

Proponente

**L.S.G.I. Italia 6 S.p.A.**

---

**COMUNE DI PORTOGRUARO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA**  
*REGIONE VENETO*

---

**AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA (SENZA  
INCREMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA - SLP) DI  
PREESISTENTE CENTRO COMMERCIALE ATTIVO IN  
COMUNE DI PORTOGRUARO**



---

**Istanza di verifica di assoggettabilità a VIA**  
**PROGETTO PRELIMINARE**

---

**DIEFFE AMBIENTE**  
**Consulenza e ingegneria**

Via G. B. Pergolesi, 8 – 20124 Milano  
Tel. 02 66989780 – Fax 02 36633860  
E\_mail: [info@dfambiente.it](mailto:info@dfambiente.it)  
Web: [www.dfambiente.it](http://www.dfambiente.it)



Albo dell'Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Milano n° 18300



## **INDICE**

<b>1</b>	<b>PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL CENTRO COMMERCIALE ATTUALE.....</b>	<b>2</b>
1.1	PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICI.....	2
1.2	ACCESSIBILITÀ.....	2
1.3	FABBISOGNO ENERGETICO E PRODUZIONE.....	3
1.3.1	<i>CLIMATIZZAZIONE INVERNALE.....</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>CLIMATIZZAZIONE ESTIVA.....</i>	<i>4</i>
1.4	GESTIONE DELLE ACQUE .....	5
1.4.1	<i>ACQUE REFLUE.....</i>	<i>5</i>
1.4.2	<i>ACQUE METEORICHE.....</i>	<i>5</i>
1.4.3	<i>PRODUZIONE E GESTIONE RIFIUTI.....</i>	<i>5</i>
<b>2</b>	<b>CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO .....</b>	<b>6</b>

### **ALLEGATI**

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO

# 1 PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL CENTRO COMMERCIALE ATTUALE

## 1.1 PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICI

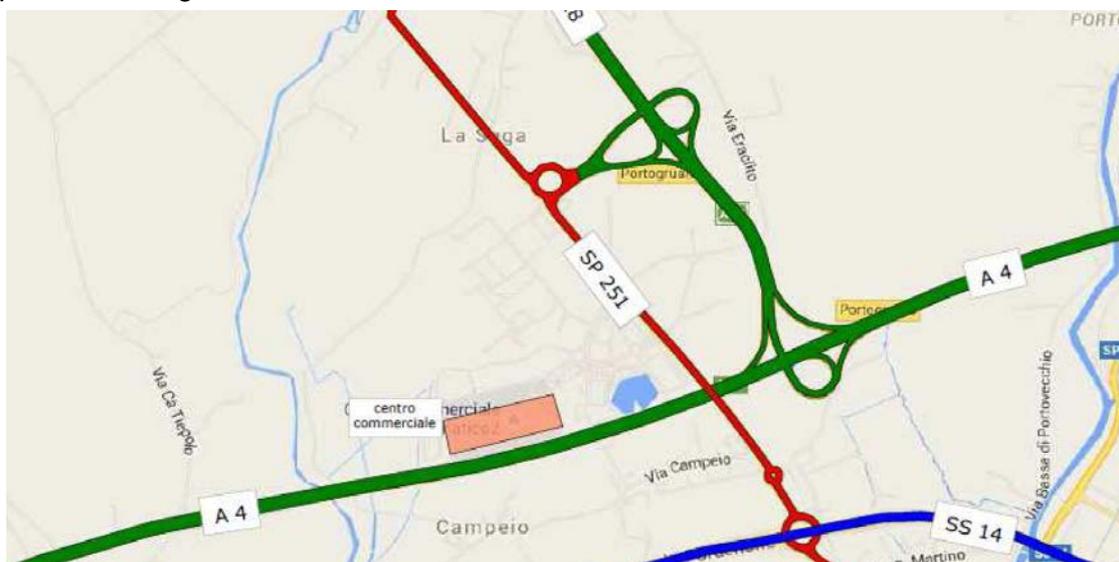
L'edificio oggetto di istanza, denominato "Centro Commerciale Adriatico 2", è un immobile a destinazione Commerciale sito nel Comune di Portogruaro (VE), in Via Prati Guori 29.

