



COMUNE DI  
THIENE

COMMITTENTE



CARREFOUR PROPERTY ITALIA S.R.L.  
CARMILA THIENE S.R.L.  
CARMILA ITALIA S.R.L.

via Caldera, 21 - 20153 Milano IT  
Tel. +39 02 48251  
Fax +39 02 48252980

STUDIO IMPATTO AMBIENTALE



Via M.Libertà, 42 - 31023 Resana (TV)  
Tel +39 0423 715256  
Fax +39 0423 480979

uff.tecnico@studio-conte.com  
www.studio-conte.com

INGEGNERIA E COORDINAMENTO



Via Thaon di Revel, 21 - 20159 Milano IT  
Tel +39 02 36798890  
Fax +39 02 36798892

www.buromilan.com  
info@buromilan.com  
C.F. e P.Iva 08122220968

ARCHITETTURA



Via Galvano Fiamma, 12  
20129 Milano IT  
Tel +39 02 45371134

www.mygg.it  
mygg@mygg.it

IMPIANTI



Via Cefalonia, 15 - 20156 Milano IT  
Tel +39 02 33401519  
Fax +39 02 33402699

mail@apengineering.it

VIABILITA'



Via G. Morgagni, 24 - 37135 Verona IT  
Tel +39 045 8250176  
Fax +39 045 8250176

www.netmobility.it  
netmobility@netmobility.it  
C.F. e P.Iva 03184140238

PROGETTO DEL VERDE



Via Olmo, 48 - 30035 Mirano (VE)  
Tel +39 340 9776146  
P.Iva 03629790274

www.studioviridis.pro  
daniele@studioviridis.pro

ACUSTICA



Via Uruguay, 53/C - 35127 Padova  
Tel +39 0497801627  
Fax +39 0497803289

www.progettodecibel.com  
info@progettodecibel.it  
P.Iva 03576940237

PROGETTO

**RESTYLING E AMPLIAMENTO  
CENTRO COMMERCIALE  
CARREFOUR DI THIENE**

EMISSIONE

**VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE (VIA)**

TITOLO

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

ELABORATO N.

**Adr001**

|                    |    |           |            |              |                            |            |      |
|--------------------|----|-----------|------------|--------------|----------------------------|------------|------|
| Scala              | -  | Redazione | CM         | Approvazione | MM                         | Job Number | H106 |
| Revisione Corrente | 01 | Data      | 29.11.2019 | Emissione    | Richiesta Integrazioni VIA |            |      |

## Sommario

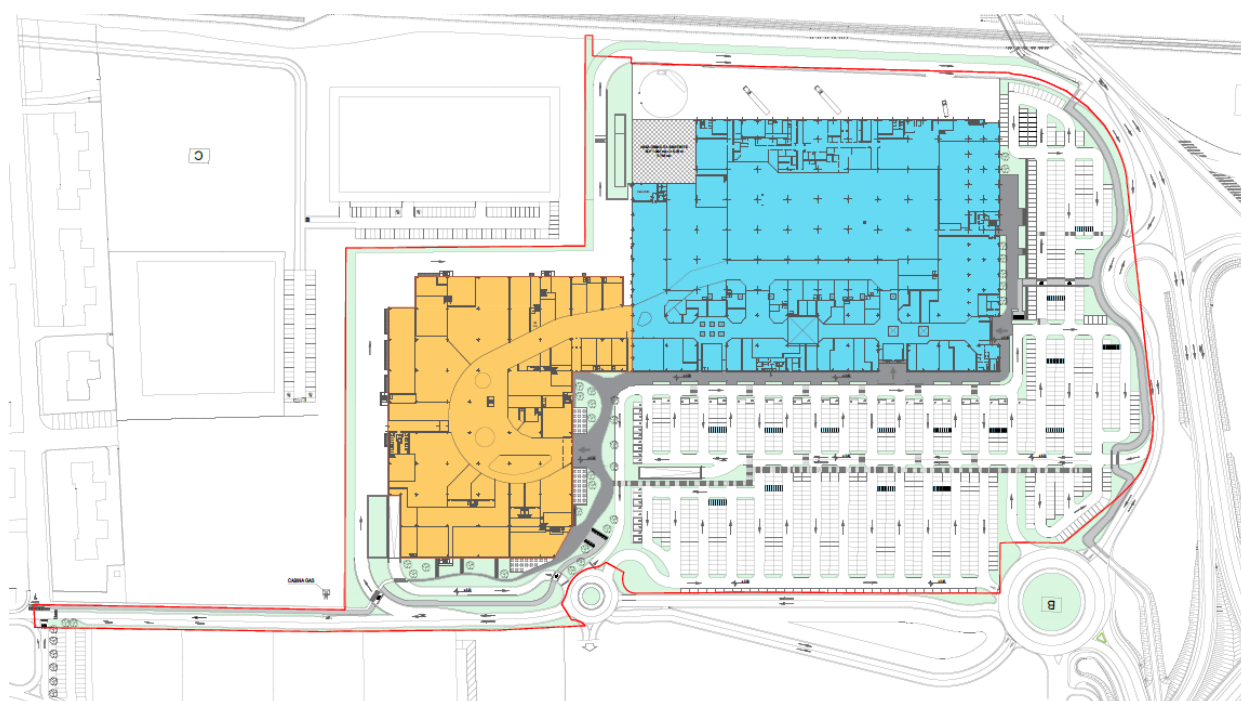
|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sommario</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>1. PREMESSA</b> .....  | <b>2</b>  |
| <b>2. PROPRIETA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E STATO DI FATTO</b> .....                                      | <b>5</b>  |
| <b>2.1 Piano degli Interventi Vigente (PI)</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>2.2 Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT)</b> .....                                 | <b>7</b>  |
| <b>2.3 Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)</b> .....                           | <b>10</b> |
| <b>2.4 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Vicenza (PTCP)</b> .....          | <b>12</b> |
| <b>2.5 Piano Urbanistico Attuativo (PUA) Vigente</b> .....                                      | <b>17</b> |
| <b>4. VERIFICA DI PARAMETRI DI ZONA E DEGLI STANDARDS</b> .....                                 | <b>20</b> |
| <b>5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b> .....   | <b>24</b> |
| <b>6. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI DELL'EDIFICIO IN AMPLIAMENTO</b> ..... | <b>25</b> |
| <b>7. RISPETTO DELLE NORME DI CARATTERE IGIENICO</b> .....                                      | <b>27</b> |
| <b>1. RISPETTO DELLA LEGGE N. 13/89 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI</b> .....                        | <b>31</b> |

## 1. PREMESSA



L'intervento in oggetto consiste nell'ampliamento del Centro Commerciale Carrefour situato in via del Terziario 2 a Thiene.

Il progetto contempla la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica in adiacenza al Centro Commerciale esistente, con un livello fuori terra e parcheggio interrato. L'ampliamento si configura come un'estensione della galleria commerciale esistente con nuovi negozi e food-court.

Fanno parte del progetto complessivo anche il restyling dell'edificio esistente, con riduzione dell'ipermercato e rimodulazione interna di alcune superfici commerciali.



### LEGENDA

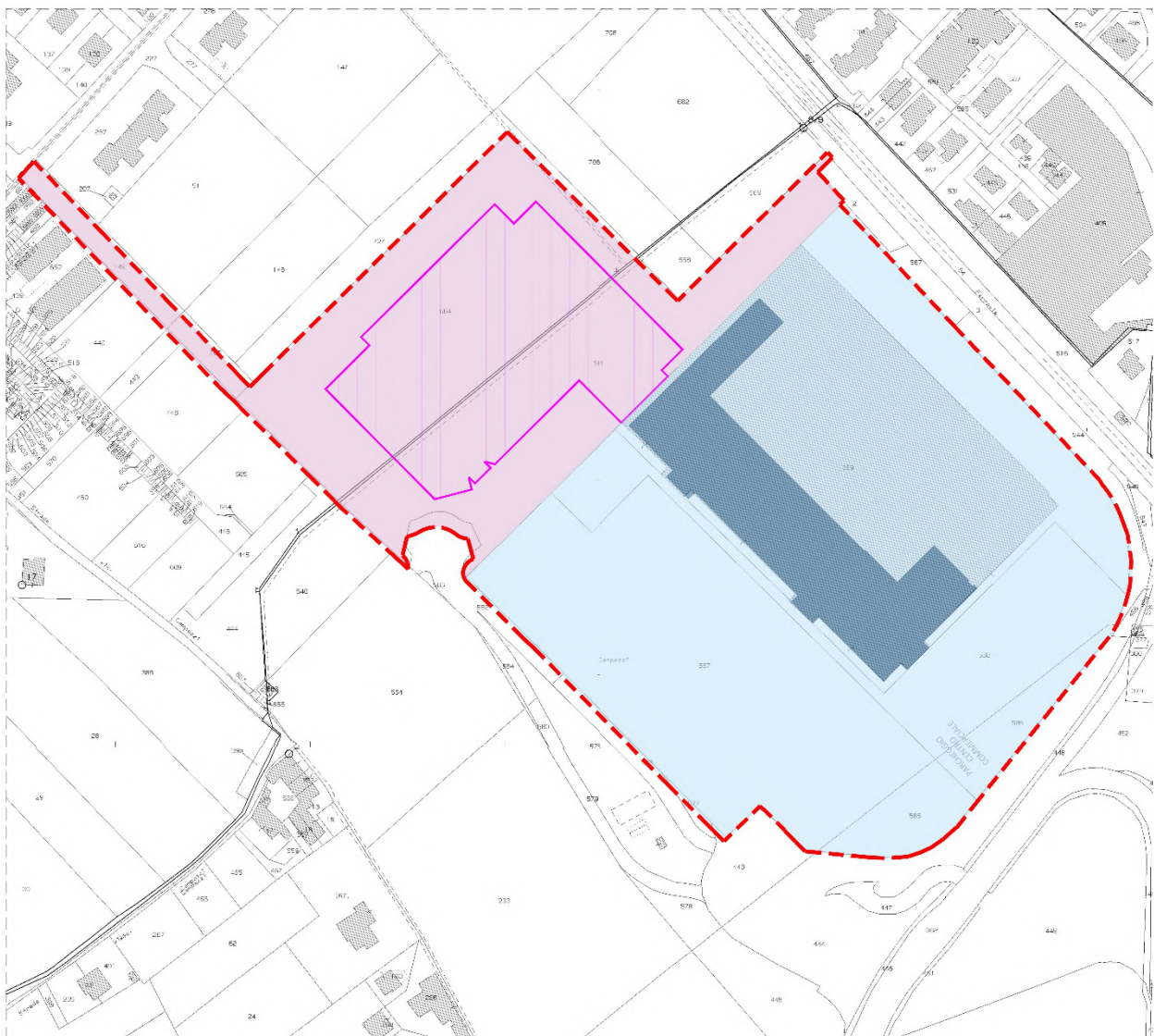
-  Edificio in ampliamento
-  Edificio esistente

*Immagine 1. Individuazione edificio esistente e in ampliamento*

## 2. PROPRIETA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le aree di Proprietà del gruppo Carrefour, a seguito delle recenti acquisizioni, risultano così individuate dal punto di vista catastale:

- Carmila Italia S.r.l. foglio 9, particelle 369 parte.
- Carmila Thiene S.r.l., foglio 8, particelle 149, 664, 709 e foglio 9, particella 581.
- Carrefour Property Italia S.r.l., foglio 9, particelle 369 parte, 585, 586, 587, 588.



### LEGENDA






|   |   |   |
|---|---|---|
|  LIMITE DI PROPRIETA'            |  AMPIAMENTO                      |   |
|  Proprietà CARMILA ITALIA s.r.l. |  Proprietà CARMILA THIENE s.r.l. |  Proprietà CARREFOUR PROPERTY ITALIA s.r.l. |

Immagine 2. Individuazione nuovo ampliamento su Mappa Catastale.





