq.

L'ambito d'intervento si colloca nel quadrante centro-occidentale del Comune e si trova ad ovest dal centro di Vicenza ed il lotto confina a nord e sud con fabbricati di tipo commerciale/produttivo di altre proprietà, e presenta i seguenti elementi di confine:

- Lato nord: di altra ditta con destinazione Ambiti di intervento - Residenziale di perequazione;
- Lato est: Viale Francesco Crispi che dà accesso al lotto;
- Lato sud: di altra ditta con destinazione ZTO D - Insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento;
- Lato ovest: Via Domenico Piccoli che dà accesso al lotto.

L'area è identificata nel vigente Piano degli Interventi come "Ambiti di intervento: residenziale di perequazione", disciplinata dall'art. 59 delle NTO.







# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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



**Ortofoto del sito**

## QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

### STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE REGIONALE, PROVINCIALE E COMUNALE

Gli strumenti di pianificazione presi in considerazione dallo studio riguardano:

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

### Valutazioni

Il Quadro Programmatico presenta un'adeguata individuazione ed analisi degli strumenti di pianificazione territoriale che interessano l'area, ma si ritiene di chiedere specifici approfondimenti, considerata la necessità di rapportare analiticamente il progetto con le sotto elencate sensibilità ambientali, coordinando le stesse, eventualmente, con il Quadro Progettuale e/o le matrici di riferimento del Quadro Ambientale, anche al fine di individuare possibili mitigazioni.

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

#### Tavola 3 – Energia e Ambiente

L'ambito oggetto di analisi e d'intervento ricade interamente in un'area con inquinamento da NOx compreso tra 300 e 1.500 t/a, ed in un'area con possibili livelli eccedenti di radon.



# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

## SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

Si ritiene opportuno che in sede di integrazioni vengano analizzate le sopraindicata sensibilità ambientale rapportandola con la proposta progettuale. Le integrazioni che la ditta trasmetterà a riguardo è opportuno che vengano analizzate all'interno del Quadro Ambientale "Caratterizzazione del suolo e del sottosuolo".

### **PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) DI VICENZA**

#### Elaborato 2 – Vincoli e Tutele (Foglio n. 4)

L'ambito oggetto di analisi e d'intervento ricade interamente, così come l'intero territorio comunale, in vincolo sismico D.P.C.M. 3274/2003 e la sua porzione meridionale rientra in area a pericolosità idraulica moderata – P1 in riferimento al P.G.R.A.; per quanto riguarda il circondario, nelle immediate vicinanze ad est e a nord-est del sito di studio, sono presenti due impianti generanti campi elettromagnetici ad alta frequenza.

Non si ritengono necessarie integrazioni a seguito del parere pervenuto da parte dell'Autorità di Bacino Distretto Alpi Orientali.

#### Elaborato 3 – Zonizzazione (Foglio n. 4)

L'ambito oggetto di analisi e d'intervento ricade interamente all'interno della Z.T.O. C35 – Zona residenziale di perequazione; per quanto riguarda il circondario, il confine orientale del sito di studio è lambito da un'area della viabilità esistente, corrispondente a viale Francesco Crispi.

L'integrazione che verrà trasmessa a riguardo dovrà essere inserita all'interno del Quadro Ambientale: "Caratterizzazione dell'impatto viabilistico".

### **Valutazioni post integrazioni**

Le integrazioni fornite hanno soddisfatto quanto richiesto.

#### **VALUTAZIONE**

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

## **QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE**

### **DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO E CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'IMPIANTO**

Il progetto prevede l'apertura di una Media Struttura in forma di centro commerciale di 1.400 m<sup>2</sup> di superficie di vendita del settore non alimentare, localizzata in viale Francesco Crispi, nn. 105 e 107, in Comune di Vicenza.

Il progetto prevede interventi di manutenzione straordinaria di interni ed esterni ai fabbricati esistenti, consistenti in opere architettoniche (interne e di adeguamento delle forometrie), opere di efficientamento energetico ed opere esterne.

L'area su cui sorge l'edificio oggetto d'intervento è caratterizzata da una superficie di circa 5800 m<sup>2</sup> catastali avente forma regolare, che confina:

- a nord: con altra ditta (destinazione Ambiti di intervento - Residenziale di perequazione);
- a est: con Viale Francesco Crispi, da cui si accede al lotto;
- a sud: con altra ditta (destinazione ZTO D - Insediamenti economici e produttivi esistenti e dicompletamento);
- a ovest: con Via Domenico Piccoli, da cui si accede al lotto.

L'immobile, di costruzione anteriore al 1967, è stato oggetto nel tempo di vari titoli abilitativi per cambi d'uso e modifiche, come riportati nella sezione 2.1 del documento "SPA\_2024\_VIALE\_CRISPI\_VI.pdf". Da ultimi (2023 e 2024) quelli abilitanti gli interventi manutentivi in corso.





