



Città Metropolitana di Venezia



COMUNE DI VENEZIA

Parco Commerciale A.E.V. Terraglio – Edificio “A”

**PROGETTO DI MODIFICA DELLA TIPOLOGIA DI CLASSIFICAZIONE
COMMERCIALE AI SENSI DELLA L.R. 50/2012**



Argomento:

Verifica di Assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale

Titolo Elaborato

OPERE PROGETTUALI MIGLIORATIVE

Committente:

Terraglio 07 s.p.a

TERRAGLIO 07 S.p.A.
Via G. B. Tiepolo, 25
25100 BRESCIA
P. IVA - C.F. 02163440353

Tecnici Estensori:

Dott. Urb. Damiano Solati
Via Abazia n. 23/a 30174 Mestre – Venezia
Geom. Stefano Pistolato
Via Treviso n°11 – 30020 Noventa di Piave (VE)



PROGETTO DI MODIFICA DELLA TIPOLOGIA DI CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE

AI SENSI DELLA LR 50/2012

OPERE PROGETTUALI MIGLIORATIVE

INDICE

1	Introduzione.....	3
2	Inquadramento e contestualizzazione dell'area.....	4
2.1	OBIETTIVI E FINALITÀ.....	5
3	Opere migliorative.....	7
3.1	MESSA IN SICUREZZA DELL'ATTRAVERSAMENTO CICLOPEDONALE SUL FRONTE OVEST.....	8
3.2	INNALZAMENTO DELLA RECINZIONE DI MITIGAZIONE SUL LATO EST.....	9
3.3	AMPLIAMENTO DELL'AREA RSU.....	10
3.4	RIPRISTINO DELLE PIANTUMAZIONI DI PROGETTO.....	10
3.5	FASE DI CANTIERE.....	12

PROGETTO DI MODIFICA DELLA TIPOLOGIA DI CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE
AI SENSI DELLA LR 50/2012
OPERE PROGETTUALI MIGLIORATIVE

1 INTRODUZIONE

Il presente documento identifica e descrive le opere migliorative individuate durante lo sviluppo delle analisi e valutazione in sede di Verifica di Assoggettabilità VIA della richiesta del progetto di modifica tipologica di classificazione commerciale dell'edificio "A" presente all'interno del comparto nord del AEV Terraglio.

Analizzando il contesto e lo stato attuale dei luoghi sono state individuate alcune situazioni potenzialmente critiche o che limitano la qualità e funzionalità degli spazi. Si sono quindi proposti degli interventi utili a ridurre tali situazioni.

Le opere proposte sono state identificate e valutate anche in termini di reale fattibilità delle stesse. Si sono infatti individuati gli interventi di dettaglio che possono essere attuati in tempi certi e contenuti, e che hanno attinenza con l'oggetto della valutazione. Questo è un punto centrale per assicurare la fattibilità degli interventi stessi. Le opere inoltre non possono modificare quanto già previsto e autorizzato, dovendo muoversi all'interno di una richiesta che ha solo carattere autorizzativo e non progettuale.

Gli interventi saranno dettagliati in fase successiva, concordati con gli enti e i soggetti competenti per il rilascio delle autorizzazioni e permessi. Qui saranno definite le modalità e i tempi di realizzazione, approfondendo eventuali accorgimenti e modifiche di dettaglio che dovranno essere concordati.

2 INQUADRAMENTO E CONTESTUALIZZAZIONE DELL'AREA

L'ambito in oggetto si localizza all'interno del territorio comunale di Venezia, in corrispondenza dell'area destinata allo sviluppo del polo di interesse locale e territoriale per lo sviluppo delle attività commerciali, direzionali e di servizi denominato AEV Terraglio (Attrezzature Economiche Varie). Il polo commerciale occupa lo spazio situato a nord-ovest del territorio comunale, all'interno della fascia ricompresa tra la linea ferroviaria Ve-Tv e l'asse del Terraglio.

L'area è servita dagli assi viari principali, avendo accessibilità diretta dalla tangenziale di Mestre, potendo sfruttare sia l'uscita Castellana, a sud, e Terraglio a nord. La viabilità realizzata per dare attuazione alle previsioni del AEV si sviluppa assicurando una connessione diretta anche con la SS 245 Castellana e con la SS 13 Terraglio.

In dettaglio la richiesta riguarda il comparto più a nord dell'ambito che si sviluppa a ovest di via Peron, accessibili tramite via Pionara.

I mappali coinvolti sono: foglio 4 map. 1071 e foglio 12 map 810.

Le opere previste interessano l'area di proprietà e in parte spazi pubblici, attualmente destinati a viabilità gestiti dall'amministrazione comunale di Venezia. La realizzazione dell'intervento che riguarda tali spazi (intervento 1) sarà oggetto di apposito accordo.



Figura 1 indicazione dell'area in oggetto

2.1 OBIETTIVI E FINALITÀ

L'oggetto della procedura è la modifica della tipologia di classificazione commerciale da media struttura di vendita a centro commerciale, secondo quanto definito dalla LR 50/2012. Si tratta di una modifica che riguarda la modalità di gestione dell'attività qui insediata, che accorpa in unica realtà le tre attività attualmente presenti all'interno del fabbricato esistente.

L'attività si colloca all'interno del polo commerciale-direzionale AEV Terraglio, in attuazione dello sviluppo socio-economico assegnato all'ambito, dove si concentrano una pluralità di realtà commerciali di diverse dimensioni, sfruttando la posizione e l'accessibilità su scala territoriale.



Figura 2 individuazione dell'area su ortofoto

La modifica proposta si rende necessaria per aumentare la flessibilità di gestione della realtà commerciale permettendo di rispondere in modo più efficace alle fluttuazioni del sistema economico attuale. La nuova configurazione proposta permette di gestire l'intera superficie di vendita con frazionamenti interni più articolati e di diretta risposta alle esistenze degli operatori economici. Questo si traduce con la possibilità di conformare l'offerta economica rispetto alle richieste di mercato, e mantenere viva la realtà commerciale qui presente.

Si tratta quindi di una proposta necessaria per assicurare la continuità della realtà esistente, evitando l'instaurarsi di fenomeni di potenziale degrado all'interno di un polo commerciale di rilevante valore.

