

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE
(art. 20 del D.Lgs. 152/20006 e ss.mm.ii)

VALECENTER S.R.L.

AMPLIAMENTO DIMENSIONALE DEL PARCO COMMERCIALE
"VALECENTER 1"

COMUNE DI MARCON

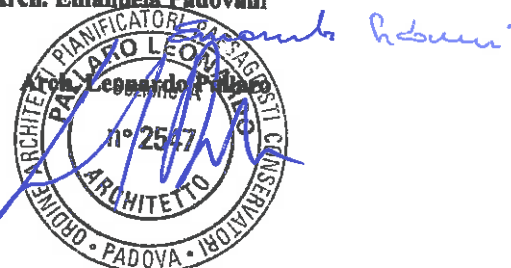


IL PROMOTORE
VALECENTER S.R.L.

I RELATORI

Dott. Nicola Bortolato

Dott. Arch. Emanuela Padovani



STUDIO CONTE

DICEMBRE 2014

© Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Via Martiri della Libertà, 42 • 31023 Resana (TV) • tel 0423/715256 (5 linee r.a.) fax 0423/480979 • C.F. e P.IVA 03753710262
• www.studio-conte.com • info@studio-conte.com

Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento

INDICE

1. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO	2
1.1 DIMENSIONI DEL PROGETTO	2
1.1.1 PREMESSA	2
1.1.2 CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2
1.1.3 LOCALIZZAZIONE DELL'INIZIATIVA	3
1.1.4 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA	4
1.1.5 TITOLI EDILIZI	5
1.1.6 DESCRIZIONE DEL PROGETTO	5
1.1.7 STANDARD URBANISTICI	7
1.2 CUMULO CON ALTRI PROGETTI	8
1.3 UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI	8
1.3.1 FABBISOGNO DI ENERGIA ELETTRICA	8
1.3.2 FABBISOGNI DI GAS METANO ED ENERGIA TERMICA	9
1.3.3 FABBISOGNI IDRICI E ACQUE DI PRIMA PIOGGIA	9
1.3.4 UTILIZZO DI ARIA	9
1.3.5 UTILIZZO DI SUOLO	10
1.3.6 UTILIZZO DI SOTTOSUOLO	10
1.4 PRODUZIONE DI RIFIUTI	10
1.5 INQUINAMENTO E DISTURBI AMBIENTALI	12
1.6 RISCHIO INCIDENTI, PER QUANTO RIGUARDA, IN PARTICOLARE, LE SOSTANZE O LE TECNOLOGIE UTILIZZATE	13
2. LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO	13
2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	13
2.2 LA VIABILITA'	14
2.3 LA VIABILITA' DI PROSSIMITA' AL PARCO COMMERCIALE	15
2.4 LA NUOVA VIABILITA' IN PROGETTO	16
2.5 UTILIZZAZIONE ATTUALE DEL TERRITORIO	17
2.5.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (P.T.R.C.)	18
2.5.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)	21
2.5.3. PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI MARCON	23
2.5.4 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) DEL COMUNE DI MARCON	23
2.6 RICCHEZZA RELATIVA, QUALITA' E CAPACITA' DI RIGENERAZIONE DELLE RISORSE NATURALI	26
2.7 CAPACITA' DI CARICO DELL'AMBIENTE NATURALE	29
3. CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE	31
3.1 PORTATA, ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITA' DELL'IMPATTO	31
3.1.1 ATMOSFERA	32
3.1.2 IMPATTO SULL'AMBIENTE IDRICO	32
3.1.3 SUOLO E SOTTOSUOLO	33
3.1.4 SMALTIMENTO RIFIUTI	33
3.1.5 IMPATTO SULLA VEGETAZIONE, FLORA, FAUNA ED ECOSISTEMI	33
3.1.6 SALUTE PUBBLICA	33
3.1.7 IMPATTO SUL PAESAGGIO	36
3.2 NATURA TRANSFRONTALIERA DELL'IMPATTO	36
3.3 ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITA' DELL'IMPATTO	36
3.4 PROBABILITA' DELL'IMPATTO	36
3.5 DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITA' DELL'IMPATTO	37

1. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

1.1 DIMENSIONI DEL PROGETTO

1.1.1 PREMESSA

Il presente studio preliminare ambientale fa riferimento al progetto di ampliamento del parco commerciale “Valecenter 1”, ubicato in via Enrico Mattei nel comune di Marcon, dall’attuale superficie di vendita autorizzata, pari a mq 33.007, fino a 37.397 mq.

Si tratta quindi di un incremento complessivo di 4.390 mq di superficie di vendita del settore non alimentare da attuarsi all’interno del parco commerciale costituito da:

- centro commerciale Valecenter: superficie di vendita di 30.760 mq, di cui 6.714 mq del settore alimentare e 24.046 mq del settore non alimentare;
- media struttura di 2.247 mq del settore non alimentare.

Il proponente Valecenter S.r.l., titolare del centro commerciale “Valecenter”, intende ampliare la superficie di vendita del Parco Commerciale di 4.390 mq, mediante incremento di una corrispondente superficie di vendita del centro commerciale Valecenter.

1.1.2 CARATTERISTICHE DELL’INTERVENTO

L’ ampliamento di 4.390 mq sarà utilizzato per incrementare la superficie di vendita di due esercizi commerciali già presenti all’interno del centro commerciale.

La maggior parte della superficie di vendita in ampliamento, pari a mq 4.000 sarà utilizzata per dotare di area vendita superfici al piano primo, che saranno destinate ad uso commerciale, previo cambio di destinazione d’uso, in quanto attualmente adibite a direzionale, superfici peraltro al momento non utilizzate.

La configurazione futura prevede quindi l’apertura di un nuovo grande punto vendita collocato su due piani avente una superficie di vendita complessiva pari a mq 5.860 (mq 1.860 già autorizzati al piano terra, dove fino al 31 luglio 2013 era presente un punto vendita Euronics, oltre a mq. 4.000 di ampliamento al primo piano).

I restanti 390 mq (220 mq al piano terra e 170 mq al piano primo) saranno destinati all’ampliamento della superficie di vendita di un altro esercizio commerciale da mq 1.200 a mq 1.590.

Pertanto a seguito dell'ampliamento il Centro Commerciale avrà una superficie di vendita totale di mq. 35.150 (mq 30.760 + mq 4.390) ed il Parco Commerciale avrà una superficie di vendita complessiva di mq. 37.397 (mq 33.007 + mq 4.390), essendo costituito dal centro commerciale di mq 35.150 e dalla media struttura di mq 2.247.

In sintesi l'intervento prevede ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso ed ampliamento con realizzazione di un grande esercizio commerciale del settore non alimentare, operante nella vendita di abbigliamento ed accessori ed un limitato ampliamento di un esercizio esistente.

Per una descrizione analitica del progetto si rimanda alla “**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**” allegata al progetto preliminare.

1.1.3 LOCALIZZAZIONE DELL'INIZIATIVA

Il comune di Marcon si estende su una superficie di circa 25 kmq e al 1° gennaio 2014, secondo l'ISTAT, conta una popolazione di 16.956 abitanti per una densità di 678,24 ab./kmq. Il territorio comunale è suddiviso nelle frazioni di Gaggio e San Liberale.

Nello specifico il parco commerciale “Valecenter 1” si trova a Marcon nella località di Gaggio nell'area Sud-Ovest del territorio comunale.

La figura seguente evidenzia l'ubicazione del parco commerciale all'interno del territorio comunale.

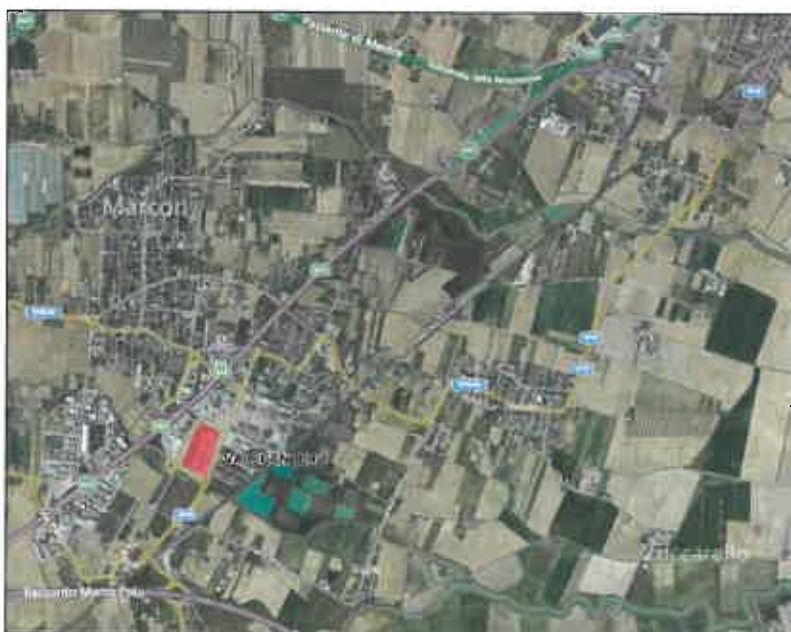


Figura 1 - Inquadramento territoriale del parco commerciale Valecenter 1

Il comune di Marcon, ai sensi dell'art. 10 comma 7 della L.R. 15/04, con Delibera della Giunta Comunale n. 231 del 22.09.05, ha individuato nell'area, sulla quale è insediato il complesso immobiliare di cui sopra, l'esistenza di un'aggregazione di esercizi commerciali con le caratteristiche di parco commerciale (§ 1.1.1).

Il complesso in questione è composto da n. 3 corpi di fabbrica (fabbricati "A", "B" e "C") raccordati tra loro da una galleria coperta, oltre che da un ulteriore corpo di fabbrica adiacente (fabbricato "E" ex Bingo). L'intervento in oggetto sarà realizzato all'interno del fabbricato C (area evidenziata dall'ovale rosso).

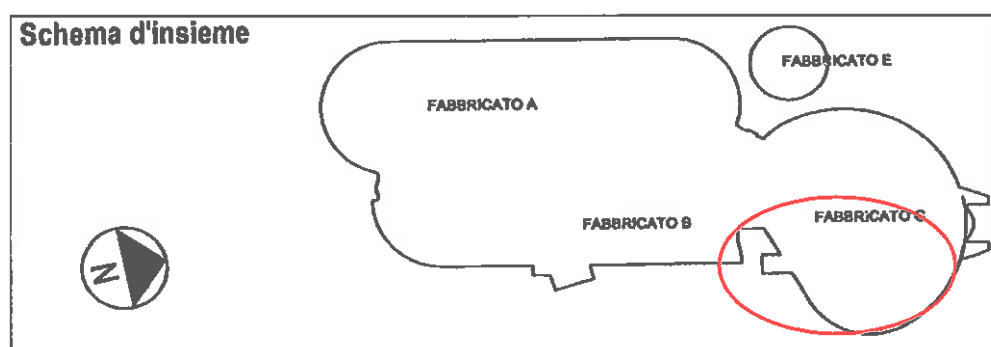


Figura 2 – Schema d'insieme del parco commerciale Valecenter 1

La società Valecenter s.r.l. ha la proprietà di questo complesso immobiliare sito nel Comune di Marcon (VE), Via E. Mattei, identificato al C.F., Foglio 13, mappali 745, 746, 749, 888 - Foglio 14, mappali 657, 735, 738 e 820.

Nella TAVOLA 1 allegata alla relazione tecnico-illustrativa è riportato un estratto di mappa catastale.

1.1.4 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

L'area di insediamento del fabbricato in questione, sita all'interno del Piano di Lottizzazione "Valecenter 1", è classificata quale Zona Territoriale Omogenea di tipo D2/B, a destinazione commerciale, ove sono ammessi, pertanto, insediamenti commerciali, comprese le Grandi Strutture di Vendita.

Il Comune di Marcon, con Delibera del Consiglio Comunale in data 21.12.05, ai sensi dell'art. 10 comma 8 della L.R. 15/04 e della D.G.R.V. n. 670 del 04.03.05, ha approvato, conseguentemente all'individuazione del Parco Commerciale di cui al seguente paragrafo relativo alla Conformità Commerciale, la necessaria variante urbanistica secondo le modalità di cui all'art. 18 della L.R. 15/04.

1.1.5 TITOLI EDILIZI

Il fabbricato commerciale/direzionale oggetto di intervento edilizio è stato regolarizzato con la ristrutturazione totale di cui ai Permessi di Costruire n. 205/06 e n.157/07 ed attestazione agibilità n.79 del 26.08.2008 prot.22537 e n.115 del 24.12.2008 prot.33901.

