



Città metropolitana di Venezia

Politiche Ambientali

Città metropolitana di Venezia
Protocollo 0062972
del 13/07/2016
Cla.: XII.2

COMMISSIONE VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

(art. 20 del D.Lgs 152/06 e s.m.i)

Seduta del 06.07.2016

Parere n. 5/2016

Oggetto: Ditta: La Società Generale Immobiliare Italia 6 S.p.A.
Sede Legale: Via Montenapoleone 18 20100 MILANO
Intervento: Ampliamento della superficie di vendita del centro commerciale "Adriatico 2" in comune di Portogruaro.
Comune di localizzazione: PORTOGRUARO
Procedura di verifica dell'assoggettamento a Valutazione d'Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 20 D.Lgs 152/06 e s.m.i.

Cronologia delle comunicazioni

Con nota acquisita agli atti con protocollo n. 28112 del 01.04.2016 La Società Generale Immobiliare Italia 6 S.p.A. ha presentato istanza di verifica ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 152/06/ e s.m.i. per Ampliamento della superficie di vendita del centro commerciale "Adriatico 2" in comune di Portogruaro.

In data 05.04.2016 è stata effettuata la pubblicazione sul sito internet della Città metropolitana di Venezia dell'avvenuto deposito del progetto.

In data 17.05.2016 è stato effettuato un sopralluogo conoscitivo dei luoghi ove è localizzato il progetto.

Con nota protocollo n. 44078 del 20.05.2016 sono state richieste dalla provincia di Venezia delle integrazioni in merito al progetto e allo studio preliminare ambientale.

Con nota acquisita agli atti di questa Provincia con protocollo n. 54837 del 17.06.2016 la società ha trasmesso le integrazioni richieste sotto riportate.

OSSERVAZIONI PERVENUTE: Nessuna

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede l'ampliamento della sola superficie di vendita del centro commerciale Adriatico 2, attivo in comune di Portogruaro, e sito in Via Pratiguori 29, in provincia di Venezia. Il centro è collocato nella porzione settentrionale del comune immediatamente a nord della autostrada A4 ed è delimitata a nord e ad est da zone prevalentemente agricole, a sud dall'autostrada medesima, ad ovest da via Prati Guori in un ambito qualificato come "Ambito con attività economiche non integrabili con la residenza".

Il centro commerciale oggetto dell'istanza di ampliamento, risulta essere assistito da autorizzazione commerciale per una superficie di vendita complessiva di 19.450 mq, di cui 4.417 mq per il settore alimentare e 15.033 mq per il settore non alimentare. La S.l.p. complessiva dell'intera struttura di vendita è pari a 36.962 mq.

Nella valutazione si è considerato inizialmente il solo impatto derivante dalla nuova superficie di vendita di 900 mq, aggiuntiva rispetto alla superficie di vendita di mq. 19.450, da conseguire mediante utilizzo di spazi già presenti nel centro ed attualmente adibiti a magazzino della grande struttura di vendita (Carrefour): tali spazi possiedono già idonea destinazione d'uso e saranno modificati per creare i nuovi locali sede dell'esercizio commerciale di nuova realizzazione.

L' ampliamento di superficie di vendita per complessivi mq. 900, non comporta la realizzazione di nuove capacità edificatorie rispetto alla SLP già autorizzata, essendo prevista una mera rimodulazione degli spazi interni.

Pertanto, in seguito all'ampliamento, le superfici di vendita subiranno le seguenti variazioni: settore alimentare 4.417 mq, settore non alimentare 15.933 mq, per una superficie di vendita complessiva di 20.350 mq.

L'ampliamento si inserisce all'interno di un centro commerciale esistente approvato prima dell'entrata in vigore della legge regionale 26 marzo 1999 n. 10 in materia di valutazione d'impatto ambientale e della legge regionale sul commercio 13 agosto 2004, n. 15 e quindi mai sottoposto a valutazione d'impatto ambientale.

Inoltre si rileva che in data 22.02.2016 è entrata in vigore la nuova legge regionale n. 4 del 18.02.2016 in materia di valutazione d'impatto ambientale dove all'art.13 stabilisce che *“le domande di rinnovo di autorizzazione o concessioni all'esercizio di attività per le quali all'epoca del rilascio non sia stata effettuata alcuna VIA e che attualmente rientrino nel campo di applicazione delle norme vigenti in materia di VIA, sono soggette alla procedura di VIA secondo quanto previsto dalla presente legge. Per le parti di opere o attività non interessate da modifiche, la procedura è finalizzata all'individuazione di eventuali misure idonee ad ottenere la migliore mitigazione possibile degli impatti, tenuto conto anche della sostenibilità economica-finanziaria delle medesime in relazione all'attività esistente”*.

