

**STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE**  
(art. 19 del D.Lgs. 152/20006 e ss.mm.ii)

**INTEGRAZIONI**

a riscontro della richiesta della Città metropolitana di Venezia -  
Pratica n. 02331560264-25072018-0947 del 18/12/2018

***DAL BEN ABBIGLIAMENTO S.R.L.***

***AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA DELLA  
GRANDE STRUTTURA DI VENDITA "DAL BEN ABBIGLIAMENTO"***



**COMUNE DI MIRANO – Città metropolitana di Venezia**

***IL PROMOTORE***

**DAL BEN ABBIGLIAMENTO S.R.L.**

**DAL BEN ABBIGLIAMENTO SRL**

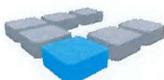
***I RELATORI***

**Dott. Nicola Bortolato**

*Nicola Bortolato*

**Arch. Emanuela Padovani**

ORDINE ARCHITETTI MANIFICATORI PERSAGGIATI CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI TREVISO  
**EMANUELA  
PADOVANI**  
*Emanuela Padovani*  
N° 3085  
Sezione A Settore architettura  
**ARCHITETTO**

  
**STUDIO CONTE**  
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

**GENNAIO 2019**

© 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](http://www.studio-conte.com) • [info@studio-conte.com](mailto:info@studio-conte.com)

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

Di seguito vengono chiariti e integrati i vari punti elencati nella richiesta pervenuta.

<b>1) Energia:</b>	Nel progetto presentato non sono previsti interventi volti al risparmio energetico o all'utilizzo di fonti rinnovabili per la parte commerciale esistente che risulta comunque collegata all'ampliamento. Si chiede quindi di valutare la possibilità di produrre una quota di energia mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o di adottare misure, volte al contenimento degli attuali consumi energetici. A tal fine dovrà essere inviata apposita relazione che analizzi le possibili soluzioni indicando benefici, costi e tempi di realizzazione.
--------------------	---

Il proponente, ad integrazione di quanto indicato nello Studio Preliminare Ambientale, al fine di ridurre il consumo energetico ed utilizzare fonti rinnovabili, ha previsto le seguenti misure:

- installazione in copertura di un impianto fotovoltaico con potenza di 30 kWp costituito da 120 pannelli;
- sostituzione degli attuali corpi illuminanti presenti nei locali di esposizione e di vendita del piano terra con corpi illuminanti dotati di tecnologia a LED.

Per chiarimenti si rimanda alla “Relazione Risparmio energetico” che analizza le possibili soluzioni indicando benefici, costi e tempi di realizzazione ([Allegato 1](#)) e alla [Tavola 10](#) aggiornata indicante il posizionamento dell'impianto fotovoltaico in copertura.

Le **misure tecnico-impiantistiche** in relazione ai consumi energetici riguardanti l'energia elettrica degli impianti di climatizzazione prevedono:

- la realizzazione di un impianto fotovoltaico in copertura costituito da 120 pannelli da 290W ciascuno, pari a 30 kW complessivi;
- le luci dei bagni saranno dotate di apposito sensore, accendendosi solo nel momento del loro utilizzo. Sono previsti sensori anche per l'utilizzo dei rubinetti, fermando l'erogazione dell'acqua nel momento in cui non risulta più necessaria ed evitando in tal modo lo spreco di questa importante risorsa. Infine anche i wc sono dotati di sensore per lo scarico automatico;
- nelle aree interne ed esterne del fabbricato è prevista l'installazione di corpi illuminanti con tecnologia a LED dotati di regolazione dell'intensità dell'illuminazione

Saranno inoltre effettuate:

- l'analisi energetica del fabbricato (A.P.E.);
- la predisposizione di un sistema informativo per la gestione completa dei dati e la manutenzione programmata degli impianti, attraverso procedure di protezione ad elevata

sicurezza, per la segnalazione di guasti e/o anomalie sugli impianti e la consultazione di alcuni dati informativi e statistici sul consumo di energia.

