

COMUNE DI SILEA - TV

Ampliamento superficie di vendita grande struttura di vendita esistente, in variante al progetto presentato in data marzo 2012, in disposizione art.28, comma 4, L.R. 50/2012

COMMITTENTE

IMMOBILMARCA S.R.L.

Via Bosco n. 14/1, San Zenone degli Ezzelini (Tv) - Italy
Dr. Maria Carron



Via Battaglione Framarin, 4 - 36100 Vicenza (Vi) - Italy

PROGETTO ARCHITETTONICO



Via G. Galilei, 15/3 - 31057 Silea (TV) - Italy
tel +39 0422 363285 - fax +39 0422 460156
e-mail: office@alfaluda.it - Web: www.alfaluda.it

Arch. Piacer Alessandro
Ing. Frattin Luca

PROGETTO IMPIANTO MECCANICO



Via San Floriano, 6/B - 36010 Monticello Conte Otto (Vi)
tel +39 0444 596880 - fax +39 0444 945784
e-mail: info@rcsprog.it

Per.Ind. Benedetti Fidenzio

PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO

Via Astico, 22 - 36010 Monticello Conte Otto (Vi)
tel +39 0444 945795
e-mail: valter.fasolo@virgilio.it

Fasolo Valter

CALCOLI C.A. - SICUREZZA



Via delle Querce 3/A - Castelfranco Veneto (Tv)
tel +39 0423 720101 - fax +39 0423 723379
e-mail: studio@dfgingegneria.com

Ing. Gambarotto Dario

COPYRIGHT ALFALUDA S.R.L.
QUEST'OPERA DI PROPRIETA' DI ALFALUDA S.R.L. E' TUTELATA A NORMA DELLE VIGENTI LEGGI. SENZA L'ESPLICITO CONSENSO, E' VIETATO:
-PRODURRE COPIE IN OGNI FORMA E CON OGNI TECNICA;
-DISTRIBUIRE COPIE AL PUBBLICO;
-MOSTRARE IN PUBBLICO L'OPERA;
-TRASFORMARE, ADATTARE O MODIFICARE L'OPERA E GLI ELABORATI CHE LA DESCRIVONO.

REV.	DATA	DESCRIZIONE	VERIFICATO	APPROVATO
4				
3				
2				
1				

COMMITTENTE
IMMOBILMARCA S.R.L. E PALLADIO LEASING

OGGETTO
Ampliamento superficie di vendita grande struttura di vendita esistente, in variante al progetto presentato in data marzo 2012, in disposizione art.28, comma 4, L.R. 50/2012

ISTANZA
Relazione tecnica illustrativa

SCALA
DATA 20/02/2013 CODICE LAVORO 68-02-11

FILE 068-00-10 CARRON\068-00-02 EMISFERO SILEA\DISegni\TAVOLE DI LAVORO\2011_10_18 PERMESSO A COSTRUIRE



**REL
01**



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

**“AMPLIAMENTO SUPERFICIE DI VENDITA GRANDE STRUTTURA DI
VENDITA ESISTENTE
in variante al progetto presentato in data marzo 2012, in disposizione
art.28, comma 4, L.R. 50/2012”**

P.U.A. “La Rotonda di Melma” Silea (TV)

Sede operativa

Alfaluda S.r.l. - Via G. Galilei n°15/3 31057 Silea (TV), ☎ ++39 0422 3632851 📠 ++39 0422 460156 e-mail: office@alfaluda.it

Sede Legale e Amministrativa

Alfaluda S.r.l. - Via delle Querce n°3/a 31033 Castelfranco Veneto (TV), P.I. 03727510269



Sommario

PREMESSA	3
NOTE STORICHE.....	3
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE.....	4
ILLUMINAZIONE E AERAZIONE NATURALI.....	4
SERVIZI IGIENICI.....	4
BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	4
VIABILITA' E AREE ESTERNE.....	4
PARAMETRI URBANISTICI.....	4
SUPERFICIE FONDIARIA E SUPERFICIE COPERTA	5
SUPERFICIE UTILE.....	5
ALTEZZA MASSIMA.....	5
VOLUME	5
STANDARDS A PARCHEGGIO	7
GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DI SCAVO.....	9

Sede operativa

Alfaluda S.r.l. - Via G. Galilei n°15/3 31057 Silea (TV), ☎ ++39 0422 3632851 📠 ++39 0422 460156 e-mail: office@alfaluda.it

Sede Legale e Amministrativa

Alfaluda S.r.l. - Via delle Querce n°3/a 31033 Castelfranco Veneto (TV), P.I. 03727510269



PREMESSA

Il progetto prevede l'ampliamento della superficie di vendita della grande struttura di Vendita attuale denominata 'Centro Commerciale Emisfero' che si inserisce nel Piano Urbanistico Attuativo del Comune di Silea denominato "La Rotonda di Melma" (P.U.A.).

