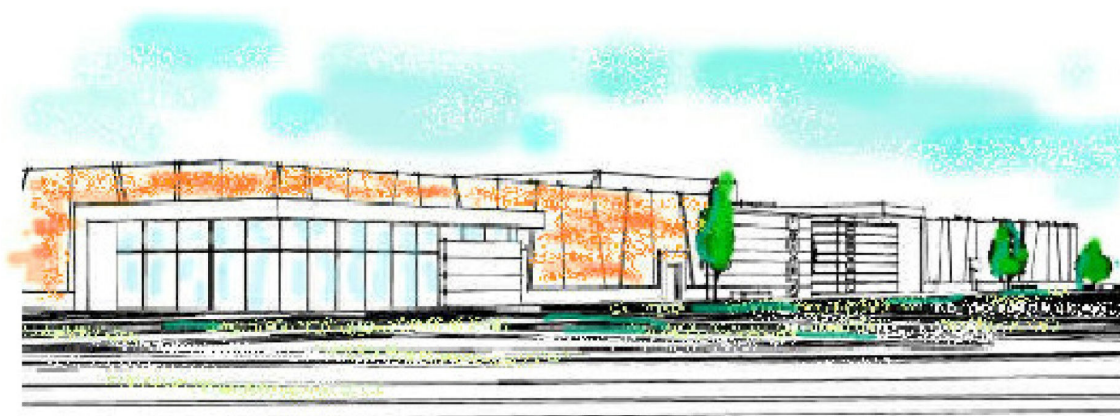


PROVINCIA DI VENEZIA
COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE

Ampliamento e modifiche alla superficie di vendita
**SME S.p.A. - San Donà di Piave (Ve), ai sensi della
 L.R.50/2012, art.28, comma 4.**



**Richiesta di verifica di assoggettabilità a procedura di
 Valutazione di Impatto Ambientale**

PROPONENTE SME S.p.A.
 Via Vittoria 45
 31040 Cessalto (TV)

RELAZIONE TECNICA

codice elaborato

P 4 7 5 0 0 F G **800 100**

4					
3					
2					
1	Emissione	03/03/14	Davanzo	Gatto	Davanzo
N° Rev.	Descrizione	Data	Redatto	Verificato	Approvato

PROGETTISTI: VALTER GRANZOTTO ARCH.
 FRANCESCO DAL MOLIN ARCH.



Soc.Coop.r.l. Progettazione Tecnica Organizzata
 30027 San Donà di Piave (Venezia) Via Cesare Battisti, 39 - p.iva 01853870275
 tel 042154589 - fax 042154532 - e-mail proteco@proteco.cc - www.proteco.cc

SCALA:

FILE: P47500FG800100

**Ampliamento superficie di vendita centro SME in San Donà di Piave
ai sensi della L.R. 50/2012, art. 28, comma 4.**

RELAZIONE TECNICA

Committente:

SME S.p.A., via Vittoria 34, Cessalto (Tv)

Progettisti:

**arch. Valter Granzotto
arch. Francesco Dal Molin**



San Donà di Piave, marzo 2014

INDICE

0. PREMESSA	4
1. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO.....	4
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE AREE	5
3. STATO DI LEGGITTIMAZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE	5
4. CONFORMITA' TERRITORIALE.....	6
4.1. Conformità urbanistica	6
4.2. Standards urbanistici.....	7
5. MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'INIZIATIVA COMMERCIALE	7
5.1. Tipo di attività e distribuzione degli spazi.....	7
6. SPECIFICHE DELL'INTERVENTO	8
6.1. Realizzazione della nuova superficie di vendita.....	8
6.2. Caratteristiche prestazionali igienico-sanitarie	8
6.3. Normativa antincendio.....	9
6.4. Unità di vendita di prodotti alimentari	9
6.5. Verifica degli standards urbanistici.....	9
7. DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA	10

