



Citta Metropolitana di Venezia



Comune di San Donà di Piave

Progetto di demolizione edificio “Ex Pollo Piave” con ricostruzione ed incremento di superficie di un edificio ad uso commerciale

Procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale

(art. 19, D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.)

Relazione Tecnica Illustrativa



Progettisti:
arch. Umberto Tuis e arch. Valter Granzotto

Estensore dello S.P.A.:
arch. Roberto Giacomo Davanzo



via C. Battisti 39, 30027 San Donà di Piave (Ve) ☎ 0421.54589
mail: protecoeng@protecoeng.com PEC: protecoengineeringstl@legalmail.it

Committente:
ITALIANA SOCIETÀ IMMOBILIARE s.r.l.
via Calvecchia 5, 30027 San Donà di Piave (Ve)

Aprile 2018

Comune di San Donà di Piave
Città Metropolitana di Venezia

PERMESSO DI COSTRUIRE "PIANO CASA" ai sensi L.R. 14/2009 e s.m.i.

**PROGETTO DI DEMOLIZIONE EDIFICIO "EX POLLO PIAVE" CON
RICOSTRUZIONE ED INCREMENTO DI SUPERFICIE DI UN
EDIFICIO AD USO COMMERCIALE**

FOGLIO 34 MAPPALE 162

Relazione Tecnica Illustrativa

**Relazione accessibilità ai sensi della L. 13/89, D.M. 236/89 e Dgr
509/10 come aggiornata dalla Dgr 1428/11**

Committente:

ITALIANA SOCIETA' IMMOBILIARE S.R.L.,
via Calvecchia, 5, San Donà di Piave

Gennaio 2018

Agg. Febbraio 2018

Agg. Marzo 2018

Progettisti:

arch. Umberto Tuis
arch. Valter Granzotto

1. Premessa

La presente relazione è allegata al progetto per la costruzione di un edificio a destinazione commerciale, situato nel comune di San Donà di Piave in un'area dove insiste un fabbricato parzialmente dismesso con destinazione produttiva di macellazione e lavorazione delle carni ovicole e in parte residenziale della ditta Pollo Piave. L'area è stata acquistata nel 2014 con atto di Compravendita repertorio n.34438 Raccolta n.12350 dai sign. Bisiol e dalla ditta Pollo Piave in liquidazione. Attualmente gli immobili sono utilizzati come residenza (la parte fronte Statale 14), mentre lo stabilimento risulta inutilizzato. L'intervento si identifica come ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e ampliamento e cambio di destinazione d'uso. La società intende riqualificare la proprietà sistemando l'ultima area degradata ancora presente. La nuova area commerciale si configura come media struttura di vendita sotto forma di medio centro commerciale con un totale di superficie di vendita inferiore a 2.500 mq. ai sensi della Legge Regionale 50 del 28 dicembre 2012. La richiesta dell'autorizzazione commerciale verrà inoltrata successivamente in quanto il rilascio presuppone idoneo titolo edilizio. Per la ristrutturazione con ampliamento e il cambio d'uso si intende applicare la Legge Regionale n. 14 del 08/07/2009 e s.m.i. "Piano Casa" applicando l'art.3 comma a) "Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente" con demolizione e ricostruzione e incremento della superficie fino al 70% realizzando un edificio con prestazione energetica in classe A.

2. Localizzazione e Caratteri dell'Area

L'area in oggetto si colloca all'interno della zona commerciale individuata come area "Tecnopolis" oggetto di recenti interventi di completamento e riqualificazione. La vicina zona a ridosso del complesso SME è stata oggetto di ampliamento con la riqualificazione dell'ex macello di proprietà Esav. L'intervento si presenta come l'ultimo ambito da riqualificare per il completamento dell'intero comparto commerciale. Il lotto confina a nord con la via Calvecchia da dove si accede al lotto, a sud confina su via Como, mentre lungo i lati lunghi dell'edificio confina con edifici a destinazione commerciale. Il lotto è recintato su tutti i lati con l'unico



accesso, come detto, sulla via Calvecchia. L'area di proprietà comprende inoltre parte della pista ciclabile e dell'aiuola verde che la divide dalla strada.

figura 1. L'intervento in oggetto consistente nel completamento dell'area commerciale "Tecnopolis" e riqualificazione ex Pollo Piave.

