



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

S.I.L. s.p.a.

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

PER LA DITTA S.I.L. S.p.A.

IL TECNICO INCARICATO

GIUSEPPE RAMONDA
Legale rappresentante
SOCIETA' IMMOBILIARE LOMBARDA S.p.A.
Montecchio Maggiore (VI)

ING. DANIELE RINALDO
Studio Rinaldo Srl
Studio

RINALDO S.r.l.

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE TECNICA GENERALE

n.:

P.1.1

Data: novembre 2020

Scala:

[illegible]

INDICE

1	PREMESSE	3
2	IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO COMMERCIALE "SORELLE RAMONDA"	5
3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	7
3.1	Documentazione di riferimento	8
3.2	Individuazione catastale e localizzazione dell'area di intervento	8
3.3	Strumenti urbanistici.....	9
3.3.1	Piano Regolatore Generale del comune di Montecchio Maggiore 2004	9
3.3.2	Piano degli interventi (2015) e successiva variante n. 3 (2019)	10
4	DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	14
4.1	Ampliamento del negozio commerciale	14
4.1.1	Il nuovo edificio.....	14
4.1.2	Adeguamento del compendio di parcheggi per i clienti del Centro Commerciale	14
4.2	Opere di urbanizzazione.....	17
4.2.1	Il nuovo parcheggio (settore Ovest)	17
4.2.2	Trattamento acque di prima pioggia	18
4.2.3	Opere di illuminazione pubblica.....	20
4.2.4	Opere a verde.....	21
4.3	Caratteristiche dimensionali del Progetto di Ampliamento	22
4.4	Estratto catastale	25
4.5	Preventivo sommario di spesa	25
4.6	Stima della durata dei lavori	25

pagina intenzionalmente lasciata bianca

1 PREMESSE

Oggetto della presente relazione è la descrizione del Progetto di ampliamento del fabbricato commerciale "Sorelle Ramonda", sito in località Alte Ceccato in Comune di Montecchio Maggiore (VI), lungo la Strada Regionale n. 11 "Padana superiore".

L'area in oggetto comprende 8,70 [ha] di terreno, in cui si trova l'attuale negozio Sorelle Ramonda, un marchio della moda ben consolidato nel tessuto economico locale e molto conosciuto a livello nazionale.

Il progetto attuativo ha come obiettivo non solo la riqualificazione dell'area circostante il negozio (al civico n. 45 di Viale Trieste), ma anche quella del fronte Strada Regionale n. 11: nella seguente Figura 1 è riportata un'immagine satellitare (fonte *Google Earth*) dell'area oggetto di intervento.

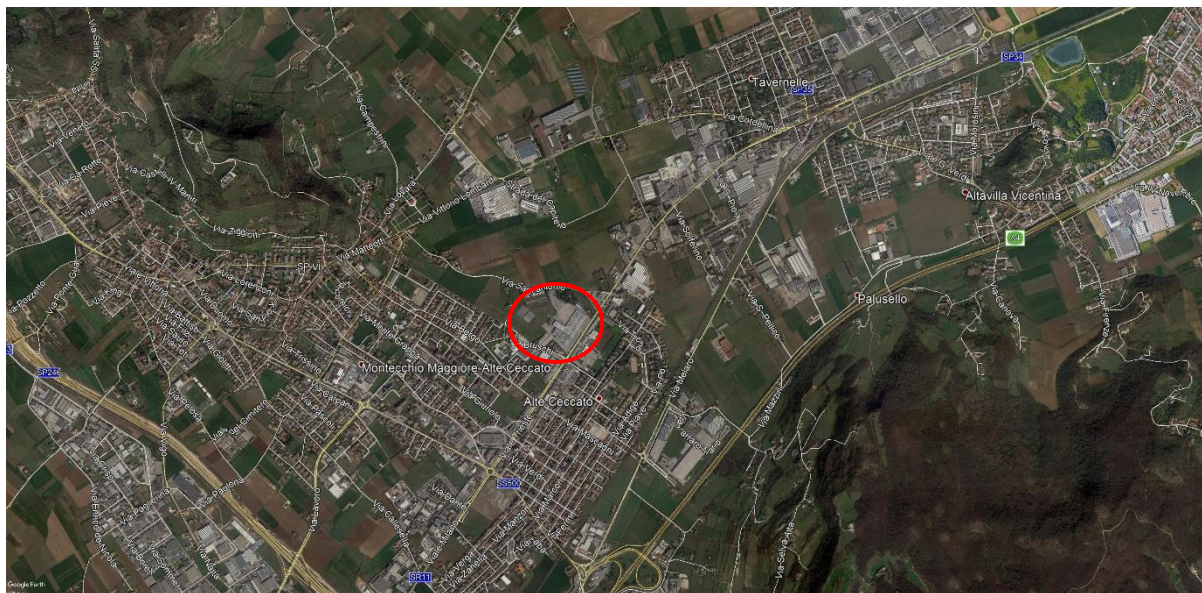


Figura 1: inquadramento territoriale (fonte: Google Earth)

L'accordo pubblico/privato siglato fra società (S.I.L. s.p.a.) e Comune prevede la realizzazione, a carico dei Privati, di alcune opere di rilevante interesse pubblico, indicate nella sottostante Figura 2 (Zonizzazione del Piano degli interventi) qui di seguito descritta e comprendente la realizzazione:

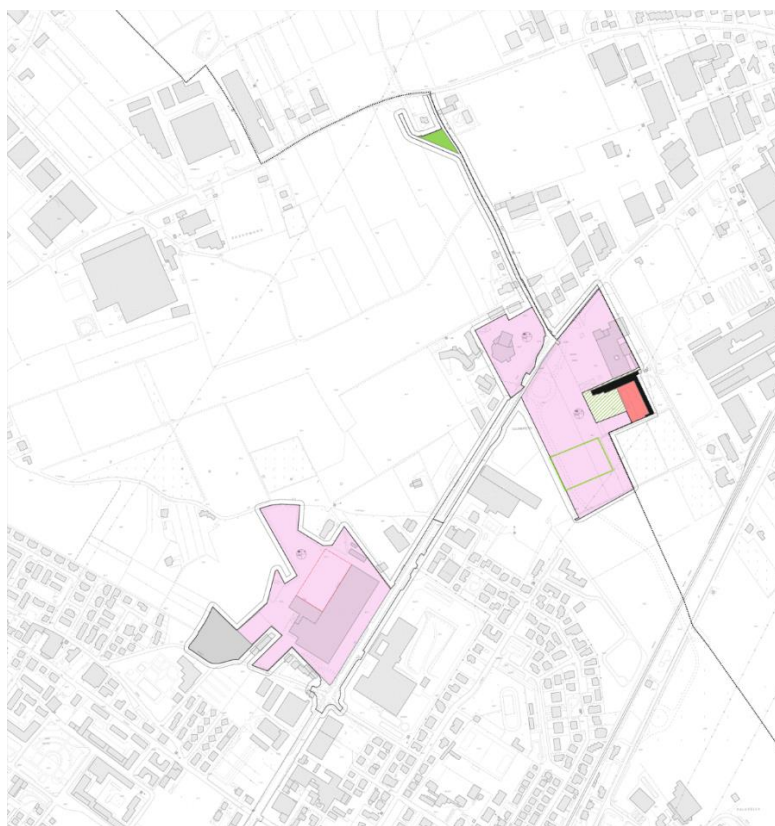


Figura 2:

- di una rotatoria all'intersezione fra via Bruschi, Viale Trieste e Via Astichello (intervento in ogni caso già realizzato);
- del riassetto della carreggiata della S.R. n. 11 per 500 m;
- di un parcheggio vincolato a uso pubblico, anche a servizio delle piscine comunali.