Si riportano di seguito i principali dati urbanistici:

- Superficie fondiaria 106.478 mq
- Superficie coperta 35.509 mq
- Superficie lorda di pavimento 38.279 mq
- Superficie a parcheggio 42.575 mq di cui 4.431 mq permeabili
- Superficie a verde 13.000 mq

## 1.2 ACCESSIBILITÀ

Il Centro Commerciale è ubicato in una porzione di territorio a ridosso di importanti infrastrutture viarie di livello interregionale: in direzione est-ovest (autostrada A4 Torino - Trieste), in direzione nord-sud (bretella autostradale A28 Portogruaro -Pordenone - Conegliano), di livello Regionale: in direzione est-ovest la variante della SS 14 all'abitato di Portogruaro (tangenziale Odorico da pordenone) e di livello sovra – comunale: in direzione nord-sud la SP 251 della "Val di Zoldo e Val Cellina", che collega Portogruaro con Pordenone e rappresenta l'asse di viabilità primaria sul quale si convogliano i flussi di entrata e uscita dal Centro.



L'ambito è anche servito dal trasporto pubblico e in particolare dalla linea di TPL urbano gestita dall'ATAP che collega Portogruaro - Autostazione con Pordenone e dalla linea di TPL urbano gestita dall'ATVO che collega Portogruaro. L'offerta di trasporto pubblico si rivolge pertanto all'intera zona commerciale che gravita lungo via Prati Guori a partire dall'intersezione con la SP 251, ha un numero di corse giornaliere che si possono ritenere soddisfacenti, anche in considerazione di uno scarso utilizzo complessivo da parte degli abitanti di Portogruaro

## **1.3 FABBISOGNO ENERGETICO E PRODUZIONE**

I principali consumi energetici del “Centro Commerciale Adriatico 2” sono dovuti al condizionamento estivo, al riscaldamento invernale, alla ventilazione ed all’illuminazione.

Il Centro Commerciale è stato inaugurato nel 1991 ed ha beneficiato di due interventi di ristrutturazione significativi che hanno migliorato le prestazioni energetiche iniziali:

- ristrutturazione nel 2009 con sostituzione di tutti i rooftop dedicati alla produzione ed emissione del calore a servizio della galleria;
- ampliamento nel 2011 di c.a. 8.220 mq.

I dati a disposizione riguardo il fabbisogno energetico del Centro Commerciale sono relativi agli attestati di certificazione energetica, emessi in occasione della locazione delle unità immobiliari ed in occasione dei lavori di ristrutturazione, e quindi relativi solo al consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale.

### **1.3.1 CLIMATIZZAZIONE INVERNALE**

I negozi hanno impianti autonomi ad espansione diretta in pompa di calore mentre la galleria commerciale è costituita da Roof Top ad espansione diretta condensati ad aria per il raffrescamento e con bruciatore a gas metano a scambio diretto per il riscaldamento dell’aria.

L’ipermercato presenta n.9 Roof Top mentre la mall n.6 Roof Top.

Gli uffici direzionali del Centro Commerciale sono caratterizzati da un impianto di climatizzazione autonomo ad espansione diretta in pompa di calore del tipo VRV.

La distribuzione dell’aria nel mall avviene mediante un sistema di canalizzazioni di mandata e ripresa, in lamiera zincata ed isolamento posto all’esterno del canale, ed immissione negli ambienti mediante diffusori lineari.

Il rinnovo dell’aria primaria è eseguito mediante recuperatori di calore a flussi incrociati ad alto rendimento.

La termoregolazione viene eseguita agendo sui terminali di regolazione dei Roof Top e monitorando la temperatura mediante sonde poste sulla ripresa dell’aria o direttamente in ambiente.