In seguito sono state presentate numerose D.I.A./S.C.I.A per l'allestimento delle varie unità commerciali che sono riassunte nella tabella allegata agli elaborati grafici dello stato attuale (Piante piano terra e primo allegate alla relazione tecnico-illustrativa **TAVOLE 5 e 6**). Successivamente è stato rilasciato P.d.C., per la ristrutturazione del fabbricato E (ex Bingo) n.67/13 del 16.09.2013 e successive varianti già in possesso di permesso di agibilità. In data 18.11.2014 prot. 25263 è stata presentata CIA in sanatoria per alcuni negozi a piano terra ed uffici a piano primo.

1.1.6 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'intervento si configura come lavori di ristrutturazione, ampliamento e cambio destinazione d'uso (da direzionale a commerciale) da effettuarsi quasi esclusivamente sul corpo C e parzialmente sulla zona scoperta tra i fabbricati B e C. Attualmente gran parte della superficie direzionale esistente al piano primo risulta inutilizzata e versa anche in condizioni precarie viste le infiltrazioni verificatesi qualche tempo fa. Proprio per queste ragioni si è previsto di intervenire su quella superficie al piano primo ormai inutilizzata operando una ristrutturazione totale e cambiandone l'uso (da direzionale a commerciale) collegandola alla superficie sottostante al piano terra attraverso un gruppo di scale mobili ed ascensori. Su gran parte della superficie al piano primo si prevede di innalzare la copertura di m.1.50 in quando l'altezza attuale di m.2.70 non risulta compatibile con l'uso commerciale. Questo innalzamento della struttura comporterà un aumento della volumetria che comunque risulta all'interno della cubatura massima ammissibile, come pure l'altezza massima (vedi **TAVOLE 12 e 13** allegate alla relazione tecnico-illustrativa).

La figura seguente evidenzia le planimetrie del piano terra e del piano primo, con l'indicazione dell'area all'interno del Valecenter oggetto del suddetto intervento (**TAVOLE 9 e 10** allegate alla relazione tecnico-illustrativa).

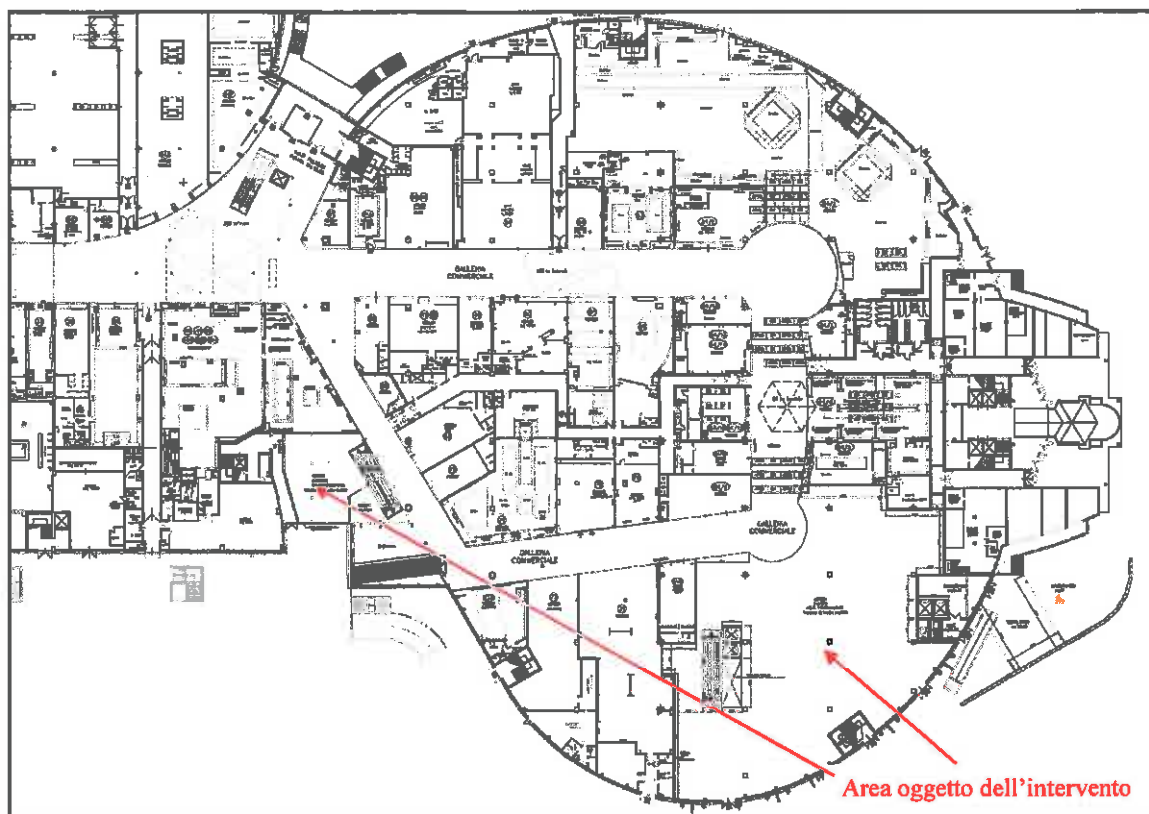


Figura 3 - Planimetria di progetto: PIANO TERRA

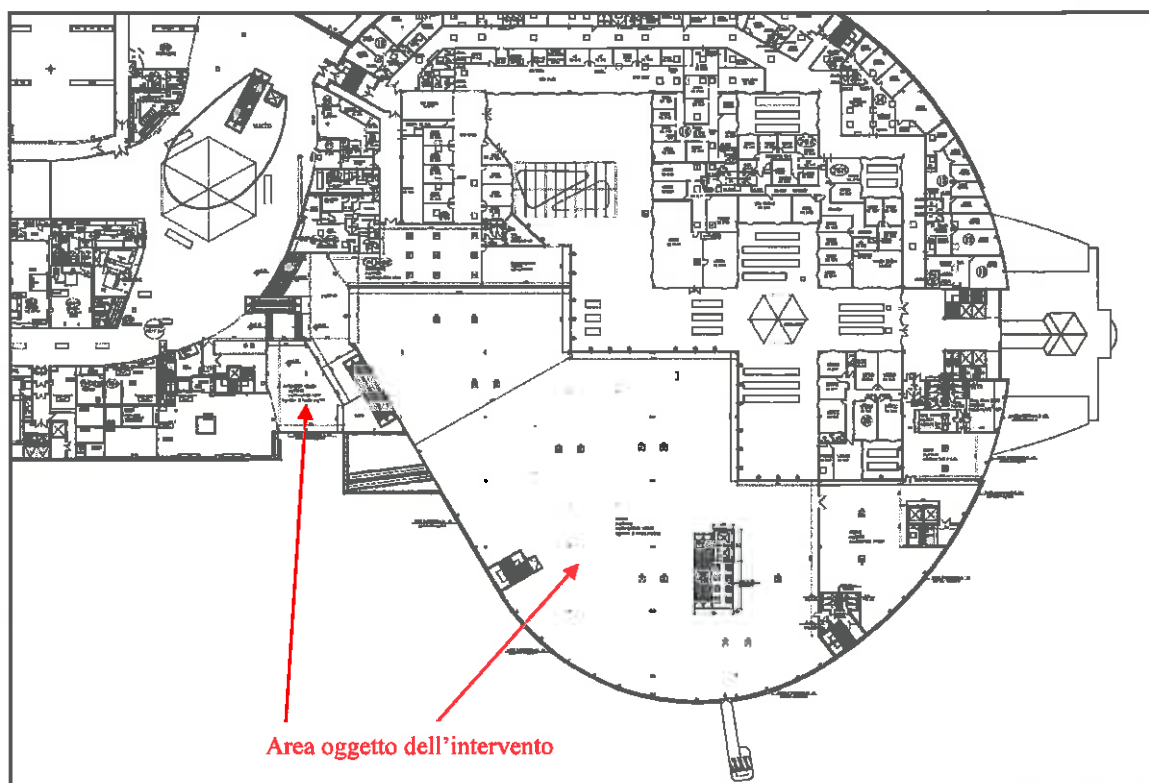


Figura 4 - Planimetria di progetto: PIANO PRIMO

La tabella seguente evidenzia la modifica delle superfici di vendita a seguito della realizzazione del progetto distinguendo tra tutte le varie strutture interessate.

PARCO COMMERCIALE VALECENTER 1 Superficie di Vendita Autorizzata			
	Superficie di Vendita	Settore ALIMENTARE	Settore NON ALIMENTARE
Tot CENTRO COMMERCIALE	30.760	6.714	24.046
Fabbricato E	2.247		2.247
Tot PARCO COMMERCIALE	33.007	6.714	26.293

1.1.7 STANDARD URBANISTICI

Con l'intervento di ristrutturazione di cui ai P.d.C. n.205/06 e 157/07, a seguito di un ampliamento della superficie, si è aggiornato anche il vincolo di destinazione d'uso pubblico a servizi (parcheggi, spazi pedonali e verde pubblico) ex art.25 Legge Regionale Veneta Urbanistica 61/85 e art.31 L.R. n.11/04 presso il Notaio Cambareri in Milano in data 02.03.2009 registrato a Milano in data 06.03.2009 al n.5141 per una superficie totale di mq 65.991 (TAVOLA 0 allegata alla relazione tecnico-illustrativa).

Con il Permesso di Costruire n. 67/13 non essendoci stata aumento di SLP trattandosi esclusivamente di ristrutturazione interna al fabbricato E (ex Bingo) non sono stati modificati gli standard urbanistici e pertanto la superficie vincolata a servizi (parcheggi, spazi pedonali e verde pubblico) con atto Notaio Cambareri non è stata oggetto di variazione.

I successivi atti autorizzativi per l'allestimento dei negozi non hanno comportato variazioni alle superfici commerciali soggette a verifiche degli standard urbanistici.

La dotazione attuale degli standard è rappresentata nelle (TAVOLE 3 e 4 allegate alla relazione tecnico-illustrativa).

Per gli approfondimenti si rimanda alla relazione tecnica illustrativa (RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA).

In sintesi il progetto di ampliamento del centro commerciale Valecenter rispetterà tutte le dotazioni di standard urbanistici previsti dalla vigente normativa.

1.2 CUMULO CON ALTRI PROGETTI

Allo stato attuale della redazione dell'elaborato, non si è a conoscenza che nella zona in cui sorge il parco commerciale siano localizzati altri progetti sottoposti a Studio Preliminare Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale (fonte Provincia di Venezia).

1.3 UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

La tabella seguente mette in evidenza un bilancio energetico globale per quanto riguarda le risorse e le materie prime (energia, metano, acqua) rispetto a quelle consumate.

RISORSA NATURALE INTERESSATA		CONSUMI
Risorse per energia elettrica: carbone, energia pulita, ecc..		Energia elettrica di rete
Acqua	Da sottosuolo (pozzo)	Non utilizzata
	Da corso d'acqua	Non utilizzata
	Da acquedotto	Utilizzata
Aria		Utilizzata esclusivamente per impianti di climatizzazione con ricambi d'aria.
Suolo		Il progetto non prevede nessuna nuova costruzione e quindi nessuna ulteriore occupazione di suolo.
Sottosuolo		Il progetto non prevedendo la realizzazione di alcun fabbricato non necessita di alcun utilizzo di sottosuolo.

1.3.1 FABBISOGNO DI ENERGIA ELETTRICA

Multiutility S.p.A. è il gestore di energia elettrica che fornisce il servizio al centro commerciale Valecenter. Per il 2014 si stima (non sono ancora state emesse le fatture dei consumi dei mesi di novembre e dicembre 2014) un consumo di energia elettrica complessivo pari a 4.534.498,00 kWh. Il consumo di energia elettrica è determinato dall'utilizzo degli impianti per il raffrescamento estivo e dall'allacciamento delle utenze dei negozi del Valecenter.

La realizzazione di impiantistica specifica progettata per il risparmio energetico consentirà di abbattere i consumi energetici attraverso l'utilizzo di pompe di calore e fonti di energia rinnovabili (ALLEGATO 1).

1.3.2 FABBISOGNI DI GAS METANO ED ENERGIA TERMICA

L'azienda Repower fornisce il gas metano utilizzato per il riscaldamento dei negozi e delle parti comuni. Nel 2014 si stima (non sono ancora state emesse le fatture dei consumi dei mesi di novembre e dicembre 2014) un consumo complessivo di gas metano pari a 227.463 m³.

Il progetto prevede all'interno della grande superficie di vendita l'installazione di pompe di calore, per cui il consumo di metano del centro commerciale non subirà alcun incremento rispetto allo stato attuale. Tutto questo consentirà un notevole risparmio energetico.

Anche l'acqua calda sanitaria sarà prodotta per oltre il 60% da fonti rinnovabili (ALLEGATO 1).

