

# PROVINCIA DI VENEZIA

Politiche Ambientali

## COMMISSIONE VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

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

Seduta del 17.06.2013

Parere n. 11

20 GIU. 2013

55969/13

Prot. n. \_\_\_\_\_

**Oggetto:** Ditta: VALECENTER S.r.l.  
Sede Legale: Corso GARIBALDI 86, 20121 MILANO  
Intervento: Ampliamento del parco commerciale "valecenter 1" in comune di Marcon.  
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. 34309 del 11.04.2013 la società VALECENTER S.r.l. ha presentato istanza di verifica ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 152/06/ per l'ampliamento del parco commerciale "Valecenter 1" in comune di MARCON.

In data 12.04.2013 è stata effettuata la pubblicazione sul BUR dell'avvenuto deposito del progetto.

Con nota acquisita agli atti con protocollo n. 51313 del 05.06.2013 il comune di Marcon ha comunicato l'avvenuta pubblicazione all'albo pretorio del comune.

Non sono pervenute osservazioni.

### PREMESSA

La società Valecenter s.r.l. è titolare del centro commerciale denominato Valecenter, sito in Marcon, via Enrico Mattei n. 1/C, già autorizzato con una superficie di vendita complessiva di mq 30.760 di cui 24.046 mq del settore non alimentare generico e mq 6.714 del settore alimentare.

Il centro commerciale è ubicato all'interno del parco commerciale "Valecenter1" costituito oltre che dal centro stesso da ulteriore due esercizi di vicinato aventi ciascuno una superficie di vendita pari a 250 mq del settore non alimentare generico. Tali esercizi di vicinato sono ubicati in un edificio denominato fabbricato E (ex bingo) posto in adiacenza del centro commerciale. Il parco commerciale ha quindi una superficie di vendita complessiva pari a 31.260 mq (30.760+500).

L'intervento oggetto di verifica di assoggettabilità a VIA, consiste nell'ampliamento del parco commerciale mediante l'insediamento di una nuova media struttura di vendita di mq 2.247, del settore non alimentare, da ubicare all'interno del fabbricato E. La società ha previsto, in caso di rilascio dell'autorizzazione richiesta, la rinuncia delle autorizzazioni relative agli esercizi di vicinato sopracitati. A seguito di tale rinuncia l'ampliamento dimensionale si ridurrà a 1.747 mq (2247-500).

La tipologia "parco commerciale" è individuata dalla DGRV n.1539 del 27.09.2012 che estende le tipologie progettuali previste dagli allegati III e IV alla parte II del D.lgs 152/06 e s.m.i. alle grandi strutture di vendita e ai parchi commerciali di cui all'art.18 della L.R. n. 15/2004, pertanto il suo ampliamento rientra tra le tipologie previste dall'allegato IV del D.lgs 152/06 lett.t "modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato III o all'allegato IV già autorizzati, realizzati o in fase di autorizzazione che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente (modifica o estensione non inclusa nell'allegato III) soggette a verifica di via.

La domanda di ampliamento di circa 2.247 mq della superficie del Parco Commerciale è consentita dall'art. 28 comma 4 della L.R. 50/12 riguardante la nuova normativa sul commercio, che prevede ampliamenti delle Grandi Strutture di vendita e/o dei Parchi Commerciali in deroga alle nuove procedure "in misura non superiore al 20 per cento della superficie autorizzata e comunque entro il limite massimo di 2.500 metri quadrati".

Il parco commerciale è stato oggetto di ricognizione con delibera di giunta comunale n. 231 del 22.09.2005

La Grande Struttura di vendita non è mai stata oggetto di Screening di VIA o di VIA in quanto realizzata precedentemente all'entrata in vigore della normativa regionale sulla VIA. Anche gli ampliamenti successivi all'entrata in vigore di tale norma non sono mai stati oggetto di procedure di VIA in quanto sono risultati nel complesso sempre inferiori alla soglia fissata dalla L.R n. 15/2004.

*La mancanza in passato di una Valutazione di impatto ambientale ha comportato il venir meno delle opere di mitigazione e compensazione che, in genere, accompagnano interventi di tale livello, in particolare per quanto riguarda l'utilizzo di energie alternative per mitigare i consumi diretti di energia elettrica e gas metano e gli interventi di compensazione, relativi all'inquinamento atmosferico indotto con il traffico, con la realizzazione di superfici destinate a verde.*

## QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

Il quadro di riferimento programmatico ha come oggetto gli strumenti urbanistici e gli atti di programmazione e pianificazione territoriale e settoriale che costituiscono i parametri di riferimento nel giudizio di compatibilità ambientale anche nello Studio relativo alla domanda di screening.

