



**COMMISSIONE VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

*(art. 23 del D.Lgs 152/06 e s.m.i)*

*Parere n.1 della seduta del 18.01.2017*

OGGETTO: Altan Prefabbricati S.p.A.  
Ampliamento della superficie di vendita del Parco Commerciale San Giusto in Comune di Concordia Sagittaria.  
Procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n.152/06 e ss.mm.ii.

**CRONOLOGIA DELLE COMUNICAZIONI**

Con nota acquisita agli atti con prot. n. 70731 del 12.08.2016 la ditta Altan Prefabbricati S.p.A. ha presentato domanda di VIA ai sensi all'art. 23 del D.lgs. n.152/2006 e s.m.i. per l' ampliamento della superficie di vendita del Parco Commerciale San Giusto in Comune di Concordia Sagittaria.

In data 13.08.2016 è stato pubblicato sul quotidiano La Nuova Venezia l'annuncio di avvenuto deposito del progetto e dello studio d'impatto ambientale di cui all'art. 24 del D.lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.

Il progetto e lo studio ambientale sono stati altresì pubblicati sul sito internet della Città metropolitana di Venezia.

Con nota pervenuta mezzo pec ed acquisita agli atti con prot. n. 76961 del 06.09.2016 la ditta comunica l'avvenuta presentazione al pubblico del progetto e del SIA avvenuta giovedì 1 settembre 2016 in sala della biblioteca Circolo Antiqui del Comune di Concordia Sagittaria.

In data 28.09.2016 è stato effettuato un sopralluogo conoscitivo dei luoghi con la presenza dei progettisti incaricati dalla società promotrice.

Con nota prot. n. 90031 del 24.10.2016 sono state richieste integrazioni tecniche e documentali a cui la ditta ha dato risposta con nota acquisita agli atti con prot. n. 102631 del 05.12.2016.

Con nota acquisita agli atti con prot. n. 3828 del 17.01.2017 la società trasmette il cronoprogramma dei lavori relativo agli interventi previsti dal piano di adeguamento di cui all'art. 39 delle NTA del piano regionale di tutela delle acque.

**OSSERVAZIONI**

Non sono pervenute osservazioni ai sensi dell'art. 24 comma 4 del D.lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.

**CARATTERISTICHE DEL PROGETTO**

L'intervento in oggetto, prevede l'ampliamento della superficie di vendita senza incremento della SLP del Parco Commerciale "San Giusto".

Il Parco Commerciale di cui all'oggetto è localizzato nel Comune di Concordia Sagittaria in Via Ottone III, situato ad angolo fra la SS 14 - Viale Venezia e la SP. 67 - Via San Pietro.

L'area è ubicata all'ingresso Ovest del Comune di Concordia Sagittaria, ed è contigua ad una zona a buona valenza commerciale che comprende anche il territorio limitrofo del Comune di Portogruaro (viale Venezia) con presenza di diverse attività, molte concessionarie di automobili e diverse medie strutture di vendita. L'origine e la vocazione commerciale di queste aree si è sviluppata oltre che per la vicinanza con i due centri abitati, per essere posta sull'asse viario Portogruaro - San Stino di Livenza ora direttamente raggiungibile dall'Autostrada A4 uscita Portogruaro tramite la Tangenziale E. Mattei.

Secondo il Vigente PRG Comunale la stessa ricade in zona "D.2" - art. 43 - parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti per impianti industriali e/o commerciali, esistenti o di nuova formazione.





## STATO DI FATTO

La situazione attuale consta di un parco Commerciale edificato in forza della Concessione Edilizia n. 75 rilasciata in data 16.03.1998 e successive varianti n. 395 del 10.01.2002, n.86 del 07.05.2002, n. 15 del 20.01.2003 e n. 91 del 27.04.2005 a seguito di approvazione del Piano di Lottizzazione ( delibera consiliare n. 105 del 23.12.1994 e successive varianti approvate con delibera consiliare n. 48 del 28.07.1997 e n. 49 del 26.07.2001).

Attualmente l'area è composta da due corpi di fabbrica con area pertinenziale organizzata a viabilità interna, parcheggi e verde; su porzione di tale area insiste una servitù pubblica permanente di uso e di transito a favore del Comune di Concordia Sagittaria. La pavimentazione dell'area esterna adibita a viabilità e parcheggi è costituita da asfalto e risulta dotata di idonea segnaletica verticale ed orizzontale e sono presenti idonei attraversamenti pedonali. La delimitazione delle aree a verde è costituita da cordone in cls e l'area a verde risulta dotata di diverse essenze arboree.

I fabbricati insistenti all'interno del Parco Commerciale si suddividono in:

- *Fabbricato A*: Edificio di pianta rettangolare edificato ad un piano fuori terra delle dimensioni in pianta di ml. 61.10x141.10 ed altezza complessiva di ml. 7.50 posto a sud del Parco Commerciale. Sulla metà dello stesso insiste attualmente un'attività di vendita di altra proprietà; L'edificio sviluppa una SLP totale di mq. 8323 ed ha attualmente una SV autorizzata di mq. 4849,00 ( SV comprensiva di quella di proprietà Aspiag Italia Srl – ditta conduttrice del marchio Interspar). Internamente il fabbricato risulta in parte ultimato ed utilizzato ed in parte allo stato di grezzo avanzato;
- *Fabbricato B*: Edificio di pianta rettangolare edificato ad un piano fuori terra delle dimensioni in pianta di ml. 61.10x156.10 ed altezza complessiva di ml. 5.53 posto a nord del Parco Commerciale. L'edificio sviluppa una SLP totale di mq. 8791,00 ed ha attualmente una SV autorizzata di mq. 2216. Internamente il fabbricato risulta in parte ultimato (suddiviso in n. 3 unità commerciali ed un'unità destinata a ristorazione) ed in parte allo stato di grezzo avanzato.