PROGETTO DI MODIFICA DELLA TIPOLOGIA DI CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE
AI SENSI DELLA LR 50/2012
OPERE PROGETTUALI MIGLIORATIVE

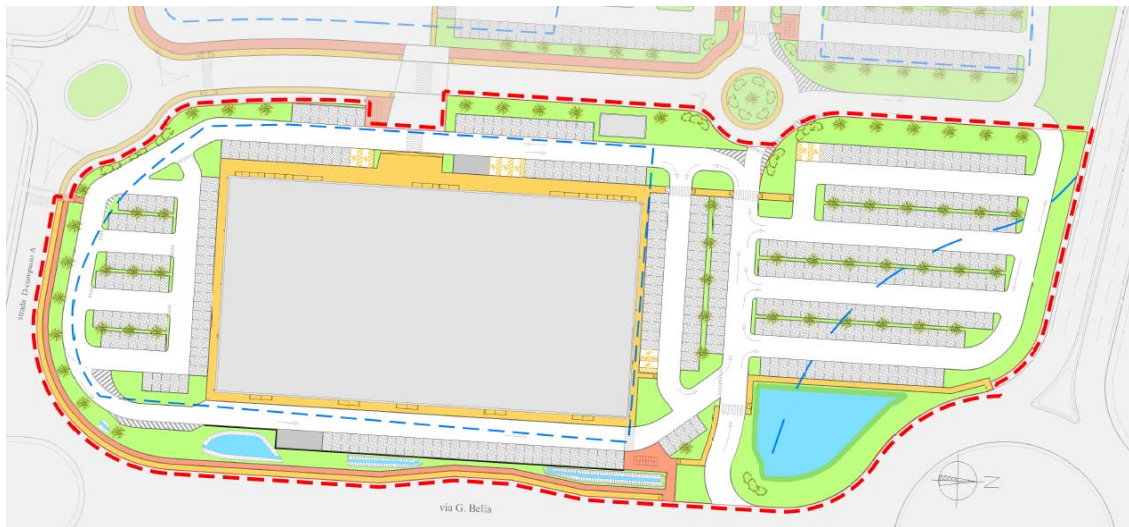


Figura 3 planimetria dello stato attuale

3 OPERE MIGLIORATIVE

Analizzando lo stato attuale dei luoghi e l'utilizzo degli spazi, sono stati proposti 4 interventi utili a risolvere alcune criticità e a meglio inserire l'attività nel contesto.

1. messa in sicurezza dell'attraversamento ciclopedonale sul fronte ovest,
2. innalzamento della recinzione di mitigazione sul lato est,
3. ampliamento dell'area RSU,
4. ripristino delle piantumazioni di progetto

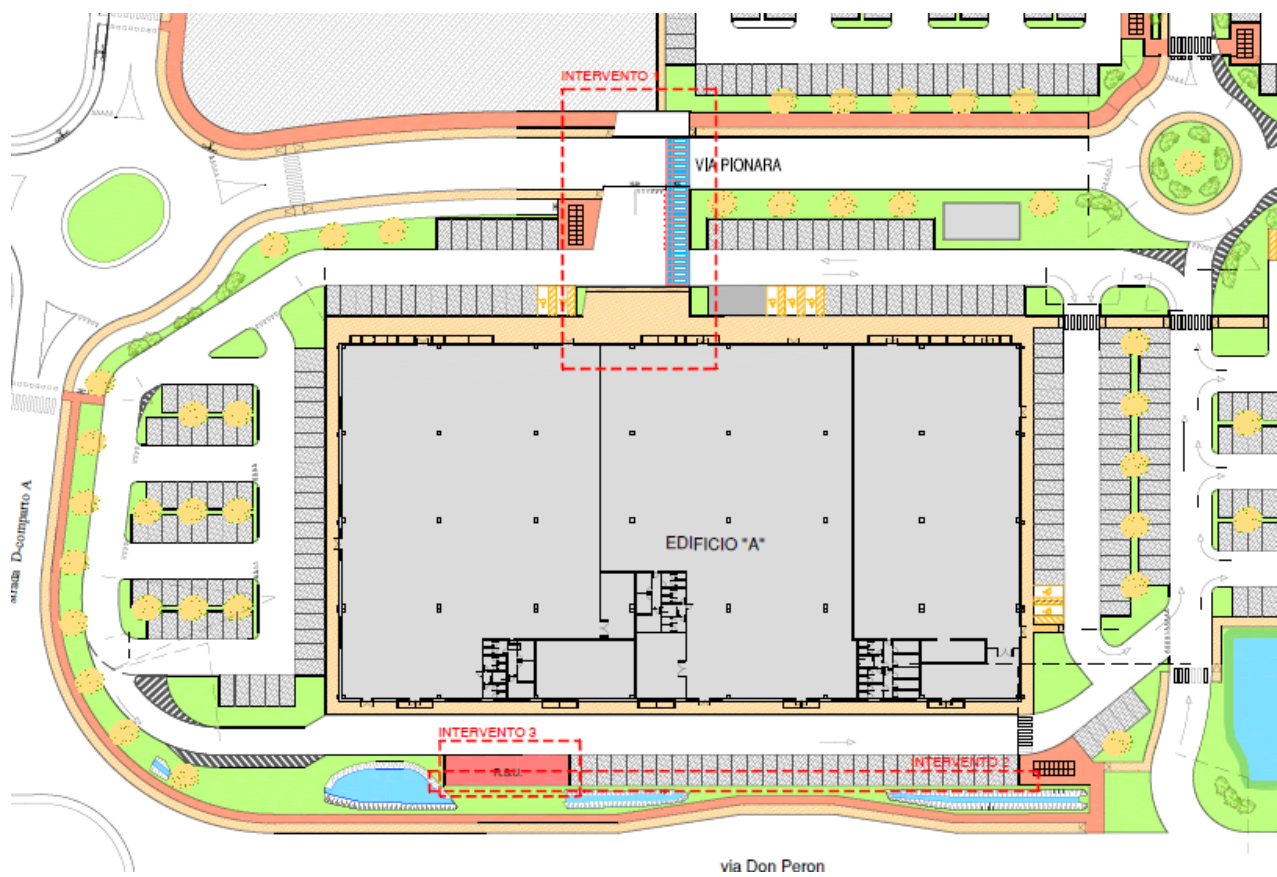


Figura 4 individuazione degli interventi 1,2 e 3

3.1 MESSA IN SICUREZZA DELL'ATTRAVERSAMENTO CICLOPEDONALE SUL FRONTE OVEST

Attualmente in corrispondenza del punto di accesso ed egresso su via Pionara, in corrispondenza del fronte ovest dell'edificio, è presente un attraversamento ciclopedonale di via Pionara stessa. Si tratta di un elemento utile per la continuità della mobilità pedonale e ciclabile tra il comparto in oggetto e le attività presenti ad ovest; questo si collega quindi al sistema di mobilità ciclopedonale più ampia che si sviluppa all'interno dell'intero AEV Terraglio, come da progetto urbanistico del polo commerciale.

Allo stato attuale tale attraversamento è posizionato al centro del punto di accesso al parco commerciale. Si tratta di una situazione potenzialmente pericolosa: i pedoni che utilizzano l'attraversamento vengono infatti condotti nel punto di entrata e di svolta dei mezzi in entrata e uscita dell'area commerciale.

Si propone una diversa collocazione e gestione dell'attraversamento, senza modificare le geometrie della viabilità esistente, garantendo maggiore sicurezza per i pedoni e migliorando anche la movimentazione dei mezzi che non avranno più la presenza di pedoni all'interno della carreggiata.

La proposta riguarda la collocazione dell'attraversamento in corrispondenza del margine nord della sede stradale, con la creazione di un percorso che si sviluppa dal lato ovest di via Pionara fino all'area pedonale dell'edificio commerciale.

L'intero percorso sarà realizzato con una colorazione di fondo che ne permetta un'immediata lettura, garantendo maggiore sicurezza. La tratta interna all'area del comparto sarà inoltre accompagnata da paletti parapedoni che permettono di dividere anche in modo fisico lo spazio destinato ai veicoli da quello dei pedoni, questi saranno realizzati con materiali e tipologie coerenti con gli elementi già presenti all'interno dell'area commerciale. In questa sede sarà realizzata anche la segnaletica orizzontale e verticale per garantire la sicurezza in uscita su via Pionara.

