

VALECENTER S.R.L.



COMUNE DI MARCON

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

(ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.)

AMPLIAMENTO DIMENSIONALE DEL PARCO COMMERCIALE

"VALECENTER 1"

IL PROMOTORE
VALECENTER S.R.L.

IL RELATORE
Arch. Roberta Patt

APRILE 2013



© Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Via Martiri della Libertà, 42 • 31023 Resana (TV) • tel 0423/715256 (5 linee r.a.) fax 0423/480979 • C.F. e P.IVA 03753710262
• www.studio-conte.com • info@studio-conte.com

Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

INDICE

1.	CARATTERISTICHE DEL PROGETTO.....	2
1.1	DIMENSIONI DEL PROGETTO	2
1.1.1	PREMESSA	2
1.1.2	CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	4
1.1.3	LOCALIZZAZIONE DELL'INIZIATIVA	5
1.1.4	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA	5
1.1.5	TITOLI EDILIZI.....	6
1.1.6	DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	6
1.1.7	STANDARD URBANISTICI	7
1.2	CUMULO CON ALTRI PROGETTI	8
1.3	UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI	9
1.3.1	FABBISOGNO DI ENERGIA ELETTRICA.....	9
1.3.2	FABBISOGNI DI GAS METANO ED ENERGIA TERMICA.....	10
1.3.3	FABBISOGNI IDRICI E ACQUE DI PRIMA PIOGGIA	10
1.3.4	UTILIZZO DI ARIA	10
1.3.5	UTILIZZO DI SUOLO	11
1.3.6	UTILIZZO DI SOTTOSUOLO.....	11
1.4	PRODUZIONE DI RIFIUTI.....	11
1.5	INQUINAMENTO E DISTURBI AMBIENTALI.....	14
1.6	RISCHIO INCIDENTI, PER QUANTO RIGUARDA, IN PARTICOLARE, LE SOSTANZE O LE TECNOLOGIE UTILIZZATE	14
2.	LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO.....	15
2.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	15
2.2	UTILIZZAZIONE ATTUALE DEL TERRITORIO.....	16
2.2.1	PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO	17
2.2.2	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	20
2.2.3	PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI MARCON	22
2.3	RICCHEZZA RELATIVA, QUALITA' E CAPACITA' DI RIGENERAZIONE DELLE RISORSE NATURALI.....	23
2.3.1	P.T.C.P.	24
2.4	CAPACITA' DI CARICO DELL'AMBIENTE NATURALE	27
3.	CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE	29
3.1	PORTATA, GRANDEZZA E COMPLESSITA' DELL'IMPATTO.....	30
3.1.1	ATMOSFERA	30
3.1.2	IMPATTO SULL'AMBIENTE IDRICO	31
3.1.3	SUOLO E SOTTOSUOLO	31
3.1.4	SMALTIMENTO RIFIUTI.....	31
3.1.5	IMPATTO SULLA VEGETAZIONE, FLORA, FAUNA ED ECOSISTEMI	31
3.1.6	SALUTE PUBBLICA.....	32
3.1.7	IMPATTO SUL PAESAGGIO.....	32
3.2	NATURA TRANSFRONTALIERA DELL'IMPATTO	32
3.3	ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITA' DELL'IMPATTO.....	32
3.4	PROBABILITA' DELL'IMPATTO	33
3.5	DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITA' DELL'IMPATTO	33

1. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

1.1 DIMENSIONI DEL PROGETTO

1.1.1 PREMESSA

La società Valecenter S.r.l. è titolare della grande struttura di vendita - centro commerciale denominato "Valecenter", sito in Marcon, via Enrico Mattei n. 1/C, già autorizzata con una superficie di vendita complessiva di mq 30.760 (di cui mq 24.046 del settore "non alimentare generico" e mq 6.714 del settore "alimentare").

Il Centro Commerciale di cui sopra è ubicato all'interno del parco commerciale "VALECENTER 1" costituito, oltre che dal Centro stesso, da ulteriori due esercizi di vicinato aventi ciascuno una superficie di vendita di mq 250 del settore "non alimentare generico" (autorizzati ai sensi dell'art. 10, comma 4 bis della L.R. 15/2004).

E' interesse della Valecenter S.r.l. ampliare la superficie di vendita del Parco Commerciale mediante apertura di una media struttura di vendita di mq 2.247 del settore "non alimentare" da ubicare nel Fabbricato "E".

La L.R. n. 50/2012, entrata in vigore dal 01/01/2013, all'art. 28, comma 4 dispone espressamente quanto segue: *"Le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali autorizzati alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere ampliati, con domanda da presentarsi entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, in misura non superiore al 20 per cento della superficie autorizzata e comunque entro il limite massimo di 2.500 metri quadrati, nel rispetto dello strumento urbanistico comunale vigente alla data di entrata in vigore della presente legge nonché della normativa in materia ambientale, edilizia e viabilistica di cui alla legge regionale 13 agosto 2004 n. 15, a condizione che il soggetto richiedente si impegni ad iniziare i lavori entro e non oltre il termine di sessanta giorni dal rilascio dell'autorizzazione, decorsi inutilmente i quali l'autorizzazione si intende decaduta. L'autorizzazione è rilasciata dal SUAP con le modalità di cui al Capo VI della legge regionale 13 agosto 2004 n. 15"*.

Perché non è mai stata attivata la procedura ambientale?

Il suddetto Parco Commerciale non è stato oggetto di procedure ambientali, in quanto non ha subito modifiche sostanziali successivamente alla sua ricognizione (Delibera di ricognizione della Giunta Comunale n. 231 del 22/09/2005 e conseguente Delibera del Consiglio Comunale in data 21/12/2005 di approvazione della variante urbanistica).

Con specifico riferimento alla grande struttura-centro commerciale “Valecenter” si rileva che, a seguito della domanda di autorizzazione alla modifica della ripartizione interna della superficie di vendita del Parco Commerciale presentata nel 2006 ed esaminata positivamente dalla Conferenza di Servizi indetta ai sensi della Legge Regionale n. 15/04, è stato autorizzato l’ampliamento della superficie di vendita del Centro Commerciale dagli originari mq 29.920 (in forza del Nulla Osta di cui alla D.G.R.V. n. 3207 del 29.05.1990 e successivi ampliamenti autorizzati in base ai Criteri sub-regionali di programmazione attinenti alle grandi strutture di vendita per la Provincia di Venezia ed alle norme di programmazione commerciale del Comune di Marcon) agli attuali mq 30.760.

in relazione al sopra citato procedimento amministrativo non si era provveduto a produrre il provvedimento favorevole di valutazione di impatto ambientale in quanto il progetto non comportava un incremento della dimensione originaria del parco commerciale e, comunque, l’ampliamento del centro commerciale, conseguente alla modifica della ripartizione interna, non determinava un ampliamento del centro stesso superiore al 25% della dimensione originaria; pertanto il progetto non risultava assoggettabile alla procedura ambientale (ai sensi della D.G.R. n. 2797 del 12/09/2006 “*Legge Regionale 13 agosto 2004 n. 15: valutazione di impatto ambientale applicata alla materia del commercio. Circolare interpretativa*”).

In particolare l’ampliamento richiesto è dato dall’insediamento di una autonoma nuova media struttura con superficie di vendita di mq 2.247 del settore “non alimentare” da ubicare nel fabbricato “E”, già edificato ed adiacente al centro commerciale, senza ampliamento della superficie lorda di pavimento del suddetto fabbricato (vengono, infatti, destinate a vendita superfici già edificate ed attualmente destinate ad altri usi).

Valecenter s.r.l. ha espressamente previsto, in caso di rilascio dell’autorizzazione richiesta, di rinunciare alle autorizzazioni relative agli esercizi di vicinato di cui sopra, siti nel

fabbricato "E". Pertanto, a fronte della suddetta rinuncia, gli esercizi commerciali che risulteranno esistenti nell'area di intervento saranno complessivamente due (il centro commerciale, che resta invariato, e la media struttura di vendita oggetto della istanza del 26/02/2013). Quindi tale aggregazione perderà la qualifica di parco commerciale precedentemente attribuita ai sensi dell'art. 10 della L.R. 15/04.

In conclusione tenuto conto della rinuncia alla superficie di vendita degli esercizi di vicinato (complessivamente pari a mq 500 del settore "non alimentare"), l'ampliamento dimensionale effettivo si riduce a mq 1.747 (2.247-500), per una superficie complessiva futura di mq 32.507.

1.1.2 CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Con l'intervento in oggetto la società Valecenter s.r.l. intende insediare una media struttura con superficie di vendita di mq 2.247 del settore "non alimentare", da ubicare nel fabbricato "E" ex Bingo, con ampliamento dimensionale del parco commerciale ai sensi dell'art. 28, comma 4, della L.R. 50/2012.

L'intervento si configura come lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1.b che non alterano i volumi, le superfici, non determinano modifiche alla destinazione d'uso e non aumentano le unità immobiliari.

Attualmente nell'edificio esistono 5 unità di cui una ancora al grezzo, poste su due livelli. L'intervento prevede la realizzazione di un'unica unità utilizzando entrambi i piani serviti, già ora, da scale e da ascensori. Verranno rimossi quasi tutti i divisori esistenti in cartongesso ed alcuni controsoffitti. I prospetti rimarranno invariati, quindi non si prevedono variazioni alle forometrie. La nuova unità immobiliare avrà accesso diretto dalla Hall al piano terra ed attraverso le due scale speculari esistenti e l'ascensore, sempre esistente, si accederà al piano primo. Verranno utilizzati alcuni servizi esistenti, sia al piano terra che al piano primo, potenziandoli nel numero ed integrandoli con locali spogliatoio e servizi per i dipendenti. Sono già presenti le uscite di sicurezza per garantire un corretto esodo dall'edificio nel rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione incendi. Non verranno modificate le altezze interne e si prevede un adeguamento degli impianti tecnologici, essendo già presenti impianti di

condizionamento, sicurezza antincendio, rilevazione fumi, idrico-sanitario, elettrico e riscaldamento.

1.1.3 LOCALIZZAZIONE DELL'INIZIATIVA

La società Valecenter s.r.l. ha la proprietà del complesso immobiliare sito nel Comune di Marcon (VE), Via E. Mattei, identificato al C.F., Foglio 13, mappali 657, 723, 745, 746 e 749, Foglio 14, mappali 735, 738 e 820.

Il complesso in questione è composto da n. 3 corpi di fabbrica (fabbricati "A", "B" e "C") raccordati tra loro da una galleria coperta, oltre che da un ulteriore corpo di fabbrica adiacente (fabbricato "E" ex Bingo).

