

**VENETA FUSTI DI FABRIS GIANNI & C. S.A.S**

**STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE**

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

**COMUNE DI VENEZIA**



**AMPLIAMENTO DEL PARCO COMMERCIALE  
"AEV TERRAGLIO LATO NORD-EST VIA DON PERON"**

**VENETA FUSTI DI FABRIS GIANNI & C. S.A.S.**

**IL PROPONENTE**

  
VENETA FUSTI  
Via ... 30 - 35121 PADOVA  
Codice Fiscale 00707990270  
Partita IVA 02236240205

**IL PROGETTISTA**

**Arch. Ruggero Artico**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

SEZIONE  
A  
ARCHITETTO

  
RUGGERO  
ARTICO  
N° 309

**MARZO 2013**

**IL RELATORE**

**Arch. Roberta Patt**

ORDINE degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO

ROBERTA  
PATT  
n° 2606  
sezione A  
Architettura



© 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. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

## INDICE

<b>1. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1 DIMENSIONI DEL PROGETTO.....</b>	<b>2</b>
1.1.1 Premessa.....	2
1.1.2 Caratteristiche dell'intervento.....	3
1.1.3 Localizzazione dell'iniziativa .....	5
1.1.4 Classificazione urbanistica della zona: P.R.G. e Piano Di Lottizzazione .....	6
1.1.5 Titoli edilizi .....	7
1.1.6 Descrizione del complesso commerciale.....	7
1.1.7 Standard urbanistici .....	9
1.1.8 Organizzazione del verde.....	10
<b>1.2 CUMULO CON ALTRI PROGETTI.....</b>	<b>10</b>
<b>1.3 UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI .....</b>	<b>10</b>
1.3.1 Caratteristiche degli impianti tecnologici .....	11
1.3.2 Fabbisogno di energia elettrica .....	11
1.3.3 Fabbisogni idrici .....	12
1.3.3.1 Acque nere .....	12
1.3.3.2 Acque di prima pioggia.....	12
1.3.4 Utilizzo di aria.....	13
1.3.5 Utilizzo di suolo.....	13
1.3.6 Utilizzo di sottosuolo .....	13
<b>1.4 PRODUZIONE DI RIFIUTI .....</b>	<b>13</b>
<b>1.5 INQUINAMENTO E DISTURBI AMBIENTALI.....</b>	<b>14</b>
<b>1.6 RISCHIO INCIDENTI, PER QUANTO RIGUARDA, IN PARTICOLARE, LE SOSTANZE O LE TECNOLOGIE UTILIZZATE .....</b>	<b>14</b>
<b>2. LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....</b>	<b>15</b>
2.1.1 Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia e relative Norme Tecniche di attuazione.....	15
2.1.2 Piano di classificazione acustica del comune di venezia .....	16
2.1.3 P.T.C.P. della Provincia di Venezia .....	18
<b>3. CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE .....</b>	<b>21</b>
<b>3.1 PORTATA, GRANDEZZA E COMPLESSITA' DELL'IMPATTO.....</b>	<b>21</b>
3.1.1 Atmosfera .....	22
3.1.2 Impatto sull'ambiente idrico .....	22
3.1.3 Suolo e sottosuolo .....	22
3.1.4 Smaltimento rifiuti.....	22
3.1.5 Impatto sulla vegetazione, flora, fauna ed ecosistemi.....	23
3.1.6 Salute pubblica.....	23
3.1.6.1 Rumore .....	23
3.1.6.2 Atmosfera .....	23
3.1.7 Impatto sulla viabilità .....	24
3.1.8 Impatto luminoso.....	27
3.1.9 Impatto sul paesaggio.....	27
<b>3.2 NATURA TRANSFRONTALIERA DELL'IMPATTO .....</b>	<b>27</b>
<b>3.3 PROBABILITA' DELL'IMPATTO .....</b>	<b>27</b>
<b>3.4 DURATA FREQUENZA E REVERSIBILITA' DELL'IMPATTO.....</b>	<b>28</b>

## **1. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO**

### **1.1 DIMENSIONI DEL PROGETTO**

#### **1.1.1 Premessa**

La presente verifica di assoggettabilità è stata predisposta per la richiesta di autorizzazione all'ampliamento dimensionale del Parco Commerciale "AEV TERRAGLIO lato nord-est – via Don Peron" a Mestre, ai sensi dell'art. 28, comma 4 della L.R. 50/2012.

Infatti 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"*.

Nello specifico la richiesta è effettuata da due società distinte facenti capo ai medesimi titolari e si riferisce a due strutture che ricadono entrambe all'interno del suddetto Parco Commerciale.

Pertanto poiché entrambe le società, pur con due distinti progetti, richiedono l'ampliamento del parco commerciale è stata predisposta un'unica verifica di assoggettabilità che comprende entrambe le istanze che unitamente determinano un ampliamento della superficie di vendita dell'intero parco commerciale.

Entrando nel dettaglio il Parco Commerciale denominato "AEV TERRAGLIO lato nord-est – via Don Peron" è ubicato a Mestre e possiede una superficie di vendita complessiva di mq 9.955 del settore "non alimentare".

### **1.1.2 Caratteristiche dell'intervento**

All'interno di tale Parco la società VENETA FUSTI di FABRIS GIANNI & C. S.a.s. è titolare dell'esercizio commerciale di Grande Struttura con superficie di vendita di mq 5.490 del settore "non alimentare generico", sita nel comune di Venezia-Mestre, Via Don Peron n.ri 12 e 14 (Edificio A1+A2), in forza di autorizzazione amministrativa n. 217982 del 26/09/2008, mentre la società Santa Teresa S.r.l. avrà la disponibilità di un fabbricato all'interno di suddetto Parco.

Le due operazioni previste dalle due società di cui sopra sono:

- Veneta Fusti: richiesta di ampliamento della superficie di vendita della Grande Struttura di cui sopra di mq 1.200 del settore "non alimentare";
- Santa Teresa: richiesta di insediamento nel realizzando fabbricato di cui sopra di una media struttura di vendita con superficie di vendita di mq 740 del settore "alimentare".

Il risultato che scaturisce dall'unione di queste due procedure è un ampliamento complessivo del parco commerciale pari a mq 1.940. Quindi il Parco incrementerà da mq 9.955 a mq 11.895, di cui 740 mq si riferiscono al settore "alimentare" ed i restanti 11.155 al settore "non alimentare".

Si evidenzia che il parco commerciale è già stato oggetto di procedura di Studio Preliminare Ambientale per la ripartizione della superficie di vendita nel 2008. Nello specifico il progetto prevedeva l'accorpamento delle unità A-1 e A-2 in un'unica grande struttura di 5.490 mq di superficie di vendita.

