

Padova, 20/11/2018

## Ricevuta

Protocollo generale



**Numero di protocollo:** 2018 - 0109945 / U

**Del:** 20/11/2018

**Destinatario:** Regione del Veneto - Direzione Commissioni Valutazioni Unità Organizzativa VAS VINCA NUVV

**Indirizzo:** Calle Priuli-Cannaregio, 99, **Città :** Venezia (VE), **CAP:** 30121

**Oggetto:** Verifica di Assoggettabilità per la variante urbanistica, tramite procedura SUAP, per un nuovo edificio direzionale e sistemazione delle pertinenze esterne della ditta Banca Ifis in Comune di Venezia. Contributo istruttorio ARPAV

**Data raccomandata:**

**Data documento:**

**UOR competente:** VE - Servizio Monitoraggio e Valutazioni

**Smistato a:**

L'impiegato addetto

ROSSI PAOLO

Firmato ai sensi D.L.vo 39/93

Dipartimento Provinciale di Venezia  
Servizio Monitoraggio e Valutazioni

Prot. n.  
(vedi file *segnatura xml allegato*)  
Class. 10.00.00

Venezia-Mestre,

Spett.le Regione del Veneto

Area Tutela e Sviluppo del Territorio

Unità Organizzativa Commissioni

VAS VINCA NUVV

Palazzo Linetti

Calle Priuli, 99 - Cannaregio 30121 Venezia

[coordinamento.commissioni@pec.regione.veneto.it](mailto:coordinamento.commissioni@pec.regione.veneto.it)

Al Comune di Venezia

[ambiente@pec.comune.venezia.it](mailto:ambiente@pec.comune.venezia.it)

**Oggetto:** Verifica di Assoggettabilità per la variante urbanistica, tramite procedura SUAP, per un nuovo edificio direzionale e sistemazione delle pertinenze esterne della ditta Banca Ifis in Comune di Venezia. D.Lgs. n. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008.  
**Contributo istruttorio ARPAV.**

In relazione a quanto in oggetto il Dipartimento ARPAV Provinciale di Venezia invia il seguente contributo partecipativo sul documento *Rapporto Ambientale Preliminare*, relativo al procedimento di V.A.S. per la variante urbanistica, tramite procedura SUAP, per un nuovo edificio direzionale e sistemazione delle pertinenze esterne della ditta Banca Ifis in Comune di Venezia.

L'area oggetto d'intervento è situata all'interno del comprensorio denominato "Villa Fürstenberg", che si trova a nord di Mestre tra le località Marocco e Favorita, lungo via Gatta; si inserisce nell'ambito di una villa veneta, isolata da un ampio parco dal tessuto urbano della frazione di Marocco. Attualmente nell'area insistono tre corpi di fabbrica denominati "Villa", "Scuderie" e "Barcaccia", nonché un edificio dedicato al ricovero attrezzi per la manutenzione del parco ("Capanno"). L'attività bancaria è di tipo direzionale non aperta al pubblico, le diverse funzioni trovano sistemazione negli edifici Villa, Barcaccia e Scuderie e l'attività si svolge prevalentemente nelle ore diurne feriali. Oggetto della variante è una proposta d'intervento finalizzata alla realizzazione di una struttura ad uso direzionale, con annessi spazi e elementi di pertinenza, in variante al vigente strumento urbanistico. In sintesi si propone la variazione di destinazione urbanistica da "verde privato" a zona D4, da attuare tramite procedura di SUAP, per la realizzazione dell'edificio che ospiterà le attività direzionali della società proponente. L'area d'intervento copre complessivamente una superficie di circa 18.000 m<sup>2</sup>.

Il *Rapporto Ambientale Preliminare* esaminato non descrive alcuni dei contenuti previsti dall'All. VI del D.Lgs. n. 4/2008, che, qualora codesta Autorità valutasse l'assoggettabilità a V.A.S., è opportuno siano inseriti nel Rapporto Ambientale definitivo. In particolare, nel documento ricevuto non si delineano in modo soddisfacente lo stato attuale dell'ambiente e la sua probabile evoluzione senza l'attuazione della variante in questione. Si invita pertanto a far riferimento alle considerazioni sotto riportate, elaborate con il contributo degli specialisti di settore.