Il comune di Marcon, ai sensi dell'art. 10 comma 7 della L.R. 15/04, con Delibera della Giunta Comunale n. 231 del 22.09.05, ha individuato nell'area sulla quale è insediato il complesso immobiliare di cui sopra, l'esistenza di una aggregazione di esercizi commerciali con le caratteristiche di parco commerciale.

Il parco commerciale di cui sopra, denominato "Valecenter 1", risulta attualmente costituito dalla grande struttura di vendita-centro commerciale "Valecenter" autorizzato con superficie di vendita totale di mq 30.760 (di cui mq 24.046 del settore "non alimentare generico" e mq 6.714 del settore "alimentare") e da n. 2 esercizi di vicinato, ubicati nel fabbricato "E" (ex Bingo), autorizzati ciascuno con superficie di vendita di mq 250 del settore "non alimentare generico".

1.1.4 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

L'area in questione, sita nella zona Piano di Lottizzazione "Valecenter 1" è classificata quale Zona Territoriale Omogenea di tipo D2/B, a destinazione commerciale, ove sono ammessi, pertanto, insediamenti commerciali, comprese le grandi strutture di vendita.

Il comune di Marcon, con Delibera del Consiglio Comunale in data 21.12.05, ai sensi dell'art. 10 comma 8 della L.R. 15/04 e della D.G.R.V. n. 670 del 04.03.05, ha approvato, conseguentemente all'individuazione del Parco Commerciale di cui sopra, la necessaria variante urbanistica secondo le modalità di cui all'art. 18 della L.R. 15/04.

1.1.5 TITOLI EDILIZI

In data 21/02/2013 è stata presentata domanda di Permesso di Costruire relativo a opere di manutenzione straordinaria (vedi progetto allegato).

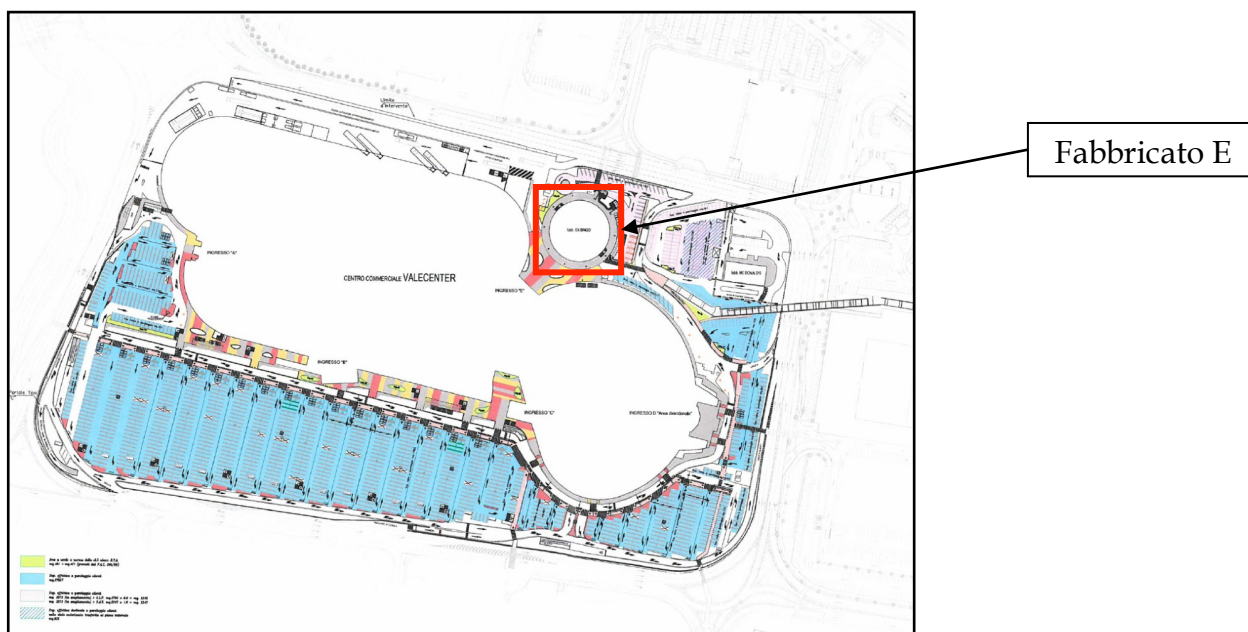
1.1.6 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il parco commerciale “Valecenter 1” si trova a Marcon nella località di Gaggio nell’area Sud-Ovest del territorio comunale.

La figura seguente evidenzia l’ubicazione del parco commerciale all’interno del territorio comunale.



Il progetto prevede l’ampliamento del parco commerciale mediante l’insediamento di una autonoma nuova Media Struttura con superficie di vendita di mq 2.247 del settore “non alimentare” da ubicare nel fabbricato “E”, già edificato ed adiacente al Centro Commerciale, senza ampliamento della superficie lorda di pavimento del suddetto fabbricato (vengono, infatti, destinate a vendita superfici già edificate ed attualmente destinate ad altri usi). La figura seguente evidenzia con il bordo rosso l’area dove si trova il fabbricato “E” rispetto al centro commerciale Valecenter.



La scrivente società ha espressamente previsto, in caso di rilascio dell'autorizzazione richiesta, di rinunciare alle autorizzazioni relative agli esercizi di vicinato di cui sopra, siti nel fabbricato "E".

Tenuto conto della rinuncia alla superficie di vendita degli esercizi di vicinato (complessivamente pari a mq 500 del settore "non alimentare"), l'ampliamento dimensionale effettivo si riduce a mq 1.747 (2.247-500).

La tabella seguente evidenzia la modifica delle superfici di vendita a seguito della realizzazione del progetto distinguendo tra tutte le varie strutture interessate.

RIPARTIZIONE SdV AUTORIZZATA					SdV RICHIESTA IN AMPLIAMENTO				
Locale	Tot. SdV autorizzata	Sett. ALIM.	Sett. NON ALIM. GENERICO	NR. E DATA AUT. AMM.	Locale	Tot SdV richiesta	Sett. ALIM.	Sett. NON ALIM. GENERICO	Ampliamento SdV
PIANO TERRA					PIANO TERRA				
Tot CENTRO	30.760	6.714	24.046		Tot CENTRO	30.760	6.714	24.046	
Fabbricato E loc.1	250		250	n. 1220 del 08.01.09					-250 *
Fabbricato E loc.2	250		250	n. 1221 del 08.01.09					-250 *
					Fabbricato E	2.247		2.247	2.247
Tot PARCO	31.260	6.714	24.546		Tot PARCO	33.007	6.714	26.293	1.747

* in caso di esito positivo della domanda di ampliamento dimensionale, si prevede la rinuncia alle autorizzazioni relative agli esercizi di vicinato

1.1.7 STANDARD URBANISTICI

In relazione alla Grande Struttura di Vendita Centro Commerciale già autorizzata, sono garantite le seguenti dotazioni di standard urbanistici (atto di modifica di vincolo a servizi notaio Cambareri in Milano del 02.03.2009):

- Parcheggio interrato: mq 20.065

- Parcheggio in superficie: mq 38.678
- Percorsi attrezzati: mq 3.914
- Verde ad uso pubblico: mq 3.334
- Area libera totale: mq 65.991 (di cui mq 58.743 standard a parcheggio e mq 7.248 standard a verde e percorsi ad uso pubblico).

Superficie a parcheggio effettivo esistente: mq. 48.366 (27.957 piano terra + 20.409 piano interrato), ampiamente sufficienti a soddisfare sia il rispetto della dotazione a parcheggio vincolata ai sensi dell'art. 25 della previsione della L.R. 61/85, sia il rispetto della dotazione minima di parcheggio effettivo prevista dall'art. 16 della L.R. 15/04.

Ai fini della definizione degli standard urbanistici delle Grandi Strutture di Vendita l'art. 16, comma 2 della L.R. 15/2004 prevede per il settore non alimentare il reperimento di aree a parcheggio effettivo non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita, ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq. della superficie lorda di pavimento.

In caso di ampliamento, le quantità stabilite al comma 2 dell'art. 16 della L.R. 15/04 sono rapportate alla sola superficie ampliata.

Superficie di vendita in ampliamento mq $2.247 \times 1,00 =$ mq 2.247

Superficie lorda di pavimento mq $2.795 \times 0,80 =$ mq 2.236

Area a parcheggio effettivo richiesta: mq 2.247

Area a parcheggio effettivo disponibile: mq 2.793

L'esercizio commerciale sopra indicato rispetta, pertanto, con riferimento alla Superficie di Vendita ed alla Superficie lorda di pavimento le prescrizioni della L.R. n. 15/04.

Si precisa, inoltre, che la superficie destinata ad area a servizi non è inferiore a quella prevista dall'art. 25 della L.R. 61/1985.

Per gli approfondimenti si rimanda alle tavole di progetto allegate al presente S.P.A..

1.2 CUMULO CON ALTRI PROGETTI

Allo stato attuale della redazione dell'elaborato, non si è a conoscenza che nella zona in cui sorge il parco commerciale siano localizzati altri progetti sottoposti a Studio Preliminare Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale (fonte Provincia di Venezia).

1.3 UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

Lo scopo del presente capitolo è di delineare un bilancio energetico globale per quanto riguarda le risorse e le materie prime rispetto a quelle consumate, ad esempio per la climatizzazione interna. Tale analisi sarà condotta per le risorse principali quali energia, metano e acqua.

RISORSA NATURALE INTERESSATA		CONSUMI
Risorse per energia elettrica: carbone, energia pulita, ecc..		Energia elettrica di rete
Acqua	Da sottosuolo (pozzo)	Non utilizzata
	Da corso d'acqua	Non utilizzata
	Da acquedotto	Utilizzata
Aria		Utilizzata esclusivamente per impianti di climatizzazione
Suolo		Il progetto non prevede nessuna nuova costruzione e quindi nessuna ulteriore occupazione di suolo
Sottosuolo		Il progetto non prevede nessun utilizzo di sottosuolo.

1.3.1 FABBISOGNO DI ENERGIA ELETTRICA

Per le necessità del centro commerciale (principalmente raffrescamento estivo e allacciamento delle utenze dei negozi interne) nel 2012 sono stati necessari 4.686.723 KWh/anno.

La società fornitrice del servizio è Multiutility S.p.A.

Allo stato futuro si stima che i consumi resteranno sostanzialmente invariati rispetto a quelli evidenziati, in quanto, l'edificio in cui sarà insediata la nuova media struttura è già

esistente con delle strutture commerciali già attive ed operanti e quindi già allo stato attuale determina un consumo di energia elettrica.

