



REGIONE DEL VENETO

**REGIONE VENETO**  
**CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA**  
**COMUNE DI VENEZIA (VE)**



Città metropolitana  
di Venezia

---

## **STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE**

*ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.-art. 10 L.R. 4/2016*

---

# **APERTURA DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA TIPOLOGIA SINGOLA NEL COMUNE DI VENEZIA (VE)**

SINTESI NON TECNICA

---

**MAGGIO 2022**

### **IL PROPONENTE**



Bricoman Italia S.r.l.  
Via G. Marconi 24  
20089, Rozzano (MI)

### **IL RELATORE**



Arch. Loris Villa  
Cell: +39 320311809  
E-mail: arch.lorisvilla17@gmail.com

## INDICE

1. PREMESSA.....	1
1.1 METODOLOGIA .....	1
2. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO .....	3
3. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE.....	9
3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	9
3.2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....	9
4. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE .....	16
5. EFFETTI AMBIENTALI DELL'INTERVENTO .....	18
6. MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI.....	24
7. CONCLUSIONI .....	25

## 1. PREMESSA

Lo Studio di Impatto Ambientale è stato commissionato dalla società Bricoman Italia S.r.l., con sede legale a Rozzano - Milano in via G. Marconi n. 24, al fine di adempiere alla procedura di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) del progetto relativo all'apertura di una grande struttura di vendita della tipologia singola del settore non alimentare di mq 7.990 di superficie di vendita in Comune di Venezia – loc. Mestre "Terraglio".

Secondo la Legge Regionale n. 50 del 28 dicembre 2012 " *Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*" le strutture commerciali si distinguono in:

- a) esercizi di vicinato: l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
- b) medie strutture di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;
- c) grandi strutture di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati.

Nello specifico, l'intervento proposto sebbene sarebbe di norma sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità, il proponente ha ritenuto opportuno comunque procedere con la Valutazione di Impatto Ambientale in quanto di poco sotto la soglia di 8.000 mq di superficie di vendita.

### 1.1 Metodologia

Lo Studio di Impatto Ambientale rappresenta il documento principale del procedimento di VIA e deve essere redatto conformemente all'art. 22 e all'Allegato VII alla parte II del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Lo studio di impatto ambientale deve contenere almeno le seguenti informazioni:

- 1. a) una descrizione del progetto, comprendente informazioni relative alla sua ubicazione e concezione, alle sue dimensioni e ad altre sue caratteristiche pertinenti;
- 2. b) una descrizione dei probabili effetti significativi del progetto sull'ambiente, sia in fase di realizzazione che in fase di esercizio e di dismissione;
- 3. c) una descrizione delle misure previste per evitare, prevenire o ridurre e, possibilmente, compensare i probabili impatti ambientali significativi e negativi;
- 4. d) una descrizione delle alternative ragionevoli prese in esame dal proponente, adeguate al progetto ed alle sue caratteristiche specifiche, compresa l'alternativa zero, con indicazione delle ragioni principali alla base dell'opzione scelta, prendendo in considerazione gli impatti ambientali;

Architetto Loris Villa

5. e) il progetto di monitoraggio dei potenziali impatti ambientali significativi e negativi derivanti dalla realizzazione e dall'esercizio del progetto, che include le responsabilità e le risorse necessarie per la realizzazione e la gestione del monitoraggio;
6. f) qualsiasi informazione supplementare di cui all'allegato VII relativa alle caratteristiche peculiari di un progetto specifico o di una tipologia di progetto e dei fattori ambientali che possono subire un pregiudizio.

Allo studio di impatto ambientale deve essere allegata una Sintesi Non Tecnica delle informazioni di cui al comma 3, predisposta al fine di consentirne un'agevole comprensione da parte del pubblico ed un'agevole riproduzione.

## 2. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

Il Quadro di Riferimento Programmatico analizza la coerenza e la conformità che c'è tra l'opera progettata e tutti gli atti di pianificazione e programmazione territoriale settoriale. Gli elementi che emergono dal Quadro di Riferimento Programmatico costituiscono i parametri per il giudizio finale di compatibilità ambientale.

Nello specifico il Quadro di Riferimento Programmatico ha analizzato la seguente documentazione:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.);
- Piano d'Area della Laguna e dell'Area Veneziana (P.A.L.A.V.);
- Piano Territoriale Generale Metropolitano (P.T.G.M.);
- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);
- Piano degli Interventi (P.I.) – P.R.G. - Variante Generale per la Terraferma (V.P.R.G.);
- Piano di Classificazione Acustica Comunale;
- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani e Speciali;
- Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti;
- Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera (P.R.T.R.A.);
- Piano di Azione Comunale (P.A.C.) per il risanamento dell'atmosfera;
- Pianificazione per la tutela delle acque (P.R.R.A., Piano Direttore 2000, Mo.S.A.V., P.T.A.);
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni 2021 – 2027 (P.G.R.A.);

Il controllo della coerenza esterna risulta affidato sostanzialmente al confronto attivo con il PAT/PATI, il PI e il PTCP. Dal confronto risulta una sostanziale coerenza tra il progetto e gli strumenti sovraordinati, come indicato nella tabella di seguito riportata.

PIANI TERRITORIALI	
STRUMENTO ANALIZZATO	RAFFRONTO CON L'INTERVENTO
PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (P.T.R.C.) - 2020 VIGENTE	
Tavola 01a – Uso del suolo – Terra	L'ambito d'intervento ricade all'interno del tessuto urbanizzato. Nei pressi dell'area di progetto, soprattutto a nord-ovest dell'ambito, il territorio ricade in area agropolitana, mentre a sud-ovest e dal lato diametralmente opposto, in località Mestre-Carpenedo, il territorio è classificato come area di agricoltura periurbana e vede la presenza di foreste di alto valore naturalistico. Ciò precisato, si sottolinea nuovamente che l'ambito d'intervento è parte del territorio già urbanizzato e predisposto ad ospitare la struttura di progetto.
Tavola 01b – Uso del suolo – Acqua	L'ambito d'intervento ricade all'interno del tessuto urbanizzato. Laddove non si tratti di tessuto urbanizzato, il

