MAGAZZINI ZANCHETTA
DI ZANCHETTA EFREM E C. S.N.C.
VIA CAMPI, 1
31010 MARENO DI PIAVE (TV)

Modifica della ripartizione interna della superficie di vendita di un Parco Commerciale

STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE

COMUNE DI

Mareno di Piave (TV)

GIUGNO 2011

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

INDICE DELLO STUDIO D'IMPATTO AMBIENTALE

CAPITOLO 1 - INTRODUZIONE 1

CAPITOLO 2 - QUADRO PROGRAMMATICO 8

2.1 INTRODUZIONE 9
2.1.1 – Autorizzazioni e pareri 9

2.2 DESCRIZIONE DEL PROPONENTE E DELLE OPERE SIMILI GIA' REALIZZATE 10

2.3 ANALISI DELLE ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO 10

2.4 INQUADRAMENTO PROGRAMMATICO 11
2.4.1 - Certificato di destinazione urbanistica 11
2.4.2 - Descrizione del progetto in relazione agli stati di attuazione degli strumenti di pianificazione settoriali e territoriali 11
2.4.2.1 - Gli interventi connessi, complementari o a servizio rispetto a quello proposto 12
2.4.3 - Classificazione acustica del territorio comunale: comune di Mareno di Piave 12
2.4.4 - Opere a compensazione 12

2.5 CONDIZIONI E VINCOLI NORMATIVI 13
2.5.1 - Schema della destinazione d'uso dei locali 13
2.5.2 - Norme e prescrizioni di strumenti urbanistici, piani paesistici e territoriali e piani di settore 13
2.5.2.1 - Eventuali disarmonie di previsione contenute in distinti strumenti programmatori 14
2.5.3 - Piano Regolatore Comunale (P.R.G.) 14
2.5.4 - Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) 15
2.5.4.1 Difesa del suolo e degli insediamenti: pianificazione territoriale 16
2.5.4.2 Ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale: pianificazione territoriale 17
2.5.4.3 Integrita' del territorio agricolo: pianificazione territoriale 18
2.5.4.4. Ambiti per la istituzione di parchi e riserve regionali naturali ed archeologici ed aree di tutela paesaggistica: pianificazione territoriale 19
2.5.4.5 Articolazione del piano: pianificazione territoriale 20
2.5.5 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia Di Treviso 20
2.5.5.1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale 21
2.5.5.1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale 21
2.5.5.1.1) Aree soggette a tutela 21
2.5.5.1.2) Pianificazione di livello superiore 22
2.5.5.1.3) Aree naturalistiche protette 23
2.5.5.1.4) Vincoli militari ed infrastrutturali 24
2.5.5.2 - Carta delle fragilità 25
2.5.5.2.1) Aree soggette a dissesto idrogeologico e fragilità ambientale 25
2.5.5.2.2) Aree soggette ad attività antropiche 26
2.5.5.2.3) Rischio di incidente industriale rilevante 27
2.5.5.2.4) Fasce filtro 28
2.5.5.3 - Sistema ambientale naturale: carta delle reti ecologiche 29
2.5.5.4 - Sistema insediativo-infrastrutturale 30

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

CAPITOLO 3 - QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE 31

3.1 ANALISI ECONOMICA DEL GRADO DI COPERTURA DELLA DOMANDA E DEL SUO LIVELLO DI SODDISFACIMENTO 32
3.1.1 – Introduzione 32
3.1.2 - Delimitazione del bacino d'utenza 36
3.1.3 - La popolazione delle tre aree e del bacino d'utenza complessivo 40
3.1.4 - La legislazione in materia di commercio 47
3.1.5 - La distribuzione commerciale nel bacino d'utenza 51
3.1.6 - L'incidenza dell'ampliamento sul bacino d'utenza complessivo 56
3.1.7 - La densità commerciale 57
3.1.7.1 - La popolazione delle province del veneto 58
3.1.7.2 - La densità commerciale delle grandi strutture nelle Province del Veneto 59
3.1.8 - Analisi costi-benefici 64
3.1.9 – Conclusioni 66

3.2 PREVEDIBILE EVOLUZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEL RAPPORTO DOMANDA – OFFERTA RIFERITA ALLA PRESUMIBILE VITA TECNICA ED ECONOMICA DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA 71

3.3 CARATTERISTICHE FISICHE 72
3.3.1 – Localizzazione 72
3.3.2 – Descrizione del progetto con diagrammi, piani e mappe 72
3.3.2.1 - Concessione edilizia 72
3.3.2.2 - Descrizione dell'opera 72
3.3.2.3 – Verifica degli standard 76

3.4 CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE 76
3.4.1 - Fase di cantiere 76
3.4.1.1 - Inquinamento acustico in fase di cantiere 77
3.4.1.2 - Produzione di polveri 78
3.4.1.3 - Aumento flusso veicolare 79
3.4.1.4 - Consumi di risorse 80
3.4.2 - Quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti durante le fasi di gestione 80
3.4.3 - Risorse principali occorrenti durante la gestione dell'opera 81
3.4.4 - Scarichi idrici 87
3.4.4.1 - Consumi di acqua 87
3.4.4.2 - Acque nere 88
3.4.5 - Emissioni in atmosfera 89
3.4.6 Idraulica e idrogeologia 89

3.5 ANALISI DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI ALL'INTERVENTO 89

CAPITOLO 4 - QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE 92

4.1 DEFINIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO DAL PROGETTO 92

4.2 DEFINIZIONE DEI SISTEMI AMBIENTALI INTERESSATI DAL PROGETTO 93
4.2.1 - Cartografia tematica ambientale dello stato di fatto e di progetto 93

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

4.3 LIVELLI DI QUALITA' PREESISTENTI ALL'INTERVENTO PER LE COMPONENTI AMBIENTALI INTERESSATE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI 95
4.3.1 – Viabilità 95
4.3.2 - Inquinamento dell'aria 95
4.3.3 - Inquinamento Acustico 95
4.3.3.1 – Premessa 95
4.3.3.2 - Zonizzazione acustica del territorio 96
4.3.3.2.1) Emissioni dagli impianti tecnologici durante l'esercizio della grande struttura di vendita 96
4.3.4 - Cenni di Geologia areale 97
4.3.5 - Cenni di Idrologia ed Idrografia areale 100
4.3.6 - Inquadramento Sismico 105
4.3.7 - Prevenzione dell'inquinamento luminoso 111
4.3.7.1 - Impianto d'illuminamento del parco commerciale 111
4.3.7.2 – Conclusioni 111

4.4 MATRICE DEGLI IMPATTI 112

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
via Martiri della Libertà, 42 • 31023 Resana (TV) • tel 0423/715256 (5 linee r.a.) fax 0423/480979 • C.F. e P.IVA 03753710262
• **www.studio-conte.com** • info@studio-conte.com

© Copyright 2011 – Studio Conte S.r.l. Società Unipersonale
Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento, salvo formale dichiarazione liberatoria scritta da parte di Studio Conte

CAPITOLO 1 - INTRODUZIONE

Oggetto del presente studio d'impatto ambientale è un parco commerciale di mq 18.149 di superficie di vendita, di cui mq 14.058 si riferiscono al settore "non alimentare generico" e mq 4.091 al settore "alimentare", ubicato in via Campi, n. 1 nel Comune di Mareno di Piave.

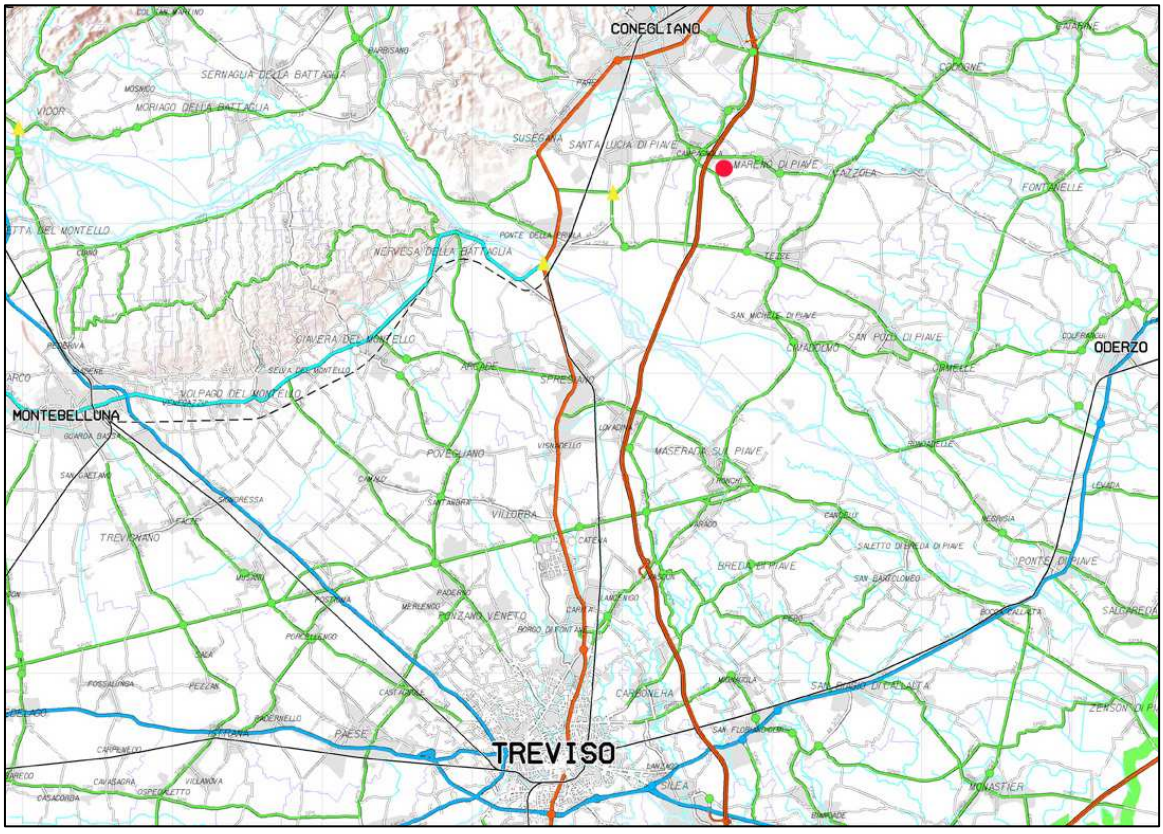
Il Comune di Mareno di Piave si trova in Provincia di Treviso. Il territorio comunale, che comprende le frazioni di Ramera, Soffratta, Santa Maria del Piave e Bocca di Strada, ricopre un'area pianeggiante di kmq. 27,8 ed è attraversato dal fiume Piave, a sud, e dal fiume Monticano a nord-ovest.

Mareno di Piave confina a nord con i Comuni di Conegliano, San Vendemiano e Codognè, a sud-est con Cimadolmo, ad est con Vazzola, e ad ovest con Santa Lucia di Piave.

Il parco commerciale, oggetto dello Studio d'Impatto Ambientale (S.I.A.), si colloca ad ovest del centro cittadino, in fregio alla S.P. n. 47 "di Vazzola", che toponomasticamente prende il nome di via Verri.

Per un inquadramento territoriale si rimanda alla **Figura n.1** qui di seguito.

Figura n. 1 – Inquadramento territoriale



STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Il Comune di Mareno di Piave, con Delibera n. 149 del 06 dicembre 2005, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 10 comma 7 della L.R. 13.08.2004 n. 15, ha approvato il provvedimento ricognitivo con il quale ha individuato all'interno del territorio comunale il parco commerciale oggetto del presente Studio d'Impatto Ambientale.

Allo stato attuale, le licenze rilasciate sono relative a:

1. una grande struttura di vendita attiva ed operante nella tipologia di centro commerciale. Tale centro commerciale, denominato "Al Centro", è attivo su 7.454 mq di superficie di vendita suddivisa in 1.396 mq del settore "alimentare" e 6.058 mq del settore "non alimentare generico", in forza del Nulla Osta regionale di cui alla Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2.584 del 07.07.1998 e successivi provvedimenti di modifica della ripartizione interna della superficie di vendita rilasciati dal Comune di Mareno di Piave in data 28.01.2003 (autorizzazioni amministrative dal n. 338 al n. 367), a seguito delibera favorevole della Conferenza di Servizi tenutasi in data 13.09.2002;
2. tre grandi strutture di vendita ed una media struttura ripartite come da Conferenza di Servizi tenutasi in data 23.06.2010:
   i. grande struttura di vendita di mq 2.765 di cui 2.695 mq settore "alimentare" e 70 mq settore "non alimentare generico" situata nel fabbricato A, unità 1;
   ii. grande struttura di vendita di mq 3.235, settore "non alimentare generico" situata nel fabbricato A, unità 2;
   iii. grande struttura di vendita di mq 3.833, settore "non alimentare generico" situata nel fabbricato B, unità 1;
   iv. media struttura di vendita di mq 862, settore "non alimentare generico" situata nel fabbricato B, unità 2.

La proprietà MAGAZZINI ZANCHETTA DI ZANCHETTA EFREM E C. S.n.c., intende ampliare la superficie di vendita dell'attuale centro commerciale fino a 14.999 mq, fermo restando il totale della superficie di vendita autorizzata del Parco, che rimarrà inalterata, pari quindi a mq 18.149.

Stante le suddette considerazioni si è ritenuto opportuno prendere in considerazione gli impatti relativi a due scenari:

1- **SCENARIO ATTUALE:** 7.454 mq di superficie di vendita attiva (centro commerciale "Al Centro"), all'interno del parco commerciale autorizzato, suddivisa secondo la seguente tabella:

Tabella n. 1 – Settori merceologici presenti all'interno del centro commerciale

Settore arredo casa	259 mq
Settore alimentare	1.396 mq
Settore non alimentare generico	1.172 mq
Settore moda	2.853 mq
Settore elettronica	1.115 mq
Settore beni per la cura della persona	449 mq
Supermercato settore non alimentare	210 mq

2- **SCENARIO FUTURO:** attivazione dell'intera superficie di vendita autorizzata del parco commerciale pari a mq 18.149, attualmente attivata solo per i mq 7.454 del centro commerciale. Gli impatti generati da questo intervento si riferiscono ad ulteriori mq 10.695 derivanti dalla differenza tra l'intera superficie autorizzata del Parco (18.149 mq) e la superficie di vendita già attivata dello stesso (centro commerciale di mq 7.454). La configurazione finale prevede che il parco commerciale sarà costituito dal centro commerciale di 14.999 mq di superficie di vendita, e da un altro fabbricato al cui interno saranno insediate una media struttura di mq 1.250 ed una grande struttura per di 1.900 mq per un totale complessivo di mq 18.149 pari all'attuale superficie autorizzata.

La successiva tabella n. 2 offre un quadro di sintesi della situazione del parco commerciale sia allo stato attuale e sia allo stato futuro evidenziando le variazioni della superficie di vendita (distinte per settore merceologico) per ciascuna struttura presente all'interno del Parco stesso.

Tabella n. 2 – Il parco commerciale allo stato attuale ed allo stato futuro dopo la modifica della ripartizione interna della superficie di vendita

STATO ATTUALE			STATO FUTURO	VARIAZIONE
A) CENTRO COMMERCIALE		1.396 mq settore alimentare 6.058 mq settore non alimentare generico	2.841 mq settore alimentare 12.158 mq settore non alimentare generico	+ 1.445 mq settore alimentare + 6.100 mq settore non alimentare generico
B) TOTALE CENTRO COMMERCIALE		**7.454**	**14.999 mq**	**7.545 mq**
C) GRANDE STRUTTURA	Fabbricato A, unità 1:	2.695 mq settore alimentare 70 mq settore non alimentare generico	Fabbricato 2, unità 1: 1.900 mq settore non alimentare generico	-5.238 mq settore non alimentare generico -2.695 mq settore alimentare
D) GRANDE STRUTTURA	Fabbricato A, unità 2:	3.235 mq settore non alimentare generico		
E) GRANDE STRUTTURA	Fabbricato B, unità 1:	3.833 mq settore non alimentare generico		
F) TOTALE GRANDI STRUTTURE (C) + (D) + (E)		**9.833 mq**	**1.900 mq**	**-7.933 mq**
G) MEDIA STRUTTURA	Fabbricato B, unità 2:	862 mq settore non alimentare generico	1.250 mq settore alimentare	-862 mq settore non alimentare generico +1.250 mq settore alimentare
H) TOTALE MEDIA STRUTTURA		**862 mq**	**1.250 mq**	**388 mq**
I) TOTALE DEL RESTO DEL PARCO COMMERCIALE (F) + (H)		**10.695 mq**	**3.150 mq**	**-7.545 mq**
TOTALE	**(B) + (I)**	**18.149 mq**	**18.149 mq**	**0 mq**

Dalla lettura della tabella n. 2 risulta evidente che all'ampliamento del centro commerciale di mq 7.545 corrisponderà un'equivalente riduzione della superficie di vendita del resto del parco commerciale che, dagli attuali 10.695 mq distribuiti su 3 grandi strutture di vendita (fabbricato A: unità 1 e 2 e fabbricato B: unità 1) ed una media struttura di vendita (fabbricato B: unità 2) passerà ad una configurazione finale che prevede 1 grande struttura di vendita di mq 1.900 ed una media struttura di mq 1.250.
L'effetto complessivo finale sulle dimensioni del parco sarà quindi nullo.

La tabella n. 3 evidenzia la ripartizione finale della superficie di vendita tra settore alimentare e settore non alimentare generico una volta realizzato il progetto di modifica della ripartizione interna della superficie di vendita del parco commerciale.

Tabella n. 3 – Suddivisione per settore merceologico prevista dallo stato di progetto all'interno del parco commerciale

Settore non alimentare generico	14.058 mq
Settore alimentare	4.091 mq

Infine la tabella n. 4 riassume in estrema sintesi l'intervento previsto dal progetto evidenziando in grassetto i relativi impatti.
Si precisa che, per quanto riguarda gli impatti, nello studio d'impatto ambientale verrà considerato l'intervento nel suo complesso, ossia per 18.149 mq. E' chiaro tuttavia che l'impatto del centro commerciale operante su 7.454 mq è già presente allo stato attuale, mentre nello stato futuro andranno ad aggiungersi ulteriori impatti per la rimanente superficie da attivare pari a mq 10.695.

Tabella n. 4 – Variazione delle superfici di vendita a seguito dell'intervento previsto

	Superficie attivata	**Superficie autorizzata ma non attivata**	**Superficie di vendita finale**
Centro Commerciale	7.454 mq	**7.545 mq**	14.999 mq
Altre strutture del Parco	0	**3.150 mq**	fabbricato 2: - unità 1: 1.250 mq - unità 2: 1.900 mq
TOTALE PARCO	7.454 mq	10.695 mq	**18.149 mq**

Dal punto di vista amministrativo, si tratta di una diversa ripartizione della superficie di vendita all'interno del Parco che prevede il superamento del limite di 8.000 mq della grande struttura "Centro Commerciale".

Il presente studio si rende necessario in quanto l'Articolo 18, commi 7 e 8, della Legge Regionale n. 15 del 13.08.2004, nel dettare i criteri urbanistici per le grandi strutture di vendita ed i parchi commerciali, ha stabilito che "Tutte le grandi strutture di vendita ed i parchi commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 8.000 sono assoggettati alla valutazione d'impatto ambientale (VIA)".

La Regione Veneto nel 1999 ha emanato una specifica normativa in campo ambientale: la Legge Regionale n. 10 del 26 marzo 1999, che disciplina la procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale.
Recentemente con l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e del successivo Decreto n. 4 del 2008, si è reso necessario attuare un coordinamento tra le molteplici normative.
A tal proposito la Giunta Regionale del Veneto ha emanato due delibere per dettare gli indirizzi applicativi e di coordinamento tra le diverse normative. Nel nostro caso specifico la D.G.R.V. n. 308 del 10 febbraio 2009 alla lettera c) ha stabilito che: "le grandi strutture di vendita ed i parchi commerciali di cui all'Art. 18 della L.R. 13 agosto 2004, n. 15 restano soggetti alla disciplina ivi prevista anche per quanto attiene alle procedure di VIA e di verifica di assoggettabilità". La successiva D.G.R.V. n. 327 del 17 febbraio 2009 ha dettato nuovi indirizzi applicativi in materia di V.I.A. e di coordinamento del D.Lgs. n. 152/2006 così come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 4/2008 con la Legge Regionale 26 marzo 1999, n. 10. Nello specifico la suddetta Delibera contiene due allegati:
- Allegato A: elenco delle tipologie progettuali di cui agli Allegati III e IV del cd correttivo, con indicazione delle specifiche competenze fra Regione e Provincia, secondo i criteri di ripartizione fissati dalla L.R. 10/99;
- Allegato B: elenco degli articoli della L.R. 10/99 che continuano a trovare applicazione dal 13 febbraio 2009, ricordando che, per quanto non più disciplinato dalla Legge Regionale, trovano applicazione tutte le altre normative del cosiddetto correttivo.

In conclusione per la redazione del presente Studio d'Impatto Ambientale saranno seguiti gli indirizzi dettati dalla D.G.R.V. n. 327 del 17 febbraio 2009 che coordina tutte le normative vigenti in campo ambientale e le linee guida dettate dalla D.G.R.V. n. 1624 dell'11 maggio 1999 "Modalità e criteri d'attuazione delle procedure di VIA" (norme regionali di attuazione della Legge Regionale 26 marzo 1999 n. 10), che prevede la suddivisione in:

- ✓ quadro di riferimento programmatico;
- ✓ quadro di riferimento progettuale;
- ✓ quadro di riferimento ambientale.

CAPITOLO 2 - QUADRO PROGRAMMATICO

2.1 INTRODUZIONE

Il presente studio d'impatto ambientale approfondisce le fasi di cantiere (relativamente all'ampliamento del centro commerciale e alla costruzione del fabbricato dove troveranno collocazione la media e la grande struttura) e di funzionamento, dall'approvvigionamento delle merci alla produzione/smaltimento degli imballaggi e dei rifiuti, nonché il consumo di risorse energetiche, idriche e lo scarico delle acque reflue, le emissioni in atmosfera e l'inquinamento acustico.

Si è ritenuto opportuno approfondire l'analisi degli impatti dell'intero parco commerciale e confrontarli con quelli determinati dalla struttura ora in esercizio (centro commerciale).

2.1.1. Autorizzazioni e Pareri

Si rileva quanto segue:

- ✓ il fabbricato in cui è insediata ed è attiva la grande struttura di vendita della tipologia centro commerciale ha ottenuto il rilascio della Concessione Edilizia in data 30.01.1998 n. 1580 e successive varianti;
- ✓ il fabbricato in cui è insediata ed attiva la grande struttura di vendita centro commerciale è dotato di certificato di agibilità n. 1580 del 08.11.2001;
- ✓ è presente il servizio idrico pubblico con gestore la società Servizi Idrici Sinistra Piave Srl;
- ✓ che è presente il servizio pubblico di raccolta rifiuti solidi urbani e speciali con gestore la società Savno Srl;
- ✓ che è presente il servizio di fognatura pubblico e relativo impianto di depurazione con gestore la società Servizi Idrici Sinistra Piave Srl **(ALLEGATO 3.4.6.B)**;
- ✓ parere idraulico Consorzio di Bonifica Pedemontano Sinistra Piave **(ALLEGATO 3.4.6.C)**;
- ✓ che sono presenti i servizi energia elettrica (Enel S.p.A.), telecomunicazioni (Telecom Italia) e gas metano (Ascotrade S.p.A.).

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

2.2 DESCRIZIONE DEL PROPONENTE E DELLE OPERE SIMILI GIA' REALIZZATE

La società proponente è:

MAGAZZINI ZANCHETTA DI ZANCHETTA EFREM E C. S.n.c.

- ✓ sede in Mareno di Piave (TV), via Campi 1, int. B
- ✓ C.F., P.I. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 01825640269
- ✓ iscrizione al n. 171980 del R.E.A. della C.C.I.A.A. di Treviso in persona del legale rappresentante
- ✓ legale rappresentante: Sig. Efrem Erasmo Zanchetta

La società MAGAZZINI ZANCHETTA conta attualmente i seguenti 11 punti vendita nel Veneto:

- ✓ 4 in Provincia di Venezia nei comuni di Annone Veneto, Jesolo, Marcon e San Donà di Piave;
- ✓ 3 in Provincia di Padova nei comuni di Abano Terme, Padova e Selvazzano Dentro;
- ✓ 2 in Provincia di Treviso nei comuni di Mareno di Piave e Mogliano Veneto;
- ✓ 2 in Provincia di Verona nei comuni di Nogara e San Martino Buon Albergo.

2.3 ANALISI DELLE ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

All'interno dello Studio d'impatto ambientale riveste particolare importanza l'analisi delle alternative.
Nell'analisi delle alternative sono stati considerati gli aspetti ambientali privilegiando quelle che minimizzano l'impatto o che magari ne migliorano alcuni aspetti, tenendo conto inoltre delle opportunità economiche che si realizzano per il proponente.

Tra i vari tipi di alternative rientrano quelle di localizzazione, ovvero la realizzazione dell'intervento progettato, in un altro sito, diverso da quello previsto in origine.
Nel caso della struttura oggetto del S.I.A., se si ipotizza quest'ultima soluzione, bisogna considerare che una diversa collocazione dell'opera nel comune di Mareno di Piave, più vicina al centro o all'interno dei quartieri residenziali, comporterebbe sicuramente

maggiori impatti sulla rete stradale, sulla qualità dell'aria ed un aumento dell'inquinamento acustico, e luminoso. Tutto questo in quanto bisogna considerare che la rete stradale d'adduzione al futuro parco commerciale è già utilizzata allo stato attuale data la presenza di altre attività commerciali. Di conseguenza mantenendo l'ubicazione prevista dal progetto la clientela non dovrà recarsi appositamente in altri punti vendita percorrendo ed impegnando altre strade.

2.4 INQUADRAMENTO PROGRAMMATICO

2.4.1 - Certificato di destinazione urbanistica

Nell'**ALLEGATO 2.4.1** è riportato il certificato di destinazione urbanistica.

2.4.2 - Descrizione del progetto in relazione agli stati di attuazione degli strumenti di pianificazione settoriali e territoriali

Il progetto è coerente con la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente del comune di Mareno di Piave e con tutti gli strumenti di pianificazione territoriali.
L'area in cui sono insediati gli esercizi commerciali oggetto di V.I.A. (ambiti individuati come SUA-77, D2f/108, D2f/78 e porzione di F.P. 110 ricadenti all'interno del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera di C.C. n. 51 del 27.09.2005) è classificata nel vigente P.R.G. quale Zona Territoriale Omogenea di tipo D2, a specifica destinazione commerciale, ove sono ammessi, pertanto, insediamenti commerciali comprese le grandi strutture di vendita.

Conseguentemente al provvedimento ricognitivo sopra citato che ha verificato l'esistenza del parco commerciale, il comune di Mareno di Piave, con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 30.03.2006, ai sensi dell'art. 10 comma 8 della L.R. 15/04 e della D.G.R.V. n. 670 del 04.03.05, ha approvato la necessaria variante urbanistica parziale, secondo le modalità di cui all'art. 18 della L.R. 15/04, individuando l'area anche quale zona a "parco commerciale".

2.4.2.1 - Gli interventi connessi, complementari o a servizio rispetto a quello proposto.

Non esistono interventi se non quelli previsti da P.R.G. e dal progetto esecutivo.

2.4.3 - Classificazione acustica del territorio comunale: comune di Mareno di Piave

Il sito oggetto del S.I.A. è posizionato a sud ovest del centro abitato di Mareno di Piave.
La zonizzazione acustica del comune di Mareno di Piave, ai sensi della "*legge quadro sull'inquinamento acustico*" n. 447 del 26 ottobre 1995, non è stata definita, adottata, approvata, ma con Delibera 76 del 19.11.1992, il Comune ha adottato la classificazione in zone del territorio comunale ai fini del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1° marzo 1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" (G.U. 8 marzo 1991, n. 57). Per la trattazione dell'argomento si rimanda al cap. 4 par. 4.3.3. Tale classificazione dovrà essere aggiornata sulla base della normativa emessa in seguito al 1992 e formerà la base per la classificazione ai sensi della legge quadro sopra citata.
In **ALLEGATO 2.4.3** il Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale e lo stralcio della classificazione acustica.

Sulla base di tutto questo ai fini della stesura della cartografia si è fatto riferimento al P.R.G. ed alla Delibera sopra citata.

2.4.4 - Opere a compensazione

Le seguenti opere sono state realizzate a seguito della Conferenza Di Servizi tenutasi in data 29.05.2007 con la quale è stata prescritta la "*riprogettazione della viabilità interna del parco commerciale utilizzando la viabilità pubblica di via Campi in modo che l'attuale accesso/uscita del centro commerciale sia utilizzato come entrata, affinchè i flussi di traffico non si intersechino":*

- ✓ opere stradali per la costruzione di una nuova pista ciclopedonale in via Campi, completa di sottoservizi;

- ✓ allargamento dell'attuale intersezione a precedenza su via Campi all'altezza dell'accesso al futuro parco commerciale.

Bisogna inoltre considerare che l'attività attuale operante con 7.454 mq di vendita impiega personale per 160 addetti, di cui 10 nel supermercato, rappresentando dal punto di vista occupazionale una struttura importante nella zona in cui opera. L'ampliamento fino a 18.149 mq di vendita permetterà, insieme alle restanti attività non commerciali collocate nel medesimo stabile, l'impiego di ulteriori circa 140 nuovi addetti per un totale complessivo di 300 occupati.

2.5 CONDIZIONI E VINCOLI NORMATIVI

2.5.1 - Schema della destinazione d'uso dei locali

In allegato si riportano le planimetrie redatte per la verifica degli standard e la distribuzione della superficie di vendita all'interno dei locali:
ALLEGATO 2.5.1.A - planimetria con evidenziata la distribuzione della superficie di vendita "fabbricato 1";
ALLEGATO 2.5.1.B - planimetria con evidenziata la distribuzione della superficie di vendita "fabbricato 2".

2.5.2 - Norme e prescrizioni di strumenti urbanistici, piani paesistici e territoriali e piani di settore

Gli strumenti programmatori presi in considerazione in questo studio di impatto ambientale sono:

- ✓ piano regolatore del comune di Mareno di Piave il cui mosaico è riportato in cartografia nell'**ALLEGATO 2.5.2** e relative Norme Tecniche di Attuazione (anno di stesura 1997 e successive varianti);
- ✓ Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Treviso (Adottato nel 2008);
- ✓ Piano Territoriale di Coordinamento Regionale (approvato nel 1992);

- ✓ Piano di tutela delle acque (Art. 121, Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale");
- ✓ Piano Regionale di tutela e risanamento dell'Atmosfera (Deliberazione del Consiglio Regionale dell'11/11/2004 n. 57).

Gli edifici che ospiteranno i 18.149 mq di superficie di vendita sono conformi ai regolamenti del Piano Regolatore Generale del comune di Mareno di Piave.

2.5.2.1 - Eventuali disarmonie di previsione contenute in distinti strumenti programmatori

Poiché l'intervento oggetto del SIA, come vedremo in seguito, ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi, in fase di progettazione ed esecuzione saranno osservate le prescrizioni dettate dall'art. 12 delle N. di A. del P.T.R.C.

2.5.3 - Piano Regolatore Comunale (P.R.G.)

L'area in cui s'inserisce il progetto è classificata area D2 nella Variante Generale al P.R.G. a specifica destinazione commerciale. In particolare nelle Zone Territoriali Omogenee D2 come definite dall'art. 34 comma 1) delle N.T.A. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) manufatti per l'immagazzinaggio, lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti;
b) centri di vendita all'ingrosso;
c) attività artigianali di servizio;
d) attività proprie del terziario avanzato e del servizio all'impresa (uffici direzionali, amministrativi, finanziari, assicurativi, di consulenza, pubblicità e simili);
e) un alloggio destinato al custode o al titolare dell'azienda.

Il comma 5) del medesimo articolo detta: "l'ambito individuato come SUA/77 è finalizzato anche all'insediamento di grandi strutture di vendita".
Conseguentemente al provvedimento ricognitivo che ha qualificato l'aggregazione costituita dagli esercizi commerciali già citati come "parco commerciale", il comune di Mareno di Piave, con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 30.03.2006, ai sensi dell'art. 10 comma 8 della L.R. 15/04 e della D.G.R.V. n. 670 del 04.03.05, ha approvato la

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

necessaria variante urbanistica parziale, secondo le modalità di cui all'art. 18 della L.R. 15/04, individuando l'area anche quale zona a "parco commerciale".
Il mosaico del Piano Regolatore Generale del comune di Mareno di Piave è riportato in **ALLEGATO 2.5.2.**

2.5.4 - Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)

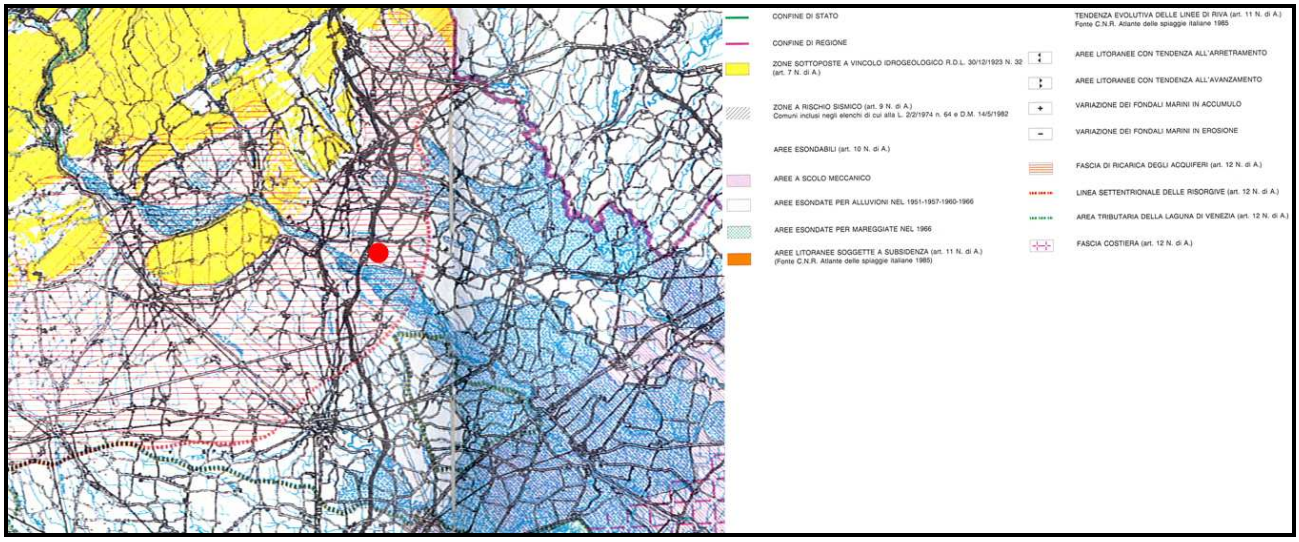
Premesso che è in fase di redazione il nuovo P.T.R.C., di seguito sarà analizzata l'area d'interesse prendendo in considerazione il P.T.R.C. vigente approvato nel 1992.

