



in località Alte Ceccato,
Comune di Montecchio Maggiore (VI)

D.LGS. 3 Aprile 2006 n.152 e ss.mm.ii., L.R. Veneto 18 Febbraio 2016 n.4

SOCIETA' IMMOBILIARE LOMBARDA s.p.a.
Montecchio Maggiore (VI) - Viale Trieste n. 45
Legale Rappresentante
Cav. Giuseppe Ramonda

ING. DANIELE RINALDO
Studio Rinaldo Srl
Studio

RINALDO S.r.l.

Q.2

Scala:

[illegible]

INDICE

1	QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE.....	3
1.1	Localizzazione.....	3
1.2	Viabilità di adduzione e trasporto pubblico.....	4
2	STATO DI FATTO.....	5
2.1	Il rilievo.....	7
2.2	Documentazione fotografica.....	9
3	STATO DI RIFORMA.....	17
3.1	Interventi generali.....	17
3.2	Descrizione delle tipologie di alternative	18
3.2.1	Alternative strategiche.....	19
3.2.2	Alternative di localizzazione	19
3.2.3	Alternative strutturali.....	19
3.3	Descrizione degli interventi.....	21
3.3.1	Ampliamento Struttura	21
3.3.2	Caratteristiche dimensionali della proposta.....	24
3.3.3	Layout interno e dotazioni impiantistiche.....	25
3.3.4	Trattamento e smaltimento acque meteoriche	26
3.4	Opere di urbanizzazione previste nell'ambito della riqualificazione dell'area "Sorelle Ramonda"	28
3.4.1	Opere viabilistiche.....	28
3.4.2	Parcheggio a uso pubblico a servizio della piscina comunale.....	29
3.4.3	Adeguamento del compendio di parcheggi a disposizione dei clienti del Centro Commerciale	29
3.5	La nuova superficie a parcheggio.....	32
3.5.1	Trattamento e smaltimento acque meteoriche (parcheggio).....	33
3.6	Opere a verde	36
4	CANTIERIZZAZIONE.....	38
4.1	Stima della durata dei lavori.....	39

pagina intenzionalmente lasciata bianca

1 QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

1.1 Localizzazione

Obiettivo del Progetto Definitivo è la riqualificazione di un'area commerciale del negozio Sorelle Ramonda, attraverso l'ampliamento della attuale struttura di vendita. Detta area è ubicata nella frazione di Alte Ceccato in comune di Montecchio Maggiore a est del centro cittadino, lungo l'arteria principale S.R.11 e individuata catastalmente nel Foglio n. 7 dalle particelle n.: 32, 33, 38, 196, 1366, 1361, 1363, 1365, 1362, 1364, 757 (vedasi la Tavola n. 2.1, proposta in Figura 1 e contenente il suddetto inquadramento urbanistico e catastale).

Urbanisticamente l'area è compresa all'interno della Zona territoriale Omogenea "D2", a destinazione prevalentemente commerciale, direzionale e artigianale. Il Lotto n. 41 è incluso fra le aree designate dal Comune come "*..attrezzate parco, gioco e sport*", ma che il Piano degli interventi attuale destina a parcheggio pubblico.

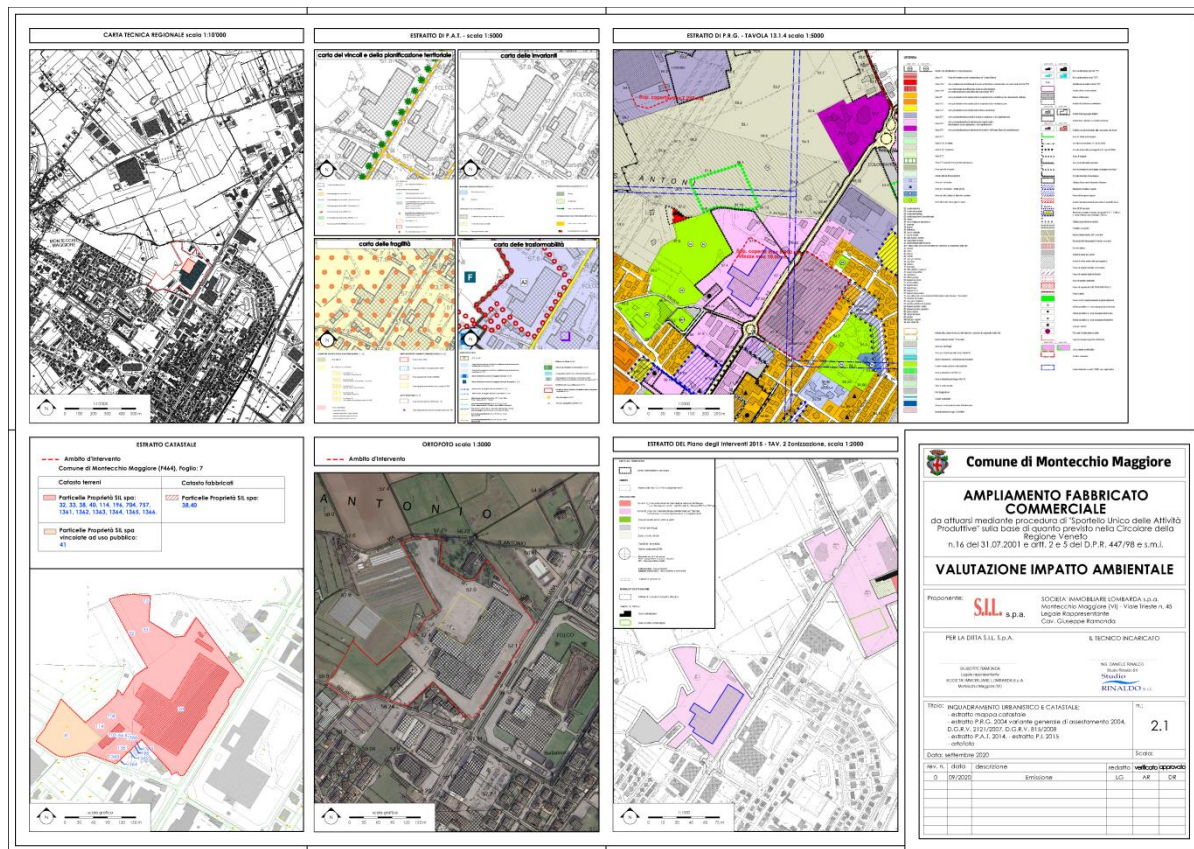


Figura 1

1.2 Viabilità di adduzione e trasporto pubblico

La strada di accesso all'area in oggetto è costituita esclusivamente dal tratto viale Trieste, importante dorsale di comunicazione fra Vicenza e Verona. Le vie di accesso sono:

- da nord tramite Viale Europa, strada a due corsie che percorre tutto il Comune;
- dall'autostrada A4 Torino-Trieste (uscita di Montecchio e poi via Battaglia).

La seguente Figura 2 contiene uno stralcio della carta stradale di Montecchio Maggiore (fonte: Google Maps).

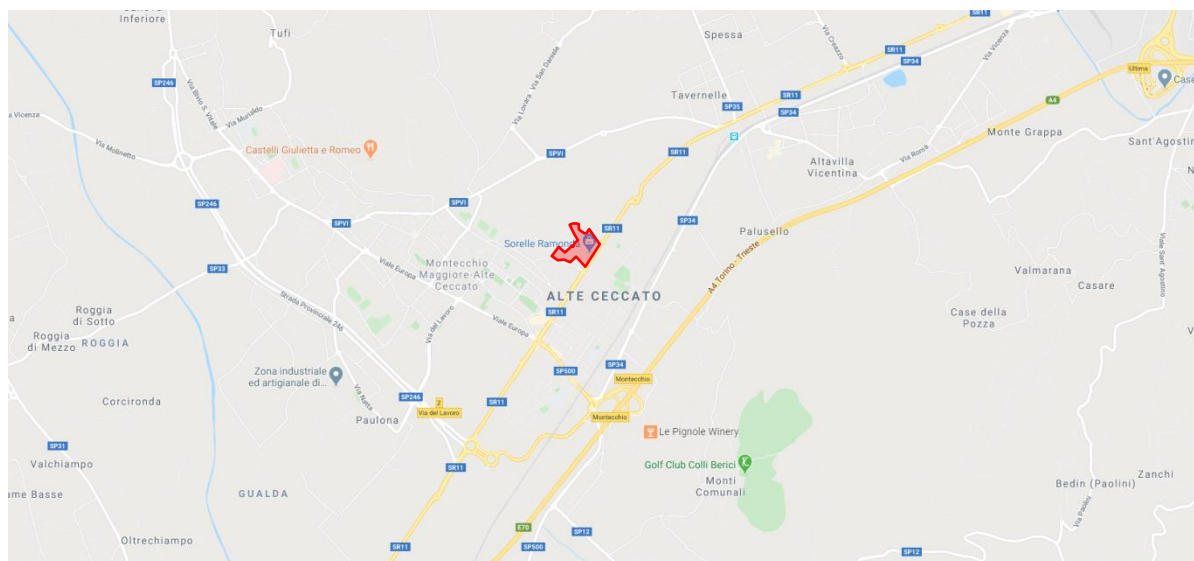


Figura 2:

Per quanto riguarda la mobilità lenta, non esistono ancora piste ciclabili comunali di accesso all'area essa. Il Piano degli Interventi 2015 prevede l'affiancamento di una pista ciclabile a viale Trieste, che si andrà a collegare all'area urbana di Montecchio.

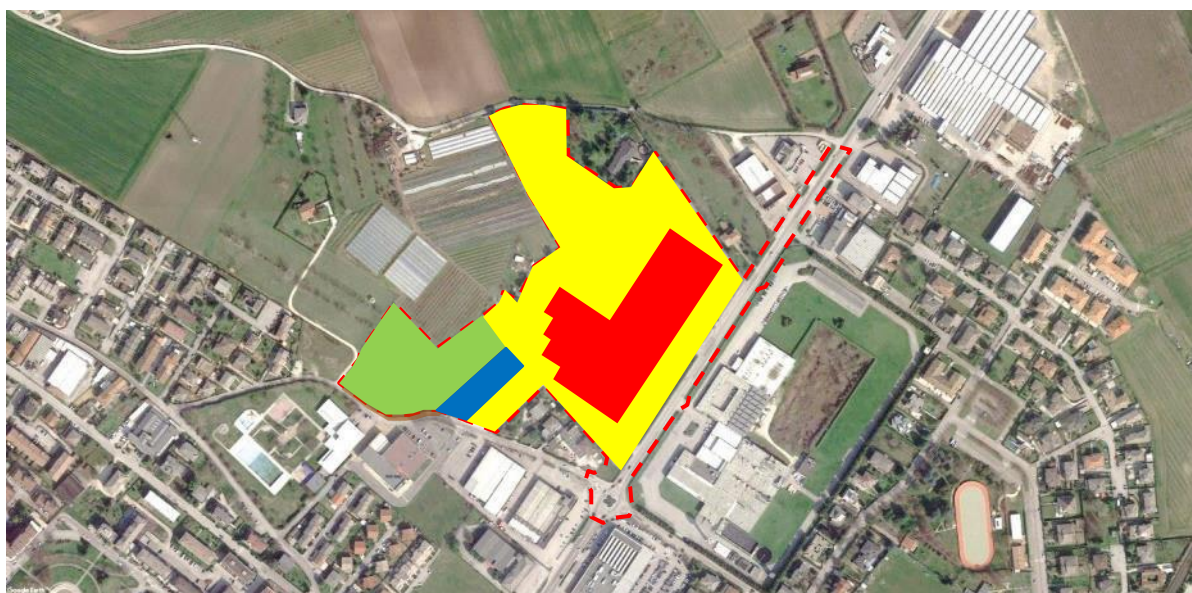


Figura 4:

Detta struttura commerciale (già attiva da oltre 50 anni) è collocata in fregio alla Strada Regionale n. 11, denominata anche “strada mercato” per la sua vocazione commerciale (vedasi il P.T.C.P.): oltre al negozio, essa comprende varie attività connesse come uffici amministrativi, magazzini, locali di ristoro e di servizio.

