Comune di Pieve di Soligo - TV

IMMOBILIARE DORO S.r.l.
Via Val Monte n° 10
31058 Susegana (TV)

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

per ampliamento Struttura di Vendita "Centro Pieve"
ai sensi della L.R. 50/12 e della L.R. 04/16 art. 8

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE	arch. MARCO PAGANI - d-recta srl pian. terr. MARCO CARRETTA - d-recta srl
PROGETTO ARCHITETTONICO	arch. DINO DE ZAN - d-recta srl
PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE	arch. SANDRO BURIGANA - d-recta srl

GRUPPO INTERDISCIPLINARE COMPETENZE SPECIALISTICHE

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.Inc.A.)	pian. terr. MARCO CARRETTA - d-recta srl pian.terr. SILVIA BALLESTINI - d-recta srl
ANALISI AMBIENTALI	pian. terr. SILVIA BALLESTINI - d-recta srl dott. pian. PATRIZIO BASEOTTO - d-recta srl
VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO	dott. chim. STEFANO DONADELLO - d-recta srl
STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA'	ing. MARCELLO FAVALESSA - Mob-Up srl
STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	ing. MARCELLO FAVALESSA - Mob-Up srl
RELAZIONE GEOLOGICA	dott.geol. BERNARDI MARCO - Studio Bernardi
VALUTAZIONE IMPATTI SU ATMOSFERA	ing. MARCELLO FAVALESSA - Mob-Up srl ing. DAVIDE FASAN - Mob-up srl

ELABORATO:

Relazione illustrativa

NUMERO TAVOLA:

1.a

d-recta
urban management
via Ferrovia, 28 - 31020 San Fior -TV-
t. 0438.1710037 - f. 0438.1710109
info@d-recta.it - www.d-recta.it
Società con Sistema Qualità Certificato secondo UNI EN ISO 9001:2008

CODICE COMMESSA:	CODICE ELABORATO:	DATA:
DR20170004	DR20170004UDR00IGR00	luglio 2017

INDICE

PREMESSA **3**

1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO **5**

1.1 LA NORMATIVA EUROPEA E NAZIONALE ESISTENTE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'AMBIENTE 7

1.2 LA NORMATIVA REGIONALE 7

1.3 LA NECESSITÀ DELLA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE E LA COMPATIBILITÀ URBANISTICA 8

2. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO **9**

2.1 PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE (P.T.R.C.- P.T.C.P.) 11

2.2 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO 14

3. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE **19**

3.1 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO 21

3.1.1 QUANTITÀ AMMESSE E CALCOLO DEGLI STANDARDS PARCHEGGI PUBBLICI AFFERENTI L'ATTIVITA' COMMERCIALE 29

3.2 IL PROGETTO ARCHITETTONICO 30

3.2.1 STRUTTURA E MATERIALI 30

3.2.2 IMPIANTI PREVISTI 30

3.2.3 AREE VENDITA e AREE TECNICHE 31

3.2.4 DEMOLIZIONI E FASE DI CANTIERE 31

3.2.5 VIABILITÀ DI ACCESSO, PARCHEGGI E UTENZA DEBOLE 32

3.2.6 RETI TECNOLOGICHE 34

3.2.7 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE 36

3.2.8 BENEFICIO PUBBLICO 36

3.2.9 CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI 38

4 QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE **39**

4.1 INTRODUZIONE 41

4.2 ELEMENTI DI CRITICITA', DI CUMULO DEGLI IMPATTI E RISORSE NATURALI 42

4.3 ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI 44

4.3.1 ARIA 44

4.3.2 SUOLO E SOTTOSUOLO 52

4.3.3 ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE 60

4.3.4 FLORA 71

4.3.5 FAUNA 72

4.3.6 BIODIVERSITÀ 76

4.3.7 RIFIUTI 77

4.3.8 RUMORE 81

4.3.9 PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO 86

4.3.10 SISTEMA INSEDIATIVO 87

4.3.11 MOBILITÀ 90

4.3.12 SISTEMA SOCIO-ECONOMICO 94

4.4 IDENTIFICAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE PROGETTUALI 95

4.5 FATTORI IMPATTANTI PRODOTTI DAL PROGETTO 98

4.5.1 OCCUPAZIONE DI SUPERFICI 98
4.5.2 RUMORE 98
4.5.3 VIBRAZIONI 99
4.5.4 ILLUMINAZIONE 99
4.5.5 INQUINAMENTO ATMOSFERICO 100
4.5.6 MOVIMENTI DI MEZZI MECCANICI 100
4.5.7 RIFIUTI 101
4.6 VALUTAZIONI DEGLI IMPATTI PRODOTTI DALLE AZIONI PREVISTE DAL PROGETTO SULLE PRINCIPALI COMPONENTI AMBIENTALI E RELATIVE MITIGAZIONI 103
4.6.1 METODO DI VALUTAZIONE 103
4.6.2 IMPATTO SULLA COMPONENTE ARIA 104
4.6.3 IMPATTO SULLA COMPONENTE SUOLO E SOTTOSUOLO 108
4.6.4 IMPATTO SULLA COMPONENTE ACQUA 111
4.6.5 IMPATTO SULLA COMPONENTE AMBIENTALE DI CARATTERE BIOTICO (FLORA, FAUNA E BIODIVERSITÀ) 114
4.6.6 IMPATTO SULLA COMPONENTE RUMORE 114
4.6.7 IMPATTO SULLA COMPONENTE MOBILITÀ' 116
4.6.8 IMPATTO SULLE COMPONENTI SISTEMA INSEDIATIVO E SISTEMA SOCIO-ECONOMICO 121
4.7 MATRICE DI VALUTAZIONE 123
4.8 MISURE PREVISTE PER LA MITIGAZIONE E IL MONITORAGGIO 124
5. QUADRO DI RIFERIMENTO PAESAGGISTICO 125
5.1 INTRODUZIONE 127
5.2 L'EVOLUZIONE STORICA DEL PAESAGGIO 129
5.3 I CARATTERI DEI LUOGHI 133
5.4 CONCLUSIONI A CARATTERE PAESAGGISTICO 137

PREMESSA

L'area oggetto del presente studio è situata in comune di Pieve di Soligo, tra SP4 e via Frecce Tricolore, in centro commerciale "Centro Pieve".

L'ambito, inserito all'interno di urbanizzazione consolidata residenziale in centro urbano, accoglie da tempo diverse attività commerciali per una superficie di vendita attuale complessiva di mq 2.176 (*di cui 1.983mq soggetti a licenza commerciale*).

1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1.1 LA NORMATIVA EUROPEA E NAZIONALE ESISTENTE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'AMBIENTE

Secondo l'originaria definizione formulata dalla Direttiva 85/337/CEE la V.I.A. (Valutazione di Impatto ambientale) *individua, descrive e valuta, per ciascun caso particolare, gli effetti diretti e indiretti di un progetto sui singoli fattori ambientali e sull'interazione fra gli stessi.* Il recepimento della Direttiva nel nostro paese ha avuto un iter particolarmente travagliato. La L 349/1986 viene a definire un regime transitorio, poi perfezionata dal DPCM 10 agosto 1988 per cui si individuano le opere assoggettate a V.I.A., a cui seguono le norme tecniche per la redazione dello S.I.A., attraverso cui si attua il procedimento stesso, promulgate con il DPCM 27 dicembre 1988.

Con il DPR 12 aprile 1966 e s.m.i. si definiscono gli indirizzi e il coordinamento per le Regioni per le opere di cui all'Allegato II della Direttiva citata 85/337/CEE, da cui discende la legislazione regionale.

La Legge delega del 15 dicembre 2004, n.308, recante delega al Governo per il riordino, coordinamento e integrazione della legislazione in materia ambientale, tenta di definire una disciplina compiuta anche per le procedure di V.I.A.. L'attuazione di questa legge viene però demandata al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (*Codice Ambientale*), riformulato e completato con il D.Lgs.16 gennaio 2008, con il D.Lgs. 29 giugno 2010, n.128 ed infine con il D.Lgs. 16 giugno 2017, n. 104, il quale dà attuazione alla direttiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2004 che modifica la direttiva 2011/92/UE, concernente la valutazione d'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, ai sensi degli articoli 1 e 14 della legge 9 luglio 2015, n. 114.

Le finalità della V.I.A. vengono così precisate: *assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.*

Oltre al principio dello sviluppo sostenibile la V.I.A., da attuazione anche al **principio di prevenzione,** il quale impone quale efficace azione di tutela dell'ambiente l'azione preventiva per evitare gli inquinamenti e il degrado ambientale, piuttosto che combatterne a valle gli effetti.

1.2 LA NORMATIVA REGIONALE

La legge che nella Regione Veneto regola la V.I.A. è la LR 18 febbraio 2016, n.4 "Disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale e di competenze in materia di autorizzazione integrata ambientale", che riforma la disciplina regionale in materia di VIA, precedentemente regolamentata dalla n. 10/1999 "Disciplina dei contenuti e delle procedure di valutazione d'impatto ambientale".