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, elaborato per salvaguardare le zone di particolare interesse ambientale e culturale, si articola in piani di area che approfondiscono le questioni connesse all'organizzazione della struttura insediativa ed alla sua compatibilità con la risorsa ambientale.

Seguono le carte e le schede con le informazioni d'interesse per lo studio di impatto ambientale.

2.5.4.1 Difesa del suolo e degli insediamenti: pianificazione territoriale

Il punto rosso indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A..



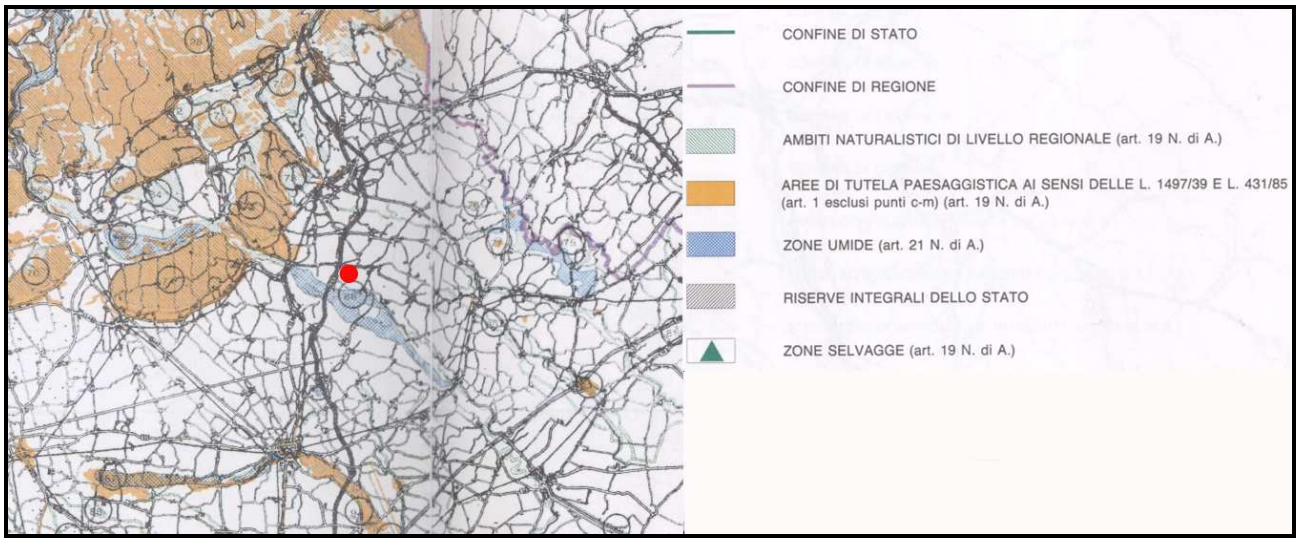
Difesa del suolo e degli insediamenti: conformità

Vincoli idrogeologici R.D.L. 30/12/1923 n. 3267	**ZONA NON SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO.** Le zone soggette più vicine si trovano in direzione ovest ad una distanza minima di 3,5 km.
Rischio sismico	**COMUNE NON A RISCHIO SISMICO.**
Esondazioni	AREA NON A RISCHIO DI ESONDAZIONI.
Ricarica acquiferi	L'AREA RIENTRA NELLA FASCIA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI. Art. 12 N. di A. (*)
Risorgive	ESTERNE ALL'AREA DEL PROGETTO. La linea settentrionale delle risorgive si trova ad una distanza minima di 1,5 km.
Laguna di Venezia	AREA NON TRIBUTARIA DELLA LAGUNA DI VENEZIA. Si trova a nord delle aree soggette a tale vincolo ad una distanza minima di 12 km.

(*) L'articolo 12 delle N. di A. detta le "Direttive e prescrizioni per le aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche". Il Piano di settore "Piano di Risanamento delle Acque" (redatto ai sensi della L.R. 16/04/1985, n. 33 "Norme per la tutela dell'ambiente" e successive modificazioni e integrazioni, articolo 24, e approvato con provvedimento del Consiglio regionale 01/09/1989, n. 962), detta le seguenti prescrizioni nella "fascia di ricarica degli acquiferi" compresa tra i rilievi delimitanti a sud l'area montana e la fascia delle risorgive: è vietato il nuovo insediamento di attività industriali, dell'artigianato produttivo, degli allevamenti zootecnici e di imprese artigiane di servizi con acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o di cui non sia previsto, nel progetto della rete fognaria approvata, la possibilità di idoneo trattamento o, per i reflui di origine zootecnica, il riutilizzo, e comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area; è fatto divieto di scaricare nel sottosuolo e nelle falde acquifere sotterranee le acque di raffreddamento.
Per il Parco Commerciale è previsto il collegamento alla rete fognaria dei "Servizi Idrici Sinistra Piave S.r.l.".

2.5.4.2 Ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale: pianificazione territoriale

Il punto rosso indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A..

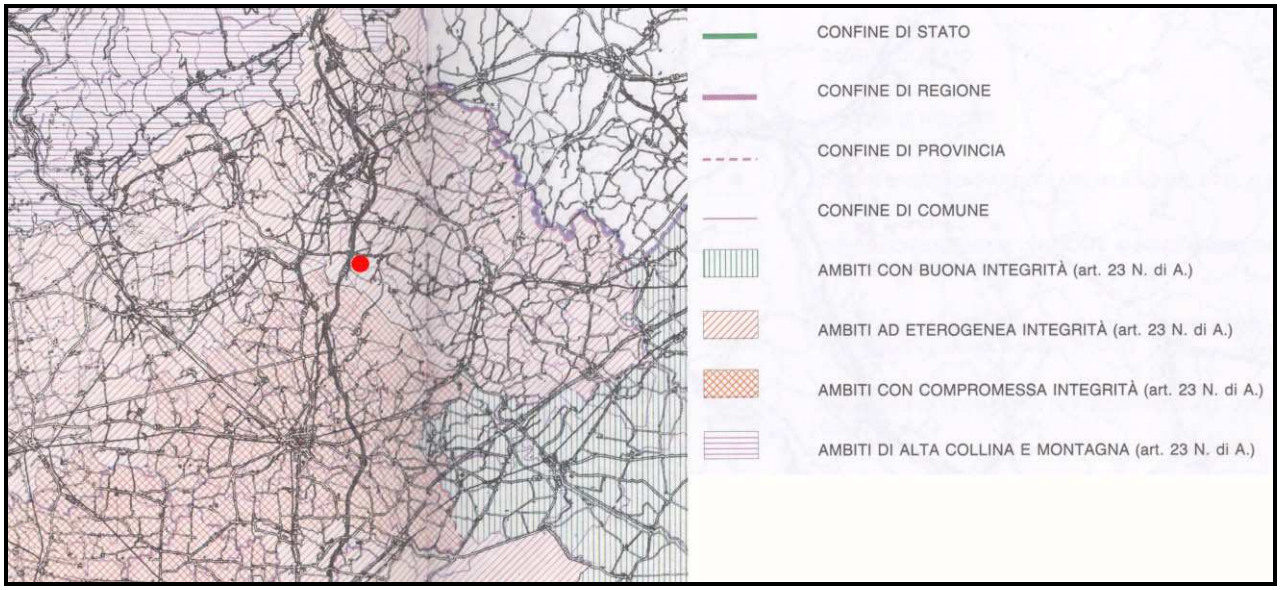


Ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale: conformità

Ambiti naturalistici di livello regionale	**L'AREA NON RIENTRA NEGLI AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE.**
Aree di tutela paesaggistica ai sensi delle L. 1497/39 e L. 431/85	**LA ZONA NON RIENTRA NELLE AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA.**
Zone umide	**L'AREA NON RIENTRA NELLE ZONE CLASSIFICATE UMIDE.**
Zone selvagge	L'AREA NON RIENTRA NELLE ZONE SELVAGGE.

2.5.4.3 Integrita' del territorio agricolo: pianificazione territoriale

Il punto rosso indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A..



Integrità del territorio agricolo: conformità

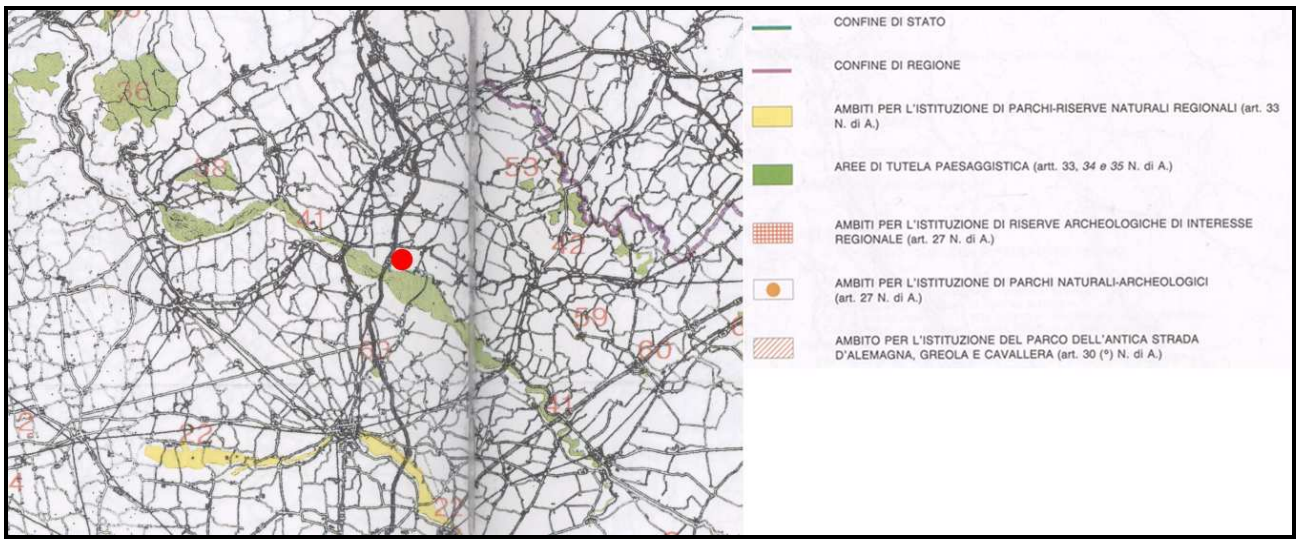
Ambiti con buona integrità	**L'AREA NON RIENTRA NEGLI AMBITI CON BUONA INTEGRITA'.**
Ambiti ad eterogenea integrità	**LA ZONA RIENTRA NEGLI AMBITI AD ETEROGENEA INTEGRITA'.** Art. 23 N. di A. (*)
Zone umide	L'AREA NON RIENTRA NELLE ZONE CLASSIFICATE UMIDE.
Zone selvagge	L'AREA NON RIENTRA NELLE ZONE SELVAGGE.

(*) L'articolo 23 delle N. di A. detta le "Direttive per il territorio agricolo". Per gli ambiti ad eterogenea integrità del territorio agricolo, gli strumenti subordinati debbono essere particolarmente attenti ai sistemi ambientali. Nella scelta delle localizzazioni per l'eventuale espansione delle zone territoriali omogenee di tipo C, D ed F le Amministrazioni Comunali, operano con l'obiettivo di minimizzare le conseguenze negative delle variazioni d'uso del territorio agricolo.

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

2.5.4.4. Ambiti per la istituzione di parchi e riserve regionali naturali ed archeologici ed aree di tutela paesaggistica: pianificazione territoriale

Il punto rosso indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A..



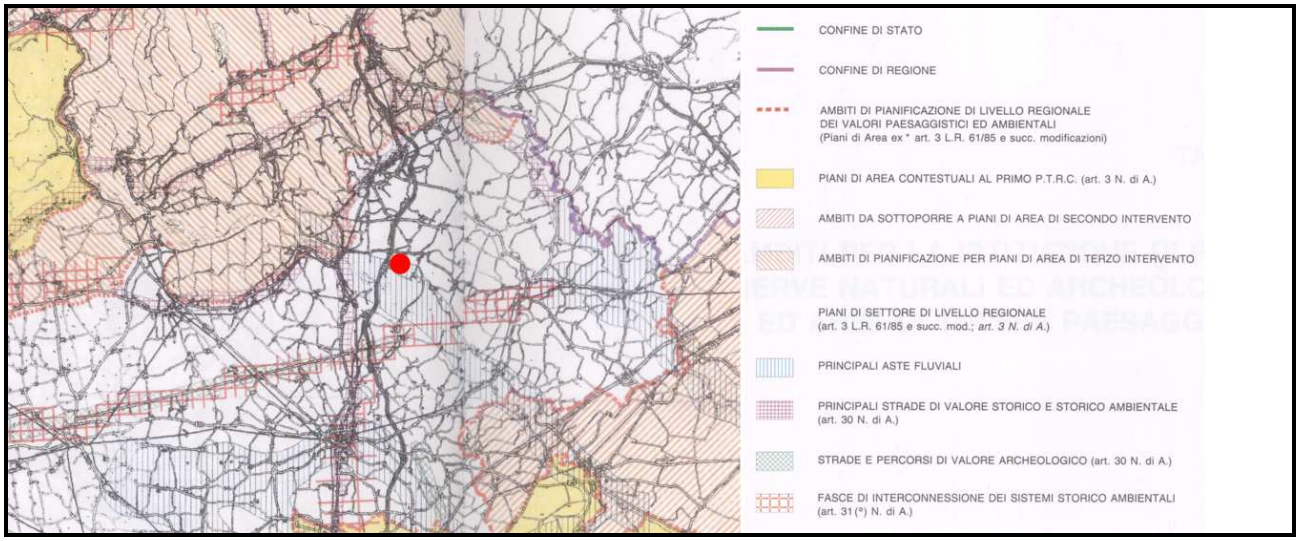
Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve regionali naturali ed archeologici ed aree di tutela paesaggistica: conformità

Ambiti con l'istituzione di parchi-riserve naturali regionali	**L'AREA E' ESTERNA ALL'AMBITO.**
Aree di tutela paesaggistica	L'AREA E' ESTERNA ALL'AMBITO. A sud del sito oggetto di studio, ad una distanza di circa 6 km, è stimata un'area di tutela paesaggistica identificata dal P.T.R.C. con il numero 41. Art. 33, 34 e 35 N. di A. (*)
Ambiti per l'istituzione di riserve archeologiche d'interesse regionale	L'AREA E' ESTERNA ALL'AMBITO.
Ambiti per l'istituzione di parchi naturali-archeologici	L'AREA E' ESTERNA ALL'AMBITO.
Ambito per l'istituzione del parco dell'antica strada d'Alemagna, Greola e Cavallera	L'AREA E' ESTERNA ALL'AMBITO.

(*) l'Articolo 34 nelle N. di A. detta le "Direttive, prescrizioni e vincoli per aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale". Per ciascuna delle aree di tutela paesaggistica, viene redatto un Piano Ambientale, approvato dal Consiglio Regionale. L'Articolo 34 identifica l'area di tutela paesaggistica con il numero 41, come facente parte del Settore Planiziale. Si tratta del "Medio Corso del Piave". Per gli approfondimenti del caso si rimanda alla relazione di incidenza ambientale allegata (**ALLEGATO 2.5.4.**).

2.5.4.5 Articolazione del piano: pianificazione territoriale

Il punto rosso indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A..



Articolazione del piano: conformità

Piani di area contestuali al primo P.T.R.C.	**L'AREA E' ESTERNA ALL'AMBITO.**
Piani di settore di livello regionale (art. 3 L.R. 61/85 e successive modificazioni)	**L'AREA E' ESTERNA AL PIANO.**

2.5.5 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia Di Treviso

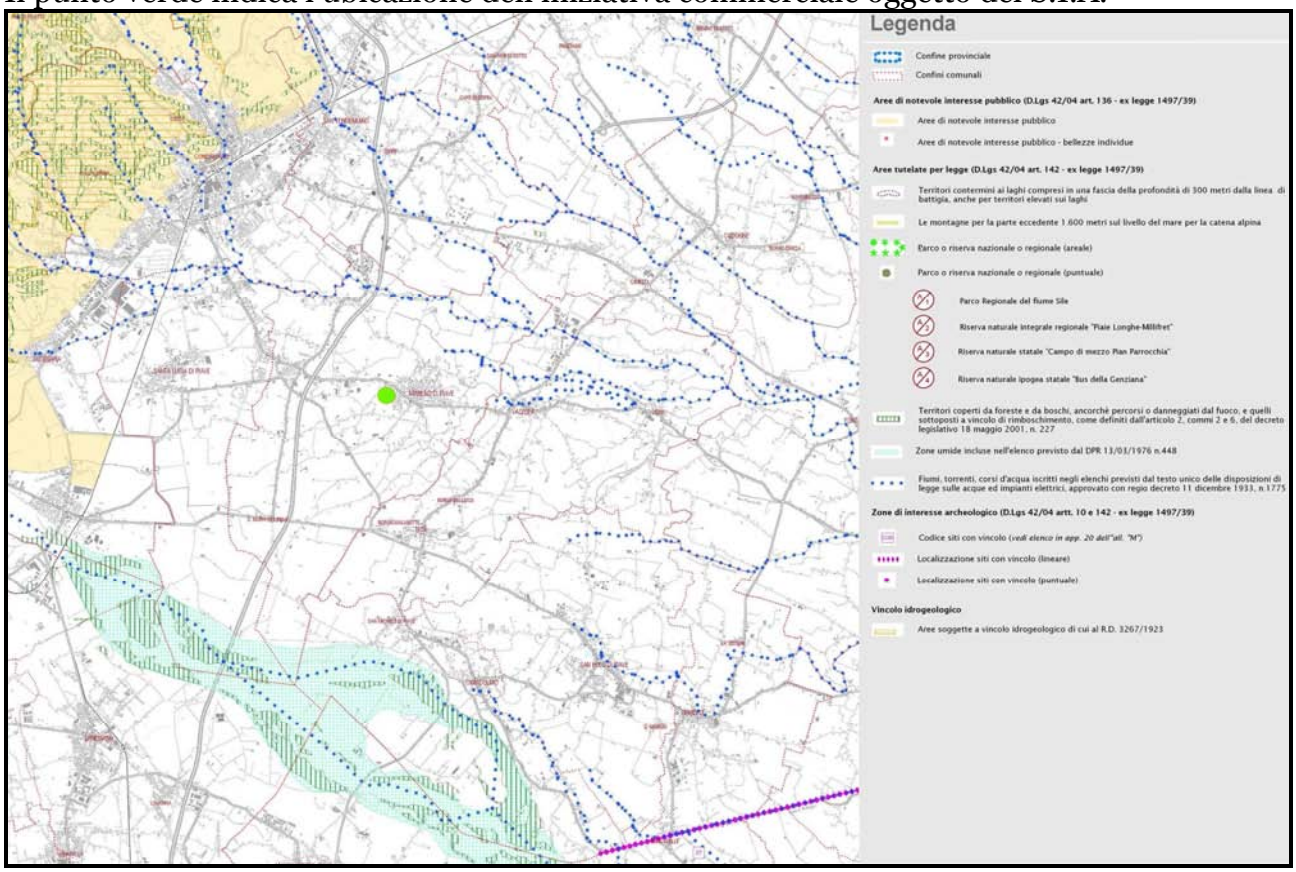
Il piano territoriale di coordinamento rappresenta il principale strumento di governo a disposizione della provincia.

Il suo scopo è orientare le scelte e mettere ordine nel territorio attraverso una proposta complessiva che riguarda specificatamente le infrastrutture, che riconosca l'esistenza di un sistema ambientale con le sue articolazioni ed individua un sistema insediativo, fissando gli indirizzi per lo sviluppo dei centri urbani e delle aree produttive. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Treviso è stato adottato con D.C.P. n° 25/66401 del 30 giugno 2008. Nelle pagine seguenti si riporta l'analisi della cartografia di Piano.

2.5.5.1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

2.5.5.1.1) Aree soggette a tutela

Tavola 1 – Temi 1 – Settore A
Il punto verde indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A.

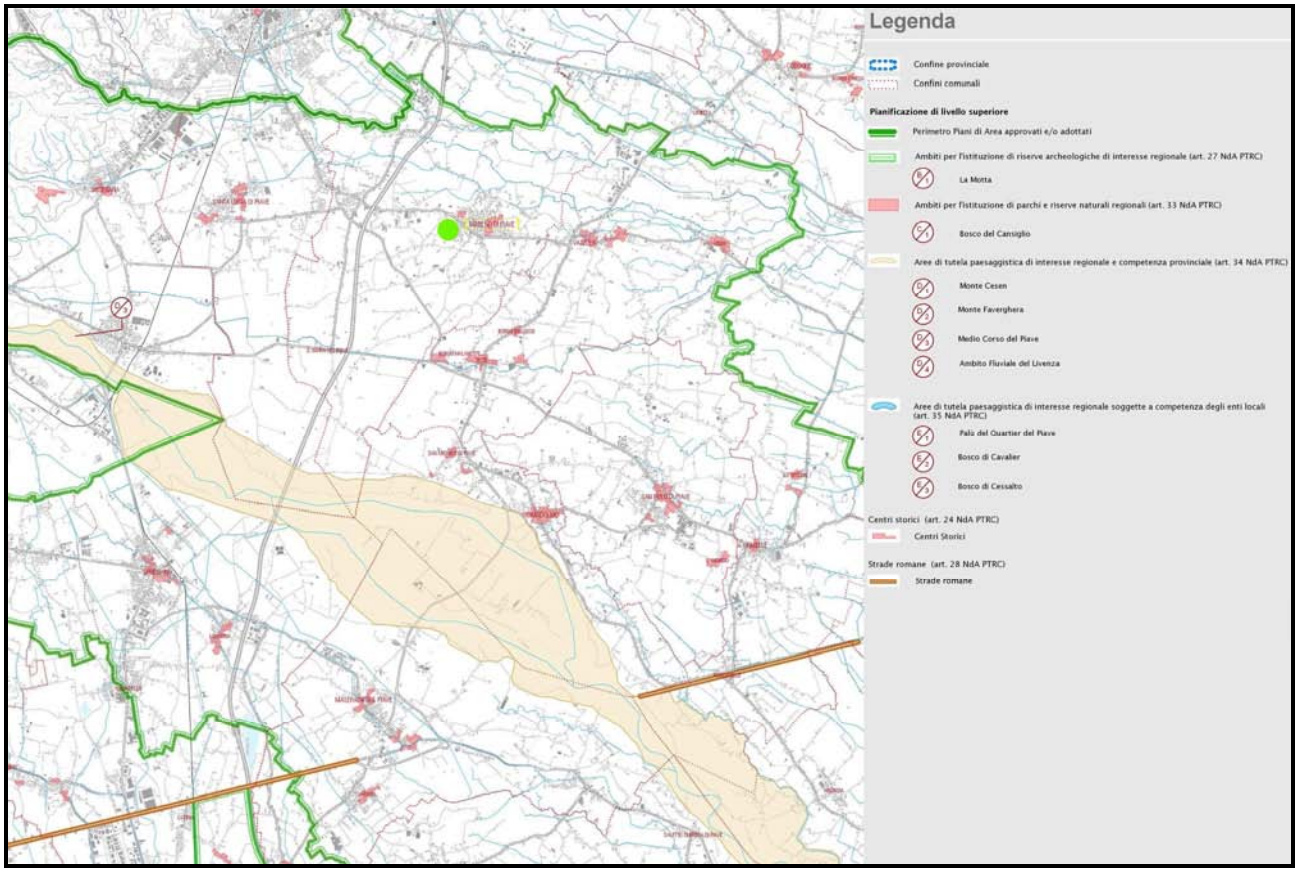


Aree soggette a tutela: conformità

Aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/04 art. 136 – ex legge 1497/39)	**ZONA NON SOGGETTA A TALE VINCOLO.** Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Le zone soggette più vicine si trovano in direzione sud-ovest ad una distanza minima di 5 km.
Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/04 art. 142 – ex legge 1497/39)	**AREA NON SOGGETTA A TALE VINCOLO.** Le aree tutelate sono sottoposte alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico. L'area più prossima soggetta a tale vincolo è situata a circa 2 km in direzione nord ed è rappresentata dal fiume Monticano. Tale fiume è iscritto negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1993, n. 1775. A circa 6 km a sud si trova la zona umida del fiume Piave, inclusa nell'elenco previsto dal DPR 13/03/19760n. 448.
Zone di interesse archeologico (D.Lgs 42/04 – ex legge 1497/39)	LA ZONA NON RISULTA VINCOLATA.
Vincolo idrogeologico (Aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al S.D. 3267/1923)	L'AREA NON E' SOGGETTA A VINCOLO.

2.5.5.1.2) Pianificazione di livello superiore

Tavola 1 – Temi 2 – Settore A
Il punto verde indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A.

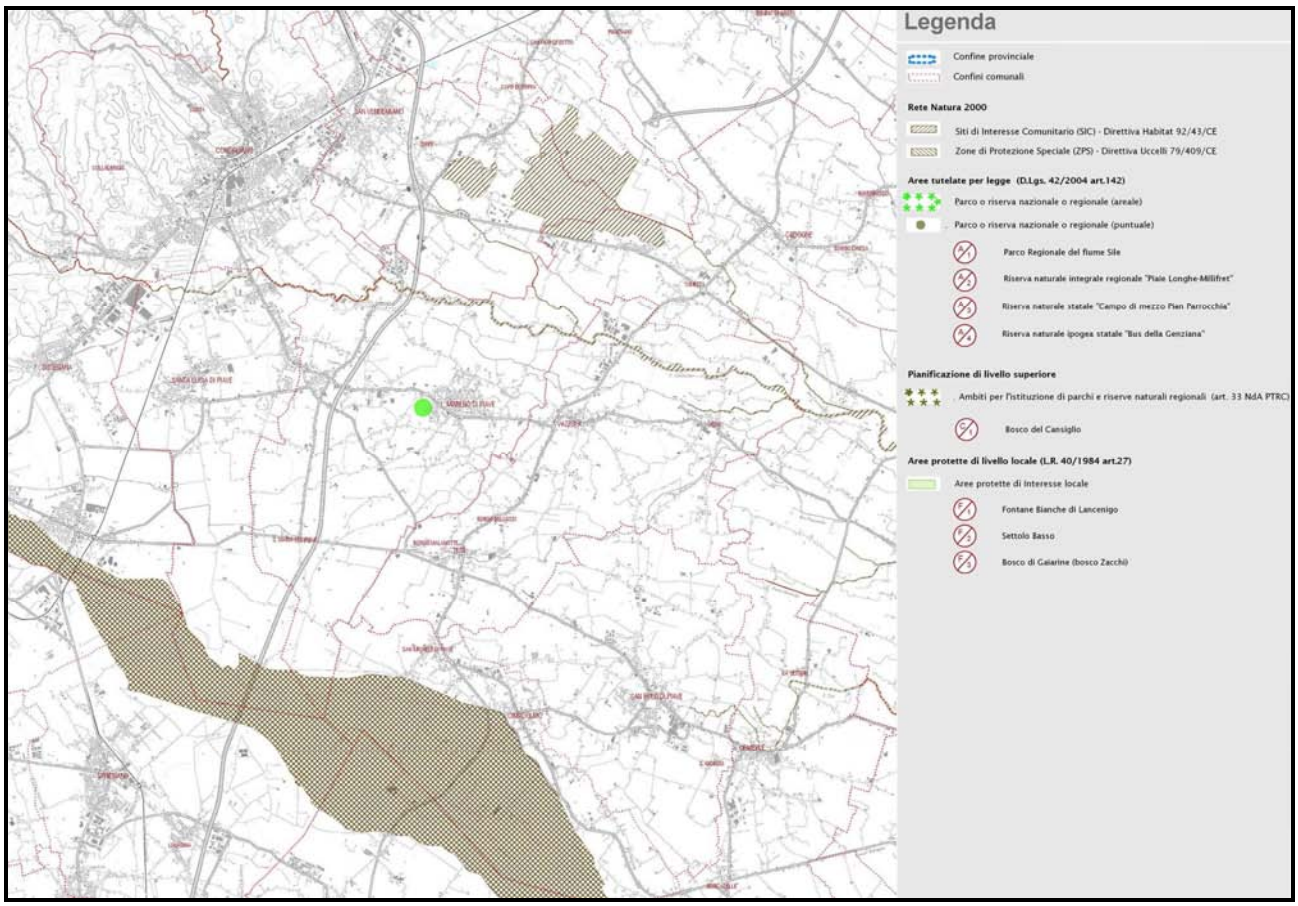


Pianificazione di livello superiore: conformità

Perimetro Piani di Area approvati e/o adottati	**L'AREA NON RIENTRA NEL PIANO DI AREA DEL MEDIO CORSO DEL FIUME PIAVE** (documento preliminare adottato con DGRV 2569 del 16/09/2008).
Ambiti per l'istituzione di riserve archeologiche di interesse regionale (art. 27 NdA PTRC)	**L'AREA E' ESTERNA ALL'AMBITO.**
Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali (art. 33 NdA PTRC)	**L'AREA E' ESTERNA ALL'AMBITO.**
Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale (art. 34 NdA PTRC)	**LA ZONA E' ESTERNA ALL'AREA.** A circa 6 km verso sud si trova l'area di tutela del Medio Corso del Piave.

2.5.5.1.3) Aree naturalistiche protette

Tavola 1 – Temi 3 – Settore A
Il punto verde indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A.

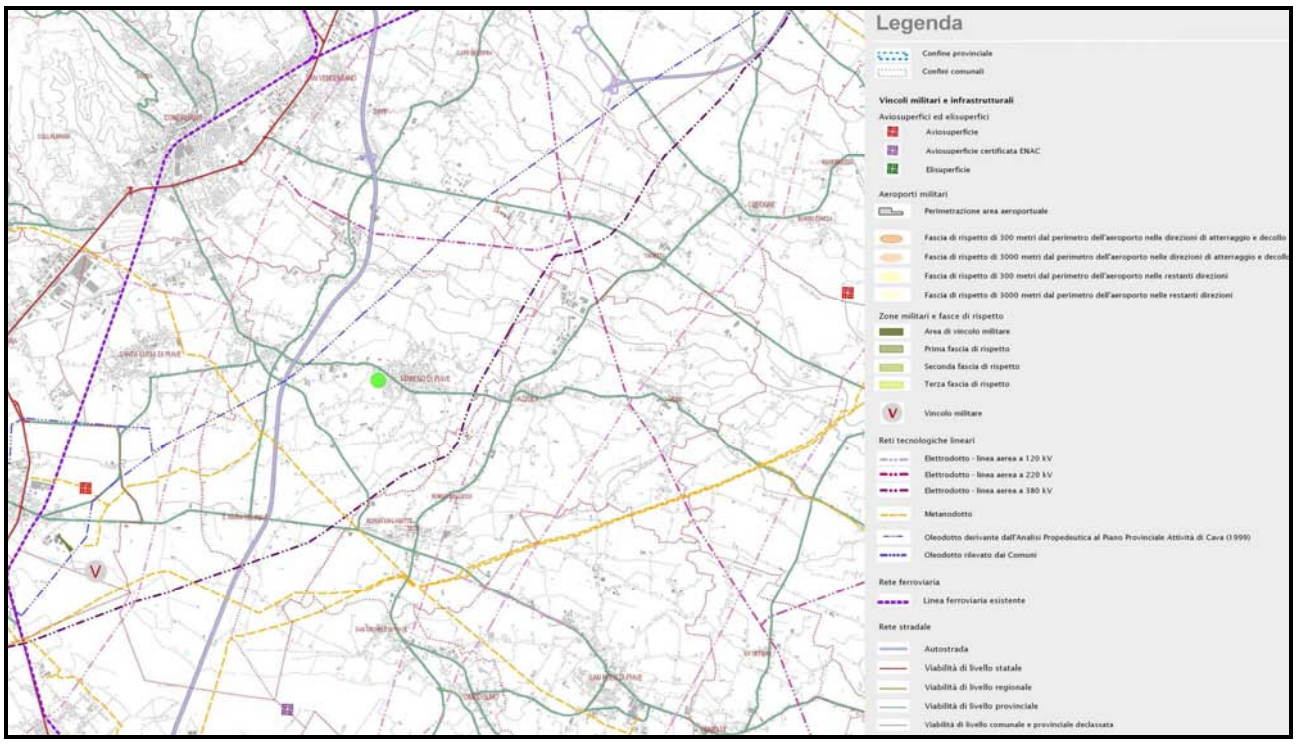


Aree naturalistiche protette: conformità

Rete Natura 2000. Siti di Interesse Comunitario (SIC) – direttiva Habitat 92/43/CE. Zone di Protezione Speciale (ZPS) – direttiva Uccelli 79/409/CE	**L'AREA NON RIENTRA NEI SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E NELLE ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE.** Il SIC più vicino si trova a circa 2 km a nord dell'area di studio, mentre a sud l'area SIC e ZPS si trova a circa 6 km. Per gli approfondimenti si rimanda alla relazione di incidenza ambientale allegata al presente studio.
Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004 art. 142)	**LA ZONA NON RIENTRA NEGLI AMBITI DI TUTELA.**
Pianificazione di livello superiore	**ALL'AREA DI INTERVENTO NON RISULTA PIANIFICATA A LIVELLO SUPERIORE.**
Aree protette di livello locale (L.R. 40/1984 art. 27)	**LA ZONA NON RIENTRA NELLE AREE PROTETTE.**

2.5.5.1.4) Vincoli militari ed infrastrutturali

Tavola 1 – Temi 4 – Settore A
Il punto verde indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A.



