

Comune di San Donà di Piave (VE)

Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza ai sensi Dgr n. 2299 del 09 dicembre 2014

Progetto di ristrutturazione edificio a
destinazione mista “Centro
Commerciale Bergamin”

COMMITTENTE
Sviluppo Immobiliare S.p.A.

IL PROGETTISTA
Arch. Giovanni Zanutel

ESTENSORE
Dott.ssa Antonella Gatto



Febbraio 2017

Sommario

1.	ALLEGATO E alla Dgr n. 2299 del 09 dicembre 2014	2
2.	Relazione Tecnica “Progetto di ristrutturazione edificio a destinazione mista “Centro Commerciale Bergamin” - Dichiarazione di Non Necessità di Valutazione di Incidenza (Dgr n. 2299 del 09 dicembre 2014)	5
2.1	Premessa	5
2.2	Inquadramento territoriale e stato di fatto.....	6
2.3	Pianificazione urbanistica vigente	8
2.3.1	Piano di Assetto del Territorio (PAT).....	8
2.3.2	Il Quadro dei vincoli e delle tutele ambientali	13
2.4	Descrizione del Progetto.....	14
2.4.1	ATTIVITA' A: Abbigliamento ed accessori.....	14
2.4.2	ATTIVITA' B: Prodotti per l'igiene della casa e della persona	15
2.4.3	ATTIVITA' C: Calzature e pelletteria.....	15
2.4.4	ATTIVITA' D: Mobili ed arredamento.....	15
2.4.5	ATTIVITA' E: Direzionale	16
2.4.6	ATTIVITA' F: Palestra	16
2.5	La Rete Natura 2000.....	17
2.6	Considerazioni finali	21

1. ALLEGATO E alla Dgr n. 2299 del 09 dicembre 2014

Il sottoscritto **RENATO ANGELO SARTORELLO** nato a **CEGGIA** prov. **VE** il **26/11/1933** e residente in **VIA MARCONI GUGLIELMO, 1** nel Comune di **CEGGIA** prov. **VE** CAP **30022** tel. **0421/469411** email sviluppoimmobiliarespa@legalmail.it in qualità di legale rappresentante della Sviluppo Immobiliare S.p.A.

DICHIARA

che per l'istanza presentata **NON è necessaria la valutazione di incidenza** in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 2299 del 19 dicembre 2014 al **punto 2** *“Progetti e interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza”*.

Alla presente si allega la relazione tecnica dal titolo:

Relazione Tecnica Progetto di ristrutturazione edificio a destinazione mista “Centro Commerciale Bergamin” Dichiarazione di Non Necessità di Valutazione di Incidenza (Dgr n. 2299 del 09 dicembre 2014)

DATA

Venezia, 07 febbraio 2017

IL DICHIARANTE

RENATO ANGELO SARTORELLO

Informativa sull'autocertificazione ai del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii.

Il sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia.

Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi, e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 ss.mm.ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento d'identità del dichiarante, all'ufficio competente Via fax, tramite un incaricato, oppure mezzo posta.

DATA

Venezia, 07 febbraio 2017

IL DICHIARANTE

RENATO ANGELO SARTORELLO

Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196

I dati da Lei forniti saranno trattati - con modalità cartacee e informatizzate - per l'archiviazione delle istanze presentate nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e non costituiranno oggetto di comunicazione o di diffusione. I dati raccolti potranno essere trattati anche per finalità statistiche.

Il Titolare del trattamento è:, con sede in,

Via n., CAP

Il Responsabile del trattamento è:, con sede in,

Via n., CAP

Le competono tutti i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs. n.196/2003. Lei potrà quindi chiedere al Responsabile del trattamento la correzione e l'integrazione dei propri dati e, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o il blocco

DATA

Venezia, 07 febbraio 2017

IL DICHIARANTE

RENATO ANGELO SARTORELLO

2. Relazione Tecnica “Progetto di ristrutturazione edificio a destinazione mista “Centro Commerciale Bergamin” - Dichiarazione di Non Necessità di Valutazione di Incidenza (Dgr n. 2299 del 09 dicembre 2014)

2.1 Premessa

L'intervento proposto è relativo alla trasformazione di una grande struttura di vendita esistente da esercizio singolo a grande centro commerciale.

La società Bergamin srl è attualmente titolare dell'autorizzazione n. 2882 del 5 dicembre 2007 per una superficie totale di vendita pari a 7.475 mq.

Il progetto prevede la redistribuzione della superficie di vendita già autorizzata, con un riutilizzo della stessa per 5.543,19 mq.

