



# Città metropolitana di Venezia

Area Ambiente

PROT. 6493E  
DEL 14/12/20

## COMITATO TECNICO VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

art. 26 comma 6) del D.Lgs 152/06 e s.m.i

art. 4 comma 5 lettera b) della L.R. 4/2016

Dgrv n. 94 del 31.gennaio 2017

Parere n.19

Seduta del 30.11.2020

OGGETTO: DITTA: F.LLI LANDO S.p.A

Sede Legale: Via E. degli Scrovegni 1, 35131 Padova

Intervento: Ampliamento grande struttura di vendita e trasformazione in centro commerciale dei settori alimentare e non alimentare. Comune di localizzazione: Mira

Procedura richiesta di proroga del provvedimento di VIA prot. n. 2915/2015.

### CRONOLOGIA DELLE COMUNICAZIONI

Con nota acquisita agli atti con protocolli n. 52455 e 52458 del 14.10.2020, per il tramite del SUAP di Mira, la ditta F.Lli LANDO S.p.A ha presentato domanda di proroga di validità del provvedimento di VIA, ai sensi dell'art. 26, comma 6, del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e della DGR n. 94/2017, per il provvedimento di VIA n. 2915/2015, per l'ampliamento di una grande struttura di vendita e trasformazione in Centro Commerciale dei settori alimentare e non alimentare, in comune di Mira località Gambarare lungo la Strada Statale n. 309 Romea al n.60.

Contestualmente alla domanda sono state depositate le planimetrie di raffronto tra lo stato attuale e lo stato iniziale e le relazioni di aggiornamento del SIA, come stabilito dalla DGR n. 94/2017 "Modalità procedurali per la proroga di validità dei provvedimenti di VIA".

La Città metropolitana di Venezia ha pubblicato in data 19.10.2020 sul proprio sito (sezione Ambiente pagina Valutazione Impatto Ambientale) l'avviso di deposito della documentazione descrittiva e progettuale acquisita agli atti.

Ai sensi della DGRV n. 94 del 31.gennaio 2017 i termini del procedimento (90 giorni) decorrono dalla data di acquisizione dell'istanza completa della documentazione tecnica, e quindi dal 14.10.2020.

In data 21.10.2020, durante la seduta del Comitato tecnico V.I.A., la ditta ha illustrato le motivazioni inerenti la richiesta di proroga di validità del provvedimento di VIA.

Con Determinazione N. 2554/2020 dell'Area uso ed assetto del territorio della Città Metropolitana di Venezia, è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica per la "realizzazione di una recinzione composta di palo e rete con siepe" in Comune di Mira. ditta fratelli Lando S.p.A (id 3122) - procedura semplificata.

### OSSERVAZIONI e PARERI

Non sono state presentate osservazioni.

Con nota Posizione N. E/2020/0571 del 26/11/2020, ed acquisita agli atti con prot. n. 61890 del 27.11.2020 il Comune di Mira ha inviato il proprio Parere, evidenziando che "non si rilevano motivazioni ostative alla proroga", nello stesso parere sono state riportate ulteriori tematiche.

**Considerazioni del gruppo istruttorio:** in riferimento alle tematiche urbanistiche ed edilizie evidenziate all'interno del Parere del comune di Mira, si conferma che sono riscontri che verranno affrontati in fase autorizzativa successiva a tale parere ambientale; circa la SCIA presentata per la realizzazione di opere idrauliche nel parcheggio di pertinenza dell'attuale attività commerciale, finalizzate all'ottemperanza delle prescrizioni della Città Metropolitana, è argomento trattato ed approfondito nel presente parere; circa la proposta di valutare l'opportunità di richiedere parere Anas ai fini della valutazione di eventuali interferenze con l'innesto sulla SS.309 "Romea" e al fine di valutare lo studio del traffico,

considerato che la documentazione presentata contiene elementi che risultano essere sufficienti per poter valutare l'assenza di impatti negativi significativi sul contesto ambientale, non si riscontra la necessità di ulteriori approfondimenti.

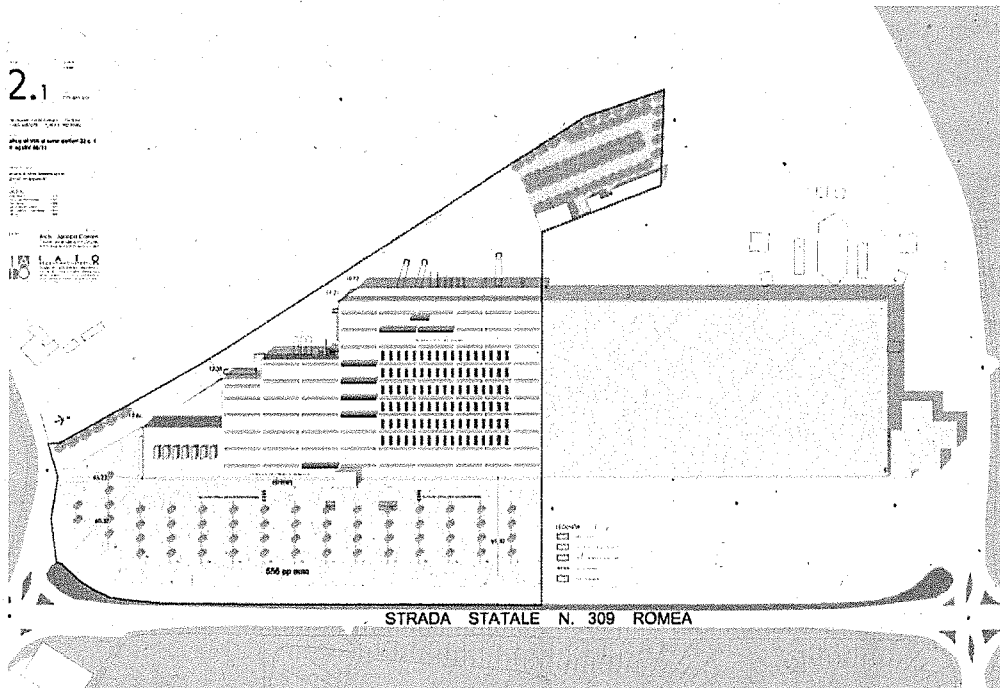
### DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La Grande Struttura di Vendita di titolarità della società F.lli Lando S.p.A. è localizzata in Comune di Mira in località Gambarare, lungo il lato Nord della SR 309 Romea. L'edificio interessato dalla proposta, oltre alla realtà oggetto di richiesta, ospita altre attività commerciali, e si attesta in diretto affaccio sulla Romea, all'interno della tratta compresa tra via Bastie, a sud, e via Bastiette, a nord.