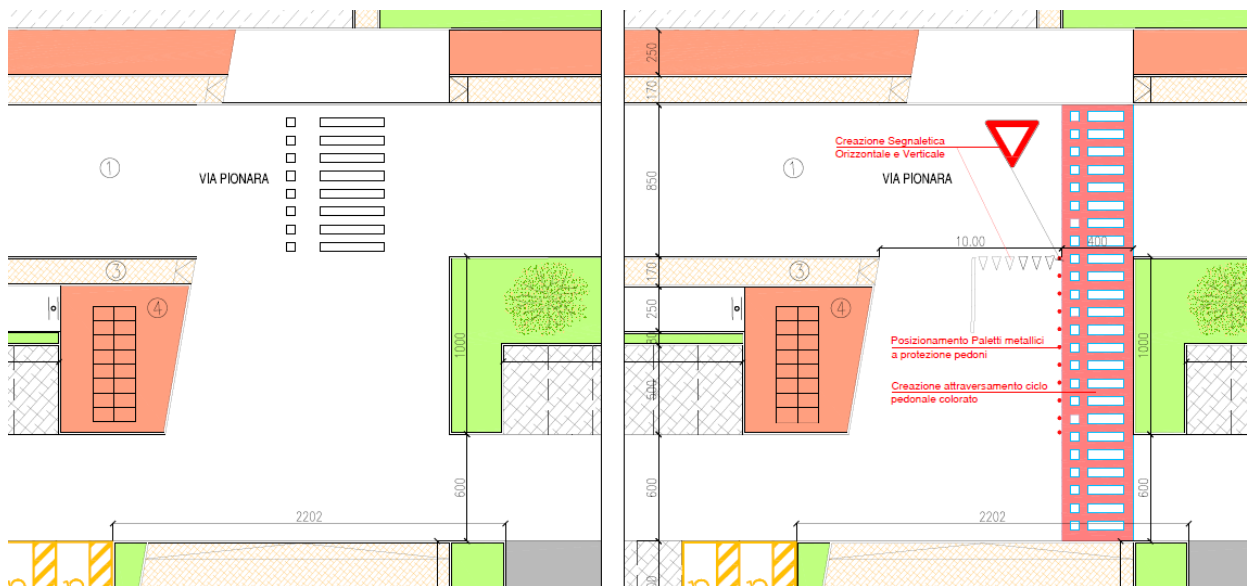


Figura 5 proposta di modifica, stato attuale e di progetto

La progettazione di dettaglio (colorazione del fondo, caratteristiche dimensionali, ...) sarà sviluppata in accordo con l'amministrazione locale per garantire la corrispondenza delle opere rispetto ai regolamenti e indirizzi comunali, dal momento che parte delle opere saranno realizzate all'interno della viabilità pubblica, senza comunque alterare fisicamente lo stato dei luoghi.

3.2 INNALZAMENTO DELLA RECINZIONE DI MITIGAZIONE SUL LATO EST

Il fronte est del manufatto ospita gli spazi destinati al carico e scarico, nonché di raccolta dei rifiuti esternamente all'edificio. Lungo questo lato corre il percorso ciclopedonale di via Peron, dove è anche presente la fermata dell'autobus. A seguito dei sopralluoghi effettuati si è ritenuto utile individuare possibili soluzioni che assicurino una riduzione dei possibili disturbi visivi.

Data la limitata disponibilità di spazi, per garantire la funzionalità e sicurezza del canale qui realizzato, si propone di intervenire rispetto alla recinzione già esistente, non sono infatti disponibili spazi sufficienti per realizzare altre schermature. Si stima come la collocazione ad un'altezza superiore garantisca una minor visibilità dell'edificio rispetto agli spazi fruibili esterni. Attualmente la recinzione ha un'altezza massima di 1.80 m, si tratta di una quota che consente la linea di visuale rispetto all'edificio e attività che si svolgono a ridosso di esso. Si propone di alzare la linea di recinzione fino a 2,50 m, tale quota permette di ridurre la visuale rispetto l'edificio e spazi di pertinenza. Si mantiene la tipologia di recinzione già esistente nel rispetto di quanto già autorizzato come materiali e tipologia della struttura.



Figura 6 recinzione presente

3.3 AMPLIAMENTO DELL'AREA RSU

In corrispondenza del margine sud della fascia di parcheggi per i dipendenti, lungo il confine est dell'area, è stato realizzato il piazzale destinato alla collocazione dei compattatori di stoccaggio dei rifiuti.

Il piazzale, opportunamente pavimentato, ha una lunghezza di 12,5 m e larghezza di 5 m, in allineamento con l'area di sosta.

Dal momento che a seguito della modifica introdotta potranno essere collocate più attività rispetto allo stato attuale, si propone di incrementare la superficie del piazzale garantendo una maggiore disponibilità e migliore gestione del sistema di raccolta dei rifiuti.

La proposta prevede l'ampliamento di tale area lungo il lato nord, prevedendo una lunghezza complessiva di 20 m, mantenendo la larghezza attuale di 5 m. Questo comporta la sottrazione di 3 posti auto destinati al personale, con una riduzione estremamente ridotta rispetto alla disponibilità attuale.

Si tratta di una modifica minima, all'interno delle aree già urbanizzate, che non comporta modifiche significative rispetto all'assetto complessivo del comparto. Le opere necessarie per realizzare l'intervento riguardano la sola rimozione del grigliato di copertura del parcheggio, e realizzazione della nuova pavimentazione, con medesimi materiali già presenti nell'area RSU esistente.

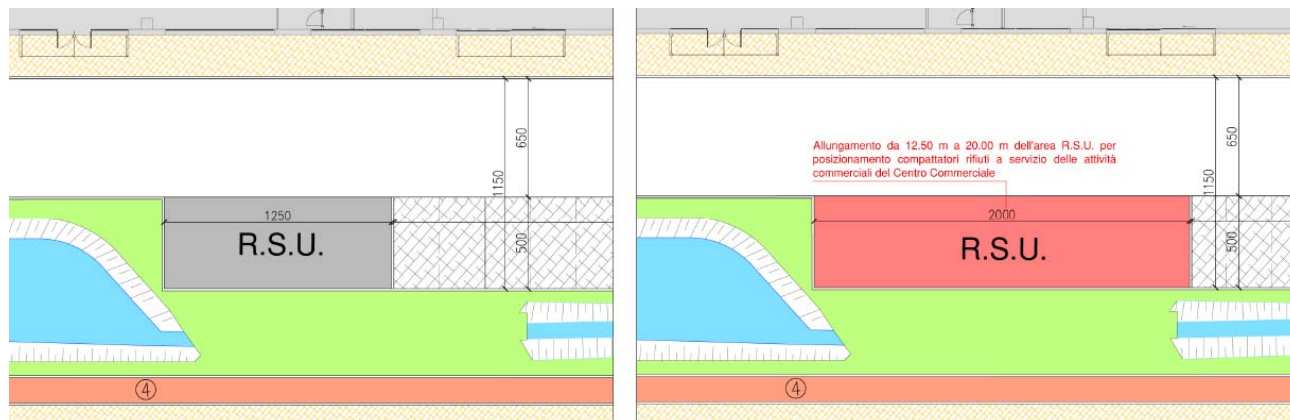


Figura 7 proposta di modifica, stato attuale e di progetto

3.4 RIPRISTINO DELLE PIANTUMAZIONI DI PROGETTO

Sulla base dei sopralluoghi effettuati è stato verificato come parte delle alberature realizzate all'interno delle aree di sosta presentino situazioni di precaria stabilità, o siano state rimosse per evitare rischi all'utenza.