# PROVINCIA DI VICENZA

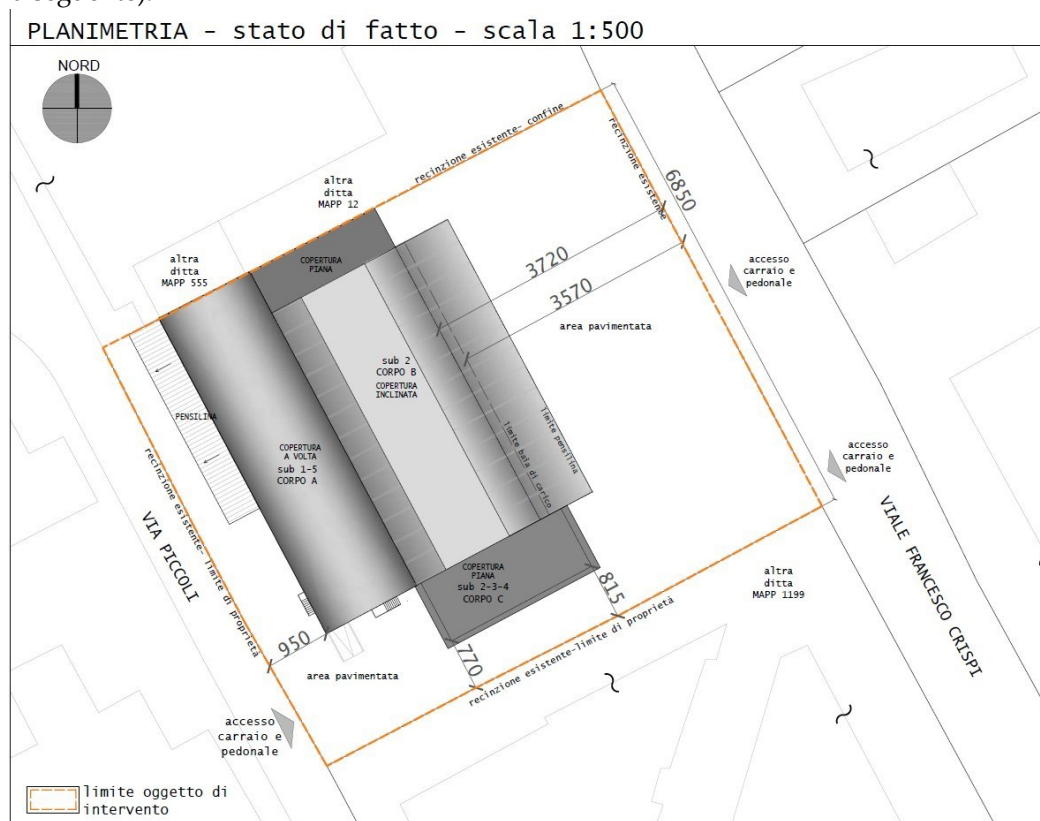
AREA TECNICA

## SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

L'insieme dell'edificato è suddivisibile in tre corpi di fabbrica, come di seguito descritti (si veda la planimetria seguente):



- CORPO A (destinazione commerciale), costituito da un piano seminterrato (locale di deposito, 2 uffici, un WC con anti-WC ed un ripostiglio) e da un piano terra rialzato (un locale principale destinato in parte a vendita commerciale aperta al pubblico per una superficie utile pari a 390 m<sup>2</sup> e in parte a magazzino commerciale, per una superficie utile di 250 m<sup>2</sup>, 4 uffici, 2 WC con anti-WC).
- CORPO B (destinazione commerciale), costituito da un unico piano adibito a sala di deposito merci ed un piccolo magazzino.
- CORPO C (destinazione commerciale e residenziale), costituito da un piano terra rialzato e da un piano interrato (uffici commerciali e di locali accessori quali spogliatoi, dormitorio, wc e locali tecnici) e da un primo piano con due unità ad uso residenziale.

Nel complesso il fabbricato è rialzato rispetto al piano di campagna di +1.30 / +1.60 m. L'area esterna in origine era totalmente pavimentata con asfalto (ad eccezione di un settore prospiciente il Corpo A). Al momento del sopralluogo effettuato in data 12/07/2024, erano in corso i lavori edili per le manutenzioni straordinarie interne ed esterne.

Il progetto prevede l'esecuzione di opere architettoniche sia interne, con adeguamento delle forometrie, sia esterne, e opere di efficientamento energetico, oltre che all'installazione di impianti tecnologici.

Il progetto prevede il frazionamento e la redistribuzione degli spazi interni al fine di ricavare le seguenti unità commerciali indipendenti:

- n. 1 media struttura di vendita nel Corpo A; - n. 2 medie strutture di vendita nel Corpo B; - n. 1 negozio di vicinato nel Corpo C.

Complessivamente la superficie di vendita è pari a 1400 m<sup>2</sup>.



# PROVINCIA DI VICENZA

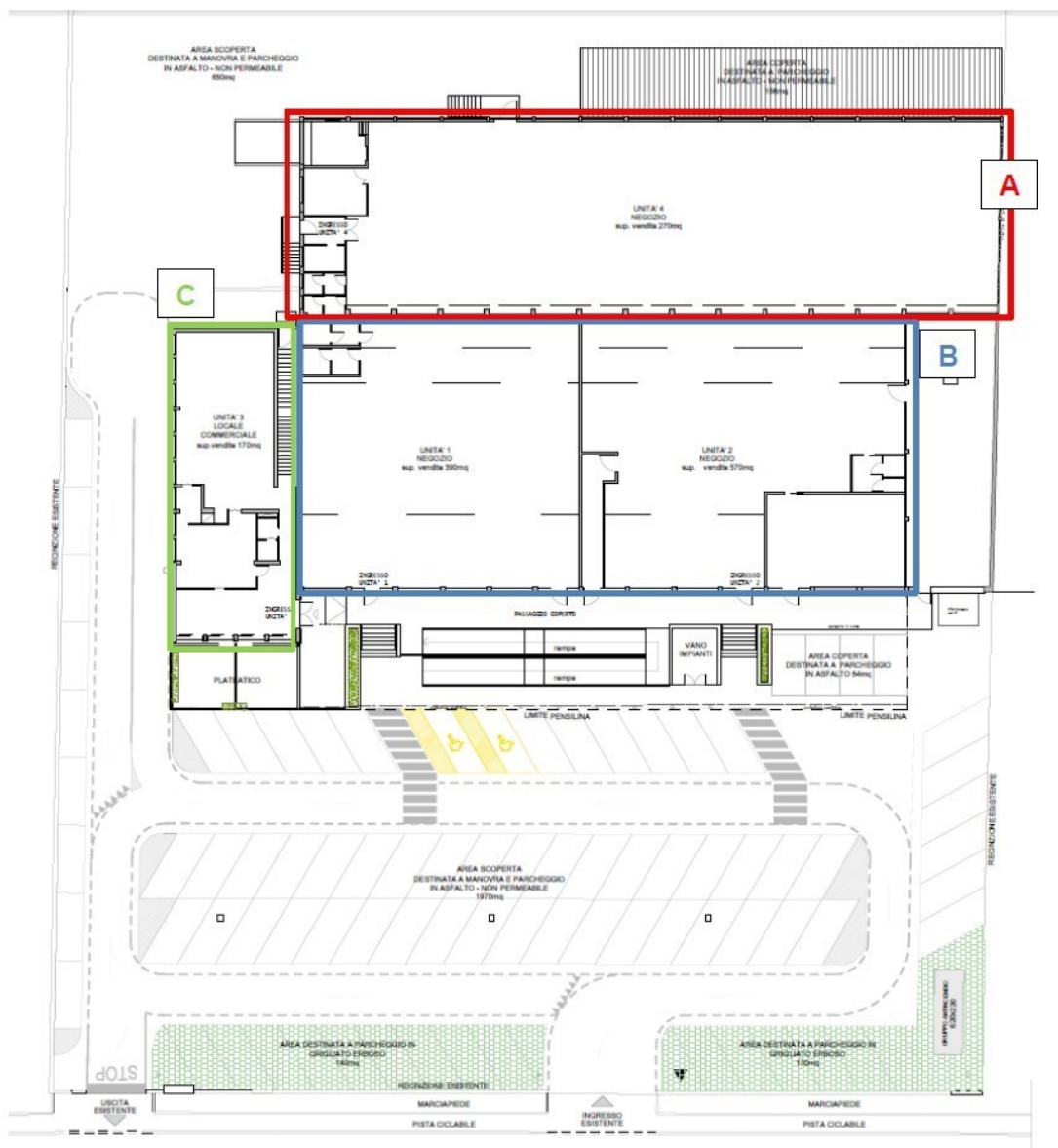
AREA TECNICA

## SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

In particolare si prevedono i seguenti interventi (si veda la planimetria seguente):



### Corpo A

Opere di manutenzione straordinaria e di adeguamento ai fini antincendio mediante il ricavo di un'uscita di sicurezza lungo il lato ovest, senza variazione della destinazione d'uso. Il locale avrà superficie di vendita pari a 270 m<sup>2</sup>.