Esternamente entrambi i fabbricati si presentano ultimati. Architettonicamente gli stessi sono costituiti da una struttura intelaiata di pilastri e travi con copertura piana e muratura di tamponamento rivestita esternamente da pannelli prefabbricati di blocchi in argilla rossa.

Ogni vetrata è protetta dalla sovrastante pensilina sospesa.

Entrambi i fabbricati sono perimetralmente dotati di ampio passaggio pedonale costituito da marciapiede rifinito in betonelle di cls.

Il Parco Commerciale risulta dotato dei seguenti impianti tecnologici :

- impianto fognario suddiviso in due linee distinte; la prima per il trattamento delle acque piovane che con un sistema di raccolta mediante caditoie dislocate su tutta l'area impermeabilizzata ed una rete di pluviali per la raccolta dalle coperture, defluisce su fossato interno posto ad est della proprietà; la seconda per il trattamento delle acque nere e saponose dotata di idonee vasche per il trattamento delle acque prima dell'immissione alla condotta pubblica situata su Via San Pietro che convoglia in impianto di depurazione Comunale;



- impianto di illuminazione delle aree esterne attualmente costituita da lampioni stradali dislocati su tutta l'area esterna ad intervalli regolari; L'impianto è stato realizzato con armatura AEG dotata di lampada a scarica MASTERCOLOR PHILIPS da 150 W; i relativi sostegni in acciaio hanno un'altezza netta fuori terra di ml. 8.23.

Allo stato attuale i due fabbricati che insistono entro il parco commerciale, sono parzialmente utilizzati in quanto rispetto all'originaria superficie autorizzata di 10.949 mq sono venuti meno 3.884 mq con provvedimento del 09.10.2013 per mancata attivazione entro i tre anni dal rilascio del titolo autorizzativo.

In forza della L.R. 13 agosto 2004 n. 15, erano state altresì rilasciate relative proroghe all'attivazione, poi non più concesse e per effetto del provvedimento del 2013 per cui è intervenuto l'istituto della decadenza. Allo stato attuale risultano autorizzati 7.065 mq, secondo la distribuzione degli esercizi.

L'accessibilità al parco commerciale è attualmente organizzata con un ingresso ed uscita da via San Pietro. Nell'estratto della tavola 3 del progetto viene riportata una configurazione dell'intersezione fra Viale Venezia, via dei Noiari, Via Levada e via San Pietro con l'inserimento di una rotatoria obliqua ovoidale che risulta in fase di progettazione esecutiva e di prossima realizzazione. Tale configurazione prevede di realizzare un accesso ed un'uscita dal parco commerciale lungo viale Venezia in modo da alleggerire il traffico veicolare sull'intersezione medesimo.

### PROPOSTA DI PROGETTO

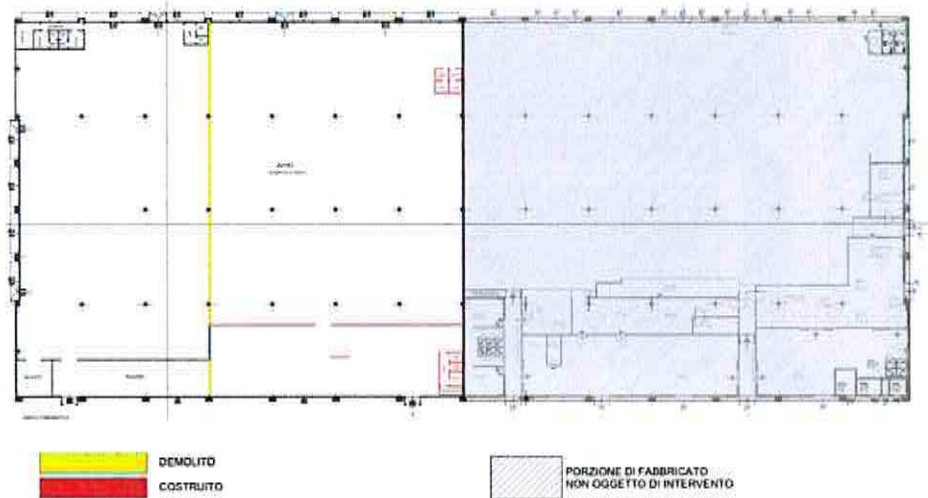
L'obiettivo dichiarato del presente progetto è quello di riattivare le superfici di vendita precedentemente autorizzate operando al contempo un ampliamento della superficie fino a 13.052 mq. Trattandosi di un parco commerciale esistente, con sufficiente dotazione di standard a parcheggi e di tutti i servizi necessari, le previsioni progettuali tralasciando verso gli obiettivi fissati dalle normative di carattere comunitario/nazionale e locale sul contenimento del consumo di suolo. In tale scenario si intende pertanto privilegiare un'attività di valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'esistente piuttosto che procedere con nuove urbanizzazioni ed edificazioni.

L'intervento prevede sostanzialmente l'ultimazione delle opere interne entro porzioni dei fabbricati attualmente allo stato di grezzo avanzato con il ricavo, all'interno della SL esistente, di una ulteriore superficie di vendita di mq. 5.987 suddivisa fra n. 6 nuove unità commerciali tra quelle originariamente previste.