Il piazzale presenta una pavimentazione asfaltata, dotata di:

- una rete di smaltimento acque meteoriche e una illuminazione costituita da corpi illuminanti su palo/a parete;
- una torre faro collocata nel parcheggio retrostante il negozio.

Le aree a verde sono aiuole presenti fra gli spazi a parcheggio richiesti dall’attività commerciale, mentre le alberature consistono in piante di seconda classe di grandezza poste per la maggior parte lungo il confine di proprietà. Inoltre delle siepi con un’altezza media di 2,0 m costituiscono una cortina con le proprietà adiacenti.

Attualmente gli accessi al piazzale risultano essere 4:

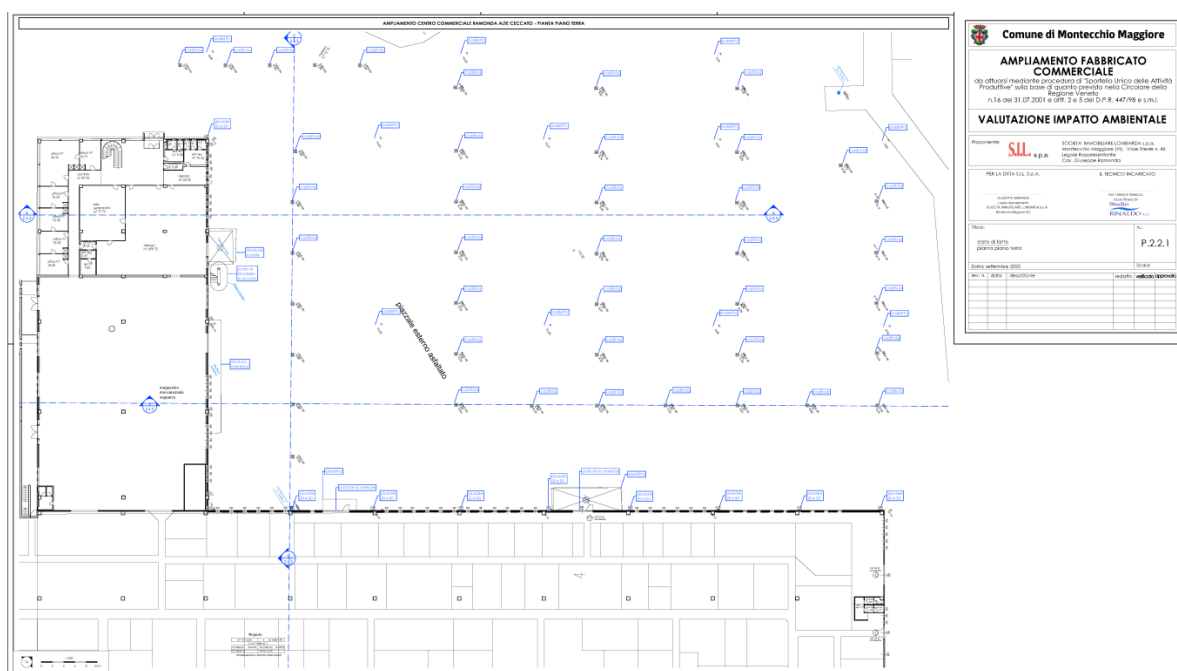
- due da viale Trieste (S.R. 11), ingressi principali per la clientela al negozio;
- uno da via Bruschi, per lo più riservato all’ingresso dei mezzi commerciali e ai dipendenti;
- uno da via Sant’Antonio, raramente utilizzato e regolato da una barriera di controllo.

2.1 Il rilievo

Per la caratterizzazione dello stato di fatto sono state condotte le seguenti indagini:

- topografica, sia delle superfici interessate che per le quote delle reti di acque bianche;
- fotogrammetrica dei lati dei fabbricati esistenti direttamente interessati all'ampliamento, per disporre di tutti gli elementi necessari alla progettazione.

Si precisa sin d'ora come l'intervento sia situato nel retro del negozio, in un'area attualmente adibita a parcheggio: le Tavole n. 2.3.1 e n. 2.2.3 (riprodotte rispettivamente in Figura 5 e in Figura 6) contentogno la pianta dello stato di fatto, con relative sezioni e prospetti. Per tale ambito è stato eseguito un rilievo fotogrammetrico con postazione a terra di laser-scanner all'esterno del fabbricato, come visibile nell'immagine di Figura 7, cui seguono due angolazioni (Figura 8 e Figura 9) dell'esterno della struttura commerciale.



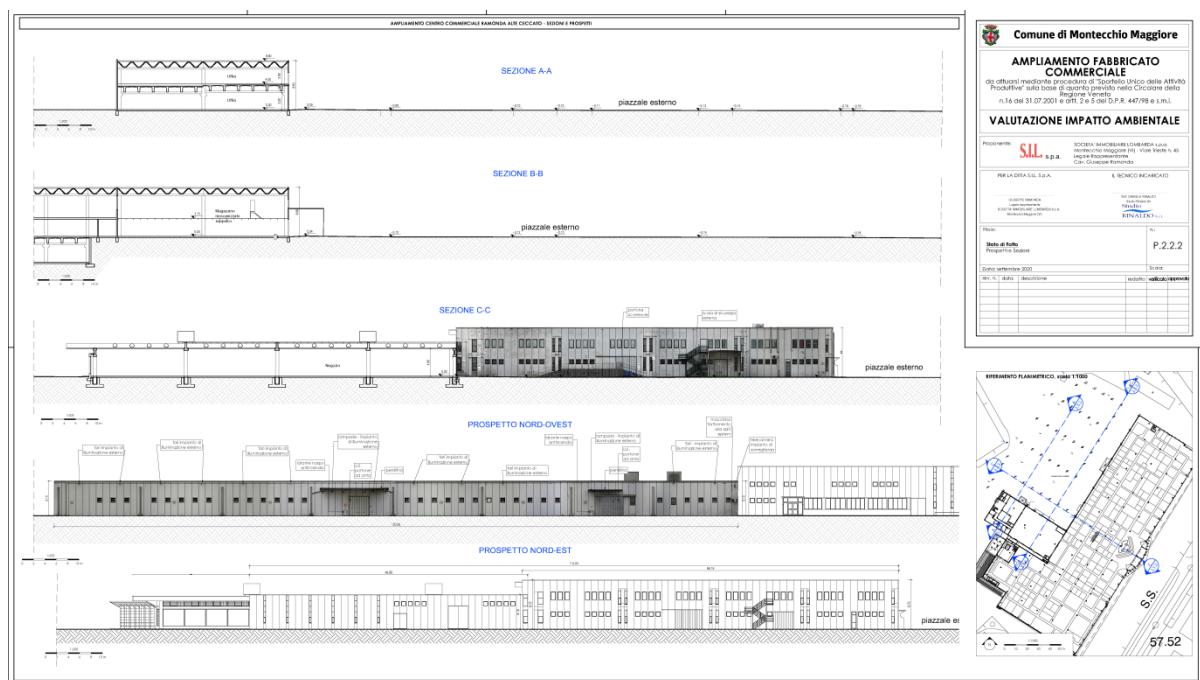


Figura 6: Ampliamento fabbricato commerciale, Tavola P.2.2.2 Edificio Ampliamento, stato di fatto, Sezioni e prospetti



Figura 7: Operazioni di Rilievo



Figura 8: Rilievo



Figura 9: Rilievo

2.2 Documentazione fotografica

Al fine di caratterizzare lo stato attuale dei luoghi vengono di seguito proposte alcune fotografie dell'area di intervento. Nelle seguenti Figura 10, Figura 11, Figura 12, si può osservare la presenza di una estesa area asfaltata sul retro del negozio completamente esposta all'irraggiamento solare e senza quella copertura arborea necessaria all'assorbimento dell'inquinamento degli automezzi.



Figura 10: vista piazzale retrostante il negozio Ramonda



Figura 11: scorcio della facciata nord-ovest



Figura 12: piazzale retrostante con prospetto uffici sullo sfondo

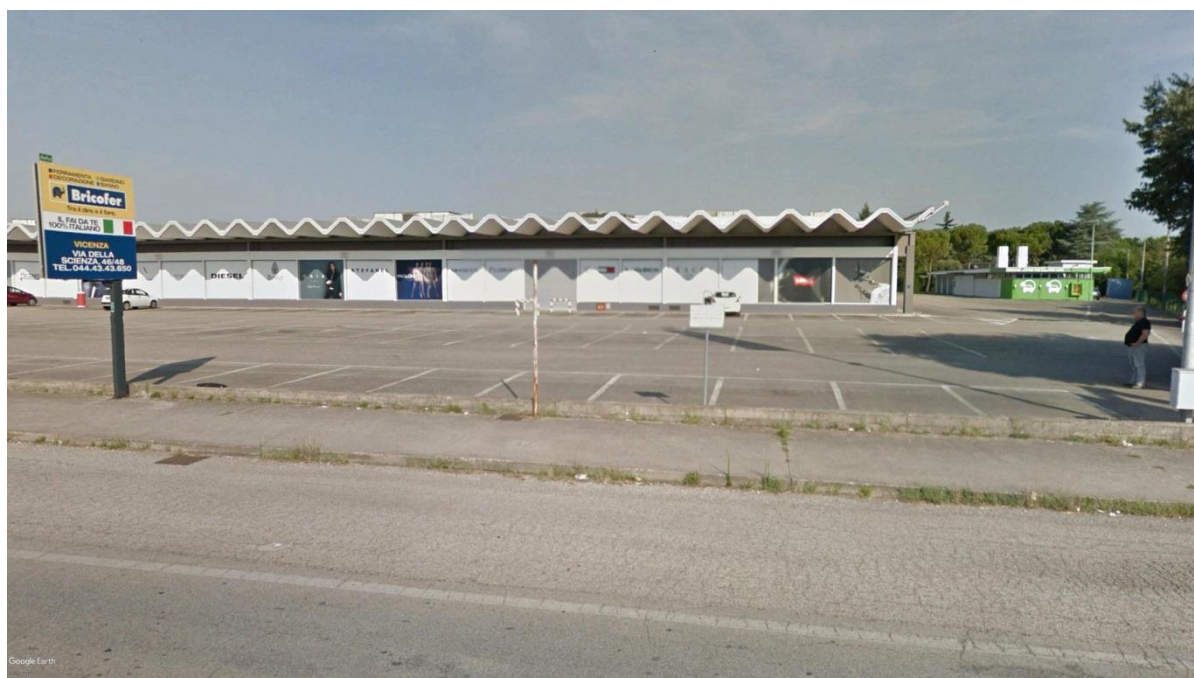


Figura 13: scorcio prospetto fronte strada S.R. 11



Figura 14: parcheggio antistante al negozio Ramoda

Ulteriori immagini (Figura 13, Figura 14) relative al fronte del negozio in cui si rileva lo stato di fatto della strada Regionale mancante di adeguate misure mitiganti l'impatto dell'aumento del traffico veicolare crescente.



