



Citta Metropolitana di Venezia



Comune di San Donà di Piave

Progetto di demolizione edificio “Ex Pollo Piave” con ricostruzione ed incremento di superficie di un edificio ad uso commerciale

Relazione sulla **non necessità** di Valutazione di **Incidenza Ambientale**

(ai sensi della DGRV 1400/2017)



Progettisti:
arch. Umberto Tuis e arch. Valter Granzotto

Redatto da:
arch. Roberto Giacomo Davanzo



via C. Battisti 39, 30027 San Donà di Piave (Ve) ☎ 0421.54589
mail: protecoeng@protecoeng.com PEC: protecoengineingsrl@legalmail.it

Committente:
ITALIANA SOCIETÀ IMMOBILIARE s.r.l.
via Calvecchia 5, 30027 San Donà di Piave (Ve)

Aprile 2018

INDICE

INDICE	1
1 DESCRIZIONE DEL PROGETTO	1
2 LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO E INQUADRAMENTO AMBIENTALE	2
2.1 Localizzazione cartografica.....	2
2.2 Siti della Rete Natura 2000	5
3 VERIFICA DELL'EVENTUALE PRESENZA DI ELEMENTI NATURALI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	5
3.1 Elementi naturali	5
3.2 Documentazione fotografica	11
4 ATTIVITÀ PREVISTE E INTERFERENZE CON GLI ELEMENTI NATURALI	12
5 NORMATIVE DI RIFERIMENTO	13
6 CONSIDERAZIONI FINALI.....	14

1 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La presente Relazione è redatta per il "Progetto di demolizione edificio "Ex Pollo Piave" con ricostruzione ed incremento di superficie di un edificio ad uso commerciale" ai sensi della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii. per conto del sig. Igli Arnaldo Zoggia, nato a Salgareda (TV) il 20 settembre 1944, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della "ITALIANA SOCIETÀ IMMOBILIARE s.r.l.", con sede in San Donà di Piave (Ve), via Calvecchia 5.

L'immobile esistente è costituito da una porzione residenziale (ex alloggio custode, ancora utilizzato) e da una parte produttiva, del tutto inutilizzata.

Il progetto dell'intervento rappresenta il recupero e la riqualificazione dell'area versante in stato di degrado, che non va a consumare ulteriore suolo a fini insediativi, favorendo al contempo il consolidamento del polo commerciale esistente di Tecnopolis.

Il progetto, infatti, contempla la realizzazione di un nuovo immobile, previa demolizione dell'esistente, con ricostruzione e ampliamento ai sensi della LR 14/2009 e ss.mm.ii., al fine di ottenere un edificio a destinazione d'uso commerciale, configurato come Medio Centro Commerciale ai sensi della LR 50/2012, per un totale di superficie di vendita pari a 2.490 m². Tale superficie di vendita di progetto è prevista l'aggregazione di n. 4 esercizi commerciali, tutti con tipologia merceologica non alimentare.

Il nuovo edificio presenterà una pianta rettangolare, che manterrà i lati paralleli agli edifici adiacenti, allineandosi alle strade attraverso l'inclinazione del fronte commerciale (lati corti del nuovo involucro) e dell'elemento di copertura.

Gli edifici esistenti limitrofi sono distribuiti su due piani con altezze pari a circa 8/9 metri. L'edificio in progetto presenta invece un solo piano, rimanendo ad un'altezza massima di 6 metri. In contrapposizione alla staticità del blocco costituito dall'involucro edilizio, viene pensato un elemento di copertura leggero, curvo e staccato dal fabbricato che avrà la funzione di portico coperto di coronamento. Tale struttura sarà realizzata in acciaio, rivestita con pannelli metallici nella parte sottostante e pannelli sandwich superiormente. L'altezza sarà variabile, raggiungendo i 7/8 metri massimi.

Gli accessi al centro commerciale sono previsti da via Calvecchia, modificando l'ingresso esistente e creando una nuova corsia di decelerazione per la svolta a destra. Questo comporterà la modifica della pista ciclabile esistente. Per evitare possibili accodamenti il tratto stradale dopo l'ingresso viene mantenuto libero dagli stalli auto e, affiancandosi al fabbricato, conduce direttamente su via Como o, girando a destra, ai parcheggi dei due negozi fronte via Calvecchia. Un altro accesso viene previsto da via Como, con relativi parcheggi in prospicienza al nuovo edificio. Sulle vie laterali a senso unico vengono ricavati gli spazi per lo scarico-carico dai magazzini posti nella parte centrale dell'edificio.

Nella progettazione della aree esterne e dei parcheggi si è ricorso ad un'organizzazione degli stalli

di sosta in modo da permettere la maggiore estensione dimensionale delle aiuole e il maggior numero di piantumazioni arboree possibili. Le alberature infatti facilitano il trattenimento delle polveri, filtrano le emissioni acustiche e consentono una mitigazione visiva degli effetti indotti dall'intervento edificatorio e dalle attività insediate.

Le aree destinate alla sosta e al parcheggio degli autoveicoli saranno realizzate in masselli autobloccanti di calcestruzzo, in modo da ridurre il più possibile la quantità di superficie impermeabile.