La portata di aria esterna è controllata mediante l’azionamento sulle serrande poste sulle prese di aria esterna e di espulsione ed in base ad una sonda di presenza persone installata sulla ripresa dell’aria, in grado di misurare il tasso di CO2 ambientale.

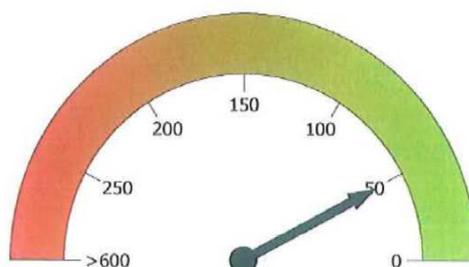
In base alle condizioni climatiche esterne-interne, l’impianto di supervisione e telecontrollo è in grado di azionare la modalità di free-cooling e regolazione mediante sonda entalpica, in modo tale da poter controllare il carico latente da immettere nei locali.

Dagli Attestati di Certificazione Energetica prodotti nel 2011 per le unità immobiliari e per la galleria del Centro Commerciale esistente, risulta un indice di prestazione energetica medio Epi di c.a. 50 kWh/mc anno attestando l’immobile in classe F.

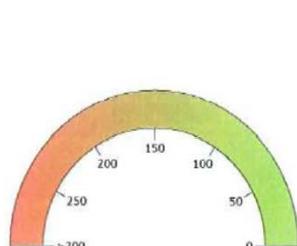
Dall’Attestato di Qualificazione Energetica prodotto nel 2012 per l’intervento di ristrutturazione, la porzione in ampliamento risulta con indice di prestazione energetica in climatizzazione invernale pari a 18,2 kWh/mc anno attestando l’immobile in classe C.

**EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>**

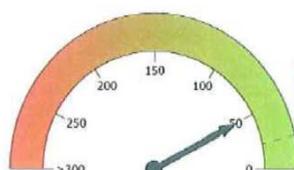
9,7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>anno



**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE**  
49,8 kWh/m<sup>3</sup>anno

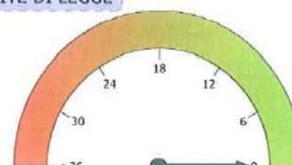


**PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO**  
..... kWh/m<sup>3</sup>anno



**PRESTAZIONE RISCALDAMENTO**  
49,8 kWh/m<sup>3</sup>anno

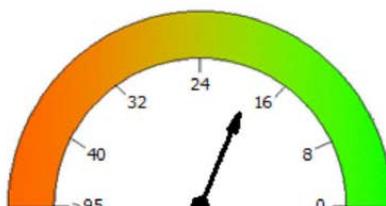
LIMITE DI LEGGE



**PRESTAZIONE ACQUA CALDA**  
0,0 kWh/m<sup>3</sup>anno

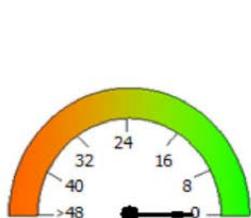
**EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>**

3,63 [kgCO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> anno]

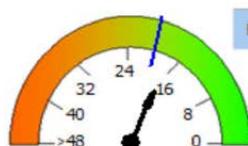


**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE**  
18.205 [kWh/m<sup>3</sup> anno]

**PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE**  
0 [kWh/m<sup>3</sup> anno]



**PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO**  
0 [kWh/m<sup>3</sup> anno]



**PRESTAZIONE RISCALDAMENTO**  
18.205 [kWh/m<sup>3</sup> anno]

LIMITI DI LEGGE



**PRESTAZIONE ACQUA CALDA**  
0 [kWh/m<sup>3</sup> anno]

### 1.3.2 CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

I negozi hanno impianti autonomi ad espansione diretta in pompa di calore mentre la galleria commerciale è costituita da Roof Top ad espansione diretta condensati ad aria per il raffrescamento. L'ipermercato presenta n.9 Roof Top mentre la Mall n.6 Roof Top.

Gli uffici direzionali del Centro Commerciale sono caratterizzati da un impianto di climatizzazione autonomo ad espansione diretta in pompa di calore del tipo VRV.