## **Stato dell'ambiente**

Considerando che la documentazione prodotta deve contenere dati il più possibile aggiornati e coerenti per poter trarre le adeguate conoscenze e considerazioni, si fa presente che detti dati ambientali sono a disposizione sul sito ARPAV [www.arpa.veneto.it](http://www.arpa.veneto.it), che riporta documenti di sintesi e dati recenti, fino agli anni 2016-2017 per tutte le principali componenti/matrici ambientali.

## **Matrice Atmosfera**

Si invita, durante le fasi di cantierizzazione, ad adottare tutte le precauzioni e mitigazioni del caso (v. presenza di mezzi operativi, produzione di polveri e di gas di scarico, ecc.). Gli effetti di dette fasi sembrano comunque modesti, limitati nel tempo e reversibili ed il livello di impatto atteso sembra poter essere definito basso-trascurabile.

In riferimento al Rapporto Ambientale Preliminare esaminato si ricorda che in Italia vige il D.Lgs. n. 155/10, attuazione della direttiva 2008/50/CE. Tale Decreto Legislativo, in vigore dal 30 settembre 2010, costituisce una sorta di testo unico sulla qualità dell'aria ed abroga la normativa previgente (D.Lgs. n. 351/99, DM n. 60/2002, D.Lgs. n. 183/2004, D.Lgs. n. 152/2007, DM n. 261/2002).

Nel documento ricevuto, al paragrafo 6.1 "Atmosfera", relativamente alla fase di esercizio si afferma che l'incremento del traffico previsto produrrà un "effetto negativo lieve" sulla matrice in questione. A questo proposito, per effettuare una corretta stima dei possibili impatti derivanti dall'attuazione della variante, si invita ad integrare il Rapporto Ambientale prevedendo l'utilizzo di un opportuno modello di dispersione degli inquinanti in atmosfera che, a partire dai dati di traffico indotto previsti, calcoli l'aumento delle concentrazioni di inquinanti in aria ambiente nell'area di progetto. Si ricorda a questo proposito che, al fine di valutare correttamente la sostenibilità dell'intervento, le concentrazioni derivanti dal traffico indotto dovrebbero poi essere sommate alle concentrazioni di fondo dell'area interessata dal progetto, confrontando infine la somma delle concentrazioni con i riferimenti normativi vigenti. Qualora, infine, il modello evidenziasse dei possibili superamenti dei valori limite, sarebbe opportuno che l'Amministrazione comunale prevedesse adeguate azioni di compensazione ed individuasse le mitigazioni da inserire nel progetto per ridurre l'impatto sulla componente atmosfera.

Si fa inoltre presente che il testo definitivo dovrà contenere un'opportuna descrizione dello stato attuale della qualità dell'aria nell'area interessata dalla variante. A tal fine, si invita ad aggiornare le informazioni contenute nel documento ricevuto, facendo riferimento al seguente link presente sul sito internet dell'Agenzia:

- rapporto annuale sulla qualità dell'aria in Provincia di Venezia, relativo al 2017 (<http://www.arpa.veneto.it/arpav/chi-e-arpav/file-e-allegati/dap-venezia>).

Si ritiene infine di utilità l'approfondimento, con una specifica stima quantitativa, dell'aumento delle emissioni in atmosfera correlate agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove edificazioni.

## **Inquinamento acustico**

Le considerazioni in merito al potenziale impatto acustico della struttura in progetto riportate a pagina 95 (Considerando il contesto, e i limiti acustici ammessi nell'area, le alterazioni non saranno tali da comportare peggioramenti significativi o superamenti dei valori limite) hanno carattere del tutto qualitativo, non essendo supportate da evidenze oggettive e, considerando che non si può escludere la presenza di sorgenti sonore legate ad esempio al funzionamento degli impianti tecnologici della nuova struttura in progetto, nelle successive fasi progettuali si dovrà provvedere alla valutazione preventiva dell'impatto acustico in corrispondenza dei ricettori più esposti, basandosi su dati oggettivi (caratteristiche tecniche e acustiche delle sorgenti, posizioni rispetto ai ricettori, presenza di elementi schermanti, ecc.). A tal fine si dovrà redigere una Documentazione Previsionale di Impatto Acustico (DPIA), da parte di un Tecnico Competente in acustica ambientale, facendo riferimento ai criteri stabiliti dalla DDG ARPAV n. 3/08.

Per quanto riguarda le attività di cantiere, si dovranno adottare misure finalizzate a minimizzare il disturbo presso i ricettori.

