



**COMMISSIONE VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

*(art. 20 del D.Lgs 152/06 e s.m.i)*

*Seduta del 03.07.2017*

*Purere n. 8/2017*

**Oggetto:** Ditta: Sviluppo Immobiliare S.p.A.  
Sede Legale: Via Vittoria 45 31040 CESSALTO  
Intervento: Ristrutturazione edificio a destinazione mista "centro commerciale Bergamin".  
Comune di localizzazione: SAN DONA' DI PIAVE  
Procedura di verifica dell'assoggettamento a Valutazione d'Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 20 D.Lgs 152/06 e s.m.i.

**Cronologia delle comunicazioni**

Con nota acquisita agli atti con protocollo n. 21463 del 13.03.2017 la società sviluppo immobiliare S.p.A. ha presentato istanza di verifica ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 152/06 per la ristrutturazione edificio a destinazione mista "centro commerciale Bergamin". in comune di SAN DONA' DI PIAVE

In data 15.03.2017 è stata effettuata la pubblicazione sul sito internet della Città metropolitana di Venezia dell'avvenuto deposito del progetto.

In data 28.04.2017 è stato effettuato un sopralluogo conoscitivo dei luoghi ove è localizzato il progetto.

Con nota protocollo n. 41870 del 12.05.2017 è stato chiesto al comune di San Donà di Piave il certificato di destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento al fine di verificare se lo stesso ricada o meno in centro storico.

Con nota acquisita agli atti con protocollo n. 43769 del 18.05.2017 il comune di San Donà di Piave ha rilasciato il certificato richiesto attestando che l'area ricade in centro storico.

Con nota protocollo n. 46102 del 25.05.2017 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. 54965 del 21.06.2017 la società ha trasmesso le integrazioni richieste sotto riportate.

**OSSERVAZIONI**

Non sono pervenute osservazioni ai sensi della art. 20 del D.lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.

**PREMESSA**

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

L'intervento proposto è relativo alla trasformazione di una grande struttura di vendita esistente da esercizio singolo a grande centro commerciale. Ai sensi della L.R. 50 DEL 28/12/2012 ed in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 22 comma 1 lettera b) le grandi strutture di vendita comprese tra i 2.501 e gli 8.000 metri quadrati sono da assoggettarsi alla procedura di verifica o screening. Il progetto prevede la redistribuzione della superficie di vendita già autorizzata, con un riutilizzo della stessa per **5.543,19 mq.**

Il progetto di ristrutturazione prevede la trasformazione dell'intero complesso edilizio, ora costituito da due blocchi uniti da un corpo scale monolitico, in due unità che conserveranno la comunione per i piani interrati e terra, e si

distingueranno ai piani superiori pur conservando un'immagine edilizia uniforme. Dal piano primo i volumi si rendono indipendenti fatto salvo il collegamento aereo attraverso un volume a ponte tra il piano primo del corpo principale su Corso S. Trentin e la palazzina del blocco retrostante. Tra gli edifici sarà inserita una scala esterna che consente i collegamenti pedonali tra via donatori di sangue e l'accesso dalla S.P. 83 posta a sud del complesso edilizio.

Il progetto di ristrutturazione prevede una nuova immagine prospettica mediando tra le esigenze materiali che il sito impone, quelle commerciali e quelle edilizie. Alla sostituzione dei tamponamenti esistenti con pannellature coibentate, serramenti a tenuta e partiture espressive si è cercato, per quanto possibile di confermare e aggiornare l'immagine esistente.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

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



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

## QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

### Interventi di progetto

Il progetto proposto prevede che l'edificio attualmente utilizzato esclusivamente per l'esposizione e vendita di arredamento, sia trasformato in centro commerciale, all'interno del quale saranno insediate sei attività, tutte di tipo non alimentare, nel dettaglio saranno presenti le seguenti attività: A. Abbigliamento ed accessori; B. Igiene della casa e della persona; C. Calzature e Pelletteria; D. Mobili ed arredamento; E. Direzionale; F. Palestra.