Lo studio di screening propone l'esame dei seguenti Vincoli e Piani:

### **Rete Natura 2000**

Il sito *SIC/ZPS IT3250016 "Cave di Gaggio"* dista circa 400 m dall'area di intervento, quindi completamente esterno ad essa. Si fa riferimento alla analisi della VINCA per ogni ulteriore considerazione.

### **Piani**

**P.T.R.C.**, Nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (adottato con DGR n.372 del 17.02.2009)

#### TAV.1a: 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.

#### TAV.1b: 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.

*Risponde anche al parere della Commissione che il sito in esame, dall'analisi dagli elaborati del Nuovo P.T.R.C. non rientra in aree soggette a vincoli che possano impedire le attività in progetto qui analizzate.*

**PTCP Provincia di Venezia:** approvato con delibera Giunta Provinciale di VE n. 8 del 01.02.2011

sono identificate le compatibilità anche per l'area dove ricade la zona di progetto e per la stessa sono previste prescrizioni o indirizzi da seguire.

L'area è classificata come sistema di insediamenti 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"*.

*E' parere della Commissione che l'intervento sia coerente con la pianificazione provinciale e con i vincoli dettati dalle relative Norme Tecniche.*

### **P.R.G. Comune di Marcon**

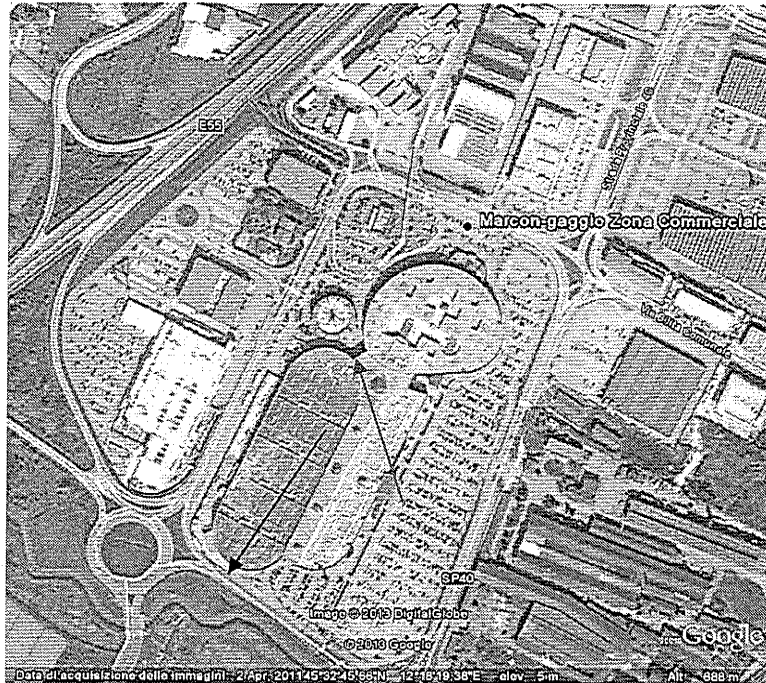
La zona in cui è inserita la struttura commerciale è destinata, secondo il PRG vigente, ad attività commerciali D-2b e nello specifico a parchi commerciali, quindi l'intervento è coerente con la pianificazione comunale.

*E' parere della Commissione che l'intervento sia coerente con la pianificazione territoriale prevista dal PRG del Comune di Marcon.*

## QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

### Descrizione del progetto

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).



*Fig.1 Ubicazione intervento con indicato edificio E*

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.

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.

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.

*E' parere della Commissione che l'ampliamento proposto nel presente Studio di Screening non abbia controindicazioni progettuali, in quanto sortisce solo l'effetto di una razionalizzazione degli spazi (superfici e volumi) già esistenti.*

## QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

L'area che stiamo valutando nel quadro di riferimento ambientale è un'area fortemente infrastrutturata: le principali infrastrutture sono la tangenziale di Mestre nella direzione di Venezia-Trieste e la linea ferroviaria Venezia-Portogruaro-Udine e tutta la viabilità circolare a servizio della zona commerciale (dove insistono grandi strutture di vendita quali il Saturn, Mondo Convenienza e la SME) e a servizio della Stazione della Metropolitana di superficie.