Il progetto di ristrutturazione prevede la trasformazione dell'intero complesso edilizio, ora costituito da due blocchi uniti da un corpo scale monolitico, in due unità che conserveranno la comunione per i piani interrati e terra, e si distingueranno ai piani superiori pur conservando un'immagine edilizia uniforme. Dal piano primo i volumi si rendono indipendenti fatto salvo il collegamento aereo attraverso un volume a ponte tra il piano primo del corpo principale su Corso S. Trentin e la palazzina del blocco retrostante. Tra gli edifici sarà inserita una scala esterna che consente i collegamenti pedonali tra via donatori di sangue e l'accesso dalla S.P. 83 posta a sud del complesso edilizio. Il progetto di ristrutturazione prevede una nuova immagine prospettica mediando tra le esigenze materiali che il sito impone, quelle commerciali e quelle edilizie. Alla sostituzione dei tamponamenti esistenti con pannellature coibentate, serramenti a tenuta e partiture espressive si è cercato, per quanto possibile di confermare e aggiornare l'immagine esistente.



2.2 Inquadramento territoriale e stato di fatto

L'edificio di Bergamin è ubicato immediatamente ai piedi del ponte sul Piave nel territorio comunale di San Donà di Piave.



Individuazione area di intervento su ortofoto

Per la sua posizione rappresenta dunque la “porta” verso San Donà da chi proviene da Venezia attraverso la SS14 denominata “Triestina”; infatti come si osserva dalla foto in seguito riportata percorrendo il ponte, il fabbricato in oggetto è il primo elemento percepito, mentre la piazza è lo “sfondo”.



L'edificio, costruito nel 1973, non ha mai subito modifiche esterne ed è inserito nel contesto urbano del Comune come un elemento simbolico, un landmark.

COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE)
PROGETTO RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO COMMERCIALE BERGAMIN
DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA



La necessità di riconvertire la funzionalità dell'immobile da esercizio singolo per l'esposizione e vendita di arredamento a grande centro commerciale, è altresì l'occasione per la ristrutturazione dell'edificio, ammodernandolo ed alleggerendolo nella sua percezione estetica.

Infatti, come vedremo in seguito, nella descrizione del progetto e nei render che mostrano la sua "nuova veste", sono previste l'apertura di vetrine ed ampie vetrate, il restyling del corpo centrale e l'inserimento di nuovi elementi moderni che alleggeriscono la forma ed al contempo creano un dinamismo dell'edificio.

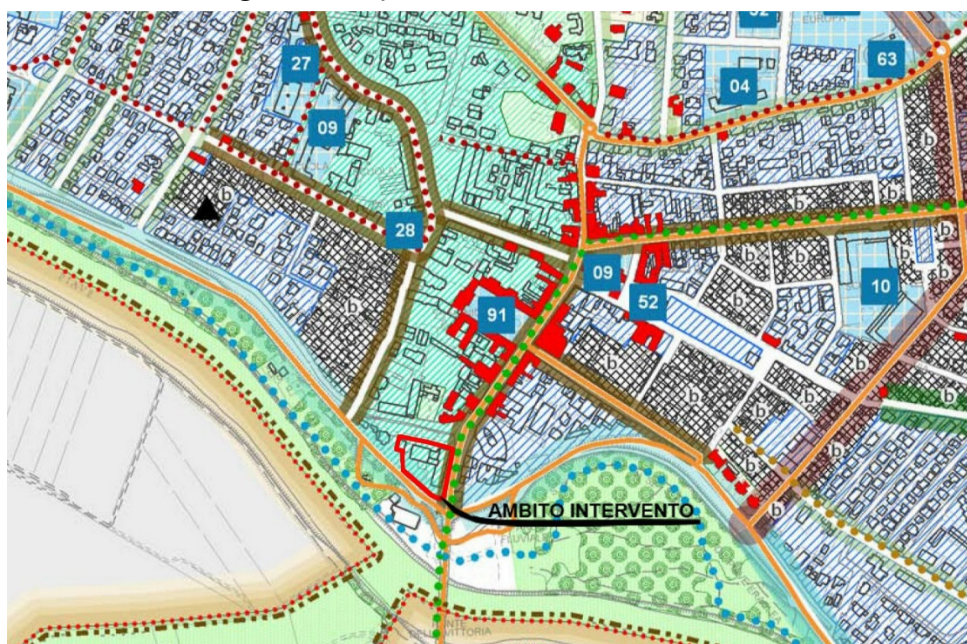
2.3 Pianificazione urbanistica vigente

2.3.1 Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Il Piano di Assetto del Territorio di San Donà di Piave è stato approvato con conferenze di servizi in data 03.05.2013. Il PAT fornisce molteplici indicazioni per l'area, in particolare la tavola n. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" evidenzia che si colloca in area "P2 - pericolo medio" e "Limite centri abitati", a ridosso di "Centro storico ai sensi dell'art. 24 delle N. di A. del PTRC del 1992", "Ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N. di A. del PTRC" e "Aree di tutela paesaggistica d'interesse regionale e competenza provinciale ai sensi dell'art. 34 N. di A. del PTRC 1992". La tavola n. 2 "Carta delle invarianti" indica che la SS14, nel tratto che lambisce l'area in esame, è identificata come "Itinerario dall'entroterra alla Laguna", mentre a sud di Via Lungo Piave Superiore sono presenti "Aree boscate" e "Corridoi ecologici principali".