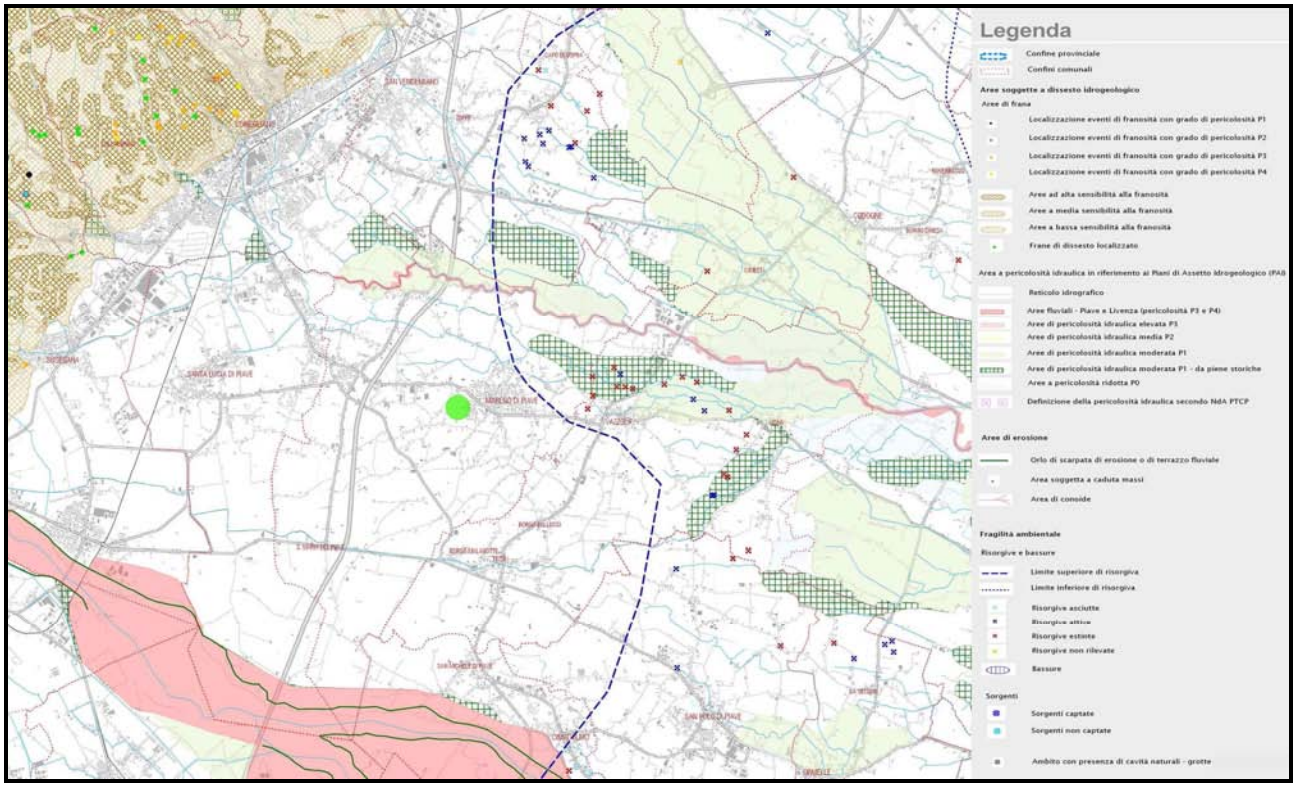
Vincoli militari e infrastrutturali: conformità

Vincoli militari e infrastrutturali	L'AREA E' ESTERNA AL VICOLO.
Aeroporti militari	L'AREA E' ESTERNA ALL'AMBITO.
Zone militari e fasce di rispetto	L'AREA E' ESTERNA ALL'AMBITO.
Reti tecnologiche lineari	L'AREA E' ESTERNA ALL'AMBITO. La linea dell'oleodotto derivante dall'Analisi Propedeutica al Piano Provinciale Attività di Cava (1999) passa a circa 1,5 km verso ovest dall'area oggetto di studio. La linea dell'elettrodotto (linea aerea a 380 kW) passa a circa 2 km ad est dell'area di studio.
Rete ferroviaria	La linea ferroviaria esistente dista circa 5 km dal sito in direzione ovest.
Rete stradale	La rete autostradale, che si sviluppa da nord a sud e che è situata ad ovest del sito oggetto di studio, dista circa 1,4 km. L'intervento è ubicato a ridosso della S.P. n. 47 "di Vazzola".

2.5.5.2 - Carta delle fragilità

2.5.5.2.1) Aree soggette a dissesto idrogeologico e fragilità ambientale

Tavola 2 – Temi 1 – Settore A
Il punto verde indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A.

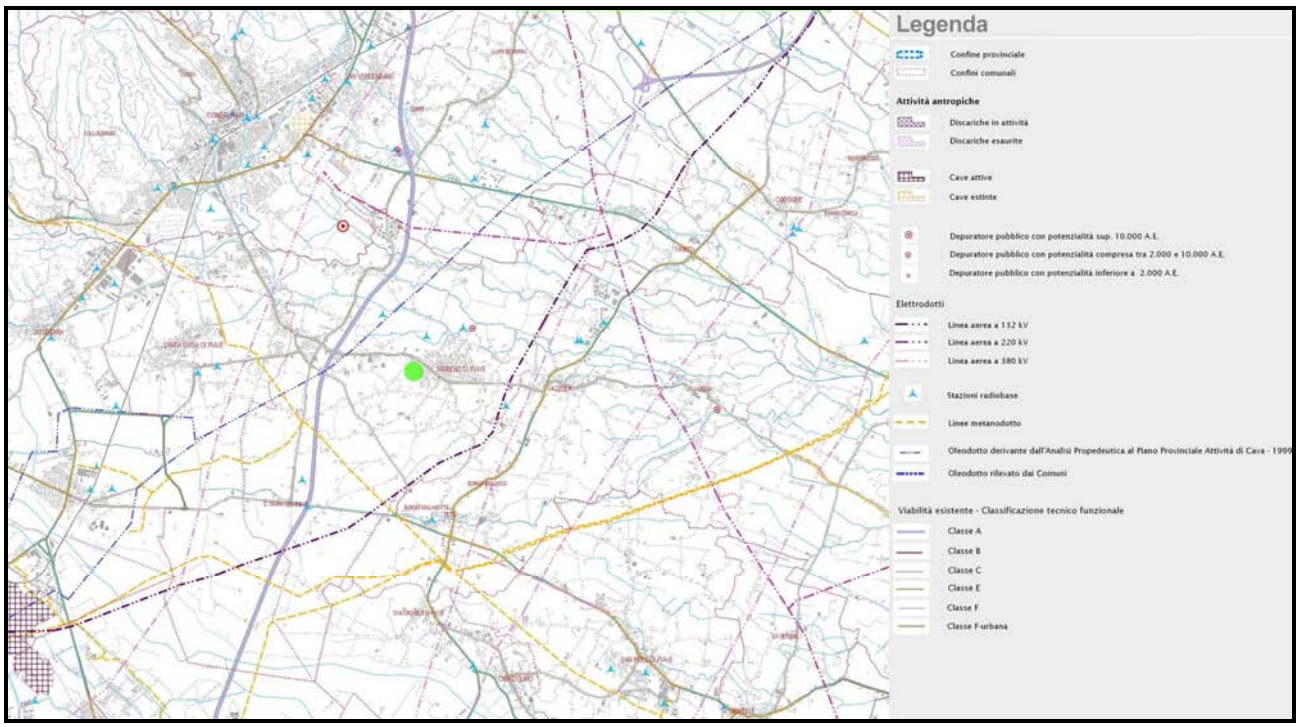


Aree soggette a dissesto idrogeologico e fragilità ambientale: conformità

Aree soggette a dissesto idrogeologico Aree di frana	LA ZONA E' ESTERNA ALL'AREA.
Area a pericolosità idraulica in riferimento ai Piani di Assetto Idrogeologico (PAI)	L'AREA E' ESTERNA AL PIANO. A nord del sito oggetto di studio, ad una distanza di circa 2 km è situata l'Area fluviale del Monticano (Livenza) classificata di pericolosità idraulica P4. A circa 1 km in direzione nord est è localizzata un'Area di pericolosità idraulica moderata P1 – da piene storiche. Infine a sud, ad una distanza di circa 6 km insiste l'Area fluviale del Piave classificata di pericolosità idraulica P3.
Aree di erosione	LA ZONA E' ESTERNA ALL'AREA.
Fragilità ambientale Risorgive e bassure Sorgenti	LA ZONA E' ESTERNA ALL'AREA. L'intervento dista circa 700 m dal limite superiore di risorgiva.

2.5.5.2.2) Aree soggette ad attività antropiche

Tavola 2 – Temi 2 – Settore A
Il punto verde indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A.

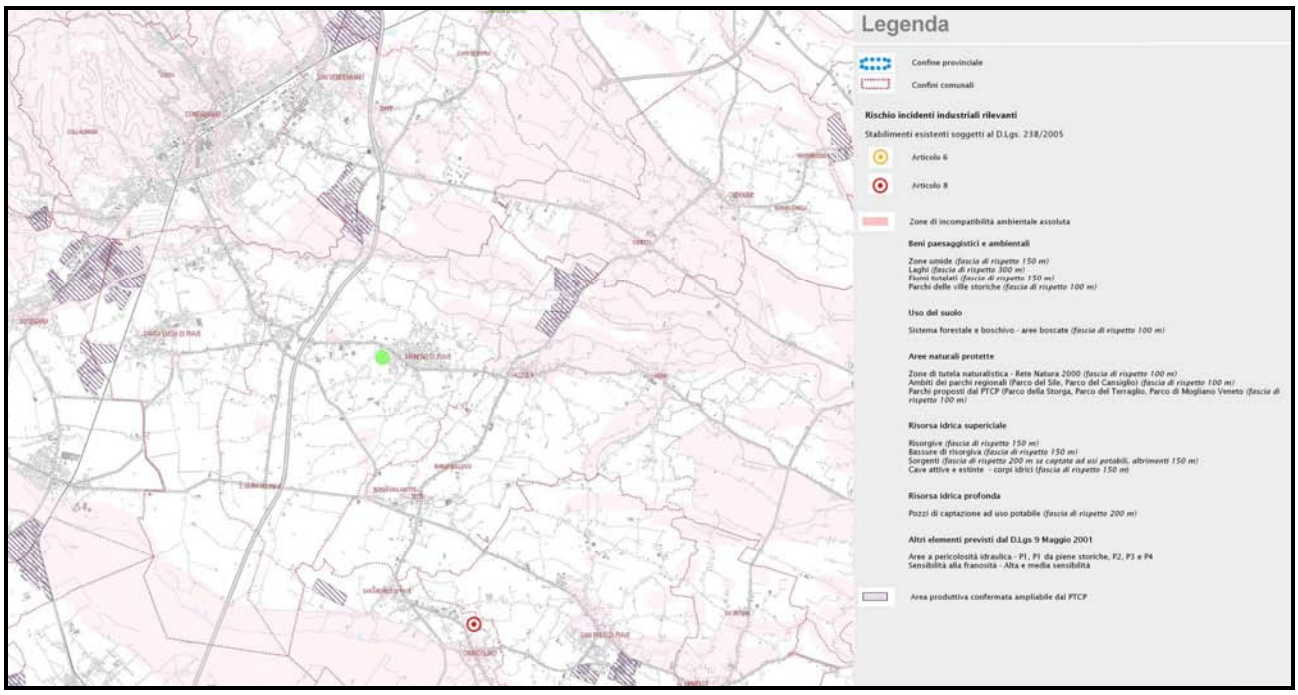


Aree soggette ad attività antropiche: conformità

Attività antropiche	LA ZONA E' ESTERNA ALL'AREA. A circa 2,5 km in direzione nord ovest è ubicato un depuratore pubblico con potenzialità superiore a 10.000 A.E.
Elettrodotti	Ad est del sito oggetto di studio, ad una distanza di circa 1,5 km, passa la linea aerea a 132 kV. A circa 1,2 km in direzione nord ovest passa la linea dell'oleodotto derivante dall'Analisi Propedeutica al Piano Provinciale Attività di Cava – 1999. La stazione radio base più prossima al sito si trova in direzione nord a circa 500m. La linea del metanodotto passa a sud ovest del sito a circa 2,5 km.
Viabilità esistente – classificazione tecnico funzionale	A circa 1,5 km in direzione ovest passa l'Autostrada A27, viabilità di Classe A.

2.5.5.2.3) Rischio di incidente industriale rilevante

Tavola 2 – Temi 3 – Settore A
Il punto verde indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A.



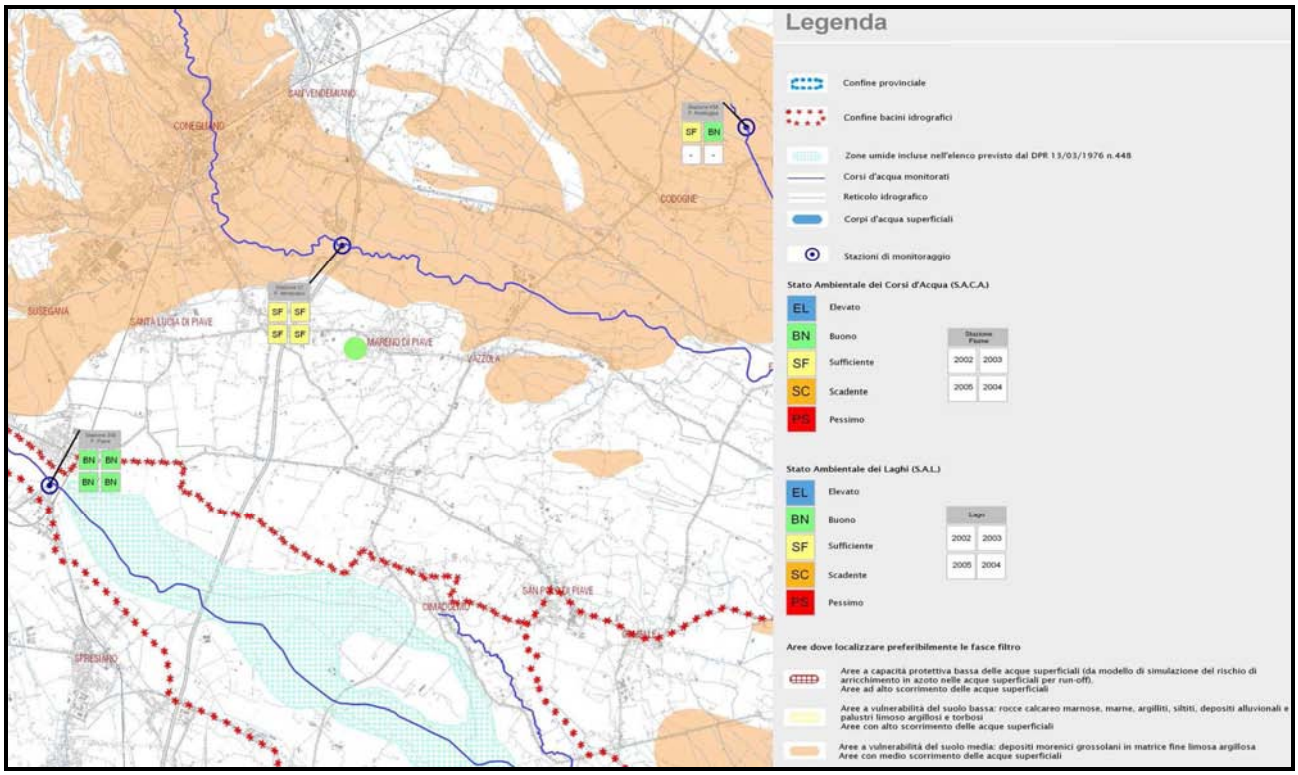
Rischio di incidente industriale rilevante: conformità

Rischio di incidenti industriali rilevanti	LA ZONA E' ESTERNA ALL'AREA. A circa 15 km a sud est è situato uno stabilimento soggetto al D.Lgs. 238/2005 classificato a rischio incidenti industriali rilevanti (Articolo 8). Beni paesaggistici e ambientali. A circa 1 km in direzione nord est e ad ovest si sviluppa una zona di incompatibilità ambientale assoluta per la presenza di fiumi tutelati la cui fascia di rispetto è di 150m.

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

2.5.5.2.4) Fasce filtro

Tavola 2 – Temi 5 – Settore A
Il punto verde indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A.



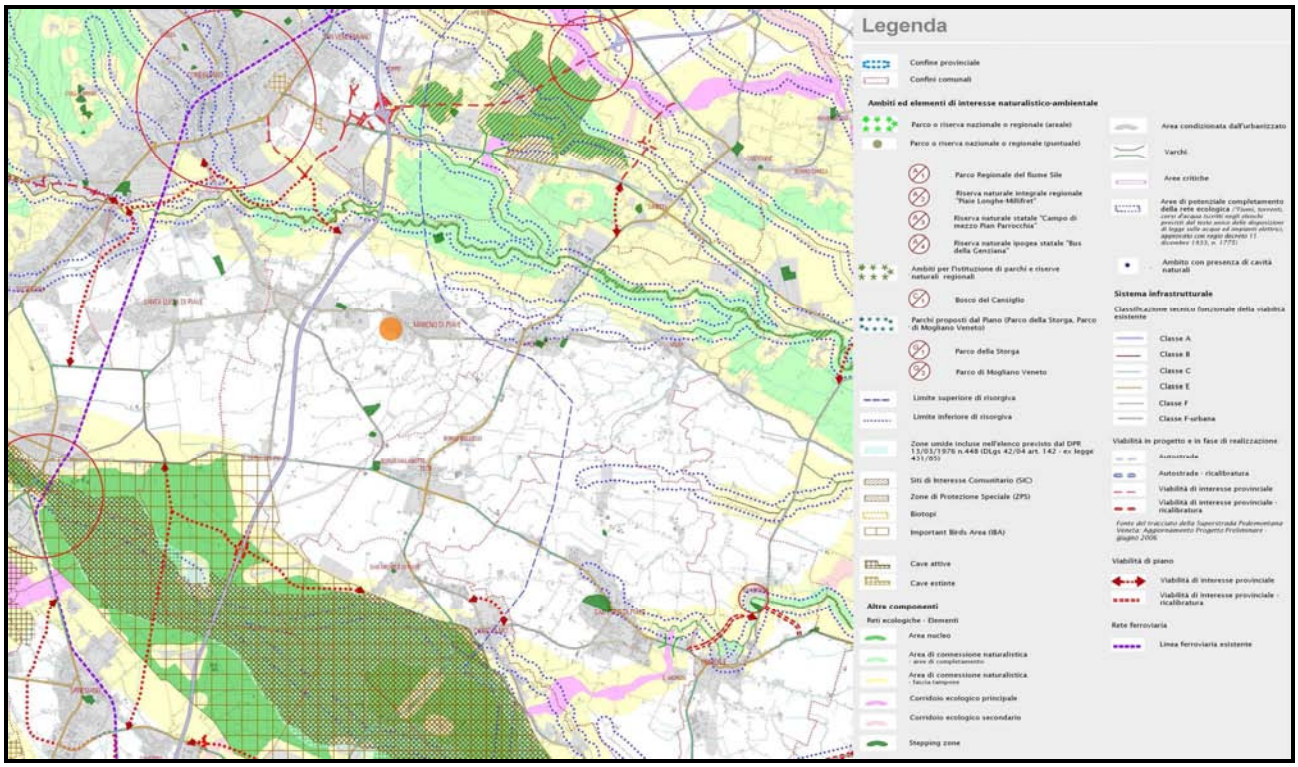
Fasce filtro: conformità

Confine bacini idrografici	LA ZONA RIENTRA NEL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME LIVENZA. A circa 2 km in direzione nord si trova un corso d'acqua monitorato (fiume Monticano), mentre a sud a circa a 7,5 km si trova il fiume Piave che risulta monitorato. A circa 6 km in direzione sud si estende una zona umida inclusa nell'elenco previsto dal DPR 13/03/1976 n. 448.
Stato ambientale dei corsi d'acqua (S.A.C.A.)	A monte dell'area di intervento il fiume Monticano è monitorato alla Stazione 37. Lo stato ambientale alla data del 2005 risulta sufficiente. A monte dell'area di intervento il fiume Piave è monitorato alla Stazione 304 con valori buoni all'anno 2005.
Aree dove localizzare preferibilmente le fasce filtro	A circa 800 m in direzione nord si estende un'Area a vulnerabilità del suolo media: depositi morenici grossolani in matrice fine limosa argillosa. Aree con medio scorrimento delle acque superficiali.

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

2.5.5.3 - Sistema ambientale naturale: carta delle reti ecologiche

Tavola 3 – Temi 1 – Settore A
Il punto arancio indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A.

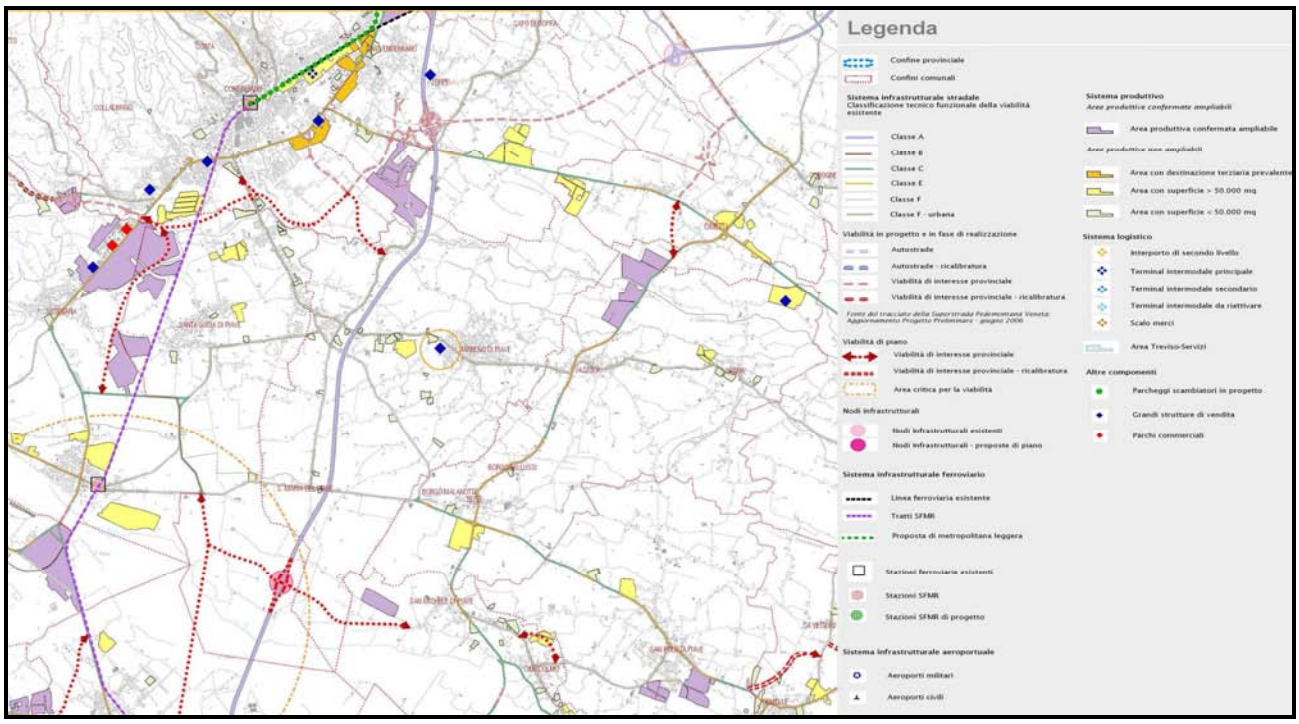


Carta delle reti ecologiche: conformità

Ambiti ed elementi di interesse naturalistico-ambientale	LA ZONA RIENTRA NELL'AREA CONDIZIONATA DALL'URBANIZZATO. A circa 2 km in direzione nord si trova un corso d'acqua monitorato (fiume Monticano), mentre a sud a circa a 7,5 km si trova il fiume Piave che risulta monitorato. A circa 6 km in direzione sud si estende una zona umida inclusa nell'elenco previsto dal DPR 13/03/1976 n. 448.
Altre componenti	LA ZONA NON RIENTRA NEGLI AMBITI. Reti ecologiche – elementi. A circa 1 km verso nord ovest insiste un'area definita Stepping zone. A circa 1 km in direzione nord si estende un'area di connessione naturalistica – fascia tampone. A circa 1 km in direzione nord est vi è il limite di un'area di potenziale completamento della rete ecologica *(fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775).*

2.5.5.4 - Sistema insediativo-infrastrutturale

Tavola 4 – Temi 1 – Settore A
Il punto arancio indica l'ubicazione dell'iniziativa commerciale oggetto del S.I.A.



Sistema insediativo infrastrutturale: conformità

Sistema infrastrutturale ferroviario.	A circa 8 km di distanza, nella città Conegliano Veneto è ubicata la stazione della metropolitana leggera SFMR.
Altre componenti	L'AREA RIENTRA NELLA CLASSIFICAZIONE A GRANDI STRUTTURE DI VEDITA.

CAPITOLO 3 - QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

3.1 ANALISI ECONOMICA DEL GRADO DI COPERTURA DELLA DOMANDA E DEL SUO LIVELLO DI SODDISFACIMENTO

3.1.1 - Introduzione

In particolare per quanto riguarda il quadro di riferimento progettuale tale Delibera prescrive che devono essere precisate le caratteristiche dell'opera con particolare riferimento a:

"a) la natura dei beni e/o servizi offerti;

b) il grado di copertura della domanda ed i suoi livelli di soddisfacimento in funzione delle diverse ipotesi progettuali esaminate, ciò anche con riferimento all'ipotesi di assenza dell'intervento".

Alla luce di tale normativa, il presente capitolo analizza l'impatto economico-commerciale sulla domanda, determinato dalla realizzazione del progetto previsto a Mareno di Piave.

Nello specifico lo studio d'impatto ambientale (S.I.A), si riferisce al progetto di modifica della ripartizione interna del parco commerciale ubicato in via Campi, 1 nel comune di Mareno di Piave (TV).

Allo stato attuale tale parco è stato autorizzato per una superficie di vendita complessiva di mq 18.149, ma tale superficie risulta solo parzialmente attivata.

La superficie attiva si riferisce ad una grande struttura di vendita, il centro commerciale "Al Centro", che opera su mq 7.454, mentre i restanti 10.695, pur essendo autorizzati, non sono stati ancora attivati.

In sintesi il parco commerciale risulta così costituito:

- **1 grande struttura, operante in forma di centro commerciale, già attiva** su una superficie di vendita di mq 7.454 (di cui mq 1.396 del settore "alimentare" e mq 6.058 del settore "non alimentare") denominata "Al Centro" ubicata in via Campi, 1 nel comune di Mareno di Piave (TV);
- **4 grandi strutture di vendita come da C.d.S. del 23.06.2010, ma non attivate** così suddivise:

- grande struttura di vendita di mq 2.765 , di cui mq 2.695 settore "alimentare" e mq 70 settore "non alimentare generico" situata nel fabbricato A, unità 1;
- grande struttura di vendita di mq 3.235, settore "non alimentare generico" situata nel fabbricato A, unità 2;
- grande struttura di vendita di mq 3.833, settore "non alimentare generico" situata nel fabbricato B, unità 1;
- media struttura di vendita di mq 862, settore "non alimentare generico" situata nel fabbricato B, unità 2.

Il presente studio è indispensabile in quanto la proprietà intende ampliare la superficie di vendita dell'attuale centro commerciale fino a 14.999 mq, superando in tal modo la soglia di mq 8.000 e rendendo necessaria l'attivazione della procedura di V.I.A., anche se nella totalità la superficie di progetto del Parco rimarrà uguale a quella autorizzata (18.149 mq).

La specifica normativa è quella disciplinata dal settimo comma dell'art. 18 della L.R. 15/2004 per cui "tutte le grandi strutture di vendita ed i parchi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 8.000 sono assoggettati alla valutazione di impatto ambientale (VIA)".

Tuttavia la superficie complessiva del parco commerciale resterà invariata in quanto il progetto prevede una riduzione dell'attuale superficie di vendita delle suddette 3 grandi strutture ed il loro accorpamento in un'unica grande struttura ed il contestuale ampliamento del centro commerciale fino a mq 14.999.

Il risultato finale sarà:

a) il centro commerciale con superficie di vendita pari a mq 14.999;

b) una grande struttura di mq 1.900 ed una media struttura per mq 1.250;

c) l'effetto complessivo sarà quindi nullo, e la superficie complessiva del Parco commerciale rimarrà uguale a quella autorizzata pari a mq 18.149.

Sarà necessario distinguere l'operazione secondo due punti di vista:

- ✓ quello amministrativo;

- ✓ quello economico.

Dal punto di vista **amministrativo** il progetto si configura come **una modifica della ripartizione della superficie di vendita all'interno del Parco** con il superamento del limite di 8.000 mq della Grande Struttura "Centro Commerciale" e quindi la conseguente necessità di presentare la Valutazione d'impatto Ambientale ai sensi della L.R. 15/2004.

Dal punto di vista **dell'analisi economica** tuttavia occorre ragionare mettendosi nei panni del cliente. Quest'ultimo sarà in grado di percepire la nuova offerta commerciale solo dal momento in cui fisicamente (dal punto di vista edilizio) la stessa sarà presente. Infatti allo stato attuale risulta attiva ed operante la sola superficie di vendita del centro commerciale "Al Centro", che ovviamente genera un indotto già presente. Tuttavia l'impatto non ancora prodotto sarà quello determinato, oltre che dall'ampliamento (anche edilizio) del centro commerciale, dall'attivazione della grande e della media struttura che, pur essendo autorizzate, fisicamente non esistono (troveranno collocazione in un nuovo fabbricato da realizzare) per cui il cliente che oggi si reca presso il parco commerciale non vede alcun altra struttura al di fuori del centro commerciale.

Solo quando sarà realizzato l'ampliamento di quest' ultimo e saranno costruite ed attivate la media e la grande struttura di vendita per mq 3.150, allora l'intero complesso sarà in grado di attrarre nuova clientela e quindi di generare un ulteriore indotto rispetto a quello attuale (clientela che abitualmente frequenta il centro commerciale).
In conclusione per quantificare l'impatto dovuto alla realizzazione di tale progetto è necessario tenere conto che, nonostante le licenze commerciali siano già state autorizzate, **solo nel momento dell'attivazione delle rispettive superfici di vendita** si produrrà un **indotto** determinato **dall'ampliamento del centro commerciale e dalla realizzazione della media e della grande struttura di vendita.**
L'attivazione dell'intera superficie di vendita del parco commerciale sarà in grado di attirare sia la clientela "storica" del centro commerciale "Al Centro", sia nuovi potenziali clienti grazie all'aumento dell'offerta commerciale complessiva presente.

La tabella seguente sintetizza quanto suesposto inquadrando la situazione sia dal punto di vista amministrativo e dal punto di vista di un potenziale cliente (situazione edilizia).

Tabella n. 1 – Confronto tra la situazione dal punto di vista amministrativo ed edilizio

Superficie di vendita / Tipologia	SITUAZIONE DAL PUNTO DI VISTA AMMINISTRATIVO			SITUAZIONE DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO		
	SUPERFICIE DI VENDITA AUTORIZZATA PRIMA DELL'INTERVENTO	SUPERFICIE DI VENDITA OGGETTO DELL'INTERVENTO	SUPERFICIE DI VENDITA DOPO L'INTERVENTO	SUPERFICIE DI VENDITA ATTIVATA PRIMA DELL'INTERVENTO	SUPERFICIE DI VENDITA DA ATTIVARE	SUPERFICIE DI VENDITA ATTIVATA DOPO L'INTERVENTO
Centro Commerciale	7.454	**7.545**	**14.999**	7.454	**7.545**	**14.999**
Media e Grande struttura di vendita	10.695	**-7.545**	**3.150**	0	**3.150**	**3.150**
Parco Commerciale	18.149	**0**	**18.149**	7.454	**10.695**	**18.149**

Alla luce di tutto questo si considererà, oltre all'attuale impatto generato dai 7.454 mq di superficie di vendita attivi del centro commerciale, quello determinato dall'ampliamento di mq 7.545 del centro commerciale stesso e quello dovuto alla realizzazione della media e della grande struttura di vendita di mq 3.150, per un aumento della superficie di vendita complessivo di mq 10.695 (evidenziato in giallo nella tabella 1).

In seguito, per semplicità, per indicare il progetto dell'ampliamento del centro commerciale e la realizzazione della media e della grande struttura di vendita parleremo di "modifica della ripartizione interna della superficie di vendita del parco commerciale".

Nello specifico la tabella n. 2 presenta lo scenario attuale con la suddivisione merceologica all'interno del centro commerciale "Al Centro", mentre la successiva tabella n. 3 illustra la futura suddivisione merceologica dell'intero parco commerciale.

Tabella n. 2 – Settori merceologici presenti allo stato attuale e di progetto all'interno del Parco Commerciale

Parco Commerciale allo stato attuale (C.C. Al Centro)

Settore arredo casa	259 mq
Settore alimentare	1.396 mq

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Settore non alimentare generico	1.172 mq
Settore moda	2.853 mq
Settore elettronica	1.115 mq
Settore beni per la cura della persona	449 mq
Supermercato settore non alimentare	210 mq

Parco commerciale allo stato di progetto

Settore non alimentare generico	14.058 mq
Settore alimentare	4.091 mq

Per misurare il grado di soddisfacimento della domanda, è necessario comprendere il livello dell'offerta commerciale presente nel territorio ove è ubicato il parco commerciale oggetto dello studio d'impatto ambientale. Di seguito viene dunque presentata una breve descrizione della "natura dei beni/servizi offerti" dal parco commerciale, al fine di poter procedere all'approfondimento relativo al grado di soddisfacimento della domanda.

L'analisi della concorrenza commerciale, si articola nei seguenti punti principali:

- ✓ definizione del bacino d'utenza;
- ✓ analisi della popolazione;
- ✓ analisi della distribuzione commerciale e della densità commerciale.

3.1.2 - Delimitazione del bacino d'utenza

Si definisce "bacino d'utenza" il territorio all'interno del quale si stima che l'iniziativa commerciale, oggetto d'analisi, sia in grado di esercitare la sua attrattiva sui potenziali consumatori. Si tratta, in altri termini, dell'area raggiungibile a partire da un punto prefissato (baricentro, ove è ubicata l'iniziativa commerciale) seguendo gli assi stradali e tenendo conto, oltre alle dimensioni delle superfici di vendita (da mq 7.454 a mq 18.149), di fattori importanti per una corretta delimitazione del territorio che costituirà il futuro bacino d'utenza, quali:

- ✓ la distanza in termini chilometrici e temporali e quindi la comodità di percorrenza dalla residenza della potenziale clientela fino al luogo dove è ubicata l'iniziativa;

- ✓ la presenza di assi stradali più importanti (più veloci) e diritti (più corti) determina un allungamento del bacino lungo tali direzioni;
- ✓ la presenza di barriere fisiche/naturali quali montagne, fiumi, laghi, mare, ecc. o comunque di situazioni immutabili che producono una scomodità per recarsi all'iniziativa, anche per chi vi abita molto da vicino. Tutto questo determina uno schiacciamento del bacino d'utenza lungo tali direzioni;
- ✓ la qualità e la quantità dell'offerta commerciale proposta dal punto vendita: infatti la presenza di determinate insegne dotate di una certa capacità attrattiva può generare un allargamento del bacino d'utenza;
- ✓ abitudini di spesa: il centro commerciale allo stato attuale è già attivo e funzionante, per cui dispone già di una clientela fidelizzata;
- ✓ fattori culturali, quali la tradizione locale. Quest'ultima, peraltro non può essere considerata una situazione immutabile nel tempo, in quanto una grande struttura di vendita, soprattutto se di una certa dimensione, può costituire una novità in grado di modificare le consuetudini di spesa degli individui;
- ✓ la presenza di servizi quali ospedali, impianti sportivi e luoghi di culto, può rappresentare una motivazione aggiuntiva per attraversare una determinata zona;
- ✓ la capacità di aggressione della spesa per consumi alimentari e non alimentari, diminuisce all'aumentare della distanza dal sito dove è ubicata l'iniziativa;
- ✓ all'aumentare della distanza dall'iniziativa commerciale, aumenta la probabilità di trovare un numero maggiore di punti vendita concorrenti e quindi diminuisce la capacità d'attrazione di nuova clientela;
- ✓ la presenza di altre strutture attigue capaci di integrare l'offerta commerciale proposta dal punto vendita, creando in tal modo una sinergia positiva con quest'ultimo (ad esempio la presenza di un parco commerciale).

Tenendo conto della dimensione complessiva del parco commerciale e di tutti le considerazioni suesposte si è stimato che lo stesso riesca ad avere una **capacità attrattiva massima**, verso la potenziale clientela, costituita dalla popolazione di tutti i comuni il cui territorio è situato all'interno di un'isocrona[1] di **30 minuti auto** in direzione di tutti i punti cardinali.