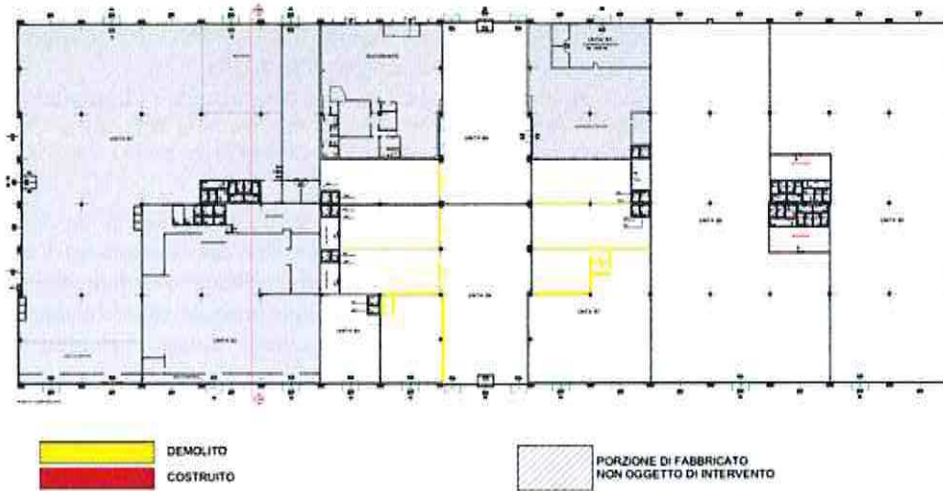
Per attivare le nuove unità commerciali si prevede la realizzazione, all'interno dei volumi esistenti, delle seguenti opere:

- realizzazione di divisori interni per la suddivisione degli spazi aperti al pubblico da quelli da adibire a servizi e depositi;
- opere di finitura consistenti nella realizzazione di rivestimenti, pavimentazioni, controsoffitti, dipinture, serramenti interni, impianti tecnologici.

Nello specifico le opere che interessano il fabbricato A consistono nella demolizione di una parete divisoria tra le originarie unità A3 e A4 per unificazione delle stesse e la realizzazione di una muratura divisoria fra il futuro spazio vendita e le aree che saranno dedicate allo stoccaggio delle merci (magazzino). Ferma restando la configurazione dell'immobile, escludendo per lo stesso ampliamenti volumetrici o incremento della SL, si prevede unicamente un incremento della superficie di vendita autorizzata da 2.500 mq portandola a 3.450 mq.

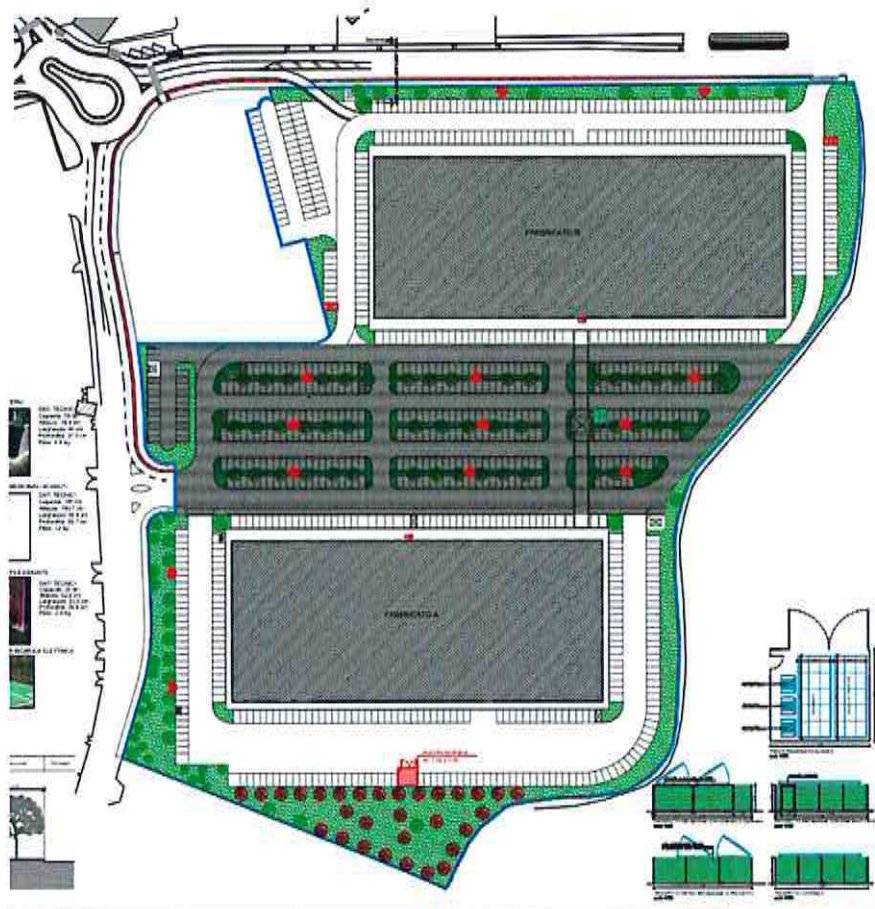


Il fabbricato B viene interessato allo stesso modo da una diversa configurazione interna degli spazi commerciali. In analogia con il fabbricato A, ci sono degli esercizi che non vengono interessati.



Le opere consistono in questo caso nella demolizione delle pareti divisorie interne per diversa configurazione dell'originaria galleria negozi che viene ora riconvertita con l'accorpamento di 9 unità in 3 attività.

Esternamente ai fabbricati, o meglio entro l'area di pertinenza degli edifici costituenti il parco commerciale, sono presenti spazi per la sosta, viabilità e parcheggi che non saranno oggetto di modifica nella loro dotazione, in quanto soddisfatta così come dal calcolo di verifica degli standard.