Si precisa come ultimo punto faccia parte degli interventi proposti nel presente Progetto. Tale opera, come riportato nel art. 3.2 *"Impegni della Società richiedente"*, dell'accordo SIL/Comune di Montecchio Maggiore sono da ritenersi sia a titolo di Perequazione urbanistica (ovvero quale contributo privato alla realizzazione di infrastrutture di interesse collettivo), sia a titolo di mitigazione degli impatti.

Sono quindi nell'interesse anche della società SIL per l'ottenimento della maggiorazione di superficie di vendita, in ossequio alle previsioni della Legge Regione Veneto n. 50/2012.

Il presente Progetto è la realizzazione con cui il Privato attua le previsioni di P.R.G. e P.I. (e ss.mm.ii.) alla luce dell'area di intervento, al fine di ampliare la propria superficie edificata nel rispetto delle Norme comunali e sovra comunali: obiettivi del presente Progetto sono quindi sia l'ampliamento del fabbricato commerciale che il contemporaneo ridisegno urbanistico dell'esterno.

2 IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO COMMERCIALE "SORELLE RAMONDA"

Il Progetto è composto dai seguenti elaborati:

- descrittivi:
 - 1.1. Relazione tecnica generale;
 - 1.2. Documentazione fotografica
 - 1.3. Valutazione di compatibilità idraulica;
 - 1.4. Relazione geologica, geotecnica, idrologica e idraulica;
 - 1.5. Piano di utilizzo in sito delle terre e rocce da scavo;
 - 1.6. Relazione impianti elettrici;
 - 1.7. Relazione impianti meccanici;
- grafici:
 - 2.1 Inquadramento urbanistico e catastale;
 - 2.2 Stato di fatto: Planimetria generale;
 - 2.2.1 Stato di fatto: Planimetria rilievo ampliamento;
 - 2.2.2 Stato di fatto: Prospetti e sezioni Rilievo ampliamento;
 - 2.3 Stato di riforma:
 - 2.3.1 planimetrie a confronto: P.I. vigente e P.U.A.
 - 2.3.2 Stato di riforma: planimetria generale e planivolumetrico
 - 2.3.3 Stato di riforma: planimetria dettaglio nuova superficie a parcheggio
 - 2.3.4 Stato di riforma: Sezioni Urbanistiche;
 - 2.3.5 Stato di riforma ampliamento: Pianta p.terra;
 - 2.3.6 Stato di riforma ampliamento: Pianta p.primo;
 - 2.3.7 Stato di riforma ampliamento: Pianta copertura;
 - 2.3.8 Stato di riforma ampliamento: Sezioni;
 - 2.3.9 Stato di riforma ampliamento: Prospetti;
 - 2.3.10 Stato di riforma: Planimetria standard urbanistici;
 - 2.3.11 Stato di riforma: Opere Idrauliche Planimetria generale;
 - 2.3.12 Stato di riforma: Ampliamento: smaltimento acque;
 - 2.3.13 Stato di riforma: Opere Idrauliche settore ovest particolari;
 - 2.3.14 Stato di riforma: Opere Idrauliche piazzali esterni particolari;
 - 2.3.15 Stato di riforma: Opere di illuminazione pubblica;
 - 2.3.16 Stato di riforma: Planimetria aree da vincolare;

3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di intervento si presenta per lo più già urbanizzata, includendo (come visibile nella seguente Figura 4 - fonte *Google Earth*):

- un edificio commerciale principale, di superficie coperta di 18.300 m² (colore rosso);
- un piazzale attrezzato a parcheggio della clientela, di area 36.140 m² (colore giallo);
- due lotti di terreno che attualmente hanno uso agricolo e destinazione urbanistica a parco urbano e commerciale, di superficie 11.733 m² (colore verde);
- un'area di 2.820 m² di destinazione comprensiva di un edificio residenziale, collegato a un retrostante fabbricato a opificio (colore blu).

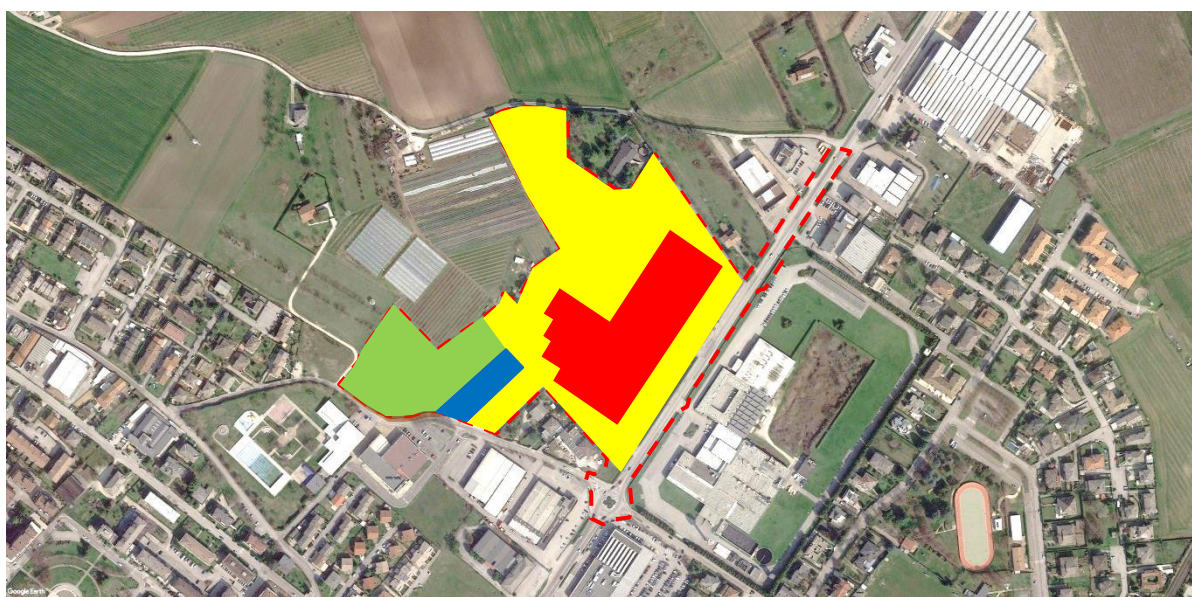


Figura 4:

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 infatti comprende varie attività connesse come uffici amministrativi, magazzini, locali di ristoro e di servizio.

Nel piano degli interventi di cui al D.G.C. n. 6 del 21.03.2016 è previsto di (rimandando per i dettagli alla relativa relazione tecnica illustrativa):

- ampliare l'edificio commerciale, per una superficie totale coperta di 8.000 m²;
- realizzare un parcheggio a uso pubblico dell'area attualmente agricola;
- ricalibrare il fronte strada dall'incrocio con via Bruschi, per un'estesa di 500 m.

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.