I sistemi di emissione sono gli stessi descritti per la climatizzazione invernale.

Non essendo state eseguite Diagnosi Energetiche sul complesso edilizio e non essendo stati emessi Attestati di Prestazione Energetica con le nuove disposizioni normative (rif. D.Lgs. 192/05 aggiornato al D.M. 26 Giugno 2015), non sono disponibili informazioni sulle prestazioni energetiche degli impianti di condizionamento, ventilazione ed illuminazione.

## **1.4 GESTIONE DELLE ACQUE**

### **1.4.1 ACQUE REFLUE**

Lo smaltimento delle acque nere provenienti dai negozi di vicinato, aree food e servizi igienici pubblici è realizzato attraverso una rete funzionante a gravità e collegata, attraverso tubazioni in PVC, alla rete di smaltimento esterna all'edificio (anch'essa realizzata con tubazioni in PVC); la linea di scarico principale, che corre sul fronte dell'edificio, funge da collettore per le tubazioni di scarico provenienti dal Centro Commerciale.

Le linee di scarico provenienti dal Centro Commerciale, prima di immettersi nella collettore di scarico principale, sono rese ispezionabili attraverso l'utilizzo di apposito sifone Firenze.

Le linee di scarico provenienti invece dalle ristorazioni presenti all'interno del Centro Commerciale vengono inizialmente convogliate all'interno di apposite vasche condensagrassi, e solo successivamente, il flusso di scarico viene collegato al sifone Firenze posto prima del collegamento al collettore principale. Il funzionamento a gravità è garantito dal valore di pendenza costante (pari al 1%) distribuito su tutta la lunghezza del collettore di scarico principale; tale tubazione termina all'interno di un pozzetto di raccolta acque reflue all'interno del quale è posizionata una coppia di elettropompe per liquami con girante trituratrice adatta allo scopo specifico di triturazione ed reinvio dei liquami verso il depuratore ubicato a poca distanza dal Centro Commerciale.

### **1.4.2 ACQUE METEORICHE**

Le acque meteoriche delle coperture vengono convogliate all'interno del sistema di tubazioni che scaricano le acque direttamente su corso d'acqua ubicato nelle vicinanze del Centro Commerciale.

I pluviali vengono infatti convogliati all'interno di due collettori realizzati in CLS e collegati tra di loro per creare due anelli.

Le acque meteoriche del parcheggio esterno vengono convogliate verso sistemi di separazione acque di prima pioggia e disoleatore. La prima pioggia confluisce in una vasca a tenuta mentre la seconda pioggia viene convogliata nel sistema di tubazioni di scarico verso il corso d'acqua che scorre nelle vicinanze.

### **1.4.3 PRODUZIONE E GESTIONE RIFIUTI**

Attualmente il centro commerciale effettua la raccolta differenziata avvalendosi direttamente della Società ASVO SpA (Ambiente Servizi Venezia Orientale) società per azioni a capitale interamente pubblico costituita dagli 11 comuni del mandamento di Portogruaro, con le seguenti modalità:

- 1 Compattatore Carta e Cartone (rifiuti ritirati anno 2013 97.850 Kg);
- 1 Compattatore per plastica (rifiuti ritirati anno 2013 13.300 Kg);
- 2 Cassoni rifiuti misti (rifiuti ritirati anno 2013 106.490 Kg);
- Imballi in legno conferiti nell'anno 2013 4.100 Kg;
- 6 contenitori per la raccolta batterie esauste a disposizione della clientela (quantità ritirata non disponibile)

## **2 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO**

L'ampliamento della sola superficie di vendita per 900 mq, afferenti al settore non alimentare, aggiuntiva rispetto alla superficie di vendita di mq. 19.450, già autorizzata e attiva, sarà conseguita mediante utilizzo di spazi già presenti nel centro ed attualmente adibiti a magazzino della grande struttura di vendita (Carrefour), tali spazi possiedono già idonea destinazione d'uso e saranno modificati per creare i nuovi locali sede dell'esercizio commerciale di nuova realizzazione.

