

Regione del Veneto – Provincia di Treviso

Comune di Vedelago



Costituzione di Centro Commerciale

presso l'immobile denominato "Magacenter" nel
territorio comunale di Vedelago (TV)

Relazione Descrittiva del Progetto

COMMITTENTE & BENEFICIARIO

Condominio Magacenter

Via Vicenza, 32

31050 Vedelago (TV)

C.F. 90016130263

PROGETTISTA

Geom. Fabio Civiero

Via Papa Sarto, 61 int. A/7

31050 Vedelago (TV)

C.F. CVR FBA 66L20 C111S



Il presente documento e tutti i suoi allegati costituiscono proprietà riservata dei professionisti sopra indicati, ne è dunque vietata la riproduzione e la divulgazione senza autorizzazione scritta dei medesimi.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'intervento edilizio in oggetto è finalizzato alla costituzione di un nuovo centro commerciale utilizzando spazi di un immobile già esistente che nel suo complesso presenta destinazioni d'uso miste commerciali, direzionali ed artigianali.



Foto 01 – vista sud/est dalla S.R. 53

Il complesso immobiliare copre una superficie di mq 7.618,60 ed insiste su un terreno censito all'Ufficio del Territorio di Treviso, Comune di Vedelago - Catasto Terreni - Foglio 25 particella 873 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq 20.194 e della superficie reale di mq 19.937,56.

E' costituito da una struttura del tipo prefabbricata a pianta regolare formata ad "L".

Si sviluppa in parte ad un piano fuori terra, dove trovano posto undici unità immobiliari ad uso artigianale ed in parte a due piani fuori terra dove al piano terra si trovano le sei unità commerciali

destinate a costituire il centro commerciale ed al piano primo quattro unità direzionali e due unità a destinazione artigianale.

Poggia su un sistema di fondazioni a plinti e travi continue da cui diparte la struttura prefabbricata, su maglia strutturale costituita da elementi in cemento armato vibrato e precompresso quali pilastri ed architravi. La parte a due piani fuori terra presenta un solaio di interpiano e di copertura del tipo precompresso formato a "TT".

La copertura piana della parte ad un piano fuori terra è in lamiera grecata autoportante opportunamente coibentata ed impermeabilizzata.

I tamponamenti perimetrali, tranne quelli diversamente rivestiti sono in pannelli prefabbricati di calcestruzzo coibentato.



Foto 02 - viste interne delle unità artigianali al piano terra

Le facciate principali sud, est ed ovest della parte a due piani fuori terra sono ulteriormente rivestite da una struttura in alluminio grecata che valorizza l'intero complesso immobiliare.

I serramenti sono in alluminio a taglio termico come anche le superfici vetrate dei locali commerciali al piano terra e dell'atrio principale.

I pavimenti delle unità artigianali sono in calcestruzzo con finitura lucida al quarzo mentre quelli delle unità commerciali a piano terra, direzionali ed artigianali al piano primo sono in piastrelle di gres porcellanato. Tutti i servizi, bagni ed antibagni, presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato lavabili e disinfettabili.

Condominio Magacenter
Costituzione di Centro Commerciale
presso l'immobile denominato "Magacenter" nel territorio comunale di Vedelago (TV)



Foto 03 - vista del rivestimento esterno di facciata in alluminio grecato sulla parte a due piani fuori terra



Foto 04 - vista delle facciate perimetrali con accessi alle unità artigianali al piano terra

Tutti gli impianti installati, elettrico ed idro-termo-sanitario sono stati realizzati nel rispetto della normativa in materia.

Per quanto riguarda l'aspetto della prevenzione incendi, le fasi progettuali originarie dell'immobile, si svolsero in ottemperanza con la normativa e l'iter procedurali vigenti all'epoca. In particolare fu presentata richiesta di valutazione preliminare al Comando dei Vigili del Fuoco di Treviso per l'apertura di 3 attività soggette a rilascio CPI: rispettivamente un negozio, un ufficio, una attività artigianale (jeanseria).

Il progetto venne approvato senza prescrizioni con la raccomandazione del rispetto della normativa generale di prevenzione incendi per le attività non soggette a rilascio di CPI.

Ultimati i lavori si procedette alla richiesta di sopralluogo tecnico per il rilascio del CPI relativamente alle 3 attività sopra menzionate.

Il sopralluogo dei VVF evidenziò la necessità (ai fini del rilascio del CPI) di integrare la documentazione presente in atti (nota: verificare verbale VVF), adeguare la segnaletica, completare gli impianti e aggiornare le tavole relative allo stato di fatto (gli impianti di protezione attiva erano stati potenziati e realizzati con alcune modifiche circa il posizionamento della vasca di accumulo e del gruppo pompe). Dal momento poi che nel frattempo per l'avvento della crisi economica erano naufragate le proposte di acquisto dei locali interessati dalle 3 attività, i VVF del fuoco stessi relazionarono il mancato avvio delle stesse (mettendo conseguentemente in standby la procedura di rilascio in attesa di nuova definizione delle attività che si sarebbero dovute svolgere nei locali).

Conseguentemente alle osservazioni riportate nel verbale di sopralluogo, la proprietà ha provveduto a recuperare la documentazione relativa alle caratteristiche di resistenza al fuoco degli elementi strutturali e di isolamento degli elementi di separazione, ha affisso la cartellonistica mancante e inoltre ha completato gli impianti, provvedendo anche alla loro manutenzione programmatica con importanti interventi.



Condominio Magacenter
Costituzione di Centro Commerciale
presso l'immobile denominato "Magacenter" nel territorio comunale di Vedelago (TV)



Foto 06 – vista impianti e segnaletica antincendio

Ogni altro stato di avanzamento nella nuova procedura prevista dal subentrato DPR151/2011 è ora subordinata alla definizione del futuro collocamento degli spazi e alla apertura di future nuove attività che a tutt'oggi rappresentano una incognita per lo sviluppo dell'immobile.

Il suddetto DPR ha nel frattempo introdotto la nuova attività n. 73 per la quale si è provveduto ad inoltrare richiesta di parere preventivo sul progetto.

Il complesso edilizio in esame risulta titolare delle seguenti autorizzazioni allo scarico di acque reflue domestiche ed assimilate rilasciate dal Comune di Vedelago:

Autorizzazione	Data	Foglio	Mappale	Interno
N° 1605 Prot. 20182	23/09/2008	25	873	12,13,17,18,19,29
N° 1606 Prot. 20214	23/09/2008	25	873	10,11,12,16
N° 1607 Prot. 20217	23/09/2008	25	873	21,22,23
N° 1608 Prot. 20235	23/09/2008	25	873	20,24,25,26
N° 1609 Prot. 20240	23/09/2008	25	873	8,9,15,28

Per quanto concerne il dilavamento delle acque meteoriche risulta, con parere ambientale allegato alla pratica edilizia n. 14/2006 in data 24 ottobre 2007, che il Servizio di Tutela Ambiente del Comune di Vedelago, richiedeva: *“a monte dello scarico nel suolo (profondità massima 1,5 – 2 m) le acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia dei piazzali di sosta e movimentazione automezzi di attività produttive, dovranno essere sottoposti a trattamento fisico per la sedimentazione di sabbia e terriccio e per la separazione gravimetrica di sostanze leggere.*

L'impianto di dissabbiatura/disoleazione deve essere costituito da una vasca monoblocco o a scomparti o da più vasche, aventi capacità complessiva di 7,5 mc/1000 mq di superficie, e dovrà essere dotato di una valvola che chiude l'accesso una volta raggiunto lo stoccaggio dell'acque di prima pioggia (primi 15 minuti). Le acque provenienti dai tetti possono confluire in pozzi perdenti."

In fase istruttoria, il professionista allora incaricato di istruire la pratica di richiesta autorizzazione allo scarico, formalizza al Comune di Vedelago, in accordo con l'ufficio competente: *"che la richiesta di trattare le acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia con l'impianto di disoleazione è in contrasto con quanto precedente indicato dall'ufficio (utilizzo di materiali drenanti per gli stalli di parcheggio) e realizzato"*.

A seguito di tali precisazioni ed integrazioni sono state rilasciate le autorizzazioni allo scarico di acque reflue domestiche e le agibilità dell'edificio.

Attualmente, le superfici adibite a stallo degli autoveicoli risultano essere:

- Parcheggio riservato al centro commerciale:
n. stalli 124 x 12,5 mq = 1550 mq
- Parcheggio riservato alle attività direzionali:
n. stalli 53 x 12,5 mq = 662,5 mq
- Parcheggio riservato alle attività artigianali:
n. stalli 84 x 12,5 mq = 1050 mq
- Parcheggio disponibile oltre a quello dovuto:
n. stalli 121 x 12,5 mq = 1512,5 mq

complessivamente la superficie a parcheggio degli autoveicoli risulta inferiore a 5000 mq.

Si richiama comunque la verifica di assoggettabilità al Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Veneto redatta dall'ing. Marco Lasen all'uopo incaricato.

L'edificio risulta legittimato da regolari titoli edilizi abilitativi ed agibile nel rispetto dei certificati di Agibilità n. 78/2008 del 25.09.2008, n. 17/2009 del 06.02.2009 e n. 90/2009 del 14.09.2009.

Oggetto di intervento sono sei unità immobiliari a destinazione commerciale poste al piano terra per le quali è prevista la modifica di utilizzo degli ambienti in centro commerciale senza di fatto eseguire alcuna opera.

La superficie netta commerciale risulta attualmente di mq 2.666,03 comprensiva di aree a servizio, come evidenziato nella Tavola 02 "pianta piano terra attuale ed invariata".

Alle unità immobiliari in oggetto, predisposte per attività commerciali da destinarsi, è stata attribuita una superficie di vendita massima corrispondente alla superficie netta del locale denominato "negoziò".

L'unità n° 1

presenta una superficie commerciale di mq 549,50 con una superficie di vendita di mq 211,30.

L'unità n° 2

presenta una superficie commerciale di mq 268,67 con una superficie di vendita di mq 258,39.

L'unità n° 3

presenta una superficie commerciale di mq 326,72 con una superficie di vendita di mq 316,44.

L'unità n° 4

presenta una superficie commerciale di mq 524,31 con una superficie di vendita di mq 514,31.

L'unità n° 5

presenta una superficie commerciale di mq 464,65 con una superficie di vendita di mq 454,72.

L'unità n° 6

presenta una superficie commerciale di mq 532,18 con una superficie di vendita di mq 522,18.

Le superfici di vendita, risultate di complessivi mq 2.277,34, potranno variare in meno a seguito di uno specifico layout interno a misura dell'attività commerciale da insediarsi che ricomprenda anche le aree tecniche.

Condominio Magacenter
Costituzione di Centro Commerciale
presso l'immobile denominato "Magacenter" nel territorio comunale di Vedelago (TV)

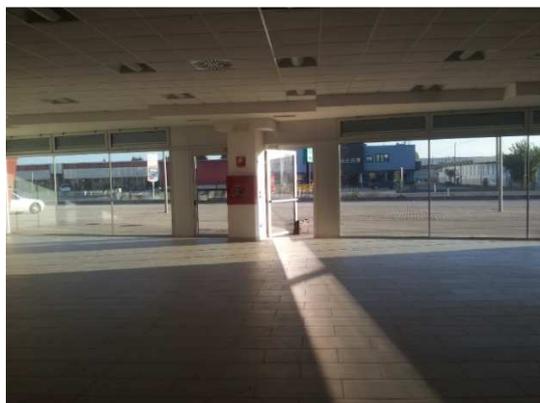


Foto 02 - viste interne delle unità immobiliari a destinazione commerciale

Tutte le finiture sono idonee alla destinazione d'uso dei locali.

Condominio Magacenter
Costituzione di Centro Commerciale
presso l'immobile denominato "Magacenter" nel territorio comunale di Vedelago (TV)

L'area esterna sul quale insiste l'edificio e destinata a viabilità e parcheggio, è completamente pavimentata, parte in asfalto e parte con betonelle drenanti.

Lo stato di conservazione generale è molto buono.



Foto 05 - viste dell'area esterna a parcheggio riservata alle attività commerciali



Foto 06 - viste delle aree esterne a parcheggio riservate alle attività artigianali

Condominio Magacenter
Costituzione di Centro Commerciale
presso l'immobile denominato "Magacenter" nel territorio comunale di Vedelago (TV)



Foto 07 - viste delle aree esterne a parcheggio riservate alle attività direzionali



Foto 08 - viste delle aree esterne a parcheggio disponibile oltre a quello dovuto dalla normativa vigente

Come in precedenza citato su tali superfici a parcheggio insistono 124 posti auto riservati al centro commerciale, 53 posti auto riservati alle attività direzionali, 84 posti auto riservati alle attività artigianali e 121 posti auto a disposizione oltre a quelli dovuti dalla normativa vigente.

Come suggerito dal Comune di Vedelago, pur trattandosi di edificio esistente ed in virtù del nuovo utilizzo dell'immobile, ai sensi dell'art. 16 comma 1 lettera t. delle N.T.O. del P.I. vigente, è prevista l'installazione di due infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione delle vetture in sosta sull'area a parcheggio riservata al centro commerciale.



Foto 09 - foto generica di una infrastruttura elettrica per la ricarica dei veicoli

Condominio Magacenter
Costituzione di Centro Commerciale
presso l'immobile denominato "Magacenter" nel territorio comunale di Vedelago (TV)

Per i futuri clienti ed operatori del centro commerciale, l'accesso ai parcheggi avverrà dalla S.R. 53 "Postumia" (Via Vicenza) ritenuto idoneo oltre che dallo studio di impatto viabilistico ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 a firma dell'ing. Michele Artusato anche dal parere positivo al mantenimento dell'accesso esistente di Veneto Strade s.p.a. con protocollo n. 24794/2017 del 12.10.2017. Inoltre in ottemperanza a quanto richiesto dalla Provincia di Treviso in fase di verifica di assoggettabilità alla VIA (screening) è stato richiesto a Veneto Strade parere preventivo in merito all' allargamento della sede stradale in prossimità dell'accesso sopra citato come graficamente rappresentato nella Tavola 01 estratti, planimetrie e dati metrici.

Il lotto presenta inoltre accessi carrai lungo il confine nord che sfociano su un fondo agricolo, in quanto sussiste una servitù di passaggio verso quest'ultimo.

In merito alle insegne, rappresentate nella Tavola 05 schema generale insegne pubblicitarie, è stata effettuata una scelta tipologica uniforme per tutte le attività che andranno ad insediarsi, peraltro già approvata da Veneto Strade s.p.a. con protocollo n. 24794/2017 del 12.10.2017.

Per la costituzione del richiesto Centro Commerciale non sono previste opere e lavori edili di alcun tipo.

Vedelago 04/12/2017

Il Tecnico
Geom. Civiero Fabio