Architetto Loris Villa

	territorio circostante l'area di progetto è riconosciuto come area vulnerabile ai nitrati. L'elaborato indica inoltre il passaggio, a sud dell'ambito d'intervento, nella porzione dell'area non interessata dall'edificazione, di una delle dorsali principali del modello strutturale degli acquedotti del Veneto. A prescindere dai tematismi evidenziati nel circondario, il progetto interesserà ancora una volta un'area riconosciuta come tessuto urbanizzato e non intaccherà nessuno dei tracciati di progetto del piano.
<b>Tavola 01c – Uso del suolo – Idrogeologia e rischio sismico</b>	L'ambito di intervento ricade all'interno del tessuto urbanizzato. Laddove non si tratti di tessuto urbanizzato, il territorio circostante è riconosciuto dall'elaborato esaminato come rientrando nei bacini soggetti a sollevamento meccanico. L'elaborato riconosce inoltre il circondario come superficie irrigua, senza soluzioni di continuità fino alla Laguna di Venezia. I tematismi evidenziati nel circondario non interferiscono con le possibilità di realizzazione del progetto oggetto di studio.
<b>Tavola 02 - Biodiversità</b>	L'ambito d'intervento ricade all'interno del tessuto urbanizzato. Laddove non si tratti di tessuto urbanizzato, il territorio circostante è riconosciuto come avente una diversità dello spazio agrario bassa. L'elaborato evidenzia inoltre la presenza di un corridoio ecologico nei pressi del Cimitero di Zelarino, a circa 400 metri dall'area di progetto. L'elaborato mostra chiaramente che nei pressi dell'area di progetto non sono presenti parchi o spazi caratterizzati da considerevole diversità dello spazio agrario, che il territorio è già prevalentemente urbanizzato e che l'ambito è separato e sufficientemente distante dal più vicino corridoio ecologico, a ridosso del quale è già presente una struttura e la sua relativa area di pertinenza.
<b>Tavola 03 – Energia e ambiente</b>	L'ambito d'intervento ricade ancora una volta all'interno del tessuto urbanizzato. Le aree del territorio circostante sono riconosciute come aree caratterizzate da inquinamento da NOx, con una media tra luglio 2004 e giugno 2005 di 40/50 µg/m³. Non sono evidenziati ulteriori tematismi.
<b>Tavola 04 - Mobilità</b>	Vengono evidenziati sia il passaggio della rete ferroviaria regionale lungo il lato ovest dell'ambito di intervento che la presenza di una stazione ferroviaria a sud-ovest del medesimo, corrispondente alla fermata della tratta denominata "Mestre Ospedale. Non sono evidenziati ulteriori tematismi.
<b>PIANO D'AREA DELLA LAGUNA E DELL'AREA VENEZIANA (P.A.L.A.V.)</b>	
<b>Tavola 2-14 - Sistema e ambiti di progetto - Zelarino</b>	L'area di progetto rientra tra le aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.
<b>PIANO TERRITORIALE GENERALE METROPOLITANO (P.T.G.M.) - 2019 VIGENTE</b>	
<b>Tavola 01 (2/3) – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale</b>	Non vengono evidenziati tematismi relativamente all'area di progetto. L'elaborato mostra il passaggio di una linea dell'elettrodotto a nord-ovest dell'area d'intervento, ad una distanza di circa 300 m dalla medesima. Per quanto concerne

Architetto Loris Villa

	il circondario, l'elaborato mostra la presenza diffusa di vincoli monumentali puntuali nella zona di territorio a sud-est, ed una concentrazione un po' più rada dei medesimi a sud-ovest, nei pressi del centro abitato di Zelarino.
<b>Tavola 02 (2/3) – Carta delle Fragilità</b>	Non vengono evidenziati tematismi relativamente all'area di progetto. Molto diffusa nel territorio circostante è la presenza di impianti di comunicazione elettronica radiotelevisiva, collocati sia ad est che ad ovest dell'area di progetto, il più vicino dei quali si trova nei pressi del punto vendita di OBI Mestre. L'elaborato mostra inoltre la presenza di una fascia di pericolosità idraulica in riferimento al P.P.A.I. adottati o ai P.A.I. approvati, legata al passaggio del Fiume Dese, a debita distanza a nord dell'area d'intervento.
<b>Tavola 03 (2/3) – Sistema Ambientale</b>	All'interno dell'ambito d'intervento viene evidenziata la presenza di elementi arborei/arbustivi lineari. L'area è inoltre rappresentata con un riempimento grigio in quanto considerata come parte del tessuto urbanizzato. L'elaborato conferma inoltre la presenza, a ovest dell'ambito d'intervento, al di là dell'Ospedale dell'Angelo, di un corridoio ecologico di area vasta, il quale non verrà in alcun modo intaccato dalla realizzazione del progetto.
<b>Tavola 04 (2/3) – Sistema Insediativo – Infrastrutturale</b>	L'area di progetto viene classificata come area produttiva del sistema insediativo. Per quanto concerne il circondario, viene evidenziato il passaggio, lungo il confine occidentale del lotto, della linea ferroviaria esistente e la conseguente presenza della fermata ferroviaria esistente di "Mestre Ospedale". A est dell'area di progetto viene evidenziato il passaggio della Tangenziale di Mestre come tratto di viabilità esistente, cui si collega a nord-ovest dell'ambito d'intervento un tratto di ipotesi progettuale di connessione viaria. A nord dell'ambito oggetto di studio è inoltre tracciata parte dell'itinerario ciclabile principale di progetto.
<b>Tavola 05 (2/3) – Sistema del Paesaggio</b>	L'area di progetto viene classificata come parte del paesaggio rurale. L'elaborato evidenzia inoltre la corrispondenza tra il passaggio della S.S. 13 "Pontebbana" e della S.R. 245 "Castellana", rispettivamente a est e a ovest dell'ambito d'intervento, ed il sistema dei tracciati storici. Ad est della prima è inoltre rilevabile la presenza di una macchia boscata.
<b>PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) DEL COMUNE DI VENEZIA – AGGIORNAMENTO AL 2020</b>	
<b>Tavola 1 (Foglio 1) – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale</b>	Non vengono evidenziati tematismi relativamente all'area di progetto. L'elaborato evidenzia semplicemente il passaggio lungo il confine nord dell'area di progetto di un tratto di viabilità, corrispondente a via Cesco Baseggio, e della ferrovia, con la relativa fascia di rispetto lungo il confine occidentale della medesima. Ad ovest dell'area di progetto, l'elaborato mostra il passaggio di un elettrodotto con la relativa fascia di rispetto. Ad est, è inoltre presente un vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – area di notevole interesse pubblico, relativo al passaggio del primo tratto della S.S. 13 "Pontebbana", ovvero del Terraglio. Nella medesima

	<p>direzione, poco più a sud dell'arteria stradale, è presente un vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs. 42/2004, relativo alla presenza della storica Caserma Matter.</p>
<b>Tavola 2 (Foglio 1) – Carta delle Invarianti</b>	<p>Non vengono evidenziati tematismi relativamente all'area di progetto. Il territorio a nord-ovest dell'ambito, ad una distanza di circa 500 m, è classificato dall'elaborato come ambito territoriale di importanza paesaggistica. A circa la medesima distanza, ma in direzione nord, il territorio viene riconosciuto come area di interesse ambientale. L'elaborato evidenzia il passaggio ad est del primo tratto della S.S. 13 "Pontebbana", come percorso storico-monumentale con il relativo corridoio ecologico terziario del Fosso Terraglio. La distanza dagli elementi e le classificazioni evidenziate rendono possibile affermare che il progetto non interferirà con nessuna delle invarianti rappresentate dall'elaborato analizzato.</p>
<b>Tavola 3 (Foglio 1) – Carta delle Fragilità</b>	<p>L'area di progetto risulta rientrare tra le aree idonee. L'elaborato evidenzia ad est la presenza del Fosso Terraglio, classificato come arenile. In direzione nord, a debita distanza, il passaggio del Fiume Dese vede la classificazione di area esondabile o a ristagno idrico (per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica).</p>
<b>Tavola 4a (Foglio 1) – Carta delle Trasformabilità</b>	<p>L'area di progetto risulta rientrare tra le aree di urbanizzazione consolidata, così come buona parte del territorio ad essa circostante. L'elaborato evidenzia il passaggio di un tratto delle linee ferroviarie e S.F.M.R., lungo il confine ovest dell'ambito, e la presenza a sud della fermata "Mestre Ospedale" indicata come fermata S.F.M.R. Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, l'elaborato evidenzia il passaggio, a nord, di una direttrice della viabilità di connessione urbana e territoriale, e a sud, di una diramazione del sistema delle linee tramviarie, aspetto questo però che non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, quanto piuttosto, probabilmente, ad una linea di sviluppo futuro. A sud-ovest dell'ambito di progetto viene inoltre evidenziata la presenza di un'area di attrezzature e servizi di maggior rilevanza corrispondente all'Ospedale dell'Angelo – ULSS 3 Serenissima. Ad est dell'area d'intervento è infine presente una porzione di territorio classificata come area di riqualificazione e/o riconversione.</p>
<b>Tavola 4b (Foglio 1) – Carta delle Trasformabilità – Valori e Tutele – Rete Ecologica</b>	<p>Non vengono evidenziati tematismi relativamente all'area di progetto. Per quanto riguarda il territorio circostante, l'elaborato evidenzia, ad una distanza di circa 500 m dall'area di progetto, sia a ovest che a nord, un'area di connessione naturalistica, la quale, vista la lontananza, non viene in alcun modo compromessa dalla realizzazione di quanto previsto dall'istanza in oggetto. A nord e ad est, inoltre, vengono evidenziate due diverse aree, anch'esse a debita distanza, riconosciute come ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, così come viene evidenziata la presenza di un corridoio ecologico, relativo alla presenza del Fosso Terraglio.</p>