Il progetto non comporta la realizzazione di nuove capacità edificatorie rispetto alla SLP già autorizzata, essendo prevista una mera rimodulazione degli spazi interni.

Pertanto, la richiesta di ampliamento della superficie di vendita:

- non comporta interventi di nuova edificazione, non prevedendosi, pertanto, la realizzazione di nuovi edifici/manufatti, essendo, di contro, previsto l'apprestamento di mere opere interne di spostamento e di riorganizzazione delle pareti divisorie;
- non determina incrementi della SLP del complesso commerciale;
- non comporta alcuna variazione ai sistemi di approvvigionamento e scarico delle acque già previsti e autorizzati per la struttura esistente;
- non comporta modifiche agli impianti esistenti.

Si vedano le tavole allegate relative allo Stato di fatto e allo stato di progetto.

**CENTRO COMMERCIALE ADRIATICO 2**

Comune di Portogruaro (VE)

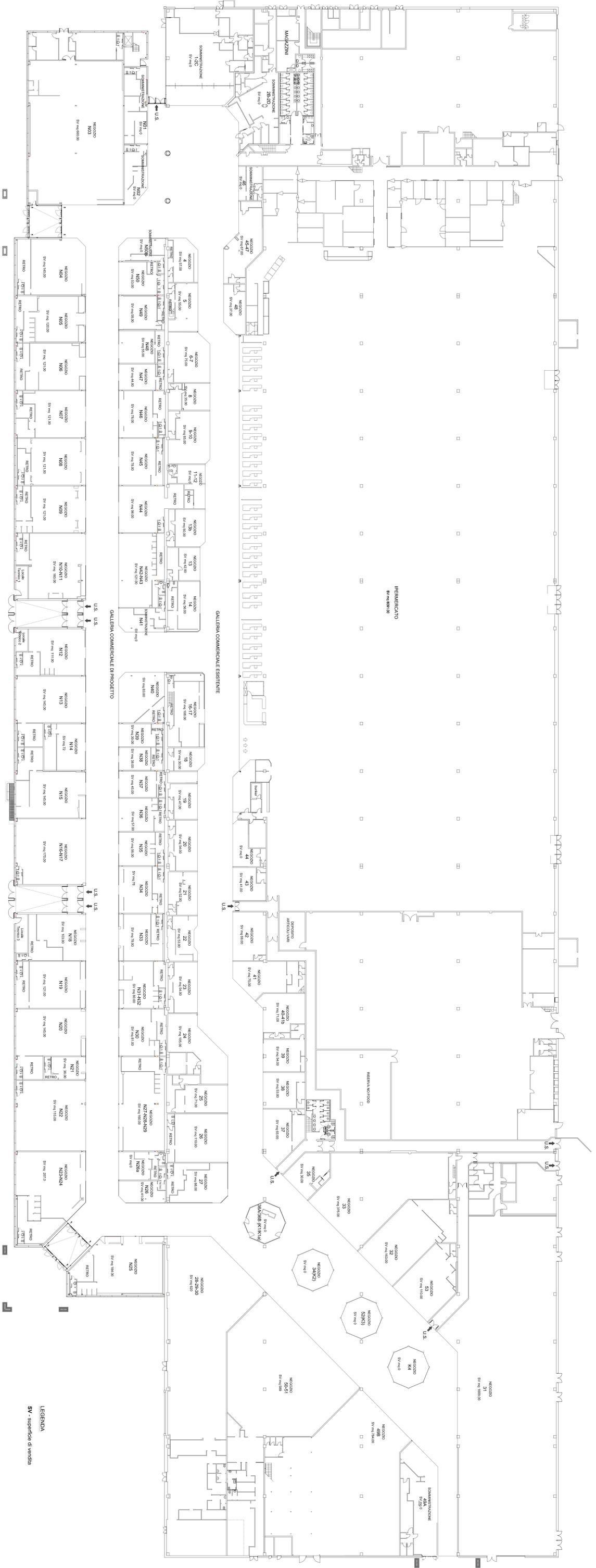
Proprietà: I.S.G.I. ITALIA 6 S.P.A.

