



Città metropolitana  
di Venezia

PROF. 65270  
DEL 07/09/18

**COMITATO VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

*(art. 19 del D.Lgs 152/06 e s.m.i)*

*Seduta del 03.09.2018*

*Parere n. 17/2018*

**OGGETTO:** Ditta: Italiana Società Immobiliare S.r.l.  
Intervento: Realizzazione di una media struttura di vendita in via Calvecchia, 5 S. Donà di Piave (VE).  
Procedura di verifica di assoggettabilità alla procedura di VIA ai sensi dell'art. 19 del d.lgs 152/06 e ss.mm.ii.

**Cronologia delle comunicazioni**

Con nota acquisita agli atti con protocollo n. 32303, 32309, 32304 del 02.05.2018 la società Italiana società immobiliare S.r.l. ha presentato istanza di verifica ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 152/06/ e s.m.i. per la realizzazione di un nuovo edificio ad uso commerciale in forma di medio centro commerciale in comune di San Donà di Piave.

In data 14.05.2018 è stata effettuata la pubblicazione sul sito della Città metropolitana di Venezia dell'avvenuto deposito del progetto e dello studio preliminare ambientale dandone contestuale comunicazione agli enti territoriali interessati.

Con nota protocollo n. 39153 del 24.05.2018 sono state trasmesse delle integrazioni volontarie relativamente all'invarianza idraulica.

Con nota protocollo n. 55663 del 24.07.2018 sono state richieste dalla Città metropolitana di Venezia delle integrazioni in merito al progetto e allo studio preliminare ambientale.

Con nota acquisita agli atti di questa Amministrazione con protocollo n. 60402 del 10.08.2018 la società ha trasmesso le integrazioni richieste.

**OSSERVAZIONI PERVENUTE:** Nessuna

**PREMESSA**

Il progetto prevede la costruzione di un edificio a destinazione commerciale, situato a San Donà di Piave (VE), in un'area dove insiste un fabbricato parzialmente dismesso con precedente destinazione d'uso produttiva, in particolare di macellazione e lavorazione delle carni avicole, oltre ad una parte residenziale destinata al custode. Attualmente gli immobili sono parzialmente utilizzati, sostanzialmente nella parte residenziale (la porzione posta in fronte a via Calvecchia, ex Strada Statale n. 14 – Triestina), mentre il resto dell'edificio destinato a stabilimento risulta inutilizzato.

L'intervento si qualifica come un recupero e una riqualificazione di un'area dismessa e caratterizzata da incipiente degrado, che non va a consumare ulteriormente suolo e favorisce piuttosto il consolidamento urbanistico – funzionale di un polo commerciale esistente. L'immobile, già di proprietà della ditta "Pollo Piave S.r.l.", è stato acquistato nel 2014 dalla ditta Italiana Società Immobiliare S.r.l., con sede in via Calvecchia n. 5 a S. Donà di Piave.

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'area in oggetto è collocata all'interno della zona commerciale individuata come area "Tecnopolis", oggetto di recenti interventi di completamento e riqualificazione insediativa. La vicina zona afferente il complesso SME, infatti, è stata oggetto di un esteso e consistente intervento di ampliamento con riqualificazione del macello dismesso ex proprietà ESAV.

L'intervento di progetto, dunque, rappresenta l'ultimo tassello da riqualificare per il completamento dell'intero tessuto

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

MASSIMO GATTOLIN il 11/09/2018 10:29:40 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005  
DETERMINA DIRIGENZIALE SENZA RILEVANZA CONTABILE: 2018 / 2828 del 11/09/2018

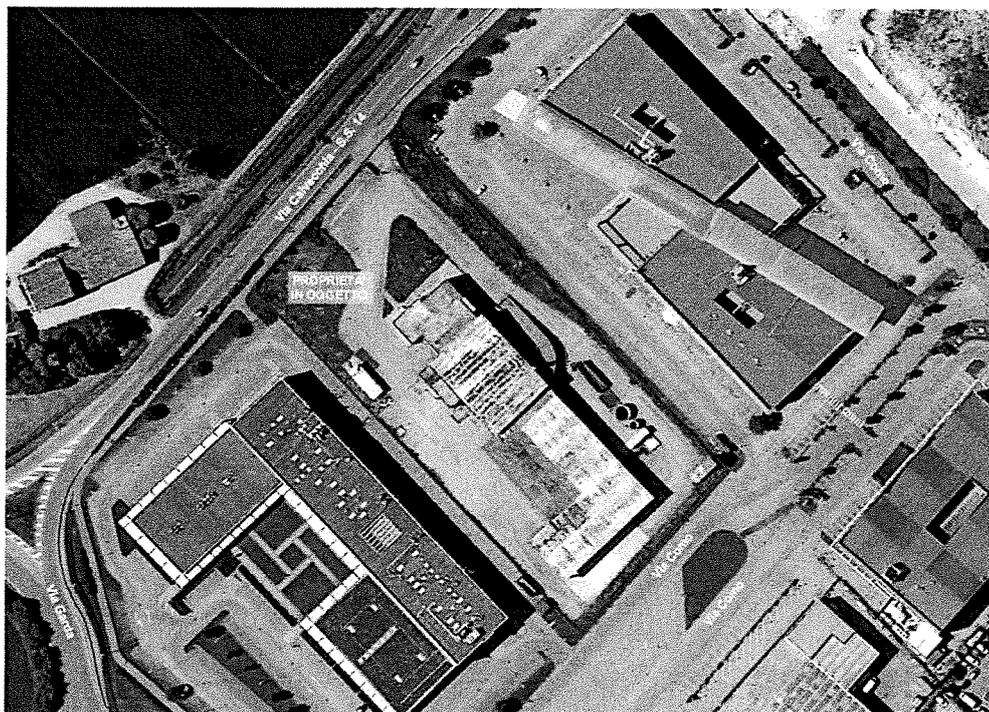
Prot.: 2018 / 66255 del 11/09/2018

insediativo costituente il comparto commerciale - produttivo di Tecnopolis.