Si propone pertanto in questa fase il ripristino degli esemplari che presentano difficoltà di sviluppo o situazioni di stabilità precaria che possano nel tempo creare situazioni di rischio.

La soluzione indicata è sviluppata in relazione a quanto già previsto dal progetto approvato, pertanto si sono individuati gli esemplari che dovranno essere sostituiti o ricollocati.

Rispetto ai 55 alberi previsti da progetto è stata verificata la necessità di sostituire 19 esemplari. Si tratta di alcuni elementi collocati all'interno della fascia verde perimetrale all'ambito e altri situati all'interno delle aree di sosta. Per dare continuità e un'immagine d'insieme omogenea le essenze di nuova collocazione dovranno essere le medesime già piantate, in continuità con le specie già presenti. Gli esemplari dovranno avere proto effetto, con dimensioni simili a quelle già presenti, creando così un disegno unitario.

In fase di ripiantumazione degli esemplari sarà opportuno verificare lo stato della rete di irrigazione, sostituendo nel caso elementi che fossero stati danneggiati. Allo stesso modo saranno sostituiti o aggiunti tutori nel caso si verificasse la necessità di tali elementi, recuperando situazioni potenzialmente a rischio.

Si propone inoltre di sostituire o ripristinare alcuni tratti di siepe che allo stato attuale presentano uno stato vegetativo precario.

Tale intervento è funzionale alla rimozione di elementi di degrado o potenziale pericolo per l'utenza (crollo di esemplari, distacco di rami morti), dando così maggiore qualità agli spazi, permettendo lo sviluppo di una realtà coerente con quanto previsto dal progetto originario e quindi autorizzato. Si ricorda infatti come le tipologie e specie qui collocate siano state definite in accordo con gli uffici competenti dell'amministrazione del Comune di Venezia.



Figura 8 individuazione degli esemplari da ricollocare



Figura 9 esempio di alberi da sostituire o recuperare

3.5 FASE DI CANTIERE

Gli interventi avverranno all'interno dell'area di pertinenza della realtà commerciale, e verranno condotte senza necessità di sospendere il normale svolgimento delle attività in essere.

L'unico elemento che potrà avere interferenza con spazi esterni sarà quello connesso alla messa in sicurezza dell'attraversamento ciclopeditoneo, tuttavia si tratta di attività di limitato effetto, riguardante essenzialmente la segnaletica orizzontale, tali quindi da non comportare la presenza di cantieri o strutture che limitino la funzionalità della rete locale o la creazione di alterazioni significative dello stato dell'ambiente. La durata del cantiere, nonché le modalità di realizzazione e l'individuazione dei soggetti attuatori (ditte, DL, ...) potrà essere oggetto di accordo tra il proponente e l'amministrazione comunale.

Le attività previste potranno essere realizzate in momenti sovrapposti o in fasi disgiunte riguardando opere non connesse tra loro o che necessitano di un coordinamento.

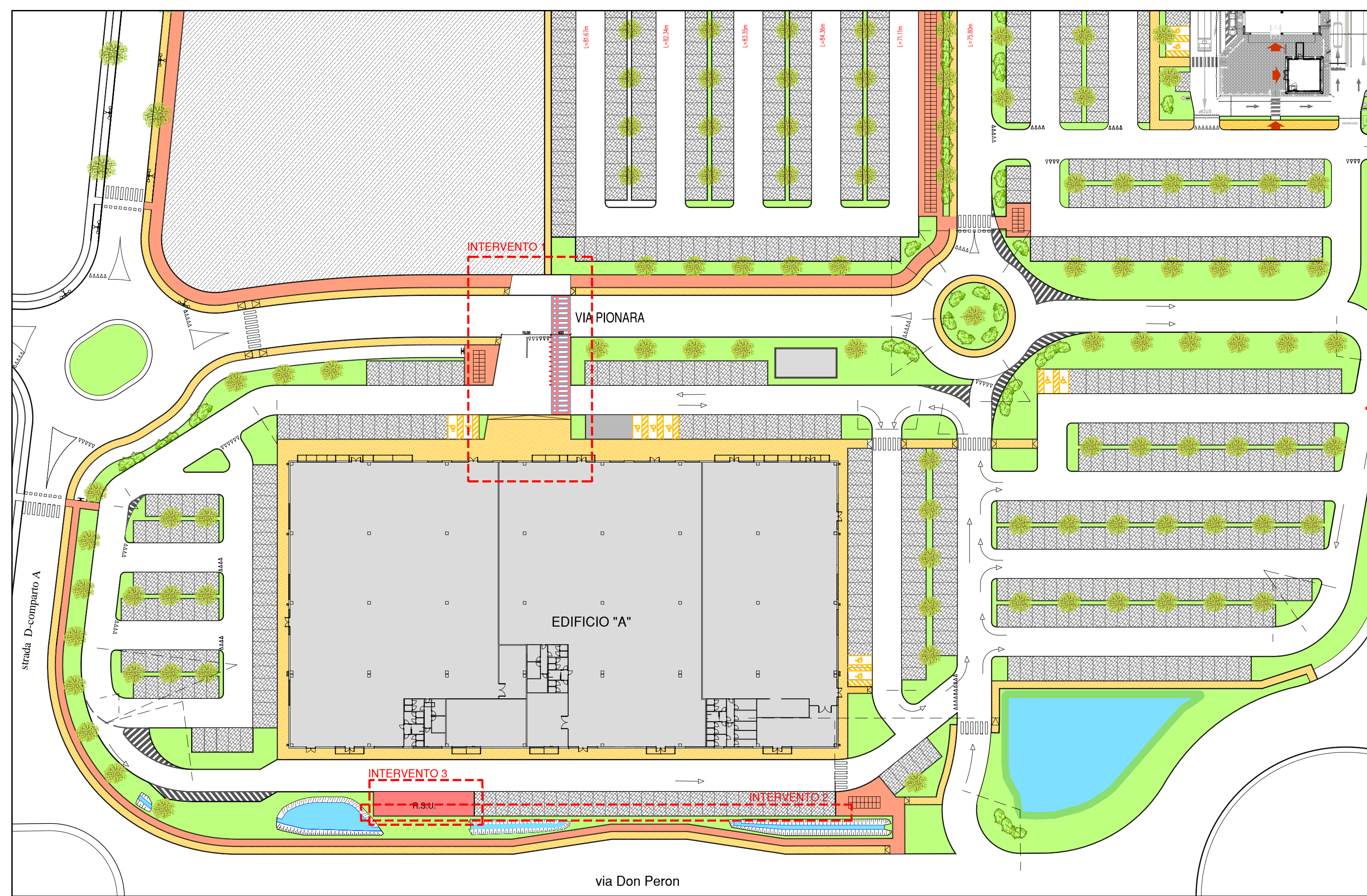
Lo sviluppo temporale delle singole attività sarà definito in sede successiva, all'interno dei procedimenti autorizzativi relativi alle opere stesse; si stima comunque come i singoli interventi saranno conclusi in tempi estremamente ridotti, nell'ordine di qualche giorno.

