

REGIONE
VENETO

CITTÀ METROPOLITANA
DI VENEZIA

COMUNE DI
CONCORDIA
SAGITTARIA

AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA
SENZA INCREMENTO DI SLP, ENTRO L'ESISTENTE
PARCO COMMERCIALE "SAN GIUSTO"

VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

(LR 4/2016 – D.lgs 152/2006)

RELAZIONE SUPERAMENTO INTEGRAZIONI

(art. 26, comma 3 D.lgs 152/2006)

Proponente	Coordinamento tecnico - amministrativo	Il tecnico incaricato
ALTAN PREFABBRICATI S.p.A. <i>Società in liquidazione</i> Via Maniago, 21/A 33080 San Quirino (PN)	 Via Mentana, 10 33100 Udine e-mail: info@urbeconomy.it	dott. pian. Paolo De Clara Ambiente_Territorio_Urbanistica Via del Gelso, 15 33100 Udine – tel. 0432 287309 e-mail: info@studiodeclara.it

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Revisione:

00

Data:

01.12.2016

In esito alla domanda di Valutazione di Impatto Ambientale presentata ai sensi dell'art. 23 del Dlgs 152/2006 per l'ampliamento della superficie di vendita dell'esistente parco commerciale "San giusto" in Comune di Concordia Sagittaria, il Servizio Ambiente della Città Metropolitana di Venezia, ha avanzato una richiesta integrazioni prot. 90031 dd. 24.10.2016 ai sensi art. 26 comma 3 del medesimo decreto.

Tali integrazioni, finalizzate ad una corretta e completa valutazione sono state così formulate:

- 1. Con riferimento alla gestione delle acque di dilavamento del piazzale ad uso parcheggio del centro commerciale in parola sia presentato il Piano di adeguamento di cui all'art. 39 del Piano Tutela delle Acque*
- 2. Durante il sopralluogo è emersa la disponibilità di realizzare un completamento del verde dell'area di proprietà in fregio alla realizzanda rotatoria sulla SS 14 pertanto di chiede di fornire un progetto in cui sia dettagliata la superficie, con evidenziata la scelta delle specie vegetali, il numero e il sesto di impianto delle stesse.*
- 3. Sia fornita una soluzione progettuale per l'incremento dell'autoproduzione di energia tale da coprire almeno il 15% del consumo annuale.*

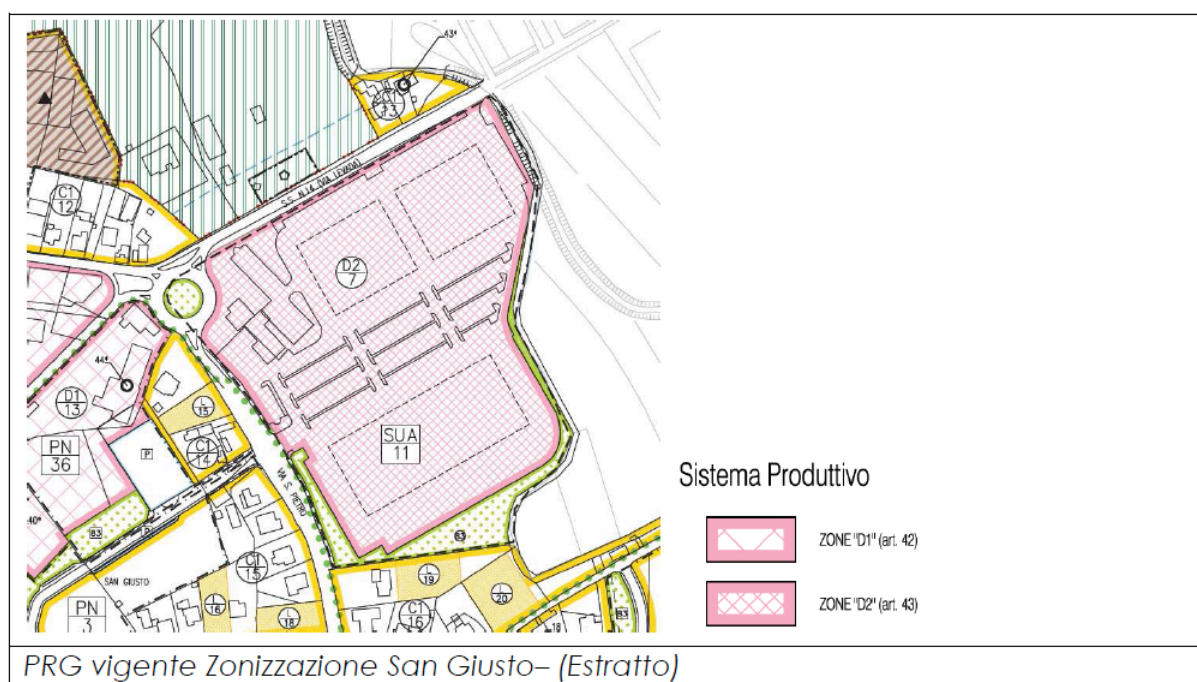
Con riferimento al **primo punto** di richiesta integrazioni, la Società proponente ha provveduto a predisporre un progetto di adeguamento del Parco Commerciale alle disposizioni del Piano Tutela Acque.

