

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI TREVISO

SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Ditta: **ALI' SPA**

Progetto: **RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO AD USO
COMMERCIALE IN COMUNE DI TREVISO, via Noalese 72b,
Variante a PDC N° PRATICA - SUAP 00348980285-12022014-1653
SUPRO 7328 del 12/02/2014
PRATICA SUAP 00348980285-22032016-1913 SUPRO 20963 DEL 23/03/2016**

Oggetto: **RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA**

Il progetto interessa la ristrutturazione ed ampliamento ad uso commerciale di due edifici, su un'area commerciale esistente di proprietà della Ali' spa, come da progetto già legittimato con n° pratica - SUAP 00348980285-12022014-1653 SUPRO 7328 del 12/02/2014, e l'acquisizione da parte della stessa proprietà dell'area di via Mascagni, per una superficie di 676 mq ricadenti in zona D, sotto zona D2.1, l'area denominata "ex Perini", come da atti di acquisto allegati alla documentazione, avente superficie totale del lotto pari a 2322 mq, una superficie coperta di 549 mq ed una superficie scoperta equivalente a 1773 mq, e l'acquisizione dell'area denominata "Sperotto" che parteciperà all'operazione avente superficie totale del lotto pari a 3180 mq, una superficie coperta di 1050 mq ed una superficie scoperta equivalente a 2130 mq ; gli edifici presenti nell'area andranno demoliti come si evidenzia nella tavola TAV 02 D (comparativa)

Il PRG vigente inserisce l'area in oggetto in zona D, sotto zona D2.1, comprendente le parti del territorio interessate da insediamenti artigianali, industriali, commerciali e direzionali, completamente o parzialmente edificate, con una possibilità edificatoria riferita alla SLC o SLP pari al 100% della superficie fondiaria e con un rapporto minimo del 40% della superficie scoperta rispetto all'edificato. Il PRG vigente individua inoltre l'area come **grande struttura di vendita** esistente, soggetta per sua natura ai disposti della LR 50/12.

Il progetto prevede la risistemazione dell'area, dei volumi e limitatamente a delle aree già legittimate, ed una generale razionalizzazione delle aree scoperte, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona e dei disposti di legge sopracitati: la superficie fondiaria è pari a 53.939,00 mq, di cui 53430,00 mq ricadenti in zona D2.1.

Il progetto si è sviluppato in un primo stralcio (approvato in data 12/02/2014 SUPRO 7328 con inizio lavori in data 29/09/2014) in una successiva prima variante allo stesso (approvato il 20/05/2016 SUPRO 20963/25-03-2016) con il quale si sono salvaguardati i dati legittimati dalle precedenti concessione/autorizzazioni/licenze commerciali modificando i volumi sulla porzione più a nord dell'area di proprietà e liberando dall'edificazione le superfici a ridosso della strada statale Noalese e dell'ambito aeroportuale.

Tabella riepilogativa dello stato legittimato relativo primo stralcio:

DATI PROGETTUALI		LEGITTIMATO
SUPERFICIE LOTTO	AREA D2.1	47252,07
	AREA F8	509,00
	SUPERFICIE TOTALE	47761,07
	SUPERFICIE SCOPERTA	29823,76
	SLC AMBITO A	16870,52
	SLC AMBITO B	3502,88
	SLC AMBITO C	303,96
	SLC TOTALE	20677,36

Il fabbricato riguardante il solo ambito A, avrà una SLC pari a 8126,95 mq, quindi inferiore, ai 16870,52 mq della superficie dell'edificio legittimato, la SLC generata dai fabbricati legittimati invariati e dal nuovo fabbricato è complessivamente pari a 11.629,83 mq a fronte dei 20677,36 del progetto legittimato e comunque inferiore ai 50250,07 mq massimi edificabili.

Tabella riepilogativa progetto prima variante:

DATI PROGETTUALI		PROGETTO
SUPERFICIE LOTTO	AREA D2.1	47252,07
	AREA F8	509,00
	VIA MASCAGNI	676,00
	AREA EX PERINI	2322,00
	SUPERFICIE TOTALE	50759,07
	SUPERFICIE SCOPERTA	34549,25

	SLC AMBITO A	8126,95
	SLC AMBITO B	3502,88
	SLC TOTALE	11629,83

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi essi soddisfano il fabbisogno minimo richiesto per legge con 15.884,75 mq di parcheggi effettivi a fronte dei 9303.86 mq richiesti.

La seconda variante oggetto della presente domanda si rende necessaria al fine di ristrutturare e parzialmente ampliare il fabbricato "ex Marazzato" ricadente nell'ambito B.

Tabella riepilogativa progetto seconda variante:

DATI PROGETTUALI		PROGETTO
SUPERFICIE LOTTO	AREA D2.1	47252,00
	AREA F8	509,00
	VIA MASCAGNI	676,00
	AREA EX PERINI	2322,00
	AREA SPEROTTO	3180,00
	SUPERFICIE TOTALE	53939,00
	SUPERFICIE SCOPERTA	37183,00
	SLC AMBITO A	8127,00
	SLC AMBITO B	8787,00
	SLC TOTALE	16914,00

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi essi soddisfano il fabbisogno minimo richiesto per legge con 17.614,00 mq di parcheggi effettivi a fronte dei 17.300,00 mq richiesti.

La struttura esistente è in C.A.P., che verrà adeguata alle nuove norme di legge, le nuove facciate ed i controventamenti saranno realizzati in pannelli in cls opportunamente coibentati con pannellature in polistirene espanso ad alta densità, le finiture esterne saranno rivestite in cotto tipo "Piterak XS" color "Ardesia" e pannelli tipo "Alucobond"; lo stesso trova riferimento strutturale e di finitura per quanto riguarda gli ampliamenti previsti in progetto, tutti gli elementi costituenti il nuovo progetto fanno riferimento al già approvato e legittimato edificio ricadente nell'ambito A.

Dal punto di vista d'impatto sull'area il fabbricato B ristrutturato si integrerà ancor meglio sul progetto legittimato: esso infatti presenta con fronti compiuti, uniformi e lineari a cospetto del

precedente edificio, per quanto riguarda gli aspetti formali che per quelli funzionali, l'edificio si presenta architettonicamente semplice, nella sua geometria, con soluzioni pensate in funzione delle attività destinate ad essere ospitate, tenendo conto in special modo della linearità ed essenzialità dei prospetti, in una miglior armonia formale e dimensionale con le preesistenze.

STUDIO DELLA VIABILITA'

Dal punto di vista della viabilità e dell'accessibilità vi sono modifiche al progetto legittimate.

Tali modifiche sono state oggetto di un attento studio della viabilità svolto dallo STUDIO TRT di Milano che ha analizzato, verificato, progettato e condiviso sia con i tecnici comunali sia con l'amministrazione la realizzazione di una nuova rotatoria, ampliamento della sede stradale e un'uscita sulla tangenziale tramite l'attuale innesto già esistente come da relazione e tavole di progetto allegate.

Per quanto riguarda i parcheggi saranno distribuiti lungo la quasi totalità del percorso interno, permettendo così una comoda fruibilità degli stessi: il progetto prevede inoltre il recupero dell'area Sperotto come ampia area a parcheggio, oltre alle altre aree già legittimate, al fine di razionalizzare e distribuire ulteriormente gli spazi in maniera ottimale, rimane invariata rispetto al progetto legittimato la distribuzione del verde e dell'alberatura di progetto.

PROGETTO ED INQUADRAMENTO DELL' AREA COMMERCIALE

La rilevanza dell'area commerciale per la quale si fa con la presente Dichiarazione di Inizio Attività, ha suggerito di ubicare le attività che la compongono in un nucleo unitario.

Questo consente una notevole razionalizzazione dei flussi di traffico generati nella strada Noalese che verrà rifezionata, e sarà integrata una nuova rotatoria importante per la viabilità.

Questo flusso viene convogliato nel viale di accesso visitatori posto a sud dell'insediamento. Il traffico degli operatori si sviluppa in sicurezza e autonomia nella strada interna posta in

prossimità del confine nord est dell'area ove si concentrano le operazioni di carico e scarico merci.

I valori del traffico generato dall'intervento e l'insieme delle opere interne ed esterne al comparto previste per adeguare le strutture viarie coinvolte e per la mitigazione dell'impatto ambientale sono stati oggetto di approfondito esame in sede di VIA allegato alla separata pratica per l'ottenimento della redistribuzione delle esistenti autorizzazioni commerciali.

I parcheggi pertinenziali per i visitatori, ampiamente sovradimensionati rispetto ai minimi standard prescritti, sono disposti tra i parcheggi ad uso pubblico e il complesso edificato oltre che ai lati est ed ovest dello stesso. L'organismo tipologico è costituito da un insieme di due fabbricati con dimensioni e caratteristiche ben differenziate, costruiti per offrire un insediamento articolato e complesso dotato di un sistema distributivo costituito da strade e piazze pedonali.

Gli accessi sono autonomi e diversificati. I percorsi dei visitatori sono il più possibile separati da quelli delle merci. Il sistema degli spazi aperti è studiato per definire identità differenziate tra i luoghi

La conformazione commerciale, rappresentata nelle tav. 02C (Superfici di progetto) ed allegata alla presente, riporta i dati e le relative rappresentazioni progettuali.

Queste saranno oggetto di separata e contestuale richiesta di redistribuzione delle già esistenti autorizzazioni, e prevedono l'inserimento, nei limiti previsti dal PRG, di attività commerciali con ampi spazi di vendita.

Nella speranza che la descrizione sia utile alla lettura degli elaborati presentati, colgo l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Treviso, 09.05.2017

Arch. Signorotto Giorgio