1.3.2 FABBISOGNI DI GAS METANO ED ENERGIA TERMICA

L'energia termica utile per il riscaldamento dei negozi e delle parti comuni viene fornita da Repower. Il fabbisogno complessivo annuo (anno di riferimento 2012) si attesta sui 210.661 mc. In merito al progetto, analogamente al consumo di energia elettrica la situazione allo stato futuro non subirà variazioni in quanto la media struttura si insedierà all'interno di un fabbricato già esistente con delle strutture commerciali già attive ed operanti.

1.3.3 FABBISOGNI IDRICI E ACQUE DI PRIMA PIOGGIA

La gestione del servizio è di competenza dell'azienda di servizi pubblici Sile-Piave S.p.A. ed il fabbisogno idrico annuo complessivo (anno di riferimento 2012) è stato di 60.231 mc. Anche il consumo di acqua sostanzialmente non subirà variazioni per le stesse motivazioni elencate per i consumi di energia elettrica e di gas metano.

L'autorizzazione allo scarico è inserita nell' [ALLEGATO 1](#).

Nel dettaglio le acque di prima pioggia provenienti dai piazzali a servizio del Centro Commerciale Valecenter vengono stoccate in appositi bacini e, previa disoleatura, recapitate sulla dorsale di fognatura nera gestita dal Consorzio Sile Piave.

Tale fognatura nera va a recapitare presso l'impianto di depurazione di Quarto d'Altino (VE).

Nell' [ALLEGATO N. 2](#) si riportano la relazione idraulica, l'autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche e la tavola 13 che riporta lo schema di raccolta e trattamento delle acque piovane.

1.3.4 UTILIZZO DI ARIA

Tutti i sistemi prevedono l'immissione di aria di ventilazione e l'estrazione di aria viziata

in quantità sufficienti a garantire un idoneo ricambio di aria in relazione al numero di persone presenti nei locali climatizzati. Si sottolinea che l'aria espulsa è priva di sostanze inquinanti.

1.3.5 UTILIZZO DI SUOLO

Per la parte di progetto oggetto del presente S.P.A. inerente alla variazione di superficie di vendita del fabbricato esistente, non prevedendo nessuna nuova edificazione ma solamente una diversa distribuzione e destinazione d'uso degli spazi in essere, non si prevede nemmeno nuovo uso di suolo.

1.3.6 UTILIZZO DI SOTTOSUOLO

Premesso che il progetto non prevede nessuna nuova edificazione, non è nemmeno previsto utilizzo di sottosuolo.

1.4 PRODUZIONE DI RIFIUTI

La gestione dei rifiuti è affidata a Veritas S.p.A. che si occupa della gestione del rifiuto indifferenziato secco e di quello umido. La carta ed il cartone sono riciclati dalla società Futura Recuperi, la plastica dalla società Marangoni Ecorecicli ed infine la raccolta di toner e cartucce viene effettuata dalla Cooperativa Il Grillo.

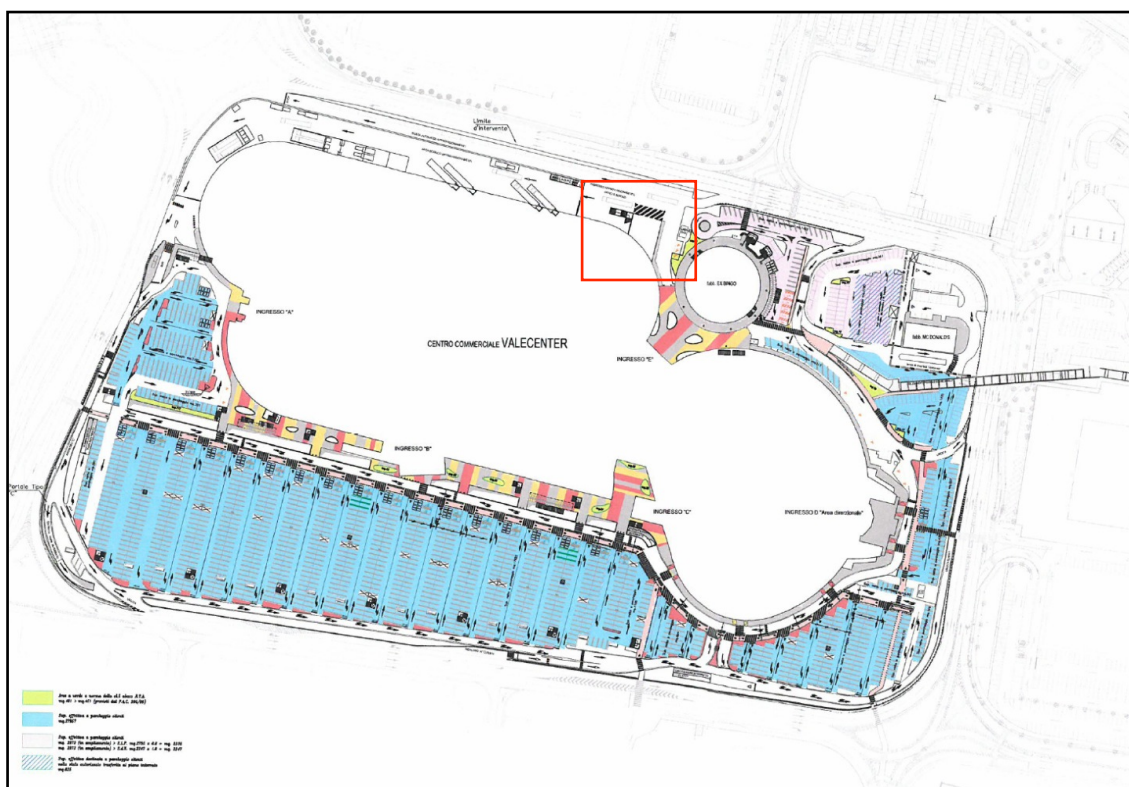
La tabella seguente evidenzia la quantità di rifiuti prodotta nel 2012, calcolata sul complesso del parco commerciale (centro commerciale + fabbricato "E").

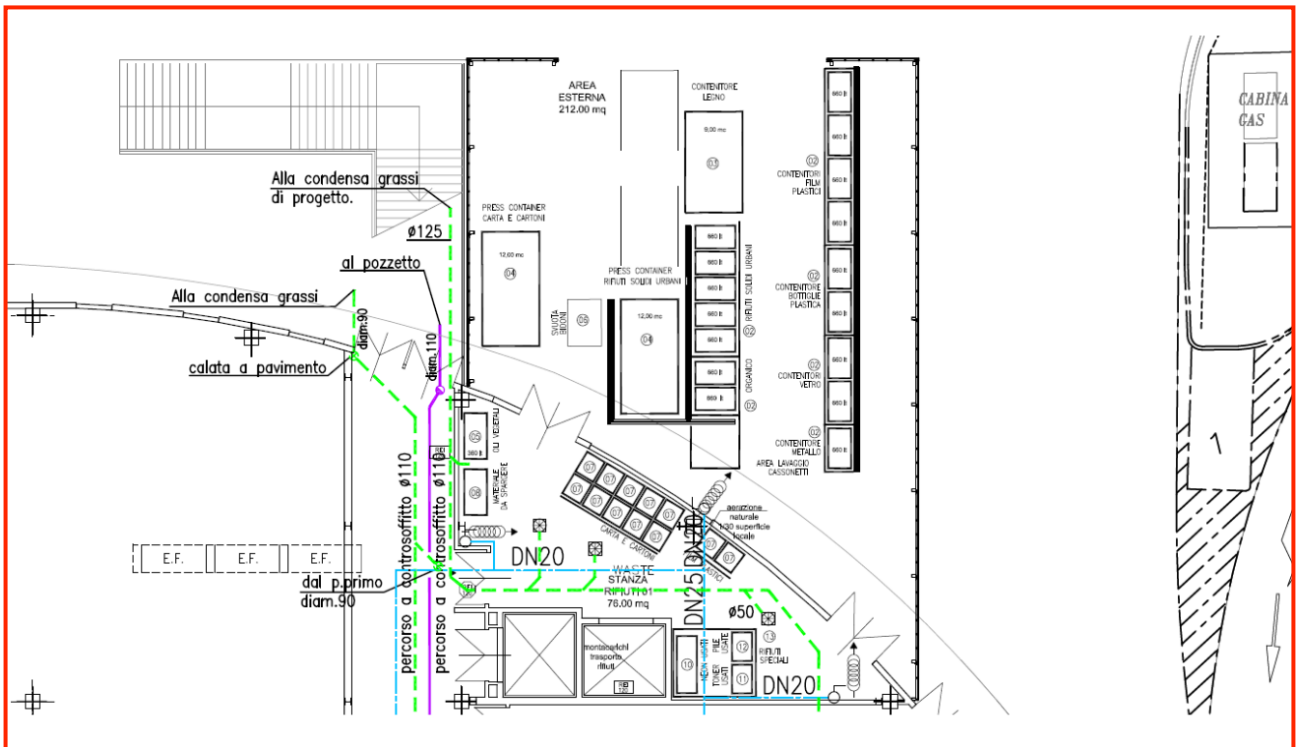
Tipologia di rifiuto	Stato attuale	Stima allo stato futuro
Compattatore carta	88 ton/anno	93 ton/anno
Compattatore indifferenziato	62 ton/anno	65,5 ton/anno
Container plastica	38 ton/anno	40,2 ton/anno
Bidone organico	63 ton/anno	63 ton/anno
Bidone di plastica & Lattine	14 ton/anno	14,8 ton/anno
Bidone di vetro	10 ton/anno	10,6 ton/anno

Allo stato futuro nel parco commerciale vi sarà una variazione nella produzione di rifiuti solo per quanto riguarda il fabbricato “E”, dove la nuova struttura andrà ad insediarsi, mentre la quantità di rifiuti prodotta dal centro commerciale Valecenter resterà analoga a quella attuale.

Per questo motivo e poiché la nuova media struttura opererà nel settore non alimentare la produzione di rifiuti organici del parco commerciale resterà uguale a quella attuale.

Le figure seguenti evidenziano l’ubicazione dell’isola ecologica dedicata alla raccolta dei rifiuti del fabbricato “E”.





1.5 INQUINAMENTO E DISTURBI AMBIENTALI

Il progetto proposto prevede un ampliamento della superficie di vendita e quindi di offerta commerciale, per cui non sono previste modifiche agli impianti tecnologici dell'attività commerciale attiva.