3.1 Documentazione di riferimento

Per quanto riguarda la documentazione su cui basarsi, si ritiene vada fatto riferimento a:

- P.T.C.P. = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (D.G.R. n. 708/2012);
- Piano Direttore - Master Plan Vi.Ver. (*"strada mercato - rilancio commerciale dell'asse Vicenza-Verona"*);
- P.R.G. 2004 *"Variante Generale di Assestamento 2004"* - Norme tecniche di attuazione del Comune di Montecchio Maggiore;
- Accordo Pubblico-Privato n. 3285 del 25.06.2015, D.G.C. n. 108 del 18.06.2015 (Comune di Montecchio Maggiore - S.I.L. = Società Immobiliare Lombarda): accordo per la riqualificazione urbanistico-edilizia e socio-economica dell'area *"Sorelle Ramonda"* in Comune di Montecchio Maggiore;
- Piano degli Interventi tematico *"strada Mercato - Progetto ViVer"* (n. 52 del 29.07.2014 e D.G.C. n. 6 del 21.03.2016);
- Piano degli Interventi 2015 (D.C.C. n. 6 del 21.03.2016) e successiva 3 variante del 2019 (D.C.C. n.72 del 30.09.2019).

3.2 Individuazione catastale e localizzazione dell'area di intervento

L'area interessata dagli interventi in titolo possiede un'estensione di circa 8.70 [ha], essendo censita con i seguenti dati catastali:

- NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano):
 - Foglio 7 del Comune di Montecchio Maggiore;
 - Mappali 38, 40;
- NCT (Nuovo Catasto Terreni):
 - Foglio 7 del Comune di Montecchio Maggiore;
 - Mappali: 33, 32, 38, 40, 41, 114, 1360, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 196, 704, 443, 757, 237, 192, 43, 10, 14, 18, 592, 212, 8, 37.

Dal punto di vista viabilistico, il comparto è delimitato come segue lungo i lati:

- est (il lato principale), da Viale Trieste (S.R. n. 11 Padana Superiore) con tre accessi all'area pavimentata destinata a parcheggio;
- ovest e nord, dalla viabilità comunale (rispettivamente le Vie Bruschi e S. Antonio).

3.3 Strumenti urbanistici

Si elencano di seguito i principali documenti di pianificazione urbanistica di riferimento per l'intervento in titolo:

- P.T.C.P.: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (D.G.R. n. 708/2012);
- P.R.G. 2004 "Variante Generale di Assestamento 2004" - Norme tecniche di attuazione - Comune di Montecchio Maggiore;
- Piano degli Interventi 2015 e successiva variante n. 3 del 2019.

3.3.1 Piano Regolatore Generale del comune di Montecchio Maggiore 2004

L'ambito oggetto di intervento è identificato nel P.R.G. come indicato nella Tavola n. 2.1, avendone riportato nella seguente Figura 5 il relativo estratto.

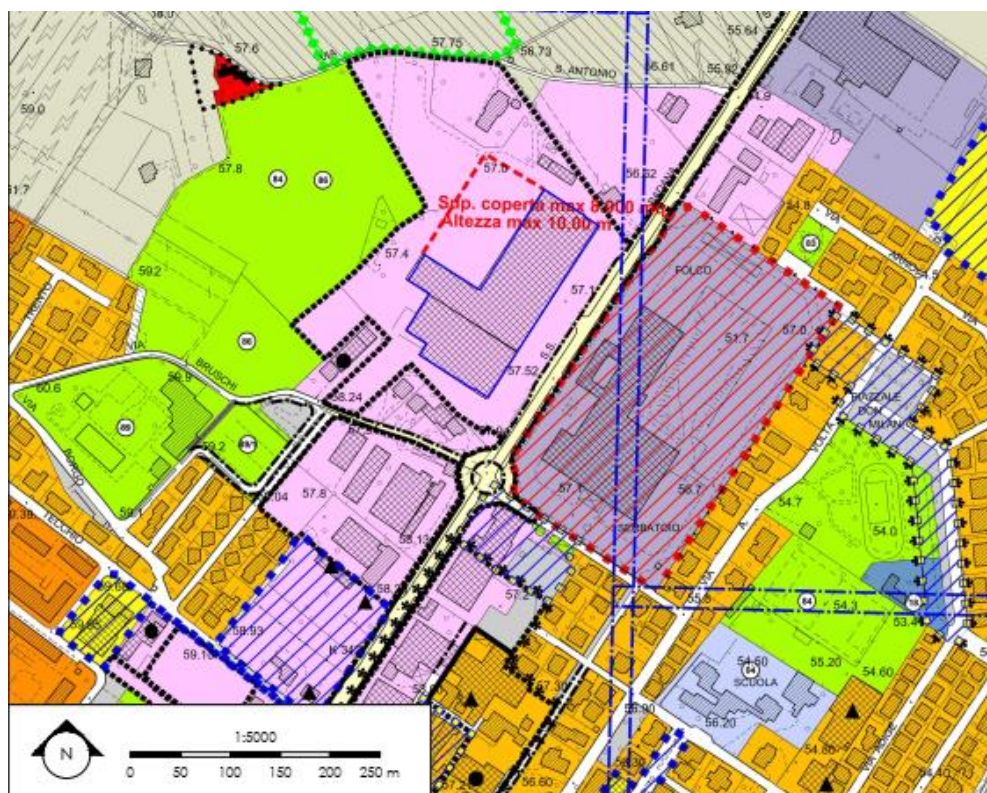


Figura 5:

L'ambito di pertinenza dell'attuale punto vendita è definito con la sigla D2/19: *area per insediamenti prevalentemente commerciali e direzionali di nuova espansione e/o di completamento,*

di cui si riassumono i dati dimensionali con le relative potenzialità di sviluppo:

- superficie di vendita attuale (non alimentare) 15.529 m²;
- superficie coperta da fabbricati 26.752 m²;
- ampliamento massimo della superficie di vendita 8.000 m², da intendersi su un'area definita (come espressamente indicato nel paragrafo 6 della *Relazione Programmatica* del Piano degli Interventi citato nelle premesse);
- altezza massima edificabile 10 m;
- destinazione: media e grande superficie di vendita, direzionale e servizi del terziario.

La presente proposta di intervento riguarda anche l'area classificata nel P.R.G. come D2/28, nel frattempo acquisita nella disponibilità della Committenza. Per memoria, si riporta integralmente quanto indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. 2004 "*Variante Generale di Assestamento 2004*" del Comune di Montecchio Maggiore, nell'art. 25 Zona Territoriale Omogenea "D2":

"È zona preminentemente a carattere commerciale e direzionale. In queste zone sono ammessi interventi di carattere commerciale, direzionale o di artigianato di servizio, quali uffici organizzati a livello direzionale e di servizio, esposizioni, mostre, strutture ricettive. Specifiche limitazioni alle destinazioni sono previste per le zone D2/20, D2/21, D2/22, D2/30 e vengono riportate di seguito. E' espressamente vietata per tutte le zone D2 l'attività di rottamazione e autodemolizione. Come precisato puntualmente nella tabella specifica seguente, per alcune zone di nuova espansione, nelle quali l'edificazione è subordinata in ogni caso all'esistenza di uno Strumento Attuativo, sono ammessi solamente insediamenti di carattere commerciale e direzionale; per altre invece è ammessa anche una porzione di cubatura da destinare ad insediamenti residenziali. Gli spazi adibiti a parcheggi, a percorsi pedonali di collegamento e a deposito carrelli per la spesa potranno essere coperti con strutture leggere di altezza non superiore a ml. 2,50 aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme."