L'intervento si inserisce in variante alla richiesta di Permesso di Costruire rif.prot. 9956, depositato presso il Comune di Silea in data 26 marzo 2012.

L'area su cui insiste tale Piano di Lottizzazione convenzionato è sita ad est dell'abitato di Silea-capoluogo, lambita a nord dalla strada Comunale di Via Nerbon, ad est dalla bretella di raccordo al casello dell'autostrada A-27, a sud dalla strada regionale 89 (Treviso-Mare).

Il Piano in questione, oggetto di numerose varianti (l'ultima avvenuta in data 18-05-2011 n°26), è destinato a insediamenti di tipo res idenziale, commerciale, direzionale e ricettivo (zone D2/2-C2/20-C2/21-F4/11).

L'area su cui insiste l'intervento è catastalmente definito alla Sez. U Foglio 9, Mapp. 960, 963, 965, 974, 975, 977, 1005, 1071, 1234, 1251, 1253, 1254, 1256, 1258, 1260, 1262, 1263, 1265, 1266, 1273, 1274, 1291, 1292, 1352, 1354, 1356, 1358, 1360, 1362, 1364, 1365.

L'intervento consiste nell'ampliamento dell'area di vendita dell'edificio già esistente nell'area. Si tratta di una "grande struttura di vendita per alimentare e non alimentare generico", così come definito dalla L.r. 15/2004 e esplicitato nella deliberazione consiliare n°48 del 27-10-2010 (variante al PRG) e nella deliberazione di approvazione della variante al P.U.A. n°26 del 18-05-2011 sopra richiamata.

L'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso di parte della superficie esistente ora destinata a magazzini in area di vendita.

NOTE STORICHE

L'area interessata dall'intervento è attualmente adibita ad uso commerciale ed ex-agricolo; l'area è oggetto di una richiesta di Permesso di Costruire (rif.prot. 9956,

Sede operativa

Alfaluda S.r.l. - Via G. Galilei n°15/3 31057 Silea (TV), ☎ ++39 0422 3632851 📠 ++39 0422 460156 e-mail: office@alfaluda.it

Sede Legale e Amministrativa

Alfaluda S.r.l. - Via delle Querce n°3/a 31033 Castelfranco Veneto (TV), P.I. 03727510269



depositato presso il Comune di Silea in data 26 marzo 2012), che ha ricevuto parere positivo dalla Commissione edilizia e nel quale la presente richiesta si inserisce come variante.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

Gli interventi previsti sono la demolizione di alcune pareti interne all'edificio, con la finalità di aumentare la superficie di vendita esistente di circa 1105 mq. Non si renderanno necessarie modifiche che comportino aumenti dimensionali dell'edificio, che manterrà inalterati il volume, la superficie coperta, ecc. E' fatta eccezione per la superficie utile commerciale, che aumenterà di 1105 mq.

ILLUMINAZIONE E AERAZIONE NATURALI

L'illuminazione e l'aerazione naturali all'interno della parte ampliata sono già garantite dai lucernari presenti, che rispecchiano i dimensionamenti richiesti dalla circolare 13 della Regione del Veneto dell' 1/07/1997 (rif. D.G.R.V. 1887/97) .

SERVIZI IGIENICI

L'aumento di superficie aperta al pubblico ha reso necessaria la revisione del blocco servizi esistente, per poter garantirne la quantità prevista dalla legge (secondo la circolare 13 della Regione del Veneto dell' 1/07/1997). Viene confermata l'area nursery.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'intervento non altera l'accessibilità dell'edificio esistente, rispettando le leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche (vedi tavola relativa).

VIABILITA' E AREE ESTERNE

L'intervento non interessa la viabilità e le aree esterne.

PARAMETRI URBANISTICI

Per un'approfondita analisi del calcolo dei parametri urbanistici si rimanda all'esame della tavola Pdc 04. Nelle descrizioni che seguono si riportano per completezza anche

Sede operativa

Alfaluda S.r.l. - Via G. Galilei n°15/3 31057 Silea (TV), ☎ ++39 0422 3632851 📠 ++39 0422 460156 e-mail: office@alfaluda.it

Sede Legale e Amministrativa

Alfaluda S.r.l. - Via delle Querce n°3/a 31033 Castelfranco Veneto (TV), P.I. 03727510269



i dati relativi alla richiesta di Permesso a Costruire presentata in marzo 2012, della quale la presente richiesta costituisce variante.