1.3.3 FABBISOGNI IDRICI E ACQUE DI PRIMA PIOGGIA

La gestione del servizio è di competenza dell'azienda di servizi pubblici Sile-Piave S.p.A di cui sono soci i Comuni di Casale sul Sile, Casier, Monastier, Roncade, Silea e San Biagio di Callalta in Provincia di Treviso e i Comuni di Marcon, Meolo e Quarto d'Altino in Provincia di Venezia. L'attività di Sile-Piave S.p.A. consiste nella captazione, il pompaggio, la gestione diretta della distribuzione dell'acqua potabile, dell'esercizio e manutenzione delle relative opere e la gestione della rete fognaria nonché degli impianti di sollevamento e di depurazione comunali.

Il fabbisogno idrico annuo complessivo del centro commerciale per il 2014 è stimato in 62.886 m³.

Il consumo di acqua a seguito della realizzazione del progetto non subirà sostanziali variazioni.

Nello specifico le acque di prima pioggia provenienti dai piazzali a servizio del Centro Commerciale Valecenter sono stoccate in appositi bacini e, previa disoleatura, recapitate sulla dorsale di fognatura nera gestita dal Consorzio Sile Piave.

Tale fognatura nera va a recapitare presso l'impianto di depurazione di Quarto d'Altino (VE).

Nell'ALLEGATO 2 si riporta l'autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche e lo schema di raccolta e trattamento delle acque piovane.

Nell'ALLEGATO 3 si riporta la relazione idraulica.

1.3.4 UTILIZZO DI ARIA

Tutti i sistemi prevedono l'immissione di aria di ventilazione e l'estrazione di aria viziata in quantità sufficienti a garantire un idoneo ricambio di aria in relazione al numero di persone presenti nei locali climatizzati. Si sottolinea che l'aria espulsa è priva di sostanze inquinanti.

1.3.5 UTILIZZO DI SUOLO

Il progetto non prevede alcuna nuova edificazione ma un riutilizzo di parte della superficie di vendita già esistente e il cambio della destinazione d'uso di superficie attualmente adibita a spazio direzionale in spazio commerciale. Tutto questo sarà attuato all'interno dell'attuale edificio in cui opera il centro commerciale Valecenter e pertanto la realizzazione dell'intervento oggetto della presente verifica di assoggettabilità a V.I.A non prevede alcun utilizzo o spostamento di suolo.

1.3.6 UTILIZZO DI SOTTOSUOLO

Analogamente al suolo non essendo prevista alcuna nuova edificazione non vi sarà alcun utilizzo del sottosuolo.

1.4 PRODUZIONE DI RIFIUTI

Il gestore dei rifiuti del centro commerciale Valecenter è Veritas S.p.A. che si occupa del trattamento del rifiuto indifferenziato secco e di quello umido.

La società Marangoni Ecorecicli si occupa di riciclare la plastica mentre la società Futura Recupero si occupa del riciclo di carta e cartone. Infine la Cooperativa Il Grillo raccoglie toner e cartucce esaurite di stampanti.

La tabella seguente evidenzia la quantità di rifiuti prodotta nel 2014, calcolata sul complesso del parco commerciale (centro commerciale + fabbricato "E") e la stima della nuova produzione di rifiuti a seguito dell'attivazione del nuovo punto vendita.

Tipologia di rifiuto	Stato attuale	Stima allo stato futuro
Compattatore carta	77 ton/anno	81 ton/anno
Compattatore indifferenziato	58 ton/anno	60 ton/anno
Container plastica	28 ton/anno	31 ton/anno
Bidone organico	64 ton/anno	64 ton/anno
Bidone di plastica & Lattine	19 ton/anno	20 ton/anno
Bidone di vetro	14 ton/anno	14 ton/anno

L'insediamento della nuova attività commerciale operante nel settore dell'abbigliamento determinerà una variazione nella produzione di rifiuti principalmente di carta, cartone ed imballaggi

in plastica. Contemporaneamente la cessata attività di Euronics (31 luglio 2013) ha determinato una riduzione dei consumi di cartucce, toner e di imballaggi di elettronica di consumo (che prevedevano un maggior utilizzo di cartone e plastica).

Per quanto riguarda la produzione di rifiuti organici la nuova attività non opera nel settore alimentare e pertanto non vi sarà alcuna variazione nella produzione di tali rifiuti.

Il cerchio di colore verde evidenzia la presenza dell'isola ecologica a servizio del parco commerciale, collocata ad Ovest rispetto all'edificio del centro commerciale.

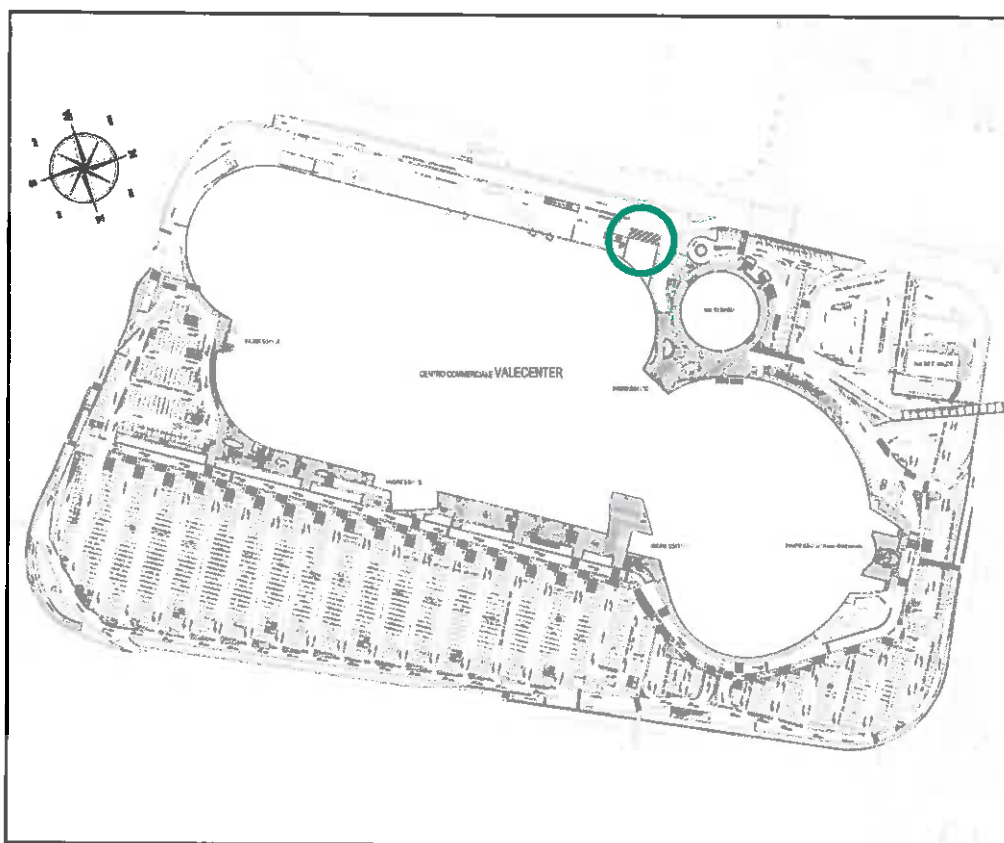


Figura 5 - Ubicazione isola ecologica del parco commerciale Valecenter 1



Il parco commerciale Valecenter 1 con le sue attività determina due tipi di inquinamento:

- **TRAFFICO:** la superficie di vendita del parco commerciale sarà ampliata con l'apertura di un nuovo punto vendita operante nel settore dell'abbigliamento. A tal proposito non trattandosi di un nuovo edificio con una nuova attività di vendita, ma di una nuova attività ubicata all'interno di un centro commerciale che opera ormai da numerosi anni nel territorio, si stima che l'aumento dell'offerta commerciale determinerà in gran parte un incremento della spesa media per cliente ed un limitato aumento della clientela. E' chiaro che inizialmente ci sarà un effetto "novità" in grado di attrarre nuovi potenziali clienti, ma come per tutte le nuove aperture, tale effetto, si esaurirà in un breve lasso di tempo. Tenuto conto di tutto questo si è stimata una presenza di 200 movimenti veicolari indotti durante l'ora di punta del sabato pomeriggio, come evidente dallo studio di impatto viabile (ALLEGATO 4);
- **RUMORE:** l'inquinamento acustico nel caso di una struttura commerciale è strettamente correlato al numero di veicoli che accedono al centro stesso. L'aumento di veicoli stimato in seguito all'apertura del nuovo punto vendita andrà ad incidere in modo limitato determinando un incremento non significativo della rumorosità ambientale di fondo. L'altra fonte di inquinamento

acustico generata dai centri commerciali è rappresentata dal rumore prodotto dagli impianti tecnologici, in particolare, dagli impianti di climatizzazione. A tal proposito il progetto prevede che il livello di pressione sonora esterna, dovuta al funzionamento degli impianti di climatizzazione, rispetterà i limiti imposti dalle operanti leggi nazionali e comunali, ed in particolare la Legge Quadro sull'inquinamento acustico del 26-10-1995 n° 447 e DPCM del 14-11-2007 (ALLEGATO 5).

1.6 RISCHIO INCIDENTI, PER QUANTO RIGUARDA, IN PARTICOLARE, LE SOSTANZE O LE TECNOLOGIE UTILIZZATE

La nuova attività commerciale tratterà articoli di abbigliamento che non presentano caratteristiche di pericolosità in grado di provocare rischi per l'ambiente e per l'uomo, né all'interno del punto vendita né al di fuori dello stesso. Inoltre proprio per il tipo di attività esercitata non vi sarà alcun utilizzo di sostanze chimiche. Il progetto di ampliamento peraltro sarà realizzato nel puntuale rispetto di tutte le normative di legge in materia di sicurezza.

Per gli approfondimenti si veda la Valutazione Impianti Meccanici (ALLEGATO 1).

2. LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'analisi degli strumenti urbanistici ed ambientali del territorio a vari livelli di dettaglio, i vincoli paesaggistici ed ambientali eventualmente presenti, le zone di particolare sensibilità nonché le caratteristiche delle risorse ambientali della zona consentirà di verificare la congruità del progetto con gli strumenti di programmazione e pianificazione del territorio vigenti.

Il parco commerciale "Valecenter 1" si trova in provincia di Venezia, nel comune di Marcon e nello specifico nella località di Gaggio nel quadrante Sud-Ovest del territorio comunale.

In particolare il parco commerciale si colloca in adiacenza alla S.P. 40 "Favaro-Quarto d'Altino" che collega Favaro Veneto a Quarto d'Altino dove si innesta nella S.P. 41 "Casale sul Sile-Portegrandi". Il centro abitato di Favaro Veneto è limitrofo a Mestre per cui molti residenti di Mestre utilizzano quest'arteria stradale per raggiungere il Valecenter.

2.2 LA VIABILITA'

Al parco commerciale si può giungere per mezzo della A57 “Tangenziale di Mestre”, prosecuzione della A4 “Venezia-Milano” che confluisce nell’altro tratto autostradale della A4 “Venezia-Trieste” all’altezza del casello di Quarto d’Altino, utilizzando un apposito svincolo “Marcon” che consente l’accesso diretto a tutta l’area commerciale. Sempre percorrendo la tangenziale di Mestre, poco prima dell’uscita per Valecenter in direzione ovest si trova lo svincolo per la A27 “Venezia-Belluno”, mentre nella direzione opposta si trova la bretella che si innesta nella S.S. 14 “Triestina” all’altezza dell’Aeroporto Internazionale di Venezia “Marco Polo”. Da quest’ultima è possibile accedere all’area commerciale di Valecenter per mezzo di un apposito svincolo e poi percorrendo via Altinia.

E’ chiaro quindi che il parco commerciale si colloca nei pressi di un importante snodo viabile di importanza regionale.

Riassumendo le principali arterie stradali che consentono di raggiungere il parco commerciale Valecenter1 sono:

- tangenziale di Mestre A57 mediante lo svincolo “Marcon”;
- Strada provinciale n. 40 “Favaro-Quarto d’Altino”;
- Bretella che conduce all’aeroporto di Venezia, tramite lo svincolo “Marcon”.

La mappa seguente evidenzia l’ubicazione del parco commerciale Valecenter 1.



Figura 7 - Inquadramento geografico del parco commerciale Valecenter 1

2.3 LA VIABILITA' DI PROSSIMITA' AL PARCO COMMERCIALE

La figura seguente evidenzia le strade che attraversano attualmente l'area commerciale situata a Gaggio, frazione di Marcon, comprendente anche il parco commerciale Valecenter 1.

