



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Bonifiche, Valutazioni Ambientali e Gestione Strategica
Servizio Valutazioni Ambientali

Venezia,
Protocollo n.p./p.g.: *vedi timbro informatico*

Spett.le
Città Metropolitana di Venezia
Via Forte Marghera, 191
30173 – Mestre
protocollo.cittametropolitana.ve@pecveneto.it

Oggetto: ID 2022/08
SUAP: 05602670969-23052022-1211
Ditta: BRICOMAN ITALIA srl
Progetto: APERTURA DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA TIPOLOGIA SINGOLA NEL
COMUNE DI VENEZIA (VE)
Comune di localizzazione: VENEZIA
Procedimento Ambientale Unico Regionale ai sensi dell'art. 27 bis del D. Lgs. 152/2006 e
ss.mm.ii.
Trasmissione osservazioni del Comune di Venezia.

In riferimento al progetto *Apertura di una grande struttura di vendita tipologia singola nel Comune di Venezia*, presentato dalla ditta Bricoman Italia srl, sottoposto a procedimento Ambientale Unico Regionale ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, a seguito della pubblicazione della documentazione, in data 23/08/2022, sul sito web della Città Metropolitana di Venezia, il Comune di Venezia ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento sul proprio Albo Pretorio online.

A seguito della presentazione del progetto da parte della ditta proponente ai componenti del Comitato tecnico VIA e della Conferenza dei Servizi, avvenuta in data 19/09/2022 in via telematica, lo scrivente servizio ha provveduto all'analisi della documentazione pubblicata, la cui istruttoria è riportata in calce.

La ditta Bricoman Italia Srl intende realizzare un nuovo fabbricato adibito ad attività commerciale del settore non alimentare, attivo solo in periodo diurno, a nord dell'area commerciale del Comprensorio AEV Terraglio, nei pressi della Tangenziale di Mestre, del primo tratto della S.S. 13 "Pontebbana" e della S.R. 245 "Castellana".

Direttore Danilo Gerotto

Responsabile del procedimento: Cristina Zuin - Responsabile dell'Istruttoria: Carla Santoro
Sede di Mestre – Via Giustizia n. 23 – 30171 Mestre – Tel 041 274 6035

territorio@pec.comune.venezia.it – www.comune.venezia.it/valutazione-sviluppo-territorio

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

DANILO GEROTTO

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Bonifiche, Valutazioni Ambientali e Gestione Strategica
Servizio Valutazioni Ambientali

Più specificatamente, l'ambito in cui s'intende realizzare la grande struttura di vendita, di tipologia singola, è il quadrante di via Pionara/via Baseggio, contesto altamente urbanizzato, in lotto intercluso.

In considerazione all'istruttoria eseguita e dei contributi istruttori pervenuti da altri uffici, si riportano ai fini valutativi le seguenti osservazioni del Servizio Supporto Giuridico, Contratti Di Servizio, Rumore E Igiene Ambientale del Comune di Venezia:

Relativamente alla documentazione "Valutazione Previsionale di Impatto Acustico", redatta dal tecnico competente in acustica Antonio Trivellato. Sulla base delle misurazioni e delle stime effettuate dal tecnico, si rilascia parere favorevole per quanto di competenza, a condizione che venga effettuato un monitoraggio post-operam per verificare la bontà delle analisi e previsioni effettuate.

Stante alla proposta progettuale esaminata relativamente al fattore ambientale legato al verde pubblico, si ritiene necessario, preliminarmente alla progettazione delle opere a verde, fare uno studio sulla compensazione della capacità complessiva di assorbimento della Anidride Carbonica.