**ISTANZA EDILIZIA PER MODIFICHE INTERNE SENZA  
VARIAZIONE DI SUPERFICIE DI VENDITA**

PLANIMETRIA GENERALE DELLE SUPERFICIE DI VENDITA

Scala 1:200

Emissione - 26.10.2015



LEGENDA  
SV - superficie di vendita

1		2		3		4	
LOCALI	ATTIVITA'	SV	AMBITO	LOCALI	ATTIVITA'	SV	AMBITO
001	...	...	...	001	...	...	...
002	...	...	...	002	...	...	...
003	...	...	...	003	...	...	...
004	...	...	...	004	...	...	...
005	...	...	...	005	...	...	...
006	...	...	...	006	...	...	...
007	...	...	...	007	...	...	...
008	...	...	...	008	...	...	...
009	...	...	...	009	...	...	...
010	...	...	...	010	...	...	...
011	...	...	...	011	...	...	...
012	...	...	...	012	...	...	...
013	...	...	...	013	...	...	...
014	...	...	...	014	...	...	...
015	...	...	...	015	...	...	...
016	...	...	...	016	...	...	...
017	...	...	...	017	...	...	...
018	...	...	...	018	...	...	...
019	...	...	...	019	...	...	...
020	...	...	...	020	...	...	...
021	...	...	...	021	...	...	...
022	...	...	...	022	...	...	...
023	...	...	...	023	...	...	...
024	...	...	...	024	...	...	...
025	...	...	...	025	...	...	...
026	...	...	...	026	...	...	...
027	...	...	...	027	...	...	...
028	...	...	...	028	...	...	...
029	...	...	...	029	...	...	...
030	...	...	...	030	...	...	...
031	...	...	...	031	...	...	...
032	...	...	...	032	...	...	...
033	...	...	...	033	...	...	...
034	...	...	...	034	...	...	...
035	...	...	...	035	...	...	...
036	...	...	...	036	...	...	...
037	...	...	...	037	...	...	...
038	...	...	...	038	...	...	...
039	...	...	...	039	...	...	...
040	...	...	...	040	...	...	...
041	...	...	...	041	...	...	...
042	...	...	...	042	...	...	...
043	...	...	...	043	...	...	...
044	...	...	...	044	...	...	...
045	...	...	...	045	...	...	...
046	...	...	...	046	...	...	...
047	...	...	...	047	...	...	...
048	...	...	...	048	...	...	...
049	...	...	...	049	...	...	...
050	...	...	...	050	...	...	...
051	...	...	...	051	...	...	...
052	...	...	...	052	...	...	...
053	...	...	...	053	...	...	...
054	...	...	...	054	...	...	...
055	...	...	...	055	...	...	...
056	...	...	...	056	...	...	...
057	...	...	...	057	...	...	...
058	...	...	...	058	...	...	...
059	...	...	...	059	...	...	...
060	...	...	...	060	...	...	...
061	...	...	...	061	...	...	...
062	...	...	...	062	...	...	...
063	...	...	...	063	...	...	...
064	...	...	...	064	...	...	...
065	...	...	...	065	...	...	...
066	...	...	...	066	...	...	...
067	...	...	...	067	...	...	...
068	...	...	...	068	...	...	...
069	...	...	...	069	...	...	...
070	...	...	...	070	...	...	...
071	...	...	...	071	...	...	...
072	...	...	...	072	...	...	...
073	...	...	...	073	...	...	...
074	...	...	...	074	...	...	...
075	...	...	...	075	...	...	...
076	...	...	...	076	...	...	...
077	...	...	...	077	...	...	...
078	...	...	...	078	...	...	...
079	...	...	...	079	...	...	...
080	...	...	...	080	...	...	...
081	...	...	...	081	...	...	...
082	...	...	...	082	...	...	...
083	...	...	...	083	...	...	...
084	...	...	...	084	...	...	...
085	...	...	...	085	...	...	...
086	...	...	...	086	...	...	...
087	...	...	...	087	...	...	...
088	...	...	...	088	...	...	...
089	...	...	...	089	...	...	...
090	...	...	...	090	...	...	...
091	...	...	...	091	...	...	...
092	...	...	...	092	...	...	...
093	...	...	...	093	...	...	...
094	...	...	...	094	...	...	...
095	...	...	...	095	...	...	...
096	...	...	...	096	...	...	...
097	...	...	...	097	...	...	...
098	...	...	...	098	...	...	...
099	...	...	...	099	...	...	...
100	...	...	...	100	...	...	...