Il lotto interessato dal progetto confina a nord con via Calvecchia (ex SS 14 - Triestina), dalla quale si accede al lotto stesso; a sud si affaccia su via Como; mentre i lati lunghi confinano con altri lotti a destinazione commerciale.

Il lotto è attualmente recintato su tutti i lati e con un unico accesso a nord, da via Calvecchia.

L'area di proprietà comprende inoltre parte della pista ciclabile e dell'aiuola verde che la divide dalla suddetta strada.



### Caratteristiche del progetto

La proprietà si propone attraverso l'intervento di ottenere la riqualificazione dell'area, ora in stato di degrado, insediando degli esercizi commerciali in forma organizzata.

Si prevede dunque la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione di un nuovo manufatto, ricorrendo anche alla possibilità di ampliamento offerta dalla LR 14/2009 ss.mm.ii. e con il cambiamento della destinazione d'uso da produttiva a commerciale.

La nuova struttura commerciale di progetto si configurerà quale media struttura di vendita in forma di medio centro commerciale, come definito dalla LR 50/2012, con un totale di superficie di vendita di 2.490 m<sup>2</sup>.

Più precisamente, all'interno della media struttura di vendita si prevede l'aggregazione di 4 esercizi commerciali, assortiti come di seguito indicato:

Denominazione	Superficie di vendita (mq)	Superficie commerciale (mq)	Superficie lorda di pavimento secondo LR50/2012 (mq)	Tipologia struttura
Esercizio 1	1.000	1.250	1.228	Media struttura di vendita del settore non alimentare
Esercizio 2	850	1.000	980	Media struttura di vendita del settore non alimentare
Esercizio 3	300	757	742	Media struttura di vendita del settore non alimentare
Esercizio 4	340	1.075	1.039	Media struttura di vendita del settore non alimentare
Totale	2.490	4.082	3.989	

Il progetto, mantenendo la forma e l'impianto della struttura, è versatile ad assumere conformazioni distributive diverse e quindi, in futuro, sono possibili differenti assetti e tagli delle unità commerciali in esso allocate.

### Classificazione urbanistica

L'area è ricompresa nella zona territoriale omogenea D3, prevista dal P.I. vigente, a carattere prettamente commerciale. L'intervento ricade all'esterno dell'individuazione del centro urbano e l'area è individuata quale area di degrado (Deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 15.05.2014 ai sensi del Regolamento Regionale n.1/2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale").

Il progetto dell'intervento in esame è compatibile con le previsioni urbanistiche specifiche dell'area, rispettandone i criteri di dimensionamento e le dotazioni di standard urbanistici richiesti, tenuto conto anche dei requisiti prescritti dalle normative regionali.

### **Descrizione dello stato di fatto**

L'edificio esistente risale ai primi anni '60 del secolo scorso ed è stato reso agibile nel 1971. Successivamente sono stati fatti interventi di ampliamento con la costruzione dello stabilimento collocato sulla porzione del lotto più prossima a via Como. Secondo la Deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 15.05.2014, con oggetto l'individuazione degli ambiti di centro urbano e delle aree degradate da riqualificare ai sensi del Regolamento Regionale n. 1/2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale" (Art. 4 della LR 50/2012), il fabbricato esistente e l'intorno sono stati valutati quali area di degrado.

### **Descrizione dello stato di progetto**

Gli obiettivi principali del progetto possono sinteticamente riassumersi nei seguenti punti:

- ricavo di n. 4 unità commerciali affacciate sulle due strade, via Calvecchia e via Como, con un fronte commerciale di circa 25 metri;
- ricavo di parcheggi su entrambi i fronti commerciali, mantenendo l'ingresso da via Calvecchia, dove si realizzerà una corsia di immissione a senso unico, con contestuale riposizionamento della pista ciclabile esistente, in modo da garantirne l'utilizzo in sicurezza e, al contempo, assicurare l'accessibilità della mobilità dolce alle nuove strutture;
- realizzazione di un secondo accesso da via Como, sul lato opposto a quello già esistente, così da relazionare funzionalmente l'area di progetto con il contesto funzionale costituito dal compendio urbanistico di Tecnopolis.

L'impianto planimetrico di progetto è stato elaborato in modo da garantire la razionalità funzionale e la massima ottimizzazione nell'utilizzo degli spazi disponibili. La zona prossima all'accesso a senso unico da via Calvecchia sarà tenuta libera da parcheggi, in modo da impedire la formazione di accodamenti in entrata che potrebbero rigurgitare e quindi interferire con i flussi veicolari della stessa via Calvecchia. Lo schema di circolazione all'interno del lotto è organizzato mediante strade disposte sui quattro lati, mantenendo a senso unico i flussi sulle tratte disposte longitudinalmente e consentendo la circolazione a doppio senso solo sulle strade poste in corrispondenza dei lati corti del lotto, così da servire in modo funzionale i due bacini di parcheggio posti appunto in tali ambiti e perciò in prossimità degli accessi all'area.