L'elaborato grafico n. 3 "Carta delle fragilità" classifica l'area oggetto d'intervento come "Terreni idonei a condizione "A": aree a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi ma prossime, o direttamente adiacenti, al fiume Piave" e "Aree esondabili o a ristagno idrico".

In relazione a quanto disposto dalla tavola n. 4 "Carta delle trasformabilità", l'area di progetto rientra tra le "aree idonee per il miglioramento della qualità urbana", ossia che necessitano di una riqualificazione morfologica e funzionale in relazione al nuovo ruolo che assumono nel contesto urbano a seguito del nuovo assetto del sistema infrastrutturale della viabilità territoriale, risulta inoltre posizionata lungo "galleria urbana" che è costituita dalla SS14 riconosciuta come strada centrale, di rilevanza paesaggistica o monumentale, delimitata da edifici con funzioni prevalenti commerciali e di servizio, e da "strada panoramica" di attraversamento di ambiti di valore paesaggistico e ambientale, con frequenti viste e scenari rappresentata dal via Lungo Piave Superiore.



Estratto tavola n. 4.1 "Carta delle trasformabilità" PAT San Donà di Piave

L'intervento si colloca, all'interno della ATO n. 1 "San Donà di Piave", per la quale le strategie del PAT prevedono:

- Creazione del nuovo Corso Urbano, dal Ponte della Vittoria a Porta Nord, come grande dorsale dove concentrare le attività direzionali, logistiche, per il tempo libero, i servizi alle imprese ed alla mobilità.
- Formazione di un Magnete dei Servizi Sanitari - cittadella dei servizi amministrativi e sanitari, per la terza età - e del Benessere nella Dorsale Nord, nel punto di maggior accessibilità per i trasporti pubblici (nuova stazione del SFMR e degli autobus) e privati (bretella di collegamento con l'autostrada A4 e la SS 14).
- Riquilibratura del Centro Urbano come magnete dei servizi pubblici, delle attività culturali, con un sistema capillare e integrato di negozi, rinforzato dalla presenza di nodi commerciali ed ampi parcheggi, sostenuto da spazi pubblici qualificati e un'estesa rete di mobilità ciclopedonale.
- Rinnovo delle dorsali urbane, aumentando le densità insediative e favorendo la riconversione delle strutture per dare impulso alla nuova residenza in città.
- Completamento del grande magnete commerciale di Tecnopolis come sistema integrato di attività commerciali, direzionali ed artigianali.
- Valorizzazione del corridoio del Fiume Piave come Dorsale lenta (Corso Verde) giardino urbano, corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica integrato con le attrezzature di supporto alla navigazione fluviale (pontili, attracchi per houseboat, penichette, pontoon).

Piano degli Interventi (PI)

Attraverso l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale ha assunto il valore di Piano degli Interventi, che successivamente è stato oggetto di varianti.

L'area in esame è classificata dal piano come Zona "B" (art. 37) all'interno della UMI 01.1.



Estratto Piano degli Interventi San Donà di Piave

Art. 37 Zone "B" 1.

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune.
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:
 - a. il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
 - b. le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti esterni agli ambiti strategici di riqualificazione urbana di cui al successivo comma 13, nonché agli ambiti delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti norma: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,80 mq/mq.
6. Nei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono consentiti interventi di nuova edificazione all'interno dei limiti di massimo inviluppo, quando riportati negli elaborati grafici di piano, nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie netta di pavimento massima).
7. L'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone B, ad eccezione delle aree comprese nei perimetri delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti Norma, sono quelle contenuti nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini, con le precisazioni di cui al comma precedente ed ai commi successivi. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 10 metri; la distanza tra pareti non finestrate non deve essere inferiore a 3 metri.
8. Le superfici fondiarie con edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., esterne agli «ambiti strategici di riqualificazione urbana» di cui al successivo comma 12, agli «ambiti di integrità ambientale» di cui al successivo comma 14, nonché agli

ambiti delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica, dei comparti obbligatori e dei Progetti norma, possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta non è inferiore a mq 600, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,5 mq/mq., con un minimo di mq 600. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,5 mq/mq non potendosi computare ai fini edificatori la superficie residenziale eccedente il lotto minimo.