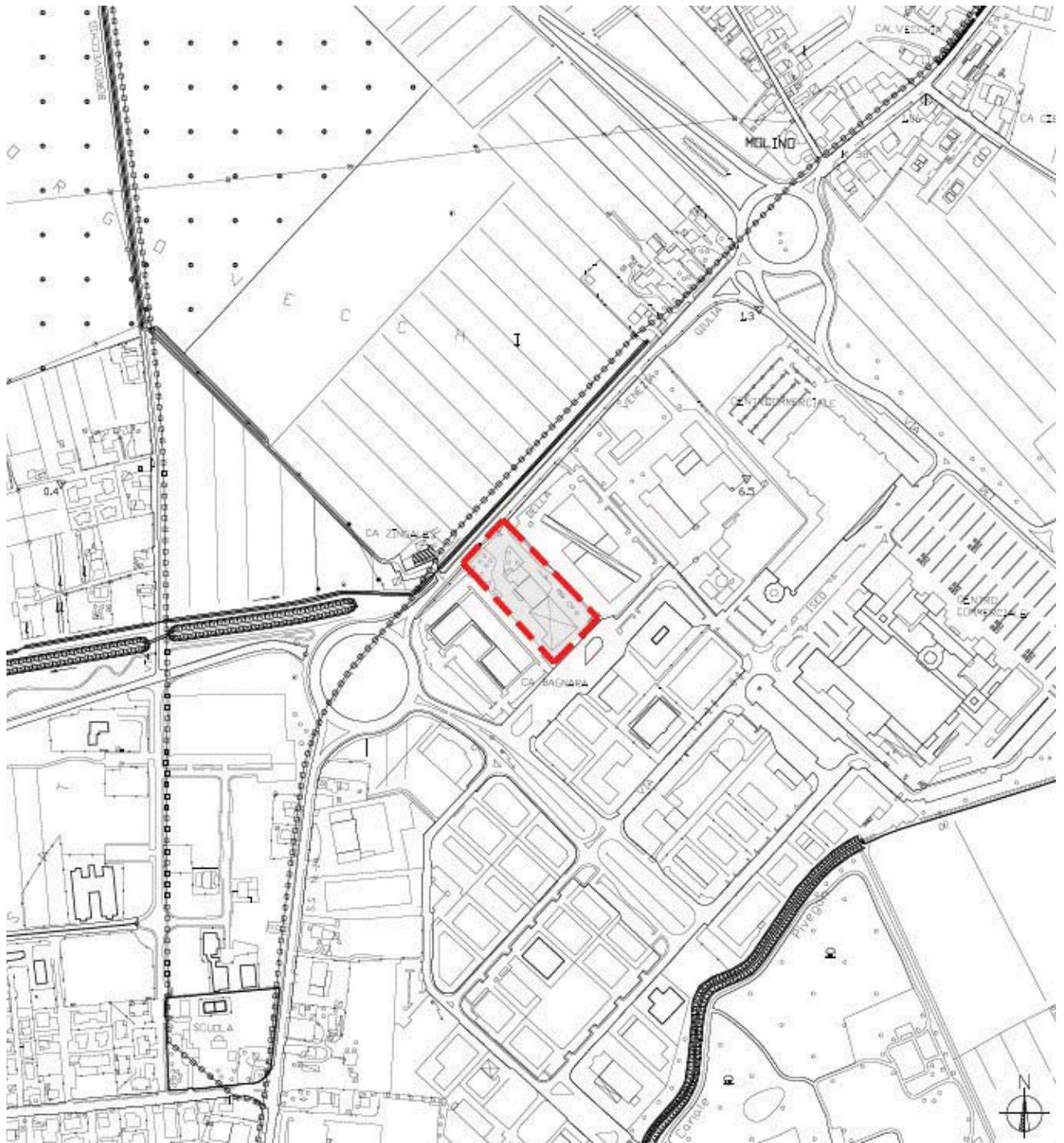
2 LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO E INQUADRAMENTO AMBIENTALE

2.1 Localizzazione cartografica



Localizzazione dell'area di studio nel territorio di San Donà di Piave su ortofoto (Fonte: Google Maps).

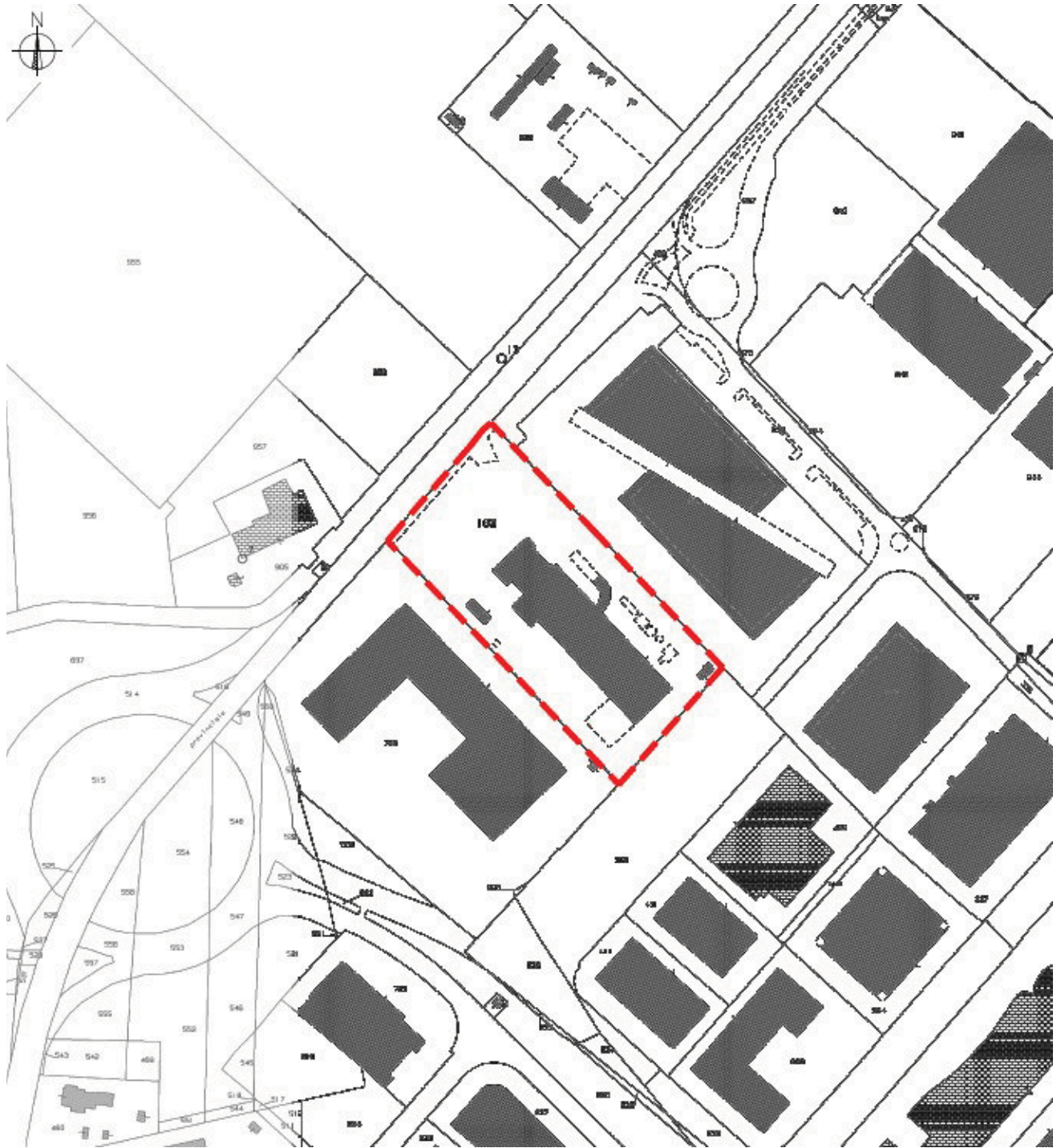
L'area d'intervento è collocata in una zona commerciale individuata quale area "Tecnopolis", che è stata oggetto di recenti interventi di completamento e riqualificazione. La vicina area, afferente al complesso SME, è stata ampliata di recente con la riqualificazione dell'ex macello di proprietà Esav. L'intervento si presenta come l'ultimo ambito da riqualificare per il completamento dell'intero comparto commerciale. Il lotto confina a nord con via Calvecchia, da dove si accede al lotto, a sud si affaccia su via Como, mentre i lati lunghi confinano con altri lotti a destinazione commerciale. Il lotto è recintato su tutti i lati con un unico accesso a nord da via Calvecchia. L'area di proprietà comprende inoltre parte della pista ciclabile e dell'aiuola verde che la divide dalla suddetta strada.