#### LEGENDA

--- LIMITE DI PROPRIETA'      AMPLIAMENTO

*Immagine 3. Individuazione Proprietà Gruppo Carrefour e sedime nuovo Ampliamento su Ortofoto (Immagine Google Maps).*

Dal punto di vista viabilistico il comparto di proprietà Carrefour è delimitato lungo il lato nord-est dalla linea ferroviaria Vicenza – Schio, lungo il fronte ovest dalla Via Galileo Galilei e lungo il lato sud-est dalla Strada Provinciale 349. Quest'ultima strada rappresenta l'accesso principale all'area provenendo dal centro città e mettendola in collegamento con la zona industriale collocata a sud del comune di Thiene.

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E STATO DI FATTO

#### 2.1 Piano degli Interventi Vigente (PI)

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Thiene è dotato di Piano degli Interventi, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 in data 23.05.2013 al quale, nel corso degli anni, sono succedute 25 varianti parziali che non hanno interessato l'area in esame.

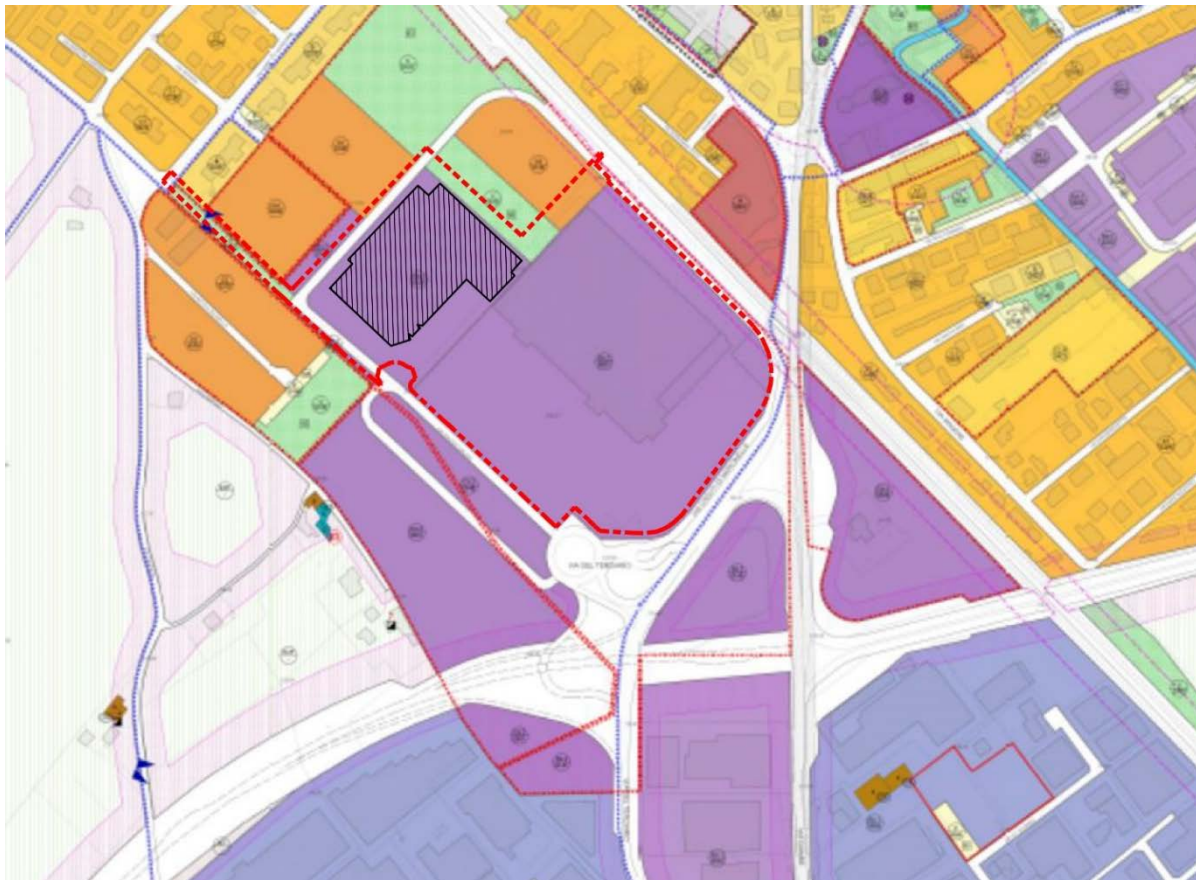
Secondo il Piano degli Interventi le aree di proprietà Carrefour Property S.r.l., Carmila Italia S.r.l. e Carmila Thiene S.r.l. ricadono nelle seguenti Zone a Tessuto insediativo Omogeneo (ZTO):

- Zona D3.2 - destinate al tessuto per attività terziarie, direzionali e commerciali di espansione (Artt. 64,5), individuata con lettera "G" in quanto zona idonea per la localizzazione di Grandi Strutture di Vendita.
- Zona F - Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport (V) (Art.74)
- Zona C2 - Tessuto per attività e funzioni abitative di espansione (Art.61,5).

Si sottolinea che il nuovo intervento edilizio ricade in toto nell'area di **espansione commerciale D3.2**, pertanto risulta coerente con le destinazioni d'uso delle aree definite dal PI.

Le aree di proprietà Carrefour Property S.r.l., Carmila Italia S.r.l. e Carmila Thiene S.r.l. risultano esterne al perimetro del centro storico e interno al perimetro del centro urbano, come individuati ai sensi della L.R. 50/2012.





|  |                  |   |               |
|--|------------------|---|---------------|
| <b>ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO (Z.T.O)</b>                                       |                  | <b>BENI CULTURALI ED AMBIENTALI</b>   |               |
| ZONA A - Centro Storico  | artt. da 24 a 58 | Coni visuali di pregio  | art. 17       |
| ZONA B - tessuto sedimentato a prevalente destinazione residenziale                      | artt. 61 - 6     | Coni visuali di degrado   | art. 17       |
| ZONA C1 - tessuto per attività e funzioni abitative di completamento                     | artt. 61 - 6     | Rogge e corsi d'acqua scoperti  | artt. 14 - 18 |
| ZONA C2 - tessuto per attività e funzioni abitative di espansione                        | artt. 61 - 5     | <b>FASCE DI RISPETTO</b>  |               |
| ZONA C2.R - tessuto per attività e funzioni abitative di ristrutturazione                | artt. 61 - 5     | Fascia di rispetto cimiteriale  | art. 20       |
| ZONA R - aree progetto di riqualificazione e riconversione                               | art. 10          | Fascia di rispetto stradale   | art. 76       |
| ZONA GS - Giardini Storici   | art. 16          | Fascia di rispetto ferroviaria  | art. 78       |
| ZONA VP - Verde Privato  | art. 16          | Fascia di rispetto punti presa acquedotto                                   | art. 21       |
| ZONA D2.1 - tessuto per attività produttive di completamento                             | artt. 63 - 6     | Fascia di rispetto depuratore e metanodotto                                 | art. 19       |
| ZONA D2.2 - tessuto per attività produttive di espansione                                | artt. 63 - 5     | Fascia di rispetto antenne telefonia mobile                                 | art. 19       |
| ZONA D2.R - tessuto per attività produttive di ristrutturazione                          | artt. 63 - 5     | <b>AMBITO DI TUTELA PER IL RISCHIO CONNESSO ALL' ATTIVITA' AEROPORTUALE</b> |               |
| ZONA D3.1 - tessuto per attività terziarie, direzionali, commerciali di completamento    | artt. 64 - 6     | Zona di tutela A  | art. 79       |
| ZONA D3.2 - tessuto per attività terziarie, direzionali, commerciali di espansione       | artt. 64 - 5     | Zona di tutela B  |               |
| ZONA D3.E - depositi a cielo aperto, esposizioni e impianti energia rinnovabile          | art. 85          | Zona di tutela C  |               |
| ZONA D3.R - tessuto per attività terziarie, direzionali, commerciali di ristrutturazione | artt. 64 - 5     | <b>VIABILITA'</b>   |               |
| D4.1 - tessuto per attività prod. e comm. legate al tempo libero                         | artt. 65 - 6     | Viabilità   | art. 75       |
| D4.2 - tessuto per attività ricettive all'aperto   | art. 65          | Percorsi pedonali e/o ciclabili   | artt. 77 - 58 |
| ZONA F - aree per l'istruzione (I)   | art. 74          | <b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>  |               |
| ZONA F - aree attrezzate a parco, per il gioco e per lo sport (V)                        | art. 74          | Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica                          | artt. 5 - 27  |
| ZONA F - aree per il parcheggio (P)  | art. 74          | Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata                           | artt. 5 - 27  |
|  |                  | Perimetro area di riqualificazione e riconversione in ambito urbano         | art. 10       |
|  |                  | Scheda di progetto piano degli interventi ambito paesaggistico ambientale   | art. 14       |
|  |                  | <b>INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESTERNI AL CENTRO STORICO</b>                   |               |
|  |                  | Ristrutturazione edilizia parziale di tipo 2                                |               |
|  |                  | Ristrutturazione edilizia totale  |               |

Immagine 4. Estratto Piano degli Interventi vigente con individuazione confine di Proprietà Carrefour (tratteggiato rosso) e area di intervento (retino nero).

Il fabbricato esistente è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 228-90-1 del 17.01.1991 e successive varianti:

- Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 228-90-1 V1 del 23.02.1993;
- Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 228-90-1 V2 del 08.06.1993;
- Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 228-90-1 V3 del 15.11.1993;
- Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 228-90-1 V4 del 29.12.1993.

## 2.2 Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT)

Il Consiglio Comunale di Thiene con delibera n. 178 del 29 Settembre 2009 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT); in data 15 Marzo 2011 il PAT è stato approvato in conferenza di servizi, per poi essere ratificato dalla Regione Veneto con delibera n. 464 del 19 Aprile 2011, a seguito del quale è stato pubblicato nel BUR Veneto n. 34 del 10 Maggio 2011.

Si riportano nel seguito le indicazioni riportate nella tavola del PAT circa l'area in esame:

- Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale: tutto il territorio comunale presenta vincolo sismico, in quanto ricadente in zona 3 (art. 14); nessun altro vincolo è presente nell'area.

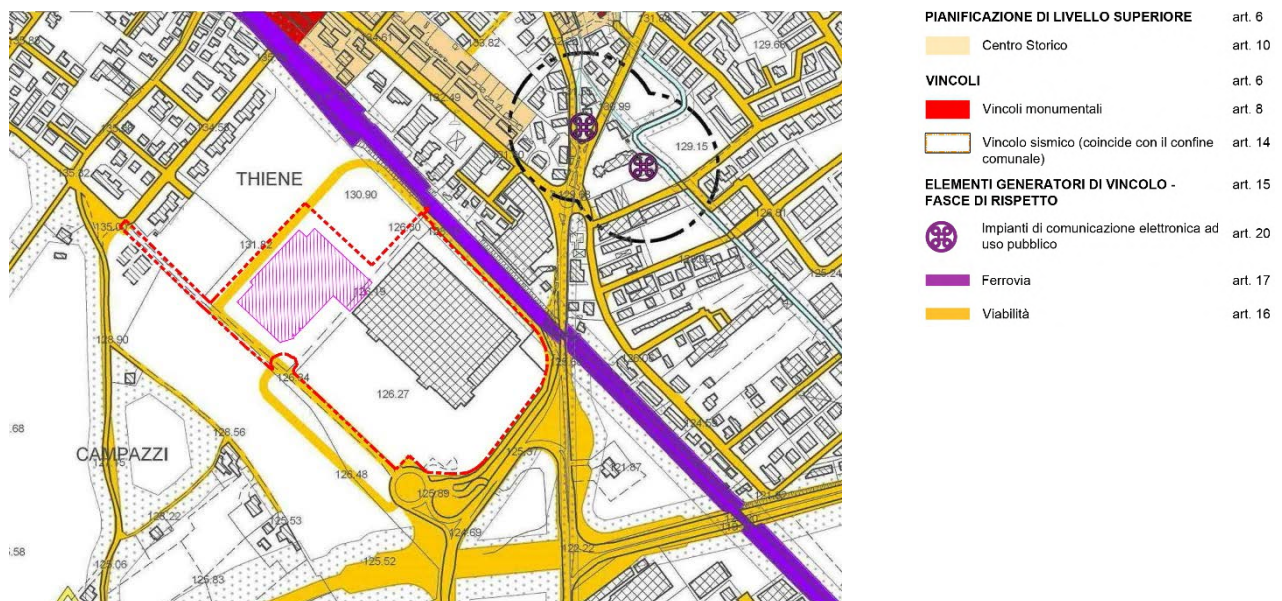
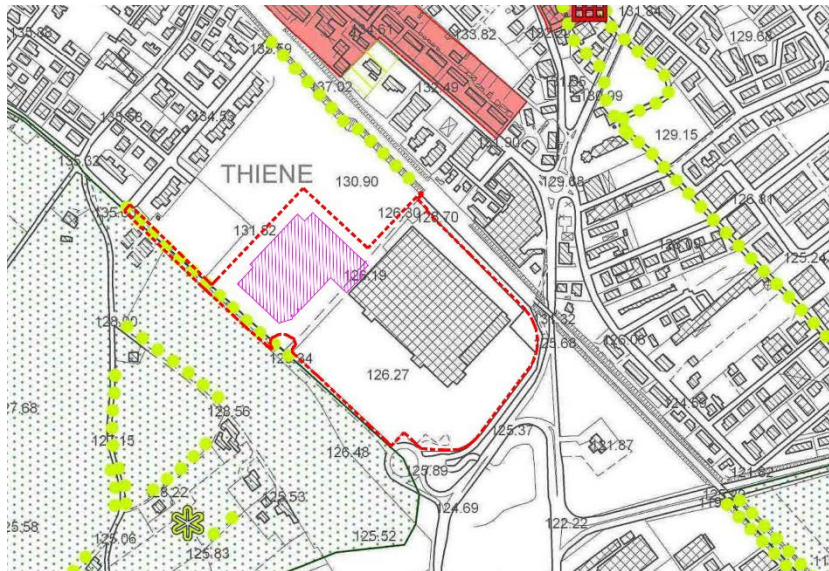