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

ATTIVITA'	PIANI	SETTORE	SUP. DI VENDITA	S.N.P.	SUP. COMM.	n° DIP.	WC DIPENDENTI			WC PUBBLICO		
							maschi	fenmine	disabili	maschi	fenmine	disabili
<b>A</b>	-1,0,1	ASSIGLIAMENTO ACCESSORI	2053,45	2632,25	2712,00	14	1	2	1	2	2	2
<b>B</b>	0	IGIENE DELLA CASA E DELLA PERSONA	358,2	450,32	482,00	3	1			/	1	1
<b>C</b>	1	CALZATURE E PELLETERIE	1370,45	1480,54	1522,00	12	1	1	/	1	1	1
<b>D</b>	2,3	MOBILI ARREDAMENTO	1780,84	1898,85	2098,00	9	1			/	2	2
<b>E</b>	2	DIREZIONALE	/	457,33	528,00	9	1	1	1	/	/	/
<b>F</b>	4	PALESTRA	/	853,06	918,00	8	1			/	1	1

Il progetto di ristrutturazione prevede la trasformazione dell'intero complesso edilizio, ora costituito da due blocchi uniti da un corpo scale monolitico, in due unità che conserveranno la comunione per i piani interrati e terra, e si distingueranno ai piani superiori pur conservando un'immagine edilizia uniforme.

Dal piano primo i volumi si rendono indipendenti fatto salvo il collegamento aereo attraverso un volume a ponte tra il piano primo del corpo principale su Corso S. Trentin e la palazzina del blocco retrostante. Tra gli edifici sarà inserita una scala esterna che consente i collegamenti pedonali tra via donatori di sangue e l'accesso dalla S.P. 83 posta a sud del complesso edilizio.

Il progetto di ristrutturazione prevede una nuova immagine prospettica mediando tra le esigenze materiali che il sito impone, quelle commerciali e quelle edilizie.

Alla sostituzione dei tamponamenti esistenti con pannellature coibentate, serramenti a tenuta e partiture espressive si è cercato, per quanto possibile di confermare e attualizzare l'immagine esistente.

Più complesso è stato l'inserimento dei corpi scala esterni necessari per adempiere alle esigenze di sfollamento dei piani commerciali che il progetto prevede.

Tali scale sono poste alle estremità del corpo principale su Corso S. Trentin, avendo la necessità di essere a cielo libero e di larghezza consistente abbiamo voluto considerarle come un prolungamento del volume edilizio armonizzandole con le linee di fuga dei pannelli di rivestimento delle facciate che le contengono.

Altrettanto delicato dal punto di vista architettonico l'inserimento della pensilina che protegge il tappeto mobile posto a sud. Una serie di piloni in acciaio regge la piastra di copertura che va ad incastrarsi con il corpo edilizio a cui aderisce.

Sono previste alcune demolizioni, il magazzino sul retro e tutto il volume del vano scala esistente. Sarà realizzato un modesto ampliamento attraverso la realizzazione di una piattaforma strutturalmente indipendente per una piccola autorimessa, coperta con un solaio carrabile che sarà destinato a parcheggio nonché spazio di accesso per le persone che arrivano dalla S.P. N°83.

Le modifiche strutturali prevedono l'inserimento di un nuovo corpo scale come sistema distributivo principale che abbraccia tutti i piani con accessibilità dall'esterno direttamente dalla piastra di copertura dell'autorimessa.

Si prevede la messa in opera di un tappeto mobile esterno per accedere al piano secondo in maniera indipendente, da qui al corpo scala per collegarsi agli altri piani soprastanti.

Saranno adeguate ed integrate alle nuove esigenze commerciali e ai nuovi volumi edilizi le reti delle fognature acque meteoriche e acque reflue. Saranno realizzate due linee separate fino all'allacciamento con la condotta esistente su Piazza Donatori del Sangue e da qui confluire in Corso Silvio Trentin. È previsto il rifacimento totale degli impianti tecnologici: elettrico, meccanico ed antincendio che risponde alle attuali normative e alle esigenze delle nuove unità commerciali.

*In merito alla possibilità di coprire una parte dei consumi energetici mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili il richiedente nelle integrazioni prodotte esclude, sulla base delle FAQ del Ministero dello sviluppo economico pubblicate ad Agosto 2016, che il fabbricato ricada nella definizione di ristrutturazione rilevante e pertanto afferma di non essere soggetto agli obblighi del D.lgs n. 28/11.*

*Evidenzia inoltre che l'aspetto delle fonti rinnovabili è stato considerato prevedendo sistemi di condizionamento e climatizzazione a pompa di calore ad elevata efficienza.*

*A tale proposito il Comitato tecnico VIA vista l'entità della ristrutturazione, nell'intento di aumentare l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia in attuazione del "Patto dei Sindaci", chiede che venga presentato un progetto relativo alle energie rinnovabili a copertura di un'ulteriore quota dei consumi energetici, dotato di un crono programma degli interventi, che sarà valutato dal medesimo Comitato.*

### Accessibilità

Il complesso è situato ai margini del centro storico, lungo la riva del fiume Piave; è visibile e facilmente raggiungibile in breve tempo a piedi dalla piazza principale. Per chi volesse raggiungere l'edificio in auto può parcheggiare comodamente a pochi metri su un ampio parcheggio libero proprio lungo il fiume e risalire l'argine percorrendo una via

pedonale oppure lasciare l'auto nel parcheggio di recente costruzione a nord dell'edificio.