[1] L'isocrona in cartografia è una linea che unisce i punti della superficie terrestre in cui un dato fenomeno avviene nello stesso istante, oppure ha la medesima durata. Nel caso specifico con isocrona auto s'intende una linea che unisce tutti i Comuni dai quali il tempo impiegato per raggiungere in auto una determinata zona è il medesimo. Tutti i Comuni inseriti nell'area circoscritta dall'isocrona, formano il bacino d'utenza.

La particolare conformazione del bacino d'utenza che ne deriva dipende dall'articolazione della rete stradale che attraversa il territorio. In particolare quanto più una strada è facile da percorrere e non presenta problemi di congestione, tanto più il bacino d'utenza si svilupperà lungo le direzioni di percorrenza di tale strada.

Le principali arterie stradali che attraversano il territorio all'interno dell'isocrona auto di 30 minuti sono:

DIREZIONE NORD-SUD:

- ✓ Autostrada A27 "Venezia-Belluno";
- ✓ S.P. n. 165 denominata a Nord "Via Ungheresca Nord" e a Sud, "Via Ungheresca Sud";
- ✓ S.P. n. 44 "Strada Provinciale di Cervaro": collega Vazzola a Gaiarine.

DIREZIONE EST-OVEST:

- ✓ S.P. N. 47 "Strada Provinciale di Vazzola" denominata ad Est "Via Conti Agosti" e ad Ovest "Via Verri".

In particolare la più importante arteria stradale ubicata nei pressi dell'iniziativa, è la S.P. n. 47 "strada provinciale di Vazzola" che collega Conegliano alla S.P. n. 15 "strada provinciale Cadore Mare" che a sua volta congiunge Conegliano a Oderzo.

Il territorio così delimitato comprende 37 comuni che ricadono per la maggior parte in provincia di Treviso. Sono presenti anche due comuni che ricadono della provincia di Pordenone, poiché, il comune di Mareno di Piave, all'interno del quale è ubicato il sito analizzato, è situato nell'estremità nord-orientale della provincia di Treviso molto vicino al confine con la provincia di Pordenone.
Considerando che la capacità d'attrazione della clientela diminuisce all'aumentare della distanza dall'iniziativa e tenendo conto che ovviamente all'aumentare della distanza aumenta anche la presenza di punti vendita concorrenti, il bacino d'utenza finora delineato (chiamato d'ora in poi "**bacino d'utenza complessivo**") è stato suddiviso in 3 zone di attrazione, distinte in base alla distanza, in termini di minuti di percorrenza, dall'iniziativa.

Di conseguenza possiamo definire le seguenti tre aree che derivano dalla suddivisione del territorio complessivo analizzato:

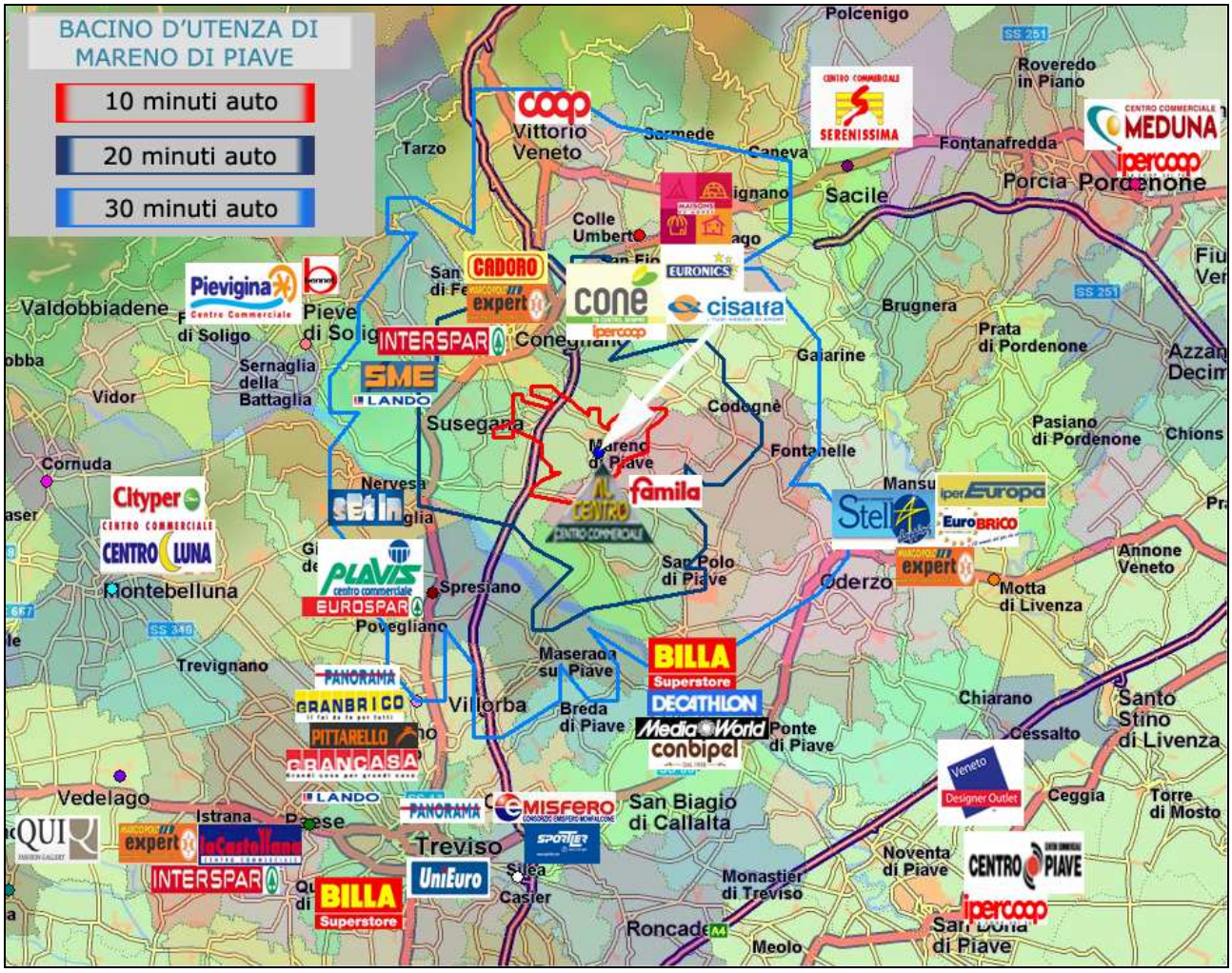
- AREA PRIMARIA (ZONA 1): comprende tutti i comuni, partendo dai quali, in media, in circa 10 minuti auto, è possibile giungere nei pressi dell'iniziativa commerciale;
- AREA SECONDARIA (ZONA 2): è l'insieme dei comuni ubicati oltre i 10 minuti auto e fino a 20 minuti auto dall'iniziativa;
- AREA TERZIARIA (ZONA 3): comprende tutti i comuni che si trovano oltre i 20 minuti auto fino ad un massimo di 30 minuti auto dall'iniziativa.
- BACINO COMPLESSIVO: è la somma delle 3 aree sopra descritte (zona 1 + zona 2 + zona 3). **D'ora in avanti, in assenza di indicazioni diverse, la somma di tali tre aree verrà denominata semplicemente "bacino complessivo".**

Per il calcolo del tempo occorrente per spostarsi dai vari centri abitati fino all'ubicazione dell'iniziativa commerciale, sono stati utilizzati il software di geomarketing Maros Geo Infocommercio 8.0 ed Autoroute 2007. E' stata considerata una velocità media di percorrenza, nel rispetto degli attuali limiti di velocità posti dal codice della strada e considerando le normali condizioni di traffico delle strade, pari a 50 Km/h.

Per la visualizzazione del bacino d'utenza complessivo e delle 3 aree in cui lo stesso è suddiviso, si rimanda alla seguente figura n. 1. In tale figura sono altresì indicate le principali grandi strutture presenti nel bacino d'utenza ed intorno ad esso. Ogni insegna è rappresentata con il suo logo, mentre i comuni rientranti nei diversi bacini d'utenza sono indicati ognuno con un colore diverso.

La zona 1 è delineata dalla linea di colore rosso; la zona 2 è racchiusa tra la linea di colore rosso e quella di colore blu scuro; la zona 3 è delimitata dalla linea di colore blu scuro e dalla linea di colore azzurro. Infine il bacino complessivo è tutto il territorio racchiuso all'interno della linea di colore azzurro.

Figura n. 1 – Bacino d'utenza complessivo suddiviso nelle 3 aree, primaria, secondaria e terziaria



3.1.3 - La popolazione delle tre aree e del bacino d'utenza complessivo

I principali centri abitati aventi una popolazione superiore ai 10.000 abitanti che si trovano nel bacino d'utenza complessivo, sono:

- CONEGLIANO (TV): 35.401 abitanti;
- VITTORIO VENETO (TV): 29.216 abitanti;
- SACILE (PN): 19.719 abitanti;
- ODERZO (TV): 19.771 abitanti;
- VILLORBA (TV): 17.994 abitanti;
- SUSEGANA (TV): 11.918 abitanti;
- SPRESIANO (TV): 11.131 abitanti.

Tutti i restanti comuni hanno una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti. Il bacino d'utenza complessivo racchiude una popolazione di 225.943 abitanti.
Le cifre relative al numero d'abitanti dei principali centri del bacino d'utenza complessivo, nonché delle 3 aree che lo compongono, sono di fonte ISTAT e sono aggiornate al 1° gennaio 2010.

I 37 comuni del bacino complessivo (eccezion fatta per i comuni di Caneva e di Sacile che fanno parte della provincia di Pordenone) rientrano nelle seguenti aree sovracomunali elencate nell'allegato A della L.R. 15/2004:

- ✓ AREA SOVRACOMUNALE N° 3 "Treviso-Castelfranco";
- ✓ AREA SOVRACOMUNALE N° 4 "Conegliano-Oderzo-Montebelluna";
- ✓ AREA SOVRACOMUNALE N° 5: "Vittorio Veneto".

Le tabelle successive rappresentano la popolazione di tutti i comuni inseriti nell'area primaria, secondaria e terziaria che formano il bacino complessivo.

Occorre precisare che i comuni elencati in ciascuna delle seguenti tabelle sono ordinati in base ad un criterio di distanza in termini temporali, cui generalmente, ma non necessariamente, corrisponde anche la distanza in termini chilometrici, nel senso che più una località si trova distante in termini chilometrici, più tempo sarà necessario per raggiungerla.

In realtà non è detto che un percorso più breve in termini di lunghezza sia anche il più breve in termini di minuti di percorrenza. Infatti, la presenza di barriere di qualunque tipo può rendere più lungo, come minuti di percorrenza auto, il percorso più breve in termini chilometrici per cui è possibile avere un percorso più breve ed uno più rapido che non coincidono.

Infatti basandosi sulle distanze calcolate in termini temporali, il territorio di un comune può ricadere in più zone, con la conseguenza che parte della popolazione di uno stesso comune, potrà trovarsi contemporaneamente, ad esempio, in zona 1, in zona 2 ed in zona 3. Inoltre un'altra situazione che può verificarsi per alcuni comuni che si trovano nella zona 3 è che sia considerata solo parte della popolazione residente all'interno del territorio comunale, in quanto all'interno del bacino d'utenza non è compreso l'intero territorio

comunale, ma solo parte di esso. E' il caso, ad esempio, del comune di Vittorio Veneto che conta una popolazione residente di 29.216 abitanti, di cui però solo 23.185 abitanti ricadono nel bacino d'utenza terziario; i rimanenti 6.031 abitanti sono al di fuori del bacino d'utenza complessivo e quindi non sono considerati quali potenziale clienti del parco commerciale.
Chiaramente la popolazione più numerosa si troverà nella zona più prossima all'iniziativa.
Le seguenti tre tabelle illustrano i dati relativi alla popolazione residente in ciascuna delle tre zone che costituiscono il bacino d'utenza complessivo.

La successiva **tabella n. 3**, elenca i Comuni dell'area primaria (ZONA 1):

Tabella n. 3 – Comuni che si trovano entro 10 minuti auto dall'iniziativa commerciale

Zona	Comune	Provincia	Popolazione	%
1	Mareno di Piave	TV	8.045	56,0%
1	Santa Lucia di Piave	TV	2.495	17,4%
1	Vazzola	TV	3.816	26,6%
ZONA 1 - Totale parziale fino a 10 minuti auto			**14.356**	**100,0%**
Totale fino a 10 minuti auto			**14.356**	

I comuni delimitati da un'isocrona di percorrenza di 10 minuti auto sono 3 e si trovano tutti nella provincia di Treviso. La popolazione complessiva di questo territorio è di 14.356 abitanti. Il principale comune di quest'area, comprendente il territorio in cui si trova il parco commerciale oggetto della procedura di V.IA, è Mareno di Piave con 8.045 abitanti (circa il 56% del bacino primario). Gli altri comuni interessati sono Santa Lucia di Piave e Vazzola ubicati a 3-4 km dall'iniziativa e percorribili in media in 8 minuti auto.

Si tratta dell'area principale da cui già attualmente affluisce la maggior parte della clientela abituale del centro commerciale.

La successiva **tabella n. 4** illustra i comuni che ricadono nella fascia secondaria:

Tabella n. 4 – Comuni che si trovano oltre i 10 minuti ed entro 20 minuti auto dall'iniziativa commerciale

Zona	Comune	Provincia	Popolazione	%
2	Cimadolmo	TV	2.860	3,7%
2	Codognè	TV	3.451	4,5%
2	Conegliano	TV	32.592	42,2%
2	Fontanelle	TV	1.127	1,5%
2	Mareno di Piave	TV	1.318	1,7%
2	Maserada sul Piave	TV	304	0,4%
2	Nervesa della Battaglia	TV	39	0,1%
2	Ormelle	TV	1.435	1,9%
2	San Fior	TV	2.570	3,3%
2	San Pietro di Feletto	TV	238	0,3%
2	San Polo di Piave	TV	4.695	6,1%
2	San Vendemiano	TV	9.675	12,5%
2	Santa Lucia di Piave	TV	6.087	7,9%
2	Susegana	TV	7.771	10,1%
2	Vazzola	TV	3.129	4,0%
ZONA 2 - Totale parziale fino a 20 minuti auto			**77.291**	**100,0%**
Totale fino a 20 minuti auto (ZONA 1 + ZONA 2)			**91.647**	

Nell'isocrona compresa tra i 10 ed i 20 minuti auto dal sito oggetto della V.I.A., sono presenti 15 comuni della provincia di Treviso. Nel complesso la popolazione residente in quest'area ammonta a 77.291 abitanti. Il comune più importante è Conegliano con 32.592abitanti (42,2% della popolazione della zona 2), seguito da San Vendemiano (9.675 abitanti) e da Susegana (7.771 abitanti).
Sommando gli abitanti della zona 1 con quelli della zona 2, ne risulta un totale di 91.647.

Infine la tabella seguente indica l'ultima fascia di Comuni che possono essere attratti dall'iniziativa:

Tabella n. 5 – Comuni compresi tra 20 minuti fino a 30 minuti auto dall'iniziativa commerciale

Zona	Comune	Provincia	Popolazione	%
3	Arcade	TV	4.209	3,1%
3	Breda di Piave	TV	635	0,5%
3	Cappella Maggiore	TV	4.505	3,4%
3	Carbonera	TV	1.649	1,2%
3	Cimadolmo	TV	598	0,4%
3	Codognè	TV	1820	1,4%
3	Colle Umberto	TV	5.051	3,8%
3	Conegliano	TV	2.809	2,1%
3	Cordignano	TV	6832	5,1%
3	Fontanelle	TV	4.688	3,5%
3	Fregona	TV	89	0,1%
3	Gaiarine	TV	2.071	1,5%
3	Godega di Sant'Urbano	TV	6.113	4,6%
3	Mansuè	TV	167	0,1%
3	Maserada sul Piave	TV	8.125	6,1%
3	Nervesa della Battaglia	TV	5.003	3,7%
3	Oderzo	TV	14.534	10,9%
3	Ormelle	TV	3.002	2,2%
3	Orsago	TV	3.893	2,9%
3	Ponte di Piave	TV	24	0,0%
3	Povegliano	TV	92	0,1%
3	Refrontolo	TV	287	0,2%

3	San Fior	TV	4107	3,1%
3	San Pietro di Feletto	TV	4.954	3,7%
3	San Polo di Piave	TV	233	0,2%
3	Sarmede	TV	581	0,4%
3	Spresiano	TV	11.131	8,3%
3	Susegana	TV	4.055	3,0%
3	Tarzo	TV	485	0,4%
3	Villorba	TV	5.272	3,9%
3	Vittorio Veneto	TV	23.313	17,4%
3	Caneva	PN	2.667	2,0%
3	Sacile	PN	708	0,5%
ZONA 1 - Totale parziale fino a 30 minuti auto			**133.702**	**100,0%**
Totale fino a 30 minuti auto (ZONA 1 + ZONA 2 + ZONA 3)			**225.349**	

Gli ultimi 33 comuni comprendono una popolazione pari a 133.702 abitanti. Di questi 33 comuni, ben 30 sono ubicati in provincia di Treviso, con i soli comuni di Caneva e Sacile della provincia di Pordenone. Questa è l'ultima fascia di popolazione da cui potrà affluire la clientela, ovviamente in misura marginale rispetto agli altri due bacini d'utenza.

La distanza chilometrica massima è pari a 22,30 km e si riferisce al comune di Fregona. Il principale comune è Vittorio Veneto con il 17,4% della popolazione della zona 3 seguito da Oderzo e Spresiano. Tutti gli altri comuni hanno una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

La **tabella n. 6**, riassume i principali risultati fin qui elencati, al fine di determinare la popolazione del bacino d'utenza complessivo:

Tabella n. 6 – Popolazione del bacino d'utenza complessivo

Zona	Tempo di percorrenza	Numero di comuni	Popolazione	%
1	Totale parziale fino a 10 minuti	3	14.356	6,4%
2	Totale parziale oltre 10 e fino a 20 minuti	12	77.291	34,3%
3	Totale parziale oltre i 20 minuti e fino a 30 minuti	22	133.702	59,3%
TOTALE BACINO D'UTENZA COMPLESSIVO		**37**	**225.349**	**100,0%**

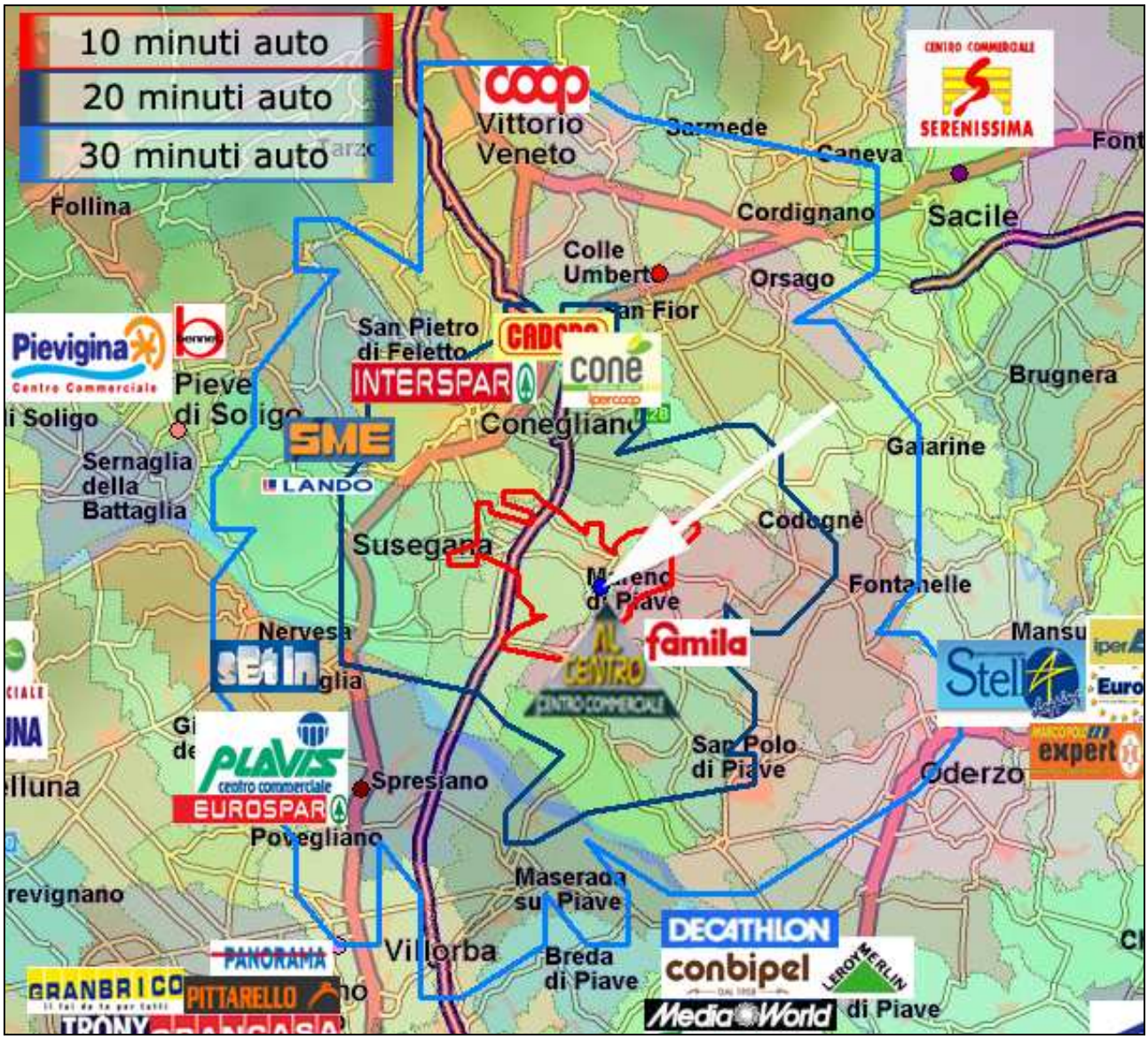
La popolazione del bacino d'utenza complessivo aggiornata al 1° gennaio 2010 è costituita da 225.349 abitanti distribuiti in 37 Comuni di cui 35 appartengono alla provincia di Treviso e i rimanenti due, alla provincia di Pordenone.

Dal confronto delle 3 aree che costituiscono il bacino d'utenza complessivo, è possibile trarre le seguenti considerazioni:

- ✓ l'area più popolata è la terziaria con 133.702 abitanti (il 59,3% del bacino d'utenza complessivo). Si tratta anche dall'area con il maggior numero di Comuni (22 su 37 pari al 59,46%). D'altro lato l'area n. 1 è la meno abitata, ma al contempo costituisce l'area fondamentale per il centro commerciale, in quanto comprende la clientela abituale del centro.

La successiva **figura n. 2** fornisce una rappresentazione in scala inferiore del bacino d'utenza del centro commerciale.

Figura n. 2 – Bacini d'utenza di Mareno di Piave



3.1.4 - La legislazione in materia di commercio

Il primo comma dell'articolo 7 della L.R. 15/2004, prevede i seguenti limiti dimensionali della programmazione regionale del Veneto:

Art. 7 – Limiti dimensionali riferiti alla superficie di vendita e settori merceologici

"1. Limiti dimensionali su tutto il territorio regionale sono:

a) *PER GLI ESERCIZI DI VICINATO:*

1) superficie non superiore a 250 mq., nei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;

2) superficie non superiore a 150 mq. nei Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti

b) *PER LE MEDIE STRUTTURE:*

1) superficie oltre 250 mq. e non superiore a 2.500 mq. nei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;

2) superficie oltre 150 mq. e non superiore a 1.500 mq. nei Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti;

c) *PER LE GRANDI STRUTTURE:*

1) superficie oltre 2.500 mq. e non superiore a 15.000 mq. nei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;

2) superficie oltre 1.500 mq. e non superiore a 15.000 mq. nei Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti".

Rispetto alla precedente normativa (L.R. 37/1999) non esistono più le aree metropolitane che sono state trasformate in aree sovracomunali.

Occorre tuttavia precisare che la Circolare del Presidente della Giunta Regionale, n. 2337 del 09/08/2005 – Legge regionale 13 agosto 2004, n. 15 "Norme di programmazione per l'insediamento d'attività commerciali nel Veneto" – Circolare Esplicativa, all'articolo 1.2, precisa i "Limiti dimensionali riferiti alla superficie di vendita e settori merceologici con riferimento all'art. 7 della L.R. 15/2004". In particolare alla lettera b), è stabilito che: "*Occorre, altresì, chiarire che, con riferimento alle strutture già autorizzate al momento dell'entrata in vigore della legge regionale rispettivamente come medie o grandi strutture in base ai limiti dimensionali previsti dalle normative regionali previgenti, tali strutture, in assenza di una norma di legge che ne modifichi la qualificazione in funzione dei nuovi limiti dimensionali, mantengono la loro qualificazione, nonché il regime giuridico corrispondente alla tipologia di struttura per la quale sono state autorizzate*".

In altri termini le strutture autorizzate antecedemente all'entrata in vigore della Legge Regionale n. 15 del 13.08.2004, saranno considerate medie o grandi strutture, non in base alla nuova normativa, bensì sulla base della legge sul commercio vigente all'epoca della concessione dell'autorizzazione.

Sulla base di tutte queste considerazioni la tabella n. 5 riporta i limiti dimensionali per le strutture di vendita previsti dalla legge sul commercio attualmente vigente (L.R. 15/2004),

mentre la tabella n. 6 riporta i limiti dimensionali in base alla previgente normativa (L.R. 37/1999).

Tabella n. 7 – Limiti dimensionali per le strutture di vendita previste dalla L.R. 15/2004 del Veneto

LEGGE REGIONALE N. 15 DEL 13 AGOSTO 2004	REGIONE VENETO	
	Aree sovracomunali	
	<10.000 abitanti	>10.000 abitanti
Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq	Fino a 250 mq
Medie strutture	Da 151 a 1.500 mq	Da 251 mq a 2.500 mq
Grandi strutture	Da 1.501 mq fino a 15.000 mq	Da 2.501 mq fino a 15.000 mq

Dalla lettura della tabella è evidente come la distinzione tra esercizi di vicinato, medie e grandi strutture dipende anche dal fatto che il comune in cui la struttura si trova abbia una popolazione residente superiore o inferiore ai 10.000 abitanti.

La precedente legge sul commercio, L.R. 37/1999, prevedeva la distinzione tra aree sovracomunali e aree metropolitane e, con riferimento a quest'ultime, la definizione d'esercizi di vicinato, medie e grandi strutture variava a seconda che nel comune in cui erano presenti tali strutture risiedessero più o meno di 10.000 abitanti.

Tabella n. 8 – Limiti dimensionali per le strutture di vendita previste dalla L.R. 37/1999 del Veneto

LEGGE REGIONALE N. 37 DEL 9 AGOSTO 1999	REGIONE VENETO		
	Aree sovracomunali	Aree metropolitane	
	< 10.000 e > 10.000 abitanti	<10.000 abitanti	>10.000 abitanti
Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq	Fino a 150 mq	Fino a 250 mq
Medie strutture	Da 151 mq fino a 1.500 mq	Da 151 a 1.500 mq	Da 251 mq a 2.500 mq
Grandi strutture	Oltre 1.500 mq	Oltre 1.500 mq	Oltre 2.500 mq

Per i due comuni della provincia di Pordenone, la definizione di medie e grandi strutture di vendita fa riferimento alla Legge Regionale del Friuli Venezia Giulia n. 8/1999 ed in particolare alla Deliberazione della Giunta Regionale del 23 aprile 1999, n. 1278 che all'art. 2 stabilisce:

Art. 2 – Determinazione delle superfici

1. *"Per esercizi di vendita al dettaglio di vicinato si intendono quelli aventi superficie di vendita non superiore a mq 100, salvo quanto previsto del'art. 3;*
2. *Per esercizi di vendita al dettaglio di media struttura si intendono quelli aventi superficie di vendita superiore a mq 100, salvo quanto previsto dall'art.3, e non superiore a mq 800;*
3. *Per esercizi di vendita al dettaglio di grande struttura si intendono quelli aventi superfici di vendita superiore a mq 800".*

Art. 3 – Esercizi di vicinato nei comuni di cui all'art. 6, comma 2 della legge

1. *Il limite della superficie di vendita di mq 100 relativo agli esercizi di vicinato è elevato a mq 200 nei seguenti Comuni:*
   a. *Comuni classificati montani per il totale della propria superficie censuaria:*
   (.....);
   b. *Comuni privi di rete distributiva al dettaglio:*
   (.....);
   c. *Comuni con popolazione residente fino a 3.000 abitanti e non confinanti con aree urbane commerciali o con poli commerciali:*
   (.....).

I comuni di Caneva e di Sacile non rientrano nell'ambito di applicazione dell'art. 3, e quindi, sono disciplinati dall'art. 2.

La tabella seguente riassume i limiti dimensionali previsti dalla normativa commerciale del Friuli Venezia Giulia.

Tabella n. 9 – Limiti dimensionali per le strutture di vendita previste dalla D.G.R. del 23 aprile 1999, n. 1278 del Friuli Venezia Giulia

D.G.R. del 23 aprile 1999, n. 1278	REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA	
	Comuni (art. 2)	Comuni (art. 3)
Esercizi di vicinato	Fino a 100 mq	Fino a 200 mq
Medie strutture	Da 101 mq a 800 mq	Da 201 a 800 mq
Grandi strutture	Oltre 800 mq	Oltre 800 mq

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Rispetto alla normativa del Veneto, la legge sul commercio del Friuli Venezia Giulia è più restrittiva in termini di superficie di vendita per la definizione del tipo di struttura.

3.1.5 - La distribuzione commerciale nel bacino d'utenza

Le tabelle n. 10 e n. 11 forniscono rispettivamente una rappresentazione sintetica del numero e della superficie di vendita delle strutture aventi una superficie di vendita superiore a mq 400, presenti nel territorio del bacino complessivo, considerato. Per l'analisi della rete distributiva, al fine di una maggiore precisione, è stato considerato il bacino d'utenza complessivo dato dalla somma delle 3 zone delineate (zona 1 + zona 2 + zona 3).
La prima colonna di entrambe le tabelle indica la tipologia di esercizi della grande distribuzione organizzata (G.D.O.), ovvero la forma distributiva attraverso cui operano (ad esempio discount, supermercati, grandi magazzini, ecc.).

Leggendo la tabella n. 10 per righe è possibile capire per ciascun tipo di esercizio commerciale se si tratta di una media o di una grande struttura. Viceversa leggendo la tabella per colonna è possibile capire per ogni media e grande struttura attraverso quale forma distributiva opera.

La tabella n. 11 è strutturata esattamente come la tabella n. 10, con l'unica differenza che anziché il numero di punti vendita, viene indicata la superficie di vendita distinta tra le varie tipologie di esercizio e tra medie e grandi strutture.

Nell'analisi sono stati inseriti i mq 7.454 di superficie di vendita attualmente attivi ed operanti, del centro commerciale.

Tabella n. 10 – Distribuzione commerciale nel bacino d'utenza complessivo – Numero di punti vendita

BACINO COMPLESSIVO	TIPO STRUTTURA		
TIPOLOGIA	Grandi Strutture	Medie Strutture	Totale complessivo
Discount	0	37	**37**
Grande magazzino	1	4	**5**
Ipermercato (*)	10	0	**10**
Supermercato (*)	2	170	**172**
Superficie Specializzata (*)	34	244	**278**
Centro Commerciale	16	2	**18**
Totale complessivo	**63**	**457**	**520**

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Tabella n. 11 – Distribuzione commerciale nel bacino d'utenza complessivo – Superficie di vendita

BACINO COMPLESSIVO	TIPO STRUTTURA		
TIPOLOGIA	**Grandi Strutture**	**Medie Strutture**	**Totale complessivo**
Discount	0	22.415	**22.415**
Grande magazzino	3.000	5.825	**8.825**
Ipermercato (*)	34.190	0	**34.190**
Supermercato (*)	4.500	119.707	**124.207**
Superficie Specializzata (*)	116.764	215.394	**332.158**
Centro Commerciale	97.197	4.666	**101.863**
Totale complessivo	**255.651**	**368.007**	**623.658**

(*): gli ipermercati, i supermercati e le superfici specializzate compresi all'interno di un centro commerciale, non sono stati inseriti nelle tipologie "ipermercato", "supermercato", "superficie specializzata", bensì incluse nella tipologia "centro commerciale".

Poiché lo studio di impatto ambientale tratta anche l'ampliamento di un centro commerciale, nella tabella sono stati inseriti i centri commerciali come una struttura unica. Tutte le informazioni indicate sono il frutto d'elaborazioni dei dati in nostro possesso e derivano dall'incrocio di diverse fonti per l'analisi della G.D.O. quali una ricerca condotta per l'Ascom di Treviso nel 2008 sulla distribuzione al dettaglio nella Provincia di Treviso, l'osservatorio nazionale sul commercio, predisposto dal Ministero dello Sviluppo Economico (aggiornato al 31 dicembre 2009), il Rapporto sugli aspetti del sistema distributivo italiano per l'anno 2001, la Banca dati sulle strutture di vendita del sito internet www.infocommercio.it aggiornata al 2011, l'Annuario della distribuzione alimentare, 2009, AGRA, l'Annuario della distribuzione non alimentare, 2006, AGRA, l'Annuario dei discount in Italia, 2004, AGRA, le riviste Largo Consumo, Mark Up e GDO Week e l'Allegato di Largo Consumo – Pianeta Distribuzione, 2010.

Si tratta in sostanza di una rappresentazione il più possibile aggiornata ed attendibile della situazione reale dell'offerta commerciale presente nelle tre zone dei bacini d'utenza, oggetto di analisi.
Dalla lettura delle tabelle considerando **il bacino d'utenza complessivo** si possono trarre le seguenti considerazioni:

- ✓ gli **abitanti**[2] del bacino d'utenza sono 225.349 distribuiti su 37 Comuni;

[2] Fonte ISTAT – Aggiornamento al 1° gennaio 2007.

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

- ✓ nel **bacino d'utenza** sono presenti 520 strutture di vendita aventi una superficie complessiva di mq 623.658.