Figura 15: ingresso e piazzale laterale al negozio Ramonda da via Bruschi



Figura 16: vista lotto di terreno in via Bruschi



Figura 17: seconda vista sul lotto di terreno di via Bruschi

In Figura 16 e in Figura 17 sono riportate due viste dei lotti di terreno 114 e 704 adiacenti all'area commerciale Ramonda e all'opificio ex Dalla Barba recentemente acquisito da S.I.L.



Figura 18: vista lotto di terreno lungo via Bruschi, antistante la piscina Comunale



Figura 19: vista del terreno utilizzato attualmente a parcheggio della piscina Comunale

Le soprastanti Figura 18, Figura 19 e la successiva 23 illustrano lo stato del terreno antistante la piscina Comunale, di fatto, utilizzato come parcheggio di fortuna. Infatti manca di un'adeguata pavimentazione e di una regolamentazione dell'utenza con apposita segnaletica.



Figura 20: vista del lotto di terreno 41 da via Bruschi

Infine, nelle fotografie di Figura 21 e Figura 22 sono raffigurati l'abitazione con annesso opificio ex Dalla Barba e lo scoperto esterno, consistente in un piazzale carrabile circostante gli edifici, con pavimentazione in misto stabilizzato e un giardino fronte strada arredato elementi arborei di varie essenze.



Figura 21: scoperto Dalla Barba su via Bruschi



Figura 22: edificio Dalla Barba

3 STATO DI RIFORMA

3.1 Interventi generali

Il Progetto oggetto di valutazione è relativo alle opere connesse all'ampliamento della superficie della struttura commerciale "Sorelle Ramonda" nel lotto ubicato fra via Bruschi, via Sant'Antonio e la SR 11 "viale Trieste", classificato nel già citato Piano degli Interventi del comune di Montecchio Maggiore con il codice "D2/19".

In particolare, gli interventi inclusi nel Progetto e indicati graficamente nella tavola P.2.3.2 riprodotta in Figura 23 consistono ne:

- la realizzazione di una struttura coperta, destinata ad area di vendita, magazzini e uffici, nella porzione nord-est dell'edificio esistente, insistente su una superficie attualmente destinata a parcheggio con pavimentazione asfaltata, quindi già impermeabilizzata e servita da apposita rete di drenaggio;
- la realizzazione di una nuova superficie a parcheggio lungo via Bruschi ("Settore ovest"), vincolato a uso pubblico e destinato al servizio delle vicine piscine comunali, su un'area attualmente utilizzata in parte come parcheggio (parzialmente impermeabilizzato e in parte come area agricola);
- la sistemazione della viabilità interna ai parcheggi annessi alla struttura commerciale, esclusivamente in merito alla segnaletica orizzontale e verticale.

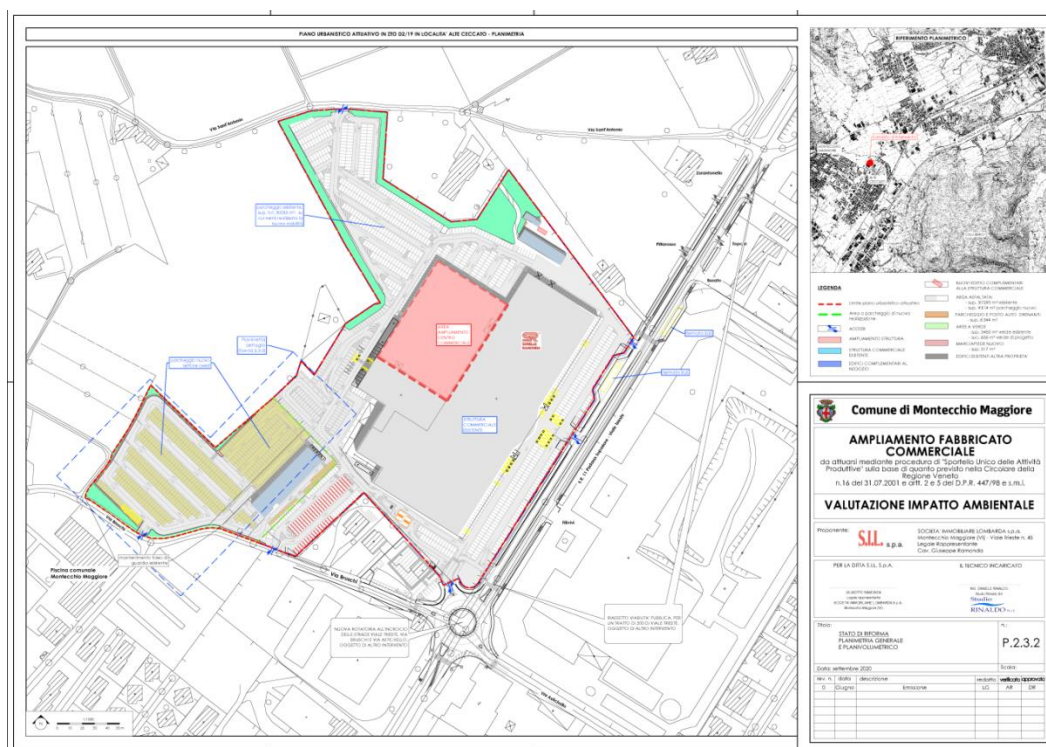


Figura 23: Ampliamento Fabbricato Commerciale. Tavola P.2.3.2 Planimetria generale stato di riforma

3.2 Descrizione delle tipologie di alternative

Oggetto del presente paragrafo è la descrizione del processo attraverso il quale si è arrivati alla definizione della configurazione progettuale.

Uno studio di impatto ambientale è, per definizione, uno strumento per identificare e prevedere la stima quantitativa degli effetti fisici, ecologici, estetici, sociali e culturali di un Progetto e delle sue alternative, con riferimento a vincoli e obiettivi da rispettare, poiché è da ritenersi un fatto comunemente accettato che, definito un problema da risolvere, esistano indubbiamente varie e possibili diverse opzioni progettuali, tutte sostanzialmente in grado di garantire il perseguimento dell'obiettivo di finanziamento.

In tale contesto, si pone la necessità di valutare tutte le possibili soluzioni alternative, utili al perseguimento dell'obiettivo e non limitando tale approccio alla sola definizione degli aspetti costruttivi, ma estendendo tale valutazione anche ai diversi livelli della procedura.

Oggetto della relazione è, quindi, la scelta della soluzione progettuale che meglio delle altre si inserisca nel relativo contesto tecnico-amministrativo: a tal fine, inoltre, verrà considerata a riferimento anche la pianificazione territoriale vigente, sulla base dei contenuti del Quadro di Riferimento Programmatico.

Nella letteratura di settore, per la classificazione delle diverse alternative progettuali è

comunemente accettato il fare riferimento alle seguenti categorie:

1. le alternative strategiche sono, per definizione, quelle che mettono in discussione la fattibilità stessa dell'opera o che prevedono la realizzazione di interventi fra loro incompatibili (o quanto meno significativamente differenti);
2. le alternative di localizzazione, invece, sono quelle che prevedono la definizione del sito su cui realizzare l'opera. Va da sé, però, che la medesima opera calata in ambiti diversi non produce gli stessi effetti;
3. le alternative strutturali consentono di definire le possibili metodologie operative e/o costruttive per realizzare gli interventi di progetto, senza discuterne l'obiettivo finale e la stessa configurazione complessiva da realizzare.

Nel seguito della presente relazione verranno quindi posti i necessari approfondimenti per ciascuna delle su indicate categorie di alternative, prima di entrare nel merito della soluzione progettuale da sottoporre alla procedura di SIA.

3.2.1 Alternative strategiche

In questo caso, le alternative strategiche sono essenzialmente due:

1. "opzione zero", vale a dire il mantenimento dello stato di fatto senza dare corso ad alcun tipo di intervento;
2. realizzazione dell'ampliamento della struttura commerciale in attuazione dello strumento urbanistico. In questo caso tale analisi avrebbe dovuto essere effettuata all'epoca della redazione dello strumento urbanistico, per cui la Proprietà (proprio in ragione di tale previsione) ha ritenuto di acquisire l'area in questione, non dovendo quindi essere poste analisi su queste uniche due alternative strategiche, in quanto superate (come su accennato) dalle previsioni Comunali.

3.2.2 Alternative di localizzazione

Anche in questo caso non ci sono analisi da proporre, in quanto l'edificazione non può che avvenire all'interno dell'area di Proprietà del proponente.

3.2.3 Alternative strutturali

L'ampliamento consiste essenzialmente nella realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, da eseguirsi in adiacenza alla parte nord-ovest dell'esistente complesso commerciale, allargando il negozio esistente e rendendolo al contempo unitario. Prima di iniziare la

progettazione, per prima cosa è stata effettuata un'analisi di possibili diverse configurazioni di ampliamento. In questo caso possono essere valutate differenti configurazioni geometriche della porzione di ampliamento, basate tuttavia sulla medesima tipologia strutturale: le alternative geometriche prese qui in considerazione sono due, volendo premettere come tutte le soluzioni proposte abbiano un simile layout distributivo interno, rappresentativo delle necessità del proponente, come descritto in precedenza.

Di seguito si riporta una descrizione delle diverse alternative prese in considerazione:

1. l'alternativa 1 (Figura 24) consiste in una superficie di ampliamento, con riferimento al piano terra con dimensioni di circa 120 x 50 m, in modo da interessare l'intera larghezza della parete nord-ovest dell'attuale struttura di vendita;
2. l'alternativa 2 (Figura 25) consiste in una differente forma dell'area di ampliamento, con dimensioni di circa 92 x 66 m, in modo da interessare una parte minore della parete nord-ovest e l'intera dimensione della parete nord-est dell'ala riservata agli uffici amministrativi.

