



PROVINCIA  
DI TREVISO

Provincia di Treviso



Comune di Pederobba

Trasformazione di unità commerciale in medio centro commerciale, ai sensi del comma 2 art. 18 LR 50/12 -  
Richiesta autorizzazione commerciale

# Relazione Tecnica

Progettista.:  
Arch. Marco Ditadi

Committente:  
**E.MA.PRI.CE.** s.p.a.  
Piazza Walther, n. 22  
Bolzano

Maggio 2018

## INDICE

PREMESSA .....	1
1. CONTESTUALIZZAZIONE .....	2
1.1 Localizzazione del progetto.....	2
1.2 Classificazione urbanistica.....	3
2. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO.....	5
2.1 Descrizione dello stato di fatto .....	5
2.1.1 Parametri urbanistici .....	6
2.1.2 Caratteristiche dei fabbricati.....	7
2.1.3 I lavori eseguiti con la SCIA presentata il 4/5/2017 .....	10
2.2 La nuova configurazione .....	12
2.2.1 Verifica degli standard .....	12
2.3 Procedure di autorizzazione alla trasformazione .....	13
3. GLI ELABORATI DI PROGETTO.....	14

## **PREMESSA**

Il progetto riguarda la trasformazione degli spazi commerciali presenti nell'edificio identificato al foglio n. 17 del mappale n. 213, sub 20 sito lungo la S.S. Feltrina in comune di Pederobba (Tv), da esposizione di mobili e oggetti di arredamento a superficie destinata alla vendita.

In aderenza all'edificio catastalmente indicato, esiste attualmente l'attività di UNIEURO che ha acquisito autorizzazione commerciale il 13/02/2012 per l'esercizio di una "media struttura di vendita" con superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq.

Con SCIA presentata il 4/5/2017 sono stati avviati i lavori per il cambio d'uso da artigianale a commerciale, in variante e rinnovo a precedenti P.d.C., per la specifica destinazione a "Esposizione di mobili e oggetti di arredamento", della porzione immobiliare adiacente alla struttura commerciale in essere, comportante anche l'esecuzione di alcune modifiche interne e l'installazione/sostituzione dei serramenti esterni.

La ditta E.MA.PRI.CE. S.p.A. intende ora presentare richiesta al fine di trasformare gli spazi dell'ala nord-ovest, oggetto della SCIA di cui sopra, al fine di ottenere un utilizzo quale superficie di vendita anziché quale mera esposizione, ricorrendo alla procedura prevista all'art. 18 della L.R. 50/2012.

L' accorpamento di queste nuove superfici di vendita all'edificio attualmente occupato dall'attività commerciale UNIEURO, determina una nuova conformazione del complesso in "*Medio centro commerciale*". In questo caso, infatti, l'insediamento di nuova superficie di vendita all'interno di un'unica struttura edilizia, che usufruisce di infrastrutture e spazi di servizio comuni gestiti unitariamente, comporta obbligatoriamente la trasformazione di tipologia da "*media struttura di vendita*" a "*medio centro commerciale*", come definito all'art. 3 comma 1 lett. f) della L.R. 50/2012).

Pertanto, al fine di poter esercitare l'attività di vendita su questi spazi è necessario presentare allo SUAP un nuovo progetto e ottenere l'autorizzazione commerciale ai sensi dell'art. 18 della LR 50/12.

## 1. CONTESTUALIZZAZIONE

### 1.1 Localizzazione del progetto

Gli edifici interessati dall'intervento si collocano nella zona produttiva e commerciale in località Onigo di Pederobba, in via Feltrina. Dalla stessa via si accede all'intera area commerciale.



*Figura 1: Localizzazione dell'intervento di trasformazione in Medio Centro Commerciale (perimetro in colore rosso) nell'ambito dell'area commerciale produttiva di Onigo di Pederobba. Con campitura a velatura di colore rosso è indicata l'ala su cui sarà ricavata la nuova superficie di vendita (Fonte: Google Maps).*

Lo spazio oggetto della trasformazione di superficie, si trova in una porzione di fabbricato addossato ad altri edifici commerciali. All'interno dell'area sono presenti, oltre agli edifici, le aree di sosta a servizio delle attività e la viabilità interna di distribuzione.