Identificazione dell'area d'intervento su Carta Tecnica Regionale, scala 1:5000 (Fonte: Regione Veneto).

Catastalmente, l'area di progetto è contraddistinta come segue:

- Catasto terreni: foglio 34, mappale 162 per una superficie catastale pari a 10.550 m².
- Catasto fabbricati: foglio 34, mappale 162, sub. 3-4-5-6-7-8-9-10 che individua le unità destinate ad abitazione, uffici, stabilimento macellazione e confezionamento polli.



Identificazione dell'area d'intervento su mappa catastale, scala 1:2000.

Nei paragrafi seguenti verranno presentati vari strumenti che, insieme all'utilizzo della cartografia, evidenziano come l'area d'intervento sia localizzata distante da elementi naturali, che possono subire conseguenze, sia nella fase di cantiere che in quella di esercizio. La cartografia dei Siti di Interesse Comunitario e delle Zone a Protezione Speciale, appartenenti alla Rete Natura 2000, dimostra la distanza tra questi e l'area di Tecnopolis.

2.2 Siti della Rete Natura 2000

Nel territorio comunale di San Donà di Piave non sono presenti aree classificate dalla rete Natura 2000. Nonostante ciò, il comune confina con gli ambiti della laguna di Venezia (SIC IT3250031 – *Laguna superiore di Venezia* e ZPS IT3250046 – *Laguna di Venezia*). Nelle vicinanze (a circa 6,5 km) si trova il SIC e ZPS IT3240008 – *Bosco di Cessalto*, ovvero uno dei pochi residui di bosco planiziale originario della pianura veneta, e, un po' più distante, il SIC IT3250013 – *Laguna del Mort e Pinete di Eraclea*, area umida nei pressi della foce del Piave.



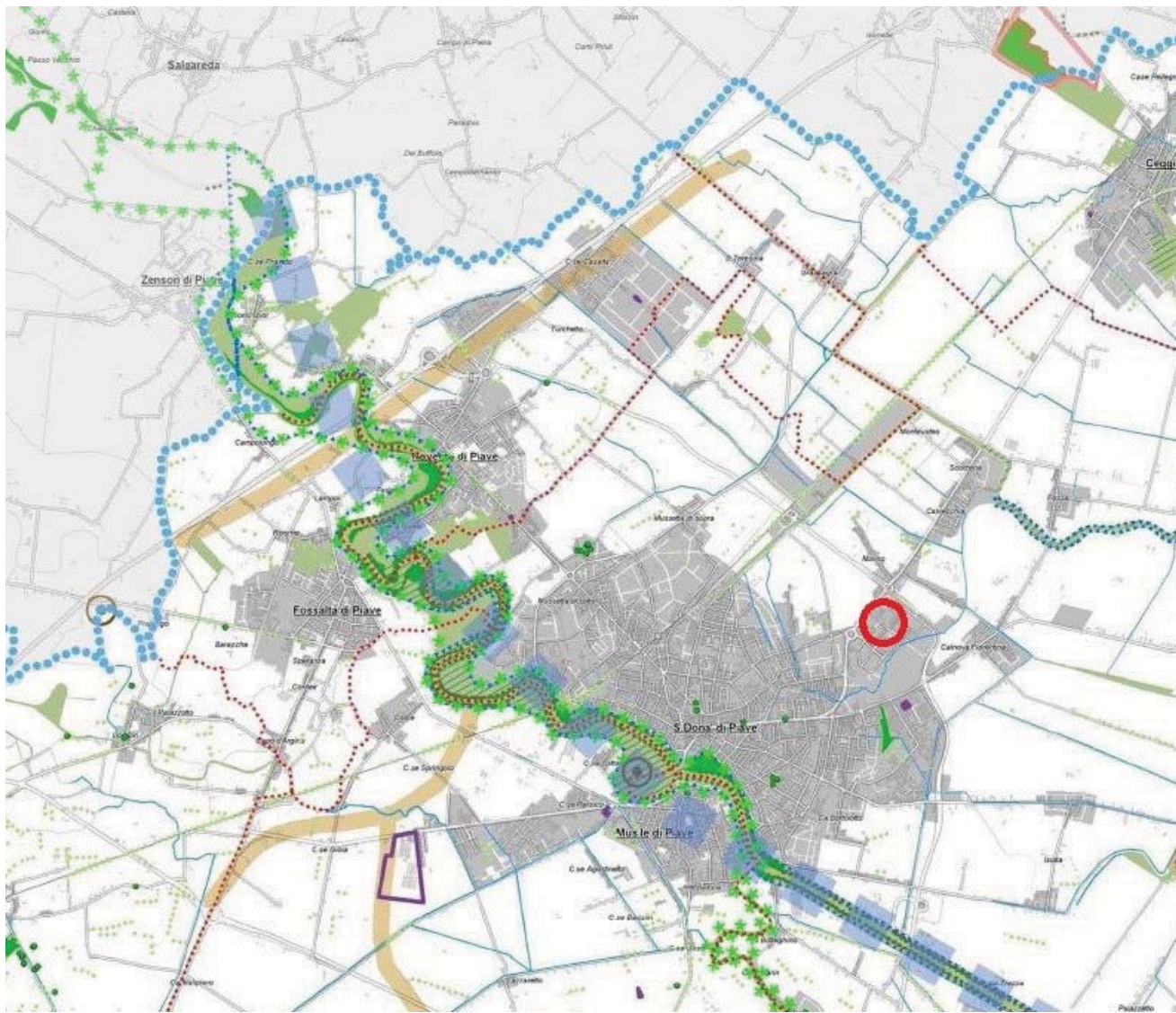
Tavola dei siti tutelati da Rete Natura 2000 più prossimi all'area d'intervento.

