

AMPLIAMNETO SUPERFICI DI VENDITA
CENTRO COMMERCIALE "TIZIANO"
Comune di San Biagio di Callalta
VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

**04. Relazione allegata alla
Dichiarazione di non necessità VInCA
ai sensi della DGR 1400/2017**

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 territoriale	2
2.2	Descrizione della proposta di progetto	4
3	LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO RISPETTO AI SITI DELLA RETE NATURA 2000.....	7
4	PRESENZA DI AMBITI NATURALI O VETTORI AMBIENTALI.....	9
5	EFFETTI CONNESSI ALLA PROPOSTA D'INTERVENTO E LORO RELAZIONE CON I SITI DELLA RETE NATURA 2000	10

AMPLIMENTO SUPERFICI DI VENDITA CENTRO COMMERCIALE TIZIANO
SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)
RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLA DICHIARAZIONE DI
NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA

1 PREMESSA

La presente relazione ha come obiettivo l'analisi della possibilità di creazione di effetti diretti o indiretti sulla Rete Natura 2000 a seguito dell'ampliamento delle superfici di vendita da collocarsi all'interno della struttura già esistente, del centro commerciale Tiziano, all'interno del polo commerciale di Olmi, in Comune di San Biagio di Callalta. L'ampliamento riguarda la sola modifica delle destinazioni d'uso interne alla struttura, senza aumento volumetrico o planimetrico dell'edificio esistente o modifica degli spazi di pertinenza esterni.

L'area oggetto della proposta si trova all'interno del tessuto insediativo della frazione di Olmi, all'esterno di siti della Rete Natura 2000 o di aree connesse ad essi. Il sito più prossimo è il SIC IT3240033 "Fiumi Meolo e Vallio", che si trova ad est dell'area commerciale, a circa 2,7 km.

Il presente documento analizza e stima le possibili insorgenze di eventuali impatti rispetto al sito della Rete Natura 2000, nonché sugli habitat e le specie riferite alle suddette aree, al fine di verificare la sussistenza o meno di possibili effetti negativi sulla loro conservazione (l'obiettivo di conservazione impone che non ci siano cambiamenti nella biodiversità e nella distribuzione delle specie sensibili all'interno del sito, che non si verifichi un peggioramento della salute delle specie animali e vegetali e che non vengano alterati gli equilibri dell'ecosistema).

Il documento è redatto in applicazione di quanto previsto dalla DGR 1400 del 29.08.2017, e nello specifico in osservanza del contenuto dell'allegato A, paragrafo 2.2, punto 23 relativamente alla verifica delle condizioni di non necessità di procedura di valutazione di incidenza ambientale, secondo la fattispecie "piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000".

Il presente documento è strutturato sulla base di quanto definito dalla Delibera sopra indicata, in riferimento ai contenuti della relazione tecnica che accompagna la Dichiarazione di Non Necessità, così come definito al punto 2.2 dell'Allegato A.

2 PROPOSTA D'INTERVENTO

2.1 Inquadramento territoriale

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.