L'ampliamento della superficie di vendita, comporta in questo caso, ai sensi delle disposizioni di cui alla LR 50/2012 e del regolamento 1/2013 (cfr art.4) l'adozione di azioni/impegni di natura ambientale che comporteranno la realizzazione di opere di compensazione da parte del proponente come di seguito descritto:

- Lungo il lato nord, parallelo alla SS 14 - Viale Venezia è prevista l'adeguamento della pista ciclabile esistente a collegamento di quelle esistenti poste a ovest (comune di Concordia Sagittaria) ed est (Comune di Portogruaro) per una lunghezza complessiva di circa ml. 407,60. Il progetto prevede di trasformare il marciapiede a sud della SS14 "della Venezia Giulia" e quello sul lato ad est della SP67 "Portogruaro-Fossa Contarina" nel tratto compreso tra la rotonda e l'accesso all'area commerciale lungo la SP67, in una pista ciclabile su sede propria separandola fisicamente dalla sede stradale con un'isola spartitraffico in ciottoli di fiume lavati di larghezza pari a 50 cm. Allo stato attuale il marciapiede si trova a più 15 cm rispetto al ciglio stradale ed è realizzato in masselli autobloccanti. L'ipotesi di progetto prevede di mantenere tale pacchetto e di affiancare l'isola spartitraffico al ciglio del marciapiede esistente interrompendola in corrispondenza degli accessi, delle caditoie a bocca di lupo esistenti e del nuovo attraversamento pedonale. In corrispondenza dell'accesso e dell'uscita all'area commerciale presenti lungo la SS14 "della Venezia Giulia" è prevista la demolizione del marciapiede esistente e la realizzazione di attraversamenti pedonali di larghezza pari a 2,50 m con relative rampe di salita e discesa.
- sostituzione dei corpi illuminanti esistenti dell'intero Parco Commerciale con apparecchi a LED modello UniStreet - Philips di cui si allega a fondo della presente relazione scheda tecnica;
- implementazione dell'impianto di elettrificazione esistente mediante posa di n. 2 impianti fotovoltaici della potenza totale di 110 kWp (potenza in grado di autoprodurre il 15% dell'energia richiesta per le superfici di vendita in ampliamento) da installarsi il primo sulla porzione della copertura del fabbricato A oggetto di intervento, il secondo su parte della copertura del fabbricato B;
- individuazione di piazzola ecologica della superficie di mq. 52.50 situata a sud del Parco Commerciale per la raccolta differenziata e lo smaltimento mediante convenzione con ditta specializzata, oltre all'individuazione di ulteriori due aree per la collocazione di cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti di carta, secco, plastica. La piazzola ecologica avrà dimensione in pianta di ml. 7.50x7.00, sarà delimitata da rete elettrosaldata, zincata e plastificata color verde RAL 6037 e dotata di due ingressi: un ingresso carraio della larghezza di ml. 6.00 costituito da un cancello a due ante munito di idonea serratura e un ingresso pedonale della larghezza di ml. 1.00 dotato di cancello ad un'anta con idonea serratura. All'interno della piazzola verranno posizionati un cassonetto per la raccolta di imballi di vario genere delle dimensioni in pianta di ml. 2.50x6.30 e un compattatore di analoghe dimensioni oltre ai cassonetti per la raccolta differenziata di carta, plastica e secco;
- individuazione di punti per la raccolta di pile esauste e medicinali scaduti con relativa convenzione con ditta specializzata per lo smaltimento; Si prevede l'installazione di due postazioni; la prima a metà circa del fronte del fabbricato A posto a nord, la seconda a metà circa del fronte del fabbricato B posto a sud;
- Installazione di n. 13 cestini per la raccolta differenziata di carta-secco-plastica da posizionarsi sull'area esterna posta fra i due fabbricati e nello specifico n. 1 cestino a metà circa di ogni aiuola;
- piantumazione di nuove essenze arboree su area esistente verde posta lungo il lato sud del Parco Commerciale nella misura di n. 30 alberi di specie autoctone individuata in quercus ilex.

#### TRATTAMENTO ACQUE SUPERFICIALI DI PRIMA PIOGGIA

La situazione attuale consta di un impianto fognario suddiviso in due linee distinte:

- la prima per il trattamento delle acque piovane che con un sistema di raccolta mediante caditoie dislocate su tutta l'area impermeabilizzata ed una rete di pluviali per la raccolta dalle coperture, defluisce su fossato interno posto ad est della proprietà;



- la seconda per il trattamento delle acque nere e saponose dotata di idonee vasche per il trattamento delle acque prima dell'immissione alla condotta pubblica situata su Via San Pietro che convoglia in impianto di depurazione Comunale.

Allo stato attuale è necessario intervenire per la regolarizzazione dello stesso secondo i criteri imposti dall'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque. La ditta ha presentato, a seguito di richiesta integrazioni, il piano di adeguamento di cui al citato art. 39 del Piano di Tutela delle Acque.

Nello specifico l'intervento prevede l'inserimento, prima dello scarico nel collettore pubblico, di un sistema di trattamento per la disoleazione delle acque reflue. Allo scopo, l'impianto esistente, che tratta una superficie impermeabilizzata complessiva di circa 49.451,00 mq verrà sezionato in tre distinti impianti (tramite la realizzazione di due nuove canalizzazioni principali) ognuno dei quali sarà dotato, prima dello scarico in pubblico collettore, di relativo sistema di trattamento adeguatamente dimensionato per la superficie trattata.

