



Citta Metropolitana di Venezia

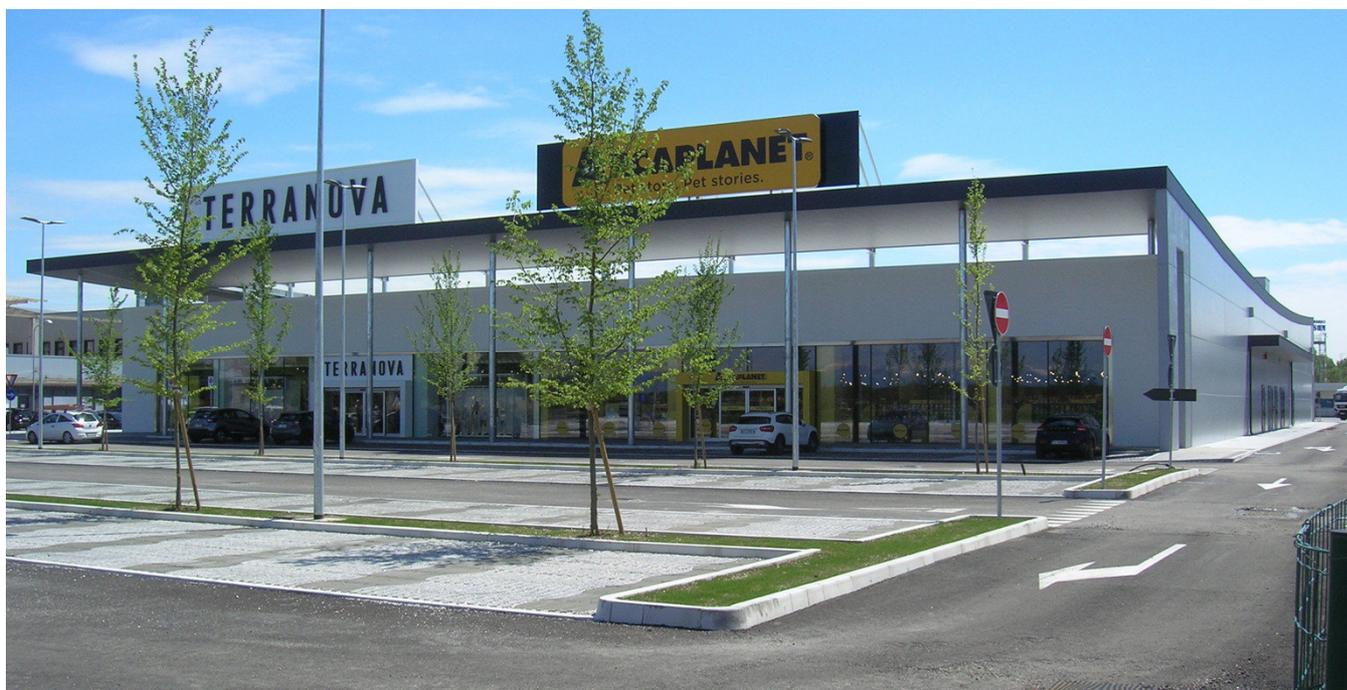


Comune di San Donà di Piave

Progetto di trasformazione di un Medio Centro Commerciale in Grande Struttura di Vendita

Relazione sulla **non necessità** di Valutazione di **Incidenza Ambientale**

(Ai sensi della DGRV 1400/2017)



Progettisti:
arch. Umberto Tuis e arch. Valter Granzotto

Estensore dello S.P.A.:
arch. Roberto Giacomo Davanzo



via C. Battisti 39, 30027 San Donà di Piave (Ve) ☎ 0421.54589
mail: protecoeng@protecoeng.com PEC: protecoengineeringstl@legalmail.it

Committente:
ITALIANA SOCIETÀ IMMOBILIARE S.R.L.
via Calvecchia 5, 30027 San Donà di Piave (Ve)

Maggio 2019

INDICE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | PREMESSA | 1 |
| 2 | DESCRIZIONE DEL PROGETTO | 2 |
| | 2.1 Opere di urbanizzazione aggiuntive e compensazioni | 4 |
| 3 | LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO E INQUADRAMENTO AMBIENTALE | 7 |
| | 3.1 Localizzazione cartografica..... | 7 |
| | 3.2 Siti della Rete Natura 2000..... | 10 |
| 4 | VERIFICA DELL'EVENTUALE PRESENZA DI ELEMENTI NATURALI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | 11 |
| | 4.1 Elementi naturali..... | 11 |
| | 4.2 Documentazione fotografica | 15 |
| 5 | ATTIVITÀ PREVISTE E INTERFERENZE CON GLI ELEMENTI NATURALI | 19 |
| 6 | NORMATIVE DI RIFERIMENTO | 20 |
| 7 | CONSIDERAZIONI FINALI | 21 |

1 PREMESSA

La presente relazione fa riferimento al progetto per la trasformazione di un Medio Centro Commerciale in Grande Struttura di Vendita, così come definita dall'art. 3, comma 1, lettera g), punto della L.R. 50/2012.

L'immobile interessato dall'intervento – appunto quale “Medio Centro Commerciale” - rientrando nella fattispecie tipologica di cui all'Allegato A2, punto 7, lettera b2) della L.R. n. 4 del 18 febbraio 2016 - è stato oggetto di una precedente procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA, conclusasi con provvedimento di “non assoggettabilità”.

Il progetto prevede la possibilità dell'insediamento di attività commerciali che abbisognano di una quantità maggiore di superficie di vendita rispetto a quanto inizialmente preventivato, senza che si rendano necessarie significative opere di modifica edilizia e senza che siano modificati i parametri edilizio-urbanistici fondamentali del manufatto già realizzato, recuperando anche all'attività commerciale spazi inizialmente riservati per attività di pubblico esercizio e similari.

L'incremento di superficie di vendita richiesto conterà di mq 811 complessivi, suddivisi su tre unità commerciali, che vengono reperiti interamente nel sedime del fabbricato già realizzato, come meglio specificato nel prosieguo del presente documento.

2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'immobile oggetto della presente relazione è stato in gran parte ultimato e reso parzialmente agibile per tre delle unità commerciali delle cinque di cui è composto, secondo quanto previsto dal progetto legittimato come modificato dalle varianti non sostanziali successive di seguito riportate.

La costruzione è stata autorizzata con Provvedimento Conclusivo di Edilizia Produttiva n. 00009/2018/SUAP in data 04.06.2018, prot. comune n. 6050.

Successivamente, è stato necessario attivare le procedure per la legittimazione di n. 2 Varianti in Corso d'Opera e di n. 1 Variante di Assestamento Finale.

Nell'ordine, dette procedure sono state formalizzate come segue:

- Variante in Corso d'Opera con Codice Pratica n. 02042360277 - 27082018 – 1311, prot. SUAP n. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0209392 del 30.08.2018;
- Variante in Corso d'Opera con Codice Pratica n. 02042360277 - 25012019 – 1721, prot. SUAP n. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0023864 del 28.01.2019;
- Variante di Assestamento Finale con Codice Pratica n. 02042360277 - 28022019 – 1712, prot. SUAP n. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0063197 del 05.03.2019.

Sull'immobile di cui trattasi sono state emesse le seguenti **Segnalazioni Certificate Agibilità Parziale**:

- Negozi 1 e 2 (fronte via Calvecchia), Codice Pratica n. 02042360277-18032019-1150, prot. SUAP n. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0096120 in data 04.04.2019;
- Negozio 3 (fronte via Como, angolo nord-est), Codice Pratica n. 02042360277-10042019-1150, prot. SUAP n. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0112265 in data 17.04.2019.

Ad oggi, sono dunque state oggetto di Agibilità ed effettivamente attivate, le superfici corrispondenti a tutti i negozi presenti sul lato affacciato a via Calvecchia (Negozi 1 e 2).

Nell'ambito della procedura conclusiva di agibilità è stata inoltre emessa, da parte del Comando di Polizia Municipale, l'Ordinanza n. 105 del 19.04.2018, nella quale sono indicate caratteristiche e modalità di utilizzo di parcheggi e viabilità pertinenti. Il contenuto della suddetta Ordinanza, di fatto, corrispondendo a quanto realizzato, fotografa la situazione attuale del sito e delle opere ad oggi realizzate.