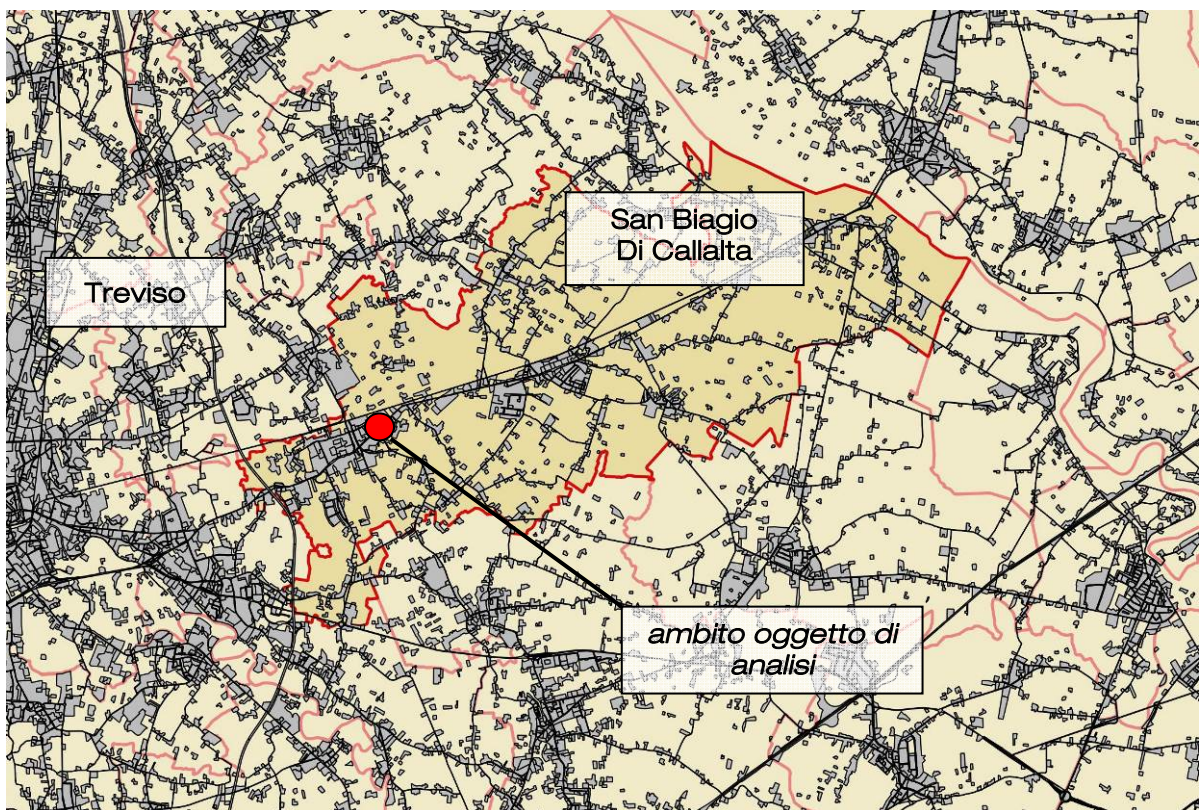


Figura 1 inquadramento territoriale

L'edificio che ospita la realtà commerciale in oggetto si colloca, come visto, 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.

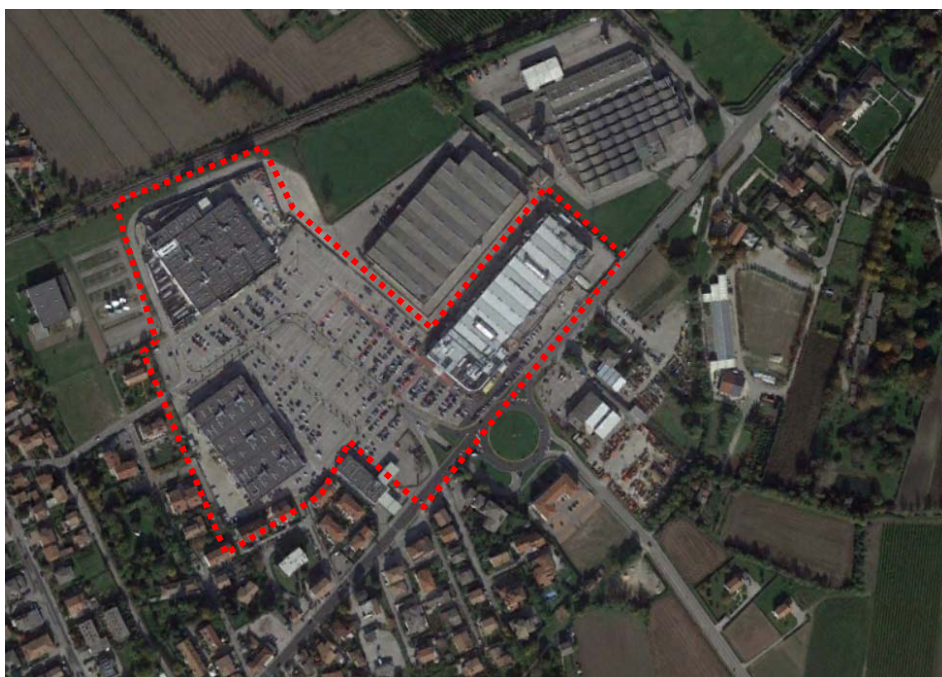


Figura 2 individuazione complesso commerciale

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 della 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 sia 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)

2.2 Descrizione della proposta di progetto

Oggetto del presente documento 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

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.