Tavola 5 (Foglio 1) – Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017 (Allegato B)	L'area di progetto viene classificata come parte degli ambiti di urbanizzazione consolidata.
P.R.G. - VARIANTE GENERALE PER LA TERRAFERMA (V.P.R.G.) - PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)	
Tavola 13.1a (Foglio 1) – Zonizzazione	L'area d'intervento viene classificata come appartenente alla Z.T.O. mista residenza – terziario – servizi, ovvero Zona RTS e più specificatamente alla Sottozona RTS.1.  L'elaborato mostra inoltre la presenza di una piccola porzione di verde privato, ad oggi di pertinenza ad un rudere, in posizione baricentrica, lungo il confine occidentale.  Le caratteristiche dimensionali e funzionali dell'intervento proposto risultano conformi alle previsioni del P.I. vigente.
Tavola 13.1c (Foglio 6) – Individuazione vincoli ai sensi della L.R. 27/93	L'area d'intervento rientra in Zona RTS.1, oltre a presentare una piccola porzione di verde privato, in posizione baricentrica, lungo il confine occidentale.
Tavola 13.3a (Foglio 1) – Progetto Ambientale	Le aree degli standard relativi alla Zona RTS.1 vengono classificate come ambito di parco agricolo nelle anse fluviali. Tale classificazione verrà rispettata nella configurazione delle aree di standard a verde della proposta progettuale.
Tavola 14.2b (Foglio 6) – Verifica del dimensionamento	L'area d'intervento è classificata come zona che richiede opere di urbanizzazione secondaria.
PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE – 2005 VIGENTE	
L'area d'intervento ricade in classe acustica IV - area di intensa attività umana. Essa ricade inoltre all'interno di una fascia di rispetto della linea ferroviaria di 150 m dovuta al passaggio del tratto del S.M.F.R. lungo il confine ovest.	
PIANI SETTORIALI	
STRUMENTO ANALIZZATO	RAFFRONTO CON L'INTERVENTO
PIANO REGIONALE DI GESTIONE DEI RIFIUTI URBANI E SPECIALI	Sono stati esaminati i piani di settore, sintetizzando quanto inerente alle attività e alla localizzazione della grande struttura di vendita.  Il progetto risulta conforme e non interferente agli obiettivi dei piani analizzati.
PIANO PROVINCIALE PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI	
PIANO REGIONALE DI TUTELA E RISANAMENTO DELL'ATMOSFERA (P.R.T.R.A.)	
PIANO DI AZIONE COMUNALE (P.A.C.) PER IL RISANAMENTO DELL'ATMOSFERA	
PIANIFICAZIONE PER LA TUTELA DELLE ACQUE (P.R.R.A., PIANO DIRETTORE 2000, Mo.S.A.V., P.T.A.)	
PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (P.G.R.A.) – 2021 – 2027 VIGENTE	
Foglio AE25 - Carta della pericolosità idraulica	L'area d'intervento rientra tra le aree a pericolosità idraulica moderata P1.
Foglio AE25 - Carta del rischio idraulico	L'area d'intervento, rientra per buona parte tra le aree a rischio moderato R1, e per una minima parte, corrispondente alla porzione nord-orientale dell'ambito, tra le aree a rischio medio R2.
Foglio AE25- Carta delle altezze idriche, scenario di alta probabilità – TR 30 anni	Nell'area d'intervento, considerato lo scenario più probabile, non si verificherà nessun innalzamento dei tiranti.
Foglio AE25 - Carta delle altezze idriche, scenario di media probabilità – TR 100 anni	Nell'area d'intervento, considerato lo scenario di media probabilità, l'altezza dei tiranti sarà compresa tra 0 e 50 cm.

Architetto Loris Villa

Foglio AE25 - Carta delle altezze idriche, scenario di bassa probabilità – TR 300 anni	Nell'area d'intervento, considerato lo scenario di bassa probabilità, l'altezza dei tiranti resterà compresa tra 0 e 50 cm, come nella prospettiva precedentemente valutata.
<b>VINCOLI AMBIENTALI</b>	
<b>VINCOLO CONSIDERATO</b>	<b>RAFFRONTO CON L'INTERVENTO</b>
VINCOLO PAESAGGISTICO	L'area d'intervento non risulta soggetta a vincolo paesaggistico, ed il progetto proposto non coinvolge/interferisce con nessuna area vincolata vicina.
BENI CULTURALI E AMBIENTALI	L'area d'intervento è posta a più di 1 Km dal sito di ritrovamento archeologico più vicino (Borgo Pezzana), e a circa 830 m dal bene architettonico di interesse culturale più vicino ("Villa Ivancich", oggi denominata "Villa Salus"). Nessun bene culturale e ambientale può essere in alcun modo compromesso dalla realizzazione del progetto per il quale viene presentata istanza.
VINCOLO IDROGEOLOGICO	L'area d'intervento non risulta soggetta a vincolo idrogeologico, ed il progetto proposto non coinvolge/interferisce con nessuna corso d'acqua/area vincolata vicina.
AREE AMBIENTALI TUTELATE	Le aree ambientali tutelate della provincia sono tutte esterne al sito oggetto di studio e di intervento, ed il progetto proposto non coinvolge/interferisce con nessuna area ambientale tutelata vicina.
RETE NATURA 2000	L'area d'intervento ricade all'esterno dei confini dei siti afferenti alla Rete Natura 2000. I siti più prossimi all'ambito d'intervento risultano comunque esterni e ad una distanza tale per cui non ci sono interferenze con il progetto proposto.

Analizzata la cartografia Regionale, Provinciale e Comunale e le relative Norme, si ritiene che l'intervento, oggetto della presente valutazione, sia da ritenersi ammissibile dalla pianificazione a tutti i livelli.

Architetto Loris Villa

### 3. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

#### 3.1 Inquadramento territoriale

L'intervento oggetto del presente S.I.A., si colloca nella porzione nord-orientale del Comune di Venezia (VE), ovvero nella municipalità n.°4 di Mestre – Carpenedo, poco più a nord dell'area commerciale del Comprensorio AEV Terraglio – Mestre, nei pressi della Tangenziale di Mestre, del primo tratto della S.S. 13 "Pontebbana" e della S.R. 245 "Castellana".