Le altre opportunità riguarderanno l'autorimessa e il parcheggio rialzato da costruirsi a sud ovest dell'edificio.

Queste ultime potranno accogliere fino a un massimo di 29 auto e saranno prevalentemente destinate ai dipendenti e ai portatori di handicap.

### Analisi del traffico

Sulla base delle diverse superfici destinate dal progetto alle diverse attività commerciali, è stata stimata dal richiedente la massima densità possibile di clientela oraria, facendo riferimento ad indici di densità di affollamento (persone/mq) ricavabili dal D.M. 27 luglio 2010.

ATTIVITA'	SETTORE	SUPERFICIE (mq)	INDICE DENSITA' DI AFFOLLAMENTO (persone/mq)	DENSITA' MAX (cliente/h)	DIPENDENTI
A	Abbigliamento accessori	2053,45	0,2	410,69	14
B	Igiene della casa e della persona	358,20	0,1	35,82	3
C	Calzature e pelletterie	1370,45	0,2	274,09	12
D	Mobili arredamento	1760,84	0,1	176,09	9
E	Direzionale	457,33	0,1	45,73	9
F	Palestra	853,69	0,1	85,37	8

Questi valori di presenze orarie devono essere adeguati sulla base dei coefficienti relativi ai clienti che non usano l'autovettura (secondo quanto comunemente rilevato per strutture simili ed in contesti territoriali analoghi), al numero di utenti per auto ed al tempo di permanenza nella particolare struttura di vendita.

Per il caso specifico in esame, in condizioni di esercizio a regime, si assume dunque:

- che almeno il 90% delle presenze utilizzi l'autovettura ed un 10% dei clienti utilizzi modi di trasporto alternativi all'auto (moto, bici, a piedi, ecc.);
- che i negozi presenti all'interno del centro commerciale si ritiene che avranno una percentuale di frequentazione media pari al 60% della densità massima;
- che il tempo medio di permanenza all'interno del centro commerciale sia di 1 ora;
- che il tempo medio di permanenza nella palestra sia di 1 ora e 45' (1,75 h);
- che il tempo medio di permanenza nel direzionale sia di 8 ore;
- che il tasso di occupazione media (cautelativa) è di 1,65 persone/auto.

Alla luce della stima del traffico indotto dal progetto, si stima che il traffico aggiuntivo apportato alla situazione esistente sia quantificabile in una media di 104 veicoli ora.

Per quanto concerne le aree a parcheggio, si segnala che il nuovo centro commerciale essendo ubicato all'interno del centro abitato di San Donà di Piave, potrà contare, oltre che sui parcheggi messi a disposizione dallo stesso centro commerciale, anche su tutte le aree a parcheggio del Comune dislocate nell'intorno.

*In fase di richiesta d'integrazioni è stato richiesto al proponente di individuare i mezzi di trasporto pubblico che conducono nei pressi del centro commerciale e l'ubicazione e il numero di parcheggi disponibili in adiacenza al centro commerciale.*

Alla richiesta il proponente ha individuato il punto più prossimo del trasporto pubblico locale, costituito dalla Stazione ATVO di Piazza IV Novembre, che dista circa 420 ml in linea d'aria e il conteggio dei parcheggi nell'intorno ha evidenziato che sono attualmente presenti 1886 posti auto.

## QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

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)

Il PTRC vigente, approvato con DCR n. 250 del 13.12.91 ed in seguito con DCR n. 382 del 28.05.92, è stato ulteriormente modificato con DCR n. 461 e 462 del 18.11.92 e DGR n. 1063 del 26.07.2011.

L'intervento è situato in un ambito soggetto a "scolo meccanico" in cui si sono verificate delle esondazioni "aree esondate per alluvioni nel 1951-1957-1960-1966", inoltre è situato lungo il corso del fiume Piave, che in questo tratto è classificato come "ambito naturalistico di livello regionale" e come "aree di tutela paesaggistica – n. 41 Medio Corso del Piave".

