

Comune di Villorba  
PROVINCIA DI TREVISO

Trasformazione di una media struttura autorizzata in grande struttura di  
vendita a prevalenza alimentare in Comune di Villorba

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.I.A.**  
ai sensi dell'Art. 19 del D.lgs 152/2006



**Proponente:** Gruppo Unicomm S.p.a.  
Via Enrico Mattei, 50 - 36031 Dueville (VI)  
P.IVA: 00169710241

**Progettista:** Casetta&Partners  
Via Verdi, 67 - 31046 Oderzo (TV)

**Studi ambientali:** Studio Benincà ass. tra professionisti  
Via Serena 1 - 37036 San Martino Buon Albergo (VR)



**Elaborato:**

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

**R01**

rev	data	redatto	verificato	approvato
rev	data	redatto	verificato	approvato
rev	data	redatto	verificato	approvato
rev	data	redatto	verificato	approvato
0	22/12/2025	Studio Benincà	CASSETTA&PARTNERS	



## Indice

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Stato attuale dei luoghi .....</b>	<b>8</b>
2.1.1	Documentazione fotografica del contesto .....	9
<b>3</b>	<b>IL PIRUEA "EX-MONDIAL" .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>Il PIRUEA originario "Area Mondial Lancenigo" .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2</b>	<b>Variante n.1 al PIRUEA "Area Mondial Lancenigo" .....</b>	<b>11</b>
<b>3.3</b>	<b>Variante n.2 al PIRUEA "Mondial" .....</b>	<b>12</b>
<b>3.4</b>	<b>Variante n.3 al PIRUEA "Mondial" .....</b>	<b>14</b>
3.4.1	Opere di urbanizzazione .....	19
3.4.2	Viabilità .....	20
<b>3.5</b>	<b>Verifica rispetto standards urbanistici .....</b>	<b>24</b>
<b>3.6</b>	<b>Permesso di Costruire per il comparto commerciale e la successiva variante .....</b>	<b>28</b>
<b>3.7</b>	<b>Permesso di costruire per la rotatoria sulla S.S. 13 "Pontebbana" – Via Roma e la relativa variante .....</b>	<b>35</b>
<b>4</b>	<b>DESCRIZIONE DEL PROGETTO .....</b>	<b>39</b>
<b>4.1</b>	<b>Stato Attuale dei luoghi .....</b>	<b>39</b>
<b>4.2</b>	<b>Stato Autorizzato .....</b>	<b>43</b>
4.2.1	Fabbricato commerciale .....	45
4.2.2	Superfici a verde .....	49
4.2.3	Viabilità e parcheggi .....	50
4.2.4	Impianti e Reti tecnologiche .....	53
4.2.4.1	Rete approvvigionamento idrico .....	53
4.2.4.2	Rete Telecom e fibra .....	54
4.2.4.3	Rete E-distribuzione .....	55
4.2.4.4	Rete acque reflue .....	56
4.2.4.5	Gestione acque meteoriche .....	58
4.2.4.6	Impianto di illuminazione .....	61
4.2.4.7	Impianto fotovoltaico .....	62
4.2.5	Certificazione LEED .....	62
4.2.6	Autorizzazione media struttura di vendita .....	63
<b>4.3</b>	<b>Stato di Progetto .....</b>	<b>65</b>
4.3.1	Autorizzazione grande struttura di vendita .....	65



4.3.2	Verifica della compatibilità .....	66
4.3.3	Verifica della sostenibilità .....	70
4.4	<b>Riepilogo superfici di progetto .....</b>	<b>74</b>

## **1 PREMESSA**

La società EMMEDUE IMMOBILIARE srl con sede legale a Dueville (VI), Via E. Mattei n.50 è proprietaria dell'area oggetto del PIRUEA "ex-Mondial" sita nel Comune di Villorba (TV) in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato commerciale lungo via Roma nei terreni censiti al NCEU Foglio 4 mappali nn. 988, 881 e 1005.

La società intende valorizzare tale area attraverso la realizzazione di una grande struttura di vendita con una superficie lorda di pavimento pari a 6168 m<sup>2</sup> di cui superficie commerciale di 4210 m<sup>2</sup> e bar con superficie pari a 110 m<sup>2</sup>.

## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La società EMMEDUE IMMOBILIARE S.r.l. con sede in via Enrico Mattei n. 50 a Dueville (VI), è promotrice del progetto dal titolo *“Trasformazione di una media struttura autorizzata in grande struttura di vendita a prevalenza alimentare in Comune di Villorba”* nell'area catastalmente identificata al foglio 14 mappali nn. 988, 881 e 1005 del Comune di Villorba.

L'ambito è ubicato al centro del territorio comunale, all'interno della porzione meridionale dell'area produttiva, in località Carità, confinante con la zona residenziale.

L'area si colloca all'interno di un contesto caratterizzato da insediamenti industriali e l'intervento si inserisce nel processo di riqualificazione di una ex zona produttiva dismessa, oggetto del PIRUEA “Mondial”. Questo progetto ha attraversato fasi complesse, influenzate dalle dinamiche di mercato in cui nei primi anni 2000, a seguito della crisi finanziaria, la società promotrice del PIRUEA è entrata in una crescente crisi economica, culminata nel fallimento e nell'interruzione dei lavori, rimasti incompiuti.

Successivamente sono state approvate due varianti: una prima nel 2011 e una seconda nel 2022, che ha modificato il quadro urbanistico originario, riducendo le funzioni direzionali e ampliando quelle commerciali. Attualmente, la terza variante al PIRUEA è in stata adottata DGC n. 142 del 11/08/2025 e approvata con DGC n. 166 del 24/09/2025.

*Inquadramento territoriale di area vasta*

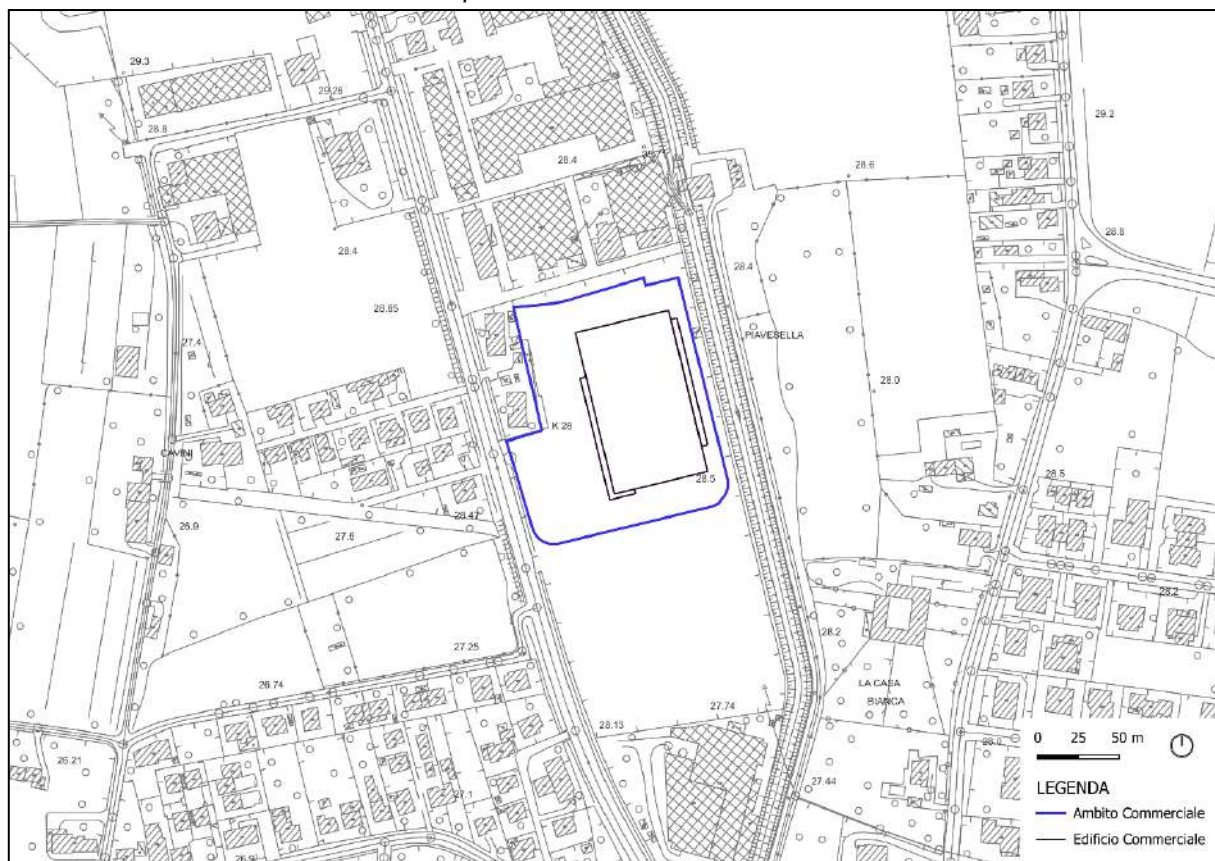




*Inquadramento catastale - foglio 14 mappali nn. 988, 881 e 1005*



*Inquadramento su base CTRN*





## 2.1 Stato attuale dei luoghi

L'area è attualmente caratterizzata dalla presenza del cantiere per la costruzione dell'edificio commerciale autorizzato con Permesso di Costruire n. 027/24 del 29/08/2024 e successiva Variante (SCIA del 28/07/2025).

A seguito dell'ultimazione dell'edificio commerciale saranno realizzati i parcheggi e la viabilità interna, nonché le opere perequative extra ambito. Tali interventi sono stati autorizzati con SCIA del 28/07/2025 in conformità agli standard previsti dalla Variante n. 3 al PIRUEA (approvata con DGC n. 166 del 24/09/2025). Ulteriori dettagli vengono riportati nel cap. 3

Si riporta quindi un'ortofoto dell'ambito di intervento e del fabbricato in costruzione.

*Individuazione dell'ambito di intervento e del fabbricato commerciale.*





### 2.1.1 Documentazione fotografica del contesto

Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica, dell'area a vasta scala, volta a descrivere lo stato attuale dei luoghi, dalla quale è possibile constatare l'assenza di elementi naturali di pregio.



*Foto 1 - Strada SS13 "Pontebbana" – Via Roma*



*Foto 2 - Edifici residenziali antistanti il comparto commerciale e strada esistente di accesso all'area commerciale*





### 3 IL PIRUEA “EX-MONDIAL”

#### 3.1 Il PIRUEA originario “Area Mondial Lancenigo”

L'area oggetto di intervento ospitava in origine un'attività industriale per la lavorazione dei tranciati di legno. Nel 2022, dopo la cessazione dell'attività industriale, l'area è stata riclassificata come zona produttiva da riconvertire. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 15 luglio 2005, il Comune ha approvato il P.I.R.U.E.A. (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale) denominato “Area Mondial Lancenigo”, finalizzato alla realizzazione di un intervento urbanistico a cura della società “Mondial Immobiliare S.r.l.”.

In data 7 febbraio 2006, il Comune e la società Mondial hanno stipulato una convenzione urbanistica per l'attuazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.), finalizzato alla realizzazione di un nuovo complesso edilizio nell'area “Mondial” a Lancenigo di Villorba e l'accordo è stato formalizzato con atto del 7 febbraio 2006, rep. n. 62822 - racc. n. 16803, e trascritto il 13 febbraio 2006 ai n. 6815/4120.

In esecuzione della Convenzione, la società Mondial ha adempiuto ai seguenti obblighi:

1. ha trasferito al Comune la proprietà dell'immobile denominato “Villa Giovannina” e dell'area circostante;
2. ha versato gli oneri di urbanizzazione e il contributo relativo al costo di costruzione, in relazione ai permessi di costruire rilasciati;
3. ha sottoscritto la polizza fidejussoria n. 268800055 a garanzia del corretto adempimento degli obblighi previsti nella convenzione che prevedevano la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interna all'ambito;

Con la sottoscrizione della Convenzione, il Comune ha rilasciato alla società Mondial il Permesso di Costruire n. 78 del 5 ottobre 2007, relativo a lavori di “demolizione totale di fabbricati esistenti e costruzione di nuovi fabbricati a destinazione mista, in attuazione del PIRUEA denominato “Mondial”. Il PdC è decaduto per decorrenza del termine previsto per l'ultimazione dei lavori.

In seguito, fu rilasciato il Permesso di Costruire n. 025/10 del 7 maggio 2010, riguardante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'ambito di intervento, anch'esso decaduto per mancato rispetto del termine di inizio lavori.

#### 3.2 Variante n.1 al PIRUEA “Area Mondial Lancenigo”

La società Mondial, dopo aver realizzato solo una minima parte del progetto (autorimessa parziale e struttura grezza del “Blocco A” residenziale) e non ha adempito all'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e all'obbligo di realizzare le opere fuori ambito.

La redazione della Variante n. 1 al PIRUEA, approvata attraverso la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 28.09.2011 ha previsto un miglior assetto planivolumetrico dei comparti. Nel 2024, la società “Mondial” ha dichiarato, presso il Tribunale di Treviso n.286/2014, il fallimento.

Successivamente, ai sensi dell'art. 30, comma 3-bis, del D.L. n. 69/2013, convertito con modificazioni dalla L. n. 98/2013, il termine di validità della Convenzione, così come i termini per l'inizio e la conclusione dei lavori previsti dalla stessa, sono stati prorogati di tre anni, fissando la nuova scadenza al 7 febbraio 2019.

Con deliberazione n. 22 del 25 maggio 2015, il Consiglio Comunale di Villorba, in conformità a quanto previsto dalla L.R. n. 50/2012, ha classificato l'area in oggetto come idonea ad accogliere medie e grandi strutture di vendita. Il Piano degli Interventi comunale è stato conseguentemente aggiornato e i terreni interessati dall'intervento sono stati classificati, come “Area degradata”. L'approvazione del PI è avvenuta in data 23 giugno 2015.

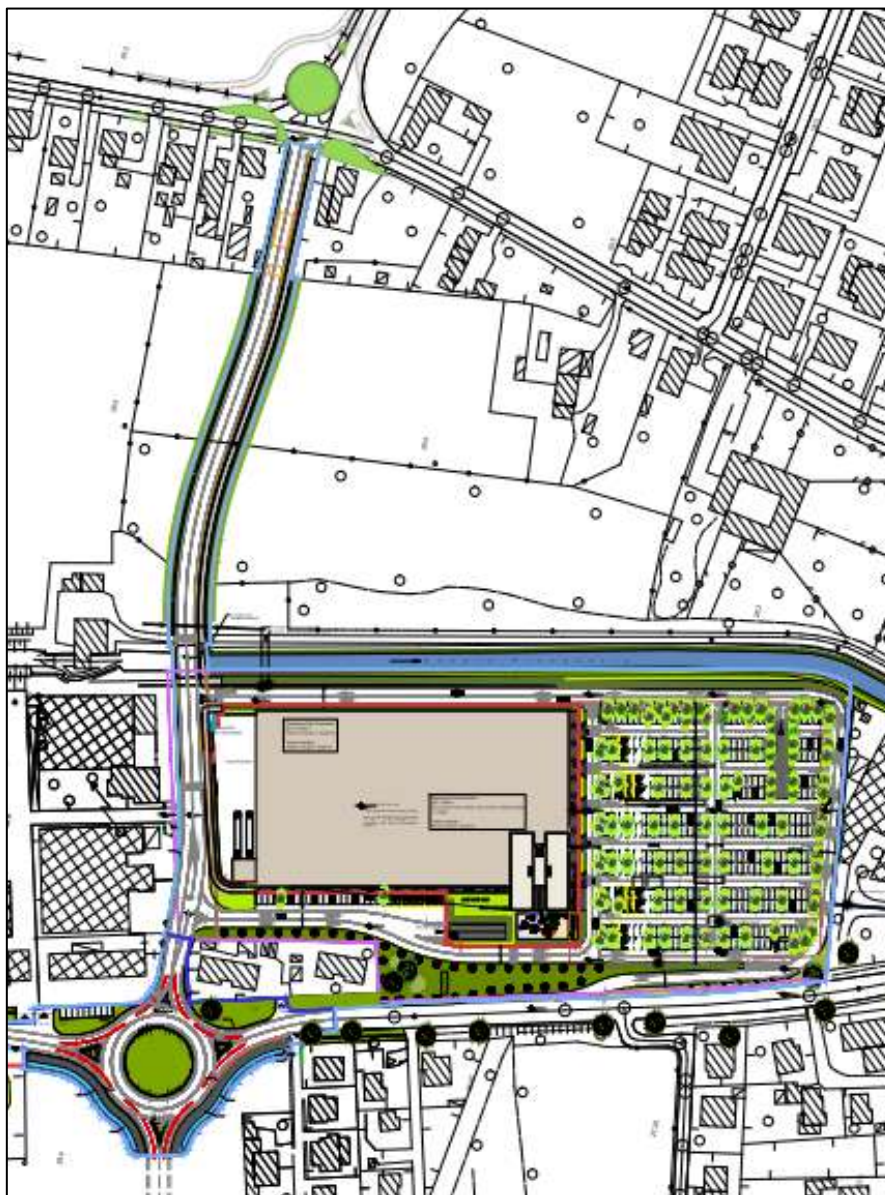
A seguito delle iniziative intraprese dal Comune, dalla ditta proponente e dalla Curatela Fallimentare, è stato approvato un accordo transattivo che ha previsto, tra l'altro, la cessione gratuita al Comune, da parte della Curatela Fallimentare, delle aree di proprietà destinate alla viabilità, corrispondenti al tracciato della bretellina stradale da realizzare tra via Roma e via Marconi.

### 3.3 Variante n.2 al PIRUEA “Mondial”

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 172 del 16 novembre 2020, il Comune ha adottato la Variante n. 2 al P.I.R.U.E.A., presentata dalla Curatela Fallimentare. La Variante è stata trasmessa alla Regione Veneto il 2 dicembre 2020 per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006. Con parere motivato n. 40/2021, la Commissione VAS ha stabilito che la Variante al PIRUEA dovesse essere sottoposta a procedura di Valutazione Ambientale Strategica. La procedura VAS per la Variante n. 2 si è conclusa con Parere positivo (con Prescrizioni) dalla Commissione Regionale VAS tramite il Parere motivato n. 62 del 27 aprile 2023.

La Variante n. 2 al PIRUEA, prevede lo stralcio del comparto residenziale al fine di realizzare una "piastra commerciale" di 55.000 m<sup>3</sup> (con una Superficie Coperta di 10.000 m<sup>2</sup>) e una torre direzionale di 28.125 m<sup>3</sup> (con una Superficie Coperta di 7.500 m<sup>2</sup>).

*Planimetria della Variante 2 al PIRUEA “Ex-Mondial”*



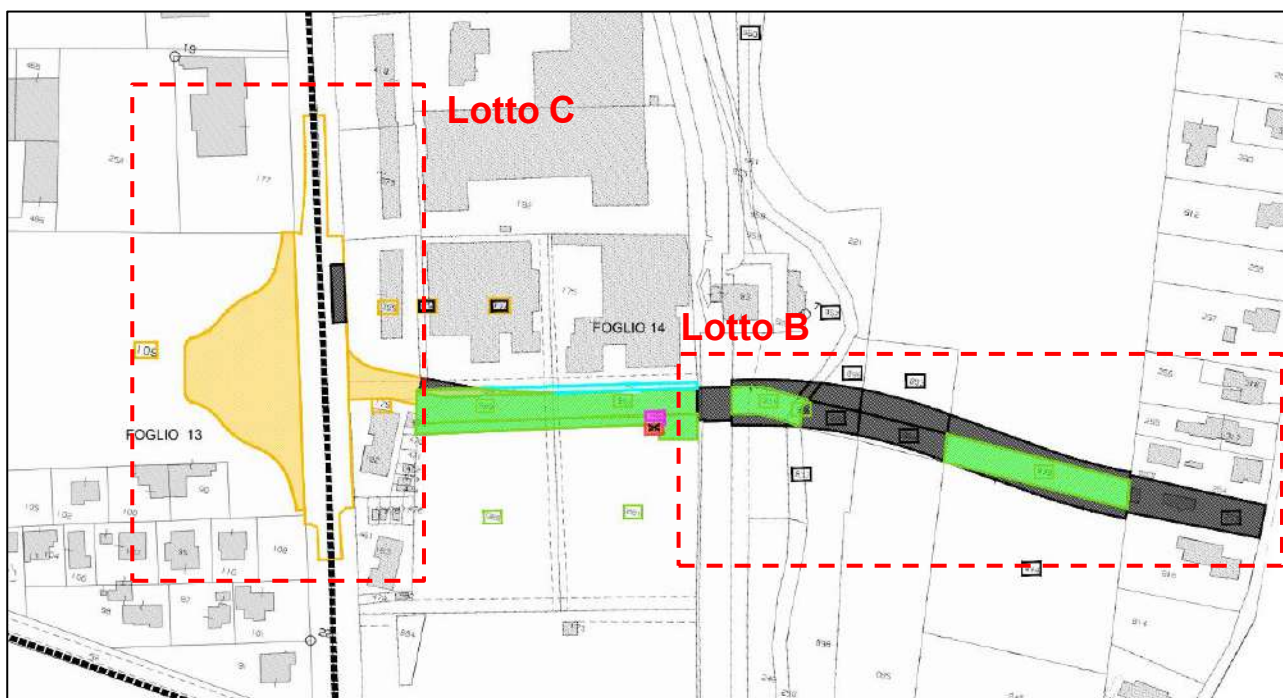


Il corpo di fabbrica “a piastra” aveva destinazione commerciale e dimensioni in pianta di circa 133 metri per 75 metri con un’altezza urbanistica di 5,50 metri e un’altezza dei fronti di 7 metri.

Il secondo corpo di fabbrica della tipologia “a torre” era pensato con destinazione commerciale e direzionale, planimetricamente innestato in corrispondenza del vertice di sud-est del corpo “a piastra”, lasciando al piano terra un ampio porticato d’ingresso con antistante un’area a verde pubblico attrezzato. La torre presentava una pianta a forma di “H” con 750 m<sup>2</sup> di superficie coperta per piano e un’altezza pari a 40 metri.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 12 gennaio 2022 è stato approvato il “Nuovo Accordo Transattivo” tra il Comune di Villorba e Generali Italia, successivamente sottoscritto in data 14 gennaio 2022, quale parte integrante della Convenzione. L’accordo prevedeva, tra gli obblighi a carico della Curatela Fallimentare, la presentazione dell’istanza di modifica della Convenzione in relazione alla Variante n. 2 al P.I.R.U.E.A., nonché la realizzazione della rotatoria su via Roma, identificata come Lotto C nella suddetta Variante mentre per il Comune viene preso in carico la realizzazione della bretella di collegamento tra via Roma (SS13) e via G. Marconi (Lotto B) nella Variante n. 2 al PIRUEA adottata, sostenendo integralmente ogni onere e costo connesso, comprese le spese per l’acquisizione delle aree necessarie, anche mediante procedura espropriativa. Allo stesso modo, il Comune è tenuto a sostenere integralmente anche gli oneri e i costi di espropriazione delle aree necessarie alla realizzazione della Rotatoria (Lotto C), che sarà eseguita dall’aggiudicatario.

*Individuazione delle aree a cedere – variante 2 al PIRUEA*



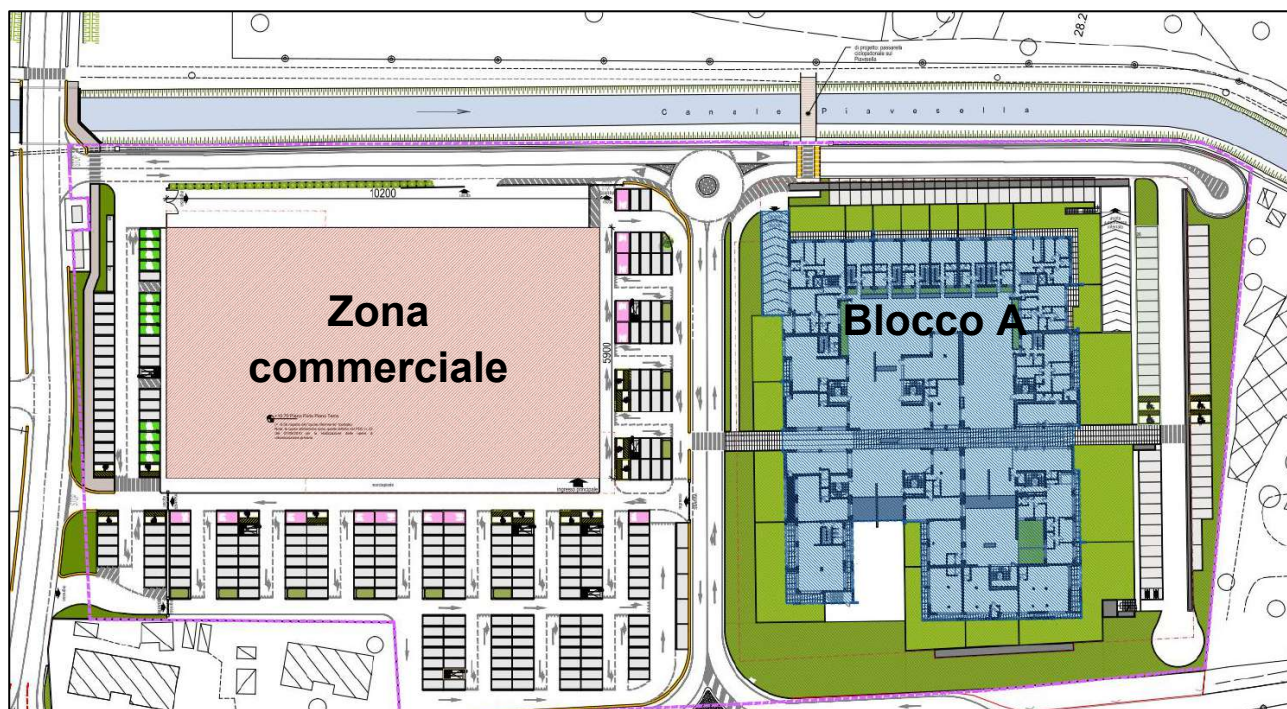
Con deliberazione della Giunta Comunale n. 104 del 9 giugno 2023, è stata approvata, ai sensi dell’art. 20 della L.R. n. 11/2004, la Seconda Variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato “PIRUEA Mondial”, già adottata con deliberazione n. 172 del 16 novembre 2020. Tale approvazione ha incluso anche le modifiche alla Convenzione e alle Norme Tecniche di Attuazione, in recepimento delle prescrizioni contenute nel parere motivato n. 62 VAS espresso dalla Commissione Regionale VAS in data 27 aprile 2023.

A seguito della procedura di vendita fallimentare del compendio, la società EMMEDUE IMMOBILIARE S.R.L. è risultata aggiudicataria ed è divenuta proprietaria dell’area in forza dell’atto di compravendita del 19 dicembre 2023, rep. n. 51191 – racc. n. 21571. In seguito, la società EMMEDUE IMMOBILIARE S.R.L. ha venduto alla società “IMMOBILIARE MERCATELLI S.R.L.” in forza dell’atto di compravendita in data 1° marzo 2024, rep. n. 96395 - racc. n. 41192, il “Blocco A” lasciato incompiuto avente originariamente destinazione e identificato al catasto al Foglio 4 mappale 883.