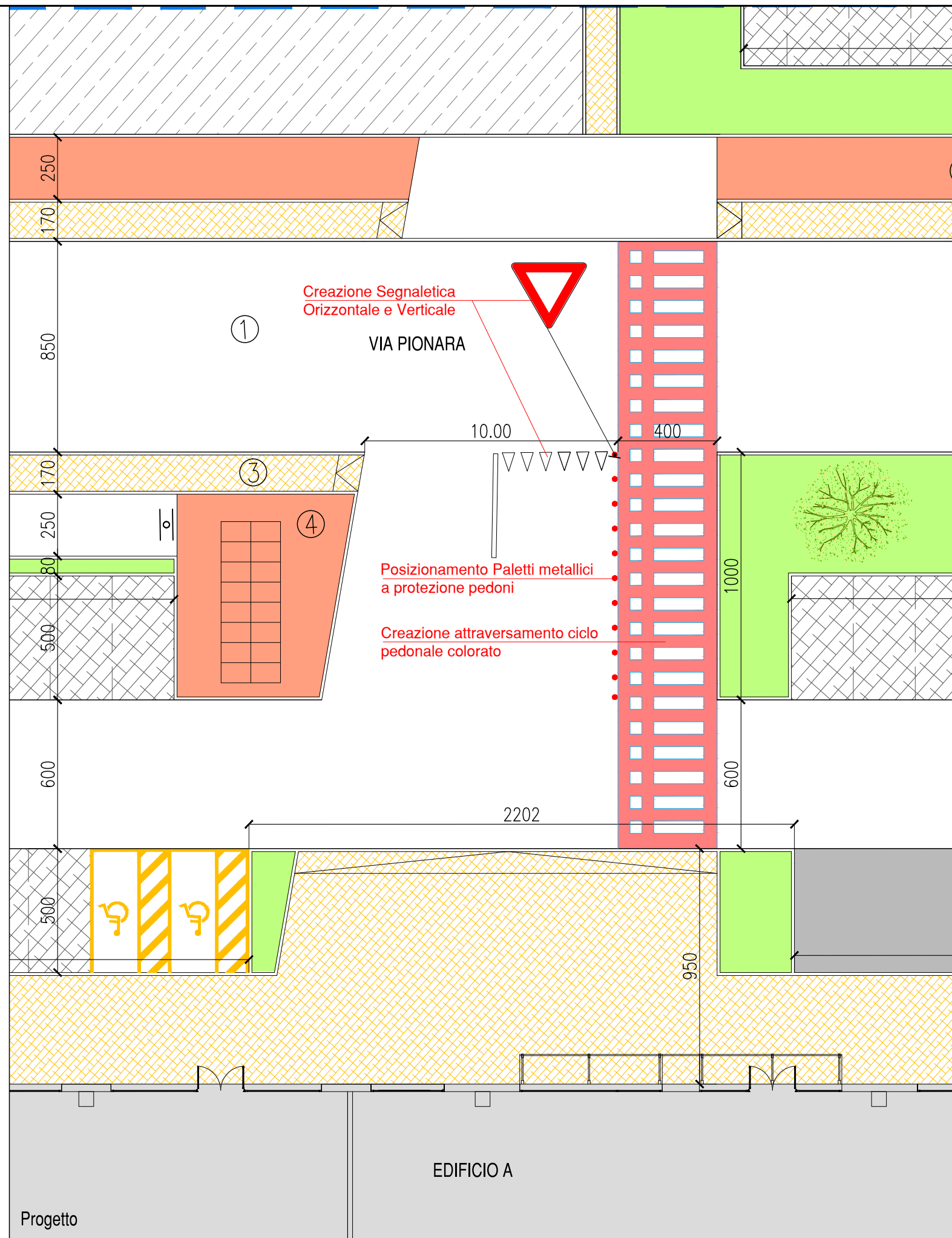
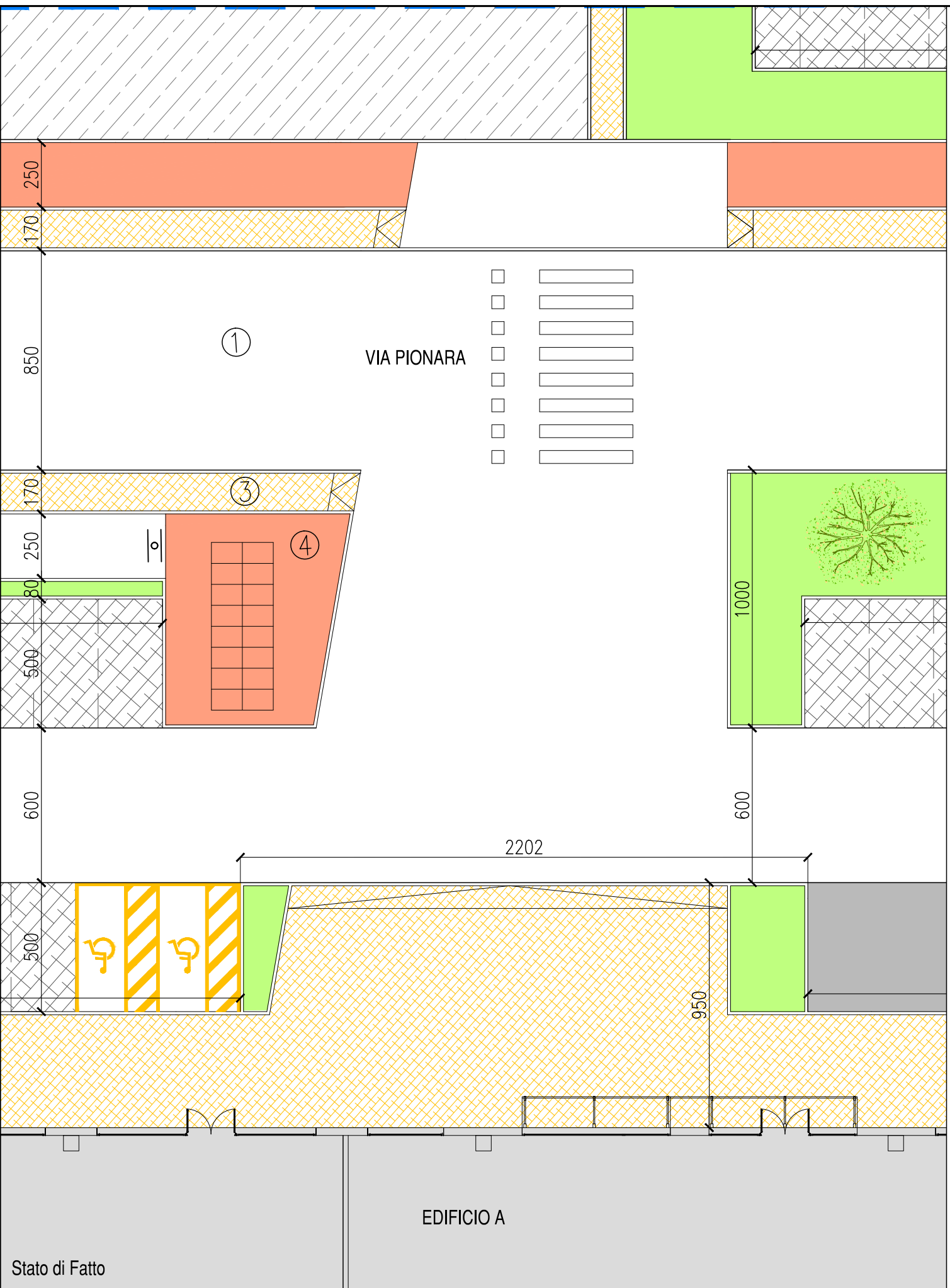