Pertanto, in fase di richiesta del titolo abilitativo, dovrà essere presentato uno studio comparativo sulla capacità di assorbimento della anidride carbonica delle piante attualmente presenti e quelle di futura progettazione del verde, nonché si dovrà produrre una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato (quale un dottore agronomo o un dottore forestale o un perito agrario o agrotecnico), come previsto dal Regolamento comunale per la tutela e la promozione del verde in città dove si dovrà indicare, oltre alle specie da utilizzare, lo stato delle alberature esistenti da abbattere e/o trapiantare e la fattività o meno, del trapianto motivando le scelte tecniche adottate. Si suggerisce, vista la geometricità della distribuzione degli elementi arborei, di tenere in considerazione in fasi progettuali più avanzate la scelta di schemi d'impianto più vicini a quelli naturali e l'approfondimento sulle specie di massima indicate. Gli impianti di nuovi alberi vanno eseguiti nel rispetto delle distanze dai confini, in osservanza di norme localmente applicabili, del Codice Civile e del Codice della strada.

Si ritiene inoltre opportuno che nelle fasi progettuali successive vengano esplicitate le specie, privilegiando quelle autoctone, e di valutare tra queste quelle più adatte in relazione alle dimensioni delle aiuole, alla tipologia dei terreni, alle pressioni ambientali topiche, alle necessità manutentive delle piante stesse, alla esposizione e/o predisposizione ad eventuali patologie.

Infine, si ritiene che le aree verdi saranno da asservire e non cedute al comune.

Considerato che

- la documentazione presentata ha consentito una valutazione complessiva relativamente alla compatibilità ambientale del progetto presentato;
- dalle misure tecnico gestionali proposte, non si prevedono effetti negativi significativi relativamente alle componenti socio-ambientali interessate;
- l'intervento non comporta effetti significativi negativi nei confronti degli habitat e delle specie appartenenti ai siti della Rete Natura 2000 presi in esame;

Direttore Danilo Gerotto

Responsabile del procedimento: Cristina Zuin - Responsabile dell'Istruttoria: Carla Santoro

Sede di Mestre – Via Giustizia n. 23 – 30171 Mestre – Tel 041 274 6035

territorio@pec.comune.venezia.it – www.comune.venezia.it/valutazione-sviluppo-territorio

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno

2 Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

DANILO GEROTTO

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE: 2022 / 54455 del 22/09/2022



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Bonifiche, Valutazioni Ambientali e Gestione Strategica
Servizio Valutazioni Ambientali

Tutto ciò visto e considerato

Si ritiene di esprimere nulla osta all'ottenimento della compatibilità ambientale dell'intervento.

Il Direttore
Danilo Gerotto *

**Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. d.lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82."*

Direttore Danilo Gerotto

Responsabile del procedimento: Cristina Zuin - Responsabile dell'Istruttoria: Carla Santoro
Sede di Mestre – Via Giustizia n. 23 – 30171 Mestre – Tel 041 274 6035

territorio@pec.comune.venezia.it – www.comune.venezia.it/valutazione-sviluppo-territorio

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

DANILO GEROTTO

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Bonifiche, Valutazioni Ambientali e Gestione Strategica
Servizio Valutazioni Ambientali

Venezia, 11/08/2022

ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO VALUTAZIONI AMBIENTALI

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato adibito ad attività commerciale del settore non alimentare, attivo solo in periodo diurno.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'intervento è localizzato nella porzione nord-orientale del Comune di Venezia, nella municipalità di Mestre – Carpenedo, poco più a nord dell'area commerciale del Comprensorio AEV Terraglio, nei pressi della Tangenziale di Mestre, del primo tratto della S.S. 13 "Pontebbana" e della S.R. 245 "Castellana". Più specificatamente, l'ambito in cui s'intende realizzare la grande struttura di vendita, di tipologia singola, è il Quadrante di via Pionara / via Baseggio, contesto altamente urbanizzato.

INQUADRAMENTO PROGRAMMATICO

L'intervento risulta coerente con la pianificazione vigente e ricade all'esterno dei Siti afferenti alla Rete Natura 2000.

STATO DI FATTO

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

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

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Le caratteristiche dimensionali ed i principali parametri urbanistico-edilizi sono indicati nella tabella di seguito riportata.