Trattasi di un intervento di ampliamento di 3 strutture di vendita attualmente autorizzate ed operanti nel sito caratterizzate da una superficie netta di vendita del settore alimentare pari a 3.140 mq e del settore non alimentare pari a 3.130 mq per una superficie totale di vendita di 6.270 mq, l'ampliamento consentirà il raggiungimento di una configurazione di centro commerciale caratterizzato da una superficie netta di vendita totale pari a 9.700 mq, di cui 4.300 mq del settore alimentare e 5.400 mq del settore non alimentare.

Il progetto non riguarda l'edificio nella sua interezza bensì tutte le unità riconducibili alla proprietà del proponente f.lli Lando S.p.A. e che corrispondono alla metà meridionale del complesso.



Il progetto consiste nella riorganizzazione delle unità esistenti e nell'aumento delle superfici commerciali allo scopo di costituire un Centro Commerciale caratterizzato da un ingresso unico con galleria sulla quali si affacceranno due unità

commerciali ed un bar. La terza unità commerciale manterrà il proprio accesso indipendente, ma diverranno comuni l'intera area a parcheggio e l'accesso all'area di carico e scarico.

Gli elementi che caratterizzeranno la distribuzione planimetrica sono:

La nuova galleria commerciale che ospiterà anche tutti i servizi comuni del centro commerciale e, al piano primo, di nuova costruzione anche gli spogliatoi e alcuni locali tecnici della ditta proponente.

Attraverso la galleria commerciale si mettono in comunicazione l'area retrostante di carico e scarico ed i negozi garantendo una possibilità di deflusso molto maggiore per ogni evenienza.

Le tre unità commerciali che saranno riorganizzate riportando sul retro le aree di deposito e le zone di lavorazione.

L'intera area a parcheggio, prima suddivisa in base alle diverse unità commerciali, verrà unificata e riorganizzata limitando gli accessi al parcheggio da tre a due.

Le facciate Sud-est e sud saranno riqualficate mediante la realizzazione di una facciata con pannelli tipo aquapanel con finitura con intonachino e colori autopulenti. Le vetrine saranno cambiate con elementi più performanti soprattutto contro il surriscaldamento interno dovuto all'esposizione dell'edificio.

La procedura di VIA svolta presso la Città Metropolitana di Venezia nel 2015, si è conclusa con la Determinazione n° 2915/2015, con cui è stato rilasciato il giudizio favorevole di compatibilità ambientale dell'opera con le seguenti prescrizioni:

- a) *A lavori ultimati e con impianti a regime venga condotta una campagna di monitoraggio acustico per la verifica dei livelli di emissione e differenziali prodotta dalle attività e componenti impiantistiche rispetto ai recettori residenziali maggiormente esposti. In caso di superamento dei valori normativi vengano adottati accorgimenti per ricondurre i valori entro i limiti di legge. Copia delle risultanze siano inviate per conoscenza ad ARPAV e alla Città metropolitana di Venezia.*
- b) *Siano adempite le prescrizioni del parere istruttorio endoprocedimentale dell' Unità Operativa complessa Tutela dell'Atmosfera e delle Acque, riportate nell'allegato A.*
- c) *Si fornisca con periodicità annuale una relazione di bilancio energetico riportante i dati di produzione di energia da fonti rinnovabile previste nel progetto in parola e il consumo energetico del centro commerciale. Tale relazione dovrà essere pubblicata sul sito internet del proponente il progetto.*
- d) *Sarà cura del proponente segnalare tempestivamente la mancata manutenzione e pulizia del fossato di recapito dello scarico posto in fregio alla SS Romea lato Sud-Est agli Enti competenti, ai fini di un pronto intervento.*

## 1. MOTIVAZIONE DELLA RICHIESTA DI PROROGA

Ai sensi della normativa vigente, il provvedimento VIA, emesso dalla Città Metropolitana di Venezia ha efficacia temporale limitata al quinquennio successivo alla sua pubblicazione; pertanto al momento della presentazione della domanda di proroga risultava in prossima scadenza.

A seguito del provvedimento di autorizzazione ambientale VIA, con parere positivo, è stato avviato l'iter di autorizzazione commerciale, la società proponente ha proseguito l'iter finalizzato all'ottenimento dei vari titoli abilitativi necessari alla realizzazione dell'opera e all'avvio dell'attività commerciale.

Durante questo periodo la ditta proponente non è riuscita a completare le opere previste dal progetto in quanto la realizzazione è risultata assoggettata al previo conseguimento dell'autorizzazione commerciale, i punti di criticità emersi sono relativi alla possibilità di introdurre all'interno del quadro urbanistico locale la specifica indicazione di *area destinata a grandi strutture di vendita*, in attuazione di quanto previsto dalla LR 50/2012.

Il Comune di Mira non ha introdotto specifica individuazione per l'area, non potendo avviare variante allo strumento urbanistico in assenza di PAT.

Questo ha portato ad un diniego della richiesta di autorizzazione commerciale presso la Regione del Veneto.

Il Proponente ha avviato un confronto con l'Amministrazione comunale, in attesa di approvazione del PAT del Comune di Mira, e quindi la conseguente possibilità di specifica individuazione di grande struttura di vendita.

Con DGC 252 del 22.12.2017 il Comune di Mira ha riavviato il processo di formazione di un nuovo PAT, dando indirizzo di avviare le fasi di definizione di un nuovo Documento Preliminare; ad oggi non sono ancora stati approvati documenti relativi al nuovo PAT, pertanto permangono le condizioni di conflittualità emerse in sede di avvio del procedimento di autorizzazione commerciale

Durante questo periodo, la ditta proponente non è riuscita a completare l'iter amministrativo e progettuale e di conseguenza le opere.