All'interno del parco commerciale allo stato attuale sono attive le seguenti attività commerciali:

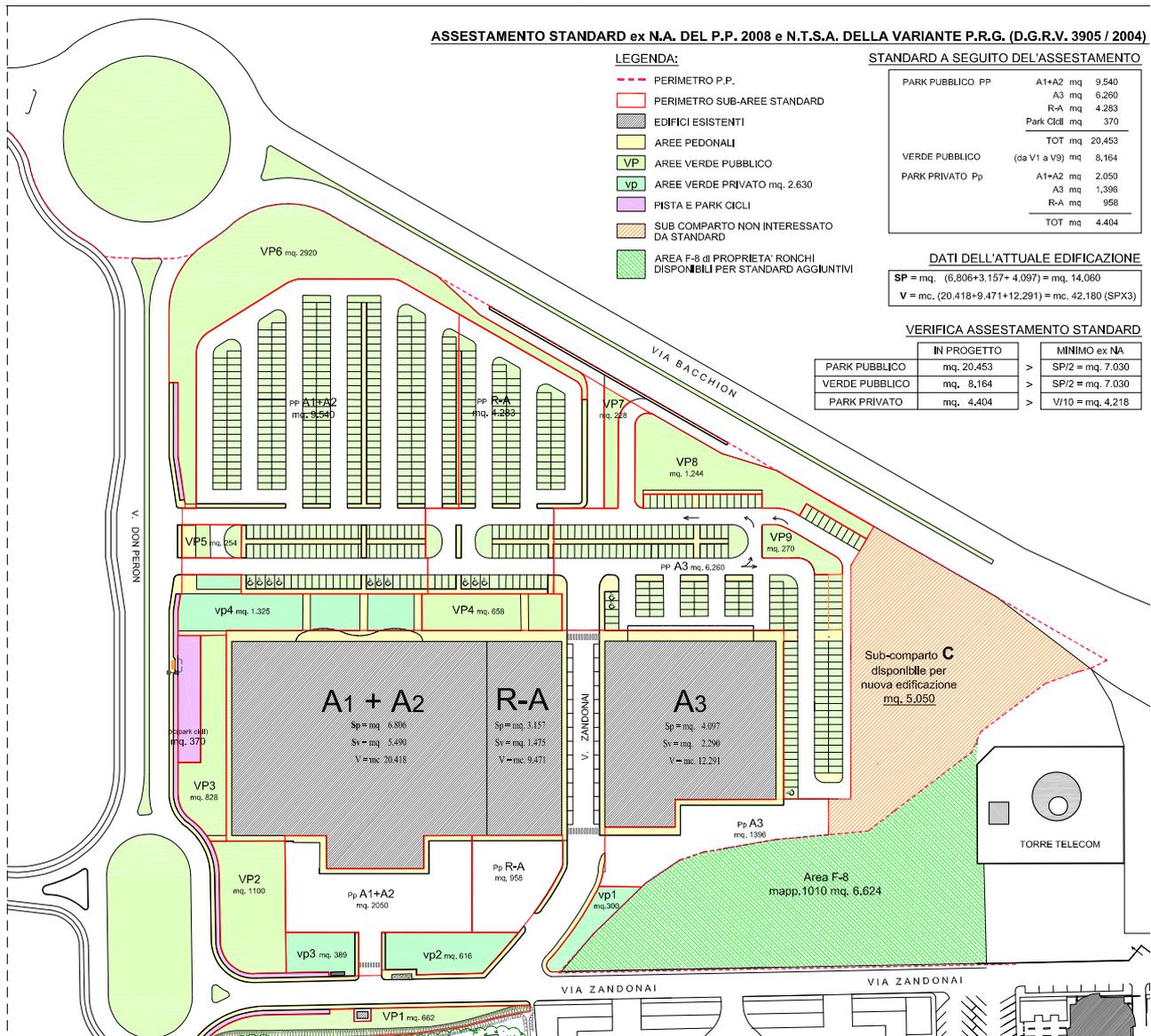
- abbigliamento bimbo, abbigliamento U/D, solarium/parrucchiera, ristorazione, bar (sulla tavola parte dell'unità R-A);
- abbigliamento e articoli sportivi (sulla tavola unità A1+A2);
- elettronica (sulla tavola unità A3).

La tabella seguente illustra la distribuzione della superficie di vendita e la società proprietaria delle unità immobiliari.

Unità immobiliare	Superficie di vendita attuale
R-A	1.335 mq
A-3	2.990 mq
A-1+A-2	5.490 mq

Tabella n. 3

Per semplicità di esposizione si riporta di seguito la planimetria di riferimento.



Per la realizzazione dell'edificio di cui trattasi, è stata presentata domanda di permesso di costruire in data 19/07/2011 PG n. 2011/301898 e successiva integrazione del 22/11/2011 PG 2011/0485766.

Per la costruzione del nuovo fabbricato (edificio C) in data 24/10/2012 prot. n. 2012/448517 notificato il 12/11/2012 (vedi **ALLEGATO N. 1**) il comune di Venezia ha comunicato la rilasciabilità del relativo Permesso di Costruire, subordinandone il rilascio alla sola stipula di apposita convenzione, in corso di perfezionamento. Per quanto concerne la superficie di vendita in ampliamento di pertinenza del fabbricato "A", in data 24/10/2012 prot. n. 2012/48517, allo stesso modo il comune di Venezia ha comunicato la rilasciabilità del relativo Permesso di Costruire, subordinandone il rilascio alla sola stipula di apposita convenzione, in corso di perfezionamento

### **1.1.3 Localizzazione dell'iniziativa**

La società RONCHI S.r.l. è proprietaria delle aree site nel Comune di Venezia, identificata al Catasto Terreni, Sez. Mestre; Foglio 4, mappali 526, 528, 530, 630, 784, 786, 787, 789, 806, 811, 816, 818, 821, 822, 823, 825, 841, 842, 844, e dell'area identificata al Catasto Terreni, Sez. Mestre, Foglio 4, mappali 786, 821, 825, 871, 530 e 1010, facenti parte del Piano Particolareggiato "A.E.V. Terraglio".

Sulle aree in questione è stato realizzato il "Complesso Commerciale RONCHI – A", articolato su più edifici a destinazione commerciale denominati "Edificio A1", "Edificio A2", "Edificio A3", "Edificio R-A" oltre alle opere di urbanizzazione pertinenziali (quali parcheggi pubblici e privati, verde pubblico, aree pedonali etc.), all'interno dei quali sono insediati una serie di esercizi commerciali.

La Giunta Comunale, ai sensi del comma 7 della L.R. 15/04 e della D.G.R.V. n. 670 del 04.03.05, con Delibera n. 490 del 08/10/2005 ha individuato nell'area AEV Terraglio l'esistenza di una aggregazione di esercizi avente le caratteristiche di Parco Commerciale; in particolare l'aggregazione degli esercizi commerciali insediati nell'area RONCHI A è denominata Parco commerciale "AEV Terraglio – lato nord est via Don Peron".

Successivamente fu approvata VARIANTE al P.P. A.E.V. TERRAGLIO con Delib. C.c. n. 124 del 13/10/2008.

Tale area insiste all'interno del perimetro del Parco Commerciale "AEV TERRAGLIO" - lato nord-est – via Don Peron. Sull'area in questione è prevista la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale/direzionale denominato "Edificio C", avente una superficie lorda complessiva di mq. 1.818 (di cui mq. 906 al piano terra e mq. 912 al piano primo).

#### **1.1.4 Classificazione urbanistica della zona: P.R.G. e Piano Di Lottizzazione**

L'area sulla quale è stato edificato il "Complesso Commerciale RONCHI – A" e quella sulla quale sarà edificato l'edificio C ricade in Zona Territoriale Omogenea per "Attrezzature Economiche Varie " fin dal 1979: le destinazioni d'uso consentite sono quelle specifiche delle Z.T.O. di tipo "D", comprendenti, oltre al produttivo, il terziario commerciale/direzionale.

Le N.T.A. della Variante Tecnica al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 28 del 12.01.1993, introdussero l'obbligo della strumentazione urbanistica attuativa nelle zone A.E.V., compresa quella del Terraglio.

In attuazione alla suddetta variante del 1993, il Comune di Venezia ha approvato il Piano Particolareggiato A.E.V. Terraglio.