L'attività del parco commerciale provoca:

- Inquinamento da traffico: si stima che all'aumento della superficie di vendita del parco commerciale corrisponda una maggiore offerta e quindi un aumento della spesa media per cliente, piuttosto che un aumento del numero di clienti. Questo poiché stiamo parlando dell'ampliamento di una struttura già presente nel territorio da molti anni con una clientela fidelizzata e quindi già frequentatrice del centro. Se invece si fosse trattato di una nuova struttura è chiaro che la capacità di attrazione sarebbe stata superiore in quanto avrebbe rappresentato una novità, senza una clientela già presente. A questo proposito bisogna inoltre ricordare che il fabbricato dove andrà ad insediarsi la media struttura è già esistente ed attualmente ospita già alcune attività commerciali, per cui già allo stato attuale genera traffico veicolare. Di conseguenza i movimenti veicolari sono stati quantificati in 96 durante l'ora di punta del sabato pomeriggio.
- Inquinamento da rumore: si stima un possibile aumento della rumorosità ambientale in relazione alla maggiore movimentazione di veicoli. Per quanto concerne gli il rumore prodotto dagli impianti, come già esposto, non si prevedono variazioni progettuali e quindi nessun incremento di questa componente.

1.6 RISCHIO INCIDENTI, PER QUANTO RIGUARDA, IN PARTICOLARE, LE SOSTANZE O LE TECNOLOGIE UTILIZZATE

L'attività, per tipologia, rientra nell'Allegato IV punto 7 (progetti di infrastrutture) lettera b "costruzione di centri commerciali". Si evidenzia che il progetto rispetta tutte le norme antincendio, in quanto le modifiche apportate dal progetto non prevedono variazioni in tal

sensu. La suddetta attività commerciale non comporta l'uso di sostanze chimiche ed i prodotti trattati non presentano caratteristiche di pericolosità tali da provocare rischi per l'ambiente e per l'uomo né all'interno né all'esterno del perimetro dell'attività.

Per gli approfondimenti si veda la pratica dei Vigili del Fuoco allegata agli elaborati di progetto.

2. LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il presente capitolo vuole fornire un quadro esauriente dell'area in cui si inserisce la struttura commerciale oggetto di modifica, come presentato nel capitolo precedente, verificandone le congruità con gli strumenti di programmazione e pianificazione del territorio vigenti.

Allo scopo saranno analizzati gli strumenti urbanistici ed ambientali del territorio a vari livelli di dettaglio, i vincoli paesaggistici ed ambientali eventualmente presenti, le zone di particolare sensibilità nonché le caratteristiche delle risorse ambientali della zona.

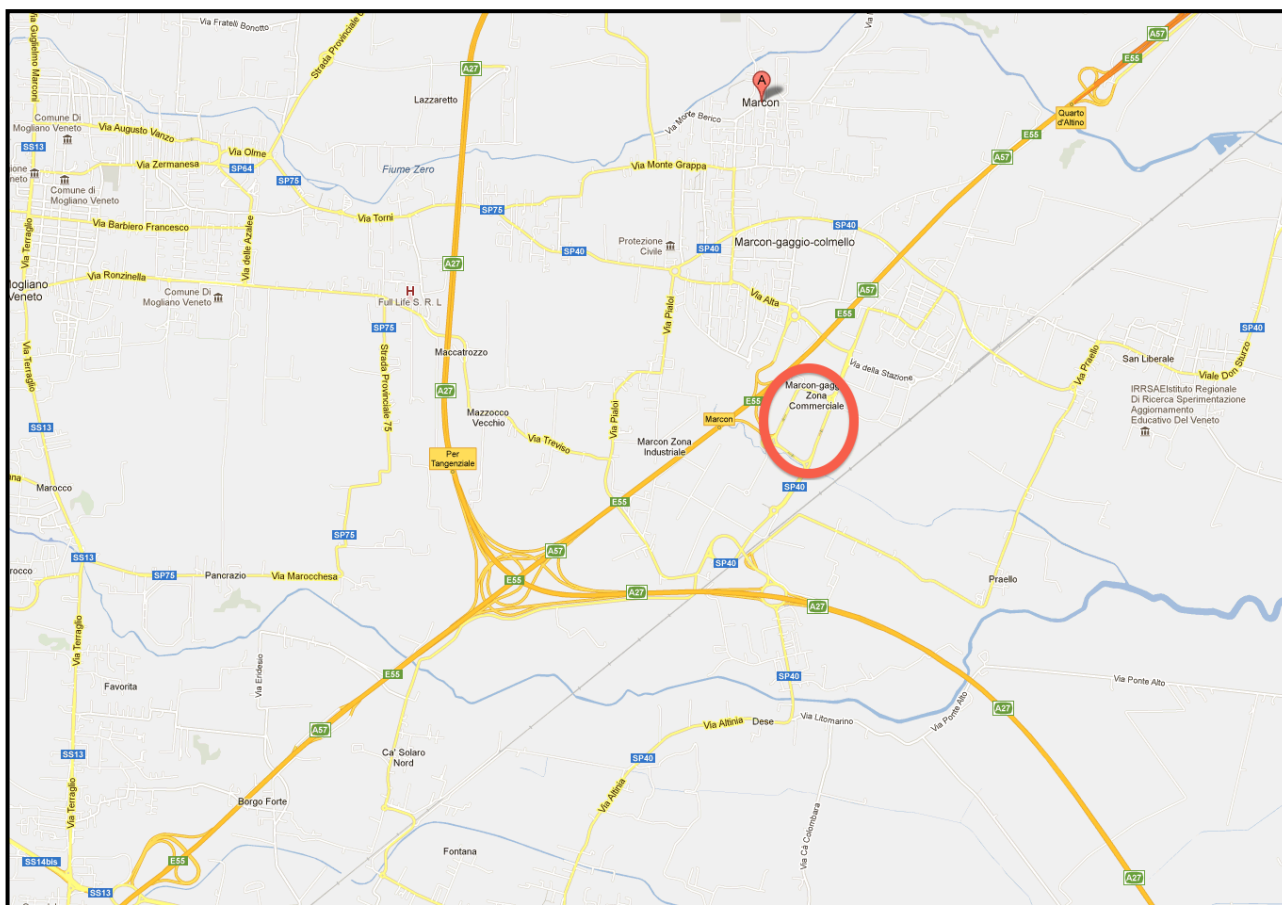
Il parco commerciale "Valecenter 1" si trova a Marcon nella località di Gaggio nell'area Sud-Ovest del territorio comunale.

In particolare l'area si colloca in adiacenza alla S.P. 40 che si snoda in direzione nord-sud collegando Mogliano a Mestre, nelle immediate vicinanze dell'autostrada A4 Venezia-Trieste, dello svincolo con l'A27 Venezia-Belluno e della bretella che conduce all'aeroporto Marco Polo.

Dal sito oggetto di studio sono facilmente raggiungibili importanti arterie stradali quali (vedi figura 2):

- l'autostrada A4 Venezia-Trieste;
- l'autostrada A27 Venezia-Belluno;
- la bretella che conduce all'aeroporto di Venezia;
- la Strada Provinciale n. 40 che collega Mogliano Veneto a Mestre.

La figura seguente evidenzia la localizzazione del progetto, indicata dal cerchio di colore ROSSO.



2.2 UTILIZZAZIONE ATTUALE DEL TERRITORIO

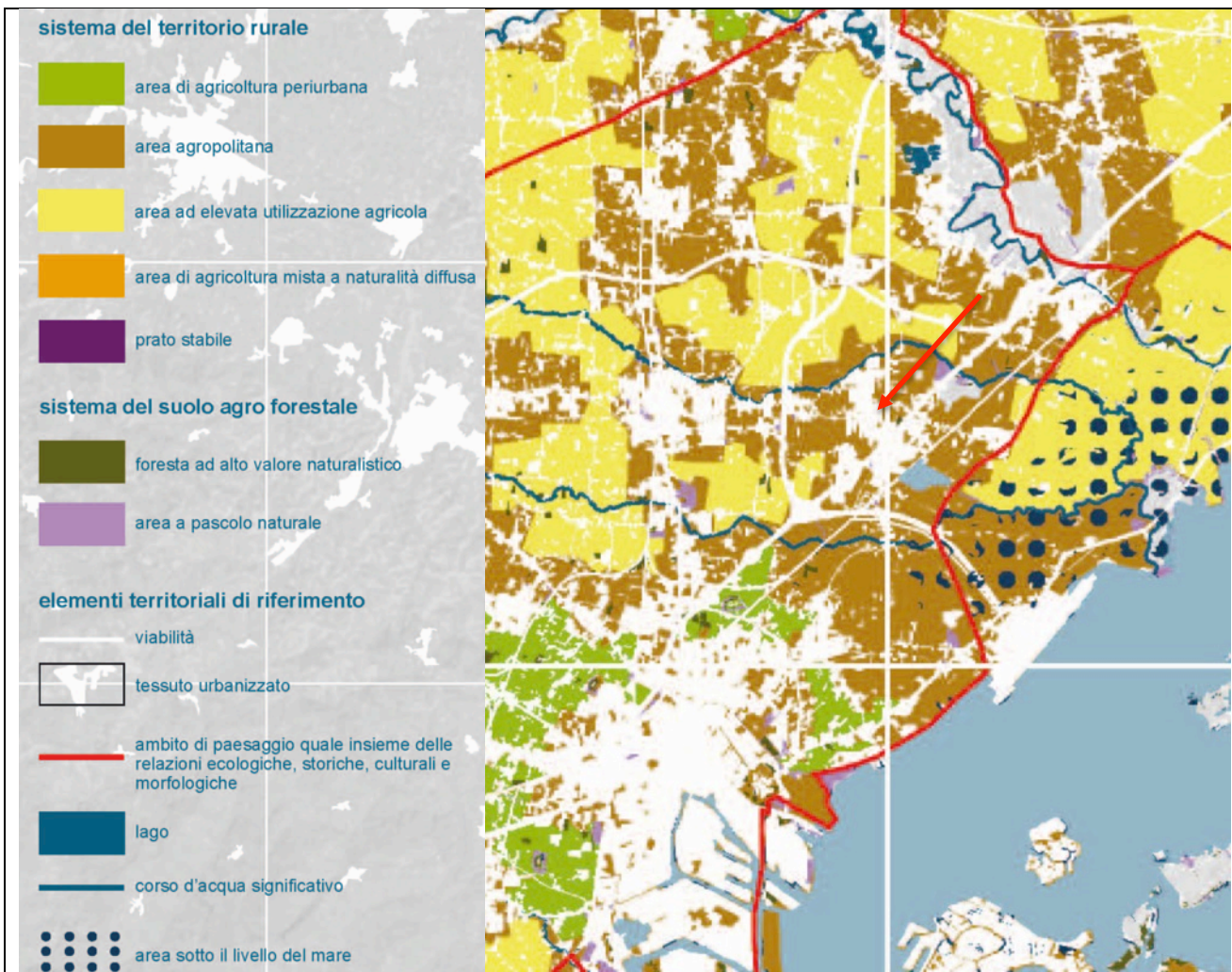
La determinazione dell'uso attuale del suolo passa, in primo luogo, attraverso l'analisi degli strumenti urbanistici elaborati e messi a disposizione dalla Regione Veneto, con il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, dalla Provincia di Venezia, con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e dal Comune di Marcon, attraverso il Piano Regolatore Generale ed il Piano di Assetto del Territorio.