Il Nuovo P.T.R.C., adottato D.G.R.V. n. 372 del 17.02.2009 conferma che l'intervento rientra nell'ambito del tessuto urbanizzato di San Donà di Piave in "area di maggiore pericolosità idraulica" e lungo il corridoio ecologico del fiume Piave. Dalla variante parziale al PTRC con attribuzione della valenza paesaggistica (adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013) l'area d'intervento rientra nell'ambito di paesaggio n. 11 denominato "Bonifiche orientali dal Piave al Tagliamento".

### **Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Piave**

Il territorio interessato dall'intervento è soggetto alla competenza dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione; in particolare è soggetto alle disposizioni del Bacino del Fiume Piave. Il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione è stato approvato con DPCM 21 novembre 2013 (G.U. n.97 del 28.04.2014). La documentazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Piave, essendo l'area in esame situata lungo la sponda idrografica sinistra, insiste su area classificata come "P2 – Pericolosità idraulica media".

### **Piano di Tutela delle acque (PTA)**

La Regione del Veneto con Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n° 107 del 05/11/2009 ha approvato il Piano di Tutela delle Acque (PTA). Successivamente è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Veneto n. 43 del 5 giugno 2012 la deliberazione della Giunta Regionale 15 maggio 2012, n. 842 contenente "Piano di Tutela delle Acque, D.C.R. n. 107 del 5/11/2009, modifica e approvazione del testo integrato delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque". Tale delibera ha introdotto modifiche alle norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque.

La cartografia del PTA, e in particolare la "Carta delle aree sensibili" mostra come il territorio in esame rientra nel bacino scolante nel mare Adriatico, nel contempo la "Carta della vulnerabilità intrinseca della falda freatica della Pianura Veneta" evidenzia un grado di vulnerabilità elevato.

### **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.

Il progetto si colloca su ambiti con "Pericolosità idraulica in riferimento ai P.P.A.I. adottati o ai P.A.I. approvati.

### **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.

L'area si colloca in area "P2 – pericolo medio" e "Limite centri abitati", "Ambiti naturalistici di livello regionale e "Aree di tutela paesaggistica d'interesse regionale e competenza provinciale.

L'area è classificata come area a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi ma prossime, o direttamente adiacenti, al fiume Piave" e "Aree esondabili o a ristagno idrico".

### **Piano degli Interventi**

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

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

### **Rete Natura 2000**

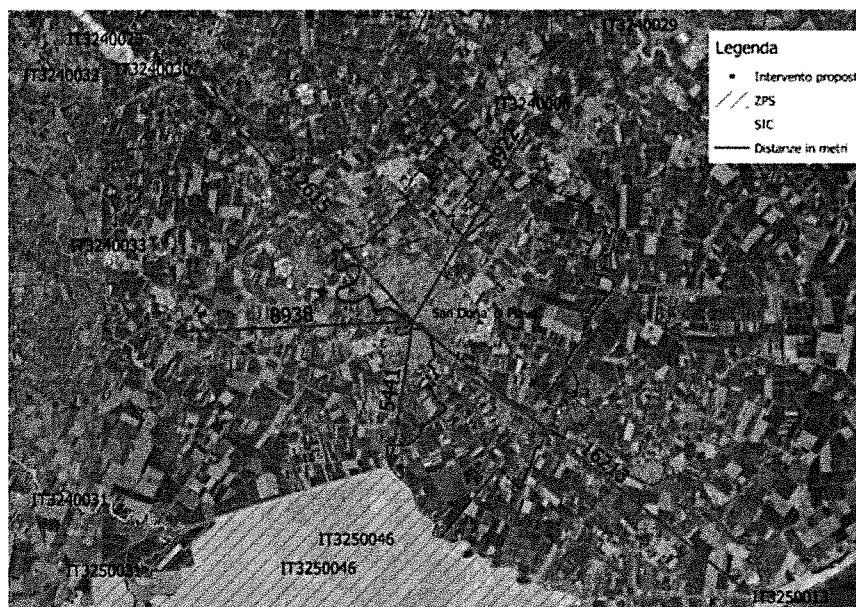
I siti più prossimi al luogo oggetto d'intervento si trovano ad una distanza lineare di più di 5 km. Si tratta del Sito d'Importanza Comunitaria (SIC) IT3250031 "Laguna superiore di Venezia" e Zona di Protezione Speciale (ZPS)

IT3250046 “Laguna di Venezia”, che si localizzano esternamente al confine comune di San Donà di Piave. Entro un raggio di 10 km dall’area di intervento si trovano inoltre i seguenti siti della Rete Natura 2000:

- Sito d’Importanza Comunitaria e Zona di Protezione Speciale (SIC-ZPS) IT3240030 “Bosco di Cessalto”, un relitto di quercu - carpino planiziale di circa 28 ettari
- Sito d’Importanza Comunitaria (SIC) IT3240033 “Fiumi Meolo e Vallio”, caratterizzato da corsi d’acqua di risorgiva, con acque di buona qualità, e dalla vegetazione ripariale arbustiva che li circonda.