Infine le due società, hanno sottoscritto con il Comune di Villorba, una nuova Convenzione Urbanistica Sostitutiva ma in cui si confermano gli impegni del Nuovo Accordo Transattivo e conseguentemente presentando una nuova richiesta di variante al PIRUEA.

### 3.4 Variante n.3 al PIRUEA “Mondial”

La Variante n. 3, adottata con DGC n. 142 del 11/08/2025 e approvata con DGC n. 166 del 24/09/2025, introduce una riconfigurazione urbanistica più equilibrata tra le funzioni nel loro complesso. Viene recuperato il “Blocco A” residenziale incompiuto di proprietà della società "IMMOBILIARE MERCATELLI S.R.L.", che comprende un'autorimessa interrata e strutture al grezzo fuori terra, tornando all'impostazione della Variante n. 1 ma con l'esclusiva destinazione residenziale, eliminando le funzioni commerciali di vicinato e direzionali, e ampliando le aree a verde pertinenziale in quel comparto.





La variante ha interessato anche il ridimensionamento dell'area commerciale attraverso la riduzione della "piastra commerciale" che passa da 10.000 m<sup>2</sup> a 6.373,05 m<sup>2</sup> destinata a una grande struttura di vendita con superficie commerciale pari a 4.210 m<sup>2</sup>. Viene altresì eliminata la previsione di realizzare la "torre" direzionale prevista in precedenza avente altezza di 40 m.

*Estratto su ambito commerciale della Variante n.3 al PIRUEA*



Si riportano di seguito le destinazioni d'uso

**LEGENDA: DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI**



PORZIONE AD USO RESIDENZIALE



PORZIONE AD USO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA



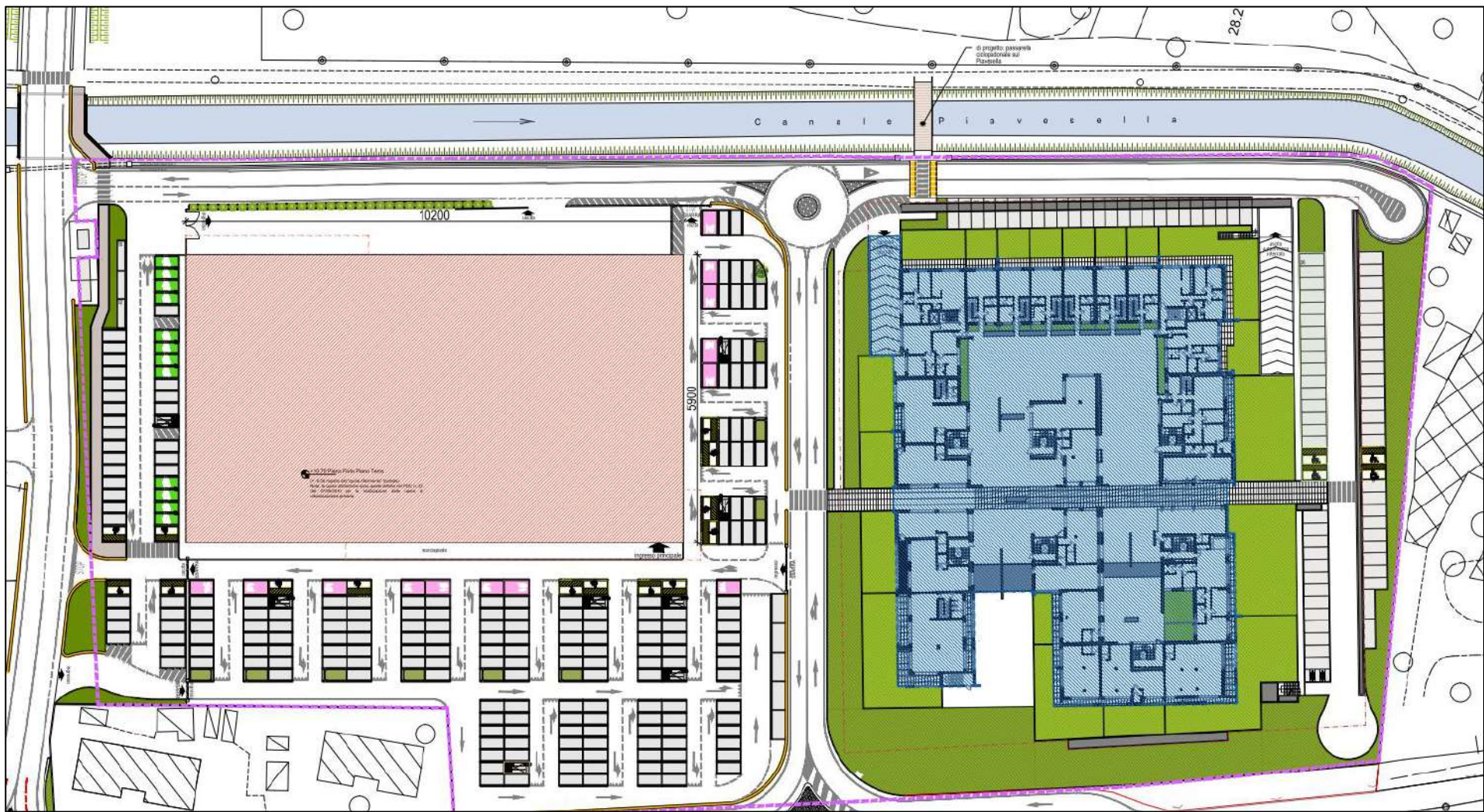
OPERE INTERRATE (ESISTENTI)  
RECUPERATE E DESTINATE A PARCHEGGI PRIVATI E LOCALI TECNICI PRIVATI



OPERE INTERRATE (ESISTENTI)  
VASCA DI ACCUMULO PER INVARIANZA IDRAULICA

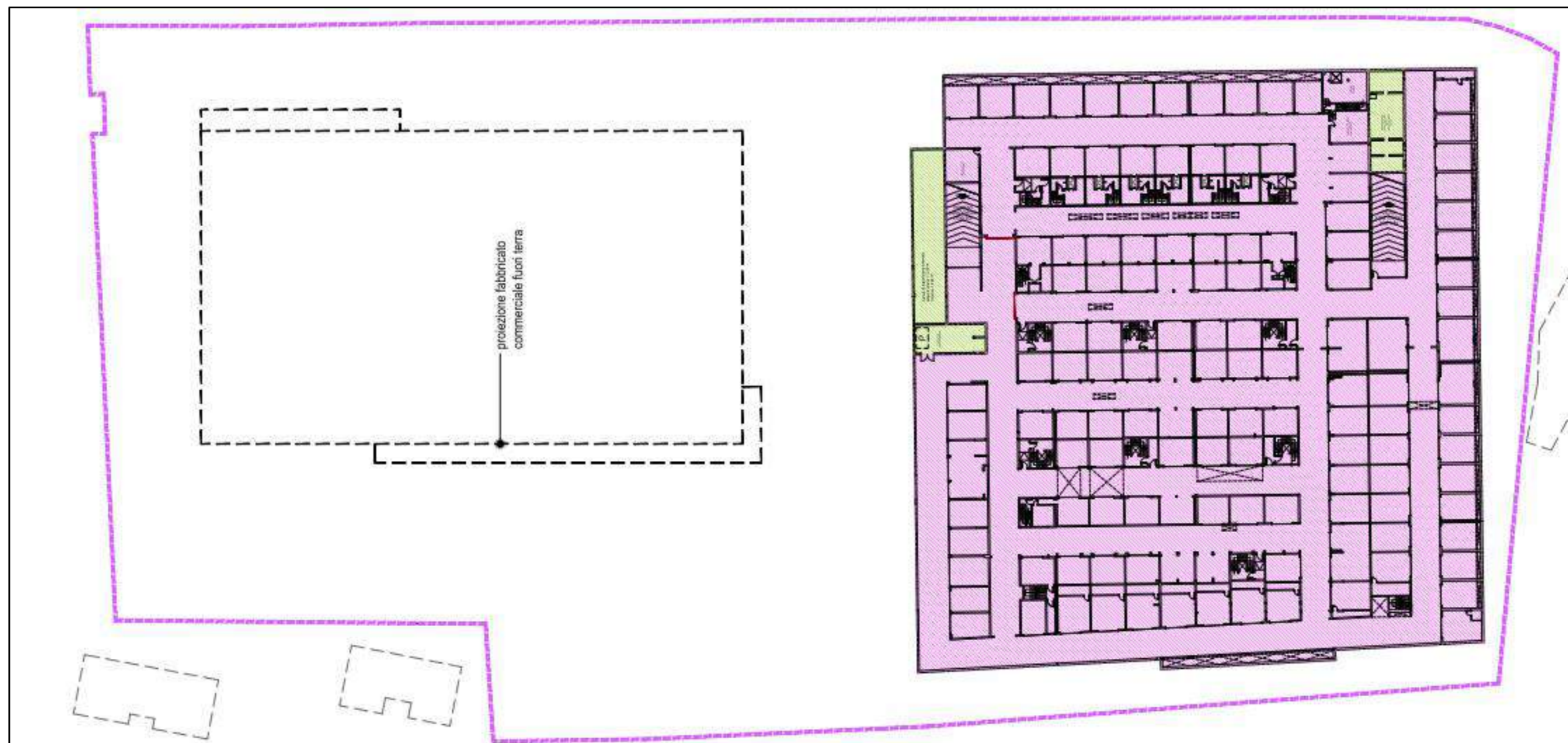


*Individuazione delle destinazioni d'uso – variante 3 al PIRUEA*

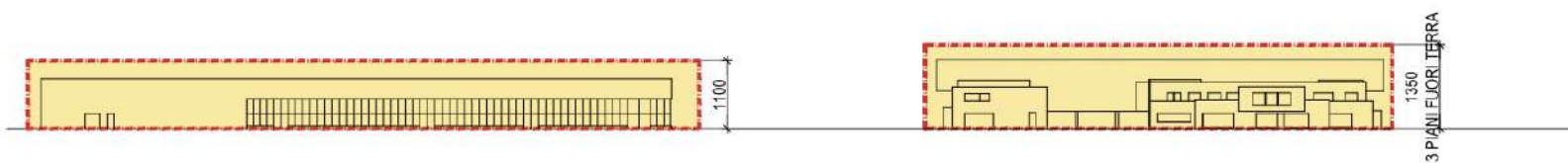
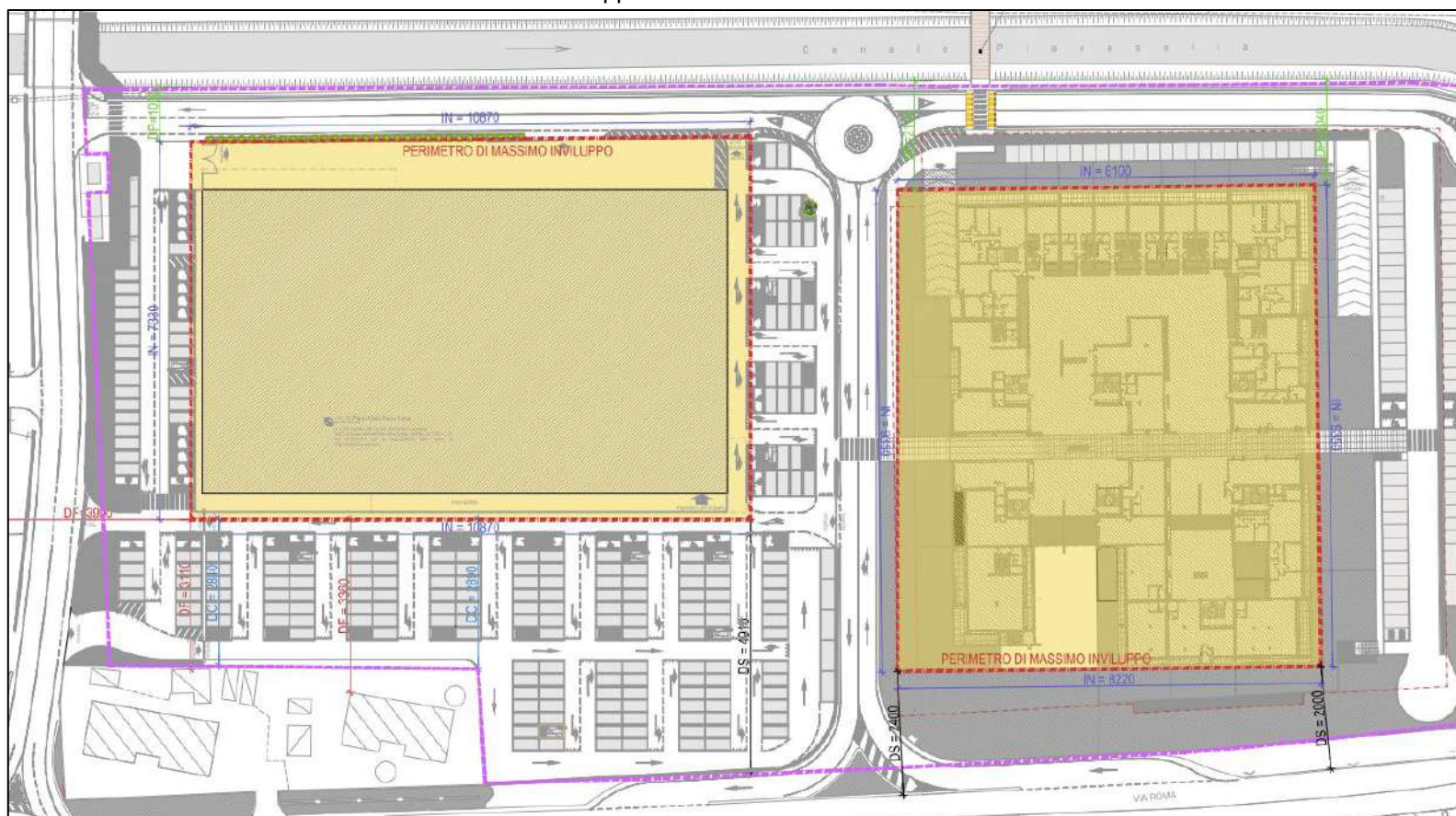




*Individuazione delle destinazioni d'uso – Variante 3 al PIRUEA*



Massimo inviluppo urbanistico – Variante 3 al PIRUEA

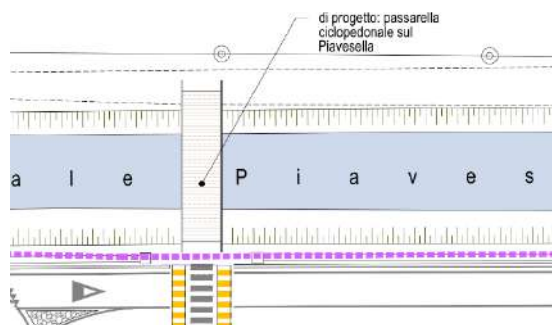




### 3.4.1 Opere di urbanizzazione

Inoltre, così come richiamato nella Convenzione stipulata, la Variante n. 3 prevede di realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'ambito:

1. strade, piste ciclabili e percorsi pedonali;
2. spazi di sosta e di parcheggio fuori terra (ad uso pubblico);
3. segnaletica stradale;
4. rete acque nere estesa fino al collettore principale attraverso la via Canova;
5. rete acque meteoriche con vasche di accumulo e collegamento al Canale Piavesella;
6. rete approvvigionamento idrico estesa fino al collettore principale attraverso la via Canova;
7. rete di distribuzione di energia elettrica per uso privato con nuove colonnine di ricarica;
8. cunicoli per posa di condutture telefoniche e fibra ottica;
9. pubblica illuminazione;
10. verde privato ad uso pubblico;
11. passerella pedonale sul canale Piavesella.



La Variante n. 3 prevede inoltre la realizzazione della nuova rotonda sulla S.S. 13 "Pontebbana" definito in precedenza come "Lotto C" e, a carico del Comune, la realizzazione del tratto stradale e pista ciclabile tra SS 13 e via Marconi, comprensivo del relativo ponte su canale "Piavesella" (lotto B – vedi pag.89); entrambi già definiti con la Variante 2 del PIRUEA.

*Nuova rotonda prevista dalla Variante n. 3 sulla S.S. 13*



La Variante n. 3 al PIRUEA "Mondial" prevede inoltre la realizzazione di una pista ciclabile lungo la futura viabilità stradale sul lato nord, per collegare la piastra commerciale alla ciclabile di via Marconi.

*Estratto pista ciclabile prevista dalla Variante n. 3 al PIRUEA.*



La Variante n. 3 prevede inoltre, per esigenze planimetriche, lo spostamento del canale irriguo terziario Zasso (ramo 1) realizzato in calcestruzzo a cielo aperto, gestito dal Consorzio di Bonifica Piave, attualmente in pessime condizioni nel tratto "Mondial" che sarà traslato di circa 2 metri verso il ciglio dell'argine del Canale Piavesella e ricostruito.

### 3.4.2 Viabilità

Per quanto riguarda la viabilità di accesso la Variante n. 3 prevede tre accessi all'ambito:

1. Accesso da nord-est tramite la futura viabilità stradale sul lato nord, vicino al canale Piavesella, (comprende ingresso e uscita);
2. Accesso da ovest tramite la SS13 "Pontebbana" con corsia di decelerazione (comprende solo ingresso);
3. Accesso dalla bretella, vicino alla rotatoria di via Roma, destinato all'area parcheggio commerciale (comprende ingresso e uscita).





La viabilità interna prevista mira a separare e organizzare i flussi veicolari tra le due aree funzionali del comparto, quella destinata alla zona commerciale a nord e questa destinata alla zona residenziale a sud. È prevista una quindi una carreggiata a doppio senso di marcia che attraversa trasversalmente l'ambito, fungendo da elemento di separazione e distribuzione del traffico.

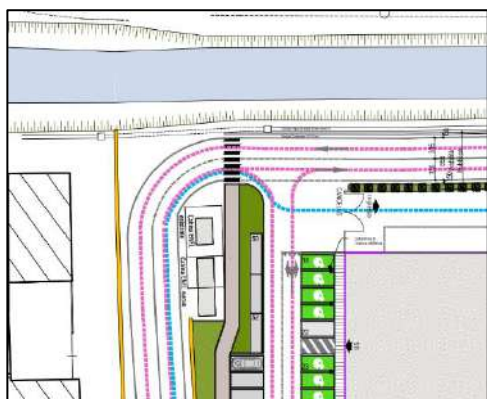
LEGENDA: VIABILITÀ MEZZI PESANTI

-  Viabilità stradale mezzi pesanti
-  Uscite di mezzi pesanti
-  Manovre in retromarcia
-  direzione mezzi pesanti

LEGENDA: VIABILITÀ AUTOMEZZI

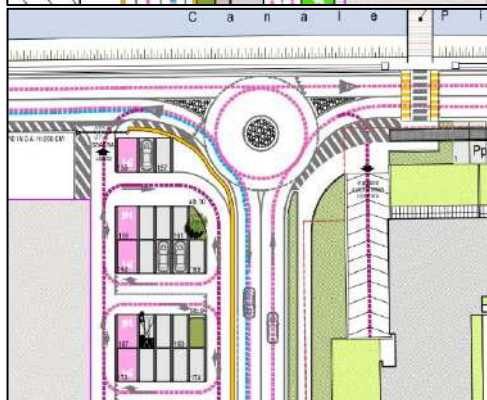
-  automezzi - senso unico di marcia
-  automezzi - doppio senso di marcia
-  direzione automezzi

Si riportano quindi degli estratti rappresentanti lo schema viabilistico nei punti nevralgici dell'ambito PIRUEA.

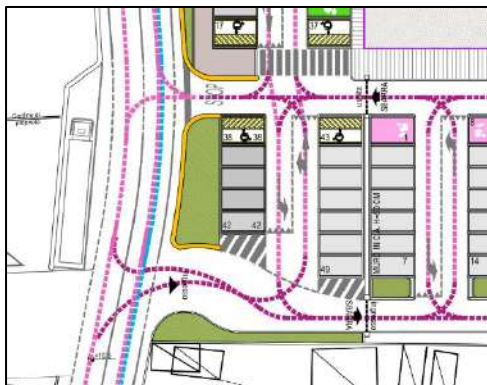


L'immagine rappresenta la testa della viabilità esistente (in verticale a sinistra) a cui verrà innestata la nuova carreggiata trasversale a doppio senso che attraverserà l'ambito PIRUEA. Si localizza inoltre il primo accesso al comparto commerciale, al parcheggio pubblico e l'accesso per i mezzi pesanti.

Dalla testa del tratto di strada esistente si collegherà il futuro ponte e la bretellina di cui la realizzazione è a carico del Comune di Villorba.

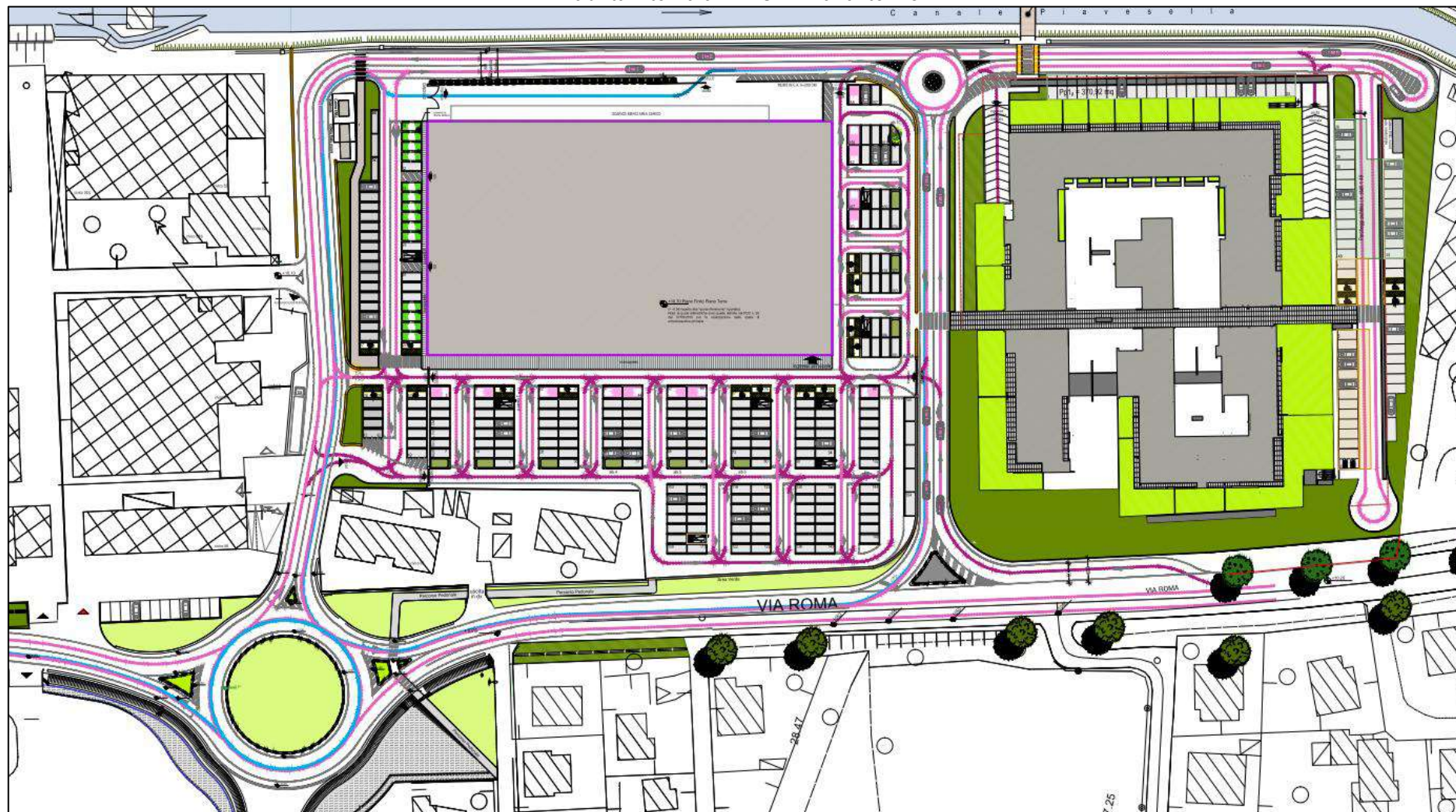


L'immagine rappresenta la rotatoria interna che permette l'inversione di marcia per il raggiungimento del comparto residenziale e gli accessi da ovest del comparto commerciale dalle nuove corsie di accelerazione e decelerazione. Si nota inoltre l'uscita dal parcheggio pertinenziale commerciale e l'ingresso per l'autorimessa interrata del comparto residenziale.



L'immagine rappresenta l'entrata e l'uscita dal parcheggio pubblico, seguito dal parcheggio pertinenziale commerciale dalla viabilità esistente.

Viabilità interna al PIRUEA Variante n.3





Per quanto riguarda invece l'area parcheggio pertinenziale commerciale la Variante n. 3 prevede:

- Carreggiate a senso unico (larghezza 3,60-3,80 m) e a doppio senso (6,00 m) in corrispondenza degli stalli;
- Accesso regolato da sbarre a chiusura temporizzata;
- Ingressi secondari da sud (carreggiata trasversale) e uscite verso nord (bretella), sud (obbligo di svolta a destra), o parallela al Piavesella.

Non si prevedono accessi regolati da sbarre per i parcheggi ad uso pubblico e si prevede l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

Alle persone con disabilità vengono garantiti stalli e i percorsi pedonali accessibili, secondo quanto previsto dalla normativa regionale.

*Estratto parcheggi pertinenziali commerciali (in azzurro) e pubblici (in viola) variante n.3 al PIRUEA*



 Parcheggio pertinenziale commerciale

 Parcheggio privato ad uso pubblico

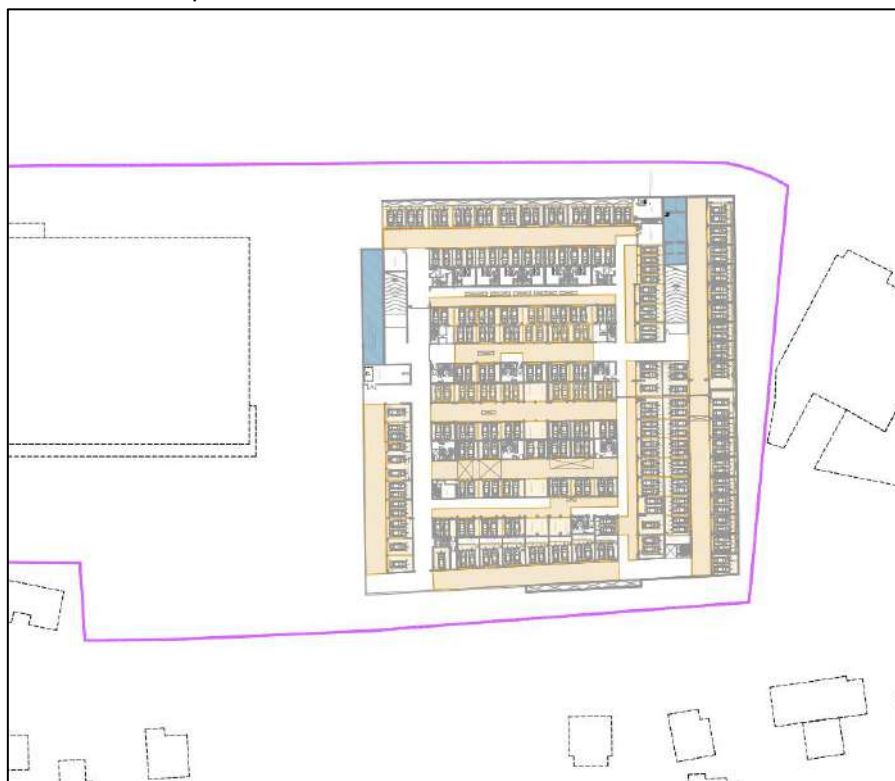
### 3.5 Verifica rispetto standards urbanistici

Si riporta di seguito la verifica del rispetto degli standards urbanistici con un raffronto cronologico, riportato nelle tabelle, dalla Variante n.1 al PIRUEA fino alla Variante n.3 approvata con DGC n. 166 del 24/09/2025.