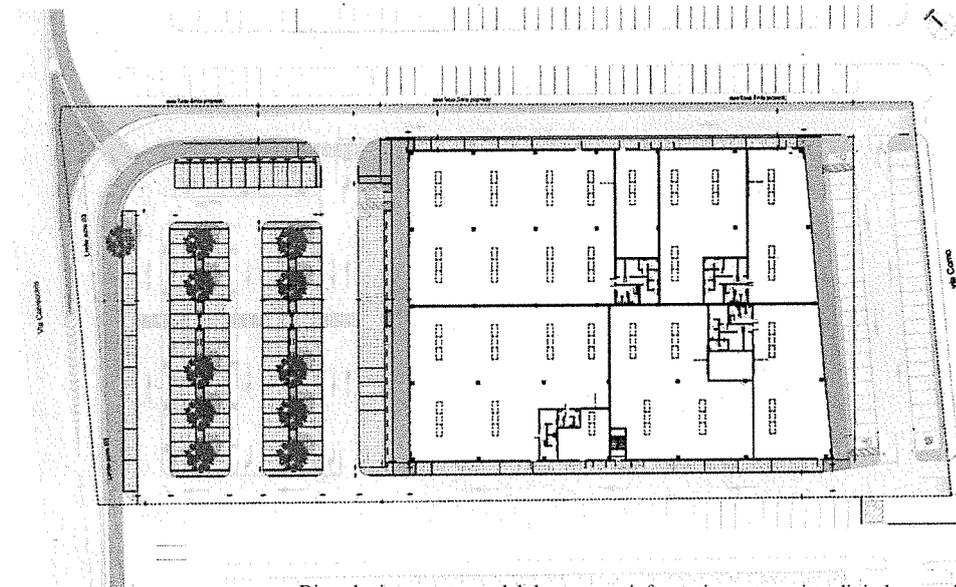
Gli spazi dedicati al carico/scarico e ai servizi di supporto alle unità commerciali saranno ricavati lungo i lati lunghi del lotto, in prossimità dei locali destinati a magazzino delle diverse unità commerciali collocati nella zona centrale dell'edificio.

L'edificio in progetto presenta un solo piano, rimanendo ad un'altezza massima di 6 metri.

La tecnologia impiegata per la costruzione dell'edificio sarà prevalentemente di tipo cementizio prefabbricato, integrata da elementi metallici, soprattutto per quanto riguarda la copertura e i portici, ai quali è appunto affidato il compito di caratterizzare figurativamente l'intervento.

Nell'ottica di ottenere la massima ottimizzazione degli spazi, la progettazione delle aree esterne e dei parcheggi è volta ad ottenere un'organizzazione degli stalli di sosta veicolare in modo da permettere la maggiore estensione dimensionale possibile delle aiuole e il maggior numero di piantumazioni arboree possibili.

Le superfici delle aree destinate alla sosta e parcheggio autoveicoli saranno realizzate in masselli autobloccanti di calcestruzzo in modo da ridurre il più possibile la superficie impermeabile.



## **Cumulo con altri progetti esistenti e/o approvati**

Nella zona in cui sorge la struttura commerciale non sono localizzati altri progetti. Si evidenzia, piuttosto, che l'intervento, recuperando un insediamento obsoleto e fonte di degrado urbanisticoambientale, dà completamento al compendio commerciale di Tecnopolis, risolvendo una situazione di incipiente deterioramento che può compromettere l'intero settore urbano.

## **Utilizzazione di risorse naturali**

### Suolo e sottosuolo

L'area di studio si trova in corrispondenza del grande dosso del Piave ad un'altitudine compresa tra 2 e 3 metri sopra il livello del mare.

Per quanto riguarda l'uso del suolo, l'opera si inserisce in un contesto territoriale che presenta forti caratteri di urbanizzazione, collocandosi infatti in un ambito di transizione tra il nucleo urbano di San Donà di Piave e le aree agricole intervallate da nuclei abitati e case sparse presenti a nord della variante alla SS 14. Più precisamente l'uso del suolo, che circonda l'area di studio su tre lati, è destinato ad aree commerciali; a nord, oltre la ex SS 14, invece si estende un'area a seminativo. Il grado di sismicità cui appartiene il territorio di San Donà di Piave è la classe medio-bassa 3, in seguito all'aggiornamento della classificazione sismica del territorio nazionale avvenuto nel 2015.

### Idrologia e idrogeologia

Allo stato attuale non risultano, all'interno del territorio comunale, dati disponibili relativi alla qualità delle acque sotterranee. Si possono prendere in esame i valori di campionamenti effettuati in corrispondenza dei pozzi più prossimi. I valori riscontrati nei territori limitrofi mostrano che la qualità delle acque sotterranee è da considerarsi ricadente in una classe qualitativa di valore 0, come da D. Lgs. 152/995 (abrogato dal D. Lgs. 152/2006), definito quale sistema con impatto antropico nullo o trascurabile.

### Aria

L'adozione da parte di ARPAV dell'Indice sintetico di Qualità dell'Aria, basato sull'andamento delle concentrazioni di PM10, biossido di azoto e ozono, permette di evidenziare che nel 62% delle giornate di monitoraggio la qualità dell'aria è stata giudicata accettabile, nel 19% buona, nell'8% mediocre e scadente, mai pessima.

### Flora e fauna

Nell'intervento in oggetto non si verificano casi di frammentazione, dato che l'ambito è già inserito in un contesto totalmente urbanizzato.

### Rete ecologica

Nel territorio comunale di San Donà non sono presenti aree classificate dalla rete Natura 2000. Nonostante ciò, il comune confina con gli ambiti della laguna di Venezia (SIC IT3250031 - Laguna superiore di Venezia e ZPS IT3250046 - Laguna di Venezia). Nelle vicinanze (a circa 6,5 km) si trova il SIC e ZPS IT3240008 - Bosco di Cessalto, ovvero uno dei pochi residui di bosco planiziale originario della pianura veneta, e il SIC IT3250013 - Laguna del Morte Pinete di Eraclea, area umida nei pressi della foce del Piave.

### Utilizzo di energia

Al fine di ridurre il consumo di energia per la ventilazione e rendere gli impianti meno invasivi, nelle aree soggette a notevoli carichi per irraggiamento per la presenza di grandi superfici vetrate, vengono previste opportune schermature in grado di ridurre il carico gravante sull'aria immessa.

Il centro commerciale sarà dotato di un impianto fotovoltaico in modo da garantire una prestazione energetica di un edificio di Classe A. La superficie disponibile risulta essere 4.082 m<sup>2</sup>, il coefficiente K vale 50, dunque la potenza P risulta essere circa 80 kW. Sono previste le colonnine predisposte per la carica delle auto elettriche, che verranno collocate in corrispondenza di quattro stalli (per un totale di due colonnine). Per farle funzionare servono 50 kW. Nel resto degli ambienti esterni, grazie all'utilizzo dell'illuminazione a LED, si prevede il consumo di soli 10 kW.