Immagine 5. Estratto della Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale con individuazione del nuovo Ampliamento.



- Carta delle Invarianti: l'area non è soggetta a nessuna invariante; il solo confine sud-est presenta un elemento lineare di invariante di natura paesaggistica come principale viabilità rurale.



**INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI** art. 29  
 OMOGENEI - A.T.O. (ATO04)

ATO 4 - Produttivo e commerciale

**AZIONI STRATEGICHE**

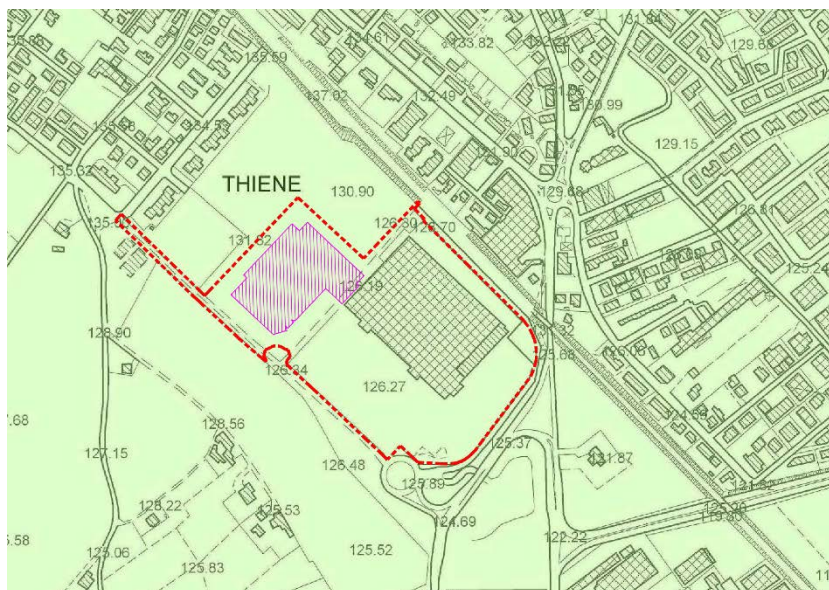
- Aree di urbanizzazione consolidata art. 32
- Edificazione diffusa art. 33
- Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale art. 37 - 3
- Area di riqualificazione e riconversione art. 38
- Limiti fisici della nuova edificazione art. 34
- Aree per servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza art. 45
- Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza in progetto (punti) art. 45
- Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza art. 46
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo a prevalente destinazione residenziale art. 35
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo - destinazione commerciale art. 35

**VALORI E TUTELE**

- Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione art. 43
- Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville Venete art. 8
- Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale art. 8 - 10
- Coni visuali - Degradato art. 12
- Centri storici art. 10

Immagine 6. Estratto Carta delle Invarianti con individuazione del nuovo Ampliamento.

- Carta delle Fragilità: l'area è idonea a fini urbanistici.

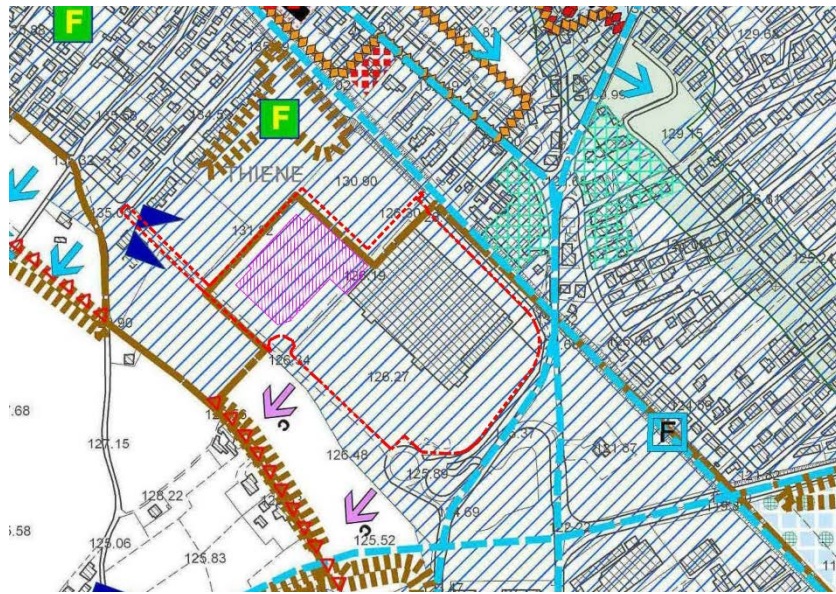


**PENALITA' AI FINI EDIFICATORI** art. 28

- Area idonea

Immagine 7. Estratto della Carta delle Fragilità con individuazione del nuovo Ampliamento.

- Carta della Trasformabilità: l'area ricade nell'ATO04, nel consolidato urbano.



|   |  |
|---|--|
| <b>INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI</b> art. 29 |  |
| <b>OMOGENEI - A.T.O. (ATO04)</b>                        |  |
| ATO 4 - Produttivo e commerciale                        |  |
| <b>AZIONI STRATEGICHE</b>                               |  |
|   | Aree di urbanizzazione consolidata art. 32   |
|   | Edificazione diffusa art. 33   |
|   | Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale art. 37 - 39               |
|   | Area di riqualificazione e riconversione art. 38   |
|   | Limiti fisici della nuova edificazione art. 34   |
|   | Aree per servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza art. 45                                 |
|   | Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza in progetto (punti) art. 45                      |
|   | Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza art. 46   |
|   | Linee preferenziali di sviluppo insediativo a prevalente destinazione residenziale art. 35                         |
|   | Linee preferenziali di sviluppo insediativo - destinazione commerciale art. 35                                     |
| <b>VALORI E TUTELE</b>                                  |  |
|   | Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione art. 43 |
|   | Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville Venete art. 8                           |
|   | Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale art. 8 - 10   |
|   | Coni visuali - Degrado art. 12   |
|   | Centri storici art. 10   |

Immagine 8. Estratto della Carta delle Trasformabilità e individuazione ATO con individuazione del nuovo Ampliamento.



### 2.3 Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)

La Regione Veneto con D.G.R. n. 427 del 10 Aprile 2013 ha adottato la prima variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con valenza paesaggistica. Il PTRC è stato adottato con D.G.R. n. 372 del 17 Febbraio 2009 “Adozione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento. Legge regionale del 23 Aprile 2004, n.11 (art. 25 e 4)”.

- Tav. Uso del Suolo - Terra: l’area ricade nel tessuto urbanizzato, per il quale non sono previste norme particolari.

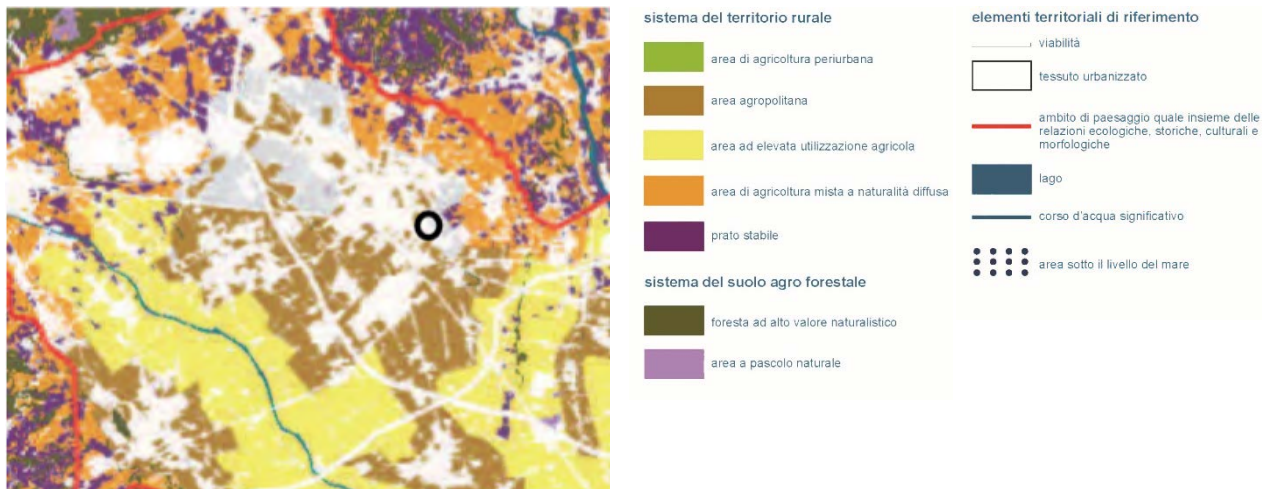


Immagine 9. Estratto della Tavola Uso del Suolo – Terra del PTRC 2009 (Cerchiata in nero l’area d’intervento).

- Tav. Uso del Suolo - Acqua: l’area ricade nella zona di primaria tutela quantitativa degli acquiferi, mentre è a confine tra il tessuto urbanizzato e l’area agricola vincolata alla vulnerabilità ai nitrati.



Immagine 10. Estratto della Tavola Uso del Suolo – Acqua del PTRC 2009 (Cerchiata in nero l’area d’intervento).



- Tav. Uso del Suolo – Idrogeologia e rischio sismico: tutta l'area non è sottoposta a prescrizioni

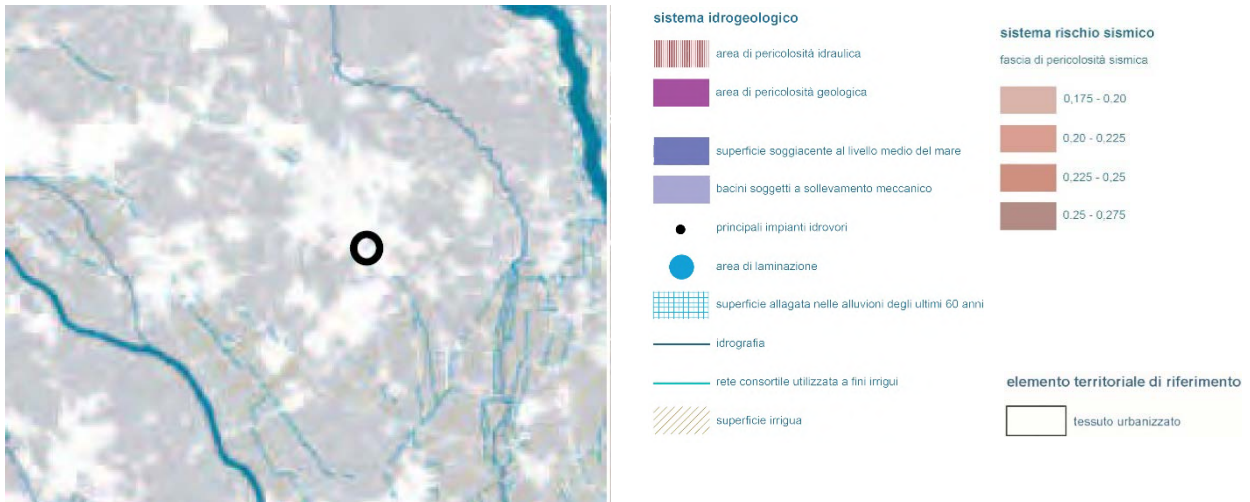


Immagine 11. Estratto della Tavola Uso del Suolo – Idrogeologia e rischio sismico della Variante al PRTC 2009 (Cerchiata in nero l'area d'intervento).