E' richiesta una proroga di validità del provvedimento VIA di ulteriori 5 anni, dal punto di vista progettuale non sono

previste modifiche rispetto a quanto proposto e valutato con la precedente procedura di VIA.  
La richiesta di proroga è motivata dalla necessità che vengano risolte le tematiche di natura urbanistica.

## 2. STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO

Non avendo conseguito titoli autorizzativi né di carattere Edilizio né di carattere Urbanistico, ad oggi non è stato effettuato alcun intervento nell'area.

## 3. AGGIORNAMENTO DEL S.I.A.

Ai sensi della DGR n. 94 del 31/01/2017 uno specifico elaborato costituisce l'aggiornamento dello studio di impatto ambientale, redatto nel 2015 ed allegato alla domanda di VIA, relativo al progetto "Ampliamento grande struttura di vendita e trasformazione in centro commerciale dei settori alimentare e non alimentare." sita in località Gambarare in comune di Mira.

Il documento ha rivisitato ed aggiornato le diverse tematiche programmatiche, progettuali ed ambientali descritte ed analizzate nel precedente Studio d'Impatto Ambientale, attraverso un confronto con lo stato ambientale in essere al momento della precedente valutazione allo scopo di evidenziare l'eventuale insorgenza di rischi o criticità e al fine di confermare la compatibilità ambientale della proposta d'intervento.

## QUADRO PROGRAMMATICO

In riferimento ai Piani e Programmi è confermato quanto già analizzato nello Studio di Impatto Ambientale, presentato e approvato con per il provvedimento di VIA n. 2915/2015.

L'analisi ha rilevato eventuali aggiornamenti e modifiche dei piani vigenti rispetto allo scenario valutato all'interno del precedente studio, mettendo in evidenza l'eventuale presenza di nuove condizioni che possano creare situazioni di incoerenza o interferenza con la proposta in oggetto.

Gli strumenti programmatori presi in considerazione dallo studio di aggiornamento, sono:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.): con DCR 62 del 30.06.2020 la Regione del Veneto ha approvato il PTRC adottato nel 2009, integrato con la successiva variante del 2013. Il piano approvato conferma i contenuti dello strumento analizzato all'interno del SIA relativamente ai tematismi principali del piano.
- Piano di area della laguna e dell'area veneziana (P.A.L.A.V.): non sono sopraggiunte modifiche
- Piano Territoriale Generale della Città Metropolitana di Venezia (P.T.G.C.M.): rispetto al PTCP vigente contestualmente alla redazione del SIA non sono sopraggiunte varianti che interessano l'ambito all'interno del quale si colloca la struttura commerciale. L'area in oggetto non ricade all'interno di ambiti di particolare valore ambientale. Lo spazio in oggetto rientra all'interno delle aree di insediamenti produttivi o da riqualificare, confermandone la destinazione di realtà economica.
- Piano Regolatore Generale del Comune (P.R.G.): la struttura oggetto d'intervento ricade all'interno di spazi classificati come ZTO "D2", dove sono ammesse attività commerciali, direzionali, laboratori ed attività artigianali di servizio, nonché delle eventuali strutture di interesse collettivo di servizio della zona.
- Piano di classificazione acustica: Il vigente Piano di Classificazione acustica è stato approvato con DCC 44 del 10.05.2004, non sono avvenute modifiche della classificazione già analizzata all'interno dello studio già condotto. L'area ricade all'interno della Classe acustica V "Aree prevalentemente industriali", gli spazi limitrofi rientrano nelle fasce di transizione.
- Pianificazione per la tutela delle acque (PRRA, PIANO DIRETTORE, MOSAV, PTA):
  - PTA: approvato con DCR 107 del 05.11.2009, i contenuti di indirizzo e di carattere prescrittivo del piano rilevati in sede di redazione del SIA sono confermati. Rispetto alla stesura del PTA vigente al 2015 sono state revisionati i contenuti relativi alla designazione dei corsi d'acqua idonei alla vita dei pesci e aggiornato il quadro conoscitivo riferito alla qualità dei corpi idrici. Permangono le prescrizioni relativamente alla gestione e trattamento delle acque al fine di ridurre i rischi di deterioramento della qualità delle acque, secondo quanto normato dall'art. 39.
  - PGRA: approvato con Delibera n.1 del 03.03.2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino delle Alpi Orientali, attualmente in vigore il piano riferito all'arco temporale 2015-2021. Il riferimento del rischio si sviluppa su 3 scenari di all'agibilità e di rischio idraulico su tre differenti tempi di ritorno 30, 100, 300 anni, rispettivamente elevata, media e bassa probabilità. In riferimento ai 3 scenari (TR 30, 100 e 300) non si rilevano condizioni di rischio per l'area in oggetto, così come degli spazi limitrofi.

- PAI: Il sistema idrografico di riferimento per il caso di studio è quello del Bacino Scolante della Laguna di Venezia, la cui Autorità di Bacino, che con DGR 401 del 31.03.2015 ha adottato il proprio Piano di Assetto Idrogeologico. Lo spazio all'interno del quale si colloca la struttura di vendita in oggetto ricade nelle aree a pericolosità P1-moderata soggetta a scolo meccanico. Non sono intervenute modifiche rispetto alle valutazioni contenute nel SIA del 2015.

- RETE NATURA 2000: non sono intervenute modifiche rispetto a questo tematismo.

**Considerazioni istruttorie:** *l'ampliamento della Grande struttura di Vendita all'interno dell'edificio esistente risultava e risulta all'attualità compatibile con tutti gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sia a scala locale che sovracomunale. Rimane la situazione per cui la realizzazione delle opere proposte dalla ditta F.lli Lando S.p.A., con rilascio degli opportuni titoli abilitativi connessi, potrà avvenire solo a seguito di approvazione di una modifica dello strumento urbanistico generale del Comune di Mira, che individui il sito in oggetto come idoneo all'insediamento di centri commerciali.*

## STATO PROGETTUALE

La documentazione presentata evidenzia che non sono previste modifiche progettuali rispetto a quanto già valutato nel 2015, non sono richieste nuove o diverse soluzioni progettuali, nessuna opera è stata realizzata allo stato attuale.