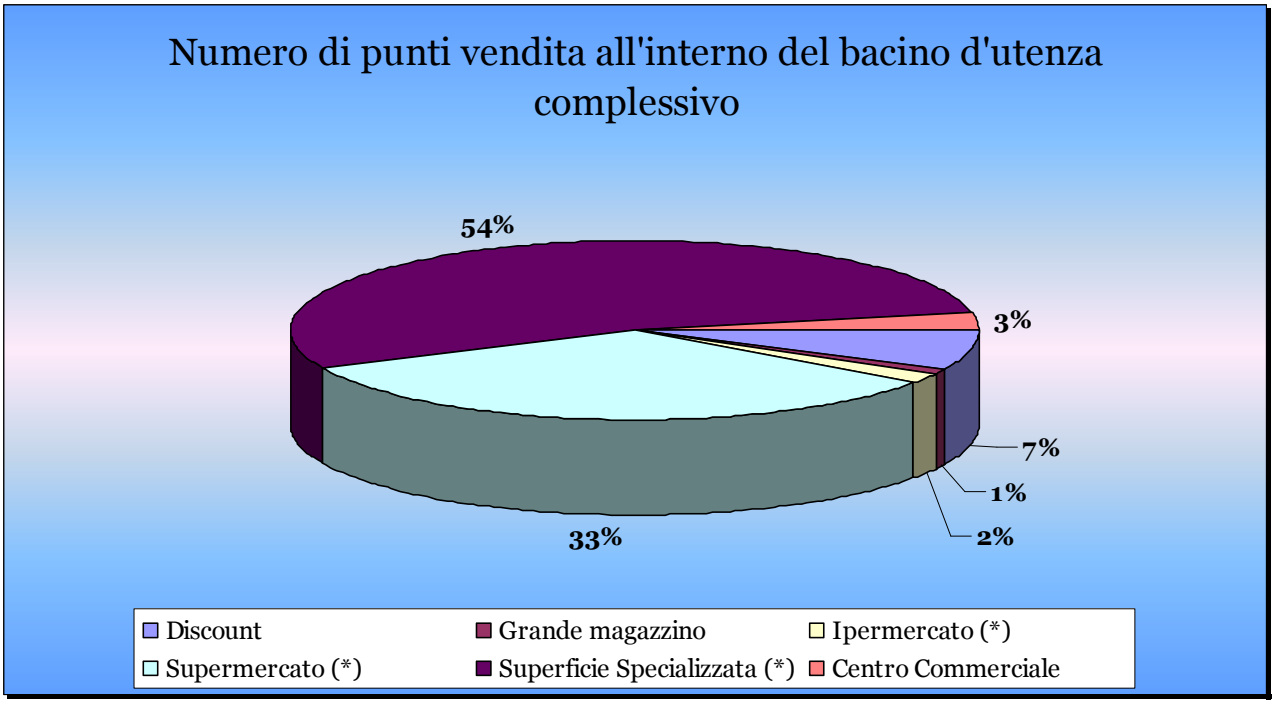
Nelle tabelle n. 10 e n. 11 sono indicati 6 tipi di canali distributivi, di cui si forniscono le seguenti definizioni, prodotte dal Ministero dell'industria:

- ✓ **supermercati:** si tratta degli "esercizi di vendita al dettaglio operanti nel campo alimentare (autonomo o reparto di grande magazzino), organizzati prevalentemente a libero servizio e con pagamento all'uscita, che dispongono di una superficie di vendita superiore a 400 mq e di un vasto assortimento di prodotti di largo consumo ed in massima parte preconfezionati nonché, eventualmente, di alcuni articoli non alimentari di uso domestico corrente". Nel bacino d'utenza sono presenti 172 supermercati che occupano una superficie di vendita complessiva pari a 124.207 mq. Si tratta nella maggior parte dei casi di medie strutture. Fanno eccezione solo due supermercati, entrambi ubicati nel comune di Sacile, che sono classificati come grandi strutture di vendita (§ 3.1.4);
- ✓ **ipermercati**: si tratta degli "esercizi al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500 mq, suddiviso in reparti (alimentare e non alimentare), ciascuno dei quali aventi, rispettivamente, le caratteristiche di supermercato e di grande magazzino". Nel bacino d'utenza sono presenti 10 ipermercati con una superficie totale di mq 34.190. Tutti gli ipermercati sono classificati come grandi strutture;
- ✓ sono presenti 278 **superfici specializzate** ossia "esercizio di vendita al dettaglio in sede fissa che attua la vendita di una varietà unica o prevalente di prodotti non alimentari, su una superficie di vendita generalmente superiore ai 400 mq". Nel bacino d'utenza sono presenti 278 superfici specializzate aventi una superficie di vendita complessiva di mq 332.158, ma, secondo le normative regionali, 244 sono da considerarsi medie strutture e 34 sono invece grandi strutture;
- ✓ nel bacino d'utenza sono presenti 5 **grandi magazzini** ossia "esercizi al dettaglio operanti nel campo non alimentare che dispongono di una superficie di vendita superiore a 400 mq e di almeno 5 distinti reparti (oltre l'eventuale annesso reparto alimentare), ciascuno dei quali destinato alla vendita di articoli appartenenti a settori merceologici diversi ed in massima parte di largo consumo". Si tratta di una grande struttura e di quattro medie strutture che si sviluppano su una superficie di vendita pari a mq 8.825;

- ✓ il **discount** é un esercizio di vendita al dettaglio in sede fissa di superficie medio - grande che attuando una politica di abbattimento dei costi di impianto, gestione e servizio, offre in self service una gamma limitata di prodotti, generalmente di largo consumo e non "di marca", a prezzi contenuti rispetto alla media di mercato. Nel bacino d'utenza sono presenti 37 punti vendita classificati come discount e si tratta in tutti i casi di medie strutture che occupano una superficie di vendita equivalente a mq 22.415;
- ✓ l'art. 9 della L.R. 15/2004 stabilisce che per **centro commerciale** s'intende "una media o grande struttura di vendita provvista di spazi di servizio o infrastrutture comuni gestiti unitariamente, costituita da almeno due esercizi commerciali inseriti in una struttura unitaria o articolati in più edifici". Nel bacino d'utenza complessivo sono presenti 18 centri commerciali distribuiti su una superficie di vendita di mq 101.863.

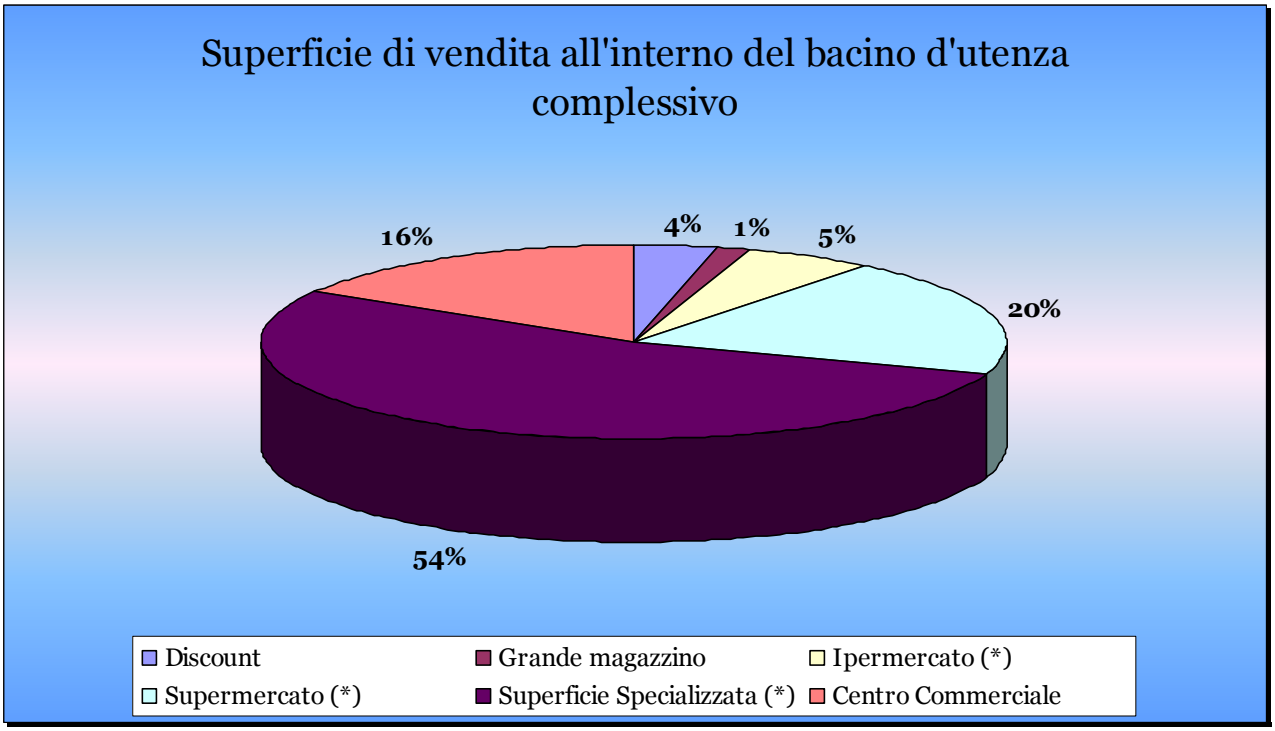
I due grafici seguenti evidenziano rispettivamente la ripartizione del numero e della superficie di vendita tra i vari canali distributivi:

Grafico n. 1 – Ripartizione del numero di punti vendita nel bacino d'utenza complessivo



STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Grafico n. 2 – Ripartizione della superficie di vendita nel bacino d'utenza complessivo



Dalla lettura del grafico n.1, si possono trarre le seguenti considerazioni:

- ✓ **il 54% dei punti vendita è costituito da superfici di vendita specializzate:** si tratta delle strutture non alimentari maggiormente presenti nel bacino d'utenza considerato;
- ✓ **il 33% dei punti vendita è costituito da supermercati**. Considerando anche i discount la percentuale sale al 40%. L'alta percentuale evidenzia lo stretto legame territoriale che questa tipologia distributiva presenta;
- ✓ **i centri commerciali rappresentano il 3% dei punti vendita.**

Dalla lettura del grafico n. 2 emergono le seguenti considerazioni:

- ✓ **il 54% della superficie di vendita del bacino d'utenza complessivo è formato dalle superficie specializzate** che costituiscono la tipologia di vendita che si sviluppa sulla maggiore superficie. L'alta percentuale è giustificata dal forte legame territoriale e dalla presenza capillare nel territorio di questo tipo di struttura di vendita;

- ✓ **il 20% della superficie di vendita è costituito dai supermercati**. Aggiungendo i discount, tale percentuale incrementa fino al 24%. Anche in questo caso
- ✓ **i centri commerciali si estendono sul 16% della superficie di vendita complessiva.**

Nel complesso del bacino d'utenza sono presenti 520 strutture di vendita di cui 457 sono medie strutture (88%) e 63 grandi strutture (12%). Tutto questo dimostra come nel territorio analizzato siano più radicate le strutture di piccole dimensioni piuttosto che le grandi strutture.

3.1.6 - L'incidenza dell'ampliamento sul bacino d'utenza complessivo

La variazione complessiva nella superficie di vendita del bacino d'utenza in seguito alla realizzazione del progetto, è di mq 10.695, suddivisi come illustra la tabella n. 12.

Tabella n. 12 – Variazione del numero e della superficie di vendita a seguito della realizzazione del progetto di Mareno di Piave

SITUAZIONE DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO	Superficie di vendita
PRIMA DELL'INTERVENTO	623.658
AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE	7.545
REALIZZAZIONE DELLE 2 NUOVE STRUTTURE ED ATTIVAZIONE DELLA LORO SUPERFICIE DI VENDITA	3.150
EFFETTO COMPLESSIVO	10.695
DOPO L'INTERVENTO	**634.353**
INCREMENTO %	**2%**

L'incremento della superficie di vendita a seguito della modifica della ripartizione interna del parco commerciale determina un incremento della superficie di vendita delle strutture presenti nel bacino d'utenza complessivo, di circa il 2%.

In realtà si ribadisce che dal punto di vista amministrativo tale superficie di vendita è già stata autorizzata e quindi di fatto è già presente, anche se non ancora attivata. **Tuttavia l'impatto reale sull'economia locale si manifesterà solo al momento dell'attivazione della superficie di vendita dell'intero parco commerciale, nella misura evidenziata dalla tabella n. 12.**

3.1.7 - La densità commerciale

Un altro dato molto significativo relativo alla distribuzione è la densità commerciale.

La densità commerciale è un indice che misura la superficie di vendita esistente (in mq) ogni 1.000 abitanti. Esso è il risultato del rapporto tra la superficie di vendita delle strutture commerciali presenti in un dato territorio e la popolazione che vi risiede: in seguito tale risultato è moltiplicato per mille.

In base ai dati a nostra disposizione e tenendo conto che lo studio di impatto ambientale si riferisce esclusivamente a grandi strutture di vendita è possibile effettuare dei confronti fra la densità commerciale della provincia di Treviso (dove è ubicatoli parco commerciale), la densità delle altre province del Veneto, la densità della provincia di Pordenone ed infine la densità del Veneto.

Di conseguenza per poter procedere, oltre ai dati sulle superfici di vendita divisi per tipologia di struttura, è necessario conoscere il numero d'abitanti di ciascuna provincia del Veneto. Tale analisi è inserita nel successivo paragrafo § 3.1.7.1.

Il confronto fra le densità commerciali permette di stabilire in quale misura certi tipi di strutture di vendita sono concentrati nell'ambito territoriale considerato.

Non sono possibili confronti con i dati delle altre regioni italiane, poiché ogni regione possiede una diversa legislazione in materia commerciale e quindi esistono diverse definizioni di medie e grandi strutture, dal punto di vista dimensionale. Non sono possibili per lo stesso motivo confronti con i dati relativi all'Italia ed agli altri paesi europei.

3.1.7.1 - La popolazione delle province del veneto

Per poter confrontare le densità commerciali delle varie province del Veneto è necessario conoscere la popolazione di ogni provincia. A tal fine sono stati utilizzati gli ultimi dati disponibili, di fonte ISTAT, relativi al 1° gennaio 2010, riepilogati nella seguente tabella n. 13:

Tabella n. 13 – La popolazione residente al 1° gennaio 2010 nelle 7 province del Veneto

PROVINCIA	POPOLAZIONE
Verona	914.382
Vicenza	866.398
Belluno	213.876
Treviso	883.840
Venezia	858.915
Padova	927.730
Rovigo	247.297
VENETO	**4.912.438**

Dalla lettura della tabella n. 13 risulta che nel Veneto è presente una popolazione complessiva pari a 4.912.438 abitanti, concentrata essenzialmente nelle province di Padova, Verona, Treviso, Vicenza e Venezia. Le province meno popolate sono Rovigo e Belluno.

La provincia di Pordenone al 1 gennaio 2010, secondo l'Istat, conta 313.870 abitanti.

E' importante fare queste considerazioni, in quanto, essendo la densità commerciale un rapporto tra le superfici di vendita e la popolazione, a parità di superficie, essa tenderà a crescere maggiormente nel caso delle province meno popolate. Di conseguenza una provincia potrà avere una maggiore densità sia se è dotata di un'elevata superficie di vendita, sia nel caso sia scarsamente abitata[3].

[3] Quest'ultima situazione si potrà verificare ad esempio nel caso delle province di Rovigo e di Belluno, ossia delle province con il minor numero di abitanti del Veneto.

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Nei paragrafi successivi sono stati analizzati i dati relativi alle densità commerciali rispetto ad ogni provincia del Veneto (ed alla provincia di Pordenone) suddivisi in base al tipo di strutture di vendita.

3.1.7.2 - La densità commerciale delle grandi strutture nelle Province del Veneto

Per il calcolo della densità commerciale, nel caso delle grandi strutture di vendita, al fine di valutarne l'incremento nella provincia di Treviso e nella regione Veneto bisogna considerare che:

- ✓ allo stato attuale pur essendo autorizzato un parco commerciale di mq 18.149 esiste solo il centro commerciale che opera su una superficie di vendita attiva di mq 7.454;
- ✓ è previsto l'ampliamento di tale superficie di vendita fino a mq 14.999, con un incremento di mq 7.545;
- ✓ è prevista la futura realizzazione di due nuovi fabbricati su cui sarà attivata ulteriore superficie di vendita per mq 3.150.

Quindi considerando l'ampliamento di mq 7.545 e l'attivazione di mq 3.150, l' impatto sull'economia locale sarà la risultante della somma tra la superficie ampliata e la nuova superficie da attivare, per un totale di mq 10.695.

Dal punto di vista amministrativo anche i 10.695 mq di superficie di vendita del Parco (oltre ai 7.454 mq già attivi) sono già esistenti in quanto già autorizzati e quindi già compresi, nel valore della densità commerciale della provincia di Treviso.
Quindi "sulla carta" il parco commerciale, pur non essendo del tutto attivato, è già presente per 18.149 mq come superficie di vendita autorizzata.

Tuttavia dal punto di vista sostanziale l'impatto sull'economia locale si avrà solo nel momento in cui saranno costruite ed attivate le due strutture di vendita e sarà ampliato il centro commerciale. Solo allora il parco commerciale attirerà nuova clientela creando così un nuovo indotto che andrà a sommarsi a quello già attualmente generato dal centro commerciale, allo stato attuale, unica grande struttura attiva del Parco.

Alla luce di queste considerazioni verrà calcolata la **densità commerciale con riferimento alla superficie di vendita già attivata** e quindi distingueremo:

- ✓ una **densità ante progetto** che comprenderà, allo stato attuale, la superficie di vendita di ogni provincia del Veneto e della provincia di Pordenone e per la provincia di Treviso, i 7.454 mq di superficie già attiva ed operante del centro commerciale "Al Centro";
- ✓ una **densità post progetto** che comprenderà, allo stato futuro, la superficie di vendita di ogni provincia del Veneto e della provincia di Pordenone e per la provincia di Treviso, i restanti 10.695 mq di superficie che saranno attivati nel parco commerciale (che andranno quindi ad aggiungersi ai 7.454 mq previsti nella densità ante progetto) per il totale della superficie del Parco, pari a mq 18.149.

La tabella n. 14 evidenzia quanto suesposto:

Tabella n. 14 – La densità commerciale delle grandi strutture nelle province del Veneto e nel complesso della Regione

PROVINCE	POPOLAZIONE	Superficie di vendita ANTE PROGETTO	Densità commerciale ANTE PROGETTO	Superficie di vendita POST PROGETTO	Densità commerciale POST PROGETTO	Incremento densità
Belluno	213.876	30.694	143,51	30.694	143,51	0,00
Padova	927.730	230.425	248,38	230.425	248,38	0,00
Rovigo	247.297	77.768	314,47	77.768	314,47	0,00
TREVISO	883.840	255.651	289,25	266.346	301,35	12,10
Venezia	858.915	221.668	258,08	221.668	258,08	0,00
Verona	914.382	203.871	222,96	203.871	222,96	0,00
Vicenza	866.398	172.371	198,95	172.371	198,95	0,00
REGIONE VENETO	4.912.438	1.192.448	242,74	1.203.143	244,92	2,18
PORDENONE	313.870	129.807	413,57	129.807	413,57	0,00

Nella settima colonna è indicata la differenza della densità commerciale in seguito all'ampliamento del centro commerciale e alla realizzazione delle media e della grande struttura. E' evidente che le uniche variazioni si registrano nell'ambito delle circoscrizioni territoriali interessate dal progetto e quindi la provincia di Treviso e la regione Veneto.
Con il colore giallo si è voluto evidenziare quale sia, all'interno della Regione, la provincia con il valore della densità più elevato: si tratta della provincia di Rovigo, che presenta un

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

valore molto alto, superiore al dato regionale, in quanto, nonostante l'esigua superficie di vendita, la scarsità della popolazione rispetto alle altre province del Veneto (ad eccezione della provincia di Belluno) determina un innalzamento del valore della densità commerciale.
Come si può notare la provincia di Pordenone presenta un ancor più elevato valore della densità commerciale determinato, come nel caso della provincia di Rovigo, dall'esiguo numero di abitanti di questa provincia.
Nella situazione precedente alla concessione delle autorizzazioni commerciali del parco commerciale di Mareno di Piave, la densità commerciale della provincia di Treviso (evidenziata sulla tabella con il colore verde) è pari a mq 289,25/1.000 abitanti. Si tratta del secondo valore di densità nel Veneto, dopo Rovigo, un dato superiore alla media regionale.
L'incremento della superficie di vendita determinato dall'ampliamento della superficie di vendita del centro commerciale e dalla realizzazione delle media e della grande struttura di vendita, genera un aumento della densità commerciale della provincia di Treviso pari a 12,10 mq/1.000 abitanti. Tale aumento non va a modificare la posizione relativa della provincia di Treviso che resta al secondo posto in Veneto dopo Rovigo, restando superiore al corrispondente dato regionale, che vede anch'esso un leggero incremento (+2,18%).

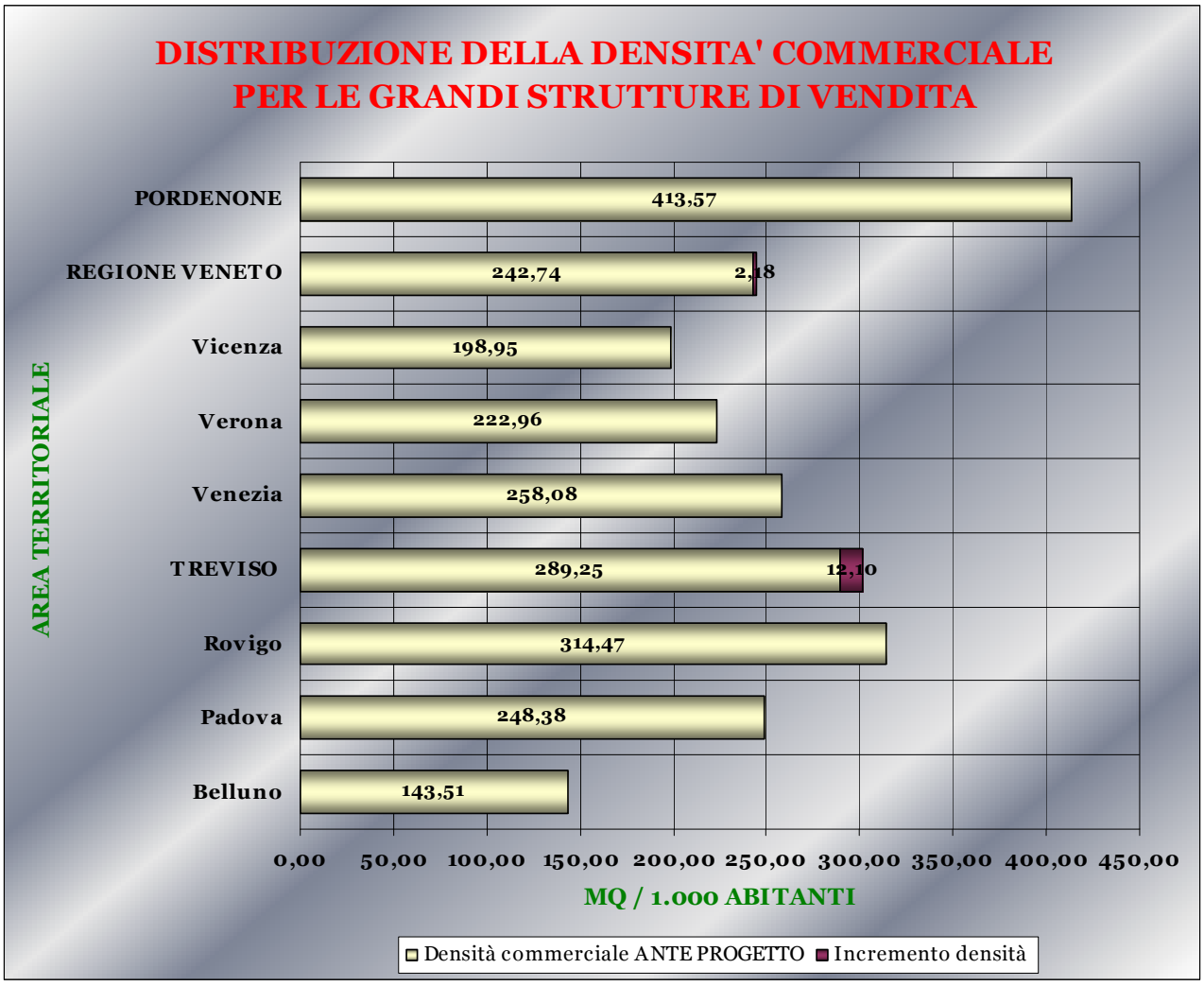
Il grafico n. 3 riporta i valori della densità delle sette province del Veneto, della Regione e della provincia di Pordenone. Osservando il grafico emerge in maniera lampante l'elevata densità della provincia di Pordenone che supera abbondantemente quella di tutte le altre aree territoriali considerate, seguita dalla provincia di Rovigo per il Veneto. Il colore rosso delle barre indica l'incremento di densità nei territori analizzati in seguito alla modifica della ripartizione interna del centro commerciale.

Occorre sottolineare il fatto che allo stato attuale il centro commerciale "Al Centro" costituisce un'importante punto vendita in grado di soddisfare le esigenze, oltre ai comuni dell'area primaria, anche dei comuni ubicati nella fascia compresa tra Conegliano ed Oderzo.
Infine nell'analizzare il grafico bisogna tener conto che quella rappresentata è la situazione allo stato attuale, considerando però che in tutto il Veneto venga attivato solo il parco commerciale di Mareno di Piave e quindi incrementando la relativa densità. In realtà al momento dell'attivazione effettiva dell'intero Parco commerciale è molto probabile che in

altre aree della Regione vengano realizzate altre iniziative commerciali che andranno ad incrementare la densità commerciale della rispettiva provincia in cui sono inserite, per cui l'effetto dell'aumento di densità verrebbe attenuato rispetto alla situazione illustrata.

Si ribadisce inoltre che la situazione della densità commerciale illustrata dalla tabella n. 14 (301,35 mq/1.000 abitanti) è quella effettiva allo stato attuale in quanto il parco commerciale è già autorizzato per mq 18.149, anche se non ha ancora manifestato un impatto sull'economia reale, in quanto tale superficie di vendita non è stata ancora del tutto attivata.

Grafico n. 3 – Densità commerciale delle grandi strutture di vendita



Un altro interessante confronto è quello che si può fare considerando le diverse aree che compongono la provincia di Treviso. Nello specifico possiamo considerare le seguenti cinque macro aree in cui suddividere la Marca:

- l'area che fa riferimento al capoluogo Treviso (AREA CENTRALE);

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

- l'area che ha come baricentro il comune di Oderzo (AREA SUD-ORIENTALE);
- l'area circostante Castelfranco Veneto (AREA SUD-OCCIDENTALE);
- l'area di Montebelluna (AREA NORD-OCCIDENTALE);
- l'area che ha come comuni principali Conegliano e Vittorio Veneto (AREA NORD-ORIENTALE).

Il valore della densità commerciale della provincia di Treviso rappresenta una media dei valori delle densità commerciali di queste cinque aree, che, tuttavia, analizzate singolarmente presentano valori anche molto diversi tra di loro.
La tabella seguente elenca i valori di queste densità:

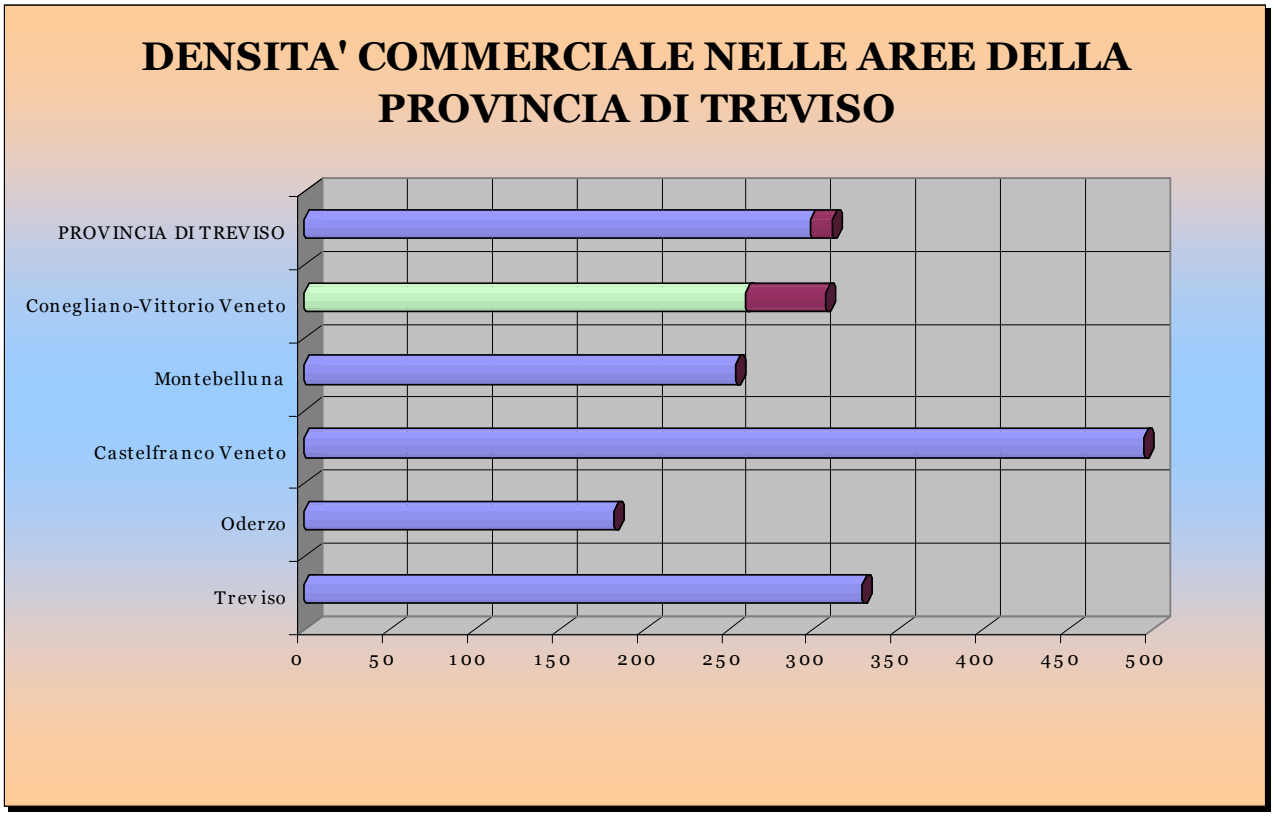
Tabella n. 15 – La densità commerciale nelle macroaree che compongono la provincia di Treviso

COMUNE/I DI RIFERIMENTO	POPOLAZIONE	SDV PRIMA DEL	SDV DOPO IL PROGETTO	DENSITA' EX ANTE	DENSITA' SITUAZIONE EX POST
Treviso	284.752	93.558	93.558	328,56	328,56
Oderzo	93.675	17.070	17.070	182,23	182,23
Castelfranco Veneto	91.981	45.502	45.502	494,69	494,69
Montebelluna	159.514	40.495	40.495	253,86	253,86
Conegliano-Vittorio Veneto	227.437	59.026	69.721	259,53	306,55
PROVINCIA DI TREVISO	857.359	255.651	266.346	298,18	310,66

Dalla lettura della tabella n. 15 è evidente che nell'ambito della provincia di Treviso l'area in cui si manifesta la densità commerciale più elevata (494,69 mq/1.000 abitanti) è quella che fa riferimento al comune di Castelfranco Veneto. Segue a poca distanza l'area centrale della Provincia che comprende il capoluogo Treviso, dove è presente la maggior superficie di vendita della Marca. L'area con la densità commerciale meno elevata è quella di Oderzo con 182,23 mq/1.000 abitanti. L'area ove è collocato il bacino d'utenza è quella di Conegliano - Vittorio Veneto che presenta un valore della densità commerciale pari a 259,53 mq/1.000 abitanti, che si pone in terza posizione nell'ambito della Marca, ma con un valore molto lontano rispetto all'area di Castelfranco Veneto e di Treviso.
Tutto questo per sottolineare il fatto che l'elevato valore della densità della provincia di Treviso considerata nella sua totalità è il frutto di una media delle densità delle 5 aree in cui è stata suddivisa. Scendendo nell'analisi dettagliata di queste ultime emerge che l'area di riferimento dell'iniziativa commerciale oggetto del V.I.A., presenta un valore medio nell'ambito della Provincia, con una superficie di vendita nettamente inferiore all'area centrale della Marca.

Inoltre le aree ubicate ad est e ad ovest del bacino d'utenza, rispettivamente Montebelluna ed Oderzo, sono quelle che presentano la densità più bassa. In particolare il bacino d'utenza comprende anche alcuni Comuni ubicati nell'area opitergina, che è l'area con la densità più bassa in tutta la Provincia di Treviso. Il grafico n. 4 illustra visivamente tutte le considerazioni sin qui esposte. In giallo è evidenziata la densità del bacino d'utenza, mentre in verde è evidenziata quella dell'area Conegliano - Vittorio Veneto.
In rosso sono indicate le variazioni della densità a seguito della modifica della ripartizione della superficie di vendita del parco commerciale.
Anche in questo caso bisogna tener conto che quella rappresentata è un'istantanea allo stato attuale che non tiene conto dell'evoluzione di tutta la rete distributiva del Veneto e che quindi al momento della realizzazione del progetto di Mareno di Piave anche la densità delle altre aree, verosimilmente, sarà superiore a quella indicata nel grafico.

Grafico n. 4 – Densità commerciale delle grandi strutture di vendita all'interno della Provincia di Treviso



STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

3.1.8 - Analisi costi-benefici

In conclusione i risultati di quest'analisi evidenziano come l'operazione commerciale in progetto a Mareno di Piave di fatto ha già prodotto un incremento della densità commerciale della provincia di Treviso i cui effetti tuttavia devono ancora manifestarsi, in quanto, allo stato attuale, si parla ancora di superficie di vendita autorizzata, ma non ancora del tutto attivata.

D'altro canto non si possono ignorare i benefici derivanti dall'attivazione del parco commerciale:

- ✓ una riduzione del fenomeno del cosiddetto "pendolarismo commerciale", ovvero lo spostamento degli abitanti di Mareno di Piave verso altre località alla ricerca di una struttura simile in grado di soddisfare le loro esigenze;
- ✓ un incremento degli occupati presso il parco commerciale che passeranno dagli attuali 160 a 300 con un incremento dell'occupazione pari all'87,5%, fattore da non sottovalutare considerando anche l'attuale congiuntura economica estremamente negativa dal punto di vista occupazionale;
- ✓ un aumento del livello di concorrenza presente nel territorio che consentirà un aumento dell'offerta commerciale e un livello di prezzi più favorevole al consumatore rispetto a quello attuale;
- ✓ un aumento dell'indotto economico per il territorio derivante dalla fornitura di nuovi prodotti al centro commerciale ed alle altre strutture

I costi si riferiranno a:

- ✓ aumento del traffico in particolari periodi dell'anno (ad es. festività natalizie) e quindi dei tempi di attesa per la clientela;
- ✓ aumento della densità commerciale (tuttavia si ricorda che le strutture hanno già le relative autorizzazioni commerciali).

Nel complesso considerando attentamente i costi ed i benefici riteniamo che siano superiori i benefici in quanto comunque il centro commerciale "Al Centro" è una struttura ormai presente da molti anni nel comune di Mareno di Piave e quindi con una sua clientela "storica" che sicuramente saprà valutare positivamente l'incremento dell'offerta commerciale garantito dall'attivazione della restante superficie di vendita del parco commerciale.

Si ribadisce inoltre l'importanza dell'aumento occupazionale garantito dall'attivazione della superficie di vendita complessiva del Parco.

Inoltre riguardo al problema del traffico si tratterà di situazioni temporanee in quanto dalla verifica funzionale delle intersezioni risulta che tutti i nodi analizzati saranno in grado di sostenere tale incremento di traffico veicolare (§ 4.3.1).

3.1.9 - Conclusioni

Nel quadro di riferimento progettuale, la D.G.R.V. n. 1624 dell'11 maggio 1999 "Modalità e criteri d'attuazione delle procedure di VIA" (norme regionali di attuazione della Legge Regionale 26 marzo 1999 n. 10) prescrive che devono essere precisate le caratteristiche dell'opera con particolare riferimento a:
"a) la natura dei beni e/o servizi offerti;
b) il grado di copertura della domanda ed i suoi livelli di soddisfacimento in funzione delle diverse ipotesi progettuali esaminate, ciò anche con riferimento all'ipotesi di assenza dell'intervento".
Alla luce di tale normativa, il presente capitolo ha analizzato l'impatto economico-commerciale dal lato della domanda, determinato dalla modifica della ripartizione interna del parco commerciale ubicato in Via Campi, 1 nel comune di Mareno di Piave (TV).

