

SIAD S.R.L.

AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE. ZONA DI RISTRUTTURAZIONE COMMERCIALE / DIREZIONALE. ALTAVILLA VICENTINA (VI). VIA OLMO, 56.

REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO COMMERCIALE PER GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, ARTICOLATA IN CENTRO COMMERCIALE.

PROGETTO DEFINITIVO.

STATO DI PROGETTO.

RELAZIONE TECNICA

Progetto Architettonico

GABBIANI ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA - CONTRA' SANT'AMBROGIO, 5 - 36100

VICENZA - I - TEL. +39 0444 323907 - FAX +39 0444 325118

http://www.gabbianiassociati.it - e-mail: studio@gabbianiassociati.it

arch. Bruno Gabbiani

capogruppo

arch. Marcella Gabbiani

progettista

arch. Sergio Peruzzo

progettista

Coordinatore del Progetto

arch. Sergio Peruzzo

Coordinatore Tecnico

geom. Fortunato Dal Ponte

Capoprogetto

arch. Sergio Peruzzo

Committente

SIAD S.r.l.

Il Legale Rappresentante

Italo Festa

P_707_05_01 del 14.11.05

I_5390

ELABORATO di PROGETTO N. 7

del 13.12.12

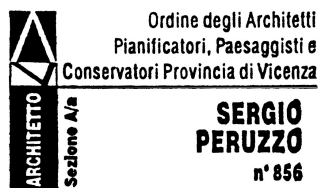
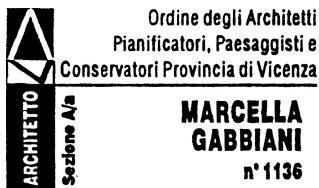
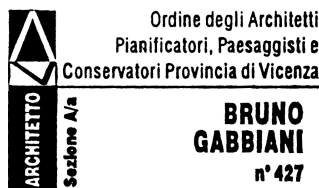
contr. da	arch. Sergio Peruzzo	13.12.12
approv. da	arch. Sergio Peruzzo	13.12.12
		13.12.12

Plottaggio N. 20.240

ELABORATO N.
0_0_C_0_0_0

7

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1, 2 e 99 della L. 633 del 22.04.1941, ci riserviamo la proprietà intellettuale di questo elaborato e facciamo espresso divieto a chiunque di renderlo noto a terzi o di riprodurlo anche parzialmente, senza la nostra preventiva autorizzazione scritta



RELAZIONE ILLUSTRATIVA.

Premessa

Il progetto di cui al presente progetto definitivo costituisce variante al progetto edilizio di cui al permesso di costruire n. 67/2008 in data 03.10.2008, e successive varianti.

In data 07 aprile 2009 la Regione Veneto con DGR n. 927 ha approvato il PAT del comune di Altavilla Vicentina.

In data 18 ottobre 2010 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 il Comune di Altavilla Vicentina ha approvato il Piano degli Interventi.

L'area in oggetto è stata individuata, dal PAT, quale area di riqualificazione e riconversione con la possibilità di realizzare edifici anche a destinazione commerciale e direzionale.

Con il PI il Comune di Altavilla Vicentina ha classificato l'area in Zona di Riqualificazione e riconversione, contrassegnata con il n. 1, prevedendo anche la localizzazione di nuove destinazioni d'uso tra le quali la destinazione direzionale e commerciale, per grandi e medie strutture di vendita.

La superficie Lorda di Pavimento (S.L.P) massima ammessa sull'area è di mq. 25.000. La superficie di vendita massima ammessa è di mq. 15.000.

In data 20.11.2012 la Provincia di Vicenza ha approvato il Piano Direttore del progetto VI.VER con delibera n. 73 del Commissario Straordinario nell'esercizio dei poteri del Consiglio Provinciale, che prevede per l'area in oggetto la realizzazione di una grande struttura di vendita fino a mq. 15.000 di vendita, a seguito della sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 11/2004 con la Provincia di Vicenza.

Con queste premesse, Siad S.r.l. ha ritenuto di rivedere i propri programmi edilizi e come previsto dal PI ha ritenuto di valorizzare l'area con la costruzione di un complesso commerciale comprendente una Grande Struttura di Vendita dei settori alimentare e non alimentare articolata in centro Commerciale.

In attuazione della L.R. n. 15/04, SIAD ha elaborato il presente progetto definitivo, di variante al Permesso di Costruire rilasciato, che prevede la realizzazione di un complesso commerciale comprendente una Grande Struttura di Vendita dei settori alimentare e non alimentare articolata in centro Commerciale e altre strutture che non prevedono superfici di vendita quali attività di ristorazione e artigianato di servizio, completate al primo piano da attività a destinazione direzionale, come ammesso dal Piano degli Interventi approvato (art. 24 comma 3 delle NTO).

La società SIAD s.r.l ha inoltre completato con oneri a proprio carico la realizzazione di una rotatoria sulla Strada Regionale n. 11 quale opera di interesse pubblico che costituirà il raccordo dell'area di progetto con la viabilità Territoriale.

1. Il progetto architettonico

L'edificio oggetto del presente progetto definitivo viene realizzato per una porzione all'interno del mappale n. 162 del foglio n. 2, sul quale esisteva un complesso produttivo attualmente demolito e per una porzione sui mappali n. 160 e 163 del foglio n. 2, attualmente ineditificati.

Sull'area era un tempo ubicato il complesso produttivo della SADI S.p.A., già adibito alla produzione di manufatti in gesso a fini architettonici per l'edilizia e navale, poi dismesso. I relativi edifici sono stati completamente demoliti con la pratica edilizia del 30.11.2006.

Il progetto prevede la realizzazione di un unico edificio, che si sviluppa su due piani.

Come previsto dalle NTO del Piano degli Interventi, l'altezza urbanistica dell'edificio è inferiore ai ml. 10,50 (all'intradosso dell'ultimo solaio) non prevedendo al momento attività che richiedano al piano primo particolari altezze.

Tale edificio sarà suddiviso in più unità immobiliari, che saranno destinate prevalentemente ad attività commerciali costituite da una Grande Struttura di Vendita dei settori alimentare e non alimentare articolata in centro Commerciale, ristorazione, direzionali e per artigianato di servizio.

Su una porzione della copertura dell'edificio è previsto un ampio parcheggio, a servizio sia delle attività collocate al piano primo e sia a servizio delle attività del piano terra, tali superfici soddisfano le quantità complessive massime richieste dalla normativa vigente sia per la grande struttura di vendita LR. 15/2004 e sia per le altre destinazioni Art. 6 delle NTO del PI.

Il PI all'art. 6 delle NTO non prevede una precisa quantificazione degli standard per le attività destinate ad artigianato di servizio. A tal fine, le destinazioni artigianali di servizio, sono state assimilate alle attività produttive in quanto destinate esclusivamente ad un utilizzo dei dipendenti e in forma ridotta per utilizzatori esterni;

Su di una porzione del piano primo, saranno localizzati i macchinari tecnologici a servizio delle singole unità edilizie, tale area sarà perimetrata con un pannello grigliato metallico a mitigazione dell'impatto visivo dei macchinari stessi.

Nel sottorampa di risalita al piano primo sono localizzati ulteriori locali tecnologici quali le cabine di trasformazione elettriche e relativi locali di consegna, il locale per il gruppo elettrogeno, il locale centrale termica, il locale quadri elettrici.

Anche sulla copertura degli uffici del piano primo saranno localizzati alcuni macchinari tecnologici a servizio delle singole unità edilizie.

La progettazione e la localizzazione delle unità di trattamento aria dove necessarie, saranno localizzate secondo e

nel rispetto delle note del parere dell'ULSS n. 6, rilasciato in data 06.02.2007 prot. 7891 ed integrato con parere del 26.05.2008 prot. 37830 relativamente alla presenza, in area confinante, di una attività soggetta a rischio di incidente rilevante per la quale l'ente competente ha già rilasciato parere di compatibilità.

L' edificio sarà realizzato completamente in struttura prefabbricata, con pannelli perimetrali di tamponamento prefabbricati in c.a. con finitura superficiale esterna in laterizio.

Il piano terra, sarà caratterizzato dalla presenza di ampie aperture vetrate espositive, corrispondenti all'ingresso delle strutture commerciali di vendita, della galleria comune e del prospetto principale lungo la Strada Regionale n. 11. Tali vetrate saranno realizzate con l'uso di serramenti in alluminio elettrocolorato, e vetro camera con caratteristiche antinfortunistiche e antisfondamento.

I prospetti, saranno successivamente e parzialmente integrati con pannellature di verde verticale (vertical Garden) posizionati in parte a ridosso delle facciate stesse e in parte a mitigare architettonicamente alcuni elementi quali uscite di sicurezza, scale di sicurezza e altro. Tali componenti verdi contribuiranno ad una migliore caratterizzazione architettonica dei prospetti stessi.

Le suddivisioni interne degli spazi e le relative tramezzature saranno eseguite in muratura di blocchi tipo Leca o in pareti di cartongesso con caratteristica anti effrazione e dove necessario, con caratteristiche di resistenza al fuoco REI 120.

Nell'opera saranno completamente eliminate le barriere architettoniche, ai sensi della L. 13/89, sia per gli spazi esterni e sia per gli spazi interni.

Il progetto prevede che tutte le superfici del piano terra della grande struttura di vendita siano illuminate dalle vetrine del prospetto principale, integrate da un sistema di ventilazione e ricambio d'aria forzata come previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 1887/1997.

Per la porzione di edificio a due piani, la superficie minima di ventilazione sarà soddisfatta da aperture ricavare sulle vetrine e da finestre ed eventualmente integrata da impianto di ventilazione meccanica, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa Regionale vigente. L'illuminazione naturale per i locali destinati ad attività commerciali e di artigianato di servizio, servite dalla galleria comune, oltre che proveniente dalle finestre perimetrali, sarà proveniente anche dalla galleria interna a doppia altezza, coperta da ampia struttura vetrata.

Relativamente alle unità con destinazione direzionale, la superficie aerante e illuminante, sarà soddisfatta da ampie finestre parzialmente apribili ad anta/ribalta.

Le superfici non dotate di aerazione naturale sufficiente per garantire i minimi richiesti dalla normativa Regionale vigente, saranno provviste di un impianto per il condizionamento con trattamento dell'aria primaria.

Tale impianto garantirà il ricambio dell'aria in quei locali dove non sono previste superfici finestrate o dove queste siano di superficie inferiore del minimo richiesto per l'aerazione naturale.

Le singole unità immobiliari e in genere l'intero complesso, sono stati studiati per garantire la massima sicurezza per i visitatori e i dipendenti, in particolari, in caso di incendio, con l'uso di pareti tagliafuoco e compartimentazione e mediante la previsione di un numero adeguato di vie di fuga e un'ampia accessibilità ai mezzi di soccorso.

Sul precedente progetto è già stato rilasciato un parere favorevole da parte del Consorzio di Bonifica Riviera Berica, (prot.n. 6062 PB del 21.07.2008), relativamente all'autorizzazione per lo scarico delle acque meteoriche in corso superficiale e relativo bacino di laminazione interno all'area.

Il presente progetto, recepisce tutto quanto già autorizzato e ripropone il medesimo sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, mantenendo invariate le quantità sia dello scarico diretto e sia del sistema di laminazione.

Relativamente al progetto dello smaltimento delle acque nere, sentito l'Ufficio competente dell'ente gestore della rete comunale Acque Vicentine s.p.a di Vicenza, lo scarico dell'intero complesso sarà convogliato nel pozzetto di allacciamento privato già predisposto da Acque Vicentine s.p.a. la cui rete principale comunale è attualmente collegata al depuratore sito in località S.Agostino in comune di Vicenza.

Il progetto pertanto prevede relativamente allo smaltimento delle acque nere, una condotta comune, realizzata sulla strada di distribuzione dei parcheggi, con pendenze tali da poter essere collegata alla linea comunale, tramite il pozzetto di allacciamento privato già predisposto e previo impianto di sollevamento.

Ogni singolo edificio collegherà i propri scarichi alla linea principale in quanto, allo stato attuale, per ciascun edificio sono previsti esclusivamente scarichi provenienti da servizi igienici o assimilabili ai civili. Qualora, si dovesse insediare all'interno delle unità immobiliari, delle attività con scarichi diversi da quanto sopra detto, sarà presentata specifica richiesta di autorizzazione al Comune, con la previsione di linee ed impianto progettato per lo scarico dichiarato, al fine di poter comunque collegare lo scarico alla rete Comunale. Per il laboratorio di panificazione previsto all'interno della grande struttura di vendita, è previsto un pozzetto di condensa grassi, prima dell'allacciamento alla linea principale della fognatura acque nere.

L'ampia area a parcheggio esterno, sarà sistemata con alberature ad alto fusto, e queste saranno localizzate e alternate con l'impianto di illuminazione, in maniera tale da garantire una corretta illuminazione di tutte le aree a parcheggio ed esterne in genere.

L'illuminazione delle aree esterne sia destinate ad uso pubblico (aree a parcheggio, viabilità e percorsi pedonali) che private (aree per lo scarico merci) sarà progettata per garantire la sicurezza della mobilità veicolare, ciclabile e

pedonale, nonché la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico nel rispetto della normativa Regionale Vigente L.R. 17/2009.

Le aree scoperte di pertinenza dell'intero complesso, saranno totalmente adibite a spazi per il parcheggio e ad aree per lo scarico merci; queste ultime, saranno posizionate ad una quota inferiore di circa 90 cm rispetto al pavimento interno. Le aree adibite alla sosta dei veicoli saranno prevalentemente permeabili con finitura in grigliati inerbiti.

La superficie a parcheggio, in dotazione al presente progetto, viene calcolata nel rispetto della dotazione minima indicato all'art. 6 delle NTO del PI per le destinazioni e attività di ristorazione, direzionale e artigianato di servizio; viene inoltre verificata la disponibilità delle superfici minime richieste dall'art. 16 della L.R. 15/04 per la grande struttura di vendita.

Relativamente al servizio di acquedotto e di fornitura del gas metano, l'area è stata recentemente collegata con la rete comunale esistente.

2. Aspetti specificatamente igienico sanitari.

Il progetto recepisce quanto previsto dalla D.G.R. del Veneto n. 1887 del 27.05.97.

Attualmente non sono state definite le singole aziende o gli utilizzatori delle singole unità immobiliari e pertanto non sono state indicate particolari tipologie di lavorazioni. Sarà cura del singolo utilizzatore presentare prima dell'agibilità del fabbricato la specifica scheda Ulss per le autorizzazioni igienico sanitarie specifiche.

Per ciascuna unità destinata ad artigianato di servizio, è previsto uno spogliatoio completo di servizio igienico per il personale.

Le attività di ristorazione sono state dotate ciascuna di propri spogliatoi e servizi igienici per personale, per una attività è stato previsto il blocco bagni per i clienti mentre per la seconda si è ipotizzato l'utilizzo dei servizi igienici per il pubblico, comuni a tutta la galleria.

Tutte le attività di tipo commerciale con superficie di vendita superiore a 250 mq., sono dotate ciascuna di propri servizi igienici, distinti per i clienti e per il personale. Per le attività commerciali di dimensioni minori di 250 mq. e servite da una galleria comune, si è previsto un blocco bagni a servizio dei clienti, dotato di servizio igienico per disabili e di nursery, separati.

I servizi igienici che non sono direttamente finestrati, saranno dotati di impianto di ventilazione forzata.

DATI URBANISTICI DEL PROGETTO:

Superficie lorda di pavimento	mq.	24.752,38
Superficie Coperta	mq.	20.011,16
Volume	mq.	136.752,07
Altezza massima fabbricato	ml.	10,00
Superficie di vendita	mq.	14.992,72

RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELLA L. 13/89

L'edificio oggetto della presente richiesta di permesso di costruire di variante e rinnovo viene realizzato su 2 piani fuori terra più una ridotta porzione interrata, destinata esclusivamente a locale tecnologico (locale pompe e vasca antincendio).

Il piano terra e primo sono destinati prevalentemente ad attività commerciali completato da attività direzionali, di ristorazione e artigianato di servizio. E' inoltre previsto l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita dei settori alimentare e non alimentare articolata in centro Commerciale.

Per ciascuna unità sono stati individuati dei blocchi bagno, ciascuno dotato di specifico bagno attrezzato per persone disabili come previsto dalla L. 13/89 e relativo decreto applicativo.

Gli accessi alle attività commerciali avvengono attraverso una galleria coperta comune, mentre relativamente alle unità direzionali, l'accesso avviene separatamente direttamente dall'area esterna sia del piano terra e sia del piano primo, ove è previsto un ampio spazio scoperto a parcheggio.

Su tali aree a parcheggio sono stati individuati gli spazi per la sosta, riservati alle persone disabili e quantificati nella misura di 1 posto per ogni 50 posti complessivi, ogni posto auto misura m. 3,20x5,0. I posti auto per disabili, sono localizzati in prossimità degli ingressi principali.

I percorsi esterni di collegamento tra gli spazi scoperti a parcheggio e l'ingresso alle varie attività, sono resi accessibili alle persone disabili, in quanto tutte le aree scoperte saranno realizzate in leggera pendenza per superare i vari dislivelli esistenti e ove sarà necessario creare un dislivello tra la viabilità e i percorsi pedonali, saranno creati dei percorsi inclinati di raccordo, in numero e con le pendenze di norma, al fine di rendere agevole e accessibile ogni spazio esterno usufruibile e aperto al pubblico.

Tra la pavimentazione esterna e interna di ogni singola attività, è prevista la realizzazione di una soglia con dislivello inferiore a cm. 1 o raccordata in pendenza.

L'accessibilità alle attività previste e localizzate al piano primo, sarà garantita alle persone disabili tramite l'uso della rampa carrabile e la localizzazione di posti auto a loro riservati e mediante l'eliminazione di dislivelli, come sopra specificato. La galleria comune alle attività commerciali del piano terra e del piano primo è collegata tramite un ascensore panoramico con dimensioni per persone disabili.

Con i suddetti accorgimenti è stata garantita completamente l'accessibilità a tutte le unità immobiliari, previste dal nuovo insediamento.