Come già precisato nella documentazione afferente la precedente Verifica di Assoggettabilità a V.I.A., l'intervento realizzato da I.S.I. s.r.l. è nato quale recupero e riqualificazione di un'area sostanzialmente dismessa e degradata, che non andava a consumare ulteriore suolo e favoriva piuttosto il consolidamento urbanistico – funzionale del grande polo commerciale esistente, identificato originariamente come *Tecnopolis*.

Il progetto dell'intervento, come già menzionato, è stato sottoposto a procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.I.A. come Media Struttura di Vendita in forma di *Medio Centro Commerciale*, in quanto attività riconducibile alla fattispecie di cui all'Allegato A2, punto 7, lettera b2) della L.R. n. 4 del 18 febbraio 2016. Ha ottenuto parere di non assoggettamento alla procedura di VIA con Determinazione Dirigenziale Ambiente n. 2828/2018, prot. n. 2018/66255 in data 11.09.2018, della Città Metropolitana di Venezia.

Con riferimento a quanto già menzionato in premessa, le modifiche da apportare al progetto

approvato in precedenza sono dettate dalle sottoelencate necessità:

- incrementare di ca. 63,00 mq la Superficie di Vendita del Negozio n. 3 (merceologia non alimentare), a discapito della superficie inizialmente destinata a magazzino posto nel medesimo sedime dell'unità commerciale;
- rendere disponibile una maggiore quantità di Superficie di Vendita, per ca. mq 163 aggiuntivi, all'attività di smercio alimentare, collocata nel Negozio 4, esclusivamente riservata alla vendita di confezioni di caffè in cialde, capsule, accessori e utensili merceologicamente affini, nonché alla creazione di un punto degustazione del prodotto venduto;
- infine, ricomprendere l'unità relativa al Negozio n. 5, nella configurazione delle superfici a destinazione commerciale, dapprima mantenuta quale riserva per eventuali attività di pubblico esercizio e simili.

Quanto sopra comporta una modifica alla configurazione delle Superfici di Vendita inizialmente previste. Infatti, nel progetto precedentemente approvato, l'unità relativa al Negozio 3 (merceologia non alimentare), contemplava una Superficie di Vendita pari a mq 597,00 e una Superficie Commerciale di mq 760,00. Con la modifica di cui all'allegata istanza, la Superficie di Vendita verrebbe portata a mq 660,00, restando invariata la Superficie Commerciale e la Superficie Lorda di Pavimento ai sensi della L.R. 50/2012, quantificata in mq 738,00.

Per quanto riguarda il Negozio 4 (merceologia alimentare) che contemplava una Superficie di Vendita pari a mq 87,00 e una Superficie Commerciale di mq 323,00, la variazione incrementerebbe la Superficie di Vendita fino a mq 250,00, mantenendo inalterate, come sopra, la Superficie Commerciale di mq 323,00 e la Superficie Lorda di Pavimento, pari a mq 315,00. Infine, riguardo al Negozio 5, la Superficie di Vendita verrebbe quantificata in mq 600,00, con una Superficie Commerciale di mq 736,00 e una Superficie Lorda di Pavimento di mq 714,00. Dette modifiche, come detto, senza ricorrere alla realizzazione di nuove opere murarie, ma intervenendo solamente sul posizionamento e articolazione dei terminali impiantistici, peraltro, in queste unità commerciali, non ancora installati.

Il progetto, quindi con le suddette variazioni, si configura ai sensi della L.R. 50/2012, quale Grande Struttura di Vendita con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 mq. e quale aggregazione di esercizi commerciali in forma di Grande Centro Commerciale.

Ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera b) della suddetta L.R. 50/2012, le grandi strutture aventi superficie di vendita compresa tra 2.501 e 8.000 mq, devono essere assoggettate a procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.I.A.. Inoltre, l'attività è ancora riconducibile alla fattispecie di cui all'allegato A2, punto 7, lettera b2) della L.R. n. 4 del 18 febbraio 2016, che prescrive il ricorso a detta procedura per i progetti di "costruzione di centri commerciali di cui al D.Lgs. 31 marzo 1988, n. 114 ed in **particolare grandi strutture di vendita di cui all'art.22, comma 1, lettera b) della Legge Regionale n. 50 del 2012**".

Per quanto indicato dal medesimo Allegato A2 della LR 4/2016, la Città Metropolitana di Venezia è l'autorità competente del procedimento di cui sopra.

Per maggiore chiarezza e sintesi si riporta nella tabella seguente l'assetto finale della configurazione delle superfici destinate, nell'ambito dell'intervento, alle diverse unità commerciali.

| Unità n. | Superficie Vendita | | Superficie Commerciale | | Superficie Lorda Pavimento | | Merceologia |
|----------|--------------------|-------------------|------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|-------------|
| | mq | mq | mq | mq | mq | mq | |
| | Approvata | Modificata | Approvata | Modificata | Approvata | Modificata | |

| | | | | | | | |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Negozio 1 | 959,00 | 959,00 | 1.250,00 | 1.250,00 | 1.221,00 | 1.221,00 | Non alimentare |
| Negozio 2 | 856,00 | 856,00 | 997,00 | 997,00 | 972,00 | 972,00 | Non alimentare |
| Negozio 3 | 597,00 | 760,00 | 760,00 | 760,00 | 738,00 | 738,00 | Non alimentare |
| Negozio 4 | 87,00 | 250,00 | 323,00 | 323,00 | 315,00 | 315,00 | Alimentare |
| Negozio 5 | 0,00 | 600,00 | 736,00 | 736,00 | 714,00 | 714,00 | Non alimentare |
| Totale | 2.499,00 | 3.325,00 | 4.066,00 | 4.066,00 | 3.960,00 | 3.960,00 | |

Come già menzionato nei precedenti paragrafi, l'intervento di trasformazione del realizzato Medio Centro Commerciale in Grande Struttura di Vendita, di fatto non comporta realizzazione di significative opere di modifica strutturale o edilizia, quanto piuttosto il completamento del realizzato, soprattutto per quanto attiene le dotazioni impiantistiche, non ancora eseguite nelle unità non ancora attivate ed escluse dai certificati di agibilità già rilasciati, una delle quali - la più piccola - è destinata a merceologia di tipo alimentare (commercializzazione di merci e prodotti inerenti la caffetteria).

2.1 Opere di urbanizzazione aggiuntive e compensazioni

L'occasione rappresentata dalla trasformazione del Medio Centro Commerciale I.S.I. s.r.l. in Grande Struttura di Vendita fornisce l'opportunità di intervenire per il miglioramento qualitativo più incisivo che, dal ristretto ambito del lotto di pertinenza dell'edificio commerciale, si amplia sino a comprendere l'intero ambito di via Como, nel tratto compreso fra l'angolo sud-orientale della proprietà sino alla connessione con via Garda, a ovest. Tale proposta, per la realizzazione della quale potranno essere impiegati gli oneri di urbanizzazione a scomputo, generati dall'intervento a carico di I.S.I. s.r.l., costituirà anche compensazione a favore della trasformazione della struttura commerciale da Medio Centro Commerciale a Grande Struttura di Vendita.



Individuazione su ortofoto dell'ambito d'intervento di trasformazione di tipologia commerciale (velatura di colore rosso) e di quello oggetto delle opere compensative di miglioramento viario (velatura di colore giallo).

Tale ambito è parte di una degli assi distributivi interni del compendio di Tecnopolis ed ha una utilizzazione che, a seguito della progressiva trasformazione della zona da commerciale-produttiva a prevalente commerciale, non è più adeguata alle attività insediate, soprattutto in quanto in gran parte occupata da un parcheggio per mezzi pesanti, ormai obsoleto rispetto alle attività che affacciate su via Como. Poco oltre, verso ovest, la medesima via è invece organizzata diversamente e con una sezione più adeguata alla caratterizzazione commerciale della zona, essendo articolata in una viabilità a due corsie centrale, divisa dai parcheggi laterali mediante aiuole alberate. L'area interessata dalla proposta di sistemazione viaria è catastalmente identificata al foglio 34 dai mappali nn. 576, 560, 535, 534, 533, 532, 356 e 972 intestati al Comune di San Donà di Piave. Il progetto prevede inoltre di raccordare le opere in progetto con le aree già destinate ad uso pubblico individuate con i mappali nn. 382 e 798 del medesimo foglio 34 in proprietà di terzi ma vincolate ad uso pubblico.