SUPERFICIE FONDIARIA E SUPERFICIE COPERTA

La presente richiesta di variante non inciderà su questi parametri.

Il lotto E+F ha una superficie di m² 40.740,00; l'edificio si sviluppa ad oggi per una superficie coperta pari a 10.180,18; dopo la ristrutturazione e l'ampliamento richiesti (Permesso di Costruire depositato presso il Comune di Silea, rif.prot. 9956) detto parametro sarà pari a 15.217,35 m², inferiori ai 16.296,00 m² definiti dal P.U.A.

SUPERFICIE UTILE

Si realizzerà una superficie utile complessiva di 17.268 m² (16.163,73 + 1105 mq, comunque inferiori ai 19.605,00 previsti dal Piano); questo parametro è comprensivo di una destinazione direzionale di 819,49 m².

ALTEZZA MASSIMA

La presente richiesta di variante non inciderà su questo parametro.

L'altezza massima dell'edificio (vedasi figura 1) prevista nella richiesta di Permesso a Costruire di marzo 2012 (rif.prot. 9956) è misurata in corrispondenza della porzione "a torre" e risulta di 19,75 m (inferiore ai 20,00 m previsti dal P.d.L.); per il calcolo ci si avvale di quanto previsto dalla legge regionale 04/2008: sono stati scomputati 25 cm dai solai dei piani 1°, 2°, 3° e 4°, che saranno ad eguatamente coibentati. La dimostrazione è rappresentata nella figura successiva.

VOLUME

La presente richiesta di variante non inciderà su questo parametro.

Il volume calcolato secondo il P.U.A. e le N.T.A. del P.R.G. è di 81.386,35 m³, inferiore agli 88.750,00 m³ definiti dal P.U.A.. Al volume, calcolato come "superficie coperta per altezza dell'intradosso dell'ultimo piano praticabile", sono stati sottratti i volumi occupati da locali tecnici (come da art. 3 delle norme attuative del piano); inoltre l'altezza per l'area commerciale (piano terra e primo) è stata calcolata sottraendo lo spazio compreso tra i 3,5 e i 4,5 metri di altezza di ogni piano, come da

Sede operativa

Alfaluda S.r.l. - Via G. Galilei n°15/3 31057 Silea (TV), ☎ ++39 0422 3632851 📠 ++39 0422 460156 e-mail: office@alfaluda.it

Sede Legale e Amministrativa

Alfaluda S.r.l. - Via delle Querce n°3/a 31033 Castelfranco Veneto (TV), P.I. 03727510269

disposizione dell'art. 36 delle N.T.A. del P.R.G.; sono stati inoltre sottratti 0,25 m di spessore del solaio di piano primo della parte ampliata, avvalendosi della legge regionale 04/2008. Come precedentemente illustrato, l'altezza convenzionale della torre è stata determinata tramite la legge regionale 04/2008. Tale altezza sarà pari a 19,75 m, calcolati dalla quota 0.00, corrispondente alla quota del marciapiedi esistente della viabilità circostante pubblica (art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.).