### Atmosfera

#### Stato attuale

Rispetto all'inquinamento atmosferico, il problema specifico viene, in questo Studio di screening, inquadrato nel contesto del territorio del Comune di Marcon e della relativa zona commerciale che è già interessata da una concomitante presenza di elementi commerciali di notevole rilevanza.

#### Valutazione degli impatti

Al fine di analizzare lo specifico incremento di traffico a seguito dell'ampliamento e il conseguente inquinamento atmosferico, lo Studio propone una relazione sulla viabilità dove prende in considerazione i nodi stradali più interessati dalla interferenza del progetto.

La rilevazione del traffico è stata effettuata nelle giornate di venerdì 1 febbraio e sabato 2 febbraio 2013 e i dati sono stati suddivisi per fasce orarie (8,00-20,00) divisi per intervalli di 15 minuti.

La verifica del funzionamento è stata condotta, allo stato attuale, utilizzando i dati verificati e, allo stato futuro, incrementando i dati suddetti del traffico stimato e imputato all'ampliamento della superficie di vendita.

I dati utilizzati per il calcolo del livello di servizio intersezioni sono quelli dell'ora di punta del sabato (17.00--18.00).

TABELLA RIASSUNTIVA LIVELLI DI SERVIZIO SUI NODI PIU' INTERESSATI		
	Stato di fatto	Ipotesi di progetto
Rotatoria tra via Alta e via del Vetro	LOS A	LOS A
Rotatoria tra via Alta, via Mattei e via Porta Est	LOS C	LOS C
Rotatoria via Porta Est, viale della Stazione e via Praello	LOS A	LOS A

Dalla tabella riportata si può rilevare l'esiguo incremento di traffico sulle tratte considerate in conseguenza dell'incremento della superficie commerciale non è in grado di modificare il livello di servizio dei nodi stradali più interessati dall'incremento di superficie commerciale.

Lo Studio perviene alla conclusione che l'incremento dei volumi di traffico che si verificherà lungo le strade che circondano il complesso commerciale, non comporta variazioni dei livelli di servizio per le tratte viarie analizzate (come del resto era ipotizzabile visto l'esiguo numero di veicoli aggiuntivi indotti (n° 96 veicoli nell'ora di punta del sabato) che l'ampliamento comporterà).

#### *E' anche opinione della Commissione*

- 1. che le tratte viarie nell'intorno del Centro Commerciale non subiranno variazioni dei livelli di servizio, dato l'esiguo incremento di traffico indotto;*
- 2. che l'aumento delle quantità dell'inquinamento atmosferico per le emissioni dovute all'aumento del traffico indotto non è tale da modificare il quadro generale dell'inquinamento atmosferico esistente..*

## Ambiente idrico

### Stato attuale

Non è prevista alcuna modifica o interferenza sull'ambiente idrico rispetto a quanto già previsto nello Studio precedente dal presente incremento di superficie commerciale..

### Effetti previsti

*La Commissione concorda nel ritenere come non significativo l'inquinamento indotto nella componente idrica dal presente incremento di superficie commerciale.*

## Rumore

Per la struttura di vendita sono state individuate le seguenti fonti rumorose:

- a) *traffico veicolare connesso alla attività commerciale della struttura,*
- b) *impianti di climatizzazione.*

Per quanto riguarda gli impianti di climatizzazione, lo Studio indica come non avvengano modifiche rispetto alla situazione esistente e come sino già al momento previsti sistemi di insonorizzazione e schermature degli impianti posti a tetto.

Per quanto riguarda l'incremento di traffico indotto dall'aumento di superficie, anche se è accettabile, come indica il professionista, che non vi sia incidenza negativa rispetto alla situazione esistente dovuta all'incremento di traffico previsto, si pone l'occasione di considerare il problema del Ricettore 1, che è nelle condizioni di essere già oltre i limiti di zona della classe IV.

*La Commissione indica, ad ampliamento avvenuto, di procedere ad una attenta campagna di monitoraggio acustico in particolare per il ricettore R1, al fine di verificare che l'ampliamento di superficie e di nuovo traffico indotto non possa essere causa di un peggioramento complessivo della situazione già compromessa.*

## Suolo e sottosuolo

Lo Studio di Screening riferisce come il presente progetto non interferisca in alcun modo nella componente del suolo e sottosuolo.

*Su queste conclusioni conviene anche la Commissione,*

## Flora e fauna: qualificazione ambientale

L'ampliamento della superficie di vendita proposto non modifica gli impatti riguardanti le componenti ambientali flora e fauna.

