



## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**“PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI  
VENDITA ESISTENTE”**

**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](mailto: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.....	4
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE .....	4
ILLUMINAZIONE E AERAZIONE NATURALI.....	5
SERVIZI IGIENICI.....	5
BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	5
VANI TECNICI .....	5
VIABILITA' E AREE ESTERNE.....	5
PARAMETRI URBANISTICI .....	6
SUPERFICIE FONDIARIA E SUPERFICIE COPERTA.....	6
SUPERFICIE UTILE .....	6
VOLUME .....	6
ALTEZZA MASSIMA .....	7
STANDARDS A PARCHEGGIO .....	8
GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DI SCAVO.....	10

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 la ristrutturazione e l'ampliamento della grande struttura di Vendita attuale denominata 'Centro Commerciale Emisfero' e si inserisce nel Piano Urbanistico Attuativo del Comune di Silea denominato "La Rotonda di Melma" (P.U.A.); 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 approvata con la delibera n°1 in data 02-09-2013), è destinato a insediamenti di tipo residenziale, 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 nella ristrutturazione con ampliamento 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 (N) al PRG) e nella deliberazione di approvazione della variante al P.U.A. n°26 del 18-05-2011.

L'intervento di ampliamento avverrà tramite la realizzazione in continuità di un manufatto a un piano, i cui fronti saranno allineati secondo quanto previsto dal piano di lottizzazione.

In aggiunta ai due ingressi sul fronte Ovest, sarà realizzato un nuovo accesso a Sud, in direzione della strada Treviso-Mare.

In corrispondenza dell'angolo Sud-Est emergerà un elemento "a torre", che conterrà uffici ai piani superiori (terzo, quarto e quinto piano). Questa destinazione, per evitare promiscuità con la struttura di vendita, avrà ingresso e collegamento verticale separati.

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



## **NOTE STORICHE**

L'area interessata dall'intervento è attualmente adibita ad uso commerciale ed ex-agricolo.

## **CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE**

L'edificio, una volta ristrutturato e ampliato, si inserirà nel contesto secondo gli allineamenti previsti dal piano di lottizzazione. Le scelte progettuali sono basate sulla volontà di integrare il manufatto con gli edifici principali nell'immediato intorno; si è privilegiata una scala gigante degli ingressi; la porzione "a torre", posizionata sull'estremità Sud-Est del manufatto è finalizzata ad evidenziare la presenza della struttura di vendita.

La struttura portante è prevista a pilastri e travi, con l'utilizzo di tegoli prefabbricati per la realizzazione dei solai della zona destinata a centro commerciale; sulla copertura è prevista la realizzazione di un parcheggio, accessibile tramite rampe dal piazzale esistente.

Il tamponamento perimetrale sarà realizzato prevalentemente in elementi prefabbricati coibentati. La scelta dei rivestimenti e dei colori è rappresentata nell'elaborato Pdc 15, dove si evidenzia la volontà di uniformare il fronte ovest allo stato attuale, mentre le facciate est e sud sono sviluppate secondo una grammatica propria, costituita da elementi orientati in senso orientale e verticale.

Il mascheramento di eventuali volumi degli impianti posizionati sulla copertura della torre (così come richiesto nell'art. 2 delle N.T.A. del P.d.L.) avverrà tramite appositi frangisole, dimensionati secondo necessità (di cui si è sviluppata un'ipotesi negli elaborati grafici).

Queste soluzioni architettoniche permettono inoltre di percorrere la copertura in totale sicurezza: lo sviluppo del parapetto al piano primo (prolungamento dei pannelli di tamponamento) è previsto di almeno 110 cm, mentre l'altezza dei frangisole supererà i 2m di altezza rendendo in questo modo non necessaria l'installazione di dispositivi di sicurezza (es.: linee-vita), in osservanza del DGRV 2774/2009.

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



Sulla copertura dell'edificio emergerà un solido in corrispondenza della porzione centrale della galleria commerciale, i cui lati saranno costituiti da un lungo serramento atto a illuminare e aerare il volume sottostante. Parte del parcheggio al primo piano, in corrispondenza del perimetro dell'edificio, sarà coperta da pensiline fotovoltaiche.

### **ILLUMINAZIONE E AERAZIONE NATURALI**

L'illuminazione naturale all'interno dell'edificio sarà garantita da finestre e lucernari adeguatamente dimensionati secondo la circolare 13 della Regione del Veneto dell' 1/07/1997 (rif. D.G.R.V. 1887/97) e in accordo con l'ULSS locale; questi ultimi in alcuni casi saranno utilizzati anche come evacuatori di fumo, nella misura richiesta per legge. L'aerazione naturale sarà dimensionata tenendo conto della presenza dell'impianto di aerazione artificiale previsto per tutto il complesso.

### **SERVIZI IGIENICI**

La struttura di vendita complessiva sarà dotata di 2 blocchi di servizi igienici per il pubblico, dislocati lungo la galleria a piano terra. In ogni blocco sono localizzati servizi per donne, uomini e per disabili, il tutto nel numero previsto dalla legge (secondo la circolare 13 della Regione del Veneto dell' 1/07/1997) e un'area nursery; inoltre, nell'area dell'ampliamento, saranno aggiunti bagni destinati ai bambini.

### **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Tutto l'edificio dal punto di vista planimetrico, distributivo e di dotazione dei servizi è stato progettato rispettando le leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche (vedi tavola Pdc 16).

### **VANI TECNICI**

In corrispondenza del fronte Est saranno collocati i vani tecnici (cabina enel, locali trasformatori, gruppo elettrogeno, ecc.) a cui si accederà dall'esterno per la manutenzione.

### **VIABILITA' E AREE ESTERNE**

L'intervento recepisce l'ultima variante al piano di Lottizzazione (approvato il 2 settembre 2013): l'accesso avverrà da via Eroi di Podrute e saranno ampliate, e in parte ristrutturare, le zone a parcheggio esistenti fino a garantire le superfici previste

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



dal Piano di Lottizzazione. Verranno realizzati due nuovi accessi sulla ex strada provinciale 113, dimensionati per consentire il transito a senso unico (in entrata e uscita) degli automezzi attraverso la zona di approvvigionamento dell'ipermercato.

La struttura in ampliamento sarà dotata di propria area di carico e scarico merci, garantendo in questo modo autonomia agli esercizi commerciali ospitati rispetto al supermercato, che conserverà totalmente l'odierna area di approvvigionamento.

Nella zona di carico e scarico verrà realizzata un'isola ecologica dedicata al solo ampliamento; la presenza di questo manufatto sarà mitigata tramite un'idonea recinzione (si rimanda alla planimetria Pdc 05c).

L'intorno della struttura di vendita permette di poter percorrere il perimetro dell'edificio senza soluzione di continuità con eventuali mezzi di soccorso.

L'area esterna rimanente sarà adibita a parcheggio di superficie. I parcheggi esterni saranno pavimentati in asfalto come la porzione già esistente; il drenaggio delle superfici avverrà tramite un sistema di caditoie afferenti alla rete di smaltimento delle acque meteoriche, (si vedano gli elaborati Pdc 05 a/b/c); i percorsi saranno delimitati con alberature e aiuole e aree verdi. Le corsie di manovra saranno in asfalto.

## **PARAMETRI URBANISTICI**

Per un'approfondita analisi del calcolo dei parametri urbanistici si rimanda all'esame della tavola Pdc 04.

### **SUPERFICIE FONDIARIA E SUPERFICIE COPERTA**

Il lotto E+F ha una superficie di m<sup>2</sup> 40.740,00; l'edificio, dopo la ristrutturazione e l'ampliamento si svilupperà su di una superficie coperta pari a 18.445,00 m<sup>2</sup>.

### **SUPERFICIE UTILE**

Si realizzerà una superficie utile complessiva di 19.876 m<sup>2</sup>; questo parametro è comprensivo di una destinazione direzionale di 1.612,00 m<sup>2</sup>.

### **VOLUME**

Il volume calcolato secondo il P.U.A. e le N.T.A. del P.R.G. è di 79.325 m<sup>3</sup>, inferiore agli 88.750,00 m<sup>3</sup> definiti dal P.U.A.. Al volume, calcolato come "superficie coperta per altezza dell'intradosso dell'ultimo piano praticabile", sono stati sottratti i volumi

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

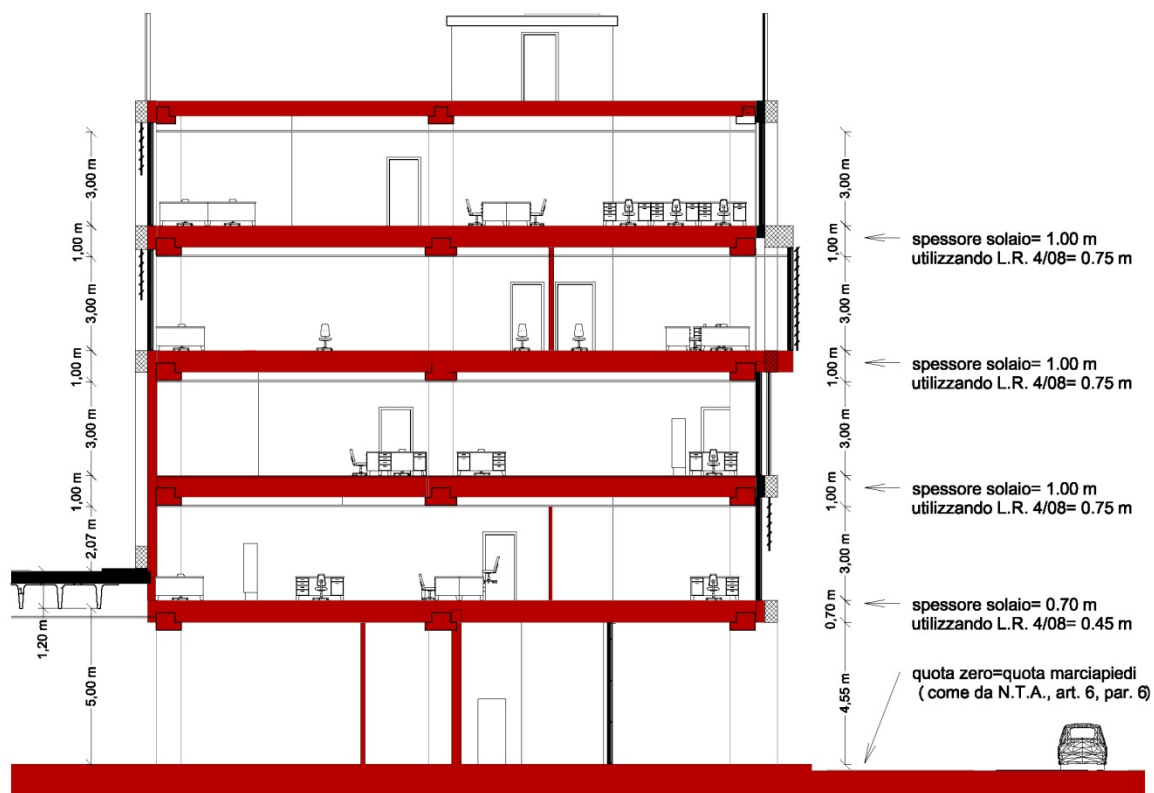
Sede Legale e Amministrativa

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

occupati da locali tecnici (come da art. 3 delle norme attuative del piano); inoltre l'altezza per l'area commerciale (piano terra) è stata calcolata sottraendo lo spazio compreso tra i 3,5 e i 4,5 metri di altezza di ogni piano, come da disposizione dell'art. 36 delle N.T.A. del P.R.G. 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.).

### ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima dell'edificio (vedasi figura 1) è misurata in corrispondenza della porzione "a torre" e risulta di 19,25 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 adeguatamente coibentati. La dimostrazione è rappresentata nella figura successiva.



**Figura 1: dimostrazione di calcolo dell'altezza massima**



## STANDARDS A PARCHEGGIO

Come richiesto dalla L.r. 15/2004 (riferimento imposto nelle precedenti conferenze di servizi) il calcolo della superficie a parcheggio è stato sviluppato nel modo seguente: per una grande struttura di vendita è richiesta una superficie pari alla soluzione peggiorativa tra l'80% della superficie lorda di pavimento ( quindi, nel caso in oggetto, 6.712 m<sup>2</sup>, calcolati come l'80% della superficie lorda dell'ampliamento (cfr. tav Pdc 04: la superficie totale della parte commerciale dell'edificio, escludendo la galleria, è pari a 8.390) e il 100% della superficie di vendita (pari a 6.167 m<sup>2</sup>). Pertanto la superficie di parcheggi per l'ampliamento è pari a 6.712,00 m<sup>2</sup>.

Sommando a questa superficie quella richiesta per la struttura esistente, pari a 8.503 m<sup>2</sup> già presenti allo stato attuale, si ottengono 15.215 m<sup>2</sup> di parcheggi effettivi.

In progetto si prevede la realizzazione di 17.157 m<sup>2</sup> di parcheggi effettivi, al di sopra delle previsioni di legge.

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

Si conferma l'area a verde di uso pubblico di 5.695,00 m<sup>2</sup>.

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

	<b>P.U.A. E+F</b>	<b>PROGETTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA</b>	<b>note</b>
Superficie fondiaria lotto	m <sup>2</sup> 40.740	-	N.T.A. cap. 6, par.2)
Superficie coperta	m <sup>2</sup> 18.550 variante al PdL del 2-09-2013	m <sup>2</sup> 18.445	Vedasi tav. A002 N.T.A. cap. 6, par.14) E' la proiezione orizzontale dell'edificio su lotto.

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



			Per le parti escluse si fa riferimento all'art. 4 delle N.T.A. della variante ultima del P.d.L.
Altezza massima	m 20	m 19,25	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 <sup>3</sup> 88.750	m <sup>3</sup> 79.325,00	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 delle N.T.A. della variante ultima del P.d.L.
Superficie Utile	m <sup>2</sup> 20.095 variante al PdL del 2-09-2013	m <sup>2</sup> 19.876,00	<b>Esistente + Ristrutturazione + Ampliamento</b>  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 <sup>2</sup> 12.167	<b>Esistente + Ristrutturazione + Ampliamento</b>
Superficie destinata a ufficio	-	m <sup>2</sup> 1.612	<b>Ampliamento</b>
Superficie destinata a mag., dep., wc, ecc.	-	m <sup>2</sup> 3.950	<b>Esistente + Ristrutturazione + Ampliamento</b>
Sup. a parcheggio	m <sup>2</sup> 17.054 (P.d.L)  m <sup>2</sup> 15.215 (l.r 15/2004)	m <sup>2</sup> 17.157	Vedasi tav. A002, allegato alle pagine successive e tavola Pdc 04

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



## **GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DI SCAVO**

Come previsto dalla parte quarta, titolo V del D. Lgs n. 152/06 e dell'allegato A del Dgr n. 2424 del 08/08/2008, è stata redatta un'indagine ambientale sull'area, allegata alla Valutazione di Impatto Ambientale.

Nel rapporto vengono fornite informazioni relative alle caratteristiche ambientali dell'area oggetto di intervento, i caratteri antropici e litologici del sito, alla tipologia dell'intervento da effettuarsi e ai risultati delle indagini geologiche e chimico fisiche effettuate; il tutto finalizzato ad accertare eventuali contaminazioni presenti nel suolo.

Si assevera che le terre da scavo prodotte nell'ambito del progetto:

a-i terreni saranno integralmente riutilizzati per attività di modellazione, livellamento e recupero plano-altimetrico nei siti conformi alle caratteristiche del materiale estratto

b-possano essere tecnicamente utilizzate senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari

c- saranno riutilizzati con modalità tali da assicurare il rispetto delle norme di tutela delle acque sotterranee e superficiali, della flora e della fauna e degli habitat e delle aree naturali protette.

d- hanno caratteristiche chimiche e chimico-fisiche tali che il loro impiego non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate

e-in base agli esiti dell'indagine ambientale condotta, non sono contaminati in riferimento a colonna A, tab. 1 dell'all.5 del titolo V della parte IV del Dlgs 152/06.

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