Anche in questo caso, allo strumento normativo che attua le disposizioni statali, si è giunti dopo un lungo iter legislativo regionale riguardanti soprattutto norme tecniche relative a progetti di specifiche opere.

Fra gli atti più importanti ricordiamo il DGR 11 maggio 1999,n.1624; il DGR 10 marzo 2003, n.566; il DGR 31 ottobre 2003, n.3293; e il DGR 19 luglio 2005, n.1843.

1.3 LA NECESSITÀ DELLA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE E LA COMPATIBILITÀ URBANISTICA

La presente verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale viene redatta al fine di ottenere il giudizio di compatibilità ambientale favorevole, che costituisce requisito necessario per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e del titolo edilizio relativo alle strutture aventi superficie di vendita compresa tra 2.501 e 8.000mq, così come definito dall'Art. 22 L.R. 50/2012 *"Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"*, dalla LR 18 febbraio 2016, n.4 "*Disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale e di competenze in materia di autorizzazione integrata ambientale*", e dal Decreto Legislativo 152/2006 *"Norme in materia ambientale"* e successive modificazioni.

L'intervento oggetto di valutazione tratta l'ampliamento di attività commerciale con incremento di complessivi 1.000 mq di superficie coperta e 1.000 mq di superficie di vendita recuperata ri-disegnando gli spazi interni all'attività commerciale esistente.
Considerando la superficie di vendita attuale/autorizzata pari a 1.983 mq, l'incremento di 1.000 mq porta ad una superficie totale di 2.983 mq.

La compatibilità urbanistica è garantita attraverso Variante al Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.21 del 19.06.2017 che definisce l'ambito oggetto di valutazione quale "Ambito degli accordi ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004" e recepisce quando stipulato nell'Accordo Pubblico Privato sottoscritto in data 03.02.2017, ai sensi dell'art. 6 (L.R. 11/2004), il quale modifica la zonizzazione urbanistica del compendio immobiliare in D4 "Zone per attività commerciali", autorizzando "*la localizzazione di centri commerciali, grandi e medie strutture di vendita secondo la definizione di cui all'art.7 della L.r. 15/2004, previa verifica dei requisiti previsti dalla vigente normativa"* come previsto dall'art. 38 delle NTO del Piano degli Interventi.

2. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

2.1 PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE (P.T.R.C.- P.T.C.P.)

Il P.T.R.C. a valenza paesaggistica adottato con D.G.R. nº 372 del 17 febbraio 2009, nell'analisi della rete ecologica, riconosce l'area come un tessuto urbanizzato costituito da piccoli e medi nuclei urbani con spazio agrario circostante.

Figura 1 *Estratto TAV 02 "Biodiversità" del P.T.R.C.*

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso ai sensi dell'art 23 della L.R. n. 11/2004 è stato approvato dalla Regione Veneto con Deliberazione di Giunta Regionale n°1137 del 23/03/2010.
L'analisi degli elaborati non evidenzia elementi di carattere naturalistico-ambientale all'interno dell'ambito di progetto; l'intervento ricade in adiacenza di un'area già precedentemente urbanizzata.

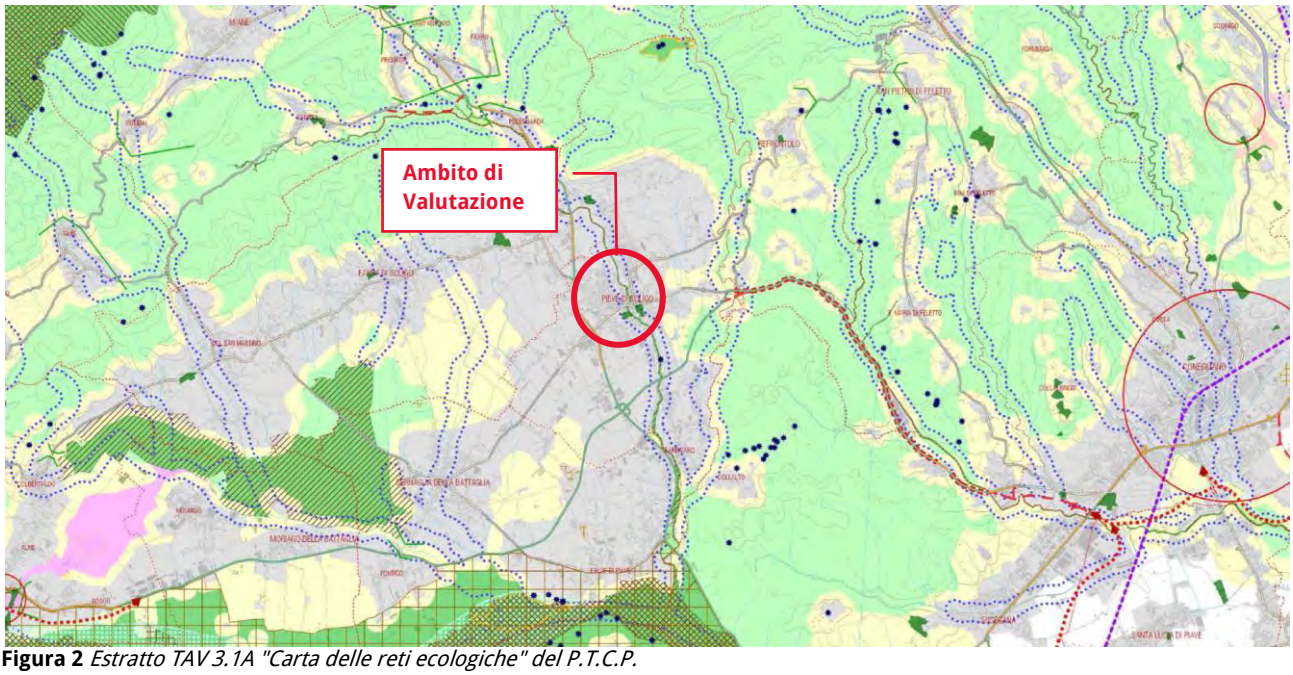


Figura 2 *Estratto TAV 3.1A "Carta delle reti ecologiche" del P.T.C.P.*

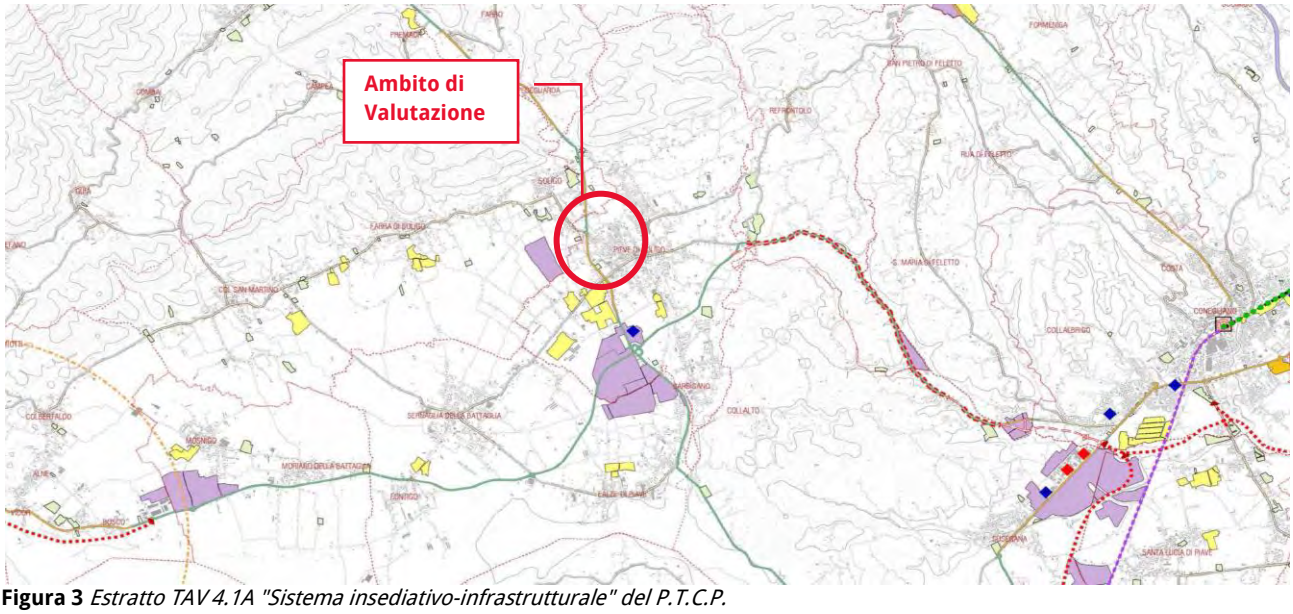


Figura 3 *Estratto TAV 4.1A "Sistema insediativo-infrastrutturale" del P.T.C.P.*

Dall'analisi degli ambiti sottoposti a vincolo riportate in "Atlante dei Vincoli della Provincia di Treviso" si può affermare che nell'ambito interessato alla presente valutazione non sono presenti vincoli di carattere sovraordinato.