Tav. Biodiversità: l'area è a confine tra il tessuto urbano e il contesto dello spazio agricolo con bassa diversità.



Immagine 12. Estratto della Tavola Biodiversità del PRTC 2009 (Cerchiata in nero l'area d'intervento).

- **Tav. Mobilità:** il territorio comunale di Thiene è servito da una fitta rete stradale a vario livello; è presente il casello autostradale della A31 Valdastico che collega Vicenza a Piovene Rocchette; il Centro Commerciale Carrefour sorge prospiciente alla Strada Provinciale 111 Nuova Gasparona, nei pressi dell'incrocio con la Strada Provinciale 349 del Costo, che collega la Provincia Autonoma di Trento e Vicenza (Trento – Motta di Costabissara (VI)); a lato scorre la linea ferroviaria Vicenza – Schio, che in futuro sarà trasformata in SFMR.

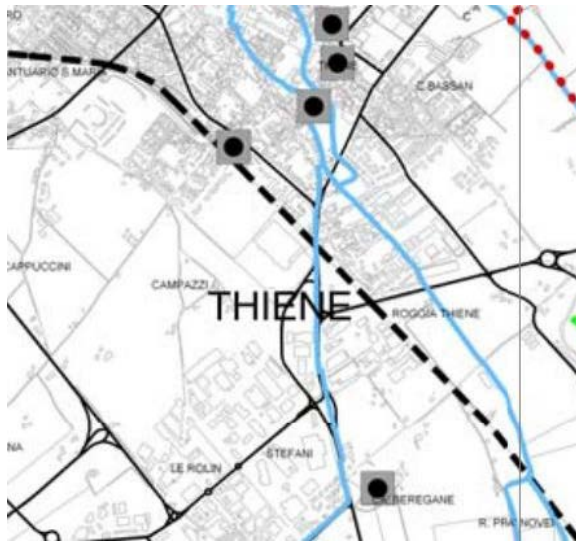


Immagine 13. Estratto della Tavola Mobilità del PRTC 2009 (Cerchiata in giallo l'area d'intervento).

## 2.4 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Vicenza (PTCP)

La Pianificazione Provinciale è stata adottata con delibera di Consiglio Provinciale n. 40 del 20 Maggio 2010.

- **Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:** l'area è sottoposta a vincolo sismico (zona 3), che interessa tutto il territorio comunale (art. 11 – 34); a nord est dell'area in oggetto transita la rete ferroviaria Vicenza – Schio.



| Legenda                              |  | PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE |  |
|--------------------------------------|--|-------------------------------------|--|
|                                      | Confine PTCP   |                                     | Piani di Area o di settore Vigenti o Adottati (Art.34) |
|                                      | Confini Comunali   |                                     | Ambiti per l'istituzione di Parchi - PTRC 1992         |
| <b>VINCOLO</b>                       |  |                                     | Are di tutela paesaggistica - PTRC 1992                |
|                                      | Vincolo paesaggistico (Art.34)                                 |                                     | Are di Piano Assetto Idrogeologico (PAI) (Art.34)      |
|                                      | Vincolo corsi d'acqua (Art.34)                                 | <b>CENTRI STORICI (Art.42)</b>      |  |
|                                      | Vincolo Zone Boscate (Art.34)                                  |                                     | Centri storici di notevole importanza                  |
|                                      | Vincolo Archeologico / Zone di Interesse Archeologico (Art.34) |                                     | Centri storici di grande interesse                     |
|                                      | Vincolo Monumentale (Art.34)                                   |                                     | Centri storici di medio interesse                      |
|                                      | Vincolo Idrogeologico (Art.34)                                 |                                     | Centri storici   |
| <b>VINCOLO SISMICO (Art.11 - 34)</b> |  | <b>ALTRI ELEMENTI</b>               |  |
|                                      | Zona 2   |                                     | Idrografia   |
|                                      | Zona 3   |                                     | Zona Militari (Art.34)                                 |
|                                      | Zona 4   |                                     | Viabilità di Livello Provinciale                       |
|                                      |  |                                     | Rete ferroviaria                                       |
|                                      |  |                                     | RETE NATURA 2000                                       |
|                                      |  |                                     | Zone SIC   |
|                                      |  |                                     | Zone Protezione Speciale - ZPS (Art.34)                |
|                                      |  |                                     | Siti Importanza Comunitaria - SIC (Art.34)             |

Immagine 14. Estratto della Carta dei Vincoli e Pianificazione territoriale (Cerchiata in rosso l'area d'intervento).

- Carta delle fragilità: nell'area non sono presenti fragilità diffuse.



| Legenda   |  | PERICOLOSITA' IDRAULICA PAI (Art.10)                             |                      |
|---|--|--|----------------------|
|   | Confine del PTCP   |  | P1                   |
|   | Confini comunali   |  | P2                   |
|   | DISSESTI GEOLOGICI (Art.10)  |  | P3                   |
|   | Scarpati di degradazione (Art.10)                                  |  | P4                   |
|   | Frana attiva e non attiva (Art.10)                                 |  | Are fluviali         |
|   | Conoide alluvionale attiva (Art.10)                                | <b>PERICOLOSITA' IDRAULICA MONTAGNA PAI (Art.10)</b>             |                      |
|   | Conoide alluvionale non attiva (Art.10)                            |  | P1                   |
|   | Canaloni e con di valanga (Art.10)                                 |  | P2                   |
|   | Dissesti geologici difesa del suolo Provinciale (Art.10)           |  | P3                   |
|   | Impianto rete telefonia mobile (Art.10)                            | <b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA PAI (Art.10)</b>                      |                      |
|   | Area degradate per presenza storica di rifiuti (Art.12)            |  | P1                   |
|   | Discariche (Art.10 - Art.12)                                       |  | P2                   |
|   | Depuratore (Art.29 - Art.10)                                       |  | P3                   |
|   | Aziende a rischio incidente rilevante (art.8 DLGS 334/99) (Art.33) |  | P4                   |
|   | Aziende a rischio incidente rilevante (art.8 DLGS 334/99) (Art.33) |  | Paleo frane PAI      |
|   | Acquiferi inquinati (Art.10 - Art.29)                              | <b>RISCHIO IDRAULICO PIANO PROVINCIALE DI EMERGENZA (Art.10)</b> |                      |
| <b>ACQUA</b>  |  |  | R1                   |
|   | Pozzi di attingimento idropotabile (Art.29)                        |  | R2                   |
|   | Sorgenti (Art.10 - Art.39)   |  | R3                   |
| <b>CASSE DI ESPANSIONE E BACINI DI LAMINAZIONE (DCP n.110 del 30/11/2004) Art. 10</b> |  | <b>LINEE ELETTRICHE (Art.10)</b>                                 |                      |
|   | Opere esistenti  |  | da 50 a 133 Kw       |
|   | Opere proposte   |  | da 133 a 221 Kw      |
|   |  |  | da 221 a 380 Kw      |
|   |  |  | Metanodotti (Art.10) |

Immagine 15. Estratto della Carta delle Fragilità (Cerchiata in rosso l'area d'intervento).



- Sistema ambiente: l'ampliamento ricade nelle aree agropolitane (art. 24), ove i Comuni in sede di PRC, individuano azioni volte a garantire la compatibilità dello sviluppo urbanistico nelle aree periurbane con le attività agricole.

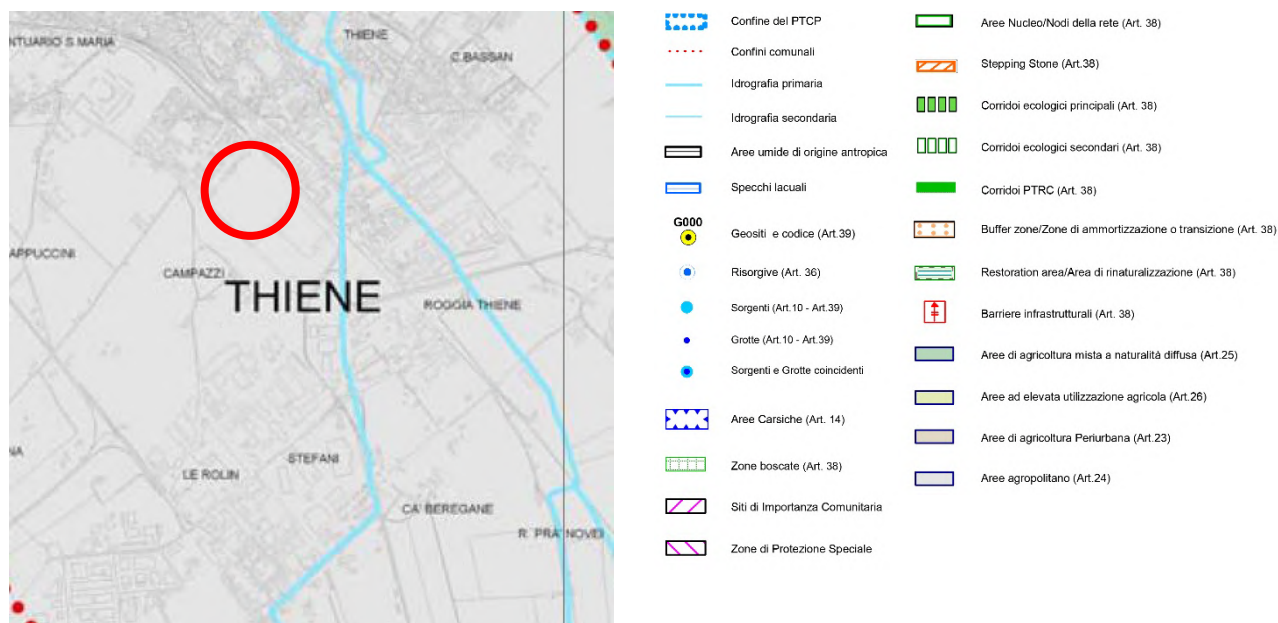


Immagine 16. Estratto della Tavola del Sistema Ambientale (Cerchiata in rosso l'area d'intervento).