Le opere previste per adeguare l'attuale impiantistica del parco commerciale, saranno realizzate secondo le scadenze temporali previste dal Piano tutela Acque, conformemente alla documentazione che diviene parte integrante di quanto già presentato in sede di VIA e che risulta costituita seguenti elaborati:

- Tav. 4.3.3 - Planimetria rete fognaria di progetto; particolari costruttivi impianto di trattamento
- Relazione tecnico illustrativa relativa all'adeguamento di impianti di raccolta e smaltimento acque meteoriche

In merito al **secondo punto** di richiesta integrazioni, si rende necessario fornire alcuni elementi conoscitivi tesi a giustificare le scelte societarie in merito agli usi ammessi entro l'area.

La società proponente, dispone dell'area in fregio alla realizzanda rotatoria che fa parte dell'originaria area edificabile così come riconosciuta dal Piano particolareggiato. Per tale area lo strumento urbanistico comunale la riconosce in zona D2 e dispone usi e destinazioni nei contenuti dell'art. 43 delle Norme tecniche di attuazione.



Nell'ambito della pianificazione attuativa, la Società ha provveduto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione al fine di procedere con l'edificazione degli edifici di carattere commerciale che hanno interessato una prima fase di sviluppo del Piano. Nello scenario assegnato le aree verdi sono distribuite marginalmente lungo i fronti est e ovest, mentre lungo il lato sud trova sviluppo un'area più estesa, per la quale è già stata prevista un'implementazione delle essenze arboree.

Fino ad oggi, è rimasta "congelata" l'area a margine della realizzanda rotatoria, che è stata oggetto di diverse idee progettuali, complementari alle funzioni del

Parco commerciale che non hanno trovato una successiva e concreta realizzazione. La congiuntura economica associata ad una stagnazione del mercato immobiliare, hanno di fatto rallentato il completamento edilizio dell'area, che rimane comunque nei progetti di sviluppo della società Altan Prefabbricati, avendo di fatto provveduto agli obblighi di natura urbanistica contenuti negli accordi pubblico privato per la completa attuazione dell'area. La società, intende mantenere a verde (prato) l'area fin tanto che non si verificheranno le condizioni per una sua edificazione o utilizzo, inteso che la stessa si configura come completamento dei servizi offerti dal Parco.

Per tali motivazioni, la Società si esenta in questa sede dalla presentazione di un progetto di funzionalizzazione a verde, per effetto delle capacità edificatorie dell'area così come previste dalla pianificazione di scala comunale e di scala attuativa.

Con riferimento al **terzo punto** delle integrazioni, la Società proponente, nell'ambito delle misure rivolte al questionario di autovalutazione ha provveduto a orientare l'iniziativa di ampliamento della superficie di vendita dell'esistente Parco commerciale verso gli obiettivi di contenimento e risparmio energetico.

Nel traguardare verso tale obiettivo, diverse sono state le difficoltà proprio per la casistica dell'intervento, in quanto trattasi di ampliamento di superficie di vendita senza ampliamento di SLP, con un mantenimento della configurazione degli attuali involucri edilizi.

Intervenendo sull'esistente, gli unici elementi che permettono un intervento che possa incidere sulla sostenibilità energetica è la previsione di impianti a conversione fotovoltaica.

Posto che le attività commerciali potranno essere rese ulteriormente sostenibili sotto il profilo energetico attraverso la scelta di impianti prestanti, le variabili che entrano in causa nella ricerca di una maggiore efficienza sono dettate dall'assetto proprietario su cui è strutturato il Parco commerciale, la suddivisione degli spazi commerciali e la temporizzazione degli interventi.

In tale scenario, nel farsi carico di portare a regime il Parco commerciale, la Società Altan prefabbricati intende proporre, sulla base delle analisi previsionali prodotte, una ulteriore dotazione di 70 kWp di fotovoltaico che, sommato a quanto già proposto, porta l'impianto previsto ad una potenza di 110 kWp (potenza in grado di autoprodurre il 15% dell'energia richiesta per le superfici di vendita in ampliamento).

Tali dati, sono stati dimensionati all'interno dell'elaborato E "Valutazione previsionale di utilizzo energia energetica" che viene appositamente aggiornato al fine di allineare il progetto alla richiesta di integrazioni con la quale veniva individuata una soglia di autoproduzione di energia elettrica non inferiore al 15% del fabbisogno.

Posto che l'impatto economico per la realizzazione di un impianto di 110 kWp si aggira attorno ad una spesa superiore a 180.000 euro, la Società proponente intende dar corso alla realizzazione di tale autoproduzione attraverso una graduale attuazione in rapporto alla superficie di vendita che verrà attivata.

Qualora la presente proposta di superamento dell'integrazione richiesta nei termini dell'approvvigionamento di una quota non inferiore al 15% (del fabbisogno) di energia da fonti rinnovabili, all'atto della presentazione della richiesta di autorizzazione commerciale per la superficie prevista in ampliamento, la misura A4.1.1 "Ulteriori misure di risparmio energetico o di energia alternativa" (cfr. pagina 80-81 del Studio di impatto ambientale) e la tavola 4.3 del progetto verranno aggiornate con la previsione di dotare il Parco commerciale di un'impiantistica fotovoltaica di potenza non inferiore a 110Kwp.

Infine la Società Altan Prefabbricati, nell'ambito della regolamentazione degli usi e della gestione del Parco commerciale si impegna a sensibilizzare le attività già esercitanti ad adottare comportamenti e modalità atte a ridurre il fabbisogno energetico.