Più specificatamente, l'ambito in cui s'intende realizzare la grande struttura di vendita, di tipologia singola, denominato "Quadrante di via Pionara / via Baseggio" è localizzato tra via Pionara e via Cesco Baseggio, in un contesto già fortemente urbanizzato.

L'area, attualmente inutilizzata, risulta servita:

- A nord, da via Cesco Baseggio, strada di Piano Particolareggiato ultimata nel 2006;
- A sud, da via Pionara e da via Peppino Impastato;
- A est, da via Pionara e da via Don Luigi Peron;
- Ad ovest, da una strada senza uscita che sarà oggetto d'intervento;

e confina:

- A nord, con altre strutture di vendita corrispondenti ad un negozio di mobili per cucina dell'azienda francese Conforama, e ad un supermercato di prodotti alimentari del sistema di cooperative italiane dell'azienda Coop Italia;
- A sud, con il Parco Commerciale della Zona "AEV Terraglio";
- A est, con la sede centrale di Veneto Strade S.p.A. ed un altro fabbricato multipiano a funzione mista commerciale – direzionale;
- Ad ovest con un tratto della Linea Ferroviaria del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (S.F.M.R.) e con l'Ospedale dell'Angelo - Azienda ULSS 3 Serenissima.

#### 3.2 Descrizione dell'intervento

Le caratteristiche dimensionali ed i principali parametri urbanistico-edilizi della proposta progettuale vengono riassunti dalla matrice seguente:

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI DI PROGETTO	
SP – Superficie lorda di pavimento (m²)	9.435,20
SV – Superficie di vendita (m²)	7.990,00
SC – Superficie coperta (m²)	10.697,38

Architetto Loris Villa

Superficie di parcheggio pubblica (m <sup>2</sup> )	4.915,91
Superficie di parcheggio privato (m <sup>2</sup> )	3.096,47
Superficie di parcheggio totale (m <sup>2</sup> )	8.012,38
Superficie semipermeabile (m <sup>2</sup> )	4.088,52
Superficie asfaltata parcheggio (m <sup>2</sup> )	4.268,38
Verde pubblico area Bricoman (m <sup>2</sup> )	977,66
Verde pubblico a parco (m <sup>2</sup> )	3.740,34
Verde pubblico totale (m <sup>2</sup> )	4.718,00
N°. alberi di progetto	61

L'edificio di progetto si sviluppa quasi interamente in un unico piano, riservando al secondo, di dimensioni molto più ridotte, collocato sul lato nord del medesimo, solo gli spazi riservati agli uffici ed al personale.

L'intervento, oltre alla sistemazione delle aree esterne di pertinenza della nuova struttura commerciale, prevede inoltre la sistemazione di un'area predisposta a parco e vaso di laminazione all'angolo sud-ovest dell'ambito, prevista per rispondere agli standard da P.R.G. e dalle norme vigenti in materia di verde nonché per rispondere alle esigenze dovute all'invarianza idraulica.

### Accessibilità pedonale e ciclabile

L'accesso pedonale alla grande struttura di vendita di progetto è garantito al piano terra, nel rispetto della normativa Regionale e Nazionale, anche alle persone con ridotte capacità motorie, all'angolo nord-est fabbricato di progetto, e del nuovo complesso, con ingresso diretto sulla zona denominata "avancasse", collegata a sua volta anche ai bagni per il pubblico, ad un bar e ad un corpo scala che permette di raggiungere il primo piano, destinato ad ospitare gli uffici ed al personale.

Il progetto prevede inoltre la predisposizione di tre nuovi percorsi per la mobilità lenta:

1. un nuovo marciapiede lungo i confini est e sud dell'ambito;
2. un nuovo tratto di pista ciclabile lungo il confine ovest dell'ambito, il quale si collega alla pista ciclabile esistente sul lato sud di via Cesco Baseggio;
3. un percorso alberato e attrezzato, di collegamento tra il nuovo punto vendita e l'area predisposta a parco e vaso di laminazione all'angolo sud-ovest dell'ambito.

### Accessibilità carrabile e nuova viabilità

L'accesso carrabile principale alla nuova struttura avverrà dalla rotatoria tra via Don Luigi Peron e via Cesco Baseggio, all'angolo sud-est del nuovo complesso. Percorrendo quest'ultima, infatti, un primo

accesso è disponibile dopo l'intersezione con via Pionara, svoltando a sinistra lungo il lato ovest del terreno, e proseguendo appena dopo l'attuale sede di Veneto Strade S.p.A.

Un secondo accesso avviene percorrendo per intero via Cesco Baseggio, svotando a sinistra al termine della medesima e imboccando una strada sul versante ovest della lottizzazione, attualmente chiusa al transito ma che il progetto prevede di rimettere in funzione, adeguandola e prolungandola sino alla fermata ferroviaria, fornendo così un'ulteriore alternativa di itinerario, a completamento della viabilità di tutto il comparto "AEV Terraglio".

Per l'ingresso e l'uscita dalla struttura saranno possibili tutte le manovre di svolta che avverranno in corrispondenza di semplici intersezioni di tipologia a "T".

## **Parcheggi**

Per quanto riguarda l'offerta di sosta, l'intervento prevede, come precedentemente accennato, la realizzazione di un parcheggio della superficie di circa 8.012,38 m<sup>2</sup>, aventi destinazione pubblica per circa 4.915,91 m<sup>2</sup>, e destinazione privata per circa 3.096,47 m<sup>2</sup>, per un totale di circa 303 stalli. Di questi:

1. 289 stalli si collocano lungo i lati nord ed est del lotto a formare l'area di sosta principale, la quale vede inoltre la presenza di alberi ed aiuole verdi, collocate sia agli angoli e sui lati esterni dell'ambito, sia tra una fila di parcheggi e l'altra. Di questi, 6 stalli, collocati in prossimità dell'accesso pedonale, all'angolo nord-est del fabbricato progettato, saranno riservati alle persone con disabilità, così da garantire loro un agevole ingresso al punto vendita;
2. 8 stalli saranno collocati a servizio della superficie di vendita esterna, predisposta a sud della nuova struttura;
3. 6 stalli saranno collocati a servizio dell'area esterna denominata "corte merci", prevista lungo il lato ovest del complesso;

La superficie dell'area parcheggio sarà in parte asfaltata, e dunque impermeabile, per circa 4.268,38 m<sup>2</sup>, ed in parte invece semipermeabile, grazie alla realizzazione di stalli in betonella drenante, per circa 4.088,52 m<sup>2</sup>. L'area di sosta progettata, per le sue dimensioni e caratteristiche, soddisfa gli standard pubblici e privati secondo quanto prescritto dal P.R.G. e dalle normative vigenti in materia.

## **Rete acque bianche**

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque bianche, l'intervento prevede che il recapito delle medesime avvenga su condotta attualmente esistente in via Cesco Baseggio, a nord della struttura di progetto. Tale soluzione viene adottata in quanto il recettore era stato dichiarato idoneo in una precedente valutazione di compatibilità idraulica che prevedeva una diversa soluzione progettuale.

Per il trattamento delle acque di prima pioggia si è fatto riferimento alle indicazioni contenute nel Piano di Tutela delle Acque, in particolare all'art.39 "Acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio", il quale, prevede che le acque meteoriche provenienti da superfici scoperte interessate da dilavamento di sostanze pericolose debbano essere sottoposte a trattamento e ad autorizzazione allo scarico.