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.

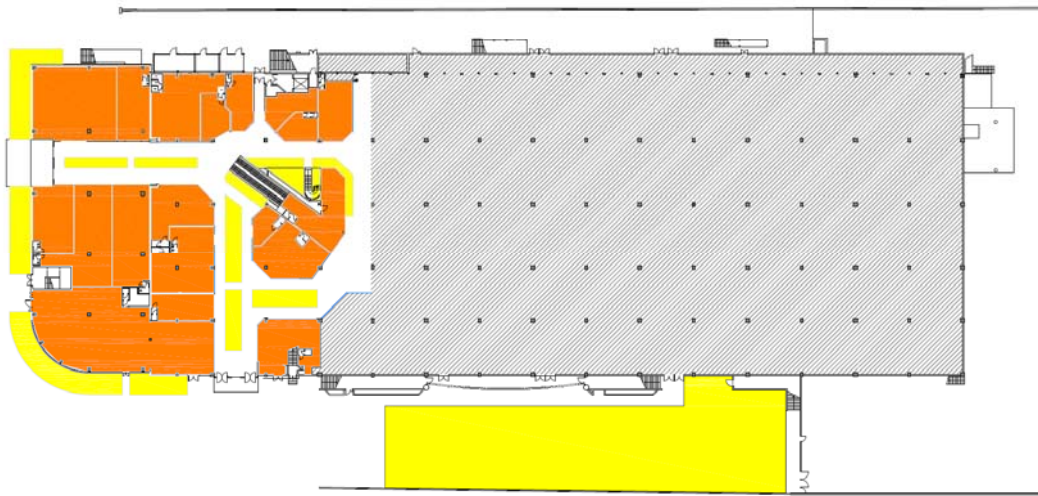


Figura 3 Distribuzione delle superfici di vendita piano terra (arancione negozi, giallo galleria e spazi esterni).

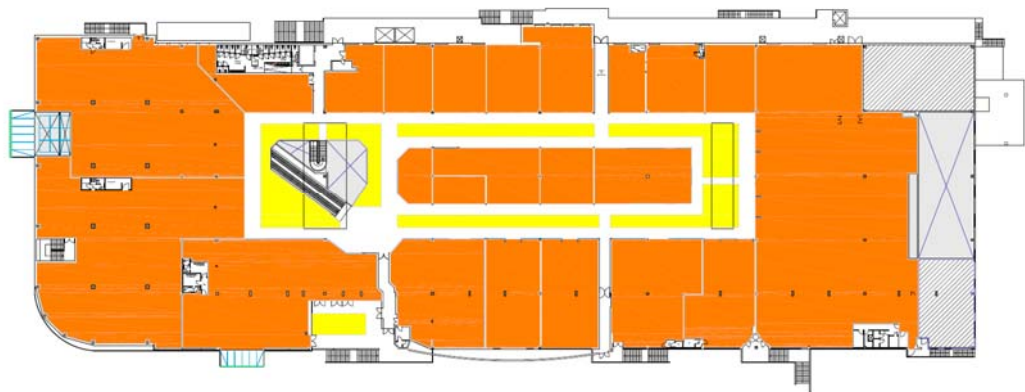


Figura 4 Distribuzione delle superfici di vendita piano terra (arancione negozi, giallo galleria).

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 parametrata la dotazione di aree a parcheggio in funzione della Slp (superficie lorda di pavimento).

3 LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO RISPETTO AI SITI DELLA RETE NATURA 2000

All'interno del territorio comunale di San Biagio di Callalta è presente il SIC IT3240033 "Fiumi Meolo e Vallio". Si tratta di siti connessi al sistema fluviale che attraversa il comune da nord a sud nell'area centrale, in relazione ai corsi d'acqua più significativi su scala territoriale, in relazione al grado di naturalità che si accompagna alle sponde degli stessi.

