

AMPLIAMENTO SUPERFICI DI VENDITA
CENTRO COMMERCIALE "TIZIANO"
Comune di San Biagio di Callalta
VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

03. Relazione illustrativa

COMMITTENTE: Ipergara Srl via Postumia Ovest 76, San Biagio di Callalta	PROGETTISTA: Ing. Giuseppe Baldo	GRUPPO DI LAVORO: -
REDAZIONE: Dott. Damiano Solati 07 02 18	CONTROLLO INTERNO: Dott.ssa Francesca Piadi 07 02 18	APPROVAZIONE INTERNA: Ing. Giuseppe Baldo 07 02 18
PERCORSO DIGITALE: \\...P1080 consegna\		DATA: febbraio 2018

Sommario

1	PREMESSA.....	1
2	PROPOSTA D'INTERVENTO	2
2.1	Inquadramento e contestualizzazione dell'area.....	2
2.2	Obiettivi e finalità	4
2.3	Stato autorizzato	4
2.4	Richiesta d'intervento.....	7
2.5	Opere perequative e connesse allo sviluppo edilizio e migliorative	12
2.6	Conformità del progetto con la pianificazione vigente.....	13

AMPLIMENTO SUPERFICI DI VENDITA CENTRO COMMERCIALE TIZIANO
SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)
VIA - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 PREMESSA

L'intervento oggetto della procedura di valutazione riguarda la richiesta di aumento delle superfici di vendita della realtà commerciale riferita al Centro Commerciale Tiziano, inserito all'interno del polo di Olmi, in Comune di San Biagio di Callalta.

L'attuazione di quanto richiesto non necessita di interventi edilizi o opere fisiche da realizzarsi all'interno o esterno della struttura esistente. In tal senso non è prevista la redazione di un progetto, dal momento che la proposta ha relazioni solo per gli aspetti autorizzativi. Le superfici richieste, infatti, potranno essere collocate all'interno dell'edificio esistente, o interessare in gli spazi aperti privati di pertinenza della realtà commerciale in essere.

Il presente documento sintetizza pertanto gli obiettivi di sviluppo assunti dal proponente e gli aspetti progettuali relativi alla rimodulazione degli spazi commerciali che sono oggetto della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale.

Si precisa come oggetto di trasformazione rispetto allo stato attuale non è un progetto, ma la sola modifica della classificazione degli usi di spazi fisicamente già esistente, pertanto anche in fase di descrizione della proposta d'intervento e stima delle potenziali alterazioni rispetto allo stato attuale, le analisi riguarderanno gli aspetti connessi alla variazione della potenzialità commerciale.

2 PROPOSTA D'INTERVENTO

2.1 Inquadramento e contestualizzazione dell'area

L'ambito oggetto della presente verifica si localizza all'interno del territorio comunale di San Biagio di Callalta, in corrispondenza del polo commerciale della frazione di Olmi. La realtà in oggetto si colloca a ridosso della SS 53, quale asse portante degli spostamenti lungo la direttrice Treviso-Oderzo, accesso al sistema commerciale stesso. Il sistema si colloca quindi ad est dell'abitato della frazione di Olmi, definendone il margine urbano.

L'edificio che ospita la realtà commerciale in oggetto si colloca all'interno polo commerciale che nel tempo si è sviluppato e consolidato in ragione della sua accessibilità su ampia scala, facendo parte di un sistema che si articola essenzialmente su più realtà di grandi dimensioni.

L'attività commerciale esistente è attiva dal 1994, a seguito di una prima autorizzazione riferita al NOR (Nulla Osta Regionale) 4344 del 20.09.1994, a questo hanno fatto seguito una serie aggiornamenti e adeguamenti alle necessità di sviluppo del proponente e degli altri soggetti operanti all'interno del polo esistente. Ultimo atto autorizzativo è riferito alla Conferenza di Servizi del 09.11.2004, relativo alla verifica di quanto determinato nella precedente Conferenza di servizi del 16.01.2003 riferita ad accorpamento e adeguamento funzionale delle realtà commerciali esistenti.

Il sistema commerciale all'interno del quale si colloca la realtà in oggetto sinteticamente si struttura su 3 realtà principali, così come individuate in Conferenza di Servizi del 16.01.2003. Complessivamente il polo è caratterizzato da una superficie di vendita di circa 21.000 mq, suddivisa tra gli edifici esistenti.

L'area ricompresa tra gli edifici commerciali è destinata a parcheggio a servizio del polo stesso, occupando complessivamente circa 29.000 mq; gli spazi di sosta sono direttamente connesse delle strutture di vendita, e serviti direttamente da via Brescia. Sono inoltre presenti ulteriori spazi di sosta in prossimità dell'area facilmente accessibili.