Nelle pagine seguenti si inseriranno, quindi, gli estratti cartografici idonei a descrivere l'uso del suolo nell'area di interesse, partendo dalla pianificazione regionale, a scala più ampia, per scendere in un dettaglio sempre maggiore attraverso la pianificazione provinciale e comunale.

2.2.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO

La Regione Veneto norma il suo territorio con il vigente Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) adottato con D.G.R. n. 70 90 del 23.12.1986 ed approvato con D.G.R. n. 250 del 31.12.1991, quest'ultima pubblicata sul BUR n. 93 del 24.09.1992.

Si evidenzia che, in conformità alle nuove disposizioni normative e di programmazione regionale, è in corso il processo di aggiornamento del P.T.R.C.. Il nuovo Piano è stato adottato con delibera della Giunta Regionale n. 372 del 17.02.09.

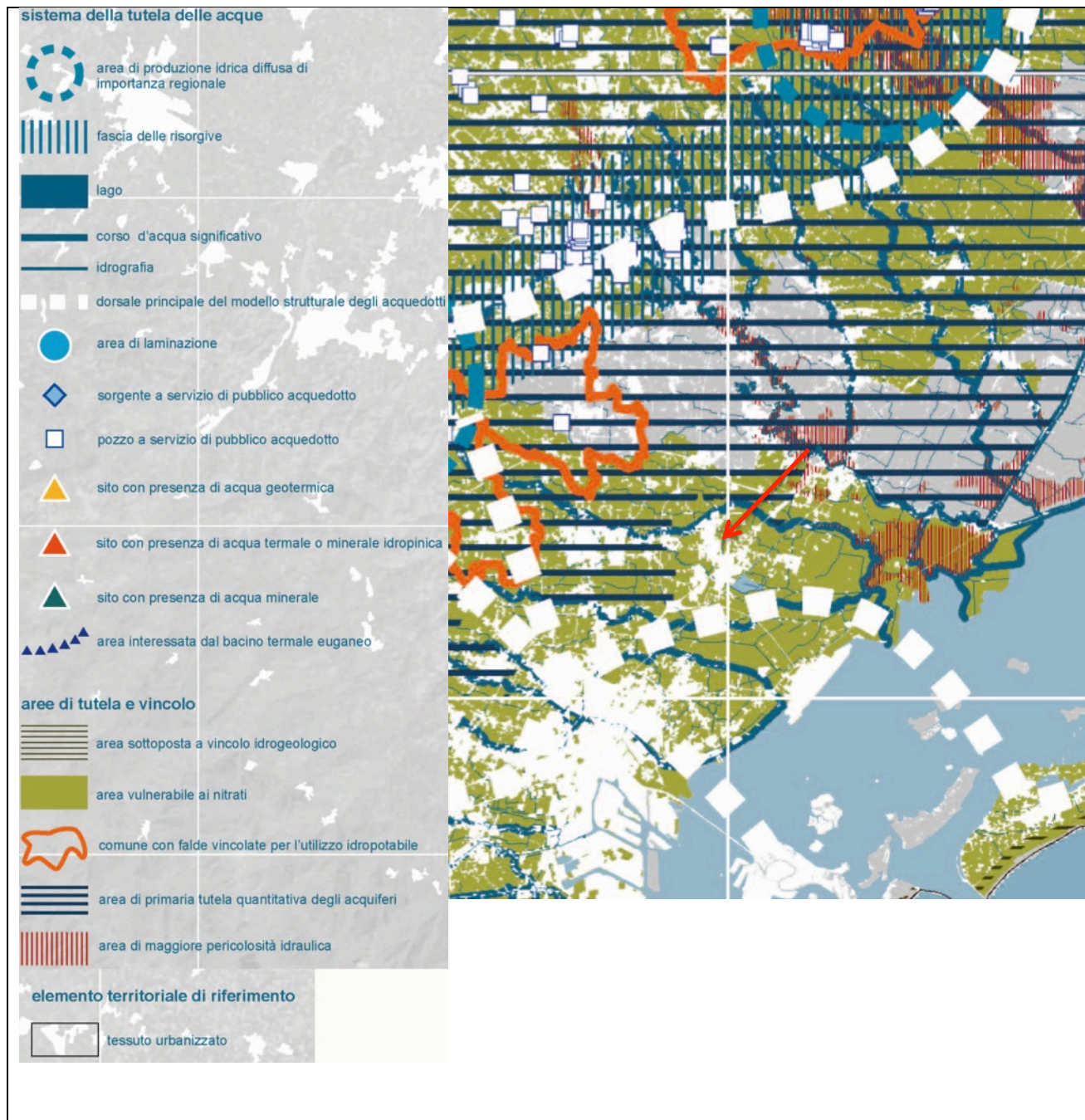


TAV1a: USO DEL SUOLO TERRA

L'area di interesse viene identificata come tessuto urbanizzato inserito in area agropolitana: il progetto è difatti localizzato all'interno di un'area commerciale circondata da urbanizzazione e coltivi.

Il progetto risulta conforme all'uso del suolo identificato e previsto per l'area di interesse.

NESSUNA INTERFERENZA CON IL PROGETTO



TAV1b: USO DEL SUOLO ACQUE

L'area è identificata come tessuto urbanizzato inserito in un'area vulnerabile ai nitrati.

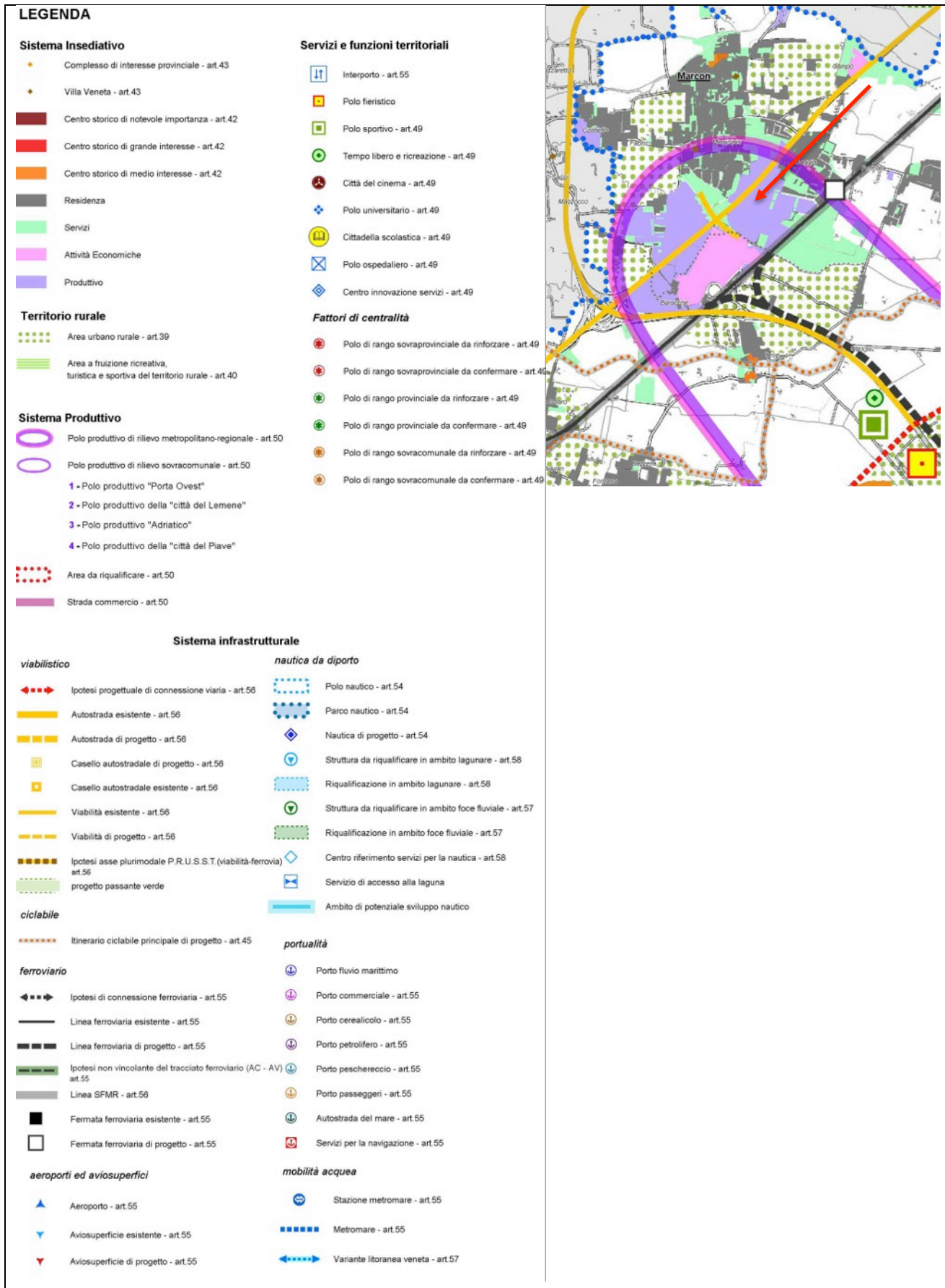
Il progetto proposto non risulta in contrasto con la pianificazione vigente in quanto non prevede scarichi al suolo di nessun tipo e non prevede l'uso di nitrati. **NESSUNA INTERFERENZA CON IL PROGETTO**

Il sito in esame, dall'analisi dagli elaborati del Nuovo P.T.R.C. non rientra in aree soggette a vincoli tali da impedire le attività in progetto qui analizzate.

2.2.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Dall'analisi degli elaborati grafici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, si trova riscontro della pianificazione Regionale (P.T.R.C.), ripresa ed approfondita nel dettaglio con l'analisi specifica della programmazione del sistema insediativo ed infrastrutturale.

Si identifica la localizzazione dell'impianto con una freccia rossa.