Direttore Danilo Gerotto

Responsabile del procedimento: Cristina Zuin - Responsabile dell'Istruttoria: Carla Santoro

Sede di Mestre – Via Giustizia n. 23 – 30171 Mestre – Tel 041 274 6035

territorio@pec.comune.venezia.it – www.comune.venezia.it/valutazione-sviluppo-territorio

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

DANILO GEROTTO

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE: 2022 / 54455 del 22/09/2022



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Bonifiche, Valutazioni Ambientali e Gestione Strategica
Servizio Valutazioni Ambientali

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI DI PROGETTO	
SP – Superficie lorda di pavimento (m ²)	9.435,20
SV – Superficie di vendita (m ²)	7.990,00
SC – Superficie coperta (m ²)	10.697,38
Superficie di parcheggio pubblica (m ²)	4.915,91
Superficie di parcheggio privato (m ²)	3.096,47
Superficie di parcheggio totale (m ²)	8.012,38
Superficie semipermeabile (m ²)	4.088,52
Superficie asfaltata parcheggio (m ²)	4.268,38
Verde pubblico area Bricoman (m ²)	977,66
Verde pubblico a parco (m ²)	3.740,34
Verde pubblico totale (m ²)	4.718,00
N°. alberi di progetto	61

L'edificio di progetto si sviluppa quasi interamente in un unico piano, riservando al secondo, di dimensioni molto più ridotte, collocato sul lato nord del medesimo, solo gli spazi riservati agli uffici ed al personale. L'intervento, oltre alla sistemazione delle aree esterne di pertinenza della nuova struttura commerciale, prevede la sistemazione di un'area predisposta a parco e invaso di laminazione all'angolo sud-ovest dell'ambito, prevista per rispondere agli standard da P.R.G. e dalle norme vigenti in materia di verde nonché per rispondere alle esigenze dovute all'invarianza idraulica.

L'ingresso diretto sulla zona denominata "avancasse", è collegata a sua volta anche ai bagni per il pubblico, ad un bar e ad un corpo scala che permette di raggiungere il primo piano.

La struttura è prefabbricata con soluzione leggera Bracacier e di altezza di 10m.

L'edificio è costituito da un tamponamento perimetrale prefabbricato isolato e struttura portante costituita da pilastri e travi in calcestruzzo. Le fondazioni previste saranno di tipo profondo.

Il tetto viene realizzato mediante delle lamiere grecate tipo "Hoesh" al di sopra della quale si colloca l'impianto fotovoltaico.

Impianto Fotovoltaico

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

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

Direttore Danilo Gerotto

Responsabile del procedimento: Cristina Zuin - Responsabile dell'Istruttoria: Carla Santoro

Sede di Mestre – Via Giustizia n. 23 – 30171 Mestre – Tel 041 274 6035

territorio@pec.comune.venezia.it – www.comune.venezia.it/valutazione-sviluppo-territorio

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

DANILO GEROTTO

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE: 2022 / 54455 del 22/09/2022



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Bonifiche, Valutazioni Ambientali e Gestione Strategica
Servizio Valutazioni Ambientali

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

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

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

L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio a destinazione pubblica e privata, per un totale di circa 303 stalli.

La superficie dell'area parcheggio sarà in parte asfaltata, e dunque impermeabile, per circa 4.268,38 mq, ed in parte semipermeabile, grazie alla realizzazione di stalli in betonella drenante, per circa 4.088,52 mq.

Lo smaltimento delle acque bianche avverrà su condotta attualmente esistente in via Cesco Baseggio.

Per il trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da superfici scoperte interessate da dilavamento di sostanze pericolose verranno sottoposte a trattamento e ad autorizzazione allo scarico.

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

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

In riferimento al carico fognario sono previsti circa 9 abitanti/equiv.

Sono previsti circa 200 lt/g per le pulizie, e di circa 1.000 lt/g d'acqua stimati, derivanti dall'utilizzo dei bagni da parte della clientela.