Lo spazio occupato dal polo commerciale si sviluppa tra gli assi della Postumia e la linea ferroviaria Tv-Pn

Da considerare anche come la sistemazione del nodo infrastrutturale sulla SS 53 sia funzionale all'integrazione tra flussi di traffico attratti dal sistema commerciale rispetto ai movimenti che insistono sulla rete di scala territoriale che interessano la statale.

L'area commerciale è ricompresa all'interno del perimetro di centro abitato della frazione di Olmi, pertanto i parametri urbanistici e indirizzi di sviluppo definiti sulla base della LR 50/2012 e connesso regolamento regionale 1 del 21.06.2013 riguardano tale classificazione.



Figura 1 individuazione su ortofoto.

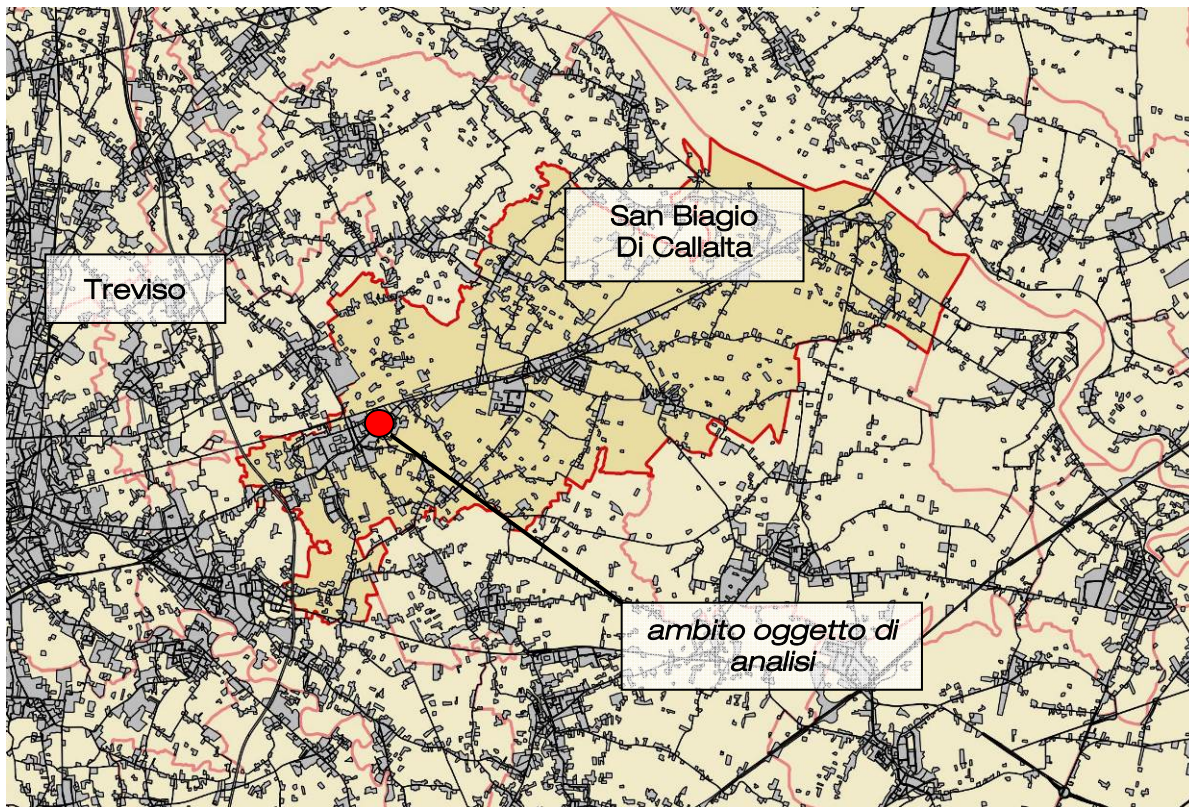


Figura 2 inquadramento territoriale

2.2 Obiettivi e finalità

L'intervento si pone l'obiettivo adeguare l'offerta commerciale in riferimento alle potenzialità di sviluppo con una visione per il medio periodo. Rispetto alla disponibilità di superfici di vendita definite negli anni passati è stato infatti verificato l'utilizzo di quasi la totalità delle superfici autorizzate, pur avendo una disponibilità di spazi e volumi già realizzati e agibili all'interno dell'edificio di proprietà. L'obiettivo della procedura autorizzativa in oggetto è finalizzata a rafforzare la realtà esistente, che risulta attiva e con buone prospettive di crescita, utilizzando le strutture già esistenti e le dotazioni del polo commerciale di Olmi. Questo permette di sfruttare a pieno le potenzialità esistenti senza necessità di interventi strutturali o trasformazioni del contesto, agendo di fatto solamente in termini di variazioni delle destinazioni d'uso delle superfici già autorizzate sotto il profilo edilizio e già realizzate. Le superfici di vendita richieste sono necessarie per assicurare una maggiore flessibilità e capacità di dare risposta immediata alle dinamiche di mercato e alle richieste di sviluppo economico.