### Corpo B

L'intervento prevede il frazionamento del corpo B per il ricavo di due unità commerciali:

- Unità 1: realizzazione di un negozio (media struttura di vendita con superficie di vendita pari a 390 m<sup>2</sup>);
- Unità 2: realizzazione di un negozio nella forma di media struttura di vendita con superficie di vendita pari a 570 m<sup>2</sup>, per la vendita di cibo ed accessori per animali, comprensivo di un locale destinato a tolettatura.

In entrambe le unità saranno adeguati gli impianti elettrici e meccanici esistenti.



# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

## SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

### **Corpo C**

L'intervento prevede modifiche all'unità commerciale (piano terra e piano seminterrato) al layout interno nella previsione dell'insediamento di una nuova attività di esercizio di vicinato con superficie di vendita pari a 170 m<sup>2</sup>, con conseguente adeguamento ai criteri igienico sanitari; in particolare:

- Modifica del layout, con redistribuzione degli spazi interni e del cambio di utilizzo degli stessi secondo il nuovo utilizzo (al piano terra, in luogo degli attuali uffici, sarà ricavata un'area di vendita ed un WC attrezzato per utenti disabili a norma di Legge n. 13/89 e DGRV n. 1428/2011. Al piano interrato invece saranno mantenute le attuali destinazioni accessorie ricavando anche un nuovo blocco WC a servizio dei clienti).
- Modifica di alcune forometrie per garantire gli adeguati rapporti aeroilluminanti conformemente a quanto previsto dal regolamento edilizio. Alcuni locali saranno dotati di sistema di ventilazione meccanica e di adeguata illuminazione anche artificiale.
- Adeguamento degli impianti elettrici e meccanici esistenti.

### **Opere esterne:**

Per rendere accessibile anche ad utenti disabili il fabbricato (posto ad una quota superiore rispetto alla pavimentazione esterna), saranno realizzati dei percorsi consistenti in due gradinate ed una rampa con pendenza massima pari al 5% senza modifica dell'indice di permeabilità esistente nell'area sotto la pensilina. Inoltre l'esistente banchina di carico sarà ampliata, prevedendo la realizzazione di spazi pavimentati esterni in parte coperti dalla pensilina e in parte scoperti. A servizio del corpo C, sarà realizzata una pergola bioclimatica su plateatico. Sull'angolo nord est dell'area a servizio dei corpi A e B sarà installato un gruppo antincendio.

L'intervento prevede inoltre il rifacimento dei piazzali esterni mediante la posa di un tappetino di usura nonché la modifica del layout per un uso più funzionale dello stesso.

Allo scopo di ridurre l'effetto "isola di calore", il progetto prevede:

- di realizzare la porzione di parcheggi lungo Viale Crispi in grigliato erboso drenante in luogo della pavimentazione in asfalto esistente, per una superficie di 270 m<sup>2</sup>. In quest'area inoltre saranno installati 3 lampioni con emissioni di flussi luminosi verso il basso nel rispetto delle vigenti normative di contenimento dell'inquinamento luminoso;
- di sostituire la guaina impermeabilizzante colore nero attualmente esistente con guaina ardesiata colore bianco sulla copertura del corpo B;
- di realizzare la finitura del rivestimento isolante sui corpi B e C di colore bianco RAL 9010.

### **Impianti tecnologici:**

Sia l'edificio sia gli impianti tecnologici sono progettati adottando soluzioni ad alta efficienza energetica, sia per la riduzione dei consumi, sia per la riduzione delle emissioni in atmosfera.

In particolare, si adottano i seguenti criteri:

- progettazione dell'edificio con recupero energetico, massimo utilizzo dell'energia solare e controllo dei consumi;
- rinnovo dell'aria con sistemi di recupero dell'energia;
- utilizzo di tecnologie a fonte rinnovabile quali pompe di calore, fotovoltaico.

Le soluzioni tecnologiche adottate sono le seguenti:

- unità reversibili autonome in pompa di calore condensate ad aria per la climatizzazione invernale ed estiva e la produzione di acqua calda sanitaria; in area tecnica condominiale posta sul fronte del Corpo B saranno poste pompe di calore silenziate a servizio di ciascuna unità immobiliare; le pompe di calore in raffrescamento avranno efficienza EER >3;



# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

## SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

- unità di ventilazione meccanica dotate di recuperatori di calore ad alta efficienza per il trattamento dell'aria di rinnovo;
- autoproduzione di energia elettrica da fonte rinnovabile mediante impianto fotovoltaico a servizio delle utenze; sul coperto dell'edificio è prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico di potenza nominale 5 kW, la cui produzione è destinata all'autoconsumo delle unità.
- impianti di illuminazione ad alta efficienza per gli ambienti interni e esterni; per ottimizzare i consumi, l'illuminazione esterna è dotata di sonda crepuscolare e per le parti interne comuni, utilizzate in modo non continuativo, sono previsti interruttori dedicati e sensori di presenza.

Opere di efficientamento energetico:

Il progetto prevede le seguenti opere di efficientamento energetico:

- adeguamento degli impianti elettrici e meccanici esistenti agli attuali standard di qualità, sicurezza e consumi;
- realizzazione di rivestimento esterno a cappotto in EPS sp. 10 cm con finitura ad intonachino colore bianco o tinte tenui su corpo C e magazzino del corpo B;
- rivestimento in lamiera grecata isolata colore bianco RAL 9010 nel corpo B;
- sostituzione di tutti i serramenti nei corpi B e C che saranno realizzati in alluminio ad una camera;
- la già sopra citata installazione di impianto fotovoltaico sulla copertura del corpo B della potenza di circa 5kW.

### DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE

Come sopra descritto, il progetto prevede opere di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica su fabbricato ad uso commerciale tramite opere edilizie necessarie al recupero del fabbricato esistente e alla riorganizzazione degli spazi interni affinché siano funzionali alla destinazione commerciale prevista. Nello specifico, si prevede la messa in esercizio di 4 unità commerciali per un totale di 1.400 m<sup>2</sup> di superficie di vendita non alimentare. Queste 4 unità commerciali vanno a costituire un "medio centro commerciale" ai sensi della LR n. 50/2012.

L'intervento comporta il recupero e la riqualificazione di un edificio che, pur di un certo interesse architettonico, risultava in uno stato di abbandono da parecchio tempo.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che le attività di manutenzione sono focalizzate al momento sui Corpi B e C, per i quali è già definita la destinazione d'uso, mentre per il Corpo A gli interventi di riqualificazione non sono ancora avviati. Contemporaneamente è in corso l'intervento manutentivo sul piazzale destinato a parcheggio posto lungo Viale Francesco Crispi.

Tra le attività precedentemente attive vi era una ditta di autotrasporti. In sede di sopralluogo, è emerso che nel piazzale antistante il fabbricato era presente un impianto di erogazione di carburante per autotrazione, poi dismesso (nella documentazione di progetto non sono presenti informazioni su questo impianto). Il serbatoio interrato di carburante si trova tuttora in sito e sarà necessario un intervento di rimozione che dovrà essere accuratamente organizzato e monitorato.

L'installazione di attività commerciali in un sito già a ciò destinato ab origine non comporta criticità significative per le principali componenti ambientali, se non per singoli aspetti. I singoli impatti che eventualmente sono originati dagli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione e poi dal successivo svolgimento delle attività commerciali sono analiticamente descritte nelle sezioni seguenti.

### *Valutazione*

Si segnala che nella documentazione progettuale risultano carenti le informazioni sulla organizzazione delle reti di scarico delle acque meteoriche e delle acque nere. In particolare, si è riscontrata la presenza di tubazioni interrate che dal Corpo A scaricano in direzione di Via Piccoli, ma per le quali si ignora quale sia il corpo recettore.





# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

## SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

Sulla base di quanto osservato, si ritiene necessario acquisire, a titolo di integrazione, la seguente documentazione:

- relazione tecnica, completa di planimetria, delle reti di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche e delle acque nere;
- procedura di smantellamento della cisterna interrata destinata allo stoccaggio di carburante, che preveda anche il monitoraggio del suolo circostante.

### *Valutazione post integrazioni*

Le integrazioni presentate rispondono parzialmente a quanto richiesto.

In particolare, la proponente ha ritenuto di non procedere con la rimozione del serbatoio, ma di inertizzarlo e lasciarlo in sito; su questo aspetto, tuttavia, non sono state date evidenze sulle modalità specifiche attraverso cui è stata realizzata l'inertizzazione.

Inoltre, nel riscontro si comunica di avere contattato ViAcqua, senza comunque inviare i documenti richiesti dal gestore stesso.

### **VALUTAZIONE**

*Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento, ma sono richiesti degli approfondimenti tecnici quali una relazione tecnica, completa di planimetria aggiornata, delle reti di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche e delle acque nere e l'evidenza dell'inertizzazione della cisterna.*

## **QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE**

### **COMPONENTI AMBIENTALI ANALIZZATE NELLO STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE**

#### **CARATTERIZZAZIONE DELL'ARIA E DEL CLIMA**

Fra le fasi lavorative legate agli interventi di manutenzione straordinaria, solamente gli interventi eseguiti nelle aree esterne possono produrre la dispersione in aria di polveri, che è comunque limitata nello spazio e nel tempo, potendo essere ritenuta nel complesso non significativa.

Il successivo avvio delle attività commerciali porterà alla presenza principalmente di traffico veicolare, in ingresso e in uscita dal sito e in manovra, sia della clientela, sia del trasporto merci. Per quanto riguarda il traffico veicolare attratto/generato dalla media struttura si stima un incremento che non andrà ad inficiare il corretto funzionamento della rete viabile di adduzione al sito; pertanto si stima che le emissioni non subiscano variazioni di rilievo rispetto allo stato attuale.

### **VALUTAZIONE**

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

#### **CARATTERIZZAZIONE DELL'AMBIENTE IDRICO**

Nelle immediate vicinanze dell'area di progetto non sono presenti corpi idrici. I più prossimi, nell'area vasta, sono a nord e a est la Roggia Seriola, a ovest la Roggia Dioma e a sud il Fiume Retrone.

La risorsa idrica che sarà utilizzata dalle attività commerciali che si insedieranno nell'immobile oggetto dell'intervento è destinata ai servizi igienici delle varie unità commerciali, oltre all'utilizzo che ne faranno le due unità destinate ad uso abitativo. Pertanto il consumo della risorsa idrica sarà di valore modesto.

Le acque nere così generate sono coltate al collettore fognario interrato di Viale Francesco Crispi.

Per quanto concerne le acque meteoriche provenienti dai pluviali e dalle caditoie dei piazzali, non è completamente chiara la reale costituzione della rete di raccolta. Il sistema delle acque bianche sembra essere



# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

formato da due reti separate, una recapitante su Viale Francesco Crispi e una, relativa al Corpo A e al piazzale antistante, recapitante in via Piccoli. Per quest'ultima non è stato possibile identificare il corpo recettore.

### *Valutazione*

L'impatto del progetto sul consumo della risorsa idrica non risulta significativo.

Sulla base di quanto osservato, si ritiene comunque necessario acquisire, a titolo di integrazione, una relazione tecnica, completa di planimetria, delle reti di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche e delle acque nere.

### *Valutazione post integrazioni*

Le integrazioni presentate rispondono parzialmente a quanto richiesto.

### **VALUTAZIONE**

*Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento, ma sono richiesti degli approfondimenti tecnici quali una relazione tecnica, completa di planimetria aggiornata, delle reti di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche e delle acque nere, verificando anche lo stato di efficienza della rete fognaria, al fine di escludere l'esistenza di punti di dispersione delle condutture esistenti.*

### **CARATTERIZZAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

L'area di studio è ricompresa nella zona della pianura alluvionale consolidata. I sedimenti che compongono il materasso alluvionale, localmente potente fino a circa 300 metri di spessore, risultano costituiti dall'alternarsi di ghiaie, sabbie medio grosse e sedimenti più fini quali dai limi alle argille organiche. I sedimenti sabbiosi e limosi che caratterizzano tale area furono depositati dall'Astico-Leogra durante la costruzione della sua conoide fluvioglaciale, il cui massimo sviluppo si ebbe durante la glaciazione rissiana, quando arrivò a lambire le ultime propaggini dei Lessini orientali, dei Berici e degli Euganei.