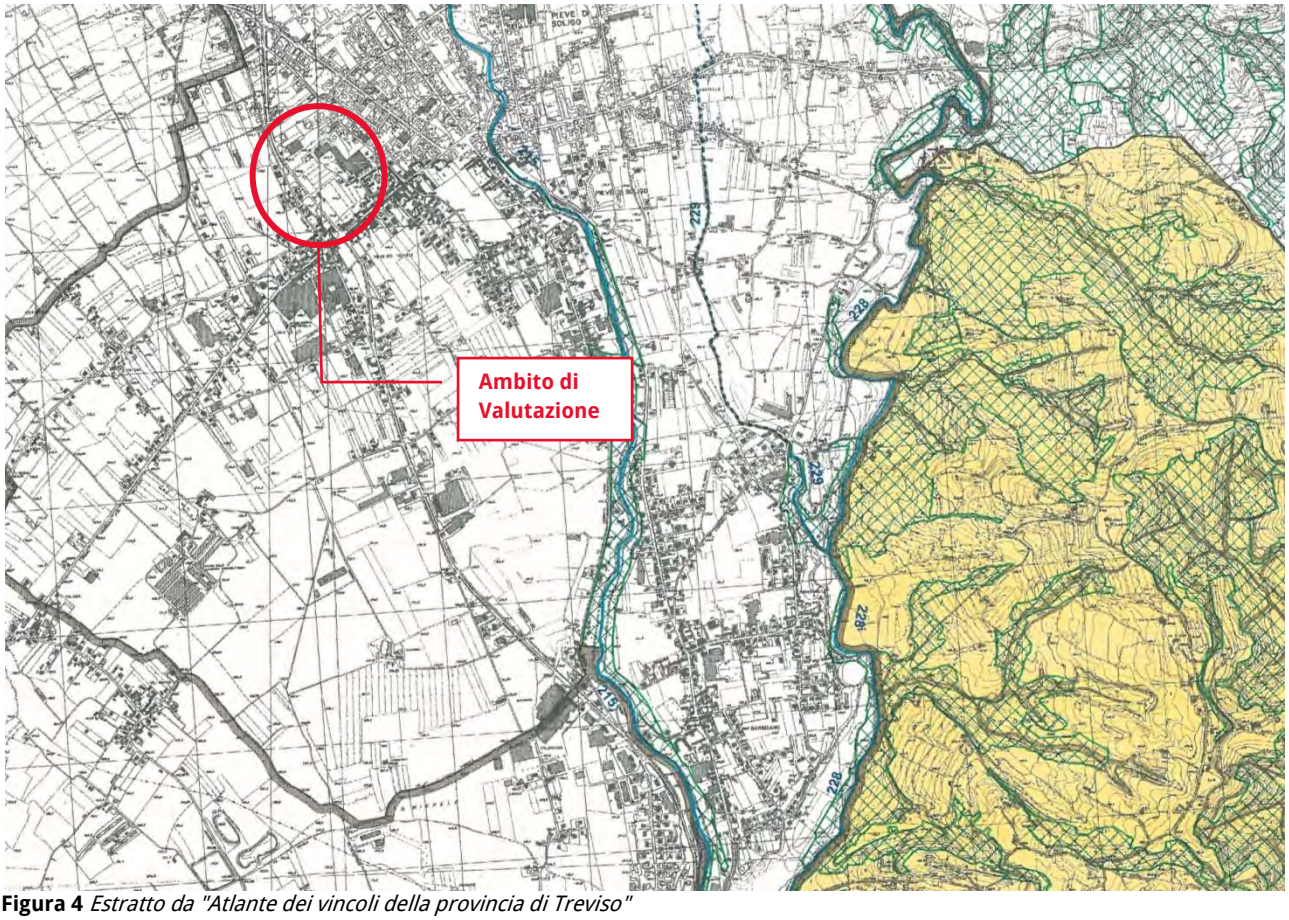


Figura 4 *Estratto da "Atlante dei vincoli della provincia di Treviso"*

Il principale elemento di interesse e sottoposto a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua) risulta essere il "*Torrente Soligo*", che dista circa 650m dall'area di intervento.

2.2 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

L'area oggetto di Valutazione fa parte dell'ATO 1.2 "*Ambito insediativo a prevalente destinazione residenziale*", come segnalato dalla tavola 4 "Trasformabilità" del PAT.

L'ambito di interesse viene descritto dalla tavola delle fragilità come idonea dal punto di vista della prevenzione del rischio idrogeologico, e dalla tavola delle trasformabilità come area di consolidamento delle urbanizzazioni esistenti a prevalente destinazione residenziale.

Le aree così classificate, disciplinate dall'art. 24 delle NTA del PAT, comprendono le porzioni urbane caratterizzate da destinazioni d'uso prevalentemente residenziale e produttiva.

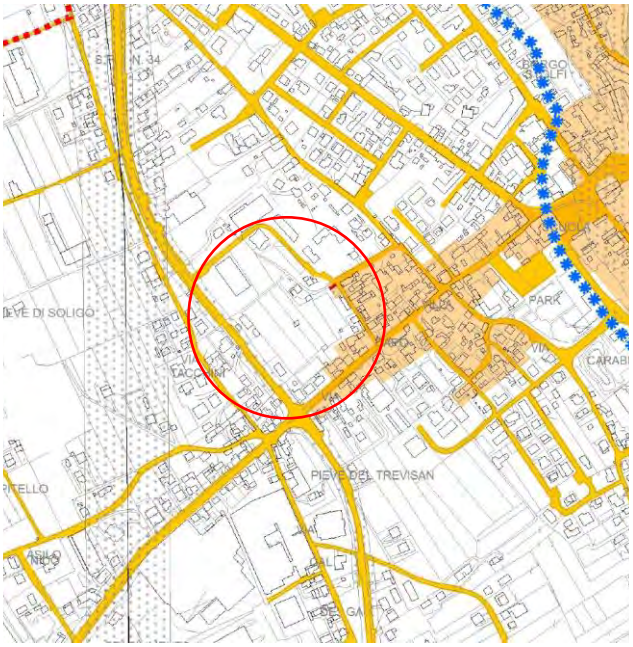


Figura 5 *Estratto Tav.1 "Carta dei vincoli"*

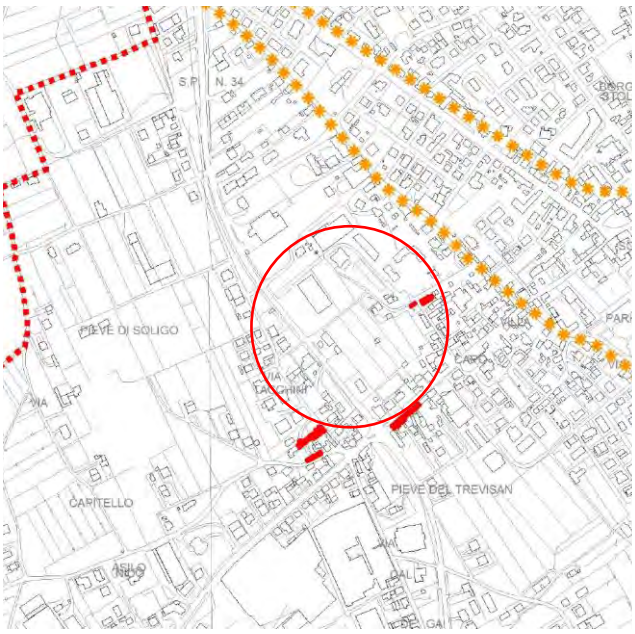


Figura 6 *Estratto Tav.2 "Carta delle invarianti"*

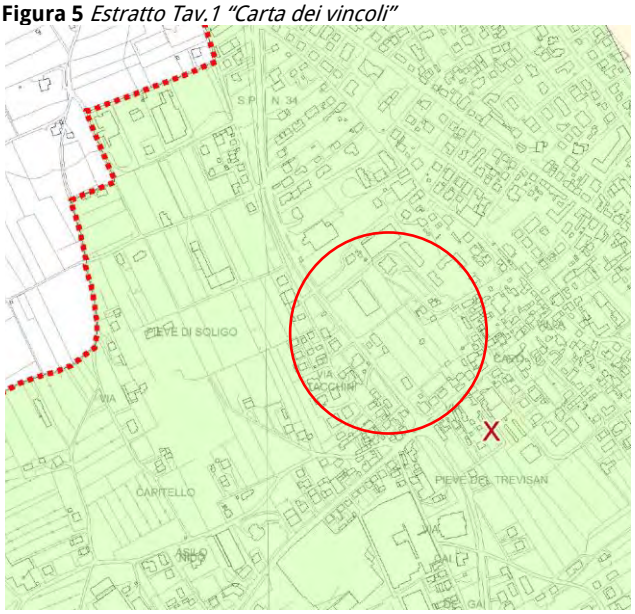


Figura 7 *Estratto Tav.3 "Carta delle fragilità"*

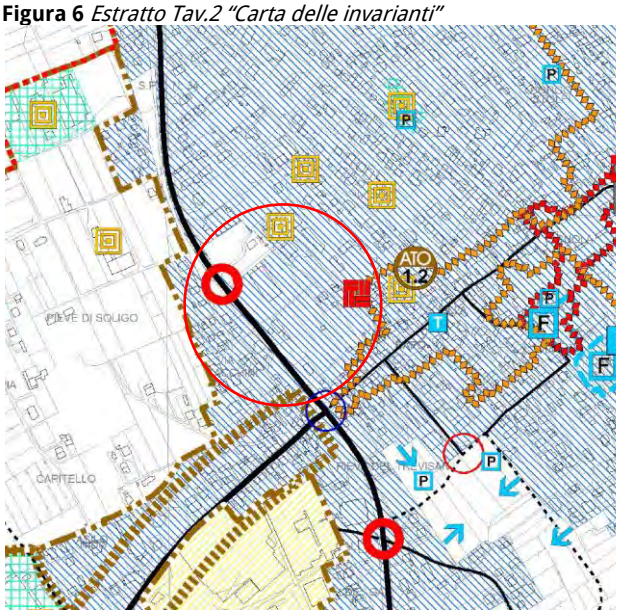


Figura 8 *Estratto Tav.4 "Carta della trasformabilità"*

ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO E VARIANTE 12 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