L'obiettivo del proponente è già stato valutato positivamente anche dall'amministrazione comunale, che ha ricompreso nei propri strumenti urbanistici l'incremento di superficie di vendita all'interno della struttura esistente, secondo quanto stabilito da apposita scheda (Accordi pubblico-privati scheda n.40) allegata al Piano degli Interventi approvato dal Comune di San Biagio di Callalta con DCC n.40 del 10.11.2016.

La proposta in oggetto da così completamente funzionale allo sviluppo edilizio che negli anni passati a consolidato la realtà commerciale di Olmi, che gioca un ruolo di interesse nelle dinamiche economiche comunali all'interno di un bacino d'utenza ampio.

Le nuove esigenze e modalità di sviluppo delle realtà commerciali all'interno delle grandi strutture di vendita impongono di rivedere il modello che attualmente caratterizza la realtà in oggetto. Per rendere attrattiva la realtà, infatti, lo scenario necessario da mettere in atto è quello basato sulla flessibilità della struttura, con la possibilità di collocare realtà commerciali di media grandezza che fungano da attrattori principali, le attività di piccole dimensioni completano quindi, e differenziano, l'offerta complessiva. La gestione delle attività commerciali all'oggi vede una progressiva riduzione degli spazi non destinati in modo diretto alla vendita, con contrazione in particolare degli spazi a magazzino; questo porta alla necessità di incrementare il rapporto tra le superfici di vendita effettive rispetto all'area complessiva dell'attività commerciale. L'incremento delle superfici di vendita, inoltre, possono permettere una migliore articolazione di attività economiche anche temporanee, che rendono più vitale l'intero centro commerciale.

La richiesta mossa quindi dal proponente e finalizzata da un lato ad aumentare la disponibilità degli spazi ad uso commerciale, e dall'altro ad adeguare la realtà esistente alle nuove esigenze e modalità di gestione delle grandi strutture di vendita, in coerenza con le dinamiche di mercato attuali.

2.3 Stato autorizzato

Al fine di avere un'immagine completa dell'iter che ha portato all'attuale stato dei luoghi, e alle motivazioni della richiesta oggetto di valutazione, si ripercorrono le fasi autorizzative e attuative della realtà in oggetto.

Con DGR 1315 del 06.03.1990 è stato concesso il nulla osta per l'apertura di un centro commerciale in località Olmi in comune di san Biagio di Callalta, composto da più attività commerciali destinate alla vendita di prodotti alimentari e non. Si concede la possibilità di collocare una serie di attività per una superficie di vendita massima di 8.585 mq, suddivisa in 4 strutture.

La successiva DRG 4344 del 20.09.1994 riconosce le potenzialità del polo, in ragione della sua collocazione e bacino d'utenza, e le sue possibilità di sviluppo, esprimendo nulla osta di competenza delle Regione Veneto, sulla base dei criteri regionali vigenti al momento, all'aumento delle superfici di vendita fino a 11.650 mq, con appropriati adeguamenti degli spazi di pertinenza, in particolare aree di sosta, assicurando un sistema di accessibilità che non comporti riduzione della funzionalità della statale Postumia. Permane anche in questa fase la suddivisione del polo in 4 realtà commerciali distinte.

A seguito di richieste successive e riorganizzazioni delle realtà presenti all'interno del centro commerciale è stata indetta Conferenza di Servizi del 16.01.2003 che ha definito in modo puntuale lo stato di fatto autorizzato, rilevando come l'attuazione del centro commerciale si è data su 3 strutture, dando risposta a una richiesta di aumento della superficie di vendita inoltrata da Ipergara. Dal verbale della Conferenza emerge come al gennaio 2003 fossero autorizzati complessivamente 19.554 mq di superficie di vendita all'interno del centro commerciale di Olmi. Tali spazi risultano distribuiti in 3 edifici così suddivisi:

Edificio A: 8.454 mq (5.000 food e 3.454 non food) – centro commerciale

Edificio B: 4.600 mq – 2 medie strutture di vendita

Edificio C: 6.500 mq – 1 grande struttura di vendita

Totale: 19.545 mq (5.000 food e 14.545 non food)

Rispetto a tale conformazione la conferenza di servizi ha approvato un aumento di superficie all'interno del centro commerciale, derivante da accorpamento di superfici di vendita esterne, di 1.480 mq, da collocarsi all'interno dell'edificio A. Pertanto lo stato autorizzato a seguito della Conferenza di Servizi del 16.01.2003 è così definito:

Edificio A: 9.934 mq (5.000 food e 4.934 non food) – centro commerciale

Edificio B: 4.600 mq - 2 medie strutture di vendita

Edificio C: 6.500 mq- 1 grande struttura di vendita

Totale: 21.034 mq (5.000 food e 16.034 non food)

Appare quindi utile descrivere anche l'aspetto autorizzativo edilizio della struttura che ospita l'attività del proponente (edificio A), trattandosi del manufatto che ospiterà le nuove superfici di vendita oggetto dell'attuale procedimento autorizzativo.