### Produzione di rifiuti

La raccolta rifiuti avviene con un sistema misto (porta a porta e contenitori stradali).

Per l'edificio in progetto si prevede di collocare quattro isole ecologiche (ecopiazze) per ciascuna attività commerciale. Non si prevede la produzione di rifiuto organico.

Nell'area oggetto d'intervento, è stata riscontrata la presenza di amianto nelle condotte di aerazione (matrice compatta). A tale proposito, la ditta ha attivato, indipendentemente dalla presente procedura di verifica di VIA, la procedura di autorizzazione alla rimozione dell'amianto.

Stando alle prime analisi, si è accertata l'assenza di amianto sulle guaine di rivestimento delle celle frigo e sulle guaine di copertura, mentre se ne prevede la presenza nei camini di aerazione delle celle.

### Inquinamento e disturbi ambientali

### *Inquinamento luminoso*

Nel progetto si intende illuminare l'edificio principalmente sui suoi lati corti dove saranno visibili le vetrine dei negozi, in corrispondenza dello sbalzo della tettoia. È richiesta una potenza di 3 kW. Per i lati lunghi dell'edificio si prevede l'installazione di punti luce, aggiungendo una pensilina in prossimità delle aree di carico/scarico.

Il parcheggio sarà illuminato nel rispetto delle prescrizioni di cui alla LR 17/2009, con la quale si intende ridurre l'inquinamento luminoso e ottico, nonché i consumi energetici da esso derivati, ricorrendo a corpi illuminanti singoli e doppi su testa palo con sorgenti LED, che consentiranno di risparmiare oltre il 40% dell'energia normalmente impiegata per tali scopi.

### *Inquinamento acustico*

Dal piano di classificazione vigente, l'edificio oggetto d'intervento ricade all'interno della zona classe V - Area prevalentemente industriale: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

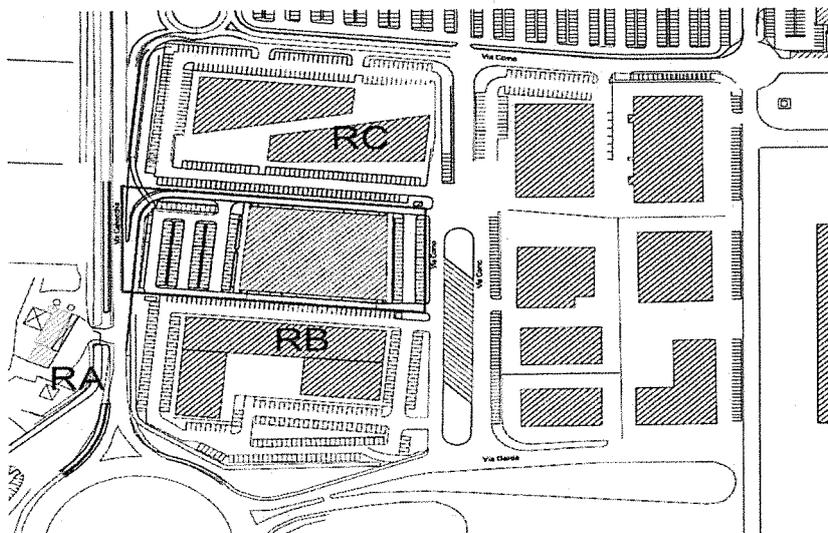
È stato redatto opportuno studio di valutazione acustica preventiva, a firma di tecnico competente in acustica.

Attorno all'area d'intervento sono stati individuati i ricettori che maggiormente potrebbero risentire della rumorosità prodotta dal nuovo insediamento. Si tratta di ricettori collocati in vista del fabbricato di futura realizzazione, in particolare:

RA) fabbricato residenziale di più piani con annesso rustico posto lungo via Calvecchia SS 14, ad una distanza di circa 100 metri dal fabbricato di nuova realizzazione.

RB) fabbricato a destinazione commerciale/direzionale di due livelli fuori terra posto lungo via Garda, ad una distanza di circa 20 metri dal fabbricato di nuova realizzazione.

RC) fabbricato a destinazione commerciale/direzionale di due livelli fuori terra posto lungo via Garda, ad una distanza di circa 30 metri dal fabbricato di nuova realizzazione.

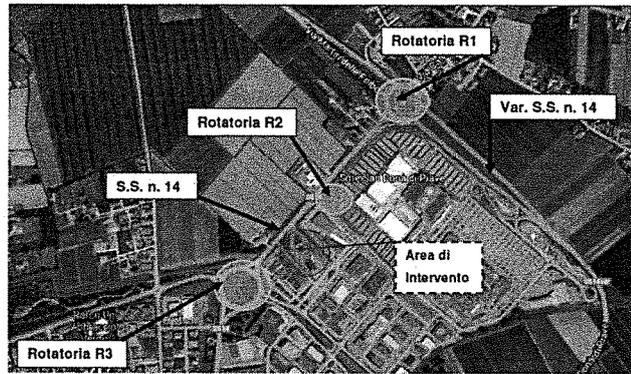


Allo stato attuale, essendo l'intervento collocato in un'area commerciale densamente edificata e in prossimità di una sorgente rumorosa come via Calvecchia, i livelli di rumorosità risultano rispettare i valori limite stabiliti dal piano di classificazione acustica comunale, con possibili superamenti già allo stato attuale solo nei pressi della viabilità principale. Tali superamenti rientrano entro i limiti di pertinenza acustica stabiliti dal DPR 142/2004.

### *Inquinamento da traffico*

Al fine di caratterizzare le dinamiche della mobilità che interessano la rete viaria di adduzione all'area d'intervento, è stato elaborato uno studio di impatto del traffico, che ha riguardato i flussi veicolari lungo i principali assi di adduzione dell'area. Si è proceduto al monitoraggio dei flussi in corrispondenza dei seguenti nodi:

- Rotatoria R1: tra via martiri delle Foibe - la Variante SS 14, via Calvecchia e via Mario del Monaco;
- Rotatoria R2: tra via Como, l'accesso/recesso dell'area commerciale e l'accesso/recesso su SS 14, ex Triestina;
- Rotatoria R3: tra via Calvecchia - SS 14, via Barcis/Garda e via Carrer.