3 VERIFICA DELL'EVENTUALE PRESENZA DI ELEMENTI NATURALI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

3.1 Elementi naturali

Al fine di valutare in modo adeguato la ricchezza, la qualità e la capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona, si considerano le indicazioni del PTCP che definisce vincoli, fragilità e sistema ambientale, quale strumento di pianificazione finalizzato sia a descrivere le risorse esistenti espresse dal territorio, che a delineare le linee di sviluppo per la loro tutela e valorizzazione. Il PTCP di Venezia si articola in relazione a diversi settori: uso del suolo, biodiversità, energia e risorse, mobilità, sviluppo economico, crescita culturale e sociale. Sulla base di tali presupposti vengono individuati i temi strategici e gli atti di sviluppo relativi ai settori di trasformazione. La Tavola 3 –

Sistema ambientale mette in risalto la notevole distanza tra l'area di studio e tutti i vari elementi di rilevanza ecologica e naturale del territorio. I principali corridoi ecologici si sviluppano lungo i corsi d'acqua principali e quelli minori della bonifica. A questa scala, la tavola mette in evidenza la quasi totale assenza di elementi di alto valore ecologico, sia nel paesaggio urbano (colorato di grigio) che nel paesaggio rurale (bianco).

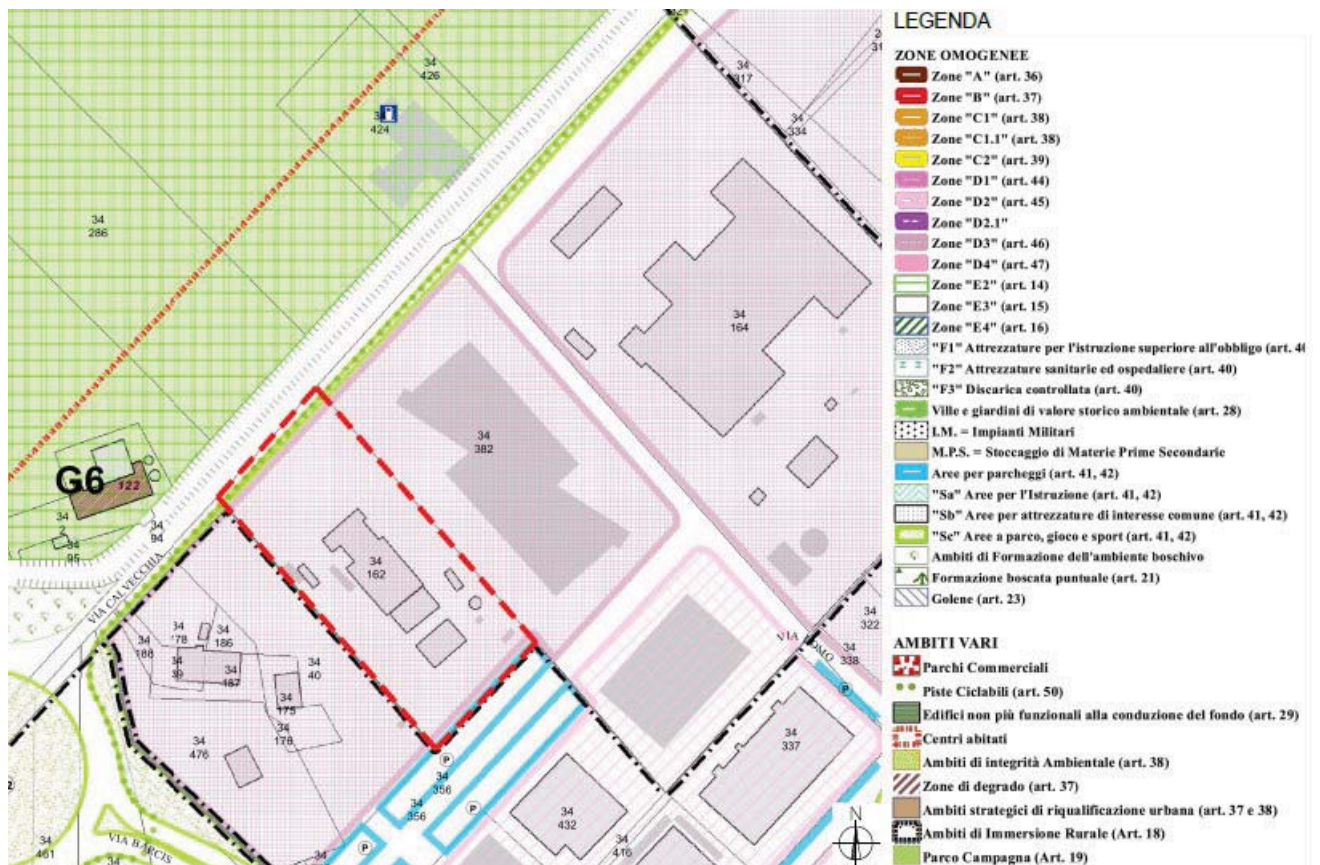


Estratto della Tavola "Sistema ambientale" del PTCP di Venezia con indicata l'area dell'intervento (Fonte: Provincia di Venezia, ora Città Metropolitana di Venezia).