## **Rete acque nere**

Le acque di scarico provenienti da tali ambienti verranno opportunamente separate tra saponate e nere. Le acque saponate verranno immesse nella linea delle acque nere a seguito dell'avvenuto passaggio in una vasca condensa grassi.

Al primo piano è presente inoltre una piccola mensa interna con cucina, a servizio degli impiegati. Gli scarichi di tale ambiente saranno opportunamente grigliati in modo da evitare l'immissione in fognatura di corpi solidi dovuti ai cibi.

Per definire il carico fognario viene calcolato il numero di abitanti equivalenti presenti.

Nell'edificio si prevede di impiegare circa 45 persone, ragion per cui, considerando 1 abitante equivalente ogni 5 impiegati, si ottiene una previsione di circa 9 abitanti/equiv.

A risultare maggiormente complicato è invece il calcolo riguardante i consumi legati alle pulizie ed all'utilizzo da parte dei futuri utenti della struttura di vendita, ovvero da parte dei clienti.

A tal proposito, il calcolo tiene conto di un ulteriore consumo di circa 200 lt/g per le pulizie, e di circa 1.000 lt/g d'acqua stimati, derivanti dall'utilizzo dei bagni da parte della clientela.

Quanto stimato comporterebbe un aumento dei consumi di circa 1.200 lt/g e, considerando una dotazione di 200 lt/g, anche un aumento del numero di abitanti equivalenti di 6 unità ( $1.200/200 = 6$  abitanti/equiv.), per un totale finale stimato di 16 abitanti/equiv. totali.

Anche per lo scarico delle acque nere si prevede il collegamento con un collettore esistente sempre, collocato sempre lungo via Cesco Baseggio, a nord della nuova struttura.

Riguardo alla gestione delle acque nere si sottolinea inoltre che confine di proprietà sarà presente un pozzetto per poter effettuare eventuali prelievi, in caso di necessità.

## **Opere di sistemazione del suolo**

In particolare gli scavi presentano le seguenti tipologie:

1. Scavo di scotico: si tratta della prima attività di cantiere con la rimozione dello strato vegetale superficiale dell'area oggetto di costruzione;
2. Scavo di sbancamento: si tratta di un'attività che prevede di scavare il terreno presente in modo da

**Architetto Loris Villa**

---

realizzare un piano posto alla quota di progetto di circa 4,00 – 4,10 m. Nel caso dell'area destinata all'invarianza idraulica lo scavo determina il nuovo profilo dell'area con la realizzazione di un bacino d'invaso di circa 1500 m<sup>3</sup>;

3. Scavo a sezione ristretta: Questo tipo di scavo sarà effettuato per la posa dei sottoservizi e in particolare della rete di raccolta delle acque meteoriche. Scavi di questo tipo sono previsti anche per i plinti di fondazione dell'edificio.

Per le terre sono previsti anche i seguenti rinterri con riutilizzo del terreno in loco:

- Terreno vegetale per strato utile all'inerbimento dell'area a verde coincidente con il bacino di lagunaggio;
- Terreno vegetale per le aiuole.

## **Opere di sistemazione del verde**

Allo stato attuale, l'ambito d'intervento si presenta di fatto come l'unica area rimasta ineditata nelle immediate vicinanze del Parco Commerciale "AEV Terraglio", in una condizione che si è già precedentemente verificato essere di interclusione e di "completamento" rispetto al contesto circostante.

Il suolo dell'ambito si presenta per buona parte della sua estensione poco profondo ed in molti punti piuttosto compattato, ricoperto da un basso cotico erboso. L'area non mostra segni di rinaturalizzazione, probabilmente grazie agli interventi di taglio e sfalcio che ne hanno impedito il processo.

La nuova configurazione del verde di progetto e la sistemazione vegetazionale dell'ambito d'intervento riguardano principalmente due aree:

### **1. Area est**

L'area est dell'ambito è interessata dalla realizzazione del nuovo parcheggio, la quale verrà accompagnata dalla predisposizione di nuove aiuole verdi, tra le diverse file di parcheggi, e dalla piantumazione di 61 nuovi esemplari di piante.

### **2. Area sud-ovest**

Per rispondere agli standard da P.R.G. e dalle norme vigenti in materia di verde, e per garantire un'opportuna presenza di superfici permeabili ed alberate, viene proposta la realizzazione, a sud-ovest del nuovo fabbricato a funzione commerciale, di un'area a parco in cui, oltre a ripiantare la stessa tipologia ed una buona parte della quantità di alberi rimossi per la costruzione del fabbricato, per un totale di 71 esemplari ripiantati, è prevista anche la possibilità di ospitare un campetto regolamentare di calcio a 5, oltre ad apposite aree, con anche possibili panchine, per eventuali attività all'area aperta.

**Architetto Loris Villa**

## Impianto architettonico

Per quanto concerne l'impostazione generale del progetto, la destinazione commerciale proposta è considerata idonea al contesto circostante, rappresentando il naturale completamento dell'ambito urbanizzato.

La parte est dell'ambito di intervento, più esposta al sistema viabilistico, è stata considerata più idonea ad ospitare il sistema di accesso e l'area di sosta necessaria a supporto della struttura, mentre l'area a sud si è rivelata la più adatta alla predisposizione della superficie esterna di vendita e del drive-in del punto vendita.

A corredo dell'edificio il progetto prevede anche la realizzazione di superfici a parcheggio come dotazione standard, la configurazione di un nuovo assetto viabilistico in grado di collegare l'ambito alla rete viaria attuale di afferenza, la predisposizione di un nuovo percorso pedonale e di un nuovo parco alberato e attrezzato e la distribuzione all'interno ed ai lati dell'ambito di nuove aiuole verdi, anch'esse piantumate.

L'ingresso alla struttura è posto lungo la strada nominata "ramo via Baseggio" sul lato est dell'edificio, dove si colloca una grande vetrata che distribuisce una luce naturale all'interno della zona denominata "avancasse", contenente anche i bagni per il pubblico, il corpo scala e un bar.

Direttamente connessa alla zona di "avancasse" è la principale area di vendita interna.

Per quanto riguarda le aree esterne di pertinenza dell'edificio il progetto propone un'area di vendita esterna di circa 2.300 m<sup>2</sup>, che consta di una zona Drive-in in cui transitano e parcheggiano le auto e camioncini per l'acquisto della merce esposta all'esterno e sotto la tettoia, collocata lungo il confine sud dell'ambito, una corte merci di circa 3.000 m<sup>2</sup>, collocata ad ovest del medesimo, al confine con la linea ferroviaria, ed infine un parcheggio di circa 8.000 m<sup>2</sup>, situato invece ad est del nuovo fabbricato.

Per quanto riguarda l'aspetto esterno del nuovo manufatto, i prospetti riflettono la configurazione spaziale interna caratterizzata da un impianto distributivo regolare e compatto. L'edificio presenta una copertura piana non praticabile, al di sopra della quale si colloca l'impianto fotovoltaico di progetto.

Dal punto di vista costruttivo, il nuovo edificio, di tipo prefabbricato, è stato pensato con una soluzione leggera denominata "Bracacier": il tetto viene realizzato mediante delle lamiere grecate tipo "Hoesh".

L'edificio ha un'altezza utile di 10,00 m. La superficie coperta è di 10.697,38 m<sup>2</sup>. Esso è costituito da un tamponamento perimetrale prefabbricato isolato e struttura portante costituita da pilastri e travi in calcestruzzo.