Si conferma la richiesta di incremento delle superfici di vendita all'interno della struttura edilizia esistente ottenuta con la rimodulazione degli spazi interni ed alcune opere di adeguamento dell'edificio. Si prevede di mantenere la presenza di una parte ad alimentare e una parte nel settore non alimentare.

Si prevedono le seguenti variazioni:

### settore alimentare

- attuali 3.140 mq
- ampliamento 1.160 mq
- complessivi 4.300 mq

### settore non alimentare:

- attuali 3.130 mq
- ampliamento 2.270 mq
- complessivi 5.400 mq

### totale

- attuali 6.270 mq
- ampliamento 3.430 mq
- complessivi 9.700 mq

Le superfici saranno distribuite all'interno di 3 realtà di vendita, confermando in larga parte la suddivisione già esistente. Per garantire la funzionalità delle attività commerciali è prevista la realizzazione, all'interno del manufatto esistente, di una galleria che consente l'accesso alle unità e di un bar in corrispondenza dell'accesso dal lato parcheggio, spazio che non rientra tra i conteggi delle superfici di vendita.

La proposta prevede un aumento della superficie coperta della struttura edilizia per adeguarsi al nuovo assetto interno, con un incremento di circa 506 mq di superficie coperta ed un incremento volumetrico di 2.129 mc.

La nuova struttura avrà così una superficie coperta complessiva pari a 14.778 mq, per un volume pari a circa 10.8841 mc. Vengono riconfermate anche le tipologie di opere ed i materiali previsti.

In relazione alle necessità di intervenire sulle reti di raccolta acque dell'area di sosta, la proposta d'intervento prevede una serie d'interventi all'interno dell'area a parcheggio esistente, con la riorganizzazione degli stalli e degli spazi di movimentazione interna all'area di sosta, che non comportano trasformazioni di rilievo; viene mantenuta la piena fruizione degli spazi senza suddivisione delle aree in osservanza dei contenuti della LR 50/2012, senza andare a ridurre la capienza dell'area.

Con l'occasione si prevede di migliorare la qualità dell'area attraverso l'impianto di alberi tra gli stalli come individuato nella tavola del verde.

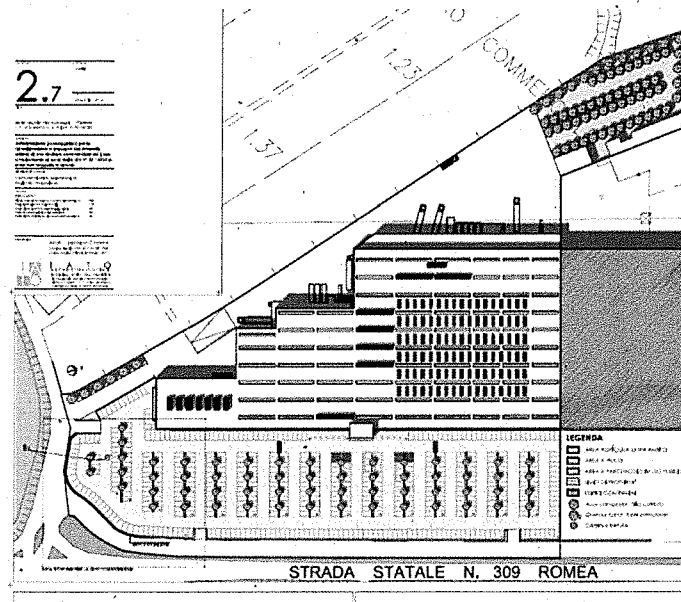


Figura 9 Proposta di progetto con sistemazione a verde.

Con riferimento agli elaborati e documentazioni progettuali presentati per acquisire una serie di ulteriori autorizzazioni presenti nel Parere VIA di cui alla Determinazione 2915/2015, la situazione risulta la seguente:

Opere relative alla recinzione dell'area lungo il margine sud ed est, funzionali a garantire il confinamento dello spazio di sosta e delle aree di pertinenza della struttura, viene confermata la proposta già sottoposta a procedura di autorizzazione paesaggistica, rispetto alla quale viene avviato un nuovo iter essendo decorsi i termini di validità della precedente autorizzazione.

Con Determinazione N. 2554/2020 dell'area Uso e Assetto Del Territorio della Città Metropolitana di Venezia è stata trasmessa AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA per questo intervento.

Per quanto riguarda gli interventi di adeguamento del sistema di gestione e trattamento delle acque di prima pioggia riferite all'area di parcheggio, ricadente nelle fattispecie di applicazione delle misure di tutela della qualità delle acque secondo quanto disposto dall'art. 39 del PTA, si conferma la necessità di realizzazione di tali interventi in adeguamento alla normativa specifica.

La proposta di intervento è stata rivista rispetto alla precedente stesura al fine di rendere le opere realizzabili in stralci funzionali garantendo la sostenibilità dell'intervento in relazione alle necessità della realtà economica, sulla base di soluzioni condivise con gli enti competenti (Città Metropolitana di Venezia e Consorzio di Bonifica). La proposta coinvolge le sole aree di sosta e non determina variazioni (in riduzione o aumento) delle superfici di vendita o elementi della struttura commerciale.

In fase di integrazione della documentazione depositata all'interno del procedimento VIA sono stati definiti gli indirizzi e modalità di miglioramento dello spazio di sosta, congiuntamente alle opere relative alla gestione delle acque

Si evidenzia che il provvedimento di VIA del 2015 conteneva anche l'autorizzazione allo scarico delle acque di dilavamento dei piazzali adibiti a parcheggio, in ottemperanza a quanto disciplinato dall'art. 39 del PTA., a seguito di incontri ed accordi con la competente Unità Operativa complessa Tutela dell'Atmosfera e delle Acque della Città Metropolitana di Venezia, si è ravvisata l'opportunità di separare i due procedimenti in parola, pertanto si procederà con nuova autorizzazione allo scarico con un'apposita, specifica e separata istanza nella quale saranno riportati gli elaborati alla di cui al procedimento Suap - SCIA pratica n. 00314500273-09102020-1617 in Comune di Mira per la realizzazione delle vasche per il trattamento delle acque piovane ed il conseguente adeguamento del sistema idrico.