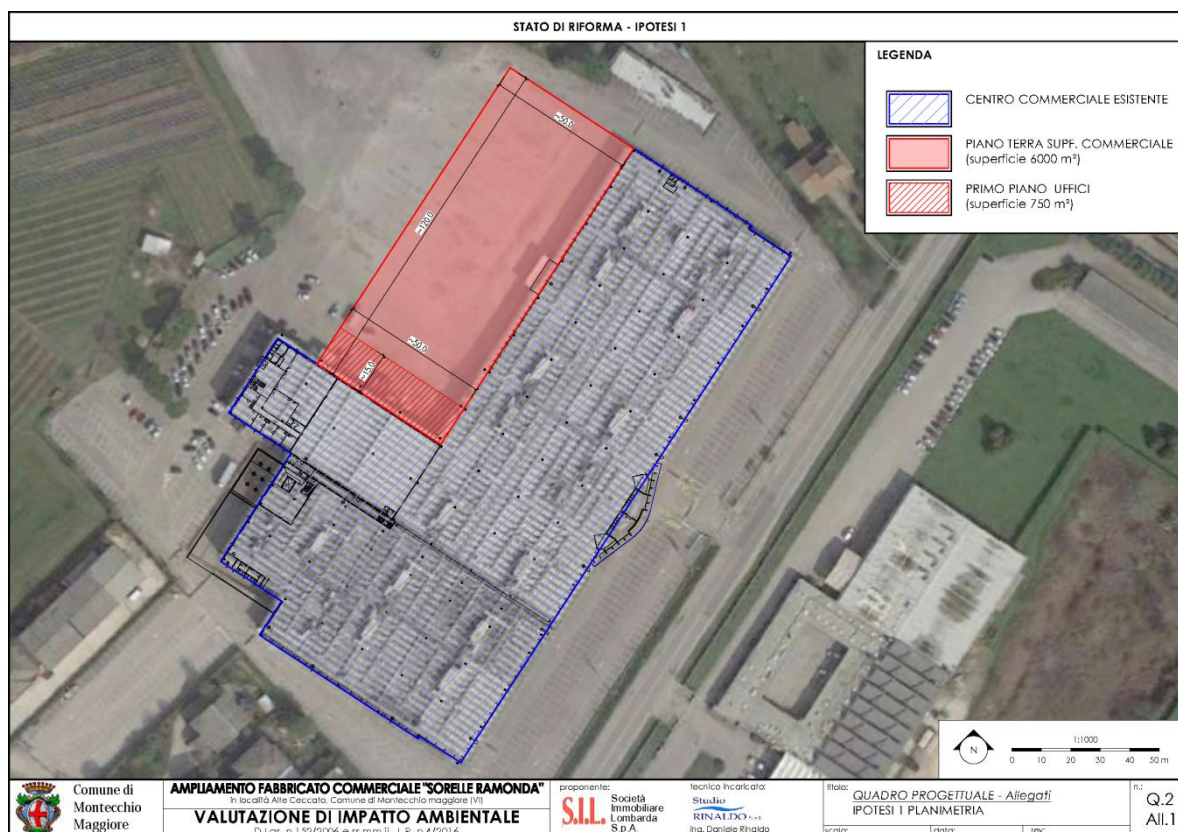


Figura 24: Ampliamento edificio esistente, Ipotesi 1 Planimetria

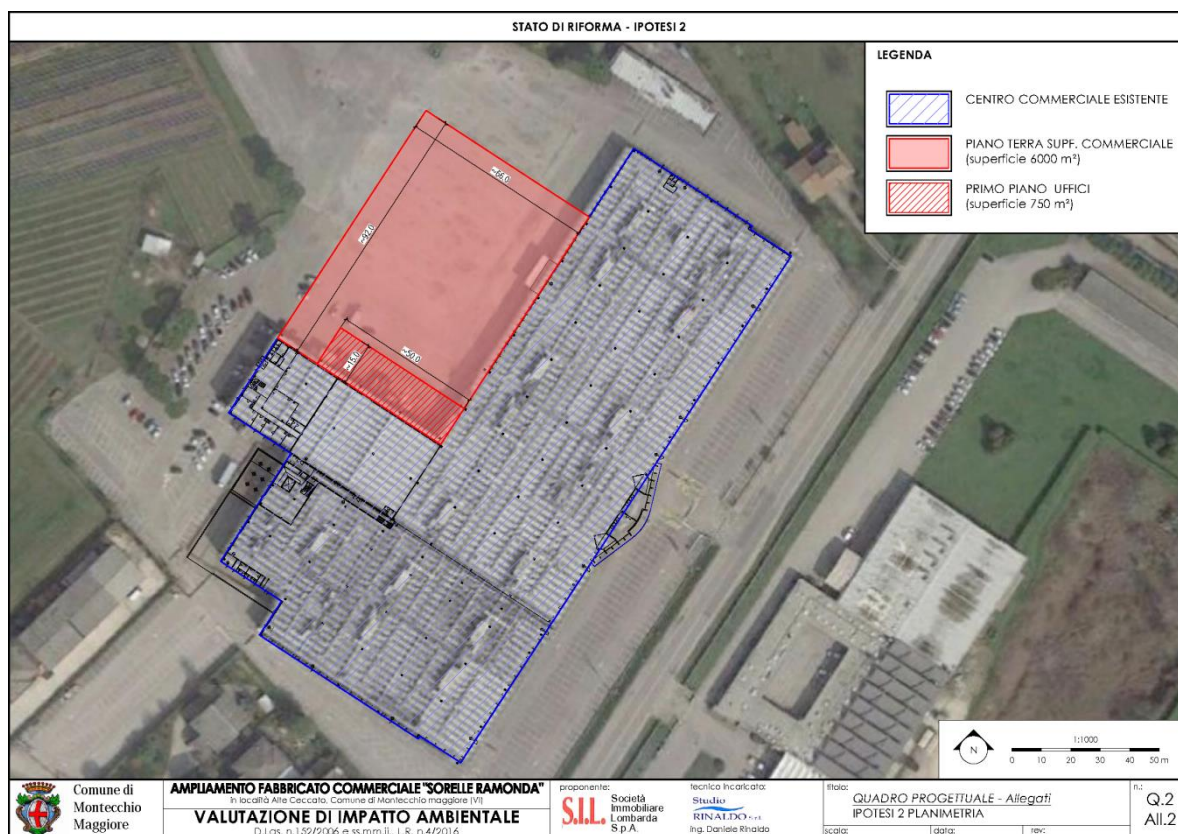


Figura 25: Ampliamento edificio esistente, Ipotesi 2 Planimetria

In ogni caso, detto ampliamento dovrà garantire:

- un'estensione intorno ai 5.900 m² totali, della parte commerciale situata al piano terra;
- l'ampliamento di circa 1000 m², in relazione alla porzione per uffici direzionali al primo piano.

Delle due succitate ipotesi la Proprietà ha scelto la seconda, per cui di seguito è stata avviata una prima impostazione progettuale, finalizzata a ricavare ogni dato dimensionale da inserire nel presente documento.

3.3 Descrizione degli interventi

3.3.1 Ampliamento Struttura

L'ampliamento andrà a occupare l'angolo formato dal lato retrostante il negozio esistente e l'area a magazzino attuale, creando uno spazio unico con la superficie di vendita esistente, precisamente attraverso la demolizione della parete di fondo del negozio (come visibile nella seguente Figura 23: infatti, all'interno dell'ampliamento è stato ricavato il locale principale (di circa 4.430 m²), che si adibirà a superficie di vendita.

Nell'area rimanente del volume aggiunto sono stati ricavati:

- un magazzino di 650 m² (45.15 x 16.30), altezza netta di 3.90 m, superficie finestrata/ricambio a parete pari a 32.5 m² e a soffitto di 35 m²;
- un'area adibita all'e-commerce di 470 m² (28.85 x 16.30), altezza soffitto di 3.90 m, superficie finestrata/ricambio a parete 10.8 m² e a soffitto di 70 m²;
- un magazzino per reparti di 148 m², altezza netta 3.90 m, superficie finestrata/ricambio 3.00 m², con porzione a soffitto di 23.40 m², mentre la parte di ricambio d'aria (secondo la Norma) è ricavabile da quella finestrata a soffitto;
- un locale tecnico per la gestione degli impianti di 17.7 m²;
- servizi igienici (divisi per sesso) su una superficie netta di 69.0 m², con ogni locale wc munito di superficie illuminazione/areazione naturale a Norma.

Si prevede la demolizione del nucleo di servizi esistenti lungo la parete esterna a nord/est, per sostituirli e adeguarli con quelli nuovi posizionati nell'angolo alto a destra della pianta: la seguente Figura 26 contiene la planimetria dello stato di riforma del piano terra.

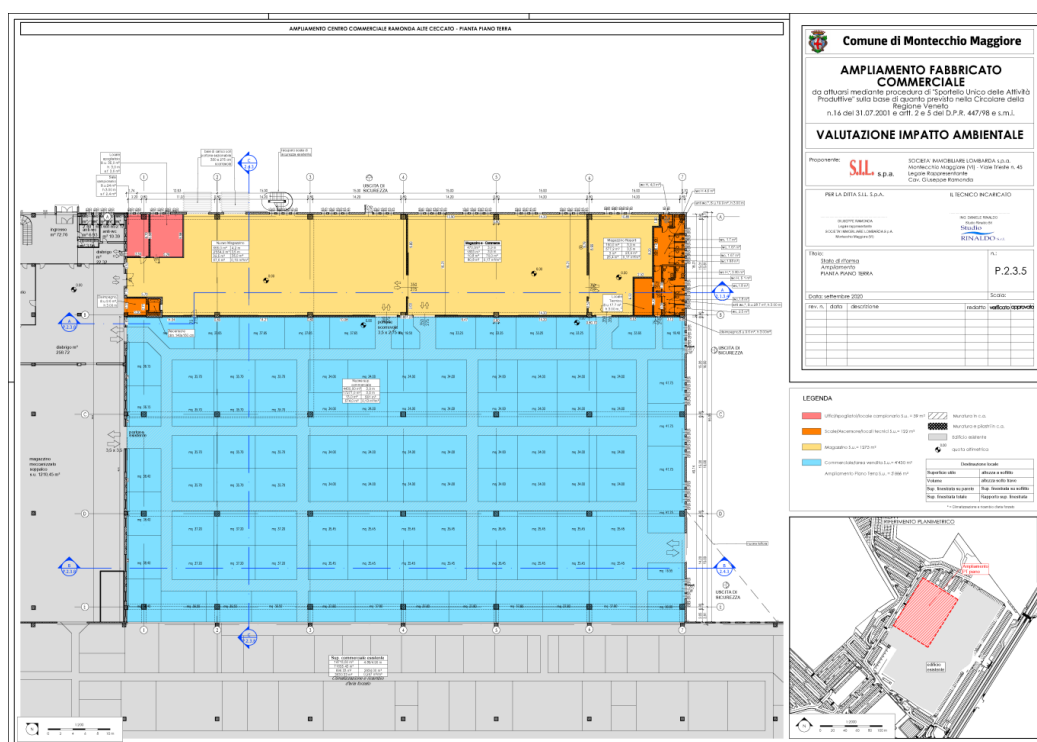


Figura 26: Edificio Ampliamento, Stato di riforma, Pianta piano terra.