Pertanto in fase integrativa si è richiesto di fornire valutazioni in ordine all'intero complesso al fine di individuare eventuali misure di mitigazione o compensazione, tenuto conto della sostenibilità economica finanziaria e degli eventuali interventi migliorativi nel frattempo realizzati. Le relative valutazioni in risposta alle integrazioni sono riportate in calce alla presente.

COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE VIGENTI

Dall'analisi degli strumenti di pianificazione e di programmazione vigenti, è emersa la totale compatibilità dell'intervento proposto rispetto agli indirizzi, alle indicazioni e ai vincoli posti in essere dagli strumenti stessi.

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Parametri Urbanistici

L'edificio oggetto di istanza, denominato “Centro Commerciale Adriatico 2”, è un immobile a destinazione Commerciale sito nel Comune di Portogruaro (VE), in Via Pratiguori 29.

Si riportano di seguito i principali dati urbanistici:

- Superficie fondiaria 106.478 mq
- Superficie coperta 35.509 mq
- Superficie lorda di pavimento 38.279 mq
- Superficie a parcheggio 42.575 mq di cui 4.431 mq permeabili
- Superficie a verde 13.000 mq

Accessibilità

Il Centro Commerciale è ubicato in una porzione di territorio a ridosso di importanti infrastrutture viarie di livello interregionale e facilmente accessibile da queste. L'ambito è anche servito dal trasporto pubblico.

Fabbisogno Energetico

I principali consumi energetici del “Centro Commerciale Adriatico 2” sono dovuti al condizionamento estivo, al riscaldamento invernale, alla ventilazione e all'illuminazione.

Per quanto riguarda la climatizzazione invernale, dagli Attestati di Certificazione Energetica prodotti nel 2011 per le unità immobiliari e per la galleria del Centro Commerciale esistente, risulta un indice di prestazione energetica medio Epi di c.a. 50 kWh/mc anno attestando l'immobile in classe F.

Dall'Attestato di Qualificazione Energetica prodotto nel 2012 per l'intervento di ristrutturazione, la porzione in ampliamento risulta con indice di prestazione energetica in climatizzazione invernale pari a 18,2 kWh/mc anno attestando l'immobile in classe C.

Non sono disponibili informazioni sulle prestazioni energetiche degli impianti di condizionamento, ventilazione ed illuminazione.

Gestione delle acque

Lo smaltimento delle acque nere provenienti dai negozi di vicinato, aree food e servizi igienici pubblici è realizzato attraverso una rete funzionante a gravità e collegata, attraverso tubazioni in PVC, alla rete di smaltimento esterna all'edificio (anch'essa realizzata con tubazioni in PVC); la linea di scarico principale, che corre sul fronte dell'edificio, funge da collettore per le tubazioni di scarico provenienti dal Centro Commerciale.

Le acque meteoriche delle coperture vengono convogliate all'interno del sistema di tubazioni che scaricano le acque direttamente su corso d'acqua ubicato nelle vicinanze del Centro Commerciale.

Le acque meteoriche del parcheggio esterno vengono convogliate verso sistemi di separazione acque di prima pioggia e disoleatore. La prima pioggia confluisce in una vasca a tenuta mentre la seconda pioggia viene convogliata nel sistema di tubazioni di scarico verso il corso d'acqua che scorre nelle vicinanze

Produzione e gestione dei rifiuti

Attualmente il centro commerciale effettua la raccolta differenziata avvalendosi direttamente della Società ASVO S.p.A.

In ogni caso l'ampliamento:

- non comporta interventi di nuova edificazione, non prevedendosi, pertanto, la realizzazione di nuovi edifici/manufatti, essendo, di contro, previsto l'apprestamento di mere opere interne di spostamento e di riorganizzazione delle pareti divisorie;
- non determina incrementi della SLP del complesso commerciale;
- non comporta alcuna variazione ai sistemi di approvvigionamento e scarico delle acque già previsti e autorizzati per la struttura esistente;
- non comporta modifiche agli impianti esistenti.

STIMA DEI POSSIBILI IMPATTI

Viabilità e mobilità

Secondo lo studio allegato al progetto l'area di intervento non subirà significativi aggravii di carico in ragione dei flussi indotti dall'ampliamento del Centro, in quanto i volumi in oggetto sono relativamente modesti (126 veicoli nell'ora di punta) rispetto al volume circolante complessivo, ed appare nel suo complesso sostanzialmente equilibrato in presenza di tutte le condizioni di traffico, data la diffusa prevalenza di LOS B, C e D

Sono evidenziati alcuni elementi di criticità già nella condizione di traffico rilevato allo stato di fatto, in particolare per quanto riguarda viale Pordenone (SP 251), che presenta LOS E, tale condizione era già stata rilevata nel PGTU del 2006, dove è stato indicato come asse congestionato.