L'area di proprietà oggetto dell'intervento è catastalmente contraddistinta come segue:

Al catasto terreni al foglio 34 mappale 162 per una superficie catastale pari a mq.10.550.

Al catasto fabbricati al foglio 34 mappale 162 sub. 3-4-5-6-7-8-9-10 che individua le unità destinate ad abitazione, uffici, stabilimento macellazione e confezionamento polli.

La superficie reale del lotto misura mq.10.735 come risulta da dimostrazione riportata alla tavola 008. Da rilievo, coincidente con la recinzione esistente viene individuata la superficie fondiaria reale del lotto nella misura di mq. 10.499. La restante area è individuata dal prg come zona SC e viabilità.

L'edificio esistente risale ai primi anni '60 ed è stato reso agibile nel 1971. Sono stati fatti successivamente interventi di ampliamento con il ricavo dello stabilimento verso via Como. La pratica di riferimento è la n. 86 del 28 luglio 1987 n.7501. Successivamente è stata presentata pratica in sanatoria del 03-03-1995 n.86/6804, DIA per realizzazione di una recinzione pratica n.0014929/04 del 19-04-2004 ed infine una CILA per la sistemazione interna delle unità abitative al fine di adeguarle alla destinazione attuale di alloggi per rifugiati pratica 00270/2015/AL del 22/10/2015.

3. Caratteristiche Generali dell'Insediamento

Come descritto in premessa l'intervento consiste nella ristrutturazione con la demolizione totale dei fabbricati esistenti difficilmente recuperabili per la destinazione commerciale prevista, sia per gli aspetti geometrici che per il sistema costruttivo. Il loro adeguamento comporterebbe costi troppo elevati e di difficile realizzazione (adeguamento antincendio, strutturale, ambientale, impiantistico) con risultati che non sarebbero comunque soddisfacenti rispetto alla costruzione di un nuovo fabbricato.

Gli elementi principali che hanno disegnato il nuovo fabbricato e il suo posizionamento all'interno del lotto sono:

- Il ricavo di 4 negozi che si affacciano sulle due strade, via Calvecchia e via Como con un fronte commerciale di circa 25 mt.;
- Il ricavo dei parcheggi sul fronte dei negozi con il mantenimento dell'ingresso su via Calvecchia inserendo una corsia di emissione e riposizionando la pista ciclabile esistente;
- Lo studio di un possibile percorso pedonale di collegamento tra le attività presenti prediligendo i percorsi coperti;

3.1 Tipo di attività e distribuzione degli spazi

L'intervento si configura come una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di 4 esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale con superficie di vendita inferiore a

2.500 mq. nel rispetto di quanto disposto dal citato art. 3, comma 1, punto e) ed f) della L.R. 50/12:

“e) media struttura di vendita: l’esercizio commerciale singolo o l’aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;

f) medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un’aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;”

Denominazione	Sup. vendita (mq)	Sup. commerciale (mq)	Sup. lorda di pavimento ai sensi della L.R. 50/2012	Tipologia di struttura
Esercizio 1	1.000	1.250	1.228	Media struttura di vendita del settore non alimentare
Esercizio 2	850	1.000	980	Media struttura di vendita del settore non alimentare
Esercizio 3	300	757	742	Media struttura di vendita del settore non alimentare
Esercizio 4	340	1.075	1.039	Media struttura di vendita del settore non alimentare
Totale	2.490	4.082	3.989	

Negli elaborati grafici allegati è possibile evincere sia la superficie che la posizione all’interno del contesto complessivo di ogni singolo esercizio.

4. Conformità Territoriale

L’area si inserisce all’interno della zona territoriale omogenea D3 prevista dal P.I. vigente, a carattere prettamente commerciale. L’intervento ricade all’esterno dell’individuazione del centro urbano e l’area è individuata come area di degrado (deliberazione n.94 del 15/05/2014 ai sensi del regolamento regionale n.1/2013 “indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale).

Parte dell’area, come già accennato sopra, è classificata come zona “Sc – Aree ed attrezzature a parco per il gioco e lo sport” e parte come viabilità. Il fabbricato esistente e

l'intorno è stato valutato come area di degrado in quanto presenta chiaramente le caratteristiche richieste dalla normativa che di seguito elenchiamo:

a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale. Difficilmente la struttura risulta riutilizzabile per la destinazione individuata dallo strumento urbanistico;

b) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;

c) degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione. Attualmente l'edificio è parzialmente utilizzato per la parte residenziale, temporaneamente e in maniera incongrua e soggetto a generare situazioni di disagio ed emarginazione.



figura 3. Foto dello stato di fatto dalla via Calvecchia e da via Como.