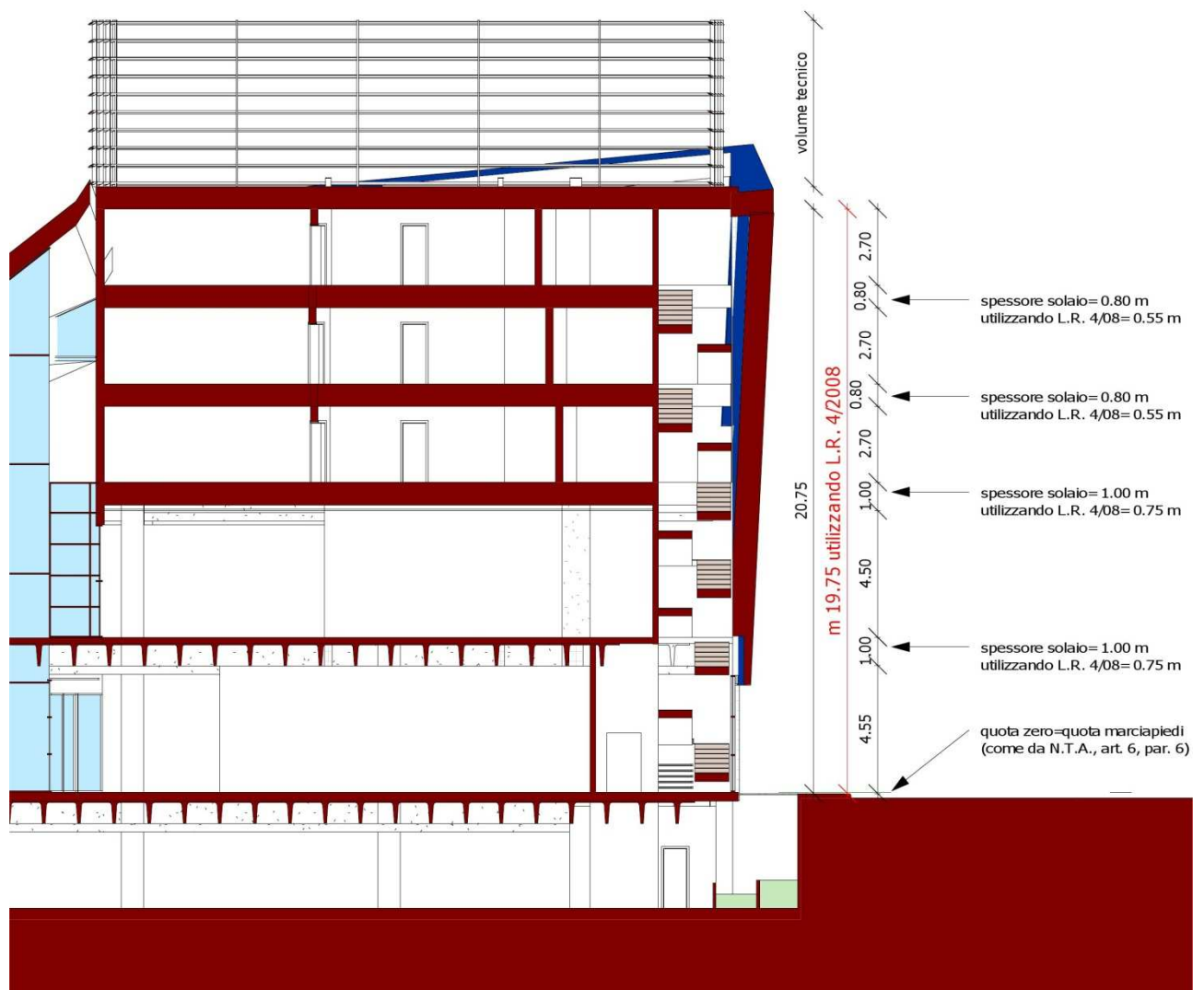


Figura 1: dimostrazione di calcolo dell'altezza massima



STANDARDS A PARCHEGGIO

Ai fini della definizione degli standards urbanistici delle Grandi strutture di Vendita, l'art. 16, comma 2 della L.R. 15/2004 prevede per il settore non alimentare il reperimento di aree a parcheggio effettivo non inferiore a 1 mq/1mq della superficie di vendita, ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

In caso di ampliamento, le quantità stabilite al comma 2 dell'art. 16 della L.R. 15/04 sono rapportate alla sola superficie ampliata.

Nella fattispecie l'intervento edilizio qui descritto prevede un ampliamento della superficie di vendita pari a mq 1.177, nel mentre non comporta alcun ampliamento della superficie lorda di pavimento la quale, pertanto, resta invariata e pari a quella originaria di mq 9.315. Ne consegue che la verifica deve tener conto della quota di standard già prescritta nell'Autorizzazione Amministrativa n° 285, rilasciata dal Comune di Silea in data 12/03/2009 e quantificabile per la superficie lorda di pavimento di mq 1.177, ora da destinarsi a vendita, in mq 824 (mq 1.177 x 0,70).

Pertanto la dotazione minima di area a parcheggio effettivo richiesta per l'ampliamento della superficie di vendita risulta determinata in mq 353 (1.177x0,30) che, sommata alla dotazione di mq già garantita, consente di rispettare il rapporto di 1mq/1mq della superficie di vendita ampliata (824+353=1.177).

