

## Comune di SUSEGANA

OGGETTO

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.I.A.**

**Nuova struttura di vendita in forma di medio centro commerciale su edificio esistente in Comune di Susegana, ai sensi della LR 4/2016**

COMMITTENTE



Idealstile srl

via dei Colli 165  
31058 Susegana (TV)

STUDIO PRELIMINARE  
AMBIENTALE



STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

arch. Marco Pagani  
pian. terr. Silvia Ballestini

**d-recta srl**

via Villa Liccer, 14  
31020 San Fior (TV) - Italia  
t. 0438.1710037 - f. 0438.1710109  
info@d-recta.it - www.d-recta.it

DIRETTORE TECNICO

arch. Dino De Zan

GRUPPO INTERDISCIPLINARE  
COMPETENZE SPECIALISTICHE

PROGETTAZIONE

geom. Leonardo Gottardo

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.Inc.A.)

pian. terr. Silvia Ballestini - d-recta srl

VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO

dott. chim. Stefano Donadello - d-recta srl

STUDIO VIABILISTICO

ing. Daniele Romanò- trm-est srl

STUDIO DI DISPERSIONE DEGLI INQUINANTI IN ATMOSFERA

ing. Paola Mattaini - trm-est srl

ELABORATO

STATO DI PROGETTO

# 05

### Relazione Tecnico Illustrativa

scala

-

codice

DR20230029UPR00VRG00

EMISSIONE

rev	data	descrizione	redatto	controllato
00	21/12/2023	Prima emissione	LG	LG



Il presente documento è di proprietà di d-recta srl. Ogni utilizzo non autorizzato sarà perseguito a norma di legge.

certificato norma UNI EN ISO 9001:2015 n. 17180-I

certificato norma UNI ISO 45001:2018 n. 17180-I

COMUNE DI SUSEGANA

PROVINCIA DI TREVISO

Fg. 27 m.n. 992

Sez. C Foglio 4 m.n. 992 sub. 64-65-66-67-68-69

**VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITA' A V.I.A. PER DEFINIZIONE  
NUOVA STRUTTURA DI VENDITA IN FORMA DI MEDIO  
CENTRO COMMERCIALE IN COMUNE DI SUSEGANA  
ai sensi della LR 4/2016**

Proprietaria non committente: **CREDEMLEASING S.p.A.**

Via Mirabello n. 2 – Reggio Emilia (Re)

Cod. Fisc. 00924500358

Utilizzatore:(autorizzato e delegato dalla proprietà)

**IDEALSTILE srl**

Via dei Colli nr. 165 - 31058 Susegana (Tv)

C.F. e P.Iva 02297710267

Immobile: Via Conegliano n. 75 – 75/A – 75/B – 75/C – 75/F di Susegana (Tv)

1

---

**RELAZIONE TECNICA**

---

Nervesa della Battaglia (Tv), 14.12.2023

Il tecnico



## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA

La ditta “**Idealstile s.r.l.**” con sede in Via dei Colli n. 165 di Susegana (Tv), ha in locazione finanziaria (contratto n. IF 227015 del 29.06.2021) con la società Credemleasing Spa, con sede in Via Mirabello n. 2 di Reggio Emilia (Re) Cod. Fisc. 00924500358,

L'immobile commerciale, direzionale e produttivo sito in Via Conegliano n. 75 – 75/A-75/B – 75/C – 75/F di Susegana, censito al Fg. 27 m.n. 992, Sez. C Foglio 4 m.n. 992 sub. 64-65-66-67-68-69.

Il complesso immobiliare è composto da due corpi di fabbrica, uno composto da n. 6 unità produttive (Fabbricato “**B**”) ed uno da varie unità commerciali e direzionali di due piani fuori terra (Fabbricato “**A**”) posto fronte la pubblica via.

L'immobile “**B**” è legittimato dal Certificato di Agibilità n. 385/2002 del 20.12.2002 Prot. 22375, il fabbricato “**A**” della porzione al piano terra dal Certificato di Agibilità n. 385/2002 del 18.03.2003 Prot. 3655. Il piano primo invece è composto da un totale di 11 unità direzionali di cui 6 ancora al grezzo ovvero prive dei certificati di agibilità. In entrambi i fabbricati, sono state sanate delle difformità interne con S.C.I.A. in sanatoria Prot. n. 10133 del 25.05.2001.

Con la presente l'intervento proposto è sottoposto alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA ai sensi della LR 4/2016, poiché trattasi di una media struttura di vendita con una superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati, oltre all'aumento delle attività previste in insediamento da una a due.

Il Piano Assetto Territoriale (P.A.T.) inserisce l'area in “*ambito di localizzazione delle grandi strutture di vendita*”, mentre il Piano degli Interventi (P.I.) vigente, ricomprende l'area all'interno della Z.T.O. “D1 - *Parti del territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi*”.

### LE OPERE PREVISTE

#### FABBRICATO “A”

Le opere di progetto, possono essere riassunte in:

- Modifiche distributive interne alle unità sub. **64-65-66** per una riorganizzazione degli spazi, con ricavo di n. 2 spogliatoi, una sala comune e un servizio igienico “handicap” a disposizione delle clientela, oltre al ricavo di un nuovo archivio all'interno della zona

“magazzino” di cui al sub. 65. L'attività prevista in insediamento è la società “**Action**” la quale commercia al dettaglio generi non specializzati a carattere misto (alimentare e non alimentare), con prevalenza non alimentare.

Le ulteriori lavorazioni previste sono;

- Sostituzione dei soli quadrotti in fibra minerale a soffitto;
- Rifacimento dell'impianto elettrico a soffitto e a parete, con sistema di illuminazione a binario con lampade a LED colore bianco;
- Rifacimento dell'impianto di raffrescamento e riscaldamento a soffitto con sistema VRF pompa di calore ad espansione diretta, composto da unità esterna compressore inverter ad iniezione di vapore e cassette a 4 VIE per sistema VRF interne poste a controsoffitto, oltre ad unità di trattamento aria a recupero di calore;
- Installazione di nuovo impianto rilevazione fumo, oltre all'installazione di pulsanti manuali di allarme incendi, apertura automatica di aperture per evacuazione fumo e adeguamento rete idranti esistente;
- Posa in opera di nuovo pavimento in ceramica al di sopra dell'attuale;
- Tinteggiature di tutte le pareti con pittura traspirante\_lavabile.

- Fusione delle due unità commerciali sub. **67-68-69** mediante la demolizione della parete divisoria e modifiche distributive interne in base alle esigenze del nuovo locatario. E' prevista la realizzazione di una parete divisoria tra la zona negozio e magazzino, di altezza cm. 230 rispetto all'altezza interna netta di 365 cm., al fine di non variare i parametri aero-illuminanti della zona aperta al pubblico. E' previsto inoltre il ricavo di due locali spogliatoi e ufficio, ambienti realizzati con pareti di altezza cm. 230 privi di soffitto. Tutti i locali rispettano i parametri aero\_illuminanti previsti dal Regolamento Edilizio Comunale e dalla Circolare 01.07.1997 n. 13 Regione Veneto.

E' prevista inoltre l'arretramento di una porzione di serramento in corrispondenza dell'ingresso al fine di riparare l'accesso del pubblico dalle intemperie. L'attività prevista in insediamento è la “**Rizzato Calzature Megastore SpA**” ovvero il commercio al dettaglio di calzature. La stessa attività commerciale si trasferirà dall'attuale sede posta nella stessa via Conegliano (SS n. 13) a 400 ml. dal sito in questione.

Le ulteriori lavorazioni previste sono;

- Sostituzione dei soli quadrotti in fibra minerale a soffitto;

- Rifacimento dell'impianto elettrico a soffitto e a parete, con sistema di illuminazione a faretto ad incasso a LED colore bianco;
- Nuovo impianto antintrusione;
- Installazione di nuovo impianto rilevazione fumo, oltre all'installazione di pulsanti manuali di allarme incendi, apertura automatica di aperture per evacuazione fumo e adeguamento rete idranti esistente;
- Posa in opera di nuovo pavimento in ceramica al di sopra dell'attuale;
- Tinteggiature di tutte la pareti con pittura traspirante\_lavabile.

**TABELLA DATI METRICI SUB. 64-65-66 – NEGOZIO “ACTION”**

DESTINAZIONE	SUP. UTILE	H. ml.	Volume
Negoziò	878,30	3.65	3205.79
Spogliatoio	9.70	3.65	35.40
Spogliatoio	13.10	3.65	47.81
Sala comune	19.85	3.65	72.45
WC	3.70	3.65	13.50
Anti WC	4.70	3.65	17.15
WC	2.20	2.40	5.28
WC	2.20	2.40	5.28
Archivio	17.60	3.65	64.24
Magazzino	167,10	3.65	609.91

4

**Superficie di Vendita Mq. 878,30**

**Superficie Accessoria Mq. 240,15**

**TABELLA DATI METRICI SUB. 67-68-69 – NEGOZIO “RIZZATO CALZATURE ”**

DESTINAZIONE	SUP. UTILE	H. ml.	Volume
Negoziò	1571.70	3.65	5736.70
WC	1.86	2.40	4.46
WC	1.86	2.40	4.46
Anti	5.00	2.40	12.00

Magazzino	272.63	3.65	995.10
Spogliatoio	11.20	3.65	40.88
Spogliatoio	8.20	3.65	29.93
Ufficio	10.20	3.65	37.23
Anti	2.40	2.40	5.76
WC	1.95	2.40	4.68
Anti	2.54	2.40	6.10
WC	1.56	2.40	3.74
Anti	2.27	2.40	5.45
WC	1.33	2.40	3.19
Anti	2.60	2.40	6.24
Wc	2.05	2.40	4.92

**Superficie di Vendita Mq. 1571,70**

**Superficie Accessoria Mq. 327,65**

## **LE SUPERFICI COMMERCIALI**

Le superfici commerciali / di vendita si possono riepilogare in:

Negozio "Action" di cui al sub. 66	Mq.	878,30
Negozio "Rizzato" di cui ai sub. 67-68-69	Mq.	1.571,70
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>	<b>Mq.</b>	<b>2.450,00</b>

## **PARERE PREVENZIONE INCENDI**

Sono già stati acquisiti i pareri favorevoli da parte del Ministero dell'Interno Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Treviso in quanto le misure antincendio progettate risultano coerenti alla regola tecnica per;

- Attività "**Action**" – locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio, fiere e quartieri fieristici, Parere dipvfvf.COM-TV. REGISTRO UFFICIALE U. 0021383.29-08-2023;
- Attività "**Rizzato Calzature Megastore SpA**" - locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio, fiere e quartieri fieristici, Parere dipvfvf.COM-TV. REGISTRO UFFICIALE U. 0021308.29-08-2023;

## **SCARICHI REFLUI CIVILI**

Il complesso immobiliare è dotato di sistema di raccolta acque nere con scarico sulla condotta fognaria posta lungo la pubblica via gestita dal consorzio "Piave Servizi". La rete di smaltimento non subirà modifiche in quanto il nuovo servizio "handicap" di progetto previsto nel negozio "Action", utilizzerà le condotte degli scarichi già esistente.

## **SCARICHI ACQUE METEORICHE**

Il complesso immobiliare è dotato di sistema di raccolta acque meteoriche con scarico su condotta comunale posta lungo la via. L'intervento di cui alla presente non modifica l'impianto e non aggrava la portata dell'intero sistema.

## **AREA ESTERNA**

La superficie scoperta di pertinenza delle unità immobiliari, non è soggetta ad alcun intervento di cui alla presente ed è suddivisa in zona di transito dei mezzi (finitura in asfalto), porzione a parcheggio (con pavimentazione in asfalto), aree per la sosta dei veicoli su verde con grigliato e zone a verde. Gli standard urbanistici approvati in sede di rilascio della Concessione Edilizia n. 227/1999 del 25.01.2000 e successive varianti, prevedevano aree a verde, a verde con grigliato tipo "Ritter", standard a parcheggio di uso pubblico convenzionato (costituzione di vincolo d'uso a parcheggio pubblico Rep. 31501 del 08.07.2002 Notaio Sartorio di Conegliano, registrato a Conegliano il 16.07.2002 al n. 1564 serie 1T), standard a parcheggio di uso privato, alberature d'alto fusto di essenze autoctone.

6

## **RIFIUTI**

Lo smaltimento dei rifiuti quali carta e plastica generati dalle lavorazioni degli imballaggi, verranno smaltiti attraverso azienda privata del settore per poi essere riciclati. I rifiuti umido e secco verranno smaltiti tramite il servizio di raccolta comunale. Due piazzole esterne pavimentate in calcestruzzo sono adibite alla raccolta di tali rifiuti, dove lo stoccaggio temporaneo avverrà in dei contenitori chiusi. Quantità stimata 4.500 litri/anno.

## **LAVORAZIONI DI CANTIERE – CRONOPROGRAMMA**

Viene riportato il cronoprogramma dei lavori in settimane per entrambe le due nuove attività commerciali.

IDEALSTILE SRL - Cantiere di Susegana Via Conegliano 75														
Modifiche interne e prospettiche di unità commerciali "Rizzato Calzature Magastore SpA" e "Action"														
PROGRAMMA LAVORI														
ATTIVITA'	SETTIMANE													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Approntamento cantiere	■													
Demolizione pareti divisorie		■												
Rimozione controsoffitti (esclusa struttura)			■											
Realizzazione pareti divisorie				■										
Realizzazione impianto meccanico a soffitto					■									
Realizzazione impianto elettrico a soffitto						■								
Realizzazione impianto idro-sanitario							■							
Realizzazione impianto elettrico a parete								■						
Ultimazione pareti divisorie									■					
Realizzazione di controsoffitto (solo dei quadrotti in fibra minerale)										■				
Tinteggiature e stuccature											■			
Pavimenti e rivestimenti in ceramica												■		
Modifica serramento ingresso													■	
Ritocchi pitture														■
Rev 00 14.12.2023														

Nervesa della Battaglia (Tv), 14.12.2023

Il tecnico  
Geom. Gottardo Leonardo