Così come proposto nelle finalità e principi esposti nell'art. 2 della Legge Regionale n. 50/2012 l'intervento si inserisce in un contesto consono, anzi ne diviene il tassello di completamento, apportandone inoltre un miglioramento dato dalla "bonifica" delle aree dismesse e degradate nonché valutando soluzioni di miglioramento viabilistico e di completamento degli indirizzi di pianificazione, situazione perfettamente descritta ai punti d) ed e) del comma 1 dell'articolo sopra citato:

"d) salvaguardare la sostenibilità territoriale ed ambientale ed il risparmio di suolo, incentivando il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;

e) assicurare la coerenza e l'integrazione tra la pianificazione urbanistica e territoriale e gli indirizzi in materia di insediamenti commerciali;”

5. Conformità Urbanistica

Come indicato nell'art. 21 della L.R. 50/12 e più specificatamente al comma 2:

“2. Per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e per le grandi strutture di vendita lo strumento urbanistico comunale localizza le aree idonee al loro insediamento sulla base delle previsioni del regolamento regionale di cui all'articolo 4.”

Allo stato attuale l'area è individuata come area omogenea D3 ed individuata come area di degrado ai sensi del Regolamento Regionale n.1/2013 e quindi idonea all'insediamento di medie (sup. a 1.500 mq.) e grandi strutture di vendita.

L'art. 2 comma 4 del regolamento definisce gli obiettivi per la riqualificazione urbanistica:

- a) la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- b) il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;
- c) il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- d) il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;
- e) l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- f) la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
- g) la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;
- h) la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;
- i) la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.”

Obbiettivi che attraverso l'intervento in oggetto si intende perseguire ed attuare.

La riqualificazione viene attuata come previsto dal regolamento con interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR n.380/2001.

Le N.T.O. di piano all'art. 46 – Zone D3 definisce al comma 1 tale zona come *“le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere”* e prevede come destinazioni d'uso, al comma 2 *“l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Il piano terra e gli eventuali piani superiori sono destinati a complessi commerciali, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, complessi direzionali, attrezzature di interesse comune.”*

Nel articolo 5 "Destinazioni d'uso" delle N.T.O. del P.I. al comma 8 viene definito "si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel Titolo IV-Disciplina del territorio" ed al punto 3 "Complessi commerciali: centri commerciali, mercati, mercati coperti, ipermercati, grandi magazzini, centergross, medie strutture di vendita superiori a mq 1000, grandi strutture di vendita come definite dalla L.R. 9 agosto 1999, n. 37."

5.1 Standards urbanistici

In base a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 50/12 che richiama il regolamento regionale, si intende procedere di seguito alla verifica complessiva degli standard a parcheggio, considerando la completa riconfigurazione degli spazi e facendo riferimento in specifico all'art. 5 del regolamento.

In particolare, si fa inoltre riferimento al comma 3:

"Per le medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici e per gli esercizi di vicinato le dotazioni di cui al comma 2 sono definite dallo strumento urbanistico comunale, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004."

Quindi per la dotazione dei parcheggi si fa riferimento all'art.42 comma 2:

"2. Negli interventi di nuova costruzione di edifici destinati a terziario diffuso, complessi commerciali e direzionali, dev'essere garantita un'area a parcheggio di pertinenza dell'attività non inferiore a 1 mq per ogni metro quadro di nuova superficie lorda, ridotto a 0,8 mq/mq nel caso di demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso."

Nel nostro caso, trattandosi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso, le dotazioni dei parcheggi vengono previste in quantità minima di 0,8 mq. per ogni mq. di sup. lorda.

VERIFICA STANDARDS A PARCHEGGIO

- 0,80 mq./mq. della S.l.p. di progetto = $4.881,75 \text{ mq.} \times 0,80 = 3.905,40 \text{ mq.}$ < **4.042,80 mq** di progetto a parcheggio;
- 50% della sup. a parcheggio richiesta destinata a stallo = $3.905,40/2 = 1952,70 \text{ mq.}$ < **2.043,15 mq.** sup. stalli di progetto;

VERIFICA APPLICAZIONE ART. 3 PIANO CASA E SUP. COPERTA MAX DA P.I.