La Committenza ha inoltre espresso la necessità di aumentare lo spazio dell'area amministrativa, ragion per la quale è stato previsto un volume direttamente collegato agli uffici del primo piano, sovrastante la nuova superficie commerciale: la successiva Figura 27 ne contiene la relativa planimetria dello stato di riforma della pianta.

Al nuovo locale si accederà tramite un'apertura da realizzare nella parete nord/est del locale uffici esistente, con un'estensione di 843 m², organizzato su una disposizione delle postazioni per gli impiegati modello *open-space*.

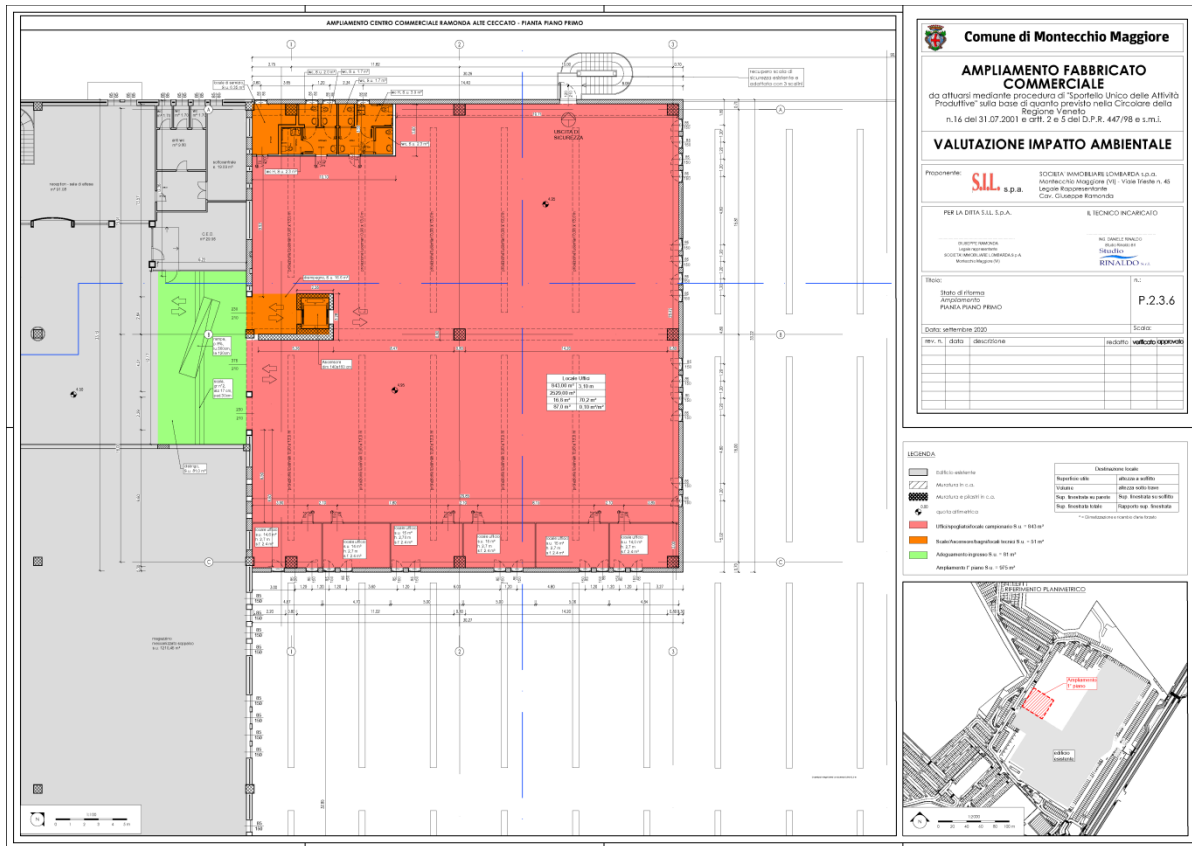


Figura 27: Tavola P.2.3.6 Edificio Ampliamento, Stato di riforma, Pianta piano primo

La scelta di una grande apertura che metta in comunicazione i due ambienti è dipesa dalla volontà di realizzare uno spazio unitario: con la progettazione sono state di conseguenza eliminate delle stanze a ufficio, recuperate e poi incrementate a sei vani sul lato sud/ovest dell'ampliamento. Questi nuovi locali hanno ciascuno:

- una superficie netta di circa 15 m²;
- una superficie illuminante/ricambio di 2.40 m² areati direttamente;
- un'altezza netta di 2.70 m;
- un ufficio *open-space* di 650 m² (45.15 x 16.30) con altezza netta di 3.90 m, superficie finestrata/ricambio a parete 32.5 m² e finestrata a soffitto pari a 35 m²;
- sei vani ufficio singoli di circa 15 m², altezza controsoffitto 2.70 m, superficie finestrata/ricambio naturale 2.40 m²;
- servizi igienici adeguati al numero dei dipendenti distinti per sesso, con servizi igienici per disabili anch'essi distinti per sesso.

Inoltre, si precisa come non si prevedano sopraelevazioni del fabbricato esistente: nella Figura 28 di seguito riportata è contenuta la Tavola n. 2.1.4.3, con indicate sezioni e prospetti per evidenziare quanto descritto.

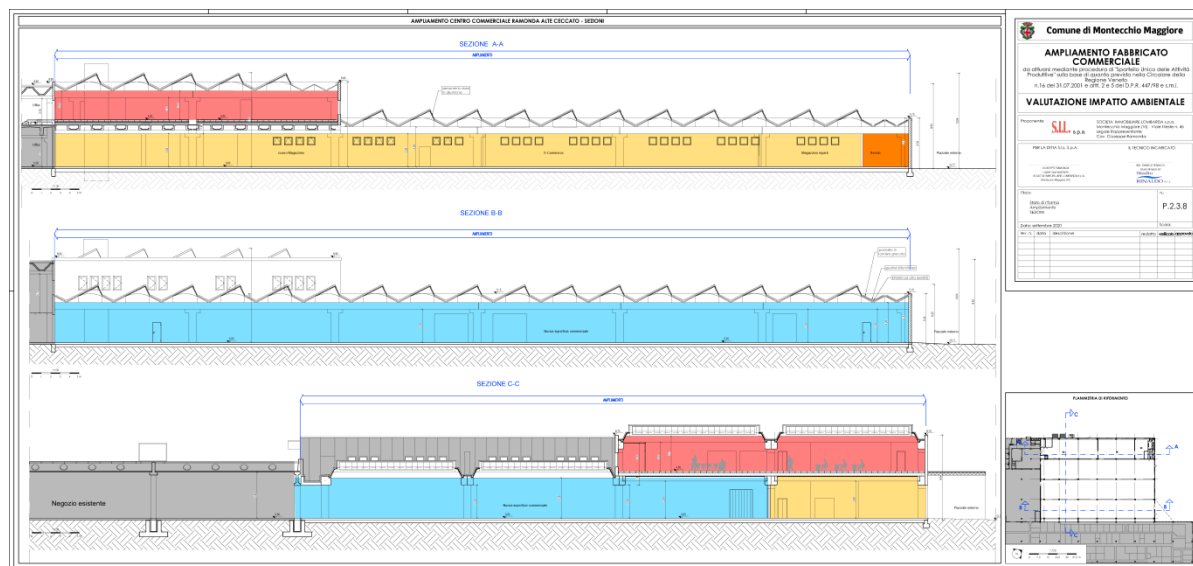


Figura 28: Edificio Ampliamento - Stato di riforma - sezioni

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono:

- pareti esterne in pannelli prefabbricati coibentati in c.a., con rifoderatura interna in blocchi in calcestruzzo tipo Leca;
- pareti interne in blocchi tipo Leca, per garantire l'idonea caratterizzazione REI come da prescrizioni Normative (indicativamente REI 90, pur in attesa della specifica indicazione al riguardo, che verrà formulata in sede di ottenimento del CPI);
- per le partizioni minori (come ad esempio gli elementi di separazione degli spazi all'interno dei servizi), verranno utilizzati muri in cartongesso o in mattoni forati.

Nell'intervento rientrano anche tutte le necessarie demolizioni e adeguamenti di strutture e infrastrutture dell'esistente Centro Commerciale, al fine di ottenere un complesso commerciale unitario. Nella fase di cantiere non si produrranno materiali da scavo, perché l'intervento prevede che il pacchetto di pavimentazione rimanga all'interno degli strati di pavimentazione del piazzale esistente.

3.3.2 Caratteristiche dimensionali della proposta

Dalla sopra descritta documentazione progettuale, è stato possibile estrarre i dati dimensionali riportati nella seguente Tabella 1:

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE	
<i>Superficie fondiaria (S.f.)</i>	8,7 ha
<i>Superficie coperta (s.d.f. + ampl. = tot.)</i>	18'292m ² + 5'958m ² = 24'250m ²
<i>Superficie di vendita (s.d.f. + ampl. = tot.)</i>	14'713,60m ² + 4'430m ² = 19'143m ²
<i>S.L.P. (s.d.f. + ampl. = tot.)</i>	25'093m ² + 6877m ² = 31'970m ²
<i>Superficie a magazzino (s.d.f. + ampl. = tot.)</i>	8170m ² [p.t. + p.int.] + 1'280m ² = 9'450m ²
<i>Area disimpegno, uffici e spogliatoi (p.t. e p.1 ampl.)</i>	1080m ²
<i>Area accesso e servizi al pubblico</i>	80 m ²
<i>Parcheggio (s.d.f. + ampl. = tot.)</i>	35'550m ² + 5'630m ² = 42'180m ²

Tabella 1: caratteristiche dimensionali dell'ampliamento edificio

A titolo informativo, si riportano alcune necessarie definizioni:

- *Superficie fondiaria*: è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico e al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Per i fabbricati esistenti, la superficie fondiaria a essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato, sino al conseguimento degli indici indicati dal P.R.G.;
- *Superficie coperta*: è la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto. Sono esclusi dal computo: a) i balconi, gli sporti, i cornicioni e le gronde senza sovrastanti corpi chiusi, con sporgenza complessiva non superiore a ml 1.40;
- *Superficie di vendita*: l'area destinata alla vendita (inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili), nonché quella destinata alle esposizioni, con esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, retro casse, locali di lavorazione, uffici e servizi;

3.3.3 Layout interno e dotazioni impiantistiche

Dall'esame degli elaborati progettuali prodotti si può fornire un elenco delle dotazioni impiantistiche necessarie, oltreché del layout interno (si vedano le precedenti Figura 26 e Figura 27), secondo l'elenco di seguito riportato:

- 99 Stand di esposizione/vendita;
- Magazzino merci;
- Zona di carico/scarico;
- Servizi igienici;
- Uffici *open-space*;

- Ripostiglio;
- Ascensore;
- Spogliatoio addetti;
- Magazzino reparti;
- E-commerce;
- Impianto elettrico: potenza;
- Impianto di illuminazione;
- Impianto fotovoltaico;
- Impianto di trattamento aria;
- Impianto di trasmissione dati;
- Impianto antintrusione;
- Impianto automatico di rivelazione incendi e manuale di segnalazione allarme.