Quanto stimato comporterebbe un aumento dei consumi di circa 1.200 lt/g e, considerando una dotazione di 200 lt/g, anche un aumento del numero di abitanti equivalenti di 6 unità ($1.200/200 = 7$ abitanti/equiv.), per un totale finale stimato di 16 abitanti/equiv. totali.

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

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

Le opere di sistemazione del suolo sono previste per:

- La realizzazione del sistema di fondazioni di tipo profondo su pali: plinti da m 3x3 di spessore 1 m, con 4 pali di diametro da 40 cm per ciascun plinto, spinti alla profondità di 16 m.

Direttore Danilo Gerotto

Responsabile del procedimento: Cristina Zuin - Responsabile dell'Istruttoria: Carla Santoro
Sede di Mestre - Via Giustizia n. 23 - 30171 Mestre - Tel 041 274 6035

territorio@pec.comune.venezias.it - www.comune.venezias.it/valutazione-sviluppo-territorio

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

DANILO GEROTTO

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE: 2022 / 54455 del 22/09/2022



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Bonifiche, Valutazioni Ambientali e Gestione Strategica
Servizio Valutazioni Ambientali

• Le realizzazione del nuovo parco alberato, che prevede delle depressioni in modo tale che possa fungere da vasca di laminazione.

Gli scavi presentano le seguenti tipologie:

1. Scavo di scotico: si tratta della prima attività di cantiere con la rimozione dello strato vegetale superficiale dell'area oggetto di costruzione;
2. Scavo di sbancamento: si tratta di un'attività che prevede di scavare il terreno presente in modo da realizzare un piano posto alla quota di progetto di circa 4,00 – 4,10 m. Nel caso dell'area destinata all'invarianza idraulica lo scavo determina il nuovo profilo dell'area con la realizzazione di un bacino d'invaso di circa 1500 m³
3. Scavo a sezione ristretta: Questo tipo di scavo sarà effettuato per la posa dei sottoservizi e in particolare della rete di raccolta delle acque meteoriche. Scavi di questo tipo sono previsti anche per i plinti di fondazione dell'edificio.

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

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

La nuova configurazione del verde di progetto e la sistemazione vegetazionale riguardano principalmente due aree:

1. Area est

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

2. Area sud-ovest

A sud-ovest del nuovo fabbricato a funzione commerciale, è prevista la realizzazione di un'area a parco in cui, oltre a ripiantare la stessa tipologia ed una buona parte della quantità di alberi rimossi per la costruzione del fabbricato, per un totale di 71 esemplari ripiantati, è prevista anche la possibilità di ospitare un campo regolamentare di calcio a 5, oltre ad apposite aree, con anche possibili panchine, per eventuali attività all'area aperta.

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

L'edificio ha un'altezza utile di 10,00 m. La superficie coperta è di 10.697,38 mq.

Impianto di illuminazione esterna

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

Direttore Danilo Gerotto

Responsabile del procedimento: Cristina Zuin - Responsabile dell'Istruttoria: Carla Santoro

Sede di Mestre – Via Giustizia n. 23 – 30171 Mestre – Tel 041 274 6035

territorio@pec.comune.venezia.it – www.comune.venezia.it/valutazione-sviluppo-territorio

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

DANILO GEROTTO

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE: 2022 / 54455 del 22/09/2022



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Bonifiche, Valutazioni Ambientali e Gestione Strategica
Servizio Valutazioni Ambientali

Impianto Fotovoltaico

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

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

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

POTENZIALI IMPATTI SULL'AMBIENTE

Il proponente illustra i potenziali impatti in fase di cantiere e di esercizio connessi all'intervento in esame nei confronti delle componenti ambientali interessate come di seguito descritte.

ATMOSFERA

Le maggiori sorgenti sono il traffico indotto e l'impianto di riscaldamento a metano.

Fase di cantiere

Stimata in 655 giorni e la movimentazione di circa 968 mezzi per una media di 1,5 mezzi/giorno corrispondente a 3 viaggi/giorno per tutto il periodo.