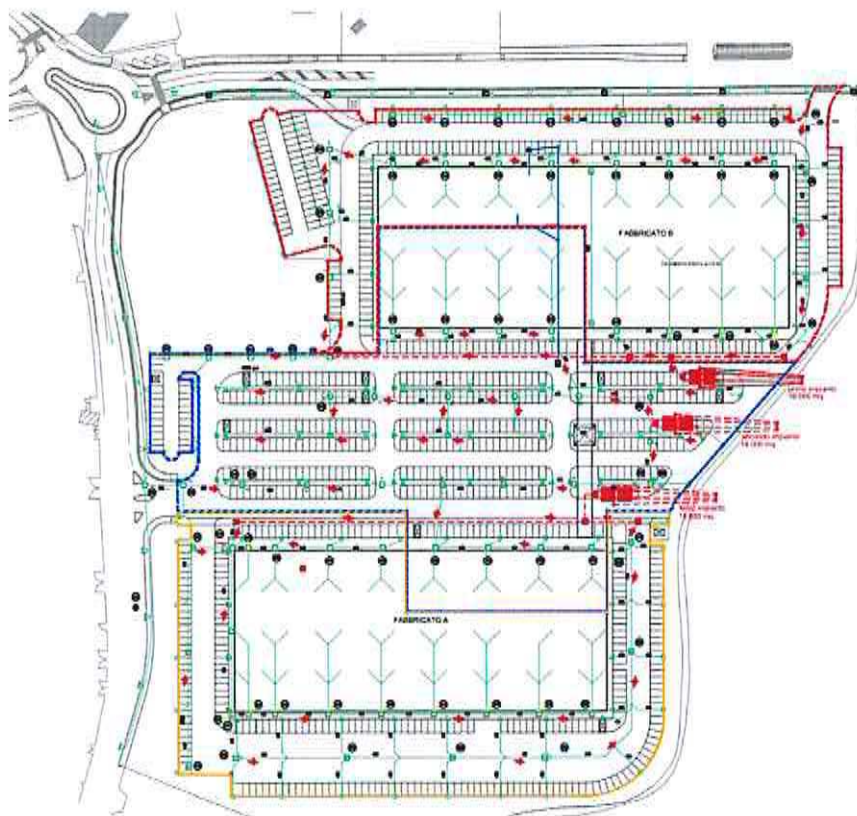
La suddivisione dell'impianto originario in tre distinti impianti è stato anticipato da uno studio approfondito della rete esistente e delle relative pendenze al fine di ricavare tre distinti impianti che trattano ciascuno una precisa area, individuata nell'elaborato grafico allegato, con una superficie quasi omogenea per tutti e tre gli impianti.

Nello specifico:

**IMPIANTO N. 1** - tratta l'area posta a nord del compendio comprendente una larga porzione del fabbricato B per una superficie impermeabilizzata complessiva di mq. 15.378,00 ed un impianto di trattamento finale dimensionato per un'area massima di mq. 16.000,00;

**IMPIANTO N. 2** - tratta prevalentemente l'area posta fra i fabbricati A e B, oltre ad una piccola porzione degli stessi, per una superficie impermeabilizzata complessiva di mq. 17.650,00 ed un impianto di trattamento finale dimensionato per un'area massima di mq. 18.000,00;

**IMPIANTO N. 3** - tratta l'area posta a sud del compendio comprendente una larga porzione del fabbricato A per una superficie impermeabilizzata complessiva di mq. 6.423,00 ed un impianto di trattamento finale dimensionato per un'area massima di mq. 16.000,00;





## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il Comune di Concordia Sagittaria, localizzato nel quadrante est della Regione Veneto e ricadente nella fascia nord orientale della Città metropolitana di Venezia, si estende su una superficie di 66,84 kmq.

Il sistema insediativo di Concordia Sagittaria si sviluppa nella fascia settentrionale dell'ambito comunale, mentre la zona produttiva e commerciale è localizzata all'estremo nord ovest lungo la SS 14, a nord dell'abitato di San Giusto, in continuità con le aree produttive del Comune di Portogruaro. La restante parte del territorio, è caratterizzata da un tessuto agricolo ricco di corsi d'acqua, tra i quali il Fiume Lemene che attraversa l'abitato di Concordia Sagittaria ed il territorio comunale e in direzione nord-sud.

L'area di intervento, posta nella fascia settentrionale del Comune, a nord ovest rispetto al nucleo abitato di Concordia S., si sviluppa all'interno del tessuto produttivo e artigianale posto lungo la SS 14 – Viale Venezia, in continuità con le aree commerciali del vicino Comune di Portogruaro.

### Aspetti programmatici

#### P.T.R.C.

L'analisi si riferisce al vigente Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), approvato con D.G.R. n° 250 del 31/12/1991 e pubblicato sul B.U.R. n° 93 del 24/09/1992.

Tuttavia, si ritiene opportuno precisare che è in corso il processo di aggiornamento del P.T.R.C., ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 (art. 25 e 4): il nuovo Piano è stato adottato con DGRV n. 372 del 17/02/2009 e, con ulteriore DGRV n.427 del 10/04/2013, è stata adottata la variante parziale al PTRC 2009 per l'attribuzione delle valenze paesaggistiche.

Nessun vincolo e/o disposizione derivante dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento incide nel progetto in esame.

#### P.T.C.P.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Vicenza è stato adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 122 del 12.06.2008 e approvato con D.G.R.V. n. 3359 del 30.12.2010.

Analizzando il quadro vincolistico assunto dal PTCP si riporta come l'area d'intervento non riguardi spazi o elementi soggetti a vincoli o tutele ambientali o paesaggistiche. Anche considerando gli spazi limitrofi non si rilevano situazioni di particolare valenza o significatività soggette a tutele o prescrizioni di carattere vincolistico.