Si riporta come sia già stato realizzato un ampliamento fisico dell'edificio, che ha coinvolto la porzione occidentale della struttura attraverso la realizzazione di nuove porzioni a piano terra e primo piano. L'intervento ha riguardato l'incremento delle sole superfici dell'immobile, senza richiesta di nuove superfici commerciali. Questo intervento

ha permesso di rinnovare l'aspetto edilizio creando spazi utili alla collocazione di attività di carattere para-commerciale e di pertinenza della struttura in essere. L'ampliamento ha riguardato un aumento di 895 mq di superficie coperta, con un incremento di 2.024 mq di SIp; portando così complessivamente l'edificio che ospita il centro commerciale a 9.585 mq di superficie coperta e 19.584 mq di SIp. In questa sede è stato verificato il rispetto delle dotazioni di standard minimi previsti dalla vigente normativa, e in particolare in applicazione dell'art. 5 del Regolamento Regionale n.1 del 21 giugno 2013.

Gli interventi che hanno riguardato la struttura, e che pertanto hanno agito solo sul piano edilizio e non rispetto alle quantità dei parametri di carattere commerciale (superfici di vendita), hanno comportato un ampliamento della porzione ovest dell'edificio, in continuità con lo stesso, portando la superficie coperta a 10.458 mq, con una superficie agibile, che si sviluppa su due piani, di 17.782 mq. All'interno dell'edificio solo parte è utilizzato per le attività commerciali del proponente, dal momento che 5.000 mq sono destinati ad altre realtà, con caratteristiche merceologiche distinte (alimentari) rispetto a quelle di IperGara (non alimentare). Pertanto l'attività riguardante la richiesta in oggetto si sviluppa per una superficie di vendita autorizzata di 4.934 mq, su una superficie agibile di 11.528 mq.

Quest'intervento ha permesso inoltre di adeguare parte degli impianti esistenti, con la collocazione di elementi più moderni, caratterizzati quindi da maggior efficienza energetica e contenimento delle emissioni in ambiente.

A questo ampliamento hanno fatto seguito modifiche edilizie minori, riguardanti adeguamenti interni e ampliamenti ridotti degli spazi del centro commerciale, senza comunque aumenti delle superfici di vendita, sfruttando di fatto le quantità già autorizzate dai precedenti atti. Ultimo di questi adeguamenti è stato attuato nel novembre 2016. Il proponente, infatti, già negli ultimi tempi ha cercato di riorganizzare la struttura esistente in funzione delle nuove dinamiche di mercato, per garantire la competitività con altre realtà similari.

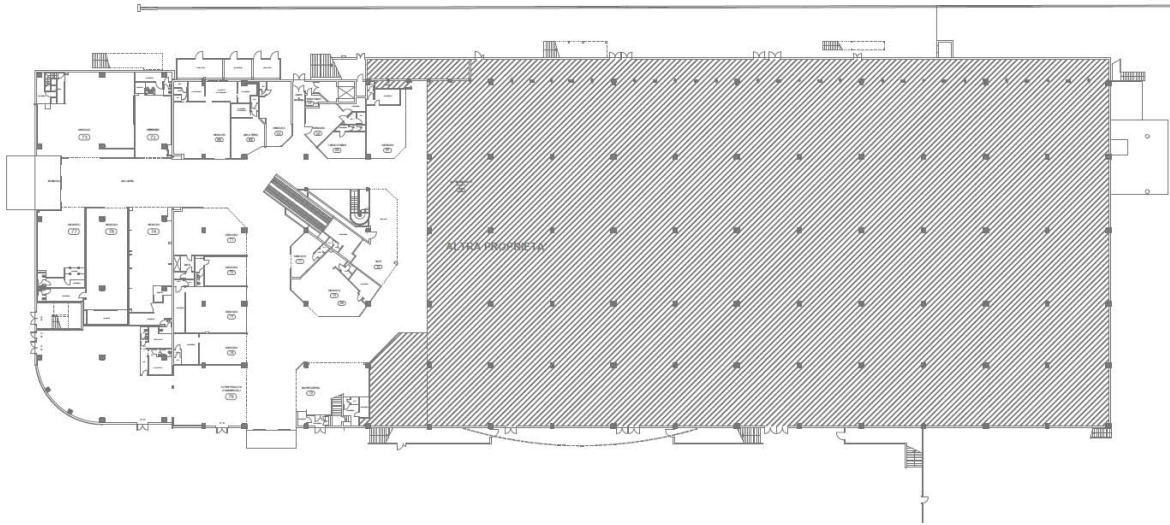


Figura 3 Centro commerciale Tiziano, pianta piano terra, area tratteggiata porzione di altre proprietà con attività alimentare.