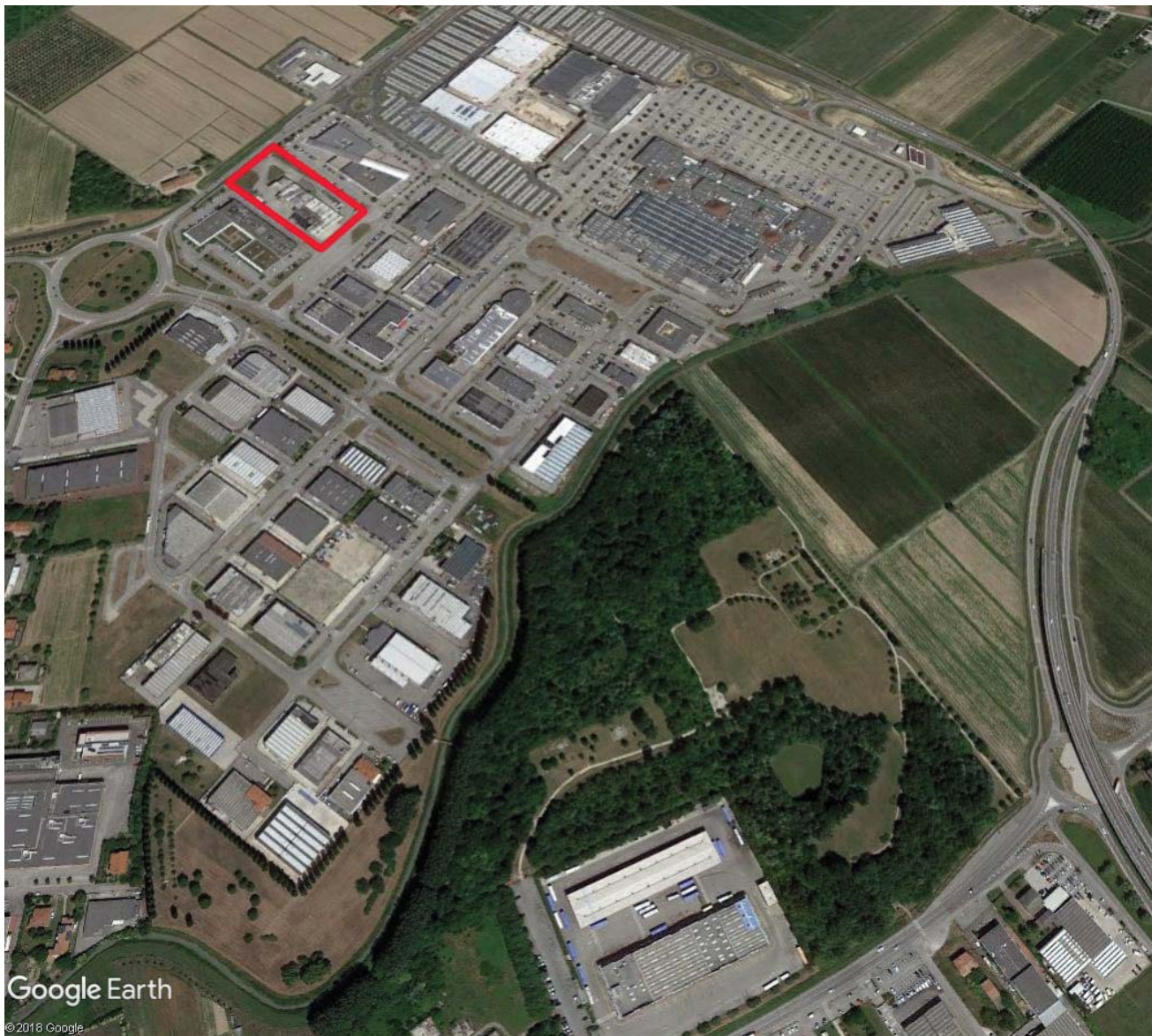
Aumentando il dettaglio, la *Carta delle Invarianti* del PAT di San Donà di Piave evidenzia ancora una volta che l'intervento è inserito in un contesto totalmente antropico. Tuttavia, si può notare che nelle vicinanze dell'area Tecnopolis il Piano prevede la presenza di alcuni ambiti preferenziali boscati e di aree boscate. In particolare, quella posta a sud dell'intervento è il Parco "Fellini", che può fungere da tampone per l'attigua area commerciale. Il parco è caratterizzato dal Bosco "Fellini", che sorge accanto ad un ampio prato ed è circondato da corsi d'acqua, canali e fossati di scolo. Le specie arboree presenti sono quelle tipiche della pianura planiziale veneto-friulana.



Estratto della Tavola delle Invarianti del PAT di San Donà di Piave (Fonte: comune di San Donà di Piave).



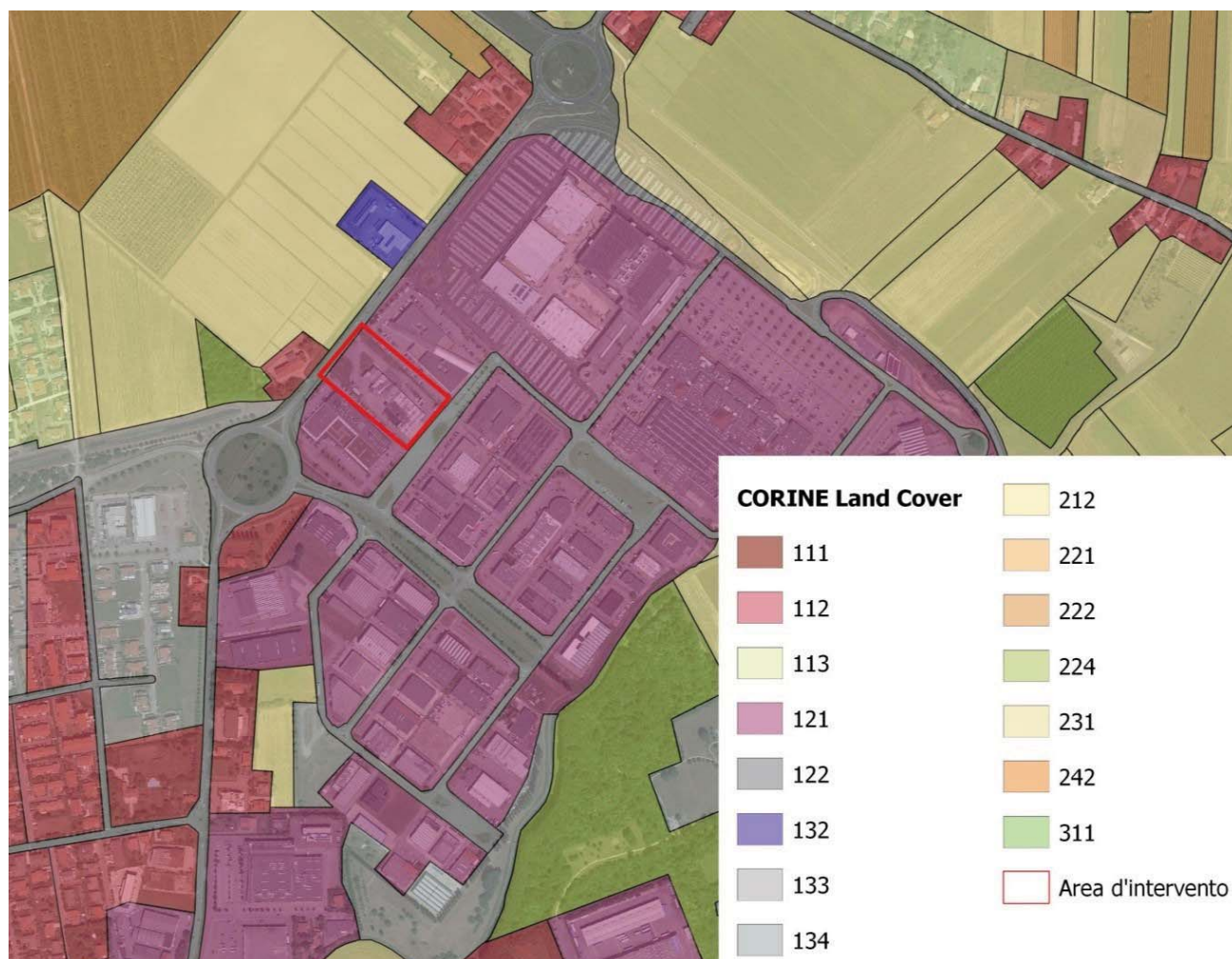
Estratto Piano degli Interventi del comune di San Donà di Piave (Fonte: comune di San Donà di Piave).