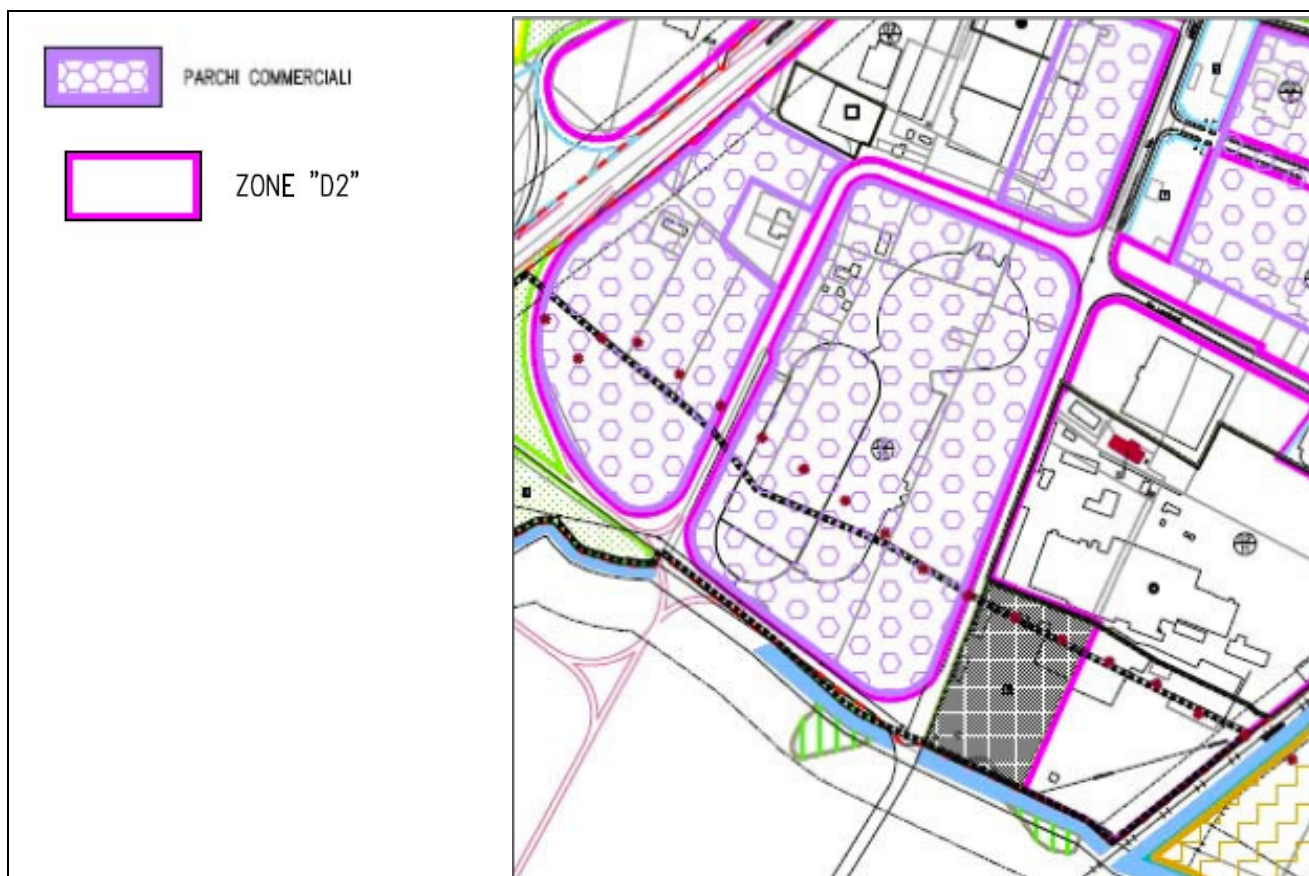



L'area è classificata come sistema insediativi produttivi. Nello specifico è classificata come Polo produttivo di rilievo metropolitano-regionale. Il comma 17 dell'art. 50 delle NTA prescrive: "Allo scopo di non compromettere il perseguimento degli obiettivi di cui al presente articolo, fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, fatta eccezione per la ristrutturazione di attività esistenti, non sono ammesse variazioni urbanistiche che destinano, all'ampliamento di singole attività economico produttive, nuove superfici superiori al 50% della superficie coperta esistente, fermo restando quanto previsto dalle normative vigenti in materia di attività produttive in zona impropria. Le variazioni al PRC che rispettano le specificazioni definite nei PAT/PATI in adeguamento ai contenuti del comma 8 sono sempre consentite e non costituiscono variazione del PTCP".

L'area è coerente con la pianificazione provinciale e con i vincoli dettati dalle relative Norme Tecniche.

2.2.3 PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI MARCON

La zona in cui è inserita la struttura commerciale è destinata, secondo il PRG vigente, ad attività commerciali D-2b e nello specifico a parchi commerciali, quindi l'intervento è coerente con la pianificazione comunale.



2.3 RICCHEZZA RELATIVA, QUALITA' E CAPACITA' DI RIGENERAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

Al fine di valutare in modo adeguato la ricchezza, la qualità e la capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona, si analizza il PTCP provinciale che definisce vincoli, fragilità e sistema ambientale: questi sono infatti gli strumenti elitari di programmazione e gestione del territorio, atti a descrivere lo stato di fatto delle risorse e pianificarne la gestione futura.

2.3.1 P.T.C.P.

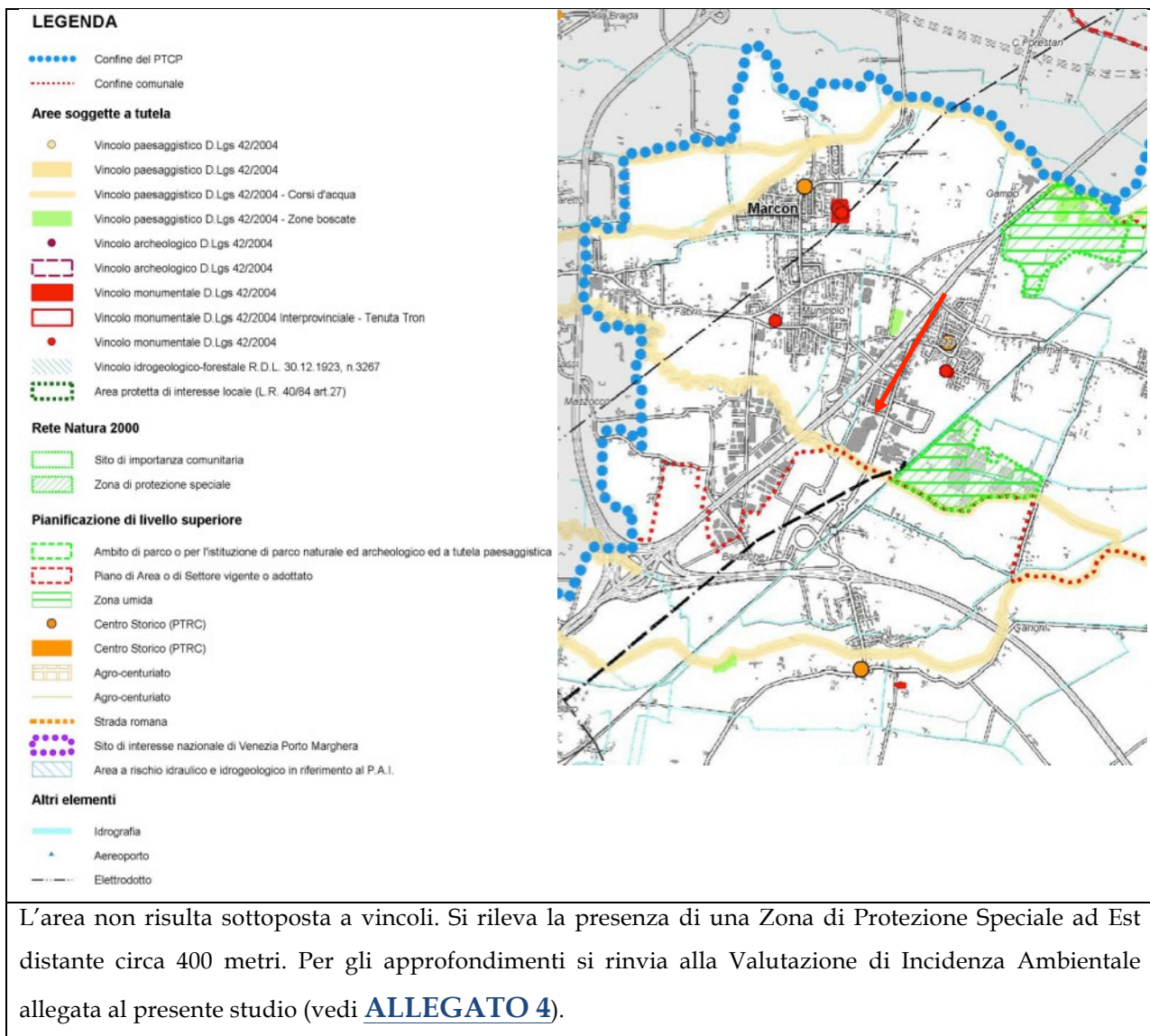
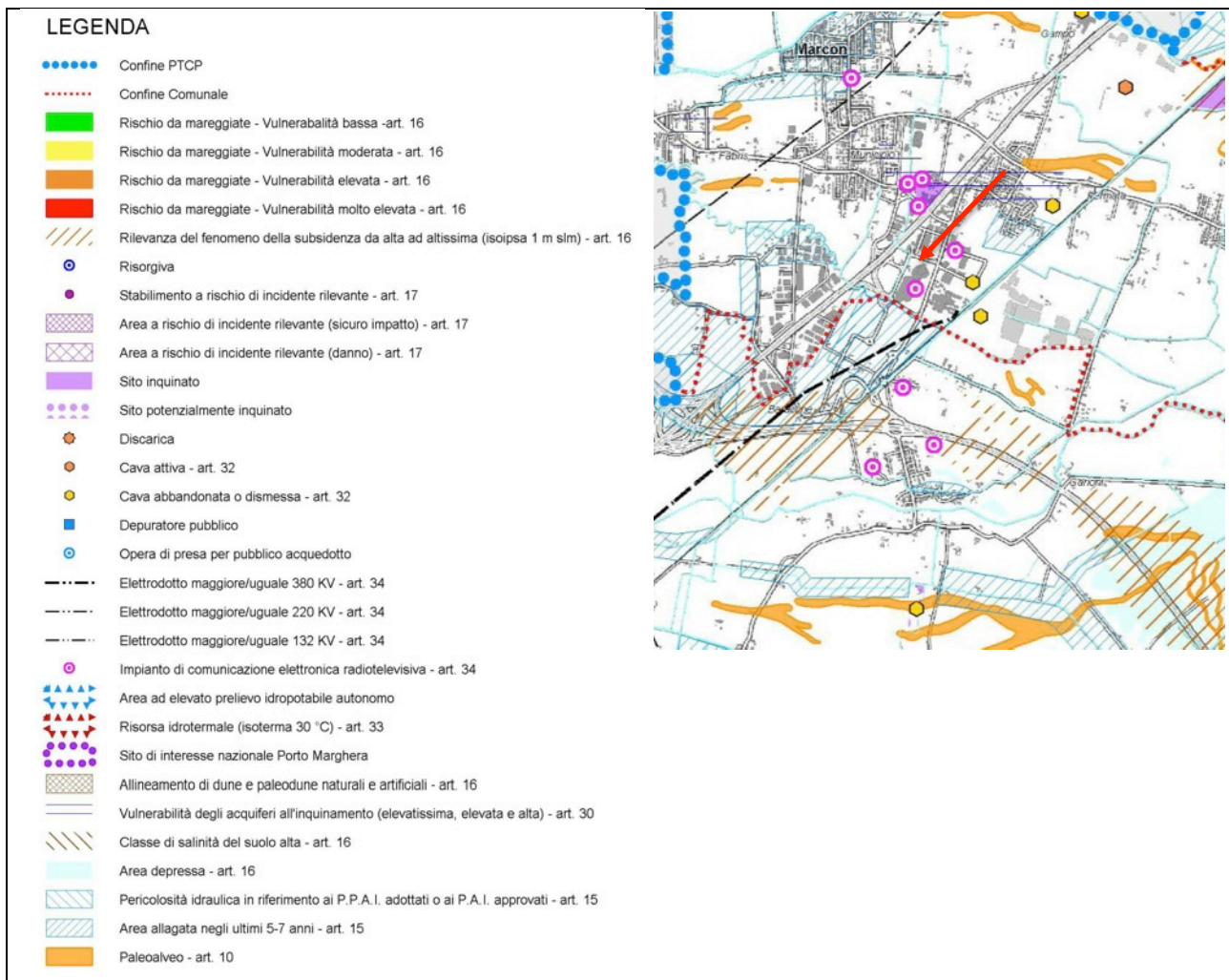
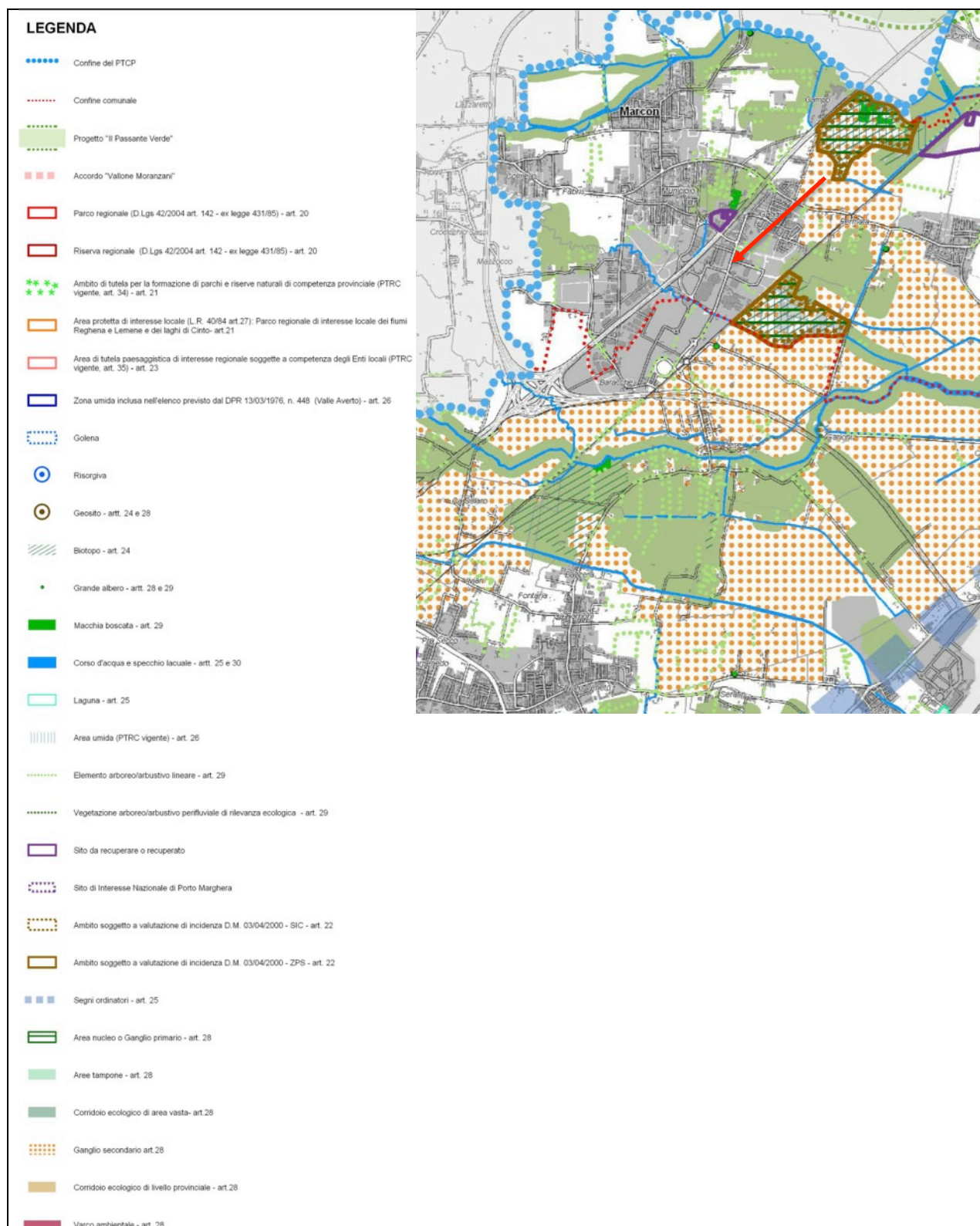


