

Luglio 2019	Verifica di Assoggettabilità a procedura di V. I. A.	Versione 1.0
	ALLEGATO - RELAZIONE TECNICA	
	Ampliamento della superficie di vendita con inserimento partner commerciale	

Ditta INTERMEDIA S.N.C. di ROSSONI FABIO & CO.

Comune di ROSA'

Provincia di VICENZA

Regione VENETO

AMPLIAMENTO DELLE SUPERFICIE DI VENDITA DI ATTIVITÀ COMMERCIALE ESISTENTE

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica è allegata alla “Verifica di Assoggettabilità a V.I.A. per ampliamento della superficie di vendita con inserimento partner commerciale” di un fabbricato approvato con:

- Concessione edilizia n. 83/2003 del 29/04/2003 e successive varianti
- Permesso di Costruire n. 199/2004 pratica n. 6843,
- Permesso di Costruire n. 138/2008 pratica n. 6843 e autorizzazione 41/08/BA del 24 giugno 2008;
- DIA protocollata in data 15/06/2010 n. 8014 id.n. 214/10 pratica edil. n. 6843, catastalmente censito in Comune di Rosà foglio 3° mappale 1212, sito in via Mazzini 91.

Il fabbricato è a destinazione prevalentemente commerciale e direzionale.

Il piano terra oggetto di intervento è tutto a destinazione commerciale e di proprietà della ditta INTERMEDIA S.N.C. di Rossoni Fabio & Co. con sede in Comune di Rosà in via Santa Lucia n.1, P.IVA 03563160245.

La ditta INTERMEDIA S.N.C. è una realtà commerciale nota nel contesto comunale e limitrofo.

La ditta si è occupata dell’apertura e gestione del punto vendita “Mercatino Store – l’usato e il nuovo di qualità” che tratta compravendita e vendita al dettaglio di prodotti nuovi ed usati quali abbigliamento, calzature, arredo, articoli casalinghi, oggettistica, giardinaggio, etc...

La ditta è a conduzione familiare, in origine la sede era in via Campagnola, nei pressi dell’incrocio con via Mazzini, a circa un km a sud della sede attuale. All’inizio del 2018 la famiglia Rossoni decise di allargare l’attività e di trasferire il negozio in via Mazzini al piano terra del civico n. 91.

Ad oggi, dopo 8 anni di apertura del negozio, la famiglia Rossoni conta circa 9000 clienti che frequentano periodicamente il loro Mercatino Store, e più di 600'000 articoli sono stati ritirati da quando hanno aperto i battenti il 12 maggio 2010.

Prima della ditta Intermedia e dell'attività di vendita sopra descritta, il piano terra era destinato a supermercato denominato "CoopCa Supermercati" della ditta CoopCa Scarl ed in seguito della ditta Ouyi Srl.

2. CONFORMITA' URBANISTICA E RICHIAMI ALLA NORMATIVA

Il fabbricato è all'interno dell'area destinata al PL 51 – ZTO D/2.3 n.2, "art. 35 – Zone per insediamenti commerciali e direzionali (D/2), zone di espansione (D/2.3)", in parte ricadente in area vincolata ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

Dal punto di vista normativo l'aumento di superficie di vendita previsto in progetto oltre la soglia dei 1500 mq fa sì che l'intervento rientri nei casi previsti dall'art. 3 e 18 della L.R. 50/2012:

L.R. n. 50/2012

Art. 3

"e) media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati; "

Art. 18

Medie strutture di vendita

[...]

2. L'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la trasformazione di tipologia delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal SUAP.

Rientra nei casi sottoposti a verifica di assoggettabilità in base a quanto indicato dall'allegato A alla Dgr.n.575 del 03 maggio 2013.

Allegato A alla DGR.n. 575 del 03 maggio 2013

L.R. N. 10/1999 ss.mm.ii. e D.Lgs n. 152/2006 ss.mm.ii., DISPOSIZIONI APPLICATIVE SEZIONE I.

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

[...]

Con riferimento alle tipologie progettuali soggette a tale disciplina, si precisa quanto segue.

a) Per quanto concerne l'applicabilità della disciplina in materia di V.I.A. al settore relativo al commercio, in conformità alle previsioni di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 recante "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", alle medie strutture di vendita in forma di centro commerciale, come definito dalla richiamata normativa regionale 1, si applica la procedura di verifica di assoggettabilità (art. 20 del d.lgs. 152/06 e ss.mm.ii.), ai sensi dell'Allegato IV, punto 7, lettera b) alla Parte II del richiamato decreto legislativo n. 152 del 2006.