Il sito presenta diversi livelli di naturalità, con caratteristiche fisiche e biotiche differenziate in ragione dei contesti all'interno dei quali corrono i corsi d'acqua. Le porzioni che si sviluppano all'interno del territorio agricolo risentono in modo minore delle pressioni antropiche, con presenza di argini naturali, accompagnati da vegetazione ripariale e alberature, seppur di contenuta complessità. Questo permette tuttavia lo sviluppo di comunità acquatiche di buona estensione, che consentono la presenza di fauna ittica, in particolare anguilla, tinca e trota fario (oggetto di semina), seppure al di sotto delle potenzialità del contesto.

È inoltre presente lungo in confine comunale con Ponte di Piave e Brenta di Piave il SIC IT3240030 "Grave del Piave - fiume Soligo - fosso Negrizia" e la ZPS IT3240023 "Grave del Piave"; siti connessi al corso del Piave, situati a significativa distanza rispetto all'area oggetto d'intervento (poco meno di 8 km).

È opportuno indicare come anche rispetto al primo sito indicato la distanza risulti rilevante, pari a circa 2.750 m.

Ad ovest, nei comuni di Carbonera e Silea, si trova il SIC IT 3240031 "Fiume Sile da Treviso est a San Michele Vecchio", anche in questo caso a distanza significativa, di poco inferiore a 5 km.