Tavola 1 2/3 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



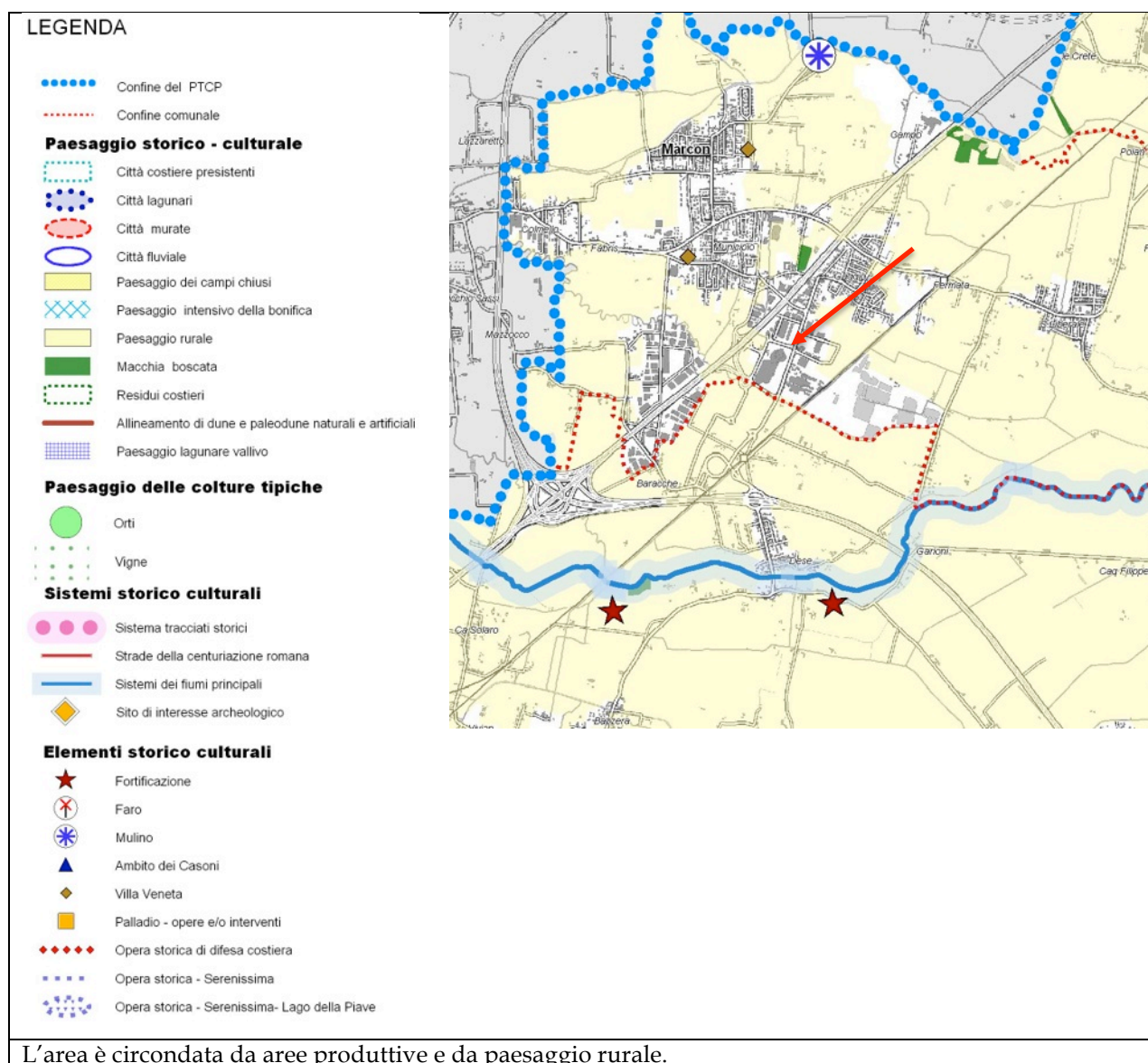
L'area su cui sorge il fabbricato non presenta vincoli di rilievo. Oltre il confine comunale, a sud del fabbricato, si rileva la presenza di un'area allagata negli ultimi anni e il passaggio di un elettrodotto di potenza maggiore/uguale a 380 KV. A circa 400 metri in direzione est si evidenzia il sito di una cava abbandonata. Per gli approfondimenti in merito si rinvia alla Valutazione di Incidenza Ambientale allegata al presente studio (vedi [ALLEGATO 4](#)).

Tavola 2 2/3- Carta delle Fragilità



L'area non presenta vincoli ambientali. La tavola evidenzia il sito ZPS già evidenziato dalla cartografia analizzata precedentemente. Sempre oltre la linea ferroviaria, ad Est del parco commerciale, si estende un'area classificata come Ganglio secondario. Per gli approfondimenti si rinvia alla Valutazione di Incidenza Ambientale allegata (vedi **ALLEGATO 4**).