## **Descrizione delle aree tecniche**

La necessità di limitare il consumo di energia primaria utilizzata per il riscaldamento/condizionamento dell'immobile ha portato alla definizione di impianti in grado di conseguire il massimo risparmio energetico con il minor impatto sull'ambiente, sempre tenendo conto delle esigenze normative e della committenza.

In copertura sono posizionati tre rooftop, di marca "Blue Box", alimentati ad energia elettrica, in pompa di calore raffreddata ad aria, che provvedono al riscaldamento e raffrescamento dell'aria necessaria a climatizzare il fabbricato, e in particolare l'area di vendita.

Le zone area vendita, atrio, bar e casse al piano terra sono servite da un impianto di ventilazione integrata con il sistema dei rooftop precedentemente descritto.

L'alimentazione idrica avverrà tramite acquedotto con produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler in pompa di calore.

L'alimentazione dell'acqua potabile sarà collegata alla linea già preesistente.

Nell'area scarico merci e nell'area edilizia esterna, in aree coperte da pensiline, sono state previste due postazioni per la ricarica dei muletti elettrici.

All'esterno, nei pressi del parcheggio carraio, posta come da planimetria allegata, sarà prevista una stazione di ricarica per veicoli elettrici.

## **Impianto di illuminazione esterna**

L'illuminazione esterna sarà eseguita con corpi illuminanti adatti per la posa all'esterno, dotati di tecnologia LED di ultima generazione e di diversa tipologia a seconda delle soluzioni architettoniche previste.

## **Impianto Fotovoltaico**

Per ottemperare al Decreto 28/11 e al Regolamento edilizio comunale vigente, sarà previsto un generatore fotovoltaico da 214,80 kWp installato sopra la copertura dell'edificio.

L'impianto sarà composto da 537 moduli fotovoltaici in silicio cristallino, della potenza di 400Wp ciascuno, collegati ad un numero adeguato di convertitori statici CC/CA di stringa.

Tenuto conto del fatto che il fabbisogno elettrico totale dell'impianto è pari a 338.707,00 kWh/anno, l'impianto solare fotovoltaico garantirà una percentuale di copertura del fabbisogno annuo del 53,7 %.

## 4. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

Le componenti ed i fattori ambientali individuate ed analizzate nel SIA sono:

- **Atmosfera, clima e fattori climatici.** Verranno analizzati i principali fattori meteorologici al fine di verificare se l'intervento possa determinarne variazioni macro o microclimatiche.
- **Qualità dell'aria.** La componente viene analizzata per determinare le potenziali alterazioni dello stato attuale derivanti dai maggiori flussi di traffico veicolare e dalle eventuali emissioni dovute agli impianti tecnologici.
- **Ambiente idrico.** Verrà analizzato lo stato attuale delle acque sotterranee e acque superficiali considerate come componenti, come ambienti e come risorse. Verranno descritti e valutati gli scarichi idrici previsti dal progetto e le tecniche idrauliche da utilizzare per garantire l'invarianza idraulica.
- **Suolo e sottosuolo:** intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico dell'area nel contesto generale del territorio, nel quadro dell'ambiente in esame, ed anche come risorse non rinnovabili. Le indagini relative alla componente verificano la sussistenza di possibili situazioni critiche esistenti, o verificabili sul medio periodo.
- **Vegetazione, flora, fauna:** formazioni vegetali ed associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali. Verrà valutata l'esistenza di spazi e strutture di complessità e valore ecologico e le relazioni tra i diversi ambiti che strutturano il sistema ecorelazionale, permettendo di verificare le alterazioni su scala puntuale e di rete ecologica. Dal punto di vista vegetazionale sarà condotta un'analisi delle specie vegetazionali che caratterizzano il contesto all'interno del quale si colloca l'area di progetto, permettendo di verificare le possibili interferenze con gli aspetti più sensibili, per valore naturalistico dell'area e le possibili ricadute territoriali. Dal punto di vista faunistico lo studio riguarderà la definizione delle potenzialità faunistiche esistenti all'interno del contesto, analizzate in funzione della loro sensibilità, al fine di rilevare ricadute che possono avere effetti all'interno del sistema più complessivo, in termini di interferenze dirette o indirette.
- **Salute pubblica** come individui e comunità. Verranno raccolti e analizzati i dati disponibili dell'ULSS di competenza dell'area in cui si inserisce il progetto a vasta scala. In rapporto alla tipologia del progetto, la componente è strettamente collegata alle emissioni in atmosfera e alla produzione di rumore, dovute principalmente all'aumento del traffico. La valutazione ha l'obiettivo di individuare e quantificare il potenziale effetto in termini di salubrità e quindi di benessere della popolazione gravitante attorno all'area indagata.
- **Traffico veicolare** in rapporto alla tipologia di progetto. Vengono analizzati i dati sui flussi

veicolari attuali lungo la rete viaria e vengono stimati i flussi attratti/generati dalla struttura commerciale così come dettato dalla norma di settore. Vengono infine valutati gli impatti generati dall'attuazione del progetto anche in considerazione di eventuali opere complementari.

- **Fattori fisici: Rumore e Vibrazioni** considerati in rapporto all'ambiente sia naturale che umano. Lo studio analizza lo stato acustico ambientale attuale e di progetto, con una caratterizzazione dei livelli sonori *ante* e *post operam*, derivanti principalmente dal traffico veicolare e dagli impianti tecnologici.
- **Fattori fisici: radiazioni ionizzanti e non ionizzanti** considerati in rapporto all'ambiente sia naturale, che umano. L'analisi approfondisce due tipologie di radiazioni, considerando le fonti di produzione di potenziali alterazioni connesse a campi elettromagnetici o sorgenti emissive.
- **Fattori fisici: inquinamento luminoso.** Lo studio caratterizza l'attuale livello di inquinamento luminoso presente sull'area di progetto. Tramite specifico progetto illuminotecnico vengono stimati i potenziali impatti che il nuovo impianto di illuminazione può apportare sull'area considerata e sul suo intorno.
- **Paesaggio, valenze storiche e beni culturali:** un elemento che deve essere valutato facendo riferimento a criteri oggettivi e/o soggettivi. Analizzando la componente paesaggio, si evidenziano le peculiarità del contesto territoriale dell'area di studio, tenendo conto delle caratteristiche estetiche e percettive, nonché dell'eventuale presenza di elementi rappresentativi e identitari. L'analisi prevede inoltre la ricognizione di tutti i beni storico testimoniali che caratterizzano il territorio in oggetto, valutandone le possibili interferenze.
- **Società ed economia.** Vengono analizzati gli aspetti sociali ed economici dell'area vasta sui quali si valutano le possibili incidenze del progetto.

## 5. EFFETTI AMBIENTALI DELL'INTERVENTO

Si riportano di seguito le sintesi sulle stime degli impatti per ogni componente ambientale analizzata sia in fase di esercizio che in fase di cantiere.

### **Impatto sulla componente atmosfera nella fase di cantiere**

La durata del cantiere è stata stimata in 655 giorni e la movimentazione di circa 968 mezzi per una media di 1,5 mezzi/giorno corrispondente a 3 viaggi/giorno per tutto il periodo.

Viene precisato che nella stima della durata totale del cantiere sopra riportata, è stata considerata la situazione peggiore e non è stata al contrario presa in considerazione la contemporaneità delle operazioni che è invece prevista dal cronoprogramma presente tra la documentazione allegata. Questa scelta è stata dettata dalla volontà di effettuare le analisi con un ampio margine di sicurezza.