Si tratta di via Enrico Mattei che circonda come un anello il parco commerciale Valecenter 1. E' un'arteria stradale a senso unico con una sola carreggiata con numero di corsie variabili da 3 a 4, nella quale la circolazione è consentita solo in direzione antioraria. L'intersezione 1 (vedi figura 8) con via Altinia consente il collegamento con la bretella autostradale che conduce all'aeroporto internazionale di Venezia. L'intersezione 2 regolata da impianto semaforico consente l'accesso all'altra area commerciale posta ad Ovest rispetto al Valecenter dove sono presenti Mondo Convenienza, Mediaworld e Leroy Merlin.

L'intersezione 3 consente invece di accedere al parco commerciale di Porta Est, anch'esso parte del polo commerciale di Marcon. Infine l'intersezione 4 permette di raggiungere i centri abitati di Gaggio e di Marcon.



Figura 8 - La viabilità di prossimità al parco commerciale

2.4 LA NUOVA VIABILITA' IN PROGETTO

Nell'ambito della realizzazione delle opere complementari al Passante di Mestre si segnalano i lavori in corso d'opera del raccordo autostradale di Marcon.

L'intervento nello specifico prevede la costruzione di un viadotto che scavalca la A57 "Tangenziale di Mestre" per raccordarsi con uno svincolo alla viabilità locale, a sud verso l'area del "Valecenter" e a nord verso via del Vetro, fino a via Pialoi, mediante la realizzazione di tre rotatorie.

L'intervento consentirà di ridurre l'attraversamento del centro abitato di Marcon da parte di chi vuole recarsi presso l'area commerciale di Gaggio ed un più agevole collegamento al sistema autostrada-tangenziale di Mestre in direzione Mestre-Venezia.

La figura seguente evidenzia il tracciato del nuovo raccordo autostradale di Marcon.



Figura 9 - Nuova viabilità di progetto

Allo stato attuale le opere in progetto sono state quasi ultimate. E' stato costruito e posizionato il nuovo viadotto che attraversa l'autostrada e sono state realizzate anche le relative rampe di accesso e di egresso in entrambe le direzioni. Tuttavia il viadotto e tutte le rampe ad eccezione di quella

proveniente da Mestre (evidenziata con la lettera A) sono ancora chiuse al traffico. Per quanto riguarda le rotatorie è stata aperta parzialmente alla viabilità, nel senso che il ramo di collegamento con il resto del raccordo di Marcon è chiuso, solo quella posta più a nord-ovest (indicata con la lettera B). Qui di seguito si riportano alcune foto che descrivono lo stato delle opere al giorno d'oggi. A breve comunque si prevede l'apertura al traffico di tutte le opere realizzate.



Foto 1 – Nuovo viadotto con rampe



Foto 3 – Ramo della rotatoria B ancora chiuso



Foto 2 – Nuovo viadotto ancora chiuso



Foto 4 – Rotatoria B (tratto aperto alla viabilità)

Per un approfondimento sulla viabilità e sul nuovo raccordo di Marcon si veda l'**ALLEGATO 4.**

2.5 UTILIZZAZIONE ATTUALE DEL TERRITORIO

La determinazione dell'uso attuale del suolo passa, in primo luogo, attraverso l'analisi degli strumenti urbanistici elaborati e messi a disposizione dalla Regione Veneto, con il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, dalla Provincia di Venezia, con il Piano Territoriale di

Coordinamento Provinciale, e dal Comune di Marcon attraverso il Piano Regolatore Generale ed il Piano di Assetto del Territorio.

Nelle pagine seguenti si inseriranno, quindi, gli estratti cartografici idonei a descrivere l'uso del suolo nell'area di interesse, partendo dalla pianificazione regionale, a scala più ampia, per scendere in un dettaglio sempre maggiore attraverso la pianificazione provinciale e comunale.

2.5.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (P.T.R.C.)

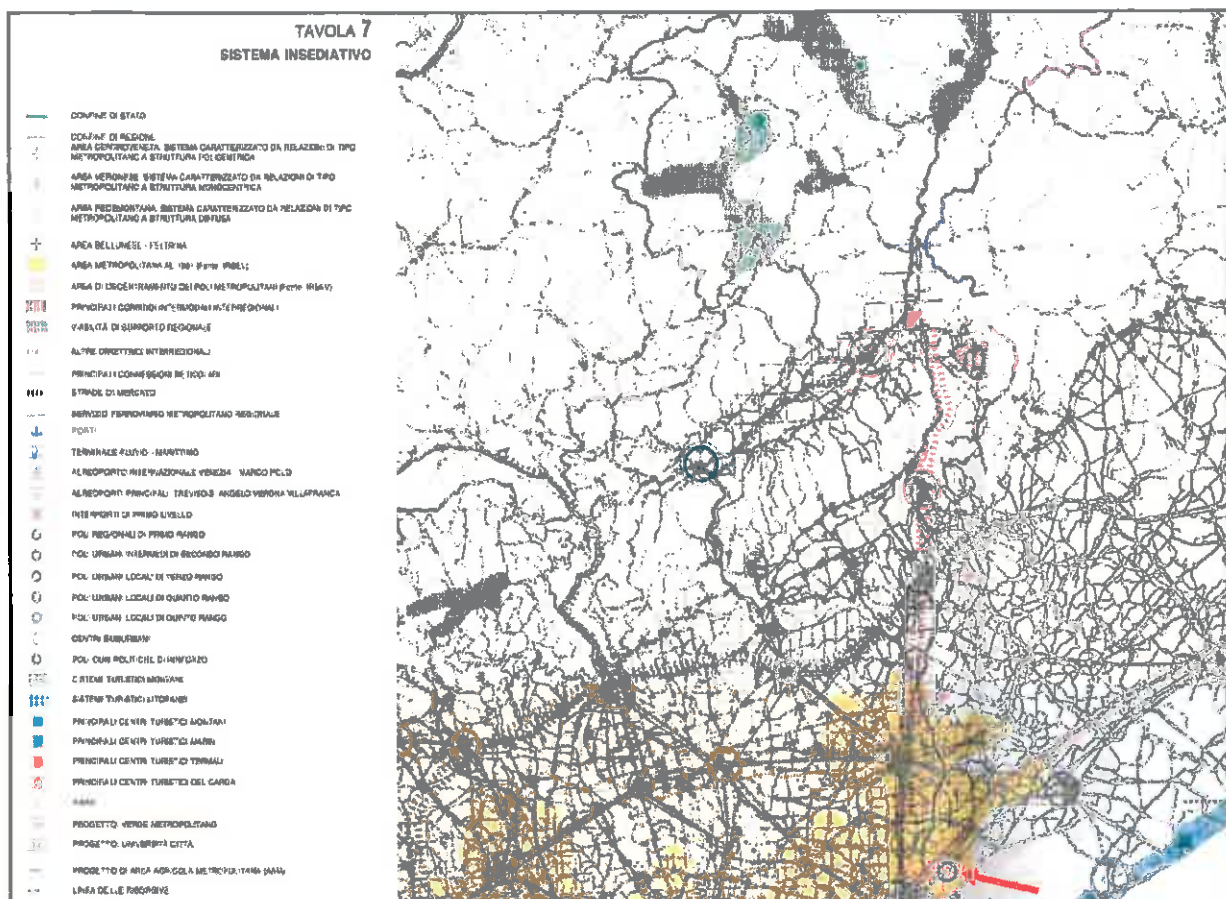
La Regione Veneto norma il suo territorio con il vigente Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) adottato con D.G.R. n. 70 90 del 23.12.1986 ed approvato con D.G.R. n. 250 del 31.12.1991, quest'ultima pubblicata sul BUR n. 93 del 24.09.1992.

Si evidenzia che, in conformità alle nuove disposizioni normative e di programmazione regionale, è in corso il processo di aggiornamento del P.T.R.C..

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17/02/09 è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 (art. 25 e 4).

Allo stato attuale è stata adottata la variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) per l'attribuzione della valenza paesaggistica, con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013 è stata pubblicata nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013.

Qui di seguito si evidenziano solo le tavole più significative che riguardano l'area di intervento iniziando dall'analisi del P.T.R.C. vigente (1992) per terminare con l'analisi del P.T.R.C. adottato (2009), tenuto conto anche dell'ultima variante parziale al PTRC (2013).

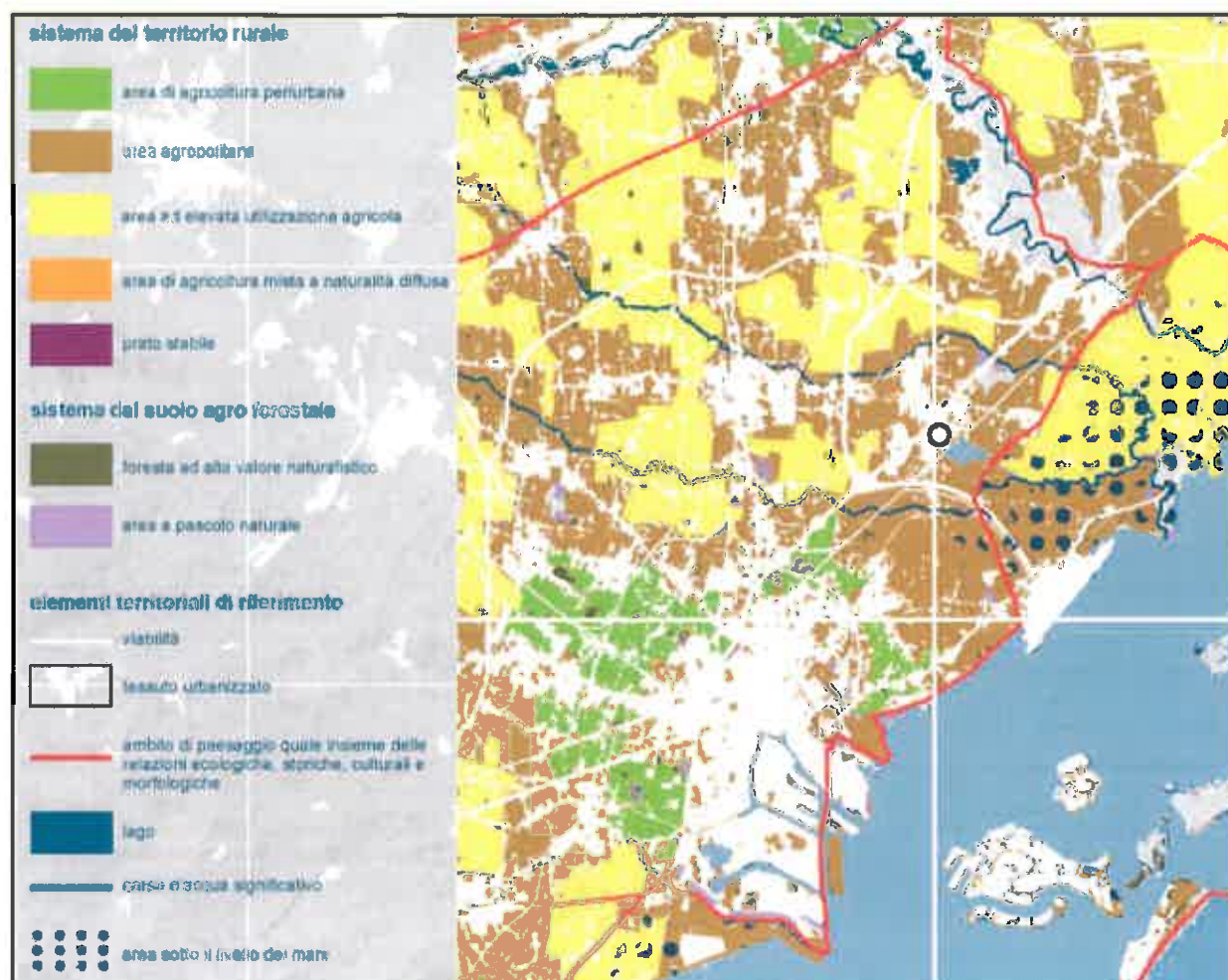


P.T.R.C. VIGENTE (1992) - TAVOLA 7: sistema insediativo

L'area del parco commerciale Valecenter 1 (evidenziata dalla freccia rossa e dal cerchio nero) è identificata dal P.T.R.C. vigente quale "area metropolitana al 1981 (fonte IRSEV)" e come "area di decentramento dei poli metropolitani (fonte IRSEV)".

Si segnala vicino al sito la presenza di uno dei "principali corridoi intermodali interregionali" costituito dall'autostrada A4 "Venezia-Trieste".

L'AREA È COERENTE CON LA PIANIFICAZIONE REGIONALE.

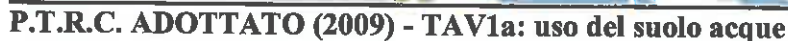


P.T.R.C. ADOTTATO (2009) – TAV 1a: uso del suolo terra

L'area di interesse è evidenziata dal cerchio di colore nero ed è identificata quale tessuto urbanizzato. Altre parti del territorio comunale di Marcon costituiscono area agropolitana. Il progetto è difatti localizzato all'interno di un'area commerciale circondata da urbanizzazione e coltivi.