Il D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011 che attua la Direttiva Europea 2009/28/CE relativa alle fonti rinnovabili, obbliga l'istallazione di impianti per la produzione di energia elettrica alimentata da fonti rinnovabili per edifici di nuova costruzione, in uno con le ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti (art. n. 11, comma 1). Nel Progetto è prevista l'istallazione di 420 pannelli fotovoltaici (di dimensioni 165 x 100 cm, potenza pari a 300 W_p cadauno con pertanto una potenza complessiva di 126,00 kW_p).

Gli inverter (che consentono di convertire la corrente continua prodotta dai pannelli in corrente alternata) saranno sei, con una potenza nominale di 20 kW.

L'impianto fotovoltaico funzionerà in parallelo alla rete di distribuzione dell'energia elettrica di bassa tensione e provvederà a coprire, per intero o parzialmente, il fabbisogno energetico dell'utenza: parte dell'energia prodotta sarà quindi consumata *in loco*, secondo l'incrocio fra disponibilità di radiazione solare e richiesta di elettricità da parte dell'utenza.

Il surplus di energia potrà essere venduto alla rete elettrica, come da Normative vigenti.

3.3.4 Trattamento e smaltimento acque meteoriche

Per quanto riguarda la rete fognaria, si precisa sin d'ora come non vengano interessate ulteriori superfici permeabili. Lo scarico dell'acqua piovana dell'ampliamento andrà a fluire all'interno dei pluviali posti in ogni pilastro strutturale, per poi immettersi nelle relative apposite condotte attraverso un pozzetto (al piede) di ispezione: nel caso specifico, non registrandosi un incremento di superficie urbanizzata, l'unico problema consisterà

nell'allacciamento dei vari pluviali alla fognatura bianca.

Analogamente, in merito alla fognatura nera non si prevede un aumento del carico organico, poiché verranno dismessi i servizi esistenti per realizzarne di nuovi, da connettere poi alla relativa rete comunale: una rappresentazione della schematizzazione da rispettare è contenuta nella Tavola n. 2.2.2, qui di seguito riprodotta in Figura 29.

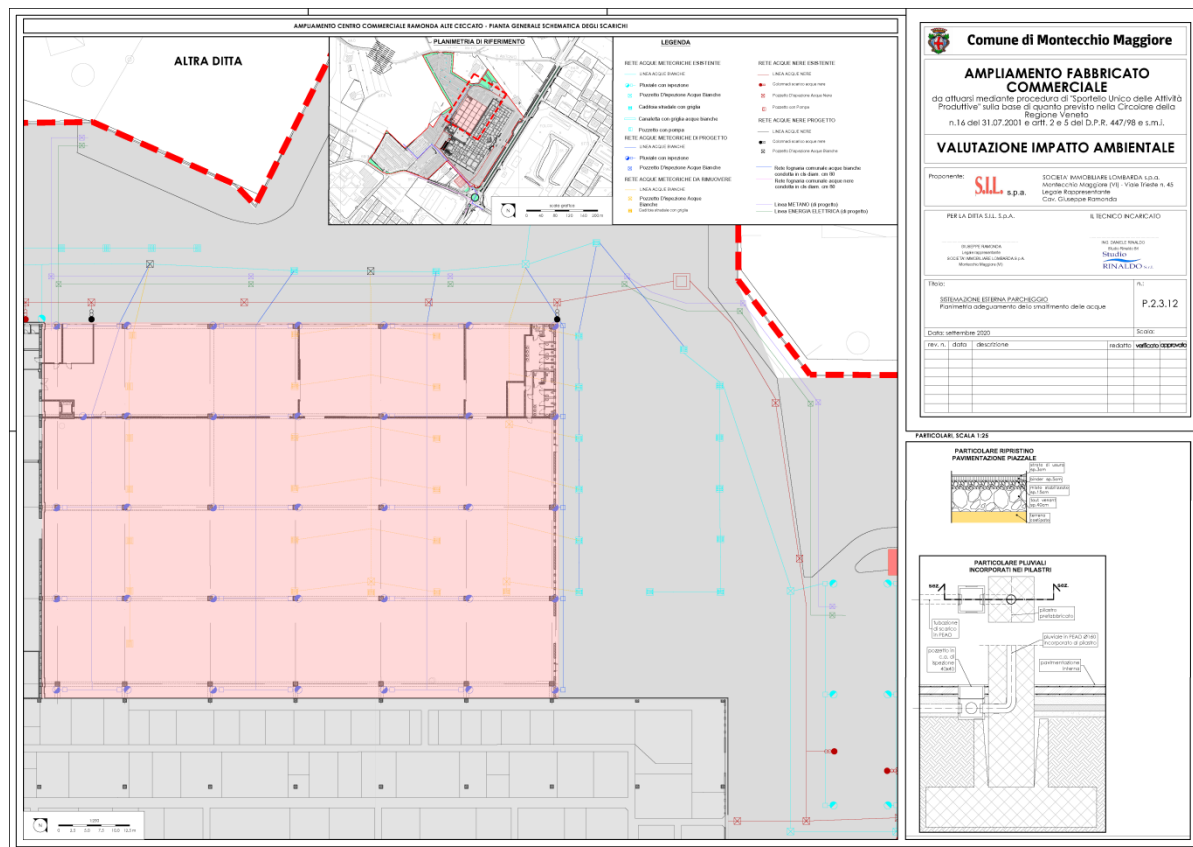


Figura 29: tavola P.2.3.12 Edificio Ampliamento, Stato di riforma, Rete smaltimento acque meteoriche

3.4 Opere di urbanizzazione previste nell'ambito della riqualificazione dell'area "Sorelle Ramonda"

3.4.1 Opere viabilistiche

L'accordo fra Pubblico e Privato approvato con il D.G.R. n. 1047 del 18 giugno 2013, relativo alla riqualificazione urbanistico-edilizia dell'area, ha stabilito che la società SIL si impegnerà alla realizzazione delle opere viabilistiche, a titolo di mitigazione degli impatti generati dall'ampliamento con la realizzazione de:

- il riassetto della S.R. n. 11;
- la rotatoria di intersezione fra via Bruschi-viale Trieste-via Astichello;
- il parcheggio vincolato a uso pubblico, anche a servizio delle piscine comunali.

Il riassetto del tratto di S.R.11 è in fase progettuale e la rotatoria è già stata realizzata, ambedue oggetto di altro intervento.

Tutte le soluzioni viabilistiche, già previste nel PAT di Montecchio Maggiore, consentiranno la rivalutazione dell'asse stradale mercato, razionalizzando e rivitalizzando il sistema complessivo delle comunicazioni locali.

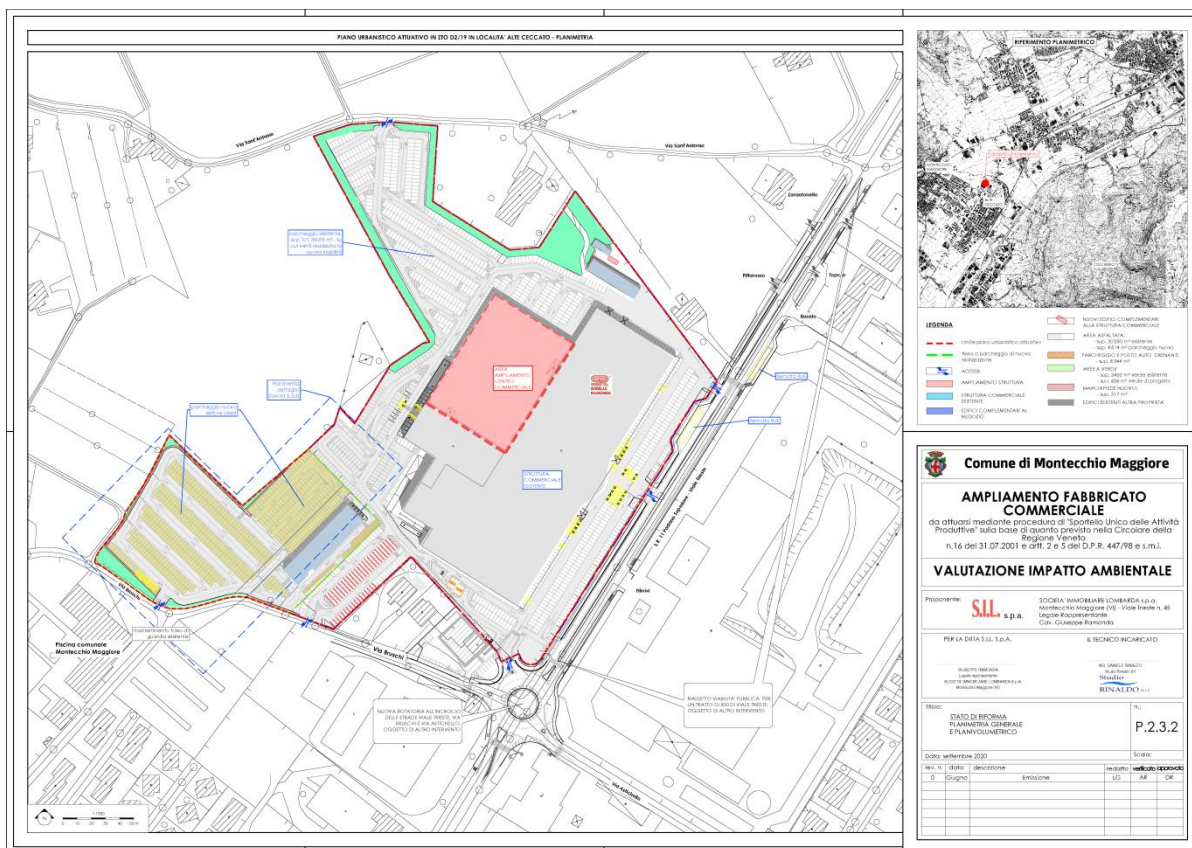


Figura 30: Ampliamento fabbricato commerciale “Sorelle Ramonda”, tavola P.2.3.2 stato di riforma,

planimetria generale

3.4.2 Parcheggio a uso pubblico a servizio della piscina comunale

All'interno del parcheggio del Centro Commerciale Ramonda è previsto di destinare una parte a servizio della piscina comunale di via Bruschi, descritta nel paragrafo successivo per attinenza con l'area a parcheggio del Centro stesso.