La distanza media percorsa dai mezzi, escludendo le movimentazioni interne al cantiere, risulta di 12,5 km. L'impatto principale deriva dalla emissione di polveri derivanti dalle piste di cantiere, dall'area di deposito e dalla movimentazione dei materiali nonché dal possibile risollevarimento di polveri con l'azione del vento. Data l'ubicazione dell'area, la breve durata delle attività di cantiere maggiormente critiche e le distanze dai ricettori, si ritengono trascurabili gli effetti generati dalle emissioni di gas di scarico delle macchine operatrici e dalle emissioni di polveri. Quest'ultime saranno ulteriormente ridotte da procedure operative di mitigazione come la bagnatura regolare di cumuli e piste.

### **Impatto sulla componente atmosfera nella fase di esercizio**

Per la fase di esercizio valgono le seguenti considerazioni:

- la immissione di PM10 media annua su tutti i ricettori non supera i limiti di legge;
- sempre in relazione al valore medio annuo di PM10 le concentrazioni risultanti dal modello non superano la soglia di significatività calcolata sulla base delle linee guida ANPA 2001;
- il 35esimo massimo annuo di concentrazione giornaliera di PM10 su tutti i ricettori non supera i limiti di legge, né la soglia di significatività;
- le immissioni medie annue di NO2 e il 19esimo massimo annuo delle immissioni orarie di NO2 risultanti dal modello in nessun ricettore superano i valori limite di legge, né la soglia di significatività
- Le concentrazioni di Biossido di Zolfo, Monossido di Carbonio e Benzo(a)Pirene possono ritenersi trascurabili.

## **Impatto sulla componente acqua in fase di cantiere**

Gli unici due interventi per i quali si dovrà prestare particolare attenzione si possono ricondurre agli sversamenti accidentali di carburante/oli utilizzati per il funzionamento dei mezzi di cantiere.

## **Impatto sulla componente acqua in fase di esercizio**

È stata analizzata sotto il profilo idraulico un'area di 28.804,26 residuale del comparto AEV Terraglio.

Si è provveduto alla verifica di invarianza idraulica dalla quale è emerso l'esigenza di realizzare un volume di laminazione di almeno 2.208,00m<sup>3</sup>.

I volumi ottenuti sono 900m<sup>3</sup> da condotte interrate, 1.310 m<sup>3</sup> sull'area verde. Il recettore finale è una fognatura bianca posta su via Baseggio.

Le acque meteoriche prevedono due distinti sistemi di raccolta:

- aree di copertura dell'edificio: Le acque meteoriche che cadono sulla copertura sono convogliate su serbatoio di capacità di 10.0 m<sup>3</sup> per il loro riutilizzo. Le acque in eccesso sono immesse nella rete di raccolta.
- le acque meteoriche di prima pioggia sulle aree a parcheggio, strade e aree di carico scarico saranno raccolte e trattate, le acque di seconda pioggia saranno immesse nel sistema di raccolta. Le pavimentazioni sono in asfalto tranne che per le piazzole di sosta dei veicoli che saranno in betonella drenante.

Le acque provenienti dal parcheggio saranno sottoposte ad opportuni trattamenti, specifici per i particolari tipi di agenti inquinanti che possono essere presenti.

Le acque provenienti dalla copertura verranno recuperate in un serbatoio di 10mc utili in modo da poter essere utilizzato nelle cassette di risciacquo dei WC o per l'irrigazione delle piante presenti sul parcheggio e sulle aiuole esterne.

## **Impatto sulle componenti suolo e sottosuolo in fase di cantiere**

L'utilizzo di mezzi d'opera e autocarri durante la fase di costruzione e il transito di veicoli in quella di esercizio, rende possibile il pericolo di contaminazione del suolo.

## **Impatto sulle componenti suolo e sottosuolo in fase di esercizio**

I volumi di scavo coinvolti nell'attività di costruzione sono riassunti nella tabella seguente.

Si tratta di attività di scavo che coinvolgono gli strati superficiali del terreno con profondità di scavo generalmente < 1.0m eccezion fatta per la rete di raccolta acque e fognatura nera che possono andare un po' più in profondità.

fase di lavoro	volume o quantitativi coinvolti	UM
scotico	5291	mc
scavo di sbancamento invarianza idraulica	3098	mc
scavo sottoservizi	1550	mc
scavo di sbancamento	7800	mc
scavo plinti	265	mc

Il progetto prevede una Superficie Lorda di Pavimento di mq 9.435,20 e un parcheggio per auto non inferiore a mq 8.012,37.

### **Impatto sulle componenti flora e fauna**

Il contesto si presenta notevolmente modificato ed antropizzato, le componenti vegetali sono presenti in maniera molto limitata e non sono riscontrabili elementi significativi definibili come habitat o corridoi ecologici.

L'area est dell'ambito sarà interessata dalla realizzazione del nuovo parcheggio, la quale verrà accompagnata dalla predisposizione di nuove aiuole verdi, tra le diverse file di parcheggi, e dalla piantumazione di 61 nuovi esemplari di piante.

Nell'area all'angolo sud-ovest dell'ambito d'intervento è stato condotto un apposito censimento botanico, allegato tra la documentazione presentata, per rilevare la presenza di elementi vegetali, specie arboree ed arbustive. In seguito al suddetto censimento è stato identificato un totale di 74 esemplari. Di questi, secondo quanto riportato dagli elaborati progettuali, 49 saranno gli esemplari rimossi.

Il progetto prevede in questa stessa area la realizzazione di un parco, alberato ed attrezzato, in cui, oltre a ripiantare la stessa tipologia ed una buona parte della quantità di alberi rimossi per la costruzione del fabbricato, per un totale di 71 esemplari ripiantati, è prevista anche la possibilità di ospitare un campo regolamentare di calcio a 5, oltre ad apposite aree, con anche possibili panchine, per eventuali attività all'area aperta.

### **Impatto sulle componenti paesaggio, valenze storiche e culturali**

In merito all'area di progetto e il suo intorno si osserva come la stessa sia dedicata ad attività produttive e commerciali, inframezzate da numerose infrastrutture viarie. In particolare, il lotto di intervento risulta ad oggi non utilizzato e non presenta particolare pregio o valenze meritevoli di essere conservate e/o tutelate.

## **Impatto sul traffico**

Le analisi condotte dimostrano come i nodi esaminati sia nello stato di fatto che nello scenario futuro non presentano, dal punto di vista viabilistico, particolari problematiche in quanto le varie configurazioni geometriche permettono l'adeguato smaltimento dei flussi futuri senza rigurgiti verso le intersezioni limitrofe, garantendo conseguentemente dei livelli prestazionali soddisfacenti e congruenti tra stato di fatto e scenario futuro.

## **Impatto sui fattori fisici - Clima Acustico in fase di cantiere**

Lo stato di cantiere è stato elaborato inserendo le sorgenti relative alle attività/macchinari presenti durante quella che è stata considerata, sulla base del cronoprogramma di cantiere, la fase più impattante dal punto di vista acustico e calcolando il livello acustico comprensivo di queste nuove sorgenti. Le elaborazioni sono state effettuate senza utilizzo di mitigazioni specifiche (barriere acustiche) calcolo dei livelli di rumore nella situazione di cantiere

Inseriti i dati nel software di calcolo è stata ricostruita la propagazione del suono nell'area, e sono stati poi calcolati i livelli di rumore in facciata ai ricettori individuati nello studio. Dalle analisi non sono emerse criticità.

