

**REGIONE VENETO**  
**PROVINCIA DI VENEZIA**  
**COMUNE DI VENEZIA**

**VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**  
**PER NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO A DESTINAZIONE**  
**COMMERCIALE (Grande Struttura di Vendita) E**  
**RICETTIVO IN COMUNE DI VENEZIA – loc. Marghera**  
*Relazione tecnica ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e alla*  
*DGR n. 2299 del 09 dicembre 2014*

**COMMITTENTE: B.L.O. Immobiliare S.r.l.**

Via Foscolo, 3 - 35131 Padova

P.I. 04801900285

**REDAZIONE e COORDINAMENTO VIA**



C.S.Works S.r.l.

Via Nazionale 171/A 36056 Tezze sul Brenta (VI)

Tel.0424.56.10.35 / Fax 0424.86.13.26

E-mail [csworks@csworks.it](mailto:csworks@csworks.it) Web: [www.csworks.it](http://www.csworks.it)

**PROGETTO ARCHITETTONICO**

Milanese & Modena Architetti associati  
via Caneve, 61 Mestre (VE)

Tecnostudio s.r.l.

via Aquileia, 56 Mestrino (PD)

**PROGETTO IMPIANTI**

Ecoricerche Ingegneria S.r.l.

Via Nazionale, 171/A - 36056 Tezze Sul Brenta (VI)

Tel. 0424/561035 - Fax 0424/861326

[studio@ecoricercheingegneria.com](mailto:studio@ecoricercheingegneria.com)

**STUDIO VIABILISTICO**

Studio Ingegneria Giomo Ing. Maurizio

Cell. +39 340 050 25 12 – email: [maugiorno@alice.it](mailto:maugiorno@alice.it)

PEC: [maurizio.giomo@ingpec.eu](mailto:maurizio.giomo@ingpec.eu)

**Maggio 2015**

 <p><b>VENUS VENIS</b> B.L.O. IMMOBILIARE S.R.L. PHONE 0039 049 9002333</p>	<p>MILANESE &amp; MODENA ARCHITETTI ASSOCIATI VIA CANEVE, 61 MESTRE 30174 MESTRE VENEZIA</p> <p>CONCEPT PROGETTO ARCHITETTONICO PROGETTO DEFINITIVO E AMMINISTRATIVO</p>  <p>ENERGIA E IMPIANTI PREVENZIONE INCENDI</p>	 <p>VIA AQUILEIA, 56 - 35035 MESTRINO - PADOVA</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO INGEGNERIZZAZIONE-MANAGEMENT DIREZIONE LAVORI-SICUREZZA</p>  <p>IMPATTO AMBIENTALE IMPATTO TRAFFICO STUDI COMMERCIALI</p>	 <p>Via del Gazzato 20, 30174 Venezia - Mestre FONDAZIONI STRUTTURE ANTISISMICA</p>
--	--	--	--

## 1 PREMESSA

La presente relazione è parte integrante dell'allegato E alla DGR n. 2299 del 09 dicembre 2014 ai sensi della Direttiva 92/43/Cee riferita all'apertura di una nuova Grande Struttura di Vendita - Centro Commerciale del settore non alimentare di titolarità della società Blo Immobiliare S.p.A., localizzato in Comune di Venezia Località Marghera, lungo la Strada Statale 309 Romeg.

L'area oggetto di intervento si trova all'interno della zona per Attrezzature Economiche Varie di Ca' Emiliani. L'area si presenta come un lotto affiancato su tre lati a ovest, a nord e a est da edificazioni di carattere produttivo e a sud dal nuovo centro commerciale "Nave de Vero". L'area sui lati nord, sud e est risulta contornata dalla viabilità di nuova formazione a seguito dell'intervento del centro commerciale e quindi questo lotto può essere considerato come il naturale completamento della zona.

## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto dell'intervento si trova in località Marghera, Comune di Venezia, lungo la strada statale n. 309 Romea, nel tratto compreso tra le due grandi rotatorie: quella, a nord, autostradale dell'Holiday Inn (tangenziale di Mestre) e quella, a sud, di Malcontenta.