Dal punto di vista urbanistico le aree interessate dall'intervento sono identificate nel Piano Regolatore Generale del Comune di San Donà di Piave principalmente quali "Aree a parcheggio (Art. 41 e 42) e Aree a Verde (Art. 41 e 42)" e viabilità.

L'area, pressoché asfaltata nella sua totalità, è destinata alla sosta di mezzi pesanti ed ha dimensioni di 150 ml per una larghezza di 40 ml. La zona centrale per la sosta camion è delimitata da grandi aiuole verdi. Di seguito alcune foto dello stato di fatto.



Veduta di via Como da ovest, in prossimità dell'incrocio con via Garda.



Veduta di via Como da est, in prossimità dell'angolo sud-est del lotto di proprietà ISI s.r.l..

Sinteticamente, la proposta d'intervento riguarda la rimodulazione degli spazi per realizzare un

percorso ciclabile di completamento della rete esistente, con razionalizzazione dell'asse viario di via Como e contestuale raddoppio degli attuali stalli a parcheggio auto presenti. Per ottenere i risultati prefissati si dovranno ridisegnare con aiuole verdi gli spazi a parcheggio e viabilità, rimodulare il sistema di raccolta acque e aggiornare l'impianto di illuminazione.

Il progetto prevede quindi i seguenti interventi:

- demolizione delle aiuole di delimitazione dell'attuale parcheggio per mezzi pesanti;
- demolizione della pavimentazione stradale per la realizzazione di nuove aiuole;
- realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale a raccordo del sistema ciclabile esistente;
- rettifica di via Como con ridisegno delle aiuole alberate delimitate da cordonate in calcestruzzo;
- adeguamento della rete di illuminazione pubblica;
- adeguamento della rete di scolo delle acque meteoriche mediante ricollocazione delle caditoie esistenti;
- rifacimento dello strato di usura in conglomerato bituminoso, previa scarifica di tutta la pavimentazione esistente;
- adeguamento della segnaletica orizzontale e verticale;
- semplificazione del sistema di accesso viabilistico mediante realizzazione di un ramo di svolta nell'aiuola posta tra via Barcis e Via Garda.



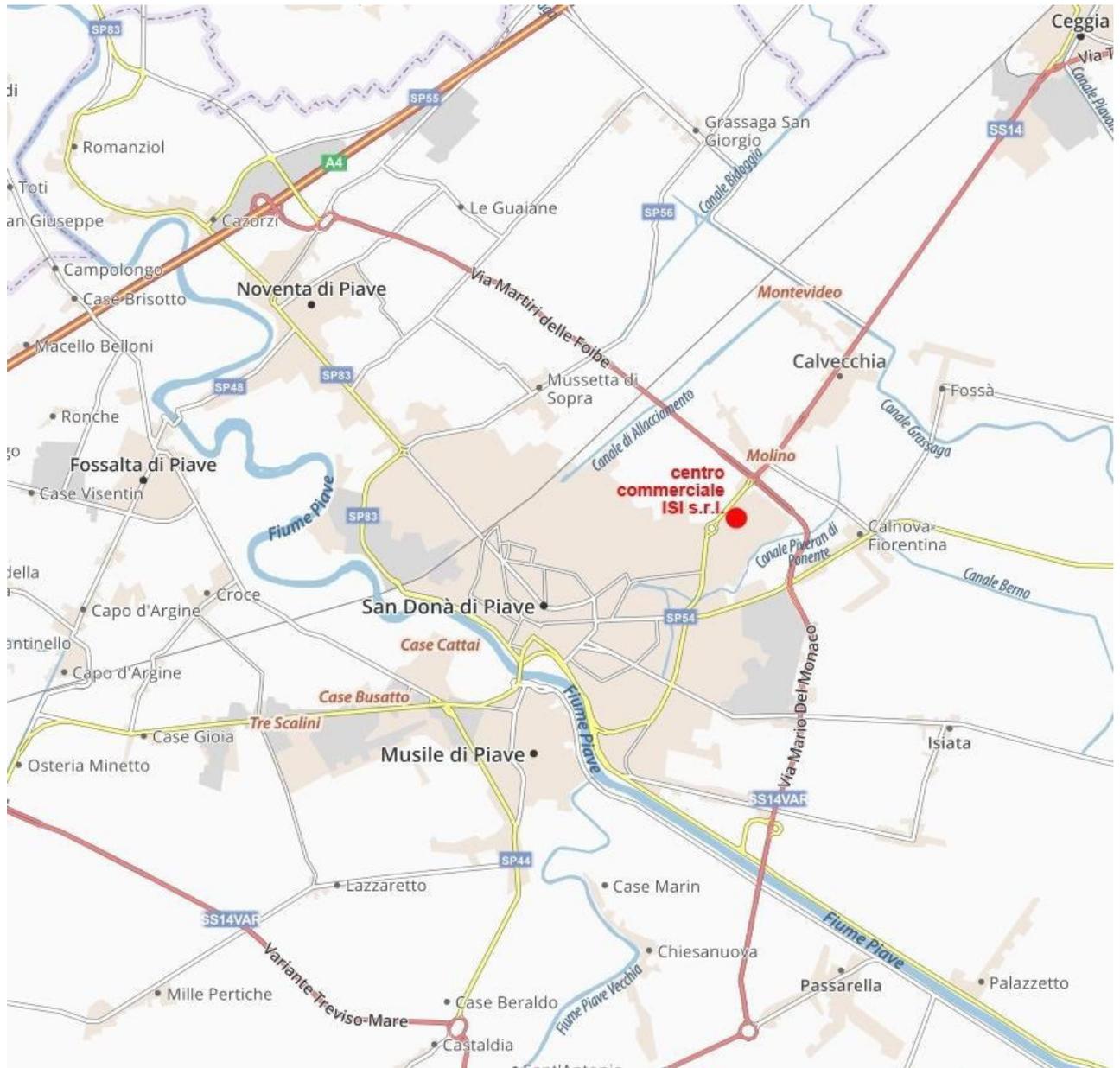
La proposta di sistemazione di via Como.

Gli interventi sopradescritti non prevedono la manomissione del sottosuolo, ma la sola scarifica e/o scavo puntuale per la realizzazione delle aiuole verdi da inerbire. Non si prevedono quindi interventi per i sottoservizi a rete esistenti presenti nell'ambito di intervento. I lavori potranno essere realizzati in un arco temporale stimato in ca. due mesi.

3 LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO E INQUADRAMENTO AMBIENTALE

3.1 Localizzazione cartografica

L'area in cui è ubicato l'intervento è collocata nella zona commerciale "Tecnopolis" polarità di riferimento commerciale di rango territoriale per il la zona orientale della Città Metropolitana e soprattutto per il sandonatese e, la realizzazione dell'edificio ha rappresentato l'ultimo tassello per la riqualificazione del tessuto insediativo di questo comparto funzionale.



Inquadramento territoriale dell'intervento.

Il lotto di pertinenza del progetto confina a nord con via Calvecchia (ex SS 14 – Triestina), dalla quale si accede al lotto stesso; a sud con via Como; mentre i lati lunghi confinano con altri lotti a destinazione commerciale.



Localizzazione dell'area di studio nel territorio di San Donà di Piave su ortofoto (Fonte: Google Maps).