Nell'area in cui ricade il progetto, il suolo è composto da materiali alluvionali, fluvioglaciali, morenici o lacustri a tessitura prevalentemente limo-argillosa.

La carta Geomorfologica della Provincia di Vicenza indica che l'area in esame non è classificata elemento geomorfologico.

In ragione della tipologia del progetto, che prevede attività di manutenzione straordinaria e riqualificazione di un edificio esistente, senza aumento di superficie occupata, si ritiene che l'effetto del progetto riferibile alla matrice suolo sia nullo.

Le attività di manutenzione straordinaria prevedono, tra l'altro, il rifacimento della copertura dell'area di parcheggio con asfalto, ad eccezione delle aree precedentemente descritte ubicate lungo la recinzione al confine con Viale Francesco Crispi, che saranno pavimentate con grigliato erboso.

Si evidenzia che si effettuerà la rimozione del serbatoio interrato, che in passato faceva parte di un impianto di erogazione di carburante; l'operazione di rimozione dovrà essere accompagnata dalla verifica dello stato del sottosuolo nell'intorno del serbatoio.

### *Valutazione*

Per quanto sopra descritto, non si ravvisano nei confronti delle matrici suolo e sottosuolo criticità prodotte dall'intervento manutentivo e di riqualificazione, né tantomeno dal successivo avvio delle attività commerciali; si segnalano, però, i due seguenti aspetti riguardanti il sottosuolo e legati all'età dell'immobile e allo stato di fatto del lotto:

- in riferimento alla presenza di un serbatoio interrato dismesso destinato allo stoccaggio di carburanti, di cui, in sede del già citato sopralluogo del 12 luglio 2024, si è dichiarata l'intenzione di rimuovere detto serbatoio, si ritiene necessario effettuare una verifica dello stato del terreno circostante a seguito della rimozione del serbatoio, secondo una procedura da definire, eventualmente in accordo con ARPAV;



# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

- in riferimento alla rete delle acque nere, stante la vetustà dell'immobile, si ritiene opportuno verificare lo stato di efficienza della rete fognaria, al fine di escludere l'esistenza di punti di dispersione delle condutture esistenti.

### *Valutazione post integrazioni*

Le integrazioni presentate non si riengono esaustive; in particolare, la proponente ha ritenuto di non procedere con la rimozione del serbatoio, ma di inertizzarlo e lasciarlo in sito; su questo aspetto, tuttavia, non sono state date evidenze sulle modalità specifiche attraverso cui è stata realizzata l'inertizzazione.

#### **VALUTAZIONE**

*Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento; si ritiene comunque necessario acquisire l'evidenza dell'inertizzazione della cisterna.*

### **CARATTERIZZAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO**

Nella documentazione presentata manca la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico redatta da tecnico competente in acustica ambientale ma viene solamente escluso il rischio nello studio preliminare ambientale. Preme sottolineare la presenza di unità abitative all'interno dello stesso edificio che possono di fatto essere disturbate dalle attività svolte (impianti, traffico indotto, attività di carico / scarico, ecc.).

In particolare il locale tecnico posto sul lato est può creare effetti di disturbo nei confronti delle residenze ma anche delle stesse unità commerciali; dovrà essere dunque opportunamente progettato, sia in termini di strutture che di impianti che vi andranno collocati.

Per limitare il disturbo fra diverse unità dovranno essere rispettati anche i requisiti acustici passivi (DPCM 05/12/997).

Per quel che riguarda il lato ovest si evidenzia che il muro di 3 m può essere inefficace vista la presenza di affacci elevati a confine (condomini).

### *Valutazione*

Si chiede la predisposizione della Documentazione previsionale di impatto acustico redatta secondo la normativa, che tenga conto delle linee guida fornite dalla DDG Arpav n.3/2008 e delle indicazioni sopra riportate.

### *Valutazione post integrazioni*

Le integrazioni presentate si riengono esaustive.

#### **VALUTAZIONE**

*Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento, con la prescrizione di un monitoraggio post operam.*

### **CARATTERIZZAZIONE DELL'IMPATTO DA AGENTI FISICI ED EFFICIENZA ENERGETICA**

Lo studio preliminare ambientale non riporta analisi degli agenti fisici, ad eccezione di alcune valutazioni in merito all'inquinamento luminoso.

Per quel che riguarda l'efficienza energetica si evidenzia che il progetto prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico su parte della pensilina posta sul prospetto principale, per una potenza di 5 kWp; tale soluzione è l'unica possibile vista la struttura edilizia esistente.

Secondo quanto riportato nello SPA nella progettazione dell'involucro edilizio e degli impianti tecnologici, ed in accordo a quanto previsto dalla Direttiva 2010/31/UE, verranno adottate soluzioni ad alta efficienza energetica per la riduzione dei consumi e ricorrendo alla produzione di energia da fonte rinnovabile per la riduzione delle emissioni in atmosfera:



# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

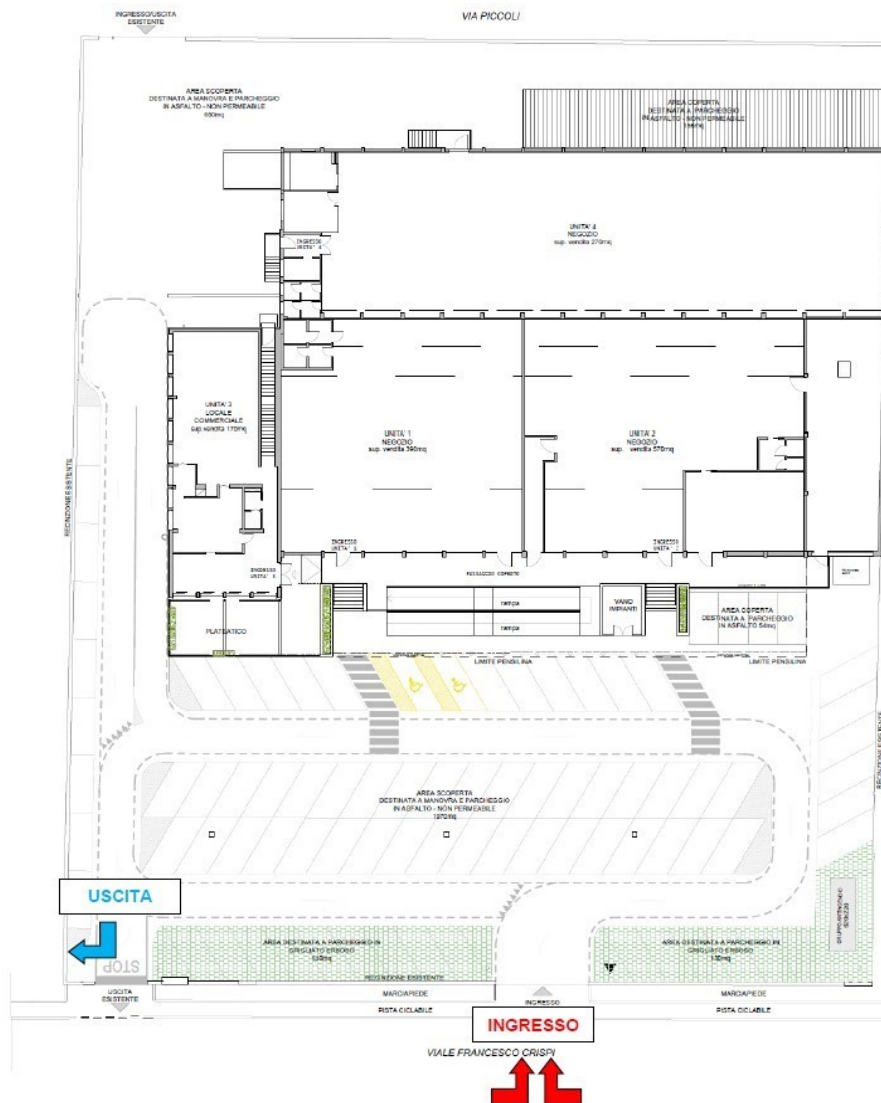
## SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

- progettazione dell'edificio con recupero energetico, massimo utilizzo dell'energia solare e controllo dei consumi;
- rinnovo dell'aria con sistemi di recupero dell'energia;
- utilizzo di tecnologie a fonte rinnovabile quali pompe di calore, fotovoltaico.

Il complesso edilizio rispetterà conseguentemente a quanto previsto dalla legislazione vigente in termini di efficientamento energetico ed utilizzo delle fonti rinnovabili.



La filosofia con la quale verrà realizzata la riqualificazione del complesso edilizio prevede l'abbattimento delle emissioni in atmosfera mediante la riduzione dei consumi di energia primaria e la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché abbattimento acustico, facendo ricorso a:

- unità reversibili autonome in pompa di calore condensate ad aria;
- unità di ventilazione meccanica dotate di recuperatori di calore ad alta efficienza per il trattamento dell'aria di rinnovo;
- autoproduzione e di energia elettrica da fonte rinnovabile mediante impianto fotovoltaico a servizio delle utenze;
- impianti di illuminazione ad alta efficienza per gli ambienti

interni e esterni.

Ai fini mitigativi la ditta intenderà sostituire la guaina impermeabilizzante colore nero attualmente esistente con guaina ardesiata colore bianco sulla copertura del corpo B e realizzare la finitura del rivestimento isolante sui corpi B e C di colore bianco RAL 9010.

### VALUTAZIONE

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





# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

## CARATTERIZZAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO

L'intervento si inserisce in un contesto urbanizzato, in prossimità di una strada ad elevato traffico. Visto il contesto paesaggistico in cui sorge il fabbricato e lo stato in cui verte attualmente, si ritiene che il progetto possa incidere sulla matrice paesaggio positivamente.

### VALUTAZIONE

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

## CARATTERIZZAZIONE DELL'IMPATTO VIABILISTICO

La proponente ha eseguito uno Studio di Impatto Viabilistico, allegato alla documentazione, al fine di valutare l'impatto che l'avviamento delle attività del progetto possa avere sulla viabilità di Viale Francesco Crispi, accesso esclusivo all'area per la clientela e i mezzi di trasporto.

Dopo una valutazione dei dati del traffico allo stato attuale (rilievi del 19-20 aprile 2024), si è dedotto il traffico generabile dall'attivazione delle attività commerciali di progetto, per valutare quindi l'impatto di questo traffico sulla rete viaria di appartenenza.

Viale Francesco Crispi è un importante asse stradale ubicato nel settore ovest della città di Vicenza, a doppio senso di circolazione (larghezza carreggiata 9,00 m), dotato di marciapiedi e piste ciclabili su ambo i lati. A breve distanza dal sito di progetto si trovano le fermate della linea n. 16 del servizio pubblico di linea della Società Vicentina Trasporti (SVT), che raggiunge la Stazione Ferroviaria di Vicenza. Dall'analisi dei dati di traffico rilevati, emerge che nelle ore di punta (08:00-09:00 il venerdì; 10:00-11:00 il sabato) sono transitati lungo Viale Crispi circa 930 veicoli equivalenti.

A seguito dell'avvio delle attività commerciali di progetto, si stima che nell'ora di punta si generi un traffico in ingresso/uscita dal sito di 98 movimenti veicolari (59 in ingresso, di cui 34 da nord e 25 da sud, e 39 in uscita, di cui 23 con destinazione sud e 16 con destinazione nord).

L'area di parcheggio è dotata di due accessi su Viale Francesco Crispi: nell'ipotesi progettuale, quello a nord è destinato all'ingresso dei veicoli (provenienti sia da nord che da sud), quello a sud all'uscita dei veicoli, con svolta obbligatoria in direzione sud; i veicoli in uscita con destinazione nord effettueranno l'inversione di direzione percorrendo la rotatoria posta a sud tra Viale Crispi e Viale del Mercato Nuovo).

Dalla valutazione dell'impatto sulla viabilità emerge che l'aumento di traffico attratto/generato dalla struttura commerciale mantiene inalterati i livelli di servizio dell'asse di Viale F. Crispi; le analisi effettuate hanno dimostrato che l'accesso e l'egresso al/dal parcheggio della media struttura di vendita di progetto avranno livelli di servizio, di utilizzazione e ritardi di controllo delle svolte adeguati a garantire una buona funzionalità della rete, dimostrando l'ammissibilità del progetto. In conclusione, la rete viabile non subirà aggravii significativi ed i livelli di servizio della stessa rete rimarranno atti a soddisfare la domanda di mobilità anche in seguito alla realizzazione del progetto in oggetto.

Non si considera l'accesso da Via Domenico Piccoli in quanto sarà ad uso esclusivo del personale dipendente, con impatto viabilistico non significativo.

### Valutazione

Data la prossimità della rotatoria posta a nord all'intersezione tra Viale Francesco Crispi, Strada delle Cattane e Via L. Massignani, si ritiene opportuno che l'ingresso all'area di parcheggio della media struttura di vendita avvenga esclusivamente dalla direzione nord (i veicoli provenienti da sud devono effettuare l'inversione della direzione di marcia percorrendo questa rotatoria).