## **Inquinamento luminoso**

In materia di inquinamento luminoso, la Legge Regionale del Veneto 17 del 7 agosto 2009 prevede che qualsiasi impianto di illuminazione esterna, sia pubblico che privato, soddisfi i requisiti



Sistema di gestione certificato  
UNI EN ISO 9001:2015



Sede legale  
Via Ospedale Civile 24, 35121 Padova Italia  
codice fiscale 92111430283 partita IVA 03382700288  
urp@arpa.veneto.it PEC: protocollo@pec.arpav.it  
www.arpa.veneto.it

pag. 2 di 5 Dipartimento Provinciale di Venezia – Servizio Monitoraggio e Valutazioni

Via Lissa 6, 30174 Venezia Mestre Italia  
Tel. +39 041 5445501 e-mail: dapve@arpa.veneto.it  
PEC: dapve@pec.arpav.it

*illuminotecnici definiti all'articolo 9. Ai sensi della stessa legge dovrà obbligatoriamente essere presentato un progetto illuminotecnico che attesti il rispetto di detti requisiti. Quanto espresso a pagina 95 (Per quanto riguarda la fase di esercizio si ritiene l'impatto trascurabile, in quanto verranno utilizzati impianti di illuminazione a basso consumo e con fasci che consentano di indirizzare la luminosità verso le aree e punti che devono essere illuminati, per motivi di sicurezza. la creazione di spazi verdi alberati e filari permette di ridurre la dispersione della luminosità diffusa verso l'esterno) è pertanto privo di fondamento.*

### **Inquinamento elettromagnetico**

*Considerata la presenza di elettrodotti ad alta tensione nell'area, si ricorda che all'interno delle fasce di rispetto degli stessi (DM 29/5/2008), il cui calcolo, qualora non già disponibile, deve essere richiesto al Gestore dell'elettrodotto, non deve essere prevista nessuna destinazione d'uso che comporti permanenza prolungata di persone. A tal fine si devono considerare anche le aree esterne agli edifici (ad esempio aree adibite a giardino o a luogo di lavoro).*

*Qualora sia prevista nell'ambito del progetto la realizzazione di cabine elettriche di trasformazione e/o di linee elettriche a media tensione, anche interrate, anche per ciascuna di queste si dovrà procedere al calcolo della fascia di rispetto e all'interno di queste si dovrà osservare il medesimo vincolo indicato sopra per le fasce di rispetto degli elettrodotti.*

### **Suolo/Sottosuolo**

*Relativamente alla matrice suolo, il Rapporto per la verifica di assoggettabilità a VAS al par. 5.3 "Suolo e sottosuolo" (pag. 70) cita la Carta dei Suoli in scala 1:50.000 della provincia di Venezia (ARPAV, 2008) ma non considera le carte da essa derivate per l'analisi degli aspetti applicativi (disponibili sul Geoportale Veneto come parte del quadro conoscitivo di cui alla L.R. 11/04) e quindi non contiene una valutazione delle funzioni ambientali ed ecosistemiche che vengono sottratte alla collettività nel momento in cui il suolo viene eliminato e occupato da superfici impermeabili. Si rammenta infatti, richiamando quanto riportato all'articolo 1 della L.R. 6 giugno 2017, n. 14, che "Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio".*

*Il par. 5.3 dovrebbe essere pertanto rivisto integrandolo con le valutazioni sopra richiamate. A titolo esemplificativo si riportano in allegato alcuni elementi utili ai fini della valutazione degli impatti sul suolo che permettono di quantificare più in dettaglio tali funzioni, fornendo dei criteri per quantificare gli effetti causati da interventi che comportano l'eliminazione del suolo.*

*Come descritto al par. 3.3 "Interventi previsti e dimensionamento" (pag. 10), la variante prevede un cambio d'uso da verde ad attività produttive-direzionali di una superficie attualmente in prevalenza a verde e in parte a parcheggio in ghiaia pari a circa 18.000 m<sup>2</sup>. Al par. 6.3 "Suolo e sottosuolo" (pag. 93) si afferma alla voce "Consumo di suolo" che "l'impatto ...è ritenuto trascurabile in quanto si trasforma un'area già urbanizzata" mentre al per. 6.9 "Matrice di stima degli impatti" (pag. 99) alla voce "Suolo e sottosuolo-Consumo di suolo" si definisce l'impatto come "negativo modesto permanente" per cui vengono previste opere di mitigazione quali l'utilizzo di non ben specificate "tecnologie progettuali green". Anche se non risulta chiaro come cambierà l'impermeabilizzazione dell'area interessata dal progetto, è però evidente un aumento della superficie impermeabilizzata perché al par. 3.4 "Scelte progettuali" (pag. 16) si esprime la necessità di realizzare degli invasi interrati con una volumetria complessiva di circa 1.300 m<sup>3</sup> per il mantenimento dell'invarianza idraulica.*