A nord è evidenziata l'area d'intervento inserita nel compendio commerciale Tecnopoli, a sud è visibile l'area boscata del Parco Fellini.

Analizzando l'uso del suolo, l'opera si inserisce in un contesto territoriale che presenta forti caratteri di urbanizzazione, collocandosi infatti in un ambito di transizione tra il nucleo urbano di San Donà di Piave e le aree agricole intervallate da nuclei abitati e case sparse presenti a nord della variante alla SS 14. Più precisamente l'uso del suolo, che circonda l'area di studio su tre lati, è destinato ad aree commerciali; a nord, oltre la ex SS 14, invece si estende un'area a seminativo.

La figura che segue, tratta dall'Infrastruttura dei Dati Territoriali della Regione Veneto, evidenzia quanto sopra precisato e indica puntualmente gli utilizzi in atto classificati secondo il sistema Corine Land Cover.



La copertura dell'uso dei suoli nell'ambito del contesto relativo all'intervento, con indicati in legenda le tipologie di suolo secondo il sistema CORINE Land Cover e con evidenziata la collocazione del lotto. I codici in legenda stanno a indicare: 111-Tessuto urbano continuo; 112-Tessuto urbano discontinuo; 113-Strutture residenziali isolate e comprensivi di area verde; 121-Insediamenti industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati, militari; 122-Reti stradali e suoli associati; 132-Discariche; 133-Cantieri; 134-Suoli in trasformazione; 212-Seminativi in aree irrigue; 221-Vigneti; 222-Frutteti; 224-Altre colture permanenti; 231 Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione; 242-Sistemi colturali e particellari complessi; 311-Bosco di latifoglie (Fonte: Regione Veneto).

Tuttavia, grazie alle informazioni contenute nell'Infrastruttura dei Dati Territoriali della Regione Veneto, è stato possibile fare un'analisi di tutti gli elementi naturali presenti nel territorio comunale di San Donà di Piave: boschi, prati, colture permanenti (frutteti, vigneti, pioppeti), zone umide e corsi d'acqua. L'analisi è stata elaborata tramite il software QGIS, grazie al quale sono stati raggruppati in un unico layer vettoriale i poligoni dei "Tipi di Habitat" e i poligoni della "Copertura del Suolo" (Classi dei Livelli di copertura appartenenti a vigneti, frutteti, altre colture permanenti, superfici a copertura erbacea, boschi di latifoglie, corsi d'acqua), entrambi scaricati dall'Infrastruttura dei Dati Territoriali della Regione Veneto. Il risultato dell'analisi, visibile nella tavola seguente, evidenzia una situazione di naturalità compromessa laddove è sviluppato il tessuto urbano consolidato, mentre lungo le aste dei corsi d'acqua principali (Piave, Piave Vecchia, canale Grassaga) la presenza di vegetazione ripariale favorisce la formazione di corridoi ecologici e quindi la formazione di una rete ecologica.