L'immobiliare Doro s.r.l., interessata all'ampliamento della media struttura di vendita, in data 23.12.2016, ha presentato schema preliminare di accordo pubblico privato, ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004. La proposta, accolta favorevolmente dalla Giunta Comunale, con deliberazione n.8 del 16.01.2017, rendeva necessario procedere ad una variante parziale al Piano degli Interventi.
Il PI del Comune di Pieve di Soligo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30.10.2012 è stato perciò sottoposto a variante parziale per l'area oggetto del presente intervento.
Con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 19.06.2017 è stata approvata la ***variante 12*** al Piano degli Interventi con la quale si recepisce l'accordo precedentemente stipulato, che ri-classificata l'area a ZTO D4, autorizzando "*la localizzazione di centri commerciali, grandi e medie strutture di vendita secondo la definizione di cui all'art.7 della L.r. 15/2004, previa verifica dei requisiti previsti dalla vigente normativa"* come previsto dall'art. 38 delle NTO del Piano degli Interventi.

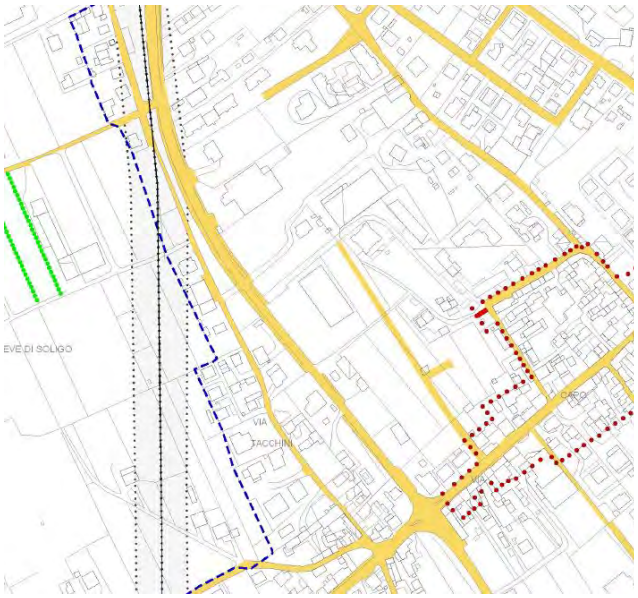


Figura 9 *Estratto Tav.1.b "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"*

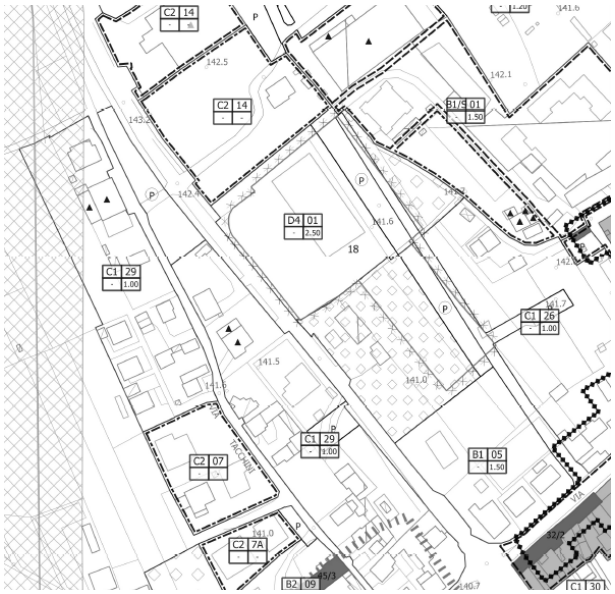


Figura 10 *Estratto Tav.3.b "Zone significative" – Variante 2016 allegato 1.1 estratti cartigrafici*

Le modifiche al PI oggetto di variante si riassumono in schede tecniche numerate che riportano: l'oggetto della proposta, una valutazione tecnica e di sostenibilità ed infine la proposta di variante al PI.

Si riporta scheda tecnica relativa all'intervento oggetto di valutazione.

Scheda di VARIANTE - MODIFICA n. 17
Data: 21/10/2016 – Prot. n. 23433
Presentata da:
DOMENICO VAZZOLER c/o Immobiliare DORO srl
Via Colombo, 74 – Conegliano (TV)
PAT: ATO 1.2 – Zona appartenente al consolidamento delle urbanizzazioni esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 24 NT) – l'area è prospettante la S.P. n. 4, con presenza di indicazioni di potenziamento e miglioramento dei collegamenti "rotatoria di progetto" (art. 36 NT).
PI: Tavola 3B – ZtoD4/01 – art. 32 NTO, area a parcheggio P – art. 51 NTO, .Zto Fb e Zto Fc (art. 41 NTO)
Catasto: Foglio 12 m.n. 677, 27, 458 di circa mq 12.400.

Oggetto della proposta:
immobile "Centro Piave" sito tra la S.P. n. 4 e via Frecce Tricolori – ZTO D4/01.
L'istanza va considerata all'interno della proposta di atto unilaterale d'obbligo, di cui all'accordo ex art. 6 LR 11/2004, con cui la Ditta proponente si impegna a realizzare le opere perequative e compensative a sostegno della variante al PI con destinazione d'uso commerciale delle aree di proprietà.

Valutazione tecnica e di sostenibilità:
La modifica richiesta può essere assentita alle seguenti condizioni:
- La modifica comporta una parziale riclassificazione di zona, da standard Fb e P in Zto D4/01.
- Ambito assoggettato ad accordo perequativo ex art. 6 LR 11/2004, come da art. 57 delle NTO.

Proposta di variante al PI:
ACCOGLIBILE alle condizioni più sopra espresse.

Figura 11 *Scheda tecnica dell'intervento – Scheda di Variante n. 17*

Figura 12 *Allegato 1.1) – Estratti cartografici – MODIFICA n. 17*

Come da NTO art. 56, il Piano degli Interventi "*incentiva la stipula di accordi ai sensi dell'art. 6, L.r. 11/2004 quale strumento preferenziale per l'attuazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico che il Comune, nei limiti delle proprie competenze, può assumere ai vari livelli della propria pianificazione. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ivi inclusi i piani urbanistici attuativi, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico cui si riferisce ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione dello stesso.*"

Lo schema preliminare di accordo sottoscritto in data 03.02.2017 riporta un considerevole interessamento da parte del Comune di Pieve di Soligo alla proposta della parte privata poiché considerabile come intervento di notevole interesse pubblico in quanto:

- Dal punto di vista urbanistico ed ambientale, trattandosi di ambito del consolidato urbanistico, la nuova classificazione dell'Area individuata come ambito di progetto, appare coerente con la localizzazione e condizione urbanistica della stessa e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del P.I. stesso;

- La parte privata si è impegnata, a fronte dell'approvazione della variante al PI, a progettare e realizzare un'opera pubblica compensativa/perequativa, che verrà segnalata dall'Amministrazione Comunale e il cui valore massimo di corresponsione non potrà essere superiore a € 93.000,00 omnicomprensivo delle spese.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

3.1 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Contesto insediativo

Il contesto insediativo è quello del centro urbano di Pieve di Soligo, al di fuori del nucleo storico. La strada provinciale n. 4, circonvallazione del nucleo urbano denso, rappresenta punto di appoggio di edifici commerciali, produttivi e direzionali. L'area oggetto del presente studio, si inserisce in contesto ampiamente antropizzato, a ridosso della SP4. Le aree che circondato l'ambito oggetto di ampliamento, ospitano prevalentemente edifici residenziali di recente edificazione, tra cui si distinguono condomini con poche unità abitative ed immobili uni/bi familiari, piccole e medie attività commerciali al piano terra degli edifici residenziali che si affacciano su SP4.

L'area del centro commerciale si trova tra due aree verdi incolte, tra urbanizzazione di vario genere.