9. In tutte le zone "B" il raggio minimo, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4, in caso di costruzioni non in aderenza, è pari a ml. 3,00.
10. All'interno delle zone di degrado come individuate nelle tav. 13.3 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero è sempre consentito il recupero del volume esistente ovvero l'utilizzo di un indice territoriale di zona pari a 0,8 mq/mq. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire gli standard minimi di cui al successivo art. 42, con le modalità ivi previste.
11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, limitatamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, alla distanza dai confini e dalla strada, si applica il precedente art. 6.
12. All'interno degli «ambiti strategici di riqualificazione urbana», come individuati nella tav. 13.3 di cui alla lettera f) del precedente art. 1, se non diversamente prescritto da specifica scheda urbanistica, sono ammessi tutti gli interventi di cui al comma 4 del precedente art. 4, sulla base di un indice di edificabilità fondiaria di 0,8 mq/mq. Gli interventi, da attuarsi anche mediante comparto, dovranno rispettare gli allineamenti edificatori precostituiti lungo strada, ovvero autorizzati dal Dirigente anche in assenza di S.U.A., sulla base di quanto prescritto, in relazione alla distanza minima dalla strada, dalla classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini.
13. All'interno degli «ambiti strategici di riqualificazione urbana», negli interventi di ampliamento o di nuova costruzione dovranno essere garantiti gli standard minimi di cui al successivo art. 42, con le modalità ivi previste, per la S.n.p. aggiuntiva rispetto a quella esistente, sulla base della S.n.p. effettivamente realizzata in sede attuativa.
14. Negli elaborati grafici di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono stati individuati specifici «ambiti di integrità ambientale», che richiedono l'applicazione di un vincolo paragonabile a quello ambientale, ma senz'altra tutela al di fuori di quella esercitata normalmente in materia edilizia. All'interno di tali ambiti non si applica il disposto del precedente comma 8; i lotti esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., edificati o non edificati, non possono essere frazionati ai fini edificatori. Entro tali ambiti non è ammessa nuova edificazione ed è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, nonché del patrimonio arboreo e arbustivo
15. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, nonché negli ambiti delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda

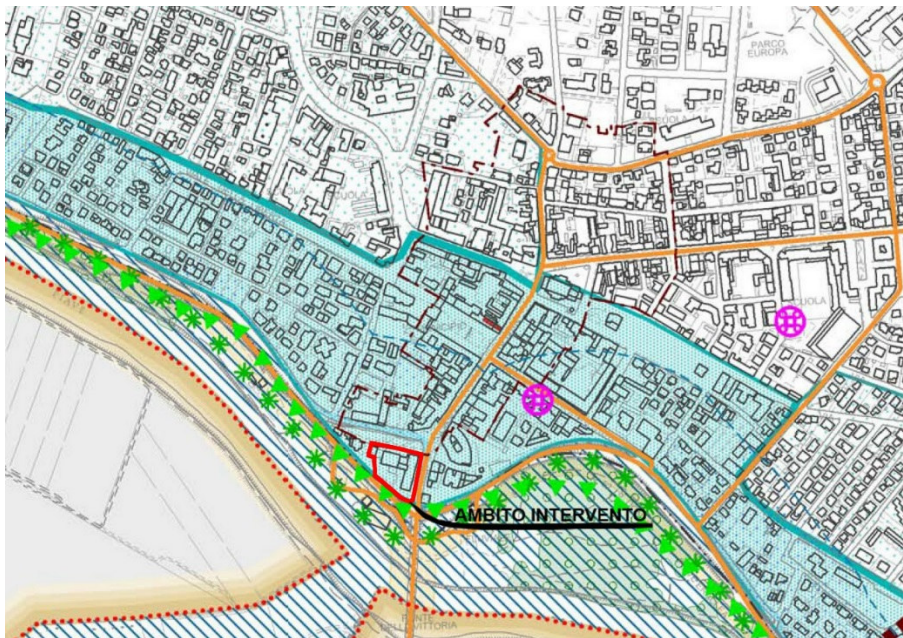
Urbanistica, dei Comparti obbligatori e dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

16. All'interno delle zone B, comprese nell'area urbana del Capoluogo all'interno della viabilità di interconnessione territoriale denominata Grande Anello, è ammesso l'utilizzo dei crediti edilizi di cui ai precedenti art. 19 e 28, con le modalità ivi precisate.
17. Qualora il soggetto attuatore di interventi localizzati all'interno dell'ambito del "centro urbano", come individuato negli elaborati grafici, e definito da via Eraclea, via Zane, via Nazario Sauro, via Garibaldi, via Gorizia, via Dante, via Jesolo, e disciplinati mediante Strumento Urbanistico Attuativo, si impegni, mediante convenzione con il comune, a vincolare a destinazione residenziale almeno il 75% della S.n.p. massima ammissibile, destinandone almeno il 50% ad E.R.P., lo Strumento Urbanistico Attuativo utilizzato sarà assunto d'iniziativa pubblica, beneficiando di un incremento del 15% della S.n.p. prevista.