Il progetto risulta conforme all'uso del suolo identificato e previsto per l'area di interesse.

NESSUNA INTERFERENZA CON IL PROGETTO

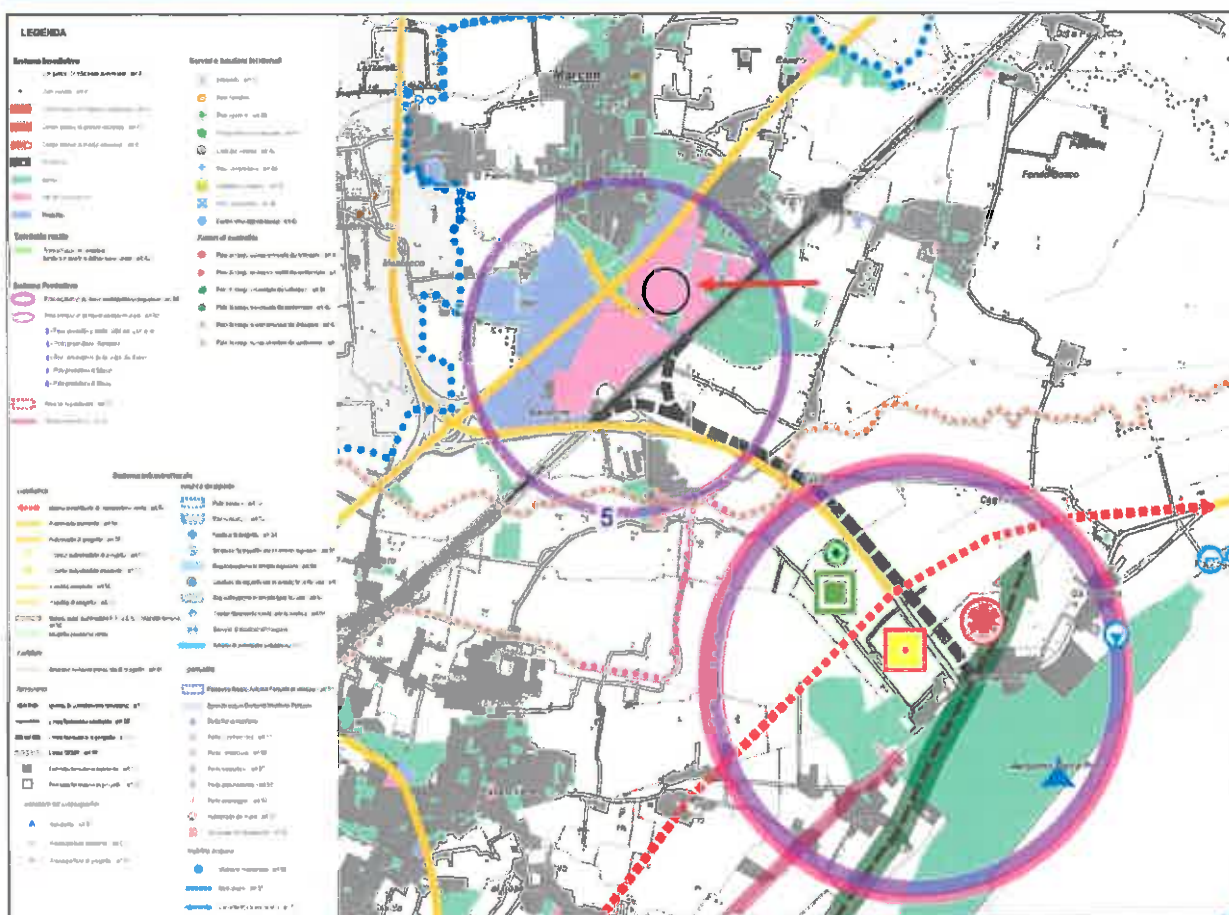


Qualche chilometro più a sud rispetto alla bretella che conduce all'aeroporto di Venezia si segnala la presenza del fiume Dese, mentre diversi chilometri a nord si trova il fiume Zero.

In conclusione dalla lettura degli elaborati del P.T.R.C. il sito non rientra in aree soggette a vincoli tali da impedire le attività oggetto della presente verifica di assoggettabilità a VIA.

Qui di seguito si riporta l'elaborato 4 “sistema insediativo ed infrastrutturale” del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della provincia di Venezia.

21



ELABORATO 4 – SISTEMA INSEDIATIVO INFRASTRUTTURALE

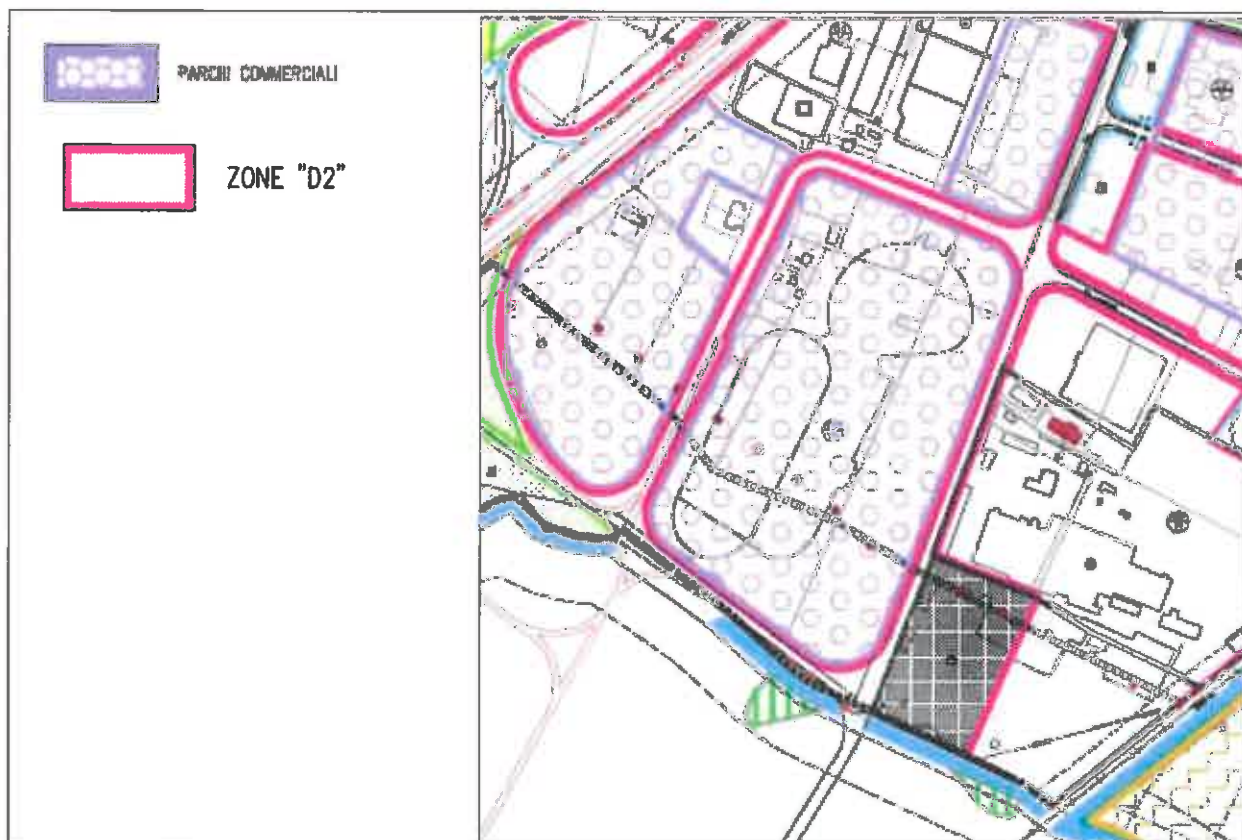
Il sito è classificato come “attività economiche all’interno di un polo produttivo di rilievo sovracomunale (art. 49 delle N.T.A.)”: nello specifico è identificato come “Polo di Marcon-Dese”.

L’AREA È COERENTE CON LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE.

Per ulteriori approfondimenti della cartografia del P.T.C.P. della provincia di Venezia si veda il successivo § 2.6.

2.5.3. PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI MARCON

La zona in cui è inserita la struttura commerciale è destinata, secondo il PRG vigente, ad attività commerciali D-2b e nello specifico a parchi commerciali. L'intervento è quindi coerente con la pianificazione comunale.



2.5.4 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) DEL COMUNE DI MARCON

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 31.10.2012, l'Amministrazione Comunale ha deliberato l'adozione del P.A.T., del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica.

Il P.A.T. del comune di Marcon è stato approvato in sede di conferenza di servizi decisoria del Piano di Assetto del Territorio del comune di Marcon e ratificato con Delibera della Giunta Provinciale n. 11 del 24 gennaio 2014, pubblicata sul BUR del Veneto n. 21 del 21 febbraio 2014.

Il PAT propone una visione strategica dell'assetto del territorio comunale, promuovendo lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le invarianti di natura idrogeologica, ambientale, storico-monumentale in conformità agli obiettivi ed

indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

Il territorio del comune di Marcon si estende su una superficie di circa 25 kmq ed è delimitato dal corso dei fiumi Dese e Zero e dalla Fossa Storta. Quest'area è tagliata in diagonale dalla linea ferroviaria Venezia-Trieste e dall'autostrada A4, un corridoio infrastrutturale che suddivide il territorio comunale in due ambiti distinti: ad est territorio aperto, rurale; ad ovest spazio fortemente antropizzato con i lineamenti del paesaggio metropolitano. Nella fascia infrastrutturale centrale è localizzato uno dei più importanti poli commerciali del Veneto. A sud-est troviamo l'aeroporto internazionale Marco Polo, ad ovest la città di Mestre e poco più a sud la Laguna di Venezia.

Il comune di Marcon si caratterizza per un esteso connubio tra il sistema insediativo, produttivo ed ambientale fortemente integrato con la città metropolitana di Venezia-Padova-Treviso.

Il PAT ha ripartito il territorio comunale nei seguenti Ambiti Territoriali Omogenei (ATO):

- a) ATO di tipo insediativo produttivo: ATO 1 "Zona Industriale";
- b) ATO di tipo insediativo residenziale: ATO 2 "Colmello", ATO 3 "Marcon", ATO 4 "Gaggio";
- c) ATO di tipo agricolo ambientale: ATO 5 "San Liberale"

Gli ATO sono rappresentati dalla seguente figura.