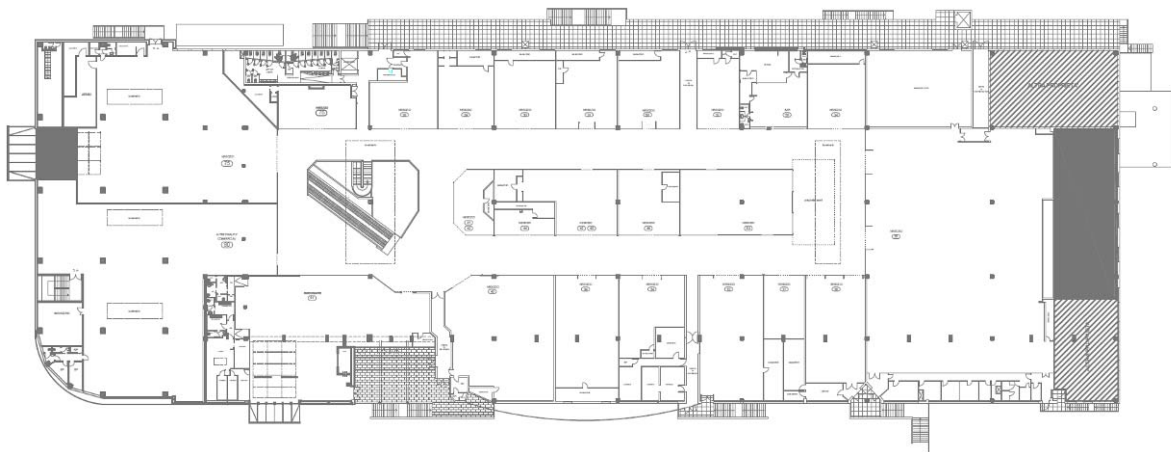


Figura 4 Centro commerciale Tiziano, pianta piano terra, area tratteggiata porzione di altre proprietà con attività alimentare.

2.4 Richiesta d'intervento

Come riportato già in premessa oggetto della presente valutazione è l'aumento delle superfici di vendita a disposizione del proponente da collocarsi all'interno dell'edificio esistente all'interno del polo commerciale di Olmi. L'intervento non riguarda la realizzazione di nuove superfici o volumi, ma la variazione della destinazione d'uso di spazi interni all'edificio esistente che all'oggi non sono classificati come superfici di vendita.

L'edificio che ospita la realtà commerciale esistente è stato infatti soggetto ad ampliamento edilizio utile per migliorare la qualità della struttura e dotare il centro commerciale di attività complementari al commercio che permettessero mantenere concorrenziale l'offerta. L'ampliamento, come visto, è stato infatti accompagnato da interventi di ammodernamento della struttura, permettendo una riorganizzazione anche degli spazi interni.

Come precedentemente indicato, gli interventi che hanno riguardato la struttura, e che pertanto hanno agito solo sul piano edilizio, hanno riguardato un ampliamento della porzione ovest dell'edificio A, interessando la disponibilità di superfici edilizie. Lo stato attuale della struttura può essere così sintetizzato, sulla base dei parametri riportati nella SCIA Variante n.7 del novembre 2016, relativa all'intervento edilizio dell'edificio A:

Superficie coperta: 10.458 mq

Superficie lorda di pavimento: 19.737 mq

Superficie di vendita: 9.934 mq

Escludendo la realtà commerciale alimentare, le superfici gestite dal proponente risultano le seguenti:

Superficie coperta: 6.474 mq

Superficie lorda di pavimento: 12.381 mq

Superficie di vendita: 4.934 mq

Osservando i dati appare evidente la disponibilità di spazi interni all'edificio, e in particolare connessi alle attività gestite da Ipergara, che non sono utilizzate in modo diretto per la vendita, riguardando in gran parte spazi attualmente utilizzati per attività complementari al commercio.

In riferimento alla disponibilità di spazi, e agli obiettivi di sviluppo commerciali del proponente, grazie anche ai segni di ripresa dell'economia, è stata formulata la proposta di trasformazione di parte degli spazi oggi non destinati ad attività di vendita per supportare lo sviluppo dell'offerta commerciale.

È stata stimata una capacità di ospitare nuove superfici di vendita per 6.300 mq definite sulla base di più obiettivi.

Un primo è quello di avere in disponibilità superfici tali da occupare con attività di vendita gli spazi attualmente utilizzati con funzioni diverse (paracommerciale, magazzino, spazi di pertinenza, ristorazione), potendo così inserire in modo diretto nuove realtà commerciali in modo rapido con interventi minimali.

Il secondo aspetto riguarda la capacità di far fronte a una possibile riorganizzazione dell'offerta commerciale, inserendo all'interno della struttura esistente attività commerciali di media grandezza, che fungano da attrattore principale. Questa strategia necessita di avere disponibilità di superfici da collocare all'interno della struttura in tempi rapidi, con una rimodulazione degli spazi interni, massimizzando quindi le superfici commerciali rispetto a quelle pertinenziali.