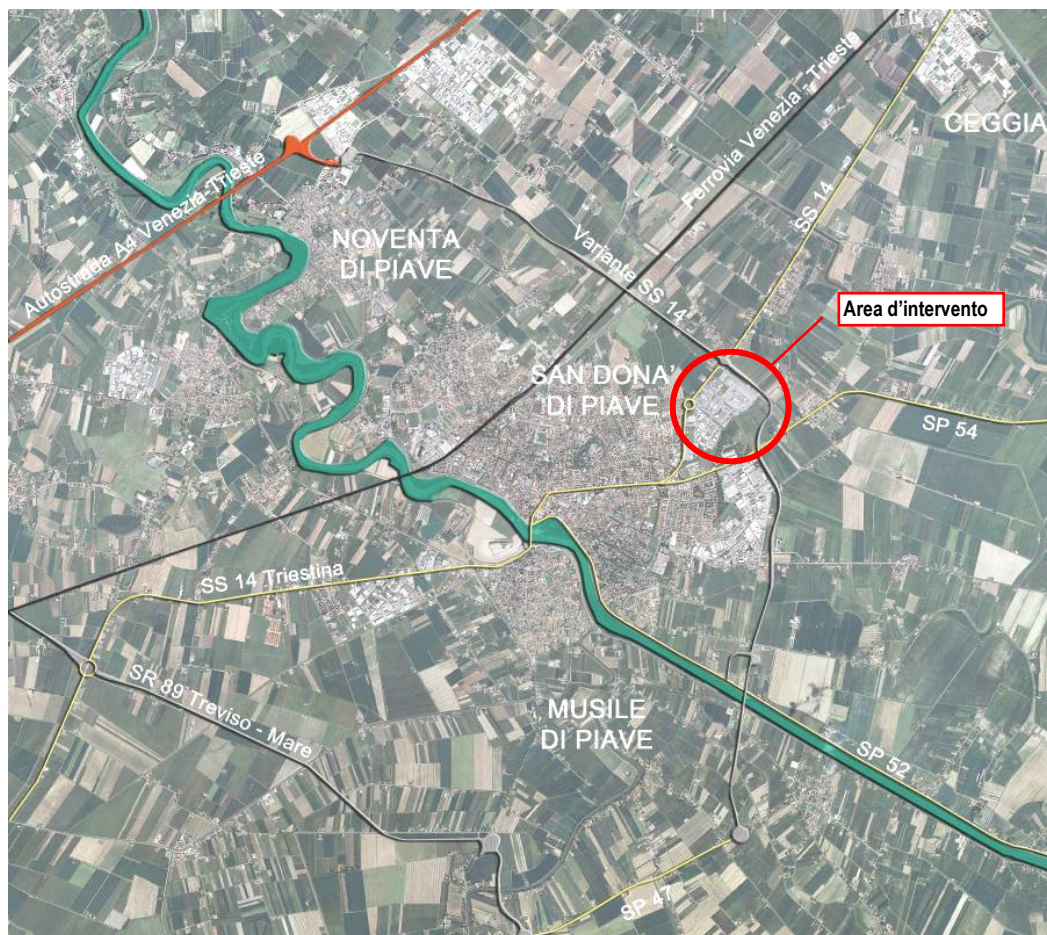
0. PREMESSA

La presente relazione riguarda una nuova superficie di vendita in ampliamento alla superficie di un'attività già esistente, da attuarsi come Grande Struttura di Vendita – Centro Commerciale, per complessivi 25.000 mq ca., ai quali si aggiungono 2.500mq licenziati ai sensi del comma 4 dell'art. 28 della L.R. 50/2012 (che hanno portato la superficie di vendita dell'edificio esistente da 13.114 mq a 15.614 mq con istanza prot. 6641 del 26.02.2013) per un totale complessivo di 27.500mq.