*Indicare con precisione la superficie che si prevede di impermeabilizzare è premessa necessaria per una valutazione degli impatti dell'intervento sul suolo; il consumo di suolo infatti rappresenta una perdita irreversibile di valore ambientale (indipendente dalla sua localizzazione e dal suo utilizzo attuale) per i servizi ecosistemici che il suolo stesso garantisce, tra cui i più importanti sono:*

- capacità d'uso (cioè propensione alla produzione di cibo e biomasse);
- serbatoio di carbonio (in grado di contrastare l'effetto serra e i cambiamenti climatici);
- regolazione del microclima;
- regolazione del deflusso superficiale e dell'infiltrazione dell'acqua;
- ricarica delle falde e capacità depurativa;



- sede e catalizzatore dei cicli biogeochimici;
- supporto alle piante, agli animali e alle attività umane;
- portatore di valori culturali.

*In caso di totale impermeabilizzazione (sigillatura) del suolo per effetto di interventi di urbanizzazione, la quasi totalità di tali servizi, viene eliminata in modo permanente o difficilmente ripristinabile. Il Rapporto Ambientale non considera tali perdite per le superfici di futura edificazione, tanto che non sono previste specifiche azioni di mitigazione e/o compensazione.*

*In conclusione si ritiene che gli impatti dell'intervento sulle funzioni ambientali svolte dal suolo non siano stati adeguatamente presi in considerazione. Per contenere l'impatto legato alla superficie di suolo che viene impermeabilizzata l'amministrazione comunale deve prevedere specifiche azioni di compensazione (ad es. prioritaria riqualificazione di aree urbane o produttive degradate o non utilizzate per futuri interventi residenziali, produttivi o a servizi) allo scopo di contenere complessivamente il consumo di suolo sul territorio comunale, tenendo presente, in prospettiva, l'obiettivo, da raggiungere entro il 2050, di consumo zero di suolo nelle aree agricole e naturali. Si invita infine ad individuare le mitigazioni da inserire nelle norme tecniche per ridurre al minimo la copertura del suolo (ad es. pavimentazione delle aree parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, ecc.) nella realizzazione degli interventi definiti dalla variante stessa.*

### **Acque meteoriche**

*Per quanto riguarda le acque di prima pioggia, si ricorda il rispetto dell'Art. 39 delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela della Acque, approvato con DCR n. 107 del 2009.*

Con riferimento alle considerazioni sopra riportate per le singole matrici, per quanto di competenza si ritiene che, in relazione al consumo di suolo previsto dall'intervento proposto, l'impatto della variante in oggetto sia significativo e si propone quindi che vada valutata la sua assoggettabilità a VAS al fine della effettiva procedibilità dell'intervento ovvero la definizione di adeguate misure mitigative e compensative.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti. Distinti saluti.

Il Dirigente  
Dott. Marco Ostoich

### **Allegato:**

Elementi per la quantificazione dei servizi ecosistemici garantiti dal suolo.

**Responsabile del procedimento:** Dott. Marco Ostoich, e-mail: [marco.ostoich@arpa.veneto.it](mailto:marco.ostoich@arpa.veneto.it)

**Responsabile dell'istruttoria:** Dr.ssa Consuelo Zemello, e-mail: [consuelo.zemello@arpa.veneto.it](mailto:consuelo.zemello@arpa.veneto.it)



Sistema di gestione certificato  
UNI EN ISO 9001:2015



Sede legale  
Via Ospedale Civile 24, 35121 Padova Italia  
codice fiscale 92111430283 partita IVA 03382700288  
[urp@arpa.veneto.it](mailto:urp@arpa.veneto.it) PEC: [protocollo@pec.arpa.veneto.it](mailto:protocollo@pec.arpa.veneto.it)  
[www.arpa.veneto.it](http://www.arpa.veneto.it)

pag. 4 di 5 Dipartimento Provinciale di Venezia – Servizio Monitoraggio e Valutazioni

Via Lissa 6, 30174 Venezia Mestre Italia  
Tel. +39 041 5445501 e-mail: [dapve@arpa.veneto.it](mailto:dapve@arpa.veneto.it)  
PEC: [dapve@pec.arpa.veneto.it](mailto:dapve@pec.arpa.veneto.it)

## **Allegato – Elementi per la quantificazione dei servizi ecosistemici garantiti dal suolo**

Di seguito si offrono alcuni elementi che permettono di quantificare più in dettaglio tali funzioni, arrivando in taluni casi ad offrire dei criteri utili per poter monetizzare gli effetti causati da interventi che comportano l'eliminazione del suolo.