Per completezza di informazione si evidenzia come, prima dell'approvazione del Piano degli Interventi, il sedime su cui oggi è proposta la realizzazione di un parcheggio vincolato a uso pubblico sia stata classificata dal P.R.G. come area attrezzata a parco urbano.

3.3.2 Piano degli interventi (2015) e successiva variante n. 3 (2019)

Il P.I. previsto dall'art. 48 (comma 5bis) della L.R. n. 11/2004 recepisce il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), compatibilmente con il Piano di Assetto del Territorio

(P.A.T.) approvato. La seguente Figura 6 contiene la zonizzazione del Piano degli Interventi nella relativa versione originaria, approvata con D.C.C n. 6 del 21.03.2016, non avendo qui riproposto i contenuti delle successive integrazioni del piano, in quanto non hanno interessato l'ambito oggetto della presente proposta di intervento.

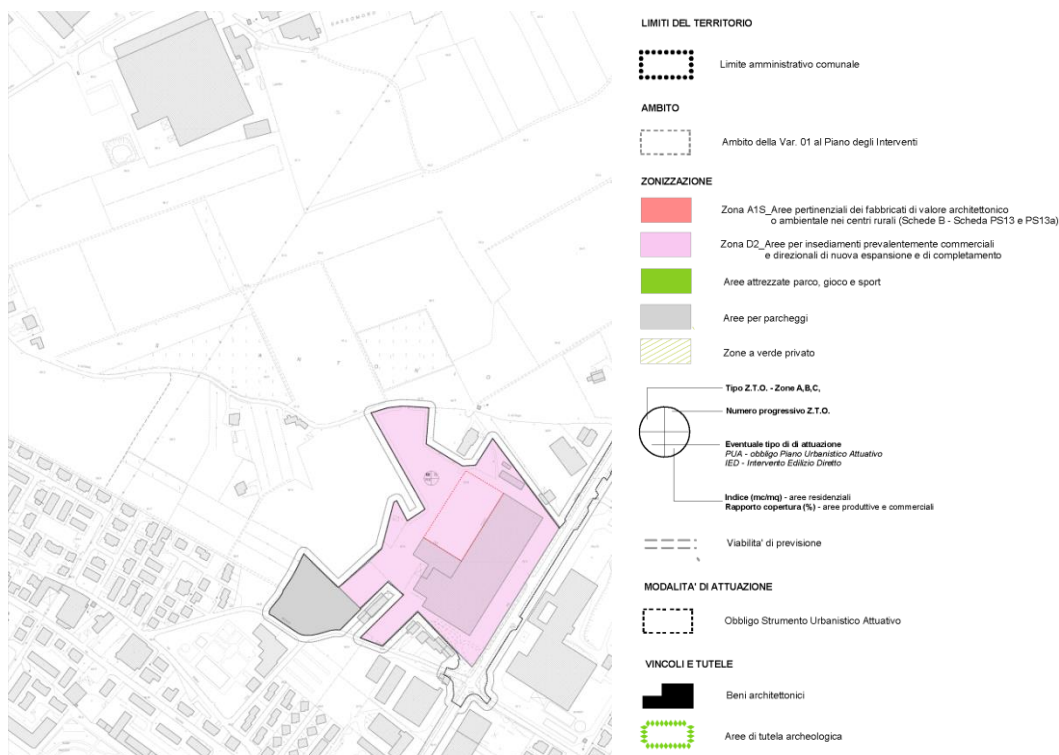


Figura 6: Piano degli Interventi 2015 ver.3 2019

Come appare evidente, è rimasta invariata la previsione urbanistica dell'area commerciale, essendo stata invece definita la nuova destinazione "area per parcheggi" del sedime dove, per l'appunto, verrà realizzato il parcheggio.

Per memoria, si riportano qui le prescrizioni per la zona D2/19:

- Altezza massima dei fabbricati: ml. 10,00 per il nuovo edificio;
- Standard urbanistici: Lo strumento urbanistico dovrà prevedere una superficie da destinare a parcheggio pubblico secondo i parametri definiti all'art.8 delle presenti Norme Tecniche Operative (Variante 1 LR50/2012). Tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. Sono fatte salve maggiori dotazioni di parcheggio richieste per particolari funzioni.
- Le destinazioni d'uso ammesse sono quella commerciale con espressa localizzazione ed insediabilità di medie e grandi strutture di vendita (sia come esercizio singolo che sotto forma di parco e/o centro commerciale), direzionale e servizi del settore terziario.

- *La trasformazione dell'area e la sua edificazione, in relazione all'eventuale ampliamento della volumetria già esistente, è sottoposta ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, da realizzarsi anche per stralci funzionali da individuare in sede di PUA.*

In data 30.09.2019 è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 la variante n. 3 al Piano degli interventi di Montecchio Maggiore, che in applicazione della Legge n. 14 del 2017 "Disposizioni Per Il Contenimento Del Consumo Di Suolo E Modifiche Della Legge Regionale 23 Aprile 2004, N. 11 "Norme Per Il Governo Del Territorio E In Materia Di Paesaggio" ha modificato in alcuni punti il P.I. n. 1 (2016).

Per la zona D2/19 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

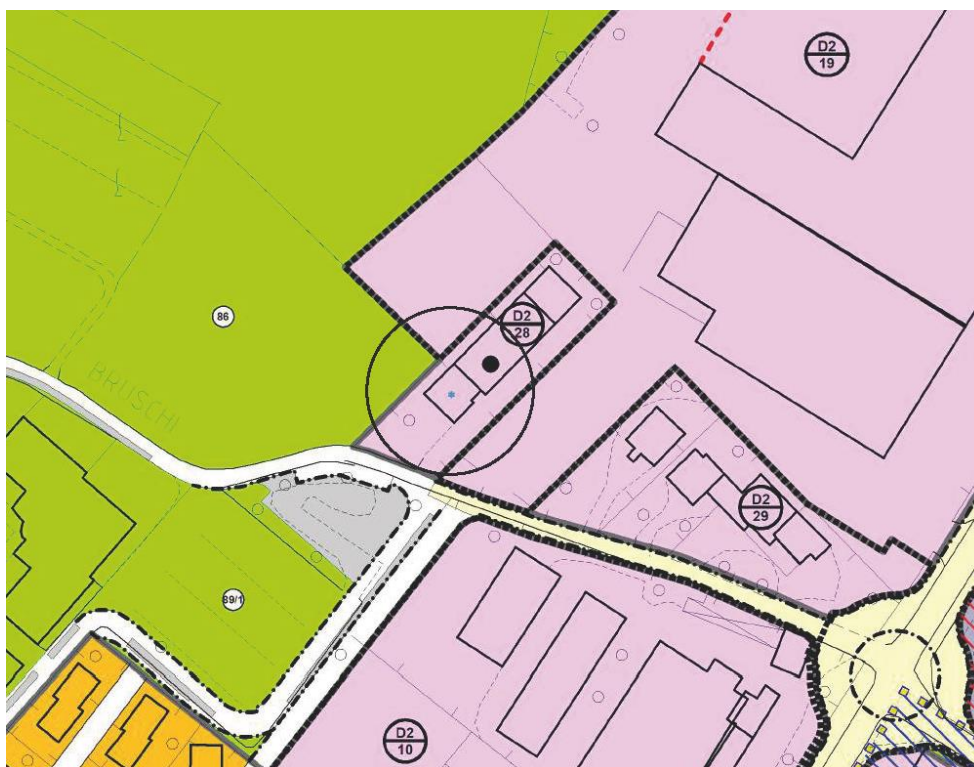
- *"Altezza massima dei fabbricati: ml. 10,00 per il nuovo edificio. Per l'edificio commerciale esistente è ammessa la sopraelevazione fino a ml. 10,00 complessivi per una porzione di edificio non superiore a 1/3 della superficie coperta."*
- *"Standard urbanistici: Lo strumento urbanistico dovrà prevedere per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, una superficie da destinare a parcheggio pubblico non inferiore a 1,0 mq/mq di superficie lorda di pavimento. Tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. Sono fatte salve maggiori dotazioni di parcheggio richieste per particolari funzioni. Non è consentito l'ampliamento della superficie coperta tale da far aumentare la superficie di vendita della grande struttura di vendita ai sensi della LR 15/2004."*

Si ricorda che la Legge Regionale n. 15 del 2004 è stata abrogata dall'articolo 30, comma 1, lettera a) della Legge Regionale n. 50 del 2012, rimandando transitoriamente agli artt. 22 comma 3 e art. 28 della già citata L.R. n. 50/2012.