<b>2) Acqua:</b>	Con riferimento alle aree adibite a parcheggio aventi superfici superiori a 5000 mq sia prodotta una relazione, corredata da idonei elaborati progettuali, che illustri lo stato di fatto della rete di raccolta delle acque meteoriche, la direzione del flusso delle acque, i sistemi di trattamento eventualmente presenti e il punto di scarico finale delle stesse. Si chiede inoltre di specificare se nell'elaborato F, allegato allo studio preliminare ambientale, la rete di raccolta indicata in verde come "in progetto" sia stata realizzata o meno. Qualora dall'analisi dello stato di fatto dovesse emergere la necessità di adeguarsi a quanto previsto dall'art. 39 del piano di tutela delle acque della Regione Veneto, sia presentato all'ente competente un progetto di adeguamento secondo le modalità dettate dal succitato art. 39 del PTA. Si evidenzia che qualora lo scarico delle acque andasse in pubblica fognatura con successivo trattamento presso l'impianto di Fusina, l'autorità competente risulta essere VERITAS S.p.A; diversamente se la condotta fognaria non recapitasse ad un impianto di depurazione, il soggetto competente risulta essere la Città metropolitana di Venezia. Copia della ricevuta di avvenuto deposito del progetto, qualora l'ente competente non fosse la Città metropolitana di Venezia, dovrà essere inviata a questa Amministrazione.
------------------	---

Con riferimento alle aree adibite a parcheggio, si rimanda alla [Tavola F](#) indicante la situazione attuale di raccolta e scarico delle acque meteoriche con la relativa direzione del flusso ed il recapito ai fossi esistenti lungo via Don Orione. Sempre nello stesso elaborato viene indicata l'odierna proprietà di Dal Ben abbigliamento e le relative superfici a parcheggio che risultano notevolmente inferiori al limite di 5.000 mq: si esclude quindi per la ditta richiedente la necessità di adeguarsi a quanto previsto dall'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto.

Si precisa che l'area ad ovest utilizzata ad uso parcheggio pubblico risulta di proprietà della ditta Iperlando, per la quale la Dal Ben Abbigliamento ha l'utilizzo in forza di un atto di vincolo di destinazione d'uso a servizi (parcheggi, spazi pedonali e verde attrezzato, art. 25 Legge Regionale Urbanistica n. 61/85), sottoscritto in data 06/11/2003 presso il Notaio Giorgio Fassanelli in Padova e trascritto all'ufficio registro di PD in data 24/11/2003 al n. 7070. Peraltro si è provveduto ad informare la ditta Iperlando della necessità di adeguare le aree di loro proprietà alla normativa di cui all'art. 39 del P.T.A.

Si allega la planimetria aggiornata ([Tavola F](#)).

**3) Studio viabilistico:** Si chiede di specificare in modo chiaro e dettagliato le modalità di calcolo che indicano come incremento di traffico indotto dall'ampliamento della struttura di vendita un numero pari a 200 veicoli/h e la successiva riduzione a 150 veicoli/h complessivi. Nel caso in cui il dato relativo ai 200 veicoli/h dovesse essere rivisto, dovrà essere aggiornata anche la relazione previsionale acustica con il nuovo dato.

Il valore dei futuri indotti dovuti all'ampliamento della grande struttura di vendita è stato stimato sulla base dei flussi attuali rilevati.

Allo stato di fatto le due strutture commerciali hanno una superficie di vendita complessiva di 6.300 mq, rispettivamente di 2.500 mq per Iperlando (settore alimentare) e di 3.800 mq per Dal Ben Abbigliamento (settore non alimentare). L'attività della media struttura di vendita di 1.444 mq (settore non alimentare) ubicata nel medesimo fabbricato di Iperlando risulta da tempo cessata e pertanto non è stata considerata nel calcolo del traffico indotto.

L'ampliamento della grande struttura di vendita Dal Ben Abbigliamento è pari a 2.300 mq sempre del settore non alimentare.

Si conferma che il volume di traffico indotto aggiuntivo è pari a 150 movimenti veicolari di cui 75 veic.eq in ingresso e 75 veic.eq., così come riportato nella documentazione dello studio di impatto viabilistico.

Per approfondimenti, si rinvia alle "Integrazioni allo Studio di impatto viabilistico" ([Allegato 2](#)).