Si evidenzia che l'intervento di cui alla presente si configura sostanzialmente quale variante parziale alla destinazione d'uso del progetto precedentemente approvato, contemplante l'ampliamento della grande struttura di vendita esistente a merceologia di tipo non alimentare, costituendo, grazie all'opportunità offerta dalla L.R. 50/2012, l'occasione per operare un'ottimizzazione e razionalizzazione funzionale dell'intervento. Inoltre, essendosi concretizzata la reale possibilità di insediare un'attività di vendita di prodotti alimentari per una Superficie di Vendita di mq 1.200, si comprende nella presente anche l'inserimento di tale modifica alla precedente ipotesi progettuale.

1. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

L'immobile oggetto dell'intervento è sito in un'area ricompresa tra via Iseo, la variante alla strada statale n.14 "Triestina" e l'area ex-Esav (di proprietà della stessa ditta). La superficie del lotto è catastalmente identificata dai mappali n. 356 del foglio 24 e map. 395 del foglio 34 del comune di San Donà di Piave.

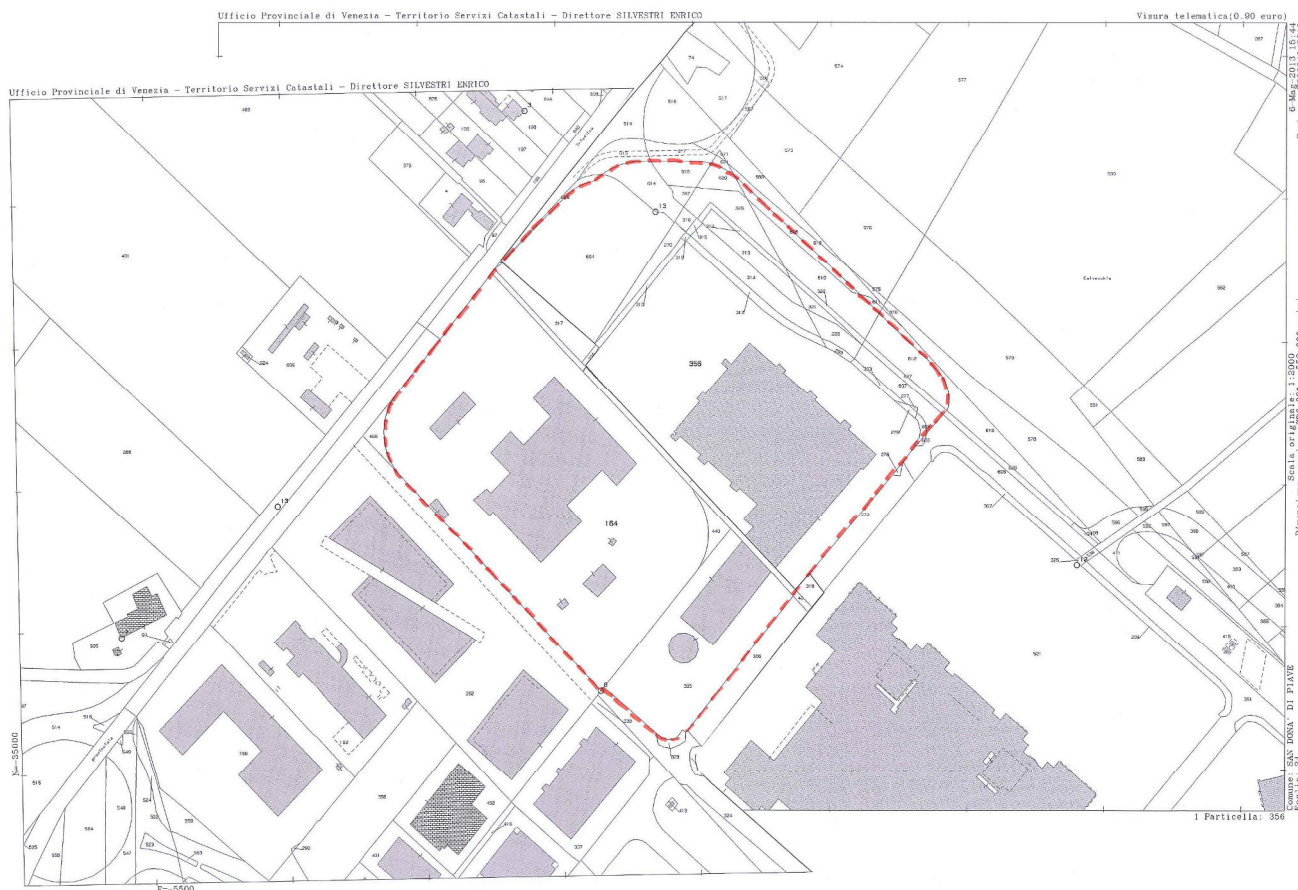


Localizzazione dell'intervento

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE AREE

L'area è già edificata, in quanto vi è ubicato l'attuale edificio commerciale SME e vi insisteva il manufatto dismesso e già demolito, destinato in passato a macello consortile.

L'area è catastalmente identificata dai mappali nn. 164, 317, 334, 395 e 440 del foglio 24; mapp. nn. 270, 310, 356 e 604 del foglio 34, del comune di San Donà di Piave, oltre ad una pletera di particelle molto minute, relittuali dei frazionamenti susseguites negli anni a seguito dei diversi interventi relativi alla realizzazione delle adiacenti opere infrastrutturali.



Estratto catastale dell'area d'intervento

3. STATO DI LEGGITTIMAZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE

L'edificio esistente, oggetto della presente è in possesso di regolare certificato di Abitabilità, rilasciato dal comune di San Donà di Piave in data 14.12.1995 con protocollo n. 30411.

Alla ditta SME S.p.A., è stata inoltre rilasciata (con aut. n. 3139) la superficie di vendita per complessivi 13.114 mq interamente ubicati nell'edificio di via Iseo n. 2.

