

**REGIONE
DEL VENETO**

**PROVINCIA
DI VICENZA**

**COMUNE DI
TORRI DI QUARTESOLO**

**PARCO COMMERCIALE "LE PIRAMIDI"
AGGIORNAMENTO 2016**

**D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii.
Legge Regionale del Veneto 18 febbraio 2016 n. 4**



Studio Preliminare Ambientale
ai sensi dell'art. 20, D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.

Proponente:

Iniziative industriali S.p.A.

*Via dell'Economia, n. 84
36100 Vicenza (VI)
Tel.: 0444 267116*

Progettista:

Arch. Gaetano Ingui

*Via dell'Economia, n. 84
36100 Vicenza (VI)
Tel.: 0444 961818*

Redattore S.P.A.:



*c/o Parco Scientifico Tecnologico VEGA
ed. Auriga - via delle Industrie, 9
30175 Marghera (VE)
www.eambiente.it; info@eambiente.it
Tel. 041 5093820; Fax 041 5093886*

			OGGETTO:	
			RELAZIONE TECNICA	
			DATA	24.10.2016
REV.	DATA	OGGETTO	FILE	358.prj-pb284

RELAZIONE TECNICA PROGETTUALE

1) Lottizzazione “Iniziativa Industriali” – Parco Commerciale “Le Piramidi” aggiornamento Screening V.I.A. 2016 – Comune di Torri di Quartesolo

La società Iniziative Industriali S.p.A. ha ottenuto l'approvazione del S.U.A. “Lottizzazione Iniziative Industriali” con D.C.C. n. 23 del 6 maggio 2008 per l'attuazione e il completamento del precedente Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 25/83, 71/83, 47/84 e 9/93.

Il nuovo S.U.A. è stato oggetto di convenzione con il Comune di Torri di Quartesolo con atto del Segretario Comunale Rep. n. 723 del 27/05/2008. Lo strumento urbanistico attuativo prevede l'inserimento di nuove aree in sostituzione della superficie espropriata per la realizzazione della Tangenziale Sud di Vicenza.

L'accordo fra le parti prevede l'esecuzione di Opere di Urbanizzazione e altre opere compensative ad integrazione di quanto già realizzato con il precedente piano di lottizzazione. In particolare le nuove opere consistono in un nuovo Palazzetto dello Sport coperto, in un percorso ciclopedonale che collega Viale Roma con il Centro Commerciale Le Piramidi e il Palazzetto dello Sport, nella progettazione di un magazzino comunale, nell'armonizzazione della viabilità esistente in Via Vedelleria, nella realizzazione di un nuovo innesto di Via Vedelleria con la S.R. 11, nella realizzazione di due parcheggi pubblici denominati Parcheggio Sud e Parcheggio Est, nello spostamento di un traliccio di elettrodotto propedeutico per la costruzione del Palazzetto dello Sport, nell'estensione delle Opere di Urbanizzazione con i relativi sottoservizi e nelle opere di compatibilità idraulica richieste dal Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta. Per ottenere le licenze commerciali degli edifici previsti nei lotti rimasti inedificati, la ditta Lottizzante ha presentato alla Provincia di Vicenza, in conformità al D.Lgs. 152/06 e alla L.R. 10/99, uno studio di impatto ambientale del Parco Commerciale “Le Piramidi”. La Provincia di Vicenza ha emesso un giudizio positivo di compatibilità ambientale con D.G.P. n. 271 del 07/07/2009 richiamando le compensazioni previste per l'ambiente antropico e in particolar modo della popolazione dell'area limitrofa al Parco Commerciale che consistono nella realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport, di un nuovo Magazzino Comunale e di due nuovi ampi parcheggi a destinazione pubblica (Parcheggio Sud e Parcheggio Est).

1.1 - DESCRIZIONE DELLE OPERE ESEGUITE NELL'AMBITO DEL S.U.A. LOTTIZZAZIONE INIZIATIVE INDUSTRIALI

A seguito sottoscrizione della Convenzione Urbanistica sono iniziati i lavori per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione e delle opere compensative. Tra il 2009 e il 2014 nel periodo di validità della Valutazione di Impatto Ambientale autorizzata dalla Provincia di Vicenza sono state realizzate gran parte delle opere preventivate. Si procederà in seguito alla disamina delle suddette descrivendo in sintesi l'iter procedurale e le varianti migliorative.

1.1.1 - INTERVENTO 1 – “Palazzetto dello Sport”

I Promotori del S.U.A. “Lottizzazione Iniziative Industriali” hanno presentato il progetto per l'ottenimento del Permesso di Costruire del Palazzetto dello Sport il 27 maggio 2008. A seguito ottenimento dei pareri da parte degli Enti Pubblici interessati al procedimento amministrativo la Giunta Comunale ha approvato il progetto esecutivo con D.G.C. n. 23 del 26/02/2009. Il verbale di inizio lavori dell'opera è stato redatto il 19/03/2009.

Durante l'esecuzione dei lavori è intervenuta una variante depositata al Comune di Torri di Quartesolo in data 03/03/2011 e approvata con D.G.C. n. 106 in data 06/09/2011.

La variante presentata si è resa necessaria per adempiere ad alcune richieste dell'Amministrazione Comunale e per adeguare il progetto alle prescrizioni del CONI. Le varianti hanno previsto un incremento del valore dell'opera con l'aumento dei posti a sedere nelle gradinate del pubblico, il ricavo di nuovi locali a disposizione, il miglioramento della dotazione impiantistica tra cui l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria non prevista nel progetto iniziale.

L'ultimazione dei lavori è avvenuta il 19/09/2011 come risulta dal verbale depositato al Comune di Torri di Quartesolo. Nei tempi e nelle modalità stabilite dalla Convenzione Urbanistica è stato avviato il collaudo tecnico-amministrativo del Palazzetto dello Sport. Il Comune di Torri di Quartesolo ha rilasciato il certificato di Agibilità dell'immobile in data 22/09/2011. Ottenuti i collaudi delle opere in cemento armato e metallo, degli impianti elettrici e di tutte le certificazioni richieste dal Collaudatore incaricato dall'Amministrazione Comunale si è proceduto alla redazione del certificato di Collaudo Finale in data 11/04/2013. La cessione dell'opera è stata sottoscritta con atto del Segretario Comunale Rep. n. 807 in data 11/07/2013.

1.1.2 - INTERVENTO 3 – “Percorso ciclopedonale extraurbano”

Il percorso ciclopedonale urbano è costituito da più stralci d'opera che collegano Viale Roma con il Palazzetto dello Sport. La Convenzione Urbanistica prevede che una parte dell'opera sia realizzata a spese della proponente lo strumento urbanistico attuativo e una parte dal Comune di Torri di Quartesolo. L'Ente pubblico aveva la facoltà di decidere e comunicare alla società Iniziative Industriali S.p.A. il tratto di pista ciclopedonale che intendeva realizzare. Gli stralci autorizzati dall'Amministrazione Comunale sono il tratto 1-2 e il tratto 2-5a che corrispondono ai due sottopassi che intercettano la viabilità provinciale di Via Borsellino e il viadotto della Tangenziale Sud di Vicenza, prima dell'innesto con la S.R. 11.

L'individuazione è stata autorizzata con D.G.C. n. 96 del 27/07/2010. A seguito Convenzione sottoscritta tra il Comune di Torri di Quartesolo e la Società Autostrada BS-VR-VI-PD in data 08/02/2012 si è regolata la concessione con le condizioni per la realizzazione del percorso ciclopedonale nell'ambito delle aree interessate dall'intervento in proprietà ANAS S.p.A. Con D.G.C. n. 123 del 04/09/2012 veniva approvato il progetto esecutivo del tratto 1-2. L'inizio lavori del tratto 1-2 è avvenuto il 17/06/2013 come da verbale di inizio lavori redatto dalla Società Autostrade BS-VR-VI-PD. L'ultimazione dei lavori è avvenuta in tempo utile come riportato nel certificato di regolare esecuzione del 14/12/2013 redatto dal Direttore dei Lavori. A seguito dei sopralluoghi eseguiti e dei collaudi tecnici effettuati, il Collaudatore tecnico-amministrativo incaricato dall'Amministrazione Comunale ha redatto il collaudo finale del tratto 1-2 in data 19/11/2014. Con D.G.C. n. 36 del 03/04/2012 veniva approvato il progetto esecutivo presentato in Comune di Torri di Quartesolo in data 12/03/2012 per il tratto di pista ciclopedonale 2-5a. I lavori sono iniziati il 28/03/2012 come da verbale di inizio lavori redatto dalla Società Autostrada BS-VR-VI-PD. L'ultimazione dei lavori è avvenuta in tempo utile come riportato dal certificato di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori il 14/12/2013. A seguito dei sopralluoghi eseguiti e dei collaudi tecnici effettuati, il Collaudatore Tecnico Amministrativo incaricato dell'Amministrazione Comunale ha redatto il collaudo finale del tratto 2-5a in data 19/11/2014.

I tempi per il collaudo finale delle opere si sono protratti in quanto per entrambi i tratti del percorso ciclopedonale si è dovuto attendere l'esito del Collaudo tecnico-amministrativo dell'ANAS S.p.A. “Ispettorato Vigilanza Concessioni Autostradali” delle opere eseguite in

proprietà della stessa. Tale ritardo ha influito nella consegna delle opere e nella realizzazione degli edifici del lotto confinante (Lotto B) come più avanti verrà descritto nelle voci relative agli edifici da completare.

1.1.3 - INTERVENTO 4 (4a-4b-4c-4d) – “Armonizzazione della viabilità esistente in Via Vedelleria e in Via Pola”

L'armonizzazione della viabilità esistente viene suddivisa in 4 interventi: il primo denominato “4a” corrisponde alla rotatoria posta all'incrocio di Via Vedelleria con la S.R. n. 11, il secondo denominato “4b” corrisponde alle tre rotatorie poste agli incroci di Via Pola con Via Vedelleria e Via Brescia, il terzo denominato “4c” che corrisponde all'allargamento del tratto di Via Vedelleria compreso tra la rotatoria con Via Pola e l'ingresso del parcheggio riservato agli atleti del Palazzetto dello Sport e il quarto denominato “4d” corrispondente al prolungamento del percorso pedonale su Via Vedelleria, in confine con la proprietà di SCALA S.p.A.

Il progetto esecutivo dell'intervento “4a”, che prevede la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio di Via Vedelleria con la S.R. n. 11, dopo vari passaggi procedurali che hanno previsto l'approvazione dei progetti preliminari e definitivi, nonché l'autorizzazione di Veneto Strade S.p.A., è stato approvato con D.G.C. n. 11 del 19/01/2010. I lavori sono iniziati il 25/03/2010 come da comunicazione del 25/03/2010 al Prot. 7173 e sono ultimati il 27/04/2012 come da verbale redatto dal Direttore dei Lavori. A seguito delle visite di collaudo e delle ordinanze rilasciate dal Comune di Torri di Quartesolo e da Veneto Strada S.p.A., ognuno per i propri tratti di competenza, il Collaudatore tecnico-amministrativo nominato dall'Ente comunale ha redatto il collaudo finale in data 14/02/2013. Si è proceduto all'apertura della nuova viabilità sia di carattere comunale che regionale. L'intervento “4b” che riguarda le tre rotatorie di Via Pola agli incroci con Via Brescia e Via Vedelleria è stato realizzato in forza di due diversi titoli edilizi.

La rotatoria tra Via Pola e Via Vedelleria, comprensiva anche dell'intervento “4c”, è stata approvata con D.G.C. n. 91 del 28/05/2009. L'inizio dei lavori è stato trasmesso al Comune di Torri di Quartesolo con comunicazione del 26/09/2009. L'ultimazione dei Lavori è avvenuto l'11/05/2012 con comunicazione al Comune di Torri di Quartesolo avvenuta in data 15/05/2012.

L'intervento che riguarda le due rotatorie all'incrocio di Via Brescia con Via Pola, è stato approvato con Permesso di Costruire n. 38/09 del 20/10/2009. L'inizio dei lavori è avvenuto il 24/02/2010 ed è stato trasmesso con comunicazione al Comune di Torri di Quartesolo in pari data. L'ultimazione dei lavori è avvenuta l'11/05/2012 ed è stata comunicata al Comune di Torri di Quartesolo il 15/05/2012. Le armonizzazioni alla viabilità esistente innanzi descritte sono state aperte al pubblico con ordinanze n. 36 del 13/05/2010 (rotatorie tra Via pola e Via Brescia) e n. 74 del 22/09/2011 (Via Vedelleria e rotatoria tra Via Pola e Via Vedelleria).

Gli interventi "4c" (allargamento di un tratto di Via Vedelleria) e "4d" (prolungamento di percorso pedonale su Via Vedelleria in confine con la proprietà di SCALA S.p.A.) sono stati realizzati insieme alle opere degli interventi "4a" e "4b" e approvati con i progetti innanzi richiamati.

Le opere di viabilità degli interventi n. 4, in fase di approvazione dei progetti esecutivi, hanno previsto alcune migliorie richieste dai vari Enti Pubblici proprietari delle strade. Tra queste si rammenta l'incremento delle dimensioni della rotatoria sulla S.R. n. 11, i passi pedonali rialzati per il rallentamento della velocità su più tratti di Via pola e Via Vedelleria e il ricavo di una doppia corsia di dimensioni allargate per facilitare il deflusso del traffico del Parco Commerciale da Via Vedelleria verso la rotatoria sulla S.R. 11.

1.1.4 - INTERVENTO 5 – "5a Parcheggio Sud e 5b Parcheggio Est"

I due parcheggi pubblici individuati con gli interventi "5a" e "5b" si trovano sulle aree di ampliamento del S.U.A. rispettivamente a Sud e a Est.