## **Impatto sui fattori fisici - Clima Acustico in fase di esercizio**

L'esame della simulazione della propagazione acustica ha permesso le seguenti considerazioni:

### **Situazione attuale:**

- Ai ricettori individuati, risulta rispettato il valore limite di immissione della pertinente classe di zonizzazione acustica.
- Ai ricettori individuati risulta rispettato il valore limite di emissione della pertinente classe di zonizzazione acustica.

### **Situazione di progetto:**

- Ai ricettori individuati, risulta rispettato il valore limite di immissione della pertinente classe di zonizzazione acustica.
- Ai ricettori individuati risulta rispettato il valore limite di emissione della pertinente classe di zonizzazione acustica.
- Ai ricettori individuati risulta rispettato il criterio differenziale.

Da quanto esposto emerge che l'impatto acustico generato dall'inserimento della nuova struttura commerciale risulta trascurabile rispetto al clima acustico esistente.

## **Impatto sui fattori fisici - Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti**

Architetto Loris Villa

---

Non si rilevano particolari situazioni o vulnerabilità in merito alla presenza di generatori di campi elettromagnetici. Attualmente infatti non sono presenti linee elettriche ad alta tensione sull'area di progetto.

### **Impatto sui fattori fisici – Inquinamento luminoso**

Tutte le aree sono valutate secondo quanto prescritto della Legge Regionale n.17 del 7 Agosto 2009 ("Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici").

### **Impatto sulla componente energia**

Le linee guida adottate nella progettazione degli impianti elettrici e tecnologici, prevedono dotazioni di una moderna impiantistica e particolari accorgimenti per contenere i consumi e per avere versatilità ed integrazioni secondo le necessità future della struttura.

L'edificio sarà dotato di un impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura piana e costituito da 537 pannelli solari per una potenza di 214,80 kWp. Con la realizzazione dell'impianto, oltre che soddisfare l'obbligo di legge, si intende conseguire un significativo risparmio energetico per la struttura servita, mediante il ricorso alla fonte energetica rinnovabile rappresentata dal Sole.

La stima sul consumo di energia anno è stimabile in 1.337 kW/anno. Tale stima è in linea con le altre strutture simili del medesimo operatore commerciale attive in veneto.

### **Impatto sulla produzione di rifiuti**

Per la gestione dei rifiuti prodotti in fase di esercizio, nell'area a ovest, verso la linea ferroviaria, è stata prevista una zona destinata ad isola ecologica di dimensioni idonee ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata.

### **Impatto sulla salute pubblica**

I potenziali rischi per la salute pubblica derivanti dalla realizzazione del progetto in esame sono principalmente:

- rischi da inquinamento potenziale del suolo;
- rischi da contaminazione delle falde;
- rischi da inquinamento dell'aria dovuto all'aumento del traffico;
- rischi da produzione di rumore dovuto ad aumento del traffico indotto e alla movimentazione delle merci.

L'inquinamento del suolo e delle falde può essere provocato dalla perdita di grassi, oli o carburanti da parte dei veicoli. Tuttavia, va evidenziato che il progetto prevede l'impermeabilizzazione dell'area, la

**Architetto Loris Villa**

---



raccolta e il trattamento delle acque di dilavamento di prima pioggia. Pertanto, è possibile affermare che il rischio effettivo per la salute pubblica derivante dall'inquinamento di suolo, sottosuolo e falda è nullo.

La relazione specialistica sulle ricadute in atmosfera non ha evidenziato superamenti dei limiti di legge per il progetto in parola, quindi non sono prevedibili impatti sulla salute pubblica.

Per quanto riguarda le emissioni di rumore, alla luce degli studi effettuati e illustrati nella relazione previsionale di impatto acustico, che i limiti di zona siano rispettati nelle aree al di fuori del comparto, in particolare in prossimità dei ricettori più prossimi all'attività, pertanto non si evidenziano rischi per la salute umana.

### **Impatto sull'economia e la società**

La struttura proposta comporta un positivo impatto sociale, rappresentato da:

- benefici in termini di occupazione
- benefici a larga scala a favore delle attività dell'indotto di riferimento relativo ad artigiani nel settore dell'edilizia, fornitori di servizi specifici per la gestione degli immobili;
- dall'opportunità di offrire alla città, proprio nel consolidarsi del processo di complessiva riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale determinato dalla proroga della possibilità di accesso ai crediti fiscali dei bonus statali, una completa gamma di prodotti e materie prime reperibili in grandi quantità ed in un luogo vicino e accessibile da tutto il territorio urbano.

## 6. MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

### Acqua

I parcheggi saranno realizzati con grigliati prefabbricati in calcestruzzo drenanti.

Il consumo di acqua potabile sarà ridotto prevedendo:

- cassette w.c. a doppio pulsante;
- contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile;
- miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e/o riduttori di flusso;
- eventuali dispositivi di decalcificazione, in relazione alle condizioni di rete.

La struttura di vendita sarà dotata di sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture per consentirne l'utilizzo per usi compatibili, quali l'irrigazione di aree verdi e la pulizia delle aree pavimentate e le cassette dei wc.

### Aria

Il verde previsto dal progetto si caratterizza come filtro verso la viabilità e le strutture commerciali della zona.

L'impianto fotovoltaico posto in copertura ridurrà notevolmente le fonti di emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera.

### Biodiversità

Il progetto in esame vede la realizzazione di aree a verde, attrezzate e non, per un totale di 4.718 mq all'interno delle quali si prevede la piantumazione di specie autoctone come quelle già presenti.

Gli effetti ambientali comunemente attribuiti agli interventi di ricomposizione vegetazionale sono:

- Depurazione chimica dell'atmosfera;
- Assorbimento di gas tossici;
- Fissazione delle polveri, prodotti catramosi ed oleosi;
- Emissione vapore acqueo e regolazione termica;
- Schermo antirumore;
- Miglioramento del paesaggio;
- Ecologica.

### Energia

Il progetto prevede:

- Installazione di impianto fotovoltaico in copertura;
- Installazione di alcune colonnine di ricarica per veicoli elettrici nel parcheggio del centro;

Architetto Loris Villa

---

- Installazione di colonnine per la ricarica dei muletti utilizzati per la movimentazione delle merci;
- Impianto di illuminazione esterna a led;
- Impianti tecnologici (climatizzazione) in pompa di calore.

## **7. CONCLUSIONI**

Lo scopo dello SIA è stato l'analisi degli impatti ambientali che l'intervento di progetto potrà comportare. Come evidenziato, l'impatto prevalente è dovuto al traffico indotto e di conseguenza alle emissioni in atmosfera e alla produzione di rumore.

Tuttavia considerando l'adozione delle mitigazioni adottate non si evidenziano particolari ambiti di criticità ambientale dovuti alla realizzazione del progetto. Gli impatti generati sono naturale conseguenza dell'attività commerciale ed il gestore adotterà tutte le possibili soluzioni (economicamente sostenibili) per limitare la loro produzione.

Nella zona sono presenti altre strutture commerciali/produttive e importanti vie di comunicazione stradale, mentre il centro abitato risulta distante dall'area di progetto. Inoltre il progetto appare coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale, con la politica ambientale e la normativa di settore.