## VALUTAZIONE DEI POTENZIALI IMPATTI

Per coerenza con la procedura del 2015, nel documento di aggiornamento del SIA sono state analizzate le componenti ambientali già oggetto di valutazione, procedendo nella verifica delle attuali condizioni in riferimento

a quanto emerso dalle analisi già condotte, evidenziando eventuali situazioni di aggravio o deterioramento, o al contrario di miglioramento dello stato ambientale.

Le componenti rivalutate sono state:

- Atmosfera
- Acqua
- Suolo e sottosuolo
- Biodiversità, vegetazione e fauna
- Rumore
- Paesaggio
- Inquinamento luminoso
- Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti

### **Atmosfera**

Gli aspetti relativi alla qualità dell'aria analizzati all'interno del SIA avevano un aggiornamento fino al 2011, in riferimento alle centraline presenti nel contesto più ampio, dal momento che non erano presenti punti di rilevamento prossime all'area in oggetto. Sulla base delle analisi è emerso un quadro dove alcuni elementi esprimevano situazioni potenzialmente critiche, con particolare riferimento alle concentrazioni di polveri sottili (PM 10 e 2,5), ozono e IPA. Le pressioni più rilevanti risultavano associabili alla combustione civile e traffico veicolare.

Al fine di verificare le condizioni all'oggi si sono presi in esame i dati contenuti nella Relazione annuale 2018 di ARPAV relativa alla qualità dell'aria della Provincia di Venezia, ed in particolare i dati riferiti alla centralina di Malcontenta, più prossima all'area d'indagine.

I parametri considerati sono stati SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> e Polveri sottili.

Sulla base dell'analisi dei dati aggiornati al 2018 si osserva come permangano le condizioni relative alla qualità dell'aria individuate all'interno dello studio condotto nel 2015 in riferimento ai potenziali rischi dovute alle polveri sottili.

Gli effetti indotti dall'intervento valutati all'interno del SIA sono stati considerati in riferimento al sistema impiantistico, con particolare riferimento a quelli relativi al riscaldamento/climatizzazione della struttura, e all'incremento del traffico indotto.

Dal momento che la soluzione progettuale rimane invariata i fattori di potenziale alterazione sono i medesimi per tipologia e grado di potenziale pressione non si stimano situazioni di maggior rischio o aggravio della componente a quanto già stimato. Verrà mantenuta e integrata la presenza di impianti fotovoltaici e potrà essere verificata la necessità di installare impianti di nuova generazione con maggiore efficienza capaci di ridurre, seppur in modo marginale, gli effetti diretti e indiretti.

### **Acqua**

Attualmente la rete di raccolta delle acque meteoriche dei piazzali e delle coperture recapita il deflusso verso lo scolo Seriola delle Bastie, tramite uno scolo minore posto lungo il confine ovest del lotto di terreno.

Il progetto prevede la creazione di una nuova rete di drenaggio a servizio del parcheggio del centro commerciale, completamente separata dalle condotte che raccolgono l'acqua di copertura e dalle aree destinate al carico/scarico delle merci, le cui acque potranno essere recapitate direttamente nel suddetto scolo senza essere trattate.

Per l'area a parcheggio prevede l'installazione di due vasche per il trattamento delle acque di prima pioggia di adeguata capacità.

Sul progetto da attuare per la gestione delle acque meteoriche si sono espressi in illo tempore sia il competente Ufficio tutela dell'atmosfera e delle acque della Città Metropolitana di Venezia sia il Consorzio di Bonifica Acque risorgive e trattandosi di parti progettuali, nulla cambia.

Rispetto alle condizioni fisiche relative alla rete idrografica e caratteri idrogeologici analizzati all'interno del SIA si fa rilevare come non siano state attuate opere o interventi che abbiano modificato lo scenario di riferimento e le dinamiche del contesto. Lo studio effettuato all'interno della procedura di VIA riportava i dati della qualità delle acque degli anni compresi tra il 2008 e 2011, relativi al Naviglio Brenta, quale corpo idrico più prossimo all'area in oggetto.

I dati rilevavano una qualità "sufficiente", in ragione della presenza di elementi, imputabili ad attività antropica, in particolare metalli e pesticidi, che limitano la potenzialità del corso d'acqua per la tratta in esame.

Si sono pertanto analizzati i dati riportati nel report annuale di ARPAV, aggiornato al 2018, prendendo in considerazione la medesima stazione di monitoraggio (stazione 137). Rispetto a tale situazione lo studio di ARPAV rileva tuttavia come nel successivo biennio 2014-2016 lo stato ecologico risulti migliorato, rientrando nella classe "sufficiente". I fattori limitanti della qualità del corpo idrico sono legati in modo principale alle pressioni di carattere agricolo. Sulla base dei dati analizzati si confermano pertanto le condizioni già rilevate all'interno dello studio del 2015.

Non sono previsti interventi diversi rispetto a quanto già valutato per quanto riguarda la struttura commerciale, non rilevando pertanto effetti non già valutati.

### **Suolo**

Rispetto alle condizioni esaminate nel precedente studio non sono stati condotti interventi a livello locale o territoriale che abbiano modificato l'assetto del territorio o abbiano comportato alterazioni dei caratteri fisici tali da incidere sulla struttura e stabilità dei suoli.

Sulla base delle modifiche normative sopraggiunte si riporta come l'area in oggetto ricada all'interno degli spazi classificati come *aree di urbanizzazione consolidata* in attuazione di quanto previsto dalla LR 14/2017, sulla base della ricognizione effettuata dal Comune di Mira. Si opera pertanto all'interno di aree già urbanizzate che non sono caratterizzate da valenze ambientali o che assolvono funzioni ecosistemiche.