- Sistema del paesaggio: il piano provinciale riprende gli ambiti strutturali del PTRC (art. 60). L'area in esame ricade nella zona 23 – Alta Pianura Vicentina, mentre per quanto riguarda le aree agricole del PTRC, ricade nelle aree agropolitane (art. 24).



|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Confine del PTC                                      | Piccole Dolomiti                    |
| Confini Comunali                                     | Prealpi Vicentine                   |
| Corsi acqua  | Costi Vicentini                     |
| Ambiti boscati                                       | Prealpi e Colline Trevigiane        |
| Canali Storici                                       | Gruppo collinare dei Berici         |
| Aree verdi periurbane (Art.37)                       | Alta Pianura tra Brenta e Piave     |
| <b>AMBITI STRUTTURALI DI PAESAGGIO PTRC (Art.60)</b> | Alta Pianura Vicentina              |
| Massiccio del Grappa                                 | Alta Pianura Veronese               |
| Altopiano dei Sette Comuni                           | Pianura tra Padova e Vicenza        |
| Altopiano di Tonezza                                 | Bassa Pianura tra i Colli e l'Adige |

**CATALOGO ISTITUTO REGIONALE VILLE VENETE**

- Ville di interesse Provinciale (Art.45)
  - Ville di particolare interesse Provinciale (Art.46 - 47)
- CONTESTI FIGURATIVI**
- Contesti Figurativi ville Palladiane (Art.47)
  - Contesti Figurativi ville Venete (Art.46)

**BENI CULTURALI**

- Musei della tradizione (Art.53)
- Museo aperto Giardini del Sasso (Piano d'Area Altopiano dei Sette Comuni)
- Centri di spiritualità e dei grandi edifici monastici (Art.50)
- Terme di Recoaro
- Ambiti di interesse naturalistico e paesaggistico (tutelare e da valorizzare) (Art.59)
- Zone intervento grande guerra (Art.52)
- Città murate, manufatti difensivi e siti fortificati (Art.51)
- Manufatti vari di interesse storico (Art.58)
- Sacrali/Ossari della grande guerra (Art.52)
- Manufatti di archeologia industriale (Art.43)
- Ville e palazzi (Art.58)
- Città fabbrica Schio-Valdagno (Art.42)
- Parchi giardini storici (Art.58)
- Corti rurali (Art.58)

**CIRCUITO DELLA PIETRA (Piano d'Area)**

- Altopiano dei Sette Comuni
- Monti Berici (Art.94)
- Stazione ferroviaria storica (Art.54)
- Casello ferroviario storico (Art.54)
- Linee ferroviarie storiche (Art.54)
- Strada Romana PTRC (Art.56)
- Siti con schema direttore (Piano d'area Monti Berici)
- Aree con progetto norma (Piano d'area Monti Berici)
- Aree agrocenturiato (Art.41)

**ZONE AGRICOLE DI PARTICOLARE PREGIO**

- Terrazzamenti (Art.55)
- Ulivi/Ciliegi (Art.55)
- Prati stabili (Art.55)
- Prati Umidi (Art.55)

**STRADE DEI VINI**

- Strada dei Colli Berici
- Strada del Recioto
- Strada del Torcolato

**RETI FRUITIVE MOBILITA' LENTA**

- Piste ciclabili di 1° livello (Art.63 - 64)
- Piste ciclabili di 2° livello (Art.63 - 64)
- Assi ciclabili relazionali (Art.63)
- Ippovia (Art.64)

Immagine 17. Estratto della Tavola del Sistema del Paesaggio (Cerchiata in rosso l'area d'intervento).

- Sistema insediativo infrastrutturale: l'area ricade nell'ambito della pianificazione coordinata fra più comuni, individuata dalla lettera D – Poli città dell'alto Vicentino (art. 92); nello specifico l'area ricade nel sistema produttivo – aree produttive (art. 66 – 71). In merito ai sistemi produttivi di rango regionale, nel settore territori, piattaforme e aree produttive, si ricade nei territori geograficamente strutturati (art. 73), che è definito come ambito caratterizzato da un insieme di aree produttive di piccole dimensioni diffuse, in corrispondenza dei nodi e lungo le direttrici, che costituiscono il sistema viabilistico. Dal punto di vista viabilistico, pur essendo prospiciente allo svincolo tra le SP111 e SP349, strade di secondo livello, l'area ricade in una più ampia zona

localizzata come critica per la viabilità.

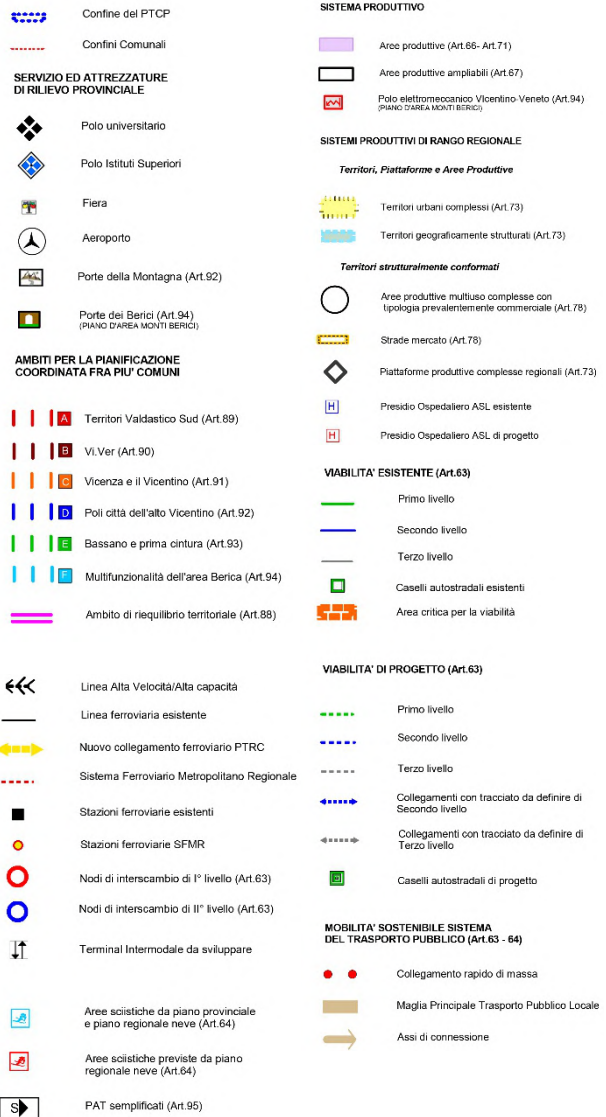
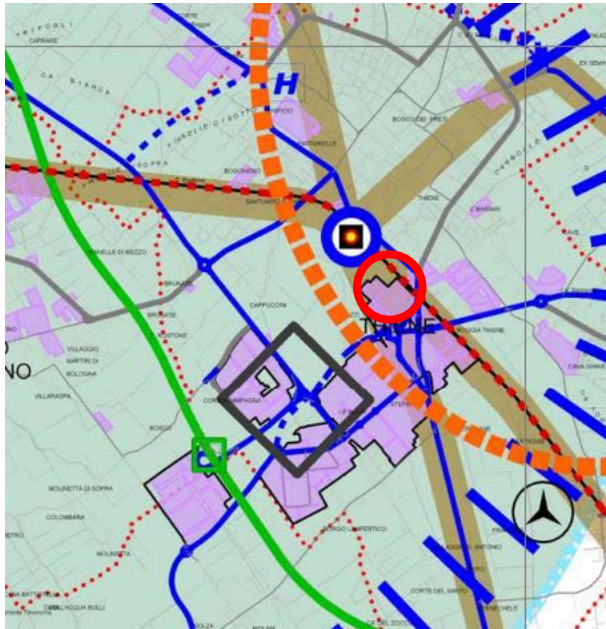


Immagine 18. Estratto della Tavola del Sistema Insediativo Infrastrutturale (Cerchiata in rosso l'area d'intervento).



## 2.5 Piano Urbanistico Attuativo (PUA) Vigente

La Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ora vigente, è stata approvata dal Comune di Thiene in data 19.12.2018 con Deliberazione Giunta Comunale n. 133/2018.

La Variante al PUA riconduce tutte le aree di proprietà Carrefour Property Italia S.r.l. e Carmila Italia S.r.l. all'interno della perimetrazione PUA e le ricomprende all'interno della stessa unità minima di intervento (UMI D), in quanto:

- L'edificio in ampliamento sarà realizzato in aderenza all'edificio esistente;
- E' prevista la demolizione di una porzione dell'edificio esistente, per complessivi 5733 mc circa, la cui volumetria viene trasferita sull'area di nuova espansione commerciale per aumentarne la capacità edificatoria in favore del nuovo ampliamento;
- Si recupera capacità fondiaria residua dall'area di insediamento del centro commerciale esistente da destinarsi esclusivamente alla galleria commerciale e altre aree coperte di uso comune ("volume Architettonico").

Recepando il progetto di ampliamento del centro commerciale Carrefour, vengono così ridefiniti gli ambiti di intervento:

- **UMI "D"** ricomprende tutte le aree di proprietà del Gruppo Carrefour (Centro Commerciale esistente e ampliamento) e il nuovo asse viario che andrà a collegare via Galileo Galilei con via Biancospino;
- **UMI "A"** risulta modificata per effetto del trasferimento all'interno dell'ambito D delle aree su cui insiste il nuovo innesto stradale della strada provinciale SP349 in via Martiri di Marcinelle;
- **UMI "B"** ricomprende le aree di Atena S.r.l. dove si trova il distributore (mappale 575) e le Opere di Urbanizzazione del lotto 1 (già realizzate);
- **UMI "C"** comprende le aree residenziali limitrofe.

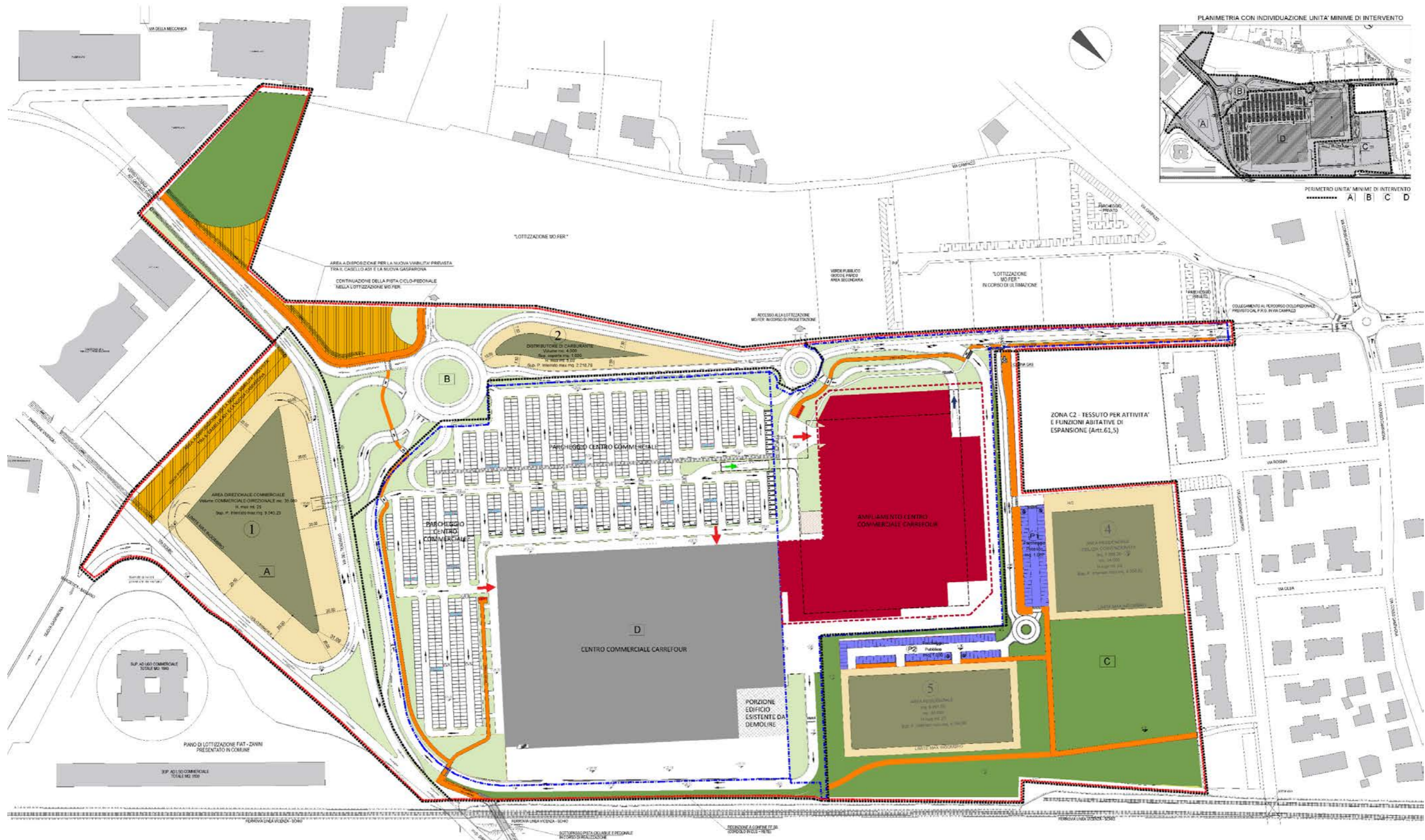


Immagine 19. Variante al PUA Vigente, approvata dal Comune di Thiene con Delibera della Giunta Comunale n. 133/2018.