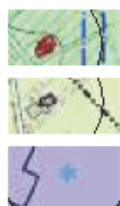
Per la zona D2/28, in cui ricade il fabbricato a uso opificio con annesso terreno circostante, vale anche la seguente prescrizione (al Catasto Urbano Foglio 7, mapp. 703 ex mapp. 40):

"Per i fabbricati individuati con la simbologia puntuale riportata nell'elaborato 01 è ammesso il cambio d'uso di volumi esistenti per la realizzazione dell'alloggio del proprietario o del custode per una misura massima di 500 mc."

Nella sottostante Figura 7 è contenuta la carta zonizzazione di detto Piano degli Interventi.



Nuovi tematismi inseriti dalla Var.03 PI



Edifici non funzionali al fondo agricolo

Edifici in fascia di rispetto stradale (Art. 41, comma 4 ter, LR 11/2004)

Prescrizioni specifiche per interventi puntuali

Figura 7:

4 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

4.1 Ampliamento del negozio commerciale

4.1.1 Il nuovo edificio

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

Detto ampliamento si compone di due livelli fuori terra, così ripartiti:

1. un'estensione di circa 6.000 m² totali della parte situata al piano terra;
2. l'ampliamento di circa 1.000 m² della porzione per uffici amministrativi al 1° piano.

L'involuppo dell'ampliamento, di dimensioni 90 m x 50 m circa, è sormontato da elementi prefabbricati, con lucernari sorretti da travi su pilastri.

L'ampliamento va 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, attraverso la demolizione della parete di fondo del negozio.

Infatti, all'interno dell'ampliamento occorrerà ricavare:

- il locale principale (adibito a superficie di vendita), suddiviso in piccole aree "stand" a esposizione e vendita della merce, dove a collegamento di ogni stand verrà predisposto un percorso pedonale, per una superficie complessiva di 4.420 m²;
- un magazzino, per una superficie totale di 690 m²;
- un'area adibita all'*e-commerce*, per una superficie complessiva di 470 m²;
- un magazzino per reparti, con superficie totale di 151 m²;
- un locale tecnico per la gestione impianti, per una superficie complessiva di 17,6 m²;
- servizi igienici (divisi per sesso), con ogni locale wc munito di superficie illuminazione/areazione naturale a norma, per complessivi 78,5 m².

4.1.2 Adeguamento del compendio di parcheggi per i clienti del Centro Commerciale

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 merci e accessi dalla rete stradale (vedasi la Figura 8, con la planimetria dello stato di fatto). Gli Accessi esistenti sono quattro:

1. due (uno centrale rispetto alla facciata e uno a sinistra) sul confine con viale Trieste ;
2. uno a ovest, utilizzato per l'ingresso merci;
3. uno a nord della Proprietà che si immette in via Sant'Antonio.

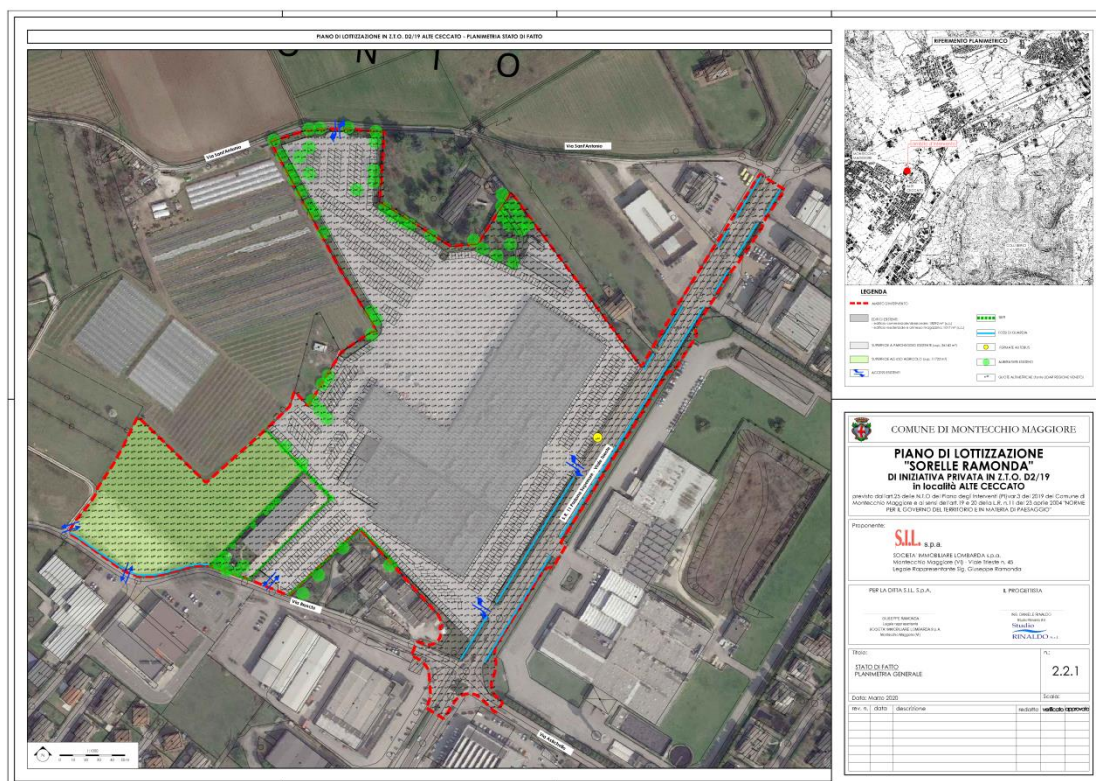


Figura 8:

L'illuminazione del piazzale fronte strada è costituita da sei pali (di 6.00 m ciascuno), posti sul confine di proprietà a una distanza di circa 50 m l'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 PC. 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.