L'intervento complessivo di ampliamento del complesso commerciale è stato sottoposto a procedura di V.I.A., che si è conclusa favorevolmente con la Determinazione del Dirigente del Servizio Ambiente della Provincia di Venezia, prot. n. 3709 del 11.01.2013.

4. CONFORMITA' TERRITORIALE

L'area d'intervento è ubicata nella zona commerciale di San Donà di Piave denominata Tecnopolis. La zona territoriale omogenea prevista dal vigente P.R.G., ora P.I. è di tipo D3, a carattere prettamente commerciale.

L'intervento ricade in un ambito di riqualificazione urbanistica e prevede, oltre alla realizzazione di una strada di scorrimento perimetrale, che migliora l'accessibilità all'intero comparto, la demolizione di un consistente edificio da tempo dismesso (ex macello ESAV) e degradato, riqualificando e bonificando l'intero lotto.

Così come contemplato dalle finalità e principi di cui all'art. 2 della L.R. 50/2012, l'intervento si inserisce in un contesto consono alla destinazione prevista, anzi ne diviene il tassello di completamento, apportandone, inoltre, un miglioramento generalizzato, determinato dalla "bonifica" dell'area dismessa e degradata, nonché inserendo una nuova soluzione viabilistica a miglioramento dell'assetto infrastrutturale stradale a servizio dell'intero compendio commerciale di Tecnopolis.

Quanto sopra, aderisce puntualmente ai criteri descritti ai punti d) ed e) del comma 1, dell'articolo 2 sopra citato, che testualmente si riportano:

- e) *salvaguardare la sostenibilità territoriale ed ambientale ed il risparmio di suolo, incentivando il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;*
- f) *assicurare la coerenza e l'integrazione tra la pianificazione urbanistica e territoriale e gli indirizzi in materia di insediamenti commerciali.*

4.1. Conformità urbanistica

Come specificato dall'art. 21 della L.R. 50/2012 e, più specificatamente, dal comma 4:

"4. In attesa dell'adeguamento dello strumento urbanistico comunale alle previsioni del regolamento regionale di cui all'articolo 4, il rilascio dell'autorizzazione commerciale per le grandi strutture di vendita è subordinato alla verifica, da parte della conferenza di servizi di cui all'articolo 19, comma 5, della compatibilità, con le previsioni contenute nel regolamento regionale, delle aree già classificate idonee per l'insediamento di grandi strutture di vendita o parchi commerciali dallo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della presente legge."