Successivamente fu approvata, con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 , la Variante al P.R.G. per la Terraferma, con la quale la Z.T.O. A.E.V. Terraglio fu riconfermata, come pure il Piano Particolareggiato A.E.V. TERRAGLIO.

Conseguentemente all'approvazione del provvedimento ricognitivo, ai sensi del comma 7 della L.R. 15/04 e della D.G.R.V. n. 670 del 04.03.05, di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 490 del 08/10/2005 sopra citata – che ha individuato nell'area AEV Terraglio l'esistenza di una aggregazione di esercizi avente le caratteristiche di Parco Commerciale - il Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 10, comma 8, della L.R. 15/04, ha approvato la variante urbanistica con le modalità previste all'art. 18 della L.R. 15/04, con Delibera del Consiglio Comunale n. 108 del 30/07/2007.

### **1.1.5 Titoli edilizi**

Per l'ampliamento dell'edificio esistente sono stati rilasciati dal Comune di Venezia i seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n° 2000/5934 e successiva Variante in corso lavori PG n° 2004/41759; con particolare riferimento all'accorpamento degli originari fabbricati "Edificio A1" ed "Edificio A2", ubicato ai civici n.ri 12 e 14 di Via Don Luigi Peron, è stata presentata D.I.A. edilizia in data 28/12/2007.

Da ultimo è stata presentata in data 19/07/2011 prot. n. 2011/301898 domanda Permesso di Costruire per assestamento standard del comparto Ronchi-A del PP. AEV TERRAGLIO e nuovo Edificio C.

In data 24/10/2012 prot. n. 2012/48517 il Comune di Venezia ha comunicato la rilasciabilità del relativo Permesso di Costruire, subordinandone il rilascio alla sola stipula di apposita convenzione, in corso di perfezionamento.

Per la realizzazione del nuovo fabbricato è stata presentata domanda di permesso di costruire in data 19/07/2011 PG n. 2011/301898 e successiva integrazione del 22/11/2011 PG 2011/0485766. In data 24/10/2012 prot. n. 2012/448517 notificato il 12/11/2012 il Comune di Venezia ha comunicato la rilasciabilità del relativo Permesso di Costruire, subordinandone il rilascio alla sola stipula di apposita convenzione, in corso di perfezionamento.

### **1.1.6 Descrizione del complesso commerciale**

Il Parco Commerciale "A.E.V. Terraglio" è ubicato nella zona nord-orientale del territorio comunale di Venezia, in prossimità delle principali vie di comunicazione che promanano da Mestre verso le principali direttrici regionali. La vicinanza con la tangenziale di Mestre consente inoltre un agevole collegamento con le principali arterie stradali della Regione.

Per una visualizzazione dell'inquadramento territoriale si rimanda alla seguente **figura n. 1**.

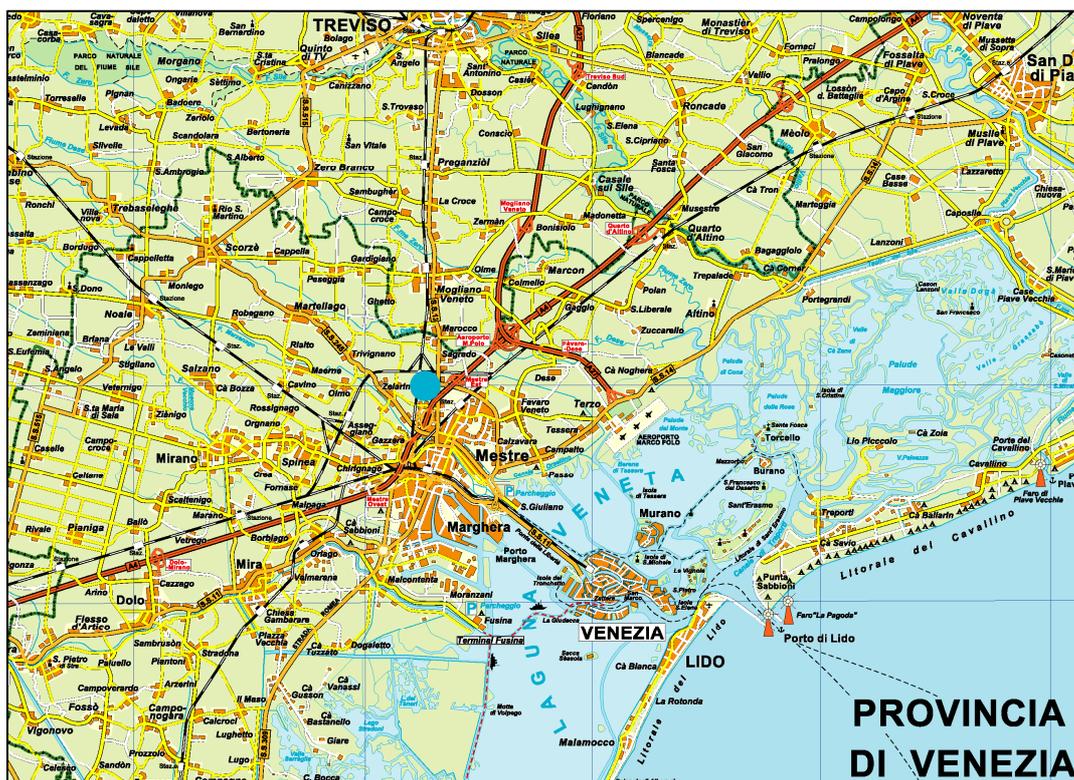


Figura n. 1 – Inquadramento territoriale (Parco Commerciale contraddistinto da un cerchio azzurro)

L'intervento oggetto del presente studio riguarda l'ampliamento dimensionale del parco commerciale mediante l'apertura di una media struttura di vendita avente una superficie di vendita di mq 740 del settore "alimentare", da ubicare nell'unità con superficie lorda di pavimento di mq 844 al piano terra dell'edificio C di nuova realizzazione e con riferimento alla grande struttura con superficie di vendita di mq 5.490 ubicata nell'"Edificio A1+A2", si intende realizzare su una porzione di mq 1.200 dell'area esterna privata antistante il suddetto edificio (di totali mq 1.325), una struttura per la vendita di prodotti del settore "non alimentare".

Il progetto prevede la seguente configurazione futura:

Unità immobiliare	Superficie di vendita futura
R-A	1.335 mq
A-3	2.990 mq
A-1+A-2	6.690 mq
C	740 mq

Tabella n. 3

### **1.1.7 Standard urbanistici**

Ai fini della definizione degli standard urbanistici 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, ai sensi dell'art. 16, comma 4, della L.R. 15/04, le quantità stabilite al comma 2 del suddetto articolo, sono rapportate alla sola superficie ampliata.

L'autorizzazione amministrativa della grande struttura di vendita, riporta la seguente dotazione minima di standard a parcheggio effettivo ai sensi della L.R. 15/2004: mq 6.334

- SdV in ampliamento: mq 1.200 x 1,00 = mq 1.200

Nuova dotazione minima richiesta a parcheggio effettivo: mq 7.534 (6.334 + 1.200)

Totale area a parcheggio effettivo disponibile: mq 9.540

Pertanto la Grande Struttura di Vendita, a seguito ampliamento richiesto, avrà una SdV di mq 6.690.

La SLP del Fabbricato A1+A2 resterà invece invariata pari a mq 6.806.

L'esercizio commerciale rispetta, pertanto, con riferimento alla Superficie di Vendita ed alla Superficie lorda di pavimento le prescrizioni dell'art. 16 della L.R. n. 15/04.