### **Inquinamento acustico**

L'area in oggetto ricade nella classe acustica V "Aree prevalentemente industriali", l'ambito commerciale ricade inoltre in parte all'interno della fascia di pertinenza stradale riferita alla Romea. Le analisi condotte hanno verificato le reali condizioni acustiche dell'area tramite rilevamenti fonometrici, considerando le fonti esterne all'attività, e quindi agli assi viari, e quelle interne, riferite agli impianti presenti in copertura e lungo il margine ovest della struttura. Sulla base dei rilievi effettuati è risultato come il traffico che attualmente transita lungo la Romea determini gli effetti più significativi del contesto, con valori prossimi agli 80 dB, per

Gli effetti più significativi del contesto, con valori prossimi agli 80 dB, per gli altri assi stradali la pressione acustica si attesta tra i 50 e 60 dB. Come emerso dall'analisi del traffico effettuata in aggiornamento anno 2020, il traffico transitante lungo la Romea, principale fonte di pressione, non presenta significative variazioni tra le condizioni riferite allo studio acustico già condotte e la situazione odierna.

È pertanto possibile affermare come le condizioni acustiche rilevate al 2015 permangano attualmente.

Viene confermata la prescrizione inserita nella Determina 2915/2015, relativa alla verifica del quadro acustico così prevista: *a lavori ultimati e con impianti a regime venga condotta una campagna di monitoraggio per la verifica dei livelli di emissione e differenziali prodotti dalle attività e componenti impiantistiche rispetto ai recettori residenziali maggiormente esposti. In caso di superamento dei valori normativi vengano adottati accorgimenti per ricondurre i valori entro i limiti di legge.*

### **Flora e fauna**

L'area interessata dalla struttura non ricade all'interno o in prossimità di ambiti di significativo interesse naturalistico, gli spazi direttamente coinvolti sono urbanizzati e ricadono all'interno di un contesto agricolo tipico delle aree prossime alla laguna, e pertanto caratterizzate da una gestione dove la componente antropica risulta rilevante. L'intervento interessa spazi già antropizzati e soggetti a pressioni in particolare acustiche e emissioni in atmosfera direttamente derivanti dal traffico veicolare della Romea, rispetto all'assetto analizzato nel SIA non si rilevano modifiche del contesto sotto il profilo vegetazionale o delle valenze ecorelazionali.

### **Paesaggio**

I caratteri del contesto di riferimento territoriale che caratterizzavano gli spazi nel 2015 non risultano variati, le caratteristiche del quadro paesaggistico già analizzate, pertanto, permangono. Parte dell'area oggetto della proposta, per la porzione più meridionale, ricade all'interno del vincolo paesaggistico individuato ai sensi dell'art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/2004, è stata avviata procedura di autorizzazione paesaggistica per gli interventi che ricadono all'interno degli spazi soggetti a tutela. La proposta d'intervento determina modifiche limitate della struttura edilizia, che vengono confermate all'interno del presente procedimento. Non si determinano pertanto alterazioni del contesto e dei riferimenti visivi. In sede di integrazione della documentazione depositata durante la procedura di VIA sono state esplicitate le previsioni di miglioramento dell'area di sosta, direttamente visibile dalla Romea, attraverso la collocazione di alcune alberature all'interno del parcheggio. Tale elemento viene confermato anche all'interno della presente proposta.

### **Viabilità e traffico**

Durante il procedimento VIA è stato richiesto alla Ditta di approfondire gli aspetti relativi alle dinamiche trasportistiche del contesto. È stato così redatto apposito studio trasportistico che ha definito le condizioni del traffico locale. Dal momento che tale componente risulta di particolare sensibilità in considerazione della tipologia di attività in oggetto in occasione del procedimento di rinnovo del parere è stato deciso di approfondire in dettaglio il tema tramite aggiornamento dello studio, considerando come il sistema della mobilità può subire variazioni di anno in anno. Sono quindi stati effettuati i rilievi del traffico in corrispondenza delle medesime sezioni utilizzate per le verifiche condotte nel 2015. Lo studio di impatto sulla viabilità di afferenza e servizio è stato condotto ai sensi della Legge Regionale n. 50 del 28 dicembre 2012 (BUR n. 110/2012). I dati sono stati strutturati come richiesto dalla D.G.R. n. 1047 del 18.06.2013, procedendo al monitoraggio diretto del traffico, mediante conteggio e classificazione dei flussi. In ottemperanza ai disposti della Delibera, si è rilevato il traffico veicolare diurno nei giorni di venerdì 11 e sabato 12 Settembre 2020 nell'ora di punta del pomeriggio 17:00 - 18:00 così come descritto nella relazione trasportistica del 2015.



L'assetto viabilistico del comparto non subirà alcuna trasformazione rispetto allo stato attuale, l'accesso principale alle aree riservate alla clientela è ricavato su Via Bastie, in prossimità dell'intersezione con la SR 309 Romea. In corrispondenza dell'intersezione tra la SR 309 e Via Bastie si riscontrano corsie di accumulo centrali ad uso dei veicoli impegnati nella manovra di svolta in mano sinistra. L'uscita avviene utilizzando i medesimi percorsi indicati per l'accesso. Lo studio ha stimato un incremento dei flussi di traffico pari a 116 unità/hp.

L'incremento dei volumi di traffico che si verificherà lungo le strade che circondano il complesso commerciale, non comporterà variazioni dei livelli di servizio rilevati per le tratte medesime. In ragione delle attuali condizioni di traffico del contesto è stato valutato come tale incremento non determini variazioni significative delle dinamiche locali, senza causare peggioramenti dei livelli di servizio dell'asse e nodi coinvolti.

LIVELLO DI SERVIZIO - CAPACITÀ RESIDUA	STATO DI FATTO			STATO DI PROGETTO		
	VENERDI' ora punta h 17:00 - 18:00					
	Sezione / Postazione	Portata rilevata veicoli/ora	Livello di Servizio	Capacità residua %	Portata stimata veicoli/ora	Livello di Servizio
Sezione. n. 1	2.203	E	22,18	2.321	E	20,00
Sezione. n. 2	2.292	E	23,87	2.408	E	20,10

Figura 21 Verifica dei livelli di servizio ante e post opera.