Tavola 3 2/3 – Carta del sistema ambientale



Nella cartografia proposta si evince che il progetto, non interferendo con nessuno dei elementi di rilievo più prossimi, risulta conforme a quanto previsto dallo strumento pianificatorio riportato.

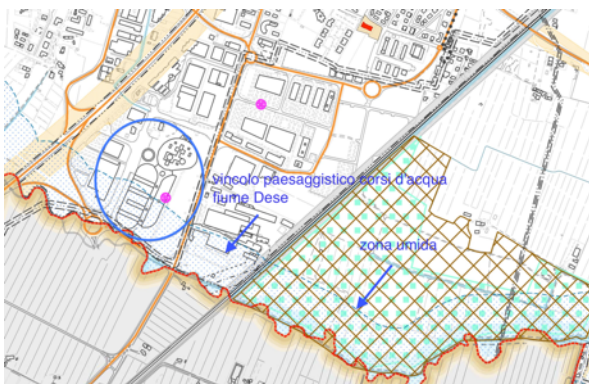
2.4 CAPACITA' DI CARICO DELL'AMBIENTE NATURALE

In questo paragrafo si va a sfruttare la documentazione prodotta dal Comune in ambito del Piano di Assetto del Territorio per verificare la capacità di carico dell'ambiente naturale: si inserirà, infatti, un rimando alla pianificazione urbanistica e agli obiettivi di

ambito territoriale, propri del PAT stesso; si inserisce, inoltre, la descrizione delle aree naturali più prossime ed un inquadramento di verifica rispetto ai siti della rete Natura 2000 (vedi **ALLEGATO 4**).

Si evidenzia che il P.A.T. è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 118/2012.

Di seguito, si inserisce una tabella di sintesi delle interferenze tra progetto e aree naturali di pregio.

<u>ZONE ELENCAE IN ALLEGATO V</u>	<u>ZONE INTERESSATE DAL PROGETTO</u>
<p><u>A) ZONE UMIDE;</u></p>	<p>NO : cfr. Tavola 1 - Carta dei vincoli della pianificazione territoriale. Il fabbricato del centro commerciale rientra in parte nel vincolo dei corsi d'acqua Fiume Dese. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica. Per approfondimenti si rimanda alla VINCA allegata.</p> 
<p><u>B) ZONE COSTIERE;</u></p>	<p>NO :l'area costiera più prossima dista circa 5 km</p>
<p><u>C) ZONE MONTUOSE O FORESTALI;</u></p>	<p>NO: cfr. Tavola 1 - Carta dei vincoli della pianificazione territoriale (vedi sopra): a 400 metri circa dall'intervento si trova il/la SIC e ZPS IT3250016 "Cave di Marcon". Vedi</p>

	<u>inquadramento VINCA</u>
<u>D) RISERVE E PARCHI NATURALI;</u>	<u>NO: cfr. Tavola 1 - Carta dei vincoli della pianificazione territoriale (vedi sopra): a 400 metri circa dall'intervento si trova il/la SIC e ZPS IT3250016 "Cave di Marcon". Vedi inquadramento VINCA</u>
<u>E) ZONE CLASSIFICATE O PROTETTE DALLA LEGISLAZIONE DEGLI STATI MEMBRI; ZONE PROTETTE SPECIALI DESIGNATE DAGLI STATI MEMBRI IN BASE ALLE DIRETTIVE 79/409/CEE E 92/43/CEE;</u>	<u>NO : inquadramento VINCA</u>
<u>F) ZONE NELLE QUALI GLI STANDARD DI QUALITÀ AMBIENTALE FISSATI DALLA LEGISLAZIONE COMUNITARIA SONO GIÀ STATI SUPERATI;</u>	<u>n.d.</u>
<u>G) ZONE A FORTE DENSITÀ DEMOGRAFICA;</u>	<u>NO : il comune di Marcon dista circa 8 km dall'area urbana di Mestre (VE)</u>
<u>H) ZONE DI IMPORTANZA STORICA, CULTURALE O ARCHEOLOGICA;</u>	<u>NO : cfr. Tavola 2 - Carta delle invarianti</u>
<u>I) TERRITORI CON PRODUZIONI AGRICOLE DI PARTICOLARE QUALITÀ E TIPICITÀ DI CUI ALL'ART. 21 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 MAGGIO 2001, N. 228.</u>	<u>NO</u>

3 CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE

In relazione alle considerazioni effettuate nei capitoli 1 e 2, nel presente capitolo vengono presi in considerazione gli impatti potenzialmente significativi del progetto tenendo conto, in particolare, dei seguenti fattori:

1. Portata, ordine di grandezza e complessità dell'impatto;
2. Natura transfrontaliera dell'impatto;

3. Probabilità dell'impatto;
4. Durata, frequenza e reversibilità dell'impatto.

3.1 PORTATA, GRANDEZZA E COMPLESSITA' DELL'IMPATTO

Obiettivo del presente capitolo è l'identificazione e la descrizione delle componenti ambientali che possono subire impatti e modificazioni dell'attività in essere tenuto conto della collocazione della struttura e della iterazione che ha l'intervento sull'ambiente esterno.

3.1.1 ATMOSFERA

Le attività svolte o collegate alla struttura commerciale interferiscono limitatamente con la componente atmosfera poiché le emissioni in atmosfera possono essere dovute a diversi fattori collegati alle operazioni di carico/scarico e alla movimentazione delle merci all'interno degli spazi dedicati e ai movimenti veicolari della clientela della struttura commerciale.

Saranno quindi generate emissioni diffuse dovute ai gas di scarico dei mezzi in movimento e transito all'interno dell'area di proprietà della struttura, riconducibili alla movimentazione delle merci e alla clientela.

Per quanto riguarda il traffico veicolare attratto/generato dalla media struttura si stima un incremento che non andrà ad inficiare il corretto funzionamento della rete viabile di adduzione al sito (vedi [ALLEGATO 3](#)).

In conclusione le emissioni considerate si manifesteranno in modo discontinuo con livelli variabili. Tutto ciò premesso si può concludere che non si prevede nessuna situazione di pericolo in quanto la realizzazione del progetto non influisce in maniera significativa e non comporta alcun peggioramento per la qualità dell'aria della zona circostante l'area oggetto di studio. Di conseguenza non si prevedono misure di mitigazione aggiuntive rispetto agli accorgimenti tecnici esistenti.

In [ALLEGATO 5](#) si riportano i campionamenti effettuati nell'anno 2012.

3.1.2 IMPATTO SULL'AMBIENTE IDRICO

Gli interventi previsti dal progetto, che consistono nel cambio di destinazione d'uso di alcuni spazi all'interno di una struttura esistente sono tali da rendere nullo l'impatto sull'ambiente idrico. In merito al centro commerciale, si evidenzia che lo stesso ha un sistema di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche così come previsto dal Piano di Tutela delle Acque (lo schema è riportato nella Tavola 13 vedi (vedi [ALLEGATO 2](#)).

In conclusione le attività commerciali che andranno ad insediarsi a seguito della realizzazione del progetto non utilizzeranno acqua in cicli produttivi e pertanto gli scarichi generati dalla struttura deriveranno unicamente dalle acque di dilavamento dei parcheggi raccolte durante gli eventi piovosi e dai servizi igienici.

3.1.3 SUOLO E SOTTOSUOLO

Il progetto non prevede alcuna alterazione dell'orografia del terreno in quanto non si prevedono nuove edificazioni e non sono necessari movimentazioni di terra. In conclusione non si genera nessun impatto negativo dovuto alla sottrazione di suolo.

3.1.4 SMALTIMENTO RIFIUTI

Il progetto prevede un incremento limitato delle quantità di rifiuti così come riportato nel paragrafo 1.4. Peraltro si sottolinea che si tratta di rifiuti speciali non pericolosi.

3.1.5 IMPATTO SULLA VEGETAZIONE, FLORA, FAUNA ED ECOSISTEMI

L'impatto sulla vegetazione è trascurabile in quanto il fabbricato è già in essere e la zona circostante lo stesso non mostra caratteristiche di aree ad elevato valore naturale e/o di habitat esclusivi. Per gli approfondimenti si rinvia allo screening di incidenza ambientale allegato (vedi [ALLEGATO 4](#)).

3.1.6 SALUTE PUBBLICA

Rumore

Scopo della presente sezione è valutare l'impatto acustico generato dal progetto all'interno dell'area in cui sorge il fabbricato. Come esposto più volte, il progetto prevede l'ampliamento della sola superficie di vendita quindi non prevede interventi sul fabbricato esistente. Ciò premesso, la principale fonte di inquinamento acustico può essere ricondotta all'incremento dei soli movimenti veicolari della clientela che peraltro non produrranno variazioni del rumore di fondo dovuto al traffico già transitante sulla rete. Per gli approfondimenti si rinvia alla valutazione di impatto acustico (ALLEGATO N.).

Aria

Da sottolineare che il traffico considerato come sorgente emissiva è in minima parte da imputarsi alla media struttura di vendita, poiché sono presenti altre fonti, quali il traffico in transitante lungo il raccordo autostradale tangenziale di Mestre e lungo la Strada Provinciale 40 (vedi [ALLEGATO 6](#)).

3.1.7 IMPATTO SUL PAESAGGIO

Il progetto non prevede alcuna nuova edificazione ma solo una variazione da attuarsi internamente al fabbricato e quindi non si evidenzia alcuna modifica percettibile del paesaggio.

3.2 NATURA TRANSFRONTALIERA DELL'IMPATTO

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

3.3 ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITA' DELL'IMPATTO

Il progetto prevede l'incremento della superficie di vendita, quindi la complessità dell'impatto imputabile a tale progetto rimane invariata rispetto allo stato attuale.

3.4 PROBABILITA' DELL'IMPATTO

Al fine di rispondere a tale tematica sono state fatte alcune considerazioni in merito agli aspetti specifici:

aspetto	probabile impatto	nessuna probabilità di impatto
edilizio		Il fabbricato nel suo complesso resta invariato
urbanistico		Non sono richieste modifiche in tal senso e l'area è destinata a Grandi Strutture di Vendita
ambientale	Su alcune componenti legate al traffico indotto (aria e rumore)	
paesaggistico		Come descritto nel capitolo 3 l'area non è inserita all'interno delle aree soggette a vincolo ambientale/paesaggistico quindi l'intervento non avrà alcuna influenza in tal senso.

3.5 DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITA' DELL'IMPATTO

Come sopra descritto, l'impatto derivante dall'aumento della superficie di vendita avrà una durata corrispondente alla durata dell'esercizio commerciale, la frequenza sarà settimanale solo per il periodo diurno. Per quanto concerne la reversibilità si evidenzia che gli impatti dell'attività risultano reversibili mentre gli impatti relativi al fabbricato sono irreversibili.