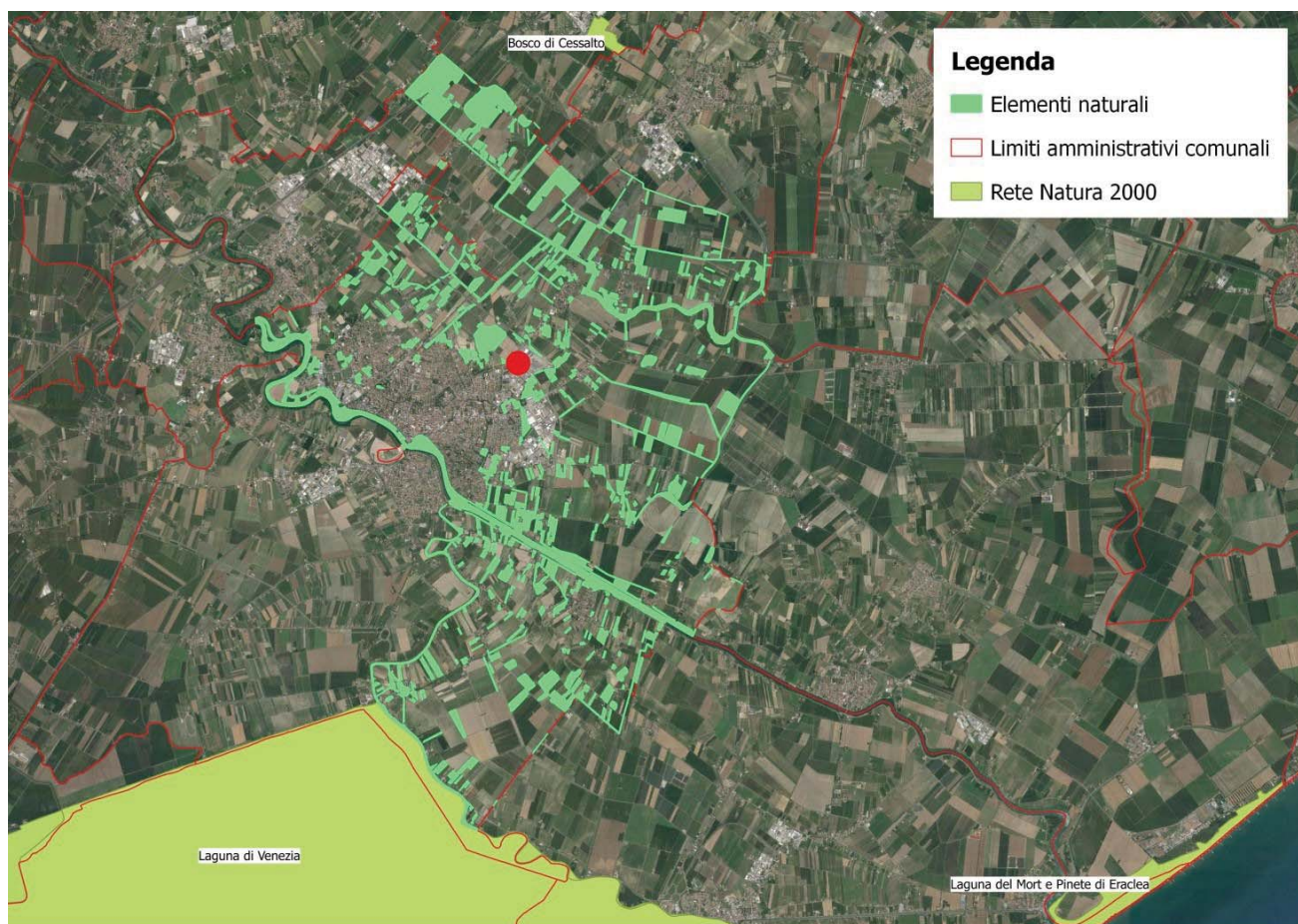


Tavola degli elementi naturali presenti nel comune di San Donà di Piave, insieme alle tre aree protette dalla Rete Natura 2000 più prossime all'intervento (Elaborazione con QGIS).

Tra questi elementi, alcuni sono stati catalogati dalla Provincia di Venezia come ambiti di interesse naturalistico:

- FL13 – *Canale Grassaga*: l'alveo è alimentato da acque sorgive che sgorgano dalla campagne tra Ponte di Piave e Oderzo, adottato dalla bonifica e connesso ad una fitta idrografia minore di tipo agrario, con funzioni prevalentemente di alimentazione irrigua.
- FL14 – *Alveo, saliceti e boschi spontanei delle anse del basso Piave*: tratto del corso inferiore del fiume Piave, che ha un ambiente di tipo fluvio-forestale agrario, per la presenza di boschi di latifoglie di diversa origine e composizione, colture agrarie diverse e dell'alveo fluviale le cui acque periodicamente invadono le superfici golenali. La vegetazione spontanea è caratterizzata dallo sviluppo di interessanti formazioni forestali di pioppeto-saliceto, da boschi spontanei misti con prevalenza di componenti alloctone e boschi agrari di robinia.
- FL15 – *Basso Sile-Piave Vecchia e alveo della Piave Vecchia*: il tratto rappresenta una significativa testimonianza del paesaggio fluviale e rurale della pianura circumlagunare nordorientale e delle diversioni idrauliche realizzate dalla Serenissima. È un importante biotopo di riproduzione ittica e di nidificazione di uccelli legati alla vegetazione palustre.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene evidente la non interferenza dell'intervento in progetto con la rete ecologica rilevabile e con le emergenze di tipo naturalistico e ambientale presenti.

3.2 Documentazione fotografica

Secondo la Deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 15/05/2014 con oggetto l'*Individuazione ambiti di centro urbano e aree degradate da riqualificare ai sensi del regolamento regionale n. 1/2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (Art. 4 della L.R. 50/2012)"*, il fabbricato esistente e l'intorno sono stati valutati quali area di degrado, in quanto ne presentano chiaramente le caratteristiche definite normativamente.

Di seguito, alcune foto documentano lo stato di fatto dell'area d'intervento e degli immobili in essa insediati.



Foto 1: veduta da via Como, lato sud.



Foto 2: veduta da via Calvecchia, angolo nord-est.



Foto 3: veduta da via Como, angolo sud-est.



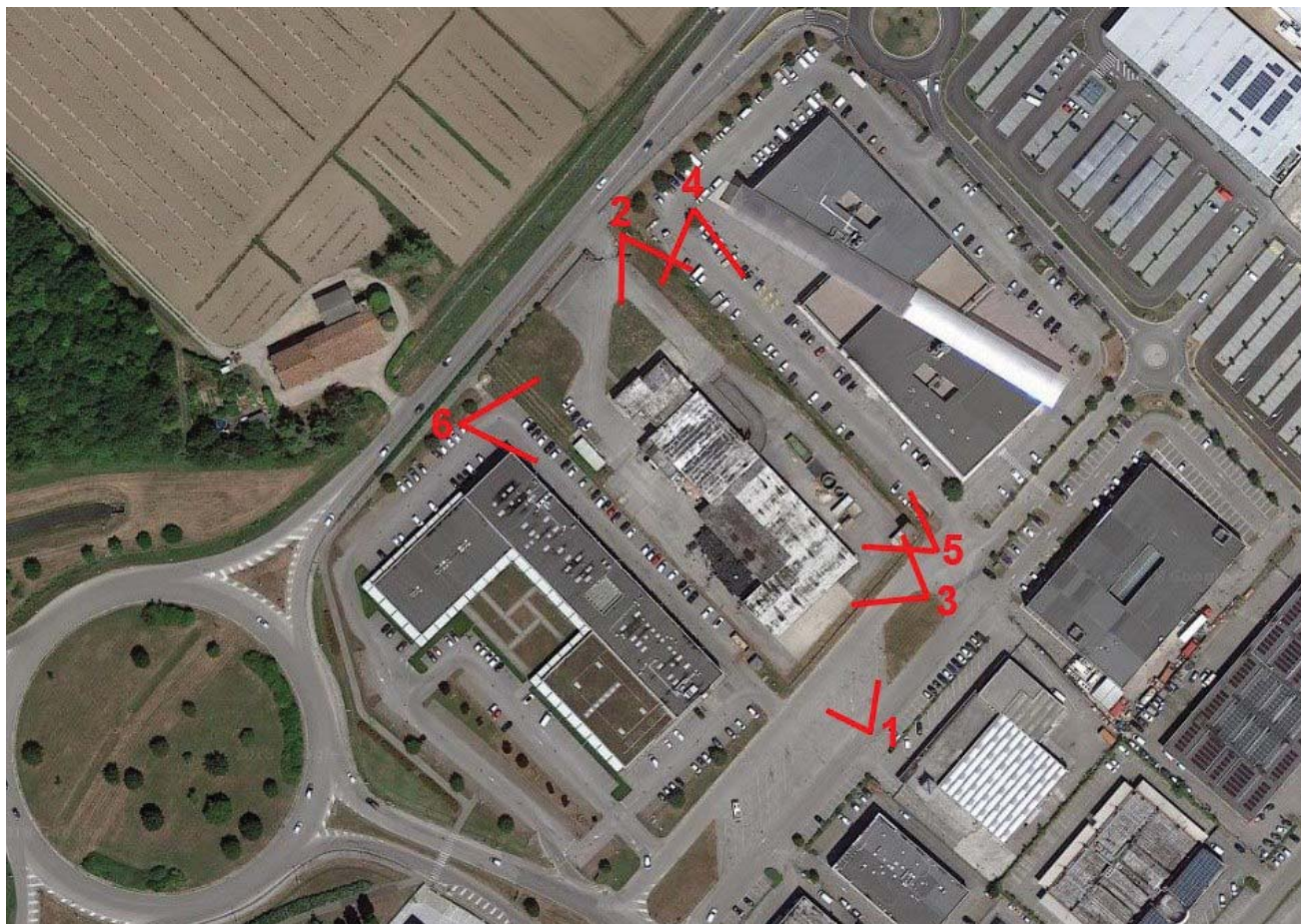
Foto 4: veduta dal lotto adiacente a nord.