Allo stato, l'area oggetto dell'intervento risulta identificata come **Area omogenea D3**, per la quale le N.T.A. di piano, all'art. **46 – Zone D3**, comma 1, definisce tale zona quale "... parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" e prevede, al comma 2, come destinazioni d'uso, "l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Il piano terra e gli eventuali piani superiori sono destinati a complessi commerciali, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, complessi direzionali, attrezzature di interesse comune."

L'articolo **5 - Destinazioni d'uso** delle medesime N.T.A. del P.R.G., al comma 8, contempla: "le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel Titolo IV - Disciplina del territorio", mentre al punto 3, precisa e definisce: "Complessi commerciali: centri commerciali, mercati, mercati coperti, ipermercati, grandi magazzini, centergross, medie strutture di vendita superiori a mq 1000, grandi strutture di vendita come definite dalla L.R. 9 agosto 1999, n. 37."

L'area nella quale si insedia l'edificio commerciale oggetto dell'ampliamento risulta comunque dotata della conformità urbanistica richiesta dalla L.R. 15/04 per l'insediamento di **grandi strutture di vendita**.

4.2. Standards urbanistici

In base a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 50/12, che richiama il Regolamento Regionale, la verifica delle dotazioni di parcheggio, dovrà essere effettuata facendo riferimento in specifico all'art. 5 del Regolamento medesimo. In particolare, a quanto contemplato dal comma 4:

“4. Per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di cui al comma 2 sono definite dallo strumento urbanistico comunale, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, sulla base dei seguenti criteri:

a)

b) *al di fuori del centro urbano:*

b.1) per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

b.2) per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento;....”.

5. MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'INIZIATIVA COMMERCIALE

La domanda di autorizzazione commerciale, pur riguardando un unico complesso, definito conformemente a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, punto g) della L.R. 50/12 quale grande Struttura di Vendita configurata come grande centro commerciale, è stata inoltrata con riferimento all'ampliamento di una superficie di esercizio esistente.

La somma degli interventi, da realizzarsi contestualmente ovvero in tempi diversi, porterà la superficie complessiva del centro a 27.500 mq.

Tale superficie è ripartita in 5 singoli esercizi, il più grande dei quali sarà quello attualmente esistente ed attivo, mentre gli altri quattro sono di nuova formazione, conformemente al progetto generale di ampliamento già sottoposto a valutazione di compatibilità ambientale di cui sopra.

5.1. Tipo di attività e distribuzione degli spazi

La Grande Struttura di Vendita – Centro Commerciale, oggetto della richiesta di autorizzazione, prevede quindi una superficie complessiva di vendita pari a 27.500,00 mq, che sarà suddivisa in 5 singole unità commerciali, nel rispetto di quanto disposto art. 3, comma 1, punto g) della citata L.R. 50/12:

g) grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:

1) grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;”

La tabella che segue evidenzia le superfici di vendita del Centro Commerciale disaggregate in relazione alle singole unità previste, specificandone il relativo settore merceologico attribuito:

<i>Denominazione</i>	<i>Sup. vendita (mq)</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Tipologia di struttura</i>
Esercizio 1 – esistente	15.614	25.075,95	Grande Struttura di Vendita del settore non alimentare (tipologia invariata)
Esercizio 2	3.481	4.114,60	Grande Struttura di Vendita del settore non alimentare
Esercizio 3	3.299	3.709	Grande Struttura di Vendita del settore non alimentare
Esercizio 4	1.200	1.721,86	Grande Struttura di Vendita del settore alimentare (tipologia variata)
Esercizio 5	3.906	4.255,10	Grande Struttura di Vendita del settore non alimentare
Magazzino	-	1594.50	-
Tettoia	-	683	-
Totale	27.500	41.154,01	

Negli elaborati grafici allegati (come richiamato al capitolo 7) è possibile dedurre, di ogni singolo esercizio, sia la superficie che la posizione all'interno del compendio generale del progetto.