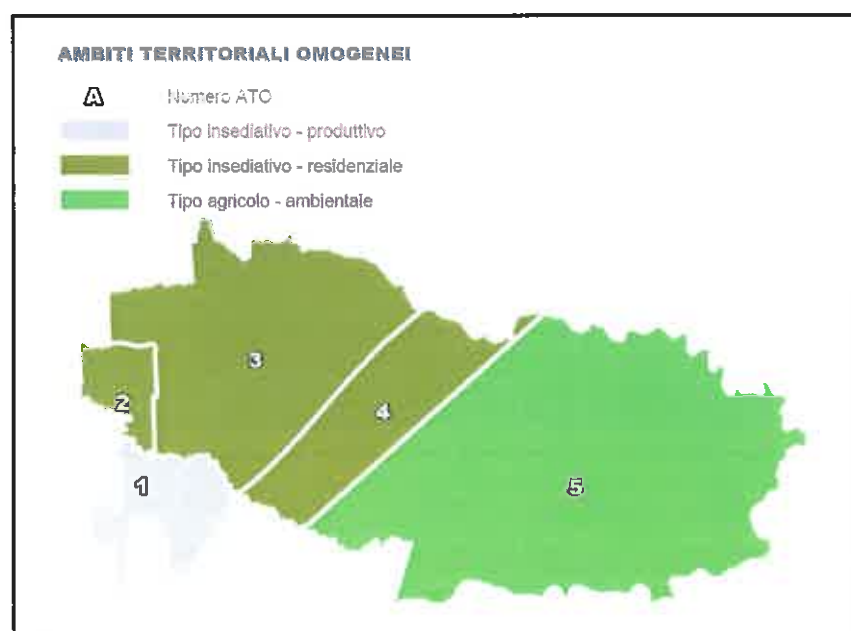
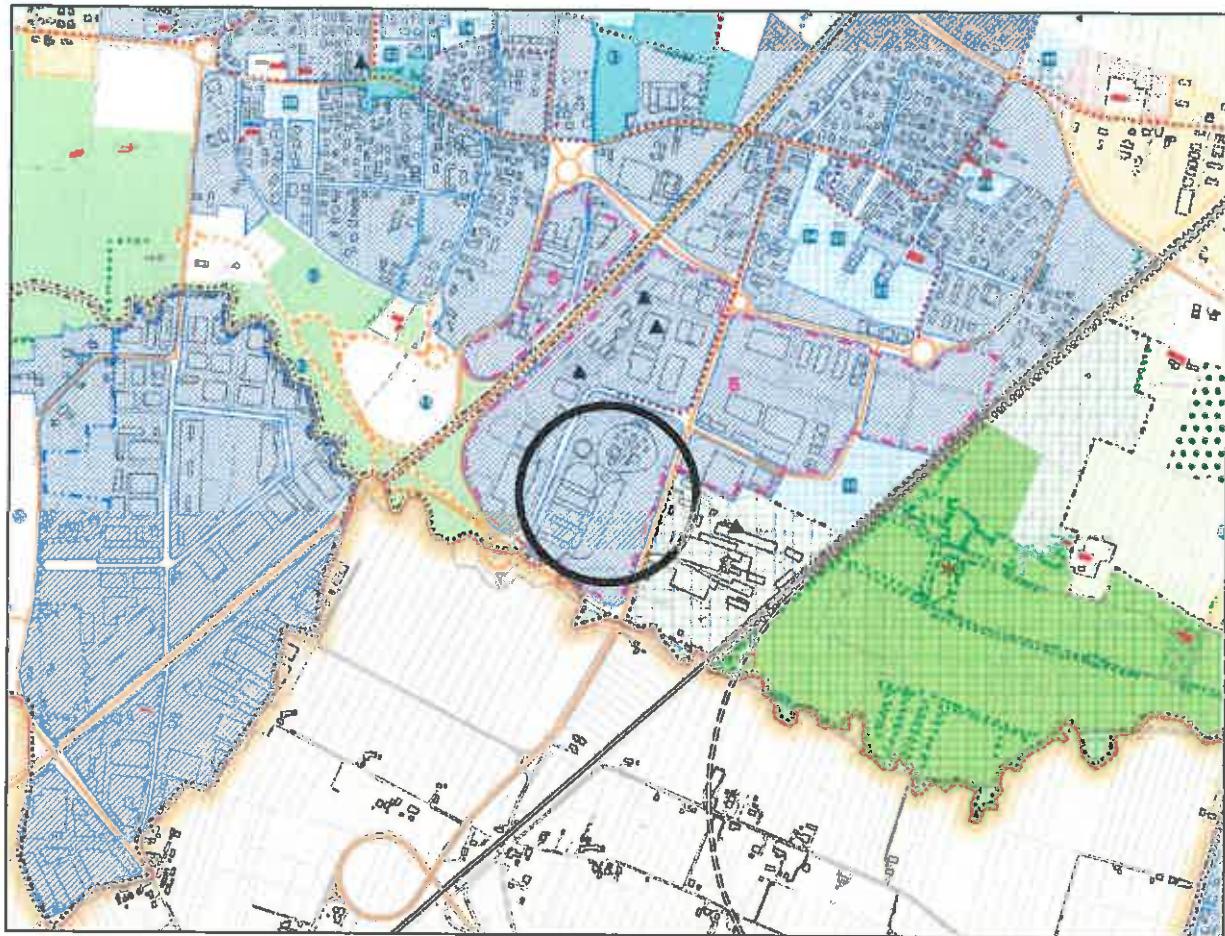


Figura 10 - Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) del comune di Marcon

Nello specifico l'area oggetto dell'intervento ricade nell'ATO 4 "Gaggio" in cui il PAT prevede il "completamento delle polarità commerciali di Valecenter e Porta Est, per garantire al territorio un Magnete integrato nella competizione tra i nodi della rete commerciale regionale".



Il lotto del parco commerciale è identificato quale area di urbanizzazione consolidata e come ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita. L'art. 13 delle N.T.A. ai commi dal 39 al 41 parla di grandi strutture di vendita: *"Il PAT definisce i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di geolocalizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate. Gli ambiti preferenziali potranno essere localizzati esclusivamente nell'ATO n.4"*.

2.6 RICCHEZZA RELATIVA, QUALITA' E CAPACITA' DI RIGENERAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

Al fine di valutare in modo adeguato la ricchezza, la qualità e la capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona, si analizza il P.T.C.P. che definisce vincoli, fragilità e sistema ambientale: questi sono infatti gli strumenti elitari di programmazione e gestione del territorio, atti a descrivere lo stato di fatto delle risorse e pianificarne la gestione futura.

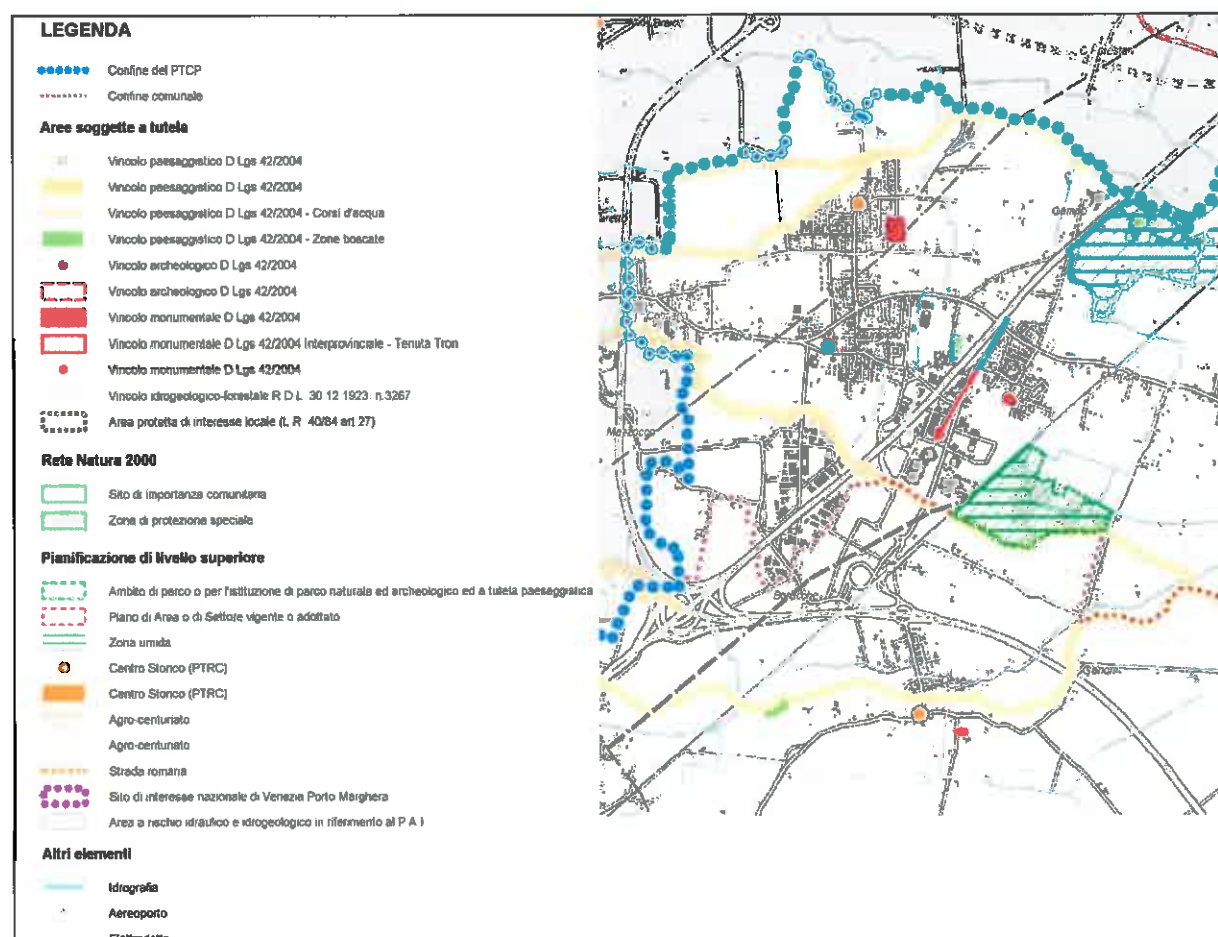


Tavola 1 2/3 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

L'area è indicata dalla freccia rossa e non risulta sottoposta a vincoli. Si rileva la presenza di una Zona di Protezione Speciale ad Est distante circa 400 metri. Per gli approfondimenti si rinvia alla Valutazione di Incidenza Ambientale allegata al presente studio (vedi V.I.N.C.A.).