L'impatto principale deriva dalla emissione di polveri derivanti dalle piste di cantiere, dall'area di deposito e dalla movimentazione dei materiali nonché dal possibile risollevarsi di polveri con l'azione del vento che saranno ridotte da procedure operative di mitigazione come la bagnatura regolare di cumuli e piste.

Fase di esercizio

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

IDROSFERA

Fase di cantiere

Spandimenti accidentali di carburante/olii utilizzati per il funzionamento dei mezzi di cantiere.

Fase di esercizio

È stata analizzata sotto il profilo idraulico un'area di 28.804,26 residuale del comparto AEV Terraglio. Si è provveduto alla verifica di invarianza idraulica dalla quale è emerso l'esigenza di realizzare un volume di laminazione di almeno 2.208,00m³.

Direttore Danilo Gerotto

Responsabile del procedimento: Cristina Zuin - Responsabile dell'Istruttoria: Carla Santoro

Sede di Mestre – Via Giustizia n. 23 – 30171 Mestre – Tel 041 274 6035

territorio@pec.comune.venezia.it – www.comune.venezia.it/valutazione-sviluppo-territorio

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno

8

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

DANILO GEROTTO

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE: 2022 / 54455 del 22/09/2022



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Bonifiche, Valutazioni Ambientali e Gestione Strategica
Servizio Valutazioni Ambientali

I volumi ottenuti sono 900m³ da condotte interrato, 1.310 m³ sull'area verde. Il recettore finale è una fognatura bianca posta su via Baseggio.

Le acque meteoriche prevedono due distinti sistemi di raccolta:

- aree di copertura dell'edificio: Le acque meteoriche che cadono sulla copertura sono convogliate su serbatoio di capacità di 10.0 m³ per il loro riutilizzo. Le acque in eccesso sono immesse nella rete di raccolta.
- le acque meteoriche di prima pioggia sulle aree a parcheggio, strade e aree di carico scarico saranno raccolte e trattate, le acque di seconda pioggia saranno immesse nel sistema di raccolta. Le pavimentazioni sono in asfalto tranne che per le piazzole di sosta dei veicoli che saranno in betonella drenante.

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

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

SUOLO E SOTTOSUOLO

Fase di cantiere

L'utilizzo di mezzi d'opera e autocarri durante la fase di costruzione e il transito di veicoli.

Fase di esercizio

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

FLORA E FAUNA

In fase di esercizio verranno rimossi 49 alberi per la maggior parte ripiantati.

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

Nell'area all'angolo sud-ovest è stato condotto un apposito censimento botanico, per rilevare la presenza di elementi vegetali, specie arboree ed arbustive. Sono stati identificati 74 esemplari. Di questi, 49 saranno rimossi.

Il progetto prevede in questa stessa area la realizzazione di un parco, alberato ed attrezzato, in cui oltre a ripiantare 71 esemplari, è prevista anche la possibilità di ospitare un campetto regolamentare di calcio a 5, oltre ad apposite aree, con anche possibili panchine, per eventuali attività all'area aperta.

PAESAGGIO

L'intorno dell'area di progetto è già dedicata ad attività produttive e commerciali, inframmezzate da numerose infrastrutture viarie. Il lotto di intervento risulta ad oggi non utilizzato e non presenta particolare pregio o valenze meritevoli di essere conservate e/o tutelate.

VIABILITÀ

Il numero di veicoli simulato risulta congruente con i rilievi di traffico effettuati per lo stato di fatto, per lo scenario di progetto risulta un aumento di veicoli indotti.

Direttore Danilo Gerotto

Responsabile del procedimento: Cristina Zuin - Responsabile dell'Istruttoria: Carla Santoro

Sede di Mestre – Via Giustizia n. 23 – 30171 Mestre – Tel 041 274 6035

territorio@pec.comune.venezia.it – www.comune.venezia.it/valutazione-sviluppo-territorio

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

DANILO GEROTTO

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE: 2022 / 54455 del 22/09/2022



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Bonifiche, Valutazioni Ambientali e Gestione Strategica
Servizio Valutazioni Ambientali

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

RUMORE

L'area è classificata in classe IV e vede lungo il confine ovest la presenza della fascia di pertinenza della linea ferroviaria.