Si precisa, inoltre, che la superficie destinata ad area a parcheggi non è inferiore a quella prevista dall'art. 25 della L.R. 61/1985 e a quella del Piano Particolareggiato AEV TERRAGLIO.

Il fabbricato, nonché l'unità immobiliare all'interno della quale sarà insediato l'esercizio commerciale di media struttura ha le seguenti dotazioni a standard :

- parcheggio ad uso pubblico: mq 1.478, superiore al 50% della superficie lorda di pavimento pari a mq. 1.818 (dotazione minima mq 909)
- verde: mq. 1.305, superiore al 50% della superficie lorda di pavimento pari a mq 1.818 (dotazione minima mq 909)
- parcheggio ad uso privato: mq 657, superiore al 10% del volume del fabbricato pari a mc 5.454 (dotazione minima mq 546)

Gli altri esercizi commerciali inseriti nel parco commerciale rispettano, gli standard previsti dalla normativa.

La verifica degli standard di parcheggio rispetto alla superficie di vendita, alla superficie lorda di pavimento, è riportata nelle planimetrie di progetto.

### 1.1.8 Organizzazione del verde

Le aree a verde pubblico (circa mq 10.000) sono state sistemate a prato, mentre per quanto concerne le alberature sono stati piantumati filari di *Carpinus Pyramidalis* lungo via G. Bella e filari di *Celtis Australis* in tutte le aree destinate a parcheggio della clientela. Sono state inoltre piantumate siepi di *Crataegus Oxycantha* con la funzione di evitare abbagliamenti lungo la strada di collegamento con il Terraglio.

## 1.2 CUMULO CON ALTRI PROGETTI

Allo stato attuale della redazione dell'elaborato, si è a conoscenza che nella zona in cui sorge il parco commerciale sono localizzati altri progetti sottoposti a Studio Preliminare Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale (fonte: Provincia di Venezia). Nello specifico risulta in itinere la procedura di V.I.A. per l'ampliamento del centro commerciale "Auchan" e la Verifica di Assoggettabilità riferita al punto vendita Iperlando.

## 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 verrà 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	Non utilizzata
	Da corso d'acqua	Non utilizzata
	Da acquedotto	Utilizzata
Aria		Utilizzata esclusivamente per impianti di climatizzazione

Suolo	Il progetto prevede una nuova costruzione e quindi un'occupazione di suolo di circa 2.000 mq
Sottosuolo	Il progetto non prevede la messa in opera di un volume di invaso di 492 mc. Allo stato attuale sussistono le vasche di raccolta e trattamento delle acque piovane che interessano l'intero parco commerciale

### 1.3.1 Caratteristiche degli impianti tecnologici

Per quanto riguarda l'area adibita a vendita prospiciente il fabbricato "A", essendo un'area esterna non si prevede l'installazione di nuovi impianti tecnologici.

Per il fabbricato esistente il riscaldamento/condizionamento delle unità A-1 e A-2 sono del tipo a tutta aria, con unità termofrigorifere in monoblocco funzionale collocate sopra la copertura dell'avancorpo a sud. L'alimentazione è a gas metano di rete. Nell'unità A-1 sono stati installati n. 3 ROOF-TOP, ciascuno da 162 Kw, per un totale di 486 Kw, mentre nell'unità A-2 ROOF-TOP sono 3 per un totale di 324 Kw.

In merito al fabbricato "C" di progetto si prevede l'installazione in copertura di:

- un gruppo frigorifero in pompa di calore che assolverà al fabbisogno termico dell'intero edificio con potenza di 260 kW;
- una UTA di portata 15000 mc/h a servizio del condizionamento del piano terra;
- una UTA di portata 4000 mc/h dedicata al rinnovo dell'aria presso gli uffici posti al piano primo.

Per gli approfondimenti si rinvia all'**ALLEGATO N. 2**.

### 1.3.2 Fabbisogno di energia elettrica

La stima del fabbisogno di energia elettrica è stata calcolata solo con riferimento al nuovo fabbricato in quanto, come già esposto, la superficie in ampliamento di pertinenza del fabbricato A è uno spazio esterno. La stima del fabbisogno di energia elettrica è stata quantificata in 760 kWh/anno.

### **1.3.3 Fabbisogni idrici**

Analogamente al fabbisogno di energia elettrica la stima del fabbisogno idrico è stata calcolata, per lo stesso motivo di cui sopra, tenendo conto solo del nuovo fabbricato ed è stata quantificata in 350 mc/mese.

#### **1.3.3.1 acque nere**

Per il fabbricato esistente di cui si richiede l'ampliamento della superficie di vendita in spazi esterni, si precisa che le acque nere sono raccolte e recapitate nel collettore di fognatura comunale di acque separate di via G. Bella/via Zandonai.

Si prevede che le acque nere del nuovo fabbricato siano recapitate allo stesso collettore di fognatura comunale.

Il gestore, Vesta S.p.A., con Prot. n. int.: 2004/408/CI del 21/07/2004 e Prot. int. 2004/563/CI del 25/10/2004, ha rilasciato regolare autorizzazione allo scarico di cui all'**ALLEGATO N. 3**.

#### **1.3.3.2 acque di prima pioggia**

Il Parco Commerciale è dotato di impianto di raccolta e smaltimento delle acque di prima pioggia. Il calcolo delle portate e della vasca di prima pioggia è stato eseguito in base ai dati concordati con il comune di Venezia e con il gestore (Vesta S.p.A.) e precisamente:

- coefficiente udometrico = l/s/ha 67;
- tempo di accumulo acque di prima pioggia = 20 min.;
- coefficiente di deflusso tetti e aree asfaltate = 0,85;
- coefficiente di deflusso park grigliato e verde = 0,10

Le superfici risultano:

- parcheggi asfaltati viabilità e tetti = mq 33.170
- superficie drenante del parcheggio grigliato e del verde = mq 19.100.

La portata di acque meteoriche affluenti risulta:  $(3,317 \times 0,85 + 1,91 \times 0,10) \times 67 = 201,70$  l/sec.

Il volume delle vasche di prima pioggia risulta:  $201,70 \times 60 \text{ sec.} \times 20 \text{ min.} = 1.242.040 = \text{mc. } 242$ .

Il pozzetto/abbassamento di alloggiamento pompe ha dimensioni di m. 1,00 x 1,50 e profondità minima di m  $50 \div 60$  al di sotto del fondo vasca.

Il volume accumulato nei primi 20 minuti di pioggia deve svuotarsi nella fognatura acque nere nel tempo delle 48 ore successive al riempimento.

Si allega la tavola descrittiva delle reti tecnologiche del fabbricato esistente (**ALLEGATO N. 4**).

Per quanto concerne il nuovo fabbricato "C", il progetto prevede la creazione di un volume d'invaso compensativo di 492 mc. Si prevede altresì il recapito delle acque di prima pioggia, come per i fabbricati esistenti, in fognatura.

Per gli approfondimenti specifici si rinvia alla tavola di progetto n. 10 e al parere del Consorzio di Bonifica acque di Risorgive (vedi **ALLEGATO N. 5**)

#### **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 d'aria in relazione al numero di persone presenti nei locali climatizzati. Una parte dell'aria viziata viene fatta uscire dall'edificio per sovrappressione. Si sottolinea che l'aria espulsa è priva di sostanze inquinanti.