Un terzo elemento, utile per mantenere vitale il sistema e risultare competitivo, è quella di avere disponibilità di superfici di vendita da utilizzare in modo flessibile e anche temporaneo per esigenze contingenti, periodiche o stagionali. In questa tipologia rientra ad esempio l'utilizzo temporaneo delle gallerie o degli spazi scoperti di pertinenza dell'edificio.

La richiesta, pertanto, riguarda l'autorizzazione di superfici di vendita che potranno essere utilizzate in modo diretto e immediato, oltre a una quantità strategica necessaria per dare attuazione alla prospettiva di crescita futura, nell'ottica di una programmazione di medio periodo e non basata sulla contingenza.

In tal senso le nuove superfici oggetto di richiesta, definite in 6.300 mq, non saranno utilizzate in modo complessivo continuativamente, ma una porzione di queste riguardano attività di vendita che si avranno durante alcuni periodi, in modo episodico e temporaneo. La scelta dimensionale, e possibili collocazione delle superfici, è stata definita sulla base di possibili soluzioni alternative, come esplicitato di seguito, offrendo una maggiore aderenza agli obiettivi sopra indicati.

La proposta, si precisa, non ha l'obiettivo di inserire in modo immediato tutta la superficie oggetto di richiesta, ma è finalizzata ad ottenere una potenzialità di superfici utilizzabili ai fini commerciali da mettere a disposizione nel tempo e in funzione delle necessità contingenti. Si tratta pertanto di un approccio che guarda sul medio-lungo periodo, mettendo a disposizione della realtà locale superfici da rendere disponibili nel momento in cui il mercato lo richieda, assicurando la funzionalità e concorrenzialità del polo commerciale. Si definisce così un bacino a cui attingere per garantire la vitalità del sistema economico locale.

Si riporta una tabella riepilogativa dello stato attuale e quello oggetto di proposta

*Sintesi della richiesta di aumento delle superfici di vendita rispetto allo stato autorizzato con CdS
 16.01.2003*

	autorizzato		richiesta	
	Sup (mq)	%	Sup (mq)	%
Edificio A	9.934	47	16.234	59
Edificio B	4.600	22	4.600	17
Edificio C	6.500	31	6.500	24
Totale	21.034		27.334	

Al fine di verificare la reale attuazione della richiesta, è stata ipotizzata la possibile redistribuzione delle superfici di vendita all'interno dell'edificio esistente. Tale simulazione rileva la richiesta sia concretamente eseguibile allo stato fisico attuale della struttura, e quindi risponda in modo diretto alle possibili esigenze di che si rendano necessarie.

Si ricorda come si tratti di una verifica del dimensionamento richiesto, quale ipotesi di riorganizzazione interna, l'obiettivo della presente proposta, come precedentemente indicato, è infatti funzionale a dare risposta a prospettive di crescita sul medio-lungo

periodo, con un grado di flessibilità che permetta comunque di far fronte anche in tempi rapidi e immediati a mutamenti delle dinamiche di mercato in essere.

La verifica effettuata, oltre a prevedere una conversione degli spazi attualmente utilizzati da attività paracommerciali, considera una riduzione delle porzioni di attività non direttamente destinate alla vendita (magazzini, uffici), in coerenza con le dinamiche del settore e ottimizzazione degli spazi di pertinenza.

Sulla base dell'assetto fisico dell'edificio, e distribuzione degli spazi esterni di pertinenza, risultano disponibili all'interno degli spazi dell'edificio, oltre alle superfici di vendita già autorizzate (4.934 mq) ulteriori 3.795 mq. La disponibilità delle superfici all'interno delle gallerie e spazi esterni di pertinenza, mantenendo comunque la possibilità di passaggio dei clienti e spazi di sicurezza e funzionali alle attività (vie di fuga, accessi alle uscite di emergenza, accessi esterni, ...) risulta stimabile in ulteriori 2.425 mq.