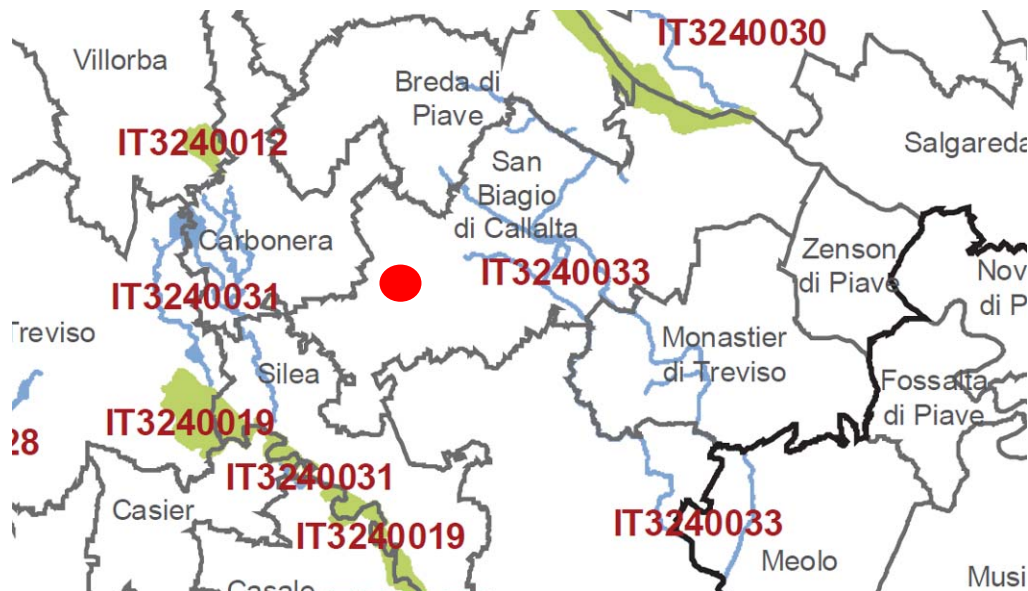


Figura 5. Individuazione siti Rete Natura 2000

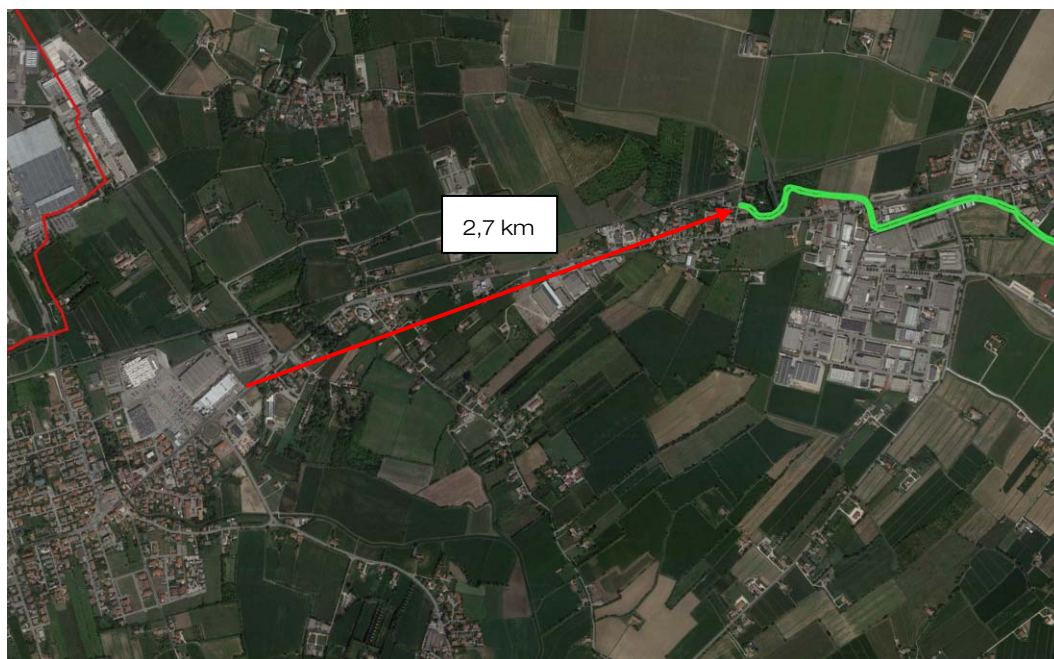


Figura 6 Individuazione del sito della Rete Natura 2000 più prossimo.

Gli ambiti fluviali compresi nel sito della Rete Natura 2000 sono caratterizzati da presenza tipica di habitat e successioni ecologiche ripariali solamente per porzioni delle tratte. Sia il Vallio che il fiume Meolo presentano, infatti, sezioni con significativa presenza antropica, con tratte anche artificiali.

Sono comunque presenti ambiti all'interno dei quali i corsi d'acqua assumono un maggior grado di naturalità, per l'andamento sinuoso e presenza di spazi inerbiti delle sponde, in particolare per quanto riguarda il fiume Meolo. Il Vallio è caratterizzato da maggiori livelli di antropizzazione.

L'interesse ecologico di questi corsi d'acqua è tuttavia legato essenzialmente al sistema biotico che si è sviluppato all'interno dello spazio acqueo. Si riscontra infatti una buona presenza di comunità vegetali acquatiche, che in alcune tratte ricoprono interamente lo spazio fluviale.

Questo assetto permette lo sviluppo di popolazioni di ittofauna, in larga parte oggetto di semina.

È osservabile l'avifauna connessa a sistemi ripariali e umidi, trattandosi di ambiti prossimi a sistemi fluviali più strutturati, quali gli ambiti connessi al corso del Piave, quali *Nycticorax nycticorax*, *Egretta alba*, *Picus viridis*, *Botaurus stellaris*, e specie della famiglia dei falconidi.

4 PRESENZA DI AMBITI NATURALI O VETTORI AMBIENTALI

A livello locale si considera la potenzialità naturalistica delle aree agricole ampie, dove la presenza di tessuto insediativo risulta estremamente ridotto e puntuale. In tal senso la continuità degli spazi agricoli determina la presenza di spazi che possono supportare la rete ecologica locale, in termini di dotazione di spazi dove la pressione antropica risulta contenuta.

Quest'ultimo elemento è considerato di importanza in particolare per il sistema che si sviluppa a sud della SR 53, dove gli spazi agricoli assumono maggiore continuità anche per la ridotta presenza di realtà abitative.