6. SPECIFICHE DELL'INTERVENTO

Come già menzionato, l'intervento prende spunto dalla possibilità offerta dalla L.R. 50 del 28.12.2012, che permette l'ampliamento della superficie di vendita per le grandi strutture di vendita per un massimo di 2.500 mq (o 20% della superficie licenziata). Tale opportunità, dunque, offre l'occasione di razionalizzare e ottimizzare la configurazione della superficie di vendita all'interno dell'unità già esistente, che sarà poi inclusa nel quadro di assetto generale previsto dall'ampliamento più consistente, già oggetto della valutazione di compatibilità ambientale ottenuta.

Il cambio della tipologia merceologica di una delle unità previste, da non alimentare ad alimentare, costituisce l'altra modifica da apportare al progetto generale precedente.

Entrambe le modifiche di cui sopra non incideranno in alcun modo sui parametri edilizi ed urbanistici contemplati dal progetto, in quanto non vi sono ampliamenti fisici o sopraelevazioni.

6.1. Realizzazione della nuova superficie di vendita

Concretamente, come già accennato, la nuova area di vendita sarà ricavata negli spazi precedentemente destinati a magazzino, tramite la rimozione delle tramezzature di confinamento e delimitazione di detti locali e la semplice disposizione delle attrezzature espositive.

Inoltre, rispetto a quanto previsto dal progetto sottoposto a valutazione di compatibilità ambientale, sarà modificata anche la realizzazione degli interventi sul fronte Est del fabbricato esistente. Il che produce un leggero decremento della Superficie Commerciale: da mq 41.172,48 del progetto precedente, a mq 41.154,01, quindi con un decremento di mq 18,47.

6.2. Caratteristiche prestazionali igienico-sanitarie

Oltre alle norme specifiche di regolamento comunale, la riconfigurazione che assumerà la superficie di vendita nell'ambito dell'edificio esistente risulterà comunque conforme alle prescrizioni tecniche previste dalla C.R. Veneto n. 13/97, in particolare secondo quanto previsto dalla Parte III^A - REQUISITI SPECIFICI PER LOCALI DESTINATI AL COMMERCIO.

Per quanto riguarda le modalità di aerazione dei locali, è installato e funzionante un impianto di condizionamento e climatizzazione, con caratteristiche e prestazioni conformi a quanto prescritto dal punto 9.6 della citata C.R.V. n. 13/97.

I servizi igienici privi di ventilazione naturale sono dotati di aspiratore continuo, con ricambi in numero conforme a quanto prescritto dalla medesima CRV 13/97.

Per quanto riguarda le superfici apribili ed illuminanti, come già approvate con Concessione Edilizia del 12.01.1995 (prot.n.20635/1467) e successiva Variante del 13.12.1995 (prot.n.38989), rilasciate dal competente ufficio comunale e alle quali sono stati allegati i relativi pareri favorevoli dell'ufficio igiene, non si apportano variazioni.

Si specifica inoltre che, nelle aree oggetto della riconfigurazione destinazionale, non vi è presenza continuativa e prolungata di persone (sia clienti che addetti), in quanto la destinazione della superficie è di sola esposizione di prodotti.

6.3. Normativa antincendio

Per quanto riguarda la sicurezza antincendio si fa riferimento al C.P.I. recentemente rinnovato (luglio 2012) con validità di ulteriori 5 anni, non essendoci modifiche alla struttura ed agli impianti. L'unità commerciale è servita da un sistema di vie d'uscita sfocianti direttamente all'esterno, il loro dimensionamento e la lunghezza dei percorsi d'esodo sono conformi a quanto prescritto sia dalle norme specifiche di prevenzione, per il tipo di attività presenti, che in relazione alle prescrizioni determinate dalla normativa vigente in materia di sicurezza sui posti di lavoro.