Foto 5: veduta da via Como, da sud-est.



Foto 6: veduta dal lotto adiacente a nord-ovest.



Coni di ripresa fotografica su ortofoto (Fonte: elaborazione da Google Maps).

4 ATTIVITÀ PREVISTE E INTERFERENZE CON GLI ELEMENTI NATURALI

I principali impatti dell'intervento in oggetto possono riguardare le emissioni rumorose, la luminosità, il traffico e la conseguente componente particellare in atmosfera.

Allo stato attuale, le sorgenti di rumore principali sono quelle dovute al traffico lungo le strade di contorno, in particolare lungo la SS 14 - via Calvecchia, in corrispondenza della rotonda con via Barcis e via Garda. Essendo l'intervento collocato in un'area commerciale densamente fabbricata e in prossimità di una sorgente rumorosa come la SS 14, i livelli di rumorosità risultano rispettare i valori limite stabiliti dal piano di classificazione acustica comunale, con possibili superamenti che rientrano entro i limiti di pertinenza acustica stabiliti dal DPR 142/2004. Un'ulteriore sorgente acustica può essere causata dalle emissioni prodotte da attrezzature impiantistiche di nuova installazione per il funzionamento della gestione climatica.

Per quanto riguarda la luminosità, si adoperano tutte le tecnologie e le soluzioni necessarie per risparmiare dal punto di vista energetico. Si intende, quindi, illuminare l'edificio con sorgenti LED, che permetteranno di risparmiare oltre il 40% dell'energia.

La stima dei flussi di traffico indotti dalla nuova area commerciale ha dimostrato che l'insediamento provocherà un naturale incremento dei carichi veicolari, i quali, però, non arrecheranno un peggioramento della qualità del flusso viario.

Per quanto riguarda la componente atmosferica, si potranno verificare emissioni soprattutto durante la fase di cantierizzazione dove le polveri, prodotte durante le lavorazioni, potranno disperdersi nell'aria. Si farà ricorso a mezzi d'opera al massimo delle prestazioni ambientali e a tutte le procedure per minimizzare gli impatti.

Le opere di urbanizzazione e le aree di sosta veicolare sono state previste in modo tale da permettere la maggiore estensione dimensionale delle aiuole e il maggior numero possibile di piantumazioni arboree. Le alberature, infatti, facilitano il trattenimento delle polveri, filtrano le emissioni acustiche e consentono una mitigazione visiva degli effetti indotti dall'intervento. Le aree destinate alla sosta e al parcheggio degli autoveicoli saranno realizzate in betonelle autobloccanti in modo da ridurre la superficie impermeabile.

Da quanto sopra espresso si sottolinea che l'opera non andrà ad interferire con gli elementi naturali ed a creare impatti diretti o indiretti con essi, poiché si trovano ad una notevole distanza dall'area d'intervento.

5 NORMATIVE DI RIFERIMENTO

- la Direttiva 92/43/CEE "Habitat", relativa alla "conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche";
- la Direttiva 2009/147/CE "Uccelli", concernente la "conservazione degli uccelli selvatici";
- il D.P.R. n. 357/97, modificato con DPR n. 120/03, recante il regolamento di attuazione della Direttiva 92/43/CEE;
- le DD.GG.RR. n. 1180 del 18.04.2006, n. 4059 del 11.12.07 e n. 4003 del 16.12.2008 relativi all'individuazione dei Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.) costituenti rete ecologica europea Natura 2000 del Veneto;
- La D.G.R. n. 3173 del 10.10.2006 ad oggetto: "nuove disposizioni relative all'attuazione della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/197. Guida metodologica per la Valutazione d'Incidenza. Procedure e modalità operative";
- La D.G.R. n. 2200 del 27 novembre 2014 approvazione del database della cartografia distributiva delle specie della Regione del Veneto a supporto della valutazione di incidenza (D.P.R. n. 357/97 e successive modificazioni, articoli 5 e 6).
- La D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017 "Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/Cee e D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative".

6 CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto dott. arch. Roberto Giacomo Davanzo, in qualità di estensore della presente relazione tecnica, in possesso della esperienza specifica e delle competenze in campo biologico, naturalistico e ambientale, analizzati gli elaborati del Progetto Definitivo che compongono il **Progetto di demolizione edificio "Ex Pollo Piave" con ricostruzione ed incremento di superficie di un edificio ad uso commerciale**, progettisti archh. Valter Granzotto e Umberto Tuis, preso atto delle previsioni dello stesso e delle influenze che può avere sugli habitat di specie e specie appartenenti al sistema della Rete Natura 2000 più prossimi all'area di intervento, ritiene non sia necessario avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della DGR 1400 del 2017 in quanto con ragionevole certezza scientifica si escludono effetti significativi negativi.

San Donà di Piave, 24 aprile 2018

dott. arch. Roberto Giacomo Davanzo
Documento firmato digitalmente