- **Superficie Coperta max ampliabile ai sensi dell'art.3 comma 2:** mq. 2.672 sup. cop. esistente x 70%= **mq.1.870,40;**

- **Superficie Coperta max ampliabile da P.I.:** sup. fondiaria x 40%= mq. 4.199,60 (mq. 2.672 sup. cop. esistente + mq. 1.527,60 ampliabile);
- **Superficie coperta massima realizzabile:** superficie esistente+ superficie max ampliabile piano casa+ sup. max realizzabile da P.I. = mq. 2.672 + mq. 1.870,40 + mq. 1.527,60 = **mq.6.070**
- **VERIFICA:** Superficie Coperta max realizzabile > Superficie di progetto= mq.6.070 > mq. 4.881,75;

Riportiamo di seguito una tabella con i dati principali di progetto e le verifiche principali da piano richieste e rispettate, alcune vengono omesse in quanto derogabili con l'applicazione della legge "Piano Casa".

DATI GENERALI DI PROGETTO			
(1)	Superficie Intervento:	mq	10.734,90
(2)	Superficie Fondiaria (zona D3 del P.I.)	mq	10.499,13
(3)	Superficie Coperta (art. 4 N.T.O.)	mq	4.881,75
(4)	Superficie Lorda (art. 4 N.T.O.)	mq	4.881,75
(5)	Sup. a Verde	mq	674,57
	Numeri alberi piantumati	n.	11

REQUISITI RICHIESTI DALLE N.T.O. DEL P.I. VIGENTE			
Sup. Coperta massima in rapporto del 40% della sup. fondiaria			
	10.499,13 x 40%	mq	4.199,60

Rispondenza norme indice utilizzo dell'abaco dei tipi edilizi allegato alle N.T.O.			
	Sup. lorda massima ≤ Sup. lotto	mq	4.881,75 < 10.499,13

Rispondenza art. 42 N.T.O.			
Rapporto tra sup. lorda e parcheggio ≥ 0,8 (0,8 mq/mq min.)			
	4.881,75 * 0,8 =	mq	3.905,40
	di cui sup. stallo > 50% della sup. complessiva a parcheggio	mq	1.952,70

6. Conformità Ambientale e Viabilistica

Tra i requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività vi sono certamente quelli di natura ambientale e viabilistica.

L'art. 22 della Legge Regionale 50 cita espressamente:

1. *Alle grandi strutture di vendita si applica la vigente disciplina di cui alla legge regionale 26 marzo 1999, n. 10 "Disciplina dei contenuti e delle procedure di valutazione ambientale" e successive modificazioni e al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni, nel rispetto dei principi di semplificazione e unitarietà dei procedimenti, con riferimento alle seguenti tipologie progettuali:*
 - a) *grandi strutture aventi superficie di vendita superiore a 8.000 metri quadrati, assoggettate alla valutazione di impatto ambientale (VIA);*
 - b) *grandi strutture aventi superficie di vendita compresa tra 2.501 e 8.000 metri quadrati, assoggettate alla procedura di verifica o screening.*
2. *I provvedimenti di cui al comma 1 costituiscono il presupposto per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e del titolo edilizio relativo alla struttura di vendita.*
3. *Le domande finalizzate al rilascio dell'autorizzazione commerciale per grandi strutture di vendita e per medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati sono corredate di idoneo studio di impatto sulla viabilità, elaborato secondo i criteri definiti dal regolamento regionale di cui all'articolo 4. In attesa del regolamento regionale trovano applicazione le disposizioni regionali in materia di impatto sulla viabilità di cui all'articolo 19 della legge regionale 13 agosto 2004, n. 15.*

Individuando l'intervento come medio centro commerciale con sup. di vendita inferiore di 2.500 mq., rispetto a quanto sopra, si prevede in fase di richiesta di autorizzazione commerciale la redazione di idoneo studio di impatto sulla viabilità.

La richiesta di autorizzazione commerciale verrà consegnata contestualmente alla presente richiesta edilizia sottolineando che l'autorizzazione di medie strutture di vendita superiori a 1.500 mq. presuppone idoneo titolo edilizio.