*Estratto dimostrazione rispetto standard urbanistici PIRUEA variante n.3 – PIANO TERRA*



*Estratto dimostrazione rispetto standard urbanistici PIRUEA variante n.3 – PIANO INTERRATO*





**VARIANTE PIRUEA "MONDIAL" - Superficie Utile e destinazioni (ex art. 5 NTO)**

cfr. tavole grafiche UA-007.1...UA-007-8 depositati con la Variante n. 2 per le dimostrazioni analitiche dello stato di fatto

cfr. tavole grafiche UA-012 per le dimostrazioni analitiche di progetto

SUPERFICI UTILI: Stato di Fatto (PIRUEA Variante n.1)						
Livello	Residenziale	Direzionale	Commerciale			Totale
			Commerciale Media Struttura di Vendita (MSV)	Commerciale Aperto al Pubblico (CP)	Commerciale Esercizio di Vicinato (CV)	
Interrato	1021,51	633,45	290,60	240,71	71,67	2257,94 m²
Terra	1804,87	3112,05	1199,15	446,52	1493,30	8055,89 m²
1	5434,87	1052,96		318,68		6806,71 m²
2	5337,93	701,78		582,42		6622,13 m²
3	3013,98	479,30				3493,28 m²
4	1560,91	479,30				2040,21 m²
5	1560,91	479,30				2040,21 m²
6	790,69	479,30				1269,99 m²
7	779,87	479,30				1259,17 m²
8	779,87	330,67				1110,54 m²
9	905,73	187,91				1093,64 m²
10	923,60	187,91				1111,51 m²
11	737,58					737,58 m²
12	145,55					145,55 m²
TOTALE SUPERFICIE UTILE (SU) =			1489,75 m²	1588,53 m²	1564,97 m²	38044,35 m²
			4643,25 m²			

art. 31, co. 5 delle NTO della Variante n. 1 al Piano degli Interventi

Modifica della Destinazione d'Uso nella misura massima del 20% della S.U. complessiva

20%

di

38044,35 m²

=

7608,87 m²

SUPERFICI UTILI: Stato di Progetto (PIRUEA Variante n.3)				
DESTINAZIONE	STATO DI FATTO	MODIFICA S.U.	ELIMINAZIONI S.U.	PROGETTO
residenziale	24797,87 m²		-12350,82 m²	residenziale 12447,05 m²
direzionale	8603,23 m²		-8603,23 m²	direzionale 0,00 m²
media struttura di vendita				
commerciale aperto al pubblico	4643,25 m²	1729,80 m²		grande struttura di vendita 6373,05 m²
commerciale esercizi al vicinato				
TOTALE S.U. =	38044,35 m²			TOTALE S.U. = 18820,10 m²
TOTALE S.U. Eliminazioni =			20954,05 m²	
Modifica Destinazione Uso - riduzioni			0,00 m²	
Modifica Destinazione Uso - aumenti			1729,80 m²	
Modifica Destinazione Uso - complessiva			1729,80 m²	inferiore a 3764,02 m² 9,19%

**VOLUME URBANISTICO**

PIRUEA "originario"	approvato con DGC n. 31 del 15.07.2005 e DGR n. 3139 del 18/10/2005	88711,00 m³
PIRUEA - Variante n.1	approvata con DGC n. 43 del 28.09.2011	88677,90 m³
PIRUEA - Variante n.2	approvata con DGC n. 104 del 09.06.2023	83125,00 m³

PIRUEA - Variante n. 3 - STATO DI PROGETTO		superficie coperta S,c NTO art.5, co.1, lett.a	altezza dei fabbricati H NTO art.5, co.1, lett.g	volume dei fabbricati V NTO art.5, co.1, lett.h	volume allocato ai fini PIRUEA
commerciale - area vendita		6373,05 m²	4,75 m / 5,40 m	34183,67 m³	35000,00 m³
residenziale - invariato da variante n. 1				24553,20 m³	26000,00 m³
TOTALE - Volume complessivo di progetto				58736,87 m³	61000,00 m³



## VERIFICHE DEGLI STANDARD A PARCHEGGIO: ZONA COMMERCIALE

Parcheggio Pertinenziale (NTO, art. 77, commi 14 e 17, lett. c) da progetto					
P(p)					
		NUMERO DI STALLI	AREA A STALLI	AREA A MANOVRA	AREA A MANOVRA COMPUTABILE
NTO Variante 1 al P.I., Art. 77, co. 6					
49,09%					
A	Commerciale con vincolo "esterni" H24	52	690,43 m <sup>2</sup>	428,88 m <sup>2</sup>	171,55 m <sup>2</sup>
B	Commerciale con vincolo "interni"	191	2598,52 m <sup>2</sup>	1888,94 m <sup>2</sup>	755,58 m <sup>2</sup>
C=A+B	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>243</b>	<b>3288,95 m<sup>2</sup></b>	<b>2317,82 m<sup>2</sup></b>	<b>927,13 m<sup>2</sup></b>
					<b>4216,08 m<sup>2</sup></b>

Nota bene: tutti gli parcheggi sono con vincolo ad uso pubblico

## Verifiche di conformità:

D Totale Commerciale		benchmark di norma	
minimo richiesto di norma		6322 m <sup>2</sup> x 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =	3161,00 m <sup>2</sup>
di cui almeno a stallo		=3161 m <sup>2</sup> / 1,4 =	2257,86 m <sup>2</sup>
numero di stalli		=3161 m <sup>2</sup> / 17,5 m <sup>2</sup> =	181 stalli
		< 4216,08 m <sup>2</sup> - verifica?	conforme
		< 3288,95 m <sup>2</sup> - verifica?	conforme
		< 243 stalli - verifica?	conforme

## Tabella di Verifica degli Standard Urbanistici (Verde e Parcheggi)

## Opere di Urbanizzazione. NTO Art. 13, co. 2 - Dotazione minime di SUPERFICIE A STANDARD per ZTO D.3.11

NTO - art. 13, co.2 - Opere di Urbanizzazione			
A	Relativamente alla Residenza	Volume	standard per abitante teorico
	Volume	26000,00 m <sup>3</sup>	150,00 m <sup>3</sup> /ab
			abitanti teorici equivalenti
			174,00 ab

referimento: art.31, comma 8, L.R. n. 11/2004;

PAT - R.03 - Verifica del Dimensionamento, punto 3.4

NTO - art. 13, co.2 - Opere di Urbanizzazione		abitante teorico	Indice	Area Richiesta
A1	Fc) - verde	174,00 ab	10,00 mq/ab	1740,00 m <sup>2</sup>
A2	Fd) - parcheggio	174,00 ab	5,00 mq/ab	870,00 m <sup>2</sup>

rapporto di dimensionamento: assimilato alla ZTO C

NTO - art. 13, co.2 - Opere di Urbanizzazione		SLP	Indice	Area Richiesta
B	Relativamente al Commercio	6322,00 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> SLP	6322,00 m <sup>2</sup>

C=A+B	<b>TOTALE - Aree Minime a Standard</b>	<b>A(st)=</b>	<b>8932,00 m<sup>2</sup></b>
-------	--	---------------	------------------------------

Si rende noto che gli standard urbanistici a verde sono stati assolti attraverso la cessione al Comune di Villorba del complesso immobiliare denominato "Villa Giovannina" come previsto dalla convenzione stipulata a seguito dell'approvazione del PIRUEA con DGR n. 3139 del 18/10/2005 e pubblicazione sul BUR Veneto n.105 del 08/11/2005 e avvenuto in data 07.02.2006 attraverso atto notarile n.62823 di repertorio e n.16804 di raccolta.

AREE A STANDARD MINIMI DI NORMA: ZONA COMMERCIALE						
STANDARD riferimento normativo	Verde di Standard NTO, art. 13, co. 2, 3	Parcheggio di Standard		Parcheggio Pertinenziale		Verde di Standard NTO, art. 13, co. 2, 3
		0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> SLP	equivalente a stalli 1 stallo equivale a 12,5 x 200% = 25 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> SLP	equivalente a stalli 1 stallo equivale a 12,5 x 140% = 17,5 m <sup>2</sup>	
Destinazione d'Uso	SLP	Vc(st)	Pc(st)	Pc(p)		
<b>D</b>	<b>Commerciale</b>	<b>6322,00 m<sup>2</sup></b>	3161,00 m <sup>2</sup>	127 stalli	3161,00 m <sup>2</sup>	181 stalli
Applicazione NTO Variante 1 al P.I., Art. 77, co. 6. Parcheggio pertinenziale concorre a soddisfare la quota a standard commerciale con vincolo di uso pubblico. Rimangono a parcheggio pertinenziale commerciale						
						127 stalli
						945,00 m <sup>2</sup>
						54 stalli

AREE A STANDARD MINIMI DI NORMA: ZONA RESIDENZIALE						
STANDARD riferimento normativo	Verde di Standard NTO, art. 13, co. 2	Parcheggio di Standard		Parcheggio Pertinenziale		Verde di Standard NTO, art. 13, co. 2
		5,00 m <sup>2</sup> / ab	equivalente a stalli 1 stallo equivale a 12,5 x 200% = 25 m <sup>2</sup>	0,10 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	equivalente a stalli 1 stallo equivale a 12,5 x 140% = 17,5 m <sup>2</sup>	
Destinazione d'Uso	abitanti volume numero di abitazioni	Vr(st)	Pr(st)	P(p)		
<b>I</b>	<b>Residenziale</b>	174,00 ab	870,00 m <sup>2</sup>	35 stalli	2600,00 m <sup>2</sup>	149 stalli
	26000,00 m <sup>3</sup>					
	60 unità					
Nota: NTO, art. 77, co. 14: dotazione minima per alloggio non inferiore a n. 2 posti auto						120 stalli

<b>K</b>	Villa Giovannina (cfr. Convenzione Urbanistica)	-7782,00 m <sup>2</sup>
----------	---	-------------------------

<b>L=D+H+K</b>	<b>Totale Area Minima di Norma all'interno del comparto</b>	<b>-2881,00 m<sup>2</sup></b>	Standard verde già assolto.
----------------	---	-------------------------------	-----------------------------

AREE A STANDARD: SINTESI DEI RISULTATI DI PROGETTO						
STANDARD riferimento normativo	Verde di Standard NTO, art. 13, co. 3	Parcheggio di Standard		Parcheggio Pertinenziale		Verde di Standard NTO, art. 13, co. 3
		0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> SLP	equivalente a stalli 1 stallo equivale a 12,5 x 140% = 17,5 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> SLP	equivalente a stalli 1 stallo equivale a 12,5 x 140% = 17,5 m <sup>2</sup>	
Destinazione d'Uso	V(st)	P(st)		P(p)		
<b>M</b>	Commerciale	assolto con parcheggi pertinenziali tutti con vincolo ad uso pubblico		4216,08 m <sup>2</sup>	243 stalli	
<b>N</b>	Residenziale	887,54 m <sup>2</sup>	49 stalli	6038,36 m <sup>2</sup>	274 stalli	
<b>O</b>	Villa Giovannina	7782,00 m <sup>2</sup>				
<b>P=M+N+O</b>	<b>Totale Realizzato</b>	<b>887,54 m<sup>2</sup></b>	<b>49 stalli</b>	<b>10254,44 m<sup>2</sup></b>	<b>517 stalli</b>	
<b>Q</b>	<b>Totale Area Minima di Norma all'interno del comparto</b>	<b>4901,00 m<sup>2</sup></b>	<b>870,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3161,00 m<sup>2</sup></b>	<b>181 stalli</b>	
Verifica di conformità: P > Q ?		conforme	conforme	conforme	conforme	conforme



### **3.6 Permesso di Costruire per il comparto commerciale e la successiva variante**

La configurazione della variante n.2 al PIRUEA, ha permesso il rilascio del titolo abilitativo al fine della realizzazione del comparto commerciale. Per esigenze di mercato, la scelta della proprietà è stata quella di suddividere la valorizzazione dell'area in due stralci, il primo che prevede la realizzazione di 5.487,60 m<sup>2</sup> di superficie coperta a destinazione commerciale, su un totale di 10.000 m<sup>2</sup> e il secondo stralcio che prevede la realizzazione della rimanente superficie coperta a destinazione commerciale pari a 4.512,40 m<sup>2</sup> e la superficie coperta a destinazione direzione pari a 7.500 m<sup>2</sup> a data da destinarsi.

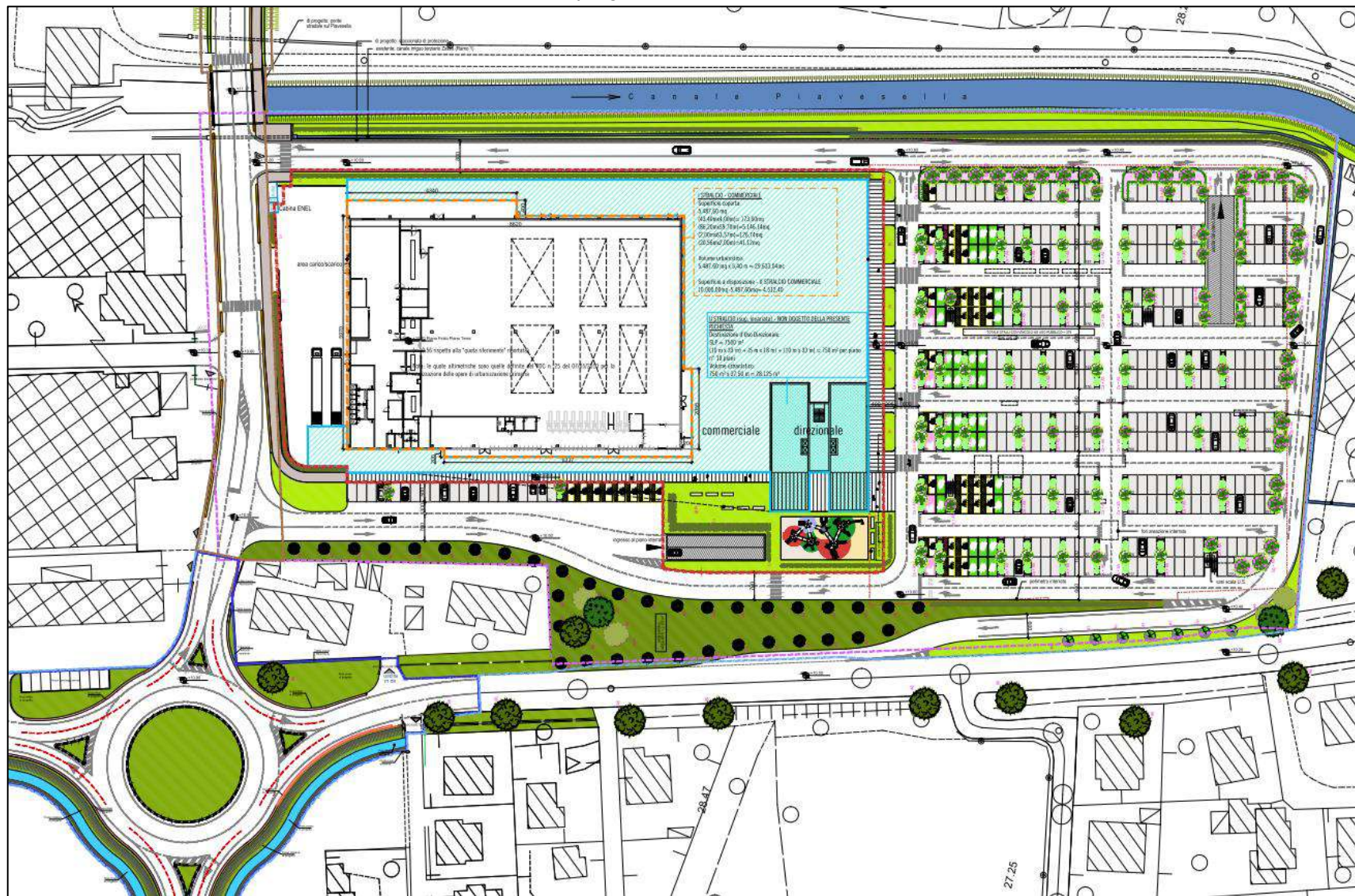
Il Permesso di Costruire n.027/24 del 29/08/2024 prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato che si svilupperà su una superficie coperta complessiva pari a 5.487,60 m<sup>2</sup>, avente le seguenti componenti funzionali:

- Un corpo principale, con dimensioni in pianta di 59,70 x 86,20 metri, che costituirà il cuore dell'attività;
- Due tettoie, di cui una dedicata alle operazioni di carico e scarico merci e l'altra, a protezione degli utenti, collocata in prossimità dell'ingresso all'area vendita.

L'edificio, secondo l'autorizzazione rilasciata viene organizzato principalmente in due aree funzionali di cui una zona commerciale adibita alla vendita, della superficie commerciale pari a 2.445 m<sup>2</sup> e un'area di preparazione, a supporto delle attività interne.

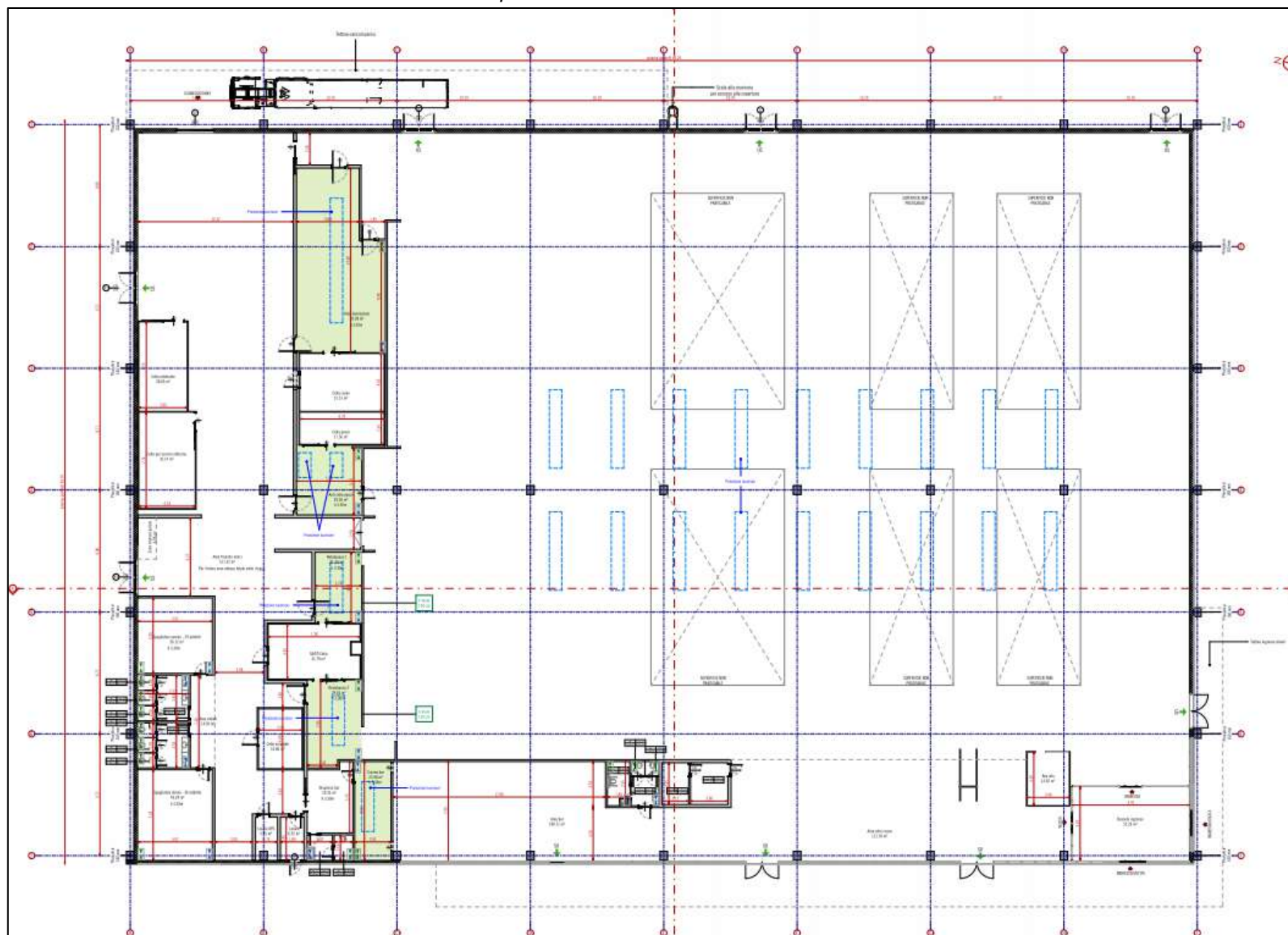
La rimanente superficie coperta a destinazione commerciale e la superficie coperta a destinazione direzionale non risultano oggetto di tale procedimento edilizio.

Planimetria di progetto PDC 027/24 del 29/08/2024





Pianta piano terra PDC 027/24 del 29/08/2024



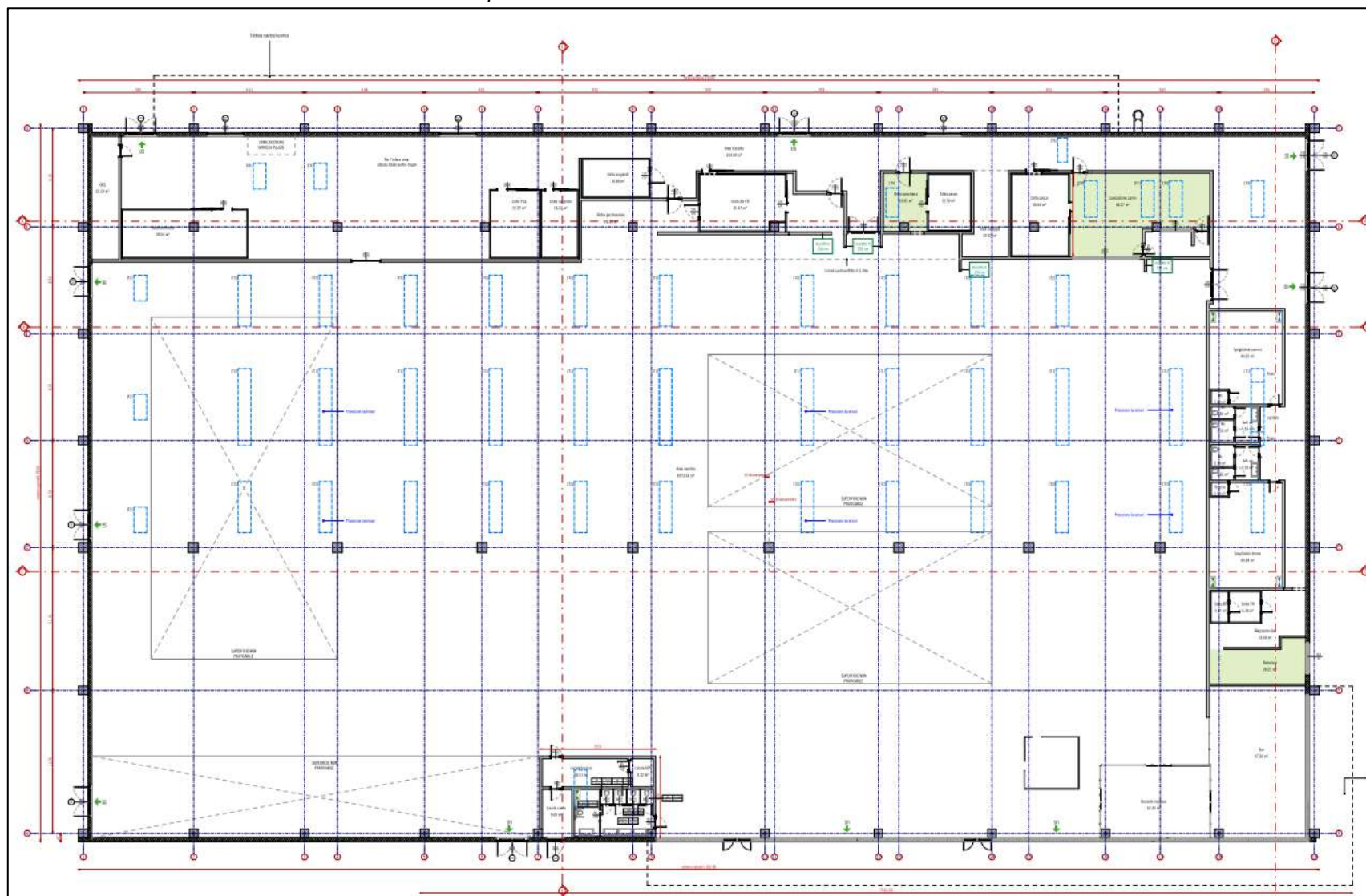


In seguito al rilascio del Permesso di Costruire è stata presentata una SCIA alternativa al PDC in variante, al fine di aumentare la superficie coperta a destinazione commerciale per il fabbricato di progetto, passando quindi da 5.487,60 m<sup>2</sup> a 6.373,05 m<sup>2</sup> e mantenendo inalterata la superficie commerciale di vendita pari a 2.445 m<sup>2</sup>. La proprietà, dopo 30 giorni come previsto dalla normativa non ha ricevuto comunicazioni, essendo in vigore il silenzio-assenso per questa tipologia di titolo abilitativo.