Inquinamento atmosferico

Gli impatti sull'inquinamento atmosferico sono dovuti esclusivamente alle emissioni di inquinanti derivanti dal traffico aggiuntivo.

Le emissioni aggiuntive sono trascurabili e sempre inferiori allo 0.5%.

L'impatto in termini di modifica della qualità dell'aria è trascurabile.

Rumore

Le nuove sorgenti di rumore connesse all'ampliamento sono rappresentate esclusivamente dal traffico aggiuntivo teorico indotto dall'aumento della superficie di vendita, in quanto per gli impianti tecnici dell'edificio e le attività di rifornimento merci non sono previste modifiche rispetto allo stato di fatto esistente.

Secondo il tecnico l'impatto derivante dalla variazione dei flussi di traffico è quantificabile come "trascurabile", poiché gli incrementi dei livelli acustici ante e post operam sono risultati sempre inferiori a 1,5 dB(A).

Non si prevedono transizioni tra ante e post operam da condizioni di conformità a condizioni di non conformità rispetto ai limiti acustici e non sono previsti incrementi significativi (maggiori di 1,5 dB(A)) nel post operam di livelli di rumore che già nell'ante operam fossero superiori ai limiti.

Secondo il tecnico redattore le stime presentate, desunte da dati di traffico previsionali, restano comunque da verificarsi in condizione di normale attività dell'insediamento a seguito dell'ampliamento.

Suolo e sottosuolo

Non vi è impatto in quanto l'ampliamento avviene all'interno di superfici già edificate.

Ambiente idrico

L'ampliamento della superficie di vendita non comporta alcuna variazione dei sistemi di approvvigionamento e scarico delle acque già presenti e autorizzati per la struttura esistente e in esercizio.

Ambiente naturale

Non vi è impatto in quanto la modifica interessa un ambito già costruito

Impatto paesistico

Non vi è impatto in quanto le modifiche sono tutte interne al centro commerciale esistente.

Inquinamento luminoso

La modifica non comporta una variazione dell'inquinamento luminoso verso l'esterno.

A tale proposito si evidenzia che nelle integrazioni acquisite con nota protocollo n. 54837 del 17.06.2016 si afferma che sono state sostituite nei parcheggi le lampade a sodio ad alta pressione con lampade a LED e si allegano le schede tecniche degli apparecchi illuminanti.

In merito a tale aspetto ARPAV con nota del 01.07.2016 fa presente che non è fornita evidenza che gli apparecchi soddisfino i requisiti imposti dalla legge regionale n. 17 del 2009 la quale prevede che venga redatto e inoltrato al comune un progetto illuminotecnico da redigersi secondo le specifiche dell'art.7 Precisa inoltre che oltre ai requisiti riferiti agli apparecchi illuminanti la legge impone che gli impianti siano realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta o di illuminamento medio mantenuto previsto dalle norme di sicurezza.

INTEGRAZIONI

In fase istruttoria e' stata chiesta una relazione tecnica che illustri per ogni fattore di valutazione individuato al punto 4 lett. B) "componente ambientale" dell' art.4 del regolamento regionale 21 giugno 2013 n. 1, le azioni già adottate e quelle in programma al fine del perseguimento degli obiettivi ivi indicati. La sintesi delle integrazioni pervenute è riportata sotto:

1. sistema di raccolta di rifiuti differenziata e su aree coperte e/o impermeabilizzate e riduzione imballaggi

Viene effettuata la raccolta differenziata da Ecolfer e da ASVO. Non è indicata la percentuale di secco non riciclabile raccolta da ASVO. Per quanto riguarda la riduzione degli imballaggi questa dipende da come viene gestito il singolo negozio. Vi sono alcune catene (H&M , atc)che riutilizzano l'imballaggio. L'ampliamento interesserà un negozio della catena Zara che praticherà il riuso degli imballaggi nelle sue politiche commerciali. Vi sono anche dei buoni da spendere in alcuni negozi aderenti all'iniziativa promossa da ASVO che consiste nel conferire i rifiuti all'ecocentro e in base alle quantità ricevere un buono spendibile nel centro commerciale.

2. utilizzo di materiali eco-compatibili (in particolare dimostrare l'utilizzo di tecniche di bioedilizia)

Il nuovo manuale tecnico per l'allestimento dei negozi richiederà l'uso di una quota da definire di materiali ecocompatibili nell'allestimento e nelle ristrutturazione dei negozi. L'ampliamento interessa il negozio Zara che appartiene al gruppo internazionale INDITEX che prevede politiche di responsabilità sociale ed ambientale e di conseguenza anche nella scelta dei materiali da utilizzare nei negozi. (all.6 manuale è un po' datato al 2010 in alcuni negozi hanno la certificazione LEED)

3. capacità di risparmio energetico e produzione di energia alternativa

E' stato rifatto l'impianto di illuminazione dei parcheggi sostituendo le lampade a sodio ad alta pressione con lampade a LED. Questo ha portato ad una riduzione della potenza globale installata del 31%. Anche le insegne esterne del centro sono state convertite a led.

