

Ill.mo Sig. **Sindaco**
del Comune di
Gambellara (VI)

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Ditta: **BI.MO. srl**

Oggetto: Progetto per la costruzione di un parcheggio multipiano ed ampliamento della superficie di vendita.

Nel Comune di Gambellara, dal 05 Agosto 2005 operano una grande struttura ed una media struttura di vendita della ditta Bissolo Casa.

Le due strutture, negli ultimi anni, hanno visto aumentare l'afflusso di clienti ed il favore degli stessi riservato alle attività della ditta.

In questi anni si è avuto modo di valutare attentamente i lati positivi ed i lati negativi dell'attuale impostazione dell'attività così come essa ha funzionato fino ad oggi.

E' indiscutibile che la posizione ove l'attività si trova è assolutamente strategica per questo tipo di negozio.

La Strada Regionale n°11, è un'arteria a forte traffico e la visibilità pertanto è certamente garantita.

La tipologia del prodotto venduto ed il rapporto qualità/prezzo, hanno costituito un secondo elemento di successo delle attività.

La velocità di consegna e la presenza giornaliera di almeno uno dei titolari hanno fatto sì che sempre l'avventore abbia una risposta certa e concreta alla propria esigenza e/o domanda.

E' indubbio quindi che i negozi BISSOLO CASA in questi anni abbiano rappresentato un sicuro punto di riferimento nel mercato dei mobili e casalinghi, dell'intorno .

Sicuramente in questi anni abbiamo avuto modo di verificare anche alcuni aspetti negativi, ai quali, il presente progetto desidera dare soluzione.

La suddivisione delle due attività, media e grande struttura di vendita, quindi due ingressi separati, servizi assolutamente divisi, due casse, ingresso centrale di fronte al quale l'avventore deve subito scegliere dove dirigere il proprio mezzo per il parcheggio.

Altro elemento di scomodità per l'esercizio dell'attività commerciale delle due strutture è l'ubicazione del magazzino prodotti, al quale è preclusa la possibilità di utilizzo di una delle due strutture di vendita .

Avere due strutture completamente separate, risulta molto scomodo per la clientela.

Risulta infatti problematica la gestione degli acquisti effettuati in una struttura e l'accesso con la merce nell'altra, con borse nelle quali molto spesso "scivolano" oggetti che non possono essere controllati all'uscita.

E' impensabile controllare ogni persona ed il relativo acquisto effettuato.

Valutati questi elementi di criticità, la proprietà ha ritenuto di unificare le due strutture di vendita, ottenendo così una sola grande struttura di vendita con superficie inferiore al limite massimo consentito dalla L.R. n° 15.

In questo modo le casse saranno uniche per tutto il complesso, l'accesso alla proprietà dalla strada Regionale sarà spostato ed ampliato, così da consentire agli avventori una scorrevolezza maggiore senza indecisioni, liberando così da pericoli la strada regionale n° 11. *(allegato parere favorevole di Veneto strade)*

Potranno essere tolte le delimitazioni dei due piazzali esclusivi per ogni singola attività.

La nuova soluzione infatti è fortemente migliorativa rispetto all'esistente.

Per agevolare ancora la mobilità all'interno della nuova struttura, è stato previsto un ascensore aggiuntivo a quello esistente, così da agevolare le persone con acquisti effettuati ad andare alle casse per effettuare il pagamento.

In questo nuovo ampio ascensore, potrà trovare spazio sufficiente anche una mamma con carrozzina.

In pratica il nuovo progetto prevede di accorpare le due strutture di vendita in un'unica grande struttura, tutta collegata e con un nuovo punto casse.

La superficie di vendita sarà ampliata fino al limite massimo consentito dalla normativa.

Verrà altresì realizzata una struttura di collegamento tra l'attuale punto vendita ed il magazzino posto nell'apice nord della proprietà.

Questa nuova struttura multipiano sarà destinata parte a parcheggio, parte a magazzino e parte a punto vendita.

DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA MULTIPIANO

Trattasi di un corpo edilizio costituito da struttura prefabbricata, con rampa di accesso esterna, realizzata in conformità alla normativa antincendio.

Tutto il complesso è dotato di vie di fuga e scale antincendio a norma.

Un ascensore collegherà i vari piani e consentirà l'agevole accesso agli stessi anche con i prodotti eventualmente acquistati nel punto vendita.

Nei piani destinati a parcheggio, la ventilazione sarà assicurata dalle ampie finestre sempre aperte.

Il solo piano destinato a punto vendita, sarà dotato di serramenti chiusi.

Per aumentare la superficie destinata a parcheggio, si è provveduto a rendere carrabile il tetto della nuova struttura.

La struttura realizzata alcuni anni or sono, anch'essa carrabile, sarà adibita a parcheggio per la parte riguardante il tetto.

Il collegamento tra multipiano e fabbricato esistente sarà realizzato con struttura in ferro, leggera e tra l'esistente ed il nuovo, il giunto sismico garantirà che in caso di terremoto non si verifichi il fenomeno del martellamento tra le due strutture.

RETE DI SCARICO

Allegato alla presente, viene prodotta la relazione sulla rete di scarico delle acque bianche.

Il piano di tutela delle acque, impone il trattamento delle acque di prima pioggia e, mediante sedimentazione e disoleatura delle stesse.

Queste acque saranno poi immesse nella rete acque nere esistenti alla quale la nuova rete sarà collettata .

Per quanto riguarda gli scarichi di acque nere, essi saranno convogliati con apposita ed autonoma rete nell'esistente troncone acque nere della lottizzazione industriale di Gambellara, ove l' insediamento Bissolo Casa è ubicato.

Naturalmente gli scarichi di acque nere sono relativi alle acque dei bagni dell' attività commerciale.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne, il nuovo progetto varia oltre all'ingresso come già detto, anche il verde esistente.

In tutta l'area vengono previste delle piantumazioni ornamentali che, oltre segnare dimensionalmente gli spazi di sosta, perimetrano l'area donando alla stessa un senso finito nei suoi confini.

Abbiamo altresì previsto un'aiuola di separazione tra la strada regionale n° 11 ed il piazzale della ditta.

Questa aiuola, "conterrà" un guard-rail il quale sarà mascherato da una piccola siepe alta circa 1 ml.

Questa piccola siepe impedirà a qualche avventore di parcheggiare sulla corsia di decelerazione prevista ed entrare nella struttura scavalcando, il guard-rail.

Il nuovo ingresso verrà realizzato con due importanti aiuole segnate da due alberi ad alto fusto, posti ad una distanza dal ciglio della strada regionale superiore alla loro altezza, così come impone il codice della strada.

La viabilità interna a senso unico di marcia garantirà un adeguato grado di sicurezza sia ai pedoni che alle auto in fase di parcheggio.

Ancora, nella zona di accesso alla rampa del multipiano, possiamo valutare come l'uso delle aiuole vada volutamente a condizionare in senso positivo la viabilità di accesso alla rampa del parcheggio multipiano.

VALUTAZIONI URBANISTICHE

Innanzitutto si evidenzia che l'insediamento della ditta Bissolo Casa, è ubicato nella zona industriale del Comune di Gambellara.

Il P.I. classifica l'area come D1/-5 destinata all'insediamento di Grandi Strutture di Vendita. (GSV)

Studio Tecnico Montebello Progetti

Il P.I. perimetra interamente l'area di proprietà della Bissolo, ciò ci permette di valutare il progetto con la assoluta certezza della sua destinazione urbanistica.

Nella tavola grafica n° 1, nella tabella dei dati tecnici, sono riassunti in modo semplice e chiaro le superficie coperte esistenti e l' ampliamento previsto.

I dati in esso riportati, verificano la legittimità del progetto ed il rispetto dello stesso agli indici di piano.

L'elaborato grafico n°3, riporta in dettaglio le superfici di vendita e le superfici lorde rispetto alle quali la legge Regionale n° 15 impone una dotazione minima di parcheggio.

In generale tutta la progettazione eseguita è rispettosa della normativa urbanistica che il Comune di Gambellara ha fissato per la Z.T.O. in cui l'ampliamento è previsto.

Prima dell'inizio dei lavori, saranno prodotti i calcoli statici ai sensi della vigente normativa sismica.

Il piano di sicurezza e coordinamento sarà affidato a tecnico abilitato e nell'interesse generale dei lavoratori e del sicuro procedere del cantiere allo stesso professionista saranno affidate tutte le autonomie contemplate della legge 81.

Allegato alla presente vi sono tutti i pareri degli Enti preposti alla gestione e-o alla tutela della zona.

Il prescritto parere usl, è stato chiesto e non appena in nostro possesso sarà trasmesso al Comune di Gambellara.

Certo di attenta valutazione, in attesa di cortese riscontro, si porgono i più cordiali saluti .

Montebello Vicentino 01.08.2012

Dott.arch. Perlotto Lino