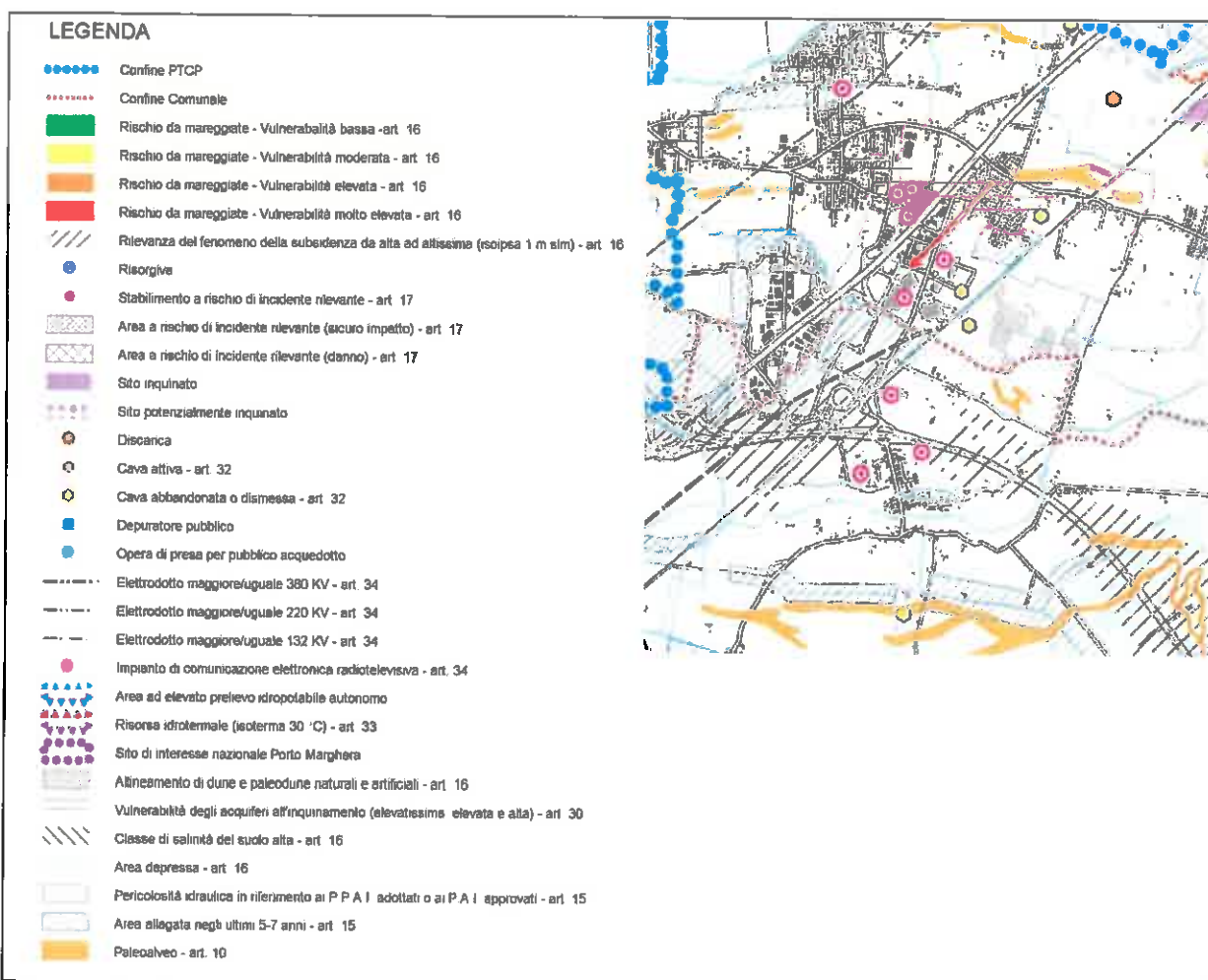
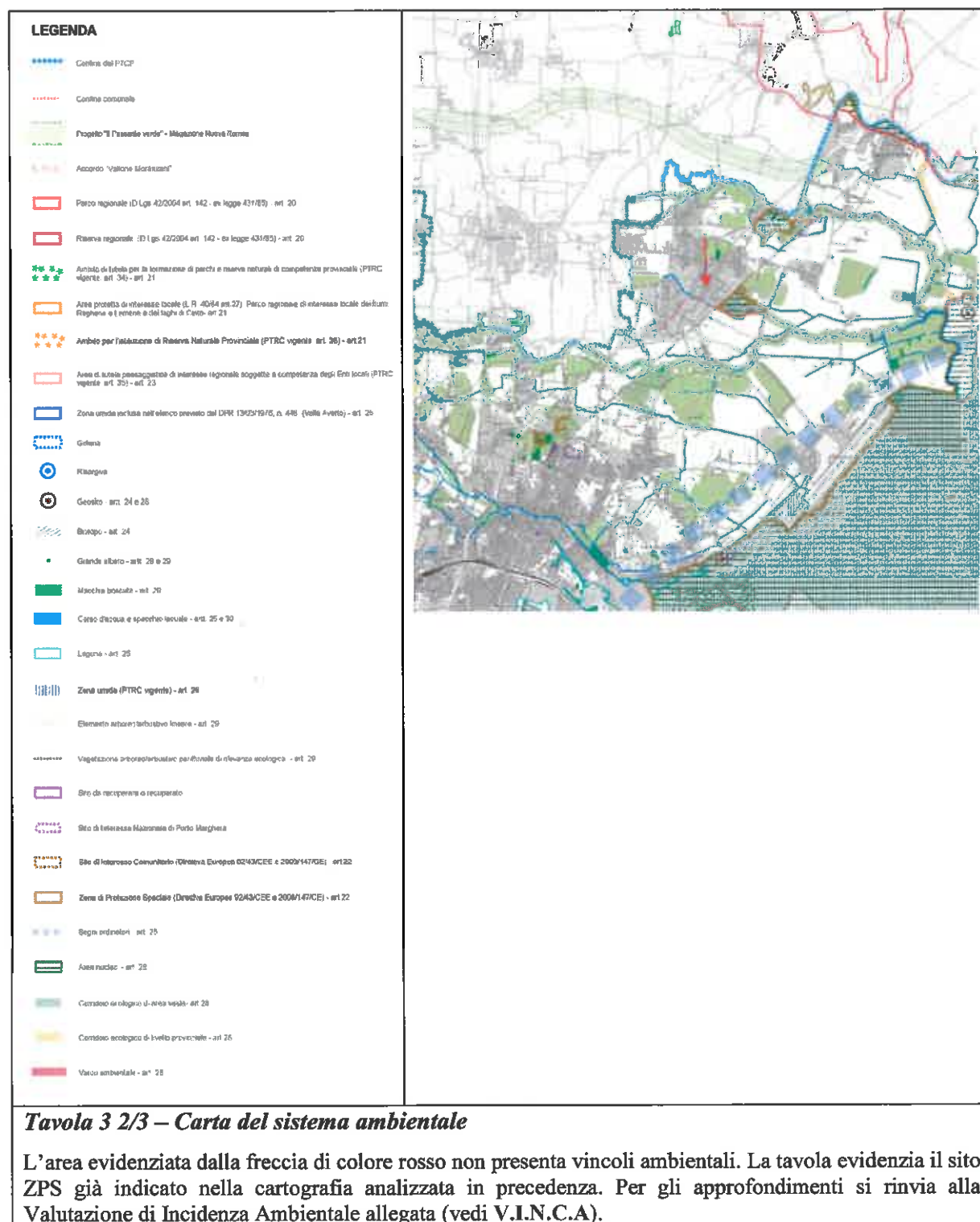
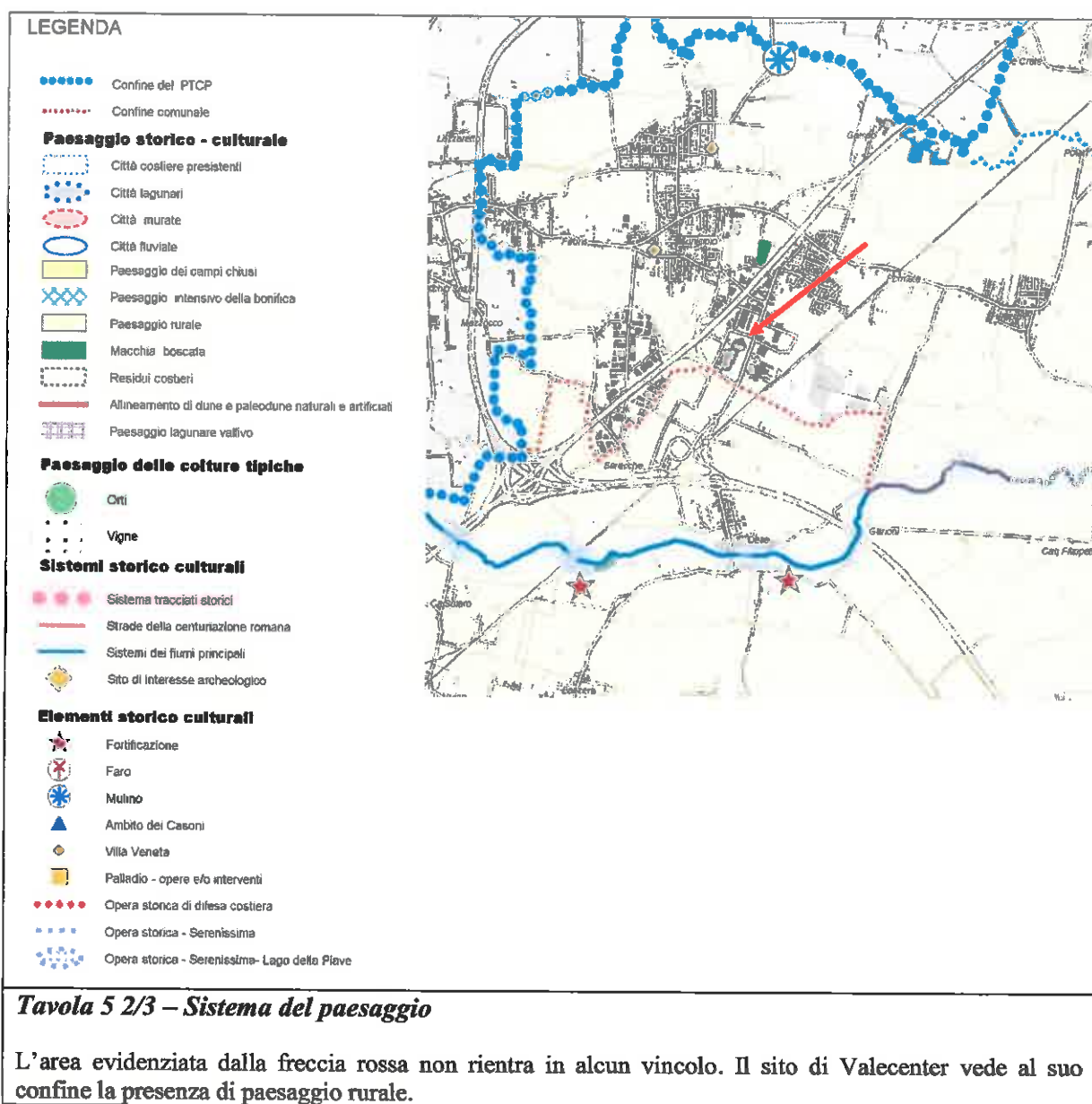


Tavola 2 2/3– Carta delle Fragilità

L'area oggetto di valutazione è indicata da una freccia rossa. Si segnala la presenza di un "impianto di comunicazione elettronica radiotelevisiva": trattasi di antenne per la telefonia mobile ubicate sulla copertura del centro commerciale Valecenter.

Oltre il confine comunale, a sud del fabbricato, si rileva la presenza di un'area allagata negli ultimi 5-7 anni e il passaggio di un elettrodotto di potenza maggiore/uguale a 380 KV. A circa 400 metri in direzione est si evidenzia il sito di una cava abbandonata o dismessa, (ora area ZPS). Per gli approfondimenti in merito si rinvia alla Valutazione di Incidenza Ambientale allegata al presente studio (vedi V.I.N.C.A.).






Il progetto non interferisce con nessuno degli elementi di rilievo più prossimi, risultando conforme a quanto previsto dagli strumenti pianificatori.

2.7 CAPACITA' DI CARICO DELL'AMBIENTE NATURALE

Il Piano di Assetto del Territorio del comune di Marcon può essere utilizzato per verificare la capacità di carico dell'ambiente naturale. Sarà inserito un rinvio alla pianificazione urbanistica e agli obiettivi di ambito territoriale, propri del PAT stesso, oltre che la descrizione delle aree naturali

più prossime ed un inquadramento di verifica rispetto ai siti della rete Natura 2000 (vedi V.I.N.C.A.).
 Di seguito, si inserisce una tabella di sintesi delle interferenze tra progetto e aree naturali di pregio.

<u>ZONE ELENcate IN ALLEGATO V</u>	<u>ZONE INTERESSATE DAL PROGETTO</u>
<u>A) ZONE UMIDE;</u>	<p><u>NO : cfr. Tavola 1 – Carta dei vincoli della pianificazione territoriale. Il fabbricato del centro commerciale rientra in parte nel vincolo dei corsi d'acqua Fiume Dese. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica. Per approfondimenti si rimanda alla VINCA allegata.</u></p> 
<u>B) ZONE COSTIERE;</u>	<u>NO :l'area costiera più prossima dista circa 5 km</u>
<u>C) ZONE MONTUOSE O FORESTALI;</u>	<u>NO: cfr. Tavola 1 – Carta dei vincoli della pianificazione territoriale (vedi sopra): a 400 metri circa dall'intervento si trova il/la SIC e ZPS IT3250016 "Cave di Marcon". Vedi inquadramento VINCA</u>
<u>D) RISERVE E PARCHI NATURALI;</u>	<u>NO: cfr. Tavola 1 – Carta dei vincoli della pianificazione territoriale (vedi sopra): a 400 metri circa dall'intervento si trova il/la SIC e ZPS IT3250016 "Cave di Marcon". Vedi inquadramento VINCA</u>
<u>E) ZONE CLASSIFICATE O PROTETTE DALLA</u>	<u>NO : inquadramento VINCA</u>

<u>LEGISLAZIONE DEGLI STATI MEMBRI; ZONE PROTETTE SPECIALI DESIGNATE DAGLI STATI MEMBRI IN BASE ALLE DIRETTIVE 79/409/CEE E 92/43/CEE;</u>	
<u>F) ZONE NELLE QUALI GLI STANDARD DI QUALITÀ AMBIENTALE FISSATI DALLA LEGISLAZIONE COMUNITARIA SONO GIÀ STATI SUPERATI;</u>	<u>n.d.</u>
<u>G) ZONE A FORTE DENSITÀ DEMOGRAFICA;</u>	<u>NO : il comune di Marcon dista circa 8 km dall'area urbana di Mestre (VE)</u>
<u>H) ZONE DI IMPORTANZA STORICA, CULTURALE O ARCHEOLOGICA;</u>	<u>NO : cfr. Tavola 2 – Carta delle invarianti</u>
<u>I) TERRITORI CON PRODUZIONI AGRICOLE DI PARTICOLARE QUALITÀ E TIPICITÀ DI CUI ALL'ART. 21 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 MAGGIO 2001, N. 228.</u>	<u>NO</u>

3. CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO POTENZIALE

Il presente capitolo analizza gli impatti potenzialmente significativi del progetto tenendo conto, in particolare, dei seguenti fattori:

1. portata, ordine di grandezza e complessità dell'impatto;
2. natura transfrontaliera dell'impatto;
3. probabilità dell'impatto;
4. durata, frequenza e reversibilità dell'impatto.

3.1 PORTATA, ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITÀ DELL'IMPATTO

Il presente paragrafo si propone di identificare e descrivere le componenti ambientali che possono subire impatti e modificazioni a seguito dell'intervento previsto, tenuto conto della collocazione della struttura e dell'influenza che ha l'intervento sull'ambiente esterno.

3.1.1 ATMOSFERA

Le attività svolte o collegate alla struttura commerciale interferiscono limitatamente con la componente atmosfera poiché le emissioni in atmosfera possono essere dovute a diversi fattori collegati alle operazioni di carico/scarico e alla movimentazione delle merci all'interno degli spazi dedicati e ai movimenti veicolari della clientela della struttura commerciale.

Saranno quindi generate emissioni diffuse dovute ai gas di scarico dei mezzi in movimento e transito all'interno dell'area di proprietà della struttura, riconducibili alla movimentazione delle merci e alla clientela.

Per quanto riguarda il traffico veicolare attratto/generato dal centro commerciale si stima un incremento che non andrà ad inficiare il corretto funzionamento della rete viabile di adduzione al sito (vedi ALLEGATO 4).

In conclusione le emissioni considerate si manifesteranno in modo discontinuo con livelli variabili. Tutto ciò premesso si può concludere che non si prevede nessuna situazione di pericolo in quanto la realizzazione del progetto non influisce in maniera significativa e non comporta alcun peggioramento per la qualità dell'aria della zona circostante l'area oggetto di studio. Di conseguenza non si prevedono misure di mitigazione aggiuntive rispetto agli accorgimenti tecnici esistenti.