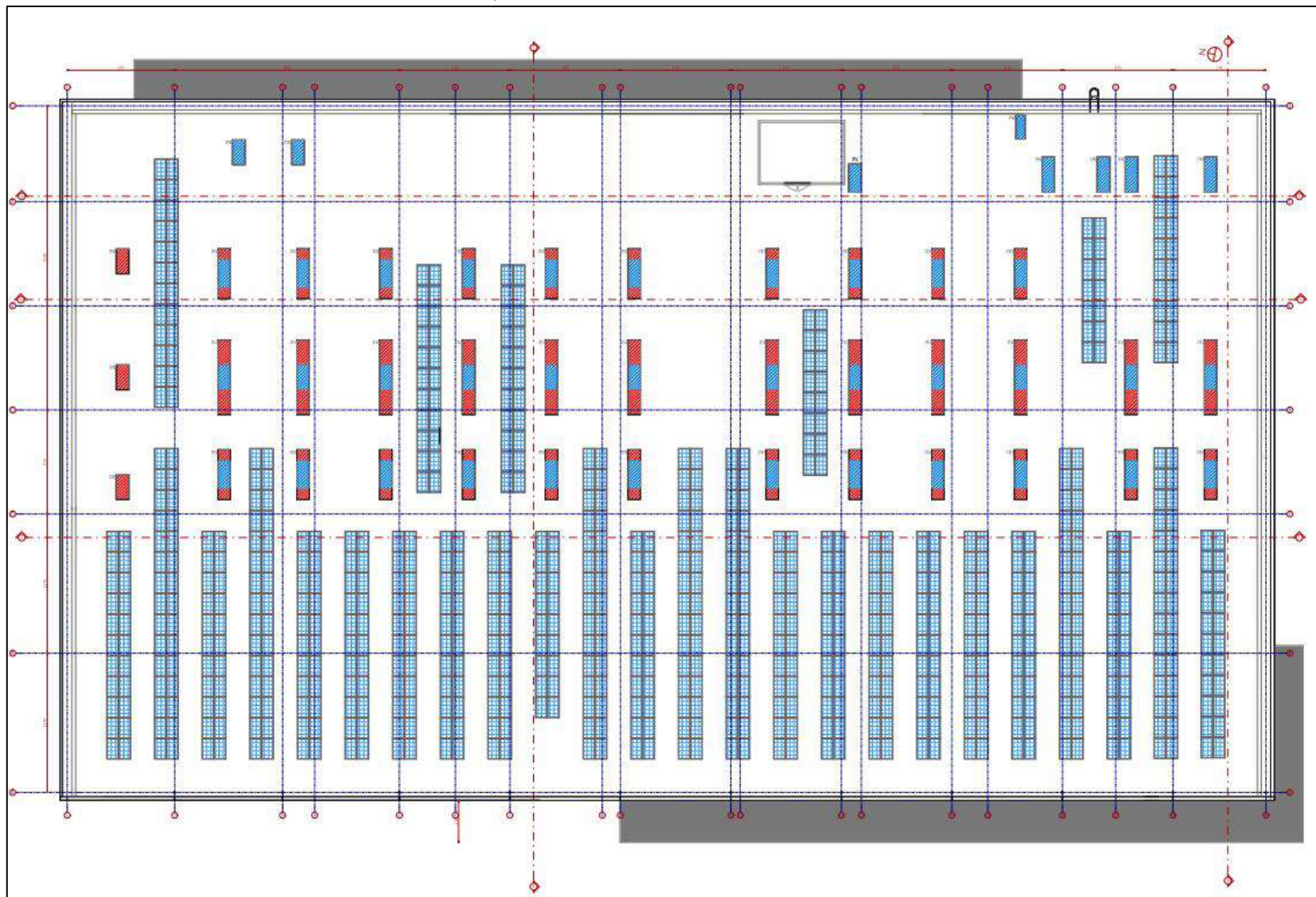
La superficie direzionale e parte della commerciale ancora realizzabile, essendo in vigore al momento della richiesta di permesso di costruire e di richiesta di SCIA alternativa PDC in variante, la disposizione delle superfici e dei volumi approvata con la variante n.2 al PIRUEA, non risulta oggetto delle richieste di titolo abilitativo riportate nel capitolo.

La Variante 3 al PIRUEA, come illustrato nei capitoli precedenti, mira alla riconfigurazione planivolumetrica del PIRUEA, tra cui lo stralcio della superficie direzione e la riduzione della piastra commerciale e infatti oggi, si trova corrispondenza tra le superficie commerciale riportata nella Variante n. 3 al PIRUEA e la superficie oggetto della SCIA alternativa al PDC in variante

Pianta piano terra PDC in variante 027/24 del 29/08/2024

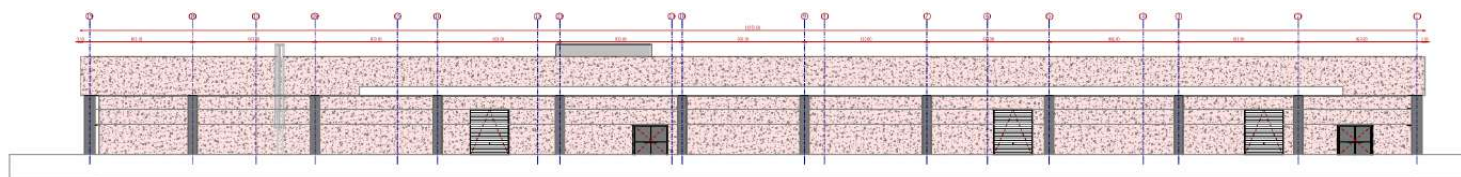


*Pianta copertura PDC in variante 027/24 del 29/08/2024*

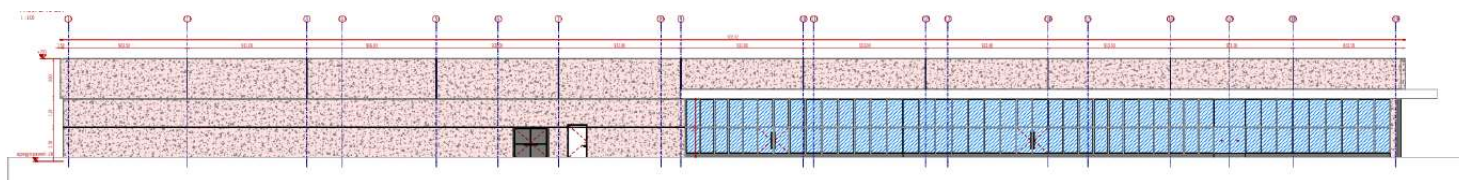




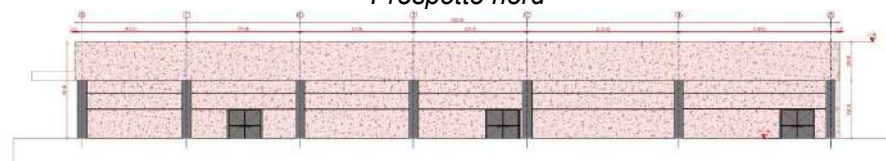
*Prospetto est*



*Prospetto ovest*



*Prospetto nord*



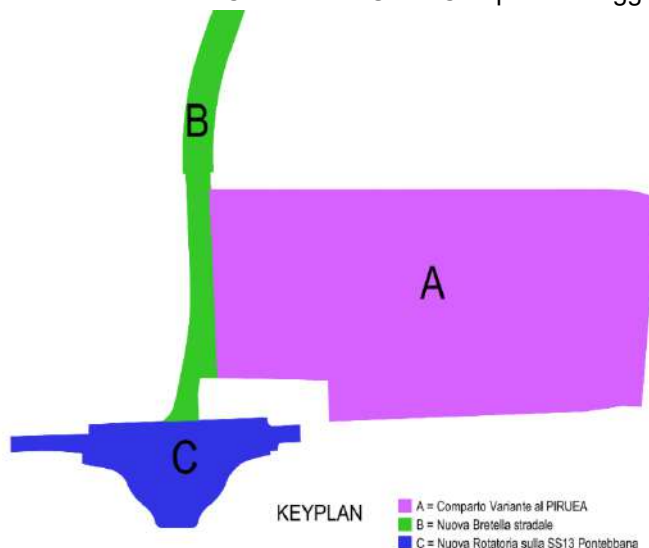
*Prospetto sud*



### 3.7 Permesso di costruire per la rotatoria sulla S.S. 13 “Pontebbana” – Via Roma e la relativa variante

Il progetto oggetto della richiesta di Permesso di Costruire, riguarda la realizzazione della rotatoria, identificata negli elaborati del PIRUEA come “Lotto C”. La rotatoria, che risponde agli standard identificati dal codice della strada, rappresenta infatti una soluzione viabilistica più efficiente rispetto a un tradizionale incrocio a raso, sia dal punto di vista della sicurezza che da quello della fluidità del traffico. La realizzazione dell'intervento è stata autorizzata attraverso il rilascio del Permesso di Costruire n.037/24 del 10/12/2024.

Schematizzazione del “Lotto C” e del PIRUEA “Comparto A” oggetto di PDC



Uno dei principali vantaggi riguarda la riduzione delle velocità dato che costringe i veicoli a moderare l'andatura, aumentando allo stesso tempo la sicurezza stradale eliminando le svolte a sinistra, tradizionalmente tra le manovre più pericolose. Inoltre, dal punto di vista ambientale, la rotatoria contribuisce alla riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico rendendo maggiormente scorrevole il transito degli automezzi.

La nuova infrastruttura sarà dotata di un'isola centrale del diametro di 33 metri, attorno alla quale si articoleranno le quattro direttrici di accesso e uscita. Queste ultime saranno delimitate da isole divisionali con cordolo di tipo ANAS, mentre l'isola centrale sarà rifinita con tappeto in erba sintetica ItalGreen Landscape dreamy (spessore 25 mm) posato su cappellaccio in calcestruzzo di 8 cm, armato con rete elettrosaldata.

Dal punto di vista geometrico, la rotatoria sarà così conformata:

- corona centrale con corsia di larghezza pari a 6 metri;
- banchina esterna di larghezza minima pari a 1,50 metri;
- banchina interna di 1 metro;
- corsie di ingresso in rotatoria di 3,50 metri;
- corsie di uscita di 4,50 metri, più ampie per favorire il deflusso dei veicoli.

Viene posta particolare attenzione all'innesto occidentale, destinato in futuro a collegarsi con la bretella di accesso alla zona industriale ma non essendo ancora operativa, l'innesto verrà chiuso provvisoriamente con barriere stradali tipo New Jersey riempibili, così da garantire la corretta canalizzazione del traffico.

### Nuova rotatoria prevista sulla S.S. 13



Inoltre l'intervento prevede una serie di opere complementari alla realizzazione della rotatoria, finalizzate sia alla sistemazione delle aree limitrofe sia alla corretta gestione idraulica e funzionale del nuovo nodo viario.

- Sul lato est, a ridosso delle proprietà private, verranno realizzate delle aiuole verdi e in particolare, per la proprietà identificata catastalmente al fg. 14 mapp. 179, è previsto il rifacimento completo di due lati della recinzione esistente in calcestruzzo armato;
- Per la proprietà al fg. 14 mapp. 355, oltre a un'aiuola verde, verranno realizzati nove nuovi parcheggi privati, pavimentati in conglomerato bituminoso e delimitati da cordone in cls;
- Nella proprietà al fg. 14 mapp. 177, invece, l'accesso esistente sarà arretrato e l'aiuola interna modificata, così da consentire una manovra più agevole;
- È previsto un nuovo accesso dalla SS13 Pontebbana a favore del mapp. 355 fg. 14, con una larghezza di 8 metri, in ampliamento rispetto a quello già presente.

Dal punto di vista idraulico, verrà realizzato a ovest un nuovo fosso colatore, in sostituzione di quello esistente e per compensare le nuove superfici impermeabilizzate, si prevede un bacino di invaso di circa 195 mc. A est, invece, verranno tombinati due fossi colatori esistenti mediante tubazioni da 80 cm di diametro, con l'inserimento di un manufatto di regolazione in corrispondenza del mapp. 179, così da creare una cassa di laminazione che eviti sovraccarichi alla rete scolante.

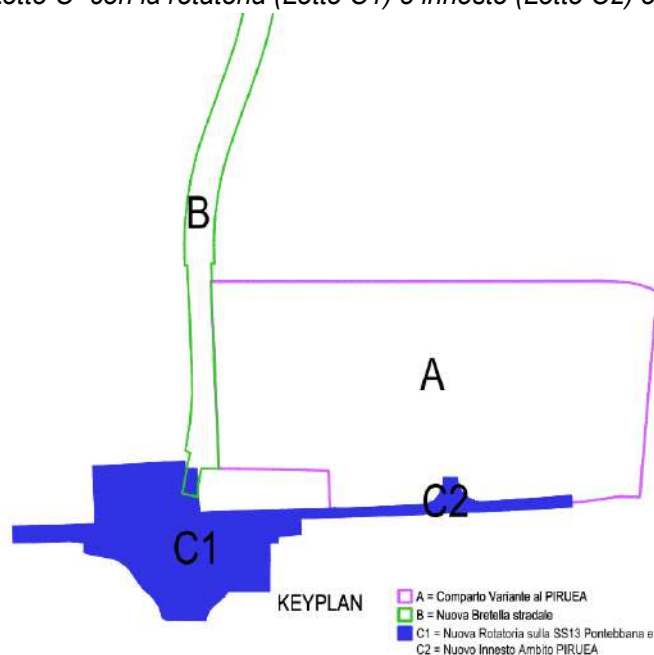
La gestione delle acque meteoriche sarà garantita da nuove caditoie poste nello spartitraffico centrale, con scarico al fosso colatore, mentre per le corsie di ingresso e uscita l'acqua verrà convogliata verso i tombamenti est. A ridosso della recinzione del mapp. 179 sarà inoltre installato un tubo drenante in pvc da 200 mm, posato su ghiaia lavata, per migliorare il deflusso idrico.

Per quanto riguarda le reti tecnologiche (acquedotto, telecomunicazioni, gas, fibra ottica, Enel), queste verranno mantenute nelle loro posizioni attuali mentre la rete di illuminazione pubblica sarà adeguata rispetto il nuovo assetto planimetrico.

In seguito è stata presentata una SCIA di variante in corso d'opera al PDC, Codice pratica SUAP n. 04122180245-15042025-1233 – Pratica n. 591195 avente data di deposito: 15/04/2025 – Registrata al prot n. 14091 del 16/04/2025 e autorizzata da parte di ANAS prot. n. 574352 del 27/06/2025 - Pratica: VE2025/0137 al fine di includere il nuovo innesto all'ambito PIRUEA (lotto C2) direttamente dalla S.S. 13.



*Schematizzazione del "Lotto C" con la rotatoria (Lotto C1) e innesto (Lotto C2) oggetto di variante al PDC*

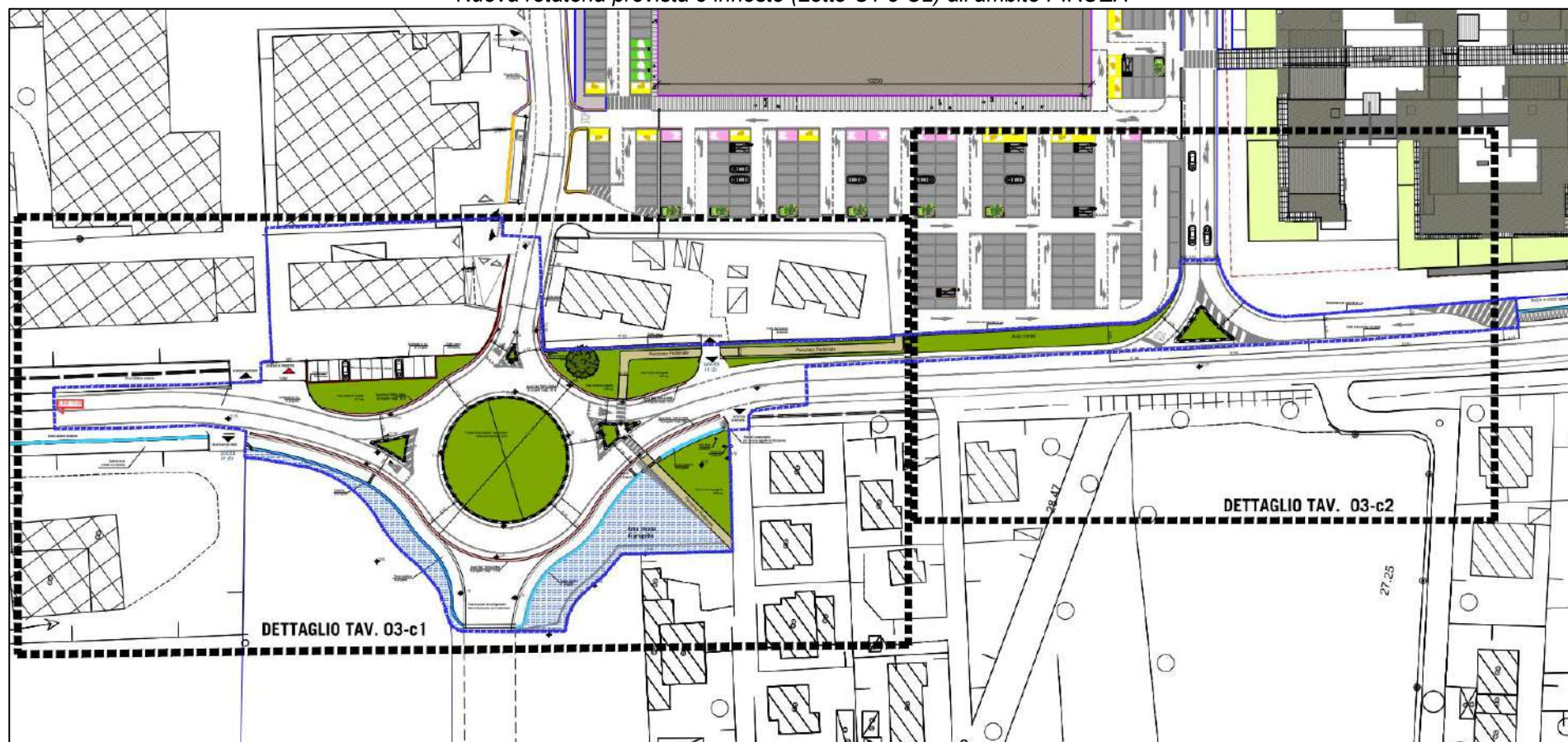


L'integrazione dell'innesto al PIRUEA ha reso necessaria una revisione di alcune specifiche progettuali precedentemente autorizzate:

- Viene prevista la riduzione del diametro dell'isola centrale, che passa da 33 a 30 metri, con conseguente riorganizzazione delle isole divisionali delle quattro direttrici, mantenendo cordoli tipo ANAS e finiture in erba sintetica, ciò comporta anche la contestuale traslazione dell'asse della rotatoria verso sud di circa 4 metri, così da ottimizzare gli spazi e minimizzare interferenze con le aree private.
- Viene realizzato un nuovo percorso pedonale di collegamento tra Vicolo Lazio e il futuro ambito PIRUEA, della larghezza di 2 metri che attraverserà la SS13 Pontebbana in un punto opportunamente protetto e illuminato, garantendo sicurezza ai pedoni grazie a segnalazioni luminose poste a un'altezza di circa 5,50 m e con braccio sporgente di 3-4 m a seconda della larghezza delle corsie. La pavimentazione sarà drenante ed ecocompatibile, poggiata su sottofondi adeguatamente stratificati.

Per quanto riguarda l'innesto ovest destinato al futuro raccordo con la zona industriale rimarrà in questa fase non operativo e verrà temporaneamente chiuso mediante la prosecuzione del guard-rail lungo la corona rotatoria, così da garantire la piena sicurezza della circolazione.

*Nuova rotatoria prevista e innesto (Lotto C1 e C2) all'ambito PIRUEA*



## 4 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

### 4.1 Stato Attuale dei luoghi

L'area è attualmente caratterizzata dalla presenza del cantiere per la costruzione dell'edificio commerciale autorizzato con Permesso di Costruire n. 027/24 del 29/08/2024 e successiva Variante (SCIA del 28/07/2025). A seguito dell'ultimazione dell'edificio commerciale saranno realizzati i parcheggi e la viabilità interna, nonché le opere perequative extra ambito. Tali interventi sono stati autorizzati con SCIA del 28/07/2025 in conformità agli standard previsti dalla Variante n. 3 al PIRUEA (approvata con DGC n. 166 del 24/09/2025). Ulteriori dettagli vengono riportati nel cap. 3. Si riporta un'ortofoto dell'ambito di intervento e alcune fotografie del fabbricato in costruzione.

*Individuazione dell'ambito di intervento e del fabbricato commerciale.*



Dalla documentazione fotografica successivamente proposta, si pone in luce come il fabbricato, al momento della redazione dell'elaborato sia in corso di costruzione in forza al PDC n. 027/24 e successiva Variante (SCIA del 28/07/2025).

Si riporta inoltre l'indicazione degli elementi che compongono il progetto.



Parcheggio pubblico



Fabbricato incompleto

Fabbricato oggetto di valutazione



Nuova rotatoria Interna al PIRUEA

Nuova viabilità trasversale



Nuova  
 rotatoria  
 extra-ambito



Parcheggio  
 pertinenziale  
 commerciale







Nuova rotatoria  
interna al PIRUEA

Strada interna che  
congiunge le corsie  
di accelerazione e  
decelerazione



Nuova viabilità  
trasversale



## 4.2 Stato Autorizzato

Lo stato autorizzato è relativo al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Edilizia (PIRUEA) denominato "Mondial" che prevede la valorizzazione dell'area oggetto di intervento mediante la realizzazione di un'area a destinazione commerciale.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 166 del 24/09/2025 il Comune di Villorba (TV) ha approvato la Variante n. 3 al PIRUEA. Nel paragrafo n. 3 viene descritta la cronistoria delle varie fasi di approvazione del PIRUEA "Ex Mondial".

La Variante n. 3 al PIRUEA è relativa all'area commerciale e alla limitrofa area residenziale. Oggetto di tale studio è la sola area commerciale, con superficie complessiva pari a 16 492.18 m<sup>2</sup> (perimetro in rosso nella successiva immagine).

*Sovrapposizione del progetto approvato con la Variante n. 3 al PIRUEA e l'ambito oggetto di intervento.*



La Variante n. 3 al PIRUEA prevede una superficie commerciale coperta pari a 6373.05 m<sup>2</sup> e una superficie lorda di pavimento pari a 6322.00 m<sup>2</sup>.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva delle superfici e del volume urbanistico definito dalla Variante n. 3 al PIRUEA approvata.

SUPERFICIE COPERTA (Sc) = 6.373,05 m<sup>2</sup>  
 VOLUME URBANISTICO = 34.183,67 m<sup>3</sup>  
 SUPERFICIE UTILE (Su) = 6.373,05 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (Slp) = 6.322,00 m<sup>2</sup>

Superficie Coperta (Sc) & Volume urbanistico (V)									
Voce	S(c)	L	P	detrazioni "P" art. 5 P.L.	P(corr)	S(c)	x	H	= V
1	fabbricato	102,00 m	59,00 m	0,00 m	59,00 m	6018,00 m <sup>2</sup>	x	5,40 m	= 32497 m <sup>3</sup>
2	tettoia carico / scarico est	80,00 m	3,80 m	1,50 m	2,30 m	184,00 m <sup>2</sup>	x	4,75 m	= 874 m <sup>3</sup>
3	pensilina, porzione ovest	73,91 m	3,60 m	1,50 m	2,10 m	155,21 m <sup>2</sup>	x	4,75 m	= 737 m <sup>3</sup>
4	pensilina, porzione sud	12,77 m	2,74 m	1,50 m	1,24 m	15,83 m <sup>2</sup>	x	4,75 m	= 75 m <sup>3</sup>
TOTALI					S(c)=	6373,05 m <sup>2</sup>		V=	34183,67 m <sup>3</sup>

Superficie utile (Su)						
Voce	S(c)	L	P	detrazioni "P" art. 5 P.L.	P(corr)	S(c)
1	fabbricato	102,00 m	59,00 m	0,00 m	59,00 m	6018,00 m <sup>2</sup>
2	tettoia carico / scarico est	80,00 m	3,80 m	1,50 m	2,30 m	184,00 m <sup>2</sup>
3	pensilina, porzione ovest	73,91 m	3,60 m	1,50 m	2,10 m	155,21 m <sup>2</sup>
4	pensilina, porzione sud	12,77 m	2,74 m	1,50 m	1,24 m	15,83 m <sup>2</sup>
TOTALI					S(c)=	6373,05 m <sup>2</sup>

Superficie Lorda di Pavimento (Slp)				
Voce	S(c)	L	P	S(c)
1	fabbricato	102,00 m	59,00 m	6018,00 m <sup>2</sup>
2	tettoia carico / scarico est	80,00 m	3,80 m	304,00 m <sup>2</sup>
3	pensilina, porzione ovest	73,91 m	0,00 m	0,00 m <sup>2</sup>
4	pensilina, porzione sud	12,77 m	0,00 m	0,00 m <sup>2</sup>
TOTALI				6322,00 m <sup>2</sup>

### Valutazione Ambientale Strategica

Come riportato nel Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 142 dell'11/08/2025, con il quale è stata adottata la Variante n. 3 al PIRUEA (si veda documento D02 – DGC n. 142 – Adozione Variante n. 2 PIRUEA), il progetto non è stato sottoposto a Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

Tale esclusione deriva dall'applicabilità del Regolamento Regionale n. 3/2025 in materia di Valutazione Ambientale Strategica, che all'art. 5, comma 3, lettera c), dispone l'esonero dalla procedura per le "modifiche di piani e programmi già oggetto di VAS, finalizzate a incrementare le misure di tutela ambientale, tra cui la riduzione del carico urbanistico e l'esclusione di aree edificabili".

La Variante n. 2 al PIRUEA è infatti già stata sottoposta a VAS con esito favorevole (si veda il documento D03 – Parere VAS n. 62), mentre la Variante n. 3 introduce una rilevante riduzione della volumetria edificabile e del carico urbanistico.

Si evidenzia inoltre che l'art. 11, comma 4, del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 ("Norme in materia ambientale") prevede lo svolgimento della VAS "tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni". Tale principio conferma l'opportunità dell'esclusione dalla procedura, in quanto il piano è già stato oggetto di valutazione ambientale e le modifiche proposte sono migliorative sotto il profilo della tutela ambientale.

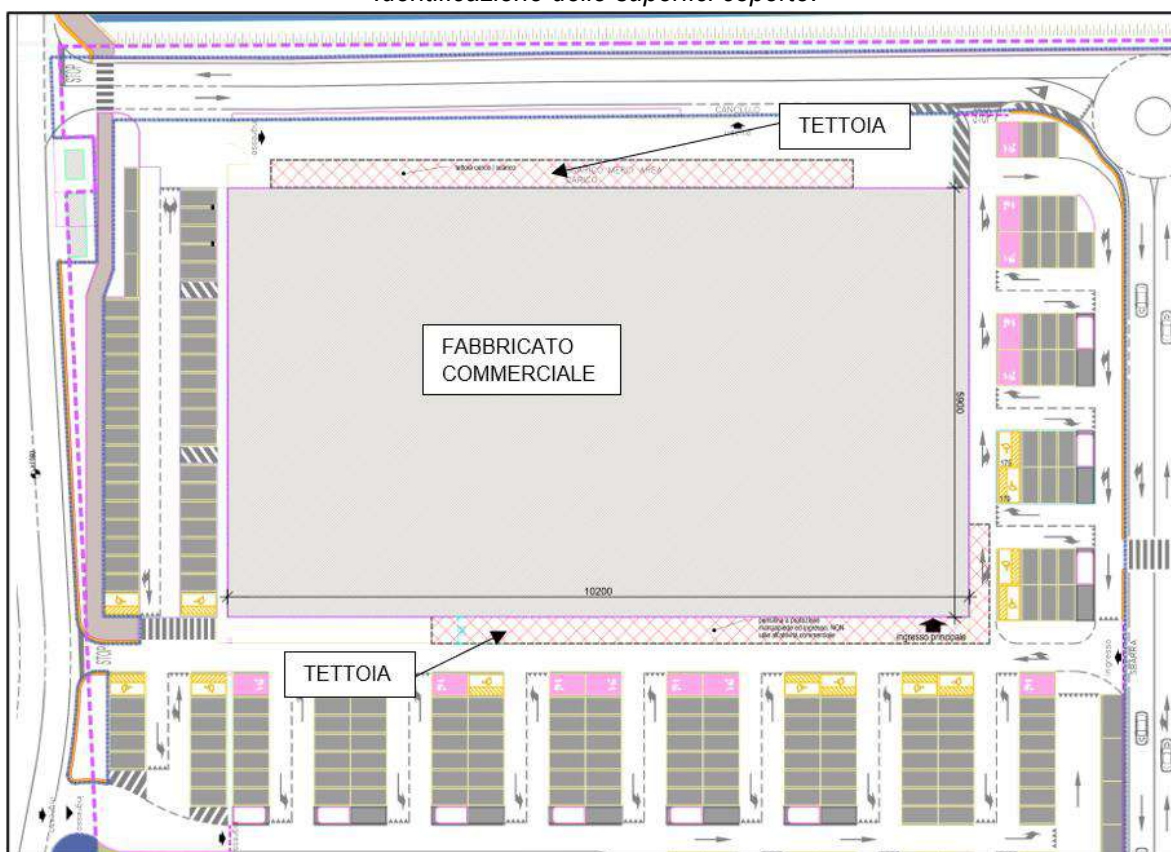


#### 4.2.1 Fabbricato commerciale

La struttura del fabbricato commerciale è stata autorizzata con SCIA di Variante al PdC n. 027/24 (Rif. pratica SUAP 04122180245-28072025-1004 – documento D04) e si svilupperà su una superficie coperta pari a 6 373.05 m<sup>2</sup> suddivisi in:

- un corpo principale con dimensioni in pianta pari a 102.00 m x 59.00 m;
- due tettoie, una per consentire le operazioni di carico e scarico merci (80.00 x 3.80 m) e una di protezione degli utenti, posta in corrispondenza dell'ingresso all'area di vendita (73.91 m x 3.60 m + 12.77 m x 2.74m).

*Identificazione delle superfici coperte.*



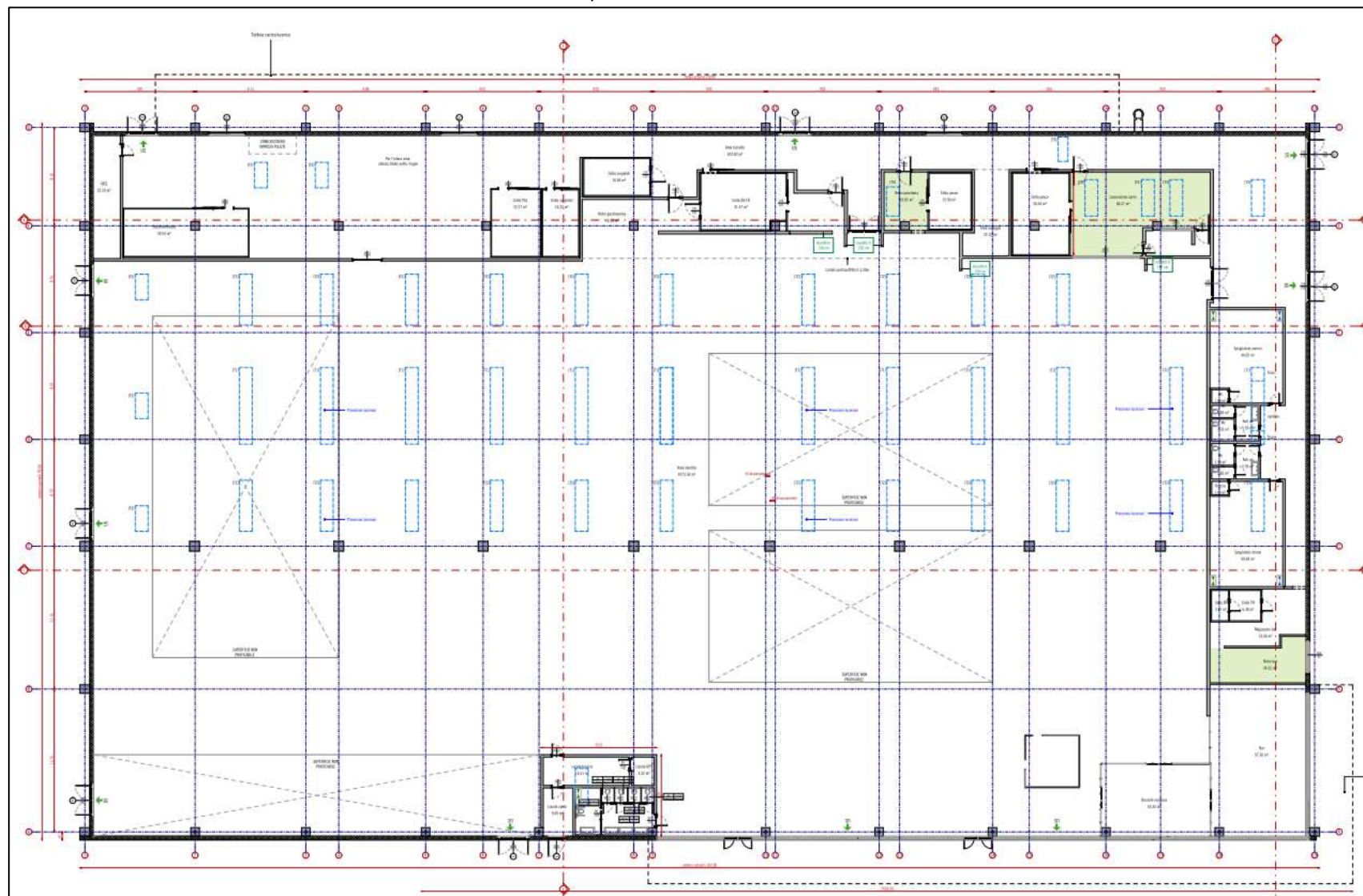
Le caratteristiche costruttive del fabbricato saranno le seguenti:

- **Fondazioni:** in calcestruzzo armato gettato in opera, del tipo isolato in corrispondenza dei pilastri e continuo lungo il perimetro dei muri esterni;
- **Strutture portanti:** costituite da pilastri in calcestruzzo armato con sezioni pari a 70×70 cm e 80×80 cm;
- **Copertura:** formata da travi principali in C.A.P. con sezioni a “L” e a “T rovescia”, e da travi secondarie tipo “TT” con interasse di circa 2.50 m e altezze pari rispettivamente a 1.00 m e 0.40 m;
- **Serramenti:** del tipo modulare, con telaio in alluminio a taglio termico e dimensioni conformi agli elaborati progettuali. Le porte di sicurezza saranno dotate di maniglione antipanico;
- **Pavimentazioni:** pavimento industriale in calcestruzzo spessore 20 cm, sovrastato da strato isolante X-Foam HBT 500 (o HBT 700 in funzione delle necessità) di spessore 10 cm. La finitura superficiale è in piastrelle di ceramica spessore 1.5 cm;
- **Tamponamenti esterni:** realizzati tramite pannelli orizzontali coibentati con altezza complessiva pari a 7.50 m.

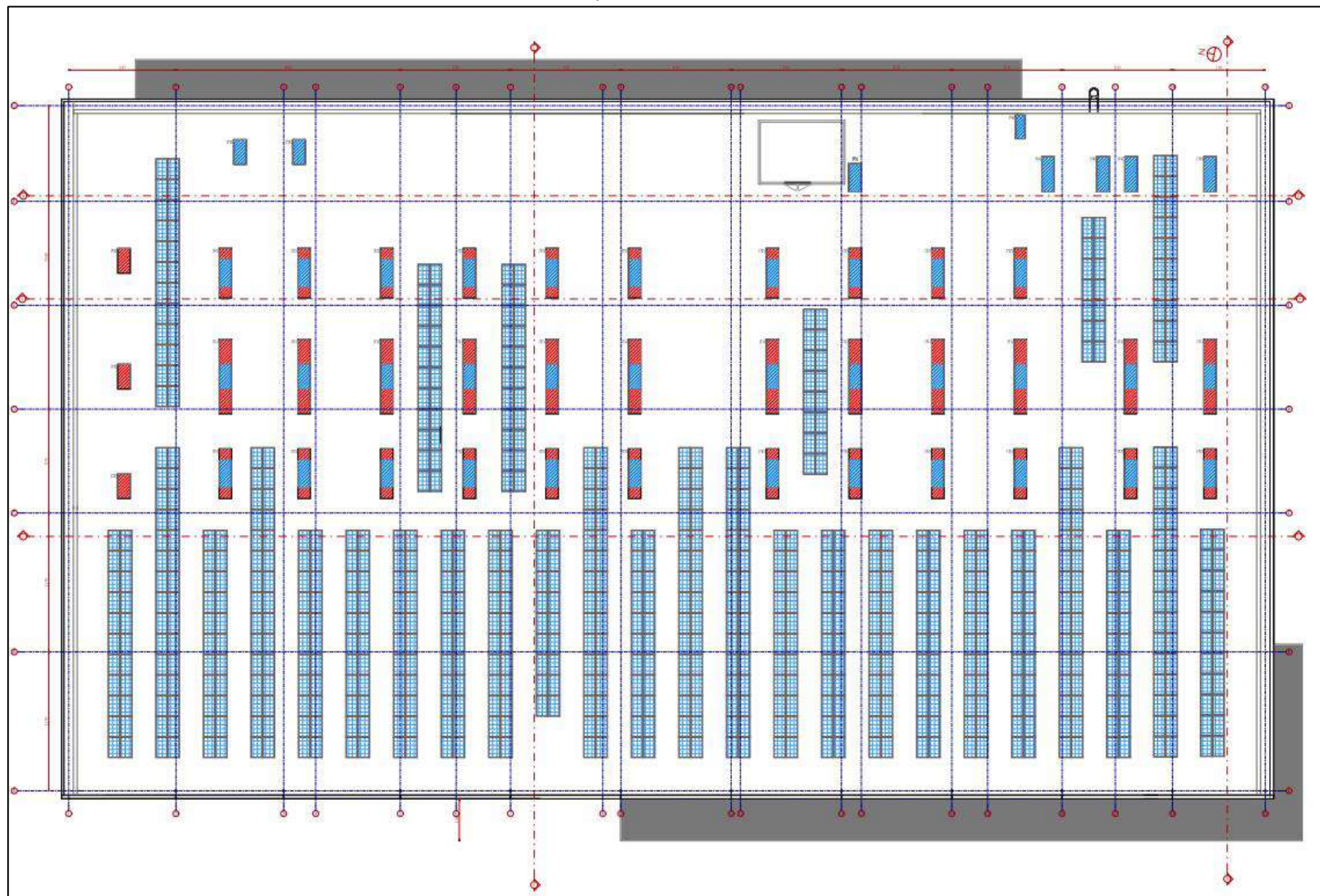
Le altezze interne risultano pari a 5.55 m al colmo e 4.80 m al piede del tegolo, rispettando le prescrizioni del vigente Piano degli Interventi per l'area oggetto di intervento.



*Estratto Tavola T04 - Pianta piano terra PDC in variante 027/24 del 29/08/2024*

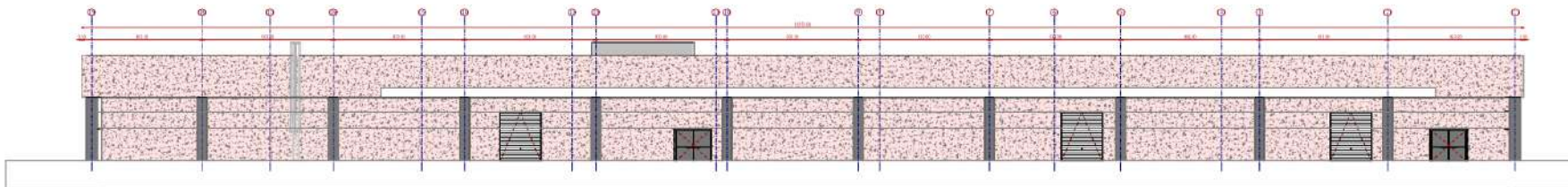


*Estratto Tavola T05 - Pianta copertura PDC in variante 027/24 del 29/08/2024*

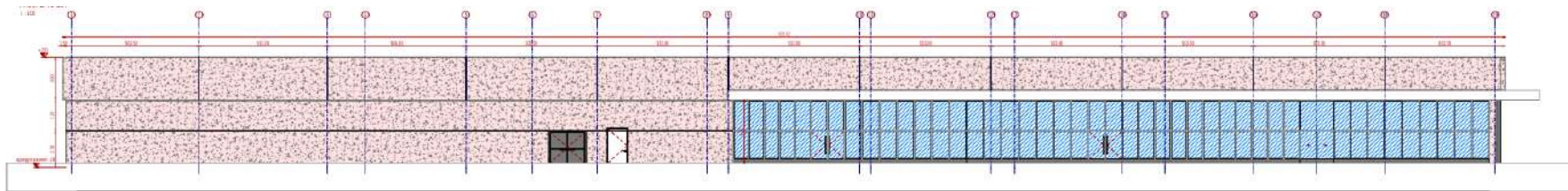




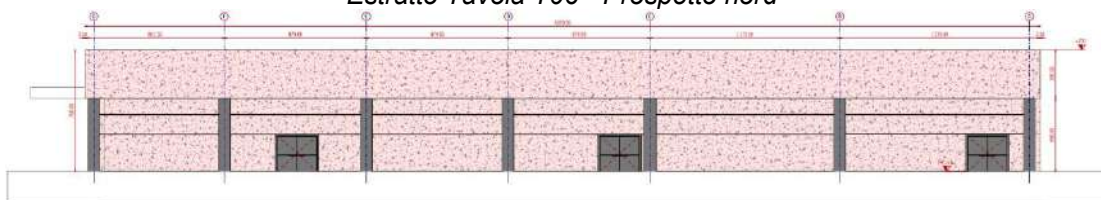
*Estratto Tavola T06 - Prospetto est*



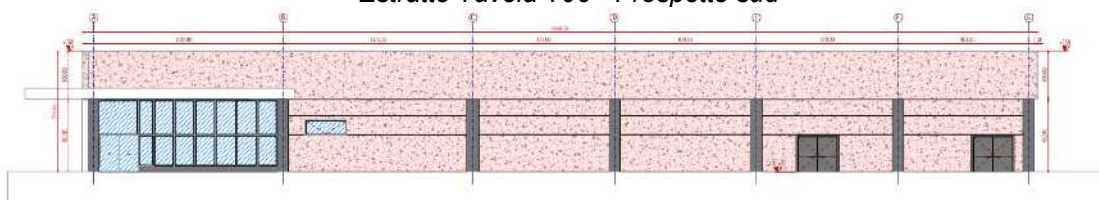
*Estratto Tavola T06 - Prospetto ovest*



*Estratto Tavola T06 - Prospetto nord*



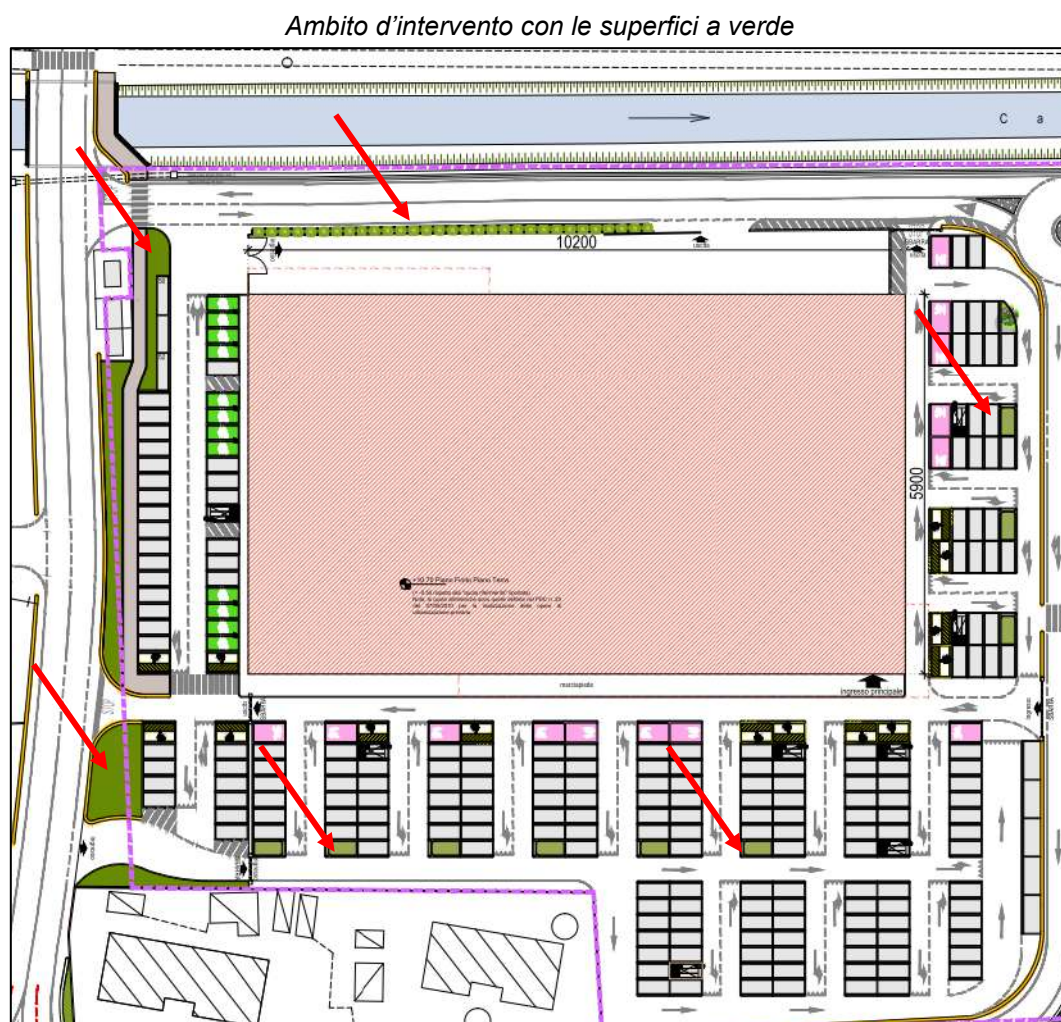
*Estratto Tavola T06 - Prospetto sud*





#### 4.2.2 Superfici a verde

In coerenza con quanto previsto nella Variante n. 3 al PIRUEA approvata, il progetto autorizzato prevede l'inserimento di aiuole alberate e vegetate sia all'interno del parcheggio (occupando un posto auto), sia lungo il margine nord, in corrispondenza della fascia di separazione tra la strada e il parcheggio privato vincolato ad uso pubblico, contribuendo ad incrementare la dotazione di verde nell'area industriale.



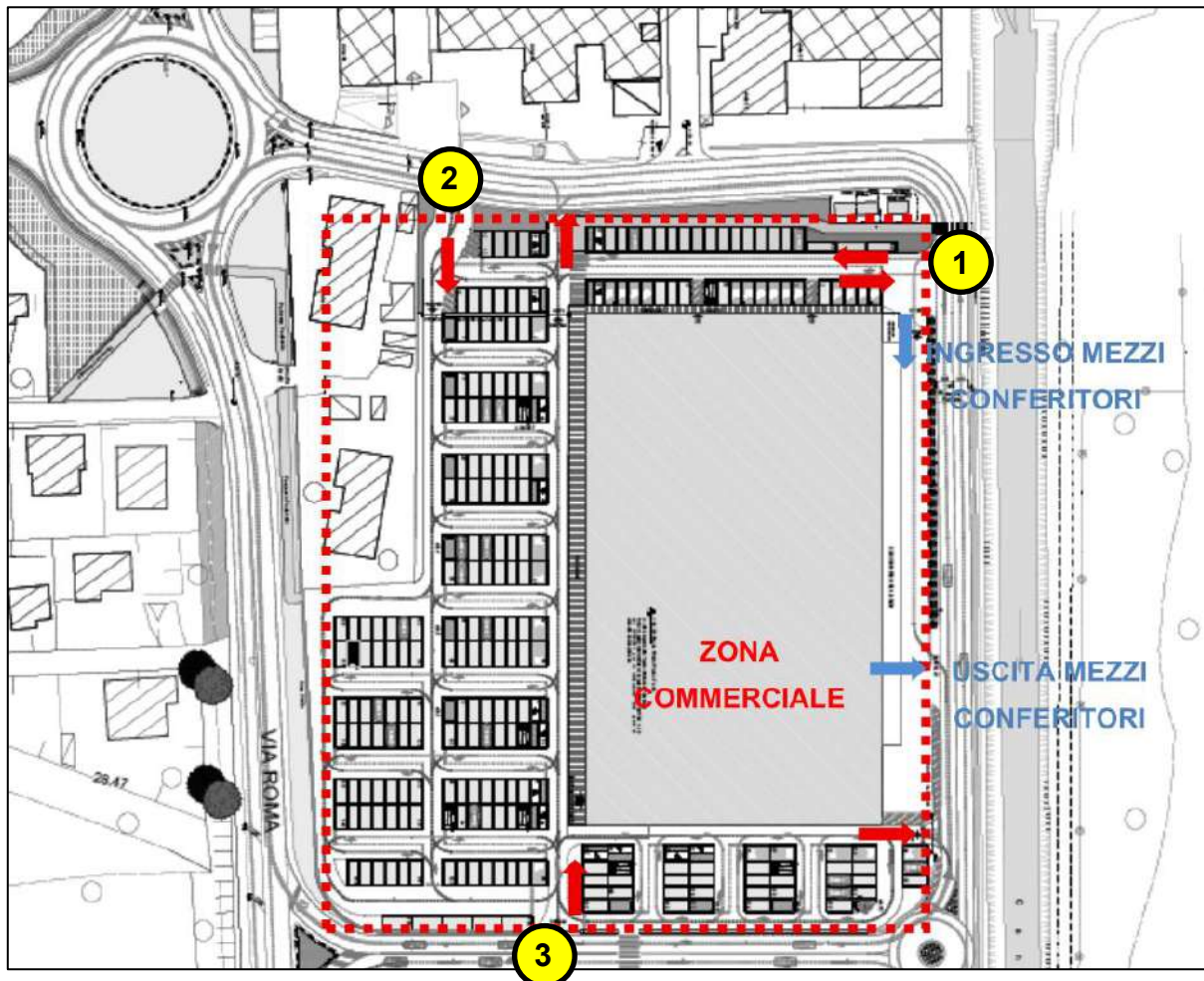
Per garantire il rispetto degli standard a verde e in conformità alla convenzione urbanistica sottoscritta il 7 febbraio 2006 tra il Comune e la società Mondial, precedente proprietaria dell'area, la storica Villa Giovannina e il parco circostante sono stati ceduti al patrimonio comunale. Per maggiori dettagli si rimanda alla sezione 3.1.

#### 4.2.3 Viabilità e parcheggi

Il fabbricato commerciale verrà supportato, dalla viabilità del PIRUEA attraverso la realizzazione a nord, di una strada parallela al Canale Piavesella con carreggiata a doppio senso di marcia che attraversa trasversalmente l'ambito a cui si interseca con una rotatoria, una strada longitudinale che separa il comparto commerciale e residenziale e si congiunge su Via Roma con relative corsie di emissione e immissione.

Si prevedono inoltre strade a senso unico o a doppio senso di marcia all'interno del parcheggio al fine di rendere maggiormente fluido il transito degli autoveicoli.

*Identificazione degli accessi e delle uscite dei mezzi dall'area commerciale.*



Sono previsti tre accessi all'ambito:

1. Accesso da nord-est tramite la futura viabilità pubblica a nord dell'ambito collegata a Via Roma (vicino al canale Piavesella);
2. Accesso da nord-ovest tramite la futura viabilità pubblica a nord dell'ambito collegata a Via Roma (vicino alla rotatoria in progetto);
3. Accesso da sud, tramite la futura viabilità pubblica a sud dell'ambito tra la zona commerciale e la zona residenziale prevista dalla Variante n. 3 al PIRUEA.

I mezzi pesanti e leggeri destinati al trasporto merci accederanno all'area commerciale tramite l'ingresso collocato lungo la viabilità adiacente al canale Piavesella. Inoltre, sulla stessa via, sarà realizzata un'uscita dedicata esclusivamente a tali veicoli.



*Identificazione degli accessi e delle uscite dei mezzi dall'area parcheggio ad uso commerciale e dall'area a parcheggio ad uso pubblico.*



Uscite dal parcheggio pertinenziale commerciale



Entrate nel parcheggio pertinenziale commerciale



Ingresso e uscita dal parcheggio pertinenziale con vincolo "esterni" H24



**PARCHEGGI PERTINENZIALI COMMERCIALI (GRANDE STRUTTURA DI VENDITA) - "ESTERNI" H24  
AREA A STALLO**

COMMERCIALE: STALLI REALIZZATI	AREA	N. STALLI
livello terra	690,43 m <sup>2</sup>	52



**PARCHEGGI PERTINENZIALI (GRANDE STRUTTURA DI VENDITA) - INTERNI  
AREA A STALLO**

COMMERCIALE: STALLI REALIZZATI	AREA	N. STALLI
livello terra	2.598,52 m <sup>2</sup>	191

Come si evince dall'estratto di mappa precedentemente riportato, il progetto prevede la realizzazione di n. 191 stalli con vincolo ad uso pubblico "interni" e n. 52 stalli con vincolo ad uso pubblico "esterni" e accessibili 24 ore su 24. Complessivamente il progetto prevede la realizzazione di n. 243 stalli, per una superficie complessiva delle aree di manovra, pari a 4216,08 m<sup>2</sup>.



Il numero di stalli e la superficie totale destinata al parcheggio consentono il rispetto degli standard urbanistici per la zona commerciale.

#### VERIFICHE DEGLI STANDARD A PARCHEGGIO: ZONA COMMERCIALE

Parcheggio Pertinenziale (NTO, art. 77, commi 14 e 17, lett. c) da progetto					
P(p)					
	NUMERO DI STALLI	AREA A STALLI	AREA A MANOVRA	AREA A MANOVRA COMPUTABILE NTO Variante 1 al P.L., Art. 77, co. 6	TOTALE
A	Commerciale con vincolo "esterni" H24	52	690,43 m <sup>2</sup>	428,88 m <sup>2</sup>	861,98 m <sup>2</sup>
B	Commerciale con vincolo "interni"	191	2598,52 m <sup>2</sup>	1888,94 m <sup>2</sup>	3354,10 m <sup>2</sup>
C= A+B	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>243</b>	<b>3288,95 m<sup>2</sup></b>	<b>2317,82 m<sup>2</sup></b>	<b>4216,08 m<sup>2</sup></b>

Nota bene: tutti gli parcheggi sono con vincolo ad uso pubblico

#### Verifiche di conformità:

D	Totale Commerciale	benchmark di norma		
	minimo richiesto di norma	$6322 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 =$	<b>3161,00 m<sup>2</sup></b>	< 4216,08 m <sup>2</sup> - verifica? <b>conforme</b>
	di cui almeno a stallo	$= 3161 \text{ m}^2 / 1,4 =$	<b>2257,86 m<sup>2</sup></b>	< 3288,95 m <sup>2</sup> - verifica? <b>conforme</b>
	numero di stalli	$= 3161 \text{ m}^2 / 17,5 \text{ m}^2 =$	<b>181 stalli</b>	< 243 stalli - verifica? <b>conforme</b>

Si prevede inoltre l'installazione di n.7 colonnine per la ricarica di veicoli elettrici su un totale di 14 stalli e la destinazione di n. 14 stalli riservati a persone con disabilità.

## 4.2.4 Impianti e Reti tecnologiche

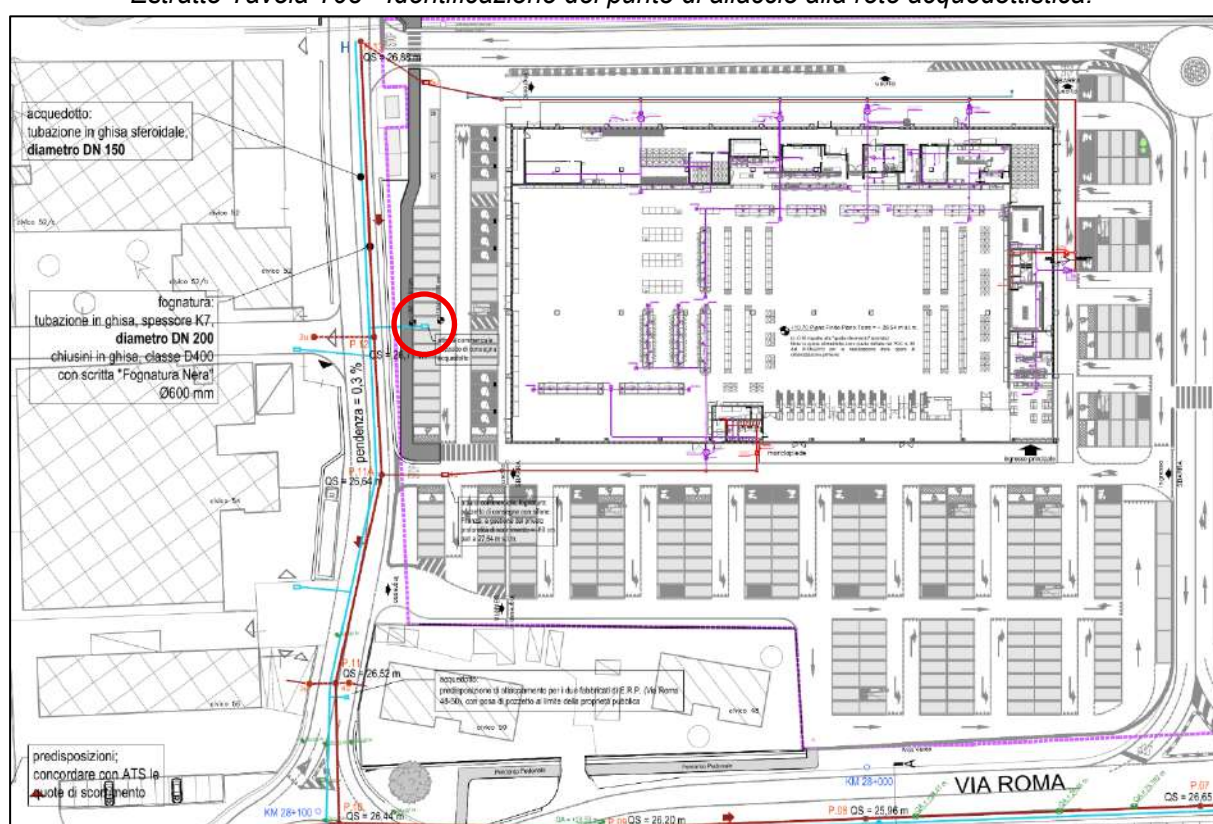
### 4.2.4.1 RETE APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

La Variante n. 3 al PIRUEA prevede la realizzazione di una nuova rete acquedottistica in ghisa sferoidale (DN 200) nel tratto compreso tra la nuova rotatoria in progetto in Via Roma fino all'incrocio tra Via Cavini e Via Canova, al fine di garantire una maggiore qualità e disponibilità idrica. Lungo la futura bretella che delimiterà il confine nord dell'ambito commerciale verrà posata una tubazione in ghisa sferoidale DN 150 alla quale sarà realizzato l'allacciamento per l'approvvigionamento idrico dell'area commerciale.

Tale intervento è stato oggetto anche dalla SCIA in Variante al PdC n. 027/24.

Nell'immagine seguente viene identificato il punto di allaccio alla rete acquedottistica. Per una visione estesa si rimanda all'elaborato T08 - Reti acquedotto e acque nere (SCIA).

*Estratto Tavola T08 - Identificazione del punto di allaccio alla rete acquedottistica.*

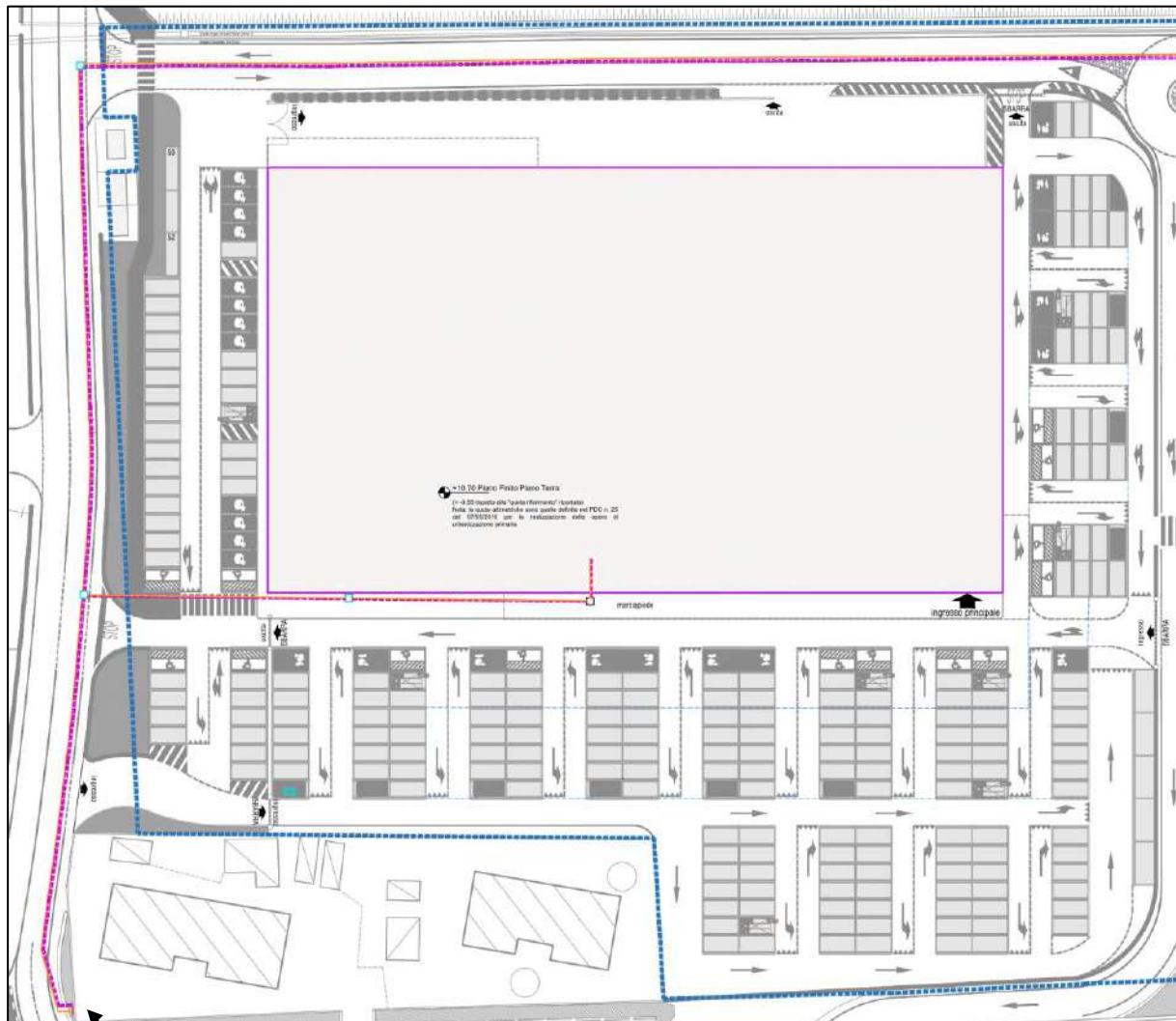


#### 4.2.4.2 RETE TELECOM E FIBRA

Il progetto approvato con la Variante n. 3 al PIRUEA prevede la posa di una nuova linea di rete telefonica e fibra ottica, con allacciamento in colonnina di distribuzione TELECOM e fibra ottica esistente e posizionato in adiacenza alla nuova rotatoria in progetto in Via Roma.

Nell'immagine seguente viene identificata la colonnina di distribuzione TELECOM e totem per fibra ottica esistente, alla quale si allaccerà la nuova linea della telefonia e della fibra. Per una visione estesa si rimanda all'elaborato *T12 – Rete Telecom e Fibra (Var. 3 PIRUEA)*.

*Estratto Tavola T12 - Individuazione nuove reti di telefonia e fibra previste dal progetto approvato con la Variante n. 3 al PIRUEA.*



**Colonnina di distribuzione TELECOM  
e soprastante totem per fibra ottica  
esistente**

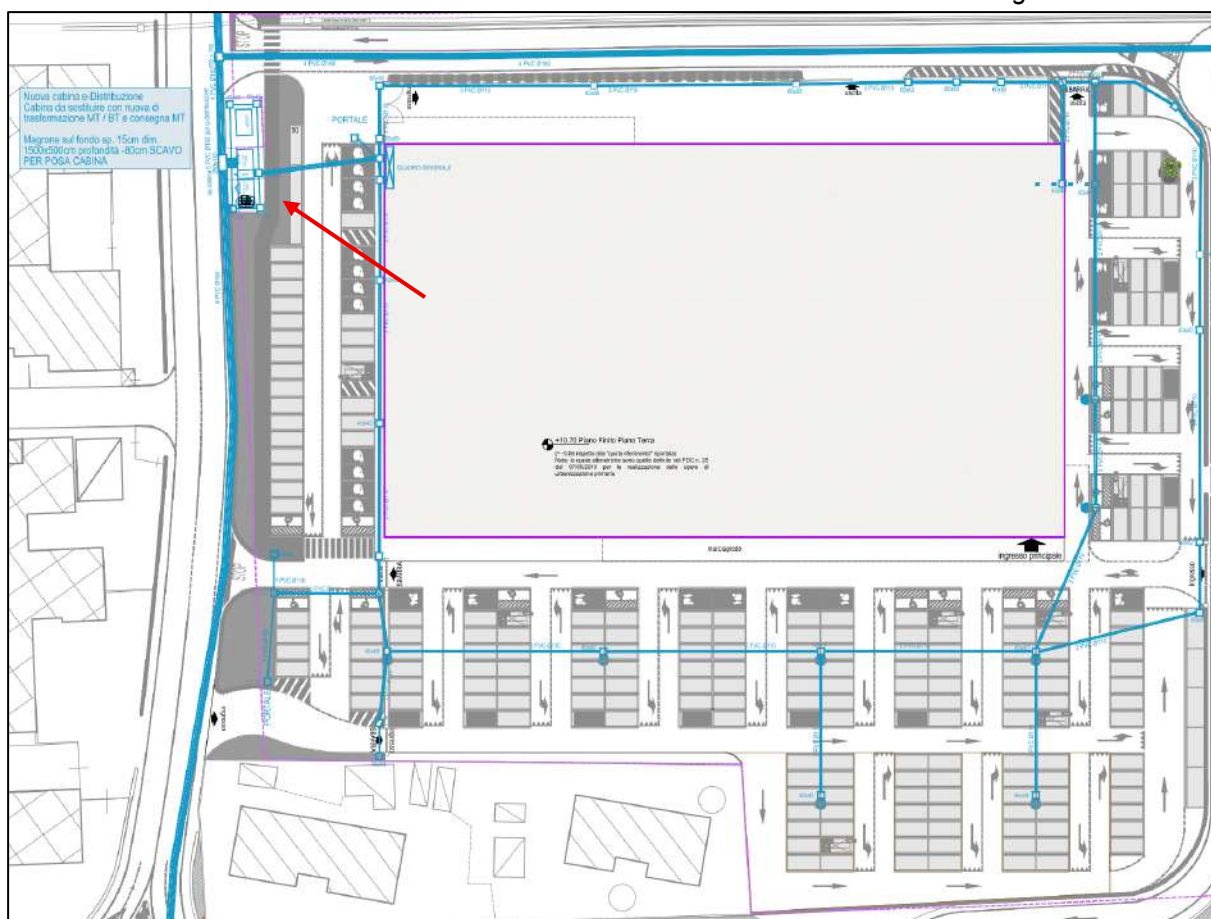


#### 4.2.4.3 RETE E-DISTRIBUZIONE









In corrispondenza del confine nord-est dell'area commerciale è prevista l'installazione di una nuova cabina E-distribuzione di trasformazione MT/BT e consegna MT. La cabina sarà successivamente collegata al quadro generale del fabbricato.

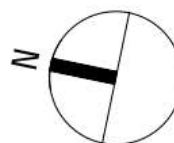
Nell'immagine seguente viene identificata la nuova cabina E-distribuzione. Per una visione estesa si rimanda all'elaborato T10 – Rete E-distribuzione (Var. 3 PIRUEA).

*Estratto tavola T10 - Identificazione cabine di trasformazione MT/BT e consegna MT.*



#### LEGENDA: RETE ENERGIA ELETTRICA

-  CABINA DI TRASFORMAZIONE MT/BT E UTENZA MT
-  POZZETTO CON PASSO D'UOMO DI DIMENSIONI 100x100 oppure 120x120
-  TUBO IN PVC Ø125 / Ø160 VERSO CONTATORI
-  TUBO IN PVC Ø160
-  Numero di TUBI IN PVC Ø160 (o FE dove previsto)
-  POSIZIONE CONTATORI
-  CASSETTA A COLONNINO
-  PLINTO / CENTRO TORRE FARO



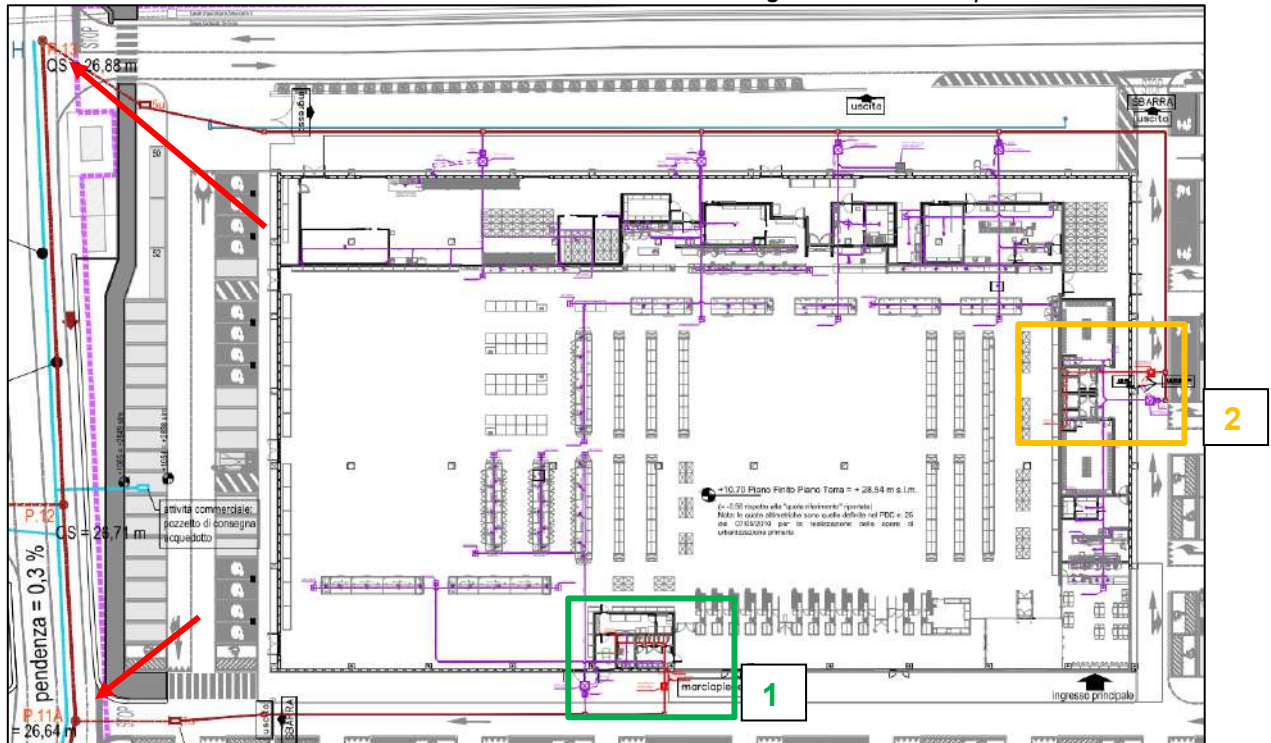
I CAVI DI ENERGIA DOVRANNO AVERE TUBAZIONI E POZZETTI DI CAMBIO DIREZIONE COMPLETAMENTE SEPARATI DAI CAVI TELEFONICI

#### 4.2.4.4 RETE ACQUE REFLUE

Le acque reflue prodotte dal nuovo edificio commerciale saranno scaricate, mediante pozzetti di consegna, nella tubazione fognaria presente lungo il tratto interessato dalla futura bretella che delimiterà il confine nord dell'ambito di intervento. Si chiarisce inoltre che la ditta lottizzante si è fatta carico della realizzazione delle nuove reti fognaria ed acquedottistica lungo Via Roma. Tale intervento è stato oggetto anche dalla SCIA in Variante al PdC n. 027/24.

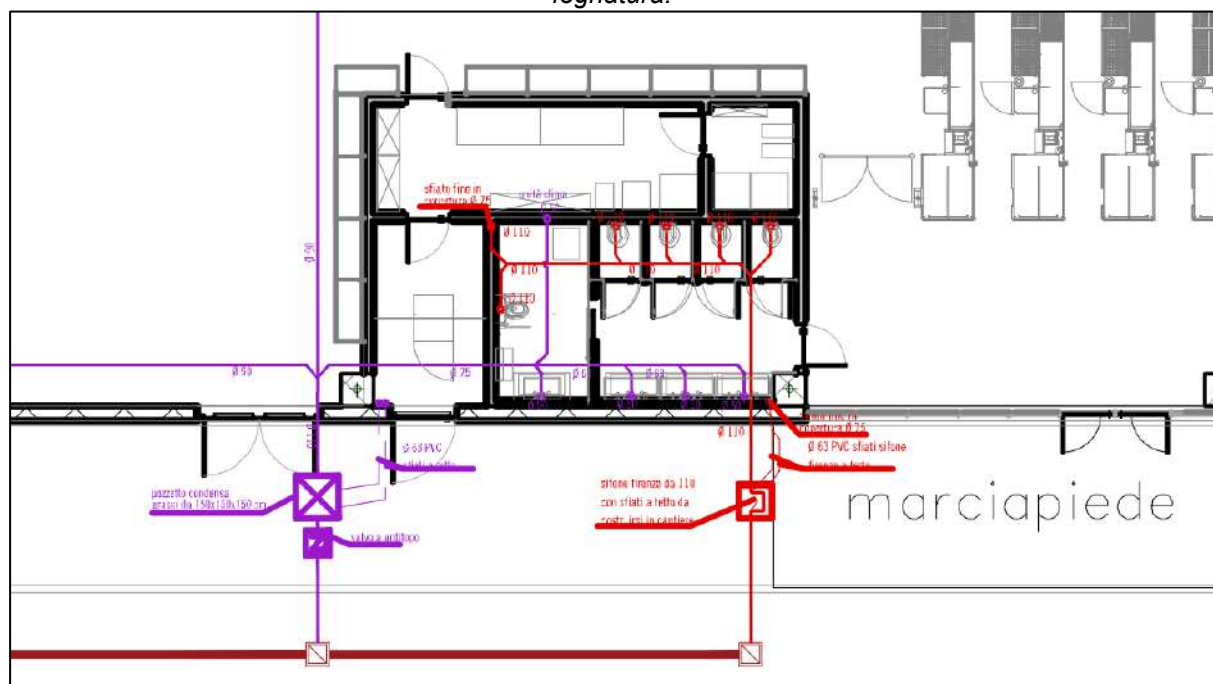
Nell'immagine seguente viene identificato il punto di allaccio alla rete fognaria. Per una visione estesa si rimanda all'elaborato T08 - Reti acquedotto e acque nere (SCIA).

Estratto Tavola T08 - Schematizzazione della rete di gestione delle acque nere

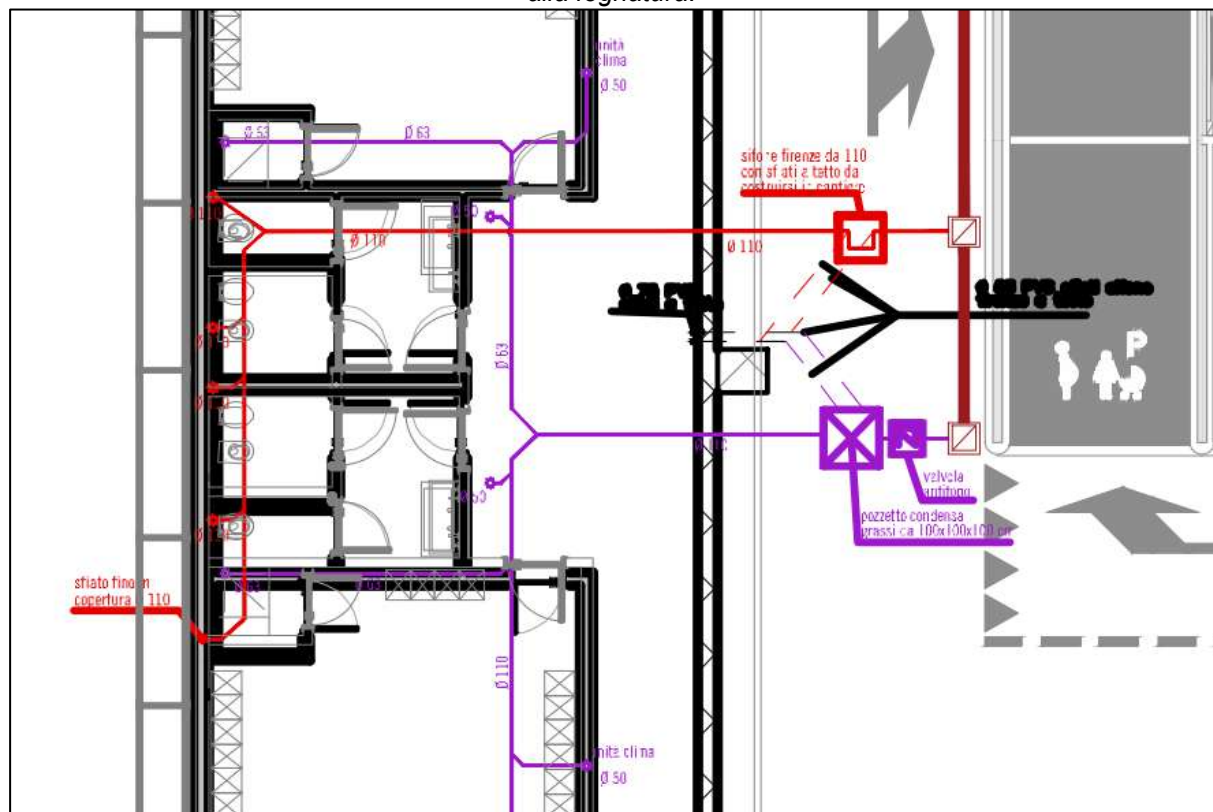


Le acque saponate provenienti dai lavandini e le acque provenienti dalle celle frigo/banchi surgelati saranno convogliate in pozzetti condensa grassi, mentre le acque provenienti dai wc saranno scaricate direttamente nella rete fognaria tramite pozzetti di consegna dotati di sifone Firenze. Anche le acque provenienti dalle celle frigo/banchi surgelati saranno convogliate in vasche di condensa grassi.

Estratto Tavola T08 - Dettaglio n. 1 allacciamento rete acque saponate (verde) e acque reflue WC alla fognatura.



Estratto Tavola T08 - Dettaglio n. 2 allacciamento rete acque saponate (arancione) e acque reflue WC alla fognatura.





#### 4.2.4.5 GESTIONE ACQUE METEORICHE

Nell'ambito del processo di approvazione della Variante n. 3 al PIRUEA è stato condotto lo studio di compatibilità idraulica del progetto di sviluppo commerciale inerente il nuovo edificio commerciale, i futuri parcheggi pertinenziali e la viabilità interna all'ambito di intervento.

Il progetto ha ottenuto il **parere favorevole** da parte del Consorzio di bonifica Piave in data 02/04/2025 (prot. n. 0008579). Il parere del Consorzio di bonifica Piave è stato allegato nel documento D08 - Parere idraulico Consorzio di Bonifica.

L'ambito "commerciale" di progetto con una superficie pari a 16.492,18 mq è stato considerato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica nel seguente modo:

Tipo	Ambito	Superficie totale
Impermeabile	Fabbricato commerciale	6 049.70 m <sup>2</sup>
Semi-permeabile	Stalli	3 497.58 m <sup>2</sup>
Impermeabile	Aree di manovra e viabilità interna pertinenziale	6 944.90 m <sup>2</sup>

Estratto Tavola T09 - Schematizzazione superfici permeabili e impermeabili ambito commerciale



Il volume di invaso minimo, ai fini dell'invarianza idraulica, è stato calcolato in 840 m<sup>3</sup>.

Per rispettare il requisito di norma, il progetto prevede la realizzazione di un accumulo attraverso l'impiego di una rete interrata di tombotti sovradimensionata sotto l'area dei parcheggi.

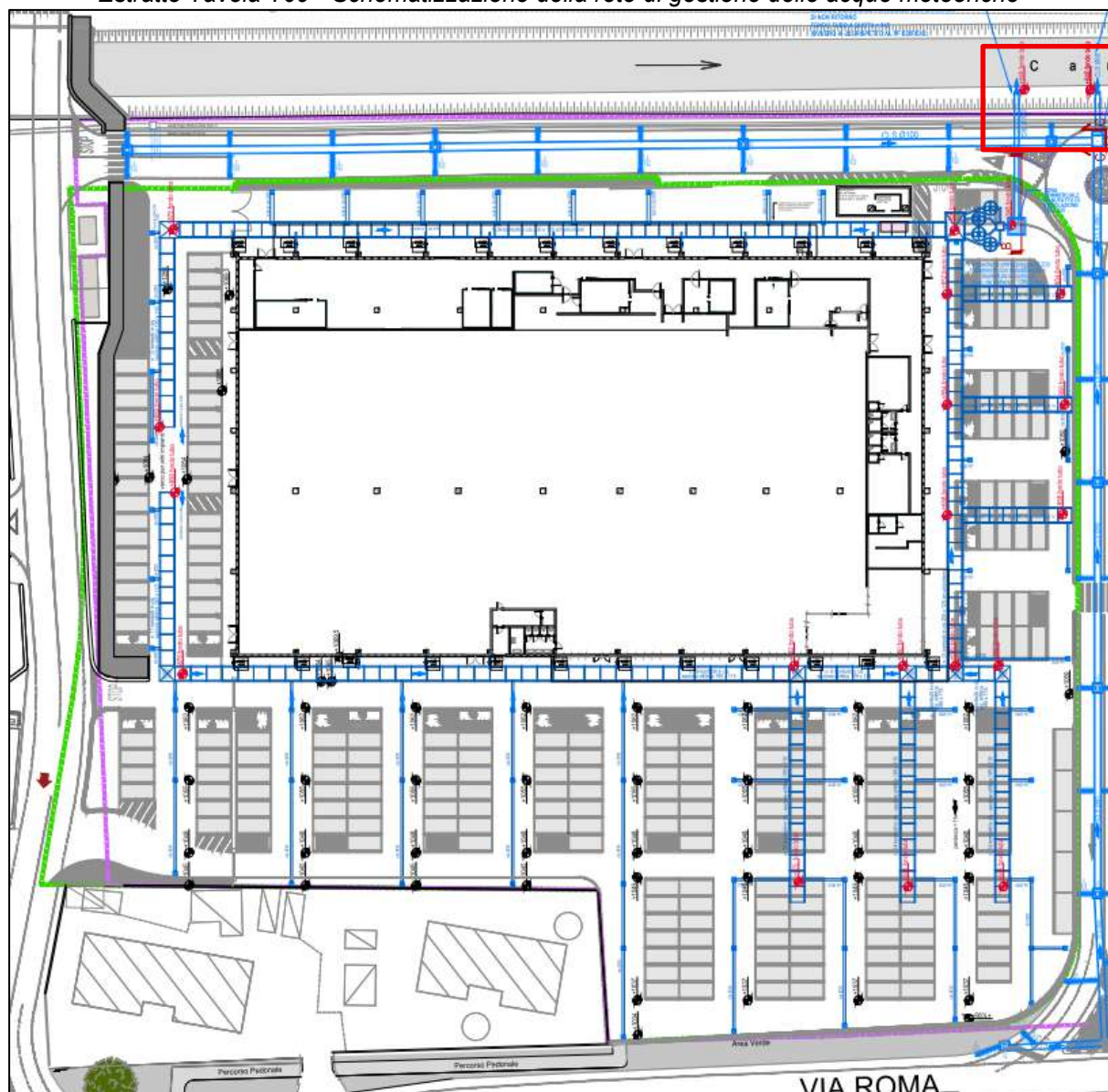
Per rispettare i requisiti espressi dalle NTA del Piano di Tutela delle Acque, l'acqua meteorica, raccolta dalla copertura del fabbricato, come anche l'acqua dei piazzali, viene raccolta in 2+2 vasche di prima pioggia con trattamento di dissabbiatura / disoleazione tipo "Boer SCCF" con una portata complessiva di 80 litri / secondo.

Dopo il trattamento, l'acqua confluisce in un manufatto di regolazione con bocca tarata avente diametro 160 mm. L'acqua scarica successivamente, attraverso una condotta in cls Ø 60 cm nel canale Piavesella, previa serranda di non ritorno con clapet meccanico. La quota finale di consegna concordata con il Consorzio Piavesella è a + 845, con riferimento alla quota di +1070 pari al piano finito del futuro fabbricato commerciale.

Il volume d'acqua raccolto con il sovradimensionamento delle condotte è pari a 842 mc rispetto al minimo di norma pari a 840 mc.

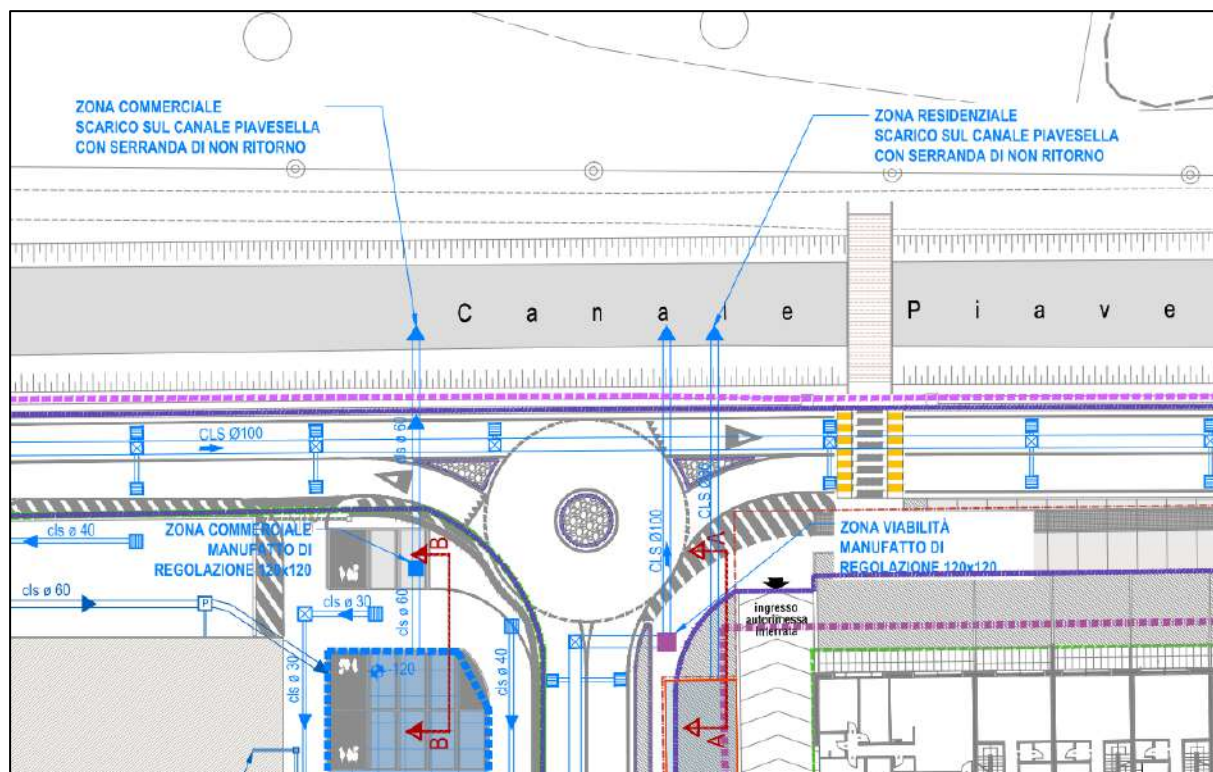
Nell'immagine seguente viene identificato il punto di scarico delle acque meteoriche nel Canale Piavesella. Per una visione estesa si rimanda all'elaborato *T09 - Reti acque meteoriche VCI (SCIA)*.

*Estratto Tavola T09 - Schematizzazione della rete di gestione delle acque meteoriche*

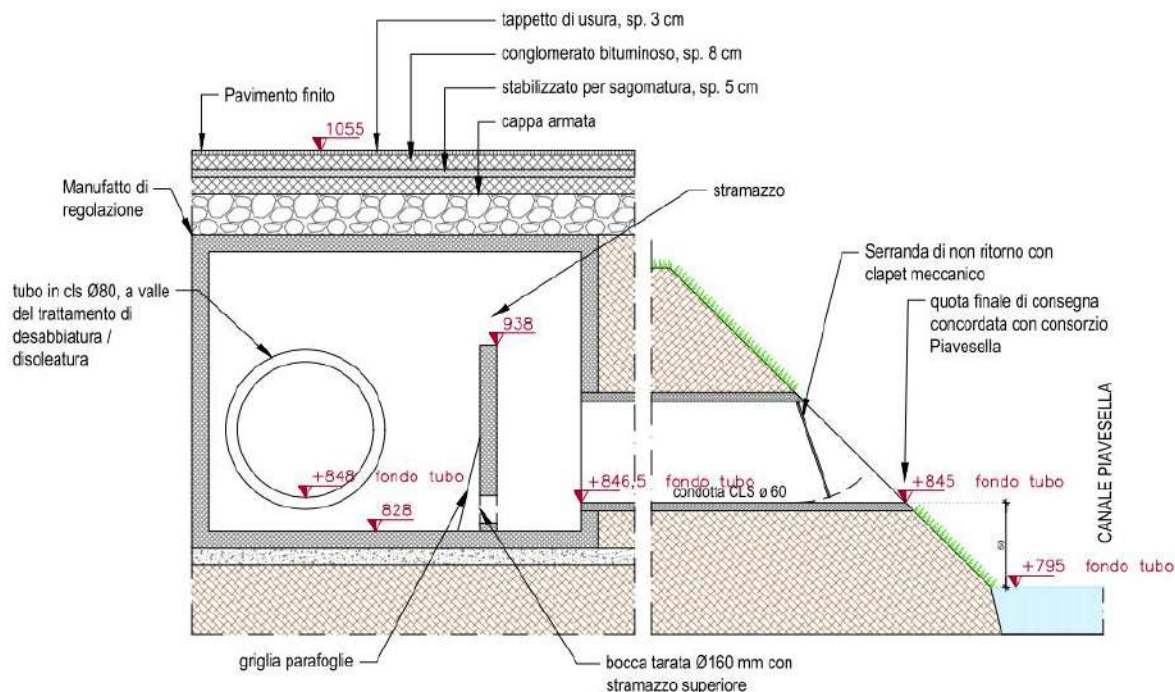




*Estratto Tavola T09 – Dettaglio punti di scarico delle acque meteoriche nel Canale Piavesella.*



*Dettaglio manufatto di scarico delle acque meteoriche nel canale piavesella.*



Per ulteriori dettagli si rimanda all'elaborato R06 - *Valutazione della Compatibilità Idraulica (Var. 3 PIRUEA)*.



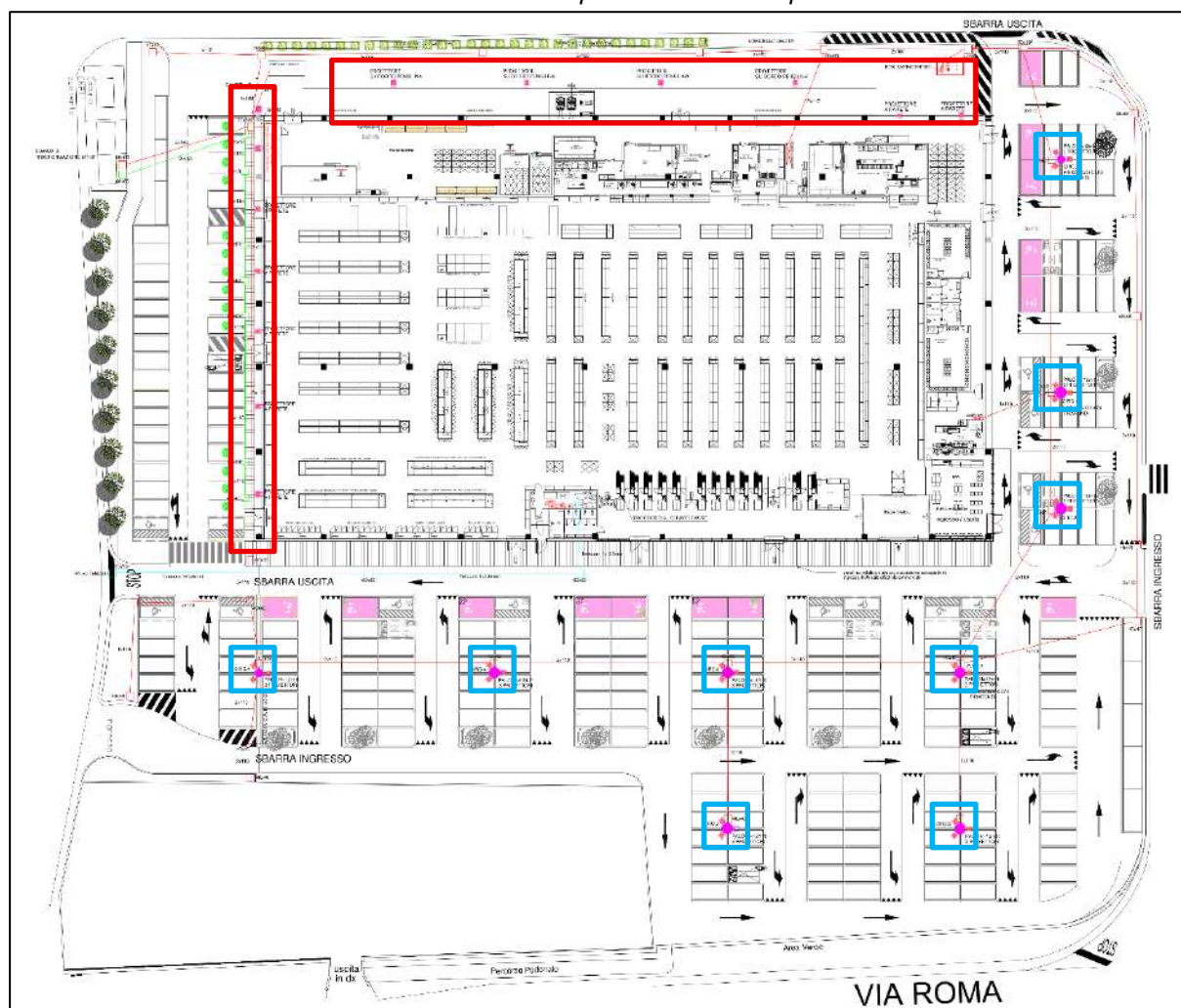
#### 4.2.4.6 IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

Il progetto prevede l'installazione di un impianto di illuminazione esterna su torri faro e l'installazione di alcuni proiettori a parete o installati sul bordo della pensilina, come da planimetria di seguito riportata: L'illuminazione esterna a servizio del punto vendita sarà a led e ha l'obiettivo di garantire l'illuminazione minima nelle zone carico/scarico e nelle aree di pertinenza del parcheggio.

L'impianto di illuminazione esterna è conforme con la Legge Regione Veneto n. 17 del 7 agosto 2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso".

Nell'immagine seguente vengono identificati i nuovi dispositivi illuminanti autorizzati. Per una visione estesa si rimanda all'elaborato T15 – Impianto elettrico e illuminazione esterna (SCIA).

*Estratto Tavola T15 - Individuazione dispositivi illuminanti previsti nell'area esterna*



Proiettori a parete o su bordo pensilina



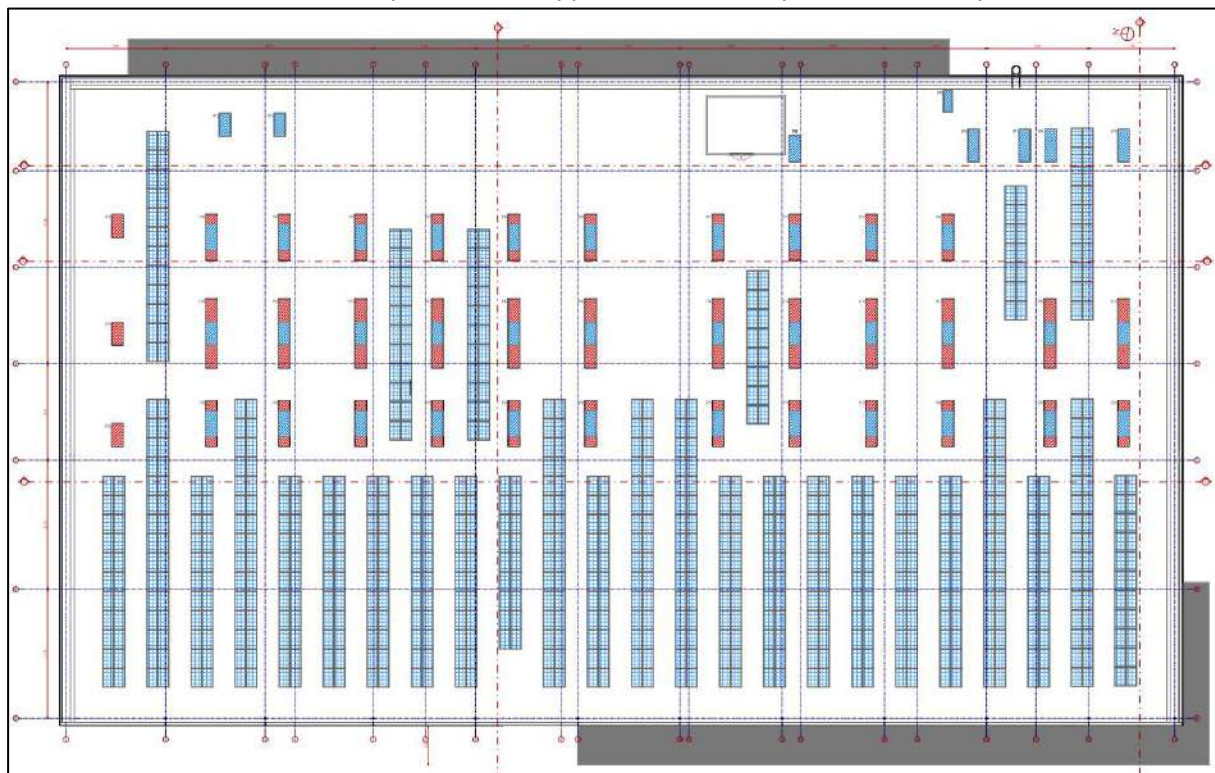
Torre faro con tre proiettori

Per ulteriori dettagli si rimanda all'elaborato R03 – Studio illuminotecnico e inquinamento luminoso – LR 1709 (SCIA).

#### 4.2.4.7 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il progetto autorizzato prevede la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica tramite conversione fotovoltaica, composto da 576 moduli fotovoltaici da 600 Wp e una potenza di picco pari a 345,6 kWp. L'energia elettrica annuale potenzialmente producibile in corrente continua risulta essere pari a: 482406.5 kWh/anno.

*Estratto Tavola T05 - Pianta copertura con rappresentante la disposizione dell'impianto fotovoltaico*



#### 4.2.5 Certificazione LEED

Il presente intervento è stato impostato con l'obiettivo di conseguire la certificazione ambientale LEED con livello atteso GOLD, quale strumento terzo e riconosciuto a livello internazionale per la verifica delle prestazioni di sostenibilità del fabbricato. Il "rating system" utilizzato è il "LEED v4 for BD+C: New Construction and Major Renovation".

L'impostazione progettuale recepisce integralmente i prerequisiti LEED applicabili, che costituiscono condizioni minime inderogabili per l'ammissibilità alla certificazione: prestazioni energetiche minime dell'edificio e degli impianti, requisiti di commissioning di base, riduzione dei consumi idrici indoor, criteri di qualità dell'aria interna, nonché gestione controllata dei materiali e dei rifiuti di cantiere. In particolare, data la specificità della destinazione d'uso, è stata posta attenzione al tema della refrigerazione commerciale, assumendo quale obiettivo la riduzione dell'impatto climatico complessivo tramite l'adozione di soluzioni impiantistiche e di gestione orientate a contenere il potenziale di riscaldamento globale dei refrigeranti, la carica installata e le perdite in esercizio, con idonei sistemi di controllo e rilevazione delle fughe, nonché procedure di manutenzione e fine vita.

Sul piano energetico, l'intervento persegue una riduzione significativa dei consumi rispetto ai riferimenti normativi e di settore, attraverso una progettazione integrata che considera anche i carichi di processo tipici della grande distribuzione (banchi frigoriferi, celle, sbrinatori, dispositivi anti-condensa, illuminazione e carichi elettrici dedicati). Le principali strategie includono l'ottimizzazione dell'efficienza della catena del freddo, l'integrazione coerente degli impianti HVAC con i profili di utilizzo reali dell'edificio, e l'impiego di recupero termico dai sistemi frigoriferi per la produzione di acqua calda sanitaria e/o l'integrazione al riscaldamento, con conseguente riduzione dei fabbisogni energetici complessivi e delle emissioni operative.

È inoltre prevista una dotazione avanzata di misura e monitoraggio (sub-metering per le principali utenze e sottosistemi, con particolare riferimento a refrigerazione, HVAC e illuminazione), finalizzata alla verifica delle prestazioni e al mantenimento nel tempo degli obiettivi di progetto, riducendo il rischio di scostamenti operativi. Il quadro delle misure è completato da attività di commissioning esteso e verifica funzionale delle sequenze di controllo, inclusi i sistemi frigoriferi e di supervisione, nonché da formazione del personale e predisposizione della documentazione di gestione e manutenzione, in modo da consolidare la performance ambientale lungo l'intero ciclo di vita.

Per quanto concerne la risorsa idrica e i materiali, l'intervento adotta soluzioni orientate alla riduzione dei consumi e all'uso responsabile delle forniture: apparecchi e componenti idrosanitari efficienti, controllo e contabilizzazione dei principali usi, e una gestione strutturata dei rifiuti di cantiere con tracciabilità delle filiere di recupero. In relazione ai prodotti da costruzione, le specifiche tecniche favoriscono materiali con dichiarazioni ambientali e requisiti di salubrità (ad es. basse emissioni), coerentemente con gli obiettivi LEED e con il miglioramento della qualità degli ambienti interni.

In sintesi, l'applicazione del protocollo LEED costituisce parte integrante della strategia progettuale e gestionale del fabbricato, consentendo di dimostrare, ad opera conclusa, mediante criteri misurabili e verifica indipendente, i requisiti di progetto. Tale impostazione concorre a qualificare l'intervento sotto il profilo della sostenibilità e della responsabilità ambientale.

#### 4.2.6 Autorizzazione media struttura di vendita

In data 3 aprile 2025, la società UNICOMM S.r.l. ha ottenuto dal Comune di Villorba l'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita (Protocollo n. 12532 del 03/04/2025).

L'autorizzazione consente l'avvio di una struttura di vendita al dettaglio, settore merceologico non alimentare, con una superficie complessiva di 2.455 m<sup>2</sup>, di cui 2.000 m<sup>2</sup> destinati al settore alimentare e 455 m<sup>2</sup> al settore non alimentare generico.

Per una versione estesa dell'Autorizzazione si rimanda al documento *D06 - Autorizzazione per apertura di una media struttura di vendita*.

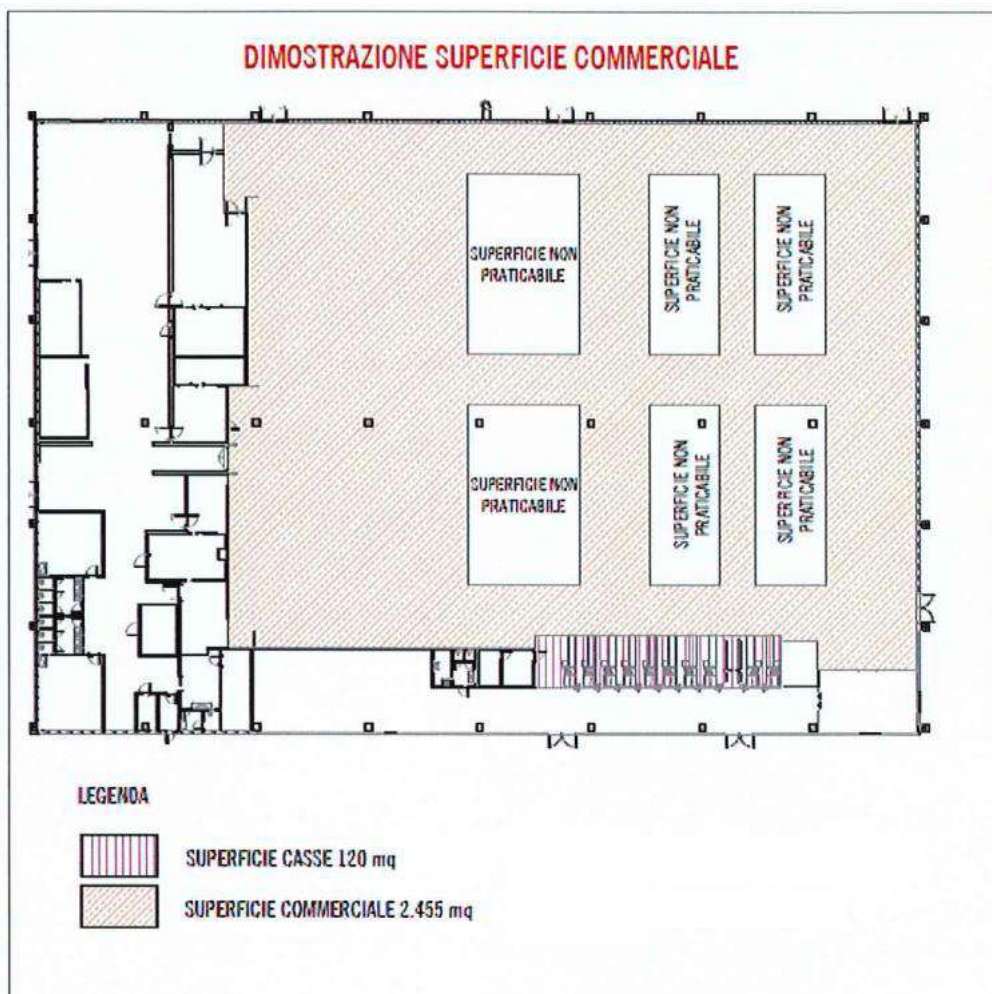
*Estratto documento D06 - Autorizzazione per apertura di una media struttura di vendita.*

 <b>Città di Villorba</b> Ufficio Unico Villorba Povegliano – Lavori Pubblici, Impianti, Assetto e Utilizzo del Territorio	 <b>Comune di Povegliano</b>
<b>Città di Villorba</b> PROVINCIA DI TREVISO	
Richiesta di autorizzazione del 03/02/2025 Registrata al prot. n. 4058 del 03/02/2025	SUAP ID 01274580248-03022025-0839
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>           Protocollo n. 12532 del 03.04.2025         </div> <div style="text-align: right;">           Spett.le Ditta            UNICOMM S.R.L.  <u>per il tramite del SUAP comunale</u> </div> </div>	
<b>AUTORIZZAZIONE PER APERTURA DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA</b>	

L'autorizzazione per l'apertura della media struttura di vendita è stata rilasciata nell'ambito della Variante n. 2 al PIRUEA. Nell'immagine seguente viene identificata la superficie commerciale pari a 2455 m<sup>2</sup>, oggetto della richiesta di autorizzazione.



*Identificazione della superficie commerciale oggetto dell'Autorizzazione per l'apertura di una media struttura di vendita.*



### 4.3 Stato di Progetto

A seguito dell'ultimazione dei lavori per la realizzazione del nuovo fabbricato commerciale e delle superfici annesse, già autorizzati con la Variante n. 3 al PIRUEA (documento D01 – DGC n. 166, Approvazione della Variante n. 3 al PIRUEA) e con la SCIA in variante al PdC n. 027/24 (documento D04 – SCIA in variante al PdC n. 027/24), la ditta UNICOMM S.r.l. intende presentare domanda per l'apertura di una Grande Struttura di Vendita con superficie pari a 4 210 m<sup>2</sup> e di un'area destinata alla somministrazione pari a 110 m<sup>2</sup>.

Il progetto non prevede ulteriori opere edilizie rispetto a quanto già autorizzato.

#### 4.3.1 Autorizzazione grande struttura di vendita

L'intervento oggetto della presente procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA consiste nella variazione dell'autorizzazione commerciale vigente, che attualmente prevede una superficie di vendita pari a 2 455 m<sup>2</sup> (classificata come media struttura di vendita), con incremento fino a 4 210 m<sup>2</sup>, rientrante nella tipologia di grande struttura di vendita ai sensi della normativa vigente.

La nuova configurazione autorizzativa prevede l'attivazione di una grande struttura di vendita con superficie complessiva pari a 4 210 m<sup>2</sup>, articolata in 3 510 m<sup>2</sup> destinati al settore alimentare e 700 m<sup>2</sup> destinati al settore non alimentare.

Descrizione	m <sup>2</sup>
Superficie coperta della GSV	6 373.05
Superficie Lorda di Pavimento	6322.00
Superficie di vendita alimentare	3 510
Superficie di vendita non alimentare	700
Superficie di Somministrazione	110
<b>Totale Superficie di vendita richiesta</b>	<b>4 210</b>

*Identificazione della superficie di vendita.*



#### 4.3.2 Verifica della compatibilità

Si riporta di seguito il riassunto della verifica di compatibilità realizzata in conformità al Regolamento Regionale L.R. 50/2012. Per una visione completa della verifica si rimanda all'elaborato *R08 – Valutazione di Compatibilità*.

#### A) COMPONENTE URBANISTICO TERRITORIALE

		Punti previsti dal regolamento regionale	Punti inseriti dal soggetto richiedente
<b>A.1.</b>	<b>Coerenza della previsione urbanistica dell'area con l'approccio sequenziale di cui all'art. 2:</b>		
A.1.1.	Interventi coerenti con apporti migliorativi. Rientrano, a titolo esemplificativo, le seguenti fattispecie:	fino a 35 punti	
	1) interventi in centro urbano con riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate		35
	2) interventi fuori centro urbano (sul presupposto che sia stata accertata la condizione di indisponibilità di aree adeguate all'interno del centro storico-urbano) con riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate e consolidamento delle polarità commerciali esistenti		
A.1.2.	Interventi coerenti con apporti migliorativi. Rientrano, a titolo esemplificativo, le seguenti fattispecie:	fino a 27 punti	
	1) interventi in centro urbano		
	2) interventi fuori centro urbano (sul presupposto che sia stata accertata la condizione di indisponibilità di aree adeguate all'interno del centro storico-urbano) con riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate		
	3) interventi fuori centro urbano (sul presupposto che sia stata accertata la condizione di indisponibilità di aree adeguate all'interno del centro storico-urbano) con consolidamento delle polarità commerciali esistenti		
A.1.3.	Interventi non coerenti	punti zero	

**A.1.1.** Il progetto prevede la realizzazione di una grande struttura di vendita in un'area nella quale è stata approvata la Variante n. 3 al PIRUEA (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale). Si rimanda al paragrafo n. 3 per ulteriori dettagli.



		Punti previsti dal regolamento regionale	Punti inseriti dal soggetto richiedente
<b>A.2.</b>	<b>Ambito di intervento all'interno di aree a destinazione per GSV o PC alla data di entrata in vigore della LR</b>		
	In caso di interventi in aree già a destinazione commerciale per grandi strutture di vendita o parco commerciale sulla base delle previsioni del Piano degli Interventi o del Piano Regolatore Generale vigenti alla data di entrata in vigore della legge regionale, la coerenza della previsione urbanistica dell'area verrà valutata in base ai seguenti criteri, che devono sussistere alla data di entrata in vigore della legge regionale:		
A.2.1.	In presenza di tutte le seguenti condizioni:	fino a 35 punti	
	1) Intervento di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradata;		
	2) Presenza di P.d.C. rilasciato		
	3) Presenza di convenzioni urbanistiche e/o accordi di programma approvati e sottoscritti		
A.2.2.	In presenza di almeno 2 delle condizioni di cui alla lettera A.2.1., con la sussistenza della condizione del punto 1) della medesima lettera	fino a 32 punti	
A.2.3.	In presenza della condizione di cui al punto 1) della lettera A.2.1. oppure in presenza delle condizioni di cui ai punti 2) e 3) e tenuto conto degli impegni assunti dal proponente nell'ambito della convenzione urbanistica e/o dell'accordo di programma, nonché dell'eventuale trasformazione urbanistica della destinazione d'uso dell'area da agricola a commerciale	fino a 30 punti	
A.2.4.	In presenza della condizione di cui al punto 3) della lettera A.2.1. e tenuto conto degli impegni assunti dal proponente nell'ambito della convenzione urbanistica e/o dell'accordo di programma, nonché dell'eventuale trasformazione urbanistica della destinazione d'uso dell'area da agricola a commerciale	fino a 27 punti	
A.2.5.	In caso di intervento di ampliamento, anche per accorpamento, o in caso di trasformazione di tipologia o in caso di trasferimento di sede	fino a 30 punti	
A.2.6.	In assenza delle condizioni precedenti	zero punti	

		Punti previsti dal regolamento regionale	Punti inseriti dal soggetto richiedente
<b>A.3.</b>	<b>Area di intervento localizzata attraverso strumenti di pianificazione urbanistica di livello intercomunale non prevista come obbligatoria ai sensi della vigente normativa</b>	fino a 6 punti	

		Punti previsti dal regolamento regionale	Punti inseriti dal soggetto richiedente
<b>A.4.</b>	<b>Area di intervento compresa all'interno di accordi di programma tra enti locali e/o con la partecipazione della regione (qualora non già computato all'interno del punto A.2.)</b>	fino a 4 punti	

		Punti previsti dal regolamento regionale	Punti inseriti dal soggetto richiedente
<b>A.5.</b>	<b>Rapporto con il sistema della viabilità e dei trasporti, anche con riferimento all'integrazione con la rete di trasporto pubblico</b>		
A.5.1.	Presenza di percorsi ciclabili e pedonali che colleghino l'area con il centro urbano o il centro storico	fino a punti 4	<b>4</b>
A.5.2.	Attivazione di misure di integrazione con le previsioni del P.U.T.	fino a punti 3	
A.5.3	Presenza di alternative di accessibilità esistenti o realizzate a carico del proponente	fino a punti 8	<b>8</b>
<b>Totale punteggio componente urbanistico territoriale</b>		<b>richiesto 35-60</b>	<b>47</b>

**A.5.1.** Il progetto approvato con la Variante n. 3 al PIRUEA prevede la realizzazione di una passerella pedonale di attraversamento sul Canale Piavesella e la realizzazione di una pista ciclabile a ridosso della futura bretella stradale. La pista ciclabile ha lo scopo di collegare la piastra commerciale con la pista ciclabile di Via Manzoni. Tali interventi risultano essere esterni all'ambito di intervento del presente Studio Preliminare Ambientale.

**A.5.3.** Il progetto approvato con la Variante n. 3 al PIRUEA prevede tre differenti accessi per le aree a parcheggio del plesso commerciale e un accesso ai mezzi pesanti fornitori.

## B) COMPONENTE AMBIENTALE

		Punti previsti dal regolamento regionale	Punti inseriti dal soggetto richiedente
<b>B.1.</b>	<b>Sistema di raccolta di rifiuti differenziata e su aree coperte e/o impermeabilizzate</b>	fino a punti 5	<b>5</b>
<b>B.2.</b>	<b>Riduzione imballaggi</b>	fino a punti 5	<b>5</b>
<b>B.3.</b>	<b>Utilizzo di materiali eco-compatibili (in particolare dimostrare l'utilizzo di tecniche di bioedilizia)</b>	fino a punti 10	
<b>B.4.</b>	<b>Capacità di risparmio energetico e produzione di energia alternativa</b>	fino a punti 10	<b>10</b>
<b>B.5.</b>	<b>Riduzione dell'inquinamento acustico</b>	fino a punti 5	<b>5</b>
<b>B.6.</b>	<b>Riduzione dell'inquinamento atmosferico</b>	fino a punti 5	<b>5</b>
<b>Totale punteggio componente ambientale</b>		<b>richiesto 20-40</b>	<b>30</b>

**B.1.** I rifiuti generati dall'attività commerciale saranno raccolti e gestiti in un'apposita area esterna al supermercato. In particolare, le attrezzature mobili, quali i container per il secco indifferenziato, i cassonetti per la raccolta di vetro/plastica/lattine, i bidoni per l'organico, nonché i press container e la pressa stazionaria per carta/cartone e polietilene, saranno collocate su un'area impermeabilizzata. Le

cassette per l'ortofrutta (in legno, plastica o con pareti abbattibili) e i pallet riutilizzabili saranno invece stoccati sotto una copertura, sempre su pavimentazione impermeabile.

**B.2.** La raccolta differenziata dell'ipermercato prevede significative riduzioni volumetriche dei rifiuti: le cassette ortofrutta riutilizzabili e pieghevoli riducono l'ingombro dell'81,8%; la pressa stazionaria comprime i cartoni fino al 75% in meno; il press container riduce il volume degli imballaggi in polietilene in media dell'85% (fino al 93,4%). Ulteriore riduzione deriva dalla vendita di prodotti sfusi nei reparti ortofrutta, pescheria e macelleria.

Parallelamente, la strategia di sostenibilità di alcuni prodotti venduti punta a diminuire gli imballaggi, favorire materiali riciclabili/riciclati e eliminare quelli non riciclabili.

**B.4.** Il progetto edilizio del nuovo supermercato ha adottato tecnologie in grado di limitare i consumi energetici e produrre energia da fonti alternative. In particolare, le superfici vetrate sono dotate di vetri a controllo solare, capaci di ridurre l'ingresso di energia solare, contenere il surriscaldamento estivo, limitare i consumi di climatizzazione e migliorare il comfort visivo evitando l'abbagliamento.

L'impianto termico dell'edificio utilizza pompe di calore aria-acqua ad alta efficienza, integrate con il recupero del calore dalla centrale del freddo, per climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema, completo di ventilazione meccanica e accumulo termico, garantisce prestazioni energetiche elevate: rispetto a un edificio standard consente un risparmio di circa 20.400 kWh/anno, corrispondente a una riduzione di circa 10,8 t/anno di CO<sub>2</sub>.

**B.5.** L'ampliamento del punto vendita comporterebbe la produzione di imballaggi che, grazie all'ottimizzazione della logistica, permettono di evitare 122 viaggi/anno per il loro conferimento. Ciò riduce significativamente le movimentazioni dei mezzi, e di conseguenza l'impatto acustico nel periodo diurno. L'eliminazione dei viaggi rende l'apporto sonoro dei camion trascurabile e abbassa i livelli di immissione. Inoltre, la realizzazione di una viabilità in asfalto fonoassorbente contribuisce ulteriormente alla riduzione dell'inquinamento acustico.

**B.6.** L'eliminazione di 122 viaggi/anno per il conferimento dei rifiuti riduce significativamente le percorrenze dei mezzi pesanti, evitando oltre 50 km medi per viaggio e consentendo un taglio rilevante delle emissioni: circa 4,7 tonnellate/anno di CO<sub>2</sub> e riduzioni consistenti di NOx, CO, PM e COVNM.

In aggiunta, l'uso di pompe di calore al posto del gas metano diminuisce ulteriormente le emissioni energetiche dell'edificio, con un risparmio del 20% di CO<sub>2</sub> rispetto allo standard normativo, pari a circa 22,7 t/anno. Il progetto produce quindi una forte riduzione complessiva dell'inquinamento atmosferico.

## C) COMPONENTE SOCIALE

		Punti previsti dal regolamento regionale	Punti inseriti dal soggetto richiedente
<b>C.1.</b>	<b>Sviluppo dell'occupazione</b>	fino a 20 punti come di seguito ripartiti	
C.1.1.	Impegno ad assumere lavoratori in mobilità e/o in cassa integrazione nel comune interessato o in quelli contermini	fino a punti 10	<b>10</b>
C.1.2.	Impegno ad assumere lavoratori con contratti a tempo indeterminato in percentuale superiore al 30% rispetto alla totalità dei lavoratori assunti e comunque nel rispetto dei contratti nazionale e locale di riferimento	fino a punti 10	<b>10</b>
<b>C.2.</b>	<b>Valorizzazione produzioni locali (in particolare impegno alla realizzazione di iniziative di promozione dei prodotti veneti)</b>	fino a punti 10	<b>5</b>
<b>C.3.</b>	<b>Erogazione servizi qualitativi al consumatore</b>	fino a punti 5	<b>5</b>



<b>Totale punteggio componente sociale</b>	<b>richiesto 20-40</b>	<b>30</b>
--	------------------------	-----------

**C.1.1.** Il legale rappresentante della società UNICOMM S.r.l. ha dichiarato di impegnarsi ad assumere 5 lavoratori in mobilità e/o in cassa integrazione nel Comune di Villorba o nei comuni contermini.

**C.1.2.** Il legale rappresentante della società UNICOMM S.r.l. ha dichiarato di impegnarsi ad impiegare lavoratori con contratto a tempo indeterminato in percentuale pari al 55% rispetto alla totalità dei lavoratori assunti nel numero di 46 addetti e comunque nel rispetto dei contratti nazionali e locali di riferimento.

**C.2.** UNICOMM si è impegnata nella promozione dei prodotti veneti appartenenti al settore alimentare fornendo al cliente la possibilità di acquistare il prodotto locale all'interno del supermercato.

**C.3.** UNICOMM intende implementare il servizio "Così Comodo" aggiungendo al "Clicca e ritira" la consegna a domicilio. Il layout del punto vendita prevede inoltre una cassa prioritaria per persone con disabilità o donne incinte e alcune casse veloci che saranno utilizzate principalmente dalle persone anziane e per le spese quotidiane.

La verifica di compatibilità del punto vendita ha mostrato un punteggio complessivo pari a **107**.

<b>TOTALE VERIFICA DI COMPATIBILITÀ</b>	<b>81-100</b>	<b>107</b>
---	---------------	------------

#### 4.3.3 Verifica della sostenibilità

Si riporta di seguito il riassunto della verifica di sostenibilità realizzata in conformità al Regolamento Regionale L.R. 50/2012. Per una visione completa della verifica si rimanda all'elaborato *R09 – Misure di Compensazione*.

#### QUADRO A – INDICATORI IMPATTO

	Indicatori di impatto	Punti previsti dal regolamento regionale	Punti inseriti dal soggetto richiedente
<b>A.1.</b>	<b>livello di compatibilità accertato attraverso la verifica di cui al comma 4</b>		
A.1.2.	livello compatibilità medio (da 81 a 100)	4	<b>4</b>
A.1.3.	livello di compatibilità minimo (80)	8	
<b>B.2.</b>	<b>dimensione dell'intervento, riferito alle nuove aperture (in termini di SV)</b>		
B.2.1.	da 2.501 a 5.000 mq	2	<b>2</b>
B.2.2.	da 5.001 a 8.000 mq	5	
B.2.3.	da 8.001 a 15.000 mq	7	
B.2.4.	oltre 15.000 mq	15	
<b>C.3.</b>	<b>tipologia distributiva</b>		
C.3.1	esercizio singolo	3	<b>3</b>
C.3.2.	grande centro commerciale	5	
C.3.3	parco commerciale	7	
C.3.4	factory outlet center	15	
<b>D.4.</b>	<b>tipologia distributiva</b>		
D.4.1	fuori centro urbano	5	

D.4.2.	fuori centro urbano in assenza di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dimesse o degradate per le iniziative ricadenti in aree già a destinazione commerciale per GSV	10	
D.4.3	In prossimità di svincoli autostradali (fino a 2 km* e comunque nei limiti del PTRC)	fino a 15	0
D.4.4	In prossimità di svincoli autostradali (fino a 2 km* e comunque nei limiti del PTRC) in assenza di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dimesse o degradate per le iniziative ricadenti in aree già a destinazione commerciale per GSV	fino a 20	
<b>E.5.</b>	<b>Tipologia autorizzativa</b>		
E.5.1.	Trasformazione tipologica	2	
E.5.2.	Trasferimento e ampliamento con accorpamento	4	
E.5.3.	Ampliamento con nuova superficie inferiore al 30%	6	
E.5.4.	Ampliamento con nuova superficie superiore al 30%	8	
E.5.5.	Nuova apertura	12	12
<b>F.6.</b>	<b>consistenza demografica</b>		
	<b>In assenza di accordi di programma tra EELL e/o con la partecipazione della regione o in assenza di pianificazione urbanistica di livello intercomunale</b>		
F.6.1.	compresa tra 30.000 e 10.000 abitanti	6	6
F.6.2.	inferiore ai 10.000 abitanti	10	
	<b>Totale indicatori di impatto</b>		<b>27</b>

## QUADRO B – MISURE DI COMPENSAZIONE

	Indicatori di impatto	Punti previsti dal regolamento regionale	Punti inseriti dal soggetto richiedente
<b>A.1.</b>	<b>componente territoriale – ambientale</b>		
<b>A.1.1.</b>	<b>misure di compensazione ambientale</b>	<b>fino a 18 punti come di seguito ripartiti</b>	
A.1.1.1.	ulteriori misure di risparmio energetico e di energia alternativa	fino a 4 punti	4
A.1.1.2.	misure volte a favorire il riutilizzo ed evitare la produzione di rifiuti	fino a 3 punti	3
A.1.1.3.	ulteriori sistemazioni a verde	fino a 2 punti	
A.1.1.4.	impegno ad attivare un servizio navetta, o altre soluzioni di accesso “car free” alla struttura, oppure potenziare il servizio pubblico locale in accordo con il Comune o con il gestore del servizio di trasporto pubblico locale con l’impegno altresì a contribuire alla spesa sostenuta dagli enti locali per la presenza aggiuntiva di polizia locale nei giorni di maggior afflusso di traffico	fino a 6 punti	2
A.1.1.5.	utilizzo multilevel delle acque: utilizzo delle acque da acquedotto per uso potabile, utilizzo delle acque di recupero per altri usi	fino a 3 punti	2
<b>A.2.2.</b>	<b>oneri di urbanizzazione aggiuntivi</b>	<b>fino a 8 punti</b>	
<b>A.2.3.</b>	<b>cessione totale o parziale di aree al comune</b>	<b>fino a 6 punti</b>	<b>6</b>
<b>B.2.</b>	<b>componente di responsabilità sociale</b>		

B.2.1.	consolidamento dello sviluppo occupazionale (impegno a trasformare in misura superiore al 50% dei contratti di lavoro a tempo determinato in contratti di lavoro a tempo indeterminato entro il termine massimo di 3 anni e comunque nel rispetto delle norme contrattuali)	fino a 10 punti	<b>10</b>
B.2.2.	Valorizzazione delle produzioni agricole e specializzate (km zero)	fino a 7 punti	<b>2</b>
B.2.3.	promozione di servizi e di politiche attive a favore dell'attività commerciale all'interno dei centri storici e urbani (programmi integrati e distretti del commercio di cui agli artt. 7 e 8 della LR)	fino a 9 punti	
B.2.4.	azioni finalizzate a contribuire allo sviluppo delle attività produttive riferite al contesto territoriale di riferimento	fino a 7 punti	
B.2.5.	previsione di servizi gratuiti al consumatore	fino a 4 punti	<b>4</b>
B.2.6.	promozione di misure di welfare territoriale o aziendale oppure possesso di certificazione per la Responsabilità Sociale d'Impresa	fino a 6 punti	<b>2</b>
<b>C.3.</b>	<b>altre misure di compensazione ((es. realizzazione di aree di parcheggio interrate o in struttura)</b>	<b>fino a 5 punti</b>	
<b>Totale punteggio misure di compensazione</b>			<b>35</b>

**A.1.1.1.** Il nuovo supermercato ha introdotto ulteriori misure orientate al risparmio energetico e alla produzione da fonti rinnovabili. In particolare, l'area vendita e gli spazi esterni saranno illuminati mediante corpi illuminanti LED ad alta efficienza. Il progetto prevede inoltre il recupero del calore generato dalle unità refrigeranti, da riutilizzare per l'alimentazione delle batterie di pre-riscaldamento e post-riscaldamento delle UTA, oppure da dissipare tramite dry cooler. L'energia termica potenzialmente recuperabile è stimata in 330.000 kWh.

Sulla copertura del fabbricato commerciale sarà installato un impianto fotovoltaico da 345,6 kWp, connesso al nuovo centro commerciale di Villorba. A fronte dell'obbligo normativo previsto dal D.Lgs. 199/2021, pari a 303,45 kWp, è stato realizzato un sovradimensionamento di 42,15 kWp.

La produzione aggiuntiva stimata tramite PVGIS è pari a 56.686 kWh/anno, corrispondente all'energia eccedente rispetto allo scenario di riferimento. Rapportando tale valore ai consumi elettrici prelevati dalla rete e applicando il fattore emissivo nazionale (0,528 kg CO<sub>2</sub>e/kWh), la riduzione delle emissioni attribuibile alla quota eccedentaria risulta pari a 25.168 kg CO<sub>2</sub>e/anno.

**A.1.1.2.** Il nuovo supermercato ha adottato ulteriori misure finalizzate a favorire il riutilizzo dei materiali e a ridurre la produzione di rifiuti. In particolare, saranno installati sistemi per la raccolta degli imballaggi primari, come le bottiglie in PET, al fine di agevolare il riciclo della plastica, oltre a contenitori dedicati alla raccolta delle pile esauste. Per i prodotti di gastronomia e panificazione verranno impiegati esclusivamente imballaggi in carta riciclabile, in sostituzione dei materiali poliaccoppiati.

All'interno dell'area vendita sarà inoltre realizzato un corner dedicato alla vendita di vino sfuso e di alcuni detergenti alla spina, con l'obiettivo di promuovere il riutilizzo dei contenitori da parte dei clienti.

Ulteriori interventi riguardano le operazioni di pulizia degli spazi commerciali: i sistemi di lavaggio adottati permetteranno un risparmio idrico fino al 90% e una significativa riduzione dei reflui, grazie all'utilizzo di una lavasciuga pavimenti dotata di un sistema di filtraggio e ricircolo dell'acqua.

Infine, in accordo con il Comune, sarà valutata l'installazione di un contenitore per la raccolta dei rifiuti da apparecchiature elettriche ed elettroniche (RAEE), contribuendo così a evitare il loro conferimento improprio nel rifiuto indifferenziato.

**A.1.1.5.** Non è previsto il riutilizzo delle acque di recupero; tuttavia, sono programmati alcuni interventi finalizzati alla riduzione dei consumi idrici. In particolare, verranno installati rubinetti dotati di frangigetto



o di valvole per la riduzione della portata, vasi sanitari con geometrie ottimizzate per migliorare l'efficienza della gettata e del flusso, nonché cassette di risciacquo a doppio tasto.

**A.2.3.** In virtù della Convenzione stipulata il 7 febbraio 2006 tra il Comune e la società Mondial, quest'ultima ha trasferito al Comune la proprietà dell'immobile denominato "Villa Giovannina" e dell'area circostante.

**B.2.1.** Il legale rappresentante della società UNICOMM S.r.l. ha dichiarato di impegnarsi a trasformare in misura del 75% dei contratti di lavoro a tempo determinato in contratti di lavoro a tempo indeterminato, per un totale di 18 addetti entro il termine massimo di 3 anni e nel rispetto delle norme contrattuali.

**B.2.2.** Sul mercato esistono diverse app dedicate alla scoperta delle eccellenze agroalimentari locali: Foody permette ai viaggiatori di conoscere e degustare piatti tipici a casa di cuochi del posto; Mangio a Km 0 collega i consumatori ai produttori locali per acquisti diretti; Appetising segnala prodotti tipici, produttori, sagre ed eventi nelle vicinanze, creando una rete di piccoli agricoltori e specialità italiane. A livello territoriale si prevede di verificare quali app siano già attive e di integrarle con i produttori locali non ancora presenti. Parallelamente, Unicommm s.r.l. da anni promuove i prodotti a "chilometro zero" e intende potenziare spazi dedicati nell'ipermercato, organizzare stand stagionali in collaborazione con categorie e consorzi, e incrementare la comunicazione tramite volantini e cartellonistica. Saranno valorizzati prodotti ortofrutticoli veneti, vini euganei e specialità casearie e salumi del territorio, già in parte presenti nei reparti dell'ipermercato, con iniziative promozionali dedicate e segnalazione delle produzioni locali di qualità.

**B.2.5.** In prossimità dell'ingresso saranno predisposti alcuni "Parcheggi rosa", riservati alle donne in gravidanza o con bambini piccoli.

Sarà inoltre installato un defibrillatore, utilizzabile dal personale appositamente formato.

Il punto vendita offrirà anche il servizio "CosìComodo", che consente ai clienti di ordinare la spesa da casa e ritirarla nella fascia oraria preferita tra quelle disponibili presso il supermercato.

Tra i servizi aggiuntivi sono previste l'installazione di colonnine per la ricarica gratuita dei veicoli elettrici e la disponibilità di una rete Wi-Fi gratuita.

**B.2.5.** Il Gruppo Unicommm, realtà familiare guidata dai fratelli Cestaro e attiva in Veneto con le insegne A&O, Famila, Emisfero, Mega e Cash & Carry, sostiene da sempre iniziative sociali e contro lo spreco alimentare. La legge Gadda (166/2016) ha dato ulteriore impulso alle donazioni di eccedenze a favore di Onlus: nel 2016 Unicommm ha donato merci per 273.169 €, mentre nei primi due mesi del 2017 aveva già raggiunto un terzo del totale dell'anno precedente. Le eccedenze, costituite da prodotti prossimi alla scadenza o con imballo danneggiato, vengono raccolte tramite accordi con associazioni locali; il punto vendita di Zanè, nell'arco di un anno, ha ceduto 29.433 kg di eccedenze, con una stima di 80 tonnellate di CO<sub>2</sub>e evitate.

Tra le iniziative sociali del gruppo figurano: "Tutti per la Scuola", progetto nazionale del Gruppo Selex che permette agli istituti di ottenere materiali didattici grazie ai punti donati dai clienti; l'"Ora Blu", attiva ogni ultimo martedì del mese in oltre 80 supermercati, che offre un ambiente sensorialmente più tranquillo per le persone con autismo. A livello locale, il punto vendita di Villorba sostiene raccolte solidali promosse dalla parrocchia e iniziative di supporto a canili e associazioni animaliste.

#### 4.4 Riepilogo superfici di progetto

	Stato Autorizzato [m <sup>2</sup> ]	Stato Progetto [m <sup>2</sup> ]
SUPERFICIE TOTALE AMBITO COMMERCIALE	16 492.18	16 492.18
SUPERFICIE COPERTA (SC)	6 373.05	6 373.05
VOLUME URBANISTICO	34 183.67	34 183.67
SUPERFICIE UTILE (SU)	6 373.05	6 373.05
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (SLP)	6 322.00	6 322.00
<b>SUPERFICIE DI VENDITA COMMERCIALE (SV)</b>	<b>2 455.00</b>	<b>4 210.00</b>
Tipologia	<i>Media Struttura di Vendita</i>	<i>Grande Struttura di Vendita</i>

	Stato Autorizzato [m <sup>2</sup> ]	Stato Progetto [m <sup>2</sup> ]
Superficie di vendita alimentare	2 000.00	3 510.00
Superficie di vendita non alimentare	455.00	700.00
<b>SUPERFICIE DI VENDITA COMMERCIALE (SV)</b>	<b>2 455.00</b>	<b>4 210.00</b>
Superficie di somministrazione (bar)		110.00

	Stato Autorizzato [m <sup>2</sup> ]	Stato Progetto [m <sup>2</sup> ]
SUPERFICIE TOTALE AMBITO COMMERCIALE	16 492.18	16 492.18
SUPERFICIE COPERTA (SC)	6 373.05	6 373.05
SUPERFICIE STALLI	3 288.95	3 288.95
SUPERFICIE VIABILITÀ INTERNA	6 830.18	6 830.18