L'ambito in oggetto è confermata dal PTCP come area per attività economiche. Il piano pertanto conferma l'attuale assetto degli spazi.

### PIANO REGIONALE DI TUTELA DELLE ACQUE

Con DGR n. 842 del 15.05.2012, è stato approvato, con l'apporto di integrazioni e modifiche rispetto alla stesura adottata e precedenti approvazioni del 2009 e 2011, il Piano di Tutela delle Acque della Regione del Veneto.

Il Piano individua le misure e gli interventi utili ad assicurare la tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei con l'obiettivo di raggiungere i parametri di qualità ambientale definiti alla parte terza del D.Lgs. 152/2006, nonché rispetto gli intenti fissati all'interno del piano stesso. Lo strumento si articola quindi definendo quali siano le sensibilità e i possibili rischi per la risorsa idrica in considerazione delle fonti di pressione più significative, riconoscendo in particolare i rischi derivanti dalla presenza antropica in termini di scarichi civili e produttivi e le pressioni causate dallo sfruttamento agricolo del territorio.

Il piano fissa quindi degli obiettivi di qualità ambientale e detta le modalità di gestione, scarico o immissione delle acque nei corpi idrici superficiali e sotterranei, al fine di evitare la dispersione di sostanze inquinanti, tenendo conto anche degli effetti di cumulo. La modalità di gestione del sistema per garantire il mantenimento della qualità della risorsa idrica è dettagliata all'interno del Capo IV – Misure di tutela qualitativa.

In considerazione dell'area e caratteristiche dell'oggetto si fa particolare riferimento a quanto previsto dall'art.39 delle NTA- Acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio. In riferimento alle acque di dilavamento degli spazi di sosta è pertanto necessario che vi sia un sistema di trattamento qualitativo che assicuri di non immettere nella rete superficiale sostanze potenzialmente pericolose o inquinanti.

### PIANO REGOLATORE DELLE ACQUE

Il Comune di Concordia Sagittaria è dotato di Piano Regolatore delle Acque, approvato con deliberazione consiliare n. 72 del 22/12/2015, che individua, secondo le indicazioni contenute nel PAI (Piano di assetto idrogeologico), le aree a pericolosità idraulica presenti sul territorio, legate al corso del Fiume Lemene che scorre in direzione nord-sud.



Relativamente all'ambito di intervento non si segnalano situazioni di pericolosità idraulica.

#### P.A.T.

L'Amministrazione comunale di Concordia Sagittaria, con deliberazione consiliare n. 49 del 22.11.2013, ha adottato il PAT, approvato poi in sede di Conferenza di servizi del 12.05.2014, e successivamente ratificato dalla Provincia di Venezia con deliberazione di Giunta provinciale n. 57 del 04.06.2014.

Il PAT, ha di fatto riconfermato la vocazione e la destinazione commerciale del parco commerciale San Giusto collocato all'interno dell'ambito produttivo di Concordia Sagittaria e posto in continuità con le aree produttive del Comune di Portogruaro. La valutazione degli effetti ha pertanto escluso l'insorgere di possibili ricadute sul sistema ambientale, anche alla luce della Valutazione di incidenza predisposta per la presenza delle aree di tutela comunitaria che ricadono parzialmente entro confini comunali.

#### P.I.

Il Comune di Concordia Sagittaria è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione consiliare n. 49/1 del 07/03/1990 e successivamente approvato in via definitiva con DGR 3692 del 19/06/1992, cui sono seguite otto varianti ed una variante generale adottata con deliberazione consiliare n. 69 del 28/10/2003, approvata con DGR 113 del 13/02/2007.

Per quanto disposto dal comma 5bis dell'art. 48 della LR 11/2004 il Piano Regolatore Generale in vigore precedentemente all'approvazione del Piano di Assetto del Territorio per le parti compatibili con lo strumento urbanistico preordinato diventa il Piano degli Interventi.

Fatta tale precisazione, l'area su cui insiste il parco commerciale è riconosciuta dal PRG vigente all'interno del Sistema produttivo - Zone "D2" (art. 43) e soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo (SUA - 11) (art. 9)

Sulla scorta di quanto stabilito all'art. 43 delle NTA (che si allega di seguito), il parco commerciale insiste su una zona urbanistica all'interno della quale è ammessa la destinazione commerciale, risultando pertanto coerente con il vigente PI.

#### RETE NATURA 2000

All'interno del territorio comunale sono invece presenti tre siti di tutela appartenenti alla Rete Natura 2000 quali "Siti di importanza Comunitaria" (SIC) e/o "Zone di Protezione Speciale" (ZPS), così individuati:

- SIC IT 3250044 - Fiumi Reghena e Lemene - canale Taglio e rogge limitrofe - cave di Cinto Caomaggiore, che attraversa in direzione nord-sud l'ambito comunale,
- ZPS IT3250042 - Valli Zignago -Perera - Franchetti - Nova, localizzata nella fascia sud del comune di Concordia S.
- SIC IT3250033 - Laguna di Caorle - foce del Tagliamento, localizzati nella fascia sud del comune di Concordia S.

Dai tematismi riportati nella tavola, si rileva che l'area di intervento è collocata a distanze significative rispetto ai siti della "Rete natura 2000", ovvero, a circa 600 metri a sud rispetto al SIC - Fiumi Reghena e Lemene - canale Taglio e rogge limitrofe - cave di Cinto Caomaggiore, ricadente in questo caso nel vicino Comune di Portogruaro. (sito più prossimo all'area di intervento) Rispetto alle aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/2004 e smi, l'ambito non è interessato da beni di cui alla parte II e III del medesimo decreto.