Lo studio sul traffico ha concluso che l'assetto viabilistico esistente è in grado di supportare lo sviluppo previsto con il presente ampliamento ed offrire margini di potenziamento della realtà commerciale dell'area, le dinamiche attuali rispecchiano in larga misura le condizioni osservate nel 2015, con valori in alcuni casi marginalmente più bassi e altri relativamente poco superiori.

Gli estensori dello studio del traffico sottolineano come generalmente i livelli di traffico non abbiano subito sostanziali modifiche e confermano le considerazioni contenute nelle valutazioni del 2015, non si stimano alterazioni significative dello scenario di progetto del 2020 rispetto a quello del 2015.

Preme evidenziare tuttavia che lo studio ha considerato nella valutazione del traffico solo quello incidente sull'asta stradale della SS 309 Romea fronte la grande struttura di vendita, non analizzando invece anche i flussi di traffico presenti nelle due vie comunali ( Bastie e Bastiette) che chiudono l'ambito oggetto dell'intervento. In particolare si ravvisa la ben nota criticità relativa agli innesti a T tra le sopracitate strade comunali e la SS Romea che ad oggi non permettono un fluido e sicuro transito dei mezzi. Tale aspetto peraltro fu dibattuto ed analizzato nell'ambito del procedimento praticamente coevo di quello dei f.lli Lando del 2015 e relativo alla via ed autorizzazioni per la realizzazione di un impianto di recupero di rifiuti speciali che si colloca esattamente dietro alla grande struttura di vendita in parola e che utilizza la medesima via Bastiette per l'accesso in SS Romea.

Il comitato ritiene che tale criticità relativa all'immissione in sicurezza dei mezzi sulla SS Romea debba essere affrontata nell'ambito del redigendo Piano di assetto del territorio (PAT) del comunale di Mira che dovrà prevedere le strategie da attuare per la risoluzione di tale criticità.

### Salute pubblica

All'interno del SIA non sono stati rilevati elementi di particolare criticità o che condizionano la salute pubblica in riferimento alla realizzazione delle opere ed entrata in esercizio della realtà nello scenario di progetto, non essendo intercorsi elementi che hanno modificato il contesto, così come la proposta d'intervento, non si rilevano situazioni di potenziale rischio per la salute pubblica connessi a quanto proposto.

### Inquinamento luminoso

All'interno della proposta analizzata sono state verificate le condizioni del quadro emissivo luminoso individuando le tipologie di corpi illuminanti. Tutti gli elementi dovranno rispettare quanto previsto dalla LR 17/2009, limitando quindi la propagazione luminosa all'esterno dell'area di parcheggio e delle pertinenze della struttura, evitando inoltre emissioni al di sopra della linea dell'orizzonte, nonché osservando tutte le altre condizioni previste dalla Legge Regionale e dalla Relazione tecnica agli atti: *Valutazione inquinamento luminoso* del 03.12.2015 a firma del per. ind. Stefano Bellò.

### Risorse energetiche

Non sono previste sostanziali modifiche progettuali ed impiantistiche tali da impattare significativamente sui fabbisogni di risorse energetiche, rispetto a quanto già proposto, in considerazione delle dinamiche odierne e degli indirizzi di miglioramento del servizio e qualità delle strutture commerciali, saranno installati punti di ricarica per le auto elettriche all'interno dell'area di sosta.

**Considerazioni del gruppo istruttorio:** *le analisi aggiornate hanno dato evidenza che non sono prevedibili nuovi impatti negativi significativi o modifiche significative degli impatti già valutati.*

#### **Considerazioni**

La documentazione prodotta nel procedimento di richiesta di proroga di validità del provvedimento di VIA segue le indicazioni contenute deliberazione della Giunta Regionale n. 94 del 31 gennaio 2017 - *Modalità procedurali per la proroga di validità dei provvedimenti di VIA* e comprende:

- ✓ Motivazioni della richiesta di proroga;
- ✓ Riepilogo dell'iter amministrativo seguito dal progetto;
- ✓ Relazione stato di attuazione del progetto;
- ✓ Planimetria di raffronto tra lo stato attuale e lo stato iniziale;
- ✓ Relazione di aggiornamento del SIA.