Decreto legislativo n. 152 del 2006, Parte II, Allegato IV, punto 7, lettera b)

[...]

7. Progetti di infrastrutture

a) progetti di sviluppo di zone industriali o produttive con una superficie interessata superiore ai 40 ettari;

b) progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto;[...].

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'area oggetto di intervento destinata ad attività commerciali e direzionali, si trova immediatamente a nord di un'altra area D2 con destinazione compatibile. A nord del lotto in oggetto si trova una zona C 1.2 a destinazione residenziale, ad est confina con zona agricola e ad ovest con la strada SS47.

L'area fa parte di una fascia di zone a destinazione prevalentemente commerciale e direzionale distribuite lungo la strada statale SS47.

Il piano terra del fabbricato in via Mazzini n. 91 resta l'unico oggetto di concreto intervento, rispetto ad un contesto già consolidato.

Il fabbricato oggetto di intervento attualmente consta delle seguenti destinazioni:

- commerciale al piano terra

- commerciale, direzionale e una minima parte artigianale, al piano primo.

L'area è già dotata di standard prima e secondari, parcheggi, verde e viabilità.

L'area è oggetto di scheda PUA allegato B denominato PL 51.

Il fabbricato resterà con il suo aspetto attuale per quanto riguarda l'esterno, non ci saranno interventi sulla struttura a pilastri, tamponata da serramenti in alluminio.

Verranno realizzate altre partizioni in cartongesso per delimitare due nuove aree da destinare a deposito, mentre l'attuale superficie di vendita verrà divisa in due parti: la parte a nord destinata al Mercatino dell'usato, ditta Intermedia, occuperà la superficie maggiore pari a 1394,07 mq; la parte a sud di 597,55 mq di superficie di vendita da destinare ad un nuovo partner commerciale con attività simile di vendita di prodotti al dettaglio. Verrà infine compartimentata l'area dove sono collocati attualmente i quadri elettrici per una superficie di 3,85 ml x 4,00 ml.

Le finiture saranno conformi alle attuali: la pavimentazione sarà in gres per i locali destinati a vendita e deposito.

Riassumendo in fase di esercizio si prevede:

- demolizione di una parte di parete divisoria esistente tra attuale area di vendita e deposito/magazzino,
- installazione dei pannelli divisorii di altezza pari a 2 ml tra le aree destinate alla vendita e le aree destinate a deposito,
- installazione di pareti in cartongesso divisorie che delimitano due zone dell'attività commerciale comunque comunicanti,
- la realizzazione di due pareti in cartongesso che delimitano la zona dei quadri elettrici,
- adeguamento dell'impianto elettrico per la nuova parte destinata a superficie di vendita.

L'impianto meccanico e sanitario resteranno invariati.

Stato di fatto		
<u>Dati generali:</u>		
- foglio 3 mappale 1212		
- area relativa al mappale:		8.677,00 mq
- l'area in D/2.3 risulta essere di:		8.198,00 mq
- superficie coperta del fabbricato:		2.467,92 mq
- superficie utile lorda:	piano terra:	2.435,99 mq
	piano primo:	2.442,55 mq
	totale:	4.878,54 mq
- aree destinate ad urbanizzazione primaria:		4870,36 mq
- parcheggi privati esistenti:		490,00 mq
<u>Piano terra:</u>		
- Superficie utile lorda		2.435,99 mq
di cui superficie di vendita:		1.499,00 mq

Progetto		
<u>Piano terra:</u>		
- Superficie utile lorda:		2.435,99 mq
- Superficie di vendita:	per attività esistente:	1.394,07 mq
	per nuovo partner:	597,55 mq
	totale	1991,62 mq
di cui superficie di vendita in ampliamento:	1991,62 mq – 1499 mq =	492,62 mq
Parcheggi privati richiesti ai sensi dell'art. 13 delle N.T.O. del P.L.: 15 mq ogni 100 mq di superficie Sul di vendita	(492,62 mq : 100) x 15 mq =	73,89 mq

Si precisa che gli arredi presenti negli elaborati sono di indirizzo progettuale.

Si rende noto che la ditta ha presentato formale richiesta al Comune di Rosà in data 18 aprile 2019 per acquisire n. 5 parcheggi più relativa area di manovra per un totale di 73,89 mq nell'area di pertinenza dell'edificio inserita nel P.L. 51, da destinare a parcheggi privati a seguito dell'ampliamento.

Per quanto non espressamente specificato e descritto, si rimanda alla visione degli elaborati grafici.

Bassano del Grappa, luglio 2019

IL TECNICO INCARICATO