#### **1.3.5 Utilizzo di suolo**

In merito al fabbricato A non si prevede nuova occupazione di suolo, poiché lo spazio in ampliamento adibito a vendita è già utilizzato.

L'intervento prevede anche la costruzione di un edificio di circa 850 mq di superficie lorda con annesso aree esterne destinate a viabilità, spazi a verde, spazi a parcheggio semierboso e una zona di carico/scarico delle merci.

#### **1.3.6 Utilizzo di sottosuolo**

Il progetto del nuovo fabbricato prevede la messa in opera di un volume di invaso compensativo di 492 mc.

### **1.4 PRODUZIONE DI RIFIUTI**

Per il fabbricato A si stima non vi sia un incremento di rifiuti.

La stima della produzione di rifiuti riferita al fabbricato C di progetto, è stata calcolata sulla base della produzione di rifiuti di attività alimentari simili.

Tipologia di rifiuti	
CER 020304 scarti inutilizzabili per il consumo o la trasformazione	3,5 kg/anno
CER 150101 carta e cartone	10 kg/anno
CER 150102 imballaggi in plastica	16 kg/anno
CER 150103 imballaggi in legno	168 kg/anno

Lo smaltimento è operato dalla società Vesta (Venezia Servizi Territoriali ed Ambientali) S.p.A.

## 1.5 INQUINAMENTO E DISTURBI AMBIENTALI

Per il fabbricato A, 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. Per tale fabbricato si stima un aumento di traffico attratto/generato.

L'attività della futura struttura ("C") provoca:

- inquinamento da traffico: si stima che all'aumento della superficie di vendita del parco commerciale corrisponda una maggiore offerta commerciale e quindi un aumento della spesa media per cliente, piuttosto che un aumento del numero di clienti. In altri termini si ritiene che gran parte dei clienti sia della struttura in ampliamento sia del nuovo fabbricato sarà costituita dalla clientela che già attualmente frequenta il parco commerciale (vedi **ALLEGATO N. 6**);
- inquinamento da rumore: si stima un possibile aumento della rumorosità ambientale in relazione alla maggiore movimentazione di veicoli e al rumore prodotto dagli impianti che peraltro saranno installati in copertura.

## 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". 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.

## **2. LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO**

### **2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

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

Allo scopo sono 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.

Gli strumenti programmatori presi in considerazione nella presente relazione sono:

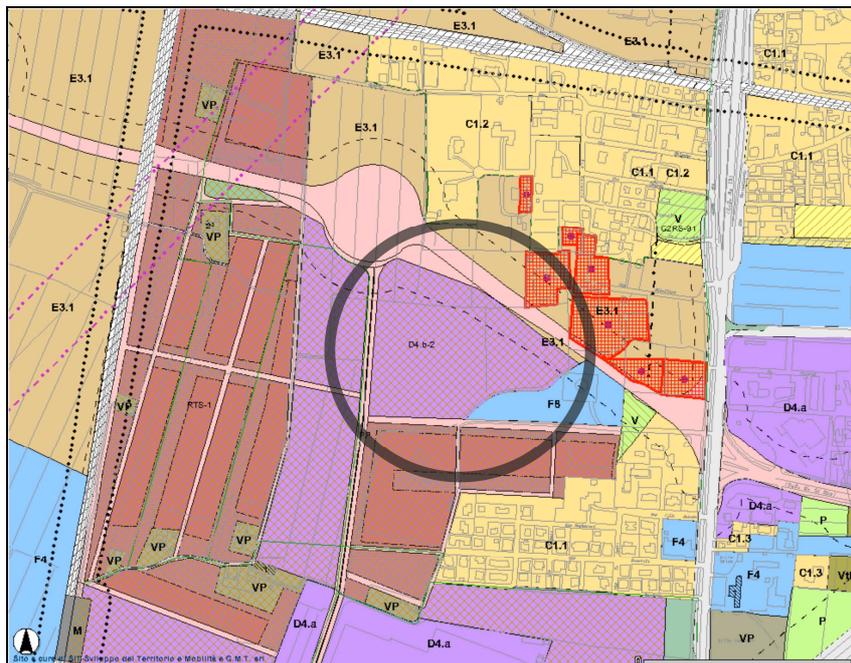
- Variante al Piano Regolatore Generale per la Terraferma e relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Piano Particolareggiato A.E.V. Terraglio;
- Piano di classificazione acustica del Comune di Venezia;
- Documento preliminare al P.T.C.P. della Provincia di Venezia.

Ulteriori strumenti programmatori sono analizzati all'interno delle specifiche relazioni tecniche di settore.

#### **2.1.1 Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia e relative Norme Tecniche di Attuazione**

L'area in cui risultano edificati i fabbricati è classificata dall'Art. 32, (adottato con D.C.C. n. 16 del 1999) delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G. (vedi figura n. 3) quale Zona Territoriale Omogenea (ZTO) di tipo "D 4.b-2" destinata ad "Attrezzature economiche varie. Le Norme Tecniche all'Art. 80, comma 1, lettera c) prescrivono che "le grandi strutture di vendita sono ammesse esclusivamente nelle parti di Z.T.O. D4 e RTS".

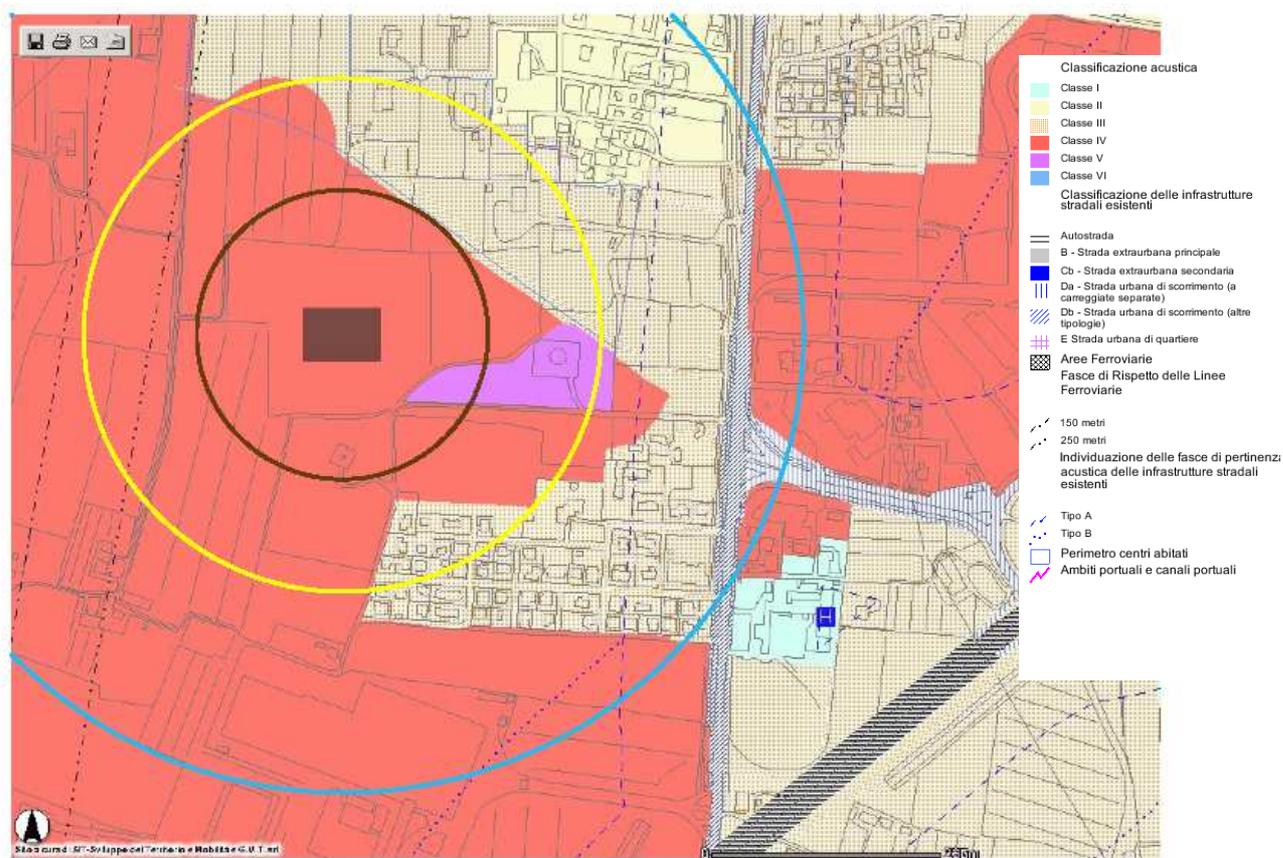
Uno stralcio del Piano Regolatore è riportato in **figura n. 3**.



*Figura n. 3 – Stralcio della Variante al P.R.G. della Terraferma*

### **2.1.2 Piano di classificazione acustica del comune di Venezia**

Il Piano di Classificazione Acustica del comune di Venezia (approvato con D.C.C. n. 39 del 10.02.2005) classifica la zona, oggetto di studio (in ottemperanza all'art. 2 della Legge 447/95), in Classe IV come si evince dallo stralcio del Piano e dalle tabelle seguenti:



• Numeri civici

Num	Specie	Toponimo	Numero	Sestiere	Quartiere	Localita'
1	VIA	DON LUIGI PERON	12		MESTRE CENTRO	aree non altrove classificate (M.4 - Q.10)
2	VIA	DON LUIGI PERON	14		MESTRE CENTRO	aree non altrove classificate (M.4 - Q.10)
3	VIA	DON LUIGI PERON	16		MESTRE CENTRO	aree non altrove classificate (M.4 - Q.10)

• Classificazione acustica

Num	Classe acustica	Tabella
1	4	<a href="#">Visualizza tabella</a>

**Classe IV** Aree di intensa attivita' umana

VALORI LIMITE Leq in dB(A)	Tempi di riferimento	
	Periodo diurno (06-22)	Periodo notturno (22-06)
Emissione	60	50
Immissione	65	55
Qualita'	62	52

Figura n. 4 – Piano di classificazione acustica con inquadramento dell'area del Parco Commerciale

I tre cerchi sono rappresentativi delle distanze minime dall'iniziativa delle aree classificate Classe I (azzurro) Classe II (giallo) Classe III (marrone).

Dall'analisi della figura n. 4 risultano le seguenti distanze minime:

- Classe I = 540 m circa;
- Classe II = 290 m circa;
- Classe III = 150 m circa.

Le principali sorgenti di inquinamento acustico prodotte dal Parco Commerciale sono rappresentate da:

- impianti tecnologici di riscaldamento e condizionamento a ROOF-TOP posizionati sulla copertura degli immobili;
- traffico veicolare indotto dall'iniziativa e transitante principalmente su via Don Peron e sulla viabilità di collegamento al "Terraglio";
- movimenti veicolari all'interno delle aree a parcheggio.

Il progetto prevede incrementi della superficie di vendita e quindi di visitatori e pertanto sono previste variazioni del clima acustico attualmente presente in zona che comunque risulta distante da eventuali ricettori sensibili.

### **2.1.3 P.T.C.P. della Provincia di Venezia**

Al fine di analizzare la congruità dell'intervento oggetto di SPA è stato preso in considerazione il Documento Preliminare Schema Direttore del PTCP approvato con Delibera della G.P. n. 2007/76 del 17 aprile 2007, redatto dalla Provincia di Venezia.

Nelle pagine seguenti si riportano gli stralci delle tavole allegate a tale documento nelle quali il sito di interesse è stato evidenziato da un simbolo a forma di cerchio di colore nero.

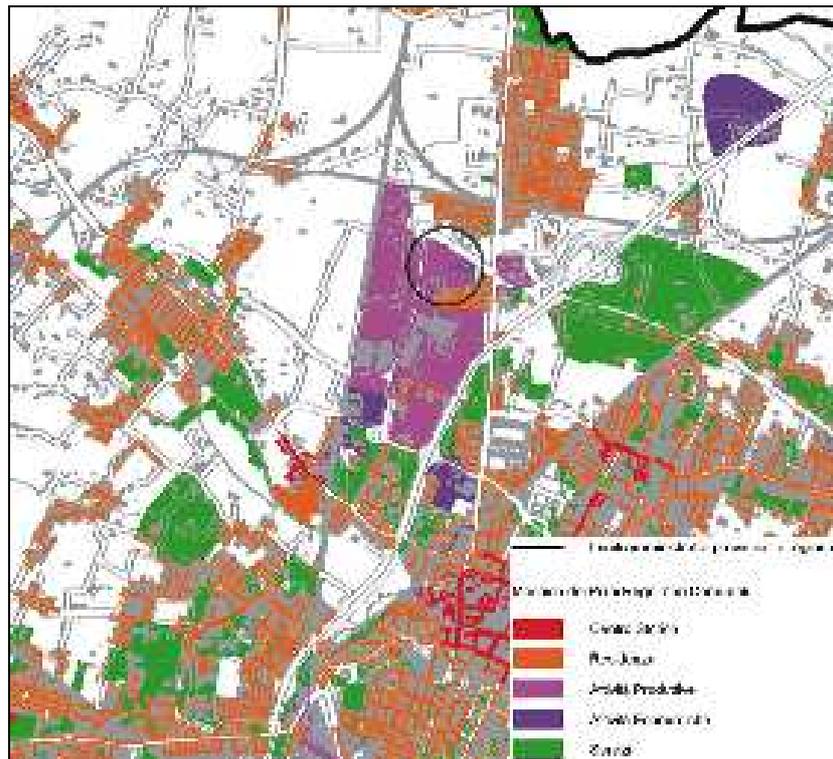


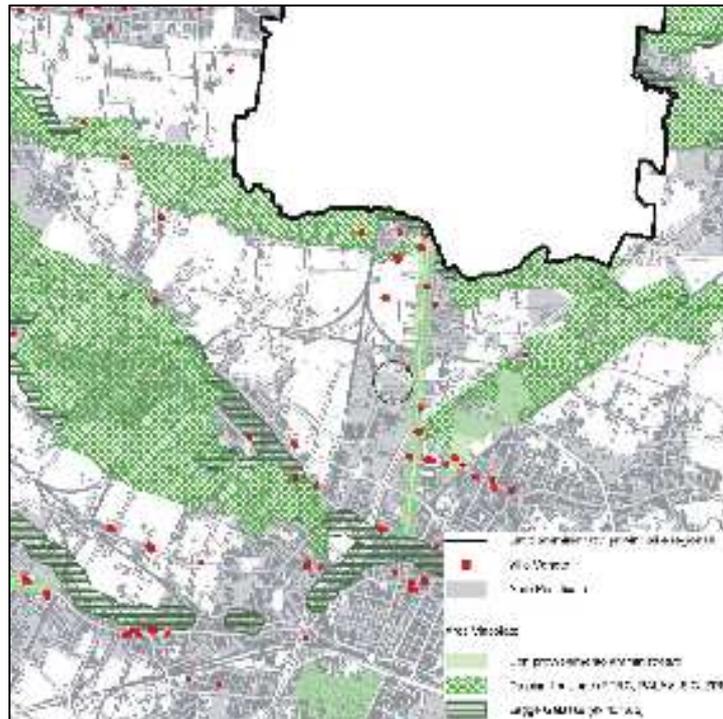
Figura n. 5: mosaico dei Piani Regolatori Comunali

Il sito rientra nella classificazione delle aree produttive.



Figura n. 6: Territorio Pubblico

L'area ove sorge il parco commerciale è facilmente raggiungibile attraverso la rete stradale regionale. Tale zona inoltre risulta pianificata e adeguatamente servita dalla rete di trasporto pubblico locale.



*Figura n. 7: Ricognizione dei vincoli paesaggistici*

(per l'approfondimento dell'argomento si rimanda alla **valutazione di incidenza ambientale** inserita nell'**ALLEGATO N. 7**)



### **3.1.1 Atmosfera**

Gli impatti sulla qualità dell'aria prodotti da un parco commerciale sono relativi alle emissioni in atmosfera degli impianti tecnologici per la climatizzazione ed, in modo indiretto, dalle emissioni in atmosfera dei veicoli dei visitatori, dei veicoli dei lavoratori del parco e dei mezzi per l'approvvigionamento delle merci e per il trasporto dei rifiuti prodotti.

In conclusione le emissioni considerate si manifesteranno in modo discontinuo con livelli variabili. Tutto ciò premesso, si può concludere che il progetto proposto non prevede alcuna influenza significativa per la qualità dell'aria della zona intorno all'intervento; non si prevedono, quindi, misure di mitigazione aggiuntive rispetto agli accorgimenti tecnici esistenti.

### **3.1.2 Impatto sull'ambiente idrico**

Per l'intervento previsto dal progetto, che consiste nella costruzione di un fabbricato all'interno del parco commerciale, è previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche che saranno recapitate in fognatura comunale. Il parco commerciale prevede, come sopra descritto, un sistema di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche così come previsto dal Piano di Tutela delle Acque.

In conclusione l'attività e in particolare l'ampliamento di progetto non utilizza acqua in cicli produttivi e pertanto gli scarichi generati dalla struttura derivano unicamente dalle acque di dilavamento dei parcheggi raccolte durante gli eventi piovosi, dalle lavorazioni e dai servizi igienici.

### **3.1.3 Suolo e sottosuolo**

Il progetto non prevede alcuna alterazione dell'orografia del terreno in quanto il nuovo fabbricato avrà un sedime di 850 mq circa e il terreno di scavo sarà riutilizzato in loco. In conclusione l'impatto dovuto alla sottrazione di suolo è limitato.

### **3.1.4 Smaltimento rifiuti**

In merito alla produzione di rifiuti, si prevedono incrementi poco significativi che peraltro sono rifiuti non pericolosi.

### **3.1.5 Impatto sulla vegetazione, flora, fauna ed ecosistemi**

Dall'esito della valutazione delle incidenze a carico della rete Natura 2000, nel suo insieme e dei singoli siti (Bosco di Carpenedo SIC e ZPS IT3250010, Laguna Superiore di Venezia SIC IT3250031 e Laguna di Venezia ZPS IT3250046) e sue componenti, è emerso che non vi saranno modificazioni ambientali in grado di alterare in modo significativo lo stato di conservazione degli habitat e le dinamiche naturali delle popolazioni di specie presenti. Per gli approfondimenti si rimanda allo Screening di Incidenza Ambientale allegato (vedi **ALLEGATO N. 7**).

### **3.1.6 Salute pubblica**

#### **3.1.6.1 Rumore**

Le principali sorgenti di inquinamento acustico prodotte dal Parco Commerciale sono rappresentate da:

- impianti tecnologici quali le unità di trattamento aria posizionate sul lato nord degli immobili;
- traffico veicolare indotto dall'iniziativa e transitante principalmente su via Masotti;
- movimenti veicolari all'interno delle aree a parcheggio.

Poiché l'incremento di traffico veicolare relativo all'ampliamento del parco commerciale durante l'ora di punta del sabato pomeriggio è pari a circa il 15%, si ritiene che per la componente rumore, considerando l'arco della giornata, l'impatto sia da considerarsi poco significativo. Si sottolinea inoltre che il traffico indotto è stato stimato nell'ora di punta del sabato, ovvero il giorno di massima affluenza delle strutture commerciali e che pertanto la stima del rumore prodotto dai veicoli calcolata durante gli altri giorni della settimana è notevolmente inferiore.

#### **3.1.6.2 Atmosfera**

Le attività oggetto di analisi interferiscono limitatamente con le componenti ambientali atmosfera, poiché le emissioni in atmosfera possono essere dovute a diversi fattori collegati alle operazioni di carico/scarico merci e alla movimentazione dei veicoli della clientela. In maniera limitata si potranno generare emissioni diffuse dovute ai gas di scarico dei mezzi in movimento

all'interno dell'area. Non si riscontrano in ogni caso punti di emissioni convogliate e nemmeno fuggitive.

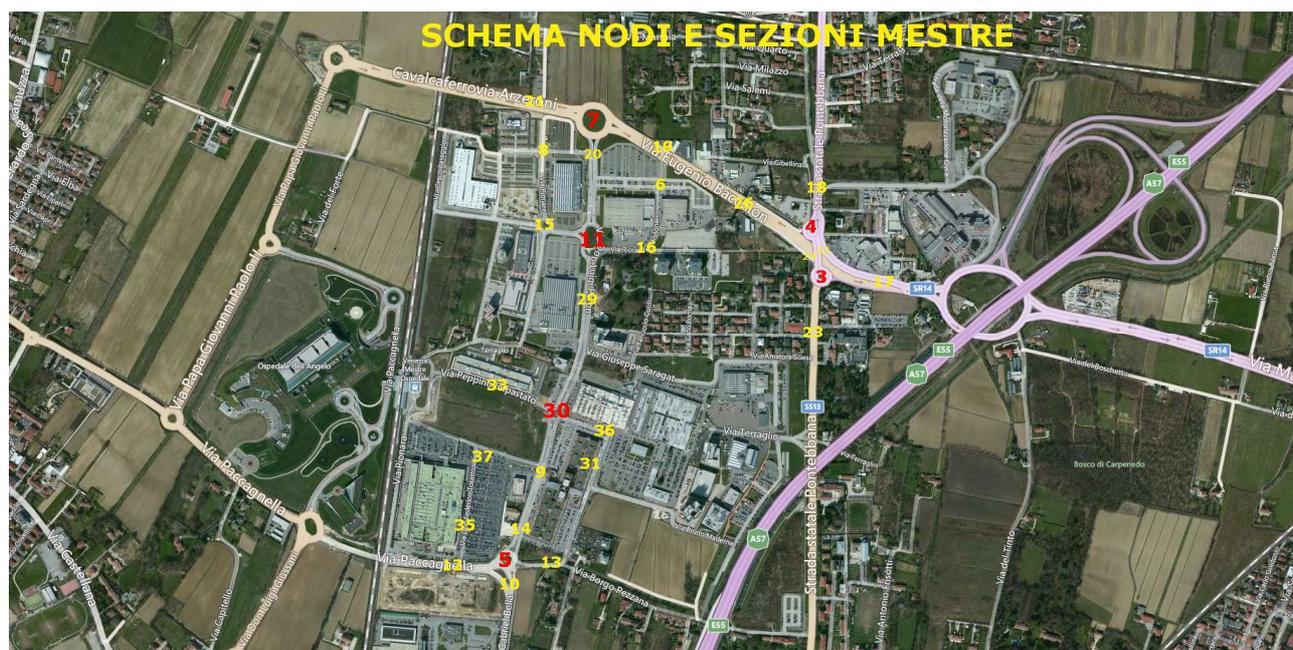
### 3.1.7 Impatto sulla viabilità

Lo studio viabile ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 15 del 13 agosto 2004 e della Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 569 del 25 febbraio 2005 ha analizzato la rete viabile all'interno di un raggio di 1.000 m rispetto ai punti di accesso della struttura.

Per la redazione del presente studio è stata condotta un'analisi del traffico nei seguenti nodi:

- nodo n. 7: rotatoria tra via E. Bacchion e via Don Luigi Peron ;
- nodo n. 11: rotatoria tra via Don Luigi Peron, via R. Zandonai e via Baseggio;
- nodi n. 3 e n. 4: rotatorie tra via Terraglio "Strada Statale n. 13", via Bacchion e via Martiri Della Libertà "Strada Regionale n. 14";
- nodo n. 30: rotatoria tra via Don Tosatto, via Don Peron e via Impastato;
- nodo n. 5: rotatoria in prossimità del C.C. Auchan, tra via Paccagnella, via Di Bella, via Don Tosatto e via Borgo Pezzana.

I nodi analizzati sono evidenziati dal seguente schema.



In ottemperanza alle disposizioni regionali, sono state effettuate rilevazioni di traffico nelle giornate di venerdì 8 e sabato 9 febbraio 2013, analizzando le singole manovre di svolta in corrispondenza delle intersezioni.

Sono stati conteggiati i transiti nelle varie sezioni degli incroci, su intervalli di 15 minuti, nella fascia oraria 8.00 - 20.00, distinti secondo la seguente classificazione veicolare:

- autovetture;
- mezzi commerciali (furgoni ed autocarri leggeri);
- mezzi pesanti (rimorchi ed autotreni);
- autobus.

Successivamente sono state formulate delle ipotesi di attrattività dell'ampliamento dell'esercizio commerciale già attivato individuando l'intervallo temporale con i flussi maggiori (la c.d. "ora di punta").

Infine il calcolo dei livelli di servizio delle intersezioni, di cui sopra, ha consentito di determinare l'impatto sulla circolazione stradale sia nella situazione viaria attuale, che considera i movimenti veicolari rilevati, sia in quella futura. In quest'ultimo caso ai flussi attuali sono stati sommati i movimenti veicolari generati dall'ampliamento della grande struttura.

La struttura considerata nel presente studio deve essere analizzata non autonomamente ma nell'ambito di tutte le attività commerciali già presenti nell'area AEV Terraglio.

Infatti lungo la stessa viabilità di adduzione, sono presenti alcune importanti strutture commerciali già attive ed operanti nella grande distribuzione (Centro Commerciale Auchan, Coop & Coop, Centro Terraglio Uno, Norauto, Obi, Pittarello, Maisons du Monde Bergamin, Au Mai, Marco Polo Expert, Kiabi, Conforama, Mc Donald's, Chicco, Mediaworld). Inoltre in tale area operano anche alcuni centri direzionali quali la sede legale di Veneto Strade S.p.A., la sede legale del Gruppo COIN ed una palestra Virgin.

Per questo motivo è lecito attendersi una distribuzione dei visitatori tra le diverse aree ed attività commerciali/direzionali.

Inoltre va rilevato che la struttura è attiva già da tempo all'interno del parco commerciale e quindi il punto vendita sarà frequentato in gran parte dalla stessa clientela che lo frequenta attualmente.

Si evidenzia inoltre che all'interno del medesimo parco commerciale è prevista l'apertura di una media struttura di 740 mq di superficie di vendita alimentare.

Tutto ciò premesso, il presente studio, per la verifica funzionale delle intersezioni analizzate deve considerare, l'attivazione della totalità della superficie di vendita di entrambe le strutture.

Nello specifico, tenendo conto dell'attuale attrattività del parco, del bacino d'utenza e dei settori merceologici esistenti e in progetto, si è provveduto a stimare il traffico attratto/generato nel suo complesso come da tabella di seguito.

<b>Ampliamento richiesto</b>	<b>Movimenti stimati attratti/generati</b>
1.200 mq settore non alimentare	40
740 mq settore alimentare	50
<b>Totale movimenti veicolari attratti/generati</b>	<b>90</b>

Di seguito si riportano i principali risultati della verifica funzionale delle intersezioni analizzate allo stato attuale e futuro.

<i>TABELLA RIASSUNTIVA LIVELLI DI SERVIZIO</i>			
	<i>Nodo</i>	<i>Stato di fatto</i>	<i>Ipotesi di progetto</i>
1	<i>Rotatoria via Paccagnella, via Don Tosatto, via Bella e via Borgo Pezzana</i>	<i>LOS B</i>	<i>LOS B</i>
2	<i>Rotatoria via Don Tosatto, via Don Peron e via Impastato</i>	<i>LOS A</i>	<i>LOS A</i>
3	<i>Rotatoria via Don Peron, via Zandonai e via Baseggio</i>	<i>LOS C</i>	<i>LOS C</i>
4	<i>Rotatoria via Don Peron, via Bacchion e cavalcaferrovia Arzeroni</i>	<i>LOS A</i>	<i>LOS A</i>
5	<i>Rotatoria via Terraglio e via Bacchion in direzione ovest</i>	<i>LOS C</i>	<i>LOS C</i>
6	<i>Rotatoria via Terraglio e via Bacchion in direzione est</i>	<i>LOS C</i>	<i>LOS C</i>

*Tabella 16 – Livelli di servizio*

Per un approfondimento si rimanda alla verifica funzionale delle intersezioni riportata nell'**ALLEGATO N. 6**.

### **3.1.8 Impatto luminoso**

Tutte le aree attrezzate a parcheggio pubblico sono dotate di sistema di illuminazione costituito da lampioni (h = m 11) con proiettori tipo MIRA 12, a una o due lampade da 250 W, posti all'interdistanza massima di m 28, atti a garantire un'illuminamento orizzontale medio di circa 21 lux (min. 9,8 max. 47,4). Da tale calcolo è escluso l'apporto dell'illuminazione stradale esistente lungo la viabilità principale e della specifica illuminazione degli edifici in prossimità dei percorsi clienti. Gli apparecchi MIRA 12 sono stati concepiti e realizzati per offrire alto rendimento e una distribuzione luminosa "cut-off" per poter realizzare impianti di illuminazione con buoni livelli di uniformità e in assenza di inquinamento luminoso.

L'utilizzo di tali apparecchi e la loro corretta installazione soddisfano pienamente le prescrizioni della L.R. n. 22/97.

### **3.1.9 Impatto sul paesaggio**

L'ambito d'intervento è in un'area destinata a strutture commerciali. Il potenziale impatto prevedibile sulla componente in oggetto è relativo esclusivamente ad una possibile alterazione della percezione visiva. I materiali utilizzati per il prospetto del nuovo fabbricato si inseriscono perfettamente nel contesto.

## **3.2 NATURA TRANSFRONTALIERA DELL'IMPATTO**

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

## **3.3 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 progetto prevede un nuovo fabbricato	
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 e approfondito dalla relazione di incidenza ambientale, l'intervento non avrà alcuna influenza in tal senso.

### **3.4 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.