Il centro commerciale occupa un'area di circa 9.500 mq totalmente impermeabilizzati, all'interno dei quali si distinguono aree a parcheggio e viabilità di distribuzione.

Figura 13 *Ortofoto del contesto territoriale di riferimento*

Uso del Suolo:

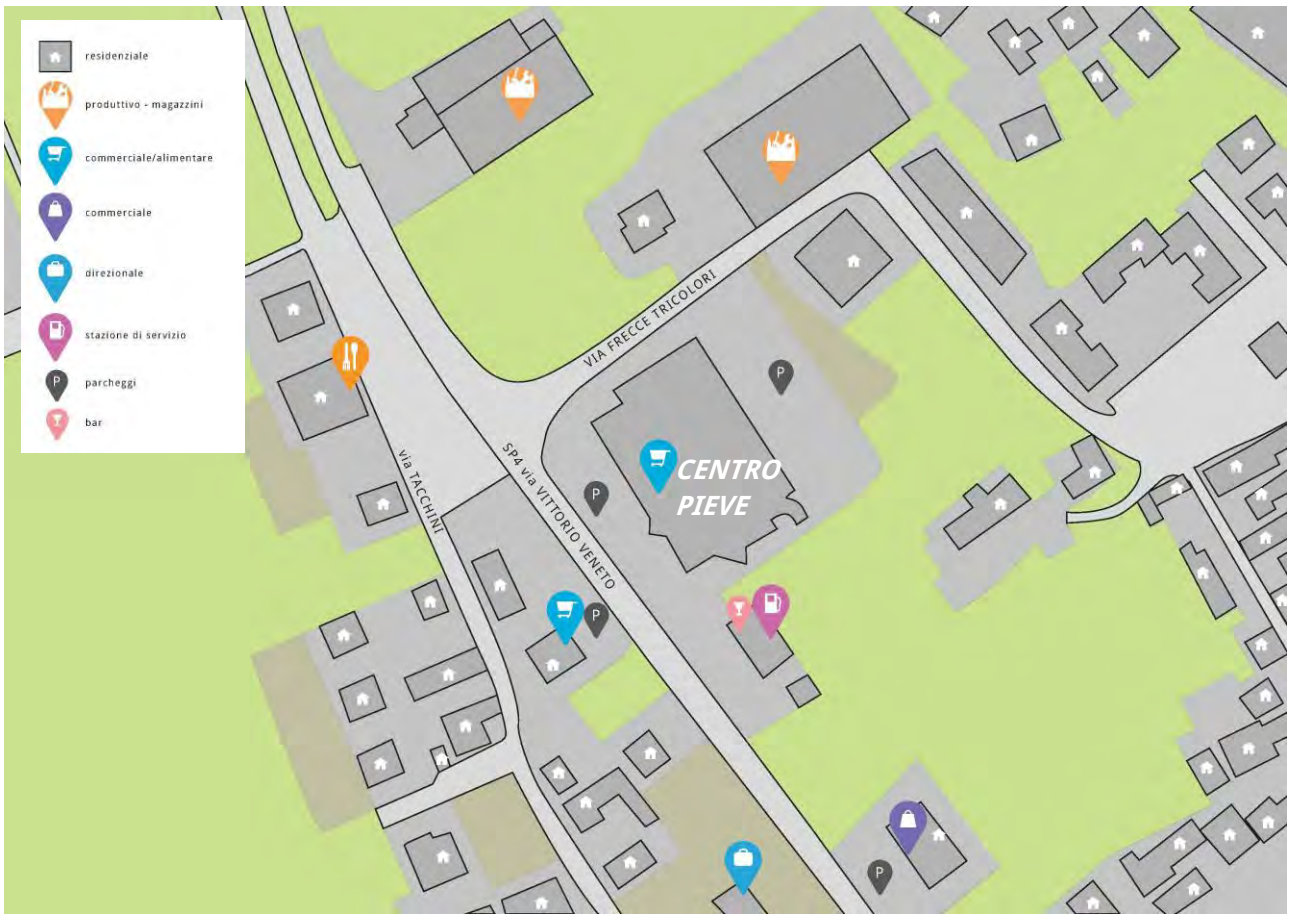


Figura 14 *Schema destinazioni d'uso area oggetto di indagine*

Lo schema delle destinazioni d'uso del suolo riportato in figura 14 permette di evidenziare, la tipologia d'uso delle aree, nonché l'impermeabilizzazione dei suoli urbanizzati.

Il centro commerciale, oggetto di ampliamento, risulta inserito in area urbanizzata, relativamente impermeabilizzata, con prevalenti edifici a destinazione residenziale.

Le attività esistenti nelle aree contermini, si trovano esclusivamente affacciate a SP4 – via Vittorio Veneto, e le aree verdi interstiziali risultano in prevalenza incolte.

Le aree esterne, di servizio al centro commerciale CENTRO PIEVE, sono adibite prevalentemente a parcheggio e viabilità di distribuzione interna. L'unica area non impermeabilizzata è ubicata tra i parcheggi ed il limite di proprietà sul lato di nord-est, nel quale è posizionata un'area di raccolta rifiuti differenziata, con compattatori, opportunamente recintata.

Figura 15 *Dettaglio aree esterne*

Figura 16 *Dettaglio area rifiuti*

Figura 17 *Dettaglio area non pavimentata*

Figura 18 *Dettaglio area asfaltata – retro dell'edificio*

Figura 19 *Dettaglio area asfaltata – fronte commerciale*

Nuove superfici da destinare a parcheggio

La previsione di ampliamento riguarderà l'area retrostante l'edificio, oggi già pavimentata. La superficie aggiuntiva da destinare a parcheggio, invece, andrà ad occupare l'area ad est del sedime del centro commerciale. L'area ad oggi destinata a verde, incolto e di risulta, non rappresenta verde di pregio ne attrezzato.

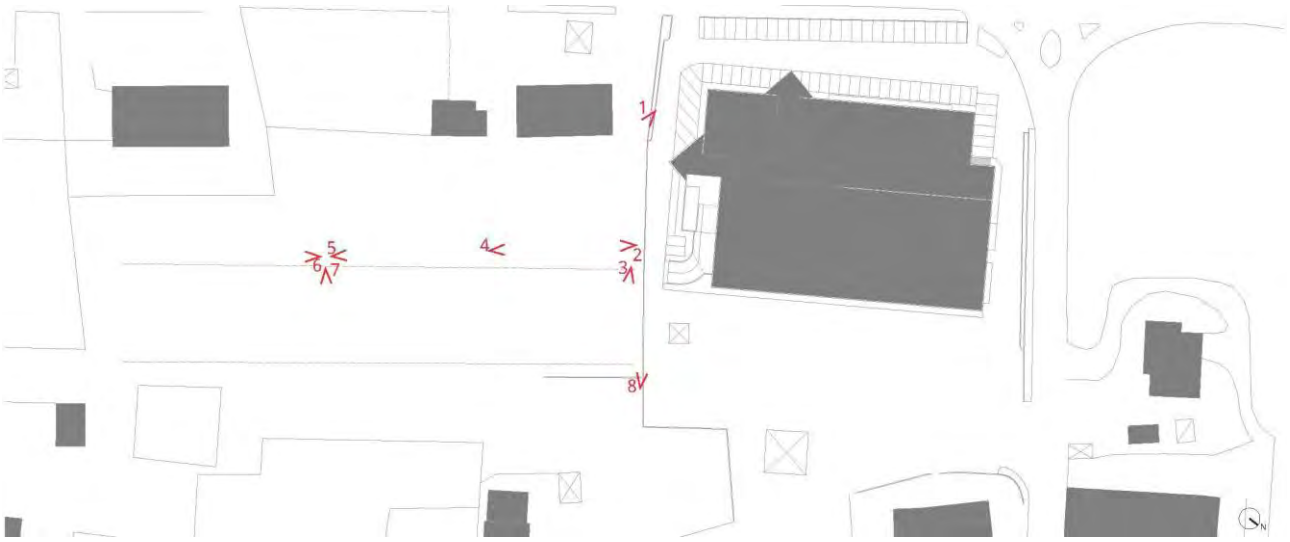


Figura 20 *Dettaglio area verde – coni visuali*

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

Sotto servizi

La gestione delle acque bianche (meteoriche), ad oggi, avviene attraverso la captazione delle stesse attraverso pluviali e pozzetti di raccolta delle acque per ispezione, caditoie standard e vasche perdenti in cls.

Lo smaltimento delle acque nere esistente avviene grazie all'allaccio alla fognatura comunale su via Frecce Tricolori, attraverso un pozzetto in cls di raccordo/ispezione. La fognatura comunale giunge successivamente all'impianto di depurazione di Sernaglia della Battaglia.

La rete di illuminazione pubblica risulta presente all'interno della superficie dei parcheggi antistanti il centro commerciale in prossimità di SP4 via Vittorio Veneto e sul perimetro dell'area retrostante.

La rete acquedottistica esistente non subirà alcuna modifica. La rete Enel non subirà modifiche.

