

Comune di San Fior - TV

ARPA S.r.l.

Via Buonabitacolo n° 17/5
31053 Pieve di Soligo

VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "AREA TRA SS 13 E VIA PALLADIO"

VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE	arch. MARCO PAGANI - d-recta srl pian. terr. MARCO CARRETTA - d-recta srl
PROGETTO ARCHITETTONICO	arch. DINO DE ZAN - d-recta srl
PROGETTAZIONE IMPIANTI	ing. MAURO BAESSATO - EC Engineering srl per. DINO CASAGRANDE - EC Engineering srl
PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE	arch. SANDRO BURIGANA - d-recta srl
GRUPPO INTERDISCIPLINARE COMPETENZE SPECIALISTICHE	
VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.Inc.A.)	pian. terr. MARCO CARRETTA - d-recta srl
ANALISI AMBIENTALI	pian. terr. SILVIA BALLESTINI - d-recta srl dott. pian. PATRIZIO BASEOTTO - d-recta srl
VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO	dott. chim. STEFANO DONADELLO - d-recta srl
STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA'	ing. MARCELLO FAVALESSA - Mob-Up srl
STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	ing. FIORENZO CARNIEL - P&C Engineering
VALUTAZIONE IMPATTI SU ATMOSFERA	ing. DAVIDE FASAN - Mob-up srl

ELABORATO:

PROGETTO ARCHITETTONICO

Relazione tecnica illustrativa

NUMERO TAVOLA:

A.1

d-recta
urban management

via Ferrovia, 28 - 31020 San Fior -TV-
t. 0438.1710037 - f. 0438.1710109
info@d-recta.it - www.d-recta.it

Società con Sistema Qualità Certificato
secondo UNI EN ISO 9001:2008

CODICE COMMESSA:

DR20160001

CODICE ELABORATO:

DR20160001UDR00PH000

DATA:

agosto 2016

INDICE

1.	IL PROGETTO ARCHITETTONICO	3
1.1	FINALITÀ DEL PROGETTO.....	5
1.2	STRUTTURA E MATERIALI.....	6
1.3	IMPIANTI PREVISTI	6
1.4	AREE VENDITA	7
1.5	AREE TECNICHE	7
1.6	ACCESSIBILITÀ.....	7
	<i>Carrabile</i>	7
	<i>Pedonale</i>	8

1. IL PROGETTO ARCHITETTONICO

1.1 FINALITÀ DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di uno stabile costituito da un unico corpo di fabbrica di tipo prefabbricato avente una superficie coperta complessiva di circa 7.500 mq, oltre a un'area di 3.700 mq destinata a vendita esterna sotto portico ed un ulteriore edificio di limitate dimensioni pari a circa 1.000 mq.

Esternamente l'edificio sarà provvisto di superfici pertinenziali per la vendita esterna a Drive-in e scarico merci, nonché gli spazi urbanistici necessari per i parcheggi clienti.

Il criterio della massima visibilità condizionerà l'orientamento della facciata del fabbricato e degli accessi, entrambi sul lato sud, visibili dalla Strada Statale n. 13 "Pontebbana".

L'attività interna con una superficie complessiva di vendita di circa 5.000 mq avrà una tipologia di vendita tradizionale con prelievo merci da scaffali e flusso di pagamento ad una barriera casse posta in ingresso / uscita al punto vendita. Prospiciente all'ingresso dell'edificio principale il fronte è stato mantenuto uno spazio pedonale. Oltre all'area di vendita coperta, all'esterno del fabbricato è prevista la realizzazione di una analoga attività di vendita di prodotti pesanti con una modalità del tipo Drive-in, in altre parole con accesso diretto dei mezzi (auto o piccoli furgoni) clienti ad una area scoperta riservata con stalli di parcheggio idonei al carico diretto delle merci acquistate. Questa area di circa 3.700 mq, sarà scoperta per circa 2.000 mq mentre i restanti 1.700 mq sono coperti da una tettoia di stoccaggio dei materiali più sensibili alle intemperie.

Completano il fabbricato principale una zona uffici di servizio al negozio collocati ad un piano mezzanino con una superficie complessiva di 420 mq . Uffici separati e compartimentali rispetto all'area vendita in base alle Norme specifiche di prevenzione incendio. L'altezza massima del fabbricato è coerente con le prescrizioni del Piano.

L'intervento prevede infine la realizzazione di un edificio minore anch'esso con ingressi ed affaccio posti verso la S.S. 13. Questo fabbricato, avente una superficie complessiva di circa 1.000 mq, è posizionato sul lato ovest del lotto.

I fabbricati sono dotati delle opportune uscite di sicurezza previste in conformità con la normativa vigente di Prevenzioni Incendi.

A servizio dei tre manufatti saranno realizzati parcheggi per un totale di 452 stalli, caratterizzati da fondo drenante composto da elementi cementizi collocati in modo da far defluire le acque e permettere la crescita dell'erba.

1.2 STRUTTURA E MATERIALI

Il sistema costruttivo scelto per gli edifici e la tettoia è in c.a. precompresso. Le coperture piane saranno realizzate con un sistema di tegoli a TT appoggiati alle travi strutturali principali e per i due edifici, viene previsto un tamponamento in pannelli prefabbricati alleggeriti.

La copertura risulta praticabile in completa sicurezza in quanto munita di parapetto perimetrale con altezza ≥ 100 cm.

Nell'edificio principale in corrispondenza dell'ingresso del pubblico è prevista la realizzazione di un portale porta insegna Bricoman, integrato con la pensilina d'ingresso, aventi le caratteristiche architettoniche visibili nei disegni di progetto. Nella zona di vendita esterna verrà realizzata una veletta in pannelli c.a. in prosecuzione della facciata del negozio sorretti da una serie di pilastri in c.a.p. modulati in funzione della larghezza e posizione dei varchi. I pannelli sosterranno insegne e scritte di indicazione quali "Centro Edilizia". Tali soluzioni si rendono necessarie al fine di creare un'unitarietà tra il manufatto principale e la zona vendita esterna, mascherando al contempo il deposito dei materiali edili

1.3 IMPIANTI PREVISTI

Gli impianti previsti per l'edificio sono:

- idrico-antincendio
- igienico sanitario
- elettrico
- meccanico – riscaldamento
- meccanico – raffrescamento

L'impianto idrico-antincendio verrà definito, per la parte antincendio, attraverso le specifiche pratiche di prevenzioni incendi, mentre la adduzione e distribuzione interna dell'impianto idrico, così come delle reti afferenti l'impianto di scarico ed igienico sanitario rispecchiano la distribuzione dei locali di servizio previsti. L'impianto elettrico è dotato di una cabina di trasformazione e di un locale quadri. L'impianto di riscaldamento e di raffrescamento (elettrico) così come i singoli impianti meccanici, saranno basati su adduzioni d'aria trattate con apposite Rooftop, canalizzazioni prevalentemente a vista e ricambi che rispettano la vigente normativa.

1.4 AREE VENDITA

Le aree vendita presentano lo spazio principale rivolto verso la S.S. 13 , integrato da locali a servizio e locali tecnici, mentre sul fronte nord sono localizzati i magazzini .

Lungo il perimetro sono state ricavate le uscite di sicurezza comunicanti con l'esterno.

Le aree adibite a servizi contengono gli uffici e gli spogliatoi per il personale impiegato muniti di servizi igienici opportunamente dimensionati ed aerati in base al regolamento locale d'igiene. A tal proposito lo spazio interno viene adeguatamente illuminato ed aerato da lucernari apribili e aperture in facciata.

Tutte le pareti interne sono trattate con pitture facilmente lavabili e le finiture sono di grande durevolezza e facile manutenzione.

Le aree vendita presentano una organizzazione tale da consentire una ampia libertà nella disposizione interna delle merci e dei beni in esposizione/vendita.

L'altezza interna adottata per l'edificio commerciale consente ampie libertà nell'uso degli spazi, anche in presenza di impianti e/o canalizzazioni a vista.

1.5 AREE TECNICHE

Sono previste alcune aree tecniche, volte alla localizzazione di quadri elettrici anche di grandi dimensioni, oltre che per la realizzazione delle centrali termiche di ogni unità commerciale.

Si è optato per un sistema basato sulla indipendenza di ogni unità, sotto il profilo della climatizzazione, anche per consentire differenti momenti di apertura in relazione alle differenti unità merceologiche insediabili.

Le unità di raffrescamento, collocate in copertura, sono distribuite secondo una logica volta a rispettare le previsioni di impatto acustico (cfr. relazione specifica).

La copertura sarà accessibile e vi saranno collocati i lucernai previsti per il contributo di luce naturale zenitale.

Gli impianti saranno integrati con fonti energetiche rinnovabili di tipo fotovoltaico (163 Kw).

1.6 ACCESSIBILITÀ

Carrabile

Gli spazi destinati a magazzino, l'area operatori ed in generale la movimentazione delle merci presentano un'accessibilità nettamente separata da quella per il pubblico. La nuova struttura di vendita sarà dotata di una zona dedicata all'approvvigionamento merci, separata dal parcheggio e dagli accessi dei clienti. Tale spazio è localizzato lungo Via Palladio, sul retro dell'edificio, in modo da limitare le interferenze con i

movimenti pedonali dei clienti. L'unità di minori dimensioni e zona vendita allo scoperto, dispongono di ingresso dalla viabilità che porta all'area parcheggio.

L'ingresso principale per il pubblico è stato ricavato dalla strada S.S. 13 e, tramite corsie di accumulo interno, si eviterà qualsiasi ostacolo al normale deflusso della circolazione sulla viabilità di rango superiore. Al fine di consentire delle alternative di deflusso carrabile si prevede anche la possibilità di un accesso / recesso secondario anche da Via Palladio.

Pedonale

L'accessibilità alle unità commerciali è garantita dalla totale complanarità delle distribuzioni esterne alle unità stesse. Gli accessi sono posizionati lungo il fronte commerciale e consentono l'accesso alle persone con ridotte capacità motorie nel rispetto della normativa Regionale e Nazionale. Per la migliore comprensione delle soluzioni adottate e del rispetto dei limiti normativi, si rimanda agli specifici elaborati grafici allegati.