Allo stato attuale tale parco è stato autorizzato per una superficie di vendita complessiva di mq 18.149, ma tale superficie risulta solo parzialmente attivata. La superficie attiva si riferisce ad una grande struttura di vendita, il centro commerciale "Al Centro", che opera su mq 7.454 mentre i restanti 10.695 pur essendo autorizzati non sono stati ancora attivati.

In sintesi il Parco Commerciale risulta così costituito:

- **1 grande struttura, operante in forma di centro commerciale, già attiva** su una superficie di vendita di mq 7.454 (di cui mq 1.396 del settore "alimentare" e mq 6.058 del settore "non alimentare") denominata "Al Centro" ubicata in Via Campi, 1 nel Comune di Mareno di Piave (TV);

- **4 grandi strutture di vendita autorizzate, ma non attivate** così suddivise:
  - grande Struttura di Vendita di mq 2.765 , di cui mq 2.695 settore "alimentare" e mq 70 settore "non alimentare generico" situata nel fabbricato A, unità 1;
  - grande Struttura di Vendita di mq 3.235, settore "non alimentare generico" situata nel fabbricato A, unità 2;
  - grande Struttura di Vendita di mq 3.833, settore "non alimentare generico" situata nel fabbricato B, unità 1;
  - media Struttura di Vendita di mq 862, settore "non alimentare generico" situata nel fabbricato B, unità 2.

Il presente studio si rende necessario in quanto la proprietà intende ampliare la superficie di vendita dell'attuale Centro Commerciale fino a 14.999 mq, superando in tal modo la soglia di mq 8.000 e rendendo necessaria l'attivazione della procedura di V.I.A., anche se nella totalità la superficie di progetto del Parco rimarrà uguale a quella autorizzata (18.149 mq).

La superficie complessiva del parco commerciale resterà invariata in quanto il centro commerciale vedrà un ampliamento della superficie di vendita pari a mq 7.545 mentre le restanti due strutture (una grande ed una media) vedranno una riduzione equivalente della superficie di vendita. **L'effetto complessivo in tal senso sarà quindi nullo, e la superficie complessiva del Parco commerciale rimarrà uguale a quella autorizzata, mq 18.149.**

In altri termini la configurazione futura del parco commerciale prevede che:

a) l' ampliamento del centro commerciale determinerà una superficie di vendita finale dello stesso, pari a mq 14.999;

b) siano attivate una grande struttura di mq 1.900 ed una media struttura di mq 1.250, per una superficie complessiva pari a mq 3.150;

c) che la superficie totale del Parco commerciale si pari a mq 18.149, ossia alla superficie autorizzata.

Dal punto di vista dell'economia reale, tenendo conto che allo stato attuale il centro commerciale di mq 7.454, genera già un indotto costituito dalla clientela che frequenta il

centro stesso, il nuovo indotto, non ancora presente, sarà quello determinato dalla nuova clientela che sarà attratta solo quando saranno attivati i nuovi 10.695 mq di superficie di vendita (pari alla differenza tra la superficie di vendita autorizzata del Parco commerciale di 18.149 mq e quella già attiva allo stato attuale di mq 7.454).

Ai fini di quest'analisi commerciale è stato definito un bacino d'utenza complessivo che considera tutta la popolazione residente nei 37 Comuni ubicati nelle direzioni di tutti i punti cardinali, per un'isocrona auto massima di 30 minuti e 3 aree suddivise considerando le isocrone a 10, 20 e 30 minuti auto a partire dall'ubicazione del parco commerciale.

Il bacino d'utenza complessivo costituito da una popolazione di 225.943 abitanti comprende 520 strutture di vendita, (di cui 457 sono medie strutture e 63 grandi strutture) che si distribuiscono su una superficie complessiva di mq 623.658 (368.007 mq di superficie delle medie strutture e 255.651 mq di superficie delle grandi strutture).

Il parametro più rilevante ai fini della comprensione dell'impatto commerciale dell'ampliamento è la densità commerciale, in altre parole il rapporto tra la superficie di vendita esistente e la popolazione di un determinato territorio, moltiplicato per 1.000.

Dal punto di vista amministrativo anche i 18.149 mq di superficie di vendita del Parco sono esistenti, in quanto già autorizzati e quindi già compresi, nel valore della densità commerciale della Provincia di Treviso.
Quindi "sulla carta" il parco commerciale, pur non essendo del tutto attivato, è già presente per 18.149 mq come superficie di vendita autorizzata.

Tuttavia dal punto di vista reale l'impatto sull'economia locale si avrà solo nel momento in cui saranno costruite ed attivate le due strutture di vendita e sarà ampliato il centro commerciale. Solo allora il parco commerciale attirerà nuova clientela creando così un nuovo indotto che andrà a sommarsi a quello già attualmente generato dal centro commerciale, allo stato attuale unica grande struttura attiva del Parco.
Alla luce di queste considerazioni è stata calcolata la **densità commerciale con riferimento alla superficie di vendita già attivata** e quindi distinguendo:

- ✓ una **densità ante progetto** che comprenderà, allo stato attuale: superficie di vendita di ogni Provincia del Veneto e della Provincia di Pordenone e superficie di vendita per la Provincia di Treviso + 7.454 mq di superficie già attiva ed operante del centro commerciale "Al Centro";
- ✓ una **densità post progetto** che comprenderà, allo stato futuro, la superficie di vendita di ogni Provincia del Veneto e della Provincia di Pordenone e per la Provincia di Treviso, i restanti 10.695 mq di superficie che saranno attivati nel parco commerciale (che andranno quindi ad aggiungersi ai 7.454 mq previsti nella densità ante progetto) per il totale della superficie del Parco, pari a mq 18.149.

L'incremento della superficie di vendita determinato dalla modifica della ripartizione interna della superficie di vendita del parco commerciale ha prodotto un aumento di tale densità pari a 12,10 mq/1.000 abitanti.

Si ribadisce ancora una volta che la situazione della densità commerciale, 301,35 mq/1.000 abitanti, è quella effettiva allo stato attuale in quanto il parco commerciale è già autorizzato per mq 18.149, anche se non ha ancora manifestato un impatto sull'economia reale, in quanto tale superficie di vendita non è stata ancora del tutto attivata.

Un altro interessante confronto è quello che si può fare considerando le diverse aree che compongono la Provincia di Treviso (§ 3.1.7.2).

L'area ove è collocato il bacino d'utenza è quella di Conegliano - Vittorio Veneto che presenta un valore della densità commerciale pari a 259,53 mq/1.000 abitanti, che si pone in terza posizione nell'ambito della Marca ma con un valore molto lontano rispetto all'area di Castelfranco Veneto e di Treviso e con una superficie di vendita nettamente inferiore all'area centrale della Provincia. Tutto questo per sottolineare il fatto che l'elevato valore della densità della Provincia di Treviso considerata nella sua totalità è il frutto di una media delle densità delle 5 aree in cui è stata suddivisa.

In conclusione i risultati di quest'analisi evidenziano come **l'operazione commerciale in progetto a Mareno di Piave di fatto ha già prodotto un incremento della densità commerciale della Provincia di Treviso i cui effetti tuttavia devono ancora manifestarsi**, **in quanto, allo stato attuale, si parla ancora di superficie di vendita autorizzata, ma non ancora del tutto attivata**.

D'altro canto non si possono ignorare i benefici derivanti dall'attivazione del parco commerciale:

- ✓ una riduzione del fenomeno del cosiddetto "pendolarismo commerciale";, ovvero lo spostamento degli abitanti di Mareno di Piave verso altre località alla ricerca di una struttura simile in grado di soddisfare le loro esigenze;
- ✓ un incremento degli occupati presso il parco commerciale che passeranno dagli attuali 160 a 300 con un incremento dell'occupazione pari all'87,5%, fattore da non sottovalutare considerando anche l'attuale congiuntura economica estremamente negativa dal punto di vista occupazionale;
- ✓ un aumento del livello di concorrenza presente nel territorio che consentirà un aumento dell'offerta commerciale e un livello di prezzi più favorevole al consumatore rispetto a quello attuale;
- ✓ un probabile aumento dell'indotto economico per il territorio derivante dalla fornitura di nuovi prodotti al centro commerciale ed alle altre strutture

I costi si riferiranno a:

- ✓ aumento del traffico in particolari periodi dell'anno (ad es. festività natalizie) e quindi dei tempi di attesa per la clientela;
- ✓ aumento della densità commerciale (le strutture hanno già le autorizzazioni commerciali).

Nel complesso considerando attentamente i costi ed i benefici riteniamo che siano superiori i benefici in quanto comunque il centro commerciale "Al Centro" è una struttura presente da molti anni nel comune di Mareno di Piave e quindi con una sua clientela storica che sicuramente saprà valutare positivamente l'incremento dell'offerta commerciale garantito dall'attivazione della restante superficie di vendita del parco commerciale.
Si ribadisce inoltre l'importanza dell'aumento occupazione garantito dall'attivazione della superficie di vendita complessiva del Parco.
Infine relativamente al problema del traffico (§ 4.3.1) si tratterà di situazioni temporanee in quanto dalla verifica funzionale delle intersezioni risulta che tutti i nodi analizzati saranno in grado di sostenere tale incremento di traffico veicolare.

3.2 PREVEDIBILE EVOLUZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEL RAPPORTO DOMANDA – OFFERTA RIFERITA ALLA PRESUMIBILE VITA TECNICA ED ECONOMICA DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

E' ipotizzabile che la il parco commerciale possa avere vita tecnica ed economica di circa 20 anni. Tale valutazione tiene conto delle significative dinamiche evolutive che il settore del commercio ha fatto registrare, con particolare riferimento all'ultimo decennio ed alla conseguente probabile, ulteriore trasformazione che potrà intervenire in tempi relativamente brevi.

È evidente che è tuttora in corso un processo di trasformazione ed ammodernamento dell'intero sistema distributivo che vede l'intersecazione di un significativo cambiamento negli stili di vita della popolazione, con un graduale assetto delle formule di vendita dei diversi negozi/formati relativamente alle dimensioni, al posizionamento, all'offerta merceologica, ai contenuti di servizio, all'introduzione di nuove e sofisticate tecnologie.

Anche l'attuale congiuntura economica sfavorevole ha determinato variazioni nel comportamento d'acquisto del consumatore con una riduzione della spesa indirizzata verso acquisti voluttuari. E' prevedibile comunque che alla ripresa economica seguirà anche un nuovo incremento nella propensione di spesa del consumatore.

Le macro-tendenze registrate nell'ultimo decennio evidenziano:

a) una tendenziale flessione dei consumi alimentari, a favore dei consumi non alimentari;
b) un tendenziale aumento e parallela razionalizzazione delle superfici di vendita dei negozi sia food che non food;
c) la nascita di nuove forme distributive quali i factory outlet;
d) il consolidarsi, da parte dei consumatori, di bisogni quali:
   - ✓ il rapporto prezzo/qualità;
   - ✓ la sicurezza (tutela della salute);
   - ✓ la praticità (servizio);
   - ✓ il piacere (gratificazione);
   - ✓ la tutela dell'ambiente;
   - ✓ il civismo (etica).

Nella realizzazione del progetto in questione, si è tenuto debito conto dello scenario sinteticamente suesposto e, proprio con uno sforzo di proiezione nel futuro, si sono adottati soluzioni e criteri moderni ed innovativi.

È pertanto improbabile che per i prossimi 8-10 anni emerga l'esigenza di procedere a significativi aggiornamenti.

Per gli anni successivi sono possibili invece parziali e graduali variazioni d'assetto merceologico al fine di adeguarsi alle future, nuove evoluzioni di mercato.

Rimane evidente che eventuali variazioni di superficie di vendita e/o diversi equilibri tra le superfici di vendita e le superfici d'attività di servizio possano essere realizzate solo se in ottemperanza alla normativa ed agli strumenti di pianificazione e sviluppo vigenti.

3.3 CARATTERISTICHE FISICHE

3.3.1 - Localizzazione

L'area interessata dall'intervento è ubicata nel Comune di Mareno di Piave (TV) in Via Campi n. 1 in prossimità dell'incrocio tra la stessa Via Campi, Via Verri e la Via Conti Agosti ed è catastalmente censita al Foglio 11 mappali 92, 93, 315, 320, 97/b, 96, 193, 194, 195, 196, 1249, 1250, 1251 e al Foglio 14 mappali 1044, 1172, 1173, 1175, 1176, 1178, 1179.

3.3.2 - Descrizione del progetto con diagrammi, piani e mappe

3.3.2.1 - Concessione edilizia

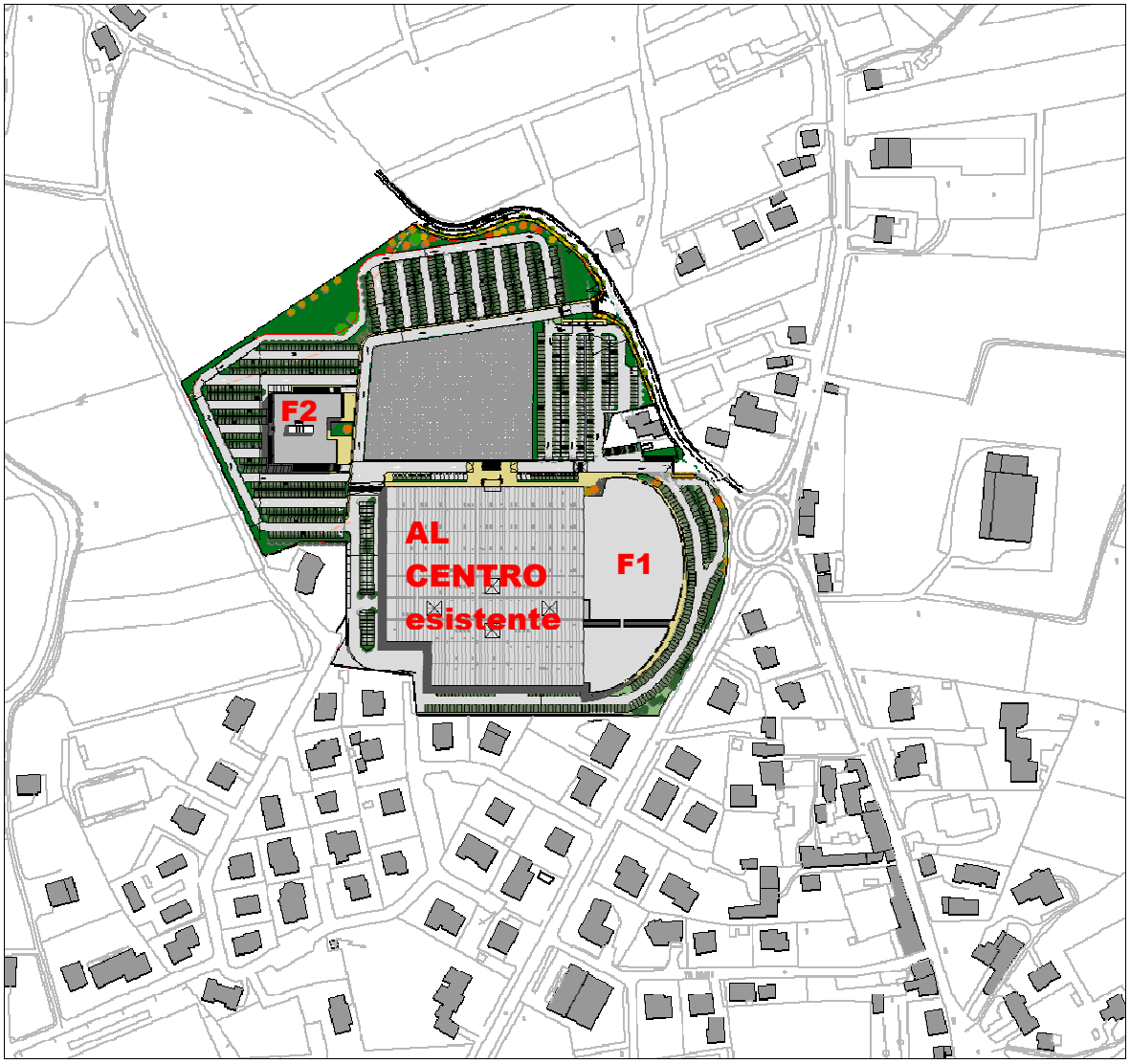
Il proponente, Magazzini Zanchetta di Efrem Zanchetta e C. S.n.c., ha ottenuto il rilascio della concessione edilizia n. 1580 del 30.01.1998 e successive varianti per la costruzione di un centro commerciale, già attivo.

3.3.2.2 - Descrizione dell'opera

Il progetto prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica, così come individuati nella figura n. 1 di seguito riportata:

- F1: un ampliamento, denominato "FABBRICATO 1" in adiacenza al fabbricato esistente (lato via Verri) adibito a centro commerciale "Al Centro" e tutte le opere di urbanizzazione inerenti;
- F2: un edificio autonomo a due piani fuori terra e due piani interrati, denominato "Fabbricato 2" facente parte del parco commerciale nella zona D2f/108 e le relative opere di urbanizzazione.

Figura n. 3 – Planimetria generale di progetto



Viene mantenuta la nuova viabilità di penetrazione, come previsto nello strumento urbanistico in atto, e lo spostamento dell'ingresso carraio su via Campi: in questo modo si forma un anello viabilistico, a senso unico di marcia, che distribuisce i veicoli tra i nuovi e gli esistenti parcheggi.

Due nuove aree a parcheggio vengono ricavate laddove attualmente si trova un'area incolta, mentre una singola via con parcheggi su ambo i lati costeggia il nuovo fabbricato in ampliamento lungo via Verri congiungendosi con la viabilità esistente perimetrale al centro commerciale.
I marciapiedi sono previsti lungo la viabilità principale su almeno uno dei due lati.
I nuovi parcheggi saranno arredati da aiuole piantumate che conterranno anche i corpi illuminanti.

L'edificio in ampliamento completa il fabbricato esistente disponendosi sull'area nord, lungo via Verri.
La forma della pianta, una porzione di ellisse, segue l'andamento del lotto e riporta il fronte strada in allineamento con l'esistente completando così la prospettiva sulla viabilità principale.
Il prospetto del fronte curvo appare frammentato da una sequenza di pannelli in rilievo di varie altezze che articolano la parte inferiore del fronte. Questa scelta compositiva deriva dall'obiettivo di spezzettare l'aspetto del fronte, altrimenti compatto, e dimensionare la percezione del nuovo corpo di fabbrica sulla proporzione degli edifici che costituiscono i fronti su via Verri.
Una pensilina segue l'andamento del fronte curvo cadenzando il fronte con i pilastrini in acciaio verniciato bianco e abbassando la linea di gronda percepita dai passanti.
I materiali proposti per la finitura di questi "pannelli" sono il cotto oppure la pietra ricomposta o il cls con finiture simili alla pietra. La forma e i materiali scelti per questi pannelli definiscono una sorta di "skyline articolato" di carattere domestico.
La porzione di fronte superiore, che fa da sfondo alle pannellature inferiori e più sporgenti, sarà trattata con colori neutri e finita a lamiera o cls o pietra ricomposta.
Il presente progetto propone anche di rivestire il fronte ovest del centro commerciale esistente con materiali armonicamente accostati a quelli scelti per l'ampliamento in modo da rendere il complesso uniforme.
Sia sull'ampliamento che sul fronte ovest dell'esistente una fascia orizzontale di colore chiaro e neutro, posta sul limite superiore dei fabbricati, corona l'intervento ospitando le insegne pubblicitarie, illuminate direttamente da lampade esterne.

Il nuovo edificio indipendente multipiano ha pianta a corte aperta: i fronti sul parcheggio saranno finiti con rivestimento in cotto o pietra ricomposta, in armonia con il corpo di

fabbrica più grande. Un portico al piano terra accompagna i visitatori verso l'ingresso e protegge le vetrine. Tre grandi pannelli in corrispondenza del piano primo ospiteranno vetrine di esposizione merci o pubblicità relative agli esercizi collocati all'interno.
Anche su questo edificio una fascia orizzontale di colore chiaro e neutro, posta sul limite superiore, corona l'intervento ospitando le insegne pubblicitarie, illuminate direttamente da lampade esterne.
Le sistemazioni esterne e i nuovi edifici interessano un'area pari a circa 21000 m² all'interno del lotto di proprietà. Saranno realizzati parcheggi drenanti nell'area a nord rimasta libera da fabbricati ed una grande area verde che funziona da filtro sul fronte strada.
Al fine di aumentare la sostenibilità dell'intervento e nell'ottica di sensibilizzare l'opinione pubblica al rispetto delle fasce più deboli di popolazione e alla riduzione delle emissioni di CO2, sono stati riservati posti alcuni posti auto alle seguenti categorie:

- donne in gravidanza e/o con neonati (n. 6 posti pari a circa lo 0,7% del totale);
- auto a ridotte emissioni e/o a carburante alternativo e perciò a basso impatto ambientale (n.16 posti pari a circa il 2% del totale);
- portatori di handicap o disabilità motoria (n.18 paria a 1 ogni 50 posti auto).

Del progetto depositato contestualmente allo S.I.A., vengono qui di seguito elencate le tavole più significative ai fini della Valutazione d'Impatto Ambientale:

ALLEGATO 3.3.2.A Estratto di mappa catastale e di P.R.G.;
ALLEGATO 3.3.2.B Planimetria stato di fatto con perimetro area di intervento;
ALLEGATO 3.3.2.C Planimetria generale dello stato di progetto;
ALLEGATO 3.3.2.D Verifica standard commerciali;
ALLEGATO 3.3.2.E Viste tridimensionali;
ALLEGATO 3.3.2.F Progetto del verde e abbattimenti;
ALLEGATO 3.3.2.G Pianta piano terra "fabbricato 1";
ALLEGATO 3.3.2.H Pianta copertura "fabbricato 1";
ALLEGATO 3.3.2.I Sezioni "fabbricato 1";
ALLEGATO 3.3.2.L Prospetti del "fabbricato 1";
ALLEGATO 3.3.2.M Dettagli del "fabbricato 1";
ALLEGATO 3.3.2.N Pianta piano terra del "fabbricato 2";
ALLEGATO 3.3.2.O Pianta piano primo del "fabbricato 2";

ALLEGATO 3.3.2.P Pianta piano primo interrato del "fabbricato 2";

ALLEGATO 3.3.2.Q Pianta piano secondo interrato del "fabbricato 2";

ALLEGATO 3.3.2.R Pianta copertura del "fabbricato 2";

ALLEGATO 3.3.2.S Sezioni del "fabbricato 2";

ALLEGATO 3.3.2.T Prospetti del "fabbricato 2".

3.3.2.3 – Verifica degli standard

Essendo gli immobili destinati all'insediamento di una superficie di vendita pari a mq 18.149, di cui 6.058 mq del settore alimentare, si è proceduto alla verifica degli standard urbanistici ad area libera e a parcheggio effettivo. Gli esercizi commerciali insediati nel Parco sono dotati, con riferimento alla Superficie lorda di pavimento ed alla Superficie di Vendita, delle necessarie superfici da destinare ad area a servizi, ai sensi dell'Art. 16 della L.R. 15/04 e dell'Art. 25 della L.R. 61/85.

Per una rappresentazione grafica esaustiva della verifica degli standard si rimanda alla visione dell'**ALLEGATO 3.3.2.D**.

3.4 CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

3.4.1 - Fase di cantiere

Dal punto di vista degli impatti in fase di sistemazione del sito e costruzione si possono individuare i disagi arrecati da un tradizionale cantiere schematizzati nella tabella seguente:

Tabella n. 16 – Fase di cantiere

Causa	Effetto	Componente ambientale
- Fase di preparazione del sito: movimentazione terra, scavi, rinterri, ecc.	- Sollevamento e trasporto polveri - Allontanamento fauna - Possibili fenomeni di erosione - Incidenti agli operatori	- Atmosfera - Flora e fauna - Suolo - Salute pubblica
- Interventi di regimazione idraulica	- Modifica del livello di falda - Rischi di esaurimento di pozzi e sorgenti	- Ambiente idrico
- Esercizio di cantiere	- Sottrazione di aree - Inquinamento atmosferico - Aumento del livello medio di intensità sonora - Aumento vibrazioni	- Paesaggio - Salute pubblica - Rumore e vibrazioni
- Utilizzo di cave per materiali di costruzione	- Impatti connessi alla coltivazione di cave	- Suolo e sottosuolo

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Le macchine operatrici saranno di vario tipo: oltre a quelle presenti nel cantiere utilizzate per l'esecuzione della maggior parte delle lavorazioni, ve ne saranno altre necessarie per le lavorazioni specifiche di durata limitata. Si tratta comunque di macchine operatrici e lavorazioni a cui non vengono imputate emissioni che vanno oltre ad un disagio per chi ne è esposto, peraltro limitato alle ore lavorative della giornata. In generale per la fase di sistemazione del sito e costruzione delle opere, non sono rilevabili alterazioni stabili della qualità ambientale, trattandosi di impatti a breve termine legate all'attività di cantiere.
Per quanto riguarda il materiale di scavo rappresentato da suolo non contaminato ed da altro materiale allo stato naturale (terreno vegetale/ghiaia) esso verrà in parte riutilizzato all'interno dell'area e in parte gestito ai sensi della D.G.R.V. 2424 dell'8.8.2008. I rifiuti prodotti dall'attività di cantiere verranno gestiti con il criterio del deposito temporaneo (ai sensi del D.Lgs 156/2006) e stoccati in sicurezza prima dell'allontanamento tramite trasportatori autorizzati.

3.4.1.1 - Inquinamento acustico in fase di cantiere

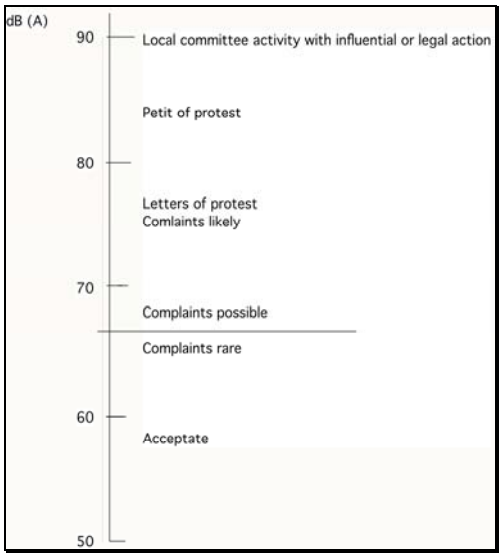
L'inquinamento acustico in fase di costruzione è dovuto essenzialmente al funzionamento delle macchine operative. La tabella seguente, elaborata dalla U.S. Environmental Protection Agency, fornisce alcuni esempi di rumorosità in relazione alle diverse fasi di cantiere. Nel cantiere non sono previste lavorazioni notturne.

Tabella n. 17 - Livelli di rumore in dBA nel luogo di costruzione:

Operazioni	Tutte le macchine in azione	In azione solo le macchine indispensabili
Sgombero terreno	84	83
Scavo	99	71
Fondazioni	77	77
Costruzione	84	72
Finiture	89	74

Altre fonti di rumore sono il traffico dei mezzi lungo la viabilità di collegamento e il trasporto, lo scarico ed il carico di materiali. In diversi Paesi europei sono stati elaborati i valori che tentano di prevedere il livello di "annoyance" (risentimento mostrato per il disturbo della privacy), manifestato dalla popolazione esposta a incrementi di rumore.
La figura seguente riporta l'andamento delle reazioni dell'utenza ai livelli di rumore vicino ad aree residenziali:

Figura n. 4 - Reazioni dell'utenza ai livelli di rumore vicino ad aree residenziali



Bisogna in ogni caso considerare che le operazioni di cantiere hanno carattere di temporaneità ed è per questo motivo che non si rilevano condizioni di criticità ambientale dal punto di vista dell'inquinamento acustico.

3.4.1.2 - Produzione di polveri

La produzione di polveri in un cantiere è provocata soprattutto dalla movimentazione della terra e dal traffico veicolare pesante.

L'impiego di camion per il trasporto di materiale è stato stimato sulla base del cronogramma relativo alla fase di cantiere. Nella fase di cantiere più critica, a livello di movimentazione di materiali che si prevede durare circa 24 mesi ipotizzando l'impiego di 10 camion, si stima che per soddisfare il fabbisogno di materiale saranno necessari circa 2/3 viaggi al giorno. Si precisa che i mezzi pesanti in entrata/uscita dal cantiere utilizzeranno una viabilità alternativa a quella utilizzata dalla clientela.

Tali viaggi si prevede che interesseranno un'area compresa in un raggio di circa 10 km dal cantiere.

La polvere sollevata dai mezzi pesanti può comunque essere ridotta adottando gli accorgimenti del caso.

Per quanto riguarda la limitazione degli impatti, i possibili interventi volti a ridurre le emissioni di polveri possono essere distinti in:

- interventi per la riduzione di polveri nelle aree di attività;

- interventi per la riduzione di polveri nel trasporto degli inerti e per limitare il risollevamento polveri.

Con riferimento al primo punto, gli autocarri ed i macchinari impiegati nel cantiere avranno caratteristiche rispondenti ai limiti di emissione previsti dalla normativa vigente. A tal fine, allo scopo di ridurre il valore delle emissioni inquinanti, vengono utilizzati motori a ridotto volume di emissioni inquinanti oggetto di una puntuale ed accorta manutenzione.

Per ciò che riguarda la produzione di polveri indotta dalle lavorazioni e dalla movimentazione dei mezzi di cantiere, vengono adottate alcune cautele atte a contenere tale fenomeno. In particolare, al fine di contenere la produzione di polveri generata dal passaggio dei mezzi di cantiere viene effettuata la bagnatura periodica della superficie di cantiere. L'efficacia del controllo delle polveri con acqua dipende essenzialmente dalla frequenza con cui viene applicato. E' previsto comunque di ripetere l'intervento di bagnatura ogni volta che se ne verificherà l'esigenza.

Per il contenimento delle emissioni di polveri nel trasporto degli inerti è prevista l'adozione di un'opportuna copertura dei mezzi adibiti al trasporto. Al fine di evitare il sollevamento delle polveri, inoltre, i mezzi di cantiere viaggiano a velocità ridotta e vengono lavati giornalmente.

Per ciò che riguarda la viabilità al contorno dell'area di cantiere, è previsto di mantenere puliti i tratti viari interessati dal passaggio dei mezzi.

Si stima che la corretta adozione delle misure di contenimento in precedenza descritte possa ridurre sensibilmente l'emissione di inquinanti in atmosfera in fase di cantiere. Per tale motivo l'impatto residuo a seguito delle procedure operative a mitigazioni si può stimare contenuto, nonché limitato alle vicinanze del cantiere ed al periodo di durata dello stesso.

3.4.1.3 - Aumento flusso veicolare

Più sensibili saranno gli effetti sulla viabilità causati dal movimento dei mezzi pesanti in arrivo e in partenza dal cantiere. Tali mezzi saranno utilizzati per il trasporto dei materiali in ingresso in quanto quello di risulta da scavi sarà utilizzato per la sistemazione dell'area. Il traffico comporta aumento di rumore, inquinamento e polveri, ma anche in questo caso saranno attività momentanee che si svolgeranno solo per la durata del cantiere. A questo proposito va rilevato che l'accesso al futuro cantiere non sarà in ogni caso posto sulla viabilità principale.

3.4.1.4 - Consumi di risorse

I consumi di energia e risorse idriche saranno legati al funzionamento delle attrezzature di cantiere, quindi si presuppone che i consumi saranno tali da non influire sulla disponibilità locale di tali risorse.

3.4.2 - Quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti durante le fasi di gestione

La media delle stime su base mensile di seguito riportate ipotizza un funzionamento del parco commerciale di 12 ore al giorno, per 318 giorni l'anno in regime di apertura al pubblico. Le valutazioni sulla produzione di rifiuti, consumi e scarichi idrici durante l'esercizio delle attività commerciali sono basati su dati della struttura operativa di 7.454 mq di superficie di vendita e l'estrapolazione alla configurazione finale sulla base di dati di analoghe strutture già operative nel Nord Est Italia.
Seguono la classificazione e le stime delle quantità dei rifiuti prodotti dal parco commerciale con una superficie di vendita di 18.149 mq.

Tabella n. 18 – Classificazione e stima quantità rifiuti prodotti dal parco commerciale su 18.149 mq

RIFIUTO DA ESERCIZIO DEL PARCO COMMERCIALE	QUANTITA' PRODOTTE ALLO STATO ATTUALE Kg/mese	STIMA QUANTITA' PRODOTTE ALLO STATO FUTURO Kg/mese
C.E.R. – 150101 – Imballaggi in carta e cartone	10.500	25.000
C.E.R. – 150103 – Imballaggi in legno	300	700
C.E.R. – 150102 – Imballaggi in plastica	1.100	3.000
C.E.R. – 200125 – Olii e grassi commestibili	200	300
C.E.R. – 200302 – Rifiuti di mercato	7.100	10.200
C.E.R. – 200134 – Batterie, accumulatori e altri rifiuti tossici	15 (batterie portate dai clienti)	35

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

3.4.3 - Risorse principali occorrenti durante la gestione dell'opera

Il presente paragrafo descriverà le caratteristiche degli impianti previsti dal progetto e le stime dei consumi di risorse naturali.

Stato attuale

Allo stato attuale i consumi di energia elettrica e di gas metano sono:

- Consumi energia elettrica: 380.000 kWh/mese
- Consumi di gas metano: 4.560 mc/mese

Stato futuro

Fabbricato 1: ampliamento del centro commerciale

Come suesposto, il progetto prevede la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica di forma semicircolare in aderenza, sul lato nord, al centro commerciale esistente destinato ad ospitare degli spazi commerciali ed un'estensione della galleria.

La superficie complessiva della nuova costruzione è di circa 7.900 mq, di cui 7.750 mq destinati ad ospitare spazi commerciali con relativi magazzini e servizi e galleria commerciale, mentre 150 mq saranno destinati ad ospitare locali tecnici di servizio.
Poiché il fabbricato costituisce un'estensione dell'edificio esistente, le scelte tecnologiche relative agli impianti sono condizionate dall'esigenza di estendere al nuovo edificio gli impianti esistenti, conservando architettura e filosofia impiantistiche.

Per garantire elevate performance energetiche ed ambientali, si punterà quindi sull'utilizzo di tecnologie di elevata efficienza energetica che consentano di limitare i fabbisogni, come ad esempio la regolazione dell'illuminazione ed il recupero sul ricambio dell'aria, unite all'installazione di un impianto fotovoltaico che consente di coprire parte del fabbisogno elettrico mediante autoproduzione da fonte rinnovabile.

Impianto fotovoltaico

Sarà prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico con potenza di picco pari a 60 kWp, costituito principalmente dalle seguenti apparecchiature:

- pannelli fotovoltaici opportunamente connessi, e collegati ad un sistema di conversione dell'energia elettrica;
- dispositivi di protezione e sistema di conversione dell'energia in uscita dai pannelli fotovoltaici, da tensione continua a tensione alternata, al fine della sua immissione in rete.