Il parcheggio Sud è stato realizzato in conformità al Permesso di Costruire richiesto in data 17/06/2008 e autorizzato con D.G.C. n. 90 del 28/05/2009. L'inizio dei lavori è avvenuto il 24/02/2010 con comunicazione trasmessa al Comune di Torri di Quartesolo in pari data. L'autorizzazione ha compreso l'ottenimento del nulla-osta della società Autostrade BS-VR-VI-PD in quanto il parcheggio si trova nella fascia di rispetto della bretella di collegamento dell'Autostrada A4 Serenissima con la A31 Valdastico. In data 31/05/2011 si è provveduto alla presentazione di una variante in corso d'opera per adeguare il progetto alle prescrizioni indicate nel nulla-osta della società Autostrade e per adeguare gli standards alla variante urbanistica di piano in fase di approvazione. Il progetto è stato approvato con D.G.C. n. 130 del 25/10/2011. In data 15/11/2011 è stata autorizzata l'apertura alla

circolazione stradale e pedonale del Parcheggio Sud, di Via Boschi e della viabilità di collegamento con ordinanza n. 91. In pari data è stato redatto il certificato di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei Lavori.

Il Parcheggio Est è stato realizzato in conformità al Permesso di Costruire richiesto in data 24/07/2008 e autorizzato con D.G.C. n. 113 del 05/08/2008. L'inizio dei lavori è avvenuto il 19/02/2009 con comunicazione trasmessa al Comune di Torri di Quartesolo in stessa data. L'autorizzazione ha compreso l'ottenimento del nulla osta di Acque Vicentine S.p.A. per la realizzazione del prolungamento delle fognature e l'allacciamento al Palazzetto dello Sport (interventi 7a e 1). In data 16/09/2011 si è provveduto a presentare una variante S.C.I.A. con Prot. 21655 per alcune minime modifiche dei particolari costruttivi e per l'adeguamento degli standard alla variante urbanistica di piano in fase di approvazione. In data 28/11/2013 è avvenuta la fine dei lavori. L'ordinanza per l'apertura della viabilità è la stessa rilasciata per l'allargamento di Via Vedelleria e la rotatoria tra Via Vedelleria con Via Pola (intervento "4c").

1.1.5 - INTERVENTO 6 – *“Spostamento traliccio elettrodotto per la costruzione del Palazzetto dello Sport”*

L'opera è stata autorizzata con l'approvazione del progetto del Palazzetto dello Sport (intervento 1). In particolare si è provveduto all'installazione di un nuovo palo nell'angolo Est del percorso ciclopedonale in confine con il Palazzetto dello Sport, al successivo interrimento della linea in media tensione sotto il tracciato della pista ciclopedonale e sotto Via Vedelleria, fino al collegamento nella cabina ENEL esistente in vicinanza della rotatoria tra Via Vedelleria e Via Pola.

1.1.6 - INTERVENTO 7a-7b-7c-7d-7e-7f – *“Estensione delle Opere di Urbanizzazione”*

L'intervento 7 comprende il prolungamento delle opere di urbanizzazione primaria e dei sottoservizi da Via Pola (passo carraio di accesso all'attività produttiva di SCALA S.p.A.) in direzione del tratto di allargamento di Via Vedelleria e nel parcheggio Est (7a-7b-7c-7d). Altri interventi riguardano alcuni tratti di viabilità tra cui il prolungamento di Via Boschi e la riorganizzazione di Via Vercelli (7e-7f). Infine, sono state realizzate alcune opere verdi in fregio alle viabilità modificate, indicate come spazi aperti a verde (7h). I sottoservizi degli interventi 7a-7b-7c-7d sono stati approvati con i progetti degli interventi "4c" (sistemazione

stradale di Via Vedelleria) e “5b” (Parcheggio Est) e realizzati con le tempistiche delle relative opere.

L'intervento “7e” è stato autorizzato con il progetto dell'intervento “5a” (Parcheggio Sud) e realizzato con le tempistiche delle relative opere.

L'intervento “7f”, corrispondente alla riorganizzazione di Via Vercelli e di parte della viabilità di Via Brescia, è stato trattato con un progetto specifico. L'approvazione della nuova viabilità ha richiesto il nulla osta dell'Autostrada BS-VR-VI-PD, proprietaria del tratto iniziale di Via Vercelli, dove si immette una derivazione della Tangenziale Sud di Vicenza. La domanda per l'ottenimento del Permesso di Costruire in Comune di Torri di Quartesolo è avvenuta in data 10/05/2010. Il progetto, ottenuti i Nulla Osta degli Enti interessati, è stato approvato in data 29/03/2011 con D.G.C. n. 33. A seguito di alcuni rilievi pervenuti al Comune di Torri di Quartesolo dopo l'approvazione del progetto da parte delle attività commerciali presenti nell'edificio dell'Eurobrico confinante con Via Vercelli, l'amministrazione comunale ha chiesto la presentazione di un progetto di Variante per meglio definire la viabilità di distribuzione in entrata e uscita dell'edificio stesso. In tal senso, il 14/02/2012 Iniziative Industriali S.p.A. presentava la nuova soluzione progettuale che l'Amministrazione del Comune di Torri di Quartesolo approvava con D.G.C. n. 25 del 28/02/2012. I lavori sono iniziati in data 29/03/2011 e sono stati ultimati in data 05/07/2012. La viabilità è stata aperta al traffico con Ordinanza n. 35 del 30/03/2012.

L'intervento “7h” che consiste nella previsione di alcune aree verdi in fregio a opere urbanistiche pubbliche e private è completamente realizzato. In particolare, gli interventi mirati sono stati approvati con la riorganizzazione di Via Vercelli (intervento “7f”), con la rotatoria tra Via Pola e Via Vedelleria (intervento “4b.3”) e con la costruzione del Centro Commerciale “Le Piramidi”. I tempi di esecuzione e termine dei lavori fanno riferimento ai progetti innanzi citati.

1.1.7 - INTERVENTO 8 – “Opere di mitigazione idraulica”

Tale intervento interessa più aree nell'ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo e consiste nell'adeguamento della regimentazione delle acque richiesto dal Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta con provvedimento n. 5639 Prot. del 24/04/2008, in fase di approvazione del S.U.A. medesimo. Trattandosi di urbanizzazione di aree inserite come ampliamento del Piano di Lottizzazione esistente, le stesse sono soggette alle previsioni

del D.Lgs. 152/2006. Perciò sono state realizzate opere di mitigazione idraulica per la raccolta delle acque di scolo, con la costruzione di due invasi di laminazione: uno inserito sotto il parcheggio Sud e l'altro sotto il parcheggio Est.

Inoltre, sono state realizzate altre opere accessorie come il tombinamento del fosso privato a confine con la proprietà ANAS S.p.A. gestita dalla Società Autostrade BS-VR-VI-PD nella zona Sud del S.U.A., la realizzazione del nuovo fosso sul confine Est e lo spostamento di un tratto dello scolo Tribolo. L'inizio dei lavori è avvenuto il 27/10/2008 con comunicazione al Consorzio di Bonifica Pedemontana Brenta in data 23/10/2008. I bacini di laminazione sono stati eseguiti in conformità ai progetti del Parcheggio Sud e del Parcheggio Est con fine lavori e collaudi tecnico amministrativi corrispondenti ai medesimi interventi.

1.1.8 - COLLAUDI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Tutte le Opere di urbanizzazione primaria realizzate e previste dalla Convenzione Urbanistica del S.U.A. "Lottizzazione Iniziative Industriali" nel periodo di validità della V.I.A. autorizzata il 07/07/2009, sono identificate nella tavola A "Individuazione degli interventi già realizzati". Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che comprendono la vecchia viabilità eseguita con il Piano di Lottizzazione approvato nel 1984 e la nuova viabilità approvata con il S.U.A. "Lottizzazione Iniziative Industriali" sono state collaudate in due stralci d'opera. Il primo è stato depositato al Comune di Torri di Quartesolo il 23/12/2014. Il secondo è stato depositato al Comune di torri di Quartesolo il 18/06/2015.

Il primo stralcio funzionale comprende:

- Intervento n. 4: tre rotatorie tra Via Pola e Vie Brescia e Vedelleria, sistemazione di Via Vedelleria e prosecuzione percorso pedonale su Via Vedelleria in confine con proprietà SCALA S.p.A.
- Intervento n. 5: Parcheggio Sud e Parcheggio Est;
- Intervento n. 6: Spostamento traliccio elettrodotto per la costruzione del Palazzetto dello Sport;
- Intervento n. 7: prolungamento sottoservizi reti acque nere, gas, acqua ed energia elettrica da Via Pola a Via Vedelleria e Parcheggio Est, prolungamento

di Via Boschi, riorganizzazione di Via Vercelli e realizzazione spazi aperti a verde.

- Opere di urbanizzazione comprese nella zona del piano esecutivo confermato edificato:
viabilità di Via Brescia e sottoservizi (reti acqua, gas, fognature, acque meteoriche, energia elettrica e illuminazione pubblica)

Il secondo stralcio funzionale comprende:

- Interventi su Via Pola;
- Interventi su Via Vedelleria;
- Intervento n. 8: Opere di mitigazione idraulica.

- LOTTI EDIFICI COMMERCIALI “D” – “F”

Dopo l'inizio dei lavori delle Opere di Urbanizzazione previste dal S.U.A. “Lottizzazione Iniziative Industriali “ si è provveduto anche alla realizzazione degli interventi privati di alcuni edifici commerciali. Gli edifici commerciali costruiti sono situati nei lotti “D” ed “F”.

1.1.9 - EDIFICIO “D” – LEROY MERLIN

Il fabbricato con le connesse opere esterne è stato costruito come da Permesso di Costruire n. 27/08 richiesto in data 31/03/2008 e rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torri di Quartesolo il 17/07/2008. L'inizio dei lavori è avvenuto con comunicazione del 14/07/2009. Successivamente sono state approvate alcune varianti in corso d'opera tra cui il Permesso di Costruire n. 46/09 dell'11/12/2009, il Permesso di Costruire Prot. n. 25334 del 26/10/2011 e la S.C.I.A. Prot. n. 22650 del 28/09/2011.

I lavori sono ultimati il 07/11/2011 come da comunicazione del 08/11/2011. In conformità ai pareri rilasciati dai vari Enti tra cui quello della Società Autostrade BS-VR-VI-PD per la costruzione di infrastrutture a raso in fascia di rispetto, quello della Provincia di Vicenza per l'autorizzazione dell'impianto delle acque di prima pioggia, quello dell'Ufficio Commercio del Comune di Torri di Quartesolo e della Regione Veneto per il rilascio di una licenza per grande superficie di vendita superiore agli 8.000 m², è stata richiesta l'agibilità dell'edificio in data 08/11/2011. La stessa è stata rilasciata il 21/11/2011 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torri di Quartesolo.

La richiesta di una licenza commerciale superiore agli 8.000 m², nel rispetto degli obblighi di legge allora vigenti per le attività commerciali di tali dimensioni, ha previsto l'autorizzazione di una V.I.A. alla provincia di Vicenza. La documentazione è stata presentata il 31/07/2009 ed è stata giudicata positivamente con D.G.P. n. 396 in data 10/11/2009. Tutte le prescrizioni indicate nella V.I.A. specifica sono state ottemperate e le opere sono state realizzate in conformità ai progetti approvati.

1.1.10 - EDIFICIO "F" – DECATHLON

Il fabbricato con le connesse opere esterne è stato costruito come da Permesso di Costruire n. 49/12 richiesto in data 11/05/2012 e autorizzato il 19/11/2012. Successivamente sono state approvate alcune varianti in corso d'opera tra cui il Provvedimento conclusivo del Procedimento Unico n. 1/2013 del 15/10/2013. I lavori sono stati ultimati in data 28/10/2013 come comunicato al Comune di Torri di Quartesolo. In conformità ai pareri rilasciati dai vari Enti pubblici interessati dal Procedimento Amministrativo e in particolare quello della Provincia di Vicenza per l'autorizzazione dell'impianto delle acqua di prima pioggia, quello dell'Ufficio Commercio e della Regione Veneto per il rilascio della licenza commerciale per una grande superficie di vendita, è stata richiesta l'agibilità in data 30/10/2013. La stessa è stata rilasciata dal S.U.A.P. del Comune di Torri di Quartesolo con Provvedimento conclusivo del Procedimento Unico n. 2/2013 il 12/11/2013. Durante il procedimento amministrativo per l'autorizzazione alla licenza commerciale la Regione Veneto, a seguito del completamento delle opere inerenti la rotatoria sulla S.R. n. 11 all'incrocio con Via Vedelleria, ha chiesto una verifica dell'impatto del traffico. Dallo studio è risultata confermata la previsione della V.I.A. del 2009 con un miglioramento dovuto in particolare ad una diminuzione dei flussi di traffico di circa il 15% rispetto ai valori precedenti. In fase di approvazione delle autorizzazioni edilizie è stato modificato il sistema del verde all'interno del lotto. Su richiesta dell'amministrazione comunale è stato comunicato alla Provincia la nuova soluzione per un parere di conformità. Con la realizzazione della recinzione dell'edificio in confine con il percorso ciclo pedonale è stato in parte realizzato il sottofondo della stessa opera pubblica. L'operazione di è resa necessaria per evitare in futuro possibili cedimenti della recinzione in fase di esecuzione della pista ciclopedonale. Infatti il parcheggio del lotto F e il futuro percorso ciclopedonale sono posti a quote diverse con dislivello di circa 1,60 m.

1.2 - DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE E IN CORSO DI REALIZZAZIONE NELL'AMBITO DEL S.U.A. "LOTTIZZAZIONE INIZIATIVE INDUSTRIALI"

Con la scadenza dei termini di validità della V.I.A. autorizzata dalla Provincia di Vicenza in data 07/07/2009 con D.G.P. n. 271 sono rimaste da realizzare alcune opere di urbanizzazione ed alcuni edifici di lotti privati. Una parte degli interventi erano a carico dell'Amministrazione comunale mentre altri erano legati alla costruzione degli edifici privati. Di seguito andremo a riassumere le tipologie di opere innanzi citate descrivendo i singoli interventi e le motivazioni che non hanno permesso il completamento delle stesse nei termini di validità della V.I.A.

1.2.1 - INTERVENTO 2 – (*Magazzino Comunale*)

Il progetto del magazzino comunale è previsto su area di proprietà del Comune di Torri di Quartesolo, nella parte terminale di Via Savona, e servirà come magazzino per il deposito di attrezzature e veicoli del Comune stesso.

La progettazione definitiva è stata presentata al Comune di Torri di Quartesolo il 27/03/2008 al Prot. 6675 come indicato nella Convenzione Urbanistica sottoscritta per l'attuazione del S.U.A. "Lottizzazione Iniziative Industriali". L'opera non è a carico della ditta proponente e sarà realizzata direttamente dall'Amministrazione comunale. Allo stato attuale non è ancora stata eseguita in quanto il Comune di Torri di Quartesolo non ha fondi economici sufficienti per la costruzione dell'edificio.

1.2.2- INTERVENTO 3 – (*percorso ciclopedonale tratti 5a-9*)

Il percorso ciclopedonale con costi di realizzazione a carico del Comune di Torri di Quartesolo non è stato realizzato in mancanza di fondi da parte dell'Amministrazione comunale. In tal senso l'Ufficio Lavori Pubblici del Comune si è prodigato per partecipare a più bandi regionali al fine di reperire i fondi concessi dalla comunità europea e necessari al completamento dell'opera. La Società attuatrice ha comunque predisposto i progetti definitivi dei vari stralci attuativi mancanti, prima della scadenza dei termini per

l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione e nei tempi stabiliti dall'autorizzazione della V.I.A. del Parco Commerciale.

Tratto 5a-6

Il progetto riguarda un'opera pubblica e consiste nella realizzazione di un tratto del percorso ciclopedonale convenzionato con il S.U.A. Lottizzazione Iniziative Industriali. In data 22/04/2014 è stata presentata la richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire che il Comune di Torri di Quartesolo non ha ancora provveduto a rilasciare. Il tracciato nel suo complesso garantisce un collegamento sicuro, essendo realizzato completamente in sede propria, e consente ai pedoni e ai ciclisti di superare la barriera costituita dalla rotatoria realizzata sulla S.R. 11, in concomitanza con il termine della Tangenziale Sud di Vicenza. Il nuovo percorso permetterà un agile collegamento tra il centro del Comune di Torri di Quartesolo e il Parco commerciale Le Piramidi e terminerà in prossimità del Palazzetto dello Sport.

Il progetto interessa il tratto 5a-6 del percorso ciclopedonale. Le aree interessate dalle opere sono censite in catasto al foglio 6 mappali 670 parte e 927 parte. Le opere sono comprese nell'ambito di intervento del Piano di Lottizzazione "Iniziative Industriali" e pur se comprese nell'accordo della convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Torri di Quartesolo e la Società Iniziative Industriali S.p.A. con Atto del Segretario Comunale Rep. 723 del 27/05/2008, sono a spese a carico del Comune di Torri di Quartesolo. E' prevista la posa dei profili prefabbricati in calcestruzzo di dimensioni 12/15x25 nei bordi esterni del percorso, a delimitazione della sede stradale di via Pisa e del fossato consortile lungo la S.R. 11. La pavimentazione sarà costituita da conglomerato bituminoso per strato di collegamento per uno spessore di 7 cm e da conglomerato bituminoso per strato di usura per uno spessore di 3 cm, stesi con vibro finitrice e costipati con rulli vibranti. La segnaletica orizzontale continua o tratteggiata con scritte, simboli, fasce d'arresto, ecc. sarà eseguita con mezzo meccanico e vernice spartitraffico. La segnaletica verticale sarà realizzata in lamiera di alluminio spessore 25/10, verniciata con antiruggine nella parte posteriore e pellicola rifrangente nella parte anteriore fissata a pali tubolari in acciaio zincato. Tra il percorso ciclabile e il fosso consortile verranno messe a dimora delle essenze arboree come stabilito nel progetto del verde per la Valutazione dell'Impatto Ambientale V.I.A. della Lottizzazione. Sarà inoltre realizzata l'illuminazione del tracciato con la predisposizione di corpi illuminanti singoli. Alcuni saranno composti da palina in acciaio zincato alti 4 m e altri dalla sola lampada fissata alle paline in acciaio zincato alte

11 m, utilizzate per l'illuminazione stradale di Via Pisa. L'alternarsi dei corpi illuminanti sarà previsto ad un interasse di 19,20 m.

Prima del sottopasso sotto la rotatoria compresa tra la S.R.11 e Via Vedelleria sarà prevista la posa in opera di un sistema di sicurezza per la segnalazione dell'eventuale allagamento del sottopasso stesso. Sarà predisposto un segnalatore luminoso a semaforo e barra metallica motorizzata collegati al quadro elettrico di allarme allagamento, il quale azionerà il comando per l'accensione del semaforo e la chiusura al traffico del sottopasso.

Tratto 6-7

Il progetto del percorso ciclopedonale tratto 6-7, corrispondente al sottopasso della nuova rotatoria sulla S.R. 11. Per permettere l'esecuzione della rotatoria sulla S.R. 11 si è proceduto in contemporanea all'esecuzione del sottopasso con le rampe di accesso al fine di evitare in futuro di manomettere l'opera stradale per il completamento del percorso ciclopedonale. Il progetto per l'ottenimento del Permesso di Costruire è stato presentato al Comune di Torri di Quartesolo in data 01/04/2010. Il provvedimento è stato autorizzato con D.G.C. n. 96 del 27/07/2010 per quanto riguarda la sola parte tecnica. La Delibera di Giunta Comunale risultava immediatamente esecutiva e l'inizio dei lavori è avvenuto con l'approvazione della stessa. Nel tratto approvato l'opera in oggetto diventa esclusivamente ciclabile con larghezza pari a m 2,50 salvo il tratto in sottopasso con larghezza pari a m 3,50. Il sottopasso verrà realizzato con strutture di fondazione e portanti in calcestruzzo armato, con soletta di copertura atta a sopportare i carichi previsti per la viabilità superiore. Il raccordo altimetrico tra il sottopasso e il percorso ciclabile di superficie verrà realizzato mediante due rampe con pendenze del 3,6% e del 5,7% (in ottemperanza al D.M. 30/11/1999 n. 557) che prevede una pendenza massima del 10%. Le rampe sono costituite da una platea di fondazione con muri di sostegno laterali in calcestruzzo armato sopra i quali verranno montati dei pannelli di protezione in grigliato di acciaio zincato. La finitura della pavimentazione sarà in conglomerato bituminoso e sarà previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche con un impianto di sollevamento di vasca di accumulo e pompe ad immersione opportunamente dimensionate. Tutto il percorso sarà dotato dell'adeguata segnaletica orizzontale e verticale. Il sottopasso sarà adeguatamente illuminato con allacciamento dell'impianto alla rete della pubblica illuminazione.

Tratto 7-9

Il progetto riguarda un'opera pubblica e consiste nella realizzazione di un tratto del percorso ciclopedonale convenzionato con il S.U.A. Lottizzazione Iniziative Industriali. Il progetto interessa il tratto 7-9 del percorso ciclopedonale. Il progetto preliminare approvato direttamente dal Comune di Torri di Quartesolo è stato trasmesso alla Regione Veneto per la richiesta di contributi regionali. Le aree di sedime sono censite in catasto al foglio 7 mappali 87 – 108 – 207 – 210. Le opere sono esterne all'ambito di intervento del Piano di Lottizzazione "Iniziative Industriali" e pur se comprese nell'accordo della convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Torri di Quartesolo e la Società Iniziative Industriali S.p.A. con Atto del Segretario Comunale Rep. 723 del 27/05/2008, sono con spese a carico del Comune di Torri di Quartesolo. Infatti, nell'accordo è previsto che il lottizzatore concorra con una parte della spesa per un tratto di pista che il Comune individuerà in sede di approvazione del progetto. Le opere consistono nel completamento del percorso ciclopedonale 7-9. Una parte delle opere, come richiamato nella descrizione dei lavori del lotto F è stata realizzata (recinzione di delimitazione e sottofondo) per consentire l'ultimazione dell'edificio commerciale. E' prevista la posa del profilo prefabbricato in calcestruzzo di dimensioni 12/15x25 nella parte esterna del percorso, nel lato verso il fossato di scolo consortile di recente realizzazione. La pavimentazione stradale sarà costituita da conglomerato bituminoso per strato di collegamento per uno spessore di 7 cm e da conglomerato bituminoso per strato di usura per uno spessore di 3 cm, stesi con vibro finitrice e costipati con rulli vibranti. La segnaletica orizzontale continua o tratteggiata con scritte, simboli, fasce d'arresto, ecc. sarà eseguita con mezzo meccanico e vernice spartitraffico. La segnaletica verticale sarà realizzata in lamiera di alluminio spessore 25/10, verniciata con antiruggine nella parte posteriore e pellicola rifrangente nella parte anteriore fissata a pali tubolari in acciaio zincato. A delimitazione del tracciato, nella parte parallela al fossato consortile, sarà realizzata una protezione con staccionata in legno avente altezza minima di 100 cm. Il manufatto sarà costituito da montanti di diametro cm 12 ogni 2,00 m con corrimano superiore e due correnti intermedi. Tra la staccionata e il fosso consortile verranno messe a dimora delle essenze arboree. Sarà inoltre realizzata l'illuminazione del tracciato con la predisposizione di corpi illuminanti singoli composti da palina in acciaio zincato alti 4 m posti ad un interasse di circa 20 m.

1.2.3 - INTERVENTO 9a-9b *(Riorganizzazione di Via Pisa con viabilità in parte realizzata e in parte in corso di realizzazione)*

Il progetto di riorganizzazione di Via Pisa è stato presentato in data 03/04/2014 All'Ufficio Tecnico del Comune di Torri di Quartesolo ed è stato autorizzato con D.G.C. n. 151 del 23/09/2014. Il 03/12/2014 è stata presentata la comunicazione di fine lavori parziale per la viabilità ultimata fino all'accesso carrabile e pedonale dell'attività commerciale della SMART. Il progetto di riorganizzazione della viabilità di Via Pisa, si è reso necessario per alcune modifiche apportate alle opere di urbanizzazione del S.U.A. "Lottizzazione Iniziative Industriali". La variante alla tav. 6 degli standards di piano, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 17/05/2011, ha previsto lo spostamento del percorso ciclopedonale ai confini del Piano verso la S.R.11 e il ricavo di nuovi parcheggi pubblici a lato della sede stradale. Con questo progetto si completa l'intervento sulle opere di urbanizzazione previsto dalla convenzione sottoscritta in data 27/05/2008, per la realizzazione del S.U.A. "Lottizzazione Iniziative Industriali". La soluzione definitiva porta ad alcuni miglioramenti della viabilità che facilitano l'ingresso ai lotti A e B e il collegamento del percorso ciclopedonale con il centro commerciale "Le Piramidi". L'area oggetto dell'intervento insiste su terreni censiti in Comune di Torri di Quartesolo al foglio 6, mappali 670 parte, 905 parte e 927 parte. Dall'esame degli elaborati di progetto emerge che i lavori consistono per la maggior parte nell'adeguamento della viabilità esistente. Il nuovo Piano Attuativo prevede che la sede stradale di Via Pisa all'incrocio con Via Pola sia costituita da un'unica carreggiata con parcheggi lungo il lato dei fabbricati esistenti. Attualmente esiste la sede stradale realizzata con il vecchio P.d.L. che era composta da due carreggiate e parcheggi da ambo i lati. La carreggiata stradale dismessa a seguito dell'approvazione del S.U.A. "Lottizzazione Iniziative Industriali" è stata inclusa nel lotto B. La prima variante di importante rilevanza riguarda il raccordo tra Via Pisa e la viabilità in entrata ed uscita del lotto "B", e tra Via Pisa e l'innesto con il percorso ciclopedonale di Via Roma per l'accesso al Centro Commerciale "Le Piramidi". Per regolare il traffico si è scelto di realizzare una rotatoria a raso di due corsie con raggio di 13,30 m. La nuova rotatoria occupa una porzione del lotto "B" e modifica in parte le aiuole stradali esistenti lungo il confine con l'edificio della Smart. Dalla rotatoria è consentito l'accesso al lotto "B" di veicoli e mezzi di trasporto merci tramite la corsia parallela alla Tangenziale Sud e l'uscita degli stessi attraverso le corsie di immissione poste a Sud-Ovest.

Il percorso ciclopedonale che parte da Via Roma, in corrispondenza della grande rotatoria della Tangenziale Sud, all'altezza della rotatoria di nuova realizzazione, si suddivide in percorso pedonale e pista ciclabile. L'attraversamento pedonale viene realizzato subito dopo la rotatoria per risultare visibile dagli automezzi che provengono da Via Pola. La rotatoria infatti risulta completamente eccentrica rispetto alle 2 aste di Via Pisa e questo per ridurre al minimo la velocità di accesso al lotto "B". L'attraversamento pedonale verrà realizzato a raso e sarà evidenziato da apposita segnaletica verticale e orizzontale. I pedoni potranno così accedere in sicurezza al marciapiede esistente su Via Pisa, a fianco dell'edificio Smart, e raggiungere l'attraversamento pedonale su Via Pola fino al Centro Commerciale "Le Piramidi". Sull'incrocio tra Via Pisa e Via Pola saranno realizzati due attraversamenti pedonali. Quello su Via Pola sarà previsto alla stessa quota dei marciapiedi di Via Pisa e delle Piramidi. Quello su Via Pisa sarà a raso e consentirà l'accesso pedonale al futuro edificio del lotto "B", in adiacenza all'attuale cabina Enel.

La seconda variante rilevante riguarda l'aggiunta dei parcheggi pubblici a confine con il percorso ciclopedonale, a partire dall'ingresso della Smart fino alla curva di raccordo di Via Pisa con Via Vedelleria. La carreggiata di Via Pisa parallela alla S.R. 11 è in parte individuata per alcune opere eseguite nell'ambito del vecchio piano di lottizzazione. Sono stati realizzati il cassonetto stradale, la rete delle fognature con i pozzetti di ispezione, le caditoie sifonate e alcuni profili in calcestruzzo a delimitazione del lotto "A". La viabilità dall'incrocio con Via Pola fino al passo carraio per l'accesso alla Smart è esistente e sarà soggetta alle varianti innanzi descritte. La nuova viabilità comporta un adeguamento di alcuni sottoservizi. In particolare vengono aggiunte nuove caditoie con gli allacciamenti al collettore delle acque bianche esistenti sull'area dove sarà realizzata la nuova rotatoria. Le opere saranno eseguite secondo lo schema previsto dal gestore delle linee acque meteoriche. L'illuminazione pubblica su Via Pisa sarà di nuova realizzazione. Essa sarà costituita da paline poste lungo il lato sinistro della viabilità aventi altezza pari a 11,00 m, con tipologia ad apparecchio illuminante testa palo e lampade Son AP 250 W o con mensola testa palo a 1 braccio poste ad un interasse costante compreso tra m 37,50 e m 38,40. La nuova viabilità sarà dotata di apposita segnaletica orizzontale e verticale. Durante l'esecuzione si renderà necessario modificare l'attuale circolazione stradale con possibili restringimenti dell'attuale sede stradale e transiti a senso unico alternato segnalato da impianti semaforici di cantiere e/o la presenza di appositi movieri.

1.2.4- INTERVENTO 7g – (Area verde di mitigazione ambientale)

Il verde di mitigazione ambientale è stato previsto con l'approvazione del S.U.A. Lottizzazione "Iniziativa Industriali" lungo la S.R.11 in confine con il tratto 5a-6 del percorso ciclopedonale. La piantumazione delle essenze arboree è prevista con la realizzazione del percorso ciclopedonale come anche specificato nella relazione del progetto presentato in Comune di Torri di Quartesolo. Poiché l'amministrazione comunale non ha le risorse finanziarie per ultimare i tratti del percorso ciclopedonale a suo carico viene ritardata anche la messa a dimora del verde di mitigazione ambientale previsto. Come indicato nella tavola 5b del verde di Piano vengono confermate le disposizioni contenute nelle tavole 5 e 5a allegata alla domanda di V.I.A. autorizzata il 07/07/2009 e alla variante trasmessa in data 24/09/2012.

1.2.5- EDIFICIO "B" – IPERMERCATO ROSSETTO (fabbricato attualmente in corso di costruzione)

La mancata esecuzione nei tempi previsti è dovuta al ritardo di realizzazione dell'opera pubblica confinante con il Lotto, corrispondente al percorso ciclopedonale identificato come intervento 3, tratto 2-5a, nelle opere compensative del S.U.A. "Lottizzazione Iniziative Industriali". Il primo Permesso di Costruire del Lotto "B" è stato rilasciato il 26/06/2006 al n. 9068 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torri di Quartesolo. Il 25/06/2007 è stato comunicato l'inizio lavori che si è materialmente bloccato con la fase di cantierizzazione per l'inizio delle operazioni di approvazione dell'opera pubblica del percorso ciclopedonale. Più volte è stata richiesta la proroga dei termini del Permesso di Costruire che il Comune di Torri di Quartesolo ha puntualmente autorizzato a causa delle motivazioni innanzi descritte. In particolare è stata richiesta la prima proroga il 29/04/2010 con Prot. n. 10056 rilasciata il 05/07/2010, la seconda proroga il 08/06/2011 con Prot. n. 13782 rilasciata il 20/06/2011 e una terza proroga il 22/06/2012. Nel frattempo, come già descritto nell'intervento 3, è iniziata la costruzione del percorso ciclopedonale tratto 2-5a. La costruzione del Lotto "B" non è potuta proseguire in quanto il fabbricato e il parcheggio esterno sono stati occupati dalla bretella della viabilità provvisoria richiesta dalla Società Autostrade BS-VR-VI-PD per collegare la rotatoria sotto la Tangenziale Sud con la S.R. n. 11 in direzione Padova. Tra l'altro, era stato richiesto di rispettare le fasce di rispetto anche sulla viabilità provvisoria, condizione che impediva totalmente l'esecuzione di

qualunque opera. Nel frattempo, Iniziative Industriali S.p.A. ha presentato un nuovo Permesso di Costruire in data 30/05/2012, provvedimento amministrativo che non si è potuto concretizzare per la mancanza delle autorizzazioni da parte degli Enti coinvolti dalle opere di costruzione del percorso ciclopedonale. I lavori dell'opera pubblica sono conclusi con la procedura di collaudo tecnico-amministrativo del 19/11/2014. Successivamente si è proceduto con lo sblocco della richiesta del Permesso di Costruire presentato il 30/05/2012 che si è concluso con il rilascio del Provvedimento conclusivo del Procedimento Unico n. 39/2015 del 20/11/2015 rilasciato dal S.U.A.P. del Comune di Torri di Quartesolo. I lavori sono iniziati con comunicazione al S.U.A.P. in data 26/11/2015 e sono tuttora in corso di esecuzione. E' stata richiesta una variante per l'ottenimento di una grande struttura di vendita del settore alimentare che necessita di una procedura di screening ai sensi della L.R. 50/2012 e s.m.i. in quanto la procedura di V.I.A. autorizzata nel 2009 è scaduta in fase di ottenimento dei permessi edilizi. Il Comune di Torri di Quartesolo, su richiesta di Iniziative Industriali S.p.A., ha rilasciato in data 20 novembre 2015 il provvedimento conclusivo del procedimento unico n. 39/2015 – pratica S.U.A.P. n. 00784750242-17092015-1808 per la costruzione di un edificio a destinazione commerciale e recinzione denominato "Lotto B". L'autorizzazione rilasciata dal S.U.A.P. del Comune di Torri di Quartesolo comprende il Permesso di Costruire endoprocedimentale dell'Ufficio Tecnico Comunale, il parere dell'Ufficio Mobilità per l'autorizzazione dei passi carrai, il parere dell'U.L.S.S. n. 6 e l'esame di progetto del Comando Provinciale dei VVF.

L'edificio autorizzato prevede la costruzione di un'attività commerciale con grande struttura di vendita non alimentare. A seguito accordo preliminare con l'utilizzatore finale la committente Iniziative Industriali S.p.A. presenta una variante edilizia al progetto in essere per un edificio commerciale da definirsi come grande struttura di vendita del settore alimentare che prevede anche un ampliamento della superficie. Il "lotto B" è compreso nel S.U.A. "Lottizzazione Iniziative Industriali" e ha destinazione urbanistica individuata nel P.I. vigente come Z.T.O. D1/P, "Lotto non realizzato di P.U.A. Confermato". L'ampliamento richiesto prevede la nuova verifica degli indici di zona. La tipologia D1/P compresa tra la S.R.11 e le autostrade Valdastico A31 e Serenissima A4 consentono l'edificazione nel rispetto dell'indice di copertura massimo del 40% e dell'indice di edificabilità massimo di 3 m³/m². La superficie del lotto dedotta dal rilievo topografico e dai frazionamenti picchettati sul luogo è di 19.481,45 m². Il confine del lato Nord-Est verso Via Pisa non è ancora definito e sarà oggetto di prossimo frazionamento perché è stata modificata la viabilità di

piano con l'approvazione del nuovo S.U.A. "Lottizzazione Iniziative Industriali". Il lotto comprende i mappali 946, 949 parte e 952. La superficie coperta di progetto è di 7.385,24 m² e il volume del fabbricato è di 51.438,33 m³. L'edificio è stato progettato nel rispetto dei vincoli urbanistici indicati nella Tav. 9 del S.U.A. approvato con D.C.C. n. 23 del 06/05/2008 che individuano la linea di massimo inviluppo e la fascia di rispetto stradale. A tal proposito, considerato che due lati del perimetro del lotto confinano con la viabilità locale di collegamento tra la Tangenziale Sud e la S.R. 11, attualmente proprietà dell'ANAS e in gestione alla Società Autostrada BS-VR-VI-PD, è stata predisposta specifica richiesta di deroga all'Ente di competenza. Negli elaborati delle planimetrie è evidenziata la fascia di rispetto stradale con indicate nei vari punti di tangenza le distanze del confine di proprietà dall'edificio di futura costruzione. Il limite di massimo inviluppo determina la fascia di rispetto di 20 m in confine della proprietà demaniale dell'ANAS S.p.A., e di m 7,50 verso le sedi stradali municipali di Via Pisa e di Via Pola. L'edificio commerciale è compreso all'interno della linea di massimo inviluppo. Sul retro dell'edificio, in confine con Via Pisa, sarà realizzata una rampa di accesso alla zona di scarico merci ad una quota che varia da 3,00 m ad una quota di 4.65 m. Il piazzale per lo scarico delle merci richiede una larghezza minima per consentire agli autocarri l'accosto alle baie di carico e una sufficiente area di manovra per l'uscita, anche in presenza simultanea di più mezzi. Le baie di carico delle merci sono sopraelevate di circa 1,30 m rispetto al piazzale. Lo scarico delle carni avviene invece da una parte del piazzale posto alla stessa quota dell'area di vendita (4,65 m) in quanto i quarti di animali vengono fatti entrare tramite una guidovia aerea ancorata al solaio di copertura del primo piano. Una ulteriore parte del piazzale, posta ad una quota di 3,97 m circa, è utilizzata per lo scarico della frutta e verdure, del pesce e degli ingredienti della pasticceria. Tali alimenti vengono trasportati da furgoni e autocarri di piccole dimensioni che hanno un pianale di appoggio inferiore a quello delle baie di carico e per tale motivo necessitano di un dislivello minore tra edificio e piazzale. Il piazzale dello scarico merci è pertanto articolato in tre diverse quote raccordate tra loro da due rampe con adeguate pendenze.

La scelta di aver posto il piazzale di scarico delle merci al primo livello è obbligata dalla necessità di ricavare i posti auto degli utenti alla quota di imposta del lotto per evitare la costruzione di un'autorimessa interrata in presenza dell'acqua di falda. Sotto il piazzale di scarico delle merci sono ricavati il locali tecnici necessari per il funzionamento dell'attività. Tra gli stessi sono compresi il locale vasca antincendio che conterrà l'acqua da utilizzare

per il funzionamento della rete idranti e dell'impianto sprinkler, il locale pompe per l'azionamento del gruppo di spinta e i locali contatori di acqua e gas. I manufatti innanzi descritti sono tutti posizionati entro il limite della fascia di rispetto stradale posto a 7,50 m da Via Pisa. Il solaio del piazzale di scarico merci verrà realizzato con un oggetto di 1,50 m sui lati confinanti con Via Pisa e la cabina Enel esistente. Tale operazione non comporterà il conteggio dello sporto ai fini della superficie coperta in conformità all'art. 13 comma 1 lettera c delle N.T.O. del P.I. vigente e conseguentemente nemmeno come distanza dalla strada comunale ai sensi dell'art. 15 comma 1 delle medesime Norme. La distanza tra il muro di delimitazione del piazzale di manovra per lo scarico delle merci, i sottostanti locali tecnologici a servizio della futura attività (locale pompe per l'azionamento del gruppo di spinta antincendio e locali contatori acqua e gas) e la cabina Enel esistente sarà di 5,00 m. Considerato che i manufatti esistenti e di futura realizzazione innanzi descritti sono esclusivamente locali tecnologici è consentita la loro costruzione a distanza inferiore della linea di massimo inviluppo in conformità all'art. 14 comma 9 lettera a del P.I. vigente e all'art. 4 comma 4 delle N.T.A. del S.U.A. approvato, fatte salve comunque le prescrizioni del codice civile (3,00 m di distanza minima tra fabbricati).

E' pertanto consentito dalle N.T.A. del P.I. vigente la realizzazione in oggetto del solaio dello scarico merci e dei locali tecnologici a confine della cabina ENEL esistente. La soluzione progettuale consente la manovra in sicurezza degli autocarri nella zona di scarico merci e rispetta le fasce di rispetto stradali previste dal D.M. 1444 del 01/04/1968. La tipologia costruttiva dell'edificio si presenta con una struttura costituita da una maglia di pilastri prefabbricati in C.A.P. e parte gettati in opera in c.a., posti su plinti di fondazione poggianti e collaboranti con pali trivellati realizzati in c.a. e di notevole capacità portante. Le strutture portanti orizzontali saranno costituite da travi prefabbricate in C.A.P. e C.A.V. di grande luce, intermedie e di bordo, con sezioni a "T rovescio", ad "ELLE", ad "I" e/o rettangolari, sulle quali poggeranno i solai realizzati con tegoli a "doppio T", sempre in C.A.P. I tamponamenti esterni del piano primo eseguiti con pannelli prefabbricati coibentati, verticali e sospesi, realizzati in calcestruzzo e ancorati alle travi mediante sistemi di fissaggio idonei. Le strutture di copertura saranno realizzate in parte come solaio piano con l'impiego di tegoli a "doppio T" e in parte con tipologia a shed con "Alari". La copertura di raccordo tra i tegoli "Alari" sarà eseguita mediante la posa di pannelli Sandwich per uso fotovoltaico, termoisolanti e precurvati, con supporto esterno in lamiera di acciaio zincata e preverniciata, idonea coibentazione intermedia e supporto interno in

lamiera di acciaio zincata preverniciata. Sempre in copertura verranno realizzati dei lucernari a shed di altezza 100 cm circa, con coppella sandwich retta, predisposti per l'installazione dell'impianto fotovoltaico. I tamponamenti al piano terra nelle zone della scala di accesso saranno eseguiti in muratura mentre il muro di contenimento tra l'autorimessa e il riempimento del piazzale di scarico merci sarà realizzato in c.a. e gettato in opera. Le tramezzature interne dell'area a servizi e degli uffici saranno realizzate per una parte in muratura e per una parte in pannelli modulari di gesso rivestiti posti su due lati di una struttura in alluminio, ancorate al pavimento e al soffitto e cave all'interno.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli. In due zone, l'una sopra l'ingresso e l'altra sopra il magazzino è ricavato un ulteriore terzo livello destinato rispettivamente alla zona uffici e servizi e ai locali tecnici. Al piano terra è ricavato un parcheggio di 250 posti auto coperti, aperto su due lati e parzialmente su di un terzo lato. Lungo il perimetro dell'edificio, distribuite uniformemente su ambo i lati di maggiori dimensioni sono predisposte 7 scale in acciaio a tre moduli che fungono da uscite di sicurezza per l'area vendita. Sul fronte dell'edificio verrà realizzata un'area pedonale per accedere al vano ascensore, alla scala di collegamento con gli uffici e ai tappeti mobili per l'ingresso alla zona vendita. Sul retro dell'edificio sono posizionati i locali tecnici che comprendono la vasca di accumulo dell'impianto antincendio, il locale pompe per l'attivazione del gruppo antincendio, il locale del gruppo elettrogeno e i locali contatori acqua e gas. E' inoltre presente un riempimento di terreno sopra il quale sarà ricavato il piazzale dello scarico merci. Come descritto inizialmente è prevista una rampa di collegamento avente una larghezza di 6,90 m posta sul retro dell'edificio che raccorda la viabilità a raso interna con il piazzale dello scarico merci posto alla quota variabile da 3,00 m a 4,65 m. Il parcheggio posto al piano terra non verrà considerato per il calcolo della volumetria in quanto ricavato sotto il corpo dell'edificio. In tal senso si farà riferimento all'art. 7 comma 5 delle N.T.A. del S.U.A. "Lottizzazione iniziative Industriali".

Al piano primo si trova la struttura commerciale che comprende l'area di vendita, un magazzino non presidiato, spazi per la lavorazione dei prodotti con le relative celle di stoccaggio (carni, pesce, pane, frutta e verdure, latticini, formaggio, rosticceria, ecc.), un gruppo servizi con spogliatoio per il reparto lavorazione carni, due gruppi servizi con relativi spogliatoi, distinti per sesso per il reparto della pasticceria, un locale per i silos delle farine, due gruppi servizi distinti per sesso a disposizione del pubblico, un servizio disabili per il pubblico, la zona casse, un bar annesso alla struttura con servizio igienico,

anti e locale deposito. Sul retro dell'edificio verrà realizzata una scala in acciaio che collega il piazzale dello scarico merci con il solaio della copertura.

All'ultimo piano sono ricavati i locali tecnici e la zona uffici con l'area servizi. Il locale tecnico collocato sul retro dell'edificio conterrà la centrale termica, le unità di trattamento aria e il locale quadri elettrici alimentato dalla cabina Enel. La zona uffici sarà costruita sopra la zona casse e sarà raggiungibile tramite il vano ascensore e il vano scala siti all'ingresso dell'edificio. Al secondo piano sono ricavati una sala riunione, un corridoio di distribuzione, l'ufficio terminale delle casse, l'ufficio del direttore, il cavò, un locale ripostiglio e due gruppi servizi distinti per sesso predisposti per i dipendenti e comprensivi degli spogliatoi.

L'illuminazione e l'aerazione dell'attività commerciale saranno garantite con la predisposizione di lucernari sulla copertura a shed (area di vendita e lavorazione cibi) e sui solai di copertura piana (Uffici, spogliatoi e servizi al piano secondo, deposito scorta e spogliatoi lavorazioni carni e pasticceria). Entrambi le tipologie di lucernari saranno realizzate con un sistema di protezione anticaduta e antieffrazione. L'illuminazione e l'aerazione dei lucernari a shed avviene nella zona vendita con la proiezione inclinata dal serramento verticale. Per le zone di lavorazione (carne, pesce, frutta e verdura, pasticceria, ecc.), dove è presente un controsoffitto all'altezza di m 3.20, la luce e l'aria vengono proiettate attraverso un foro di dimensioni pari a quelle del lucernario verticale, concentrato negli spazi dove lavorano i dipendenti. Il rapporto di illuminazione rispetta i requisiti minimi di 1/30 della Superficie utile con distribuzione omogenea su tutta la superficie (art. 10.2); l'aerazione naturale prevede il rapporto minimo di 1/100 rispetto alla superficie in pianta del locale (art. 10.3) in quanto verrà integrata da un impianto di condizionamento avente le caratteristiche e i parametri indicati all'art. 9.6 della D.G.R. n. 1887 del 27/05/1997. Il magazzino non presidiato è provvisto di lucernari nella copertura a tetto piano che consentono una illuminazione e aerazione rispettosa dei parametri di 1/30 per i primi 400 m² e di 1/50 per la rimanente superficie come richiesto dagli art. 3.2 e 4.2 della D.G.R. N. 1887/97. Le zone di lavorazione e preparazione cibi sono ricavate all'interno della struttura e suddivise per aree specifiche. Per tale motivo sarà possibile ottenere l'illuminazione e l'aerazione naturale esclusivamente dal soffitto. In tutti i casi, i lucernari a shed e i lucernari sul tetto piano garantiranno l'illuminazione di 1/10 e l'aerazione di 1/20 della superficie utile dei locali (art. 3.1 e art. 4.1) Il rapporto di illuminazione degli uffici è superiore ad 1/8 della superficie di calpestio ricavato con una

apertura a parete; lo stesso vale per la sala riunione alla quale è aggiunto un lucernario in copertura. L'aerazione naturale dei suddetti locali è superiore ad 1/16 della superficie di calpestio dei locali ricavata con l'apertura a vasistas delle finestre a parete. Tale rapporto è integrato con un impianto di aerazione artificiale avente le caratteristiche indicate dall'art. 9.6 della D.G.R. n. 1887/97. I locali spogliatoi del piano uffici hanno l'aerazione e l'illuminazione ricavata con lucernari a soffitto su copertura piana e garantiscono i rapporti minimi di 1/10 e 1/20 della superficie di calpestio (art. 2.3). La superficie è calcolata in quantità di 1,50 mq/addetto per i primi 10 dipendenti e di 1 mq/addetto per i successivi. Gli spogliatoi sono predisposti per contenere gli armadietti personali per il vestiario e risultano chiudibili a chiave. I locali spogliatoi delle zone di lavorazioni cibi saranno dotati di illuminazione e aerazione a soffitto con gli stessi parametri previsti per quelli innanzi descritti. Il personale della lavorazione carni sarà esclusivamente maschile e per tale motivo sarà ricavato un solo spogliatoio. Il personale della pasticceria prevede operatori maschi e femmine e per tale motivo gli spogliatoi saranno distinti.

I servizi igienici saranno suddivisi in quattro gruppi. Uno sarà ad esclusivo utilizzo del pubblico, uno per i dipendenti e altri due saranno a disposizione del personale addetto alla lavorazione e preparazione cibi. Tutti saranno suddivisi tra maschi e femmine, ad esclusione del servizio igienico per la lavorazione carne dove è previsto solo personale maschile. I servizi igienici avranno accesso da un locale antibagno. La porta di accesso sarà apribile verso l'esterno. Il pavimento e le pareti saranno rivestiti con materiale impermeabile lavabile. Ogni servizio sarà dotato di impianto di ventilazione artificiale temporizzata avente un numero minimo di 10 ricambi/ora. Il gruppo servizi riservato al pubblico avrà in dotazione un bagno accessibile alle persone con limitate o impedito capacità motorie. Per quanto riguarda il personale, nei gruppi servizi individuati al secondo piano saranno ricavati due bagni aventi caratteristiche di accessibilità per persone disabili, distinti per sesso. Sempre al secondo piano per ogni gruppo servizi saranno ricavate due docce in relazione al numero dei dipendenti, aventi caratteristiche igienico-sanitarie uguali a quelle descritte per i servizi igienici (art. 2.2.).

Al piano primo, in prossimità del vano ascensore, è previsto un bar che sarà gestito in associazione con l'ipermercato. L'attività è dotata di un servizio igienico con antibagno e di un locale dispensa. Nel bar saranno serviti snack, bibite e caffè con servizio al banco e non avverranno lavorazioni o preparazioni di piatti caldi.

Nella relazione specifica che si allegnerà a dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche, si evince come tutta la progettazione sia volta a rendere accessibili tutti gli spazi di relazione, per consentire alle persone con disabilità parziale o grave di entrare in relazione con i servizi ivi svolti. Tutta l'area vendita e i locali a servizio dell'attività commerciale saranno dotati di impianti di condizionamento e riscaldamento aventi i parametri previsti dall'art. 9.6 della D.G.R. 1887/97. Al progetto edilizio verrà allegato lo specifico impianto termoidraulico con la relazione tecnica che descriverà le caratteristiche di estrazione e immissione dell'aria, le temperature di progetto, ecc. Come innanzi descritto sono comunque rispettati tutti i ricambi d'aria naturali e di illuminazione nel rispetto della D.G.R. 1887 DEL 27/05/1997 "Requisiti specifici per locali destinati al commercio". La progettazione rispetta le normative vigenti in materia di sicurezza dagli infortuni sugli ambienti di lavoro e di prevenzione incendi.

La pavimentazione dei locali sarà costituita da piastrelle in ceramica e priva di qualsiasi asperità, antisdruciolevole e facilmente lavabile. L'intero progetto è stato sviluppato per la fase di realizzazione con criteri di prevenzione primaria, finalizzati in particolar modo alla salvaguardia degli occupanti ed alla conservazione dei beni materiali, applicando gli indirizzi stabiliti dalle disposizioni di legge. Sarà allegata al progetto una specifica relazione che descriverà i cicli di lavorazione degli alimenti, dal momento della fornitura alla vendita al pubblico, distinta per tipologia di prodotti. La progettazione terrà conto degli accorgimenti necessari per il rispetto della normativa sulle misure preventive e protettive da predisporre per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza. Il tutto nel rispetto della D.G.R. n. 2774 del 22/09/2009.

La sistemazione esterna prevede una viabilità interna che distingue gli spazi dedicati allo scarico delle merci da quelli esclusivi per i clienti dell'attività commerciale e per il personale. L'accesso ai parcheggi avviene da un braccio della rotatoria posta tra via Pola e Via Brescia e dalla rotatoria di Via Pisa in prossimità della pista ciclopedonale. L'ingresso da Via Pola permette l'utilizzo diretto dei parcheggi al piano terra situati sotto l'attività commerciale; l'altra apertura consente l'ingresso ai parcheggi ricavati sulla fascia di rispetto e utilizzati dai dipendenti, il raggiungimento dei parcheggi coperti e l'accesso alla rampa di collegamento con il piazzale per lo scarico delle merci situato alla quota dell'attività commerciale. L'uscita delle autovetture e dei mezzi di trasporto delle merci avverrà esclusivamente sulla rotatoria di Via Pisa. Nell'area esterna saranno realizzate delle aiuole seminate a tappeto erboso e una viabilità pedonale che avrà il compito di

collegare i marciapiedi pubblici con l'accesso all'attività commerciale. In confine con la viabilità secondaria proprietà dell'ANAS S.p.A. saranno realizzati dei parcheggi con caratteristiche tali da permettere il drenaggio delle acque superficiali nel suolo sottostante e tra gli elementi sarà seminato un tappeto erboso.

La determinazione della superficie a parcheggi richiesta per l'apertura dell'attività commerciale con grande superficie di vendita del settore alimentare, ai sensi dell'art. 5 comma 4 lettera b.1 del R.R. n. 1 del 21 giugno 2013 in attuazione dell'art. 4 della L.R. n.50 del 28 dicembre 2012, prevede una doppia verifica. La prima riferita alla superficie di vendita (parcheggio clienti $>1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie di vendita); la seconda riferita alla superficie lorda di pavimento (parcheggio clienti $>1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie lorda di pavimento). Deve inoltre essere garantita una verifica dell'area libera non inferiore a $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie di vendita. Nella verifica della superficie a parcheggi dell'attività commerciale sono compresi anche una quota parte degli standard a parcheggi del S.U.A. "Lottizzazione Iniziative Industriali" in misura proporzionale alla superficie del lotto. Infatti, gli standard urbanistici sono stati calcolati per la destinazione artigianale/industriale e dovranno essere integrati a seconda della destinazione d'uso prevista nei singoli lotti edificabili. Viene poi verificata la superficie delle aree a servizi richiesta dalla L.R. 11/2004 che per la destinazione commerciale prevede di reperire $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie lorda di pavimento. Le dimensioni minime dei posti auto e la fascia di protezione interposta tra stallo e stallo saranno quelle indicate dagli art. 16 e 18 delle N.T.O. del P.I. vigente ($2,50 \times 5,00$ con un massimo di 25 m^2 compresi gli spazi di manovra e 30 cm per la fascia di protezione). A garanzia delle norme riferite al superamento delle barriere architettoniche sono predisposti un numero di parcheggi per disabili ricavati nel parcheggio coperto nei pressi del vano ascensore e dei tappeti mobili in quantità di 1 ogni 50 posti auto. Sono inoltre ricavati ulteriori posti auto, sempre nella medesima posizione, a favore delle mamme in stato di gravidanza. A seguito richiesta di deroga per la costruzione di stalli di sosta e spazi di manovra nella fascia di rispetto a confine con la proprietà di Anas S.p.A., i parcheggi ricavati in tale area avranno carattere di "parcheggi privati" e non saranno compresi nella quantità richiesta per la verifica degli standard dell'attività commerciale. Gli stessi saranno utilizzati dal personale dipendente ma saranno ugualmente a disposizione degli utenti come dotazione maggiore alla quantità minima richiesta. Le verifiche grafico e analitiche delle superfici a parcheggi e dell'area libera per l'attività commerciale sono riportate nella Tav. 8 del progetto di variante.

Un particolare capitolo della relazione viene dedicato al sistema di allontanamento delle acque. Saranno previste tre sistemi di raccolta: la rete delle acque meteoriche per la raccolta delle acque di copertura dell'edificio, la rete delle acque dei parcheggi esterni (acque di prima e seconda pioggia) che, dopo apposito trattamento, saranno immesse nella rete delle acque bianche comunale e la rete di raccolta delle acque reflue che sarà collegata alle condutture di lottizzazione gestite da Acque Vicentine S.p.A. Il progetto delle acque di prima pioggia presentato in Provincia di Vicenza ha le caratteristiche di cui al comma 9 dell'art. 37 delle N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto. La variante che si intende presentare comprende anche delle modifiche alle sistemazioni esterne che vanno ad interessare le aree da trattare per il trattamento delle acque di dilavamento dei piazzali. Per meglio individuare i cambiamenti è stato predisposto un elaborato grafico Tav. 5.1 "Dimostrazione superfici acque di dilavamento piazzali e planimetria comparativa" dove viene dimostrata la superficie totale delle aree soggette a trattamento e una sovrapposizione che chiarisce quali sono le nuove aree da trattare e le aree che invece non saranno più trattate. Le aree aggiunte corrispondono alle corsie di manovra per l'accesso ai parcheggi in fascia di rispetto della Tangenziale Sud e l'area di accesso da Via Pola. Le aree che non verranno più trattate sono quelle a fianco della rampa di accesso al piazzale dello scarico merci (eliminazione dei parcheggi previsti per trasformazione in area verde seminata a prato) e quelle dei parcheggi esterni confinanti con Via Pola (utilizzo di elementi drenanti con coefficiente di afflusso $\leq 0,4$). Le aree sottoposte a dilavamento rientrano tra quelle classificate all'art. 39, comma 3, lettera d) delle N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque. I parcheggi, i piazzali e la viabilità di accesso e distribuzione sono utilizzati da un'attività commerciale e destinati alla sosta dei veicoli degli utenti in conformità al S.U.A. Lottizzazione "Iniziativa Industriali" approvato dal Comune di Torri di Quartesolo. Il sistema di trattamento delle acque di prima pioggia avverrà con un sistema in continuo. L'area a disposizione è limitata nelle dimensioni in quanto si trova ai limiti della fascia di rispetto autostradale della Tangenziale Sud oltre i quali non è concesso la realizzazione di vasche interrato. Il trattamento in accumulo non è possibile in quanto prevede l'utilizzo di più vasche di accumulo che occupano uno spazio superiore a quello disponibile. Inoltre bisogna considerare che in questa zona del Comune di Torri di Quartesolo la falda acquifera è molto alta e lo scavo per l'interramento delle vasche viene fatto tutto in presenza di acqua. E' quindi necessario l'utilizzo di sistemi di aggotamento tipo well-point per prosciugare la falda e lo scavo di una superficie di terreno

più ampia per impedire la frana delle scarpate. Per questi motivi si è deciso utilizzare la modalità di trattamento delle acque di dilavamento con un sistema in continuo. Le acque provenienti dal dilavamento dei piazzali si immettono nell'impianto in cui avviene una sedimentazione delle parti in sospensione più grossolane e una flottazione delle particelle oleose non emulsionate con la loro cattura tramite cuscini oleoassorbenti e filtro a coalescenza. L'impianto di dissabbiatura e disoleazione è calcolato e verificato per trattare una portata di 30 l/s. Il sistema è composto da una vasca di dimensioni interne cm Ø 230 x 215 di altezza. La realizzazione del parcheggio è prevista con spazi di sosta, corsie di manovra e viabilità di manovra e distribuzione da realizzare con strato superiore drenante in agglomerati naturali e betonelle drenanti. La viabilità di accesso di Via Pola e la rampa con il piazzale dello scarico merci sarà realizzata con pavimentazione impermeabile rispettivamente in asfalto e cemento. La pavimentazione in cemento è così realizzata come previsto dalla D.C.R. 107 del 05/11/2009 art. 39, comma 10, al fine di evitare inquinamenti pregiudizievoli per l'ambiente dovuti a transito o sosta dei mezzi di trasporto merci. Per dimensionare la superficie di prima pioggia da trattare si sono adottate le indicazioni fornite dal Piano di Tutela della Regione Veneto che prevede di trattare i primi 5 mm di pioggia distribuiti sul piazzale di riferimento, assumendo quale coefficienti di afflusso convenzionale il valore 0,9 per le superfici impermeabili (asfalto e cemento) ed il valore 0,6 per le superfici semimpermeabili (elementi drenanti in agglomerato naturale e betonelle drenanti), escludendo dal computo le superfici coltivate (tappeto erboso, posti auto erbati in elementi paver-green e posti auto con elementi drenanti aventi coefficienti di afflusso < 0,4).

La superficie comparata da trattare risulta come segue:

$$S \text{ impermeabile} = m^2 1934,40$$

$$S \text{ semimpermeabile} = m^2 3975,03$$

$$S \text{ totale} = m^2 1934,40 \times 0,9 + m^2 3975,03 \times 0,6 = m^2 4125,98$$

L'impianto in continuo che si intende utilizzare è calcolato per trattare una superficie di m² 5.400 con un margine di sicurezza di notevole importanza pari a circa il 23%.

L'intera portata di prima pioggia pari a 30 l/s (m² 5.400 x 0,005 mm /900 s) viene convogliata alla vasca, dove subisce una completa dissabbiatura e disoleazione. A monte

dell'impianto di dissabbiatura/disoleazione è previsto un pozzetto scolmatore di dimensioni 150 x 150 cm in grado di sfiorare la portata in arrivo eccedente a quella da trattare, con by-pass dimensionato in base alla portata. Per il processo di dissabbiatura viene considerata una velocità minima di sedimentazione delle particelle solide pari a 2 cm/sec. Il disoleatore è dimensionato seguendo il metodo suggerito dall'American Petroleum Institute (API) considerando la velocità ascensionale reale del flusso. La progettazione è fatta in modo tale che gli oli raggiungano la superficie libera senza che vengano richiamati dal sifone di scarico. Per la disoleazione, il volume minimo considerato di accumulo degli oli è calcolato moltiplicando cautelativamente per il fattore 15, la portata nominale dell'impianto, nel rispetto della norma UNI EN 858-1 per una densità degli oli di 0,85 kg/dm³. Per il processo di disoleazione inoltre, la risalita degli oli nella vasca è garantita dalla presenza di un setto verticale realizzato al centro della vasca, trasversalmente al flusso. Si è infatti calcolato che la velocità di risalita del fluido si mantiene ad un valore di almeno 6 volte superiore a quello di risalita delle particelle oleose, sospingendo quest'ultime verso la superficie. Nella vasca si prevede la presenza di cuscini oleoassorbenti idrorepellenti in galleggiamento sulla superficie, i quali garantiscono che l'olio accumulato venga subito catturato. Il disoleatore si avvale di 2 filtri a coalescenza per ottenere concentrazioni di idrocarburi con peso specifico inferiore a 0,95 g/cm³. Per il controllo della qualità delle acque viene previsto all'uscita della vasca di trattamento in continuo un pozzetto di prelievo fiscale. Periodicamente e almeno ogni 6 mesi dovranno essere eseguite pulizie della vasca di sedimentazione, controlli e quando necessario, eventuali sostituzioni dei cuscini oleoassorbenti.

Gli stalli di sosta e le corsie di manovra predisposti nella fascia di rispetto a confine con la proprietà dell'ANAS S.p.A. saranno realizzati con elementi permeabili e tappeto erboso; per tale motivo l'acqua raccolta non sarà trattata con le acque di prima pioggia ma sarà convogliata direttamente nelle condutture delle acque meteoriche e allontanata tramite i collettori delle acque bianche nei canali di scolo esistenti.

Le tubazioni delle linee saranno realizzate in diversi materiali (PEAD, PCV serie pesante e CLS) in considerazione del diametro e del tipo di acque trattate. In riferimento al materiale impiegato, si precisa che le tubazioni saranno tali da garantire la massima scorrevolezza, saranno perfettamente impermeabili e realizzate con giunti di chiusura a perfetta tenuta, pezzi speciali a 30°-45° nei cambi di direzione e nelle ispezioni dotate di adeguato tappo a tenuta. Ai piedi delle colonne delle fognature o in prossimità, all'esterno dell'edificio,

saranno posizionati adeguati sifoni muniti di tappo di ispezione e condotta di ventilazione. Un trattamento particolare verrà previsto per le acque utilizzate nelle lavorazioni delle carni, del pesce, della frutta e verdura, della pasticceria, dei salumi, dei formaggi e del bar. Tutti i lavelli, i lavamani, le pilette a pavimento e le lavastoviglie saranno convogliati nella linea delle acque saponate a soffitto del piano terra. Le due condutture orizzontali (lavorazione cibi e bar), tramite una tubazione discendente saranno introdotte su pozzetti degrassatori appositamente dimensionati. Le tubazioni del sistema fognario saranno poste in opera in tratti brevi e rettilinei con livellette costanti su letto di sabbia o calcestruzzo magro, così adeguatamente protette contro il gelo, i sovraccarichi e gli assestamenti del terreno. Il dimensionamento dei collettori verticali e orizzontali è stato effettuato con riferimento alle unità di scarico per le acque nere e alla superficie del tetto nonché al regime pluviometrico per le acque meteoriche. I risultati ottenuti convergono che siano previsti diametri \varnothing 160 minimi per i collettori delle acque nere e delle acque meteoriche. Come innanzi citato, una parte dei parcheggi esterni saranno trattati con rete separata. Questo sistema di raccolta, denominato “acque di prima pioggia” verrà autorizzato dall'Ente preposto e quindi convogliate nella linea delle acque bianche in quanto l'Ente gestore delle acque nere non consente lo scarico dell'acqua pulita, appena trattata, nella fognatura comunale e nelle vicinanze non esistono scoli superficiali. L'impianto della fognatura della Lottizzazione è attualmente collegato al depuratore di Grisignano e per tale motivo non sarà previsto il pretrattamento con la predisposizione del Bacino Imhoff.

Relazione Barriere architettoniche

La costruzione prevede l'ampliamento dell'edificio commerciale autorizzato con l'inserimento di una grande superficie di vendita del settore alimentare. Il fabbricato è compreso nell'ambito del S.U.A. “Lottizzazione Iniziative Industriali” in Comune di Torri di Quartesolo, e verrà realizzato nel Lotto”B”. Il corpo di fabbrica è costituito da un grande porticato al piano terra, aperto su due lati e parzialmente su un terzo, destinato ad autorimessa, da un piano primo dove è collocata l'unità commerciale destinata a grande struttura di vendita del settore alimentare con i locali lavorazione cibi e servizi annessi; rispetto all'edificio originario è inoltre previsto sopra la zona casse dell'unità commerciale un secondo piano dove sono ricavati gli uffici e alcuni locali servizi a disposizione dei dipendenti dell'esercizio commerciale. Sul retro dell'edificio, sempre al secondo piano, sono ricavati i locali tecnici, ad esclusivo utilizzo del personale addetto alla manutenzione.

L'unità commerciale è soggetta al requisito dell'accessibilità e l'organizzazione degli spazi aperti al pubblico è studiata anche per l'utilizzo da parte di persone disabili.

DESCRIZIONE DEI REQUISITI

Accessibilità

Tale livello è garantito per le parti esterne mediante la realizzazione di un percorso pedonale che collega il marciapiede pubblico su via Pisa con l'area interna. Per gli utenti provvisti di automezzo proprio si è provveduto alla realizzazione di rampe e percorsi pedonali che collegano il parcheggio sottostante e le aree esterne con i tappeti mobili e l'ascensore, posti al piano terra sul fronte dell'edificio. Il parcheggio al piano terra e l'area pedonale coperta sono collegate tramite due rampe con pendenza del 5%. I parcheggi riservati ai portatori di handicap sono posizionati nei pressi dell'area pedonale coperta e della rampa di collegamento. Il loro numero soddisfa i requisiti di legge che prescrivono un numero di 1 ogni 50 posti auto (9 posti auto per oltre 400 posti auto previsti). Sono altresì ricavati nelle vicinanze ulteriori parcheggi per le mamme in stato di gravidanza. L'unità commerciale al piano primo è accessibile attraverso un vano ascensore e 2 tappeti mobili posizionati nell'area pedonale coperta al piano terra. Gli spazi di relazione consentono il normale utilizzo dell'area commerciale a persone con impedita o limitata capacità motoria. Gli scaffali e gli arredi interni saranno posizionati in modo da riservare corridoi o spazi di manovra tali da consentire la rotazione a 360° di una carrozzina. E' prevista anche una cassa di pagamento con l'uscita agevolata per le carrozzine. Al piano primo sarà realizzato un gruppo servizi che comprende un bagno con anti ad uso esclusivo delle persone con limitata o impedita capacità motoria. Al secondo piano saranno ricavati due gruppi servizi per il personale, distinti tra maschi e femmine, dove saranno presenti due bagni usufruibili da persone con disabilità motoria. In entrambe le situazioni, sia per i servizi del pubblico che per quelli dei dipendenti, i bagni accessibili saranno raggiungibili tramite il vano ascensore che collega tutti i piani dell'edificio o tramite i tappeti mobili che collegano il piano terra con il piano primo.

Adattabilità

Tale requisito è garantito dalla possibilità di modificare a piacere le pareti divisorie comprese tra i moduli funzionali definiti dai setti non strutturali. Semplici operazioni di

rimozione potranno consentire di ampliare o definire gli spazi rendendoli adeguati alla mobilità di una persona su sedia a ruote. Gli impianti saranno di facile accessibilità poiché le strutture divisorie e di tamponamento verranno realizzate in pannelli modulari posti sui due lati di un profilo di alluminio agganciato al soffitto e al pavimento e cavi all'interno. Per quanto riguarda i materiali, le dimensioni e le prescrizioni si ottempererà a quanto disposto dalle specifiche indicate nel D.M. n. 236 del 14/06/1989.

Dotazioni impiantistiche

Il D.Lgs. n. 28 del 03/03/2011 prescrive la predisposizione di impianti per la produzione di energia con fonti rinnovabili nella misura del 35% per il fabbisogno del riscaldamento e raffrescamento e nella misura del 50% per i consumi di acqua calda sanitaria. La produzione dell'energia elettrica è garantita da un impianto fotovoltaico. La potenza elettrica prevista dall'impianto supera abbondantemente quella minima richiesta dall'allegato 3 dell'art. 11 comma 1 del D.Lgs n. 28/2011 :

$$P = \frac{1}{K} \times S = \frac{m^2 7.385,24}{65} = 113,62 \text{ kW} < 200 \text{ kW di progetto}$$

$$K \quad m^2/kW \quad 65$$

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene in forma totalmente gratuita e al 100% della capacità sfruttando il calore di condensazione dei banchi frigoriferi. Il corpo tecnico sito in copertura comprende i volumi tecnici con gli impianti tecnologici. In particolare sono collocate la centrale termica, l'unità trattamento aria della zona vendita, la centrale frigorifera e i compressori dei banchi frigo della zona vendita, la centrale frigorifera dell'impianto di condizionamento, la centrale di trasformazione dell'energia elettrica, e gli inverter. In particolare quest'ultimi e alcuni armadi dei quadri elettrici sono dedicati esclusivamente all'impianto dei pannelli fotovoltaici integrati nel solaio di copertura a shed, realizzato per ottenere una potenza energetica impegnata di 200KW come in precedenza descritto. Nella copertura del capannone sono posizionati i condensatori dei gruppi frigo e le pompe di calore. La scelta di posizionare gli impianti tecnologici nel locale tecnico in copertura è dettata dalla possibilità di effettuare la manutenzione in sicurezza degli stessi con l'accesso attraverso il vano scala posto nel piazzale di scarico merci. La copertura, come specificato nell'apposita relazione ai sensi della D.G.R.V. n. 2774/2009 è completamente protetta e raggiungibile dalla specifica scala di sicurezza. Inoltre la

copertura sarà consentita esclusivamente agli impiantisti che svolgono la manutenzione degli impianti tecnologici. La descrizione degli impianti tecnologici è allegata al progetto esecutivo e agli as-built trasmessi con la richiesta di variante edilizia dell'edificio.

1.2.6 - EDIFICIO “E” – (fabbricato attualmente in fase di progettazione preliminare).

Il progetto prevede la nuova costruzione di un edificio a destinazione commerciale su un terreno chiamato “Lotto E”, posizionato in adiacenza alla Tangenziale Sud con accesso da Via Vercelli, compreso nell'ambito di intervento del S.U.A. “Lottizzazione Iniziative Industriali”. La destinazione urbanistica è artigianale e commerciale e risulta compresa in Z.T.O. D1/P. Gli indici edilizi da verificare sono la superficie coperta e il volume. Per questa zona compresa tra la S.R. 11 e le Autostrade Valdastico “A 31” e Serenissima “A4” l'indice di copertura massimo è del 40% e l'indice di edificabilità massimo è di $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. La superficie del lotto dedotta da rilievo topografico è di $\text{m}^2 19.553,18$. La superficie coperta di progetto è di $\text{m}^2 6.692,14$ e il volume è di $\text{m}^3 39.703,99$. L'area del lotto comprende più mappali e in particolare: nel foglio 6 il mappale 798 parte, 797, 873, 871, 869, 866, 867, 865, 868, 870, 872 e 874. La tipologia costruttiva dell'edificio si presenta con una struttura costituita da una maglia di pilastri in cemento armato posti su plinti di fondazione poggianti su pali di notevole capacità portante. Le strutture portanti orizzontali saranno realizzate da travi in c.a.p. di grande luce dove appoggeranno i solai costituiti da tegoli a doppio “T” sempre in c.a.p. I tamponamenti esterni saranno eseguiti con pannelli prefabbricati verticali coibentati, in calcestruzzo armato, ancorati alle travi mediante sistemi di tipo Halfen. Le tramezzature interne dell'area a servizi e dei magazzini saranno realizzate per una parte in muratura e per una parte in pannelli modulari di gesso rivestiti posti su due lati di una struttura in alluminio, ancorate al pavimento e al soffitto e cave all'interno. Il fabbricato è suddiviso in due unità immobiliari con destinazione commerciale. L'unità A sarà destinata a grande struttura di vendita del settore non alimentare e l'unità B a media struttura di vendita del settore non alimentare per un totale di $\text{m}^2 7.990$ di superficie di vendita. L'unità immobiliare A è distribuita su due piani mentre l'unità immobiliare B è collocata esclusivamente al piano terra. L'area esterna prevede la realizzazione di un'ampia area a parcheggio ricavata tra il sedime dell'edificio e l'asta di collegamento tra l'Autostrada A4 Serenissima e l'Autostrada A31 Valdastico sul lato Ovest e la Tangenziale Sud sul lato Nord. Sul retro dell'edificio sarà realizzata una viabilità di collegamento tra Via

Vercelli e il lotto D che costeggia la proprietà dello Space Cinema. Verrà inoltre ricavata l'area di carico e scarico merci che servirà i due magazzini delle attività commerciali. Nei pressi della viabilità di accesso all'edificio e in confine con l'unità B sarà prevista una rampa circolare per raggiungere il parcheggio in copertura. L'unità immobiliare A al piano terra comprende una serie di locali così suddivisi: area di vendita, zona casse e retrocasse, bussola d'ingresso con atrio, office, locale tecnico, gruppo servizi per i clienti, magazzino non presidiato con gruppo servizi. Al piano primo sono presenti l'area di vendita e gli spogliatoi del personale con il gruppo servizi igienici distinto tra maschi e femmine. L'unità immobiliare B comprende l'area di vendita, la bussola di ingresso, il magazzino non presidiato con il servizio igienico, un locale tecnico, il gruppo servizi igienici per i clienti suddiviso tra maschi e femmine e i locali spogliatoi con i gruppi servizi distinti tra maschi e femmine.

Sia al piano terra che al piano primo sono posizionate una serie di scale antincendio con un numero di uscite di sicurezza distribuite uniformemente sulla superficie delle unità immobiliari. L'illuminazione e l'aerazione dell'area commerciale saranno garantite con la predisposizione di finestre a parete e lucernari posizionati sulla copertura. Il rapporto di illuminazione rispetta i requisiti minimi di 1/20 per l'area finestrata e di 1/30 per l'area provvista di lucernari, con distribuzione omogenea su tutta la superficie (art. 10.2); l'aerazione naturale prevede il rapporto minimo di 1/100 rispetto alla superficie in pianta del locale (art. 10.3) in quanto verrà integrata da un impianto di condizionamento avente le caratteristiche e i parametri indicati all'art. 9.6 della D.G.R. n. 1887 del 27/05/1997. I locali spogliatoi hanno l'aerazione e l'illuminazione ricavata con lucernari a soffitto e garantiscono i rapporti minimi di 1/10 e 1/20 della superficie di calpestio (art. 2.3). La superficie è calcolata in quantità di 1,50 mq/addetto in quanto sono previsti un numero di dipendenti distinti tra maschi e femmine in quantità inferiore a 10 unità per sesso. Gli spogliatoi sono predisposti per contenere gli armadietti personali per il vestiario e risultano chiudibili a chiave. I magazzini non presidiati sono provvisti di finestre e lucernari in superficie ampiamente sufficiente per rispettare i requisiti di 1/30 e 1/50 in rapporto alla superficie di calpestio. I servizi igienici saranno suddivisi in quattro gruppi. Due saranno ad esclusivo utilizzo del pubblico e gli altri due saranno a disposizione del personale, suddivisi tra maschi e femmine. Tutti i servizi avranno accesso da un locale antibagno. La porta di accesso sarà apribile verso l'esterno. Il pavimento e le pareti saranno rivestiti con materiale impermeabile lavabile. Ogni servizio sarà dotato di impianto

di ventilazione artificiale temporizzata avente un numero minimo di 10 ricambi/ora. Sia il gruppo servizi riservato al pubblico, sia quelli riservati al personale, avranno in dotazione un bagno accessibile alle persone con limitate o impedito capacità motorie. Nella relazione specifica che si alleggerà a dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche, si evince come tutta la progettazione sia volta a rendere accessibili tutti gli spazi di relazione, per consentire alle persone con disabilità parziale o grave di entrare in relazione con i servizi ivi svolti. I servizi igienici e gli spogliatoi saranno dotati di un impianto di riscaldamento a radiatori. I locali commerciali e i locali a servizio dell'attività commerciale saranno dotati di impianti di condizionamento e riscaldamento. Come innanzi descritto sono comunque rispettati tutti i ricambi d'aria naturali e di illuminazione nel rispetto della D.G.R. 1887 DEL 27/05/1997 "Requisiti specifici per locali destinati al commercio". La progettazione rispetta le normative vigenti in materia di sicurezza dagli infortuni sugli ambienti di lavoro e di prevenzione incendi. La pavimentazione dei locali sarà costituita da piastrelle in ceramica e priva di qualsiasi asperità, antisdrucciolevole e facilmente lavabile. L'intero progetto è stato sviluppato per la fase di realizzazione con criteri di prevenzione primaria, finalizzati in particolar modo alla salvaguardia degli occupanti ed alla conservazione dei beni materiali, applicando gli indirizzi stabiliti dalle disposizioni di legge. La sistemazione esterna sarà composta da una viabilità interna suddivisa in due settori: una, dedicata in esclusiva ai clienti dell'attività commerciale, che consente l'accesso ai parcheggi dell'area esterna adiacenti alla Tangenziale Sud e all'asta di collegamento delle Autostrade A4 e A31 e ai parcheggi in copertura dell'unità B; l'altra, utilizzata per i mezzi che trasportano le merci posta sul retro dell'edificio. Entrambi gli accessi avverranno da Via Vercelli mentre le uscite si immetteranno sulla viabilità interna del parcheggio Ppr1. e, attraverso quest'ultimo il traffico sarà diretto verso Via Boschi e quindi Via Brescia. Nell'area esterna saranno realizzate delle aiuole seminate a tappeto erboso e una viabilità pedonale che avrà il compito di collegare i marciapiedi con l'attività commerciale. I parcheggi sono predisposti in quantità e superficie notevolmente superiore alle disposizioni di legge. Le verifiche rispettano le previsioni dell'art. 8. 1 f delle N.T.A. del P.R.G. , l'art. 16.2 d della L.R. 15/2004 e l'art. 31.3 della L.R. 11/04. Nella Tav. 7 sono indicate le verifiche grafiche e analitiche relative alla superficie a parcheggi predisposte per il lotto "E".

Il sistema di allontanamento delle acque prevede tre reti distinte. La rete delle acque meteoriche per la raccolta delle acque di copertura dell'unità A tramite i pluviali, la rete per

la raccolta delle acque dei parcheggi esterni e in copertura dell'unità B (acque di prima pioggia) che previo trattamento disoleatore e dissabbiatore saranno immesse in parte nell'impianto di prima pioggia ricavato nel bacino di laminazione del parcheggio Sud e in parte nell'impianto di prima pioggia previsto a Nord del lotto che sarà oggetto di progetto separato, e la rete di raccolta delle acque reflue che sarà collegata alle condutture di lottizzazione.

Le reti saranno realizzate in pead, pvc serie pesante e cls. In considerazione del materiale impiegato, si precisa che le tubazioni saranno tali da garantire la massima scorrevolezza, saranno perfettamente impermeabili e realizzate con giunti di chiusura a perfetta tenuta, pezzi speciali a 30°-45° nei cambi di direzione e nelle ispezioni dotate di adeguato tappo a tenuta. Ai piedi delle colonne o in prossimità, all'esterno dell'edificio, saranno posizionati adeguati sifoni muniti di tappo di ispezione e condotta di ventilazione. Le tubazioni del sistema fognario saranno poste in opera in tratti brevi e rettilinei con livellette costanti su letto di sabbia o calcestruzzo magro, così adeguatamente protette contro il gelo, i sovraccarichi e gli assestamenti del terreno. Il dimensionamento dei collettori verticali e orizzontali è stato effettuato con riferimento alle unità di scarico per le acque nere e alla superficie del tetto nonchè al regime pluviometrico per le acque meteoriche. I risultati ottenuti convergono che siano previsti diametri \varnothing 160 minimi per i collettori delle acque nere e delle acque meteoriche.

Come innanzi citato, i parcheggi esterni e quelli in copertura dell'unità B saranno trattati con rete separata. Il sistema di trattamento delle acque di prima pioggia verrà prevederà l'utilizzo di due impianti. Una parte delle acque saranno indirizzate e trattate dall'impianto realizzato nel parcheggio Sud (vedi tavola di progetto 9) e una parte saranno trattate dal nuovo impianto che sarà realizzato a Nord. L'impianto delle acque di prima pioggia del parcheggio Sud sono state autorizzate dalla Provincia di Vicenza con Provvedimento n.159/Acqua/2011 in data 16/11/2011. Quelle che verranno convogliate sull'impianto a Nord verranno autorizzate a seguito presentazione di un progetto definitivo alla Provincia di Vicenza e quindi convogliate nella linea delle acque bianche. Infatti, l'Ente gestore delle acque nere non consente lo scarico dell'acqua pulita, appena trattata, nella fognatura comunale perché la grande quantità di acqua immessa dopo i fenomeni piovosi non consentirebbe al depuratore finale il giusto funzionamento. L'impianto della fognatura della Lottizzazione è attualmente collegato al depuratore di Grisignano e per tale motivo non sarà previsto il pretrattamento con la predisposizione del Bacino Imhoff.

Relazione barriere architettoniche

Il progetto prevede la costruzione di un nuovo edificio commerciale sito nell'ambito del S.U.A. "Lottizzazione Iniziative Industriali" in Comune di Torri di Quartesolo, denominato Lotto"E". Il fabbricato è suddiviso in due unità immobiliari. L'unità A, distribuita tra piano terra e primo, accoglierà un'attività commerciale destinata a grande struttura di vendita del settore non alimentare. L'unità B, sita al piano terra, accoglierà un'attività commerciale destinata a media struttura di vendita del settore non alimentare. Le unità commerciali sono soggette al requisito dell'accessibilità. Allo stato attuale non sono conosciute le ditte che utilizzeranno gli immobili. Le suddivisioni interne sono progettate per soddisfare i requisiti tecnici.

DESCRIZIONE DEI REQUISITI

Accessibilità'

Tale livello è garantito per le parti esterne mediante la realizzazione di un percorso pedonale situato lungo il fronte dell'edificio che collega la viabilità privata e i parcheggi con gli ingressi alle unità. I parcheggi del piano terra predisposti per i disabili sono raccordati al marciapiede tramite due rampe con pendenza del 5% situate in prossimità degli ingressi. I parcheggi dei disabili posti in copertura sono collegati all'unità B attraverso un vano ascensore. La quantità soddisfa i requisiti di legge che prescrivono un numero di 1 ogni 50 posti auto. L'unità commerciale A sviluppata tra il piano terra e il piano primo è accessibile attraverso il marciapiede esterno. Il piano primo si raggiunge mediante la predisposizione di due vani ascensore posti nei pressi dell'area casse. L'unità commerciale B è accessibile dal parcheggio al piano terra attraverso il marciapiede esterno e da quello al piano primo attraverso il vano ascensore esterno. Gli spazi di relazione consentono il normale utilizzo dell'area commerciale a persone con impedita o limitata capacità motoria. Gli eventuali scaffali o arredi interni saranno posizionati in modo da riservare corridoi o spazi di manovra tali da consentire la rotazione a 360° di una carrozzina. In proporzione alle dimensioni delle unità commerciali sono stati progettati alcuni gruppi servizi. Uno sarà destinato al pubblico e gli altri due per il personale maschile e femminile. Per ogni gruppo servizi è predisposto un bagno esclusivo per l'accesso alle persone con limitata o impedita capacità motoria.

Adattabilità

Tale requisito è garantito dalla possibilità di modificare a piacere le pareti divisorie comprese tra i moduli funzionali definiti dai setti non strutturali. Semplici operazioni di rimozione potranno consentire di ampliare o definire gli spazi rendendoli adeguati alla mobilità di una persona su sedia a ruote. Gli impianti saranno di facile accessibilità poiché le strutture divisorie e di tamponamento verranno realizzate in pannelli modulari posti sui due lati di un profilo di alluminio agganciato al soffitto e al pavimento e cavi all'interno. Per quanto riguarda i materiali, le dimensioni e le prescrizioni si ottempererà a quanto disposto dalle specifiche indicate nel D.M. n. 236 del 14/06/1989.

Dotazione impiantistiche

Il D.Lgs. n. 28 del 03/03/2011 prescrive la predisposizione di impianti per la produzione di energia con fonti rinnovabili nella misura del 35% per il fabbisogno del riscaldamento e raffrescamento e nella misura del 50% per i consumi di acqua calda sanitaria. La produzione dell'energia elettrica è garantita da un impianto fotovoltaico. La potenza elettrica prevista dall'impianto sarà almeno la minima richiesta dall'allegato 3 dell'art. 11 comma 1 del D.Lgs n. 28/2011 e sarà calcolata in fase di presentazione del progetto definitivo per l'ottenimento del Permesso di Costruire. La produzione dell'acqua calda sarà prevista con la predisposizione di un impianto a pannelli solari posto in copertura. La relazione e la progettazione degli impianti tecnologici sarà allegata al progetto definitivo che si presenterà con la richiesta del Permesso di Costruire.

1.2.7 - EDIFICIO "A" – (fabbricato attualmente in fase di progettazione preliminare).

L'intervento di cui si chiede il permesso di costruire riguarda un edificio commerciale sito nell'ambito del S.U.A. Lottizzazione "Iniziativa Industriali". La nuova costruzione sarà compresa tra Via Pola e la S.R. n. 11 Padana Superiore nell'innesto con la nuova arteria stradale della tangenziale Sud di Vicenza. Il terreno è censito in catasto al Fg. 6 mappali 575-576-579-572-580, per una superficie fondiaria di circa 23.551m². Il P.I. vigente prevede per l'area una zona D1/P con densità fondiaria di 3 m³/m² e indice di copertura del 40%. Il nuovo edificio si sviluppa su un piano fuori terra e risulta di forma rettangolare con dimensioni di ingombro massimo di m 90,00 x m 102,30. La tipologia costruttiva

dell'edificio si presenta con una struttura costituita da una maglia di pilastri prefabbricati in C.A.P. e parte gettati in opera in c.a., posti su plinti di fondazione poggianti e collaboranti con pali trivellati realizzati in c.a. e di notevole capacità portante. Le strutture portanti orizzontali saranno costituite da travi prefabbricate in C.A.P. e C.A.V. di grande luce, intermedie e di bordo, con sezioni a "T rovescio", ad "ELLE", ad "I" e/o rettangolari, sulle quali poggeranno i solai realizzati con tegoli a "doppio T", sempre in C.A.P. I tamponamenti esterni del piano primo eseguiti con pannelli prefabbricati coibentati, verticali e sospesi, realizzati in calcestruzzo e ancorati alle travi mediante sistemi di fissaggio idonei. Le strutture di copertura saranno realizzate in parte come solaio piano con l'impiego di tegoli a "doppio T" dove saranno posizionati i roof top degli impianti e in parte con tipologia a shed con "Alari". La copertura di raccordo tra i tegoli "Alari" sarà eseguita mediante la posa di pannelli Sandwich per uso fotovoltaico, termoisolanti e precurvati, con supporto esterno in lamiera di acciaio zincata e preverniciata, idonea coibentazione intermedia e supporto interno in lamiera di acciaio zincata preverniciata. Sempre in copertura verranno realizzati dei lucernati a shed di altezza 100 cm circa, con coppella sandwich retta, predisposti per l'installazione dell'impianto fotovoltaico. Una parte dei tamponamenti esterni saranno realizzati con ampie vetrine costituite da serramenti in alluminio preverniciato e vetro antisfondamento.

L'unità commerciale avrà una superficie coperta di circa m² 9.506 e una superficie di vendita di m² 7.990. Trattandosi di progetto preliminare e non essendo ancora ben definiti gli spazi interni si andrà a descrivere quella che sarà la dotazione dei vani accessori. L'attività commerciale comprenderà un ampio locale destinato ad area di vendita, un magazzino per il deposito delle merci, due gruppi servizi con spogliatoi per i dipendenti e altri due gruppi servizi per gli utenti. Nella progettazione saranno verificati i criteri indicati dalla Delibera di Giunta Regionale del 27/05/1997 n. 1887, le disposizioni inerenti il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, così come previsto dalla legge 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni nonché tutte le altre normative attualmente vigenti in materia di sicurezza degli infortuni sugli ambienti di lavoro e di prevenzione incendi. Le superfici vetrate dei serramenti avranno caratteristiche di sicurezza e di tipo antisfondamento. Nella zona commerciale la pavimentazione interna sarà costituita da piastrelle in ceramica monocottura, priva di asperità, antisdrucchiolevole e facilmente lavabile.

I servizi igienici saranno realizzati in conformità alle norme vigenti e risponderanno a tutti i requisiti igienico-sanitari stabiliti dalle disposizioni di legge. Si provvederà a creare gruppi servizi distinti tra dipendenti e utenti e suddivisi per sesso. Verranno predisposti anche servizi igienici per l'uso delle persone disabili. Tutte le porte di accesso ai W.C. saranno aperte verso l'esterno e saranno fornite di serratura di emergenza, azionabili sempre dall'esterno, oltrechè di indicatori di presenza. I servizi igienici ciechi, saranno tutti dotati di impianto di ventilazione meccanica con un numero di 10 ricambi/ora dell'aria ambiente, tale da garantire un ricambio completo ad ogni utilizzo. Gli stessi saranno dotati di dispositivi per la distribuzione del sapone liquido, asciugamani a perdere e/o ad aria e cestini per i rifiuti. La pavimentazione sarà realizzata con piastrelle in ceramica di tipo monocottura; analogo materiale verrà impiegato per l'esecuzione dei rivestimenti alle pareti, per le quali si prevede un'altezza minima di 2,40 m. L'accesso ai W.C. avverrà sempre dai locali antibagno, tutti dotati di proprio lavabo. In adiacenza al gruppo servizi saranno previsti due spogliatoi per il personale distinti per sesso accessibili da un antibagno. Saranno dotati di impianto di ventilazione meccanica con 5 ricambi/h per ambiente. All'interno degli stessi saranno previsti armadietti personali per il vestiario chiudibili a chiave.

La zona commerciale sarà aerata mediante il ricavo di lucernari a shed in copertura. L'illuminazione naturale è garantita dagli stessi lucernari, distribuiti in modo uniforme su tutto il locale. Il locale avrà una altezza sotto trave di 6,50 m. L'area di vendita sarà climatizzata. La climatizzazione dei locali avverrà attraverso una distribuzione di canali coibentati posti a soffitto e collegati con le unità di trattamento aria e con i gruppi frigo posti in copertura. La temperatura verrà regolata con dispositivi automatici per garantire in inverno +20°C con temperatura esterna -5°C e in estate +26°C con temperatura esterna +32°C. L'umidità relativa ambiente sarà compresa tra il 40÷60% nella stagione invernale e tra il 40÷50% nella stagione estiva. I locali servizi igienici saranno riscaldati nella stagione invernale con radiatori alimentati ad acqua calda con controllo termostatico. Nella progettazione si porrà attenzione allo studio volto al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche. L'intero progetto sarà sviluppato per la fase di realizzazione con criteri di prevenzione primaria, finalizzati principalmente alla salvaguardia degli occupanti ed alla conservazione dei beni materiali, applicando gli indirizzi stabiliti dalle disposizioni legislative vigenti. In particolare saranno previste un numero di uscite di sicurezza fra loro equidistanti rispetto a qualsiasi punto del locale, in modo da consentire un esodo agevole

e sicuro per gli occupanti dell'edificio, in caso di emergenza. La dotazione dei parcheggi sarà conforme alle previsioni delle N.T.A. del P.I. e alla L.R. 50/2012 e suo decreto applicativo. La dimostrazione dei requisiti saranno individuati nella specifica tavola di progetto che sarà allegata alla richiesta del permesso di costruire. Il fabbricato sarà servito da una rete di fognature costituita da tre collettori separati, uno per le acque nere, l'altro per le acque bianche e un terzo per la raccolta delle acque di prima pioggia dei piazzali. La rete di scarico delle acque nere sarà realizzata in materiale rigido tipo Geberit mentre la rete di scarico delle acque bianche, utilizzata esclusivamente per lo scarico delle acque meteoriche del tetto, sarà realizzata con tubazioni in calcestruzzo per le linee esterne e in Geberit o similari per quelle all'interno dell'edificio. Le tubazioni utilizzate per le acque nere saranno tali da garantire la massima scorrevolezza, perfettamente impermeabili e realizzate con giunti di chiusura a perfetta tenuta. Al piede delle colonne o in loro prossimità, nei collettori dei servizi igienici, all'esterno dell'edificio entro i pozzetti di ispezione, saranno posizionati i sifoni dotati di tappo di ispezione e condotte di ventilazione. Le tubazioni delle fognature saranno poste in opera in tratti brevi e rettilinei con livellette costanti su letto di sabbia o calcestruzzo magro, adeguatamente protette contro il gelo, i sovraccarichi e gli assestamenti del terreno.

Come innanzi citato, i parcheggi del piazzale esterno saranno trattati con rete separata con la predisposizione di un impianto di trattamento per le acque di prima pioggia e quindi convogliate nella linea delle acque bianche. Infatti, l'Ente gestore delle acque nere non consente lo scarico dell'acqua trattata nella fognatura comunale perché la grande quantità di acqua immessa dopo i fenomeni piovosi non consentirebbe al depuratore finale un buon funzionamento. L'impianto della fognatura della Lottizzazione è attualmente collegato al depuratore di Grisignano e per tale motivo non sarà previsto il pretrattamento con la predisposizione del Bacino Imhoff. Tra gli impianti previsti e obbligatori in conformità al D.Lgs. n. 28 del 03/03/2011 ci saranno quelli per la produzione di energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili. In particolare l'edificio sarà dotato di un impianto a pannelli fotovoltaici per il fabbisogno del riscaldamento e raffrescamento e di un impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria. La potenza elettrica prevista dall'impianto sarà almeno la minima richiesta dall'allegato 3 dell'art. 11 comma 1 del D.Lgs n. 28/2011. La relazione e la progettazione degli impianti tecnologici sarà allegata al progetto definitivo che si presenterà con la richiesta del Permesso di Costruire.

SOMMARIO

1) Lottizzazione Iniziative Industriali – Parco Commerciale “Le Piramidi” Aggiornamento Screening V.I.A. 2016 – Comune di Torri di Quartesolo	1
1.1 Descrizione delle opere eseguite nell’ambito del S.U.A. Lottizzazione “Iniziative Industriali”	2
1.1.1 Intervento 1 “Palazzetto dello Sport”	2
1.1.2 Intervento 3 “Percorso ciclopedonale extraurbano”	3
1.1.3 Intervento 4a-4b-4c-4d “Armonizzazione della viabilità esistente in Via Vedelleria e in Via Pola	4
1.1.4 Intervento 5 “5a Parcheggio Sud e 5b Parcheggio Est”	5
1.1.5 Intervento 6 “Spostamento traliccio elettrodotto per la costruzione del Palazzetto dello Sport	6
1.1.6 Intervento 7a-7b-7c-7d-7e-7f “Estensione delle opere di urbanizzazione	6
1.1.7 Intervento 8 “Opere di mitigazione idraulica”	7
1.1.8 Collaudi opere di urbanizzazione primaria	8
1.1.9 Edificio “D” Leroy Merlin	9
1.1.10 Edificio “F” Decathlon	10
1.2 Descrizione delle opere da eseguire e in corso di realizzazione nell’ambito del S.U.A. Lottizzazione “Iniziative Industriali	11
1.2.1 Intervento 2 “Magazzino Comunale”	11
1.2.2 Intervento 3 “Percorso ciclopedonale tratti 5a-9	11
1.2.3 Intervento 9a-9b “Riorganizzazione di Via Pisa con viabilità in parte realizzata e in parte in corso di realizzazione	15
1.2.4 Intervento 7g “Area verde di mitigazione ambientale”	17
1.2.5 Edificio “B” Ipermercato Rossetto (fabbricato in corso di costruzione)	17
1.2.6 Edificio “E” (edificio attualmente in fase di progettazione preliminare)	32
1.2.7 Edificio “A” (edificio attualmente in fase di progettazione preliminare)	37