ESTRATTO CATASTALE

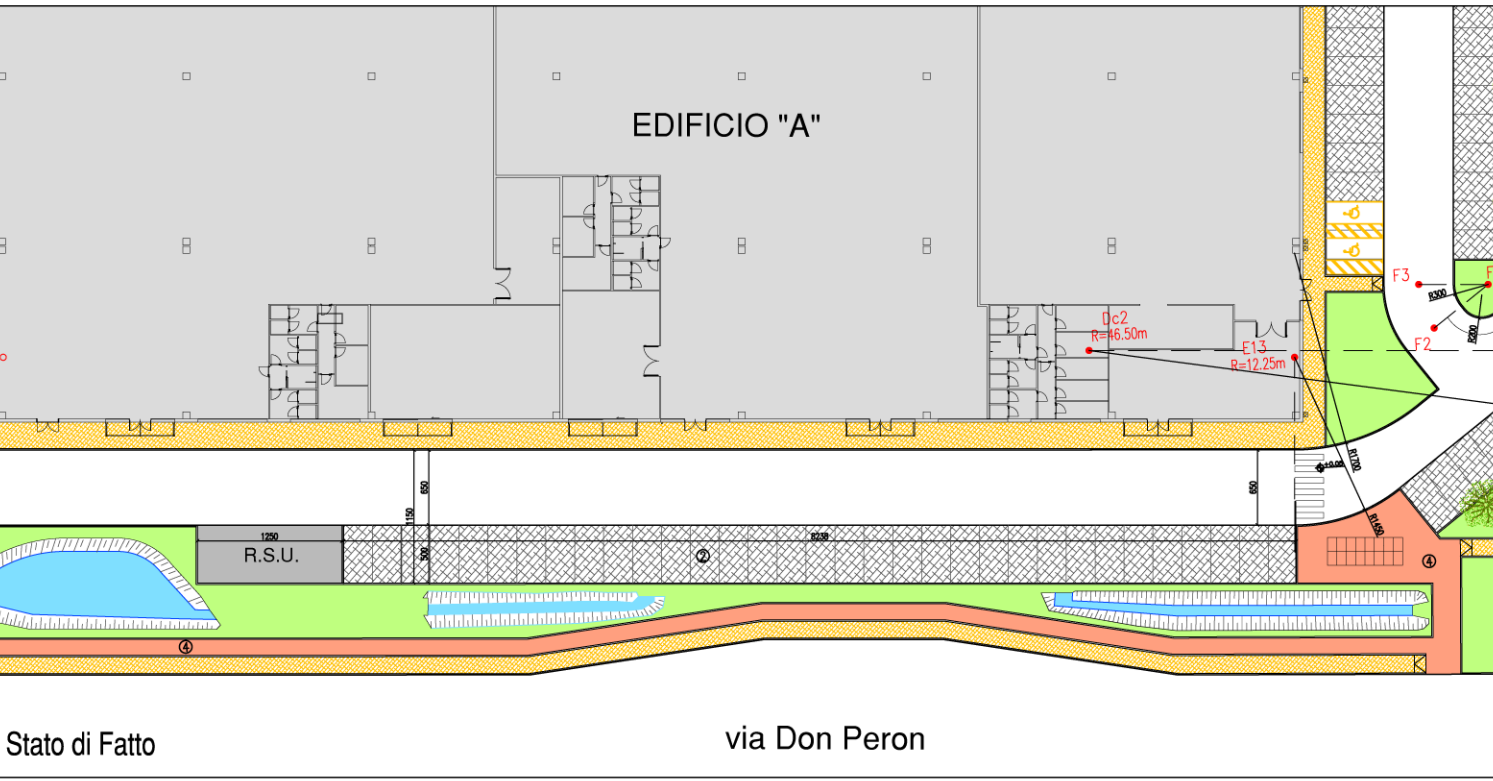


ESTRATTO ORTOFOTO



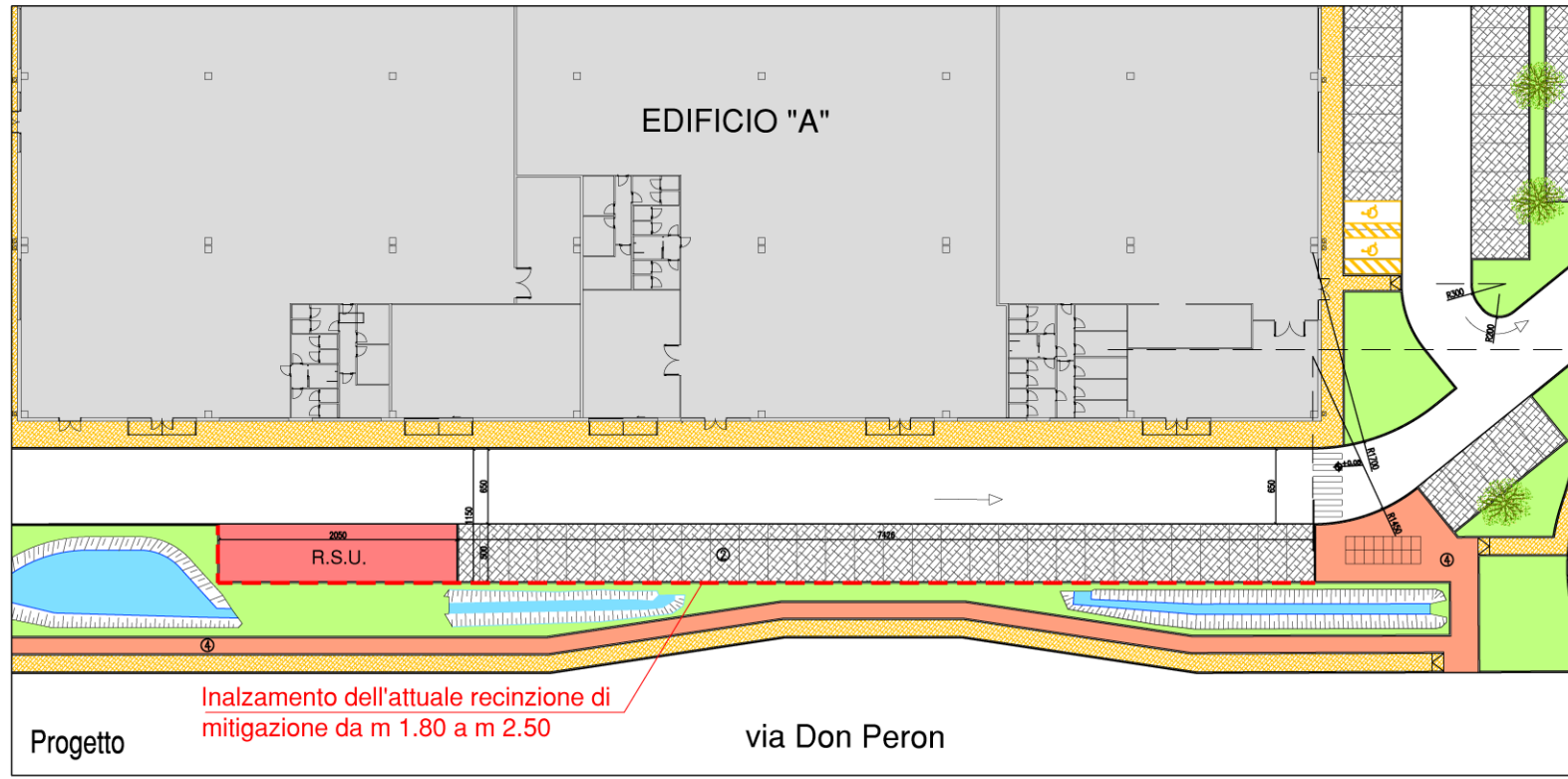


INTERVENTO 2 - INALZAMENTO RECINZIONE MASCHERAMENTO AREA CARICO E SCARICO



Stato di Fatto

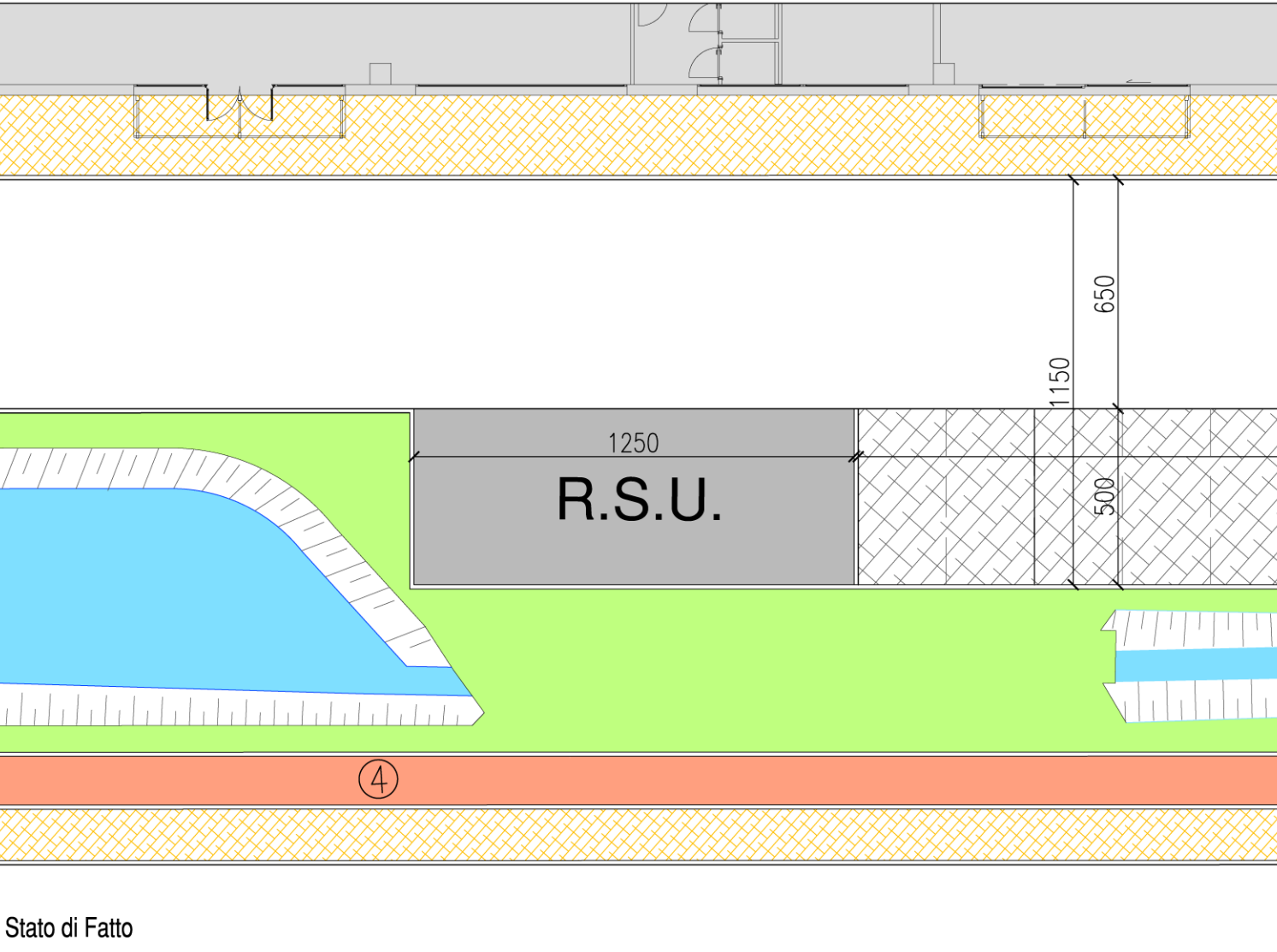
via Don Peron



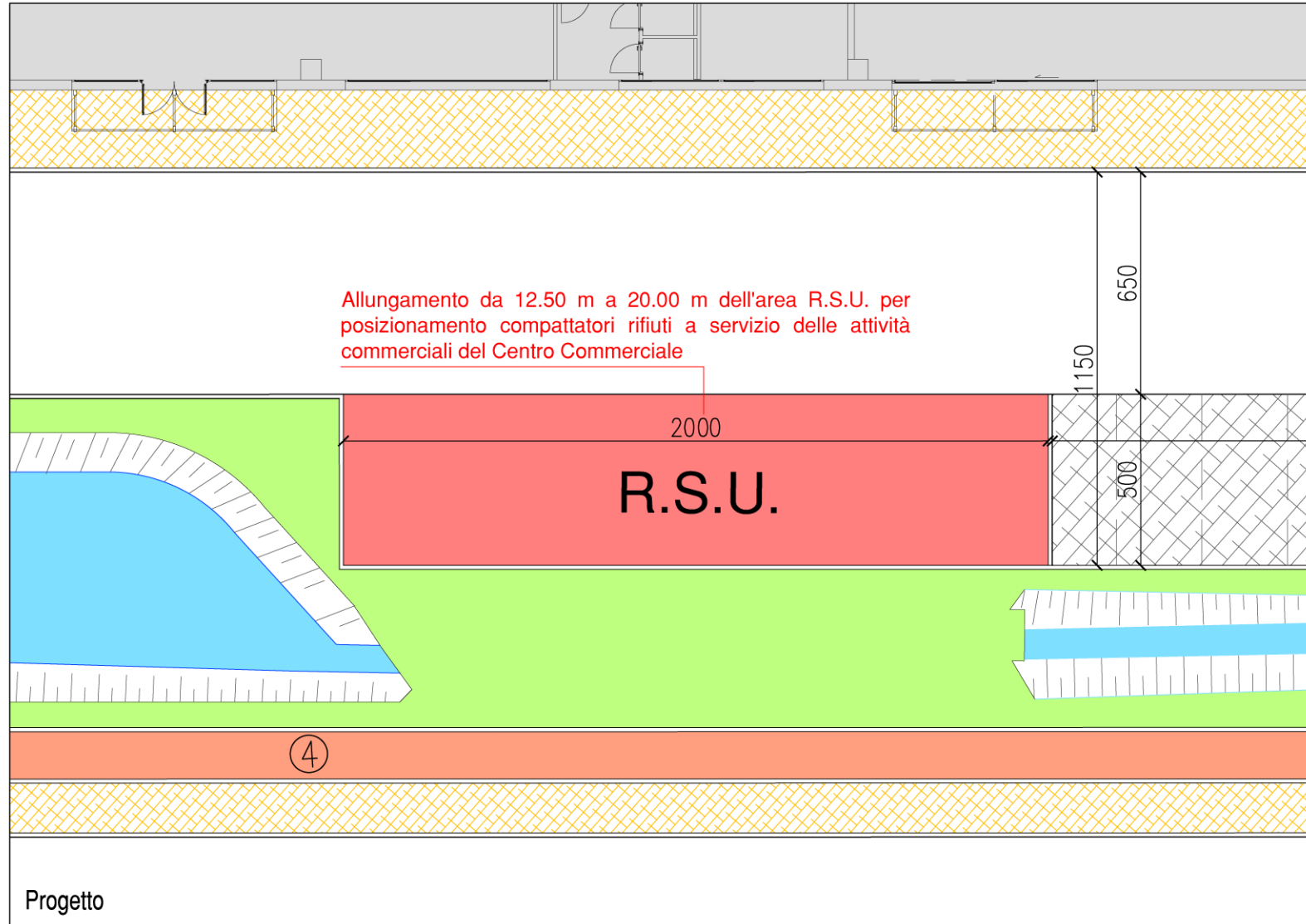
Progetto