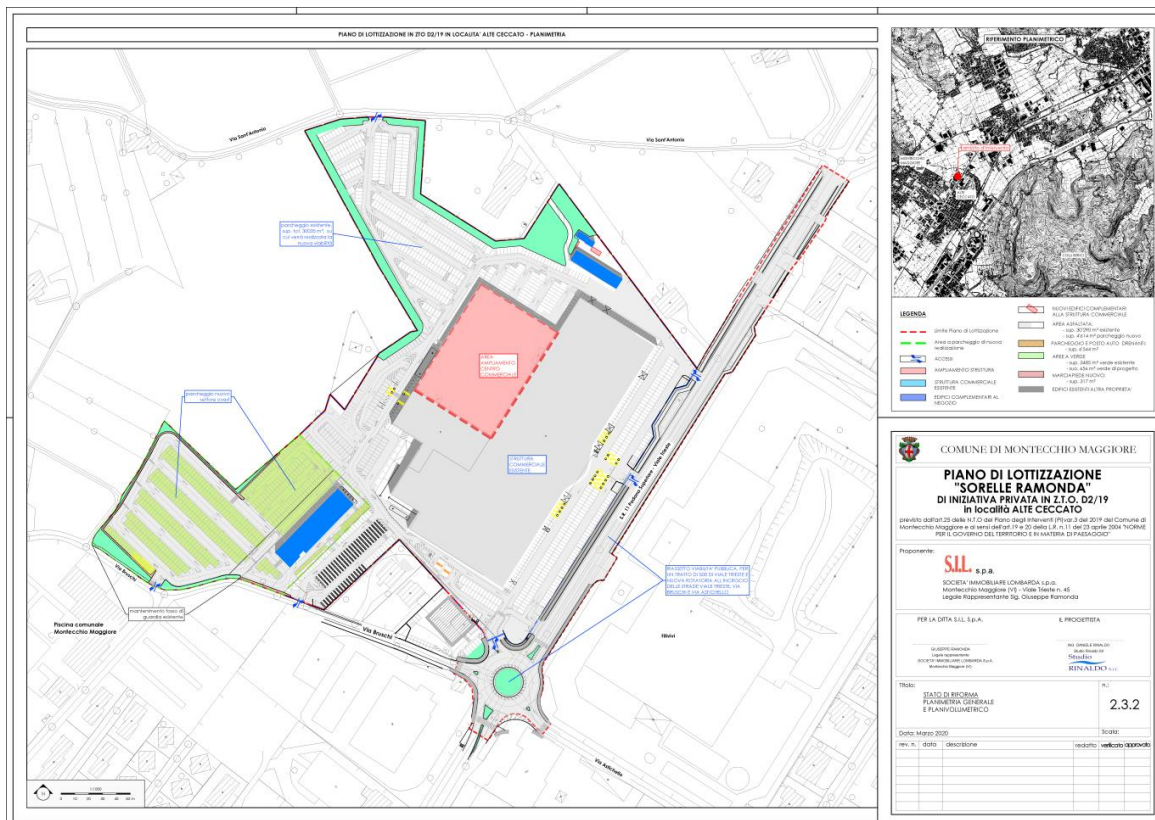
L'area a verde è rappresentata da una fascia ampia circa 5.00 m, ricavata sul retro al limite del confine di proprietà; l'ombreggiatura proviene da alberature di diverse essenze e altezze, poste sul retro del piazzale.

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).

Il progetto di ampliamento ha reso necessario un adeguamento dello spazio esterno, in ragione dell'aumento della superficie di vendita: data la grande superficie estesa a parcheggio, in sede di progettazione si è proceduto a una sistematica suddivisione dell'area in più settori:

- per un totale di 1443 posti auto.

La successiva Figura 9 contiene la rappresentazione della planimetria dello stato di riforma.

**Figura 9:**

A garantire il collegamento fra tutti i parcheggi, è stato sovrapposto un sistema di circolazione interna. Le aree di sosta pertinenziali di Progetto vengono razionalizzate con la definizione di un anello distributivo a doppio senso di marcia, che permetterà di individuare un percorso chiaro e preferenziale di manovra fluida per la clientela al fine di facilitare:

- la ricerca delle disponibilità di sosta nei vari settori (Clienti in arrivo);
- 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, e così pure l'ingresso a sud (in corrispondenza dell'angolo sinistro del prospetto

fronte strada). Sono stati invece aggiunti due nuovi accessi:

- fra parcheggio e rotatoria, per facilitare il traffico in entrata e in uscita dal negozio;
- in corrispondenza del lato sinistro del prospetto fronte strada, per dare la possibilità ai mezzi di bypassare il settore est e accedere al settore nord, retrostante il negozio.

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.

In tutto, il nuovo Progetto conta 6 accessi per garantire una maggiore circuibilità dell'interno, un facile scambio fra traffico veicolare della rete stradale esistente e di riflesso, oltre a un minor impatto della circolazione automobilistica sull'ambiente.

4.2 Opere di urbanizzazione

4.2.1 Il nuovo parcheggio (settore Ovest)

Il progetto di ampliamento dell'edificio esistente prevede una nuova superficie a parcheggio, attualmente destinata ad attività agricole: la ridestinazione è prevista dal P.I. (2015) come da accordo fra la Società SIL e il Comune di Montecchio Maggiore, in cui si concedono gli aumenti di superficie di vendita e (quello connesso) di area a parcheggio: in cambio, la Società mette a disposizione l'utilizzo vincolato a uso pubblico di una parte del parcheggio stesso. Per mitigare l'impatto negativo sull'area non urbanizzata, si faranno stalli per auto in pavimentazione permeabile, con la piantumazione di nuove alberature.

La seguente Figura 10 contiene una planimetria della sistemazione esterna prevista.

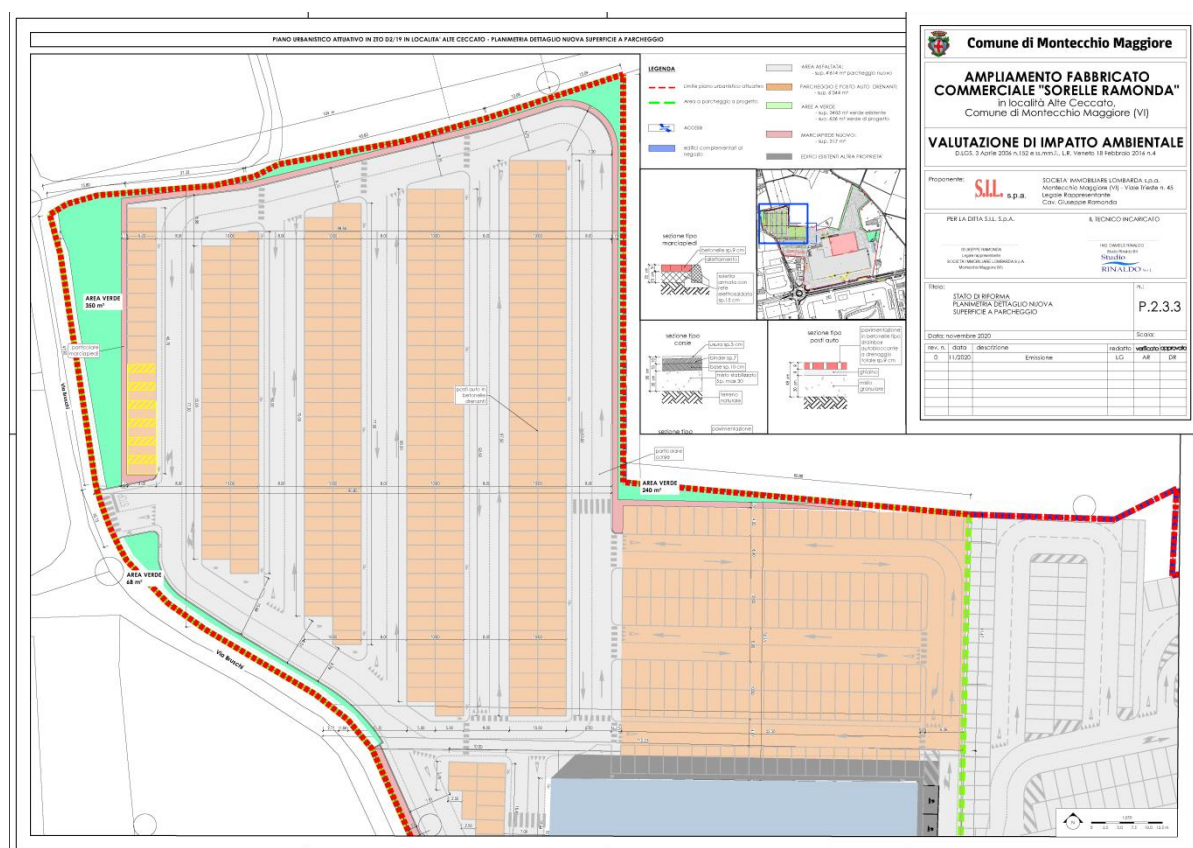
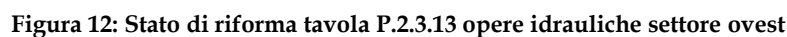
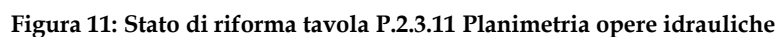