Lungo il corso del fiume Piave, sul quale l’area d’intervento si affaccia, si trovano:

- a monte, ad una distanza lineare di circa 12 chilometri e mezzo, il Sito d’Importanza Comunitaria (SIC) IT3240030 “Grave del Piave - Fiume Soligo - Fosso di Negrizia” e Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT3240023 “Grave del Piave”
- a valle, ad una distanza lineare di circa 16 chilometri, Sito d’Importanza Comunitaria (SIC) IT3250013 “Laguna del Morte Pinete di Eraclea”.



Si evidenzia che l’area oggetto d’intervento si trova a distanze notevoli dai siti della rete natura 2000, senza quindi provocare interferenze.

*In fase di richiesta d’integrazioni è stato richiesto al proponente di aggiornare lo SPA considerando che con protocollo n. 43769 del 18.05.2017 è stato acquisito agli atti della Città Metropolitana il certificato di destinazione urbanistica dell’area in cui è collocata la struttura, dal quale si rileva che la stessa è ubicata in centro storico.*

A seguito di tale richiesta il proponente ha precisato che l’area ricade nel perimetro del “Centro storico” come delibera della Giunta del Comune di San Donà di Piave n.94 del 15/05/2014 che ha approvato, nel rispetto del Regolamento Regionale n. 1 del 18.06.2013 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”, l’individuazione del centro urbano, del centro storico e delle aree degradate da riqualificare.

*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.*

## QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE E ANALISI DEGLI IMPATTI SULLE DIVERSE COMPONENTI

### Impatti sul Suolo e sottosuolo

L’insieme degli interventi di ristrutturazione dell’edificio Bergamin, sono previsti in un’area già urbanizzata posta nell’ambito dell’abitato di San Donà di Piave. Si evidenzia che nonostante l’aumento della superficie coperta sia di circa il 15,5% rispetto allo stato attuale, saranno interessate aree già urbanizzate e impermeabili, senza quindi

contribuire al consumo di suolo e mantenendo l'invarianza idraulica. Le opere non sono di particolare rilievo, di conseguenza sono considerate tali da non interessare la stabilità dei suoli, interferire con il sistema idraulico di superficie o quello sotterraneo, di conseguenza non si prevedono effetti per la componente analizzata.

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

### **Impatti sull'Ambiente idrico**

In relazione alle caratteristiche dell'intervento, le possibili interferenze all'ambiente idrico (alla luce della vicinanza al corso del fiume Piave), non sono da considerarsi significative, in quanto legate ad eventi accidentali con remote possibilità di accadimento e limitabili con le dovute misure di contenimento attuabili nell'area di cantiere; comunque non tali da poter concorrere all'alterazione dello stato qualitativo o quantitativo della risorsa idrica.

Durante la fase di esercizio non si rilevano elementi tali da poter concorrere all'alterazione dello stato qualitativo o quantitativo della risorsa idrica. Gli interventi di gestione delle acque meteoriche e dei reflui dipendenti dall'attività in oggetto sono già operanti e verranno ammodernati assicurando, come previsto dalla normativa vigente, di non generare interferenze all'ambiente idrico.

Considerata la natura dell'intervento proposto si può ritenere che esso sia compatibile con il sistema di acque superficiali e sotterranee presente nell'area interessata.

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

### **Impatti sulla Vegetazione e sulla Fauna**

L'area sulla quale insiste l'intervento proposto, si caratterizza come un ambito urbano fortemente antropizzato per cui le opere previste non generano impatti significativi sulla componente vegetazionale e faunistica, anche in relazione al fatto che le sponde fluviali situate in prossimità risultano essere fortemente artificializzate.

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

### **Impatti sugli ecosistemi e sulla rete ecologica**

L'intervento proposto non interseca elementi della rete ecologica individuata sul territorio, pur trovandosi in prossimità del fiume Piave, senza quindi interferire con l'ecosistema fluviale e la rete ecologica ad esso associata.