3.4.3 Adeguamento del compendio di parcheggi a disposizione dei clienti del Centro Commerciale

Stato di fatto

La Superficie a piazzale attuale è di 36.142 m², includente posti auto per la clientela, viabilità interna, posti auto privati, aree a carico/scarico merce e accessi dalla rete stradale (vedi Figura 31). Gli Accessi esistenti sono tre:

1. uno centrale presso l'entrata principale del fabbricato da viale Trieste S.R. n. 11;
2. uno nell'angolo sud della Proprietà (sempre su viale Trieste);
3. l'ultimo a ovest, utilizzato per l'ingresso merci.

Nella seguente Figura 31 si riporta la planimetria dello stato di fatto.

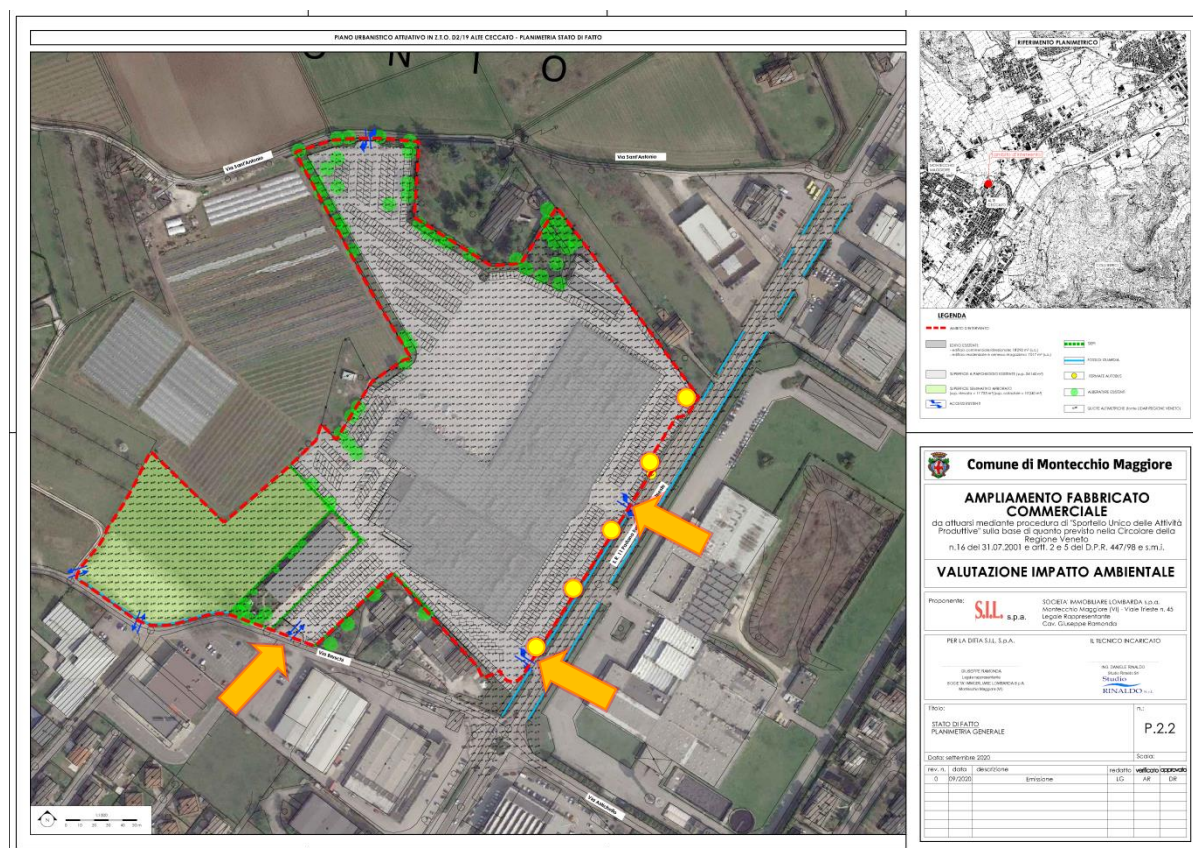


Figura 31: Ampliamento Edificio Commerciale "Sorelle Ramonda", Tavola 2.2.1 Stato di fatto, Planimetria generale

L'illuminazione del piazzale fronte strada è costituita da cinque pali (di 6.00 m ciascuno) posti sul confine di proprietà a una distanza di circa 50 m uno dall'altro, su cui sono montati due riflettori ciascuno. Il piazzale retrostante l'edificio è illuminato da riflettori applicati direttamente alla facciata esterna, con una distanza media di 7.00 m a un'altezza di 5.00 m dal piano campagna.

La restante superficie asfaltata retrostante il Centro Commerciale (la penisola a nord), è illuminata da un'unica torre faro centrale, su cui sono montati quattro proiettori.

L'area a verde è rappresentata da una fascia ampia circa 5.00 m, ricavata sul retro al limite del confine di proprietà e l'unica ombreggiatura proviene da alberature di diverse essenze e altezze, poste esclusivamente sul retro del piazzale. Si aggiunge che al confine con le altre proprietà sono state poste delle siepi

Il sistema di smaltimento delle acque bianche esistente è formato da pozzetti di raccolta, con caditoie e tubi costituenti rami estesi su tutta la superficie asfaltata, facenti capo nell'angolo estremo a sud del lotto (alla rete fognaria comunale).

- facilitare la ricerca delle disponibilità di sosta nei vari settori (Clienti in arrivo);
- specificare l'allontanamento delle auto dalle aree di sosta verso i varchi di uscita.

L'area di carico/scarico si amplia con due nuove "baie", adibite all'approccio dei mezzi di rifornimento. L'accesso centrale originario è stato mantenuto, aggiungendoci la segnaletica adeguata, mentre l'ingresso a sud (in corrispondenza dell'angolo sinistro del prospetto fronte strada) è stato eliminato, a favore di un ingresso diretto e più sicuro dalla nuova rotatoria prevista all'incrocio con via Bruschi e via Astichello.

Rimane pure l'ingresso ovest da via Bruschi: ne verrà aggiunto uno nuovo da tale via in corrispondenza della Piscina comunale, per accedere direttamente al parcheggio ovest.

3.5 La nuova superficie a parcheggio

A servizio del Centro Commerciale si aggiungerà una nuova superficie a parcheggio, attualmente destinata ad attività agricole: la ridestinazione è prevista nel P.I. 2015 (come accordo fra la Società SIL e il Comune di Montecchio Maggiore), in cui si concede l'aumento di superficie a parcheggio per effetto dell'aumento di superficie di vendita: in cambio, il Comune richiede alla Società proprietaria l'utilizzo esclusivamente pubblico di una parte del parcheggio, a servizio delle piscine comunali adiacenti. Come mitigazione dell'impatto negativo sull'area non urbanizzata, si realizzeranno stalli per auto in pavimentazione permeabile, venendo inoltre piantumate alberature. La Figura 33 sotto riportata contiene una planimetria sistemazione esterna prevista nello stato di riforma.

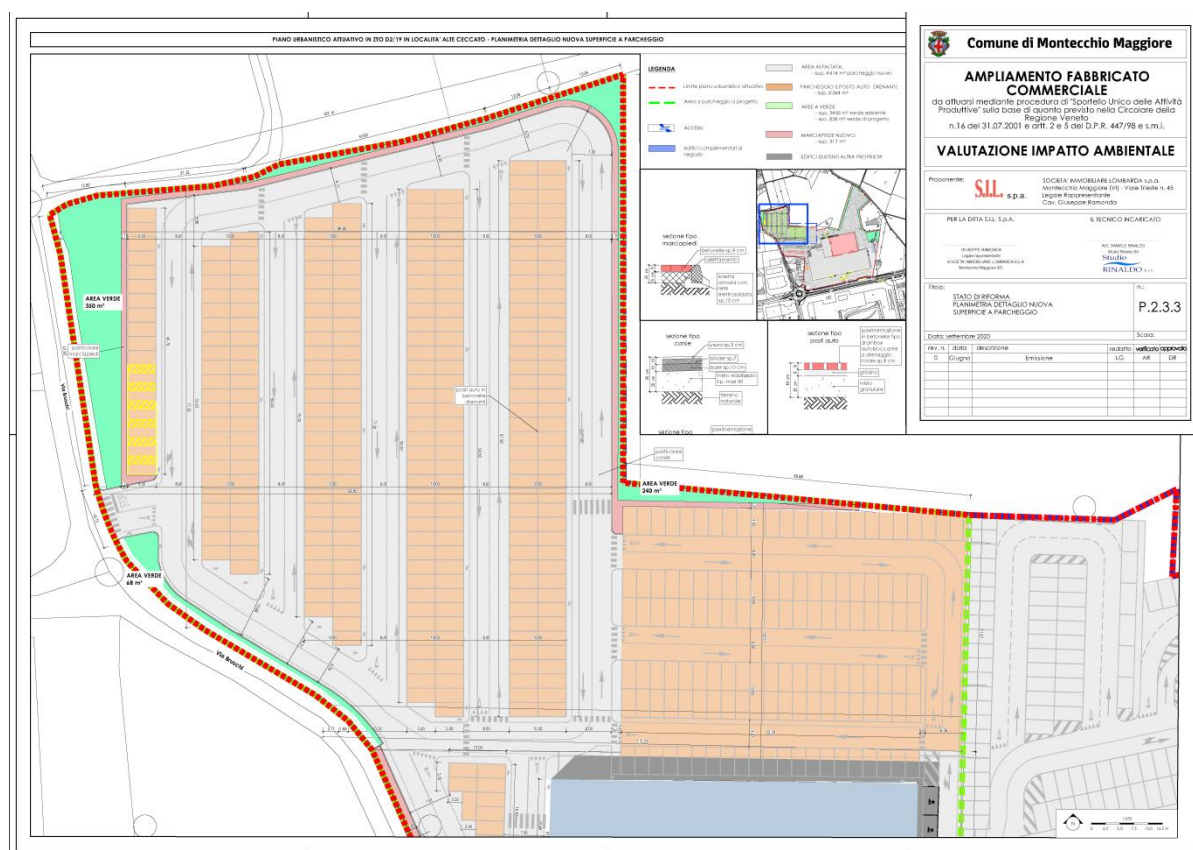


Figura 33: tavola P.2.3.3 Sistemazione esterna stato di riforma planimetria dettaglio

3.5.1 Trattamento e smaltimento acque meteoriche (parcheggio)

L'area destinata attualmente a parcheggio rimarrà tale anche a seguito della riqualificazione: si ritiene perciò che il presente sistema di smaltimento delle acque sarà mantenuto. L'aumento di superficie a parcheggio (pari a 12.140 m²), derivato dal nuovo traffico veicolare indotto dall'ampliamento, comporterà un nuovo e indipendente sistema di smaltimento delle acque meteoriche: innanzitutto si è optato per una parziale asfaltatura dell'area, cercando di mantenere il più possibile la permeabilità del suolo a parcheggio. Infatti, si è deciso di limitare il pacchetto asfaltato alle corsie di manovra e alla viabilità interna (per una superficie di circa 6.760 m²), mentre le piazzole di sosta verranno pavimentate con pacchetto permeabile (con una superficie totale di circa 5.380 m²).