Figura 10: planimetria di riforma nuova superficie a parcheggio

4.2.2 Trattamento acque di prima pioggia

L'area attualmente destinata a parcheggio rimarrà tale anche dopo la riqualificazione, oggi in fase di ultimazione, venendo quindi mantenuto il presente sistema di smaltimento delle acque. Nelle seguenti Figura 11 e Figura 12 sono contenute le Tavole n. 2.3.6.1 e n. 2.3.6.2, comprendenti la planimetria delle opere idrauliche e i relativi particolari del parcheggio del settore ovest, per quanto concerne lo stato di riforma.



4.2.3 Opere di illuminazione pubblica

Per quanto riguarda la parte di Piano che si sovrappone all'ambito già esistente, si precisa subito come questo manterrà le attuali fonti di illuminazione, con lievi modifiche nel rispetto della L.R. n. 17/2009 *"Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici"* e come previsto dalle *"Linee guida per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione nelle aree commerciali"* (marzo 2018) predisposte da ARPAV.

La nuova urbanizzazione dell'area comporta inevitabilmente un aumento della luminosità serale, legata al bisogno di rendere fruibili gli ambiti destinati a parcheggio: le fonti di illuminazione artificiale saranno a flusso luminoso modulabile, a bassa dispersione e con lampade a basso effetto attrattivo (in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri), essendo operativi nelle sole ore di apertura del negozio e della struttura della piscina comunale (fino alle 21.00 circa).

Nella seguente Figura 13 è contenuta la Tavola n. 2.3.7, comprendente la planimetria delle opere di illuminazione pubblica, relativa allo stato di riforma.

In merito invece agli ambiti esterni, si prevede l'installazione di punti luce ogni 20.00 m, posti su pali conici con altezza 4.00 m: le armature stradali saranno composte da LED, il quale flusso luminoso emesso avrà da 6.600 lm a 19.900 lm, con temperature di colore da 3.000 K a 4.000 K. La corretta installazione delle opere di illuminazione, in conformità con quanto previsto dalla L.R. n. 17/2009, permetterà di escludere impatti significativi per la componente di inquinamento luminoso.

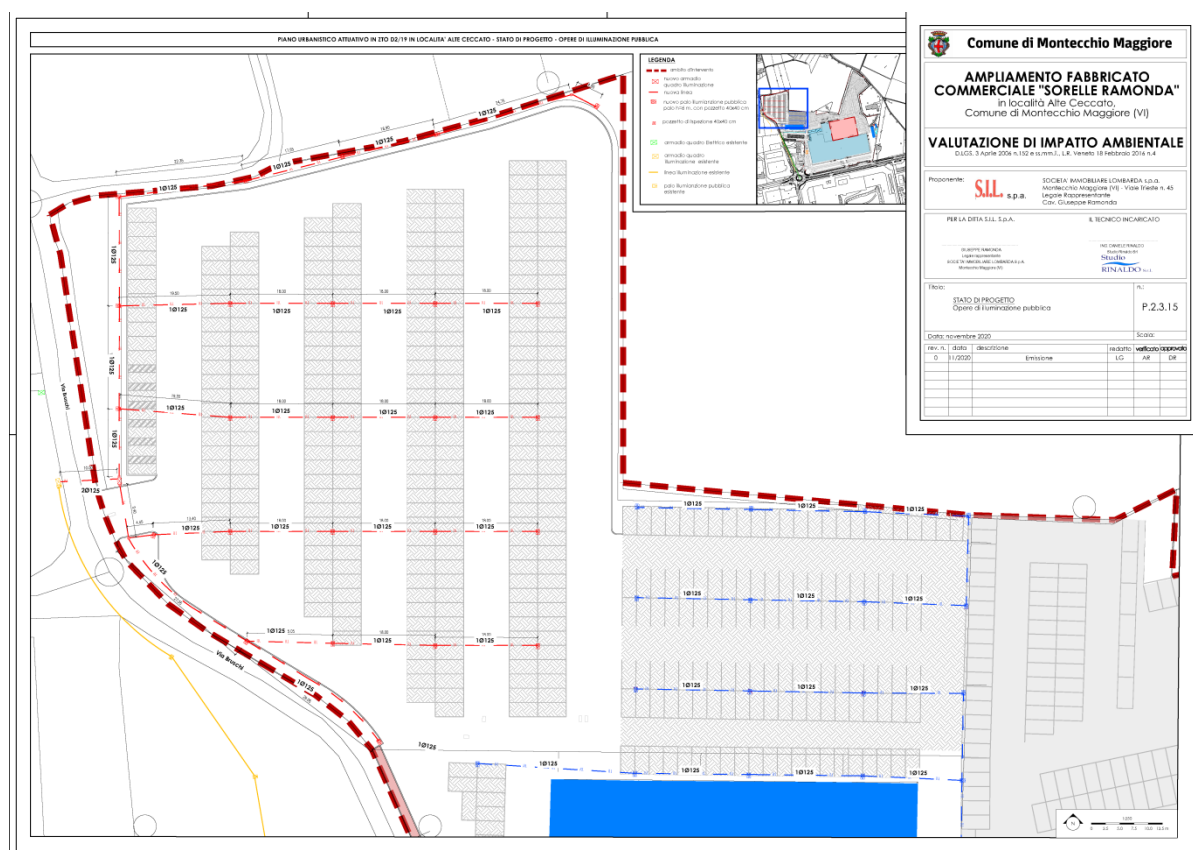


Figura 13: Stato di riforma tavola P.2.3.15 opere di illuminazione

4.2.4 Opere a verde

In rispetto della Normativa vigente, fra cui in primis l'art. 54 delle N.T.A. del P.A.T. del Comune di Montecchio Maggiore, l'area destinata come nuova superficie a parcheggio sarà dotata necessariamente di alberature e di spazi a verde. Nella scelta delle specie da utilizzare per la piantumazione, si sono dovuti considerare i seguenti fattori:

- resistenze alla siccità e all'inquinamento;
- ridotta dimensione dei frutti o produzione di frutti secchi e privi di polpa;
- ridotta predisposizione ad attacchi parassitari e facoltà pollonifera;
- chioma rotondeggiante, fusto retto.