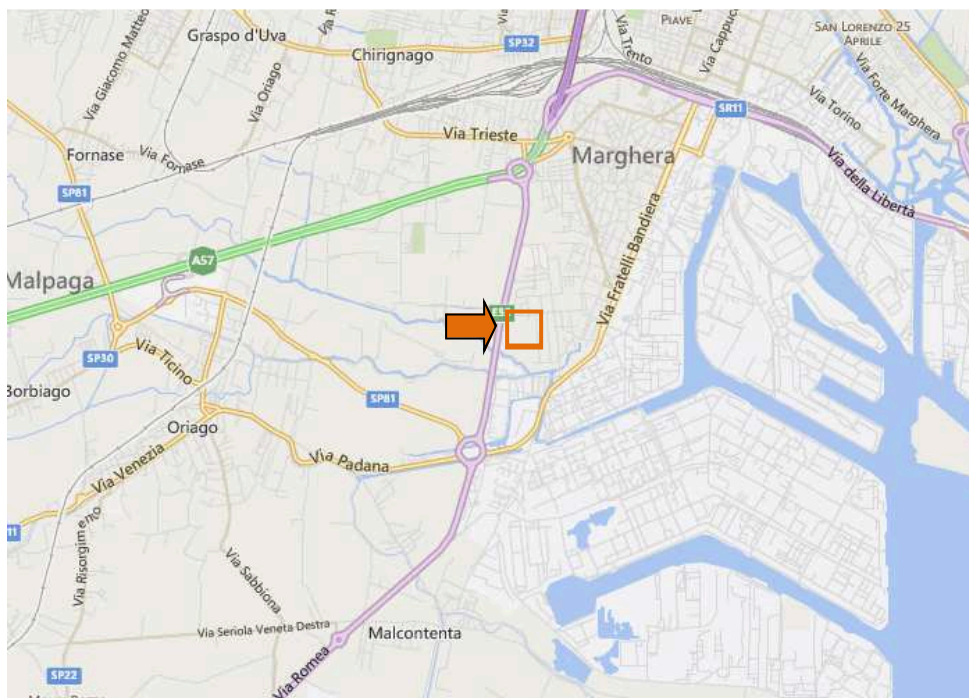
Si tratta di un'area fortemente urbanizzata, in cui le principali infrastrutture sono rappresentate dall'autostrada A27 "Milano Venezia" e dall'omonima linea ferroviaria che scorrono subparallele attraversando il territorio da O ad E.

In particolare, l'ambito che ospiterà la struttura di vendita oggetto dell'intervento, è posto all'interno di una zona fortemente commerciale, in una fascia contornata a nord da via Bottenigo, ad est da via Pietro Arduino, a sud dal centro Commerciale "Nave de Vero" e ad ovest dalla bretella della strada statale n. 309 "Romea".

Il territorio in studio ricade nella sezione CTR, 127SE "VENEZIA MESTRE", elemento 127110.

Il sito si presenta prevalentemente pianeggiante con una variazione altimetrica che va da un minimo di 0,85 m ad un massimo di 2,64 m rispetto al livello del medio mare.

L'immagine seguente riproduce l'inquadramento dell'area.



### 3 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'area oggetto dell'intervento previsto risulta delimitata a sud dalla bretella di penetrazione dalla rotatoria Romea, dalla rotatoria di distribuzione del traffico e dal tratto stradale di collegamento con la via Arduino, a est da via Arduino e a nord dalla fascia verde di via Bottenigo. A ovest l'area risulta delimitata dall'area edificata lungo la Romea.

L'area è attraversata da una viabilità che divide in due il lotto di intervento.

La parte a ovest di questo attraversamento è per sua natura vocata a parcheggio anche per continuità visiva con il parcheggio della Nave de Vero. Su tale porzione di area verrà realizzato anche una piastra per parcheggio in elevazione.

Nella parte a est dell'attraversamento si concentra l'intervento di edificazione Venus Venis. Nel rispetto della conformazione del terreno, le quote altimetriche medie risulteranno di circa un metro più basse rispetto all'intervento più a sud.

La forma dell'area e il sistema dell'accessibilità carrabile già realizzata determina il posizionamento planimetrico dell'edificio che viene così ad essere avvolto dalla viabilità, partendo dalla rotatoria di distribuzione consente dirigendosi verso nord l'ingresso a tutti i parcheggi sia a ovest a raso e in struttura elevata che a est in struttura interrata. Ci si immette poi in via Bottenigo per rientrare in via Arduino da dove si esce dal parcheggio interrato per poi riprendere la bretella che porta alla rotatoria di partenza.