#### Considerato che:

- Alla data odierna la Ditta proponente non è riuscita a completare l'iter amministrativo e progettuale e di conseguenza le opere.
- La motivazione principale del ritardo del compimento del progetto è che la realizzazione è risultata assoggettata al previo conseguimento dell'autorizzazione commerciale, i punti di criticità emersi sono relativi alla possibilità di introdurre all'interno del quadro urbanistico locale la specifica indicazione di area destinata a grandi strutture di vendita, in attuazione di quanto previsto dalla LR 50/2012. Il Comune di Mira non ha introdotto specifica individuazione per l'area, non potendo avviare variante allo strumento urbanistico in assenza di PAT. Questo ha portato ad un diniego della richiesta di autorizzazione commerciale presso la Regione del Veneto.
- Il Proponente ha avviato un confronto con l'Amministrazione comunale, in attesa di approvazione del PAT del Comune di Mira, e quindi la conseguente possibilità di specifica individuazione di grande struttura di vendita.
- Si rileva che il progetto oggetto del favorevole giudizio di compatibilità ambientale non risulta sostanzialmente mutato rispetto a quello valutato nel 2015, in quanto gli edifici non vengono mutati per forma, superficie e consistenza. Il progetto risulta coerente con i vincoli territoriali ed ambientali analizzati nel SIA e risulta inoltre immutato il contesto di area vasta soggetto alla valutazione degli impatti.
- Rimane la situazione per cui la realizzazione delle opere proposte dalla ditta F.lli Lando S.p.A., con rilascio degli opportuni titoli abilitativi connessi, potrà avvenire solo a seguito di approvazione di una modifica dello strumento urbanistico generale del Comune di Mira, che individui il sito in oggetto come idoneo all'insediamento di centri commerciali.
- Si evidenzia che il provvedimento di VIA del 2015 conteneva anche l'autorizzazione allo scarico delle acque di dilavamento dei piazzali adibiti a parcheggio, in ottemperanza a quanto disciplinato dall'art. 39 del PTA., a seguito di incontri ed accordi con la competente Unità Operativa complessa Tutela dell'Atmosfera e delle Acque della Città Metropolitana di Venezia, si è ravvisata l'opportunità di separare i due procedimenti in parola, pertanto si procederà con una nuova autorizzazione allo scarico con un'apposita, specifica e separata istanza nella quale saranno riportati gli elaborati di cui al procedimento Suap - SCIA pratica n. 00314500273-09102020-1617 in Comune di Mira per la realizzazione delle vasche per il trattamento delle acque piovane ed il conseguente adeguamento del sistema idrico;
- Si procederà quindi alla proroga del solo provvedimento di VIA.
- Si evidenzia che lo studio del traffico non ha considerato i flussi di traffico presenti nelle due vie comunali (Bastie e Bastiette) che chiudono l'ambito oggetto dell'intervento. In particolare si ravvisa la ben nota criticità relativa agli innesti a T tra le sopraccitate strade comunali e la SS Romea che ad oggi non permettono un fluido e sicuro transito dei mezzi. Il comitato ritiene che tale criticità debba essere esaminata nell'ambito della pianificazione urbanistica del territorio del Comune di Mira in quanto tale aspetto investe un comparto territoriale molto più ampio della sola attività dei f.lli Lando. Il comune di Mira nel redigendo Piano di assetto del territorio (PAT) dovrà prevedere le strategie da attuare per la risoluzione di tale criticità.
- Dall'analisi della relazione di aggiornamento del SIA non risultano modifiche significative rispetto alle valutazioni degli impatti effettuate in occasione della precedente valutazione d'impatto ambientale.
- Si evidenzia che nel procedimento del 2015 non è stato considerato l'impatto dell'inquinamento elettromagnetico provocato dalla vicinanza dell'elettrodotto ad alta tensione 220 kV Dolo - Villabona. Si ritiene necessario verificare l'ampiezza della relativa Distanza di prima approssimazione (DPA) e, se del caso, di procedere al calcolo della fascia rispetto (DM 28/5/2008), escludendo all'interno di tale fascia, sia nella fase di realizzazione dell'opera che nella fase di esercizio, qualsiasi destinazione d'uso che possa comportare

permanenza prolungata di persone

- La richiesta della ditta è di una proroga di ulteriori 5 anni di validità del provvedimento di VIA.

### CONCLUSIONI

Dall'analisi delle relazioni di aggiornamento del SIA, delle integrazioni presentate dalla ditta e delle considerazioni sopra riportate, il Comitato tecnico V.I.A., all'unanimità dei presenti, esprime parere favorevole alla richiesta di proroga di ulteriori 5 anni di validità del provvedimento di VIA n. 2915/2015, presentata dalla ditta F.Ili Lando S.p.A. "per l'ampliamento della grande struttura di vendita e trasformazione in centro commerciale dei settori alimentare e non alimentare in Comune di Mirà SS. Romea 309", confermando le seguenti prescrizioni ora condizioni ambientali:

#### Condizione 1:

CONTENUTO	DESCRIZIONE
<b>Macrofase</b>	Post operam
<b>Oggetto della condizione</b>	Inquinamento acustico  Al fine di confermare l'assenza di impatto significativo relativamente all'inquinamento acustico, dovrà essere condotta una campagna di monitoraggio acustico, a lavori ultimati e con impianti a regime, per la verifica dei livelli di emissione e differenziali prodotta dalle attività e componenti impiantistiche rispetto ai recettori residenziali maggiormente esposti. In caso di superamento dei valori normativi vengano adottati accorgimenti per ricondurre i valori entro i limiti di legge.
<b>Termine per l'avvio della verifica di ottemperanza</b>	Entro 60 gg dall'entrata in esercizio del centro commerciale dovrà essere inviata copia delle risultanze della campagna di monitoraggio.
<b>Soggetto verificatore</b>	<i>Città metropolitana di Venezia anche avvalendosi di ARPAV, con eventuali oneri a carico del proponente ai sensi degli artt. 7 e 15 della Legge n. 132/2016</i>

#### Condizione 2:

CONTENUTO	DESCRIZIONE
<b>Macrofase</b>	Post operam
<b>Oggetto della condizione</b>	Consumi energetici  Sia eseguita con periodicità annuale una relazione di bilancio energetico riportante i dati di produzione di energia da fonti rinnovabile previste nel progetto in parola e il consumo energetico del centro commerciale. Tale relazione dovrà essere pubblicata sul sito internet del proponente il progetto.
<b>Termine per l'avvio della verifica di ottemperanza</b>	Entro 60 gg dall'entrata in esercizio del centro commerciale sia trasmesso alla CMV il link della pagina web dove sarà pubblicata la relazione di bilancio energetico.
<b>Soggetto verificatore</b>	<i>Città metropolitana di Venezia</i>

#### Condizione 3

CONTENUTO	DESCRIZIONE
<b>Macrofase</b>	Ante operam
<b>Oggetto della condizione</b>	<p>Inquinamento elettromagnetico</p> <p>Nel procedimento del 2015 non è stato considerato</p> <p>Con riferimento all'inquinamento elettromagnetico per la vicinanza dell'elettrodotto ad alta tensione 220 kV Dolo – Villabona, non valutato nel procedimento del 2015, si ritiene necessario verificare l'ampiezza della relativa Distanza di prima approssimazione (DPA) e, se del caso, di procedere al calcolo della fascia rispetto (DM 28/5/2008), escludendo all'interno di tale fascia, sia nella fase di realizzazione dell'opera che nella fase di esercizio, qualsiasi destinazione d'uso che possa comportare permanenza prolungata di persone.</p>
<b>Termine per l'avvio della verifica di ottemperanza</b>	La documentazione dovrà essere fornita 60 gg prima dall'avvio dei lavori di ampliamento della grande struttura di vendita..
<b>Soggetto verificatore</b>	<i>Città metropolitana di Venezia anche avvalendosi di ARPAV, con eventuali oneri a carico del proponente ai sensi degli artt. 7 e 15 della Legge n. 132/2016</i>

Il Presidente di Comitato tecnico VIA  
dott. Massimo Gattolisi