Catastalmente, l'edificio oggetto di intervento è identificato al **foglio n. 17 del mappale n. 213, sub 20.**



Figura 2: Localizzazione dell'intervento (perimetro in colore rosso) e dell'immobile interessato a trasformazione in Medio Centro Commerciale (perimetro di colore blu) nell'estratto di mappa catastale (Fonte: Agenzia del Territorio).

## 1.2 Classificazione urbanistica

L'area si inserisce nella zona territoriale omogenea di tipo D1 prevista dal P.I. vigente, destinata a complessi commerciali, terziario diffuso, attività direzionali, uffici, industria, artigianato. Inoltre, la stessa, rientra "nell'individuazione del centro urbano e delle aree degradate da riqualificare" (Deliberazione della Giunta Comunale n. 1/2014 ai sensi del regolamento regionale n.1/2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale").

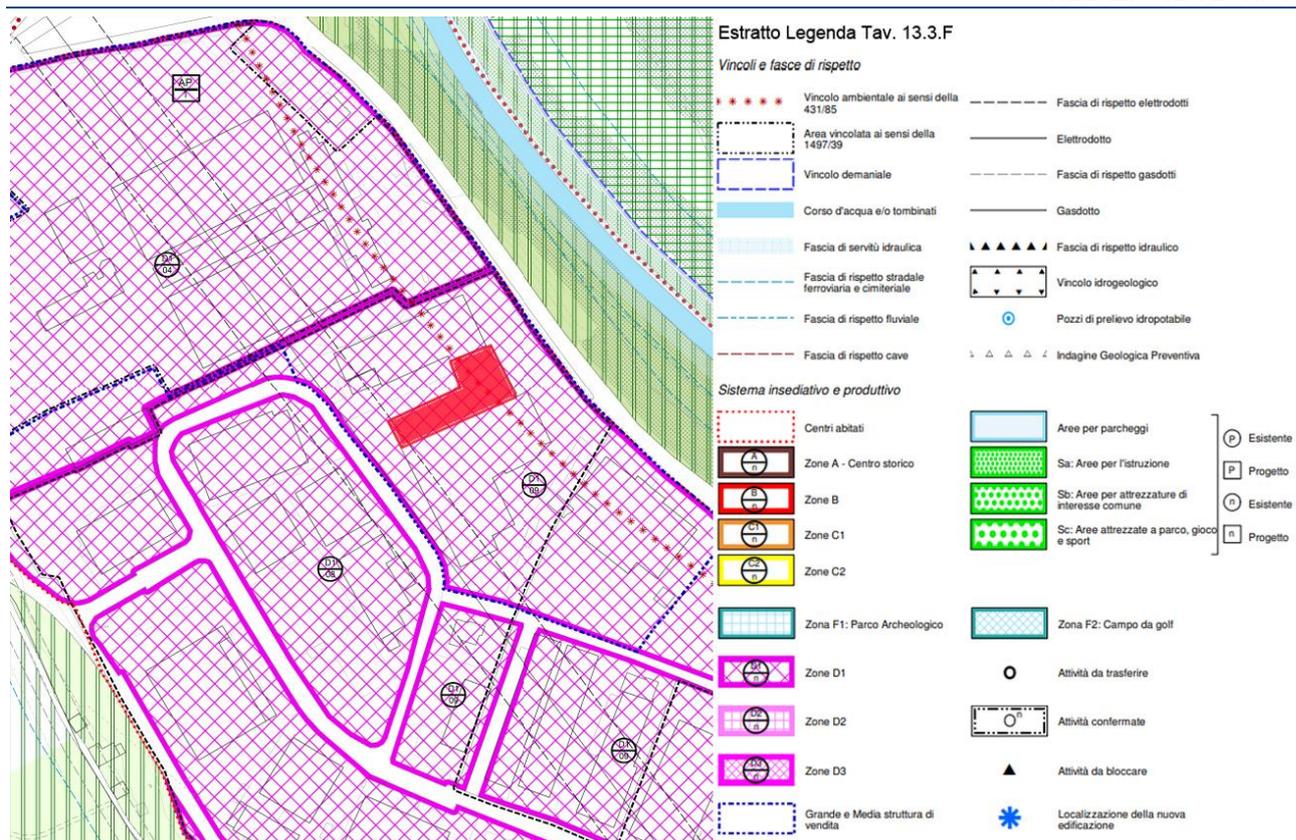


Figura 3: Estratto Piano degli Interventi di Pederobba. Tavola 13.3.f. Zonizzazione – Zona Industriale, in campitura rossa l'immobile interessato a trasformazione in Medio Centro Commerciale (Fonte: Comune di Pederobba).

## **2. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO**

La ditta E.MA.PRI.CE. S.p.A., proprietaria dell'immobile, intende ricavare dagli spazi dell'ala nord-ovest dell'edificio UNIEURO una nuova superficie di vendita di **501 mq**. Il nuovo spazio di vendita, accorpato a quello già esistente, comporta la nuova configurazione secondo la tipologia di *medio centro commerciale*, per una superficie di vendita complessiva di **1.997 mq** (sommando i nuovi 501 mq ai 1.496 mq già autorizzati a UNIEURO), inferiore al limite di 2.500 mq fissato per la classificazione di cui sopra dalla L.R. 50 del 28 dicembre 2012 (art. 3, c.1, lettera f).

### **2.1 Descrizione dello stato di fatto**

Secondo la Deliberazione della Giunta Comunale n. 1/2014 con oggetto *l'individuazione ambiti di centro urbano e aree degradate da riqualificare ai sensi del Regolamento Regionale n. 1/2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (Art. 4 della L.R. 50/2012)"*, i fabbricati costituenti il complesso commerciale rientrano nell'area di degrado, in quanto presentano le caratteristiche, richieste dalla normativa, di seguito elencate:

- *Degrado edilizio*: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale. Difficilmente la struttura risulterà riutilizzabile per la destinazione individuata dallo strumento urbanistico.
- *Degrado urbanistico*: riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto; alla scarsità di attrezzature e servizi; al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere; alla presenza di attrezzature e infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale oppure funzionale con il contesto di riferimento.
- *Degrado socio-economico*: riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione e sovraffollamento degli immobili; di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione. Attualmente l'edificio è parzialmente utilizzato per la parte residenziale, temporaneamente e in maniera incongrua e oggetto a generare situazioni di disagio ed emarginazione.



Figura 4: Stato di fatto, vista attuale da nord sulla SR 348 - Feltrina.



Figura 5: Stato di fatto, vista attuale da sud sulla SR 348 - Feltrina.

### 2.1.1 Parametri urbanistici

Il complesso commerciale è collocato in un lotto con superficie di **9.080,00 mq**, nel quale la superficie coperta complessiva è di **3.051,32 mq**, ben inferiore rispetto alla superficie coperta massima ammissibile (4.540 mq = 50% del lotto).

Nello specifico l'edificio che ospita lo spazio oggetto di intervento occupa **576 mq** di superficie coperta corrispondente al **19%** dell'intero complesso commerciale.

Si riporta di seguito il quadro analitico della superficie coperta del lotto.

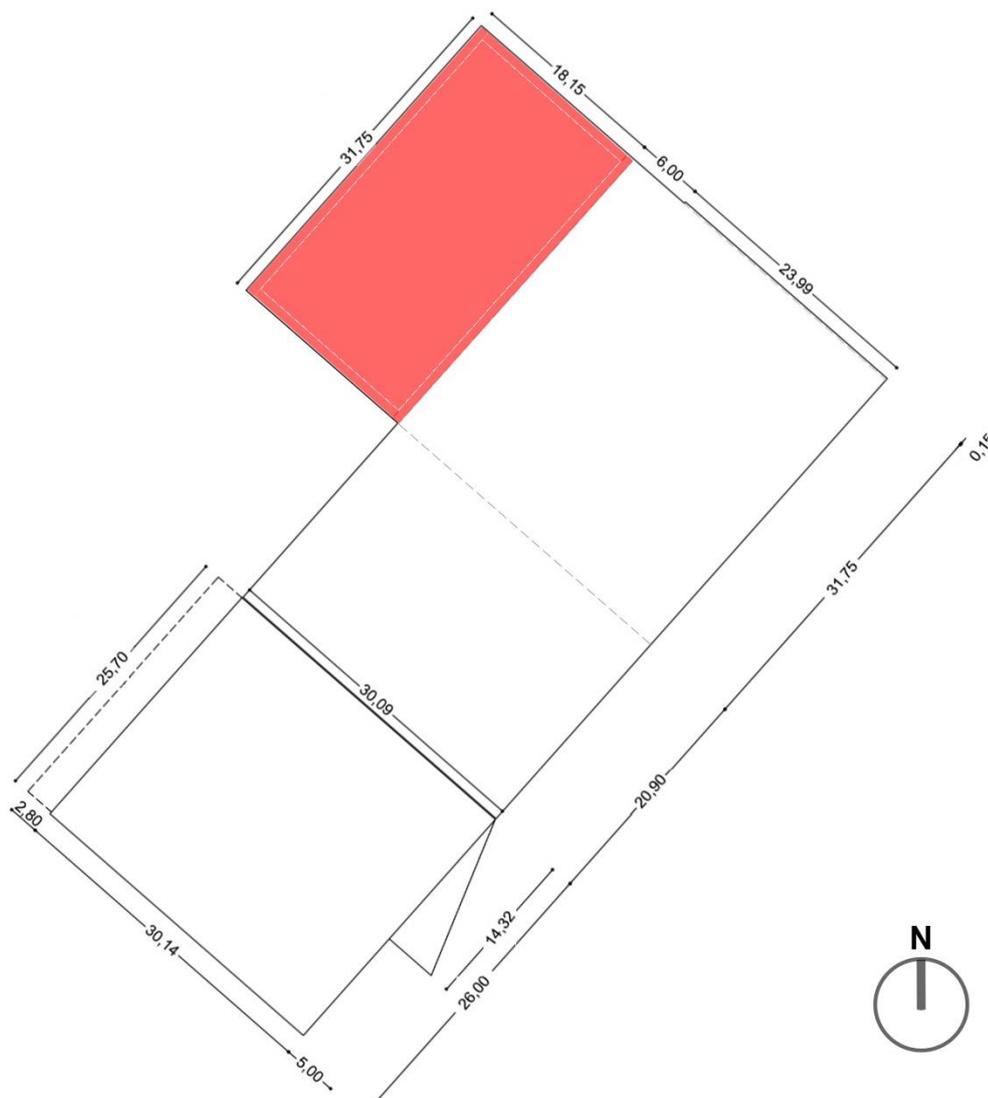


Figura 6: Schema planimetrico della superficie coperta, in rosso l'ala oggetto della trasformazione da esposizione a superficie di vendita.

**Tabella: parametri urbanistici attuali**

SUPERFICIE DEL LOTTO	9.080,00 mq
SUPERFICIE COPERTA MAX.	9.080,00 mq x 50% = 4.540,00 mq
Superficie coperta esistente	
30,09 x 20,90 =	628,88 mq +
29,99 x 31,75 =	952,18 mq +
23,99 x 0,15 =	3,60 mq +
<b>18,15 x 31,75 =</b>	<b>576,26 mq +</b>
30,14 x 26,00 =	783,64 mq +
2,80 x 25,70 =	71,96 mq +
$\frac{5,00 \times 14,32}{2}$ =	35,80 mq =
	<b>3.051,32 mq &lt; 4.540,00 mq</b>

### 2.1.2 Caratteristiche dei fabbricati

La porzione di edificio che ospiterà le nuova superficie di vendita, è costituita da un fabbricato realizzato con una struttura portante di cemento armato in opera e murature di tamponamento in mat-

toni di laterizio lavorati a due teste.

Essendo il corpo di fabbrica realizzato mediante accostamento longitudinale di elementi di pianta rettangolare, ciascun elemento è stato coperto da tetti a due falde realizzati con capriate metalliche, opportunamente controventate, reggenti un'orditura trasversale costituita da profilati anch'essi in acciaio zincato, sulla quale posa il pacchetto costituito da un manto in pannelli sandwich di alluminio coibentati e oggetto di un precedente intervento di manutenzione straordinaria sull'immobile.

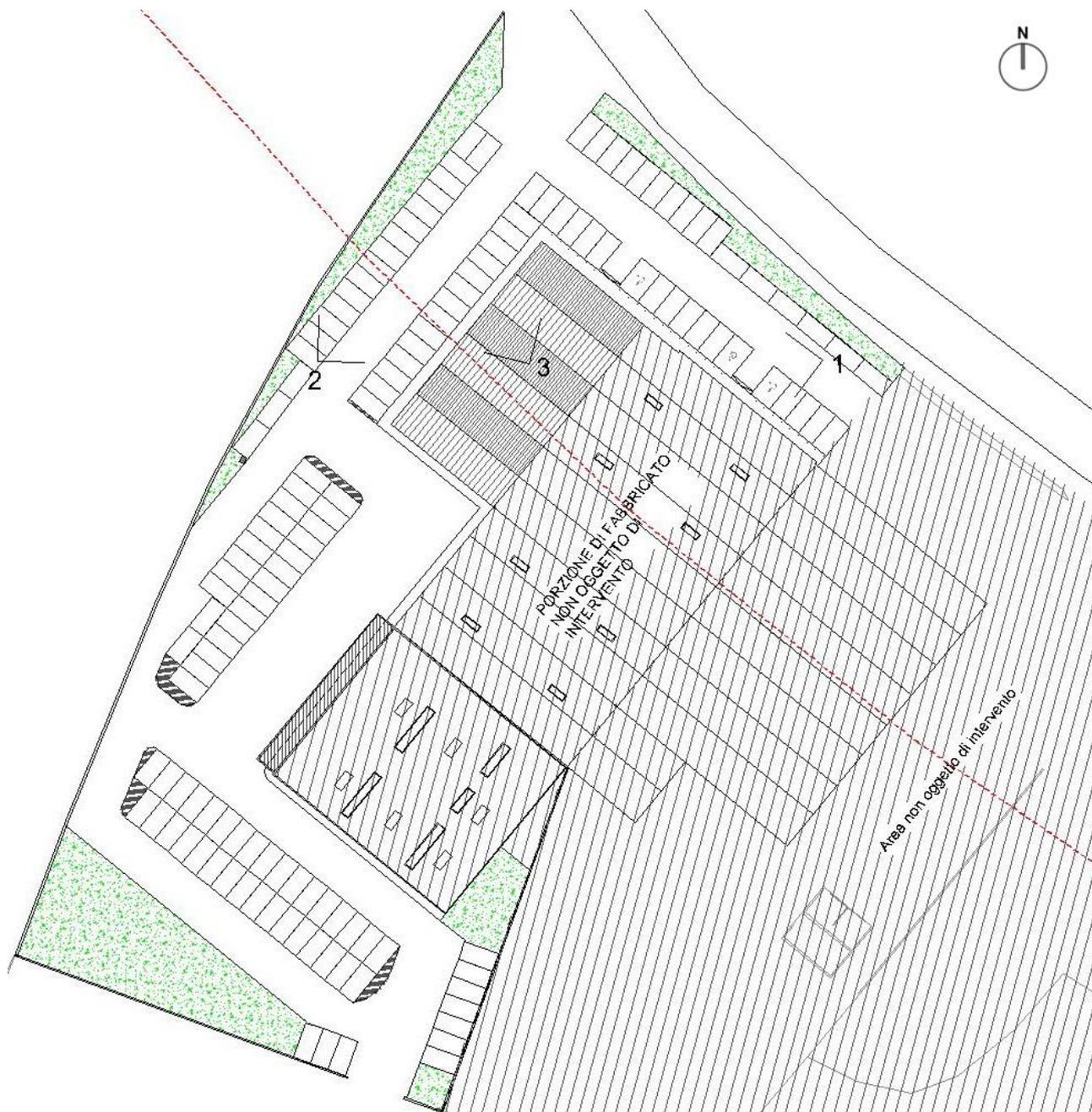


Figura 7: planimetria con indicazione dei coni di ripresa fotografica foto ante lavori SCIA presentata il 04.05.2017  
(Fonte: elaborazione da Relazione Paesaggistica a cura del progettista dell'intervento).



Figura 8: foto 1, fronte est dell'immobile oggetto dell'intervento – lato SR 348 – Feltrina, ante esecuzione lavori SCIA 04.05.2017. (Fonte: Relazione Paesaggistica a cura del progettista dell'intervento).



Figura 9: foto 2, fronte nord dell'immobile oggetto dell'intervento, ante esecuzione lavori SCIA 04.05.2017. (Fonte: Relazione Paesaggistica a cura del progettista dell'intervento).



Figura 10: foto 3, interno dell'immobile oggetto dell'intervento, ante esecuzione lavori SCIA 04.05.2017  
(Fonte: Relazione Paesaggistica a cura del progettista dell'intervento).

### **2.1.3 I lavori eseguiti con la SCIA presentata il 4/5/2017**

A seguito della SCIA presentata in data 4/5/2017 ad oggetto *“Modifiche interne e prospettiche, sostituzione serramenti e cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale, in variante e rinnovo al p.c. 088/2011 del 06/10/2011 e n. 088/2011/v01 del 13/02/2012 – Esposizione di mobili e oggetti di arredamento”* è stato avviato un intervento di recupero dell'edificio costituente l'ala ovest del complesso commerciale.

L'intervento di trasformazione tipologica, oggetto del presente studio, si inserisce in un contesto coerente, apportando un contributo importante al recupero delle aree dismesse e degradate, situazione perfettamente descritta ai punti d) ed e) dell'art. 2 della L.R. 50/2012, che testualmente recitano:

*“d) salvaguardare la sostenibilità territoriale ed ambientale ed il risparmio di suolo, incentivando il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;*

*e) assicurare la coerenza e l'integrazione tra la pianificazione urbanistica e territoriale e gli indirizzi in materia di insediamenti commerciali.”*

Nel dettaglio, il recupero prevede il ricavo di un nuovo negozio destinato all'esposizione di mobili di **501 mq** di superficie di vendita, utilizzando gli spazi appunto già trasformati in *“esposizione di mobili e oggetti di arredamento”*.

All'interno dell'edificio con la SCIA di cui sopra, sono stati realizzati un ripostiglio e 3 uffici per 34 mq e un blocco servizi contenente un anti w.c., un w.c. donne/disabili e uno per gli uomini per complessivi 9,5 mq.



Figura 11: Planimetria generale (Fonte: Progetto SCIA 04.05.2017, estratto da Tavola n. 1/5).

Dal punto di vista strutturale, i lavori eseguiti con la SCIA non hanno modificato l'edificio esistente. Si sono realizzate delle lavorazioni atte a funzionalizzare gli ambienti e ad innalzare la prestazione dell'edificio in termini energetici. Nel dettaglio sono state effettuate le seguenti lavorazioni:

- la demolizione di una parete divisoria interna esistente;
- la creazione di una controparete interna isolata e del cappotto esterno;
- il posizionamento di un controsoffitto con isolamento;
- l'innalzamento della quota di pavimento di 0,10 m in modo da portare la pavimentazione interna a livello di quella del marciapiede esterno esistente;
- la sostituzione dei serramenti sulla facciata principale con il ricavo di una bussola d'ingresso, la rimozione dei serramenti esistenti e il tamponamento dei fori sui timpani del prospetto nord-

ovest, nonché una lieve modifica dei fori sui prospetti nord-ovest e sud-ovest con la sostituzione dei serramenti esistenti;

- il rifacimento degli impianti elettrici e meccanici.

Si fa presente che la copertura dell'edificio era già stata oggetto di sostituzione con pacchetto isolante a sandwich in alluminio.

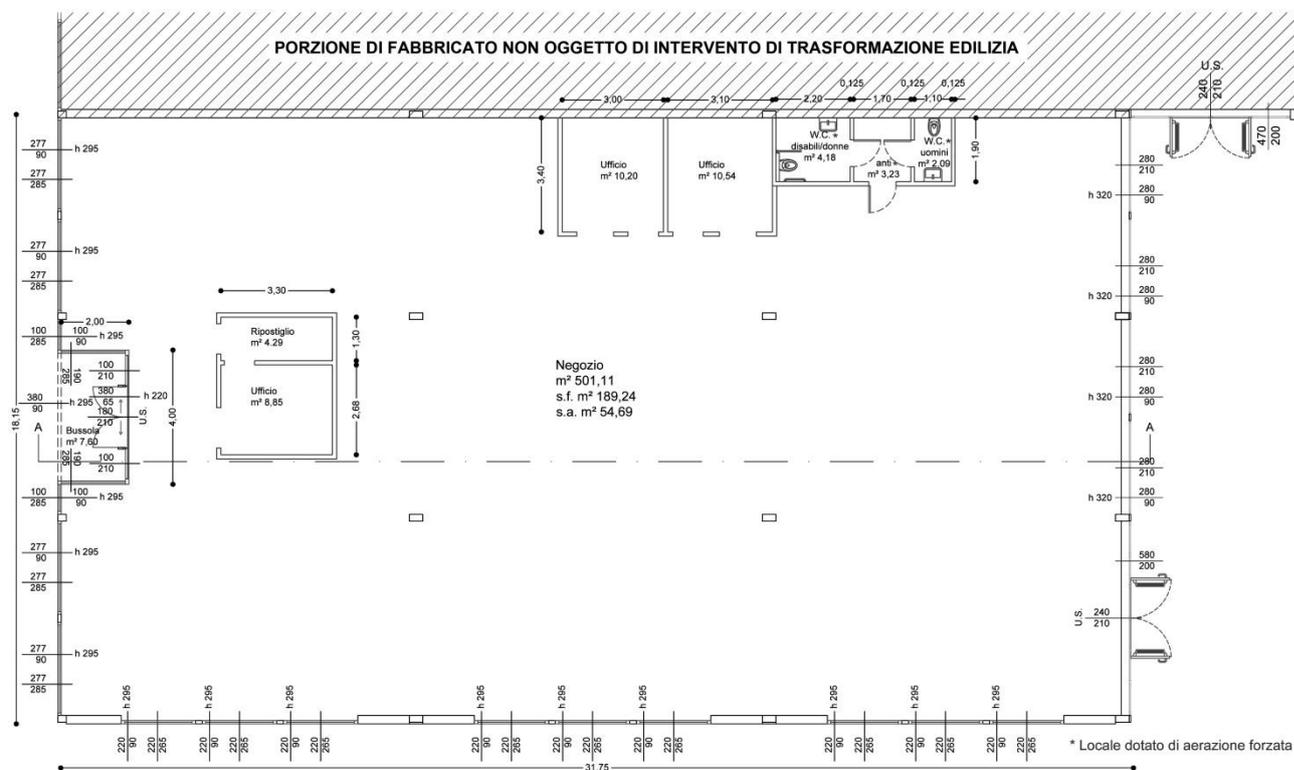


Figura 12: Pianta di progetto (Fonte: Progetto SCIA 04.05.2017).

## 2.2 La nuova configurazione

Allo stato attuale, nell'edificio principale occupato dall'attività commerciale UNIEURO, è già autorizzata una media struttura di vendita (UNIEURO) per **1.496 mq** di superficie di vendita.

La nuova configurazione secondo la tipologia di *medio centro commerciale* prevede l'accorpamento di una nuova superficie di vendita di **501 mq** ricavata nell'ala ovest del complesso accorpato a quello già esistente, per una superficie di vendita complessiva di **1.997 mq** (sommando i nuovi 501 mq ai 1.496 mq già autorizzati a UNIEURO), inferiore al limite di 2.500 mq fissato per la classificazione di cui sopra dalla L.R. 50 del 28 dicembre 2012 (art. 3, c.1, lettera f).

### 2.2.1 Verifica degli standard

Per quanto riguarda gli standard, l'attuale dotazione di verde e aree a parcheggio garantisce il fabbisogno derivante dall'incremento della superficie di vendita.

Per quanto riguarda i parcheggi, gli spazi distribuiti nelle aree di pertinenza del lotto ammontano a complessivi **2.442 mq**. Questa dotazione risulta sufficiente rispetto ai parametri stabiliti dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi e dalla LR 11/2004. Infatti, all'art. 47 delle NTO è stabilito che le aree esistenti devono essere dotate di 0,8 mq di parcheggio ogni 1,00 mq di superficie lorda di pavimento, mentre, rispetto alla LR 11/2004, la dotazione è di 1,00 mq ogni 1,00 mq

di superficie di vendita.

In riferimento a quest'ultimo parametro risulta che il rapporto in questo caso è di **1,22 mq/mq di superficie di vendita** (la superficie di vendita complessiva è di 1.997 mq).

Anche per quanto riguarda la dotazione di standard a verde la nuova configurazione commerciale rispetta le dotazioni di cui all'art. 48, comma e) delle NTO: sono disponibili **950 mq** di verde a fronte dei 905,40 mq minimi previsti (10% della sup. fondiaria).

Si fa presente che l'accesso viario dalla SR 348 - Feltrina rimane il medesimo, così come l'assetto distributivo interno al lotto dei flussi veicolari.

### **2.3 Procedure di autorizzazione alla trasformazione**

Il progetto di trasformazione tipologica deve essere sottoposto a **Verifica di Assoggettabilità a V.I.A.**, essendo la fattispecie di che trattasi corrispondente alla voce di cui all'All. A2, punto 7, lettera b2) della L.R. n. 4 del 18 febbraio 2016. Detto Allegato A2, infatti, precisa che devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità i progetti di *"...costruzione di centri commerciali di cui al D.Lgs. 31 marzo 1988, n. 114 ed in particolare medie strutture di vendita in forma di medio centro commerciale, come definite dall' art. 3, comma 1, lettera f) della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50..."*.

Il progetto è accompagnato dalla **Relazione Tecnica di non necessità VIncA**, redatta in accordo con quanto previsto dalla D.G.R. n. 1400/2017, in particolare si fa riferimento all'Allegato A della suddetta delibera, in cui al paragrafo 2.2 è espressamente richiesto di allegare alla Dichiarazione di non Incidenza una relazione tecnica che faccia emergere l'insussistenza di effetti negativi sui siti della Rete Natura 2000.

### **3. GLI ELABORATI DI PROGETTO**

Il progetto finalizzato ad ottenere l'autorizzazione commerciale ai sensi dell'art. 18 della LR 50/12, si compone dei seguenti elaborati:

- **Relazione tecnica**
- **Tav. n. 1:** Estratto di mappa, stralcio del PRG, planimetria generale, dati plano- volumetrici  
Planimetria generale, Dati plano-volumetrici;
- **Tav n. 2:** Pianta di progetto
- **Tav n. 3:** Prospetti