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

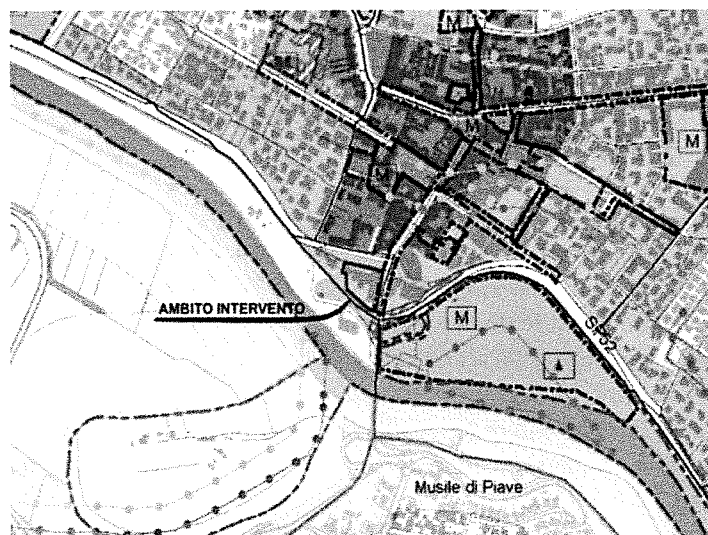
### **Impatto sul Rumore**

Il Comune di San Donà di Piave è dotato di Piano di classificazione acustica adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 11.02.1998, il cui aggiornamento è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 18.07.2016. La tavola 3a "Zonizzazione acustica" classifica l'area oggetto d'intervento in classe III "Aree di tipo misto: aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici" in cui i valori massimi dei livelli sonori tollerabili sono riportati nella tabella seguente.

Classi di destinazioni d'uso del territorio	Limiti massimi e tempi di riferimento	
	Diurno (6-22)	Notturmo (22-6)
I aree particolarmente protette	50	40
II aree prevalentemente residenziali	55	45
III aree di tipo misto	60	50
IV aree di intensa attività umana	65	55
V aree prevalentemente industriali	70	60
VI aree esclusivamente industriali	70	70

Di seguito la tavola 3a della zonizzazione acustica comunale





I recettori che maggiormente potrebbero risentire dell'intervento sono i fabbricati a destinazione residenziale, commerciale/residenziale e recettiva collocati in vista del fabbricato oggetto di ristrutturazione, tra i quali, in particolare:

RA) fabbricato residenziale di due piani posto lungo Via Piave Superiore, oltre l'argine rispetto al fabbricato in oggetto, ad una distanza di circa 44 ml. dal fabbricato oggetto di intervento.

RB) fabbricato residenziale di due piani posto oltre la rampa di accesso al ponte della Vittoria, posto lungo Corso Silvio Trentin, ad una distanza di circa 24 ml. dal fabbricato oggetto di intervento.

RC) fabbricato a destinazione recettiva / alberghiera posto lungo Corso Silvio Trentin (Hotel "Al Piave"), attualmente sviluppato su tre livelli fuori terra, ad una distanza di circa 20 ml. dal fabbricato oggetto di intervento.

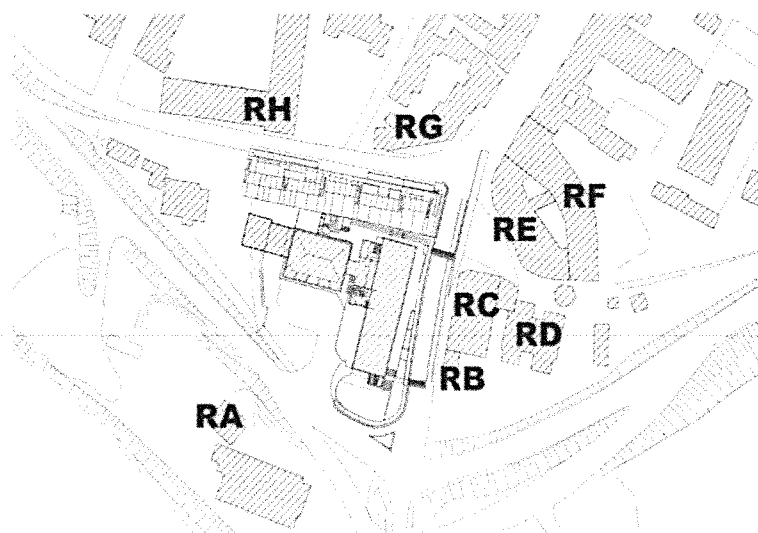
RD) fabbricato residenziale di sette piani fuori terra posto rispetto al fabbricato in oggetto dietro l'albergo "Hotel Piave", ad una distanza diretta di circa 49 ml. dal fabbricato oggetto di intervento.