Con la Legge Regionale n. 4 del 18/02/2016 "Disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale e di competenze in materia di autorizzazione integrata ambientale" all'allegato A si definiscono i progetti sottoposti a procedura di verifica di assoggettabilità Screening. Alla scheda A2 punto 7 lettera b2 dell'allegato si definisce:

"b2) costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59" ed in particolare medie strutture di vendita in forma di medio centro commerciale, come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera f) della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 22, comma 1, lettera b) della legge regionale n. 50 del 2012;"

Con la richiesta di autorizzazione commerciale verrà avviata la procedura di verifica di assoggettabilità Screening come prescritto dalla normativa sopra citata.

7. Caratteristiche Progettuali dell'Insediamento

Le motivazioni funzionali e distributive che hanno dettato le linee progettuali e la disposizione planimetrica dell'edificio sono state indicate in premessa. L'edificio di progetto presenta una forma in pianta rettangolare, mantenendo i lati paralleli agli edifici esistenti e trovando gli allineamenti con le strade con l'inclinazione del fronte dell'edificio. Un fabbricato a destinazione commerciale deve avere come caratteristica la riconoscibilità attraverso forme semplici e l'utilizzo del colore. Gli edifici esistenti limitrofi presentano la distribuzione su due piani con un'altezza pari a circa 8/9 metri. L'edificio in progetto è invece distribuito su un unico piano, con fronti molto lunghi, con un'altezza che non supera i 6 metri. I negozi, inoltre, dovrebbero avere spazi esterni coperti che permettano la sosta e lo spostamento verso le altre unità commerciali.

Da queste premesse nasce l'idea di proporre un manufatto con pianta regolare, vetrate solo sui lati corti che fronteggiano le strade e realizzato con finitura materica in cemento lavorato superficialmente tramite texture in rilievo con matrici poste sui casseri dei getti dei pannelli prefabbricati. Il lato verso via Como non è perpendicolare agli altri ma segue l'inclinazione della strada permettendo così una sistemazione regolare dei parcheggi e dei percorsi pedonali. In contrapposizione alla staticità dell'elemento di base viene inserito un elemento di copertura leggero, curvo e staccato dal fabbricato, che avrà la funzione di portico coperto e di elemento di coronamento. La struttura sarà in acciaio, rivestita con pannelli metallici nella parte sottostante e pannelli sandwich superiormente. L'altezza sarà variabile, raggiungendo la quota massima di circa 8 metri da terra.



figura 4. Vista render da via Calvecchia.

I pannelli pubblicitari che assumono una rilevanza visiva importante troveranno posto sul fronte stradale sotto alla pensilina e appesi alla stessa. Verrà studiata l'illuminazione notturna dell'edificio che enfatizzerà l'elemento pensilina e lo stacco della stessa dall'edificio.

Gli accessi al centro sono previsti da via Calvecchia, modificando l'ingresso esistente e creando una nuova corsia di decelerazione per la svolta a destra. Questo comporterà la modifica della pista ciclabile esistente. Per evitare possibili accodamenti il tratto stradale dopo l'ingresso viene mantenuto libero dagli stalli auto e affiancandosi al fabbricato conduce

direttamente su via Como o a destra ai parcheggi dei due negozi fronte via Calvecchia. Parte della viabilità e la pista ciclabile verranno ceduti al comune. Un altro accesso viene previsto da via Como per accedere ai parcheggi sulla destra per i due negozi fronte via Como, oppure proseguendo dritti agli stalli fronte via Calvecchia. Lungo le vie laterali a senso unico vengono ricavati gli spazi per lo scarico-carico dai magazzini posti nella parte centrale dell'edificio. La distribuzione viaria prevista è stata valutata pensando ad un possibile sviluppo futuro della viabilità con l'integrazione tra i vari edifici commerciali limitrofi e in relazione alla ipotesi di sistemazione della viabilità su via Como, togliendo gli stalli per i camion e ipotizzando un viale alberato con parcheggi. Nel disegno dei parcheggi vengono individuati gli stalli dedicati ai disabili nella misura indicata dalla normativa e in posizione adeguata. L'organismo edilizio si articola in quattro negozi con un doppio fronte vetrato di accesso sui due lati corti. Nella parte centrale del fabbricato vengono ricavati i quattro locali magazzini, i blocchi bagno e gli spogliatoi. L'accesso ai magazzini avviene sul lato lungo attraverso portoni sezionali. Gli automezzi si posizioneranno a lato della viabilità su appositi spazi. Sul lato ovest viene previsto un vano scale che condurrà in copertura per la manutenzione degli impianti dei negozi. Le scale e i parapetti fissi lungo il perimetro permetteranno di accedere alla copertura in totale sicurezza. Per la manutenzione della pensilina, sebbene non siano presenti impianti verranno previsti sistemi di aggancio per il lavoro in sicurezza. I negozi avranno superficie di vendita totale pari a 2.490 Mq. per una superficie lorda totale di 4.083 mq.