Nel 2013 in occasione dell'ampliamento è stata rifatta la controsoffittatura e cambio dei macchinari di riscaldamento e condizionamento che ha portato ad una riduzione della bolletta del gas da 80/90.000 € a 6/7000€.
Un altro intervento ha riguardato la sostituzione dei lucernari con nuovi dotati di vetro che impedisce il passaggio delle radiazioni UV. I lucernari automatizzati nella stagione più calda si aprono automaticamente di notte con un complessivo raffrescamento dell'edificio.

Il nuovo manuale tecnico per l'allestimento dei negozi, che diventerà operativo prima dell'apertura al pubblico dell'ampliamento, prevederà l'uso in caso di rifacimento o sostituzione dei negozi, di sistemi di illuminazione a basso impatto energetico (LED o simili). Questa soluzione verrà comunque applicata nella nuova struttura in ampliamento.

Non si prevede la produzione di energia alternativa ma si propone la sottoscrizione di contratti verdi.

4. riduzione dell'inquinamento acustico

Non sono rilevati problemi d'inquinamento acustico come evidenziato dallo studio allegato. In futuro è prevista la sostituzione dei macchinari più datati e di conseguenza la riduzione dei livelli di rumore emesso.

5. riduzione dell'inquinamento atmosferico.

Gli interventi descritti precedentemente ed effettuati per la galleria hanno portato alla riduzione dei consumi di metano di circa il 90%.

Come misura di compensazione prevedono di installare delle colonnine per il rifornimento di auto elettriche.

Verrà introdotta apposita segnaletica per indicare il raggiungimento del percorso a basso traffico per le biciclette.

6. Compensazioni a verde

Si prevede una nuova piantumazione di siepe sul lato ovest dei nuovi parcheggi per uno sviluppo di circa 170 m.

7. Trasporto pubblico

E' in corso di definizione lo spostamento della fermata dei trasporti pubblici ai margini del parcheggio del centro commerciale. Il Centro realizzerà a proprio carico la pensilina e la palina di segnalazione. L'attivazione della fermata è prevista prima dell'apertura dell'ampliamento del centro.

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

Il tecnico ha presentato autodichiarazione in merito alla non significatività dell'intervento sulla rete natura 2000 dichiarando che le opere in progetto ricadono all'esterno dei siti rete natura 2000 e che per loro intrinseca natura e collocazione possono essere considerati **NON SIGNIFICATIVAMENTE INCIDENTI** sulla rete natura 2000.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, considerato che :

- ✓ La documentazione presentata anche a mezzo di successive integrazioni, risulta completa in tutti i suoi elementi;
- ✓ Gli interventi previsti consistono nell'ampliamento della superficie di vendita del centro commerciale "Adriatico 2" in comune di Portogruaro, all'interno di volumi esistenti e pertanto senza creazione di nuove volumetrie o superfici.
- ✓ Le proposte progettuali per la realizzazione dell'ampliamento non evidenziano potenziali impatti negativi significativi;
- ✓ Le indagini effettuate e sintetizzate nel presente documento permettono di affermare che i potenziali impatti generati dall'intervento, sia in fase di cantiere sia in quella di esercizio, sulle componenti ambientali risultano di entità trascurabile;
- ✓ Non si riscontrano possibili interferenze dell'intervento proposto con i più vicini siti S.I.C. e ZPS;
- ✓ È stato valutato il centro commerciale nella sua globalità;

Tutto ciò visto e considerato

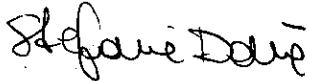
La commissione VIA esprime di non assoggettare a Valutazione d'Impatto Ambientale il progetto presentato dalla LSGI 6 in quanto l'ampliamento della superficie di vendita di 900 mq del centro commerciale Adriatico 2 in comune di Portogruaro non induce impatti negativi significativi sulle componenti ambientali presenti nell'area d'interesse nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

PRESCRIZIONI

- a) Sul lato ovest del parcheggio venga realizzata una siepe utilizzando specie autoctone per una lunghezza pari a circa 170 m.
- b) In occasione dell'ampliamento richiesto venga resa operativa la trasformazione del contratto di fornitura di elettricità per utilizzare esclusivamente energia elettrica da fonti rinnovabili al fine di ottenere un approvvigionamento elettrico del centro derivante al 100% da fonti rinnovabili.

Il Segretario di Commissione

Dott.ssa Stefania Donà



Il Presidente della Commissione VIA

Dott.ssa Anna Maria Pastore