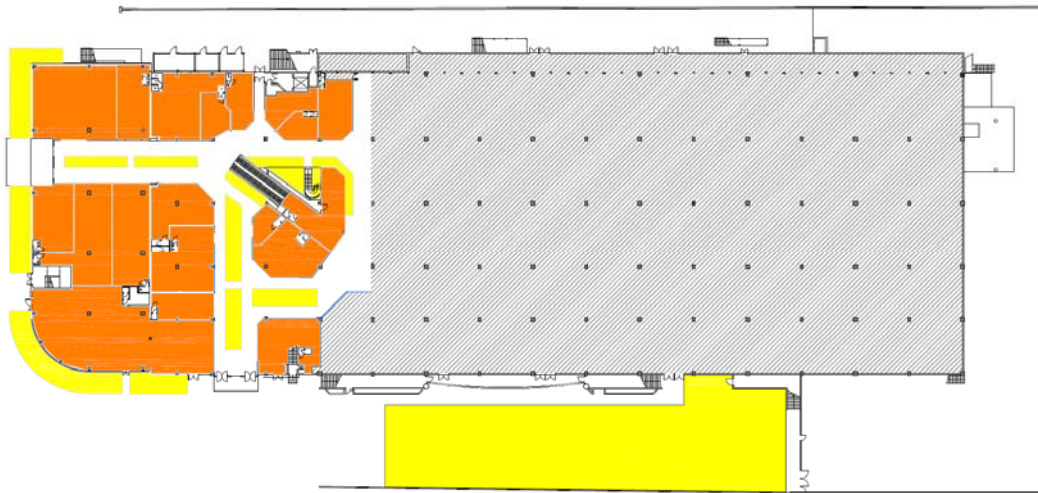


Figura 5 Distribuzione delle superfici di vendita piano terra (arancione negozi, giallo galleria e spazi esterni per attività anche temporanee).



Figura 6 Distribuzione delle superfici di vendita piano terra (arancione negozi, giallo galleria per attività anche temporanee).

In attuazione della richiesta avviata non sono previsti interventi edilizi significativi o strutturali. Non essendo oggetto della presente proposta ampliamenti dell'edificio rispetto quanto già realizzato, non si rende necessario adeguare gli standard di pertinenza, in particolare spazi di sosta, dal momento che in fase di autorizzazione edilizia sono stati verificate le dotazioni a servizio sulla base della vigente normativa, che parametrizza la dotazione di aree a parcheggio in funzione della Slp (superficie lorda di pavimento).

Si precisa quindi come gli spazi presenti all'interno dell'edificio esistente, che saranno oggetto di modifica di caratteristiche d'uso, sono attualmente già accessibili e agibili. Lo stato attuale dell'immobile, conseguente agli ampliamenti già realizzati, è autorizzato dal punto di vista edilizio anche in riferimento agli aspetti di sicurezza e funzionalità dell'utenza nel rispetto dei carichi antropici, con ottenimento dei pareri degli enti competenti.

Le superfici agibili sono attualmente già utilizzate a fini commerciali e paracommerciali, la proposta in oggetto dal punto di vista funzionale pertanto mantiene l'utilizzo delle medesime superfici presenti all'interno del centro commerciale attualmente già autorizzate.

Pur non essendo oggetto per presente procedimento, si rileva come il proponente ha in previsione interventi di ammodernamento degli impianti esistenti, con collocazione di sistemi a migliore efficienza energetica. Si tratta di interventi che rientrano nella programmazione di valorizzazione della struttura edilizia per garantire una qualità dell'offerta commerciale ritenuta strategica per lo risultare competitivi e attrattivi. La richiesta oggetto del presente procedimento si configura come passo necessario per avviare i futuri interventi e attività con elevata qualità.

In riferimento alla criticità emersa in fase di analisi del contesto è stata rilevata la necessità di adeguare il sistema di gestione delle acque derivante dalle aree di sosta delle aree pertinenziali della struttura in oggetto di valutazione, ricomprendendo tutti gli spazi di sosta di proprietà del proponente. Tale adeguamento riguarda le prescrizioni derivanti dall'art. 39 del PAT del Veneto. Tale proposta seguirà apposito iter approvativo, parallelo ma coordinato con la presente procedura VIA, ricordando come l'ente competente per entrambi i procedimenti sia la Provincia di Treviso.

Le nuove superfici di vendita richieste di fatto sostituiscono superfici già utilizzate per attività che attraggono clientela e visitatori all'interno dell'area. In particolare le attività di ristorazione hanno una potenzialità di attrazione, a parità di superficie, superiore rispetto agli spazi commerciali, anche con archi temporali più ampi rispetto alle altre attività presenti nel complesso commerciale, rilevando infatti come l'orario di chiusura del centro commerciale sia alle 20.00, mentre le attività di ristorazione chiudono tra le 23.30 e 24.00.

È possibile pertanto affermare come il carico urbanistico, in termine di presenze e traffico connesso, che attualmente insiste sull'area sarà prevedibilmente il medesimo che si avrà a seguito della modifica degli usi interni, dal momento che le superfici di vendita andranno a interessare proprio le realtà che generano già attualmente i maggiori carichi.

2.5 Opere perequative e connesse allo sviluppo edilizio e migliorative

L'ampliamento della struttura edilizia, che ha seguito un iter autorizzativo distinto dal presente procedimento, che rende possibile l'assetto oggetto della proposta, è stata realizzata attraverso successive fasi e accordi pubblico-privati sviluppati tra la ditta proponente e il Comune di San Biagio di Callalta. Nello specifico l'accordo ha previsto nella monetizzazione del contributo per la realizzazione di opere utili a migliorare la mobilità del contesto, con attenzione per meglio integrare il carico del traffico con il sistema di mobilità urbana.

