

RELAZIONE TECNICA

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 m² 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.

L'intervento prevede la costruzione di un fabbricato ad un piano fuori terra che avrà una superficie utile di 8.126,00 m².

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 m² 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 ² 5.935,00
S.U. COMMERCIALE ANNONARIA REALIZZATA =	m ² 27.068,00
S.U. COMMERCIALE ANNONARIA P.P.4 DA REALIZZARE =	m ² 15.516,00
<u>S.U. COMMERCIALE P.I.R.U.E.A. DA REALIZZARE =</u>	<u>m² 13.950,00</u>
S.U. COMMERCIALE + COMMERCIALE ANNONARIA TOTALE =	m² 62.469,00

PARCHEGGI ATTIVITA' COMMERCIALE + COMMERCIALE ANNONARIA REALIZZATA =	m ² 33.003 x 20% = m ² 6.600,60
PARCHEGGI ATTIVITA' COMMERCIALE ANNONARIA DA REALIZZARE	m ² 15.516 x 0,40 = m ² 6.206,40
PARCHEGGI ATTIVITA' COMMERCIALE DA REALIZZARE	<u>m² 13.950 x 40% = m² 5.580,00</u>
TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI	m² 18.387,00

INCIDENZA S.U. EDIFICIO 3A SULLA S.U. TOTALE =
m² 8.126,00 x 100 = 13,01%

m² 62.469,00

PARCHEGGI PUBBLICI A DISPOSIZIONE EDIFICIO 3A =

m² 18.387,00 x 13,01% = **m² 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 m²/ m² 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 m²/ m² 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 = **m² 5.743,00**

SUPERFICIE PARCHEGGI EFFETTIVA ESTERNA AL LOTTO = **m² 2.392,15**

m² **5.743,00** + m² **2.392,15** > m² **8.135,15**

m² **8.135,15** > m² **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.

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 nonchè al regime pluviometrico per le acque meteoriche. I risultati ottenuti convergono che siano previsti diametri \varnothing 160 minimi per i collettori delle acque nere e delle acque meteoriche.

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 m² 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 m² 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.