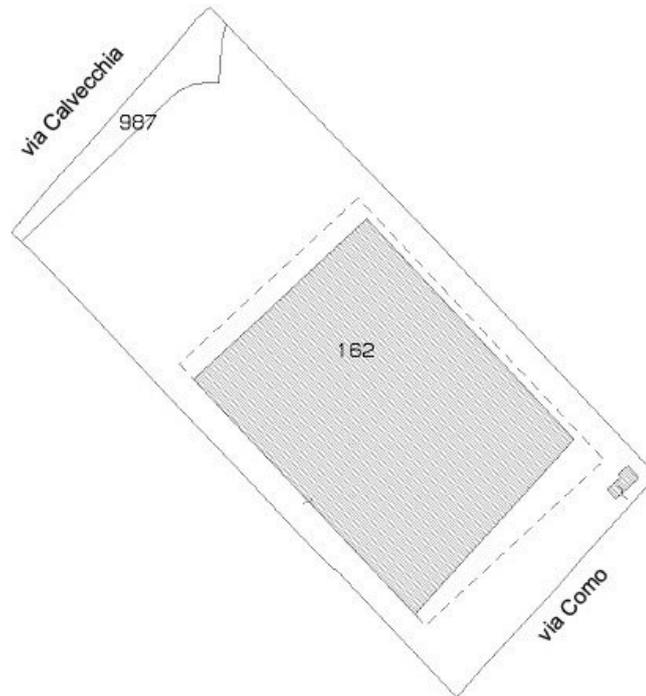


Localizzazione dell'area d'intervento (campionatura colore rosso) all'interno dell'area commerciale "Tecnopolis".

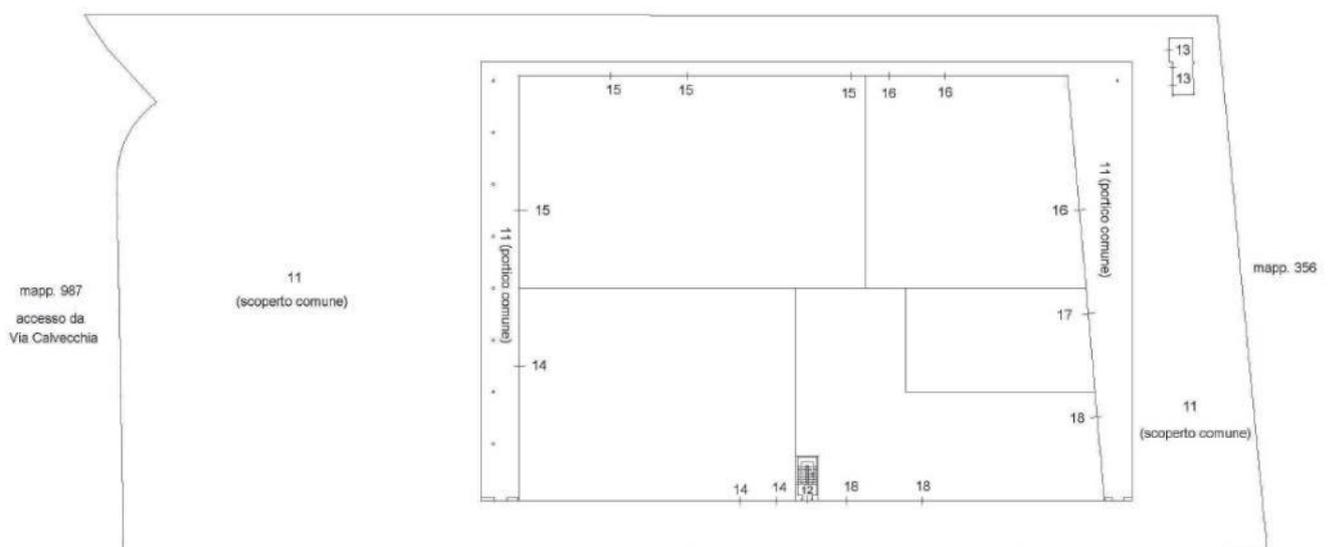
L'area di proprietà comprendeva inoltre parte della pista ciclabile e dell'aiuola affiancata su via Calvecchia, oggetto di sistemazione e riconfigurazione già eseguite con il progetto precedentemente approvato e, conseguentemente, cedute al comune di San Donà di Piave.

Catastalmente, l'area interessata dall'intervento è contraddistinta come segue:

- Catasto terreni: foglio 34, mappale 162 per una superficie catastale pari a 10.550 mq;
- Catasto fabbricati: foglio 34, mappale 162 sub vari che individua le unità destinate alle attività commerciali, spazi e attrezzature comuni come identificate dal progetto precedentemente approvato.



Estratto dall'elaborato catastale terreni dell'area di pertinenza dell'immobile commerciale interessato dall'intervento oggetto del presente studio. La particella di cui al mapp. 987 corrisponde all'area fronte via Calvecchia ceduta al comune.



Estratto dall'elaborato catastale fabbricati dell'immobile commerciale interessato dall'intervento oggetto del presente studio (Piano Terra) con l'indicazione delle cinque unità commerciali che lo costituiscono, le aree comuni e le attrezzature di servizio.

3.2 Siti della Rete Natura 2000

Nel territorio comunale di San Donà di Piave non sono presenti aree classificate dalla rete Natura 2000. Nonostante ciò, il comune confina con gli ambiti della laguna di Venezia (SIC IT3250031 – *Laguna superiore di Venezia* e ZPS IT3250046 – *Laguna di Venezia*).

Nelle vicinanze (a circa 6,5 km) si trova il SIC e ZPS IT3240008 – *Bosco di Cessalto*, ovvero uno dei pochi residui di bosco planiziale originario della pianura veneta, e, un po' più distante, il SIC IT3250013 – *Laguna del Mort e Pinete di Eraclea*, area umida nei pressi della foce del Piave.

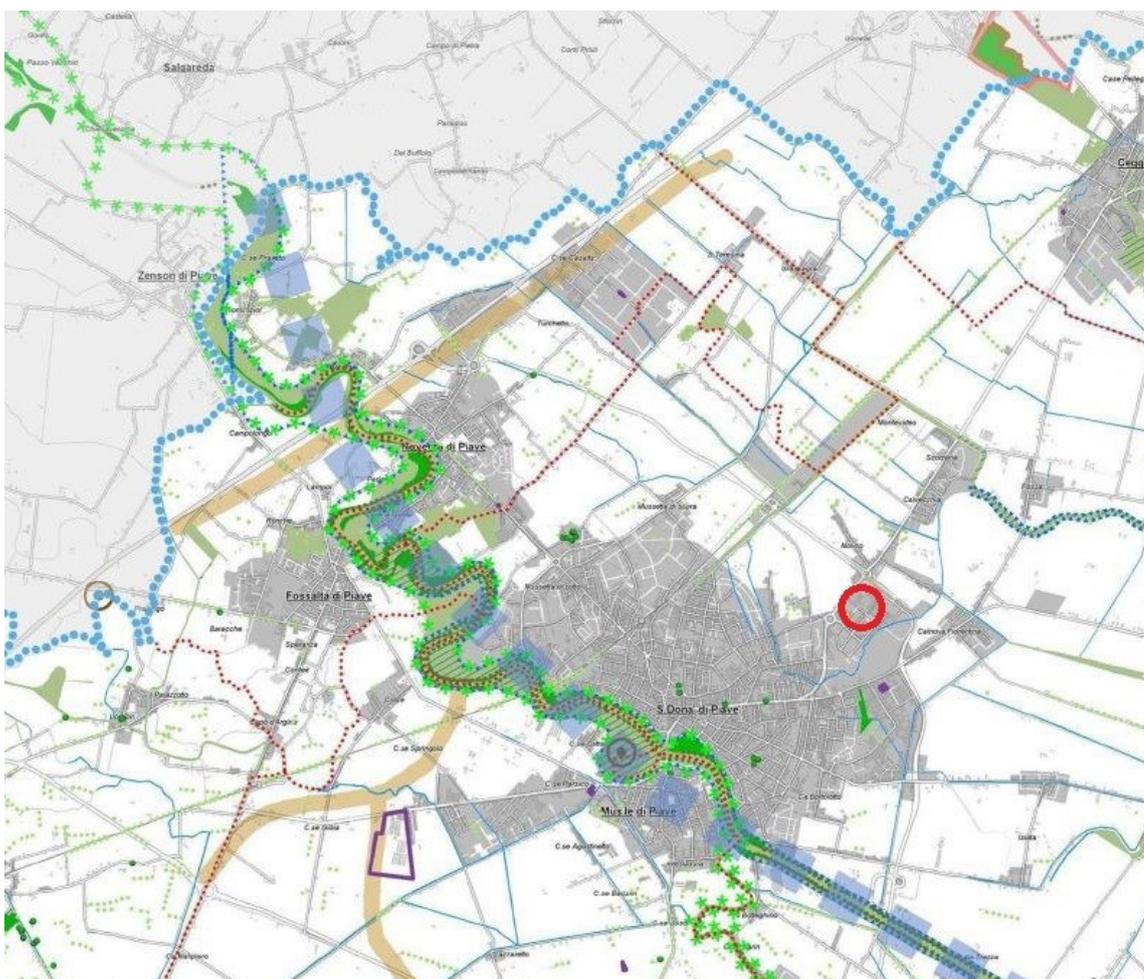


Tavola dei siti tutelati da Rete Natura 2000 più prossimi all'area d'intervento.