7.1 Materiali e tecnologie costruttive

Il sistema costruttivo pensato per l'edificio sarà quello prefabbricato in c.a., con fondazioni realizzate in opera con plinti e travi di collegamento. Molto probabilmente le fondazioni dovranno essere integrate con la posa di pali infissi sul terreno per aumentarne la portanza. I tamponamenti esterni saranno in elementi prefabbricati in c.a. a taglio termico con rifoderia interna in cartongesso. La copertura viene ipotizzata in copponi prefabbricati con pacchetto di copertura tipo "tetto rovescio".

Le partizioni interne saranno realizzate prevalentemente con tramezzature di cartongesso o murature di blocchi di calcestruzzo alleggerito, secondo la prestazione di resistenza al fuoco richiesta alla parete.

I serramenti esterni saranno realizzati in profilati di alluminio preverniciato e vetro stratificato, con vetrocamera. Le vetrate degli ingressi saranno realizzate con sistema a montanti e traversi in alluminio.

La struttura dei portici invece sarà realizzata in metallo con colonne verticali sempre metalliche.

Il sistema di smaltimento fognario verrà realizzato secondo gli schemi di progetto allegati.

Tutti gli antibagni dei servizi igienici saranno dotati di pilette di scarico a pavimento o griglie di raccolta dell'acqua.

Ogni servizio igienico è dotato di lavandini e vasi "tipo inglese" in vetrochina e saranno muniti di impianto di ventilazione.

Le pareti dei servizi igienici saranno rivestite con piastrelle di ceramica monocottura per un'altezza non inferiore a m 2,00 da terra.

Le porte interne avranno una larghezza maggiore o uguale a cm. 80.

Le porte dei bagni, nonché dei rispettivi antibagni, con estrazione forzata dell'aria saranno dotate di griglie di aerazione poste nella parte inferiore, la superficie delle griglie sarà tale da permettere un reintegro dell'aria pari a quella estratta, con velocità non inferiore a 0,1 m/s.

7.2 Opere di urbanizzazione

IL SISTEMA DEI PARCHEGGI

Nella progettazione delle aree esterne e dei parcheggi si è cercato di adottare le soluzioni più efficaci in relazione alla posizione delle strutture arboree e cercando di ridurre l'impatto visivo dell'opera stessa. Si è quindi ricorso a un'organizzazione delle aree di sosta veicolare tale da permettere la maggiore estensione dimensionale delle aiuole e il maggior numero di piantumazioni arboree possibili. Le alberature, infatti, facilitano il trattenimento delle polveri, filtrano le emissioni acustiche, consentendo in definitiva, una mitigazione anche visiva degli effetti indotti dall'intervento edificatorio e dalle attività insediate.

La sezione di parcheggio rispetta una realtà progettuale, ampiamente collaudata nei sistemi di grandi parcheggi a raso, che prevede la realizzazione di una parte rialzata in fronte allo stallo così da consentire l'appoggio delle ruote anteriori. Ciò permette un più ordinato sistema di parcheggio che non invade né spazi di percorso pedonale né spazi di manovra dei mezzi.

Le aree destinate alla sosta e al parcheggio degli autoveicoli, saranno realizzate in betonelle autobloccanti in modo da ridurre il più possibile la superficie impermeabile dell'intervento, mantenendo una fascia tra parcheggi che si fronteggiano minima di mt. 0,50 a cui va aggiunta una ulteriore fascia di mt. 0,50 per lato, derivante dallo spazio ante ruota. In questo modo si vuole incrementare la superficie permeabile ed a verde.