via Don Peron

INTERVENTO 3 - ALLARGAMENTO AREA R.S.U PER GESTIONE CONDOMINIALE DEI RIFIUTI DEL CENTRO COMMERCIALE

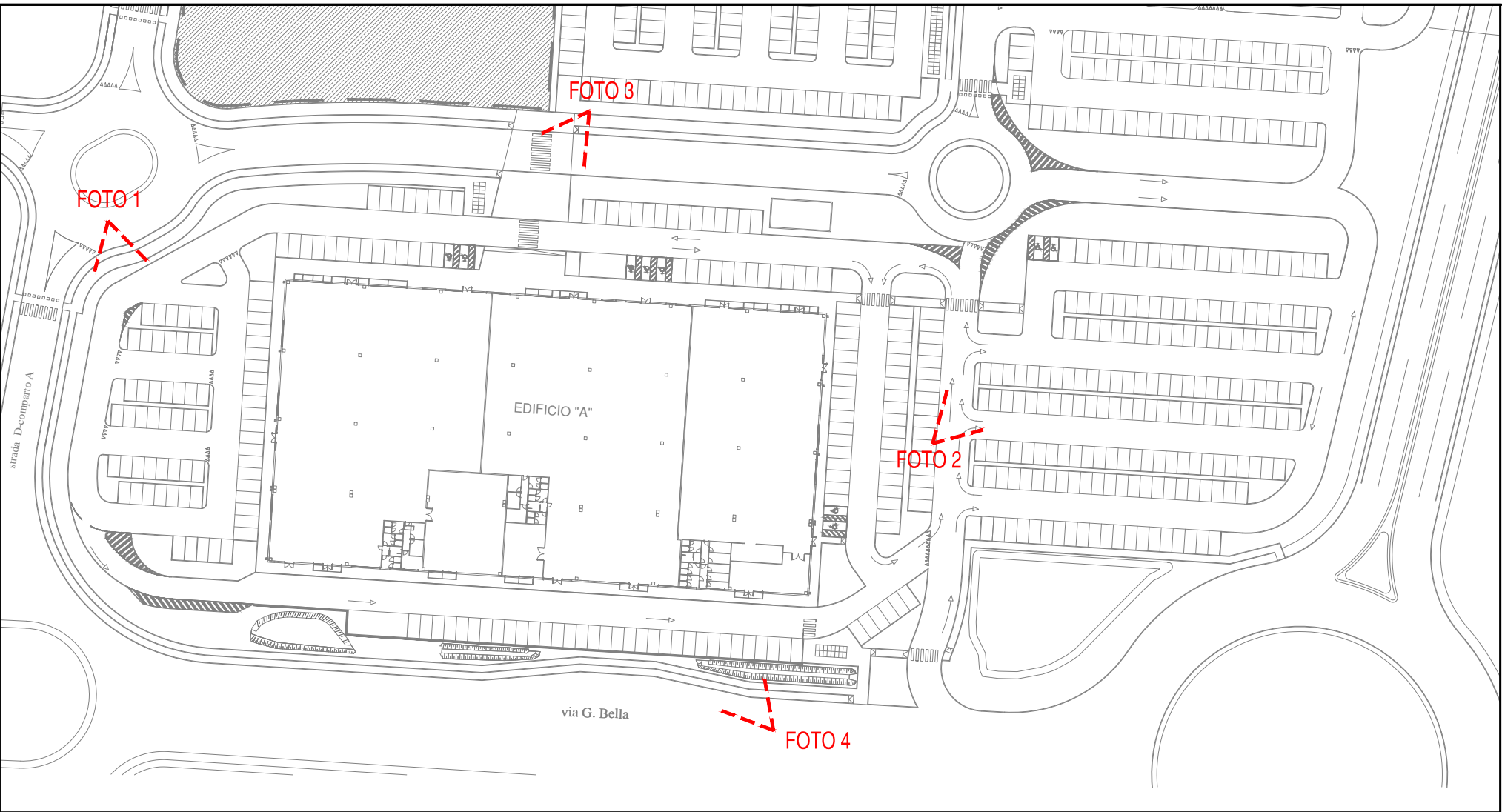


Stato di Fatto



Progetto





PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO



FOTO 4

INALZAMENTO DELL'ATTUALE RECINZIONE DI MITIGAZIONE DELL'AREA CARICO SCARICO



FOTO 1

PIANTUMAZIONE DELLE ESSENZE ARBOREE NON PIU' PRESENTI COSI' DA RIPRISTINARE LO STATO AUTORIZZATO



FOTO 2

PIANTUMAZIONE DELLE ESSENZE ARBOREE NON PIU' PRESENTI COSI' DA RIPRISTINARE LO STATO AUTORIZZATO



FOTO 3

CREAZIONE DI PASSAGGIO PEDONALE PROTETTO E DI NUOVA SEGNALETICA VERTICALE E ORIZZONTALE