4 VERIFICA DELL'EVENTUALE PRESENZA DI ELEMENTI NATURALI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

4.1 Elementi naturali

Al fine di valutare in modo adeguato la ricchezza, la qualità e la capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona, si considerano le indicazioni del PTCP che definisce vincoli, fragilità e sistema ambientale, quale strumento di pianificazione finalizzato sia a descrivere le risorse esistenti espresse dal territorio, che a delineare le linee di sviluppo per la loro tutela e valorizzazione. Il PTCP di Venezia si articola in relazione a diversi settori: uso del suolo, biodiversità, energia e risorse, mobilità, sviluppo economico, crescita culturale e sociale. Sulla base di tali presupposti vengono individuati i temi strategici e gli atti di sviluppo relativi ai settori di trasformazione. La Tavola 3 – *Sistema ambientale* mette in risalto la notevole distanza tra l'area di studio e tutti i vari elementi di rilevanza ecologica e naturale del territorio. I principali corridoi ecologici si sviluppano lungo i corsi d'acqua principali e quelli minori della bonifica. A questa scala, la tavola mette in evidenza la quasi totale assenza di elementi di alto valore ecologico, sia nel paesaggio urbano (colorato di grigio) che nel paesaggio rurale (bianco).



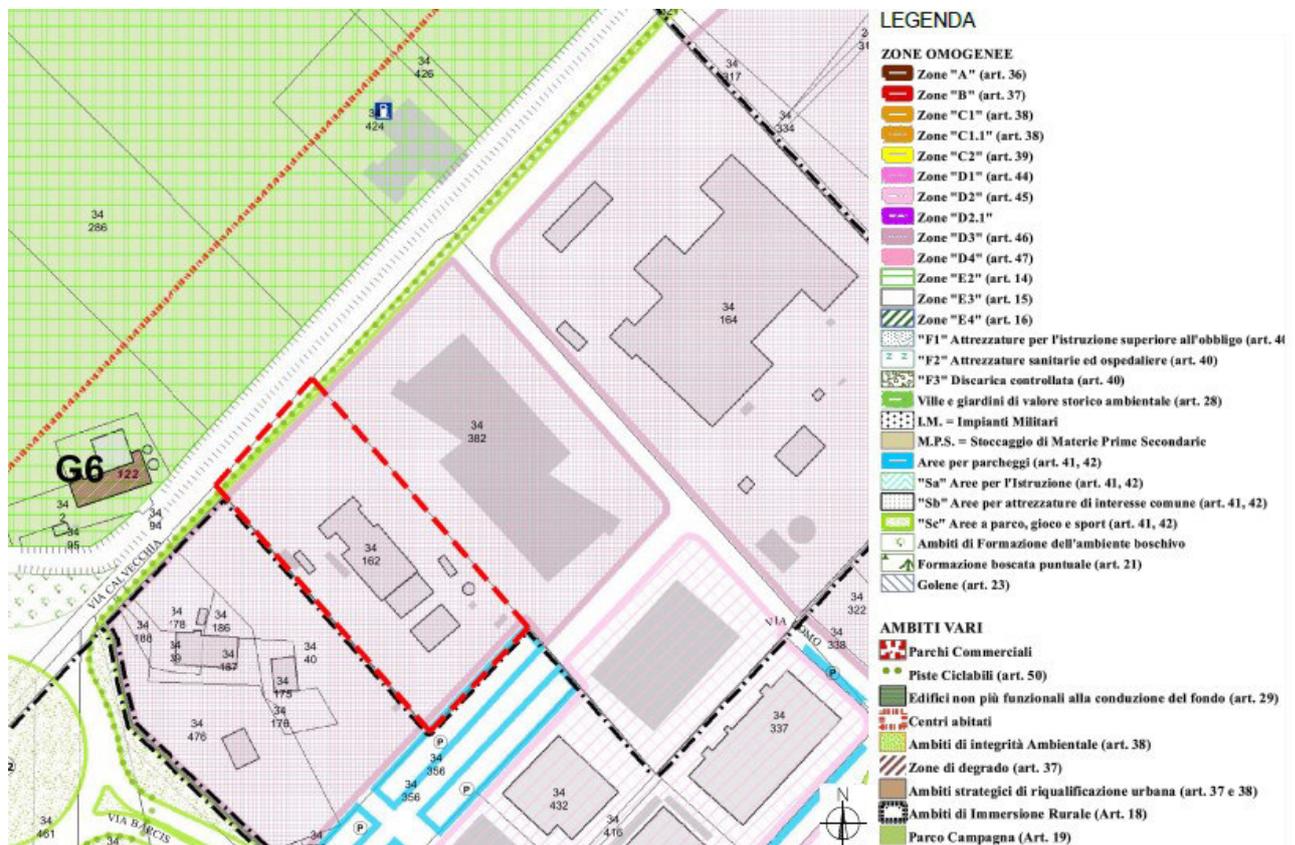
Estratto della Tavola "Sistema ambientale" del PTCP di Venezia con indicata l'area dell'intervento (Fonte: Provincia di Venezia, ora Città Metropolitana di Venezia).

Aumentando il dettaglio, la *Carta delle Invarianti* del PAT di San Donà di Piave evidenzia ancora una volta che l'intervento è inserito in un contesto totalmente antropico. Tuttavia, si può notare che