<p><b>4) L.R 50/2012:</b> in merito alla riduzione dell'inquinamento acustico e alla riduzione dell'inquinamento atmosferico, relativamente alla componente ambientale, si evidenzia che la piantumazione di cespugli non ha alcuna rilevanza nell'abbattere tale tipo di emissioni. Pertanto il punteggio attribuito risulta sovrastimato.</p>
---

Si precisa che il proponente rispetto a quanto indicato nello Studio Preliminare Ambientale ha previsto l'adozione di nuove ed importanti misure tecniche per aumentare il risparmio energetico, utilizzare energia da fonti rinnovabili e nel contempo ridurre l'inquinamento atmosferico.

In tal senso sono stati quindi rivisti i punti B.4, B.5 e B.6 indicati nel paragrafo 3.7 "Verifica di compatibilità L.R. 50/2012 e Regolamento Regionale n. 1/2013 – Componente ambientale" dello Studio Preliminare Ambientale.

#### **B.4 capacità di risparmio energetico e produzione di energia alternativa.**

In relazione a questo punto sono previsti i seguenti interventi:

- **COPERTURA:** installazione di un impianto fotovoltaico con potenza di 30 kWp;
- **PIANO TERRA:** è prevista la sostituzione degli attuali corpi illuminanti interni ed esterni (proiettori a parete) presenti nel punto vendita esistente con corpi illuminanti dotati di tecnologia a LED;
- **PIANO PRIMO:** è prevista l'illuminazione interna con corpi illuminanti con tecnologia a LED e l'installazione di un impianto di riscaldamento e condizionamento in pompa di calore ad alimentazione elettrica che determinerà un risparmio energetico, rispetto all'utilizzo del gasolio riscaldamento, pari a circa il 25%.

L'insieme di queste misure tecniche consentirà un notevole risparmio energetico riducendo il consumo di gasolio per il riscaldamento ed utilizzando in maniera prevalente energia elettrica proveniente da fonti rinnovabili (energia solare). Infine anche la sostituzione dell'attuale illuminazione del piano terra con corpi illuminanti a LED consentirà un risparmio energetico del 40% rispetto al fabbisogno energetico attuale.

Si ritiene congruo attribuire **punti 9**;

#### **B.5 riduzione dell'inquinamento acustico.**

Dall'esame della simulazione della propagazione acustica risulta che il progetto, presso i ricettori sensibili, non determina alcun aumento dei valori di rumore (§ 3.1.7).

Nello specifico l'installazione dei nuovi impianti per la climatizzazione in pompa di calore ad alimentazione elettrica non produrrà alcuna emissione acustica.

Tuttavia tenuto conto dell'osservazione della Città Metropolitana di Venezia, si è deciso di procedere ad una riduzione del punteggio precedentemente attribuito a questo punto.

Si ritiene congruo attribuire **punti 2**;

- **B.6 riduzione dell'inquinamento atmosferico.**

L'attuale fabbricato per la climatizzazione invernale utilizza generatori di calore alimentati a gasolio, determinando emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera, mentre l'energia elettrica viene prelevata dalla rete.

Il proponente ha previsto una serie di interventi aggiuntivi rispetto a quanto indicato nello Studio Preliminare Ambientale tra i quali l'installazione di un impianto fotovoltaico e la completa sostituzione dell'attuale illuminazione del punto vendita al piano terra con corpi illuminanti a LED. Tutto questo unitamente agli interventi previsti al primo piano nella nuova area vendita, ovvero l'installazione di corpi illuminati a LED e l'utilizzo di pompe di calore per la climatizzazione, consentirà una notevole riduzione dell'inquinamento atmosferico diminuendo il consumo di gasolio e producendo energia elettrica prevalentemente da fonti rinnovabili (energia solare).

In conclusione tenuto conto delle osservazioni pervenute dalla Città Metropolitana di Venezia ma nel contempo anche delle nuove misure previste dal proponente per ridurre l'inquinamento atmosferico si ritiene corretto mantenere il medesimo punteggio indicato nello Studio Preliminare Ambientale.

Si ritiene congruo attribuire **punti 5**.