Layout interno

Figura 21 *Grafico con individuazione superfici di vendita su Planimetria PIANO TERRA*

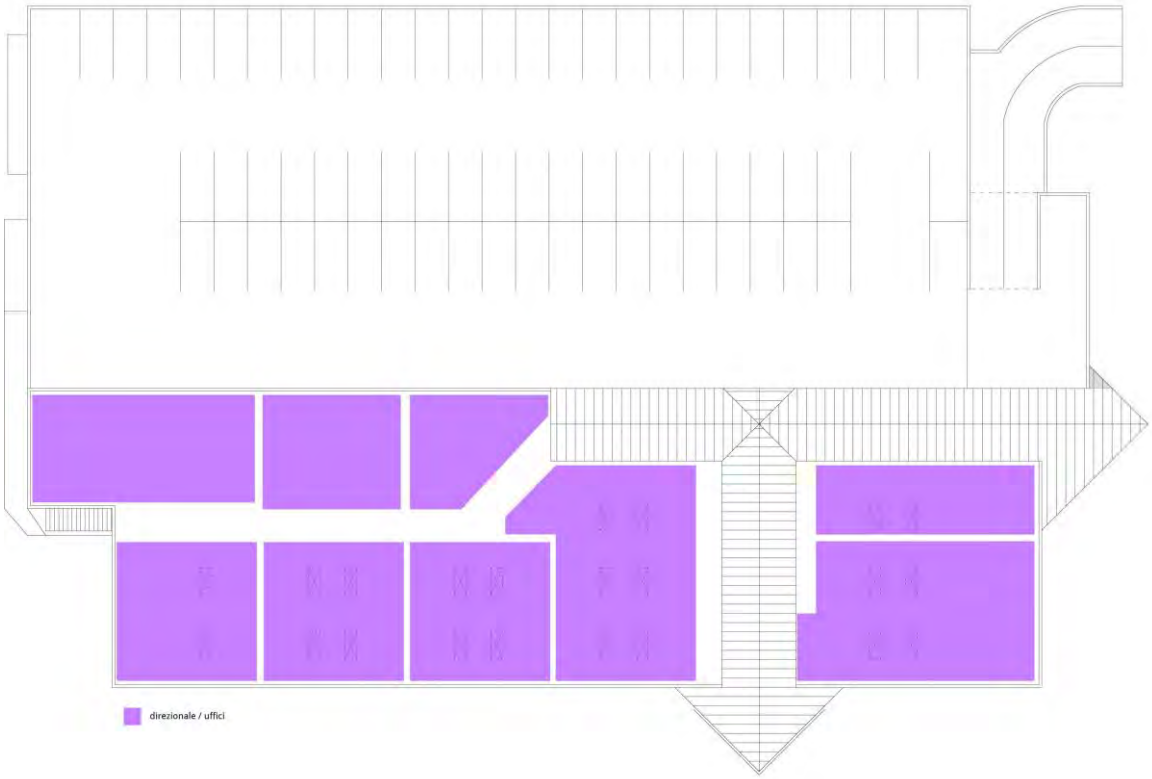


Figura 22 *Grafico con individuazione superfici di vendita su Planimetria PIANO PRIMO*

ATTIVITA' SOGGETTE A RICHIESTA LICENZE COMMERCIALI	***mq***
Ottico	*42*
Cartoleria	*94*
Erboristeria	*60*
Biancheria	*101*
Supermercato	*1430*
Abbigliamento	*96*
Ricambi auto	*160*
Totale superfici	***1.983***

*ATTIVITA' **NON** SOGGETTE A RICHIESTA LICENZE COMMERCIALI*	***mq***
Pulitura a secco	*50*
Parrucchiere	*48*
Bar	*95*
Totale superfici	***193***

TOTALE SUPERFICI ATTIVITA' COMMERCIALI	***2.176 mq***

Il layout interno del centro commerciale, allo stato attuale, ospita 10 attività e uno spazio (al piano primo) dedicato ad uffici. Le attività del centro nel complesso occupano un totale di 2.176 mq dei quali solo **1.983 mq soggetti a licenze commerciali.**

Allo stato attuale, il centro commerciale viene identificato come "media struttura di vendita" così come descritto dall'art. 3 "definizioni", della lr 50/2012: "*esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;*" e di medio centro commerciale: "*una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente*"

3.1.1 QUANTITÀ AMMESSE E CALCOLO DEGLI STANDARDS PARCHEGGI PUBBLICI AFFERENTI L'ATTIVITA' COMMERCIALE

Il calcolo degli standard è conforme a quanto previsto dalla normativa regionale vigente; nello specifico le aree da reperire sono quelle indicate nella tabella sotto riportata.

Gli standard dovuti riportati in tabella sono stati calcolati come previsto dagli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (art. 4 della LR 28dicembre 2012 n.50). Il quantitativo di superfici dovute e reperite è stato calcolato sull'estensione complessiva del centro commerciale.

Lotto Progettazione Unitaria Assoggettato a V.I.A.	
Esistente + Ampliamento superficie di vendita massimo (s.v.)	2.983,00 mq
Esistente + Ampliamento superficie lorda di pavimento massima (s.l.p.)	4.677,35 mq

VERIFICA REPERIBILITÀ STANDARDS PARCHEGGI	
PARCHEGGI PUBBLICI	
Da reperire	4.292.35 mq
Reperita	4.525,00 mq
PARCHEGGI PRIVATI	
Da reperire	1.403,21 mq
Reperita	1.424,00 mq
AREA LIBERA	
Da reperire	7.457,50 mq
Reperita	9.167,00 mq

3.2 IL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progetto prevede l'ampliamento del supermercato "Famila" ricompreso all'interno del centro commerciale "Centro Pieve" di Pieve di Soligo.
L'intervento prevede la realizzazione di 1.000 mq superficie coperta e 1.000 mq di nuova superficie di vendita, recuperata ri-disegnando gli spazi interni all'attività commerciale.
L'attuale attività alimentare arriverà ad avere una superficie complessiva di vendita di circa 2.430 mq di tipologia tradizionale con prelievo merci da scaffali e flusso di pagamento ad una barriera casse posta in ingresso/uscita al punto vendita.
Prospiciente all'ingresso viene mantenuto uno spazio pedonale dedicato alla clientela.
Il negozio è dotato delle opportune uscite di sicurezza previste in conformità con la normativa vigente di Prevenzioni Incendi.
A servizio dell'attività commerciale vengono realizzati i parcheggi per i clienti per un totale di 116 posti auto con superficie impermeabile. Le aree di sosta sono state realizzate prevalentemente ex novo in area appositamente predisposta ed in parte attraverso una ridistribuzione dei parcheggi esistenti sul retro dell'attività commerciale.

3.2.1 STRUTTURA E MATERIALI

Il sistema costruttivo scelto per l'ampliamento è una struttura a telaio in c.a. precompresso costituita da pilastri, travi e copertura orizzontale. Le coperture saranno realizzate con un sistema di tegoli a TT, poggianti su travi rettilinee, mentre i tamponamenti sono costituiti da pannelli prefabbricati a taglio termico.
La copertura dovrà essere praticabile in sicurezza, e pertanto si prevede che i pannelli di rivestimento sporgano dall'impalcato formando un parapetto di almeno un metro di altezza. Nelle aree dove tale soluzione non è fattibile si provvederà ad installare adeguate linee vita progettate secondo normativa vigente.
Considerando che l'ampliamento interessa la parte retrostante dell'edificio, la finitura delle superfici verticali verrà mantenuta a cemento faccia a vista.

3.2.2 IMPIANTI PREVISTI

L'intervento prevede l'adeguamento ed eventualmente l'integrazione degli impianti:

- idrico-antincendio
- elettrico

- meccanico – riscaldamento/raffrescamento

L'impianto antincendio, verrà verificato ed eventualmente integrato attraverso le specifiche pratiche di prevenzioni incendi, mentre l'adduzione e distribuzione interna dell'impianto idrico, così come delle reti afferenti l'impianto di scarico ed igienico sanitario rispecchiano la distribuzione dei locali di servizio previsti. L'impianto di climatizzazione generale così come i singoli impianti meccanici, avviene attraverso adduzioni d'aria trattate con appositi Rooftop e canalizzazioni, prevalentemente a vista, con ricambi d'aria dimensionati nel rispetto della vigente normativa.

3.2.3 AREE VENDITA e AREE TECNICHE

Il supermercato manterrà inalterato l'accesso/uscita esistenti sulla galleria coperta del centro Pieve e gli spazi dedicati ai locali di servizio e locali tecnici.
Lungo il perimetro sono state riposizionate le uscite di sicurezza comunicanti con l'esterno così da garantire il corretto deflusso secondo pratica di prevenzione incendi.
Tutte le pareti interne sono trattate con pitture facilmente lavabili e le finiture sono di grande durevolezza e facile manutenzione.
Le aree vendita presentano una ri-organizzazione tale da consentire un'ampia libertà nella disposizione interna delle merci e dei beni in esposizione/vendita.
La copertura sarà accessibile tramite sistema di risalita certificato e vi saranno collocati i lucernai previsti per il contributo di luce naturale zenitale.
Gli impianti saranno integrati con fonti energetiche rinnovabili di tipo fotovoltaico, dimensionati secondo le normative vigenti.