2.3.2 Il Quadro dei vincoli e delle tutele ambientali

Attraverso l'analisi degli strumenti di pianificazione sono stati individuati i vincoli e le tutele che interessano l'area oggetto d'intervento, in particolare è emerso che nonostante l'area si trovi in prossimità del corso del fiume Piave, che è vincolato, non è soggetta alla relativa fascia di 150 metri, in quanto era delimitato dallo strumento urbanistico, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, come zona territoriale omogenea B alla data del 6 settembre 1985. L'intera area di progetto si colloca all'interno del "limite centri abitati", a ridosso del "centro storico" di San Donà di Piave, mentre in relazione alle indicazioni del PAI del fiume Piave, è soggetta a pericolo medio – P2.

Non interessano direttamente l'area in esame, ma a sud di Via Lungo Piave Superiore sono presenti "Ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N. di A. del PTRC", "Aree di tutela paesaggistica d'interesse regionale e competenza provinciale ai sensi dell'art. 34 N. di A. del PTRC 1992", "Aree boscate" e "Corridoi ecologici principali".



Estratto tavola n. 1.1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" PAT San Donà di Piave

2.4 Descrizione del Progetto

Il progetto proposto prevede che l'edificio attualmente utilizzato esclusivamente per l'esposizione e vendita di arredamento, sarà trasformato in centro commerciale, all'interno del quale saranno insediate sei attività, tutte di tipo non alimentare, nel dettaglio saranno presenti le seguenti attività:

- A. Abbigliamento ed accessori;
- B. Igiene della casa e della persona;
- C. Calzature e Pelletteria;
- D. Mobili ed arredamento;
- E. Direzionale;
- F. Palestra.

La tabella che segue mostra lo spazio che occuperà ognuna delle suddette attività in termini di piano, superficie di vendita, superficie netta pavimentata e superficie commerciale, nonché il numero di addetti, ed i servizi per i dipendenti ed il pubblico.

ATTIVITA'	PIANI	SETTORE	SUP. DI VENDITA	S.N.P.	SUP. COMM.	n° DIP.	WC DIPENDENTI			WC PUBBLICO		
							maschi	femmine	disabili	maschi	femmine	disabili
A	-1,0,1	ABBIGLIAMENTO ACCESSORI	2053,45	2632,25	2712,00	14	1	2	1	2	2	2
B	0	IGIENE DELLA CASA E DELLA PERSONA	358,2	450,32	482,00	3	1			/	1	1
C	1	CALZATURE E PELLETTIERIE	1370,45	1480,54	1522,00	12	1	1	/	1	1	1
D	2,3	MOBILI ARREDAMENTO	1760,84	1898,65	2008,00	9	1			/	2	2
E	2	DIREZIONALE	/	457,33	528,00	9	1	1	1	/	/	/
F	4	PALESTRA	/	853,69	918,00	8	1			/	1	1

2.4.1 ATTIVITA' A: Abbigliamento ed accessori

L'attività A è destinata alla mostra e vendita di abbigliamento ed accessori, l'attività commerciale occuperà il piano interrato nella sua interezza e il piano terra dell'edificio principale ed una porzione

mq del piano primo da allestire come vetrina e spazio pubblicitario, per una superficie totale di vendita pari a 2.053,45 mq ed una superficie commerciale di 2.712 mq prevedendo l'occupazione di ben 14 addetti per turno.

Il magazzino di 243 mq, i locali tecnici e i locali per i dipendenti sono al piano interrato.

L'accesso al negozio avviene al piano terra (lato nord del complesso edilizio) con una piccola scalinata dal lato nord mentre per i disabili l'accesso è possibile in piano procedendo lungo il lato est.

All'interno del locale il pubblico può accedere al piano inferiore tramite un'ampia scalinata collocata in maniera visibile vicino all'ingresso oppure utilizzando uno dei due ascensori posti alle estremità dell'edificio (uno dei due adatto al trasporto dei disabili).

All'attività A sono stati riservati anche una porzione di circa 100 mq del piano primo sovrastanti il suo ingresso da allestire come vetrina e spazio pubblicitario.

2.4.2 ATTIVITA' B: Prodotti per l'igiene della casa e della persona

L'attività B è destinata alla vendita di prodotti per l'igiene della casa e della persona, è la più piccola, ed infatti occupa il piano terra dell'edificio minore, per una superficie di vendita di 358 mq, co

n n. 3 dipendenti.

Il magazzino ed i locali per i dipendenti sono allo stesso livello, mentre l'accesso e le vetrine del negozio si affacciano sullo spiazzo che separa i due fabbricati.

2.4.3 ATTIVITA' C: Calzature e pelletteria

L'attività C, destinata alla vendita di calzature e pelletteria sarà ubicata al primo piano estendendosi anche all'interno del fabbricato minore attraverso un tunnel sospeso che mette in comunicazione i due edifici. La superficie di vendita sarà pari a 1.370,84 mq, mentre quella commerciale sarà 1.522 mq, e darà occupazione a 12 addetti. Il magazzino e i locali per i dipendenti, sono situati nell'edificio minore. L'attività avrà accesso in piano dal lato sud, sfruttando la naturale pendenza del sito ed avrà parecchi metri per l'allestimento di vetrine ed un'ampia superficie vetrata da decorare con vetrofanie che affacciano lungo la viabilità principale, ossia Corso Silvio Trentin.