Il posizionamento planimetrico individuato consente la realizzazione di una strada in trincea interrata a cielo libero lungo tutto il perimetro dell'area e la formazione nelle zone antistanti gli ingressi, di ampi ponti che consentono la fermata ai mezzi pubblici e l'accesso ai pedoni. Il dislivello di circa ml. 1 tra le strade che delimitano i lati lunghi dell'area ha comportato una impostazione delle quote di progetto tale da adeguare le necessità funzionali allo stato dei luoghi.

Le caratteristiche dell'area e la necessità di ampie superfici a parcheggio hanno suggerito la soluzione di realizzare per gran parte della superficie dell'area un piano a parcheggio interrato che assorbe in parte il dislivello citato evitando così un eccesso di profondità degli scavi che rimangono così limitati agli strati superficiali e non incidono sulle falde acquifere. Questa impostazione altimetrica porta a collocare la quota del piano terra commerciale a pochi centimetri (comunque necessari allo smaltimento delle acque meteoriche) sopra la quota della viabilità antistante verso ovest.

Anche questo progetto come quello della Nave de Vero si pone come obiettivo principale quello di elevare la qualità dell'architettura della zona. Così trova il suo punto di forza nella realizzazione di una grande piazza coperta, nella apertura di grandi lucernari sulla copertura e nel ritaglio del solaio intermedio per consentire alla luce naturale di penetrare sino al piano terra e favorire la interrelazione tra i due piani.

La volontà e la necessità di illuminare direttamente con luce naturale gli spazi aperti al pubblico hanno reso necessaria l'apertura sulla copertura di grandi lucernari che ricalcano l'andamento delle facciate interne ad essi sottostanti.

In una visione complessiva della zona si è ritenuto opportuno e salutare perseguire l'obiettivo di operare una grande ripulitura delle aree tra la Romea con la nuova rotatoria e i nuovi interventi.

Naturalmente la capacità edificatoria di queste aree deve essere concentrata e questa concentrazione non può che essere posizionata in allineamento a nord con l'edificio della Nave de Vero.

Ecco che allora la disponibilità di capacità edificatoria con queste premesse riesce a prender forma in un segno urbano di grande rilevanza. Se a questo si associano anche funzioni tipicamente urbane si determina l'opportunità di un completamento urbanistico alle funzioni squisitamente commerciali esistenti producendo così un nuovo brano di città con caratteristiche di centralità.

Dal punto di vista impiantistico si punterà sulle energie rinnovabili, in particolare si installeranno impianti fotovoltaici e in pompa di calore a regolazione automatica.

Tutte le aree esterne saranno conformi alla 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").

## **4 AREE AMBIENTALI TUTELATE**

Relativamente alla Provincia di Venezia, i Parchi Regionali (esterni all'area di interesse) sono:

- Parchi Regionali: Parco del Fiume Sile;
- Riserve Naturali Regionali: Riserva naturale integrale Bosco Nordio;
- Zone umide: Valle Averte.