3.2.4 DEMOLIZIONI E FASE DI CANTIERE

Le principali fasi di cantiere sono così riassunte:

- Scavi fondazione;
- Strutture di fondazione (in prima ipotesi si prevede la realizzazione tramite plinti);
- Strutture in elevazione;
- Finiture e demolizione della parete est.

Sul lato est sarà quindi demolita la parete esistente costituita da setti prefabbricati in cls per un volume di circa 30 mc. Il materiale verrà successivamente conferito in sito specifico.

3.2.5 VIABILITÀ DI ACCESSO, PARCHEGGI E UTENZA DEBOLE

L'ampliamento della struttura di vendita comporterà solamente la sistemazione della viabilità interna all'ambito. Non si prevedono modifiche agli accessi ed alla viabilità principale.
Si prevede la realizzazione del primo stralcio di percorso ciclopedonale che colleghi il centro commerciale al centro storico del paese. La parte privata si impegna, inoltre, a progettare e realizzare un'opera pubblica compensativa/perequativa, che verrà segnalata dall'Amministrazione Comunale per un valore massimo di corresponsione non superiore a € 93.000,00.

I parcheggi che verranno realizzati per soddisfare gli standards richiesti saranno di "tipo classico" pavimentati in asfalto ed individuati con segnaletica orizzontale e verticale, con stalli di dimensioni pari a 2,50 m x 5,00 m.
Le corsie di distribuzione della nuova area a parcheggio avranno una dimensione di 6 m e saranno a doppio senso di marcia, ad esclusione di quelle a ridosso del centro commerciale che saranno a senso unico.

Per la pavimentazione stradale interna e per i parcheggi si prevede il seguente pacchetto:

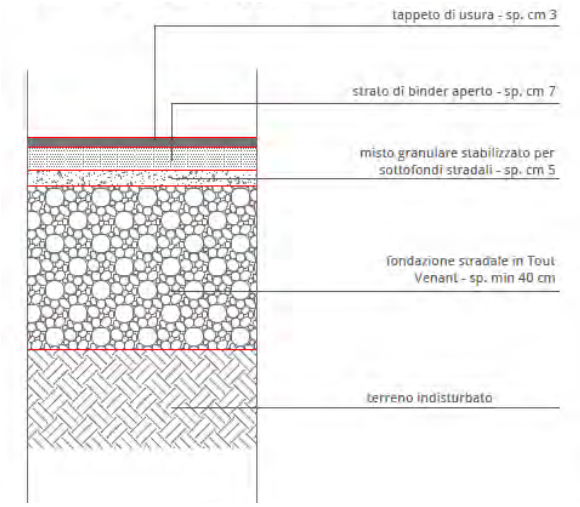


Figura 23 *Pacchetto tipo pavimentazione stradale*

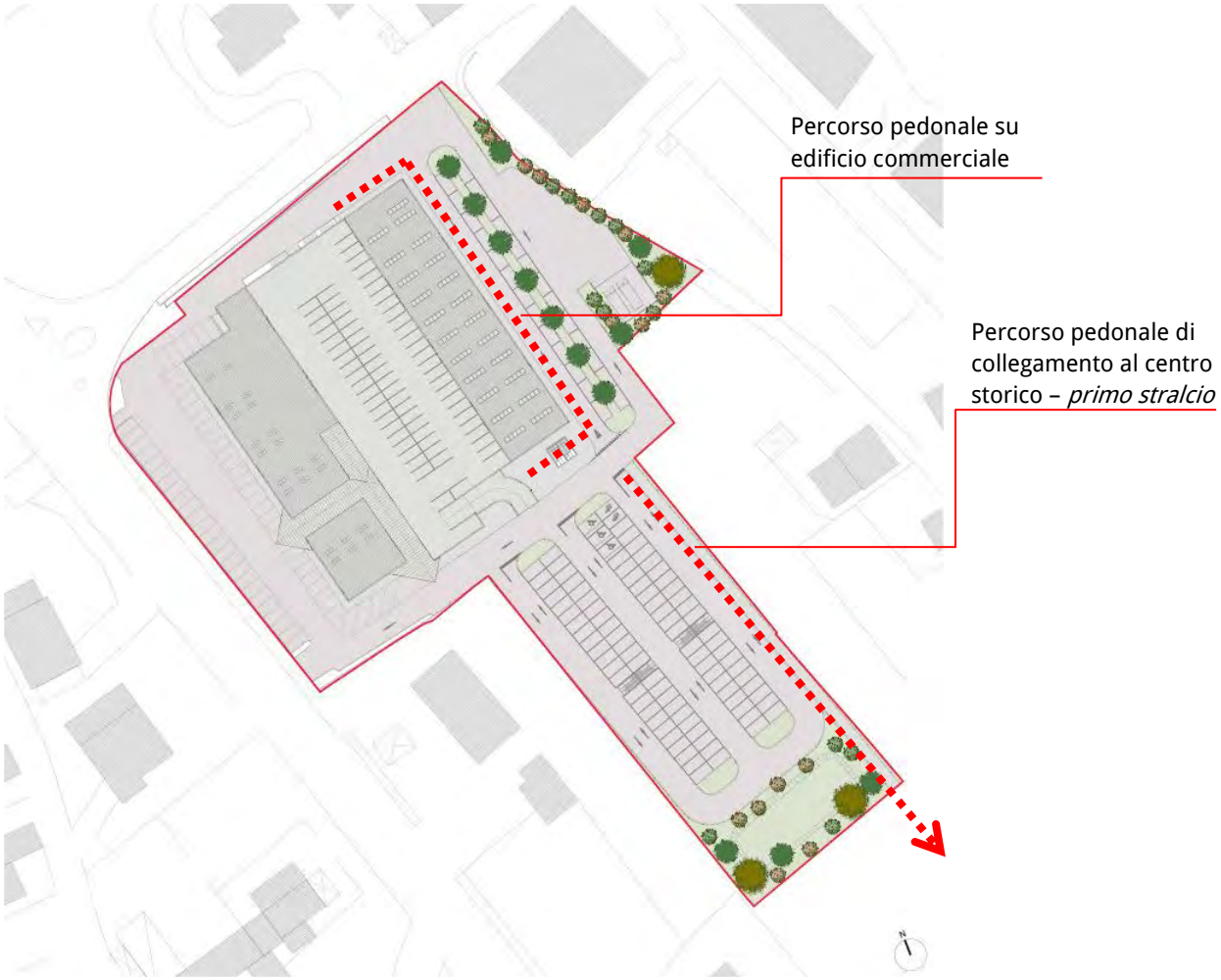


Figura 24 *Estratto planimetria di progetto*

Per il percorso ciclo-pedonale si prevede il seguente pacchetto:

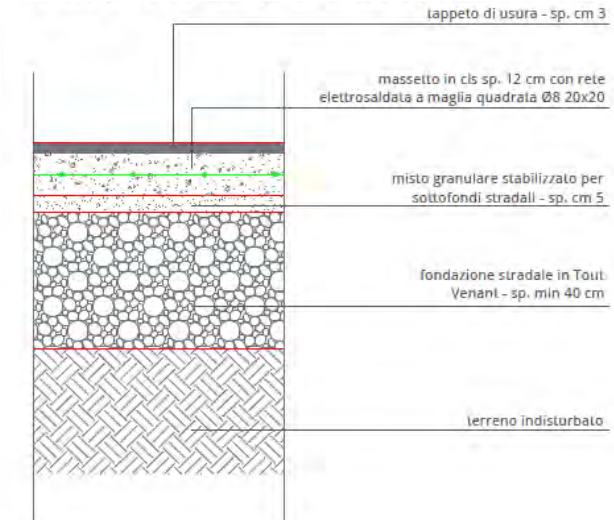


Figura 25 *Pacchetto tipo pavimentazione pista ciclopedonale*

3.2.6 RETI TECNOLOGICHE

ACQUE BIANCHE

L'ambito di Accordo Pubblico Privato si estende per circa 14.390mq; l'area di progetto si estende per circa 6.805 mq (*5.256 mq sono destinati a parcheggi e viabilità di circolazione interna e 1.000 mq ad ampliamento del fabbricato).*
Si prevede che lo smaltimento delle acque provenienti dalle nuove superfici impermeabilizzate di copertura sia realizzato con sistemi di dispersione, quali trincee o pozzi perdenti. Tale soluzione progettuale risulta conforme anche a quanto previsto dall'art. 39 delle P.T.A. del Regione Veneto. Per l'area in oggetto risulta efficace l'utilizzo di pozzi perdenti costituiti da anelli sovrapposti di altezza 50 cm, in cui il diametro e l'altezza del pozzo viene determinato in funzione della quantità d'acqua da smaltire. Ne consegue che il numero minimo a garantire lo smaltimento totale della portata affluente è tre. Tali pozzi, inoltre, garantiscono un volume di invaso pari a 37.70 mc.