2.4.4 ATTIVITA' D: Mobili ed arredamento

L'attività D è adibita all'esposizione e vendita di mobili e, occupa i piani secondo e terzo dell'edificio principale per un totale di 1.760,84 mq di superficie di vendita ed una superficie commerciale di 2.008 mq di superficie commerciale.

Al piano terzo è prevista la collocazione degli spazi per il personale, che non supererà il numero di 9 addetti, e di un piccolo magazzino. Il lavoro di vendita e contrattazione verrà svolto all'interno di aree openspace integrate nella zona mostra.

Per facilitare l'ingresso del pubblico verranno installati due tappeti mobili per la salita e la discesa che trasporteranno la clientela dal piano primo al piano secondo approdando nel vano scala condominiale, luogo dal quale si potrà poi procedere verso il piano terzo tramite un ascensore a grande capacità di trasporto.

2.4.5 ATTIVITA' E: Direzionale

L'attività E sarà attività di ufficio e occuperà il piano secondo dell'edificio minore, per una superficie commerciale pari a mq 528, ed una s.n.p. di 457,33 mq e conterà n. 9 dipendenti.

L'ingresso avverrà in piano direttamente dal nuovo parcheggio rialzato, poi proseguirà attraverso un nuovo vano scala ad uso esclusivo con ascensore di dimensione idonea al trasporto dei disabili che dal piano primo servirà il piano secondo.

L'area verrà organizzata in uffici a vetro e uffici in muratura con spazi per riunioni, archiviazione e ristoro ricreazione.

La hall e i corridoi distributivi saranno molto ariosi, adatti per una facile accoglienza del pubblico.

2.4.6 ATTIVITA' F: Palestra

L'attività F occuperà l'ultimo piano dell'edificio principale, si tratterà di una palestra con sala attrezzi, sale per esercizi a corpo libero e studi privati di medicina legata all'attività fisica.

La superficie commerciale sarà pari a 918 mq, mentre la s.n.p. sarà 853,69 mq.

Questa attività presta particolare attenzione all'accessibilità per le persone con disabilità, l'accesso può avvenire infatti in maniera molto semplice tramite l'ascensore che dal piano primo (accesso in piano dal parcheggio rialzato) sbarca direttamente di fronte all'ingresso della palestra.

La hall è dotata di un wc per il pubblico che rimane in attesa senza entrare nella parte operativa della palestra separata da tornelli.

Le sale hanno le pareti completamente vetrate, sono quindi molto luminose e rendono l'attività fisica più piacevole. Gli studi di medicina sono collocati su un angolo riservato con un piccolo spazio per l'attesa.

Gli spogliatoi sono pensati per accogliere comodamente 20 persone contemporaneamente, hanno 5 o 6 docce più una più grande adattata per i disabili.

Il paesaggio naturale è caratterizzato da spazi di acqua libera con vegetazione macrofitica sommersa e barene che ospitano tipi e sintipi alofili, alcuni dei quali endemici del settore nord-adriatico. In parte sono presenti anche aree bonificate negli anni sessanta per uso industriale (casse di colmata); tali zone sono state da allora ricolonizzata da vegetazione spontanea con formazioni umide sia alofile che salmastre e formazioni boschive costituite in prevalenza da pioppi e salici.

Significato per biodiversità:

Qualità e importanza del sito sono legate alla presenza di tipi e sintipi endemici, di specie animali e vegetali rare e minacciate sia a livello regionale che nazionale. Il sito è una zona di eccezionale importanza per svernamento e migrazione dell'avifauna legata alle zone umide, in particolare aldeidi, anatidi e limicoli, ed è un'importante area di nidificazione per numerose specie di uccelli, tra i quali sternidi e caradriformi.

Ben 66 sono le specie ornitiche presenti nel sito e citate all'interno dell'allegato I della Direttiva 2009/147/CE. In particolare il sito risulta avere un valore eccellente per la conservazione di strolaga mezzana dell'artico (*Gavia arctica*), strolaga minore (*Gavia stellata*), svasso cornuto (*Podiceps auritus*) e cavaliere d'Italia (*Himantopus himantopus*).