Lo smaltimento delle acque meteoriche per le zone asfaltate avverrà con un sistema di raccolta tramite convogliamento in tubi, facente capo a un invaso di prima pioggia che, attraverso trattamento, sverserà nella fognatura di raccolta comunale.

Su questo specifico aspetto, nelle Direttive contenute nel *PIANO DEGLI INTERVENTI - RELAZIONE PROGRAMMATICA (Piano degli Interventi - Variante n. 2.1 del 2018) – Comune*

di Montecchio Maggiore (VI), a cura dell'urbanista Raffaele Gerometta, la parte di interesse per gli interventi in questione è la seguente:

"...Per tutti gli interventi di nuova edificazione:

a) dovrà essere richiesto il parere idraulico al Consorzio di Bonifica competente sul territorio; a tal scopo dovrà essere predisposta una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione (volumi di laminazione, vie di deflusso dell'acqua per garantirne la continuità, etc.) dimensionati sulla base dei volumi di compensazione calcolati come indicato nel capitolo 12 della Valutazione di Compatibilità Idraulica, rispettando ad ogni modo i valori minimi di compensazione pari a:

- 700 [m³/ha] per superficie impermeabilizzata delle zone industriali;

- 500 [m³/ha] per superficie impermeabilizzata delle zone residenziali.

b) Il volume di invaso individuato potrà essere realizzato mediante sovradimensionamento di condotte di raccolta acque bianche e depressioni parziali e/o totali della aree a verde. In tal caso sarà conteggiato fra la quota di scorrimento del manufatto di laminazione e la quota di stramazzo della paratia con bocca tarata.

c) L'invaso ricavato dovrà raccogliere esclusivamente il deflusso dell'ambito oggetto di intervento senza ricevere deflusso idraulico da aree limitrofe. Eventuali corsi d'acqua intersecanti l'ambito di lottizzazione dovranno defluire a valle del manufatto di laminazione.

*d) Nelle successive fasi di pianificazione e progettazione dovrà essere concordata con il Consorzio la portata massima ammissibile allo scarico per ciascun ambito di trasformazione / riconversione, indicativamente pari a 10 l/sec*ha su tutto il territorio interessato dal PAT.*

e) Il sistema di laminazione dovrà essere dotato, alla sua sezione di chiusura, di un manufatto di controllo dotato di paratia con bocca tarata per il rilascio della portata massima consentita e di sfioro di sicurezza. L'altezza di stramazzo dovrà essere posta a quota inferiore di almeno cm 50 rispetto alla quota minima del piano viario di lottizzazione. La quota di scorrimento del manufatto suddetto (alla bocca tarata), venga mantenuta pari o superiore alla quota di piena normale del corpo idraulico ricettore, immediatamente a valle del manufatto medesimo. La sommità del manufatto di controllo venga chiusa con grata metallica calpestabile e la bocca tarata venga protetta da griglia di intercettazione di corpi grossolani. Il fondo del manufatto suddetto, venga mantenuto a quota più bassa di almeno cm 30 – 40 rispetto alla quota di scorrimento. Facoltativamente, la bocca tarata potrà essere dotata di porta a clapet per evitare eventuali rigurgiti dal corpi idrico ricettore

Nella scelta delle specie da utilizzare per la piantumazione si sono dovuti considerare, inoltre, i seguenti fattori:

- resistenze alla siccità e all'inquinamento;
- ridotta dimensione dei frutti o produzione di frutti secchi e privi di polpa;
- ridotte predisposizione ad attacchi parassitari e facoltà pollinifera.

Una volta considerati questi parametri, sono state selezionate in accordo con il Comune due essenze di alberi di seconda grandezza: trattasi delle succitate essenze di Acero (*Acer Campestre*) e Carpino Bianco (*Carpinus betulus*), che svilupperanno un diametro della chioma rispettivamente dai 4.00÷5.00 m e dai 5.00÷7.00 m di diametro. La collocazione degli esemplari sull'area a parcheggio avverrà in filari, che seguono la disposizione delle piazzole di sosta con uno schema raffigurato nella precedentemente introdotta Figura 35, con la disposizione delle alberature. Verranno messi a dimora 162 esemplari, così suddivisi:

- 137 di *Acero Campestre* di II grandezza;
- 25 di *Carpino Bianco* di II grandezza.

Per non diminuire i posti auto nel parcheggio esistente, le nuove piante verranno posizionate nel punto di contatto fra quattro parcheggi ricavando al piede dell'albero un'area di suolo scoperto di dimensioni 1,5 x 1,5 metri, delimitata da cordoli di spessore 8 cm, per consentire alla pianta di sopravvivere. Si precisa che l'aiuola sarà sollevata dal piano carrabile di 15 cm circa, a protezione del fusto dagli urti accidentali.

4 CANTIERIZZAZIONE

L'ambito di intervento è zona urbanizzata a destinazione principalmente commerciale-direzionale con la presenza di persone non addette ai lavori, di automobili e di mezzi di rifornimento del magazzino. Al fine di non recare disagi, sono state valutate le condizioni che permettano la normale attività del negozio con quella contemporanea dei cantieri.

Si prevedono pertanto le zone per l'impianto di cantiere e i baraccamenti localizzati esclusivamente all'interno del sedime dell'ampliamento edilizio, permettendo in questo modo al Centro Commerciale di non interrompere temporaneamente l'attività.

L'intervento sarà eseguito in ottemperanza del D. Lgs n. 81/2008 "Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro" e saranno previste le seguenti attrezzature di cantiere:

- un'officina;
- una cabina elettrica e un trasformatore;
- un generatore elettrico di notevole potenza;
- un impianto di ventilazione;
- un'area per deposito provvisorio dei materiali da demolire e terre e rocce da scavo;
- un'area dedicata al deposito dei materiali edili;
- un'area riservata al parcheggio dei mezzi d'opera (pale, escavatori, camion, autobetoniere, frese, ecc.).

Contemporaneamente, una seconda squadra eseguirà i lavori di adeguamento della viabilità, compresa la sistemazione del piazzale del Centro Commerciale, disponendosi all'interno e intorno al capannone *Dalla Barba* (acquisito ultimamente dalla società SIL).

Qui di seguito sono definite le fasi progettuali per le opere di ampliamento dell'esistente negozio, potendo ritenere che, per quanto riguarda gli altri interventi non vi sia una problematica di definizione della tempistica differenziata delle opere.

Come premesso, il parcheggio esterno verrà effettuato per settori senza causare impatti significativi, mentre l'ampliamento del fabbricato richiederà maggiori attenzione e cura.

In Figura 36 sono raggruppate le fasi di lavoro previste in cantiere, qui di seguito descritte:

- FASE 1: allestimento cantiere all'interno del sedime del futuro fabbricato.
Verranno eseguiti i pilastri e le travature della struttura più esterni, in seguito posate le pareti prefabbricate esterne;
- FASE 2: saranno eseguite la struttura interna e del piano superiore;

- FASE 3: in questa fase si eseguiranno la realizzazione dei solai di copertura, oltre che la demolizione della parete perimetrale esterna del negozio collegata all'ampliamento e della parete comunicante con gli uffici;
- FASE 4: verranno realizzate le partizioni interne, posa serramenti, controsoffitti, finiture, soppalchi, scale di sicurezza, ascensore e impianti idraulici, meccanici, elettrici di sicurezza e antincendio.

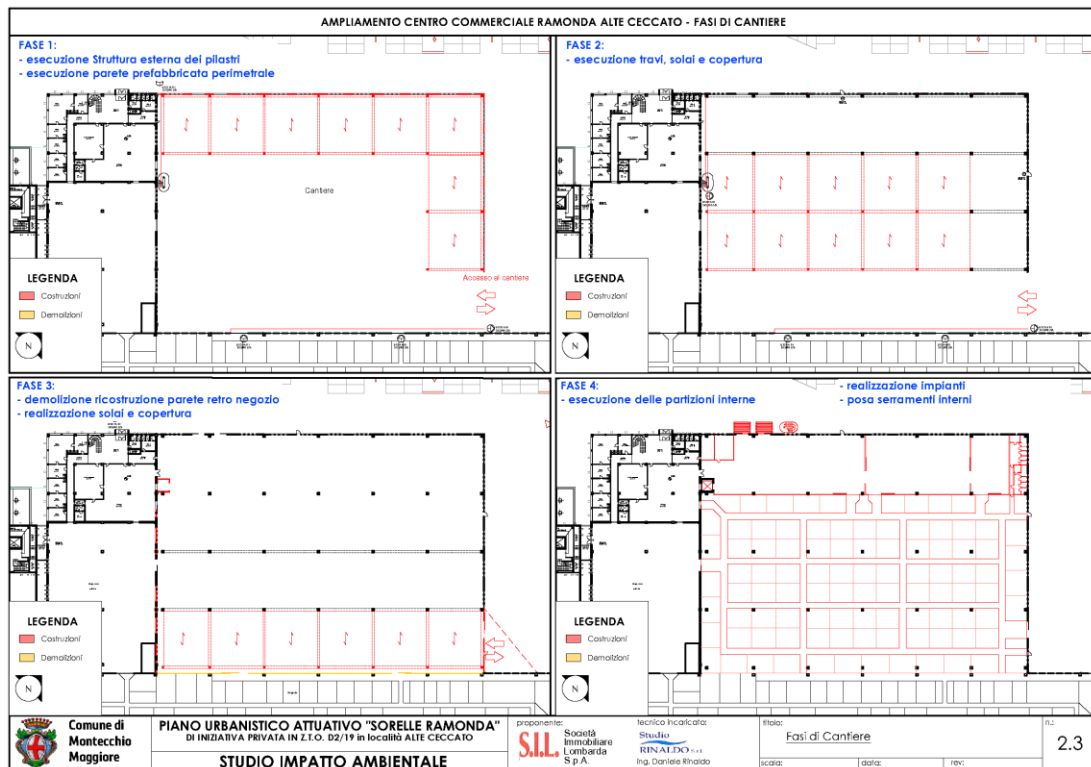


Figura 36: Fasi di cantiere

4.1 Stima della durata dei lavori

Il cantiere per l'ultimazione dell'ampliamento del fabbricato a destinazione commerciale avrà una durata complessiva stimata in 12 mesi: tali attività saranno svolte in contemporanea con le opere di urbanizzazione, previste dalla riqualificazione dell'area "Sorelle Ramonda".