Le verifiche condotte evidenziano che complessivamente la rete dell'area risulta essere interessata, nella giornata di venerdì e di sabato da un flusso veicolare alquanto sostenuto, in particolare lungo le aste viarie di via Calvecchia e la Variante S.S. 14.

Per la determinazione del flusso di traffico veicolare indotto dalla nuova media struttura commerciale, considerato che la superficie di vendita è pari a 2.490 mq, con un disponibilità di posti auto pari a n. 157 veicoli, si è stimata una frequenza di rotazione degli stalli prossima a 60 minuti e quindi con un valore leggermente superiore rispetto a quello indicato dal Regolamento Regionale D.G.R. n. 1047/2013, dove la rotazione è indicata in 30-45 minuti.

Quanto sopra al fine di tener conto del fatto che la tipologia di vendita è esclusivamente non alimentare.

Con tale parametro si ottengono quindi 157 movimenti/ora in ingresso ed altrettanti in uscita, per un totale di 314 veicoli/ora di punta.

Allo stato di fatto risulta che la rete viaria esistente ha un Livello di Servizio D, cioè è caratterizzata da alte densità, ma ancora da stabilità di deflusso, con velocità e libertà di manovra fortemente condizionate e un comfort basso. L'entrata in esercizio della nuova area commerciale indurrà un naturale incremento dei carichi veicolari, i quali non andranno a contribuire ad un peggioramento della qualità del flusso viario, già di per sé abbastanza congestionato, come è ben testimoniato dai risultati dello studio.

## STRUMENTI TERRITORIALI

### Utilizzazione del territorio esistente e approvato

Di seguito si riportano in sintesi le conclusioni riferite agli aspetti collegati all'iniziativa proposta relativamente agli strumenti territoriali principali:

#### **Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)**

Dall'analisi delle Tavole del PTRC emerge che l'intervento è collocato in un'area urbanizzata e a forte pressione antropica, distante sia da elementi del sistema della rete ecologica regionale che da altre zone di interesse naturalistico. Il territorio interessato è compreso nell'Ambito 26 - Pianure del sandonatese e del portogruarese.

#### **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Venezia è stato adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 122 del 12.06.2008 e approvato con D.G.R.V. n. 3359 del 30.12.2010.

La ricognizione e analisi dell'assetto produttivo del territorio della provincia veneziana, ora Città Metropolitana, consente di verificare che l'intervento è collocato in un contesto che rappresenta la massima espressione di contenuto produttivo-occupazionale.

#### **Piano d'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino idrografico del fiume Piave**

Il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico emesso dall'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenna, approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Veneto n. 48 del 27.06.2007, integrato da successive modifiche, ricomprende l'area d'intervento nell'ambito della zona "P1 - pericolosità moderata.

#### **Piano d'Area Sandonatese**

Il Piano d'Area del Sandonatese è stato adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 2163 del 19 Aprile 1995.

L'intervento, oggetto della presente, è individuato nell'area dei servizi e del produrre denominata "Parco Tecnopolis", zonizzata secondo gli indirizzi urbanistici dell'epoca.

#### **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.

La Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale individua l'area d'intervento come area sottoposta a

pericolo idraulico P1, come individuato dall'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave e Brenta-Bacchiglione.

La Tavola 2 - Carta delle invarianti indica che l'area d'intervento è localizzata vicino ad un ambito preferenziale di forestazione e vicino ad un edificio con valore storico testimoniale (fronte strada). Inoltre, lungo la SS 14 passa l'itinerario delle Frazioni, che mette in relazione le frazioni con il centro urbano del Capoluogo e i luoghi dei servizi.

La tavola 3 - Carta delle fragilità indica che l'area d'intervento si trova su un terreno idoneo a condizione "B", ossia su un'area posta a quota relativamente depressa rispetto alle aree circostanti, costituita prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità. Tali aree sono colpite da subsidenza con rilevanza del fenomeno da media a medio-alta. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree di interfluvio del sistema delizios del Piave createsi durante le numerose divagazioni naturali e deviazioni antropiche del fiume in età olocenica e fino all'età moderna.

La Tavola 4 - Carta delle trasformabilità indica che l'area d'intervento rientra in un'area di urbanizzazione consolidata e in un ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita.

### **Piano degli Interventi**

Il Piano degli Interventi individua l'area dell'intervento quale zona omogenea di tipo D3, ovvero una parte di territorio destinata parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere. Le strutture possono essere destinate a complessi commerciali, al terziario diffuso, a strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, complessi direzionali e attrezzature di interesse comune. Tra i tipi d'intervento previsti c'è anche la possibilità di demolizione e ricostruzione come nel caso di studio.

All'ingresso dell'area d'intervento è previsto l'adeguamento di una pista ciclabile, esistente, il cui tracciato deve rispettare le prescrizioni dell'art. 50 delle N.T.A.

*Dall'analisi effettuata sugli strumenti di pianificazione territoriali disponibili si conclude che il progetto in esame è compatibile con l'utilizzo attuale del territorio ed è in linea con le previsioni e la programmazione degli stessi strumenti urbanistici.*

## **TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE**

### **Impatti sul suolo e sottosuolo**

Il progetto interessa terreno già edificato e cementificato. Non è presente terreno vegetale nell'ambito d'intervento se non alcune aiuole trascurate nei pressi dell'accesso/recesso con via Calvecchia. Con il progetto andranno a formarsi superfici di diversa permeabilità (tetto, viabilità di accesso e servizio ai parcheggi, stalli auto semipermeabili, aree a verde), la quale sarà sicuramente maggiore rispetto allo stato di fatto. Infatti, le trasformazioni dell'uso del suolo determinano una variazione della permeabilità superficiale: per questo motivo si prevedono misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente idrometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica.