### Capacità d'uso

La capacità d'uso dei suoli ai fini agroforestali misura la potenzialità dei suoli ad ospitare e favorire l'accrescimento di piante coltivate e spontanee. I terreni ricadenti nell'area interessata dalla variante rientrano tra le classi migliori che caratterizzano tutta la pianura padana.

### Serbatoio di carbonio

I suoli contengono mediamente dalle 80 alle 150 tonnellate per ettaro di carbonio, senza considerare il carbonio contenuto nella vegetazione. Ogni tonnellata di carbonio corrisponde a 3,67 t di CO<sub>2</sub> sottratte all'atmosfera. Nell'analisi dell'impatto della variante andrebbero conteggiate anche le maggiori emissioni di CO<sub>2</sub> provocate dall'eliminazione del suolo.

### Regolazione del microclima

Gli ecosistemi, in quanto sia sorgente che fonte di gas a effetto serra e regolando l'evapotraspirazione, hanno un effetto di regolazione del clima, sia a livello globale che locale. Localmente la vegetazione influenza il microclima, in particolare in ambiente urbano, con l'ombreggiamento da parte delle chiome e regolando temperatura e umidità. Oltre a essere parte del ciclo dell'acqua, l'evapotraspirazione è legata al "calore latente": più alta è l'evapotraspirazione maggiore è l'energia usata per convertire l'acqua dalla fase liquida alla fase gassosa, e, di conseguenza, minore è l'energia disponibile in forma di "calore sensibile" che gioca un ruolo primario nel condizionare la temperatura dell'aria.

I suoli nell'ambito della variante hanno mediamente un contenuto in acqua disponibile per l'evapotraspirazione variabile dai 225 ai 300 mm, pari a 2250-3000 m<sup>3</sup> a ettaro di acqua. Per fare evaporare questa acqua è necessaria una quantità di energia pari a circa 5.500 – 7.000 GJ, o circa 1.500.000 – 2.000.000 kWh di energia che viene sottratta al "calore sensibile". La quantità normalmente stoccata dai suoli è invece più che doppia. E' su questa quantità che bisogna far riferimento quando si considerano le funzioni idrologiche assolute dai suoli.

### Regolazione del deflusso superficiale e dell'infiltrazione dell'acqua

Il suolo condiziona il ciclo dell'acqua, ed in particolare la quantità di acqua che infila in profondità e quanta invece va ad alimentare il deflusso superficiale dei corsi di acqua (naturali o artificiali).

Quanta parte delle precipitazioni si infila nel suolo dipende dalla sua capacità di infiltrazione, caratteristica che varia nel tempo e nello spazio, in base alle caratteristiche degli eventi piovosi (quantità, intensità e durata), alle caratteristiche del suolo e alle sue condizioni di umidità, e per i terreni del territorio comunale può arrivare fino a 3.000 mc/ha.

### Ricarica delle falde e capacità depurativa

L'acqua che si infila nel suolo subisce un processo di "purificazione" attraverso processi bio-chimici svolti dalla parte minerale del suolo, e ancor più dalla sua componenti biologica. Questa funzione è difficilmente quantificabile, essendo legata non solo alle proprietà del suolo, al clima e alle pratiche di gestione, ma anche agli input in termini di sostanze potenzialmente inquinanti. La capacità di scambio cationica del suolo (cioè la sua "attività" fisico-chimica), il suo contenuto in sostanza organica, la reazione (pH) dell'orizzonte di superficie e la sua profondità sono comunque indicatori affidabili della sua capacità depurativa. Si ritiene necessario evidenziare che i terreni ricadenti nell'area ricadono tendenzialmente in classe di capacità protettiva delle acque superficiali alta e moderatamente alta per le acque profonde, inoltre hanno permeabilità moderatamente bassa; si tratta perciò di terreni che hanno un buon effetto protettivo nei confronti delle acque.