Fase di cantiere

Sono state considerate le sorgenti relative alle attività/macchinari presenti durante quella che è stata considerata, sulla base del cronoprogramma di cantiere, la fase più impattante dal punto di vista acustico e calcolando il livello acustico comprensivo di queste nuove sorgenti.

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

Fase di esercizio

Sono stati valutate le sorgenti introdotte:

- nuovi impianti considerati attivi contemporaneamente;
- traffico indotto
- attività di scarico e carico

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

RADIAZIONI IONIZZANTI E NON IONIZZANTI

Non sono presenti linee elettriche ad alta tensione sull'area di progetto.

INQUINAMENTO LUMINOSO

Tutte le aree sono valutate secondo quanto prescritto della Legge Regionale n.17 del 7 Agosto 2009.

COMPONENTE ENERGIA

L'edificio sarà dotato di un impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura piana e costituito da 537 pannelli solari per una potenza di 214,80 kWp. Con la realizzazione dell'impianto si intende conseguire un significativo risparmio energetico per la struttura servita.

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

RIFIUTI

Direttore Danilo Gerotto

Responsabile del procedimento: Cristina Zuin - Responsabile dell'Istruttoria: Carla Santoro
Sede di Mestre – Via Giustizia n. 23 – 30171 Mestre – Tel 041 274 6035

territorio@pec.comune.venezia.it – www.comune.venezia.it/valutazione-sviluppo-territorio

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

DANILO GEROTTO

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE: 2022 / 54455 del 22/09/2022



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Bonifiche, Valutazioni Ambientali e Gestione Strategica
Servizio Valutazioni Ambientali

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

SALUTE PUBBLICA

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

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

Dagli studi effettuati sulle componenti di cui sopra, il proponente ritiene trascurabili gli impatti sulla salute pubblica.

ECONOMIA E SOCIETÀ

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

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

MITIGAZIONI

Acqua

I parcheggi saranno realizzati con grigliati prefabbricati in calcestruzzo drenanti.

Il consumo di acqua potabile sarà ridotto prevedendo:

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

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

Aria

Il verde previsto dal progetto si caratterizza come filtro verso la viabilità e le strutture commerciali della zona. L'impianto fotovoltaico posto in copertura ridurrà notevolmente le fonti di emissioni di CO2 in atmosfera.

Direttore Danilo Gerotto

Responsabile del procedimento: Cristina Zuin - Responsabile dell'Istruttoria: Carla Santoro

Sede di Mestre – Via Giustizia n. 23 – 30171 Mestre – Tel 041 274 6035

territorio@pec.comune.venezia.it – www.comune.venezia.it/valutazione-sviluppo-territorio

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

DANILO GEROTTO

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE: 2022 / 54455 del 22/09/2022



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Bonifiche, Valutazioni Ambientali e Gestione Strategica
Servizio Valutazioni Ambientali

Biodiversità

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

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

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

Energia

Il progetto prevede:

- Installazione di impianto fotovoltaico in copertura;
- Installazione di alcune colonnine di ricarica per veicoli elettrici nel parcheggio del centro
- Installazione di colonnine per la ricarica dei muletti utilizzati per la movimentazione delle merci;
- Impianto di illuminazione esterna a led;
- Impianti tecnologici (climatizzazione) in pompa di calore.

20/09/2022 Visto del Il Direttore

Daniilo Gerotto *

**Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. d.lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82."*

Direttore Daniilo Gerotto

Responsabile del procedimento: Cristina Zuin - Responsabile dell'Istruttoria: Carla Santoro

Sede di Mestre – Via Giustizia n. 23 – 30171 Mestre – Tel 041 274 6035

territorio@pec.comune.venezias.it – www.comune.venezias.it/valutazione-sviluppo-territorio

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

DANILO GEROTTO

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE: 2022 / 54455 del 22/09/2022