Tra le specie elencate nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE sono segnalate nel formulario tra i mammiferi il ferro di cavallo maggiore (*Rhinolophus ferrumequinum*), tra i rettili testuggine palustre (*Emys orbicularis*) e tra gli anfibi rana di lataste (*Rana latastei*) e tritone crestato (*Triturus carnifex*). Le specie di pesci elencati nell'allegato II della Direttiva 92/43/CEE e presenti nel sito sono alosa (*Alosa fallax*), nono (*Aphanius fasciatus*), ghiozzetto lagunare (*Padogobius panizzae*), ghiozzetto cenerino (*Pomatoschistus canestrinii*), storione cobice (*Acipenser naccarii*), pigo (*Rutilus pigus*), savetta (*Chondrostoma soetta*).

Altre specie di fauna importanti segnalate nel formulario sono tra gli invertebrati cicindelino (*Cylindera trisignata*) e tra i mammiferi puzzola (*Mustela putorius*), toporagno acquatico di miller (*Neomys anomalus*), pipistrello di nathusius (*Pipistrellus nathusii*).

Per quanto riguarda la vegetazione, delle specie elencate nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE è presente in questo sito *Salicornia veneta*.

Altre specie di flora importanti presenti nel sito sono quelle appartenenti alla vegetazione alofila tipica delle barene (*Artemisia coerulescens*, *Limonium bellidifolium*, *Spartina maritima*).

SIC IT3250031 - "Laguna superiore di Venezia"

Il sito ha un'estensione complessiva di 20.187 ettari ed è caratterizzato dalla presenza di un complesso sistema di barene, canali, paludi e foci fluviali, con ampie porzioni utilizzate prevalentemente per l'allevamento del pesce.

I principali tipi di habitat menzionati nell'Allegato I della Direttiva 92/43/CEE e presenti nel sito sono (con asterisco vengono indicati gli habitat prioritari):

- 1150* Lagune costiere;
- 1420 Praterie e fruticeti alofili mediterranei e termo-atlantici (*Sarcocornetea fruticosi*);
- 1140 Distese fangose o sabbiose emergenti durante la bassa marea;
- 1510 Steppe salate mediterranee (*Limonietalia*);

- 1310 Vegetazione pioniera a Salicornia e altre specie annuali delle zone fangose e sabbiose;
- 1320 Prati di Spartina (*Spartinion maritimae*);
- 1410 Pascoli inondatai mediterranei (*Juncetalia maritimi*)

Il sito è un'importante area per lo svernamento e la migrazione di alcuni uccelli acquatici, in particolare di quelli limicoli. È un'area preferenziale quale sito di nidificazione per alcuni cardiformi tra cui cavaliere d'Italia (*Himantopus himantopus* – nidificante e migratrice regolare) e pettegola (*Tringa totanus* – sedentaria, nidificante, migratrice regolare, svernante). Altra specie ornitica di elevato interesse è falco di palude (*Circus aeruginosus* – migratrice, sedentaria, svernante).

Tra le specie elencate nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE si trovano, tra i rettili, testuggine palustre (*Emys orbicularis*), tra gli anfibi rana di Lataste (*Rana latastei*).

I pesci citati nel formulario Natura 2000 come presenti nel sito ed elencati nell'allegato II della Direttiva 92/43/CEE sono: ghiozzetto cenerino (*Pomatoschistus canestrinii*), ghiozzetto lagunare (*Podogobius panizzae*), nono (*Aphanius fasciatus*).

La vulnerabilità è dovuta principalmente all'eccessiva presenza di natanti, responsabili di evidenti fenomeni di erosione delle barene, alla notevole perdita di sedimenti non compensata da un eguale tasso di import marino ed all'inquinamento delle acque dovuto sostanzialmente alla presenza del vicino Petrolchimico di Marghera, all'attività agricola e all'acquicoltura in genere.

SIC IT 3250013 - "Laguna del Mort e Pinete di Eraclea"

Il sito ha un'estensione di 214 ettari ed una lunghezza di 20 km.

Secondo quanto riportato nel formulario standard Rete Natura 2000 l'ambiente compreso nel sito è quello del sistema litoraneo costituito da una laguna di limitata estensione separata dal mare da un sottile diaframma sabbioso e collegata all'entroterra da un sistema di dune relitte. Il fondale lagunare è parzialmente coperto da cenosi di fanerogame marine (*Zosteretea marinae*) e le porzioni marginali sono colonizzate da tipica vegetazione alofila di barena (*Salicornietum venetae*). La fascia strettamente litoranea è occupata da frammenti della serie vegetazionale psammofila (*Salsolo-Cakiletum aegyptiacae*, *Sporobolo arenarii-Agropyretum juncei*, *Echinophoro spinosae-Ammophiletum arenariae*, *Tortulo-Scabiosetum*) mentre sul sistema di dune relitte si sviluppa una pineta d'impianto a *Pinus pinea* con fascia antistante a *Juniperus communis*. Nelle bassure interdunali si rinviene sporadicamente *Eriantho-Schoenetum nigricantis*.

L'area propriamente lagunare è importante per migrazioni e svernamento di limicoli, anatidi, svassi, strolaghe. Sono inoltre presenti entità rare e/o di notevole rilevanza fitogeografica.