*Si ritiene che gli impatti sulla componente siano non significativi.*

### **Impatti sull'ambiente idrico**

La fognatura a servizio dell'area nella quale è insediato il complesso edilizio è di tipo separato per tipologia di scarico in via Como, solo mista lungo via Calvecchia. Verranno utilizzati entrambi i condotti ricettori (reflui in via Como, meteoriche in via Calvecchia), onde garantire pendenze e ricoprimenti adeguati. All'interno del complesso sarà realizzata una rete di collettamento degli scarichi di tipo separato per acque meteoriche e acque nere e saponate. Le acque nere e saponate sono trattate prima dello scarico nella fognatura comunale mediante fosse biologiche e condensa grassi.

Nella relazione di Valutazione di Compatibilità Idraulica sono indicate tutte le azioni compensative per mantenere le condizioni di sicurezza territoriale nel tempo.

Per quanto riguarda il sistema idrico superficiale, sia principale che minore, si rileva che l'area di studio è ben distante dall'influenza di corsi d'acqua di particolare rilevanza dal punto di vista della valenza naturalistica.

Sono stati individuati diversi volumi di accumulo che sono necessari a salvaguardare il principio dell'invarianza idraulica, fungendo da vere e proprie vasche volano o di laminazione. Il ruolo delle vasche di laminazione di una rete meteorica è quello di fungere da volano idraulico immagazzinando temporaneamente una parte delle acque di piena smaltite da una rete di monte e restituendole a valle quando è passato il colmo dell'onda di piena. Si tratta quindi di manufatti o aree depresse interposte, generalmente, tra il collettore finale di una rete e l'emissario terminale.

*Si ritiene che l'impatto sulla componente acqua risulta non significativo sia riferito all'utilizzo della risorsa che alla qualità dell'ambiente idrico.*

### **Impatti sull'atmosfera**

Durante le fasi di realizzazione dell'intervento i principali impatti saranno riconducibili alle azioni di demolizione e alle attività di cantiere. Si tratta di attività/impatti concentrati in un arco temporale ristretto, che coinvolgono un numero limitato di recettori. Relativamente al rischio derivante dalle opere di demolizione, saranno attuati i protocolli previsti dalla legge e dalle procedure di rimozione e smaltimento specificatamente approvate dalla ASL competente.

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

Per quanto riguarda la rimozione dei Materiali Contendenti Amianto (MCA), la ditta esecutrice dei lavori dovrà inoltrare all'Organo di Vigilanza di competenza uno specifico piano di lavoro.

Dallo studio del traffico non si rilevano particolari criticità e impatti del progetto rispetto allo stato di fatto.

***Considerando lo stato dell'ambiente, le fasi operative e le modalità di gestione previste dal progetto, si ritiene che l'impatto sulla componente sia poco significativo.***

#### **Impatti su vegetazione, fauna ed ecosistemi**

Data la notevole distanza dalle principali componenti naturali dall'area d'intervento, si può affermare che il caso oggetto di studio non comporterà impatti degni di nota sulle comunità indagate.

Sia per la fase di cantiere che per la fase di esercizio non si prevedono impatti negativi sulla componente vegetale e faunistica, essendo l'ambito completamente antropizzato. Eventuali impatti possono verificarsi per l'aumento della pressione acustica o della produzione di gas e polveri che possono essere trasportati e diffusi attraverso la componente atmosferica in siti più sensibili. Nella fase di esercizio il carico e la struttura insediativa insistono già su un sistema antropizzato e quindi valgono le stesse considerazioni fatte per la componente di cui al paragrafo precedente.

***Considerando la tipologia dell'intervento si ritiene che l'impatto sulla componente sia nullo.***

#### **Impatti dovuti ad agenti fisici**

##### *Impatti luminosi*

L'area oggetto di studio, trovandosi nella pianura padana, è già fortemente gravata dal fenomeno dell'inquinamento luminoso. Pertanto, in fase di progetto, sono state prese in considerazione tutte le precauzioni opportune, in particolare le modalità tecniche contemplate dalla LR 17/2009 e ricorrendo alle tecnologie di ultima generazione, che andranno a mitigare gli impatti della componente relativa alle emissioni luminose.

***Considerando la tipologia dell'intervento si ritiene che l'impatto sulla componente sia nullo.***

##### *Impatti sul clima acustico*

L'intervento in progetto, dal punto di vista acustico, sostanzialmente comprende due tipologie emissive:

- emissioni prodotte da attrezzature impiantistiche di nuova installazione per il funzionamento della gestione climatica del nuovo complesso edilizio;
- emissioni prodotte da traffico veicolare indotto.

Il progetto prevede l'installazione di impianti sorgenti di tipo non continuativo, funzionali all'esercizio delle attività (funzionanti esclusivamente in periodo diurno), mentre un seppur lieve incremento delle emissioni rumorose può essere atteso dall'incremento delle movimentazioni veicolari attratte dalle nuove attività.

Considerando lo studio di impatto acustico appositamente realizzato, i risultati dell'analisi dimostrano il permanere dei livelli di clima acustico presenti, con possibili superamenti verificabili già allo stato attuale.

Sono in ogni caso rispettati i valori limite di immissione nel periodo di riferimento diurno. Inoltre, grazie alla limitazione delle emissioni delle componenti impiantistiche, collocate sulle coperture del fabbricato in progetto e schermate da protezioni di contenimento delle emissioni acustiche realizzate mediante pannellature sandwich di materiali compositi, con strato fonoassorbente opportunamente dimensionato, l'intervento non produrrà pertanto variazioni di impatto acustico sui ricettori.

Risulta pertanto ampiamente rispettato il valore limite differenziale nel periodo di riferimento diurno e notturno, valutato nella situazione di maggiore criticità. L'intervento è compatibile con la classificazione acustica dell'area.

***Alla luce delle soluzioni tecniche proposte (pannelli fonoassorbenti per gli impianti in copertura) si stima che l'incidenza sulla componente sia poco significativa. Si prescrive, a conferma del previsionale d'impatto acustico, una campagna di misure con attività a regime.***

##### *Impatti dovuti dal traffico*

I risultati dello Studio di Impatto Viabilistico, confermano che la nuova struttura commerciale non introdurrà ulteriori impatti rispetto allo scenario attuale.