RE) fabbricato a destinazione commerciale/direzionale di due/tre livelli fuori terra posto lungo Corso Silvio Trentin, ad una distanza di circa 40 ml. dal fabbricato oggetto di intervento.

RF) fabbricato a destinazione recettiva / alberghiera posto lungo Corso Silvio Trentin (Hotel "Kristall"), attualmente sviluppato su otto livelli fuori terra, ad una distanza media di circa 60 ml. dal fabbricato oggetto di intervento.

RG) fabbricato a destinazione commerciale/residenziale posto lungo Via Aquileia/Corso Silvio Trentin di tre piani fuori terra, ad una distanza di circa 40 ml. dal fabbricato oggetto di intervento.

RH) fabbricato a destinazione commerciale/residenziale posto lungo Via Aquileia di sei piani fuori terra, ad una distanza di circa 39 ml. dal fabbricato oggetto di intervento.





L'intervento prevede la ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale e direzionale, con nuova installazione di impianti funzionali all'esercizio di tali attività. Il clima acustico complessivo dell'area ad intervento avvenuto sarà quindi caratterizzato in linea di massima dai valori attuali, a cui andranno aggiunti i contributi dovuti agli eventuali nuovi veicoli attratti dall'intervento progettato, oltre a quelli determinati dalle nuove sorgenti fisse di tipo impiantistico. L'area in cui risultano collocate le unità esterne, attive e funzionanti nei periodi di riferimento diurno e notturno, verrà opportunamente mascherata, in direzione dei principali recettori individuati.

Tale intervento potrà avvenire realizzando un intervento di mascheramento con pannelli a sandwich fonoassorbenti in lamiera zincata con riempimento in materiale fonoassorbente, da dimensionare, aventi altezza tale da superare in quota le altezze degli impianti previsti, con eventuale elemento inclinato come copertura della parte verticale, posta in modo da garantire in ogni caso il ricircolo dell'aria verso l'alto, necessario per il funzionamento dell'impianto.

A tale proposito si indicano i prodotti della RW Panel – modello ZEROKLASS WALL SOUND e ZEROKLASS ROOF SOUND per la parte inclinata - pannello parete fonoassorbente fonoisolante in lana minerale – di spessore minimo pari a 50 mm, con attenuazione pari a 32 dB (da scheda tecnica).

I risultati della simulazione dimostrano un leggero incremento generale della rumorosità ambientale complessiva, già allo stato attuale rivelatosi intenso; tale incremento risulta comunque equilibrato e distribuito nell'area di intervento, e dovuto in larga parte al traffico veicolare dell'intera zona.

Infatti, i limiti di zona imposti dal piano di classificazione acustica per la classe III - 60 dB(A) di Leq in periodo di riferimento diurno e 50 dB(A) per il periodo di riferimento notturno - risultano generalmente superati in corrispondenza degli edifici con affaccio alle sorgenti stradali individuate. Tali superamenti rientrano entro la fascia di pertinenza acustica delle sorgenti stradali individuate dal piano di classificazione acustica comunale.

I risultati dell'analisi relativa allo stato di progetto dimostrano pertanto il sostanziale permanere dei livelli di clima acustico presenti allo stato attuale, con possibili superamenti verificabili già allo stato attuale, e dipendenti dal traffico veicolare sulle strade di contorno.

Grazie all'intervento di limitazione delle emissioni delle componenti impiantistiche, l'intervento non produrrà pertanto variazioni di impatto acustico sui ricettori terzi presenti in prossimità dell'area di intervento.

L'intervento risulta pertanto pienamente compatibile con la classificazione acustica dell'area.

***In fase di richiesta d'integrazioni è stato richiesto al proponente di redigere un nuova relazione previsionale di impatto acustico.***

***Alla luce delle soluzioni tecniche proposte (pannelli fonoassorbenti) e delle integrazioni prodotte si stima che l'incidenza sulla componente sia poco significativa. 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.***