### Valutazione post integrazioni

Le integrazioni fornite hanno soddisfatto quanto richiesto.



# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

## VALUTAZIONE

*Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento, a condizione che l'accesso al parcheggio nord sia con svolta a destra.*

## CARATTERIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI ED AGRONOMICHE

Il progetto prevede, visto lo stato di conservazione in cui verte il fabbricato, la realizzazione di alcune opere di manutenzione straordinaria che prevedono la riorganizzazione degli spazi all'interno del fabbricato esistente e alcune modifiche prospettiche.

In ragione della tipologia del progetto, la modifica prevista non prevede aumento dell'uso di suolo o consumo / deterioramento di risorse naturali ed agronomiche. Anche lo stesso consumo di acqua sarà limitato ai servizi igienici a servizio delle diverse unità.

In termini di mitigazioni la ditta ha in progetto di realizzare i parcheggi lungo viale Crispi in grigliato erboso drenante in luogo della pavimentazione in asfalto esistente per una superficie di 270 m<sup>2</sup>.

### Valutazione

L'impatto del progetto non risulta, in sé, particolarmente significativo, tuttavia, in ragione della trasformazione operata, nel rispetto dei vincoli esistenti, si chiede di rivedere il progetto delle aree esterne alla luce dei contenuti del Prontuario del Verde di Vicenza in modo da presentare un opportuno progetto del verde che ottemperi l'inserimento di alberi e arbusti con funzioni ombreggianti e di captazione della CO<sub>2</sub>, che apporti un miglioramento visivo dell'intervento previsto.

### Valutazione post integrazioni

Le integrazioni fornite hanno soddisfatto quanto richiesto.

Si ritengono necessarie le seguenti prescrizioni:

- la siepe sia realizzata con specie a foglia perenne e non a foglia decidua, gli esemplari da mettere a dimora dovranno rispettare le seguenti caratteristiche: fornitura in vaso 9 lt, h 80-100 cm;
- gli esemplari arborei previsti nel parcheggio siano forniti con le seguenti caratteristiche: vaso 85 lt, circ. 16-18, h 400 cm;
- essendo l'acero campestre un albero di II grandezza, si prescrive di rispettare le seguenti caratteristiche della buca di impianto: per alberi di II grandezza (Classe idimensionale) : 1,2 m profondità suolo consigliata, 2m x 2m superficie minima libera da pavimentazione, 3 m superficie di pertinenza
- la struttura del terreno dovrà seguire la seguente stratigrafia:
  1. pavimentazione permeabile
  2. Strato di 5 cm di ghiaia fine (granulometria 5-7 mm)
  3. Strato di circa 18 cm di ghiaia grossolana (granulometria 20 mm)
  4. Telo geotessile o geotessuto
  5. Suolo naturale non compattato.
- Ogni esemplare arboreo dovrà avere uno o più pali tutori a garantire una buona stabilità, avere il giusto apporto di pacciamatura pari a 1 m attorno all'albero per piante di II grandezza. Il materiale pacciamante non deve coprire il tronco, né avere spessore eccessivo, per evitare fermentazioni indesiderate e per non favorire l'innesco di patologie al colletto.

## VALUTAZIONE

*Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento, a condizione che si rispettino le prescrizioni/raccomandazioni ritenute necessarie per una corretta gestione della componente ambientale esaminata.*



# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

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

L'area di studio rientra nelle aree destinate ad attività industriali e spazi annessi come illustrato dalla carta della copertura del suolo realizzata dalla Regione Veneto e datata 2020. A sud, confina con il tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale.

Il sito è compreso tra la zona industriale-commerciale di Vicenza Est, l'area del "Villaggio degli Americani" a Nord, e l'area agricola che si sviluppa a sud integralmente e verso Ovest con una area agricola parzialmente edificata. Ad Ovest chiude l'ambito il sistema fluviale del Bacchiglione.

L'ambito oggetto di analisi e d'intervento ricade all'esterno dei confini dei siti afferenti alla Rete Natura 2000. In particolare l'area di progetto è localizzata ad una distanza minima di 1,4 Km circa dal "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe", ad una distanza tale da non intaccarne territorio ed habitat.

### VALUTAZIONE

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

## CARATTERIZZAZIONE DEGLI IMPATTI SULLA SALUTE DEI LAVORATORI E DELLE PERSONE

Lo studio preliminare ambientale non riporta approfondimenti in merito.

### Valutazione

Si chiede una trattazione, seppur sintetica, di tali aspetti relativi nello studio preliminare ambientale.

### Valutazione post integrazioni

Le integrazioni fornite non hanno soddisfatto quanto richiesto.

### VALUTAZIONE

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

## VALUTAZIONE FINALE D'IMPATTO

### CONCLUSIONI

Il progetto in esame non si pone in contrasto ovvero in condizioni di interferenze rispetto ad altri piani, progetti o interventi in zone limitrofe, né questi ultimi possono interagire con l'intervento oggetto del parere.

Non si ravvedono condizioni di contrasto ovvero ostative circa i vincoli territoriali vigenti.

Il grado di approfondimento documentale, la tipologia degli elaborati e l'accuratezza degli elementi ivi riportati possono essere considerati adeguati alle finalità che il proponente intende conseguire; rimangono tuttavia alcune criticità che dovranno essere risolte nella successiva fase autorizzativa.

Non sussistono osservazioni contrarie alla prosecuzione dell'attività.

La considerazione degli impatti, riferibili alle specifiche attività oggetto dell'istanza, porta a ritenere come il progetto non comporta pressioni o effetti/impatti significativi sull'ambiente determinati dall'esercizio dell'impianto, salva la necessità di verifica/monitoraggio degli effetti dell'intervento.

Il progetto non determina, inoltre, alcun impatto aggiuntivo e/o significativo rispetto all'esercizio corrente.

Rispetto al territorio circostante l'iniziativa in esame va interpretata positivamente, sussistendo un'assenza di rischi ambientali, sanitari ed ecologici.



# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

*Tutto ciò premesso si propone si esprime*

**PARERE**

*al non assoggettamento alla V.I.A. con le prescrizioni di seguito citate.*

1) Preliminarmente al rilascio dell'autorizzazione commerciale:

*si dovrà dare evidenza*

- a) delle modalità specifiche attraverso cui è stata realizzata l'inertizzazione del serbatoio;*
- b) della legittimazione delle procedure connesse alla prevenzione incendi e relative alla presentazione delle istanze relative;*
- c) della presentazione a Viacqua di una relazione tecnica comprensiva di quanto riportato in allegato 1;*
- d) che l'accesso al parcheggio Nord avrà svolta a destra.*

2) Successivamente al rilascio dell'autorizzazione commerciale

*a) Entro 90 giorni dall'avvio dell'attività commerciale si richiede l'invio di un monitoraggio acustico post operam su tutti i punti presi in esame dalla Valutazione Previsionale dell'Impatto Acustico, considerando anche l'appartamento in proprietà e i recettori posti ad ovest.*

*Le modalità di effettuazione delle misurazioni, sia con riguardo al campionamento spaziale (scelta dei punti di misura), sia con riguardo al campionamento temporale (scelta dei tempi di misura), saranno comunicate con congruo preavviso ad Arpav e l'indagine dovrà essere condotta da un soggetto qualificato terzo, rispetto all'estensore dello Studio Previsionale di Impatto Acustico.*

*Nel caso i valori non siano rispettati, dovranno essere messi in opera i correttivi necessari, mediante una specifica progettazione da presentarsi all'Amministrazione comunale ed ARPAV, a cui, nel frattempo, saranno stati comunicati i risultati delle analisi.*

*b) Entro 180 giorni dall'avvio dell'attività commerciale dovrà essere inviata una relazione, completa di fotografie, sulla realizzazione del Progetto del Verde presentato, considerando le prescrizioni indicate in premessa, comprensiva di un Piano di Monitoraggio del Verde al fine di preservare la realizzazione del progetto completo di: controllo periodico del materiale verde (alberi ed arbusti) in modo da evidenziare sofferenze o patologie ed intervenire prontamente con la difesa fitopatologica, procedendo alla tempestiva sostituzione degli esemplari arborei ed arbustivi qualora ne venga evidenziata la necessità per evidenti patologie o morte; inoltre per quanto riguarda l'irrigazione, si prescrive la modalità di irrigazione a soccorso, prevedendo di intervenire nei momenti di maggiore siccità.*

Vicenza, 14 novembre 2024

F.to Il Segretario  
dott.ssa Silvia Chierchia

F.to Il Presidente  
Andrea Baldisseri





# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

## SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

### *Allegato 1 - Parere Viacqua spa*

Protocollo p\_vi/aooprovi GE/2024/0033482 del 16/07/2024 - Pag. 1 di 2



info@viacqua.it | viacqua@pec.viacqua.it  
[www.viacqua.it](http://www.viacqua.it)

Prot. 2024.0011941  
Vs.rif. del 14/07/2024  
Red: gin  
Ver: das  
Prot. Prec.

Spett.le  
Provincia di Vicenza  
provincia.vicenza@cert.ip-veneto.net

Vicenza, 15/07/2024

**Oggetto: TRASMISSIONE COMUNICAZIONE AVVIO PROCEDIMENTO E PUBBLICAZIONE SU SITO INTERNET PROVINCIALE DEL PROGETTO PRESENTATO - DITTA LC REAL ESTATE SRL - COMUNE DI VICENZA, VIALE CRISPI.**

In riferimento alla pratica in oggetto, si comunica che non sono presenti tra i documenti messi a disposizione gli elaborati tecnici riferiti alle reti di acquedotto e fognatura. Pertanto non risulta possibile procedere con l'emissione del parere di competenza.

A tal fine si chiede di integrare, almento:

- relazione idraulica riferito al fabbisogno idrico stimato;
- relazione idraulica riferito alle portate da conferire alla rete fognaria pubblica;
- planimetria della rete di distribuzione idrica;
- planimetria della rete fognaria nera;
- planimetria della rete fognaria bianca (meteorica);
- profili idraulici delle reti di cui sopra;
- particolari costruttivi delle reti di cui sopra.

Tali elaborati progettuali dovranno tenere conto di quanto segue.

#### **Rete l'acquedotto**

Ai sensi dell'art. 27 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, ci si riserva di produrre specifico preventivo al promotore dell'intervento per l'eventuale potenziamento del servizio, qualora necessario, in ragione della richiesta di fornitura che dovrà essere formulata.

#### **Rete fognaria acque nere**

Ai sensi dell'art. 58 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, gli scarichi di acque reflue domestiche

**SERVIZIO IDRICO INTEGRATO**  
Acquedotto | Fognatura | Depurazione

**VIACQUA SpA Società Benefit**  
C. Fiscale e P. Iva 03196760247  
Viale dell'Industria 23, 36100 Vicenza | tel.0444 955200  
Capitale Sociale € 12.023.250 i.v. | Reg.Imp.Vicenza, REA 306449



# PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

## SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

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

Protocollo p\_vi/aooprovi GE/2024/0033482 del 10/07/2024 - Pag. 2 di 2



info@viacqua.it | viacqua@pec.viacqua.it  
[www.viacqua.it](http://www.viacqua.it)

o assimilate sono sempre ammessi, previo nulla osta, per il quale dovrà essere presentata specifica domanda e sarà prodotto il relativo preventivo, purché detti scarichi osservino il Regolamento stesso.

### **Rete fognaria acque bianche (meteoriche)**

Ai sensi dell'art. 58 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, queste non possono per alcun motivo essere immesse nella fognatura nera. Nel caso esista una rete fognaria mista, come precisato al comma 17 dello stesso articolo, potrà essere valutato il collegamento alla rete solo qualora adeguatamente dimensionata e non esista o non sia possibile utilizzare nessuna delle ipotesi alternative di smaltimento, motivando adeguatamente gli impedimenti oggettivi.

In particolare, si rileva che l'analisi di compatibilità dello scarico nella rete fognaria mista riguarderà non solo l'invarianza idraulica in merito alle portate scaricate durante e dopo gli eventi meteorici, ma anche gli eventuali maggiori volumi scaricati all'impianto di depurazione finale, che determineranno una maggiore grado di diluizione del refluo.

In questo caso dovrà essere sottoposto ad approvazione uno specifico progetto, per il quale ci si riserva di impartire prescrizioni o indicazioni in ragione dello stesso, compresi eventuali potenziamenti delle reti e/o impianti esistenti, qualora necessari, secondo quanto previsto dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Ferme tutte le altre disposizioni del Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

In attesa di ricevere gli elaborati necessari, si rimane a disposizione, per ogni utile chiarimento, con Enrico Giuriato al tel. 348 237 4428 o e-mail a [enrico.giuriato@viacqua.it](mailto:enrico.giuriato@viacqua.it).

Responsabile Settore Investimenti  
*Stefano D'Attilio*