Schematicamente:

Parcheggio effettivo richiesto per l'edificio esistente+presente variante: mq 8.503 (mq 8.150+353)

Parcheggio effettivo richiesto per l'edificio in ampliamento: mq 9.418

Parcheggio effettivo richiesto in totale: mq 17.921

Parcheggio effettivo di progetto : mq 19.997

Risultano pertanto rispettate, con riferimento alla Superficie di Vendita in ampliamento, le dotazioni minime di superfici (standard) da destinare ad area servizi, ai sensi dell' Art. 16 della L.R. 15/04, come evidenziato nella tav. Pdc 04- "Parcheggio secondo L.R. 15/2004" allegata alla presente relazione.

Sede operativa

Alfaluda S.r.l. - Via G. Galilei n°15/3 31057 Silea (TV), ☎ ++39 0422 3632851 📠 ++39 0422 460156 e-mail: office@alfaluda.it

Sede Legale e Amministrativa

Alfaluda S.r.l. - Via delle Querce n°3/a 31033 Castelfranco Veneto (TV), P.I. 03727510269



Resta confermata la dotazione minima di Area Libera pari a mq 11.250 (prescritta nell'Autorizzazione Amministrativa n° 285, rilasciata dal Comune di Silea in data 12/03/2009) e la differenziazione dei percorsi veicolari e aree di parcheggio e stazionamento per i clienti e gli approvvigionamenti.

Risultano infine rispettate le dotazioni minime di superfici di area a parcheggio e a verde (standards urbanistici) previste dalle norme del P.U.A..

Gli standards a parcheggio previsti dal piano di lottizzazione per il comparto E+F (mq 17.054) sono garantiti (si confronti la tavola Pdc 04).

Si conferma l'area a verde di uso pubblico di 5.695,00 mq.

TABELLA DI RIEPILOGO DATI P.U.A. (per la dimostrazione dei parametri vedansi allegati)

	P.U.A. E+F	PROGETTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA	note
Superficie fondiaria lotto	m ² 40.740	-	N.T.A. cap. 6, par.2)
Superficie coperta	m ² 16.296	m ² 15.217,35	Vedasi tav. A002 N.T.A. cap. 6, par.14) E' la proiezione orizzontale dell'edificio su lotto. Per le parti escluse si fa riferimento all'art. 4 delle N.T.A. della variante ultima del P.d.L. (art.6 NTA del P.d.L.)
Indice di copertura	<40% Sup. macrolotto	37,50% Sup. macrolotto	
Altezza massima	m 20	m 19,75	N.T.A. cap. 6, par.6) - H = Altezza del fabbricato, in m. E' la misura in verticale tra la linea di terra (quota zero) e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile. La quota zero corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico. Si utilizza la LEGGE REG. N. 21 DEL 30-07-1996 REGIONE VENETO
Volume	m ³ 88.750	m ³ 81.386,35	N.T.A. cap. 6, par.13) -Volume lordo dell'edificio: è il volume del solido emergente dal terreno. E' dato dalla superficie coperta per l'altezza dell'edificio Per le parti escluse si fa riferimento all'art. 4

Sede operativa

Alfaluda S.r.l. - Via G. Galilei n°15/3 31057 Silea (TV), ☎ ++39 0422 3632851 📠 ++39 0422 460156 e-mail: office@alfaluda.it

Sede Legale e Amministrativa

Alfaluda S.r.l. - Via delle Querce n°3/a 31033 Castelfranco Veneto (TV), P.I. 03727510269



			delle N.T.A. della variante ultima del P.d.L.
Superficie Utile	m ² 19.605	m ² 17.268	Esistente + Ristrutturazione + Ampliamento Per le parti escluse si fa riferimento all'art. 4 delle N.T.A. della variante ultima del P.d.L.
Superficie di vendita	-	m ² 12.167	Esistente + Ristrutturazione + Ampliamento
Superficie destinata a ufficio	-	m ² 819,49	Ampliamento
Superficie destinata a mag., dep., wc, ecc.	-	m ² 6.608	Esistente + Ristrutturazione + Ampliamento
Sup. a parcheggio	m ² 17.054 (P.d.L) m ² 17.568 (l.r 15/2004)	m ² 19.997	Vedasi tav. A002, allegato alle pagine successive e tavola Pdc 04

GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DI SCAVO

Il tipo di intervento non comporta escavazioni.

Sede operativa

Alfaluda S.r.l. - Via G. Galilei n°15/3 31057 Silea (TV), ☎ ++39 0422 3632851 📠 ++39 0422 460156 e-mail: office@alfaluda.it

Sede Legale e Amministrativa

Alfaluda S.r.l. - Via delle Querce n°3/a 31033 Castelfranco Veneto (TV), P.I. 03727510269