## **ANALISI DEGLI IMPATTI SULLE DIVERSE COMPONENTI AMBIENTALI**

Di seguito verranno analizzate le principali problematiche e gli impatti potenzialmente significativi che potranno verificarsi nel corso dell'esecuzione dei lavori di progetto e nell'entrata in esercizio dell'impianto.

Per ciascun elemento considerato vengono individuati degli accorgimenti suggeriti al fine di prevenire e mitigare gli impatti associati alle due fasi progettuali.

### **Impatti sull'atmosfera**

Gli impatti sulla qualità dell'aria, derivanti dall'ampliamento della superficie di vendita sono riconducibili alle emissioni degli apparati tecnologici funzionali alla climatizzazione estiva ed invernale degli spazi commerciali, ed in seconda istanza dai contributi emissivi del traffico veicolare indotto.



L'area indagata comprende tutto il perimetro del Parco commerciale, tutta l'area industriale e tutte le abitazioni ed edifici i cui abitanti potrebbero soffrire le immissioni di inquinanti atmosferici.

L'applicazione del modello matematico di diffusione degli inquinanti atmosferici è stata eseguita sullo scenario futuro che prevede in aggiunta alle concentrazioni di inquinanti già presenti sul territorio le emissioni del traffico indotto dall'incremento delle superfici di vendita fino a 13.052 mq.

*Osservando i dati ottenuti dalla modellazione matematica di diffusione, si può ritenere che non vi sia un superamento dei limiti di legge rispetto alle concentrazioni di inquinanti indagate, che si mantengono ampiamente al di sotto dei valori imposti dalla normativa vigente in materia di inquinamento atmosferico.*

### **Impatti sull'ambiente idrico**

Le attività commerciali per loro caratteristiche, non necessitano di ingenti quantitativi della risorsa acqua, rispetto ad attività del comparto industriale, ad esempio, che nell'ambito dei processi produttivi si configurano come potenzialmente impattanti.

Nel caso delle previste superfici in ampliamento, gli approvvigionamenti sono circoscritti alla previsione dei servizi igienici previsti nel fabbricato A, mentre tale dotazione è già esistente nel fabbricato B. Si prevede che le nuove attività non necessitino di utilizzare la risorsa nell'ambito del proprio esercizio.

L'attuale ed il futuro approvvigionamento idrico avverrà direttamente dalla rete acquedottistica comunale, attraverso le reti già presenti in sito, senza alcuna variazione delle stesse.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, l'area è allacciata alla fognatura comunale. Il trattamento di queste avviene mediante idonee vasche per il trattamento delle acque prima dell'immissione alla condotta pubblica situata su Via San Pietro.

*In relazione alla gestione prevista si ritiene che l'impatto riferibile alla componente acqua risulta non significativo sia riferito all'utilizzo della risorsa e sia in riferimento alla qualità dell'ambiente idrico.*

### **Impatti sulla componente suolo**

La richiesta non comporta l'incremento di spazi da urbanizzare o trasformare né in modo diretto né indiretto. I suoli edificati, come quelli urbanizzati saranno quelli già esistenti.

*Si ritiene che l'impatto riferibile alla componente suolo così come già attualmente gestito, sia non significativo.*

### **Impatto acustico**

L'area di insediamento della struttura di vendita è localizzata a Sud-Ovest di Portogruaro e a Nord-Ovest di Concordia Sagittaria.

Il Comune di Concordia Sagittaria ha adottato il Piano di Classificazione Acustica, assegnando la classe IV all'area in cui è situata la struttura. Sono presenti nelle vicinanze alcune abitazioni, identificate come recettori in classe II, III e V.

Le principali sorgenti di rumore importate con l'attività saranno gli impianti di condizionamento ambientale installati sulla copertura e il traffico della clientela.

Sono state valutate le caratteristiche degli impianti da installare e valutato l'incremento di traffico dovuto all'intervento da realizzare con due differenti scenari corrispondenti a due soluzioni di accesso all'area.

La valutazione è stata effettuata basandosi su dati relativi alla giornata ed all'orario di massimo afflusso di clientela e quindi di traffico.

Dalla valutazione condotta attraverso l'impiego di un software di simulazione risulta un unico possibile superamento dei limiti di classe in corrispondenza di un recettore residenziale. Tale recettore è interno alle fasce di pertinenza stradale extraurbana con limiti maggiori. I valori rientrano in ogni caso entro i limiti della pertinenza acustica stradale.

*Dalla valutazione non risulta superato il limite differenziale presso i ricettori considerati.*

### **Impatto sul traffico veicolare**



L'accessibilità all'area è attualmente garantita mediante l'ingresso e l'uscita da Via San Pietro. Tra gli scenari futuri è prevista la realizzazione di una rotatoria oblunga ovoidale con asse maggiore avente direzione nordovest sud-est in luogo dell'attuale intersezione semaforizzata. Con tale intervento si prevede inoltre di realizzare un accesso ed un'uscita lungo Viale Venezia in modo da alleggerire il traffico veicolare sull'intersezione.