*Su queste conclusioni conviene anche la Commissione,*

## Vinca

Lo Studio viene condotto secondo le indicazioni della normativa regionale D.G.R. 3173 del 10 ottobre 2006 che aggiorna e sostituisce il D.G.R. 4 ottobre 2002, n. 2803 "Attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 – guida metodologica per la Valutazione di Incidenza e procedure operative".

Esso prende in considerazione gli habitat e le specie di habitat presenti e le specie che in particolare sono identificative della peculiarità del SIC

Vengono evidenziati queste considerazioni:

- l'area oggetto della presente indagine risulta esterna al sito Natura 2000;
- all'interno dell'area descritta non sono stati identificati habitat prioritari né habitat non prioritari comunque inseriti all'interno delle schede Natura 2000;
- non sono previsti interventi diretti sul sito che possano implicare disboscamento o l'alterazione del sottobosco.
- il progetto consiste nella conversione a diverso tipo di commercio di un edificio già esistente ed operativo interno al parco commerciale.

Le conclusioni dello Studio sono riassunte nella presente tabella:

TIPI DI INCIDENZA	
Perdita di superficie di habitat e di habitat di specie	NULLO
Frammentazione di habitat o di habitat di specie	NULLO
Perdita di specie di interesse conservazionistico	NULLO
Perturbazione alle specie della flora e della fauna	TRASCURABILE
Diminuzione delle densità di popolazione	NULLO
Alterazione della qualità dell'aria, dell'acqua e dei suoli	NULLO
Interferenze con le relazioni ecosistemiche principali che determinano la struttura e la funzionalità dei siti	NULLO

#### **Conclusioni del professionista:**

In base ai dati scientifici fin qui esposti, con ragionevole certezza scientifica si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000, pertanto non si reputa necessario procedere con una relazione di valutazione appropriata.

*Anche la Commissione concorda con le conclusioni del professionista, tenendo conto degli elementi importanti di frattura che si interpongono tra il Centro commerciale, (quali la Stazione della metropolitana di superficie, la linea ferroviaria e il canale QUAI) e il sito SIC considerato.*

#### **Inquinamento luminoso**

Viene evidenziato nella relazione di screening come non vengano apportate variazioni al sistema di illuminazione utilizzato e già conforme alla L.R. 17/2009 e come pertanto il sistema di illuminazione possa essere considerato non inquinante.

#### **Risorse energetiche**

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.

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.

*A tale proposito la Commissione VIA ritiene che debba essere valutata l'opportunità dell'utilizzo di fonti rinnovabili prodotte in loco per soddisfare del tutto o in parte il fabbisogno energetico della nuova superficie commerciale richiesta.*

### **CONCLUSIONI**

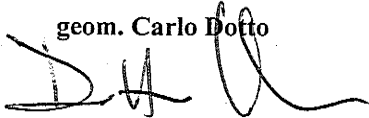
Tutto ciò premesso e considerato, la commissione VIA esprime il non assoggettamento alla procedura di valutazione d'impatto ambientale in quanto la realizzazione dell'intervento non produce impatti negativi e significativi sull'ambiente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

## Prescrizioni

1. Al fine di confermare la previsione della mancanza di impatto acustico rispetto al recettore residenziale presente sia eseguita prima e dopo l'intervento (con attività a regime), una campagna di monitoraggio acustico in corrispondenza di tale ricettore secondo le modalità stabilite dal D.M 16/03/1998.  
Le modalità di esecuzione di tale monitoraggio e le date di esecuzione delle campagne di misurazione dovranno essere comunicate ad ARPAV almeno con 15 giorni di anticipo.  
Gli esiti dovranno essere comunicati ad ARPAV, dipartimento di Venezia, e a questa Provincia entro 30 giorni dalla conclusione della campagna. Qualora si accerti il peggioramento rispetto allo stato di fatto acustico siano adottate le misure di mitigazione e compensazione imposte dal D.M. 16.03.2013
2. Entro 60 gg dalla data di acquisizione del provvedimento finale dovrà essere prodotta una relazione tecnica dove venga valutata l'opportunità del ricorso a fonti di energia rinnovabili prodotte in loco al fine di coprire tutto o parte del fabbisogno energetico della nuova superficie di vendita.

Il SEGRETARIO della Commissione

geom. Carlo Dotto



Il PRESIDENTE della Commissione

dott.ssa Anna Maria Pastore