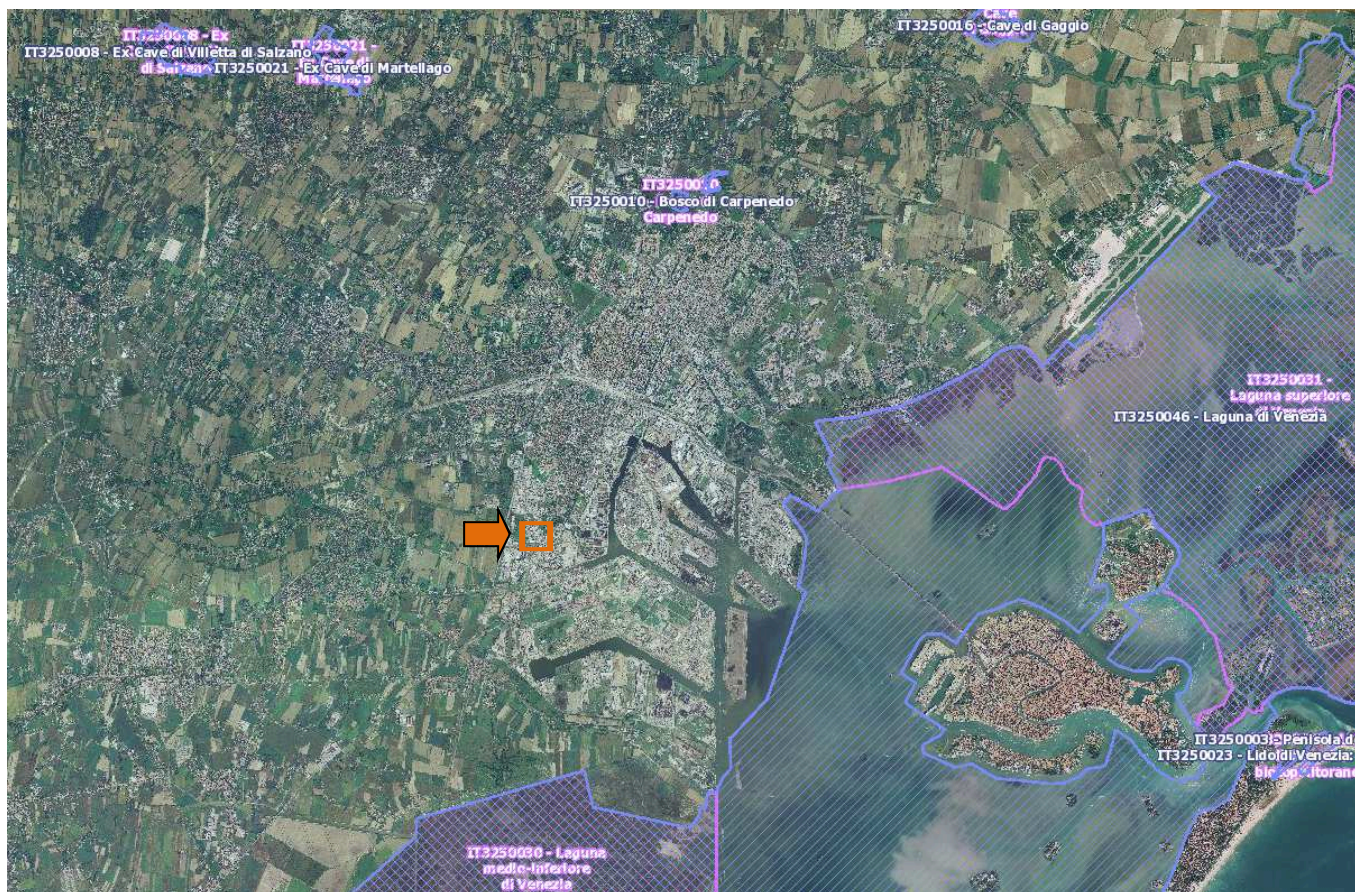
## **5 SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (S.I.C.) E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (Z.P.S.)**

In attuazione della direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21.05.1992 – relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatiche – e della direttiva 79/409/CEE del Consiglio del 02.04.1979 – concernente la conservazione degli uccelli selvatici – sono stati individuati e proposti alla Commissione Europea i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) ed anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS). Alla conclusione dell'iter, con D.M. 03.04.2001, il Ministro dell'Ambiente ha reso pubblico l'elenco dei SIC e delle ZPS nel territorio italiano.

I siti SIC IT3250010 "Bosco di Carpenedo" (distanza 6,0 km), SIC IT3250030 "Laguna medio - inferiore di Venezia" (distanza 4,4 km) e la ZPS IT3250046 "Laguna di Venezia" (distanza 4,6 km) risultano quelli più vicini all'area di intervento, comunque esterni, e ad una distanza per cui non ci sono interferenze con il progetto proposto.

A seguire si riporta ortofoto con delimitazione delle aree ZPS e SIC.





## 6 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Come esposto l'area di progetto dista circa 4,4 km dal SIC Laguna medio - inferiore di Venezia.

Si ritiene che il progetto non interferisca con il suddetto sito, sia perché gli eventuali impatti si esauriscono all'interno di un raggio di circa 1 km dalla struttura commerciale, sia perché tra quest'ultima e il sito protetto si interpone la zona industriale/produttiva di Marghera.