L'impianto in oggetto ha lo scopo di produrre energia elettrica che può essere impiegata per 2 scopi:

- autoconsumo nei periodi in cui la potenza generata dall'impianto fotovoltaico è inferiore al fabbisogno dell'edificio (la parte rimanente del fabbisogno viene compensata dall'Ente distributore dell'energia elettrica);
- cessione di energia elettrica all'Ente distributore dell'energia nei periodi in cui la potenza generata dall'impianto fotovoltaico è superiore al fabbisogno dell'edificio.

Prestazioni sistema edificio-impianti

In ottemperanza all'entrata in vigore del D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 (disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia) i nuovi fabbricati saranno realizzati in modo tale da determinare consumi energetici più contenuti rispetto alla struttura attualmente in esercizio (centro commerciale).

Il fabbricato (ampliamento edilizio del centro commerciale) sarà progettato e realizzato adottando tutte le soluzioni tecniche ed impiantistiche necessarie ad ottenere un edificio in classe energetica almeno B, che corrisponderebbe ad un fabbisogno di energia primaria per riscaldamento invernale compreso tra 7,25 kWh/mq e 10,9 kWh/mq, nell'ipotesi di un fattore di forma S/V pari a 0,7.

Verifica componenti edilizi

Le strutture principali adottate per l'involucro esterno del fabbricato sono state verificate da punto di vista delle prestazioni termo fisiche, provando la loro rispondenza ai limiti di trasmittanza stabiliti dal D.Lgs 311/06 aggiornato al DPR 59/2009.

Tabella n. 19 – Verifica componenti edilizi

Componente	Trasmittanza calcolata [W/(m²·K)]	Trasmittanza limite [W/(m²·K)]	Verifica
P01 – Parete esterna 1	0,229	0,340	Ok
P02 – Parete esterna 2	0,255	0,340	Ok
S01 – Solaio Copertura	0,267	0,300	Ok
S03 – Pavimento verso terra	0,253	0,330	Ok

Impianto di climatizzazione, ventilazione e distribuzione gas

L'impianto di climatizzazione dell'ampliamento sarà realizzato, come per il centro commerciale, con un impianto a tutta aria, alimentato da roof-top con generatore d'aria calda a metano installati sulla copertura dell'edificio. Ciascuna zona di impianti (negozi, galleria) sarà servita da una macchina dedicata, per garantire un servizio aderente alle condizioni di affollamento ed utilizzo interne che possono variare notevolmente da un ambiente all'altro in particolare per negozi differenti.

I roof-top saranno dotati di sezione frigorifera con compressori di tipo multi scroll condensata ad aria e sezione riscaldamento con bruciatore modulante a metano. Sarà prevista anche una sezione di recupero a flussi incrociati dotata di serranda di by-pass in grado di sfruttare il free-cooling ottenibile con l'aria esterna quando questa si trovi in condizioni favorevoli per essere utilizzata direttamente per il condizionamento degli ambienti interni. La rete gas per l'alimentazione dei nuovi roof-top sarà derivata dal contatore esistente.

Impianti idrosanitari e scarichi

Per quanto riguarda gli impianti idrosanitari e di scarico delle acque nere e grigie, le linee esistenti del centro commerciale saranno estese per poterne servire l'ampliamento.

L'acqua calda sanitaria sarà ottenuta con scaldacqua elettrici a piccolo accumulo posti entro i controsoffitti, uno per ciascun gruppo di servizi; ogni gruppo di servizi sarà intercettabile con valvole a sfera. Ciascun scaldacqua elettrico sarà integrato da un pannello solare termico installato in copertura in grado di integrare almeno il 50% del fabbisogno energetico per la produzione di acqua calda attraverso fonte rinnovabile.

Impianto di illuminazione

Tutti gli apparecchi utilizzati saranno dotati di ottiche ad alta efficienza ed utilizzeranno sorgenti luminose di tipo fluorescente (compatto o lineare), a led o a scarica nel caso di altezze elevate, che garantiscono elevate efficienze, lunghe durate e ridotto contributo termico. Saranno invece evitate sorgenti luminose come lampade ad incandescenza ed alogene, che non garantiscono un'efficienza energetica sufficiente.

In tutti gli ambienti comuni gli apparecchi saranno dotati di reattori elettronici dimmerabili per la regolazione del flusso luminoso, comandati da sensori di luminosità, in modo da regolare l'emissione luminosa in proporzione al contributo da parte dell'illuminazione naturale, con conseguente riduzione del consumo energetico per l'illuminazione.

Fabbricato 2

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio indipendente adiacente al centro commerciale esistente, destinato ad ospitare 2 unità commerciali indipendenti ed un'autorimessa interrata di 2 piani.

La superficie complessiva della nuova costruzione è di circa 12.000 mq, di cui 3.600 destinati ad ospitare spazi commerciali con relativi magazzini e servizi, mentre l'autorimessa interrata avrà una superficie complessiva di 8.400 mq (comprensivi dei locali tecnici).

L'edificio costituisce un'unità indipendente dal centro commerciale esistente, per cui è possibile adottare delle scelte impiantistiche orientate al massimo risparmio energetico. Si punterà quindi sia su tecnologie di elevata efficienza energetica che consentono la limitazione dei fabbisogni, come ad esempio la regolazione dell'illuminazione ed il recupero sul ricambio dell'aria, sia sullo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili. Per lo sfruttamento delle rinnovabili sarà prevista la realizzazione di un impianto di condizionamento con pompe di calore geotermiche che sfruttano il terreno come sorgente termica, la realizzazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura per la produzione di energia elettrica e la realizzazione di un impianto di recupero delle acque meteoriche per ridurre il consumo idrico per gli utilizzi che richiedono acqua non potabile.

Impianto fotovoltaico

Sarà prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico con potenza di picco pari a 32 kWp.

Le caratteristiche prestazionali saranno le stesse previste per l'ampliamento del centro commerciale.

Prestazioni sistema edificio impianti

Il fabbricato sarà progettato e realizzato adottando tutte le soluzioni tecniche ed impiantistiche necessarie ad ottenere un edificio in classe energetica almeno B, che corrisponderebbe ad un fabbisogno di energia primaria per riscaldamento invernale compreso tra 13,2 kWh/mq e 17,6 kWh/mq, nell'ipotesi di un fattore di forma S/V pari a 0,8.

Involucro edilizio

Le strutture principali adottate per l'involucro esterno del fabbricato sono state verificate da punto di vista delle prestazioni termo fisiche, provando la loro rispondenza ai limiti di trasmittanza stabiliti dal D.Lgs 311/06 aggiornato al DPR 59/2009.

Tabella n. 20 – Verifica trasmittanza limite

Componente	Trasmittanza calcolata [W/(m²·K)]	Trasmittanza limite [W/(m²·K)]	Verifica
P01 – Parete esterna 1	0,229	0,340	Ok
P02 – Parete esterna 2	0,255	0,340	Ok
S01 – Solaio Copertura	0,267	0,300	Ok
S02 – Pavimento verso interrato	0,249	0,330	Ok

Centrale termo frigorifera e campo sonde geotermiche

Il carico termico complessivo per il condizionamento/riscaldamento degli spazi commerciali dell'edificio, può essere stimato in circa 300kW, dovuta al funzionamento estivo. Il carico individuato, si adatta bene allo sfruttamento della geotermia, in particolare utilizzando un sistema di sonde geotermiche a circuito chiuso.

Il locale centrale tecnologica sarà ubicato al piano interrato, in un'area destinata agli impianti tecnologici alla quali si accederà direttamente dall'esterno. La produzione del calore per il riscaldamento invernale e del freddo per il raffrescamento estivo sarà ottenuta quindi con due pompe di calore reversibili acqua-acqua, collegate ad un campo-sonde

geotermiche esterno, sfruttando in tal modo al 100% una fonte termica assimilata alle rinnovabili.
Le due pompe di calore saranno di eguale potenza, pari ciascuna al 50% del fabbisogno. Esse sono del tipo ad inversione di ciclo lato refrigerante e lato acqua (per ottenere sempre la controcorrente negli scambiatori), il tutto all'interno delle macchine. Le pompe di calore utilizzeranno come pozzo termico estivo/invernale il sottosuolo, per mezzo di "sonde geotermiche" verticali profonde 100 metri, costituite ciascuna da n° 2 circuiti ad "U" in tubo di polietilene alta densità. Le sonde saranno ripartite su quattro circuiti, in partenza dalla centrale, con due pompe di circolazione (una di scorta all'altra) che alimentano tutti e quattro i circuiti.
Sul lato utenza delle pompe di calore è previsto un circuito primario con proprie pompe di circolazione, dal quale saranno derivati i circuiti che distribuiscono i fluidi ai singoli negozi. I circuiti secondari saranno dotati di pompe con azionamento ad inverter (inverter a bordo pompa) che consentono di modulare la portata delle pompe in base all'effettiva richiesta dei circuiti, con conseguente risparmio dei energia elettrica.

Impianto di climatizzazione e ventilazione

L'impianto di climatizzazione delle unità di vendita sarà del tipo a tutta aria e per ciascun negozio farà capo ad un' unità di trattamento aria installata sulla copertura dell'edificio con batteria di riscaldamento/raffrescamento e doppio ventilatore (immissione ed estrazione). Per aumentare l'efficienza del sistema, dal momento che la ventilazione costituisce una parte elevata delle dispersioni/rientrate termiche dell'edificio, ogni UTA sarà dotata di recuperatore di calore a flussi incrociati con efficienza minima 50%, e serranda di bypass, per consentire di utilizzare l'aria esterna per il free-cooling degli ambienti, quando si trova in condizioni di temperatura ed umidità ottimali per soddisfare i carichi interni senza trattamenti, come nelle mezze stagioni.

Impianti idrosanitari e scarichi

Per quanto riguarda gli impianti idrosanitari e di scarico delle acque nere, allo scopo di contenere il consumo di acqua potabile da acquedotto, sarà prevista la realizzazione di una rete dedicata di adduzione idrica alle cassette di scarico dei WC alimentata con l'acqua derivante dal recupero delle acque meteoriche.
L'acqua calda sanitaria sarà ottenuta con scaldacqua elettrici a piccolo accumulo posti entro i controsoffitti, uno per ciascun gruppo di servizi; ogni gruppo di servizi sarà intercettabile

con valvole a sfera. Ciascun scaldacqua elettrico sarà integrato da un pannello solare termico installato in copertura in grado di integrare almeno il 50% del fabbisogno energetico per la produzione di acqua calda.

Impianto di illuminazione

Tutti gli apparecchi utilizzati saranno quindi dotati di ottiche ad alta efficienza ed utilizzeranno sorgenti luminose di tipo fluorescente (compatto o lineare), a led o a scarica nel caso di altezze elevate, che garantiscono elevate efficienze, lunghe durate e ridotto contributo termico. Saranno invece evitate sorgenti luminose come lampade ad incandescenza ed alogene, che non garantiscono un'efficienza energetica sufficiente.
In tutti gli ambienti comuni gli apparecchi saranno dotati di reattori elettronici dimmerabili per la regolazione del flusso luminoso, comandati da sensori di luminosità, in modo da regolare l'emissione luminosa in proporzione al contributo da parte dell'illuminazione naturale, con conseguente riduzione del consumo energetico per l'illuminazione.
Nell'autorimessa, l'accensione dell'illuminazione avverrà a zone mediante rivelatori di presenza ad infrarossi, in maniera da accendere solamente le porzioni interessate dalla presenza di persone ed evitare che rimanga illuminata anche quando non necessario.

Impianto di illuminazione esterna

Il progetto di ampliamento del centro commerciale, comprende l'ampliamento e sistemazione dei parcheggi esterni e della relativa viabilità nei quali dovrà essere realizzato un impianto di illuminazione pubblica. Le scelte tecniche saranno orientate verso l'adozione di sorgenti luminose di elevata efficienza e durata, e sulla possibilità di regolare il flusso luminoso emesso dagli apparecchi nelle ore notturne in cui il parcheggio non viene utilizzato, riducendo il consumo energetico complessivo.
Come sorgenti luminose verranno utilizzate lampade agli ioduri metallici con bruciatore ceramico (JC) da 60W, ad elevata efficienza luminosa (e > 113 lm/W riferita alla potenza nominale della lampada), con indice cromatico Ra > 70, temperatura di colore Tc = 2.800K.

3.4.4 - Scarichi idrici

3.4.4.1 - Consumi di acqua

Il fabbisogno idrico mensile allo stato attuale corrisponde a 292 mc/mese. La stima allo stato futuro, con l'entrata in esercizio del Parco, è stata calcolata sulla base dei dati attuali e da indici forniti da attività commerciali simili ed è pari a 528 mc/mese.

3.4.4.2 - Acque nere

Il calcolo del volume di acque reflue è stato stimato considerando il consumo idrico annuo effettivo dell'edificio esistente, pari a circa 3.500 mc/anno, valutando un funzionamento di circa 300 gg/anno, con un coefficiente di punta di circa 1,3.

Per effetto di tali considerazioni si ottiene un volume giornaliero pari a 15 mc/giorno. Calcolando un consumo idrico pro capite di 200 l/AE* giorno, si stimano n. 75 abitanti equivalenti totali per la parte esistente (centro commerciale "Al Centro"). Per quanto riguarda il volume delle acque reflue, prodotte per gli edifici in progetto, il calcolo è stato fatto considerando i dati relativi all'edificio esistente. Ne deriva pertanto, considerando un consumo idrico specifico annuo di circa 0,253 mc/anno*mq che il volume prodotto per la nuova costruzione risulta di circa 2.976 mc/anno pari ad un volume giornaliero approssimato di circa 9,9 mc/giorno (=2.976/300) e un totale di AE insediabili pari a 50 (10.000 l/d/200l/AE*d).

Si precisa al riguardo che al momento non risultano ancora dettagliatamente definiti futuri utilizzi e pertanto, fatte comunque salve le eventuali diverse destinazioni d'uso per le quali dovranno essere preventivamente acquisiti i pareri da parte del gestore del Servizio Idrico Integrato, si ritiene che l'attuale stima sia da considerare ragionevolmente corretta.

Non viene al momento ipotizzata la posa di vasche condensa grassi in quanto le attività al momento previste riguardano esclusivamente la vendita e le acque saponate sono prodotte esclusivamente dai servizi igienici.

Qualora, però, venga ipotizzato l'insediamento di attività commerciali quali bar, ristoranti e/o supermercati si garantirà la posa di idonei separatori di grassi e liquidi immiscibili con peso specifico diverso dall'acqua.

L'intera lottizzazione prevede pertanto, tra edificio commerciale esistente e nuovo, un totale di abitanti equivalenti insediabili di 125. Il carico inquinante, corrispondente alle nuove attività pari a n. 50 AE e gli scarichi attuali pari a 75 AE, confluiranno nella rete di fognatura pubblica mista di via Toscana, che recapita all'impianto di depurazione del capoluogo.

Con riferimento, invece, alle caratteristiche e tipologia degli scarichi si precisa che per il Piano di Tutela delle Acque, approvato con DCR n. 107 del 5/11/2009 (BUR n. 100 del 8/12/2009) e considerando le tipologie di attività insediabili nell'intervento in oggetto, le acque reflue risultano assimilabili alle acque reflue domestiche ai sensi dell'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Mareno di Piave.

3.4.5 - Emissioni in atmosfera

L'argomento viene discusso nello specifico capitolo del quadro ambientale a cui si rimanda.

3.4.6 Idraulica e idrogeologia

L'argomento viene discusso approfonditamente nella relazione idraulica allegata (**ALLEGATO 3.4.6.A**).
In **ALLEGATO 3.4.6 B** lo schema delle acque nere.
In **ALLEGATO 3.4.6 C** lo schema delle acque meteoriche e di prima pioggia.
In **ALLEGATO 3.4.6. D** l'idrologia superficiale.

I cenni sulla caratterizzazione idraulica del territorio sono oggetto di trattazione nell'ambito del quadro ambientale del presente studio.

3.5 ANALISI DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI ALL'INTERVENTO

All'interno dello Studio d'impatto ambientale riveste particolare importanza l'analisi delle alternative.

Nell'analisi delle alternative si è tenuto conto degli aspetti ambientali, privilegiando le alternative che minimizzano l'impatto o che magari ne migliorano alcuni aspetti, ma anche delle opportunità economiche che si realizzano per il proponente.

Le alternative di progetto che sono state analizzate sono compatibili con tutti gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati che regolamentano la destinazione d'uso dell'area.

Tenendo conto delle disposizioni dettate dal P.R.G., le soluzioni alternative si possono distinguere sostanzialmente in:

- **opzione "zero":** l'opzione "zero" consiste nel non attivare la superficie di vendita già autorizzata. Questa opzione non avrebbe certamente nessun costo in termini economici, ambientali e di procedure urbanistiche ed edilizie. Tuttavia verrebbe a mancare la possibilità di creare un aumento dell'offerta commerciale e della concorrenza, nuovi posti di lavoro e di determinare un indotto per l'economia locale;
- **opzione "uno":** attivare la superficie autorizzata in una diversa collocazione geografica. Tale opzione non usufruirebbe della sinergia commerciale prodotta dall'attuale

centro commerciale, sia in termini di traffico indotto che in termini di uso del suolo. In altri termini l'attivazione di 10.695 mq in un sito alternativo, sarebbe equivalente ad una nuova apertura capace di generare un impatto sicuramente maggiore rispetto ad una semplice ripartizione della superficie all'interno di un parco in parte già attivato.

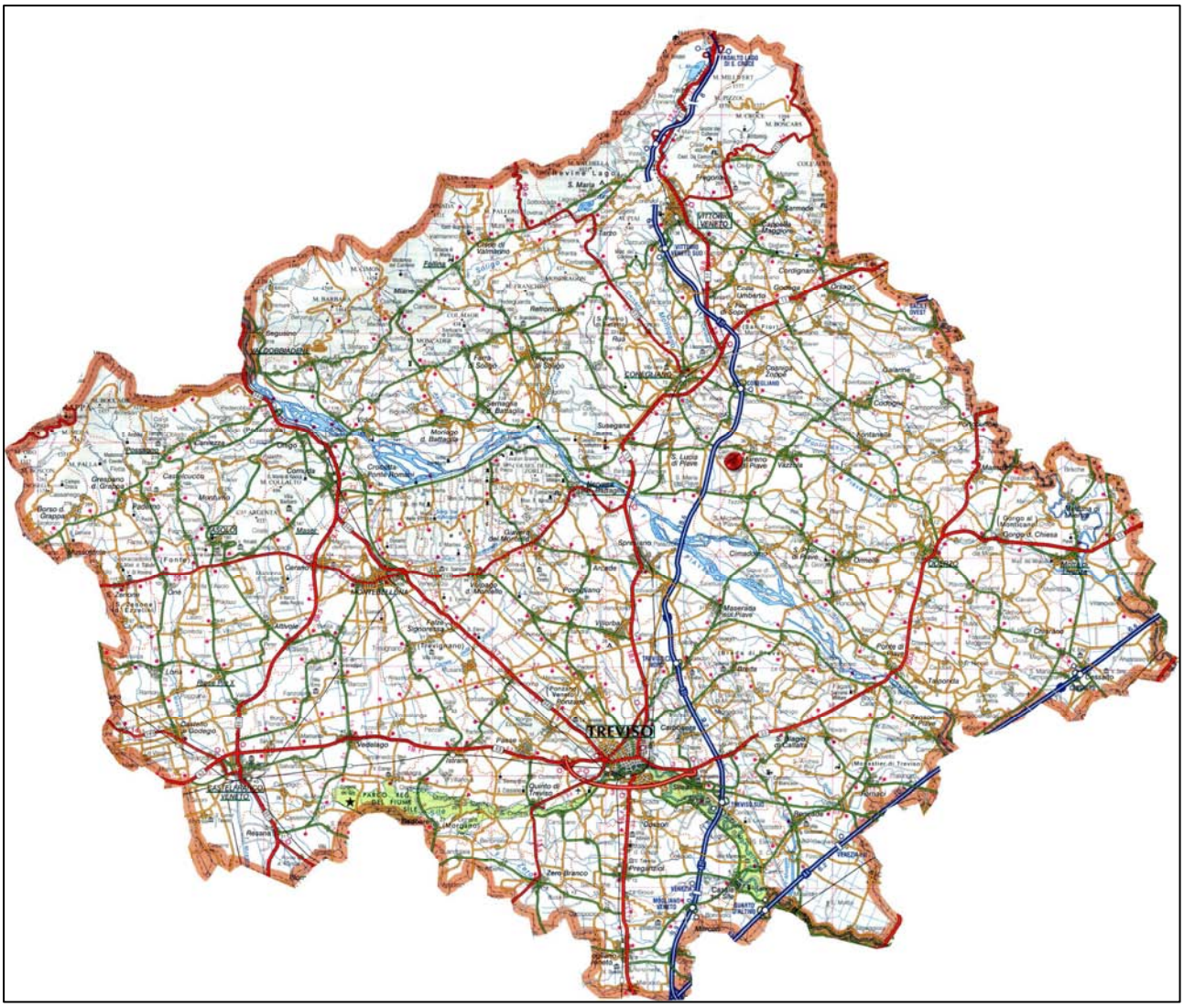
CAPITOLO 4 - QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

4.1 DEFINIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO DAL PROGETTO

Il parco commerciale oggetto dello studio d'impatto ambientale, è posizionato all'interno del comune di Mareno di Piave.

La **figura n. 1** illustra la posizione della struttura commerciale (punto di colore blu) all'interno della provincia di Treviso.

Figura n. 1 – Ubicazione del parco commerciale all'interno della provincia di Treviso



STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

4.2 DEFINIZIONE DEI SISTEMI AMBIENTALI INTERESSATI DAL PROGETTO

4.2.1 - Cartografia tematica ambientale dello stato di fatto e di progetto

Nel dettaglio il parco commerciale sarà posizionato all'incrocio fra la strada provinciale di Vazzola che toponomasticamente prende il nome di via Verri, via Campi e via Conti Agosti.
L'area rientra nella fascia di ricarica degli acquiferi (i cui vincoli sono stati elencati nel capitolo n. 2), non è soggetta a vincolo idrogeologico e dista circa 1,5 km dall'area di tutela paesaggistica del Medio corso del Piave.
Allo scopo di definire i sistemi ambientali interessati dal progetto è opportuno ricordare che, oggetto dello S.I.A,. è un parco commerciale di futura edificazione all'interno del quale risulta già operante una grande struttura di vendita.
Pertanto il presente studio d'impatto ambientale approfondisce le fasi di cantiere e di funzionamento delle future strutture commerciali, dall'approvvigionamento delle merci alla produzione/smaltimento degli imballaggi e dei rifiuti, nonché il consumo di risorse energetiche ed idriche e lo scarico delle acque reflue. La vista aerea seguente (**foto n. 1**) rappresenta l'area sulla quale troverà collocazione il nuovo fabbricato (Fabbricato 2).

Figura n. 2 - Ubicazione dell'attuale centro commerciale e del nuovo fabbricato

Nell'**ALLEGATO 4.2.1** è rappresentato *l'uso del suolo* dell'area circostante il futuro parco commerciale. Com'è facile osservare, nelle vicinanze dell'area oggetto di studio si rilevano ad est, sud-est e a nord-ovest zone residenziali ed in parte agricole, mentre ad ovest si trovano zone produttive.

Nell'**ALLEGATO 3.4.6 D** è riportata *l'idrologia superficiale* dell'area circostante il sito d'interesse.

4.3 LIVELLI DI QUALITA' PREESISTENTI ALL'INTERVENTO PER LE COMPONENTI AMBIENTALI INTERESSATE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

4.3.1 – Viabilità

Per la trattazione dell'argomento si rimanda all'**ALLEGATO 4.3.1**.

4.3.2 - Inquinamento dell'aria

Per la trattazione dell'argomento si rimanda all'**ALLEGATO 4.3.2.**

4.3.3 - Inquinamento Acustico

4.3.3.1 - Premessa

Nella relazione tecnica allegata al presente studio (**ALLEGATO 4.3.3.**) sono stati stimati gli effetti sull'inquinamento acustico del traffico veicolare indotto dall'ampliamento della grande struttura di vendita denominata "Al Centro" e dalla realizzazione di un nuovo edificio e annessi parcheggi e viabilità.

Lo studio si è articolato in 3 successive fasi:

A. raccolta di tutte le informazioni disponibili su tutela dall'inquinamento acustico e monitoraggio del rumore nell'area di studio;
B. aggiornamento e completamento della banca dati relativa al rumore, mediante effettuazione di misure dirette;
C. simulazione di scenari attuali e futuri, rappresentativi dello stato dei luoghi prima e dopo la realizzazione dei nuovi insediamenti e delle nuove infrastrutture stradali.

L'indagine teorica e sperimentale ha l'obiettivo di valutare i livelli di fondo e i livelli d'inquinamento acustico immessi nell'area limitrofa durante l'operatività del parco commerciale. I valori d'inquinamento acustico misurati, previsti ed i differenziali sono confrontati con gli standard di legge.

4.3.3.2 - Zonizzazione acustica del territorio

Il comune di Mareno di Piave, con Delibera del 09 novembre 1992, ha adottato la classificazione acustica del proprio territorio come prescritto dal D.P.C.M. 01/03/1991 "*Limiti massimi d'esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno*".

Nella tavola allegata si riproduce uno stralcio della classificazione acustica della parte di territorio oggetto di studio, dalla quale si evince che il parco commerciale rientra in classe III. (**ALLEGATO 2.4.3**).

4.3.3.2.1) Emissioni dagli impianti tecnologici durante l'esercizio della grande struttura di vendita

Gli impianti tecnologici sono stati progettati adottando particolari precauzioni nel limitare il rumore da essi prodotto.

Livelli sonori

Con impianti funzionanti sono rispettati, all'interno della struttura di vendita, i sotto elencati livelli massimi di pressione sonora:

- ✓ uffici 40 dB(A)
- ✓ depositi, servizi igienici, 45 dB(A)
- ✓ area di vendita 45 dB(A)

È stata posta la massima attenzione nella scelta di accorgimenti tecnici tali da ridurre al massimo il livello sonoro emesso, sia all'interno degli ambienti, sia all'esterno degli edifici.
Si sottolinea che il livello sonoro è elemento primario per la scelta delle apparecchiature e che è posta la massima cura per limitare la trasmissione del rumore attraverso le tubazioni ed attraverso le strutture del fabbricato (basamenti, staffaggi, ecc.).
Per quanto riguarda la rumorosità generata dagli impianti delle strutture di vendita all'esterno, le sorgenti di rumore vanno distinte tra quelle poste all'aperto o assimilabili a tali e quelle poste all'interno dei locali.
Lo studio ha preso in considerazione solamente le emissioni prodotte dal traffico veicolare e ha considerato poco significative le emissioni prodotte dagli impianti tecnologici.

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

4.3.4 - Cenni di Geologia areale

Per "Pianura Veneta" si intende la porzione di Pianura Padana compresa tra il bordo alpino, la dorsale lessino-berico-euganea e delimitata dal tratto di linea di costa adriatico, demarcato a nord dalla foce dell'Isonzo e a sud da quella del Po. Da un punto di vista strutturale appartiene all'avampaese subalpino-appenninico, dove a est è ubicato il fronte delle Dinaridi esterne, a nord il fronte Subalpino ad ovest la linea Schio-Vicenza.

Il territorio comunale di Mareno di Piave si colloca nella media pianura trevigiana orientale, interessato dal passaggio della fascia dei fontanili (risorgive) ed influenzato, soprattutto nella parte meridionale del comune, dalla presenza e dall'azione del fiume Piave.

In generale, la pianura trevigiana, come del resto tutta la fascia planiziale ai piedi delle prealpi, è il risultato di potenti dinamiche deposizionali, che hanno agito sia sul piano spaziale che temporale: le enormi quantità di sedimento, trasportate dalle alluvioni del Piave, ma non solo, provengono dal disfacimento delle Alpi e delle prealpi, ad opera dell'azione dei ghiacciai e degli eventi meteorici. I processi dinamici di trasporto e deposizione maggiormente significativi, da una punto di vista morfologico e stratigrafico, sono quelli avvenuti verso la fine dell'ultima glaciazione wurmiana (20.000 anni fa) e nel periodo immediatamente successivo (postglaciale). Durante l'ultima glaciazione, si espansero i ghiacciai già presenti e se ne formarono di nuovi, su tutti i rilievi alpini e prealpini.

I rilevi montuosi ai bordi della pianura veneta (Feltrino-Bellunese, Cansiglio), videro l'impostazione e l'espansione del ghiacciaio detto Plavense il quale, all'altezza di Ponte nelle Alpi, si divideva in due grosse lingue che proseguivano rispettivamente una lungo l'attuale Val Belluna fino alla stretta di Quero, l'altra lungo l'odierna Val Lapisina sdoppiandosi ulteriormente, a nord di Serravalle, in due rami: uno occidentale che proseguiva fino alla Valle del Soligo, e l'altra verso l'attuale Vittorio Veneto, ove in testa andò a formare quelle deposizioni moreniche frontali e laterali che compongono la nota struttura morfologica (anfiteatro morenico) di Vittorio Veneto. Tutte le glaciazioni, la Würmiana come le precedenti (Riss, Mindel, Gunz), sono state interessate temporalmente da variazioni climatiche che hanno avuto come conseguenza parziali ritiri ed espansioni dei ghiacciai.

Lo studio della morfologia e della distribuzione dei sedimenti della pianura trevigiana hanno permesso di individuare due periodi geologici che hanno innescato i processi di

erosione, trasporto e deposizione che hanno generato l'attuale morfologia planiziale: l'ultima fase cataglaciale (di scioglimento dei ghiacciai) cui seguì, dopo una breve nuova espansione dei ghiacciai (anaglaciale), la fase postaglaciale, con il lento ma progressivo ritiro dei ghiacci.

Durante l'interglaciale, le acque di scioglimento si riversarono nella pianura, trasportando elevate quantità di materiali sciolti prodotti sia dai processi erosivi glaciale che da quelli di dilavamento. I sedimenti si depositarono in pianura: i più grossolani e pesanti allo sbocco dalle prealpi, i più fini verso la foce dei corsi d'acqua.

I principali flussi fluvioglaciali, che possiamo oggi definire come protobacino del Piave, sono:

- la corrente originata dal ramo del ghiacciaio alla stretta di Quero la quale, a sua volta, si divideva in tre, con un flusso verso l'attuale corso del torrente Musone, un che, superata la stretta di Biadene, scorreva verso Treviso, e l'altro che, costeggiando il Montello, si riversava attraverso la stretta di Nervesa (attuale corso del fiume Piave);
- La corrente del ramo Lapisino del ghiacciaio Plavense, che superata la stretta di Serravalle, si espanse originando il vasto conoide che ha come apice Vittorio Veneto.

I ventagli alluvionali che si vennero così a creare allo sbocco in pianura sono formazioni tipiche del fenomeno glaciale; con la loro mutua interdigitazione, questi eterogenei materassi alluvionali costituiscono la struttura dell'alta e media pianura trevigiana.

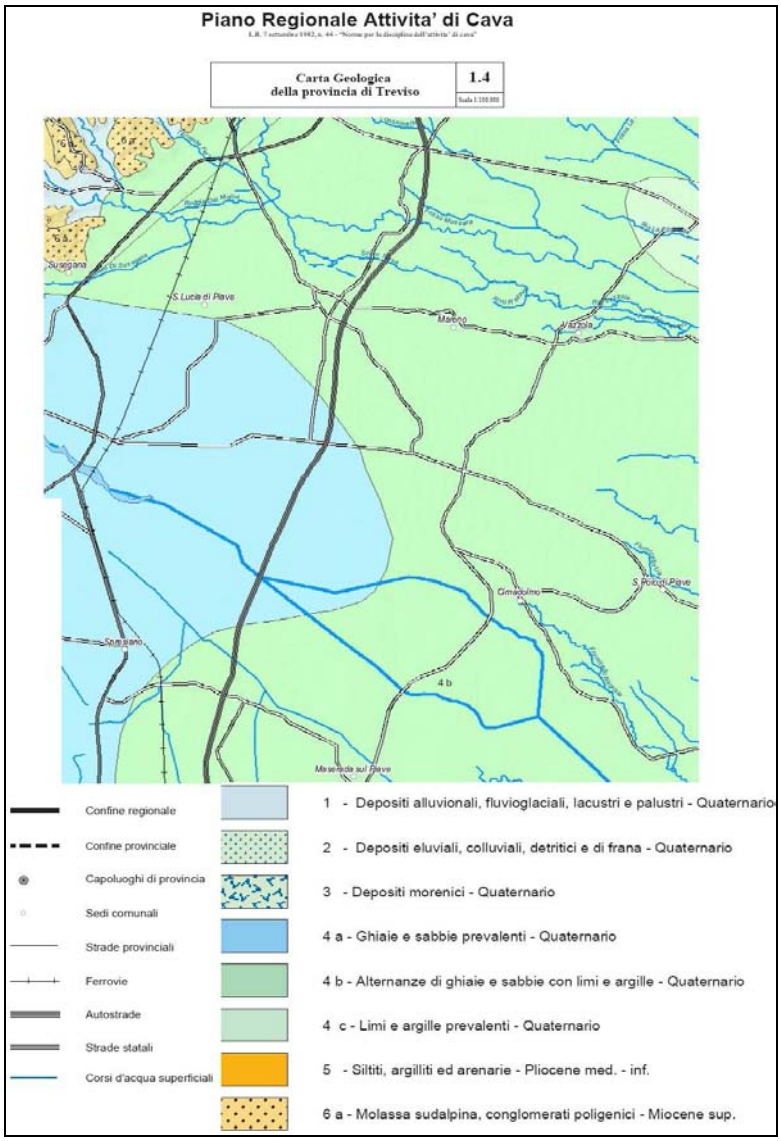
Queste deposizioni sono limitate ad ovest dalle alluvioni del Brenta, mentre ad est da quelle del complesso di Bacino del Livenza-Cellina-Meduna.

Al definitivo mutare delle condizioni climatiche iniziò la fase postglaciale, con la formazione di nuovi deflussi che, seguendo i percorsi già tracciati dalle correnti precedenti, trasportarono verso la pianura i detriti creati dall'azione modellatrice dei ghiacciai ed ora depositati in fondo alle valli. Le nuove deposizioni si sovrapposero alle precedenti, inizialmente con dinamica deposizionale similare (distribuzione a ventaglio allo sbocco in pianura, dai sedimenti più grossolani via via a quelli più fini, al diminuire della velocità delle acque); tuttavia la morfologia creata dalle precedenti deposizioni finì con il modulare il percorso delle correnti fluvioglaciali, che furono maggiormente incanalate rispetto a quelle della fase deposizionale precedente. Questo comportò velocità ed potere erosivo maggiori di corsi d'acqua, ridimensionati lungo sezioni di deflusso più ristrette.