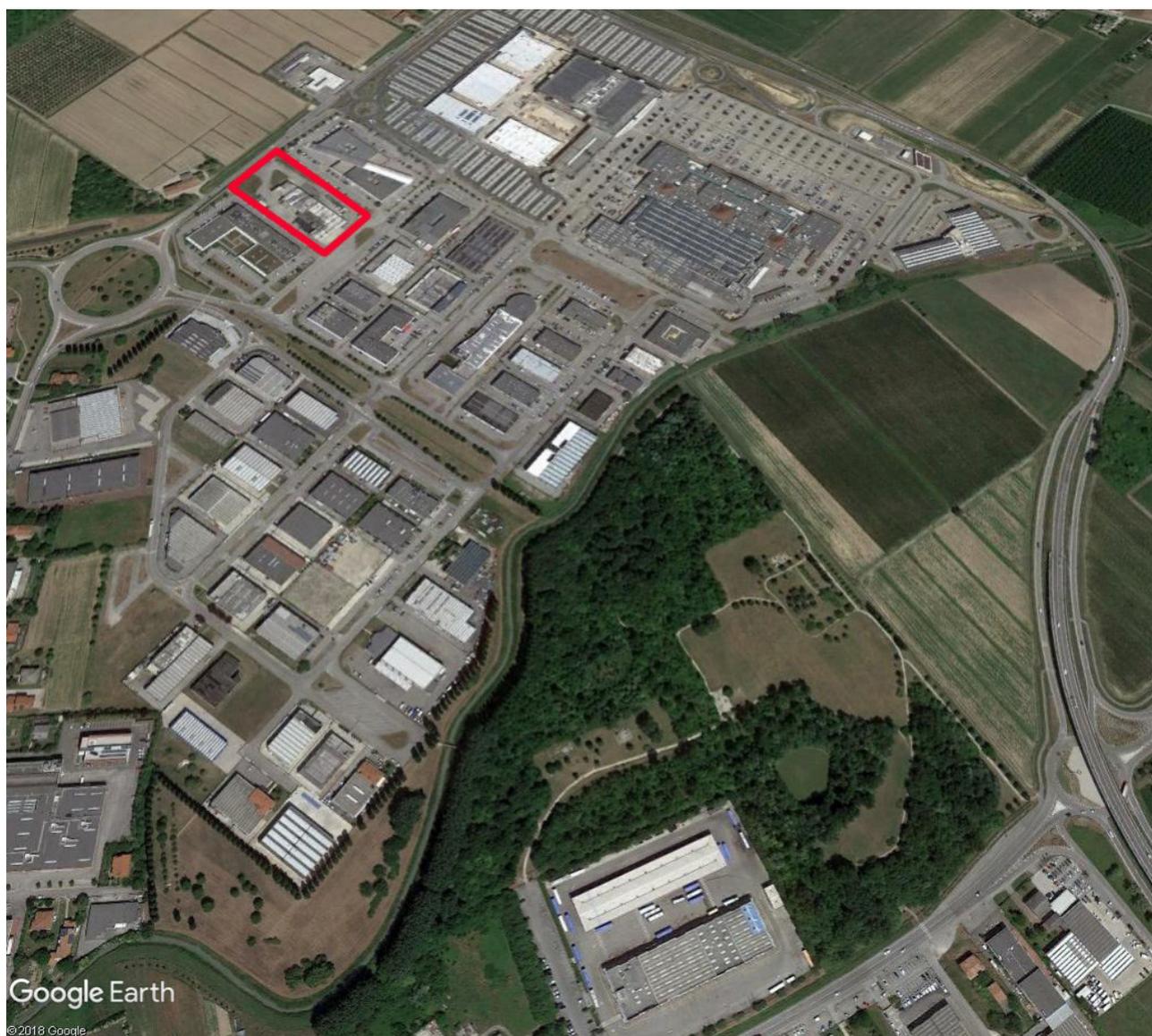
nelle vicinanze dell'area Tecnopolis il Piano prevede la presenza di alcuni ambiti preferenziali boscati e di aree boscate. In particolare, quella posta a sud dell'intervento è il Parco "Fellini", che può fungere da tampone per l'attigua area commerciale. Il parco è caratterizzato dal Bosco "Fellini", che sorge accanto ad un ampio prato ed è circondato da corsi d'acqua, canali e fossati di scolo. Le specie arboree presenti sono quelle tipiche della pianura planiziale veneto-friulana.



Estratto della Tavola delle Invarianti del PAT di San Donà di Piave (Fonte: comune di San Donà di Piave).



Estratto Piano degli Interventi del comune di San Donà di Piave (Fonte: comune di San Donà di Piave).

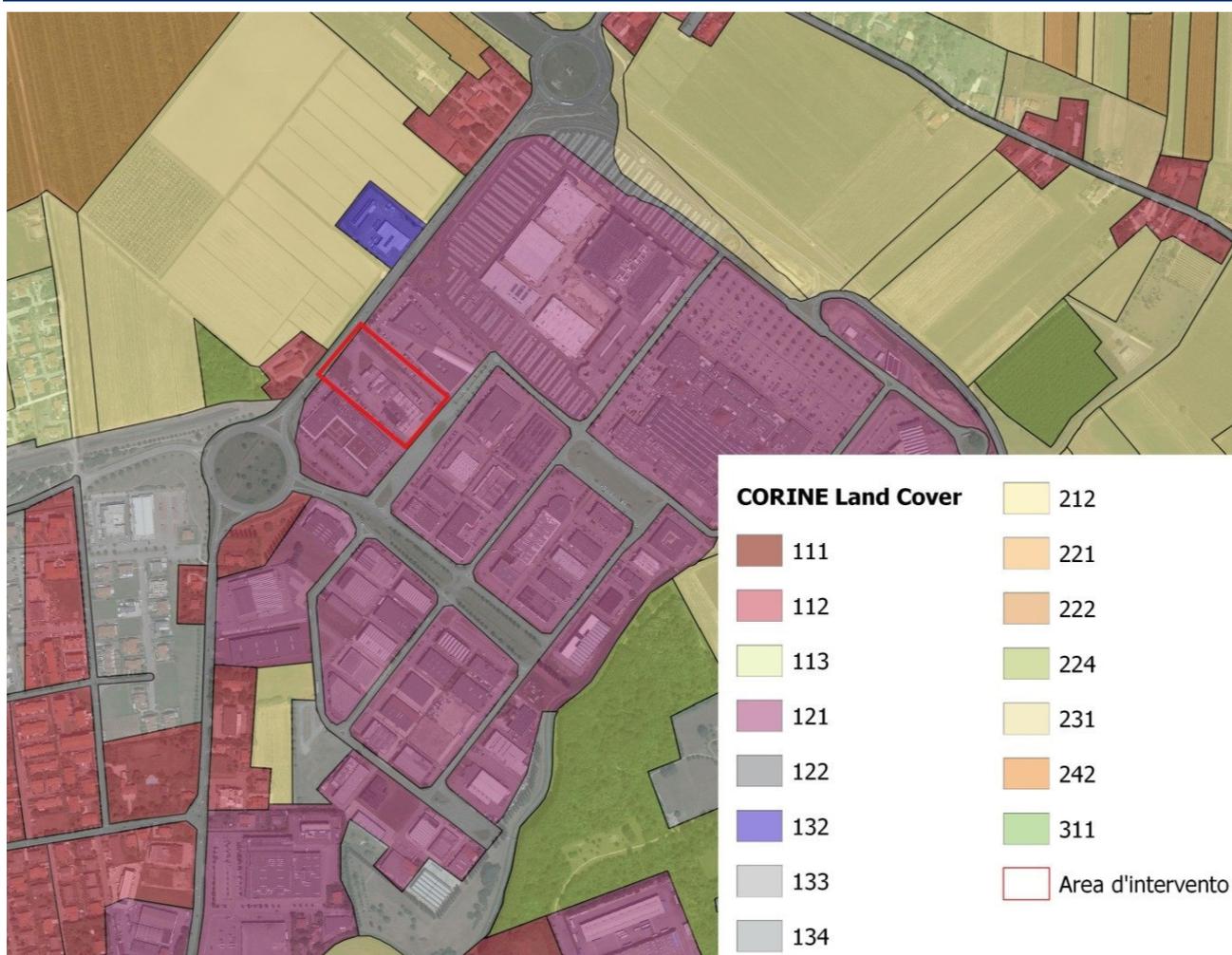


A nord è evidenziata l'area d'intervento inserita nel compendio commerciale Tecnopolis, a sud è visibile l'area boscata del Parco Fellini.

Analizzando l'uso del suolo, l'opera si inserisce in un contesto territoriale che presenta forti caratteri di urbanizzazione, collocandosi infatti in un ambito di transizione tra il nucleo urbano di San Donà di Piave e le aree agricole intervallate da nuclei abitati e case sparse presenti a nord della variante alla SS 14.

Più precisamente l'uso del suolo, che circonda l'area di studio su tre lati, è destinato ad aree commerciali; a nord, oltre la ex SS 14, invece si estende un'area a seminativo.

La figura che segue, tratta dall'Infrastruttura dei Dati Territoriali della Regione Veneto, evidenzia quanto sopra precisato e indica puntualmente gli utilizzi in atto classificati secondo il sistema Corine Land Cover.



La copertura dell'uso dei suoli nell'ambito del contesto relativo all'intervento, con indicati in legenda le tipologie di suolo secondo il sistema CORINE Land Cover e con evidenziata la collocazione del lotto. I codici in legenda stanno a indicare: 111-Tessuto urbano continuo; 112-Tessuto urbano discontinuo; 113-Strutture residenziali isolate e comprensivi di area verde; 121-Insediamenti industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati, militari; 122-Reti stradali e suoli associati; 132-Discariche; 133-Cantieri; 134-Suoli in trasformazione; 212-Seminativi in aree irrigue; 221-Vigneti; 222-Frutteti; 224- Altre colture permanenti; 231 Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione; 242-Sistemi colturali e particellari complessi; 311-Bosco di latifoglie (Fonte: Regione Veneto).

Tuttavia, grazie alle informazioni contenute nell'Infrastruttura dei Dati Territoriali della Regione Veneto, è stato possibile fare un'analisi di tutti gli elementi naturali presenti nel territorio comunale di San Donà di Piave: boschi, prati, colture permanenti (frutteti, vigneti, pioppeti), zone umide e corsi d'acqua. L'analisi è stata elaborata tramite il software QGIS, grazie al quale sono stati raggruppati in un unico layer vettoriale i poligoni dei "Tipi di Habitat" e i poligoni della "Copertura del Suolo" (Classi dei Livelli di copertura appartenenti a vigneti, frutteti, altre colture permanenti, superfici a copertura erbacea, boschi di latifoglie, corsi d'acqua), entrambi scaricati dall'Infrastruttura dei Dati Territoriali della Regione Veneto.

Il risultato dell'analisi, visibile nella tavola seguente, evidenzia una situazione di naturalità compromessa laddove è sviluppato il tessuto urbano consolidato, mentre lungo le aste dei corsi d'acqua principali (Piave, Piave Vecchia, canale Grassaga) la presenza di vegetazione ripariale favorisce la formazione di corridoi ecologici e quindi la formazione di una rete ecologica.

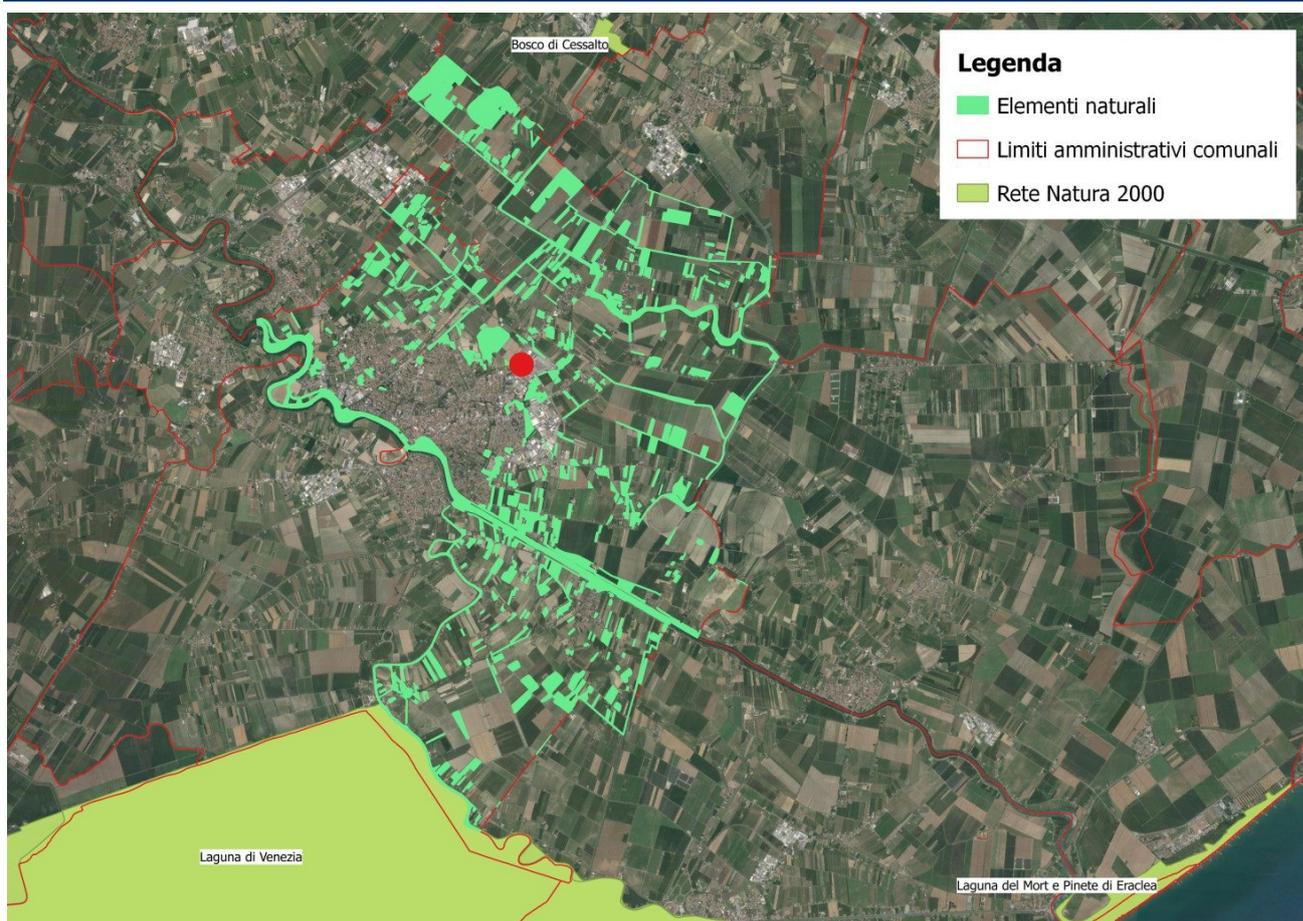


Tavola degli elementi naturali presenti nel comune di San Donà di Piave, insieme alle tre aree protette dalla Rete Natura 2000 più prossime all'intervento (Elaborazione con QGIS).

Tra questi elementi, alcuni sono stati catalogati dalla Provincia di Venezia come ambiti di interesse naturalistico:

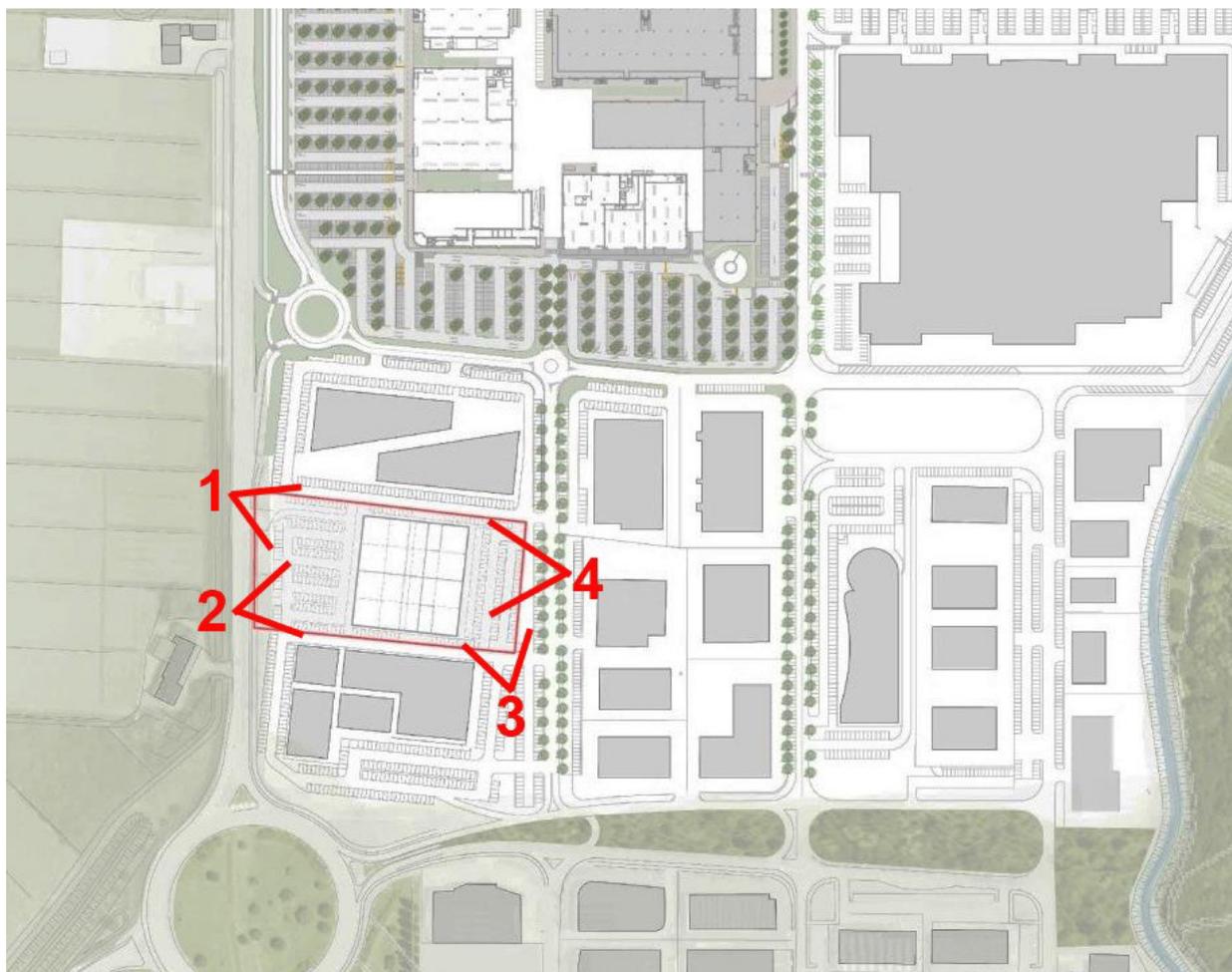
- FL13 – *Canale Grassaga*: l'alveo è alimentato da acque sorgive che sgorgano dalla campagne tra Ponte di Piave e Oderzo, adottato dalla bonifica e connesso ad una fitta idrografia minore di tipo agrario, con funzioni prevalentemente di alimentazione irrigua.
- FL14 – *Alveo, saliceti e boschi spontanei delle anse del basso Piave*: tratto del corso inferiore del fiume Piave, che ha un ambiente di tipo fluvio-forestale agrario, per la presenza di boschi di latifoglie di diversa origine e composizione, colture agrarie diverse e dell'alveo fluviale le cui acque periodicamente invadono le superfici golenali. La vegetazione spontanea è caratterizzata dallo sviluppo di interessanti formazioni forestali di pioppeto-saliceto, da boschi spontanei misti con prevalenza di componenti alloctone e boschi agrari di robinia.
- FL15 – *Basso Sile-Piave Vecchia e alveo della Piave Vecchia*: il tratto rappresenta una significativa testimonianza del paesaggio fluviale e rurale della pianura circumlagunare nordorientale e delle diversioni idrauliche realizzate dalla Serenissima. È un importante biotopo di riproduzione ittica e di nidificazione di uccelli legati alla vegetazione palustre.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene evidente la non interferenza dell'intervento in progetto con la rete ecologica rilevabile e con le emergenze di tipo naturalistico e ambientale presenti.

4.2 Documentazione fotografica

Di seguito, alcune foto documentano lo stato di fatto dell'area d'intervento e degli immobili in essa

insediati.



Coni di ripresa fotografica su ortofoto (Fonte: elaborazione da Google Maps).



Foto 1 – veduta del nuovo edificio commerciale da via Calvecchia, angolo nord-est.



Foto 2 - veduta del nuovo edificio commerciale da via Calvecchia, angolo nord-ovest.



Foto 3 - veduta del nuovo edificio commerciale da via Como, angolo sud-ovest. Al centro della foto è ancora visibile la cabina elettrica obsoleta della quale è prevista la sostituzione e spostamento.



Foto 4 - veduta del nuovo edificio commerciale da via Como da sud.

5 ATTIVITÀ PREVISTE E INTERFERENZE CON GLI ELEMENTI NATURALI

I principali impatti dell'intervento in oggetto possono riguardare le emissioni rumorose, la luminosità, il traffico e la conseguente componente particellare in atmosfera.

Allo stato attuale, le sorgenti di rumore principali sono quelle dovute al traffico lungo le strade di contorno, in particolare lungo la SS 14 - via Calvecchia, in corrispondenza della rotonda con via Barcis e via Garda. Essendo l'intervento collocato in un'area commerciale densamente fabbricata e in prossimità di una sorgente rumorosa come la SS 14, i livelli di rumorosità risultano rispettare i valori limite stabiliti dal piano di classificazione acustica comunale, con possibili superamenti che rientrano entro i limiti di pertinenza acustica stabiliti dal DPR 142/2004. Un'ulteriore sorgente acustica può essere causata dalle emissioni prodotte da attrezzature impiantistiche di nuova installazione per il funzionamento della gestione climatica.

Per quanto riguarda la luminosità, si adoperano tutte le tecnologie e le soluzioni necessarie per risparmiare dal punto di vista energetico. Si intende, quindi, illuminare l'edificio con sorgenti LED, che permetteranno di risparmiare oltre il 40% dell'energia.

La stima dei flussi di traffico indotti dalla nuova area commerciale ha dimostrato che l'insediamento provocherà un naturale incremento dei carichi veicolari, i quali, però, non arrecheranno un peggioramento della qualità del flusso viario.

Per quanto riguarda la componente atmosferica, si potranno verificare emissioni soprattutto durante la fase di cantierizzazione dove le polveri, prodotte durante le lavorazioni, potranno disperdersi nell'aria. Si farà ricorso a mezzi d'opera al massimo delle prestazioni ambientali e a tutte le procedure per minimizzare gli impatti.

Le opere di urbanizzazione e le aree di sosta veicolare sono state previste in modo tale da permettere la maggiore estensione dimensionale delle aiuole e il maggior numero possibile di piantumazioni arboree. Le alberature, infatti, facilitano il trattenimento delle polveri, filtrano le emissioni acustiche e consentono una mitigazione visiva degli effetti indotti dall'intervento. Le aree destinate alla sosta e al parcheggio degli autoveicoli saranno realizzate in betonelle autobloccanti in modo da ridurre la superficie impermeabile.

Da quanto sopra espresso si sottolinea che l'opera non andrà ad interferire con gli elementi naturali ed a creare impatti diretti o indiretti con essi, poiché si trovano ad una notevole distanza dall'area d'intervento.

6 NORMATIVE DI RIFERIMENTO

- la Direttiva 92/43/CEE "Habitat", relativa alla "conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche";
- la Direttiva 2009/147/CE "Uccelli", concernente la "conservazione degli uccelli selvatici";
- il D.P.R. n. 357/97, modificato con DPR n. 120/03, recante il regolamento di attuazione della Direttiva 92/43/CEE;
- le DD.GG.RR. n. 1180 del 18.04.2006, n. 4059 del 11.12.07 e n. 4003 del 16.12.2008 relativi all'individuazione dei Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.) costituenti rete ecologica europea Natura 2000 del Veneto;
- La D.G.R. n. 3173 del 10.10.2006 ad oggetto: "nuove disposizioni relative all'attuazione della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/197. Guida metodologica per la Valutazione d'Incidenza. Procedure e modalità operative";
- La D.G.R. n. 2200 del 27 novembre 2014 approvazione del database della cartografia distributiva delle specie della Regione del Veneto a supporto della valutazione di incidenza (D.P.R. n. 357/97 e successive modificazioni, articoli 5 e 6).
- La D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017 "Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/Cee e D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative".

7 CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto dott. arch. Roberto Giacomo Davanzo, in qualità di estensore della presente relazione tecnica, in possesso della esperienza specifica e delle competenze in campo biologico, naturalistico e ambientale, analizzati gli elaborati del Progetto Definitivo che compongono il Progetto di trasformazione di un Medio Centro Commerciale in Grande Struttura di Vendita progettisti arch. Valter Granzotto e Umberto Tuis, preso atto delle previsioni dello stesso e delle influenze che può avere sugli habitat di specie e specie appartenenti al sistema della Rete Natura 2000 più prossimi all'area di intervento, ritiene non sia necessario avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della DGR 1400 del 2017 in quanto con ragionevole certezza scientifica si escludono effetti significativi negativi.

San Donà di Piave, 14 maggio 2019

dott. arch. Roberto Giacomo Davanzo
Documento firmato digitalmente