Poiché non esiste una vera rete di scolo esistente delle acque meteoriche, si infiltrerà l'intera portata nel suolo tramite la creazione di un bacino di infiltrazione posto nella zona a verde a sud dell'intervento. Il bacino di infiltrazione drenante localizzato nell'area a verde a sud-est dell'area di intervento sarà costituito da una zona depressa a sezione trapezoidale con scarpe a pendenza 1:1 e area di base 170 mq. Tale bacino avrà la duplice funzione di fungere da volume di invaso necessario per la varianza idraulica e superficie di infiltrazione delle portate meteoriche provenienti dall'area soggetta alla trasformazione.
Si ipotizza di invasare le acque meteoriche provenienti dalla viabilità e dai parcheggi in:

- 253 m di tubo in cls di diametro interno 60 cm in grado di garantire un volume di invaso di circa 71,50 mc;
- 260 mq di bacino di ritenzione-infiltrazione in grado di garantire circa 312,50 mc di invaso;
- 13 pozzetti di ispezione di dimensione interne 100 cm x 100 cm che garantiscono un volume di invaso pari a 10,40 mc.

In totale il sistema così calcolato è in grado di garantire 395 mc di volume di invaso.

La rete dell'acquedotto non subirà alcuna modifica rispetto alla situazione attuale.

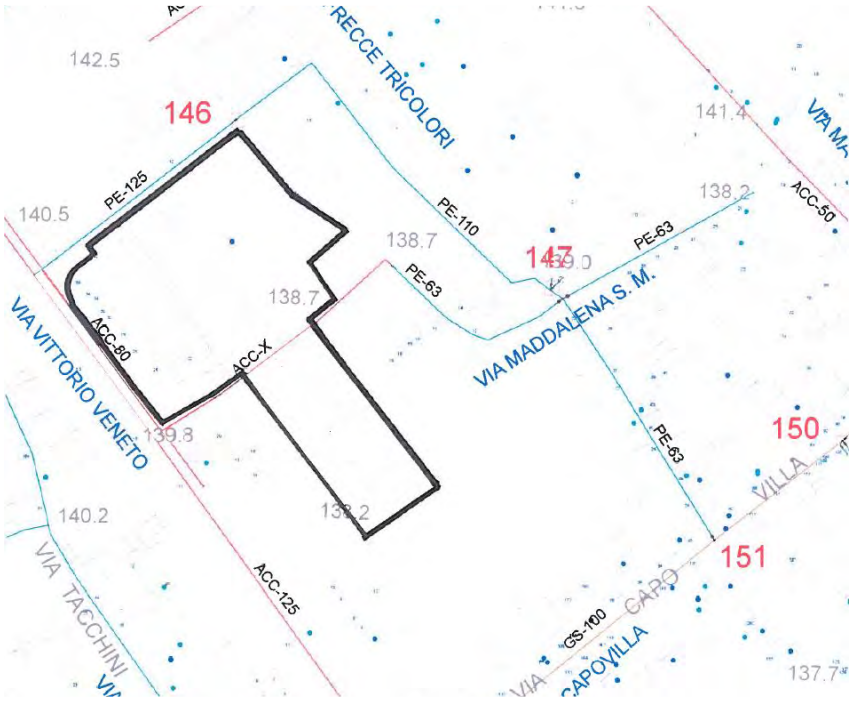


Figura 26 *Schema rete acquedottistica - Fonte Alto Trevigiano Servizi*

RETE ACQUE NERE

La rete fognaria già esistente vedrà solamente un adeguamento in relazione al nuovo layout interno di progetto. L'allacciamento della rete, ad oggi avviene attraverso collegamento con la fognatura consorziale esistente su via Frecce tricolori.

In relazione a quanto previsto dal progetto, agli eventuali adeguamenti e modificazioni, si prevedono pozzetti ispezionabili in calcestruzzo, dai quali dipartono le condotte di allacciamento all'edifico commerciale. In prossimità dell'edifico son stati previsti pozzetti con sifone tipo "Firenze".

Gli allacciamenti verranno realizzati su pozzetto di ispezione. Tutti i collettori avranno una pendenza media del 0,3% o 0,4% per un'adeguata velocità di smaltimento del refluo anche in presenza di portate di punta. Gli scarichi in rete fognaria dell'intervento dovranno essere conformi al regolamento di fognatura.

RETE ENEL E PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La rete Enel non subirà alcuna modifica.

Gli apparecchi descritti dal progetto, sono del tipo a LED, con classificazione fotometrica Full Cut-Off, Efficienza luminosa pari ad almeno 138 lm/W e Classe di sicurezza fotobiologica: EXEMPT GROUP *(conformi alle normative EN 60598-1, EN 60598-2-3, EN 62471, EN 55015, EN 61547, EN 61000-3-2, EN 61000-3-3).*

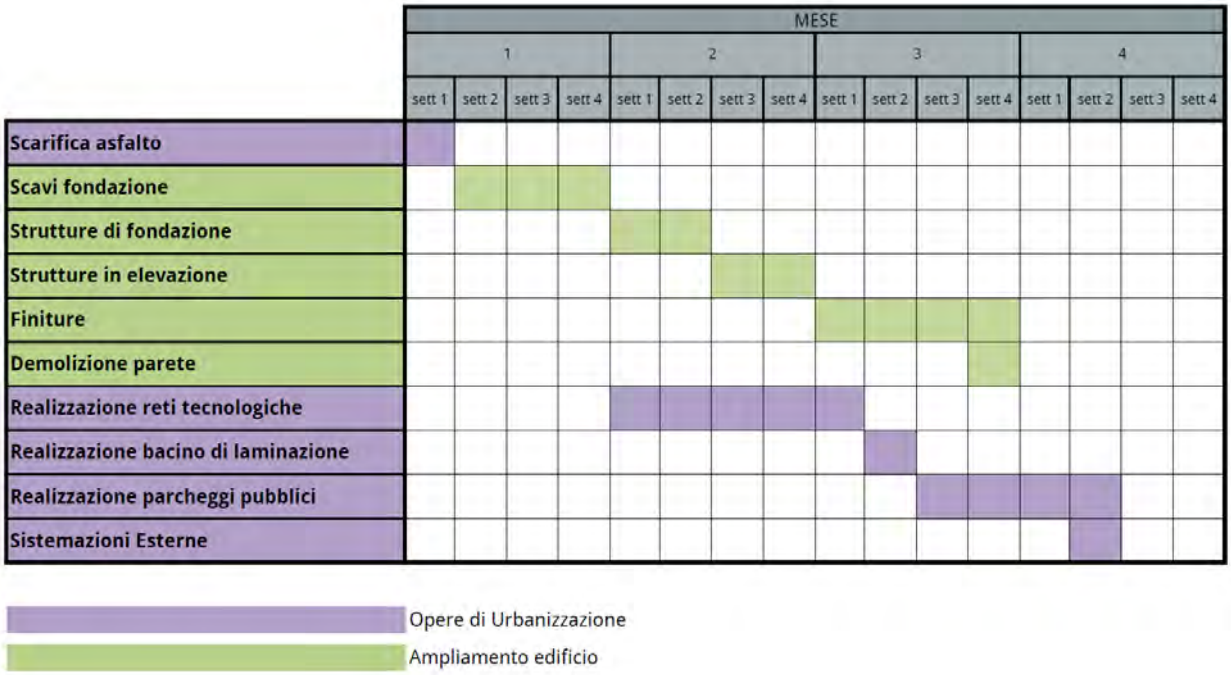
Il controllo ed il comando degli stessi, nel loro funzionamento notturno, sarà conforme a quanto previsto dalle normative di settore, in relazione al loro posizionamento rispetto agli osservatori astronomici vicini, in quanto dotati di sistema di regolazione e riduzione automatica del flusso luminoso emesso.

3.2.7 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Negli impianti di recupero, i rifiuti inerti sia da costruzione e demolizione sia provenienti da altre attività, sono triturati e preparati per essere utilizzati nel settore edilizio. Questo può accadere in un sito specifico oppure, in caso di impianto mobile, presso il cantiere tramite una serie di precauzioni e con l'ottenimento di un nulla osta provvisorio da parte delle autorità competenti.
Nel caso in esame, il materiale demolito, per il quale viene scelto il conferimento in sito specifico, deriva dalla demolizione della parete est costituita da setti prefabbricati in cls, per un volume di circa 30 mc.

3.2.8 BENEFICIO PUBBLICO

Il proponente, IMMOBILIARE DORO SRL nell'accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, sottoscritto con il Comune di Pieve di Soligo, "*si impegna a progettare e realizzare un'opera pubblica compensativa/perequativa, che verrà segnalata dall'amministrazione Comunale e il cui valore massimo di corresponsione non potrà essere superiore a €93.000,00".*
In prima ipotesi, il Comune di Pieve di Soligo potrebbe beneficiare della somma messa a disposizione provvedendo ad una ri-progettazione/sistemazione di Piazza Vittorio Emanuele.

Figura 27 *Estratto Planimetria Piazza Vittorio Emanuele – Pieve di Soligo*

3.2.9 CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI