

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VENEZIA

COMUNE DI NOALE

TRASFERIMENTO E AMPLIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA E CONTESTUALE TRASFORMAZIONE IN CENTRO COMMERCIALE DEI SETTORI ALIMENTARE E NON ALIMENTARE IN COMUNE DI NOALE

**RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 92/43/CEE E ALLA
DGR N. 2299 DEL 09 DICEMBRE 2014**

COMMITTENTE F.lli Lando S.p.A.

Via E. degli Scrovegni, 1
35131 Padova
P.I. 01782190282

REDAZIONE E COORDINAMENTO GENERALE



C.S. AZIENDA S.r.l. Consulenza e Sviluppo reti vendita
Via Tomaso da Modena, 11 31100 Treviso
P.I. 04165770266
Tel. 0424561035 Fax 0424861326
csworks@csworks.it



ECORICERCHE INGEGNERIA S.r.l.
Via Nazionale, 171/A int. B - 36056 Tezze Sul Brenta (VI)
Tel. 0424/561035 - Fax 0424/861326
P.IVA 03460970241 studio@ecoricercheingegneria.com



Gennaio 2016

1 PREMESSA

La presente relazione è parte integrante dell'allegato E alla DGR n. 2299 del 09 dicembre 2014 ai sensi della Direttiva 92/43/Cee riferita al trasferimento e ampliamento di grande struttura di vendita e contestuale trasformazione in centro commerciale dei settori alimentare e non alimentare di titolarità della società F.lli Lando S.p.A., localizzato in Comune di Noale e per una piccola area scoperta in Comune di Salzano.

Il progetto prevede la ristrutturazione del complesso produttivo-commerciale esistente, costruito verso la fine degli anni '60 su un lotto appartenente al primo nucleo della zona industriale di Noale e composto da vari corpi di fabbrica i cui locali hanno ospitato nel tempo diverse attività produttive e commerciali.

Attualmente i fabbricati e l'area scoperta, presentano un elevato stato di degrado, accelerato dallo stato di abbandono, dopo che, da qualche anno, le due ultime aziende presenti nel complesso edilizio, si sono spostate in altra sede.

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'ambito oggetto del presente studio è localizzato in Comune di Noale ed in parte in Comune di Salzano, lungo via Antonio Pacinotti, variante della SR515.

L'area è ubicata ai margini (nord-est) della zona industriale del Comune di Noale su un lotto che fa angolo tra via L. da Vinci e via A. Pacinotti;

Il lotto di terreno è identificato al catasto terreni del Comune di Noale al foglio 16 mappale 1317-1321 per una superficie fondiaria di mq. 36.010 e nel Comune di Salzano, al foglio 3 mappale 686, con una superficie di mq. 17.331, per complessivi mq. 53.341 di superficie fondiaria.



Figura 1 – Localizzazione dell'area di intervento

3 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la ristrutturazione del complesso produttivo-commerciale esistente mantenendo comunque l'ubicazione e il sedime originari, riducendo però la superficie coperta a 16.140 mq (il complesso produttivo esistente ha una superficie coperta di oltre 22.985 mq.)

Il progetto prevede il cambio di destinazione ad uso commerciale dell'intero complesso edilizio, ricavando una superficie lorda di 14.390 mq., di cui 7.990 mq. destinati alla vendita; quest'ultima è suddivisa in due unità commerciali distinte: una di 6.040 mq., l'altra di 1.950 mq.

La nuova proposta è improntata alla riqualificazione architettonica del complesso produttivo, accompagnata da criteri costruttivi finalizzati alla sostenibilità edilizia e ambientale.

La distribuzione interna prevede, oltre agli spazi di vendita, collocati sui lati sud-est in prossimità dell'ingresso, anche adeguati locali ad uso lavorazione prodotti e magazzino situati sui lati nord-ovest; i locali di servizio e spogliatoi per gli addetti, sono stati ricavati su una zona a due piani in prossimità dell'ingresso principale.

Il complesso sarà realizzato con struttura formata da elementi di calcestruzzo prefabbricato; I vari componenti strutturali avranno elevati standard di qualità per soddisfare sia le esigenze estetiche sia quelle relative al contenimento dei consumi energetici del confort interno.

I pannelli di tamponamento saranno del tipo a taglio termico (pannello isolante interno continuo senza soluzione di continuità) con finitura esterna a fughe orizzontali di colore blu e di colore grigio chiaro all'interno delle aree porticate.

La copertura sarà caratterizzata da un sistema costruttivo che prevede la presenza di lucernari a shed che permetterà di avere locali ampiamente illuminati consentendo alla luce di entrare in modo obliquo e non zenitale, ma allo stesso tempo di costituire la base di appoggio per i pannelli fotovoltaici.

La nuova sistemazione esterna prevede la realizzazione dell'area a parcheggio visitatori ripartita sui lati est (quella più grande), nord e sud del lotto; sul lato est viene adibita a parcheggio e verde anche una porzione di superficie ricadente nel comune di Salzano.

Dalla parte opposta, sul lato ovest, è prevista la zona di carico – scarico delle merci con la previsione di due accessi carrai (ingresso-uscita) su via L. Da Vinci.

Sull'area scoperta, lungo il perimetro verso levante, a confine con la zona agricola, è prevista la realizzazione di una superficie a verde sistemata a prato erboso e piantumata con alberature di alto fusto allo scopo di formare una "quinta verde" verso la campagna.



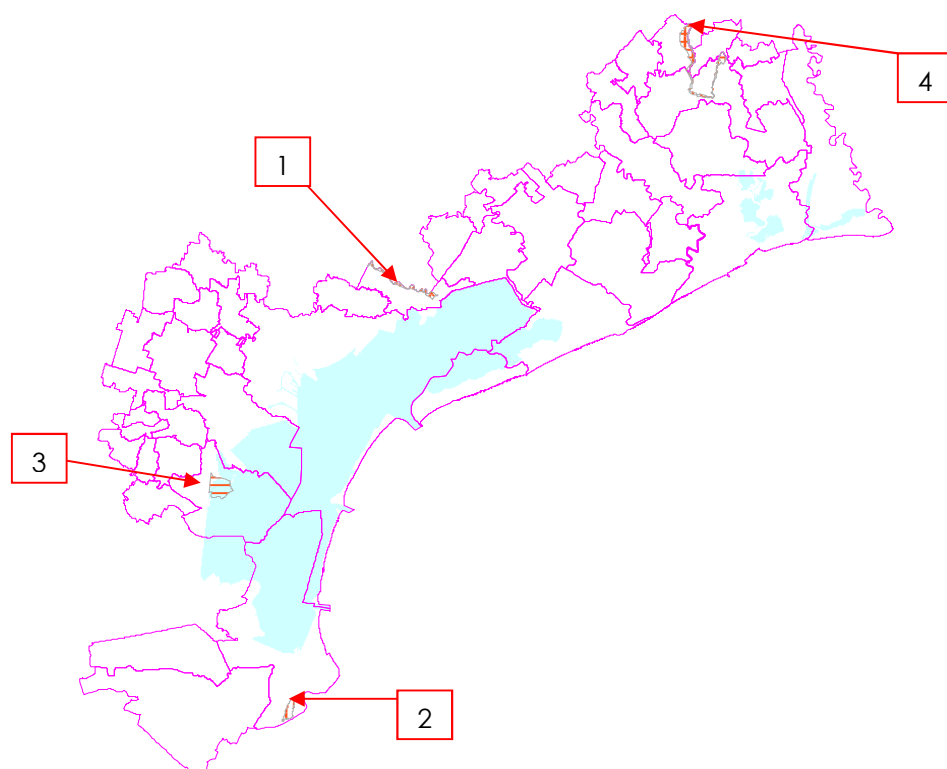
Figura 2 - Estratto di progetto (planimetria)

4 AREE AMBIENTALI TUTELATE

Relativamente alla Provincia di Venezia, le aree naturali protette rappresentate in figura seguente, tutte esterne all'area di interesse, sono:

- Parchi Regionali: Parco Regionale del fiume Sile (1), Parco regionale di interesse locale dei fiumi Reghena, Lemene e laghi di Cinto (4)
- Riserve Naturali Regionali: Riserva naturale integrale Bosco Nordio (2)

- Altre zone protette: Zona Umida Oasi Valle Averso (3), Oasi Cave di Gaggio e Oasi Cà Roman.



5 SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (S.I.C.) E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (Z.P.S.)

In attuazione della direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21.05.1992 – relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatiche – e della direttiva 79/409/CEE del Consiglio del 02.04.1979 – concernente la conservazione degli uccelli selvatici – sono stati individuati e proposti alla Commissione Europea i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) ed anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS). Alla conclusione dell'iter, con D.M. 03.04.2001, il Ministro dell'Ambiente ha reso pubblico l'elenco dei SIC e delle ZPS nel territorio italiano.

Il sito SIC/ZPS IT3250017 "Cave di Noale" risulta quello più vicino all'area di intervento, comunque esterno, e ad una distanza di circa 720 m dall'area del progetto proposto.

Altri siti a maggiore distanza sono rispettivamente il SIC/ZPS IT3250008 "Ex cave di Villetta di Salzano" (3,7 km) e il SIC/ZPS IT3250021 "Ex cave di Martellago" (6,6 km).



Figura 1 – Delimitazione aree ZPS, SIC (fonte Geoportale Nazionale)

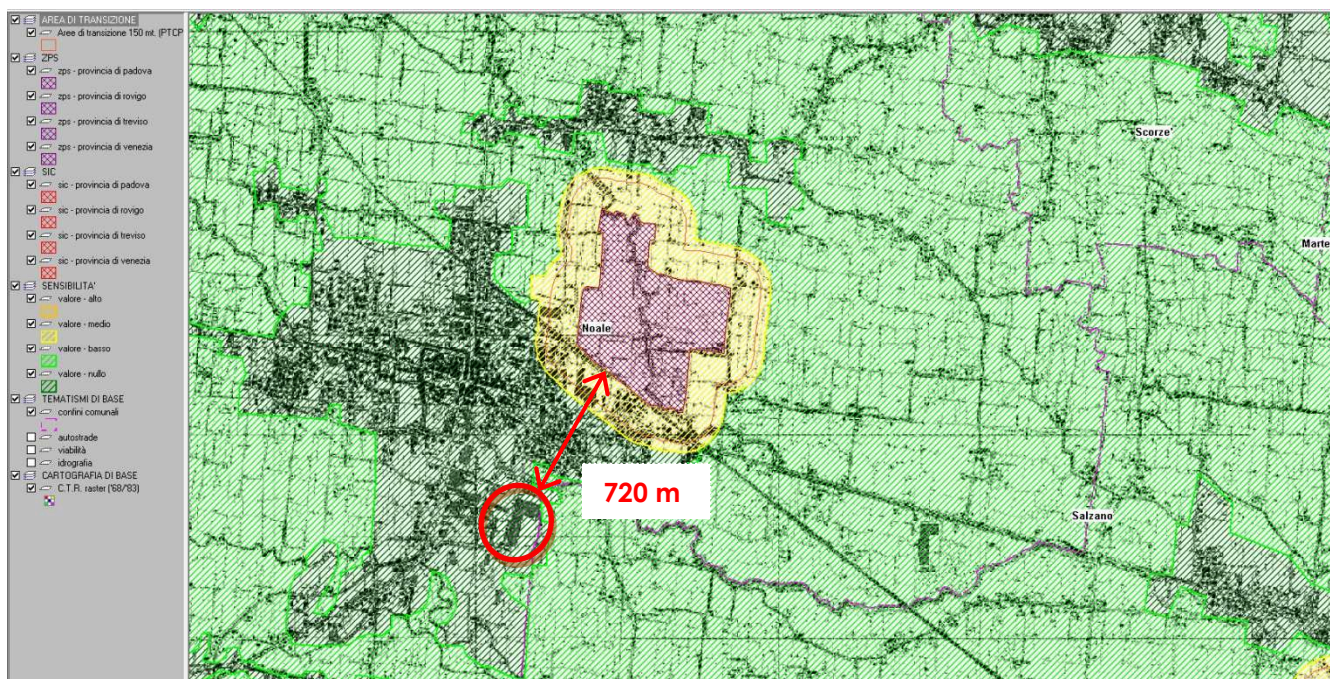


Figura 4 – Delimitazione aree ZPS, SIC e Sensibilità (fonte SITA Provincia di Venezia)

L'ambito di studio si trova in area con sensibilità di valore nullo.

6 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Come esposto in precedenza l'area di progetto dista circa 720 m dal SIC/ZPS Cave di Noale.

Tale sito è costituito da laghi eutrofici di media profondità derivanti da cave di argilla senili, con vegetazione del tipo Magnopotamion o Hydrocharition. Sono presenti saliceti con

frammenti di querceti planiziali, canneti, giuncheti e cariceti ripariali e vegetazione acquatica.

E' un importante sito per l'avifauna di passo, costituisce area di sosta per ornitofauna. Sono in esso presenti associazioni vegetali ed entità floristiche rare.

Nel sito sono presenti specie di uccelli elencati nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE e specie di anfibi e rettili elencati nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE.

<u>Tipi di habitat</u>	<u>% coperta</u>
<i>Altri (inclusi abitati, strade, discariche, miniere e aree industriali)</i>	10
<i>Torbiere, stagni, paludi, vegetazione di cinta</i>	50
<i>Brughiere, boscaglie, macchia, garighe, friganee</i>	20
<u><i>Praterie umide, praterie di mesofite</i></u>	<u>20</u>
<i>Copertura totale habitat</i>	100 %

La vulnerabilità del sito è legata ad attività ricreative e discariche abusive, pericolo di riassetto idraulico e bonifica.

Sulla base di quanto sopra riportato in merito alle caratteristiche del sito SIC più vicino all'area di studio, si ritiene che tra il suddetto sito tutelato e l'area di progetto, che già allo stato di fatto è caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi dismessi, non sussistano relazioni di tipo sistemico-ambientale dirette o indirette per il fatto che vi sono interposte infrastrutture stradali ed il centro abitato di Noale.

Tali considerazioni sono avvalorate dal fatto che l'area di studio è caratterizzata da sensibilità nulla secondo il Sistema Informativo Territoriale Ambientale della Provincia di Venezia.

Si conclude quindi che nell'area di studio non sussiste alcun rischio che la realizzazione del suddetto progetto possa comportare effetti in termini di sottrazione di habitat prioritari o di connettività ambientale per le specie animali in generale ed ornitiche in particolare e vegetali tipiche del più vicino SIC/ZPS.