Le sedi stradali della viabilità di distribuzione in progetto (la strada di distribuzione interna al parcheggio), sono previste secondo Categoria E – Urbana di Quartiere, ai sensi del D.M. 05.11.2001 relativo alle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

La sezione tipo è realizzata mediante formazione di cassonetto stradale con idoneo strato di ghiaione e misto stabilizzato, bynder e tappeto di usura costipati; dotata di adeguata pendenza trasversale e cunetta laterale alla francese, con idonee caditoie sifonate per smaltimento acque meteoriche.

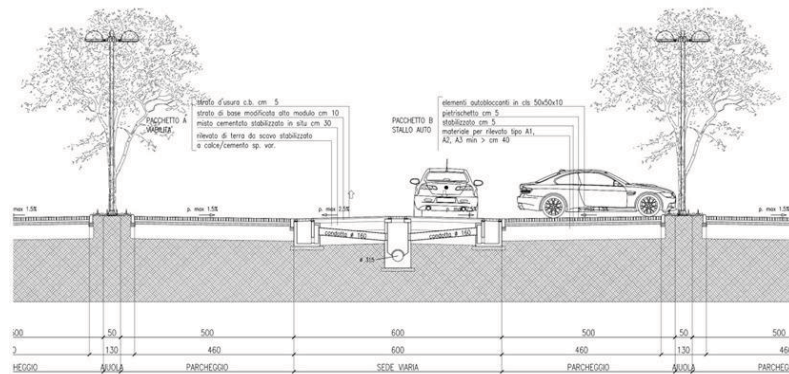


figura 5. Sezione tipo

OPERE FOGNARIE

L'intervento prevede la realizzazione della rete di collettori fognari a servizio dell'area, in ottemperanza alle prescrizioni dell'amministrazione comunale e tenendo conto della necessità di raccordarsi alla rete fognaria esistente.

La fognatura a servizio dell'area nella quale è insediato il complesso edilizio è di tipo separato per tipologia di scarico, e presente su entrambi le vie Calvecchia e Como. Verranno utilizzati entrambi i ricettori per garantire le pendenze e ricoprimenti adeguati.

All'interno del complesso sarà realizzata una rete di collettamento degli scarichi di tipo separato per acque meteoriche, nere e saponate. Le acque nere e saponate sono trattate prima dello scarico nella fognatura comunale mediante fosse biologiche e condensa grassi.

Il nuovo parcheggio prevede quindi dei pettini di scolo delle acque collegati al principale con tubi in pvc di piccolo diametro. Il progetto fognario sarà oggetto di approvazione da parte degli enti preposti.

8. Conformità dell'Insediamento, Igienico Sanitaria, Antincendio e Barriere Architettoniche

Relativamente ai requisiti igienico sanitari, nella definizione progettuale dell'intervento, sono state prese come riferimento le seguenti normative: D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., D.P.R. 303/1956 e la circolare 1 luglio 1997, n.13 (in particolare secondo quanto previsto dalla Parte III^A - Requisiti Specifici per locali destinati al Commercio) e le norme specifiche del regolamento comunale.

La verifica dei rapporti di illuminamento naturale è stata effettuata secondo la specifica geometrica prevista dal punto 10.2 della suddetta C.R.V. 13/97.

Per tutti i locali in cui è prevista la presenza continuativa di persone e adibiti a negozi è stato assicurato un rapporto di illuminazione pari a 1/20 della sup. a pavimento di competenza per l'illuminazione a parete e 1/30 della sup. a pavimento rimanente illuminata a soffitto.

Per i magazzini in cui è prevista la presenza saltuaria di addetti il rapporto di illuminazione garantito è pari a 1/30 della sup. di calpestio sino a 400 mq. e 1/50 per la parte eccedente.

L'illuminazione naturale è garantita in tutte le parti dell'edificio dai lucernari ubicati sulla copertura.

L'illuminazione sarà comunque integrata da illuminazione artificiale localizzata secondo i valori di illuminamento medio orizzontale specificato per i locali di lavoro di cui al punto 3.1 della C.R.V. 13/97 stessa.

Per quanto riguarda l'aerazione dei locali vengono rispettate le indicazioni delle normative sopra citate precisando che è prevista l'installazione di opportuni impianti di condizionamento con ricambio d'aria (si rimanda per le caratteristiche alle specifiche relazioni allegate). Tale impianto, descritto più puntualmente in seguito, avrà caratteristiche e prestazioni conformi a quanto prescritto dal punto 9.6 della C.R.V. n. 13/97.