Il quadro delle opere previste riguarda la realizzazione di una rotonda in corrispondenza della curva di via Brescia, garantendo una maggior sicurezza e fluidità della viabilità interna. A questo si aggiunge la previsione di realizzare una passerella sul Mignola parallela a via Brescia. Connessa a questa è prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo via del Molino, con eventuale creazione di senso unico di via Molino stessa.

È stato inoltre redatto a carico del proponente uno studio della mobilità complessiva della frazione di Olmi utile a valutare scenari trasportistici e urbani programmati dall'amministrazione comunale, che tiene conto anche dell'ampliamento della realtà commerciale in oggetto.

Si ricorda come tali elementi siano oggetto di procedura già avviata con il Comune di San Biagio di Callalta, e che non rientrano all'interno del presente procedimento, ma che tuttavia si configurano come elemento da considerare all'interno della valutazione degli effetti sul territorio, tuttavia il rilascio delle autorizzazioni commerciali è elemento sostanziale per il perfezionamento dell'accordo.

Unitamente alla realizzazione dell'ampliamento edilizio si è provveduto ad adeguare gli spazi scoperti prossimi alla struttura, con la creazione di un percorso pedonale con elevata visibilità in modo da dare maggiore separazione tra spazi di movimentazione dei mezzi e dei pedoni.

Relativamente alla nuova proposta non si rileva pertanto la necessità di realizzare ulteriori elementi strettamente funzionali al nuovo assetto.

Il proponente, come precedentemente indicato, ha avviato interventi di efficientamento della struttura edilizi durante le attività di ampliamento fisico della struttura.

La successiva fase, che si accompagna quindi alla scelta di incrementare le superfici di vendita, riguarda la sostituzione e ammodernamento degli impianti di climatizzazione della struttura, con elementi più efficienti che garantiscono un minor consumo energetico.

In questa fase sarà verificata la possibilità di sostituire anche altri impianti tecnologici in relazione alle disponibilità di tecnologie più performanti rispetto agli elementi di cui l'edificio è già dotato, considerando in particolare i consumi e le emissioni acustiche.

Si propone inoltre la programmazione della sostituzione dei sistemi di illuminazione tradizionali con led.

Opere migliorative

Il proponente, come precedentemente indicato, ha avviato interventi di efficientamento della struttura edilizi durante le attività di ampliamento fisico della struttura.

La successiva fase, che si accompagna quindi alla scelta di incrementare le superfici di vendita, riguarda la sostituzione e ammodernamento degli impianti di climatizzazione della struttura, con elementi più efficienti che garantiscono un minor consumo energetico.

In questa fase sarà verificata la possibilità di sostituire anche altri impianti tecnologici in relazione alle disponibilità di tecnologie più performanti rispetto agli elementi di cui l'edificio è già dotato, considerando in particolare i consumi e le emissioni acustiche.

Si propone inoltre la programmazione della sostituzione dei sistemi di illuminazione tradizionali con led.

Come meglio dettagliato a seguito, sarà programmato un intervento per la collocazione di un sistema di gestione e trattamento delle acque derivanti dalla superficie del parcheggio di pertinenza dell'attività per adeguare il sistema rispetto a quanto previsto dall'art. 39 del PTA della Regione Veneto. Si tratta di un intervento obbligatorio, che seguirà apposita procedura autorizzativa secondo quanto previsto dalla vigente normativa, ma che agisce in funzione di garantire la riduzione di possibili effetti negativi sull'ambiente.

2.6 Conformità del progetto con la pianificazione vigente

L'area in oggetto, sulla base dalle analisi effettuate nei capitoli precedenti, non risulta interessata spazi soggetti a vincoli o tutele di carattere ambientale tali da incidere in modo significativo rispetto l'utilizzo antropico, e in particolare commerciale.

Lo spazio all'interno del quale si trova il centro commerciale oggetto della proposta è classificata come spazio destinato allo sviluppo della realtà commerciale, analizzando sia la dimensione comunale che territoriale. Si rileva infatti come il polo commerciale di Olmi sia soggetto a indirizzi di sviluppo, attraverso riconversione di volumi produttivi situati in prossimità delle strutture commerciali esistenti.

Gli strumenti di scala locale e territoriale non hanno individuato criticità di carattere ambientale o fisica, indicando come l'utilizzo antropico degli spazi sia compatibile con le dinamiche ambientali in essere.

Non sono presenti nell'area, così come nelle sue vicinanze, elementi identificati come di interesse o sensibilità ambientale dagli strumenti urbanistici vigenti, sia a scala locale che territoriale.

Non sussistono elementi che limitano la presenza e sviluppo dell'attività in oggetto, e in particolare il rafforzamento della polarità commerciale. Si riporta in particolare come l'ambito sia soggetto ad apposita scheda prevista dal vigente Piano degli Interventi del Comune di San Biagio di Callalta dove si prevede in particolare lo sviluppo della capacità commerciale della struttura oggetto di richiesta di ampliamento delle superfici di vendita.