Il territorio comunale di Mareno di Piave è costituito da alluvioni coerenti ed incoerenti (ghiaie, sabbie, argille), in rapporti verticali e laterali spesso in rapida variazione tra loro: è una tipica zona di transizione tra l'alta e la bassa pianura, in cui le sovrapposizioni tra

depositi grossolani (permeabili) e depositi fini (meno permeabili e/o impermeabili) creano a livello stratigrafico una complessa interdigitazione. Anche in tempi geologici recenti il territorio è stato modellato dalle acque in modo significativo, soprattutto nella porzione meridionale del territorio, attraversata del fiume Piave. La struttura del materasso alluvionale, in cui si alternato deposizioni grossolane a sedimenti più fini, causa il fenomeno delle risorgive e dà, nel contempo, origine al sistema multifalda, costituito da acquiferi più o meno estesi e profondi, variamente in pressione.
In tempi più recenti i sedimenti deposti subirono parziali rimaneggiamenti nell'ambito dei Livenza e Monticano. La gran parte della idrografia, maggiore e minore, presenta regime permanente in quanto viene alimentata direttamente con acque di risorgiva, esistenti sia nel comune che all'esterno di esso.

Figura n. 3 – Piano Regionale Attività di Cava



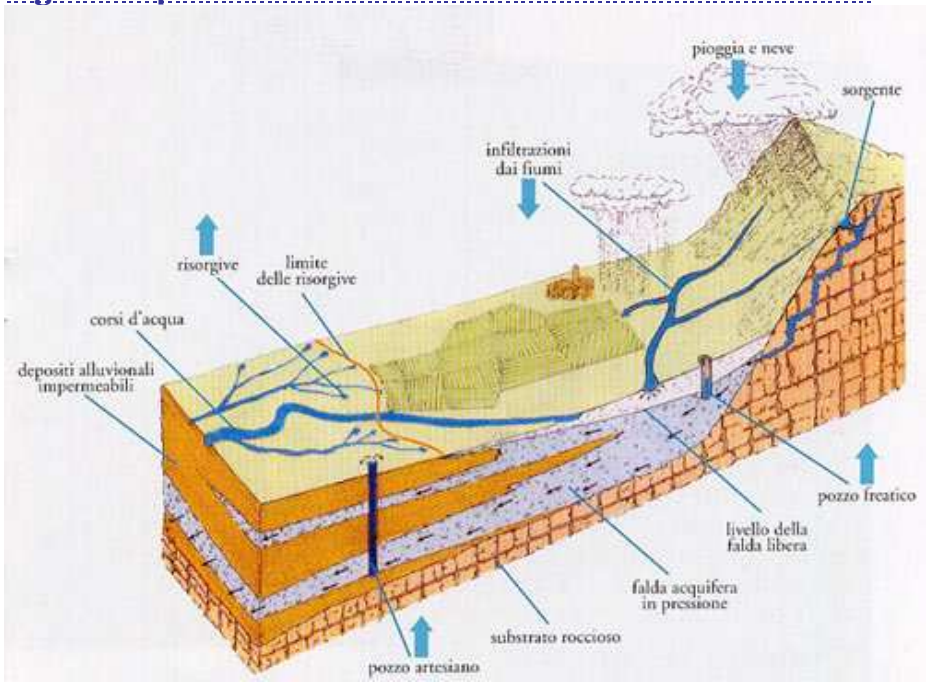
STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Questa breve sintesi è ben rappresentata dall'estratto della Carta Geologica della provincia di Treviso, che inquadra il territorio comunale di Mareno come “Alternanza di ghiaie e sabbie con limi ed argille – Quaternario”.

4.3.5 - Cenni di Idrologia ed Idrografia areale

La struttura geomorfologica alpina e sub-alpina ha reso la pianura Padana una terra d'acqua: non si può, infatti, parlare della struttura geologica e della tessitura planiziale senza fare riferimento ai corpi d'acqua superficiali e sotterranei che la caratterizzano.
Il sottosuolo dell’area della Pianura Padana è sede del più vasto serbatoio idrico d’Europa. Durante il continuo alternarsi di epoche glaciali più o meno fredde, come già accennato precedentemente, i flussi glaciali hanno riempito la valle Padana di un materasso alluvionale spesso anche centinaia di metri, costituito dal deposito alternato di strati di ghiaia e sabbia intervallati a depositi limosi e argillosi via via più consistenti.
L’alta Pianura Padana è dunque sede di una sistema di falde profonde anche centinaia di metri; l’acqua, giunta in corrispondenza alla fascia delle risorgive, in parte affiora in superficie, dando vita ai fiumi di risorgiva, e in parte si incunea negli strati ghiaiosi, a formare gli acquiferi artesiani sovrapposti che caratterizzano la bassa pianura, come illustrato nella figura seguente.

Figura n. 4 – Schema del sottosuolo della Pianura Padana



STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Questo complesso sistema acquifero sotterrano è fortemente legato all'idrografia superficiale: l'alveo dei corsi d'acqua infatti è condizionato dal substrato su cui si è formato, per cui è disperdente nell'alta pianura, dove scorre in sedimenti più grossolani, e va a ricaricare le falde sotterranee; è drenante nella bassa pianura, dove raccoglie le acque di risorgiva e delle falde in pressione e dove, a causa dei sedimenti più fini ed impermeabili, non può disperdere acqua nel sottosuolo.

Il territorio di Mareno di Piave si sviluppa tra l'ambito fluviale del Monticano a nord e il medio bacino del fiume Piave a sud.
Tutta l'idrografia e l'idrogeologia areala è fortemente influenzata dal fiume Piave.
Il bacino del Piave ha una superficie complessiva di circa 4.500 km². Il bacino montano si chiude a Nervesa, a sud-ovest di Mareno, con una superficie di circa 3900 km².
Con una lunghezza di circa 220 km, il Piave si può dividere in tre tronchi: il torrente, il fiume torrentizio ed il fiume di pianura. Nel tronco superiore del Cadore e di Belluno esso è un vero e proprio torrente, con alveo stretto racchiuso tra alti monti ed elevato gradiente longitudinale. A valle di Longarone l'alveo si espande ed è generalmente di grande ampiezza con imponenti masse ghiaiose, responsabili di un notevole deflusso subalveo. Il tronco intermedio del Piave con caratteristiche di fiume torrentizio, va grosso modo da Fener a Zenson, conservando delle pendenze rilevanti. Anche in questo tratto intermedio scorre con forte velocità su un vasto letto di ciottoli e ghiaie, suddiviso in rami che mutano spesso il loro corso. La larghezza del letto supera i 3000 m. Infine poco a monte di Zenson scompaiono le ghiaie ed il carattere torrentizio, ed il Piave scorre in pianura entro un alveo largo in media circa 100 m. Nel suo corso dal gruppo del Peralba a Nervesa, il Piave riceve numerosi affluenti, fra i quali i più importanti sono il Padola, l'Ansiei, il Boite, il Maé, il Cordevole, il Mis, il Caorame, il Sonna ed il Tegorzo sulla destra; il Piova, il Cridola, il Vajont, la Zigogna, la Limana, l' Ardo, la Rimonta, il Raboso e il Soligo sulla sinistra.
Per effetto delle imponenti derivazioni operate a Fener ed a Nervesa, ad opera rispettivamente del canale Brentella e del canale della Vittoria, la portata del Piave si riduce considerevolmente a valle della traversa di Nervesa determinando lunghi periodi di secca dell'alveo nel tratto successivo.
Nell'area di pianura il Piave riceve in sinistra l'ultimo affluente, il Negrisia e scorre canalizzato verso il mare. Le notevoli portate del Piave sono determinate dalle ingenti precipitazioni delle fasce climatiche prealpina ed alpina che ricoprono la maggior parte del

bacino. La fascia prealpina comprende lo spartiacque tra le province di Belluno e Treviso, la parte settentrionale del Grappa e la valle del Piave fino a Belluno e all'Alpago.
Il regime idrologico naturale risulta profondamente modificato dall'intenso sfruttamento idroelettrico: circa 1980 Km² sono sottesi da impianti, anche in cascata, che deviano le portate dal Piave d'acqua restituendole più a valle, talora in altri bacini come nel caso del Livenza.
Nel tratto a valle di Nervesa della Battaglia, fino alle Grave di Papadopoli, l'alveo del fiume disperde una frazione considerevole delle acque (valutata in circa 30 mc/s) nelle alluvioni ghiaiose, contribuendo all'alimentazione delle falde di pianura. Successivamente le falde di subalveo restituiscono parte delle portate incamerate alimentando a loro volta il Fiume.
Il fiume Monticano, invece, nasce dal Monte Piai alto 540 m.s.m. a Cozzuolo di Vittorio Veneto (TV). Le sorgenti sono tre: Monticanello, Rio Montagnana e Rio Col di Stella; convenzionalmente viene considerata come sorgente principale quella del Rio Montagnana ma la più spettacolare è indubbiamnete quella del Rio Col di Stella.Il Monticano attraversa Conegliano, dove il "canale Refosso" lo metteva in collegamento con il torrente Ruio. Riceve quindi da sinistra, il torrente Cervada e, presso Mareno di Piave, scorre tra argini rialzati. Attraversa quindi ancora Fontanelle, dove riceve le acque di numerose risorgive, Oderzo, Gorgo al Monticano e presso Motta di Livenza confluisce da destra nel fiume Livenza. La confluenza risulta spostata dopo la deviazione del Livenza e del Monticano in seguito all'alluvione del 1882.

Oltre a questi due corpi idrici principali, il territorio comunale è percorso da diversi altri corsi d'acqua minori, sia di origine torrentizia che, soprattutto, di risorgiva.

Il sistema idrogeologico sotterraneo risulta fondamentale sia per l'attività antropica, sia per l'irrigazione che, soprattutto, per le acque potabili ad uso umano.

In particolare, nel territorio di Mareno di Piave si possono identificare due tipologie principali di acquiferi:

→ acquifero dei conglomerati poligenici del Pontico (Miocene sup.): affiora estesamente sulle alture del Montello (in struttura di anticlinale) e nella fascia pedemontana compresa fra Bassano ad ovest e Vittorio Veneto ad est. Il conglomerato è prevalentemente compatto e cementato e le sue caratteristiche idrogeologiche dipendono largamente dal grado di

fratturazione e di cariatura. Quest'ultima è favorita dalla natura prevalentemente calcarea dei ciottoli. In corrispondenza dei limiti di permeabilità con la pianura o con le sottostanti formazioni poco permeabili del Tortoniano, si manifestano scaturigini sorgive di discreta portata;

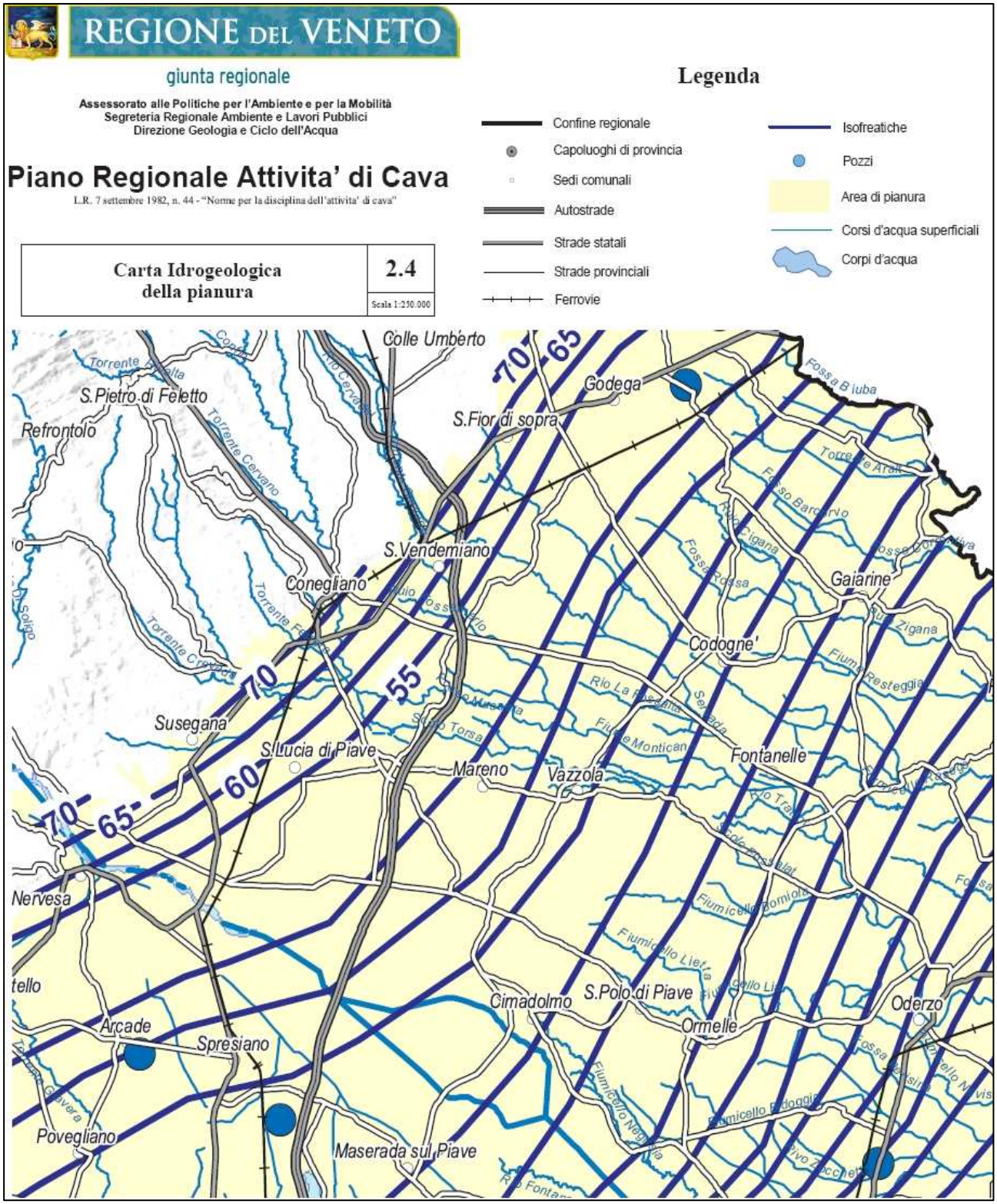
→ acquifero freatico ghiaioso-ciottoloso del subalveo del Piave: la sua importanza è rilevante ai fini della ricarica di tutto il sistema delle falde della pianura.

L'immagine che segue è un estratto della Carta Idrogeologica della pianura, redatta per il Piano Regionale per l'Attività di Cava, ed è focalizzato sull'area descritta.

Per quanto riguarda Mareno, si evidenzia l'importanza dei corsi d'acqua a circa 2 km nord dell'abitato, facenti parte dell'ambito fluviale del Livenza e del Monticano e tutelati come S.I.C. IT3240029 (valutazione di incidenza ambientale § 2.5.4.), e il Piave, il cui corso lambisce la parte meridionale del territorio comunale.

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Figura n. 5 – Carta idrogeologica della pianura



STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Bibliografia

"Relazione Geologico-tecnica finalizzata alla redazione cartografica del P.R.G. del Comune di Codognè" – P.R.G. di Codognè, 1985 "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" - Provincia di Treviso, 2008
Piano Regionale Attività di Cava – regione veneto
"Relazione Geologica" - P.R.G. del Comune di Mareno di Piave – Geol. Eros Tomio, 1998;
"Relazione piano d'ambito ATO Veneto Orientale" - ATO

Tesi in idrogeologia "Relazioni fra derivazioni irrigue dal fiume Piave e alimentazione degli acquiferi nell'alta pianura trevigiana" - Favretto - Università Padova

"Sismotettonica dell'Italia nord-orientale e possibile comparazione con gli Appennini" - Doglioni -Università La Sapienza, Roma

http://ows.provinciatreviso.it/geonetwork/srv/it/main.home
www.protezionecivile.it
www.regione.veneto.it
www.comune.marenodipiave.tv.it
www.comune.codogne.tv.it

4.3.6 - Inquadramento Sismico

La sismicità del nordest Italia (Veneto e Friuli) è primariamente legata a sovrascorrimenti e loro zone di trasferimento transpressivo.
La sismicità è concentrata nelle zone esterne della catena Alpina, sia per la retrocatena delle Alpi (le Alpi Meridionali o Sudalpino), che per la catena frontale in Austria e Germania.
Sismicità è presente anche lungo l'asse centrale delle Alpi centro-orientali, parallelamente alla Linea Insubrica (qui nota come Pusteria-Gail).
La sismicità strumentale in particolare registrata dopo gli eventi del Friuli (1976) indica meccanismi focali principalmente per sovrascorrimento, con campo di stress massimo orizzontale e orientato mediamente N-S. La profondità media è tra i 5-10 km. La maggior parte dell'energia rilasciata negli ultimi decenni è inoltre concentrata nelle zone esterne topograficamente meno rilevate. Poco si sa in termini di profondità dei grandi eventi

storici del 1117 del Veronese, del 1348 e 1511 della Carnia e Gemona, del 1695 di Asolo, del 1873 del Bellunese (Camassi e Stucchi, 1997). Si noti come la maggior parte della sismicità delle Alpi centro-orientali sia concentrata nelle zone esterne della catena frontale in Austria e della retrocatena in Italia (Sudalpino o Alpi Meridionali), oltre a limitate aree orientali della linea Insubrica lungo l'asse dell'orogene. Da Scandone e Stucchi (2000).
Lo sciame del Friuli (1976) non ha prodotto significative evidenze superficiali, e per questo è stato interpretato come dovuto a strutture cieche, anche se molto vicine alla superficie. La sismicità storica più ad ovest (Belluno, Alpago 1936) e gli eventi del Friuli (1976) hanno lasciato una lacuna sismica nel Friuli occidentale – Bellunese orientale che potrebbe essere area di potenziale prossima rottura (Aviano, nord di Pordenone), oltre alla prosecuzione delle strutture pedemontane verso ovest (Bassano).
Considerando la geologia nota e il contesto geodinamico, il nordest Italia può essere schematizzato in un'area di catena dove è dominante l'attività compressiva, e si possono aspettare terremoti di magnitudo anche maggiore di 7, con ipocentri crostali relativamente superficiali (<20km). Le ondulazioni della catena frontale prealpina sono legate a eredità reologiche di natura strutturale e stratigrafica paleozoiche e mesozoiche, che hanno determinato ondulazioni con locali possibili meccanismi transpressivi.
Nel settore settentrionale del Sudalpino orientale, la Linea Fella Sava e la Linea Insubrica (Pusteria-Gail) sono potenzialmente attive con meccanismi probabilmente transpressivi destri. Questo è coerente con la meccanica dei prismi di accrezione generati lungo margini di placca obliqui rispetto al movimento relativo, cioè in transpressione, dove il campo di stress massimo devia fino a quasi 90° rispetto ai movimenti relativi tra le placche (Zoback, 1991; Platt, 1995). Il settore centro-orientale alpino è stato già da lungo tempo interpretato come un orogene in transpressione destra per il movimento relativo tra la placca adriatica e quella europea (Laubscher, 1983). Nelle Alpi occidentali sono stati descritti anche meccanismi distensivi nelle zone assiali dell'orogene, con direzione perpendicolare al trend delle strutture compressive (Eva et al., 1998).
Zona di lacuna sismica nell'area dell'Italia nordorientale è tutta la fascia prealpina compresa tra Schio, Bassano, Feltre, Maniago, dove a parte alcune locali ondulazioni transpressive di zone di trasferimento come la zona di Vittorio Veneto-Fadalto, i meccanismi attesi sono di sovrascorrimento. Considerata l'inclinazione dei piani di sovrascorrimento, e lo spessore della crosta elastica, ci si può comunque aspettare aree epicentrali almeno fino a circa 20 km a nord dell'affioramento di ciascuno dei sovrascorrimenti sudalpini. Stessa cosa vale per i sovrascorrimenti dinarici nel Friuli

orientale, indicanti campo di stress orientato NE, generato dalla subduzione della placca Adriatica sotto la ex-Yugoslavia.

Nel **2003** sono stati emanati i criteri di nuova classificazione sismica del territorio nazionale, basati sugli studi e le elaborazioni più recenti relative alla pericolosità sismica del territorio, ossia sull'analisi della **"probabilità"** che il territorio venga interessato in un certo intervallo di tempo (generalmente 50 anni) da un evento che superi una determinata soglia di intensità o magnitudo.

A tal fine è stata pubblicata l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 Marzo 2003, sulla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.

Entrando nello specifico del comune di Mareno di Piave, si riporta di seguito un estratto della Carta della Classificazione Sismica dei comuni della provincia di Treviso.

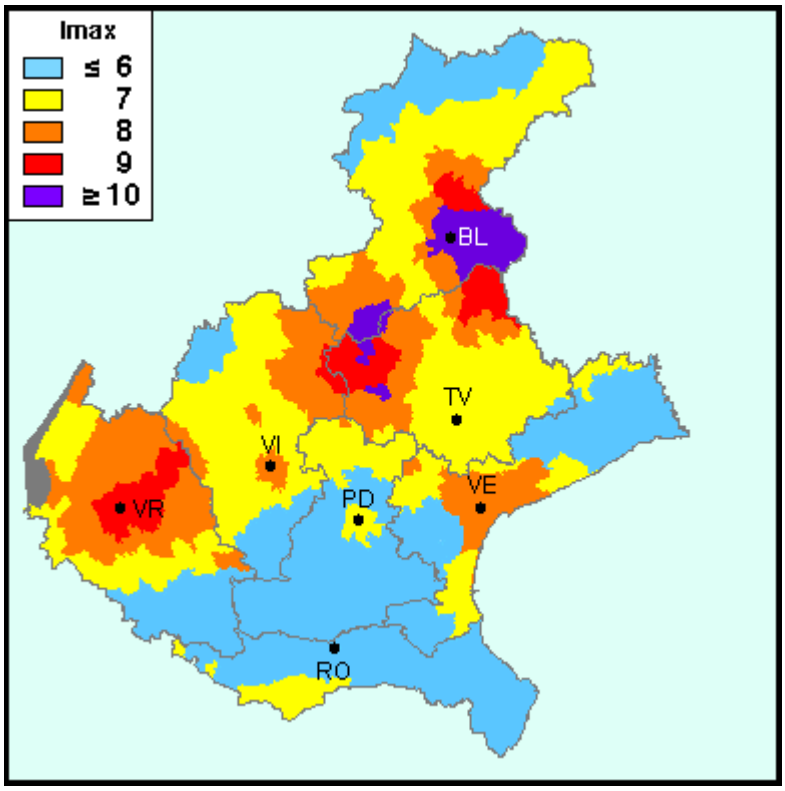
Figura n. 6 – Carta della Classificazione Sismica di alcuni comuni della provincia di Treviso

Il comune di Mareno di Piave, come evidenziato nell'immagine precedente, ricade nella zona sismica 3 (colore verde): i comuni inseriti in questa zona hanno registrato, in un passato recente, scosse modestamente rilevanti; possono comunque verificarsi scuotimenti comunque in grado di produrre danni significativi.

La zona 4 (colore marrone), è la meno pericolosa. Nei comuni inseriti in questa zona le possibilità di danni sismici sono basse.

La sottostante cartina relativa alla Regione Veneto è stata elaborata utilizzando le Massime Intensità Macrosismiche osservate nei Comuni Italiani valutate a partire dalla banca dati macrosismici del Gruppo Nazionale Difesa dai Terremoti e dai dati del catalogo dei Forti Terremoti in Italia dell'Istituto Nazionale Terremoti - Elaborato per il Dipartimento di Protezione Civile - marzo 1996.

Figura n. 7: cartina sismica del Veneto



- **Imax oss/pon** (intensità massima osservata o valore "ponderato" proposto).

Tale Carta assegna ad ogni comune l'intensità massima che nel comune è stata risentita espressa nella scala MCS (scala Mercalli - Cancani - Sieberg). Tale scala, suddivisa in 12 classi, si basa sulla valutazione dei danni causati dagli eventi sismici:

I	scossa rilevata solo dagli strumenti
II	scossa avvertita quasi esclusivamente negli ultimi piani delle case, da singole persone particolarmente impressionabili, che si trovino in assoluto stato di quiete

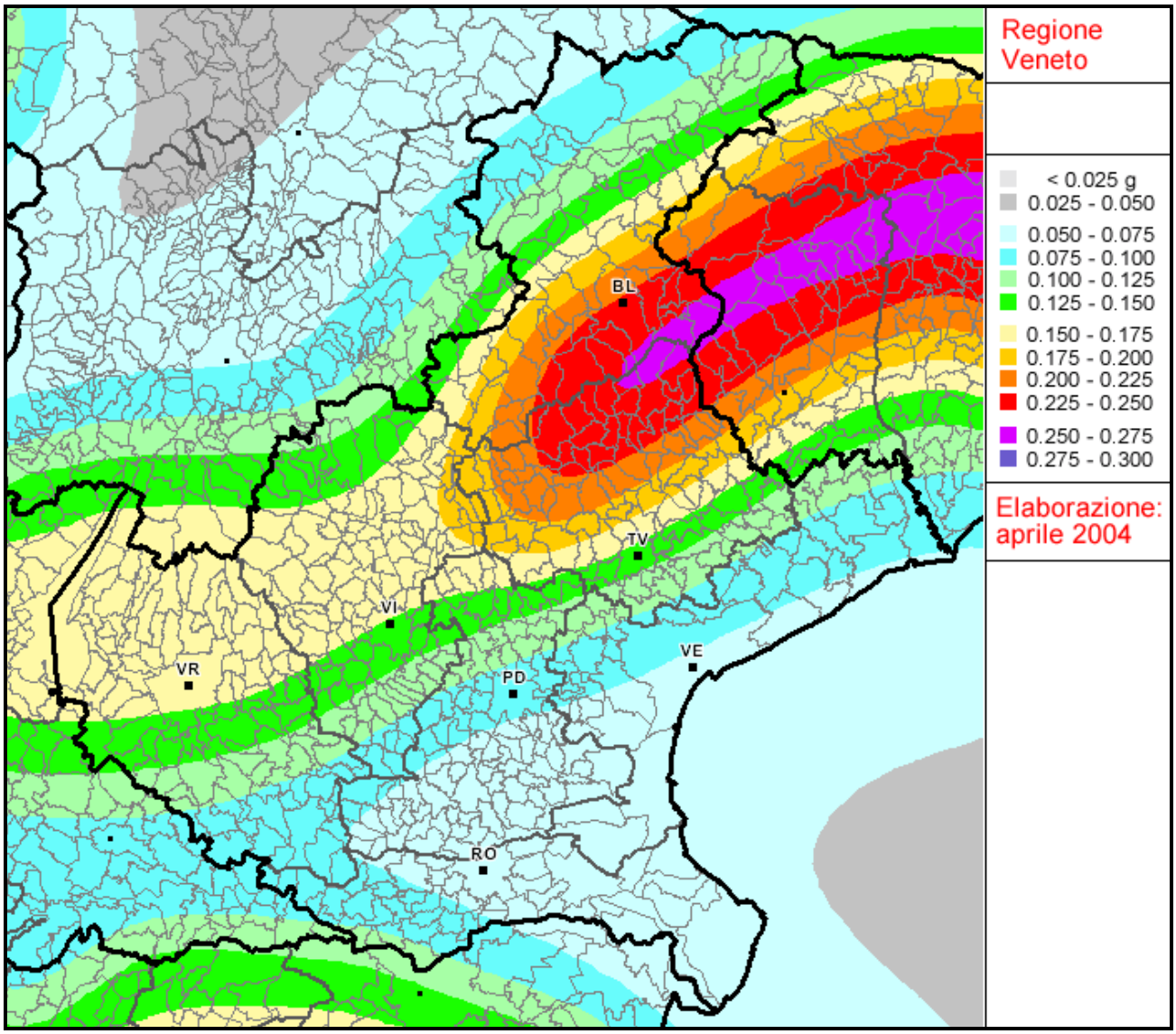
STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

III	scossa avvertita da poche persone nelle case, con vibrazioni simili a quelle prodotte da un'autovettura veloce, senza essere ritenuta scossa tellurica, se non dopo successivi scambi d'impressioni
IV	scossa avvertita, da molte persone all'interno delle case, e da alcune all'aperto senza però destare spavento, con vibrazioni simili a quelle prodotte da un pesante autotreno. Si ha lieve tremolio di suppellettili e oggetti sospesi, scricchiolio di porte e finestre, tintinnio di vetri e qualche oscillazione di liquidi nei recipienti
V	scossa avvertita da tutte le persone nelle case e da quasi tutte all'aperto con oscillazioni di oggetti sospesi. Si hanno suoni di campanelli, irregolarità nel moto degli orologi, scuotimento di quadri alle pareti, possibile caduta di qualche soprammobile leggero, lieve sbattimento di liquidi nei recipienti con versamento di qualche goccia, spostamento degli oggetti piccoli, scricchiolio di mobili, sbattere di porte e finestre; i dormienti si destano e qualche persona fugge all'aperto
VI	scossa avvertita da tutti con apprensione; parecchi fuggono all'aperto, forte sbattimento di liquidi, caduta di libri e ritratti dalle mensole, rottura di qualche stoviglia, spostamento di mobili leggeri con eventuale caduta di alcuni di essi, suono delle più piccole campane delle chiese; in singole case crepe negli intonaci, in quelle mal costruite o vecchie danni più evidenti ma sempre innocui: possibile caduta eccezionalmente di qualche tegola o comignolo
VII	considerevoli danni per urto o caduta delle suppellettili, anche pesanti, delle case, suono di grasse campane nelle chiese; l'acqua di stagli e canali s'agita e intorbidisce di fango, alcuni spruzzi giungono a riva; alterazioni dei livelli nei pozzi; lievi frane in terreni sabbiosi e ghiaiosi. danni moderati in case solide, con lievi incrinature nelle pareti, considerevole caduta di intonaci e slittamento della copertura dei tetti; singole distruzioni in case mal costruite o vecchie.
VIII	piegamento o caduta degli alberi; i mobili più pesanti e solidi cadono e vengono scaraventati lontano; statue e sculture si spostano, talune cadono dai piedistalli. Gravi distruzioni a circa il 25% degli edifici, caduta di ciminiere, campanili e mura di cinta; costruzioni in legno vengono spostate o spazzate via
IX	distruzioni e gravi danni a circa il 50% degli edifici. Costruzioni reticolari vengono smosse dagli zoccoli, schiacciate su se stesse, in certi casi danni più gravi
X	distruzioni e gravi danni a circa il 75% degli edifici, gran parte dei quali diroccano; distruzioni di alcuni ponti e dighe; lieve spostamento delle rotaie; condutture d'acqua spezzate; rotture e ondulazioni nel cemento e nell'asfalto; fratture di alcune decimetri nel suolo umido, frane
XI	distruzione generale degli edifici e ponti coi loro pilastri; vari cambiamenti notevoli nel terreno e numerosissime frane
XII	ogni opera dell'uomo viene distrutta grandi trasformazioni topografiche; deviazioni di fiumi e scomparsa di laghi

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Figura n. 8: mappa di pericolosità sismica del territorio nazionale

Scala MCS (scala Mercalli - Cancani - Sieberg)



(rif.: Ordinanza PCM del 20 marzo 2003 n. 3274 - All. 1)espressa in termini di accelerazione massima del suolo (amax) con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni riferita a suoli molto rigidi (Vs30 > 800 m/sec; cat. A, All. 2,3,1)Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia

Nell'ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI n. 3274 del 20 marzo 2003: "*Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica*", il comune di Mareno di Piave è classificato come appartenente alla Zona 3:

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Tabella n. 1: allegato 1 OPCM del 20.03.03

Cod. ISTAT 2001	Denominazione	Cat. secondo la classif. precedente (decreti fino al 1980)	Cat. secondo la proposta del GDl del 1998	Zona ai sensi della OPCM n. 3274 del 20.03.03
	Mareno di Piave	N.C.	III	3 (*)

(*) Zona 3: area sismica di grado medio-basso

4.3.7 - Prevenzione dell'inquinamento luminoso

4.3.7.1 - Impianto d'illuminamento del parco commerciale

Gli impianti d'illuminazione garantiranno la sicurezza del traffico veicolare e delle persone ed avranno come obiettivo la riduzione dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico e l'adeguata fruizione degli spazi ambientali ed architettonici.
Per quanto attiene all'inquinamento luminoso si è fatto riferimento alle disposizioni riportate nella Legge Regionale 27 giugno 1997, n. 22 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso". Relativamente alla sopraccitata Legge, non essendo ancora stato predisposto il PRPIL (piano regionale di prevenzione dell'inquinamento luminoso), per la Regione Veneto si adotteranno le misure necessarie per garantire il raggiungimento degli obiettivi menzionati nella Legge 22/1997 e nel contempo la tutela degli osservatori professionali.

4.3.7.2 - Conclusioni

In sintesi sia l'illuminazione stradale che l'arredo soddisferanno completamente alle norme tecniche contenute nella L.R. n. 22/97 e salvaguardano la protezione dall'inquinamento luminoso.

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

4.4 MATRICE DEGLI IMPATTI

In **figura n. 7** è presentata la matrice degli impatti previsti a seguito della ridistribuzione della superficie di vendita del parco commerciale.

Gli impatti previsti durante la costruzione dei fabbricati non sono stati quantificati perché l'attività di cantiere per la costruzione dei fabbricati non è oggetto di valutazione di impatto ambientale.

Gli impatti relativi all'esercizio del parco commerciale nella sua totalità sono tematizzati tramite scala cromatica azzurro per gli impatti che producono effetti positivi e rosso (fino al colore nero come massimo impatto negativo) per gli impatti che producono effetti negativi.

Nella matrice sono stati ipotizzati due scenari di dismissione del parco commerciale:

- il primo che prevede semplicemente il riutilizzo dei locali con una diversa destinazione d'uso e che quindi implica ristrutturazioni interne di poco conto;
- il secondo che prevede la demolizione del fabbricato e quindi gli impatti più significativi prodotti da tali attività.

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

Figura n. 9: matrice degli impatti

		NATURALE								TERRITORIALE					SOCIO ECONOMICA		SANITARIA	
		ARIA	ACQUE SUPERFICIALI	ACQUE SOTTERRANEE	SUOLO	SOTTOSUOLO	RUMORE	VEGETAZIONE-FLORA	FAUNA	USO DEL TERRITORIO	PATRIMONIO STORICO	PATRIMONIO STORICO ARCHITETTONICO-CULTURALE	QUALITA' ESTETICO PERCETTIVA	VIABILITA'	SISTEMA ECONOMICO	OFFERTA LAVORO	SALUTE PUBBLICA	SICUREZZA POPOLAZIONE
COSTRUZIONE DEL FABBRICATO																		
GESTIONE DEL PARCO COMMERCIALE:	PRODUZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI																	
	CONSUMO D'ACQUA E SCARICO DEI REFLUI																	
	SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE																	
	TRAFFICO INDOTTO DA VISITATORI E ADDETTI																	
	CLIMATIZZAZIONE DEGLI AMBIENTI																	
	OFFERTA COMMERCIALE																	
	IMPIEGO PERSONALE																	
	MOVIMENTAZIONE MERCI																	
	ILLUMINAZIONE ESTERNA E INTERNA																	
DISMISSIONE	IPOTESI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO																	
	IPOTESI SMANTELLAMENTO FABBRICATO																	

LEGENDA:
- IMPATTO NEGATIVO ALTO
- IMPATTO NEGATIVO MEDIO
- IMPATTO NEGATIVO LIEVE
- IMPATTO POSITIVO ALTO
- IMPATTO POSITIVO MEDIO
- IMPATTO POSITIVO LIEVE

STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE