

REGIONE  
DEL VENETO

PROVINCIA  
DI VICENZA

COMUNE DI  
VICENZA

VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE EDIFICI 3A-3B  
PARCO COMMERCIALE "POMARI"

D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii.  
Legge Regionale del Veneto 18 Febbraio 2016 n. 4

ELABORATI PROGETTUALI

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA PROGETTUALE V.I.A. 2019

TAV. N.

SCALA

DATA

Maggio 2019

FILE

PROPONENTE:

**AGRIFUTURA S.r.l.**

PROGETTISTA:

**Arch. Gaetano Ingui**

REDATTORE V.I.A.:



## INDICE

1 Introduzione	Pag. 5
2 Area Pomari Piano Particolareggiato n. 4 – P.P.4	Pag. 6
3 P.I.R.U.E.A POMARI	Pag. 9
3.1 Campi da calcio con spogliatoi e servizi	Pag. 10
3.2 Campi da calcio a 5 (calcetto) con centro servizi per associazioni culturali	Pag. 17
3.3 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Pag. 24
4 Parco commerciale del P.I.R.U.E.A. POMARI	Pag. 27
5 Edifici commerciali AUCHAN e 3C realizzati nell'ambito del P.I.R.U.E.A. POMARI all'interno del parco commerciale	Pag. 30
5.1 Edificio "3C"	Pag. 31
5.2 Edificio "4" AUCHAN	Pag. 40
6 Edifici commerciali 3A – 3B da realizzare nell'ambito del P.I.R.U.E.A. POMARI all'interno del parco commerciale	Pag. 43
6.1 Edificio "3A"	Pag. 43
6.2 Edificio "3B"	Pag. 61
7 Opere di urbanizzazione compensative da realizzare nell'ambito del P.I.R.U.E.A. POMARI e del Parco Commerciale	Pag. 77



# RELAZIONE TECNICA PROGETTUALE AREA POMARI

## 1 INTRODUZIONE

Nella relazione tecnica progettuale viene fornita una descrizione storica degli interventi realizzati nell'area POMARI, dal suo inserimento come area di espansione nel P.R.G. del Comune di Vicenza (vedi Foto 1), fino all'individuazione del Parco Commerciale e alla redazione della V.I.A. in fase di presentazione per l'autorizzazione degli edifici commerciali denominati 3A e 3B.

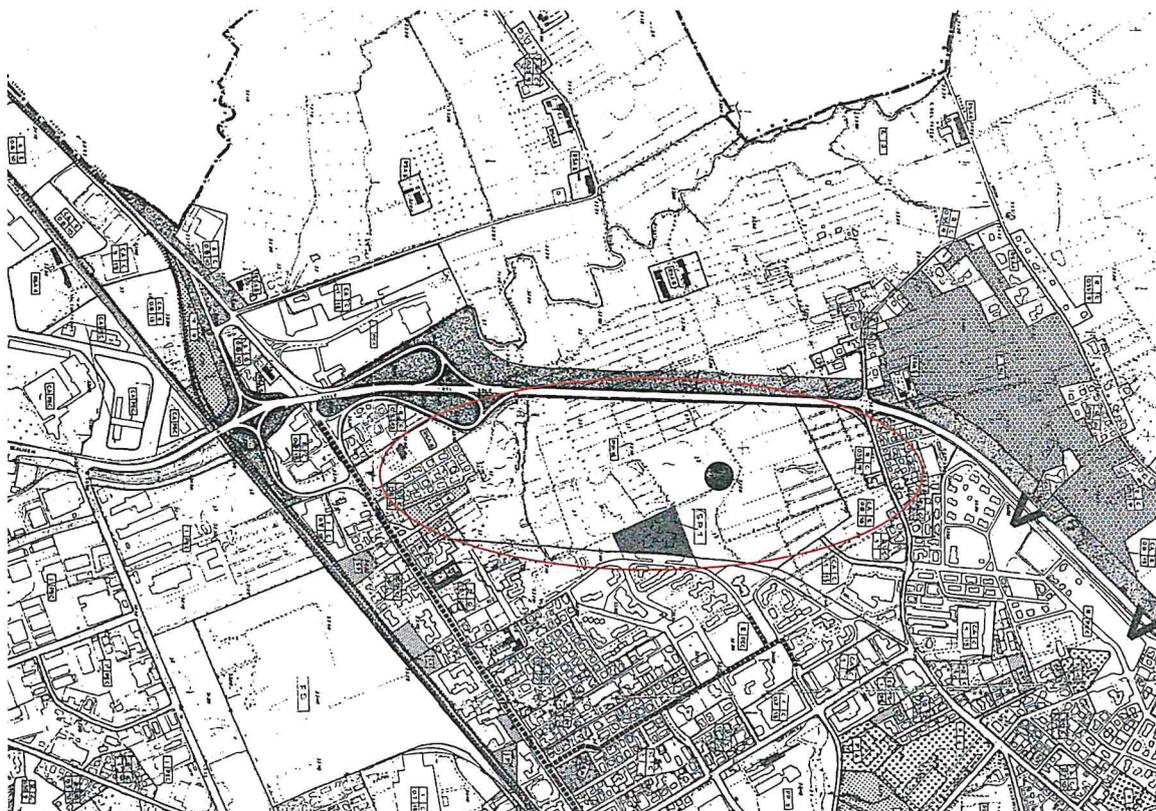


Figura 1 – Estratto di P.R.G. 1979 del Comune di Vicenza

## 2 AREA POMARI PIANO PARTICOLAREGGIATO N.4 - P.P.4

La progettazione dell'area compresa tra Viale del Sole e il perimetro urbano ad Ovest del Comune di Vicenza si pone come elemento di chiusura della zona urbana e anche importante punto di riferimento per attività ed insediamenti di interesse comunale e sovracomunale (vedi Foto 1).



Foto 1 – Area P.P.4 prima dell'intervento

Tale zona urbanistica era definita nel P.R.G. del Comune di Vicenza come P.P.4, Piano Particolareggiato n. 4. I soggetti attuatori del P.P.4 hanno presentato il progetto dello strumento urbanistico che il Comune di Vicenza ha adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 7743/834 del 9 Aprile 1987 e che la Regione Veneto ha avocato e approvato con modifiche d'ufficio con Delibera di Giunta Regionale n. 3776 del 30 Giugno 1987. I soggetti promotori hanno sottoscritto con il Comune di Vicenza la Convenzione Urbanistica 30 Settembre 1988 con Atto del Notaio Francesco D'Ercole di Vicenza Rep. 38440 e Racc. 9061.

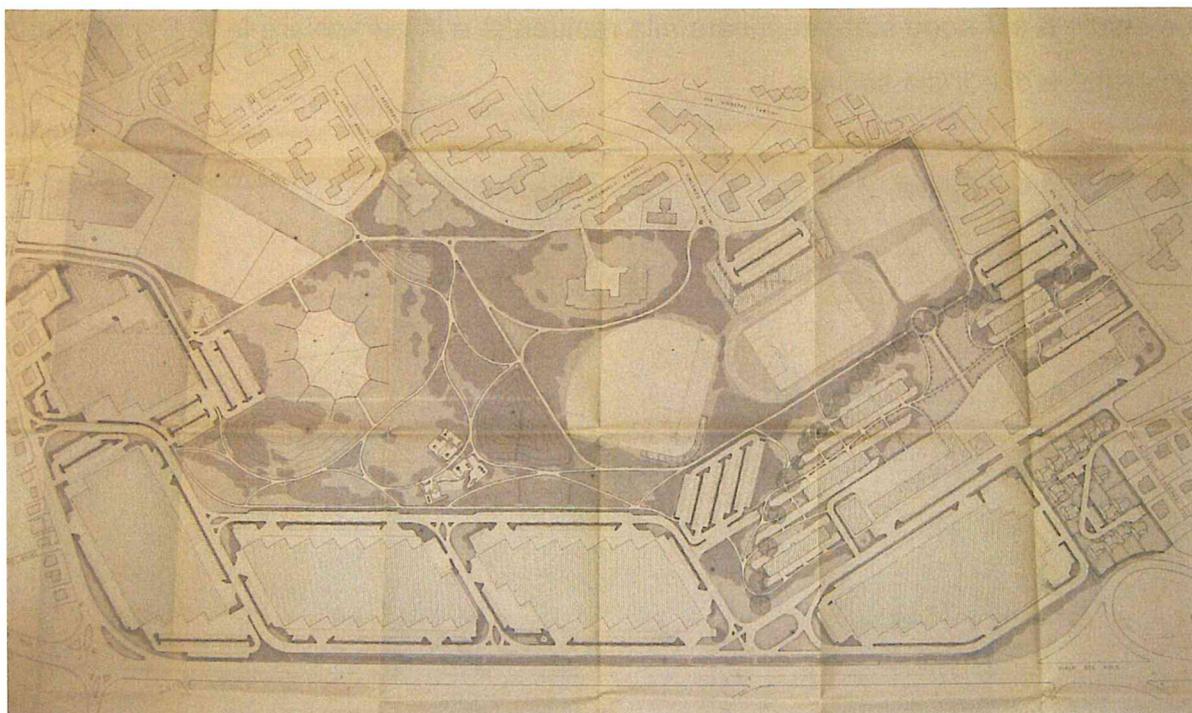


Figura 2 – Estratto Tav. 11 – P.P.4 Piano Particolareggiato n.4 POMARI

Il P.P.4 prevedeva la realizzazione di Opere di Urbanizzazione Primaria per un valore di £ 3.528.629.600 e delle opere di Urbanizzazione Secondaria compreso l'acquisizione delle aree per un valore di £ 6.500.000.000.

Nelle opere di Urbanizzazione Secondaria erano comprese la costruzione di una piattaforma per manifestazione di massa, impianti sportivi quali campo da calcio con rettilineo e anello a 4 corsie per atletica leggera, campo da base-ball, blocco servizi con spogliatoi per gli atleti e i giudici di gara comprensivi di arredi e attrezzature sportive (vedi Figura 2).

Le indicazioni del P.R.G. prevedevano una superficie minima di 250.000 m<sup>2</sup> da riservare a spazi di uso pubblico che nella progettazione si era tenuto opportuno localizzare in un'unica ampia fascia comprendente le infrastrutture scolastiche e sportive esistenti.

La struttura del P.P.4 POMARI è stata suddivisa in 7 grandi insule organizzate in spazi modulari per consentire una notevole flessibilità d'uso (vedi Figura 3). Le Insule 1 e 4 per la loro ubicazione strategica sono state destinate ad attività artigianali, direzionali e commerciali la n. 1 e commerciali-annonari la n. 4.

Le insule n. 2 e 3 sono state riservate ad attività artigianali mentre nell'isola 5 sono stati previsti insediamenti commerciali-annonari e produttivi.

Le insule 6 e 7 sono state destinate alla residenza e in particolare la n. 6 a residenza a carattere di edilizia sociale.

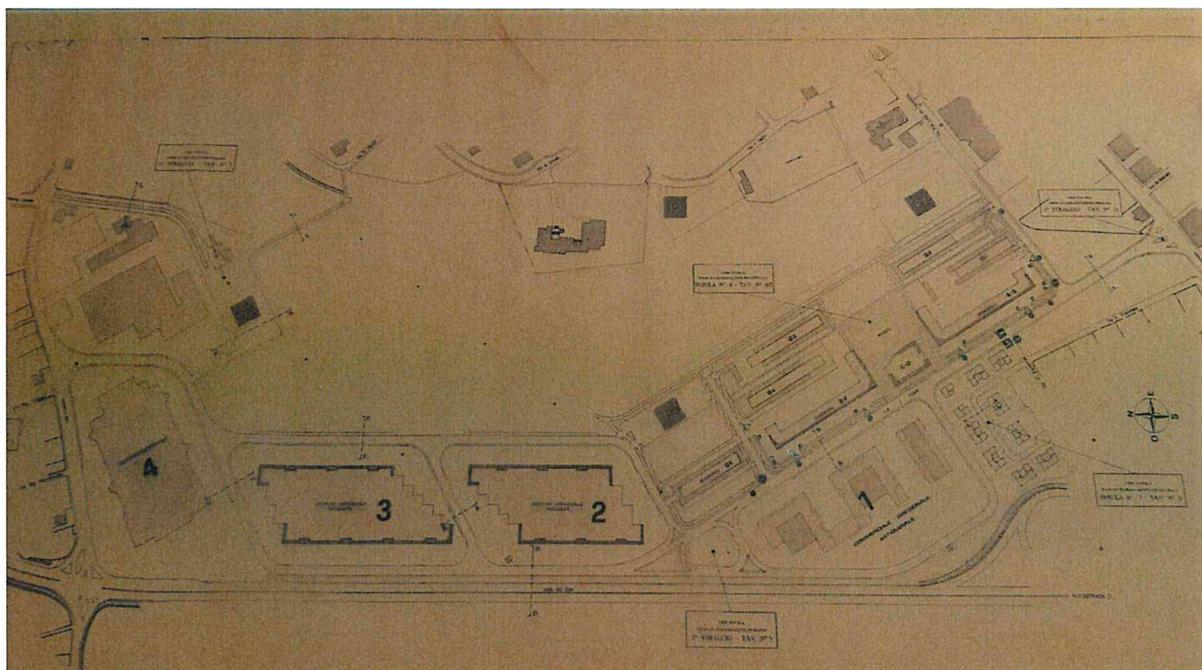


Figura 3 – Individuazione Piani di Coordinamento Progettuali P.P.4 POMARI

Le Opere di Urbanizzazione sono state suddivise in 4 stralci funzionali e realizzate nei termini previsti dalla Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato n. 4.

In particolare comprendono le sedi stradali con i relativi sottoservizi di Via Enrico Fermi, Via Ernesto Teodoro Moneta, Via Eugenio Montale, Via Salvatore Quasimodo, la parte terminale di Via Pierluigi da Palestrina e Via Giulio Natta. Sono stati realizzati inoltre 5 parcheggi pubblici distribuiti omogeneamente lungo tutto il Piano Particolareggiato e posizionati in prossimità delle attività commerciali e delle aree a verde attrezzato.

Il P.P.4 POMARI, considerata la grande dimensione, non è stato ultimato nei tempi previsti dalla Convenzione Urbanistica e pertanto è rimasto in parte non attuato.

Il termine di efficacia dello strumento urbanistico è scaduto il 18 Febbraio 1998. L'amministrazione Comunale ha approvato con D.C.C. n.9 del 2000 un Piano di completamento per ultimare l'assetto urbanistico del territorio relativamente alla parte rimasta non urbanizzata e inedificata. Tale parte comprendeva le Insule 2 e 3, una parte dell'Insula 1 e alcune aree di completamento nella zona di accesso su Viale San Lazzaro.

### 3 P.I.R.U.E.A. POMARI

A seguito dell'opposizione delle Società attuatrici del P.P.4 al Piano di completamento approvato dal Comune di Vicenza si è trovato un accordo tra i privati e l'Amministrazione comunale che si è finalizzata in una proposta di pianificazione urbanistica attuativa, unitaria e coordinata, denominata P.I.R.U.E.A. POMARI, in sostanziale conformità allo strumento urbanistico generale, fatte salve alcune modifiche di perimetro e contenuti.

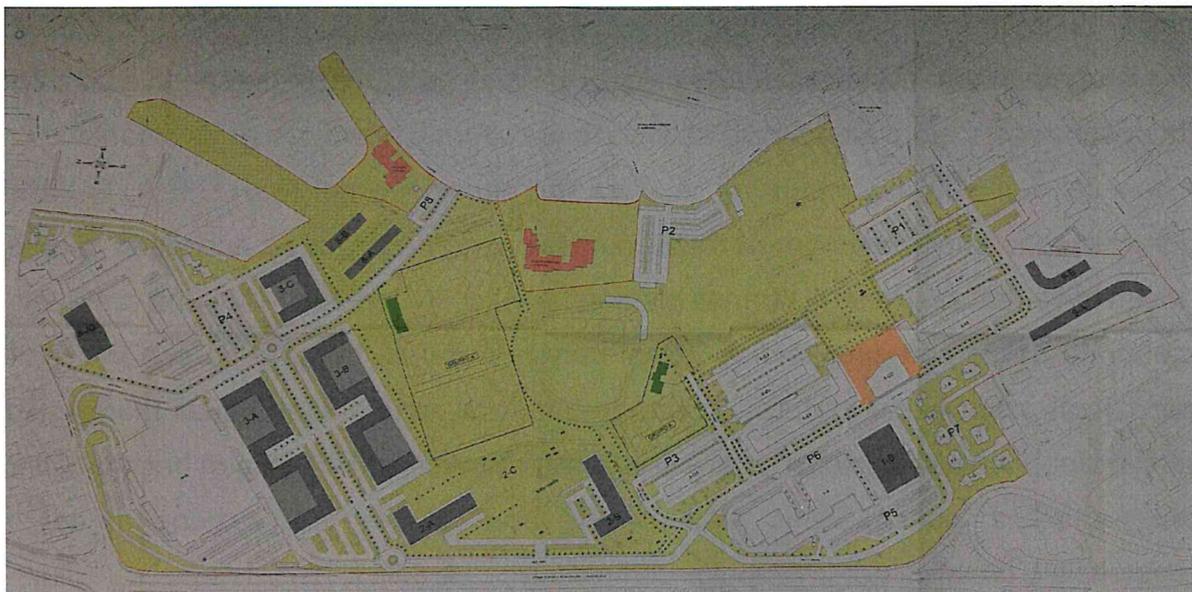


Figura 4 – Estratto Tav. 17 P.I.R.U.E.A. POMARI

Il programma di interventi previsto dal P.I.R.U.E.A. POMARI è orientato in modo significativo alla realizzazione di aree e strutture destinate all'uso pubblico contestualmente al completamento dell'edificato (vedi Figura 4).

Il P.I.R.U.E.A. POMARI è stato adottato dall'Amministrazione comunale con Delibera di Giunta Municipale n. 301 del 9 Settembre 2002 e approvato dalla Regione Veneto con Delibera di Giunta Regionale n. 288 del 7 Febbraio 2003 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 27 dell'11 Marzo 2003.

I soggetti promotori hanno sottoscritto con il Comune di Vicenza la Convenzione Urbanistica 12 Maggio 2003 con Atto del Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza Rep. 89182 e Racc. 12762.

La riqualificazione urbanistica del P.I.R.U.E.A. POMARI ha modificato l'assetto viabilistico del Piano con la realizzazione di una nuova viabilità costituita dalle vie Soldà e Arnoldo Onisto che collegano il vecchio P.P.4 con la viabilità della zona P.E.E.P. di San Lazzaro. Una parte della viabilità esistente e in particolare il tratto di Via Enrico Fermi in confine con l'Insula 4 (edificio AUCHAN) verrà declassato a viabilità privata. Il tratto terminale di Via Enrico Fermi che si immette su Strada delle Cattane e che si collega alla rotatoria tra Via Arnoldo Onisto e Via Soldà si chiama Via Pieropan. Nell'ambito del nuovo strumento urbanistico si prevede una superficie da destinare a Opere di Urbanizzazione di 256.000 m<sup>2</sup> oltre alle aree destinate all'edilizia scolastica pari a 19.459 m<sup>2</sup>.

Tra le opere di urbanizzazione sono previsti impianti ed attrezzature sportive ed edifici da destinarsi a Centro Servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato.

I benefici derivanti al Comune di Vicenza dall'attuazione del P.I.R.U.E.A. POMARI comprendono importanti opere edilizie e cessioni gratuite di aree eccedenti gli oneri dovuti nella realizzazione di normali piani urbanistici. In particolare si sono realizzati 3 campi da calcio con spogliatoi e gruppi servizi, 2 campi da calcetto con un centro servizi per associazioni culturali, opere di urbanizzazione primarie quali marciapiedi, nuova viabilità e piste ciclabili, opere di urbanizzazione secondarie, parcheggi pubblici, aree a verde, nonché sono state cedute aree per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica per un importo complessivo di € 8.117.131,71.

Di seguito si provvederà ad una sintetica descrizione delle opere compensative innanzi citate che sono state completamente realizzate nei tempi previsti dalla Convenzione Urbanistica.

### 3.1 CAMPI DA CALCIO CON SPOGLIATOI E GRUPPI SERVIZI

Nell'ambito della realizzazione e attuazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale Pomari (denominato più brevemente P.I.R.U.E.A. POMARI) ubicato in Vicenza, sono stati realizzati nuovi Campi per il gioco del calcio con relativo edificio sede di associazioni sportive, locali di servizio e spogliatoi, a completamento di un'ampia area dove risultano già insediati altri impianti sportivi.

In particolare i nuovi impianti sono situati tra l'attuale campo da baseball e il Parco Commerciale in un'area di circa mq 30.000.

La presente relazione intende fornire una precisa identificazione in termini descrittivi e prestazionali delle diverse opere, realizzate per i 3 Campi da calcio del settore dilettantistico e dell'edificio Sede di associazioni sportive completo di locali di servizio e spogliatoi.

Gli impianti sono stati costruiti nel rispetto delle norme tecniche sull'impiantistica sportiva del CONI e F.I.G.C. con particolare riferimento alle norme tecniche CONI di cui alla Delibera della Giunta Esecutiva n. 851 del 15/07/1999.

Le opere comprendono:

- n. 2 campi da calcio delle dimensioni di m 105.00 x 65.00
- n. 1 campo da calcio delle dimensioni di m 100.00 x 50.00
- n. 1 edificio destinato a sede delle associazioni sportive completo di spogliatoi e di altri locali di supporto.

Il primo campo ha dimensioni di ml 105.00 x 65.00 (campo n. 1) più una fascia di 5.00 m per ogni lato (campo per destinazione)

Il secondo campo ha dimensioni di ml 100.00 x 50.00 (campo n. 2) più una fascia di 3.50 m per i lati lunghi e m 4.00 per i lati corti (campo per destinazione)

Il terzo campo delle dimensioni di ml 105.00 x 65.00 (campo n. 3) più una fascia di 5.00 m per i lati lunghi e ml. 4.00 e 5.00 per i lati corti (campo per destinazione)

Inoltre, i tre impianti sportivi comprendono le seguenti ulteriori opere:

- Fondo in manto erboso
- Impianto di irrigazione completo per tutti i campi da calcio;
- Sistema di drenaggio e smaltimento acque piovane;
- Recinzione con altezza minima di m 2,20 e massima di m 6,00 lungo il perimetro dei campi da gioco;
- Plinti in cemento, opere murarie in genere, posa in opera di cavidotti e pozzetti di raccordo per i conduttori elettrici nei tre campi. L'impianto di illuminazione nei soli campi n. 1 e n. 2 (il campo n.1 verrà illuminato con torri-faro complete di proiettori; il campo n.2 con piloni completi di fari di minore potenza in quanto destinato agli allenamenti serali. Per il campo n. 3 è prevista la sola predisposizione per una futura possibile illuminazione) (vedi Figura 5).

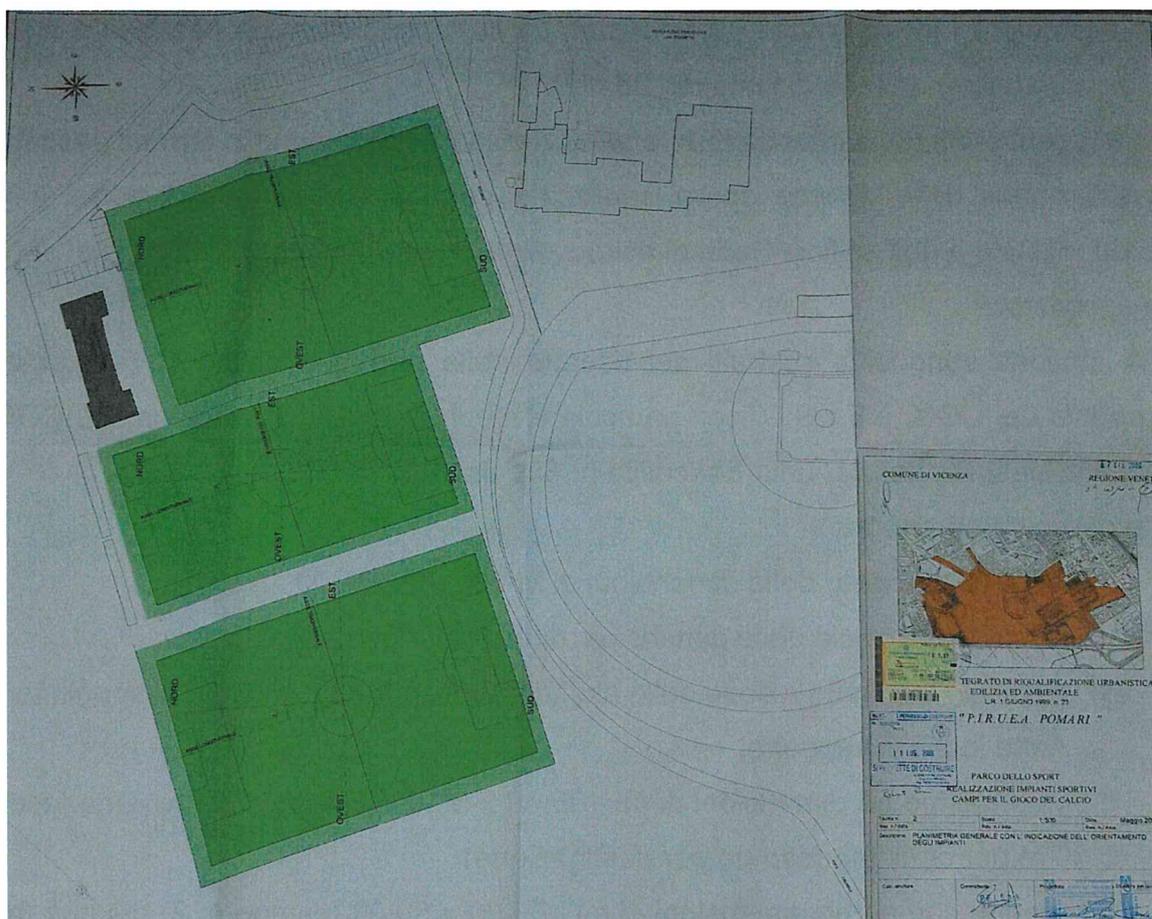


Figura 5 – Estratto Tav. 2 campi da calcio

L'edificio "Sede associazioni sportive" è completo di gruppi spogliatoi, suddivisi in due sezioni, una per ognuna delle società sportive, completi di ogni dotazione per la quale è stata ottenuta l'omologazione e l'utilizzazione per la pratica sportiva del gioco del calcio settore dilettantistico.

Ogni sezione comprenderà i seguenti locali:

- n. 2 vani ad uso spogliatoio,
- n. 1 blocco servizi per ogni spogliatoio dotato di n. 7 docce, n.2 servizi igienici di cui n.1 per portatori di handicap,
- n. 2 locali per arbitri completi di doccia e servizio,
- n. 1 locale ad uso ripostiglio,
- n. 1 locale ad uso magazzino,

Sono altresì previsti altri locali di supporto, di uso comune, quali:

- n. 1 locale ad uso infermeria,
- n. 1 locale ad uso c.t.,

- n. 1 locale per quadri elettrici,
  - n. 1 locale a disposizione,
  - n. 1 locale ad uso cucina con dispensa, spogliatoio, wc e ripostiglio,
  - n. 1 locale ad uso sala relax-sala riunioni e n.1 ufficio sede associazioni sportive.
- (vedi Figura 6)

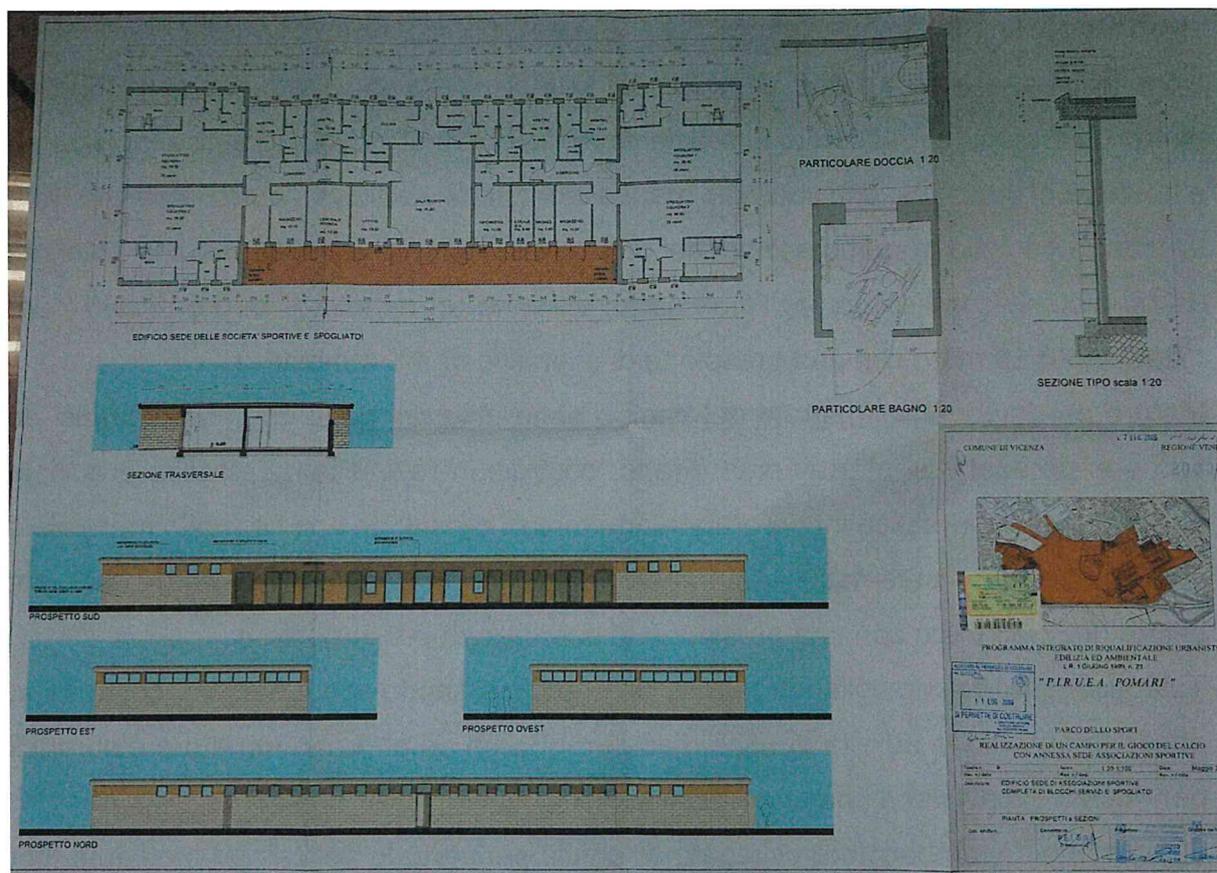


Figura 6 – Estratto Tav. 9 Sede associazioni sportive campi da calcio

Tutta l'area al servizio degli spogliatoi è ben delimitata e protetta in modo tale da garantire la massima sicurezza per atleti, dirigenti ed arbitri. L'accesso all'edificio spogliatoi e al campo avviene con percorsi indipendenti e separati dal contatto diretto con l'esterno.

Sono presenti parcheggi interni all'area riservata all'edificio Sede associazioni sportive destinati alla sosta dei mezzi di soccorso, di pubblica sicurezza o eventualmente degli arbitri. All'esterno dell'impianto sportivo è previsto un ampio parcheggio per gli atleti. Percorrendo comodi marciapiedi è inoltre possibile un rapido collegamento con i

parcheggi previsti nell'ambito del P.I.R.U.E.A. POMARI al limite delle aree residenziali /commerciali/produttive per circa 500 autoveicoli. I parcheggi saranno realizzati con finitura superficiale in conglomerato bituminoso, impianto di pubblica illuminazione, pozzetti, caditoie, canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche, ecc.

L'impianto automatico di irrigazione dei campi da calcio prevede il comando del tipo elettrico completo di programmatore elettronico a 12 stazioni per il comando di valvole con più programmi indipendenti, più partenze al giorno, circuito di comando pompa e avvio manuale per ciascun settore.

Sono impiegati, per la zona centrale del campo, sollevatori idraulici con irrigatore dinamico incorporato costruito in resina sintetica dotati di valvola idraulica incorporata e riduttore di pressione con controllo manuale di aperto – chiuso – automatico, portante un contro cestello in gomma morbida contenente terreno vegetale inerbito sollevato da un pistone con fine corsa. Gli irrigatori avranno un angolo di lavoro di 360°, una gittata di 28-30 metri con una pressione di esercizio di 7-8 atmosfere.

Mentre per la zona perimetrale del campo sono utilizzati degli irrigatori dinamici del tipo pop-up adatti all'interramento diretto, costruiti in resina termoplastica e acciaio, dotati di valvola idraulica incorporata e riduttore di pressione con controllo manuale di aperto – chiuso – automatico. Gli irrigatori avranno un angolo di lavoro di 180°, una gittata di 22-33 metri con una pressione di esercizio di 7-8 atmosfere.

Tutti gli irrigatori sono collegati tramite un braccio a snodo alla tubazione costruita ad anello in polietilene ad alta densità diametro 63 mm ed al programmatore elettronico per mezzo di cavi per il comando degli stessi.

La stazione di pompaggio è collegata all'anello perimetrale del campo mediante tubo in polietilene ad alta densità diametro 75 mm.

L'edificio Sede delle associazioni sportive a servizio dei tre campi di calcio risulta suddiviso, al suo interno in due sezioni comprendenti ciascuna n. 2 vani ad uso spogliatoi e n. 2 blocchi servizi, nonché una serie di locali di supporto ad uso comune quali infermeria, sala riunioni, cucina, sala relax e riunioni, magazzino, ecc.

L'edificio presenta una superficie complessiva pari a circa 500 mq ed è impostato su piano unico; è stato inoltre dimensionato in modo da garantire tutti i requisiti e le caratteristiche di utilizzo da parte dei portatori di handicap, di igiene e salubrità degli ambienti, di sicurezza antintrusione e sicurezza antincendio previsti dalle norme vigenti.

Le pavimentazioni sono di tipo non sdruciolevole nelle condizioni d'uso previste. Le caratteristiche dei materiali di rivestimento impiegati sono tali da consentire la facile pulizia di tutte le superfici evitando l'accumulo della polvere e permettendo la pulizia e la disinfezione con le sostanze in comune commercio. Le diverse parti degli impianti tecnici e le apparecchiature soggette a periodici interventi di manutenzione e controllo dovranno risultare facilmente accessibili ma anche protette da manomissioni.

Sono stati previsti due locali spogliatoio per ognuna delle due sezioni; tutti i locali spogliatoio verranno protetti contro l'introspezione.

Il dimensionamento dei locali spogliatoio (spogliatoi in locale comune) è stato effettuato considerando una superficie per posto spogliatoio non inferiore a mq 1.60 (m 0,80x2), comprensiva degli spazi di passaggio e dell'ingombro di eventuali appendiabiti o armadietti.

Il numero dei posti spogliatoio da realizzare è stato commisurato al numero di utenti contemporanei, riferito allo svolgimento di una partita di calcio, con una capienza massima pari a 40 posti (20 utenti per locale spogliatoio)

Gli spogliatoi risultano fruibili da parte dei disabili; a tal fine le porte di accesso hanno luce netta non inferiore a m 0,90 e, nel caso di locali comuni, è prevista la possibilità di usare una panca della lunghezza di m 0,80 con profondità 0,60 con uno spazio laterale libero della lunghezza di m.1 per la sosta della sedia a ruote. Gli spogliatoi sono dotati di WC e docce con le caratteristiche successivamente indicate; negli spogliatoi, ovvero nelle loro immediate vicinanze, è prevista una fontanella di acqua potabile.

Ogni doccia avrà una dimensione minima (posto doccia) di m 0.90 x 0.90 con antistante spazio di passaggio della larghezza minima di m 0.80, in comune con altri posti doccia.

La quantità delle docce previste in numero di 7 per ogni blocco servizi risulta numericamente superiore al minimo previsto di una doccia ogni quattro utenti.

Almeno un posto doccia per le docce destinate agli uomini ed uno per quelle destinate alle donne sarà fruibile da parte dei disabili motori; tale doccia della dimensione minima di m. 0,90 x 0,90 avrà uno spazio adiacente delle stesse dimensioni per la sosta della sedia a ruote. Il posto doccia sarà dotato di sedile ribaltabile lungo m. 0,80 profondo m. 0,60 e di accessori conformi alla normativa vigente.

I servizi igienici hanno dimensioni superiori alla minima consentita (m 0.90 x 1.20) e sono previsti con porta apribile verso l'esterno; i servizi igienici per disabili motori

hanno dimensioni conformi a quelle previste dalla vigente normativa ed in ogni caso non inferiori a m.1,50 x 1,50.

Ogni blocco presenta l'accesso da apposito vano di disimpegno nel quale sono collocati i due lavabi. All'interno dell'anti WC è installato un ulteriore lavabo.

Salvo quanto indicato al successivo punto, per gli spogliatoi atleti è stato realizzato un WC ogni 15 posti spogliatoio o frazione.

Un WC nei servizi uomini ed uno in quelli destinati alle donne sono stati previsti con accessibilità ai disabili motori con le attrezzature prescritte dalla normativa vigente.

Gli spogliatoi per i giudici di gara sono stati protetti contro l'introspezione e sono stati dimensionati, di massima, per 4 utenti contemporanei considerando una superficie per posto spogliatoio non inferiore a mq 1,6 comprensiva degli spazi di passaggio e dell'ingombro di eventuali appendiabiti o armadietti. Ogni locale spogliatoio presenta a proprio esclusivo servizio un WC, in locale proprio, e una doccia.

Esiste la possibilità di accesso diretto dagli spogliatoi per i giudici di gara alla zona spogliatoi atleti. Gli spogliatoi, i WC e le docce risultano fruibili da parte dei disabili motori. Il locale pronto soccorso è stato ubicato lungo le vie di accesso agli spogliatoi atleti e comunque in modo da avere un agevole accesso sia dallo spazio di attività che dall'esterno dell'impianto. Nel locale di pronto soccorso (o nelle sue immediate vicinanze) è previsto un posto telefonico.

Le dimensioni degli accessi e dei percorsi sono tali da consentire l'agevole passaggio di una barella. Le dimensioni del locale sono state previste in modo da consentire lo svolgimento delle operazioni di pronto soccorso; la superficie netta interna risulta di m<sup>2</sup> 10, con dimensioni minime non inferiori a m 2.50. Il locale è dotato di proprio lavabo. Gli spazi destinati ad infermeria possiedono i requisiti per l'utilizzo quale locale per le visite mediche, facilmente accessibile dall'atrio e dotato di lavabo.

Il magazzino è stato ubicato in modo da avere accesso diretto, o per lo meno agevole, sia dallo spazio di attività che dall'esterno dell'impianto. Le porte di accesso e i percorsi sono stati dimensionati in modo da consentire il passaggio delle attrezzature senza difficoltà. La superficie e le dimensioni sono state correlate ai tipi e livelli di pratica sportiva previsti nell'impianto.

La sala relax – sala riunioni è stata prevista quale spazio di utilizzo per entrambe le società sportive fruitrici degli impianti sportivi, onde permettere, in relazione all'attività di ognuna, la possibilità di momenti di convivialità e di possibili lezioni teoriche relative

alla pratica sportiva. Gli ambienti sono dotati, inoltre, di un servizio igienico e di una cucina attrezzata.

Come previsto dalla Convenzione Urbanistica, le aree e le opere dei campi da calcio con relativi spogliatoi e gruppi servizi, sono stati oggetto di cessione a titolo gratuito al Comune di Vicenza con Atto del Segretario Comunale Rep. 747 del 23 Novembre 2006, registrato a Vicenza il 30 Novembre 2006 al n. 582 1V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza l'11 Gennaio 2007 ai nn. R.G. 1078 ed R.P. 711.

### 3.2 CAMPI DA CALCIO A 5 (CALCETTO) CON CENTRO SERVIZI PER ASSOCIAZIONI CULTURALI

Nell'ambito della realizzazione e attuazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale Pomari (denominato più brevemente P.I.R.U.E.A. POMARI) ubicato in Vicenza, sono stati realizzati nuovi Campi per il gioco del calcio a 5-calcetto con relativo edificio Centro Servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato, a completamento di un'ampia area dove risultano già insediati altri impianti sportivi.

In particolare i nuovi impianti sono compresi tra l'attuale campo da baseball e gli esistenti edifici a destinazione residenziale in un'area di circa mq. 6.000,00.

La presente relazione intende fornire una precisa identificazione in termini descrittivi e prestazionali delle diverse opere realizzate.

Gli impianti sono stati costruiti nel rispetto delle norme tecniche sull'impiantistica sportiva del CONI e F.I.G.C. con particolare riferimento alle norme tecniche CONI di cui alla Delibera della Giunta Esecutiva n. 851 del 15/07/1999.

Gli impianti, sono stati ceduti al Comune di Vicenza con la relativa omologazione della Federazione Italiana Giuoco Calcio e possono essere utilizzati dalle società sportive del settore dilettante

Sono stati realizzati N. 2 campi per calcio a 5-calcetto delle dimensioni complessive di ml. 25,00x45,00 (area campo ml. 22x42), misure che consentono anche lo svolgimento di gare delle massime categorie.

Detti impianti sono costituiti da 2 piattaforme realizzate previa creazione di apposito sottofondo in materiale arido tipo tout-venant compattato, stesa del manto in conglomerato bituminoso drenante e del tappeto finale in erba sintetica.

Nell'edificio realizzato in prossimità degli impianti, individuato come "Centro Servizi" sono presenti degli spogliatoi secondo le regole e norme in vigore per tale disciplina di "calcio a cinque".

Nel citato "Centro Servizi" oltre agli spogliatoi con relativi servizi sono presenti un locale bar, una sala riunioni e locali specifici destinati alla società cui spetterà la gestione e manutenzione dei campi.

Sono presenti parcheggi interni all'area riservata all'edificio centro servizi per associazioni culturali e spogliatoi destinati alla sosta dei mezzi di soccorso, di pubblica sicurezza o eventualmente degli arbitri e agli atleti. La posizione di detti impianti permette di utilizzare in modo agevole anche i parcheggi pubblici limitrofi già esistenti. La progettazione dell'area sportiva prevede una viabilità interna che consente l'accesso da ogni lato dell'area stessa.

E' previsto un collegamento all'interno di tutta l'area attraverso una pista ciclabile sita lungo l'impianto sportivo esistente del Baseball, atto a collegare i due estremi dell'area stessa con penetrazione per accedere ai campi da calcio.

Il collegamento con le zone residenziali/commerciali/produttive ed i parcheggi esistenti consente agli utilizzatori degli impianti e a qualsiasi cittadino di accedere da qualsiasi lato del quartiere utilizzando le strade esistenti.

Sono state effettuate piantumazioni di alberature lungo tutto il perimetro dell'area interessata dagli interventi, nei parcheggi, lungo la pista ciclabile.

E' presente un impianto di illuminazione dei campi di calcio a 5-calcetto con la predisposizione dei plinti in cemento per l'alloggio dei pali di sostegno dei riflettori, la posa in opera dei cavidotti e dei pozzetti di raccordo per conduttori elettrici.

Il Centro Servizi è stato previsto quale supporto dei due campi di calcio a cinque oltre che come sede di associazioni di volontariato esistenti.

Esso contiene al suo interno gli spogliatoi occorrenti alla pratica sportiva del calcio a cinque per una superficie minima riservata nettamente superiore ai 20 mq minimi prescritti; sono previsti inoltre tutti i servizi igienici e le docce, nonché tutti i locali componenti i servizi di supporto quali spogliatoio arbitro, infermeria, magazzino, C.T., locale Q.E. per una superficie netta destinata di circa 167 mq (vedi Figura 7).

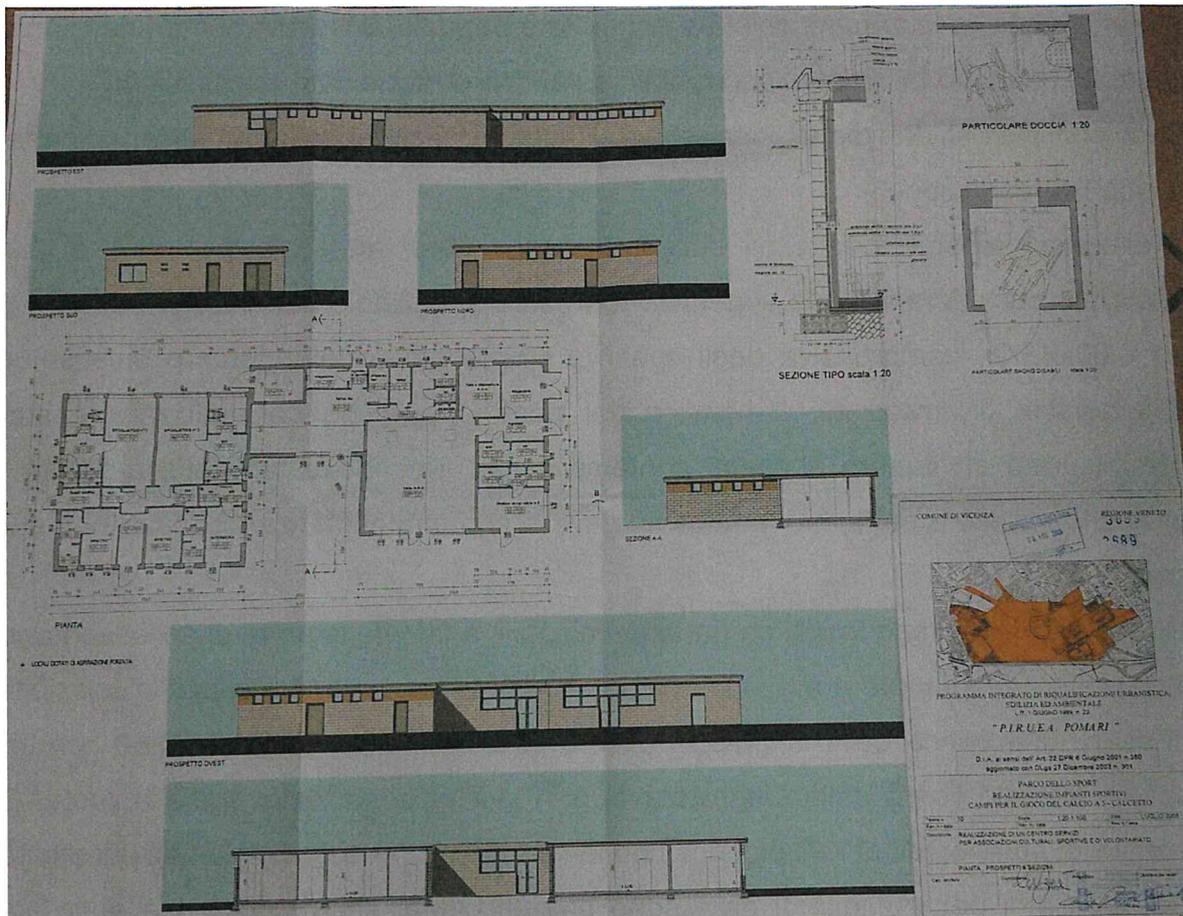


Figura 7 – Estratto Tav. 10 Centro servizi per associazioni culturali

Negli spazi interni dell'edificio, in posizione centrale e facilmente accessibile, trova posto anche un bar della superficie complessiva netta di circa 55 mq, completo di tutti i servizi annessi e spazio scoperto antistante di mq 48 circa.

Infine un'ultima porzione dello stabile di circa 118 mq netti è destinata a sede di una associazione di volontariato con la previsione di spazi ad ufficio, servizi igienici, una sala riunioni.

L'edificio presenta nel suo complesso una superficie totale pari a mq 401,67 ed è impostato su piano unico con copertura piana. L'edificio è stato progettato in modo da garantire tutti i requisiti e le caratteristiche di utilizzo da parte dei portatori di handicap, igiene e salubrità degli ambienti, previsti delle norme vigenti.

Le pavimentazioni sono del tipo non sdruciolevole nelle condizioni d'uso previste. Le caratteristiche dei materiali di rivestimento impiegati sono tali da consentire la facile pulizia di tutte le superfici evitando l'accumulo della polvere e permettendo la facile

pulizia e disinfezione con le sostanze in comune commercio. Le diverse parti degli impianti tecnici e le apparecchiature soggette a periodici interventi di manutenzione e controllo risultano facilmente accessibili ma anche protette da manomissioni.

Sono stati previsti due distinti locali spogliatoio; tutti i locali spogliatoio verranno protetti contro l'introspezione.

Il dimensionamento dei locali spogliatoio (spogliatoi in locale comune) è stato effettuato considerando una superficie per posto spogliatoio non inferiore a mq 1.60 (m 0.80x2.00), comprensiva degli spazi di passaggio e dell'ingombro di eventuali appendiabiti o armadietti. Il numero dei posti spogliatoio da realizzare è stato commisurato al numero di utenti contemporanei, tenendo conto delle modalità di avvicendamento e del tipo di pratica sportiva e con una capienza massima pari a 20 posti.

Gli spogliatoi risultano fruibili da parte dei disabili; a tal fine le porte di accesso hanno luce netta non inferiore a m 0,90 e, nel caso di locali comuni, è prevista la possibilità di usare una panca della lunghezza di m 0.80 con una profondità m 0.60 con uno spazio laterale libero della lunghezza di m 1 per la sosta della sedia a ruote. Gli spogliatoi sono dotati di WC e docce con le caratteristiche successivamente indicate. Gli spogliatoi per i giudici di gara sono protetti contro l'introspezione e sono stati dimensionati, di massima, per 4-6 utenti contemporanei considerando una superficie per posto spogliatoio non inferiore a mq 1,6 comprensiva degli spazi di passaggio e dell'ingombro di eventuali appendiabiti o armadietti. Ogni locale spogliatoio presenta a proprio esclusivo servizio un WC, in locale proprio e una doccia.

Esiste la possibilità di accesso diretto dagli spogliatoi per i giudici di gara/istruttori alla zona spogliatoi atleti. Gli spogliatoi, i WC e le docce risultano fruibili da parte dei disabili motori.

L'infermeria è ubicata lungo le vie di transito agli spogliatoi atleti e comunque in modo da avere un agevole accesso dallo spazio di attività. Nel locale di pronto soccorso (o nelle sue immediate vicinanze) è previsto un posto telefonico.

Le dimensioni degli accessi e dei percorsi sono tali da consentire l'agevole passaggio di una barella. Le dimensioni del locale sono state previste in modo da consentire lo svolgimento delle operazioni di pronto soccorso; la superficie netta interna risulta di circa mq 10, superiore al minimo prescritto pari a mq 9 con dimensioni minime non inferiori a m 2.50. Il locale è stato dotato di proprio wc adatto per disabili in locale separato, con anti wc dotato di lavabo.

Gli spazi destinati ad infermeria possiedono i requisiti per l'utilizzo quale locale per le visite mediche, facilmente accessibile dall'atrio.

Il magazzino, è stato ubicato in modo da avere accesso diretto e agevole dallo spazio di attività dell'impianto. Le porte di accesso e i percorsi sono stati dimensionati in modo da consentire il passaggio delle attrezzature senza difficoltà. La superficie e le dimensioni sono state correlati ai tipi e livelli di pratica sportiva previsti nell'impianto ed alla polivalenza d'uso, con particolare riferimento alle attrezzature.

Per gli spogliatoi atleti è stato realizzato un WC ogni 15 posti spogliatoio o frazione e un WC accessibile ai disabili motori con le attrezzature prescritte dalla normativa vigente.

I servizi igienici hanno dimensione superiore alla minima consentita pari a m 0.90x1.20 con porta apribile verso l'esterno; i servizi igienici per disabili motori hanno dimensione conforme a quelle previste dalla normativa al riguardo ed in ogni caso non inferiori a m 1.50x1.50.

Per i servizi igienici degli atleti, ogni locale WC presenta l'accesso da apposito locale di disimpegno (anti WC), a servizio di più locali WC, nel quale sono stati installati due WC. All'interno dell'anti WC, in numero complessivo corrispondente a quello dei WC, sono installati due lavabi o un lavabo a canale con un minimo di due erogatori.

Ogni doccia ha una dimensione minima (posto doccia) di m 0.90x0.90 con antistante spazio di passaggio della larghezza minima di m 0.80, in comune con altri posti doccia. Salvo quanto indicato al successivo punto, è stato previsto un posto doccia almeno ogni 4 posti spogliatoio o frazione, con dotazione complessiva pari a 4 docce.

Almeno un posto doccia dovrà essere fruibile da parte dei disabili motori; tale doccia della dimensione minima di m 0.90x0.90 dovrà avere uno spazio adiacente delle stesse dimensioni per la sosta della sedia a ruote. Il posto doccia è dotato di sedile ribaltabile lungo m 0.80 profondo m 0.60 e di accessori conformi alla normativa vigente.

Il bar trova posto negli spazi interni dell'edificio, in posizione centrale facilmente accessibile e presenta una superficie complessiva netta di circa 55 mq completo di tutti i servizi igienici e di supporto previsti con uno spazio scoperto antistante di mq 48 circa.

Una porzione dello stabile di circa 118 mq netti è stata destinata a sede di una associazione di volontariato con la previsione di spazi destinati ad ufficio, a servizi igienici, una sala riunioni, un presidio di quartiere.



Figura 8 – Estratto Tav. 4 campi da calcio a 5 - calcetto

Il centro sportivo è costituito da 2 campi di misura 42x22 metri per una superficie di gioco pari a 924 mq/campo (vedi Figura 8).

Entrambi i campi sono realizzati con le medesime tecniche costruttive che prevedono un sistema di drenaggio incrociato per la raccolta delle acque meteoriche che penetrano nel terreno attraverso il manto sintetico e il bynder drenante, due canalette continue disposte lungo i bordi longitudinali dei campi per la raccolta delle acque meteoriche superficiali e l'allontanamento delle stesse tramite un collettore perimetrale completo di pozzetti.

Le lavorazioni effettuate che si possono così riassumere hanno previsto uno sbancamento del terreno esistente e un successivo livellamento del fondo cassonetto a due falde con pendenza del 0,5% eseguito con macchinari a strumentazione laser. I drenaggi sono stati realizzati in modo incrociato, in senso longitudinale e trasversale del campo, eseguendo gli scavi con apposita attrezzatura rotante a catena o con escavatore per una sezione di cm 15x15 seguendo la pendenza del campo.

Negli scavi, di maglia m 12,00 x 4,00 ÷ 5,00, è stato posato un tubo flessibile microforato a doppia parete con diametro 90 mm affogato nel ghiaino spezzato e lavato

con granulometria 2-4 mm. I drenaggi sono collegati ai pozzetti del collettore perimetrale che è stato eseguito, una volta effettuato lo scavo, con un tubo flessibile microforato a doppia parete del diametro di 160 mm.

Un secondo collettore per la raccolta delle acque meteoriche superficiali è stato realizzato mediante la posa di canalina continua posta lungo i due lati longitudinali dei campi da gioco. L'acqua raccolta è convogliata nella rete delle acque bianche.

Il sottofondo dei campi è realizzato mediante la stesura e compattazione di materiale arido pulito per uno spessore di circa 25 cm livellato a due falde con pendenza del 0,5%.

Si è proceduto quindi alla realizzazione di un manto in conglomerato bituminoso (bynder) drenante per uno spessore di cm 7 seguendo sempre la pendenza delle falde. La superficie dei campi di gioco è stata realizzata mediante la posa di un manto erboso sintetico dello spessore di 40 mm intasato con sabbia e gomma IPDM.

L'impianto di inumidimento funziona con comando del tipo elettrico completo di programmatore elettronico per il comando di valvole, circuito di comando pompa e avvio manuale per ciascun settore.

Nella zona perimetrale del campo sono presenti degli irrigatori dinamici del tipo pop-up adatti all'interramento diretto, costruiti in resina termoplastica e acciaio, dotati di valvola idraulica incorporata e riduttore di pressione con controllo manuale di aperto – chiuso – automatico. Gli irrigatori hanno un angolo di lavoro di 90° e 180°, una gittata di 22-24 metri con una pressione di esercizio di 7-8 atmosfere.

Tutti gli irrigatori sono collegati tramite un braccio a snodo alla tubazione costruita ad anello in polietilene ad alta densità diametro 63 mm ed al programmatore elettronico per mezzo di cavi per il comando degli stessi.

La stazione di pompaggio è collegata all'anello perimetrale del campo mediante tubo in polietilene ad alta densità diametro 75 mm.

Ogni campo è dotato di recinzione sui quattro lati. In senso longitudinale la recinzione è costituita da una rete metallica zincata plastificata romboidale, maglia cm. 5x5, h m 2,50 mentre dietro le porte la recinzione è composta da rete metallica come la precedente per una altezza di m 2,50 e rete in nylon intrecciato maglia cm 13x13 fino ad un'altezza complessiva di m 5,00. Sulle recinzioni descritte sono inseriti idonei cancelletti di accesso.

Ogni campo è dotato di idoneo impianto di illuminazione mediante pali posti lungo il senso longitudinale con apparecchi illuminanti che garantiranno il grado di illuminamento richiesto dalle norme.

Come previsto dalla Convenzione Urbanistica, le aree e le opere dei campi da calcio con relativi spogliatoi e gruppi servizi, sono stati oggetto di cessione a titolo gratuito al Comune di Vicenza con Atto del Segretario Comunale Rep. 747 del 23 Novembre 2006, registrato a Vicenza il 30 Novembre 2006 al n. 582 1V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza l'11 Gennaio 2007 ai nn. R.G. 1078 ed R.P. 711.

### 3.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'approvazione del P.I.R.U.E.A. POMARI ha previsto una sostanziale modifica dell'impianto urbanistico che inizialmente corrispondeva alle insule 2-3-4 del PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 4 POMARI.

In particolare è stata interrotta la continuità di Via Enrico Fermi in corrispondenza del Centro Commerciale AUCHAN con il declassamento a viabilità privata del tratto compreso tra AUCHAN e il lotto dell'edificio 3A.

Inoltre, è stato realizzato il collegamento tra la viabilità del P.I.R.U.E.A. POMARI e la vecchia zona P.E.E.P. di San Lazzaro collegando le nuove sedi stradali di Via Arnoldo Onisto, Via Soldà e Via Pieropan con Via Corelli.

Le nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono:

- nuova sede stradale di Via Arnoldo Onisto
- nuova sede stradale di Via Soldà con due rotatorie di collegamento
- nuova sede di Via Pieropan
- modifica e ampliamento del Parcheggio pubblico P4
- nuovi percorsi pedonali ai lati delle nuove sedi stradali
- nuovi percorsi ciclopedonali che collegano la nuova viabilità agli impianti sportivi
- nuovo parcheggio pubblico P3 adiacente i campi da calcio a 5 – calcetto
- modifica e ampliamento del parcheggio pubblico P6
- nuove aree verdi limitrofe gli impianti sportivi dei campi da calcio e dei campi da calcio a 5 – calcetto
- nuovo impianto di fognatura reti acque bianche e nere

- nuovo impianto linea media e bassa tensione con cavidotti e 4 cabine elettriche
- nuovo impianto di illuminazione pubblica
- nuovo impianto delle reti di acqua e gas
- nuovo impianto di rete telefonica
- nuove piantumazioni e aree verdi

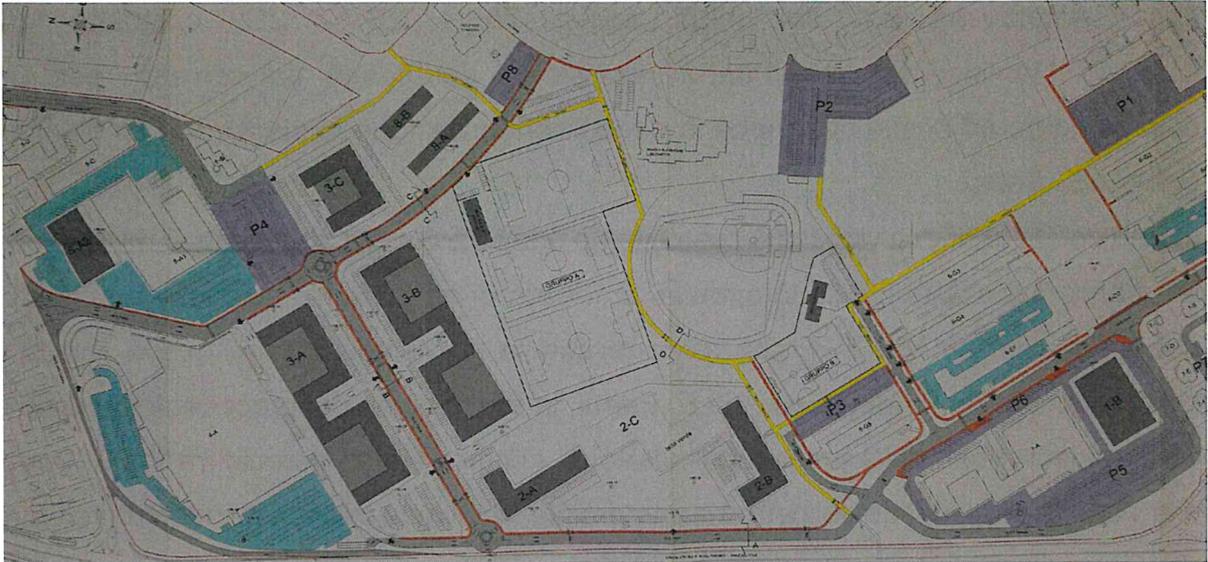


Figura 9 – Estratto Tav. 16 P.I.R.U.E.A. POMARI

Le suddette opere di urbanizzazione sono state progettate e realizzate nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.R.U.E.A. POMARI e secondo le indicazioni formulate dagli uffici comunali e dagli Enti gestori dei servizi pubblici.

Le strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali sono stati realizzati rispettando i tracciati e le dimensioni indicate dall'Ufficio Mobilità del Comune di Vicenza (vedi Figura 9).

I progetti delle Opere di Urbanizzazione hanno previsto alcune modifiche rispetto alle tavole del piano urbanistico P.I.R.U.E.A. POMARI.

Le varianti hanno interessato esclusivamente modifiche alla viabilità che è stata integrata e migliorata al fine di dare adeguata risposta alle osservazioni formulate dal CONI in fase di esame del progetto dei Campi per il Gioco del Calcio.

In particolare, se da un lato il progetto dei suddetti impianti sportivi ha ottenuto parere favorevole, in fase di esame dello stesso era stato osservato come le aree esterne agli impianti sportivi richiedessero uno studio più approfondito al fine di consentire, con particolare riferimento al "campo n. 3 del Gruppo A", l'accesso ad ambulanze, mezzi

dei vigili del fuoco e delle forze di pubblica sicurezza per il soccorso ad atleti e spettatori durante lo svolgimento delle future manifestazioni sportive.

Per dare adeguata risposta alle esigenze sopra illustrate è stato dato corso ad una serie di incontri con l'Assessorato alla Mobilità e relativi Tecnici che ha portato alla redazione di varianti progettuali ed esecutive.

La soluzione viaria definitiva prevede anche la realizzazione di un nuovo tratto viario che, ubicato ad est dei futuri edifici 2A - 2B - 2C, completa Via Eugenio Montale, ora interrotta in prossimità dei campi da calcetto, con un collegamento ad anello che mette in diretta comunicazione la stessa Via E. Montale con Via E. Fermi.

In particolare la nuova viabilità è costituita da una strada della larghezza di ml 6,00 con un marciapiede, su un solo lato, della larghezza di ml 1,50. L'innesto della suddetta nuova viabilità su Via E. Fermi avviene con la previsione di una nuova rotatoria all'incrocio tra Via E. Montale e Via E. Fermi, in sostituzione del precedente incrocio e con la ridefinizione della precedente rotatoria, già prevista all'incrocio tra Via E. Fermi e la viabilità proveniente dal centro commerciale, che viene traslata in modo da rendere più sicura l'immissione sulla stessa (vedi Figura 10).

Quanto proposto ha conseguito una miglioria alla viabilità di piano rispettando nel contempo gli indirizzi delle N.T.A. di Piano che prevedono che *"restano vincolanti le previsioni relative all'impianto urbanistico delle aree destinate a strade, parcheggi, verde pubblico ed impianti sportivi"* (art. 4.3 delle N.T.A. di Piano).

Per il P.I.R.U.E.A. Pomari le suddette previsioni sono rappresentate dall'asse viario principale costituito da Via E. Fermi, dall'asse viario di collegamento da Via delle Cattane a Via Corelli e dagli impianti sportivi costituiti dal Gruppo A (tre campi per il gioco del calcio) e Gruppo B (due campi per il gioco del calcio a 5) con i relativi edifici di servizio.

La nuova viabilità proposta è quindi a servizio degli impianti sportivi e delle aree destinate a parcheggio pubblico previste tra l'edificio 3 A e il Gruppo A dei campi per il gioco del calcio.

La variante sopra illustrata è consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano e dalla stessa Convenzione Urbanistica sottoscritta per l'attuazione del Piano che prevedono quale vincolo il mantenimento dell'impianto urbanistico del Piano cosa che viene garantita ed anzi viene migliorata.

Le nuove Opere di Urbanizzazione sono state collaudate con 3 collaudi Parziali in data 5 Luglio 2007 e 24 Luglio 2008.

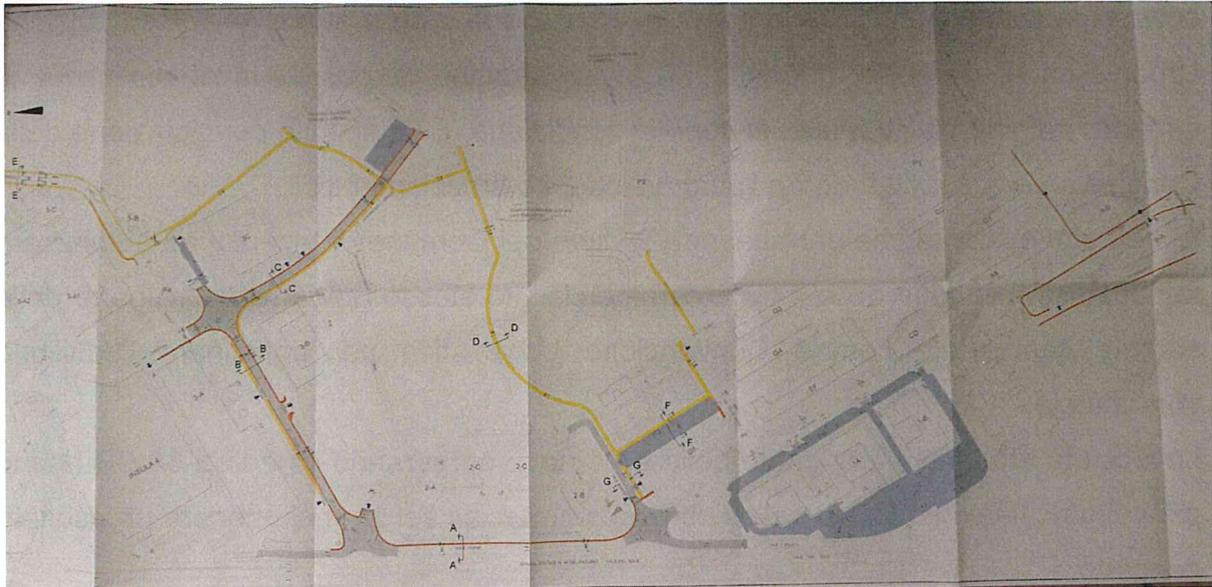


Figura 10 – Estratto Tav. 32 5ª variante Opere Urbanizzazione primaria P.I.R.U.E.A. POMARI

#### 4 PARCO COMMERCIALE DEL P.I.R.U.E.A. POMARI

L'edificazione consentita all'interno dell'ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. POMARI era già stata in parte realizzata in forza del precedente Piano Particolareggiato n. 4 e nel suo complesso corrisponde a quella del vecchio strumento urbanistico.

Il P.I.R.U.E.A. POMARI, in aggiunta, conferma in parte e localizza la volumetria edilizia residenziale pubblica introdotta con la Delibera consigliare che il Comune di Vicenza aveva approvato con il Piano di completamento approvato, innanzi citato.

Il P.I.R.U.E.A. POMARI inoltre, conferma e localizza le superfici quantitative previste prima di tale delibera, modificando la destinazione d'uso in commerciale/direzionale, essendo tale destinazione più consona al tessuto edilizio che si è andato a consolidare negli anni. In sostanza viene sostituita la destinazione artigianale delle vecchie Insule 2 e 3 del P.P.4 costituendo 4 nuovi edifici indicati con le sigle 2A-2B-2C, 3A, 3B e 3C a carattere commerciale e direzionale.

In relazione a quanto stipulato nella Convenzione il Comune di Vicenza si era impegnato a garantire ai privati le destinazioni d'uso indicate nella Relazione Giuridico

Urbanistica e nelle N.T.A. del P.I.R.U.E.A. POMARI e cioè edifici con destinazione commerciale-direzionale e annonaria, come innanzi descritti.

Allo stato attuale i privati attuatori del P.I.R.U.E.A. POMARI hanno adempiuto ai patti sottoscritti consegnando sia le opere edilizie che le aree previste dalla Convenzione Urbanistica. Il Comune, negando ai privati attuatori la possibilità di realizzare le superfici commerciali pattuite, si pone in condizione di illegittimità per violazione della Convenzione conseguendo fra l'altro un indebito arricchimento.

E' del tutto evidente che permanendo il rifiuto del Comune di Vicenza ad autorizzare le superfici di vendita delle attività commerciali, lo stesso dovrà restituire parte delle somme concordate con la Convenzione Urbanistica per ripristinare l'equilibrio contrattuale.

Le Società attrici proprietarie delle aree dove sorgeranno gli edifici 3A-3B hanno più volte richiesto il rilascio delle licenze commerciali senza mai ottenere un risultato concreto.

In particolare per quanto riguarda l'edificio 3A il 9 maggio 2011 è stata presentata la richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire e il 2 gennaio 2012 è stato richiesto il rilascio di due licenze commerciali per medie strutture del settore non alimentare ai sensi della L.R. 15/2004 a cui il Settore Sviluppo Economico ha risposto con l'avvio del procedimento tramite PEC del 23 febbraio 2012 N.P.G. 12923/2012.

Il Permesso di Costruire è stato autorizzato il 08/01/2013 con provvedimento N.U.T. 2548/2011 e N.P.G. 5288/2013.

Successivamente, in conformità alla nuova L.R. 50/2012, sono state presentate nuove richieste per il rilascio delle licenze commerciali in data 5 giugno 2013 con pratiche S.U.A.P. n. 01292950563-05062013-1742 e n. 01292950563-05062013-1810 a cui l'Ufficio Sviluppo Economico ha risposto con la sospensione del procedimento amministrativo. In data 11/02/2014 è stata disposta la proroga di inizio lavori ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L. n. 98 del 09/08/2013.

Per quanto riguarda l'edificio 3B In data 18 Ottobre 2012 è stata presentata la richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire alla quale il S.U.A.P. ha risposto con lettera N.P.G. 77207/2012 e N.U.T. 2879/2012 in data 30 Ottobre 2012 con l'avvio del procedimento amministrativo.

Contestualmente alla pratica edilizia, in data 5 Marzo 2013 è stato richiesto il rilascio di tre licenze commerciali per medie strutture di vendita non alimentare a cui il Settore Sviluppo Economico ha risposto con lettera del 29 Marzo 2013 N.P.G. 25524/2013

disponendo l'avvio del procedimento amministrativo e la sospensione dei termini per la mancata individuazione nello strumento urbanistico delle aree per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita ai sensi della L.R. 50/2012.

Il 5 aprile 2013 il S.U.A.P. ha chiesto l'integrazione della documentazione tecnica progettuale la quale è stata trasmessa in data 7 Maggio 2013 e 7 Agosto 2013.

Successivamente all'integrazione documentale, ai sensi della nuova L.R. 50/2012 è stata presentata nuova richiesta per il rilascio delle 3 licenze commerciali in data 6 Giugno 2013 con pratiche S.U.A.P. n. 01292950563-06062013-1035, n. 01292950563-06062013-1117 e n. 01292950563-06062013-1153, a cui l'Ufficio Sviluppo Economico, con lettere del 18 Giugno 2013 N.P.G. 46773/2013, N.P.G. 43817/2013 e N.P.G. 43818/2013 ha disposto la sospensione dei Procedimenti Amministrativi, in attesa che siano individuate nello strumento urbanistico comunale le aree idonee all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.

Solo con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 09/12/2014 è stata approvata la variante al P.I. che recepisce gli adempimenti obbligatori della L.R. 50 del 28/12/2012 e del R.R. n. 1 del 21/06/2013 con la quale è stato individuato il Parco Commerciale del P.I.R.U.E.A. POMARI che comprende gli edifici 3A - 3B - 3C - AUCHAN (vedi Figura 11).

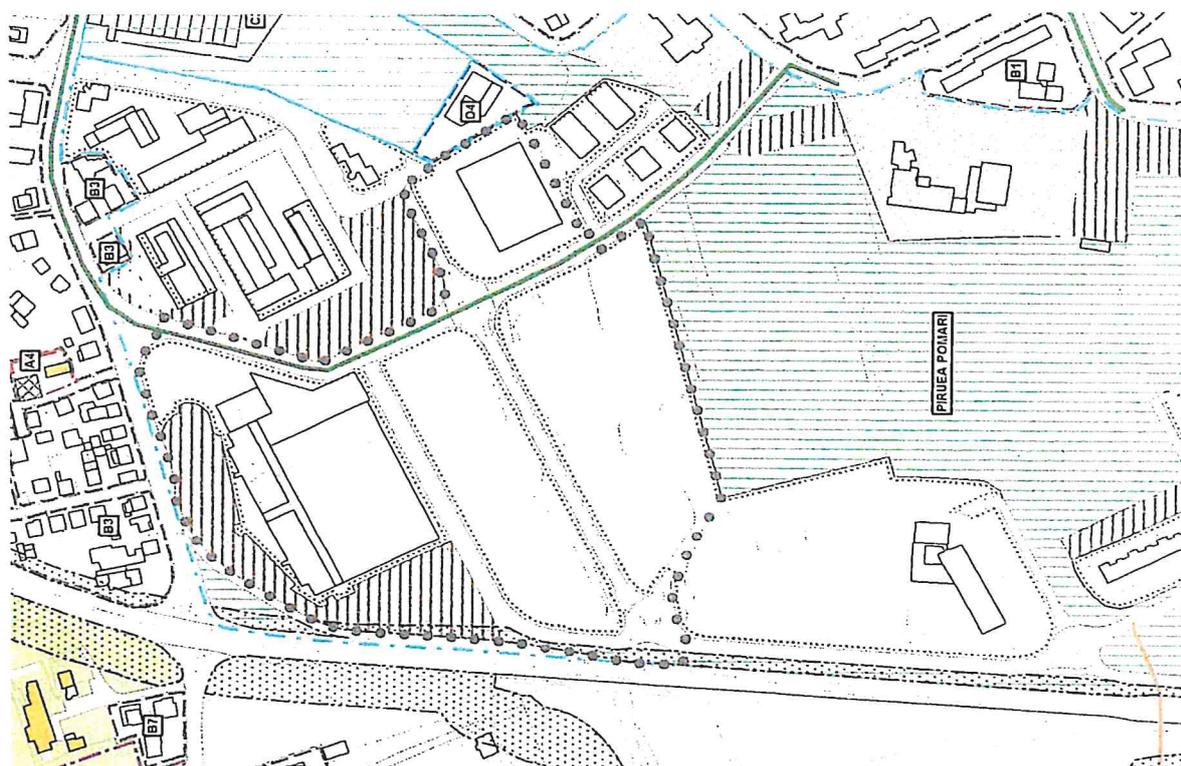


Figura 11 – Estratto P.I. Parco Commerciale P.I.R.U.E.A. POMARI

Il 18/06/2015 con comunicazione N.P.G. 65027/2015 l'Ufficio Commercio Fisso del Comune di Vicenza ha disposto la revoca della sospensione per la richiesta delle licenze commerciali comunicata con precedente lettera del 18/06/2013 N.P.G. 46766/2013 in quanto si era modificato il contesto urbanistico con l'individuazione del Parco Commerciale POMARI. Contestualmente ha provveduto all'archiviazione delle medesime chiedendo di presentare nuove richieste per il rilascio delle licenze commerciali ai sensi delle nuove norme sulle attività commerciali della Regione Veneto.

La Società attuatrice ha presentato in data 15 settembre 2015 ricorso al T.A.R. VENETO per l'annullamento della comunicazione N.P.G. 65027/2015 inviata tramite PEC dall'Ufficio Commercio Fisso del Comune di Vicenza che tutt'ora è in fase dibattimentale.

Il 31/12/2018 è scaduto il Permesso di Costruire dell'edificio 3A senza che si sia potuto costruire l'edificio per la mancanza delle licenze commerciali.

Attualmente la pratica edilizia dell'edificio 3B è in attesa di essere autorizzata per la mancanza del rilascio delle licenze commerciali.

L'amministrazione comunale di Vicenza, dopo l'inserimento del Parco Commerciale nell'ambito del P.I.R.U.E.A. POMARI, non ha mai risposto alle iniziative dei soggetti attuatori privati allo scopo di definire un tavolo di trattativa per l'esecuzione degli edifici 3A e 3B.

L'inerzia del Comune di Vicenza, prima per la mancata individuazione del Parco Commerciale e poi per la manifesta contrarietà a trovare un accordo per l'attuazione delle unità commerciali nelle aree degli edifici 3A e 3B, rappresenta una grave e palese inadempienza le cui conseguenze non possono ricadere sui soggetti attuatori privati.

## 5 EDIFICI COMMERCIALI AUCHAN E 3C REALIZZATI NELL'AMBITO DEL P.I.R.U.E.A. POMARI ALL'INTERNO DEL PARCO COMMERCIALE

A seguito della costituzione del Parco Commerciale con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 09/12/2014 è stato individuato il suo ambito di intervento che comprende alcuni edifici commerciali già esistenti tra cui l'edificio 3C e l'AUCHAN.

## 5.1 – EDIFICIO “3C”

L'edificio 3C (ex BRICOCENTER) e attuale MAURY'S è sito in Via Soldà in adiacenza al parcheggio pubblico P4. L'edificio è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 186/20065 U.T. del 31/05/2005 e successiva variante n. 771/2006 U.T. del 27/06/2006. In data 07/06/2007 è stata presentata la domanda di agibilità che si è concretizzata per decorrenza dei termini.

L'edificio è stato costruito entro i limiti di massimo inviluppo indicati nella tavola n. 15 del P.I.R.U.E.A. Pomari approvato.

L'edificio in oggetto, è sito tra Via Soldà e Via Arnoldo Onisto nei pressi del parcheggio pubblico P4 con ingresso principale da Via Soldà. L'area su cui insiste il fabbricato risulta censita in catasto al Comune di Vicenza Fg. 45 mappale 1608.

La costruzione si sviluppa su un piano terra destinato ad attività commerciale avente altezza sottotrave pari a m. 7,30 con annessi locali di servizio con altezza pari a m. 4,50.

Nella zona soprastante i locali servizi sono ricavati dai locali ad uso uffici, aventi altezza interna pari a m. 3,00 e collegati alla zona commerciale mediante una scala interna di servizio. Le fondazioni previste, saranno di tipo indiretto con pali gettati in profondità aventi adeguata capacità portante.

Le travi in C.A.P. di grande luce sostengono i solai realizzati con tegole a doppio T sempre in C.A.P. I pilastri hanno sezione 60x60 ed i tamponamenti esterni sono eseguiti con pannelli sandwich coibentati dove sono state ricavate delle superfici per finestre e portoni di accesso.

In alcune parti dei prospetti sono previste inoltre tamponature a facciata strutturale. Al piano terra nella zona adiacente l'ingresso stesso sono previste vetrine a tutta altezza e una bussola vetrata. Come precedentemente citato il piano terra è destinato ad una unica attività commerciale con media superficie di vendita del settore non alimentare e annessi magazzino e servizi.

Le suddivisioni interne distinguono esclusivamente la zona di vendita dai locali magazzino e dal gruppo servizi.

Al piano terra è inoltre presente un vano scala per accedere al ridotto piano primo adibito ad uffici.

L'area di vendita è illuminata parzialmente da vetrine situate nella zona adiacente all'ingresso e per la parte rimanente del fabbricato mediante lucernari a soffitto.

In entrambi i casi, il rapporto tra superficie illuminante e superficie di calpestio supera notevolmente i rispettivi rapporti minimi di 1/20 e 1/30.

L'aerazione naturale è garantita con l'apertura dei suddetti lucernari e integrata da quella artificiale come di seguito spiegato.

Sono comunque rispettati i parametri descritti nell'art. 10.3 come combinazione tra aerazione naturale e meccanica.

I servizi igienici sono previsti in un unico gruppo posto nelle immediate vicinanze del vano scala.

Considerata la superficie di vendita superiore ai 1500 m<sup>2</sup>, sono previsti n. 2 WC per sesso ed un WC per soggetti portatori di handicap. Sono stati inoltre realizzati due spogliatoi (uno per sesso) provvisto ciascuno di n. 2 docce e n. 2 WC con anti.

Per ogni locale cieco viene prevista la ventilazione meccanica temporizzata con 10 ricambi ora in modo da garantire un ricambio completo ad ogni utilizzo.

I servizi sono dotati di dispositivo per la distribuzione di sapone liquido e asciugamani a perdere o ad aria.

Le unità direzionali sovrastanti i servizi igienici e gli spogliatoi, sono tutte dotate di illuminazione e aerazione naturale diretta (art. 9.3) con un minimo di 1/8 della superficie di calpestio.

E' previsto comunque, ad integrazione dell'aerazione naturale un impianto di condizionamento in conformità alle specifiche di cui all'art. 9.6.

Il numero dei servizi igienici è distinto per sesso, ed in essi sono previsti gli stessi dispositivi descritti per l'attività commerciale.

Come precedentemente citato, l'aerazione naturale, sia nella attività commerciale che negli uffici, è integrata dalla presenza di un impianto di condizionamento integrale.

Nella zona uffici, l'aria primaria avrà il compito, oltre che di rinnovare l'aria ambiente, di controllare l'umidità relativa sia in estate che in inverno.

L'aria immessa viene filtrata con sistema di filtri a setti piani rigenerabili, con grado di efficienza EU 3 e rendimento >85%.

L'aria viene successivamente espulsa nella percentuale dell'80% per lasciar in leggera sovrappressione gli ambienti, tramite un cassonetto di estrazione.

Il trasporto dell'aria negli ambienti avviene comunque tramite canalizzazioni in lamiera zincata e diffusori o bocchette di mandata in alluminio.

Ai fan-coils è affidato il compito di controllo della temperatura ambiente, fornendo la necessaria energia termica e/o frigorifera per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo.

Per la zona commerciale sia la climatizzazione invernale che quella estiva è realizzata con impianto di condizionamento a tutt'aria.

L'unità di trattamento dell'aria prende la necessaria quota parte di aria esterna, la miscela con la quota parte d'aria ripresa dall'ambiente, la filtra, la scalda, e la umidifica nel periodo invernale, mentre la raffredda e la deumidifica nel periodo estivo e la invia tramite la rete di canalizzazione alle bocchette/diffusori di immissione in ambiente.

Le prese d'aria esterna sono realizzate nei locali tecnici al piano terra.

Le unità di trattamento dell'aria hanno un sistema di filtrazione dell'aria con filtri a setti piani rigenerabili con efficienza EU 3; rendimento >85%.

La garanzia della filtrazione dell'aria è data da dei pressostati differenziali che riveleranno la differente pressione nelle camere prima e dopo la zona filtri e lo sbilanciamento di pressione dovuto ai filtri sporchi, viene segnalato con allarme sul quadro di comando.

Tutto l'impianto di apporto fluidi alle U.T.A. e fan-coils, garantisce il corretto e costante funzionamento in quanto le elettropompe di circolazione sono di tipo gemellare o doppie di cui una di scorta all'altra.

Le condizioni termoigrometriche progettuali sono:

#### 1. CONDIZIONI TERMOIGROMETRICHE ESTERNE

- INVERNO -5°C 80% U.R.
- ESTATE +32°C 50% U.R.

#### 2. CONDIZIONI TERMOIGROMETRICHE INTERNE

- INVERNO +20°C
- ESTATE +26°C

La pulizia dei filtri avviene mediante lavaggi del feltro sintetico con getto d'acqua per asportate il materiale depositato con periodica sostituzione dello stesso a seconda dell'usura.

I locali servizi igienici sono riscaldati nella stagione invernale con radiatori alimentati ad acqua calda con controllo termostatico e dotati di impianto di estrazione dell'aria in modo continuativo con portata pari a 10 ricambi/h ambiente.

In definitiva l'edificio intero è stato progettato nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti e con particolare riguardo alla D.G.R. del maggio 1997 n. 1887.

Le fognature pubbliche sono state eseguite nell'ambito delle opere di urbanizzazione del P.I.R.U.E.A. Pomari e risultano già approvate dall'ufficio delle A.I.M. con provvedimento n. 11857 del 16/04/2004.

Il fabbricato è dotato di fognatura costituita da reti separate di cui una per le acque nere e l'altra per le acque bianche.

La fognatura comunale risulta anch'essa separata per cui, prima dell'immissione dei collettori sulle gallerie comunali, ogni linea ha un pozzetto di ispezione finale.

La rete di scarico delle acque nere è realizzata in pvc mentre la rete di scarico delle acque bianche, comprendente le sole acque meteoriche, è realizzata con tubazioni in pvc per la raccolta dei pluviali e con tubazioni in calcestruzzo per la raccolta delle caditoie del piazzale.

In considerazione del materiale impiegato per le acque nere e per le acque bianche dei pluviali, si precisa che le tubazioni sono tali da garantire la massima scorrevolezza, perfettamente impermeabili e realizzate con giunti di chiusura a tenuta perfetta, pezzi speciali a 30°-45° nei cambi di direzione e nelle ispezioni dotate di adeguato tappo a tenuta.

Al piede delle colonne delle acque nere, o in prossimità, all'esterno dell'edificio, sono posizionati adeguati sifoni muniti di tappo di ispezione e condotto di ventilazione.

Le tubazioni del sistema fognario sono 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.

L'intervento in esame è costituito da un'unica unità commerciale con annessi uffici.

Le acque meteoriche sono allontanate mediante un unico allacciamento sulla nuova strada di lottizzazione. La superficie della copertura è di circa m<sup>2</sup> 3.130. Considerato un regime planivolumetrico di 20 cm/ora si prevede un diametro di progetto di mm 125 per una capacità unitaria fino a 260 m<sup>2</sup> per un totale di 12 pluviali di scarico. I collettori orizzontali saranno previsti con un diametro di progetto di mm 250. Ogni collettore raccoglie metà della superficie di copertura pari a m<sup>2</sup> 1565. Considerato un regime

planivolumetrico di 20 cm/ora per il collettore è stato eseguito con una pendenza costante dell'1%.

Lo scarico delle acque nere avviene con un unico allacciamento sulla nuova strada di lottizzazione. Per il calcolo del diametro delle colonne di scarico delle acque nere si considera la colonna con maggior unità di scarico nelle condizioni di maggior carico.

La colonna più gravosa serve 2 W.C., 2 lavabi e 2 docce al piano primo e un W.C. e un lavabo al piano terra per un totale di 30 unità di scarico.

E' quindi sufficiente uno scarico verticale con diametro di mm 110 che in condizioni normali evacua fino a 600 unità di scarico.

Il collettore orizzontale delle acque nere raccoglie tutte le unità di scarico di tutte le colonne verticali per un totale di 76 unità di scarico.

Prevedendo una pendenza costante dell'1% risulterebbe sufficiente un diametro di progetto di 110 mm.

Poiché il regolamento della fognatura comunale, prevede un diametro minimo di 160 mm è stato utilizzato un collettore di pari diametro anche se notevolmente superiore a quello necessario.

Tutta la progettazione è stata studiata nel rispetto delle N.T.A. del P.I.R.U.E.A. e del P.R.G. all'epoca vigente, delle leggi sull'abbattimento delle barriere architettoniche, delle normative sulle condizioni igienico sanitarie e in materia di prevenzione incendi.

I parcheggi sono predisposti in quantità e superficie superiore alle disposizioni di legge. I parcheggi effettivi spettanti all'edificio 3C ricavati all'esterno del lotto di proprietà nell'ambito degli standards di piano (Elaborato 34 art. 5.4.2 pag. 16 - 17) risultano dal seguente conteggio:

Nell'elaborato n. 34 del P.I.R.U.E.A. Pomari, all'art. 5.4.2 sono riportati i calcoli degli standards relativi ai parcheggi pubblici per le destinazioni commerciali.

In particolare, sono previsti per ogni m<sup>2</sup> di superficie utile 0,4 m<sup>2</sup> di parcheggi ai sensi della L.R. 37/99, ora sostituita dalla L.R. 15/2004.

Tali parcheggi sono vincolati all'attività commerciale e ricavati all'esterno dei lotti di proprietà insieme agli standards di piano. Ai fini della verifica dei parcheggi per ogni singolo edificio gli stessi sono considerati a conguaglio di quelli privati ricavati all'interno del lotto.

Tutto ciò premesso, si è proceduto alla verifica analitica dei parcheggi relativi al lotto "3C" ai sensi della L.R. 15/2004 e all'art. 19 P.R.G. (parcheggi privati) all'epoca vigenti.

L'art. 16 della L.R. 15/2004 al comma 2d, detta i vincoli di natura urbanistica per i settori non alimentari.

Le attività previste nell'edificio corrispondono a medie strutture di vendita inferiori a 2500 m<sup>2</sup> di superficie di vendita.

La normativa vigente prevedeva:

- 1) area parcheggio effettivo > 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della superficie di vendita
- 2) area parcheggio effettivo > 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della superficie lorda di pavimento

I parcheggi effettivi spettanti all'edificio 3C ricavati all'esterno del lotto di proprietà nell'ambito degli standards di piano (Elaborato 34 art. 5.4.2 pag. 16 - 17) risultano dal seguente conteggio:

S.U. COMMERCIALE REALIZZATA =	m <sup>2</sup> 5.935,00
S.U. COMMERCIALE ANNONARIA REALIZZATA =	m <sup>2</sup> 27.068,00
S.U. COMMERCIALE ANNONARIA P.P.4 DA REALIZZARE =	m <sup>2</sup> 15.516,00
<u>S.U. COMMERCIALE P.I.R.U.E.A. DA REALIZZARE =</u>	<u>m<sup>2</sup> 13.950,00</u>
S.U. COMMERCIALE + COMMERCIALE ANNONARIA TOTALE =	m <sup>2</sup> 62.469,00

PARCHEGGI ATTIVITA'

$$\begin{aligned} & \text{COMMERCIALE + COMMERCIALE ANNONARIA REALIZZATA =} \\ & \text{m}^2 \text{ 33.003 x 20\% = } \qquad \qquad \qquad \text{6.600,60 m}^2 \end{aligned}$$

PARCHEGGI ATTIVITA'

$$\begin{aligned} & \text{COMMERCIALE ANNONARIA DA REALIZZARE} \\ & \text{m}^2 \text{ 15.516 x 0,40 = } \qquad \qquad \qquad \text{6.206,40 m}^2 \end{aligned}$$

PARCHEGGI ATTIVITA'

$$\begin{aligned} & \text{COMMERCIALE DA REALIZZARE} \\ & \text{m}^2 \text{ 13.950 x 40\% = } \qquad \qquad \qquad \text{5.580,00 m}^2 \end{aligned}$$

TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI 18.387,00 m<sup>2</sup>

$$\text{INCIDENZA S.U. EDIFICIO 3 C SULLA S.U. TOTALE = } \frac{\text{m}^2 \text{ 3.318,18 x 100}}{\text{m}^2 \text{ 62.469}} = 5,31\%$$

$$\begin{aligned} & \text{PARCHEGGI PUBBLICI A DISPOSIZIONE EDIFICIO 3 C =} \\ & \text{m}^2 \text{ 18.387,00 x 5,31\% = m}^2 \text{ 976,35} \end{aligned}$$

## DATI TECNICI PER VERIFICA PARCHEGGI L.R. 15/2004

SUPERFICIE DI VENDITA = m<sup>2</sup> 2.499,00

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO = m<sup>2</sup> 3.318,18

### - VERIFICA SUPERFICIE A PARCHEGGI

- 1) *con riferimento alla superficie di vendita (Art. 16.2.d L.R. 15/2004)*

$$m^2 2499 \times 1 = m^2 2499$$

*con riferimento alla superficie lorda di pavimento (Art. 16.2.d L.R. 15/2004)*

$$m^2 3318,18 \times 0.80 = m^2 2654,54$$

La soluzione più gravosa per la verifica dei parcheggi era quella riferita alla superficie lorda di pavimento pari a m<sup>2</sup> 2654,54.

Parcheggi privati art. 19 P.R.G. per attività commerciali

$$\text{superficie di vendita} \times 15\% = m^2 2499,00 \times 15\% = m^2 374,85$$

L'art. 23 bis comma 4 del P.R.G. diceva che i parcheggi pubblici o ad uso pubblico e le aree a parcheggio effettivo per clienti, andavano ad integrare le quantità già previste dagli art. 18 e 19 del P.R.G, perciò i m<sup>2</sup> 2654,54 innanzi calcolati ai sensi della L.R. 15/2004 comprendevano già i parcheggi privati pari a m<sup>2</sup> 374,85.

I parcheggi privati ricavati nel lotto di proprietà erano superiori a quelli previsti dall'art. 19 del P.R.G. e quelli reperiti all'esterno del lotto erano inferiori a quelli realmente disponibili per l'edificio 3C nell'ambito del P.I.R.U.E.A.

La soluzione proposta con i dati di progetto è perciò migliorativa rispetto alle quantità di parcheggi disponibile per il lotto dell'edificio 3C.

Ai fini del calcolo della superficie a parcheggi effettivi, la circolare R.V. n 23 del 21/12/99 all'art.1 ultimo comma prevedeva fossero compresi anche gli spazi funzionali alla manovra.

PARCHEGGI REPERITI DA PROGETTO PER LA VERIFICA DELLA L.R.15/2004

SUPERFICIE PARCHEGGI PRIVATI EFFETTIVA ART. 19 P.R.G. ALL'INTERNO DEL LOTTO) = m<sup>2</sup> 375,00 > m<sup>2</sup> 374,85

SUPERFICIE PARCHEGGI EFFETTIVA L.R. 15/2004 ALL'INTERNO DEL LOTTO = m<sup>2</sup> 1953,70

SUPERFICIE PARCHEGGI EFFETTIVA L.R. 15/2004 ESTERNI AL LOTTO (Art. 5.4.2 relazione giuridico-urbanistica documento 34 PAG. 16 – 17) = m<sup>2</sup> 453,50 < m<sup>2</sup> 976,35

m<sup>2</sup> 375,00 + m<sup>2</sup> 1953,70 + m<sup>2</sup> 453,50 > m<sup>2</sup> 2654,54

m<sup>2</sup> 2782,20 > m<sup>2</sup> 2654,54 **VERIFICA SODDISFATTA**

Relazione barriere architettoniche

Il fabbricato 3C ha una destinazione commerciale e risulta compreso all'interno del parco commerciale del P.I.R.U.E.A. Pomari.

La costruzione comprende un Piano Terra ed un Piano Primo.

Nella progettazione si sono individuati e risolti i livelli di compatibilità all'uso presente e futuro degli spazi da parte di persone disabili con ridotta o impedita capacità motoria così come previsto dalla Legge n. 13 del 09/01/1989 e dalla Legge Quadro n. 104 del 05/02/1992 nel rispetto delle specifiche introdotte con il decreto di applicazione D.M. 236 del 14/06/1989.

Si sono studiati e superati i requisiti dell'accessibilità per tutte le zone comuni e per l'unità immobiliare adibita all'attività commerciale.

#### ACCESSIBILITA'

L'edificio in oggetto, è sito tra Via Soldà e Via Arnoldo Onisto nei pressi del parcheggio pubblico P4.

Il collegamento alla viabilità comunale avviene attraverso due ingressi carrai, situati a raso rispetto la quota del parcheggio e del piazzale adiacenti all'edificio.

Tra la viabilità pubblica e il parcheggio interno, si trovano alcuni marciapiedi accessibili per la predisposizione di alcune rampe pedonali.

Il livello di accessibilità a tutte queste zone di utilizzo pubblico è garantito da alcune rampe poste sul fronte aventi pendenze compatibili alle specifiche tecniche del DM 236/89.

L'ingresso dell'edificio avviene tramite accessi posti alla quota del percorso pedonale. La bussola di ingresso è comandata da foto cellule con apertura automatica.

Nel parcheggio esterno, nella misura di un posto auto ogni 50, sono previsti alcuni posti auto in posizione prossima all'ingresso ad uso esclusivo dei disabili.

Al Piano Terra, ove si svolge l'attività commerciale, viene prevista la realizzazione di servizi igienici, di cui uno accessibile da parte di persone portatrici di handicap.

### ADATTABILITA'

Tale requisito è garantito con la possibilità di modificare a piacere le pareti divisorie comprese tra i moduli funzionali definiti dalle strutture portanti interne e di tamponamento.

Con semplici operazioni di rimozione si possono ampliare gli spazi eventualmente necessari rendendoli adeguati alla mobilità di persone su sedia a ruote.

Gli impianti sono facilmente accessibili in quanto le strutture divisorie sono eseguite in pannelli modulari posti su due lati di un profilo in alluminio agganciato al soffitto e al pavimento e cavi all'interno.

I condotti di scarico e ventilazione saranno posti su asole o cavedi facilmente individuabili. Per quanto riguarda materiali, dimensioni e prescrizioni si ottempererà a quanto disposto dalle Specifiche Tecniche indicate nel D.M. del 14/06/ 1989 n. 236.

## 5.2 – EDIFICIO “4” AUCHAN

Il fabbricato commerciale oggetto di intervento edilizio è stato edificato con Concessione edilizia n. 20151 U.T. del 01/07/1993 e successive varianti n. 20151/1 U.T. del 29/11/1994 e n. 20151/2 del 13/02/1995. In data 10/04/1995 è stata rilasciata l'agibilità dell'edificio. L'edificio è censito in catasto al Foglio 45 mappale 1337.

Successivamente sono state presentate numerose D.I.A./S.C.I.A per modifiche interne e variazione della Superficie di Vendita delle varie unità commerciali.

Da ultimo è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 30032 del 16/04/2013, per sanare delle modifiche interne delle singole unità commerciali.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 09/12/2014 è stata approvata la variante al P.I. che recepisce gli adempimenti obbligatori della L.R. 50 del 28/12/2012 e del R.R. n. 1 del 21/06/2013 con la quale è stato individuato il Parco Commerciale del P.I.R.U.E.A. POMARI che comprende tra gli altri anche l'edificio di AUCHAN.

In data 31/03/2015 con Prot. 21932 è stata presentata l'istanza alla Provincia di Vicenza per ottenere il giudizio di compatibilità ambientale al fine di ampliare la superficie di vendita del centro commerciale AUCHAN.

Con Decreto n. 168 del 15/12/2015 la Provincia di Vicenza ha fatto proprio il parere favorevole n. 26/2015 della Commissione Provinciale V.I.A., rilasciando giudizio positivo per la compatibilità ambientale relativo all'ampliamento del Parco commerciale Pomari, mediante incremento della superficie di vendita del centro commerciale AUCHAN.

Nella relazione accompagnata al S.I.A. si definiva che nell'insula n° 4 del vecchio P.P.4 Piano Particolareggiato Pomari, fu posto un vincolo di destinazione d'uso per un'area a parcheggio di estensione pari a 9.500 metri quadrati.

Successivamente fu approvata una variante al progetto di urbanizzazione che ripartiva in maniera diversa all'interno del piano di intervento la collocazione dei parcheggi, prevedendone una dotazione anche entro locali interrati ai quali il vincolo non fu esteso. Con questa variante il precedente vincolo di destinazione riguardante l'area posta a piano campagna, fu ridotto da 9.500 metri quadrati a 7.517 metri quadrati.

A seguito della sopra citata Delibera del Consiglio comunale n. 61 del 16.12.2014, che ha riconosciuto il Parco Commerciale “Pomari”, l'area perimetrata risulta idonea

all'insediamento di Grandi Strutture di Vendita Parchi Commerciali, ai sensi della Legge Regionale 50/2012.

Di seguito si è estrapolata una parte della relazione tecnica allegata alla richiesta di Valutazione di Impatto Ambientale presentata da AUCHAN per ricostruire le opere richieste e approvate.

*“Il Centro Commerciale, denominato “Auchan”, risulta attualmente costituito dall’ipermercato con omonima insegna, autorizzato con Superficie di Vendita totale di mq. 7.156 (di cui mq. 4.076 del settore “non alimentare” e mq. 3.080 del settore “alimentare”) e da una serie di unità commerciali che prospettano sulla “galleria” interna, alcune destinate a esercizi commerciali altre ad attività di servizio. Attualmente risultano autorizzati 2 esercizi di vicinato, ciascuno con Superficie di Vendita di mq. 250 del settore “non alimentare”.*

*Pertanto la Superficie di Vendita complessiva del Centro Commerciale risulta essere pari a mq. 7.656 (mq. 7156 ipermercato + mq. 500 esercizi commerciali galleria).*

*Si precisa che con riferimento alla superficie di vendita relativa agli esercizi di vicinato è da lungo tempo pendente un contenzioso amministrativo tra amministrazione comunale e “Auchan”.*

*In considerazione del progetto di ampliamento oggetto del presente studio si procederà*

*alla rinuncia della superficie di vendita (mq 500) oggetto di contenzioso.*

*Il progetto prevede l'ampliamento del Parco Commerciale mediante l'incremento della superficie di vendita del Centro Commerciale “Auchan”, che verrà ubicata all’interno di locali attualmente con diversa destinazione d'uso. Di conseguenza non si determinerà alcuna variazione della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.).*

*In particolare l'intervento comporterà al piano terra i soli lavori di demolizione di un muro divisorio di un locale attualmente adibito a scorta merci all'interno dell'ipermercato e la sua ricostruzione, in posizione arretrata, determinando così una diminuzione della superficie del magazzino ed un corrispondente aumento della Superficie di Vendita. L'intervento si rende necessario per consentire l'uso da parte della clientela, dall'area vendita dell'ipermercato, degli esistenti ascensori-montacarichi per risalire ed accedere al primo piano dove è prevista l'ubicazione di nuova Superficie di Vendita in ampliamento, su spazi attualmente adibiti ad uffici.*

*A piano primo dunque l'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale con la demolizione delle pareti divisorie e il ripristino dell'originale open space.*

*Inoltre tutte unità della galleria, comprese quelle nelle quali attualmente risultano ubicate attività artigianali e/o di servizio, saranno, destinate ad esercizi commerciali previa installazione di nuovi arredi adeguati alla tipologia dell'attività di vendita.*

*L'intervento prevede di ampliare la Superficie di Vendita del Centro Commerciale come di seguito indicato:*

- l'ipermercato "Auchan" amplierà la superficie di vendita da mq. 7.156 a mq. 8.107 (mq. 951 di ampliamento);*
- nelle unità della galleria saranno ubicati esercizi commerciali, che complessivamente avranno una superficie di vendita di mq. 1.729 (sono compresi anche i due esercizi che "sostituiranno" gli esercizi di vicinato già autorizzati per mq. 500 e oggetto di contenzioso amministrativo).*

*Il progetto prevede di ampliare di mq. 2.860 (951 + 1.729) la superficie di vendita del Centro Commerciale che, pertanto, avrà una Superficie totale di mq. 9.836, nel mentre il Parco Commerciale avrà una Superficie di Vendita complessiva di mq. 12.335.*

*La Superficie Lorda di Pavimento (SLP) originaria pari a mq 15.605 rimarrà inalterata. L'ampliamento della Superficie di Vendita, inferiore al 30% di quella già autorizzata, viene normato dalla L.R.V. n.50 del 28.12.2012 ed in particolare dall'art. 19 comma 1. Questo ampliamento, tenuto conto che l'ambito di intervento ricade all'interno del "centro urbano", non comporta aumento di standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 50/12 e dell'Art. 5 del corrispondente Regolamento regionale n. 1 del 21/06/2013 in quanto il calcolo degli standard a parcheggio riguarderà la Superficie Lorda di Pavimento totale del Centro Commerciale che, essendo rimasta invariata, non comporta variazione degli standard urbanistici (pari ad 0,4 mq/mq di SLP).*

*La superficie a parcheggio richiesta è di:*

$$15.605 \text{ mq} \times 0,4 \text{ mq/mq} = 6.242 \text{ mq}$$

*La superficie totale destinata a parcheggio effettivo è di: Piano interrato mq 16.588*

*Piano terra mq 5.948*

*Totali mq 22.536 > di mq 6.242"*

## 6 EDIFICI COMMERCIALI 3A – 3B DA REALIZZARE NELL'AMBITO DEL P.I.R.U.E.A. POMARI ALL'INTERNO DEL PARCO COMMERCIALE

L'attuale legislazione regionale prevede la necessità di un parere positivo per la Valutazione degli Impatti Ambientali e successivamente un accordo tra i soggetti attuatori e gli Enti Pubblici (Comune di Vicenza, Provincia di Vicenza e Regione Veneto) da concludersi con una conferenza dei servizi decisoria e il rilascio delle licenze commerciali.

Il completamento del Parco Commerciale Pomari prevede la realizzazione degli edifici 3A e 3B con le rispettive superfici di vendita.

### 6.1 – EDIFICIO “3A”

L'edificio 3A è sito in Vicenza, Via Soldà, nell'ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. Pomari. Per il piano di attuazione è stata sottoscritta una convenzione tra i soggetti attuatori e il Comune di Vicenza con atto del Notaio Giovanni Rizzi Rep. 89192 in data 12 maggio 2003. La validità del piano aveva una durata di dieci anni dalla firma della convenzione. Il P.I.R.U.E.A. POMARI è stato prorogato ai sensi dell'art. 30 comma 3bis della L. n. 98/2013 come disposto dal TAR Veneto con sentenza 00819/2013 depositata il 16/07/2014. Prima della scadenza dei termini di legge Le Società attuatrici hanno richiesto una proroga in data 27/01/2016 per il completamento delle opere di urbanizzazione a cui il Comune di Vicenza ha risposto in modo definitivo il 10/03/2016 con il rigetto dell'istanza, come da provvedimento di Giunta Comunale n. 37 del 08/03/2016.

Il 9 maggio 2011 è stata presentata la richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire dell'edificio 3A e il 2 gennaio 2012 è stato richiesto il rilascio di due licenze commerciali per medie strutture del settore non alimentare ai sensi della L.R. 15/2004 a cui il Settore Sviluppo Economico ha risposto con l'avvio del procedimento tramite PEC del 23 febbraio 2012 N.P.G. 12923/2012.

Il Permesso di Costruire è stato autorizzato il 08/01/2013 con provvedimento N.U.T. 2548/2011 e N.P.G. 5288/2013.

Successivamente, in conformità alla nuova L.R. 50/2012, sono state presentate nuove richieste per il rilascio delle licenze commerciali in data 5 giugno 2013 con pratiche S.U.A.P. n. 01292950563-05062013-1742 e n. 01292950563-05062013-1810 a cui l'Ufficio Sviluppo Economico ha risposto con la sospensione del procedimento amministrativo.

In data 11/02/2014 è stata disposta la proroga di inizio lavori ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L. n. 98 del 09/08/2013.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 09/12/2014 è stata approvata la variante al P.I. che recepisce gli adempimenti obbligatori della L.R. 50 del 28/12/2012 e del R.R. n. 1 del 21/06/2013 con la quale è stato individuato il Parco Commerciale del P.I.R.U.E.A. POMARI.

Il 18/06/2015 con comunicazione N.P.G. 65027/2015 l'Ufficio Commercio Fisso del Comune di Vicenza ha disposto la revoca della sospensione per la richiesta delle licenze commerciali comunicata con precedente lettera del 18/06/2013 N.P.G. 46766/2013 in quanto si era modificato il contesto urbanistico con l'individuazione del Parco Commerciale POMARI. Contestualmente ha provveduto all'archiviazione delle medesime chiedendo di presentare nuove richieste per il rilascio delle licenze commerciali ai sensi delle nuove norme sulle attività commerciali della Regione Veneto.

La Società attuatrice ha presentato in data 15 settembre 2015 ricorso al T.A.R. VENETO per l'annullamento della comunicazione N.P.G. 65027/2015 inviata tramite PEC dall'Ufficio Commercio Fisso del Comune di Vicenza che tutt'ora è in fase dibattimentale.

L'inizio dei lavori è stato presentato in data 30/12/2015.

Il 31/12/2018 è scaduto il Permesso di Costruire dell'edificio 3A senza che si sia potuto costruire l'edificio per la mancanza delle licenze commerciali.

Con la presente istanza, ferme restando le pretese delle Società in riferimento ai ricorsi al TAR Veneto per le richieste di licenze commerciali pregresse, si chiede la realizzazione dell'edificio 3A in conformità alla L.R. 50/2012 e al R.R. n. 1 del 21/06/2013 presentando contestualmente la V.I.A. per l'ampliamento della superficie di vendita del Parco Commerciale i Pomari e per la costituzione della conferenza dei servizi ai fini del rilascio delle licenze commerciali.

Le previsioni dello strumento urbanistico permettono la sua attuazione mediante interventi edilizi diretti a condizione della loro compatibilità con i parametri indicati negli

elaborati del piano in argomento (altezza massima, distanza dai confini, linea di massimo inviluppo).

Non viene considerato un parametro vincolante la superficie utile parziale del singolo intervento, in quanto la medesima può essere suddivisa liberamente tra gli edifici di nuova realizzazione, a condizione che venga rispettata la superficie utile totale indicata nel P.I.R.U.E.A. Allo scopo si allega tabella riepilogativa delle superfici degli edifici realizzati e di futura realizzazione del P.I.R.U.E.A.

L'edificio di futura realizzazione si sviluppa su una superficie del lotto pari a m<sup>2</sup> 19.070,00. L'area di proprietà della richiedente è individuata catastalmente al Fg. 45 e insiste sui mappali 1285,1286,1288,1290,1640,1641,1646 e 1648. Essa è compresa tra Via Soldà e il centro commerciale AUCHAN (vedi Foto 2).



Foto 2 – Lotto edificio 3A visto da Via Enrico Fermi

L'intervento prevede la costruzione di un fabbricato ad un piano fuori terra che avrà una superficie utile di 8.126,00 m<sup>2</sup>.

Le strutture di fondazione del fabbricato saranno di tipo indiretto, eseguite con pali in profondità di adeguata capacità portante. In fase di progettazione saranno verificate le tensioni ammissibili del terreno, sulla base delle indagini geognostiche e delle prove penetrometriche effettuate.

Dal punto di vista esecutivo l'edificio si presenta con una struttura di tipo puntiforme costituita da pilastri in C.A.P. collegati ai plinti di fondazione, poggianti sui pali innanzi descritti. Gli interassi dei pilastri all'interno del capannone avranno una luce doppia rispetto alle normali previsioni per consentire un migliore utilizzo degli spazi, mentre quelli posti lungo il perimetro avranno un interasse normale per agevolare l'aggancio dei pannelli di tamponamento esterno. Tale scelta obbliga la posa di strutture prefabbricate, necessarie per raggiungere adeguate dimensioni, e quindi aventi una sezione di resistenza notevolmente superiore.

Le strutture portanti orizzontali saranno costituite da travi prefabbricate in C.A.P. e in C.A.V. di grande luce, intermedie e di bordo, con sezione a "T rovescio", ad "Elle" e ad "I" e/o rettangolari, sulle quali poggeranno i solai di copertura.

I tamponamenti esterni saranno eseguiti con pannelli prefabbricati coibentati, verticali sulla parte posteriore e orizzontali sul fronte e sui lati e sospesi, realizzati in calcestruzzo e ancorati alle travi mediante sistemi di fissaggio idonei.

I pannelli orizzontali sul fronte e sui fianchi dell'edificio saranno mascherati da un sistema di elementi metallici in lamiera stirata colorata.

Le strutture del solaio di copertura saranno realizzate con l'impiego di tegoli a "doppio T". Per l'illuminazione e l'aerazione delle attività commerciali saranno ricavati dei lucernari nella misura richiesta dalle norme igienico-sanitarie e di prevenzione incendi vigenti.

In corrispondenza delle superfici di vendita commerciali, sul fronte e sui fianchi dell'edificio, la parte inferiore dei tamponamenti esterni sarà costituita da vetrine in montanti metallici con cristallo antisfondamento.

Il piano terra si sviluppa su un fronte strada di 170,00 m. per una profondità di 47,80 m.

Saranno ricavate sette unità immobiliari indipendenti tra loro ma in aderenza tali da formare un unico corpo di fabbrica.

Ogni unità commerciale sarà dotata di un'area di vendita, un magazzino, un gruppo servizi per i clienti e un gruppo servizi per i dipendenti con annesso spogliatoio.

L'aerazione e l'illuminazione naturali delle attività commerciali prevedono il rispetto del rapporto minimo della superficie in pianta del locale (art. 10.2 e 10.3). La superficie di aerazione 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 magazzini sono provvisti di un lucernario nella copertura che consente una illuminazione e aerazione rispettosa dei parametri di 1/30 come richiesto dagli art. 3.2 e 4.2 della D.G.R. N. 1887/97.

L'aerazione degli spogliatoi è garantita da un lucernario nella copertura che consente una illuminazione e aerazione rispettosa dei parametri di 1/10 e 1/20 come richiesto dall'art. 2.3 lettera c.

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 gruppi servizi a disposizione dei clienti saranno costituiti da un locale antibagno, un servizio per i maschi, uno per le femmine e uno per i disabili. Tutte le unità immobiliari avranno una superficie superiore a 250 m<sup>2</sup> e pertanto su ogni unità immobiliare sarà presente il servizio per i disabili. Il numero dei servizi igienici previsti rispetterà le indicazioni indicate nell'art. 10.7 della D.G.R. N. 1887/97.

I gruppi servizi a disposizione dei dipendenti avranno accesso tramite il locale magazzino. Saranno costituiti da un antibagno, da un servizio per i maschi e l'altro per le femmine. Il numero di servizi igienici sarà paragonato alla superficie così come previsto dall'art. 2.1 della D.G.R. N. 1887/97. 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.

Come innanzi citato ogni gruppo servizi riservato al pubblico avrà 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 tramite pompa di calore. L'area di vendita sarà dotata di impianto di condizionamento e riscaldamento con le caratteristiche descritte nella specifica relazione impiantistica.

Come innanzi narrato saranno 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".

Per l'accesso alla copertura sarà realizzata una scala interna alla struttura comune a tutte le unità commerciali, utilizzata esclusivamente dal personale autorizzato alla manutenzione degli impianti.

Dalla scala si accederà in copertura ad un lastrico solare comune che consentirà l'accesso a spazi esclusivi dove saranno collocate le pompe di calore e i pannelli fotovoltaici di ogni unità immobiliare. Le verifiche e il dimensionamento degli impianti saranno rinviati agli elaborati e alle relazioni impiantistiche.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna della viabilità, dei piazzali e dei parcheggi è previsto uno studio illuminotecnico a dimostrazione del rispetto alle normative specifiche.

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 a Via Pieropan e Via Soldà; l'altra utilizzata per i mezzi che trasportano le merci posta sul retro dell'edificio e corrispondente alla viabilità esistente sull'ex tracciato di Via Enrico Fermi.

Come previsto negli elaborati del P.I.R.U.E.A. POMARI approvati il tratto finale di Via Enrico Fermi è stato sostituito dalla nuova viabilità di Via Soldà e Via Pieropan e verrà declassato a viabilità privata. Sarà mantenuto l'accesso con la costituzione di una servitù di passaggio a favore dei mezzi di trasporto merci dell'Auchan. Il tratto oltre alle zone di scarico merci delle attività commerciali e dell'Auchan che si immette sulla rotatoria all'incrocio tra Via Enrico Fermi e Via Pieropan, servirà come viabilità per l'ingresso e l'uscita dei clienti e per l'uscita dei mezzi di trasporto merci.

Per consentire un accesso multiplo e quindi per prevedere una distribuzione omogenea del traffico in arrivo ed in uscita saranno previsti tre accessi al lotto 3A di cui uno da Via Pieropan e due dalla rotatoria di Via Soldà con Via Enrico Fermi.

Nell'area esterna saranno realizzate delle aiuole seminate a tappeto erboso con la presenza di alcune essenze arboree e una viabilità pedonale che avrà il compito di collegare i marciapiedi con l'attività commerciale.

I parcheggi sono predisposti in quantità e superficie superiore alle disposizioni di legge. Le verifiche rispettano le previsioni dell'art. 5 comma 4.a del R.R. n. 1 del 21/06/2013 in attuazione dell'art. 4 della L.R. 50 del 28/12/2012, dell'art. 28 comma 6 delle N.T.O. del P.I. del Comune di Vicenza, nonché l'art. 31 comma 3.c della L.R. 11/04.

Il lotto 3A oltre ai parcheggi ricavati nell'area di proprietà ha a disposizione una quota di superficie a parcheggi già ricavati nell'ambito del P.I.R.U.E.A. POMARI come risulta dalla Relazione giuridico urbanistica.

I parcheggi effettivi spettanti all'edificio 3A ricavati all'esterno del lotto di proprietà nell'ambito degli standards di piano (Elaborato 34 art. 5.4.2 pag. 16 - 17) risultano dal seguente conteggio:

S.U. COMMERCIALE REALIZZATA =	m <sup>2</sup> 5.935,00
S.U. COMMERCIALE ANNONARIA REALIZZATA =	m <sup>2</sup> 27.068,00
S.U. COMMERCIALE ANNONARIA P.P.4 DA REALIZZARE =	m <sup>2</sup> 15.516,00
S.U. COMMERCIALE P.I.R.U.E.A. DA REALIZZARE =	m <sup>2</sup> 13.950,00
<hr/>	
S.U. COMMERCIALE + COMMERCIALE ANNONARIA TOTALE =	m <sup>2</sup> 62.469,00

PARCHEGGI ATTIVITA' COMMERCIALE + COMMERCIALE ANNONARIA	
REALIZZATA =	m <sup>2</sup> 33.003 x 20% = m <sup>2</sup> 6.600,60
PARCHEGGI ATTIVITA' COMMERCIALE ANNONARIA DA REALIZZARE	
	m <sup>2</sup> 15.516 x 0,40 = m <sup>2</sup> 6.206,40
PARCHEGGI ATTIVITA' COMMERCIALE DA REALIZZARE	
	m <sup>2</sup> 13.950 x 40% = m <sup>2</sup> 5.580,00
<hr/>	
TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI	m <sup>2</sup> 18.387,00

INCIDENZA S.U. EDIFICIO 3A SULLA S.U. TOTALE =  
 $\frac{\text{m}^2 8.126,00 \times 100}{\text{m}^2 62.469,00} = 13,01\%$

PARCHEGGI PUBBLICI A DISPOSIZIONE EDIFICIO 3A =

$m^2 18.387,00 \times 13,01\% = m^2 2.392,15$

L'art. 5 comma 4.a del R.R. n. 1 del 21/06/2013 e l'art. 28 comma 6 delle N.T.O. del P.I. del Comune di Vicenza per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare, nelle zone di completamento, richiede una superficie a parcheggio di 0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> in rapporto alla Superficie lorda di pavimento. L'art. 31 comma 3.c della L.R. 11/04 prevede un'area a servizi di 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> in rapporto alla Superficie lorda di pavimento. Pertanto, la soluzione più gravosa da soddisfare è quella relativa alla L.R.11/04.

SUPERFICIE PARCHEGGI EFFETTIVA INTERNA AL LOTTO = m<sup>2</sup> 5.743,00

SUPERFICIE PARCHEGGI EFFETTIVA ESTERNA AL LOTTO = m<sup>2</sup> 2.392,15

$m^2 5.743,00 + m^2 2.392,15 > m^2 8.135,15$

$m^2 8.135,15 > m^2 8.126,00$

**CONDIZIONE SODDISFATTA**

Le dimensioni minime dei posti auto saranno quelle indicate dall'art. 35 delle N.T.O. del P.I. vigente (m 2,50 x m 5,00).

A garanzia delle norme riferite al superamento delle barriere architettoniche saranno predisposti un numero di posti auto accessibili ai disabili ricavati nel parcheggio del lotto in una quantità maggiore di 1 ogni 50 posti auto. Essi saranno distribuiti lungo tutto il fronte per garantire a tutte le unità commerciali l'accessibilità nelle vicinanze degli ingressi. Saranno inoltre ricavati ulteriori posti auto, sempre nelle medesime posizioni, a favore delle mamme in stato di gravidanza e/o con bambini piccoli. Sul fronte saranno previsti 4 posti auto per la ricarica delle auto elettriche dei clienti privati. Nella Tav. 6 sono indicate le verifiche grafiche e analitiche relative alla superficie a parcheggi nell'ambito del lotto 3A.

Il sistema di allontanamento delle acque prevede tre reti distinte. La rete delle acque meteoriche per la raccolta delle acque di copertura tramite i pluviali, la rete per la raccolta delle acque dei parcheggi esterni (acque di prima e seconda pioggia) previo trattamento con disoleatore e dissabbiatore che poi saranno convogliate nell'impianto in stoccaggio che si immetterà nel collettore delle acque bianche di Via Soldà. Inoltre la rete di raccolta delle acque reflue che sarà collegata alle condutture di lottizzazione di Via Soldà. I collettori delle acque bianche saranno utilizzati come bacini di

laminazione per l'ottenimento dell'invarianza idraulica come descritto nello specifico elaborato "VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA" allegato alla V.I.A.

Le reti saranno realizzate in pead per la raccolta delle acque nere, pvc serie pesante e cls per le acque meteoriche e per le acque di dilavamento dei piazzali.

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 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.

Alla base di ogni collettore di raccolta è posizionato un pozzetto dove sarà contenuto il sifone Firenze. Ogni condotta principale è ispezionabile e sarà posata con adeguata pendenza.

Le dimensioni, le pendenze ed i materiali usati sono quelli previsti dal regolamento comunale in uso presso l'Ente gestore.

Il nulla osta del suddetto ente per gli allacciamenti alla rete esistente delle opere di urbanizzazione è già stato rilasciato in fase di approvazione del P.I.R.U.E.A. Pomari e del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria con lettera del 16/04/2004 Prot. 11857.

Come innanzi citato, la viabilità di distribuzione dei parcheggi esterni sarà trattata con rete separata. Lo scarico delle acque di prima pioggia verrà autorizzato dall'Ente preposto e le acque trattate verranno convogliate nella linea delle acque meteoriche di Via Soldà in quanto l'Ente gestore delle acque nere non consente lo scarico dell'acqua pulita, appena trattata, nella fognatura comunale.

L'impianto della fognatura della Lottizzazione è attualmente collegato al depuratore di Vicenza e per tale motivo non sarà previsto il pretrattamento con la predisposizione del Bacino Imhoff.

Nel rispetto delle normative ambientali vigenti, la pavimentazione della parte eccedente i primi 2.000 m<sup>2</sup> dell'area scoperta sarà realizzata con materiale permeabile. In particolare sarà prevista una pavimentazione in asfalto per la viabilità utilizzata come accesso per lo scarico delle merci, una pavimentazione con elementi drenanti aventi coefficiente di afflusso <0,4. per i parcheggi, mentre la viabilità a disposizione del pubblico sarà realizzata con strato superiore drenante e aggiunta di agglomerati naturali misti a polimeri e leganti idraulici. Il tutto come evidenziato nella Tav. 6 "Pianta copertura e rete scarichi".

Nel caso in oggetto, la viabilità sul retro dell'edificio, corrispondente al tratto terminale di Via Enrico Fermi, a seguito dell'approvazione del P.I.R.U.E.A. POMARI è stata declassata a viabilità privata. La stessa strada è già esistente e risulta collaudata con le opere di urbanizzazione da oltre venticinque anni e quindi molto prima dell'entrata in vigore del P.T.A. della Regione Veneto e del Codice dell'ambiente n. 152 del 2006 e ss.mm.ii. Pertanto la superficie impermeabile dell'ex tratto terminale di Via Enrico Fermi verrà mantenuta con l'asfalto impermeabile pur superando la superficie di 2.000 m<sup>2</sup> e sarà trattata completamente nell'impianto di trattamento delle acque di dilavamento.

La richiesta per il trattamento delle acque di dilavamento verrà presentata direttamente alla Provincia di Vicenza in qualità di Ente competente.

#### Relazione barriere architettoniche

Nella progettazione delle aree esterne e delle unità dell'edificio si sono individuati e risolti i livelli di compatibilità per l'uso attuale e futuro degli spazi da parte di persone disabili con ridotta o impedita capacità motoria. Il tutto come previsto dalla Legge 13 del 09/01/1989 e dalla Legge quadro 104 del 05/01/1992, nel rispetto comunque delle specifiche tecniche introdotte con il decreto di applicazione 236 del 14/06/1989 e della D.G.R. 509 del 2 marzo 2010.

Si sono studiati e superati i requisiti dell'accessibilità per tutte le zone comuni interne ed esterne al fabbricato nel rapporto con gli spazi pubblici, e di adattabilità come possibilità nel tempo di esecuzione di alcune opere che non modifichino le strutture portanti o la rete degli impianti, se non con modeste operazioni di modifiche interne.

## - ACCESSIBILITA'

Gli accessi dalla strada comunale avverranno dalla rotonda adiacente Viale del Sole all'incrocio tra Via Enrico Fermi e Via Soldà e da Via Pieropan. Il collegamento tra la sede stradale e la viabilità interna avverrà a raso.

I marciapiedi pubblici saranno posizionati lungo Via Soldà e Via Pieropan tra la pista ciclabile e la sede stradale. Gli stessi risulteranno accessibili per la predisposizione, nei punti strategici quali gli attraversamenti pedonali, di alcuni scivoli aventi pendenza inferiore o uguale al 5%.

Attorno alle vetrine del fabbricato sarà ricavato un percorso pedonale alla quota del calpestio interno e comunque ad una quota che sarà inferiore a 1 cm.

Il livello di accessibilità a tutte queste zone di utilizzo pubblico è garantito da alcune rampe poste sul fronte vetrine aventi pendenze inferiori al 5% come previsto nelle specifiche tecniche.

L'accesso all'edificio avverrà attraverso gli ingressi ricavati sulle vetrine. Le ampie dimensioni degli stessi consentiranno una facile attuazione delle manovre per una persona su sedia a ruote.

Nel piazzale esterno, nella misura di un posto auto ogni 50, saranno previsti alcuni parcheggi in posizione prossima alla rampa di accesso del marciapiede, ad uso esclusivo dei disabili.

Ogni unità immobiliare sarà provvista di un servizio igienico accessibile al pubblico, ad uso esclusivo delle persone con limitate o impedito capacità motorie. Tutti gli spazi di relazione saranno realizzati con dimensioni tali da essere utilizzati da persone con disabilità.

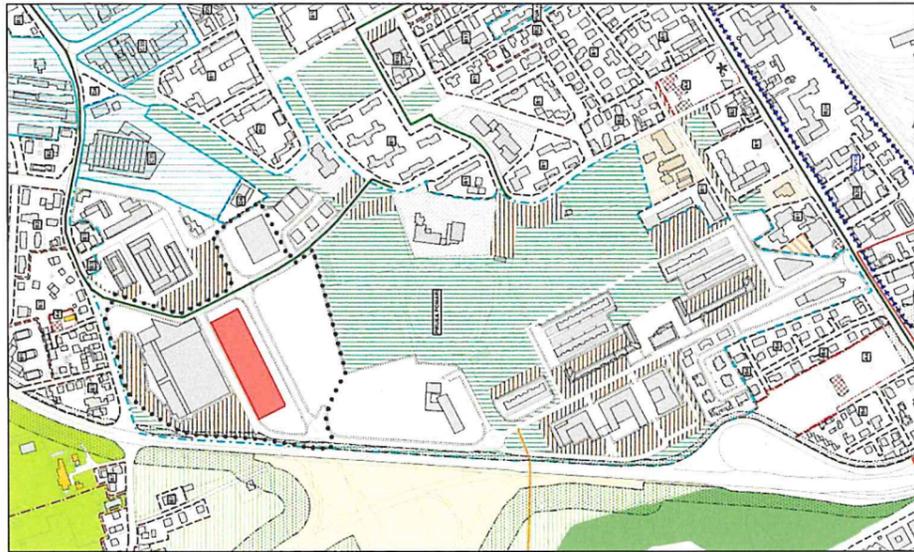
## - ADATTABILITA'

Requisito che si ritiene garantito con la possibilità di modificare a piacere le pareti divisorie. Con semplici operazioni di rimozione si possono ampliare spazi eventualmente necessari rendendoli adeguati alla mobilità di persone su sedia a ruote.

Gli impianti saranno facilmente accessibili in quanto le strutture divisorie verranno eseguite in pannelli modulari posti su due lati di un profilo in alluminio agganciato al soffitto e al pavimento e cavi all'interno. I condotti di scarico e ventilazione saranno posti su cavedi facilmente individuabili.

Per quanto riguarda materiali, dimensioni e prescrizioni si ottempererà a quanto disposto dalle Specifiche Tecniche nel D.M. del 14/06/1989 n. 236.

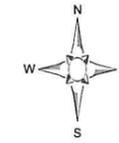




ESTRATTO DEL P.I. VIGENTE scala 1/5000

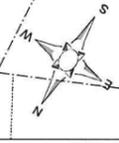
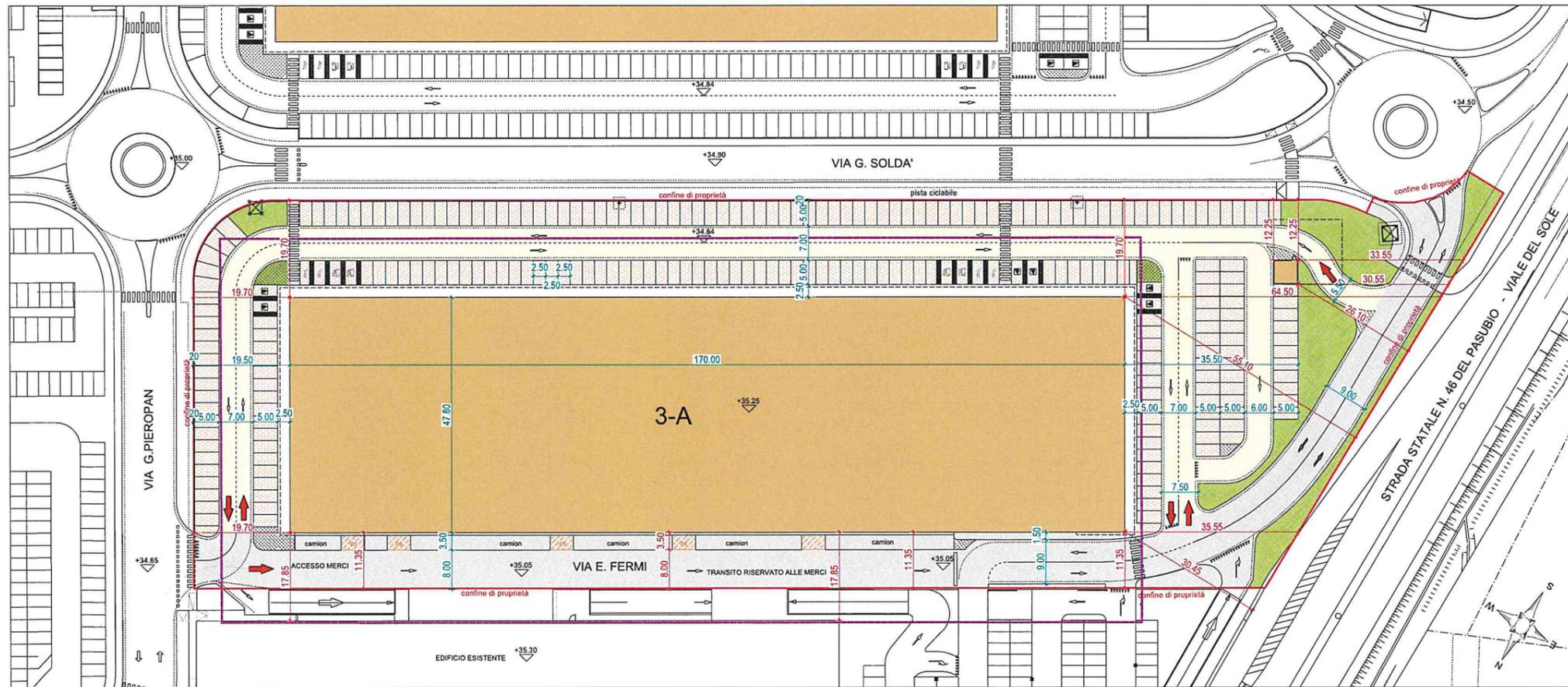


PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1/2000  
 COMUNE DI VICENZA - FOGLIO 45 - MAPP. 1285 - 1288 - 1290 - 1294 - 1286  
 1640 - 1641 - 1646 - 1648  
 FOGLIO 44 - MAPP. 78

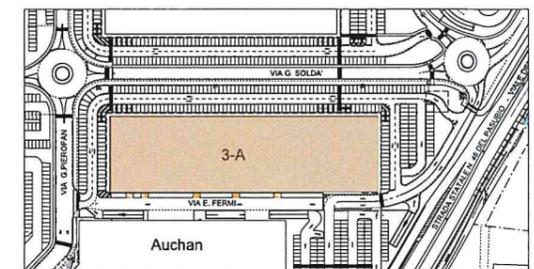


LEGENDA:

- LIMITE PROPRIETA'
- - - LINEA DI MASSIMO INVILUPPO COME DA TAV 15  
Elaborato di progetto approvato con D.G.R. n.288 del 07/02/2003
  
- PAVIMENTAZIONI:
- PIAZZALE CON PAVIMENTAZIONE IN ASFALTO IMPERMEABILE COEFFICIENTE DI AFFLUSSO 0,9
- VIABILITA' INTERNA SEMIPERMEABILE REALIZZATA CON STRATO SUPERIORE DRENANTE IN AGGLOMERATI NATURALI COEFFICIENTE DI AFFLUSSO 0,6
- PARCHEGGI E MARCIAPIEDI PAVIMENTATI CON ELEMENTI DRENANTI CON COEFFICIENTE DI AFFLUSSO < 0,4
- AREE VERDI DI PROGETTO

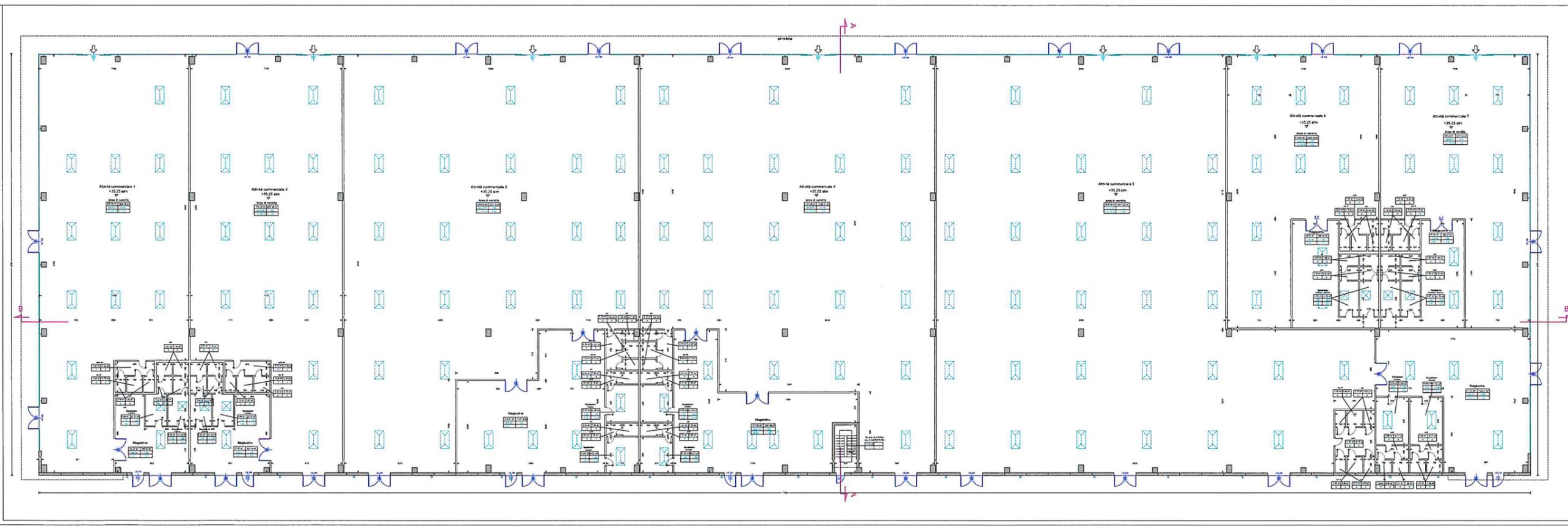


COMUNE DI VICENZA  
 P.I.R.U.E.A. - Pomari -  
 VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE EDIFICI 3A-3B  
 PARCO COMMERCIALE "POMARI"  
 ELABORATI PROGETTUALI  
 FABBRICATO 3-A



PROGETTO		COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO COMMERCIALE	
OGGETTO	PLANIMETRIA GENERALE, ESTRATTO DI PRG, ESTRATTO CATASTALE	SCALA	1/10000 DATA 05/2019
		1/2000	
		1/500	
PROGETTISTA	COMITANTE	DR. LAVORO	NUMERO 1
			prj 2019_01
			CALCOLATORE C.A.





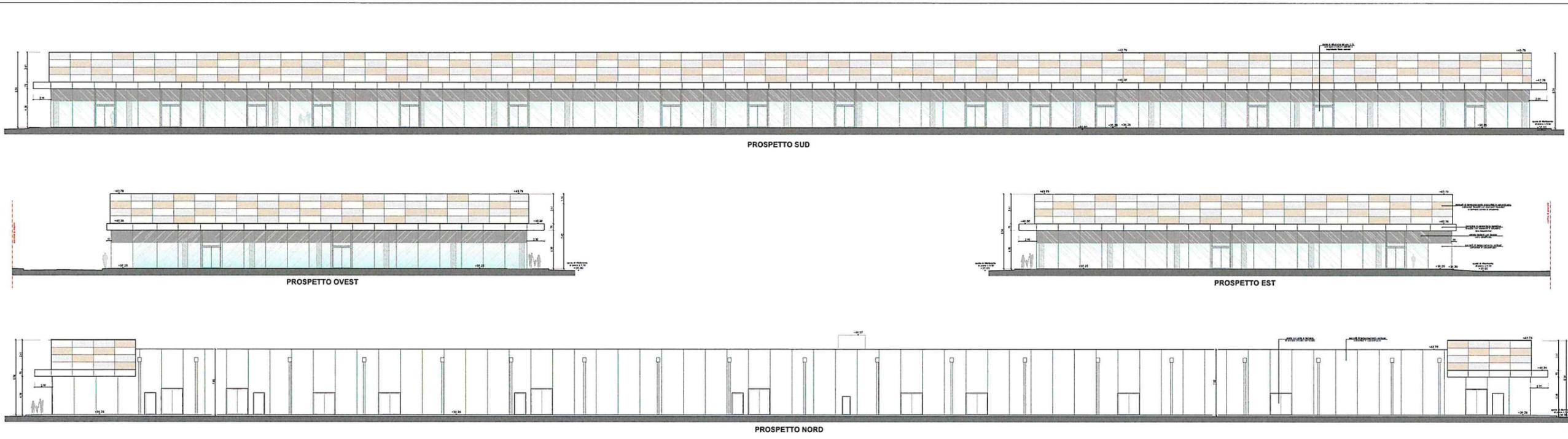
Legenda

COMUNE DI VICENZA  
 P.I.R.U.E.A. - Pomari -  
 VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE EDIFICI 3A-3B  
 PARCO COMMERCIALE "POMARI"  
 ELABORATI PROGETTUALI  
 FABBRICATO 3-A

COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO  
 AD USO COMMERCIALE

PIANTA PIANO TERRA	1:100	21/10
		2



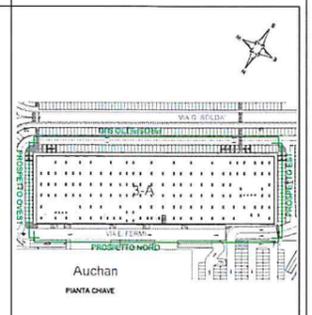


PROSPETTO SUD

PROSPETTO OVEST

PROSPETTO EST

PROSPETTO NORD



COMUNE DI VICENZA  
 P.I.R.U.E.A. - Pomari -  
 VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE EDIFICI 3A-3B  
 PARCO COMMERCIALE "POMARI"  
 ELABORATI PROGETTUALI  
 FABBRICATO 3-A

COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO  
 AD USO COMMERCIALE

PROGETTA	1	2014
PROGETTA	4	



## 6.2 – EDIFICIO “3B”

Il fabbricato di nuova costruzione oggetto della richiesta del Permesso di Costruire è sito in Vicenza, Via Soldà, nell’ambito del P.I.R.U.E.A. Pomari. Per l’attuazione del piano è stata sottoscritta una convenzione tra i soggetti attuatori e il Comune di Vicenza con atto del Notaio Giovanni Rizzi Rep. 89192 in data 12 maggio 2003. La validità del piano ha una durata di dieci anni dalla firma della convenzione.

Il P.I.R.U.E.A. POMARI è stato prorogato ai sensi dell’art. 30 comma 3bis della L. n. 98/2013 come disposto dal TAR Veneto con sentenza 00819/2013 depositata il 16/07/2014. Prima della scadenza dei termini di legge Le Società attuatrici hanno richiesto una proroga in data 27/01/2016 per il completamento delle opere di urbanizzazione a cui il Comune di Vicenza ha risposto in modo definitivo il 10/03/2016 con il rigetto dell’istanza, come da provvedimento di Giunta Comunale n. 37 del 08/03/2016.

Il 18 ottobre 2012 è stata presentata la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire dell’edificio 3B che più volte è stata integrata su richiesta del S.UA.P. del Comune di Vicenza.

Il 6 giugno 2013 sono state presentate al S.UA.P. le richieste per il rilascio di 3 licenze commerciali per medie strutture di vendita del settore non alimentare in conformità alla L.R. 50/2012 che sono state sospese per la mancata individuazione del Parco commerciale da parte del Comune di Vicenza.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 09/12/2014 è stata approvata la variante al P.I. che recepisce gli adempimenti obbligatori della L.R. 50 del 28/12/2012 e del R.R. n. 1 del 21/06/2013 con la quale è stato individuato il Parco Commerciale del P.I.R.U.E.A. POMARI.

Il 18/06/2015 con comunicazione N.P.G. 65027/2015 l’Ufficio Commercio Fisso del Comune di Vicenza ha disposto la revoca della sospensione per la richiesta delle licenze commerciali comunicata con precedente lettera del 18/06/2013 N.P.G. 46766/2013 in quanto si era modificato il contesto urbanistico con l’individuazione del Parco Commerciale POMARI. Contestualmente ha provveduto all’archiviazione delle medesime chiedendo di presentare nuove richieste per il rilascio delle licenze

commerciali ai sensi delle nuove norme sulle attività commerciali della Regione Veneto.

La Società attuatrice ha presentato in data 15 settembre 2015 ricorso al T.A.R. VENETO per l'annullamento della comunicazione N.P.G. 65027/2015 inviata tramite PEC dall'Ufficio Commercio Fisso del Comune di Vicenza che tutt'ora è in fase dibattimentale.

Il Permesso di Costruire dell'edificio 3B non è mai stato rilasciato pur avendo integrato tutta la documentazione richiesta dall'Ufficio del S.U.A.P.

Con la presente istanza, ferme restando le pretese delle Società in riferimento ai ricorsi al TAR Veneto per le richieste di licenze commerciali pregresse, si chiede la realizzazione dell'edificio 3B in conformità alla L.R. 50/2012 e al R.R. n. 1 del 21/06/2013 presentando contestualmente la V.I.A. per l'ampliamento della superficie di vendita del Parco Commerciale i Pomari e per la convocazione della conferenza dei servizi ai fini del rilascio delle licenze commerciali.

Le previsioni dello strumento urbanistico permettono la sua attuazione mediante interventi edilizi diretti a condizione della loro compatibilità con i parametri indicati negli elaborati del piano in argomento (altezza massima, distanza dai confini, linea di massimo inviluppo).

Non viene considerato come parametro vincolante la superficie utile parziale del singolo intervento, in quanto la medesima può essere suddivisa liberamente tra gli edifici di nuova realizzazione, a condizione che venga rispettata la superficie utile totale indicata nel P.I.R.U.E.A. Allo scopo di allega tabella riepilogativa delle superfici degli edifici realizzati e di futura realizzazione del P.I.R.U.E.A.

L'edificio di futura realizzazione si sviluppa su una superficie del lotto pari a m<sup>2</sup> 16.239,00. L'area di proprietà della richiedente è individuata catastalmente al Fg. 45 e insiste sui mappali 1549 parte, 1551 parte, 1639 parte e 1650 ed è compresa tra Via Soldà e i campi da calcio (vedi Foto 3).

L'intervento prevede la costruzione di un fabbricato ad un piano fuori terra che avrà una superficie utile di 7.592,38 m<sup>2</sup>.

Le strutture di fondazione del fabbricato saranno di tipo indiretto, eseguite con pali in profondità di adeguata capacità portante. In fase di progettazione saranno verificate le tensioni ammissibili del terreno, sulla base delle indagini geognostiche e delle prove penetrometriche effettuate.



Foto 3 – Lotto edificio 3B visto da rotatoria tra Via Enrico Fermi e Via Soldà

Dal punto di vista esecutivo l'edificio si presenta con una struttura di tipo puntiforme costituita da pilastri in C.A.P. collegati ai plinti di fondazione, poggianti sui pali innanzi descritti. Gli interassi dei pilastri all'interno del capannone avranno una luce doppia rispetto alle normali previsioni per consentire un migliore utilizzo degli spazi, mentre quelli posti lungo il perimetro avranno un interasse normale per agevolare l'aggancio dei pannelli di tamponamento esterno. Tale scelta obbliga la posa di strutture prefabbricate, necessarie per raggiungere adeguate dimensioni, e quindi aventi una sezione di resistenza notevolmente superiore. Le strutture portanti orizzontali saranno costituite da travi prefabbricate in C.A.P. e in C.A.V. di grande luce, intermedie e di bordo, con sezione a "T rovescio", ad "Elle" e ad "I" e/o rettangolari, sulle quali poggeranno i solai di copertura. I tamponamenti esterni saranno eseguiti con pannelli

prefabbricati coibentati, verticali sulla parte posteriore e orizzontali sul fronte e sui lati e sospesi, realizzati in calcestruzzo e ancorati alle travi mediante sistemi di fissaggio idonei.

I pannelli orizzontali sul fronte e sui fianchi dell'edificio saranno mascherati da un sistema di elementi metallici in lamiera stirata colorata.

Le strutture del solaio di copertura saranno realizzate con l'impiego di tegoli a "doppio T". Per l'illuminazione e l'aerazione delle attività commerciali saranno ricavati dei lucernari nella misura richiesta dalle norme igienico-sanitarie e di prevenzione incendi vigenti.

In corrispondenza delle superfici di vendita commerciali, sul fronte e sui fianchi dell'edificio, la parte inferiore dei tamponamenti esterni sarà costituita da vetrine in montanti metallici con cristallo antisfondamento.

Il piano terra si sviluppa su un fronte strada di 147,00 m. per una profondità di 50,80 m.

Saranno ricavate sette unità immobiliari indipendenti tra loro ma in aderenza tali da formare un unico corpo di fabbrica.

Ogni unità commerciale sarà dotata di un'area di vendita, un magazzino, un gruppo servizi per i clienti e un gruppo servizi per i dipendenti con annesso spogliatoio.

L'aerazione e l'illuminazione naturali delle attività commerciali prevedono il rispetto del rapporto minimo della superficie in pianta del locale (art. 10.2 e 10.3). La superficie di aerazione 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 magazzini sono provvisti di un lucernario nella copertura che consente una illuminazione e aerazione rispettosa dei parametri di 1/30 come richiesto dagli art. 3.2 e 4.2 della D.G.R. N. 1887/97.

L'aerazione degli spogliatoi è garantita da un lucernario nella copertura che consente una illuminazione e aerazione rispettosa dei parametri di 1/10 e 1/20 come richiesto dall'art. 2.3 lettera c.

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 gruppi servizi a disposizione dei clienti saranno costituiti da un locale antibagno, un servizio per i maschi, uno per le femmine e uno per i disabili. Tutte le unità immobiliari avranno una superficie superiore a 250 m<sup>2</sup> e pertanto su ogni unità immobiliare sarà

presente il servizio per i disabili. Il numero dei servizi igienici previsti rispetterà le indicazioni indicate nell'art. 10.7 della D.G.R. N. 1887/97.

I gruppi servizi a disposizione dei dipendenti avranno accesso tramite il locale magazzino. Saranno costituiti da un antibagno, da un servizio per i maschi e l'altro per le femmine. Il numero di servizi igienici sarà paragonato alla superficie così come previsto dall'art. 2.1 della D.G.R. N. 1887/97. 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.

Come innanzi citato ogni gruppo servizi riservato al pubblico avrà in dotazione un bagno accessibile alle persone con limitate o impedito capacità motorie.

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.

I servizi igienici e gli spogliatoi saranno dotati di un impianto di riscaldamento tramite pompa di calore. L'area di vendita sarà dotata di impianto di condizionamento e riscaldamento con le caratteristiche descritte nella specifica relazione impiantistica.

Come innanzi narrato saranno 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".

Per l'accesso alla copertura sarà realizzata una scala interna alla struttura comune a tutte le unità commerciali, utilizzata esclusivamente dal personale autorizzato alla manutenzione degli impianti.

Dalla scala si accederà in copertura ad un lastrico solare comune che consentirà l'accesso a spazi esclusivi dove saranno collocate le pompe di calore e i pannelli fotovoltaici di ogni unità immobiliare. Le verifiche e il dimensionamento degli impianti saranno rinviati agli elaborati e alle relazioni impiantistiche.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna della viabilità, dei piazzali e dei parcheggi è previsto uno studio illuminotecnico a dimostrazione del rispetto alle normative specifiche.

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 a Via Arnoldo Onisto e Via Soldà; l'altra utilizzata per i mezzi che trasportano le merci posta sul retro dell'edificio.

Per consentire un accesso multiplo e quindi per prevedere una distribuzione omogenea del traffico in arrivo ed in uscita saranno previsti due accessi al lotto 3B di cui uno da Via Arnoldo Onisto e uno dalla rotatoria all'incrocio di Via Soldà con Via Enrico Fermi.

Nell'area esterna saranno realizzate delle aiuole seminate a tappeto erbato con la presenza di alcune essenze arboree e una viabilità pedonale che avrà il compito di collegare i marciapiedi con l'attività commerciale.

I parcheggi sono predisposti in quantità e superficie superiore alle disposizioni di legge. Le verifiche rispettano le previsioni dell'art. 5 comma 4.a del R.R. n. 1 del 21/06/2013 in attuazione dell'art. 4 della L.R. 50 del 28/12/2012, dell'art. 28 comma 6 delle N.T.O. del P.I. del Comune di Vicenza, nonché l'art. 31 comma 3.c della L.R. 11/04.

Il lotto 3B oltre ai parcheggi ricavati nell'area di proprietà ha a disposizione una quota di superficie a parcheggi già ricavati nell'ambito del P.I.R.U.E.A. POMARI come risulta dalla Relazione giuridico urbanistica.

I parcheggi effettivi spettanti all'edificio 3B ricavati all'esterno del lotto di proprietà nell'ambito degli standards di piano (Elaborato 34 art. 5.4.2 pag. 16 - 17) risultano dal seguente conteggio:

S.U. COMMERCIALE REALIZZATA =	m <sup>2</sup> 5.935,00
S.U. COMMERCIALE ANNONARIA REALIZZATA =	m <sup>2</sup> 27.068,00
S.U. COMMERCIALE ANNONARIA P.P.4 DA REALIZZARE =	m <sup>2</sup> 15.516,00
<u>S.U. COMMERCIALE P.I.R.U.E.A. DA REALIZZARE =</u>	<u>m<sup>2</sup> 13.950,00</u>
S.U. COMMERCIALE + COMMERCIALE ANNONARIA TOTALE =	m <sup>2</sup> 62.469,00

PARCHEGGI ATTIVITA' COMMERCIALE + COMMERCIALE ANNONARIA

REALIZZATA = m<sup>2</sup> 33.003 x 20% = m<sup>2</sup> 6.600,60

PARCHEGGI ATTIVITA' COMMERCIALE ANNONARIA DA REALIZZARE

$$m^2 15.516 \times 0,40 = m^2 6.206,40$$

PARCHEGGI ATTIVITA' COMMERCIALE DA REALIZZARE

$$m^2 13.950 \times 40\% = m^2 5.580,00$$

TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI

$$m^2 18.387,00$$

INCIDENZA S.U. EDIFICIO 3B SULLA S.U. TOTALE =

$$m^2 7.592,38 \times 100 = 12,15\%$$

$$m^2 62.469,00$$

PARCHEGGI PUBBLICI A DISPOSIZIONE EDIFICIO 3B =

$$m^2 18.387,00 \times 12,15\% = m^2 2.234,02$$

- VERIFICA SUPERFICIE A PARCHEGGI

3) con riferimento all'art. 28 comma 6 delle N.T.A del P.I. (Art. 5 del R.R. 1/2013)

$$m^2 7.592,38 \times 0,40 = m^2 3.036,95$$

SUPERFICIE PARCHEGGI EFFETTIVA INTERNA AL LOTTO =  $m^2 5.252,14$

SUPERFICIE PARCHEGGI EFFETTIVA ESTERNA AL LOTTO =  $m^2 2.234,02$

$$m^2 5.252,14 + m^2 2.234,02 > m^2 7.486,16$$

$$m^2 7.486,16 > m^2 7.467,60$$

**CONDIZIONE SODDISFATTA**

Le dimensioni minime dei posti auto saranno quelle indicate dall'art. 35 delle N.T.O. del P.I. vigente (m 2,50 x m 5,00).

A garanzia delle norme riferite al superamento delle barriere architettoniche saranno predisposti un numero di posti auto accessibili ai disabili ricavati nel parcheggio del lotto in una quantità maggiore di 1 ogni 50 posti auto. Essi saranno distribuiti lungo tutto il fronte per garantire a tutte le unità commerciali l'accessibilità nelle vicinanze degli ingressi. Saranno inoltre ricavati ulteriori posti auto, sempre nelle medesime posizioni, a favore delle mamme in stato di gravidanza e/o con bambini piccoli. Sul fronte saranno previsti 4 posti auto per la ricarica delle auto elettriche dei clienti privati. Nella Tav. 7 sono indicate le verifiche grafiche e analitiche relative alla superficie a parcheggi nell'ambito del lotto 3B.

Il sistema di allontanamento delle acque prevede tre reti distinte. La rete delle acque meteoriche per la raccolta delle acque di copertura tramite i pluviali, la rete per la raccolta delle acque dei parcheggi esterni (acque di prima e seconda pioggia) previo trattamento con disoleatore e dissabbiatore che poi saranno convogliate nell'impianto in stoccaggio che si immetterà nel collettore delle acque bianche di Via Soldà. Inoltre la rete di raccolta delle acque reflue che sarà collegata alle condutture di lottizzazione di Via Soldà. I collettori delle acque bianche saranno utilizzati come bacini di laminazione per l'ottenimento dell'invarianza idraulica come descritto nello specifico elaborato "VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA" allegato alla V.I.A.

Le reti saranno realizzate in pead per la raccolta delle acque nere, pvc serie pesante e cls per le acque meteoriche e per le acque di dilavamento dei piazzali.

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 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.

Alla base di ogni collettore di raccolta è posizionato un pozzetto dove sarà contenuto il sifone Firenze. Ogni condotta principale è ispezionabile e sarà posata con adeguata pendenza.

Le dimensioni, le pendenze ed i materiali usati sono quelli previsti dal regolamento comunale in uso presso l'Ente gestore.

Il nulla osta del suddetto ente per gli allacciamenti alla rete esistente delle opere di urbanizzazione è già stato rilasciato in fase di approvazione del P.I.R.U.E.A. Pomari e del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria con lettera del 16/04/2004 Prot. 11857.

Come innanzi citato, la viabilità di distribuzione dei parcheggi esterni sarà trattata con rete separata. Lo scarico delle acque di prima pioggia verrà autorizzato dall'Ente preposto e le acque trattate verranno convogliate nella linea delle acque meteoriche di Via Soldà in quanto l'Ente gestore delle acque nere non consente lo scarico dell'acqua pulita, appena trattata, nella fognatura comunale.

L'impianto della fognatura della Lottizzazione è attualmente collegato al depuratore di Vicenza e per tale motivo non sarà previsto il pretrattamento con la predisposizione del Bacino Imhoff. Nel rispetto delle normative ambientali vigenti, la pavimentazione della parte eccedente i primi 2.000 m<sup>2</sup> dell'area scoperta sarà realizzata con materiale permeabile. In particolare sarà prevista una pavimentazione in asfalto per la viabilità utilizzata come accesso per lo scarico delle merci, una pavimentazione con elementi drenanti aventi coefficiente di afflusso <0,4. per i parcheggi, mentre la viabilità a disposizione del pubblico sarà realizzata con strato superiore drenante e aggiunta di agglomerati naturali misti a polimeri e leganti idraulici. Il tutto come evidenziato nella Tav. 6 "Pianta copertura e rete scarichi". La richiesta per il trattamento delle acque di dilavamento verrà presentata direttamente alla Provincia di Vicenza in qualità di Ente competente.

#### Relazione barriere architettoniche

Il fabbricato di nuova costruzione oggetto di richiesta del Permesso di Costruire è sito in Vicenza, Via Soldà, nell'ambito del P.I.R.U.E.A. Pomari.

L'edificio in argomento, identificato con la sigla 3B, sarà edificato con un solo piano fuori terra dove saranno ricavate sette unità immobiliari destinate ad attività commerciali per medie strutture di vendita del settore non alimentare.

Nella progettazione delle aree esterne e delle unità dell'edificio, si sono individuati e risolti i livelli di compatibilità per l'uso attuale e futuro degli spazi da parte di persone disabili con ridotta o impedita capacità motoria. Il tutto come previsto dalla Legge 13 del 09/01/1989 e dalla Legge quadro 104 del 05/02/1992, nel rispetto comunque delle specifiche tecniche introdotte con il decreto di applicazione 236 del 14/06/1989 e della D.G.R. 509 del 2 marzo 2010.

Si sono studiati e superati i requisiti dell'accessibilità per tutte le zone comuni interne ed esterne al fabbricato nel rapporto con gli spazi pubblici, e di adattabilità come

possibilità nel tempo di esecuzione di alcune opere che non modifichino le strutture portanti o la rete degli impianti, se non con modeste operazioni di modifiche interne.

#### - ACCESSIBILITA'

Gli accessi all'edificio avverranno dalla rotatoria adiacente Viale del Sole, all'incrocio tra Via Enrico Fermi e Via Soldà e da Via Monsignor Arnoldo Onisto. Il collegamento tra la sede stradale e i parcheggi interni sarà garantito mediante una viabilità privata. I marciapiedi pubblici saranno posizionati lungo tutto il perimetro del lotto da Via Arnoldo Onisto a Via Soldà per collegarsi tramite la rotatoria esistente al marciapiede di nuova realizzazione sul retro dell'edificio tra la viabilità dello scarico merci e l'area verde.

Gli stessi risultano accessibili per la predisposizione, nei punti strategici quali gli attraversamenti pedonali, di alcune rampe aventi pendenza inferiore o uguale al 5%. Attorno alle vetrine dell'edificio sarà ricavato un percorso pedonale alla quota di calpestio interno e comunque ad una quota che sarà inferiore a 1 cm.

Il livello di accessibilità a tutte queste zone di utilizzo pubblico sarà garantito da alcune rampe poste sul fronte vetrine aventi pendenze inferiori al 5% come previsto nelle specifiche tecniche del D.M. 236/89.

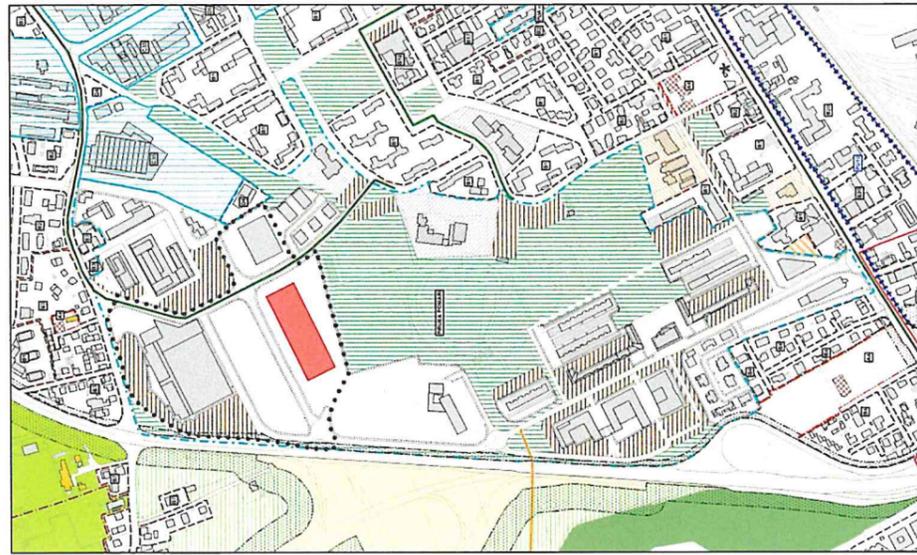
Nel piazzale esterno, nella misura di un posto auto ogni 50, saranno realizzati alcuni parcheggi in posizione prossima agli ingressi delle vetrine, ad uso esclusivo dei disabili. Tutte e sette le unità immobiliari sono dotate di gruppi servizi per il pubblico. Per ogni gruppo servizi sarà presente un servizio igienico accessibile ad uso esclusivo dei disabili.

Tutti gli spazi di relazione saranno realizzati con dimensioni tali da essere utilizzati anche da persone con disabilità motorie.

#### - ADATTABILITA'

Requisito che si ritiene garantito con la possibilità di modificare a piacere le pareti divisorie. Con semplici operazioni di rimozione si possono ampliare gli spazi eventualmente necessari rendendoli adeguati alla mobilità di persone su sedia a ruote. Gli impianti saranno facilmente accessibili in quanto le strutture divisorie verranno eseguite in pannelli modulari posti su due lati di un profilo in alluminio agganciato al soffitto e al pavimento e cavi all'interno. I condotti di scarico e ventilazione saranno posti su cavedi facilmente individuabili.

Per quanto riguarda materiali, dimensioni e prescrizioni si ottempererà a quanto disposto dalle Specifiche Tecniche nel D.M. del 14/06/1989 n. 236.



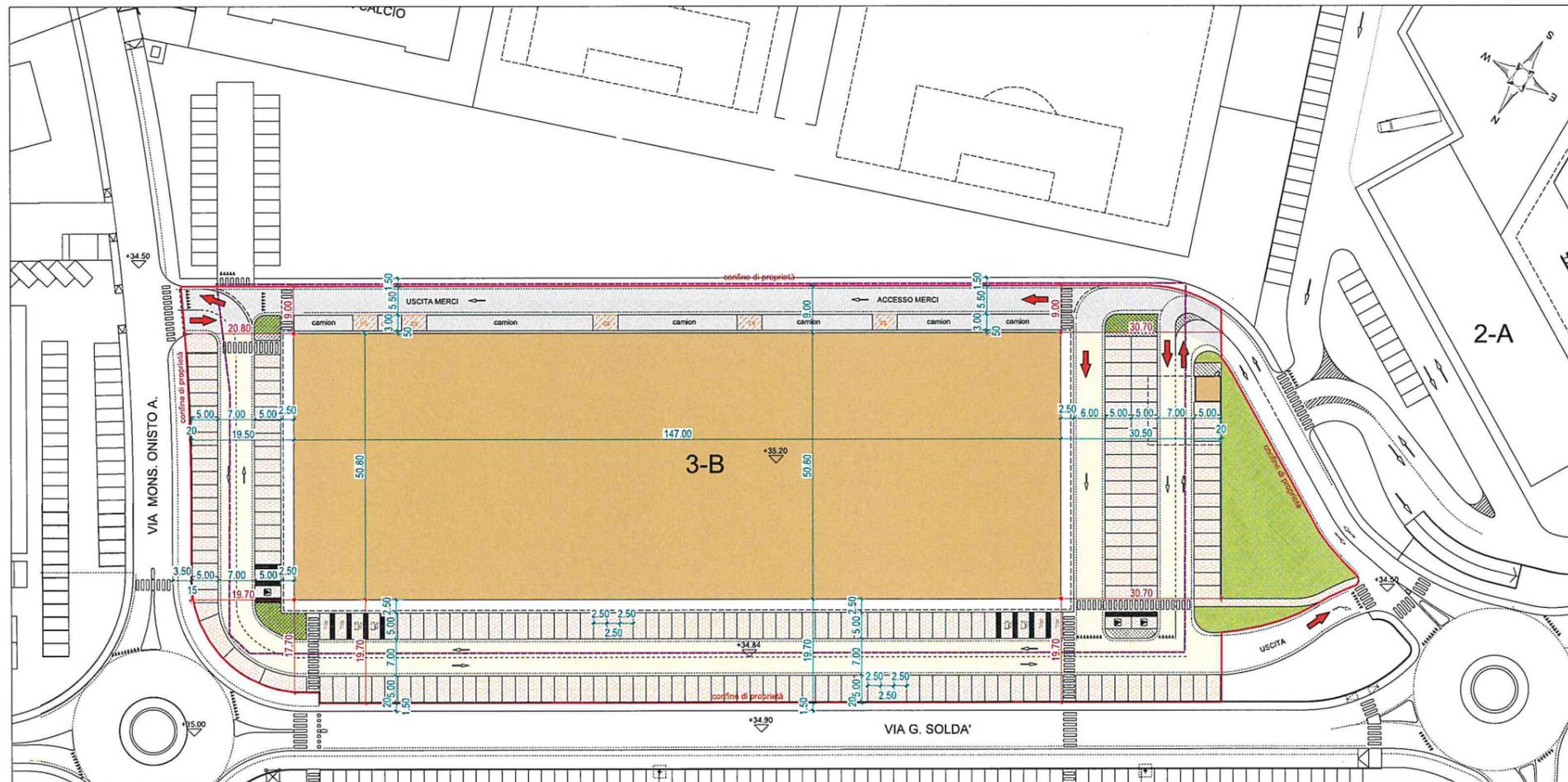
ESTRATTO DEL P.I. VIGENTE scala 1/5000



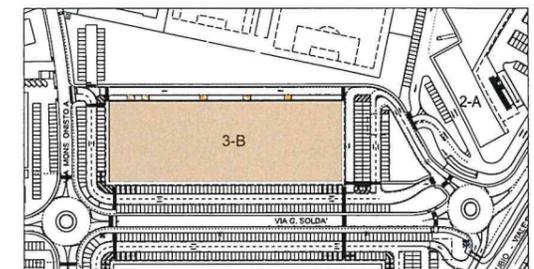
PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1/2000  
COMUNE DI VICENZA - FOGLIO 45 - mapp. 1551 -1549 -1639 -1650

LEGENDA:

- LIMITE PROPRIETA'
- LINEA DI MASSIMO INVILUPPO COME DA TAV 15  
Elaborato di progetto approvato con D.G.R. n.288 del 07/02/2003
- PAVIMENTAZIONI:**
- PIAZZALE CON PAVIMENTAZIONE IN ASFALTO IMPERMEABILE COEFFICIENTE DI AFFLUSSO 0.9
- VIABILITA' INTERNA SEMIPERMEABILE REALIZZATA CON STRATO SUPERIORE DRENANTE IN AGGLOMERATI NATURALI COEFFICIENTE DI AFFLUSSO 0.6
- PARCHEGGI E MARCIAPIEDI PAVIMENTATI CON ELEMENTI DRENANTI CON COEFFICIENTE DI AFFLUSSO < 0.4
- AREE VERDI DI PROGETTO



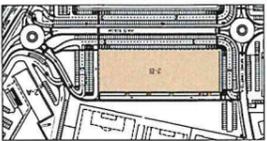
COMUNE DI VICENZA  
P.I.R.U.E.A. - Pomari -  
VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE EDIFICI 3A-3B  
PARCO COMMERCIALE "POMARI"  
ELABORATI PROGETTUALI  
FABBRICATO 3-B



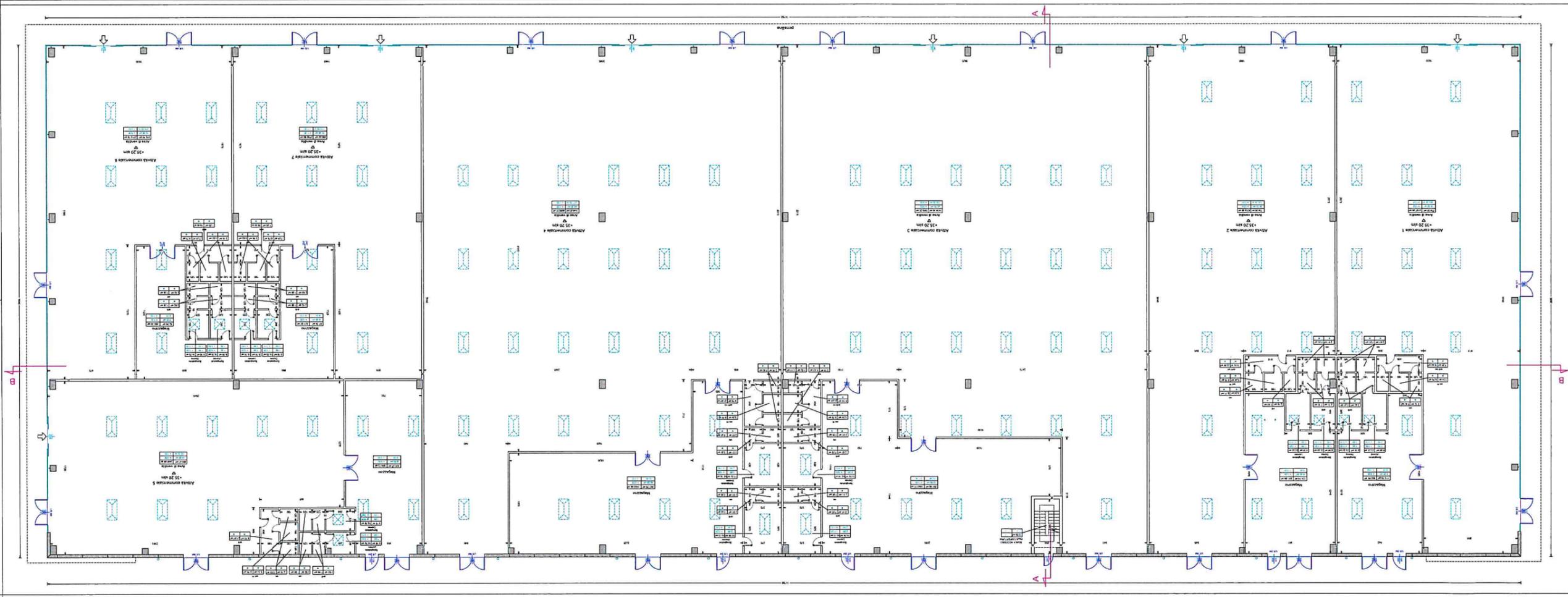
PROGETTO		COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO COMMERCIALE	
OGGETTO		PLANIMETRIA GENERALE, ESTRATTO DI PRG, ESTRATTO CATASTALE	SCALA 1/10000 DATA 05/2019 1/2000 1/500
PROGETTISTA	COMITENTE	DR. LAVORI	NUM. 1 CALCOLATORE C.A.



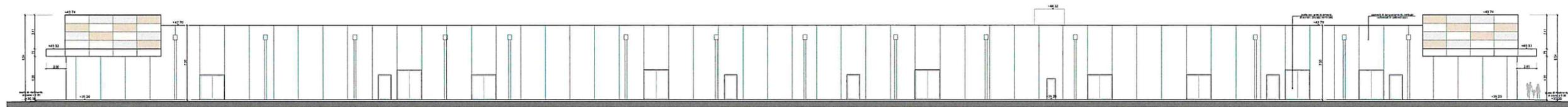
COMUNE DI VICENZA  
 P.L.R.U.E.A. - Fommi -  
 VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE EDIFICI 3A-3B  
 PARCO COMMERCIALE "POMARI"  
 ELABORATI PROGETTUALI  
 FABBRICATO 3-B  
 COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO  
 AD USO COMMERCIALE  
 PIANI MANUTENZIONE  
 2



Legenda  
 1. Linee rosse e verdi: Strutture portanti  
 2. Linee blu: Partizioni non portanti  
 3. Linee nere: Muri perimetrali









## 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPENSATIVE DA REALIZZARE NELL'AMBITO DEL P.I.R.U.E.A. POMARI E DEL PARCO COMMERCIALE

In contraddittorio con l'attuale amministrazione comunale sono state concordate alcune opere di compensazione che consistono nella realizzazione di ulteriori tratti di piste ciclopedonali che collegheranno il P.I.R.U.E.A. POMARI con le aree ad Ovest della nuova Tangenziale in fase di realizzazione, nuovi percorsi pedonali limitrofi agli edifici 3A e 3B, una nuova viabilità in aderenza all'Insula 1 dove sarà ricavato il capolinea dell'autobus (linea 1) con le relative opere accessorie (vedi Figura 12).

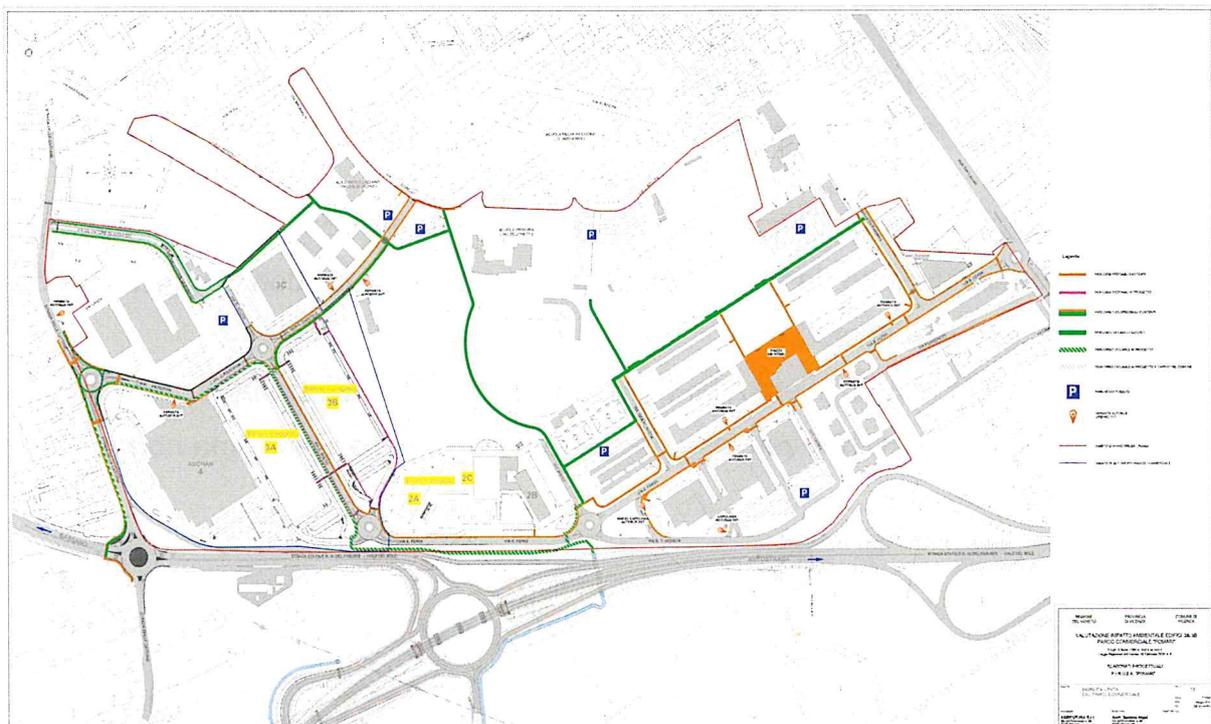


Figura 12 – Estratto Tav. 3 mobilità lenta V.I.A. edifici 3A-3B Parco Commerciale P.I.R.U.E.A. POMARI

Le piste ciclopedonali di nuova realizzazione completeranno la rete della mobilità lenta esistente e collegheranno l'area del P.I.R.U.E.A. POMARI con i comuni limitrofi. Come già previsto a carico di AUCHAN nel parere positivo della V.I.A. citata durante la descrizione del Centro Commerciale, lungo il lato Sud di Via Pieropan sarà realizzata la pista ciclopedonale in prolungamento di quella esistente su Via Arnoldo Onisto (vedi Foto 4).



Foto 4 – Tratto Via Pieropan lato AUCHAN su prolungamento Via Arnoldo Onisto dove verrà realizzata pista ciclopedonale

Inoltre, verrà prevista su Strada delle Cattane un tratto di pista ciclopedonale che collegherà quella uscente da Via Pieropan con il tratto eseguito con la nuova rotatoria su Viale del Sole (vedi Foto 5).

Tale tratto era già stato richiesto dal Comune di Vicenza nelle osservazioni proposte per la V.I.A. dell'AUCHAN ma in fase di parere positivo della medesima non era stato inserito.



Foto 5 – Tratto Strada delle Cattane con futura pista ciclopedonale che collegherà Via Pieropan con rotatoria Viale del Sole

In accordo con il settore infrastrutture del Comune di Vicenza si è deciso di completare l'anello delle piste ciclopedonali del P.I.R.U.E.A. POMARI collegando la pista prevista su Via Soldà, adiacente l'edificio 3A, con il sottopasso ciclabile che ANAS realizzerà come opera accessoria della Tangenziale Nord. Il sedime dove sarà realizzato l'intervento è parallelo a Via Enrico Fermi e non andrà ad interferire con i sottoservizi e gli alberi esistenti (vedi Foto 6).



Foto 6 - Tratto futura pista ciclopedonale tra Via Soldà e sottopasso Tangenziale Nord

Si collegheranno inoltre le piste ciclabili degli impianti sportivi con il sottopasso sulla nuova Tangenziale Nord realizzando un nuovo tratto di ciclabile nella rotatoria tra Via Enrico Fermi e Via Eugenio Montale (vedi Foto 7).



Foto 7 - Tratto futura pista ciclopedonale su rotatoria tra Via Enrico Fermi e Via Eugenio Montale

Sul tratto di Via Soldà a confine con il lotto 3A e nel perimetro dell'area dell'edificio 3B saranno previsti una serie di percorsi pedonali che consentiranno gli accessi alle nuove strutture commerciali in collegamento con quelli attualmente esistenti.

Per facilitare e incentivare l'utilizzo dei mezzi pubblici, in accordo con l'Ufficio Mobilità del Comune di Vicenza, si realizzerà una nuova viabilità secondaria con opere accessorie nell'ambito dell'Insula 1, in Via Ernesto Teodoro Moneta, che consentirà agli autobus della linea 1 di accostare e fermarsi nel nuovo capolinea. Sarà prevista una tettoia per il riparo degli utenti e un servizio igienico ad uso degli autisti. La nuova strada sarà costituita da due corsie a senso unico per consentire il passaggio di due autobus affiancati. La nuova proposta eviterà la sosta dell'autobus lungo Via Ernesto Teodoro Moneta consentendo agli utenti un raggiungimento in sicurezza della piazzola di sosta attraverso i percorsi pedonali esistenti (vedi Foto 8).

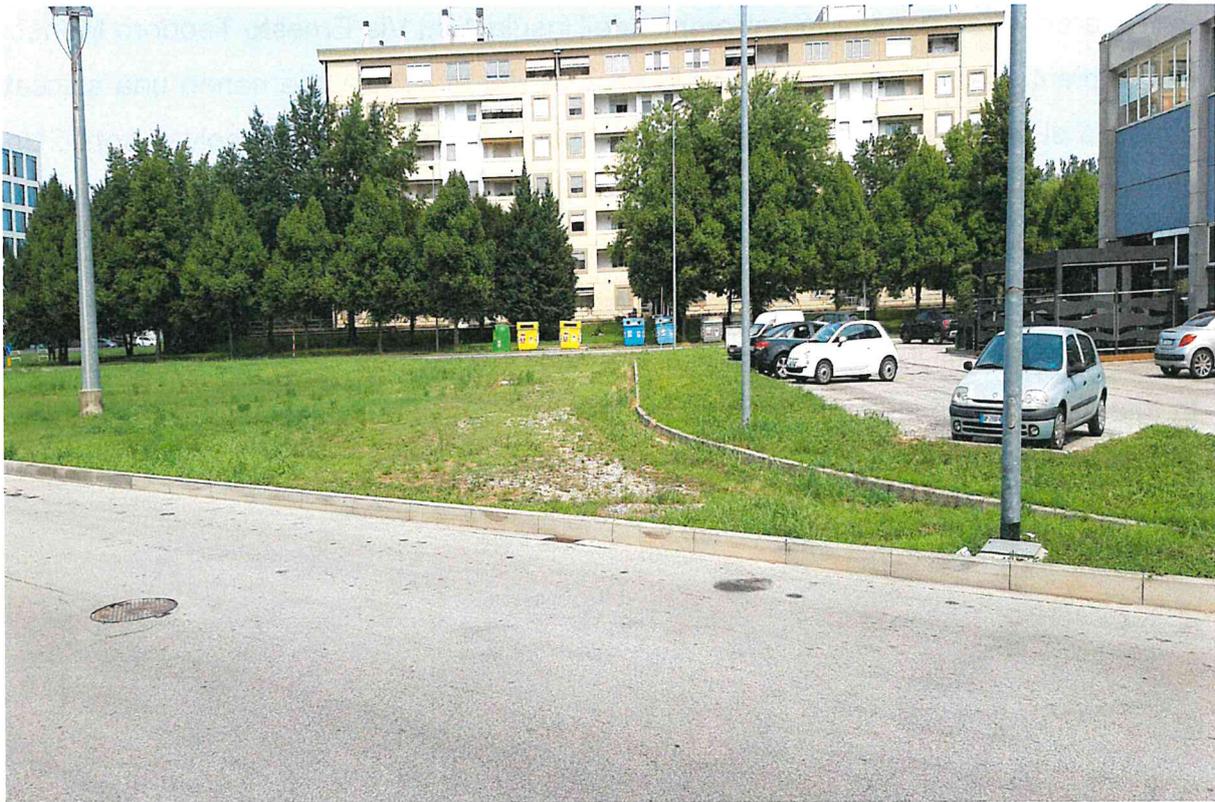


Foto 8 – Area dove sarà realizzato il nuovo capolinea autobus linea 1

Una particolare attenzione è stata posta allo sviluppo di aree verdi e nuove piantumazioni come mitigazioni ambientali nell'ambito del Parco Commerciale e del P.I.R.U.E.A. POMARI.

Sono state individuate una serie di aree a verde dove sarà effettuata la semina di prato erbato e la messa a dimora di oltre 300 essenze arboree e arbustive.

In particolare verranno individuate le seguenti aree verdi:

- area compresa tra l'edificio 3B e i campi da calcio esistenti
- aree verdi edifici 3A e 3B in vicinanza della rotatoria tra Via Enrico Fermi e Via Soldà in corrispondenza dell'uscita dalle attività commerciali
- completamento area verde lungo Via Enrico Fermi nell'area dell'edificio 2A-2C
- area verde tra edificio 2A-2C e i campi da calcio esistenti
- area verde tra Via Eugenio Montale e edificio 2B
- area verde tra Via Enrico Fermi e Via Ernesto Teodoro Moneta nei pressi della rotatoria esistente
- area verde compresa tra lo svincolo di Viale del Sole e Via Ernesto Teodoro Moneta

- area verde compresa nell'ambito dell'insula 1 su Via Ernesto Teodoro Moneta.

Per le piantumazioni di nuovi alberi si sono scelte le specie che hanno una spiccata capacità di mitigazione dell'impatto degli inquinanti gassosi e delle polveri sottili. Uno studio dell'Istituto di Biometereologia IBIMET del CNR ha indicato nell'Acer Campestre, nel Fraxinus Ornus e nella Tilia Cardata tre specie molto adatte e con alte capacità di mitigazione. Sono state previste inoltre altre specie adatte o molto adatte a mitigazione quali il Celtis Australis, il Carpinus Betulus.

In totale, distribuite sulle aree verdi innanzi elencate, sarà prevista la messa a dimora di oltre 300 nuove piante delle specie sopra descritte (vedi Figura 13).



Figura 13 – Estratto Tav. 1 Sistemazione a verde del P.I.R.U.E.A. POMARI