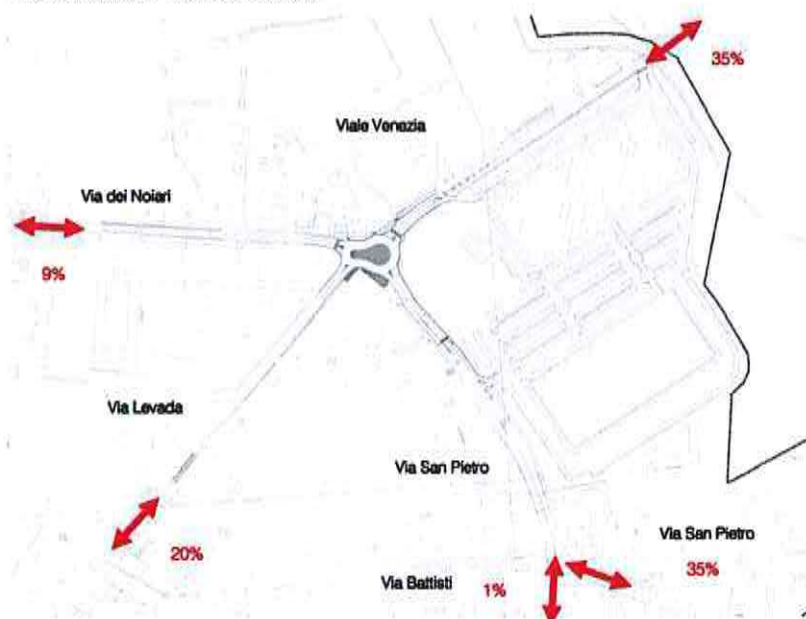
In base al numero di parcheggi previsto, pari a circa 940 posti auto, e alla frequenza della sosta per le grandi strutture di vendita, si stimano cautelativamente 627 veic/h indotti in ingresso ed in uscita nell'ora di punta. Di questi 180 veic/h in ingresso ed uscita sono costituiti dall'utenza attuale.

Sulla base di precedenti studi di impatto relativi a casi analoghi ed in considerazione del fatto che il Parco commerciale si inserisce in un contesto a forte vocazione commerciale

si può ragionevolmente ipotizzare che quota parte (15%) di tale flusso veicolare sia costituito da volume di traffico "catturato", ossia da veicoli che già interessano la rete stradale. A seguito di queste assunzioni, quindi, il volume di traffico indotto aggiuntivo sarà pari a 379 veic.eq./h in ingresso ed uscita.

Si stima che:

- il 36% dell'utenza abbia origine – destinazione dall'area a sud della struttura (Concordia Sagittaria);
- il 35% della clientela abbia origine – destinazione Portogruaro;
- il 20% abbia origine – destinazione Via Levada;
- il 9% abbia origine – destinazione Via dei Noiari.



*L'analisi, sviluppata sulla base di ipotesi trasportistiche opportunamente ponderate, dimostra pertanto che a seguito dell'ampliamento la rete viaria attuale sarà in grado di smaltire il flusso di traffico futuro garantendo livelli di servizio adeguati; si segnala inoltre che la realizzazione della rotatoria in luogo dell'attuale intersezione semaforizzata permetterebbe un miglioramento della qualità della circolazione.*

## Impatto sulla flora e fauna e rete ecologica

Le previsioni progettuali non incidono sulle aree naturali e sulle aree con riconosciuta valenza ambientale, trattandosi di un progetto di ampliamento di una superficie di vendita dentro immobili già esistenti senza incremento delle volumetrie esistenti.

La presenza di aree produttive localizzate ad est ed a ovest dell'ambito di intervento, unitamente alla presenza di un tessuto urbanizzato in prossimità, determina l'esclusione di impatti verso aree naturali, essendo queste rinvenibili a distanze ragguardevoli.

*Sulla base di tali considerazioni, e di come non si prevedano modifiche fisiche rispetto allo stato attuale dei luoghi, si stima un impatto nullo rispetto alla componente.*

## Impatto sul paesaggio

L'ambito e gli spazi limitrofi non sono caratterizzati da valenza paesaggistica, considerando sia la qualità estetica che la rappresentatività storico-culturale. Non si interviene pertanto all'interno di spazi di valore o soggetti a tutela



paesaggistica.

L'attuazione di quanto previsto non comporta inoltre modifica dello stato dei luoghi.

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, considerato che :

- La documentazione presentata risulta completa in tutti i suoi elementi;
- Gli interventi previsti consistono nella riorganizzazione interna di una struttura commerciale esistente e nel contestuale aumento di superficie di vendita per un totale di mq 13.052.
- Le proposte progettuali per la realizzazione dell'ampliamento non evidenziano potenziali impatti negativi significativi;
- Le indagini effettuate e sintetizzate nel presente documento permettono di affermare che i potenziali impatti generati dall'intervento, sia in fase di cantiere sia in quella di esercizio, sulle componenti ambientali risultano di entità trascurabile.
- La valutazione previsionale acustica non evidenzia possibili superamenti dei limiti a seguito dell'introduzione delle modifiche progettuali richieste;
- Non si riscontrano possibili interferenze dell'intervento proposto con i più vicini siti S.I.C. e ZPS. La dichiarazione V.Inc.A, acquisita agli atti esclude effetti significativi negativi sui siti della rete "Natura 2000".
- il proponente l'intervento propone una serie di interventi di mitigazione ambientale con specifico riguardo all'incremento di autoproduzione di energia elettrica con impianto fotovoltaico, risparmio energetico attraverso l'utilizzo di illuminazione a led, ad un ulteriore incremento della differenziazione nell'ambito della gestione del rifiuto,

## *TUTTO CIÒ VISTO E CONSIDERATO*

La Commissione VIA esprime, all'unanimità dei presenti,

## PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

in merito al progetto per l' ampliamento della superficie di vendita del Parco Commerciale San Giusto in Comune di Concordia Sagittaria presentato dalla ditta Altan prefabbricati S.p.A., soggetto a procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 23 D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.

**Il Segretario di Commissione**

Dott. Guido Frasson



**Il Presidente della Commissione VIA**

Dott. Massimo Gattolin