**CENTRO COMMERCIALE ADRIATICO 2**

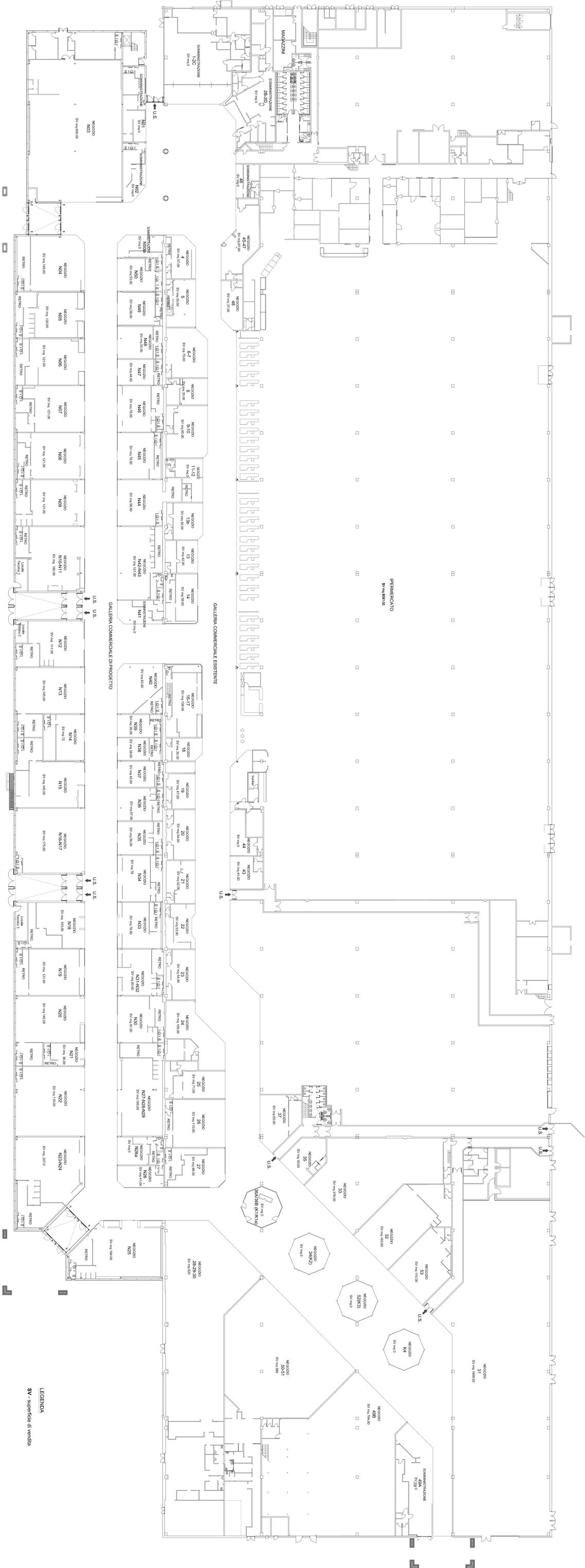
Comune di Portogruaro (VE)

Proprietà: L.S.G.I. ITALIA 6 S.P.A.

**ISTANZA EDILIZIA PER MODIFICHE INTERNE SENZA  
VARIAZIONE DI SUPERFICIE DI VENDITA**

scala 1:200

Emissione - 25/01/2016



LEGENDA  
SV - superficie di vendita