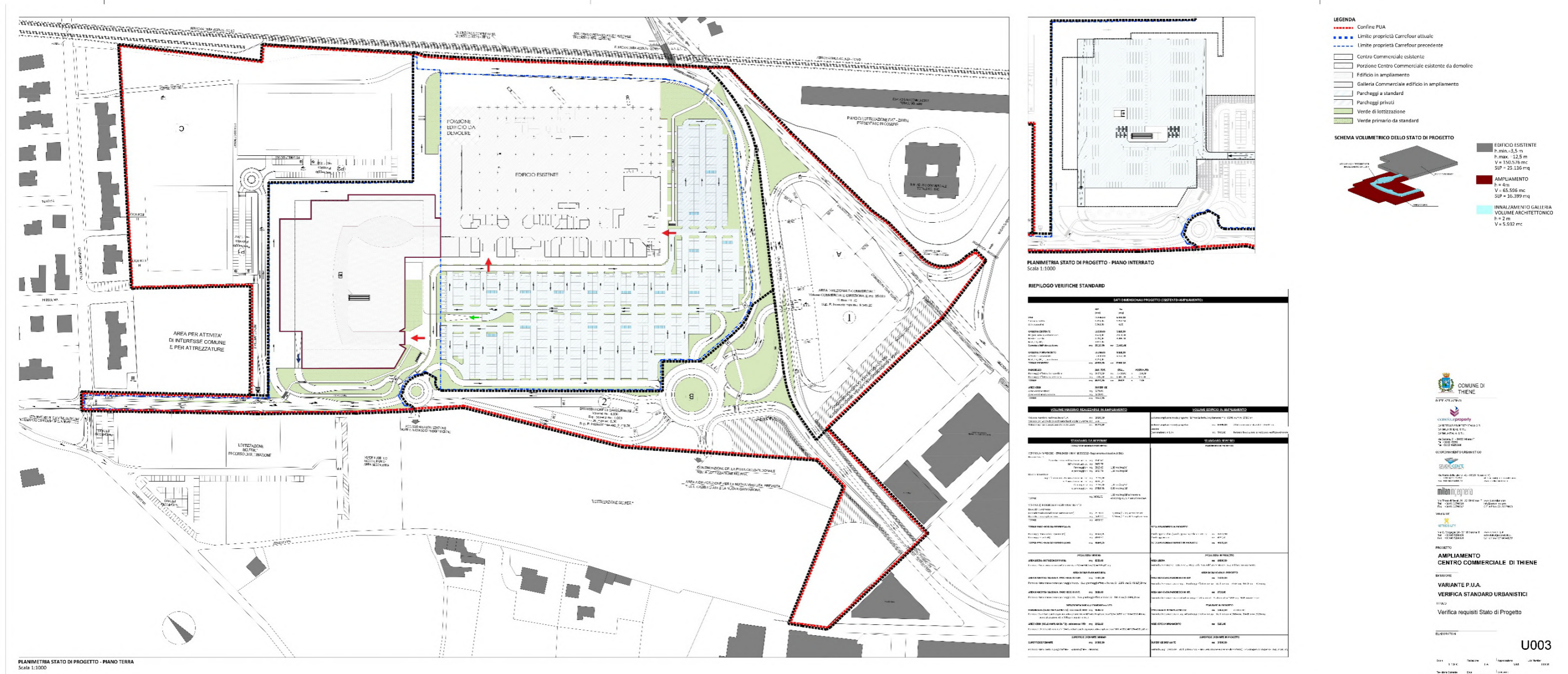


Immagine 20. Variante PUA Vigente, approvata dal Comune di Thiene con Delibera della Giunta Comunale n. 133/2018. Tavola "Verifica standard urbanistici"



#### 4. VERIFICA DI PARAMETRI DI ZONA E DEGLI STANDARD

L'ampliamento del Centro Commerciale Carrefour di Thiene è disciplinato dalla Variante al Piano Urbanistico Attuativo approvata dal Comune di Thiene in data 19.12.2018 con Deliberazione Giunta Comunale n. 133/2018.

Il progetto di ampliamento si configura nel pieno rispetto della Variante al Piano Urbanistico Attuativo di cui sopra.

La volumetria ammissibile nel lotto, traducibile in SLP, è determinata dalla somma di:

- volume edificabile nel lotto pari a 60.000 mc, già previsto dal Piano Urbanistico Attuativo precedente alla Variante del 18.12.2018;
- ulteriori 5733 mc derivanti dalla demolizione di una porzione del Centro Commerciale esistente.

Inoltre, appurato che il volume dell'edificio esistente è inferiore al volume massimo edificabile nel lotto ATO 04 – ZTO D3.2 – Cod.0501, si sfrutterà questo surplus di volumetria per innalzare la galleria rispetto ai negozi, secondo concetto moderno delle gallerie commerciali. Trattasi di volume "architettonico", che ha il solo scopo di alzare i fronti vetrina e dare maggior respiro agli spazi comuni, non si traduce in ulteriore SLP per l'ampliamento. Il volume ammesso è pari alla superficie della galleria moltiplicato per 2 m di altezza, pertanto risultano ulteriori 6.154 mc a disposizione.

La SLP di progetto è 14.560 mq, che moltiplicati per l'altezza interna di 4 m determinano un volume di 58.240 mc, inferiore pertanto alla volumetria massima che è possibile tradurre in SLP, ovvero 65.733 mc.

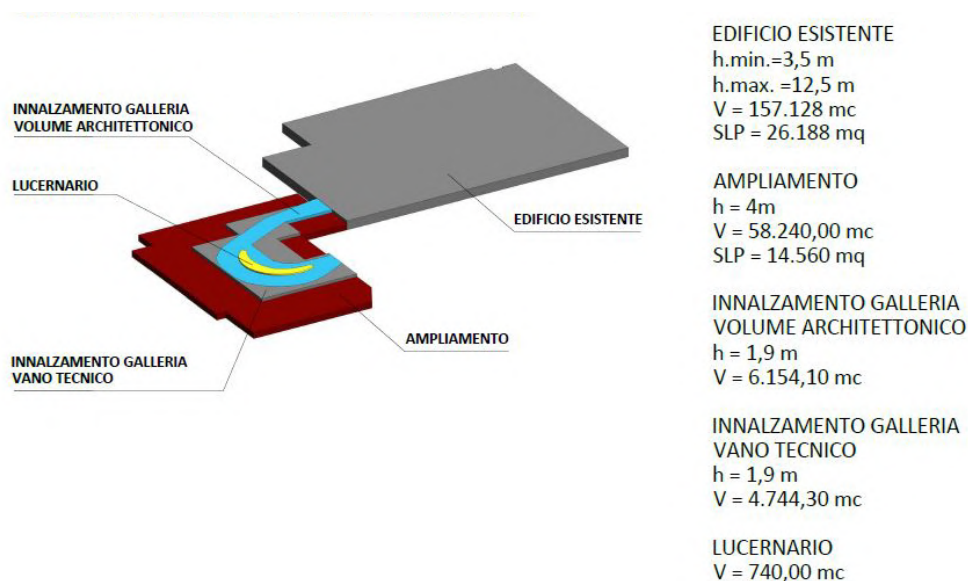


Immagine 21. Schema volumetrico dello stato di progetto

AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE CARREFOUR THIENE (VI) - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il progetto, nel suo complesso, garantisce il pieno rispetto della normativa vigente: risulta pienamente soddisfatta la richiesta di standard urbanistici secondo NTO e L.R. 50/2012, le dotazioni di parcheggio, verde, area libera minima, area di manovra massima sono tutte verificate.

Si riporta nel seguito tabella riassuntiva di tutte le verifiche condotte sui dati dimensionali di progetto relativamente agli standard urbanistici, in cui si dimostra il rispetto dei requisiti minimi richiesti dalla Normativa.

Si veda inoltre l'elaborato Ad003 "Verifiche urbanistiche" che riporta indicazione grafica delle superfici a standard (parcheggi e verde) e dimostrazione delle verifiche.

| AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE CARREFOUR DI THIENE, VICENZA   |                     |   |   |
|---|---------------------|---|---|
| DATI DIMENSIONALI PROGETTO (ESISTENTE+AMPLIAMENTO)  |                     |   |   |
|   | SLP<br>[mq]         | SV<br>[mq]  |   |
| IPER  | 10,418.00           | 5,000.00  |   |
| Salone vendita  | 5,143.00            | 5,000.00  |   |
| Altre superfici Iper  | 5,275.00            | 0.00  |   |
| <b>GALLERIA ESISTENTE</b>   | <b>14,678.00</b>    | <b>7,662.00</b>   |   |
| Negozi, servizi, ristorazione   | 3,096.00            | 2,147.00  |   |
| Attività esistenti riposizionate  | 577.00              | 434.00  |   |
| Negozi nuovo  | 1,175.00            | 940.00  |   |
| Medie superfici   | 2,367.00            | 1,710.00  |   |
| Medie superfici nuove   | 3,014.00            | 2,411.00  |   |
| Mail, US, WC, LT  | 3,034.00            | 0.00  |   |
| Nuova US  | 1,415.00            | 0.00  |   |
| <b>Subtotale edificio esistente</b>   | <b>mq 29,096.00</b> | <b>mq 12,662.00</b>   |   |
| <b>GALLERIA AMPLIAMENTO</b>   | <b>14,560.00</b>    | <b>7,336.00</b>   |   |
| Negozi chioschi   | 1,949.00            | 1,644.00  |   |
| Megastore   | 1,210.00            | 968.00  |   |
| Medie superfici   | 5,711.00            | 4,724.00  |   |
| Ristorazione  | 1,987.00            | 0.00  |   |
| Foodcourt   | 2,499.00            | 0.00  |   |
| Mail, US, WC, LT, vani tecnici  | 3,454.00            | 0.00  |   |
| <b>TOTALE PROGETTO</b>  | <b>mq 39,656.00</b> | <b>mq 19,998.00</b>   |   |
| <b>PARCHEGGI</b>  | <b>SLP. TOT.</b>    | <b>STALLI</b>   | <b>POSTI AUTO</b>                                   |
| Parcheggi effettivi in superficie   | mq 24,256.00        | mq 13,374.00  | n. 1,223.00   |
| Parcheggi effettivi in interrato  | mq 12,896.43        | mq 7,023.00   | n. 558.00   |
| <b>TOTALE</b>   | <b>mq 37,152.43</b> | <b>mq 20,397</b>  | <b>n. 1,781</b>                                     |
| <b>AREE VERDI</b>   | <b>SUPERFICIE</b>   |   |   |
| Aree verdi esistenti  | mq 4172.80          |   |   |
| Aree verdi ampliamento  | mq 1342.68          |   |   |
| <b>TOTALE</b>   | <b>mq 5515.48</b>   |   |   |
| <b>PISTE CICLABILI</b>  | <b>SUPERFICIE</b>   |   |   |
| Aree drenanti   | mq 1817.25          |   |   |
| <b>TOTALE</b>   | <b>mq 1817.25</b>   |   |   |
| <b>VOLUME MASSIMO REALIZZABILE IN AMPLIAMENTO</b>   |                     | <b>VOLUME EDIFICIO IN AMPLIAMENTO</b>   |   |
| Volume massimo realizzabile da PUA  | mq 60000.00         | Volume ampliamento da progetto= SLP tot Ampliamento * h= 14560,00 mq * 4m=58240,00 mc   |   |
| Volume derivante da demolizione edificio esistente  | mq 5733.00          | NB: SLP totale ampliamento è calcolata al netto del vano tecnico dell'autorimessa interrata di 311 mq   |   |
| Volume massimo ampliamento realizzabile   | mq 65733.00         | Volume ampliamento da progetto  | mq 58240.00 < Vol. massimo realizzabile =65733 mq   |
|   |                     | Volume architettonico/locali tecnici  | mq 11638.40   |
|   |                     | (non tradotto in SLP)   | dedotto da volumetria residua su edificio esistente |
| <b>STANDARD DA REPERIRE</b>   |                     | <b>STANDARD REPERITI</b>  |   |
| <b>DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI</b>   |                     | <b>PARCHEGGI IN PROGETTO</b>  |   |
| VERIFICA A) PARCHEGGI STANDARD MINIMI LR 30/2012 - Regolamento Attuativo 1/2013   |                     |   |   |
| Da alimentare   |                     |   |   |
| Superficie di vendita alimentare tot  | mq 3400.00          |   |   |
| SLP alimentare tot  | mq 7084.24          |   |   |
| Parcheggio >  | mq 6120.00          | 1,80 mq/mq SV   |   |
| e parcheggio >  | mq 7084.24          | 1,00 mq/mq SLP  |   |
| Da non alimentare   |                     |   |   |
| Superficie di vendita non alimentare tot  | mq 16598.00         |   |   |
| SLP non alimentare tot  | mq 32571.76         |   |   |
| Parcheggio >  | mq 16598.00         | 1,00 mq/mq SV   |   |
| e parcheggio >  | mq 26057.41         | 0,80 mq/mq SLP  |   |
| <b>TOTALE</b>   | <b>mq 33141.65</b>  | 1,00 mq/mq SLP alimentare   |   |
|   |                     | +0,80 mq/mq SLP non alimentare  |   |
| VERIFICA B) PARCHEGGI PRIVATI MINIMI DA N10   |                     |   |   |
| Da edificio esistente   |                     |   |   |
| (considerando demolizione porzione Iper)  | mq 2509.60          | 1,00 mq/10 mq SLP esistente   |   |
| Da edificio in ampliamento  | mq 1456.00          | 1,00 mq/10 mq SLP ampliamento   |   |
| <b>TOTALE</b>   | <b>mq 3965.60</b>   |   |   |
| <b>TOTALE PARCHEGGI DA REPERIRE (A+B)</b>   |                     | <b>TOTALE PARCHEGGI IN PROGETTO</b>   |   |
| Parcheggi standard da reperire (A)  | mq 33141.65         | Parcheggi standard (parcheggi in superficie + interrato)  | mq 33172.93   |
| Parcheggi privati (B)   | mq 3965.60          | Parcheggi privati   | mq 3979.50  |
| <b>TOTALE PARCHEGGI DA REPERIRE (A+B)</b>   | <b>mq 37107.25</b>  | <b>TOTALE PARCHEGGI REPERITI IN PROGETTO</b>  | <b>mq 37152.43</b>                                  |
| <b>AREA LIBERA MINIMA</b>   |                     | <b>AREA LIBERA IN PROGETTO</b>  |   |
| AREA LIBERA - DOTAZIONE MINIMA  | mq 8500.00          | AREA LIBERA   | mq 61390.00   |
| Formula: Area libera minima = SV alimentare * 2,5 = 3400 mq * 2,5 = 8500 mq   |                     | Formula: Area Libera = TOT. Area di Proprietà - Sup. coperta Edificio esistente - Sup. coperta Edificio ampliamento   |   |
| <b>AREA DI MANOVRA MASSIMA</b>  |                     | <b>AREA DI MANOVRA IN PROGETTO</b>  |   |
| AREA MANOVRA MASSIMA - PARCHEGGI IN SUP.  | mq 12128.00         | AREA MANOVRA PARCHEGGI IN SUP.  | mq 10882.00   |
| Formula: Area manovra max parcheggio in sup. = Sup. parcheggi effettivi in sup. / 2 = 24227,00 mq / 2 = 12113,50 mq   |                     | Formula: Area manovra in sup. = Parcheggi effettivi in sup. - Stalli in sup. = 24256,0 mq - 13374,00 mq = 10882,00 mq   |   |
| AREA MANOVRA MASSIMA - PARCHEGGI IN INT.  | mq 6448.22          | AREA MANOVRA PARCHEGGI IN INT.  | mq 5873.43  |
| Formula: Area manovra max parcheggio int. = Sup. parcheggi effettivi in int. / 2 = 12942,00 mq / 2 = 6471 mq  |                     | Formula: Area manovra in int. = Parcheggi effettivi in int. - Stalli in int. = 12896,43 mq - 7023,00 mq = 5873,43 mq  |   |
| <b>DOTAZIONE MINIMA A STANDARD da N10</b>   |                     | <b>STANDARD IN PROGETTO</b>   |   |
| PARCHEGGIO (SOLO AMPLIAMENTO) - minimo da N10   | mq 8736.00          | PARCHEGGIO IN AMPLIAMENTO (interrato)   | mq 12896.43   |
| Formula: Standard parcheggio per solo ampliamento = SLP solo Ampliamento * 0,6 = 14584 mq * 0,6 = 8750,40 mq (per realizzazione oltre 50% parcheggio in int.) |                     |   |   |
| AREE VERDI (SOLO AMPLIAMENTO) - minimo da N10   | mq 2620.80          | VERDE STANDARD SOLO AMPLIAMENTO   | mq 2698.94  |
| Formula: Aree verdi min. da N10 = Standard parcheggio per solo ampliamento * 30% = 8750,40 * 30% = 2625,12 mq   |                     |   |   |
| <b>SUPERFICIE DRENANTE MINIMA</b>   |                     | <b>SUPERFICIE DRENANTE IN PROGETTO</b>  |   |
| SUPERFICIE DRENANTE   | mq 24556.00         | SUPERFICIE DRENANTE   | mq 20706.73   |
| Formula: Area libera in progetto * 40% = 61390,00 mq * 40% = 24556,00 mq  |                     | Formula: Sup. Drenante = Stalli auto in sup. - aree verdi esistenti + aree verdi nuove - sup. drenante ciclabile = 13374,40 mq + 4172,8 mq - 1342,68 mq + 1817,25 = 25324,62 mq |   |

Tabella 1. Verifiche standard urbanistici in progetto



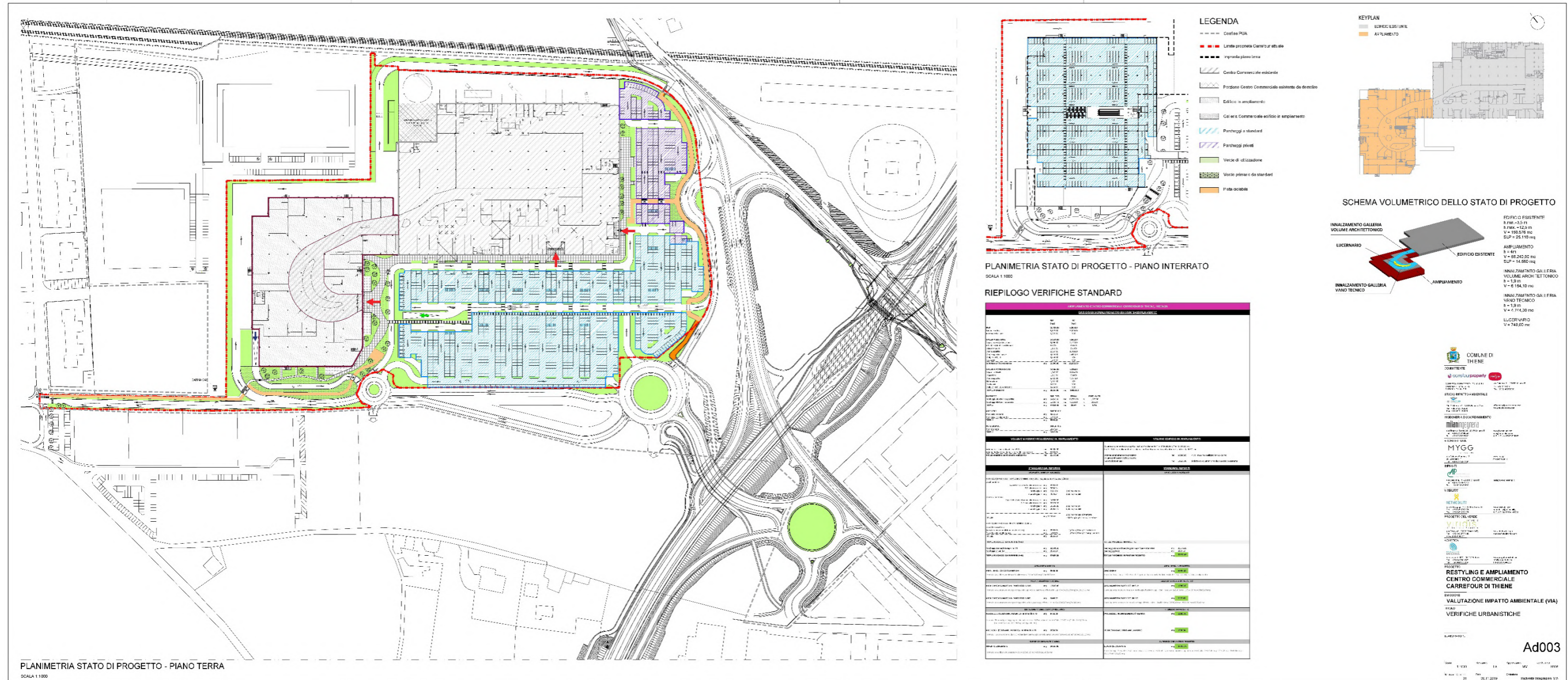


Immagine 22. Elaborato grafico Ad003\_01, Verifiche standard urbanistici in progetto

## 5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'ampliamento del Centro Commerciale Carrefour di Thiene sarà realizzato nell'area libera a nord-ovest limitrofa al Centro Commerciale, di recente acquisizione da parte di Carmila Thiene S.r.l., e corrispondente ai mappali 664 (foglio 8) e 581 (foglio 9) del Catasto del Comune di Thiene.

Il progetto complessivo prevede:

- una serie di interventi in **ambito architettonico**:
  - Restyling del Centro Commerciale esistente: riduzione dell'ipermercato e rimodulazione delle superfici commerciali, restyling della galleria e delle facciate;
  - Nuovo ampliamento del Centro Commerciale con realizzazione di un nuovo fabbricato in aderenza all'edificio esistente per complessivi 14.560,00 mq di SLP e realizzazione di un'autorimessa interrata da circa 500 posti con accesso interno e diretto alla nuova galleria commerciale, che risulterà in continuità con quella esistente.
  
- una serie di interventi in **ambito viabilistico**:
  - Creazione di un nuovo svincolo stradale per facilitare l'accesso al parcheggio del Centro Commerciale per chi proviene dal centro di Thiene percorrendo la strada provinciale SP349 in direzione sud. Questa nuova diramazione stradale si innesterà in Via Martiri di Marcinelle, su cui confluisce anche la viabilità in uscita dedicata ai mezzi pesanti;
  - Modifiche agli innesti delle rotonde di Via Galileo Galilei;
  - Realizzazione di un nuovo asse viario a prolungamento di Via Biancospino, a senso unico in direzione nord-ovest, per facilitare il traffico in uscita dal Centro Commerciale;
  - Nuovo percorso ciclo-pedonale a prolungamento di quello esistente proveniente dal centro città, che attualmente si interrompe repentinamente su Via del Terziario dopo il sottopasso Commerciale, dall'altro procedendo parallelamente a Via Martiri di Marcinelle in direzione sud, per ricollegarsi alla ciclabile in progetto nella lottizzazione "Mo.Fer" prevista dal PUA vigente.  
Un nuovo tratto di pista ciclabile è in progetto anche lungo il nuovo asse viario, al fine di collegare il Centro Commerciale con il sistema di piste ciclabili esistenti a nord ovest dell'area;
  - La viabilità sul retro del Centro Commerciale esistente e dell'ampliamento, con accesso da Via Galileo Galilei e uscita in Via Martiri di Marcinelle, verrà riservata alla circolazione dei mezzi pesanti, per il carico e scarico delle merci sul retro, senza interferire con la viabilità antistante agli edifici;
  - I parcheggi esterni a raso del Centro Commerciale esistente saranno adottati alle nuove esigenze di viabilità interna con l'inserimento della rampa di accesso al parcheggio interrato in prossimità dell'ampliamento.