In ALLEGATO 6 si riportano i campionamenti effettuati nell'anno 2012.

3.1.2 IMPATTO SULL'AMBIENTE IDRICO

Gli interventi previsti dal progetto, che consistono principalmente nella ristrutturazione e nel cambio di destinazione d'uso di superficie direzionale in commerciale, sono tali da rendere nullo l'impatto sull'ambiente idrico. Il centro commerciale è dotato di un sistema di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche così come previsto dal Piano di Tutela delle Acque (vedi ALLEGATO 2).

La nuova attività commerciale operante nel settore dell'abbigliamento non utilizzerà acqua in cicli produttivi e pertanto gli scarichi generati dalla struttura deriveranno unicamente dai servizi igienici per i dipendenti ed esternamente dalle acque di dilavamento dei parcheggi raccolte durante gli eventi piovosi.

3.1.3 SUOLO E SOTTOSUOLO

Il progetto non prevede alcuna alterazione dell'orografia del terreno in quanto non si prevedono nuove edificazioni e non sono necessari movimentazioni di terra. In conclusione non si genera nessun impatto negativo dovuto alla sottrazione di suolo.

3.1.4 SMALTIMENTO RIFIUTI

Vi sarà un incremento limitato delle quantità di rifiuti e nello specifico di carta, cartone ed imballaggi in plastica (§ 1.4). Considerando che l'attività che andrà ad insediarsi opera nel settore dell'abbigliamento, non vi sarà alcuna produzione di rifiuti pericolosi.

3.1.5 IMPATTO SULLA VEGETAZIONE, FLORA, FAUNA ED ECOSISTEMI

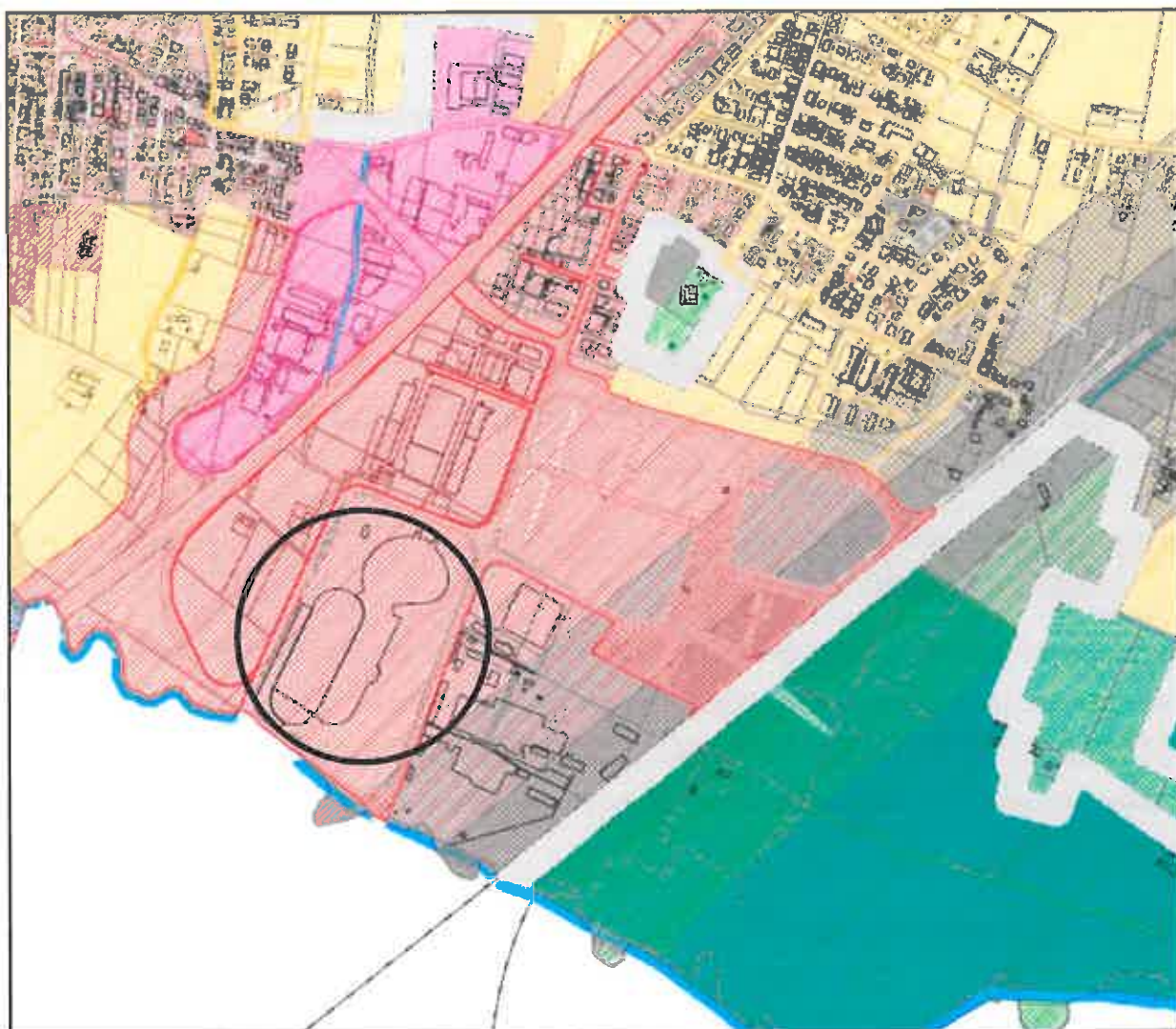
Il progetto prevede modifiche interne al fabbricato già esistente del centro commerciale e pertanto non vi sarà alcun impatto sulla vegetazione, la flora e la fauna. L'area stessa è fortemente urbanizzata (§ 2.5.4.) e quindi non mostra caratteristiche di aree ad elevato valore naturale e/o di habitat esclusivi. Per gli approfondimenti si rinvia allo screening di incidenza ambientale allegato (vedi V.I.N.C.A.).

3.1.6 SALUTE PUBBLICA

Rumore

L'area del centro commerciale ricade nella classe IV "aree d'intensa attività umana" secondo il piano di classificazione acustica del comune di Marcon. Tale vincolo implica il rispetto del limite di emissione massimo in orario diurno di 60 db(A) ed in orario notturno di 50 db(A). I limiti assoluti di immissione sono invece pari a 65 db(A) in orario diurno ed in 55 db(A) in orario notturno.

La figura seguente evidenzia l'area oggetto di studio inquadrata all'interno del piano di classificazione acustica di Marcon.



LEGENDA

Limite Amministrativo Comunale

CLASSIFICAZIONE

CLASSE DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO

I Aree particolarmente protette

II Aree prevalentemente residenziali

III Aree di tipo misto

IV Aree d'intensa attività umana

V Aree prevalentemente industriali

VI Aree esclusivamente industriali

Limiti massimi
di emissione
Leq in dB (A)

Limiti assoluti
di immissione
Leq in dB (A)

Valori di qualità
Leq in dB (A)

diurna	notturna	diurna	notturna	diurna	notturna
06:00-19:00	19:00-24:00	06:00-12:00	12:00-18:00	06:00-12:00	12:00-24:00
45	35	50	40	47	37
50	40	55	45	52	42
55	45	60	50	57	47
60	50	65	55	62	52
65	55	70	60	67	57
65	65	70	70	70	70

diurna notturna

06:00-19:00 19:00-24:00

diurna notturna

06:00-12:00 12:00-18:00

diurna notturna

06:00-12:00 12:00-24:00

Il progetto prevede l'ampliamento della sola superficie di vendita senza alcuna realizzazione di nuovi fabbricati. Saranno solo realizzate opere di adeguamento per la trasformazione, al primo piano, di alcuni spazi attualmente adibiti a funzione direzionale a funzione commerciale. Tali interventi saranno limitati all'area dove è prevista l'apertura del nuovo punto vendita. Nello specifico è prevista l'installazione di nuovi impianti CDZ per la grande struttura di

vendita: il livello di pressione sonora esterna dovuta al funzionamento di tali impianti garantirà che il rumore irradiato all'esterno rispetti i limiti imposti dalla normativa.

L'altra fonte di inquinamento acustico è data dall'incremento dei movimenti veicolari della clientela, che però non produrranno significative variazioni del rumore di fondo dovuto al traffico già transitante sulla rete.

E' stata portata a termine una campagna di monitoraggio acustico, il 21 settembre 2013, i cui dati sono riportati nell' ALLEGATO 5.

Aria

Il traffico presente nell'area oltre che dalla presenza di numerose attività commerciali è da imputare anche alle importanti arterie stradali che consentono di accedere al polo commerciale di Gaggio, quali la tangenziale di Mestre A57 con il raccordo autostradale con la A4 (casello di Quarto d'Altino), lo svincolo per la A27 "Venezia-Belluno", la bretella di raccordo con l'aeroporto internazionale di Venezia e la SP 40 che collega Favaro Veneto (e quindi anche Mestre) a Quarto d'Altino attraversando l'area commerciale di Gaggio (§ 2.2).

La superficie di vendita del parco commerciale sarà ampliata con l'apertura di un nuovo punto vendita operante nel settore dell'abbigliamento.

Il traffico da imputare all'apertura del nuovo punto vendita sarà poco significativo rispetto a questi importanti flussi veicolari già presenti in rete. A tal proposito non trattandosi di un nuovo edificio con una nuova attività di vendita, ma di una nuova attività ubicata all'interno di un centro commerciale che opera ormai da numerosi anni nel territorio, si stima che l'aumento dell'offerta commerciale determinerà in gran parte un aumento della spesa media per cliente ed un limitato aumento della clientela. E' chiaro che inizialmente ci sarà un effetto "novità" in grado di attrarre nuovi potenziali clienti, ma come per tutte le nuove aperture, tale effetto, si esaurirà in un breve lasso di tempo. Tenuto conto di tutto questo si è stimata una presenza di 200 movimenti veicolari indotti durante l'ora di punta del sabato pomeriggio, come evidente dallo studio di impatto (ALLEGATO 4). Tutto questo ovviamente è correlato all'inquinamento atmosferico che sarà determinato solo in minima parte dal nuovo punto vendita.

Per approfondimenti si rimanda all' ALLEGATO 6.

3.1.7 IMPATTO SUL PAESAGGIO

Non è prevista alcuna costruzione di nuovi edifici e l'intervento sarà realizzato nel suo insieme all'interno del fabbricato C del centro commerciale Valecenter. Il paesaggio pertanto non subirà alcuna modifica percettibile.

3.2 NATURA TRANSFRONTALIERA DELL'IMPATTO

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

3.3 ORDINE DI GRANDEZZA E COMPLESSITA' DELL'IMPATTO

Il progetto prevede l'incremento della superficie di vendita, senza la realizzazione di alcun nuovo edificio e pertanto la complessità dell'impatto imputabile a tale progetto rimane invariata rispetto allo stato attuale.

3.4 PROBABILITA' DELL'IMPATTO

I vari aspetti del progetto sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.I.A. si possono riassumere nella seguente tabella.

aspetto	probabile impatto	nessuna probabilità di impatto
edilizio	L'intervento previsto all'interno del fabbricato C consiste in ristrutturazione, ampliamento e cambio destinazione d'uso (da direzionale a commerciale). Nello specifico sarà innalzata la copertura di m. 1,50 con conseguente limitato aumento della volumetria all'interno della cubatura massima ammissibile. Per approfondimenti si veda <u>RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA</u>	
urbanistico		L'area è già destinata a Grandi Strutture di Vendita e quindi non sono richieste modifiche in tal senso. Nell'area è stato identificato il parco commerciale Valecenter 1.
ambientale	L'intervento determinerà alcune non significative variazioni legate essenzialmente al traffico indotto e quindi all'inquinamento atmosferico ed acustico. Vi sarà anche una modesta variazione concernente la produzione	

	di rifiuti ed ai consumi energetici.	
paesaggistico		L'area specifica oggetto dell'intervento ubicata nel fabbricato C (figura 2, § 1.1.3) del Valecenter, non ricade all'interno di aree soggette a vincolo ambientale/paesaggistico. L'intervento non avrà pertanto alcuna influenza in tal senso.

3.5 DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITA' DELL'IMPATTO

L'impatto che deriva dall'aumento della superficie di vendita avrà una durata corrispondente a quella in cui resterà aperto il punto vendita oggetto dell'intervento e nel quale la clientela accederà settimanalmente, in orario diurno. Gli impatti di questo nuovo punto vendita del settore dell'abbigliamento sono reversibili in quanto trattasi di modifiche interne ad un fabbricato già edificato.