Come si può notare dalla seguente Figura 14, sarà prevista nel settore a parcheggio ovest un'alberatura costituita da essenze di Acero Campestre (*Acer Campestre*) e di Carpino bianco (*Carpinus betulus*), messe a dimora su un suolo dotato di griglia fra le file dei posti auto, distanti in media circa 10.00 m. Il totale sarà di 59 nuove piante:

- 43 *Acer Campestre*;
- 16 *Carpinus betulus*.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL PROGETTO	
<i>Superficie fondiaria</i>	8,7 ha
<i>Superficie coperta (s.d.f. + ampl. = tot.)</i>	18'292+1'017 + 5'958m ² = 25'270m ²
<i>Settore Est (fronte)</i>	14'318 m ² (403p.a.+ 19p.dis.+4p.e)
<i>Superficie posti auto</i>	6001.5 m ²
<i>Superficie spazi di manovra/viabilità</i>	8316.5 m ²
<i>Settore Nord (Retro)</i>	11'569,5 m ² (429 p.a.)
<i>Superficie posti auto</i>	5'272 m ²
<i>Superficie spazi di manovra/viabilità</i>	6'297,5 m ²
<i>Settore Ovest (parcheggio ovest)</i>	12'143 m ² (420 p.a. + 6 p.dis)
<i>Superficie posti auto</i>	5'380,5 m ²
<i>Superficie spazi di manovra/viabilità</i>	6'763,2 m ²
<i>Settore Uffici</i>	5'061,7 m ² (150 p.a. + 4p.dis)
<i>Superficie posti auto</i>	2'034,5 m ²
<i>Superficie spazi di manovra/viabilità</i>	3'027,2 m ²
<i>Parcheggio TOTALE</i>	43'092m ² (1414p.a. + 29p.dis)
<i>Aree a Verde</i>	4'141 m ²
<i>Superficie Area Libera</i>	47'234 m ²

Tabella 1:

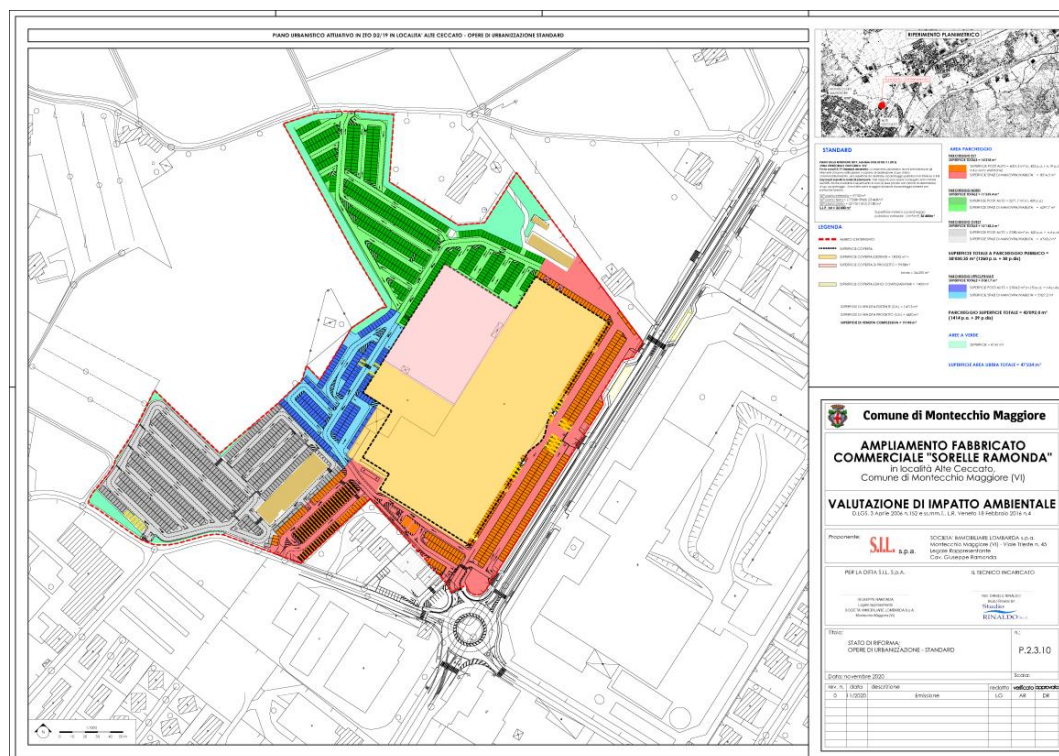


Figura 15: Stato di riforma: Tavola 2.3.10 Planimetria standard urbanistic

Le N.T.A. del *Piano degli Interventi* 2019 (VAR. 03 del P.I. 2015) prevedono quanto segue per gli standard urbanistici della *Zona territoriale omogenea "D2"*: "*...Lo strumento urbanistico dovrà prevedere per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, una superficie da destinare a parcheggio pubblico non inferiore a 1,0 mq/mq di superficie lorda di pavimento. Tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. Sono fatte salve maggiori dotazioni di parcheggio richieste per particolari funzioni...*".

Dal calcolo della superficie lorda di pavimento dell'intero complesso, risultano i dati:

- SLP piano interrato = 5.750 m²;
- SLP piano terra = 23.468 m²;
- SLP piano primo = 3.180 m²,

da cui ne consegue che la superficie minima di parcheggio richiesta sia di 32.400 m².

Per la "zona D2/28" in cui ricadono l'edificio residenziale e il magazzino, gli standard urbanistici sono di seguito riportati:

- Indice fondiario: 2,0 m³/m²;
- Altezza massima edifici: 7,50 m;
- Rapporto di copertura: 50 %;
- Dotazione di aree per opere di urbanizzazione: 0.80 m²/m² di S.L.P., salvo quanto previsto dall'art. 27;
- Distanza dalle strade 7,50 m;
- Distanza dai confini: 7,50 m.

Dal calcolo della superficie lorda di pavimento, risulta quindi:

- SLP residenza due piani: 448 m²;
 - SLP magazzino od opificio: 570 m²,
- con un conseguente SLP (totale) = 1.017 m².

Ne deriva che la superficie minima per le opere pubbliche richiesta è di:

$$1.017 \text{ m}^2 \times 0.80 = \underline{813,6 \text{ m}^2}.$$

Sommando le intere superfici delle opere di urbanizzazione per l'intero progetto, risulta:

$$32.400 + 813,6 = \underline{33.213,6 \text{ m}^2}.$$

Quanto sopra, a fronte di una superficie prevista a parcheggio pubblico (escluso il settore privato/dipendenti) di 37.116 m².

4.4 Estratto catastale

Per quanto riguarda l'estratto catastale, si rimanda al *Documento estratto catastale* (elaborato n. 1.5), in merito alle visure catastali e ai relativi nominativi delle Ditte intestatarie dei lotti inclusi nell'ambito di intervento del suddetto Progetto.

4.5 Preventivo sommario di spesa

Nell'elaborato P. 3.1 sono state quantificate le previsioni di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ; gli importi sono indicativi e saranno precisamente quantificati in sede di Progettazione Esecutiva.

4.6 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, attività da svolgersi in contemporanea con le opere di urbanizzazione previste dalla riqualificazione dell'area "Sorelle Ramonda".