***Alla luce di quanto emerso dallo studio specialistico e dalle relative integrazioni, pur valutando l'impatto poco significativo***

#### **Impatti sul paesaggio**

L'intervento non interferisce con alcun vincolo di tipo paesaggistico.

La realizzazione dell'intervento risulta coerente con le dinamiche del luogo e con i suoi caratteri identitari. Si configura come completamento del contesto e della sua forma, proponendosi inoltre come elemento di riqualificazione e caratterizzazione dell'area, attualmente connotata da un degrado strutturale, produttivo e sociale.

Il progetto mira ad una riqualificazione estetica del contesto, inserito in una componente totalmente antropica, con una nuova configurazione planimetrica, arretrata rispetto a quella attuale per lasciar uno spazio destinato a parcheggio.

Per quanto riguarda gli effetti sui caratteri percettivi, l'altezza dell'opera e la sua collocazione in uno spazio antropizzato non altera il contesto paesaggistico, anzi ne migliora la qualità visiva, soprattutto sul fronte affacciato lungo via Calvecchia.

Il sistema paesaggistico, pertanto, non subisce alcun tipo di alterazione negativa dal progetto in esame.

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

MASSIMO GATTOLIN il 11/09/2018 10:29:40 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

DETERMINA DIRIGENZIALE SENZA RILEVANZA CONTABILE: 2018 / 2828 del 11/09/2018

Prot.: 2018 / 66255 del 11/09/2018

*Considerando la tipologia dell'intervento si ritiene che l'impatto sulla componente sia positivo.*

#### **Impatti sulla salute pubblica**

Le alterazioni in ambito della salute pubblica tengono conto delle modifiche che si vengono a produrre in funzione degli effetti degli inquinanti atmosferici traffico correlati. Considerando le variazioni di traffico, e quindi gli episodi di concentrazione delle sostanze inquinanti, si evidenzia la mancanza di situazioni di rischio per la salute pubblica, tenendo presente inoltre che, trattandosi di un'area commerciale, le persone sostano all'interno di essa per periodi limitati. In conclusione, si evidenzia che le alterazioni del clima acustico e della componente atmosferica andranno a sommarsi ad una situazione che presenta, in alcuni momenti, già situazioni di criticità, le quali, però, non dovrebbero produrre effetti significativi.

In fase di cantiere, in base alle lavorazioni previste e ai mezzi di lavoro utilizzati, si rileva una maggiore concentrazione di sostanze che possono incidere sulla salute pubblica. Tuttavia, si tratta di situazioni concentrate in archi temporali ridotti e, relativamente alle quali, si adotteranno misure idonee di contenimento, sia in relazione alle emissioni rumorose, che al rischio di aero dispersione di componenti pulverulenti.

*Considerando lo stato dell'ambiente, le fasi operative e le modalità di gestione previste dal progetto, si ritiene che l'impatto sulla componente sia poco significativo.*

#### **Natura transfrontaliera dell'impatto**

La natura transfrontaliera dell'impatto è irrilevante in questo intervento.

#### **Intensità e complessità dell'impatto**

Il progetto prevede la riqualificazione di un'area in pronunciato stato di degrado, inserita in un'area produttiva e commerciale. La destinazione d'uso prevede che l'edificio di nuova fabbricazione sarà destinato a superfici di vendita richiamando nuove utenze. Dallo studio del traffico e dell'acustica non si prevedono comunque impatti peggiorativi dell'attuale situazione di fatto.

In fase di cantiere, in base alle lavorazioni previste e ai mezzi di lavoro utilizzati, si rileva una maggiore concentrazione di sostanze che possono incidere sulla salute pubblica. Tuttavia, si tratta di situazioni concentrate in archi temporali ridotti e, relativamente alle quali, si adotteranno misure idonee di contenimento, sia in relazione alle emissioni rumorose, che al rischio di aero dispersione di componenti pulverulenti.

#### **Probabilità dell'impatto**

Nella tabella seguente si riassumono i probabili impatti sull'area di studio, che andranno a modificare le componenti esistenti:

Matrice	Tipologia impatto potenziale	Probabilità e qualità impatto
Edilizia	Sostituzione di manufatti fonte di degrado.	Miglioramento qualitativo certo.
Insediate	Incremento dotazioni funzionali.	L'intervento aggiunge opportunità di sosta e contribuisce a fluidificare la
		mobilità interna al compendio commerciale. Miglioramento qualitativo
Ambientale	Impatti lievi sul traffico, rumore, aria, produzione di rifiuti, consumi di risorse (energia elettrica).	I recettori sensibili sono dist
Paesaggistica	Deterioramento qualità paesaggistica.	L'intervento si inserisce perfettamente nel contesto commerciale dell'area Tecnopolis, senza provocare impatti degni di nota e dà compimento alle indicazioni pianificatorie di varie scale

#### **Prevista insorgenza, durata, frequenza e reversibilità dell'impatto**

L'impatto della nuova struttura avrà una durata corrispondente alla durata dell'esercizio commerciale e la frequenza sarà valevole per il periodo diurno.

#### **Cumulo tra l'impatto del progetto e l'impatto di altri progetti esistenti e/o approvati**

Il progetto oggetto di studio completa la serie di interventi che riguardano la formazione del compendio commerciale Tecnopolis e dà compimento alle indicazioni pianificatorie previste dagli strumenti urbanistici definiti già negli anni novanta del secolo scorso.

#### **Mitigazione degli impatti**

Gli interventi a verde rappresentano un elemento fondamentale per l'inserimento ambientale e paesaggistico dell'opera. Esse possono svolgere ruolo di mascheramento, di completamento della rete ecologica, di arredo estetico o di arricchimento dell'opera stessa. Per l'intervento in oggetto, le opere a verde sono impiegate per:

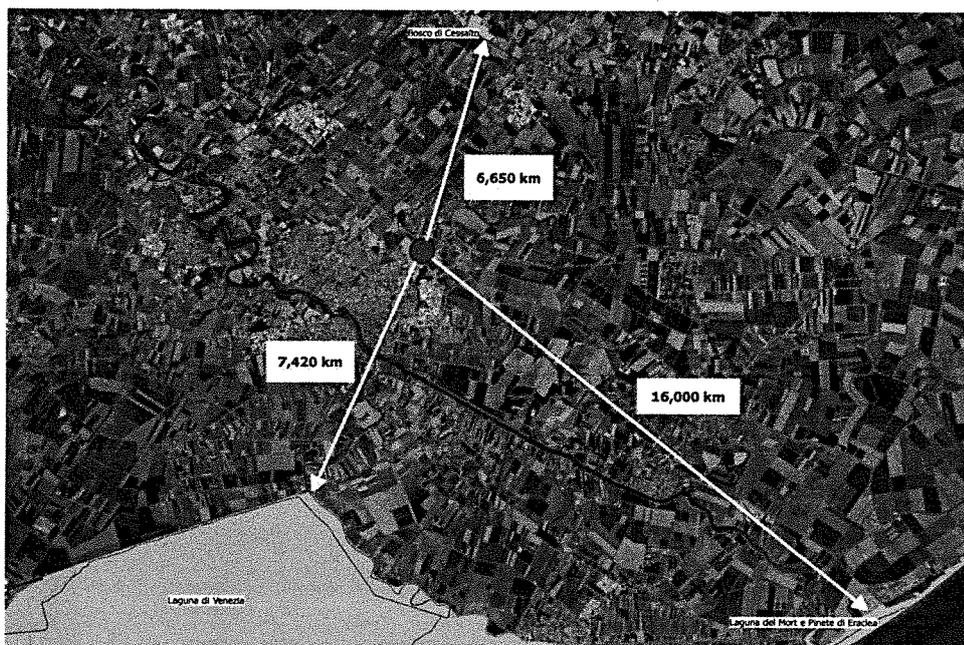
- l'arredo degli spazi esterni (parcheggi e aiuole);
- contribuire alla riduzione dell'impatto di polveri e rumori;
- ridurre l'irraggiamento solare e dunque il riscaldamento al suolo della aree esterne.

Nell'area a parcheggio sono previste due specie di alberi: il carpino bianco (*Carpinus betulus*) e il carpino nero (*Ostrya carpinifolia*) alternati ogni tre posti auto. Queste specie vengono preferite per la loro ridotta esigenza idrica e per la loro rusticità, in quanto autoctone.

### Rete Natura 2000

Nel territorio comunale di San Donà di Piave non sono presenti aree classificate dalla rete Natura 2000. Nonostante ciò, il comune confina con gli ambiti della laguna di Venezia (SIC IT3250031 - Laguna superiore di Venezia e ZPS IT3250046 - Laguna di Venezia). Nelle vicinanze (a circa 6,5 km) si trova il SIC e ZPS IT3240008 - Bosco di Cessalto, ovvero uno dei pochi residui di bosco planiziale originario della pianura veneta, e, un po' più distante, il SIC IT3250013 - Laguna del Morte Pinete di Eraclea, area umida nei pressi della foce del Piave.

Preso atto delle previsioni del progetto e delle influenze che può avere sugli habitat di specie e specie appartenenti al sistema della Rete Natura 2000 più prossimi all'area di intervento, ritiene non sia necessario avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della DGR 1400 del 2017 in quanto con ragionevole certezza scientifica si escludono effetti significativi negativi.



*L'opera non andrà ad interferire con gli elementi naturali ed a creare impatti diretti o indiretti con essi, poiché i siti natura 2000 più vicini si trovano ad una notevole distanza dall'area d'intervento*

### CONSIDERAZIONI

- ✓ Il progetto prevede la riqualificazione di un'area in pronunciato stato di degrado, inserita in un'area produttiva e commerciale dove insiste un fabbricato parzialmente dismesso con precedente destinazione d'uso produttiva;
- ✓ dall'analisi degli strumenti urbanistici e pianificatori, il progetto non contrasta con i piani vigenti;
- ✓ dallo studio del traffico e dal previsionale d'impatto acustico non si prevedono comunque impatti peggiorativi dell'attuale situazione di fatto;
- ✓ nella relazione di Valutazione di Compatibilità Idraulica sono stati individuati diversi volumi di accumulo che sono necessari a salvaguardare il principio dell'invarianza idraulica;
- ✓ essendo l'ambito completamente antropizzato sia per la fase di cantiere che per la fase di esercizio non si prevedono impatti negativi sulla componente vegetale e faunistica;
- ✓ con riferimento ai siti della Natura 2000, le valutazioni presenti nella documentazione di progetto escludono la possibilità di impatti sui siti o su habitat;

***Tutto ciò visto e considerato***

Sulla base alle considerazioni sopra definite ed illustrate, preso atto che non sono pervenute osservazioni, il Comitato Tecnico VIA esprime parere di non assoggettabilità a procedura di VIA in merito al progetto presentato dalla società Italiana Società Immobiliare S.r.l. relativo alla demolizione edificio "Ex Pollo Piave" con ricostruzione ed incremento di superficie di un edificio ad uso commerciale sito in Comune di San Donà di Piave in quanto la realizzazione dell'intervento non induce impatti negativi significativi sulle componenti ambientali presenti nell'area d'interesse con le seguenti prescrizioni:

1. Per quanto riguarda la componente rumore a lavori conclusi e con attività a regime sia condotta una campagna di monitoraggio per la verifica dei valori limite normativi. In caso di superamento di tali limiti siano adottati tutti gli accorgimenti necessari per ricondurre i valori entro i limiti stessi. La documentazione relativa ai monitoraggi dovrà essere inviata alla Città Metropolitana e ad ARPAV.

**Il Segretario**

*-Dott.ssa Alessandra Rossi -*



**Il Presidente**

*-Dott.ssa Anna Maria Pastore-*