### **Impatto sull'atmosfera**

L'insieme degli interventi di ristrutturazione previsti, potranno generare interferenze sulla componente atmosfera durante la fase di cantiere, in particolare sia durante le fasi di demolizione di alcune porzioni del fabbricato esistente sia durante la costruzione, riconducibili alle emissioni prodotte dagli scarichi dei mezzi impegnati nei lavori e alle polveri generate nella fase di cantiere. Si ritiene che le interferenze saranno completamente reversibili e non cagioneranno impatti a lungo termine in quanto riguarderanno solo l'area prospiciente il cantiere e per un tempo limitato. Ulteriori possibili effetti sulla componente sono legati all'aumento del traffico indotto, tuttavia alla luce delle stime di aumento del carico, e conseguentemente del nuovo apporto di sostanze inquinanti, emerge come si tratti di un effetto limitato, tale da non alterare in modo sensibile lo stato ambientale locale o del sistema più complessivo, rappresentando una porzione estremamente ridotta rispetto i fattori che determinano la qualità dell'aria dell'ambito analizzato. È inoltre possibile prevedere che rispetto alla situazione attuale, l'ammodernamento degli impianti necessari per il riscaldamento e la climatizzazione sfruttando tecnologie e soluzioni tecniche di maggior efficienza, ci sarà una contrazione delle emissioni connesse agli impianti tecnici.

La qualità dell'aria nel comune di San Donà di Piave è stata valutata in seguito ad una campagna di monitoraggio realizzata con stazione rilocabile posizionata in via Jesolo dal 4/04/2015 al 24/05/2015 e dal 1/10/2015 al 18/11/2015.

Durante la campagna di monitoraggio le concentrazioni di monossido di carbonio, biossido di zolfo, biossido di azoto e ozono non hanno mai superato i limiti di legge a mediazione di breve periodo. Anche per quanto riguarda benzene e metalli, le medie complessive ponderate dei due periodi di monitoraggio sono risultate inferiori al valore limite annuale per il benzene e per il piombo ed inferiori ai valori obiettivo per i restanti metalli (D.Lgs. 155/10). La concentrazione media complessiva ponderata di benzo(a)pirene (0.9 ng/m<sup>3</sup>) è risultata di poco inferiore al valore limite annuale di 1 ng/m<sup>3</sup>. Diversamente la concentrazione di polveri PM10 ha superato il valore limite giornaliero per la protezione della salute umana. 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 eseguite a San Donà di Piave la qualità dell'aria è stata giudicata accettabile, nel 19% buona, nell'8% mediocre e scadente, mai pessima.

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

### **Impatto sulla salute pubblica**

Il progetto in esame riguarda un'operazione di rigenerazione urbana e variazione di destinazioni d'uso commerciale che non incide per la tipologia di intervento direttamente sulla salute (come sarebbe per discariche, inceneritori o nuove costruzioni commerciali).

*Dall'analisi svolta si ritiene che l'intervento generi impatti nulli sulla salute pubblica.*

### **Impatto sul sistema dei beni storico testimoniali**

L'intervento interessa uno spazio già destinato ad attività commerciale, inoltre non si prevedono interventi capaci di alterare lo stato dei luoghi o interferire con aree esterne rispetto a quelle già occupate dall'attività stessa, di conseguenza non si prevedono effetti sulla componente.

*Dall'analisi svolta si ritiene che l'intervento generi impatti nulli sul sistema dei beni storico testimoniali.*

### **Impatto sul paesaggio**

In relazione alla tipologia di intervento, che prevede sostanzialmente una revisione della pelle degli edifici esistenti senza rilevanti modifiche delle volumetrie, si ritiene sia coerente con i valori paesaggistici consolidati senza interferire negativamente con la componente paesaggio.

*Si ritiene che l'impatto sulla componente sia nullo.*

## **CONCLUSIONI**

Dalla valutazione dello "Studio preliminare Ambientale" e relative integrazioni emerge che l'intervento proposto dalla società "Sviluppo Immobiliare S.p.A." non produce un impatto negativo significativo sull'ambiente circostante, per cui non si ha la necessità di approfondire caratteristiche quali "durata", "frequenza" e "reversibilità" dell'impatto.

### *Tutto ciò visto e considerato*

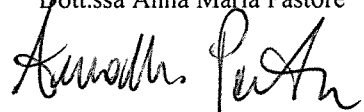
Il Comitato tecnico VIA, esprime parere di non assoggettabilità a procedura di VIA in merito al progetto presentato dalla società Sviluppo Immobiliare S.p.A. relativo alla ristrutturazione di un edificio a destinazione mista denominato "Centro Commerciale Bergamin" sito in Comune di San Donà di Piave 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.

2. Venga inviato alla Città metropolitana di Venezia un progetto relativo alle energie rinnovabili a copertura di un'ulteriore quota dei consumi energetici, dotato di un cronoprogramma dei relativi interventi, che sarà valutato dal Comitato VIA.

**Il Presidente della Commissione VIA**

Dott.ssa Anna Maria Pastore

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anna Maria Pastore', written in a cursive style.