Analogamente, per i servizi igienici non aerati, è prevista l'installazione di impianti di estrazione ed aerazione forzata con un ricambio orario pari a 10 vol/h.

La dotazione di servizi igienici per i vari locali viene pienamente garantita anche per quanto concerne la fruizione da parte di disabili.

5.1 Antincendio

Per quanto riguarda la sicurezza antincendio, pur rinviando allo specifico progetto di prevenzione incendi che sarà inoltrato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per il parere preventivo di competenza, in questa sede interessa evidenziare gli accorgimenti adottati rispetto all'assetto generale e di prevenzione passiva. L'attività rientra al punto 69 dell'allegato I, del D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 in quanto presenta superficie lorda superiore a 400 mq. comprensiva di servizi e depositi e alla categoria C (sup. superiore a 1.500 mq.) e per questo è soggetta alla richiesta di parere dei Vigili del Fuoco. L'edificio sarà servito da un sistema di vie d'uscita sfocianti direttamente all'esterno, il loro dimensionamento e la lunghezza dei percorsi d'esodo saranno conformi a quanto prescritto sia dalle norme specifiche di prevenzione per il tipo di attività presenti (D.M. 27 luglio 2010), che in relazione alle prescrizioni determinate dalla normativa vigente in materia di sicurezza sui posti di lavoro.

9. Relazione Tecnica Accessibilità e Visitabilità ai sensi della L. 13/89, D.M. 236/89, dalla D.G.R.V. 509/10 e s.m.i.

Per quanto riguarda le barriere architettoniche, la normativa di riferimento è costituita dalla Legge 13/89, dal relativo D.M. di applicazione n. 236/89, dall'allegato A alla D.G.R. Veneto n. 509 del 02/03/2010 come aggiornato dall'allegato B alla D.G.R. Veneto n. 1428 del 06/09/2011. La presente relazione riguarda la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale definito dalla legge come spazio privato aperto al pubblico (allegato B art.4 lettera I della d.g.r. 1428). In riferimento all'art. 7 dell'allegato B alla D.G.R. Veneto n. 1428, che definisce il campo di applicazione per gli edifici e spazi privati aperti al pubblico, gli edifici di nuova costruzione e ristrutturazione devono garantire la visitabilità per quanto riguarda:

- 1.1 gli spazi esterni: il requisito si considera soddisfatto quando sia accessibile il percorso principale di ingresso alle proprietà e alle parti comuni a partire dallo spazio pubblico. In subordine, nei casi di edifici esistenti e con adeguata motivazione, dovrà essere individuato e debitamente segnalato almeno un percorso alternativo accessibile;
- 1.2 gli spazi di relazione: il requisito si considera soddisfatto se sono accessibili gli spazi in cui gli utenti vengono a contatto con la funzione ivi svolta ed almeno un servizio igienico.

Il progetto prevede l'accessibilità dei negozi dallo spazio pubblico e dai parcheggi dedicati ai disabili (previsti 1 ogni 50 parcheggi) tramite percorsi e salti di quota inferiori a 1 cm., rampe con pendenza inferiore al 5% e dislivelli inferiori a 15 cm. tramite rampe di raccordo con pendenza inferiore al 15%.

Al comma 6 inoltre prescrive che "Nelle altre unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, devono essere accessibili gli spazi di relazione nei quali gli utenti entrano in rapporto con la funzione ivi svolta, incluso almeno un servizio igienico se la superficie netta dell'unità immobiliare è pari o superiore a 150 mq."

Il progetto prevede di rendere accessibili gli spazi di relazione, un servizio igienico per il pubblico e uno per i dipendenti.

Inoltre per le attività soggette al collocamento obbligatorio al comma 7 la D.G.R. prescrive:

"Le sedi di aziende soggette al collocamento obbligatorio di cui alla legge 12 marzo 1999 n. 68 devono essere accessibili. Sono peraltro soggetti alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche i soli settori, produttivi e non, nei quali viene svolta un'attività compatibile con il collocamento obbligatorio. Le sedi di aziende non soggette al collocamento obbligatorio devono essere visitabili e adattabili."

Prevedendo un possibile utilizzo degli spazi da parte di aziende soggette al collocamento obbligatorio, tutti gli spazi sono accessibili compreso un bagno per gli addetti.

Il Progettista

arch. Umberto Tuis