## 6. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI DELL'EDIFICIO IN AMPLIAMENTO

L'edificio in ampliamento sarà realizzato in aderenza all'edificio esistente, nell'area libera a nord ovest. La nuova galleria commerciale si svilupperà come naturale prosecuzione di quella esistente e ospiterà nuovi negozi e una foodcourt, ampliando l'offerta commerciale del Centro Commerciale Carrefour di Thiene e dotandolo di nuovi spazi per il tempo libero e la socialità.

Per coprire la dotazione di standard a parcheggio richiesti dalla normativa, il progetto di ampliamento prevede di dotare il complesso di un'autorimessa interrata per oltre 500 auto, e un'estensione complessiva di circa 14000 mq.

Da quest'ultima sarà possibile accedere alla nuova galleria commerciale al piano terra mediante collegamento interno diretto grazie a tappeti mobili e ascensori.

Il nuovo corpo di fabbrica sarà realizzato in elementi prefabbricati, pilastri e travi in calcestruzzo armato precompresso, e copertura leggera in lamiera grecata con opportuno isolamento termico. Il solaio intermedio che divide l'autorimessa dal piano terra sarà del tipo "alveolare". Il lucernario di galleria, che è anche l'elemento architettonico caratterizzante l'interno del mall, sarà realizzato con struttura in carpenteria metallica. I tamponamenti esterni saranno realizzati con pannelli in calcestruzzo prefabbricati con interposto isolamento termico.

Vista la buona capacità portante dei terreni, prevalentemente ghiaie, è prevista una fondazione su plinti isolati. La maglia strutturale è 8x16 m all'interrato, 16x16 m al piano terra.

Sui prospetti principali dell'edificio ad andamento rettilineo è previsto un rivestimento architettonico costituito da elementi modulari in lastre in pietra sinterizzata e corten (o alucobond), arricchiti da fioriere puntuali che aggiungono episodi di verde in facciata. Tale rivestimento di facciata, che si estende anche sulle facciate del centro commerciale esistente, riqualificandone i prospetti, è pensato per raccordare al meglio il nuovo intervento al contesto urbano e paesaggistico in cui si inserisce.

L'architettura nel suo aspetto esteriore è concepita infatti per aumentare l'attrattività estetica del Centro Commerciale, comunicando la vocazione commerciale attraverso soluzioni rispettose dell'intorno. L'organismo edilizio ha un impianto distributivo semplice, e la sua immagine si connota per sobrietà e rigore.





*Immagine 22. Fronte principale nuovo ampliamento*



*Immagine 23. Nuovi prospetti edificio esistente*

AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE CARREFOUR THIENE (VI) - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

## 7. RISPETTO DELLE NORME DI CARATTERE IGIENICO

La Norma di riferimento è la **Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 13 del 01.07.1997**:  
“Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario”.

### PARTE III – REQUISITI SPECIFICI PER LOCALI DESTINATI AL COMMERCIO

#### Art. 10.7 – SERVIZI IGIENICI

##### b) Servizi per il pubblico:

- Deve essere presente un servizio igienico con anti-wc, accessibile al pubblico, per ogni azienda commerciale di superficie superiore a 250 mq e più in particolare:
  - [...]
  - Locali commerciali inseriti in strutture organizzate – ai fini del numero di servizi si deve considerare la somma delle singole superfici (escludendo quei locali per i quali si applicano norme specifiche, nonché quelli già dotati di propri servizi igienici accessibili al pubblico) e delle superfici comuni. La dotazione dovrà essere due servizi (uno per sesso) per i primi 250 mq, con incrementi di due servizi (uno per sesso) ogni ulteriori 1.500 mq.
  - [...]

##### c) Servizi igienici per portatori di handicap:

- Nelle aziende commerciali con superficie maggiore di 250 mq deve essere disponibile almeno un servizio igienico accessibile anche a portatori di handicap, l'incremento sarà pari ad un nuovo servizio ogni 8 di tipo normale, fatta salva la presenza di un servizio per piano.

##### d) Servizi per bambini:

- Le aziende o i centri commerciali con superfici superiori a 5.000 mq di vendita devono disporre di almeno un locale attrezzato per la pulizia ed il cambio pannolini dei bambini.

Nel caso del nuovo edificio in ampliamento, la dotazione di servizi igienici richiesta dalla normativa di cui sopra è pertanto 2 wc (1 per sesso) per i primi 250 mq + 2 (1 per sesso) ogni 1.500 mq. Considerando che: totale SLP negozi senza bagni per il pubblico + aree comuni ampliamento = 7.278+ 3454 mq = 10.732 mq, la dotazione richiesta risulta:  $(10.732 - 250) / 1500 = (7 \times 2) + 2 = 16$  servizi igienici per il pubblico. Di cui 1 ogni 8 deve essere garantito accessibile a portatori di handicap:  $16/8=2$  servizi accessibili ai disabili.

Relativamente all'ampliamento del Centro Commerciale Carrefour, è previsto un nuovo blocco servizi igienici a servizio del pubblico, cui si accede dalla nuova galleria. I wc sono in totale 18, distinti in 9 per maschi e 9 per femmine, di cui uno per sesso accessibile a disabili. Inoltre è presente un servizio per

bambini dotato di fasciatoio. La dotazione in progetto è pertanto superiore a quella minima richiesta dalla normativa.

Per quanto attiene all'edificio esistente, si verifica nel seguito la dotazione di bagni presente nell'edificio esistente.

Considerando che: totale SLP negozi senza bagni per il pubblico + aree comuni ampliamento = 12.720+3.034 mq = 15.754 mq

La dotazione richiesta risulta:  $(10.754 - 250) / 1500 = (10,5 \times 2) + 2 = 23$  servizi igienici per il pubblico.

I servizi igienici presenti all'interno dell'edificio esistente sono 26, di cui:

- Bagni ingresso Est:
  - 11 wc (9 + 2 disabili)
- Bagni zona centrale:
  - 10 (2 wc bagno uomini + 7 orinatoi + 1 disabile);
  - 5 (4 wc bagno donne + 1 disabile);
  - Locale attrezzato per servizi bambini.

Pertanto anche la dotazione di servizi igienici nell'edificio esistente risulta verificata.

#### Art. 10.2 ILLUMINAZIONE NATURALE DIRETTA

Di seguito vengono riportati i requisiti specifici per l'illuminazione naturale e diretta, normati dall'art. 10.2 della Circolare 1.7.1997 n. 13.

10.2 Illuminazione naturale diretta (D.Lgs. 626/94, art. 33 c. 8, come modificato dal D. Lgs.242/96 art.16 c. 7)

Tutti i locali devono essere illuminati con luce naturale diretta.

Nel caso di illuminazione naturale proveniente dalle pareti sarà considerata adeguatamente illuminata la zona compresa in una fascia profonda circa 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra; pertanto si dovrà calcolare l'area del locale compresa in questa zona ed assicurare nella stessa un rapporto superficie illuminante/superficie del locale pari ad 1/20. Per la rimanente parte del locale dovrà essere ricavata una superficie illuminante a soffitto pari a 1/30, potendosi concedere delle deroghe solo per comprovate esigenze tecniche.

Nel caso di illuminazione proveniente esclusivamente dal soffitto (soluzione in genere preferibile), il rapporto citato deve essere pari a 1/30 con distribuzione omogenea su tutta la superficie.

I posti fissi di lavoro (es. casse, ecc.) devono essere posizionati nelle zone meglio illuminate da luce naturale.

*Immagine 24. Estratto art. 10.2 Illuminazione naturale diretta (D.Lgs. 626/94, art. 33 c. 8, come modificato dal D. Lgs.242/96 art.16 c. 7)*



#### Art. 9.5. Aerazione naturale diretta

##### 9.5 Aerazione naturale (D.Lgs. 626/94, art. 33 c. 6 e 9)

La superficie finestrata apribile di ogni singolo locale deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie di calpestio, con minimo di superficie finestrata di mq 1,5, per locali con superficie in pianta fino a 50 mq;
- 1/20 della superficie di calpestio, per la parte eccedente.

Dai valori su riportati sono esclusi i contributi dovuti a porte e portoni.

Le aperture devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici a contatto con l'esterno e presentare comandi fissi di apertura (manuali o automatici) di facile uso.

Le zone di lavoro distanti più di m 15 dalle finestre di norma devono essere ventilate anche da aperture sul soffitto.

Il 50% della superficie apribile deve essere collocata a parete se la restante parte è costituita da lucernari.

La soglia della finestratura apribile a parete deve risultare a quota dal pavimento inferiore ai 2/3 dell'altezza della parete stessa.

Una porzione della superficie apribile del locale (non inferiore al 25%) deve essere dotata di serramenti tipo wasistas o equivalenti.

*Immagine 25. Estratto art. 9.5 aerazione naturale (D.Lgs. 626/94, art. 33 c. 6 e 9)*

#### Art. 10.3 Aerazione naturale diretta e artificiale

##### 10.3 Aerazione naturale diretta e artificiale (D.Lgs. 626/94, art. 33 c. 6 come modificato dal D.Lgs. 242/96, art.16, c. 6)

Ai fini aeranti, nella zona del locale compresa fino a 15 m di profondità, la superficie apribile deve essere pari ad almeno 1/20 del pavimento di detta zona, con distribuzione

omogenea delle aperture. Nella zona rimanente la superficie aerante, proveniente da aperture sul soffitto, deve essere pari ad 1/30 del pavimento corrispondente.

L'aerazione artificiale, intesa come integralmente sostitutiva di quella naturale, è ammessa purchè realizzata con le caratteristiche riportate nel paragrafo 9.6.

Deve essere comunque realizzata una superficie finestrata con serramenti apribili automaticamente pari ad almeno 1/100 rispetto a quella in pianta del locale.

*Immagine 26. Estratto art. 10.3 aerazione naturale diretta e artificiale (D.Lgs. 626/94, art. 33 c. 6 come modificato dal D.Lgs. 242/96, art.16, c. 6)*

In presenza di un impianto di condizionamento o ventilazione con i requisiti specifici (come da art. 9.6 della Circolare 1.7.1997 n. 13.), i parametri sull'aerazione naturale diretta possono essere ridotti del 50%.

Relativamente all'ampliamento del Centro Commerciale Carrefour, devono essere garantiti i seguenti requisiti:

- Con sola illuminazione naturale a soffitto pari ad 1/30, considerata SLP totale pari a 14.560 mq:  $14.560/30 = 485$  mq di illuminazione naturale a soffitto;
- Con sola aerazione naturale a soffitto pari ad 1/30, ridotta del 50% per presenza di impianti di condizionamento, considerata SLP totale pari a 14.560 mq:  $(14.560/30)/2 = 485/2=242,5$  mq di aerazione naturale a soffitto.

In progetto, per l'edificio in ampliamento, si prevede:

- Nella galleria un grande lucernario di 381 mq, all'interno dei negozi i lucernari EFC vetrati ed apribili con relativo riscontro nel controsoffitto. Questi ultimi coprono complessivamente una superficie di 180 mq. Pertanto risulta complessivamente una superficie illuminate di 561 mq, maggiore di quella richiesta dalla normativa.

Inoltre si segnala che sarà opportunamente integrata illuminazione artificiale con temperatura colore intorno ai 4500 °K, per avvicinarsi a livello percettivo alla luce solare. La transizione giorno-sera in cui si passa da luce solare a luce artificiale sarà resa il più possibile graduale e quasi inavvertibile grazie all'installazione di apparecchi illuminanti dimmerabili, che consentono di regolare il contributo luminoso in funzione della progressiva diminuzione dell'apporto di luce naturale esterna.

- Apertura meccanizzata di tutti i cupolini EFC, anche di galleria, per complessivi 285 mq e apertura meccanizzata di quota parte delle specchiature del lucernario che avranno funzione di EFC. Queste ultime hanno una superficie complessiva di 45 mq. Pertanto risultano complessivamente 330 mq di superficie aerante a soffitto, quantità maggiore di quella richiesta dalla normativa.

## 1. RISPETTO DELLA LEGGE N. 13/89 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Il progetto deve rispettare il requisito di adattabilità (art. 4) e visitabilità (art. 5).

Il tutto è dimostrato negli elaborati specifici:

- Hdr001 relazione superamento barriere architettoniche;
- Hd001 eliminazione barriere architettoniche.