Per quanto riguarda le specie appartenenti all'avifauna e inserite nell'Allegato I della Direttiva 2009/147/CE, si segnala la presenza di garzetta (*Egretta garzetta* – svernante), sterna comune (*Sterna hirundo* – migratrice regolare), falco di palude (*Circus aeruginosus* – svernante), combattente (*Philomachus pugnax*), albanella minore (*Circus pygargus*), mignattino (*Chlidonias niger*), strolaga mezzana (*Gavia arctica*), fraticello (*Sterna albifrons*), albanella

reale (*Circus cyaneus*), piviere dorato (*Pluvialis apricaria*), succiacapre (*Caprimulgus europaeus*), martin pescatore (*Alcedo atthis*), averla piccola (*Lanius collurio*).

Altra specie faunistica elencata in Allegato II della Direttiva 92/43/CEE e presente nel sito è, tra i pesci, il ghiozzetto di laguna (*Padogobius panizzae*).

SIC IT 3240008 - "Bosco di Cessalto"

Il sito ha un'estensione di 28 ettari ed una lunghezza di 3 km.

Esso appartiene ad un sistema di circa 80 boschi (per un totale di circa 8.000 ettari), isolati tra loro che si estendono dal Piemonte al Friuli – Venezia Giulia; si tratta di quercu – carpineti a differente grado di idrofilia, alle volte molto impoveriti per quanto riguarda le specie censite, ma che rappresentano al contempo significative oasi floristico – vegetazionali.

In particolare l'area è un frammento di bosco planiziale misto a prevalenza di quercus robur, fraxinus oxycarpa e carpinus betulus (*Carpino – Quercetum roboris - Carpinion illyricum*).

Per quanto riguarda le specie elencate nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE si segnala, tra gli uccelli, la presenza del falco cuculo (*Falco vespertinus*), mentre in riferimento a quelli non elencati nel suddetto Allegato si segnalano: assiolo (*Otus scops*), gufo comune (*Asio otus*), picchio rosso maggiore (*Dendrocops major*), colombaccio (*Columba palumbus*), sparviero eurasiatico (*Accipiter nisus*), picchio verde (*Picus viridis*), picchio muratore (*Sitta europea*) ed il rampichino comune (*Certhia brachydactyla*).

Tra le specie elencate in Allegato II della Direttiva 92/43/CEE e presenti nel sito si segnalano l'ululone dal ventre giallo (*Bombina variegata*), la rana di Lataste (*Rana latastei*) ed il tritone crestato italiano (*Triturus carnifex*); mentre in riferimento agli invertebrati si segnala la presenza del frontebianca maggiore (*Leucorrhinia pectoralis*) ed il cervo volante (*Lucanus cervus*).

Infine si segnalano altresì altre specie importanti di flora e fauna come: moscardino (*Muscardinus avellanarius*), nottola comune (*Nyctalus noctula*), orecchione meridionale (*Plecotus austriacus*), orchidea piramidale (*Anacamptis pyramidalis*), giacciolo susinario (*Iris graminea*), giclio martagone (*Lilium martagon*), listera maggiore (*Listera ovata*), caprifoglio peloso (*Lonicera xylosteum*), ofioglossa comune (*Ophioglossum vulgatum*), latte di gallinella dei pirenei (*Ornithogalum pyrenaicum*), uva di volpe (*Paris quadrifolia*), platantera comune (*Platanthera bifolia*), pistacchio falso (*Staphylea pinnata*), veratro (*Veratrum album*), veratro nero (*Veratrum nigrum*).

2.6 Considerazioni finali

In base a quanto analizzato nel presente studio si asserisce pertanto che per l'intervento proposto, non è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 2299 del 19 dicembre 2014 al **punto 2** *“Progetti e interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza”*.

DATA

Venezia, 07 febbraio 2017

IL PROFESSIONISTA

ANTONELLA GATTO

COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE)
PROGETTO RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO COMMERCIALE BERGAMIN
DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Cognome	GATTO
Nome	ANTONELLA
nato il	15.04.1978
(atto n. 1357 P. 1 S. A 1978.)	
a	SALERNO SA
Cittadinanza	ITALIANA
Residenza	NOVENTA DI PIAVE (VE)
Via	CALNOVA 122 A INT. 4
Stato civile	CGT. LEA
Professione	URBANISTA
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	mt 1.60
Capelli	BIONDI
Occhi	VERDI
Segni particolari	*****



Firma del titolare *Antonella Gatto*
NOVENTA DI PIAVE 04.04.2011

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO
Tommaso...
COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE)

Scadenza: 03.04.2021
AR 6629920
REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE)
CARTA D'IDENTITA'
N° AR 6629920
DI
GATTO ANTONELLA

I.P.Z.S. SPA - OFFICINA C.V. - ROMA