6.4. Unità di vendita di prodotti alimentari

Trattandosi di un'unità collocata nell'involucro di nuova costruzione, la modifica di tipologia merceologica, da non alimentare ad alimentare, non comporta particolari necessità, salvo quelle, ovviamente, determinate dall'osservanza delle specifiche tecniche ed igienico-sanitarie prescritte dalle normative vigenti per l'idoneità delle strutture edilizie deputate alla vendita di prodotti alimentari.

6.5. Verifica degli standards urbanistici

Con il seguente prospetto si espongono i dati riferiti alle aree a parcheggio rapportati alle superfici delle strutture commerciali del Centro, verificando gli standard previsti per le Grandi Strutture di Vendita e considerando il settore merceologico di appartenenza delle singole unità.

Verifica parcheggi ai sensi del REGOLAMENTO REGIONALE n. 1/2013, secondo art. 21, comma 6, lett. c) della L.R. 50/13		
Superficie Commerciale intervento:	mq 41.154,01	di cui 39.432,15 del settore non alimentare e 1.721,86 del settore alimentare
Superficie di Vendita intervento:	mq 27.500,00	di cui 26.300,00 del settore non alimentare e 1.200,00 del settore alimentare
Verifica rispondenza alle norme di cui all'art. 5, comma 4, lettera b.1 (settore alimentare e misto):		
Area libera pari a 2,50 mq/1,00 mq di Superficie di Vendita:		
1.200,00 mq x 2,50 mq/1,00 mq =	mq 3.000,00	< 52.232,28 Area libera totale prevista dal progetto generale.
Superficie di parcheggio effettivo, pari a 1,80 mq/1,00 mq di Superficie di Vendita:		
1.200,00 mq x 1,80 mq/1,00 mq =	mq 2.160,00	
Superficie di parcheggio effettivo, pari a 1,00 mq/1,00 mq di Superficie Commerciale:		
1.721,86 mq x 1,00 mq/1,00 mq =	mq 1.721,86	
Verifica rispondenza alle norme di cui all'art. 5, comma 4, lettera b.2 (settore non alimentare):		

Superficie di parcheggio effettivo, pari a 1,00 mq/1,00 mq di Superficie di Vendita:	
26.300,00 mq x 1,00 mq/1,00 mq =	mq 26.300,00
Superficie di parcheggio effettivo, pari a 0,80 mq/1,00 mq di Superficie Commerciale:	
39.432,15 mq x 0,80 mq/1,00 mq =	mq 31.545,72
Riepilogo fabbisogni	
Generato dalla Superficie di Vendita: 2.160,00 mq + 26.300,00 mq = 28.460,00 mq	
Generato dalla Superficie Commerciale: 1.721,86 mq + 31.545,72 mq = 33.267,58 mq	
Superficie a parcheggio effettivo assicurata dal progetto: 33.367,10 mq	
Verifica standards:	
Superficie a parcheggio effettivo:	mq 33.367,10 > mq 28.460,00 fabbisogno parcheggio da SV
Superficie a parcheggio effettivo:	mq 33.367,10 > mq 33.267,58 fabbisogno parcheggio da SC

La superficie a parcheggio di progetto risulta, come dimostrato, superiore al fabbisogno di standards minimi di parcheggio richiesto dalla legge, mentre l'area libera è abbondantemente verificata.

7. DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA

In allegato alla presente, si uniscono gli elaborati grafici contenenti quanto sopra descritto e costituenti la documentazione inoltrata al comune di San Donà di Piave, in data 21.01.2014 (Pratica 3/2014), per la richiesta di Variante al Permesso di Costruire n. 104/2013, a sua volta ulteriore Variante al Permesso di Costruire n. 101/2011.