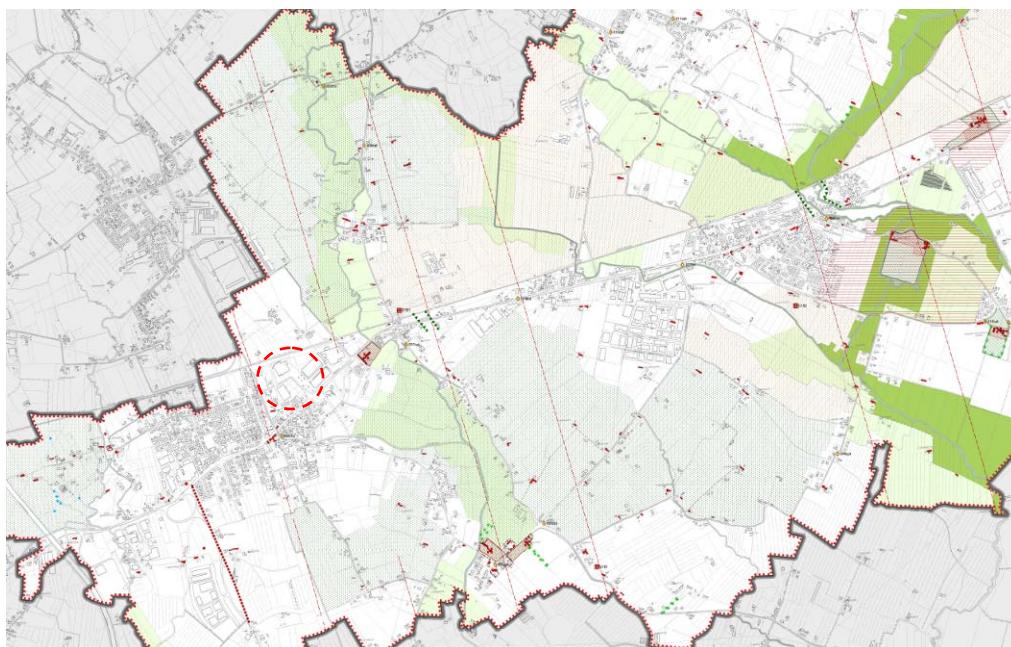


Figura 7 Estratto della Tav. 2 del PAT di San Biagio di Callalta.

L'area in oggetto si colloca all'interno del sistema insediativo della frazione di Olmi, in prossimità della SR53, e pertanto in corrispondenza di spazi soggetti a pressioni antropiche significative, che riducono quindi la presenza di specie di particolare sensibilità

5 EFFETTI CONNESSI ALLA PROPOSTA D'INTERVENTO E LORO RELAZIONE CON I SITI DELLA RETE NATURA 2000

L'intervento, come visto, non comporta modifiche dello stato attuale dei luoghi, dal momento che non riguarda modifiche fisiche della struttura edilizia o spazi di pertinenza.

I possibili effetti riguardano quindi alterazioni indotte riferite a fattori connessi al nuovo assetto commerciale. Le modifiche alle attività, tipicamente, comportano ricadute sul sistema della mobilità, e quindi di riflesso sulla componente ambientali che possono risentire delle variazioni di traffico, in particolare quindi atmosfera e clima acustico.

Sulla base delle valutazioni condotte è stato rilevato come l'incremento di traffico sarà poco significativo, dal momento che le superfici che saranno destinate alla vendita sono in larga parte già utilizzate per altre attività economiche.

La stima degli effetti indotti è pertanto risultata poco significativa, e comunque tale da non modificare lo stato ambientale del contesto.

Considerando l'ambito locale è stato inoltre rilevato come non siano presenti aree di valore ambientale o elementi che connettano il contesto con i siti della Rete Natura più prossimi, che comunque si localizzano a circa 2,7 Km.

Si esclude, pertanto, la sussistenza diretta di effetti dovuti alla sovrapposizione di spazi interessati sia dalle trasformazioni previste dall'intervento in oggetto, così come dalle pressioni derivanti dall'attuazione di quanto previsto dalla proposta progettuale, rispetto agli habitat e habitat di specie classificati interni al SIC in esame, o esterni ad esso. Si escludono altresì effetti dovuti a fattori indiretti o che si possono sviluppare durante la fase di realizzazione delle opere conseguenti alla variante. Si ritiene pertanto di poter escludere la presente proposta di variante dalla procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale, secondo quanto previsto dalla DGR 1400/2017.