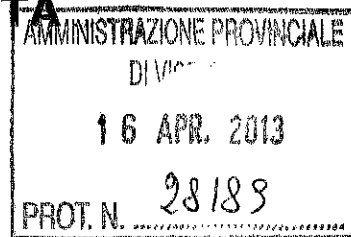


COMUNE DI TEZZE sul BRENTA PROVINCIA di VICENZA

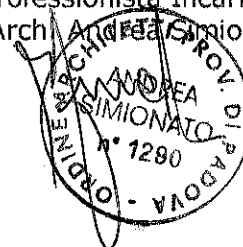
REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN LOCALITA' CUSINATI

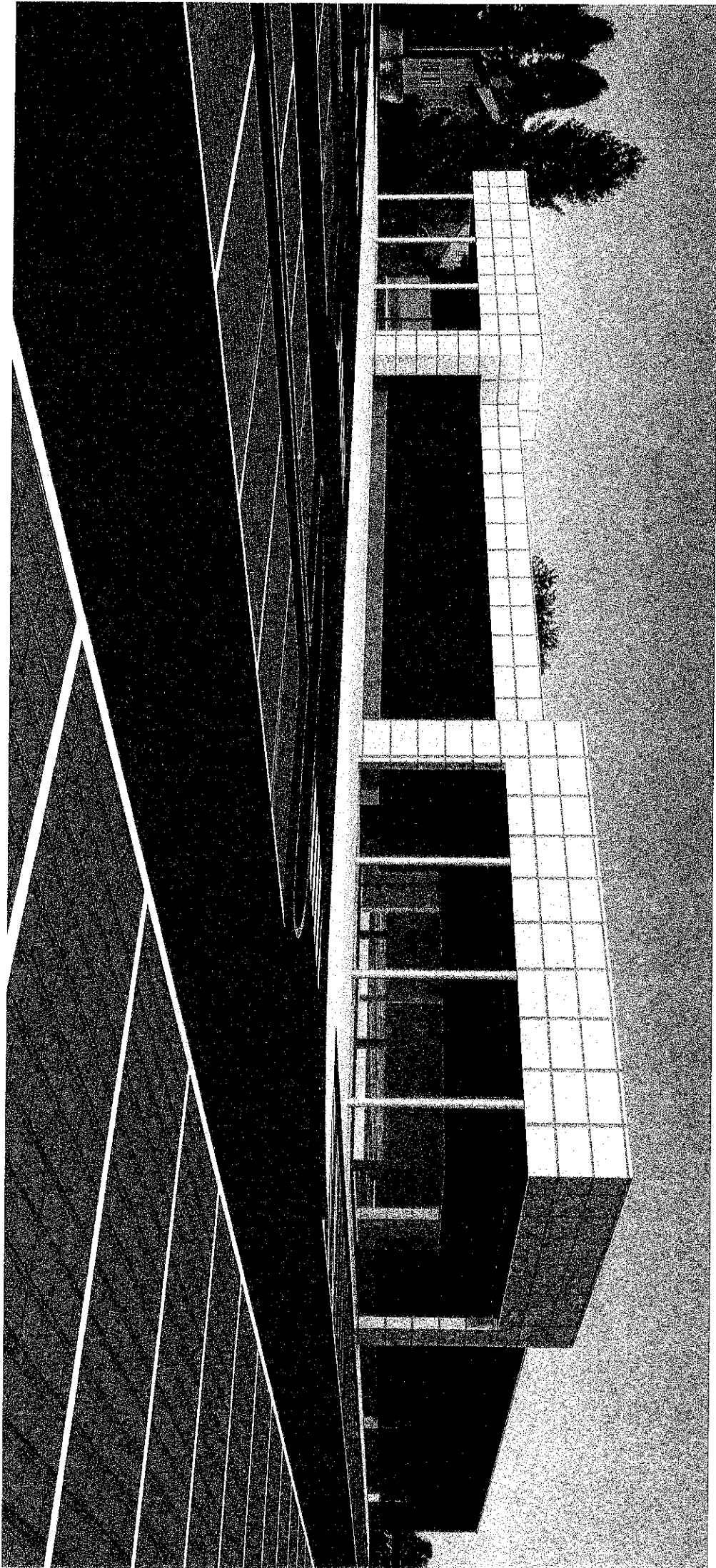


VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE Relazione di screening ai sensi D. Lgs. 152/2006 e smi

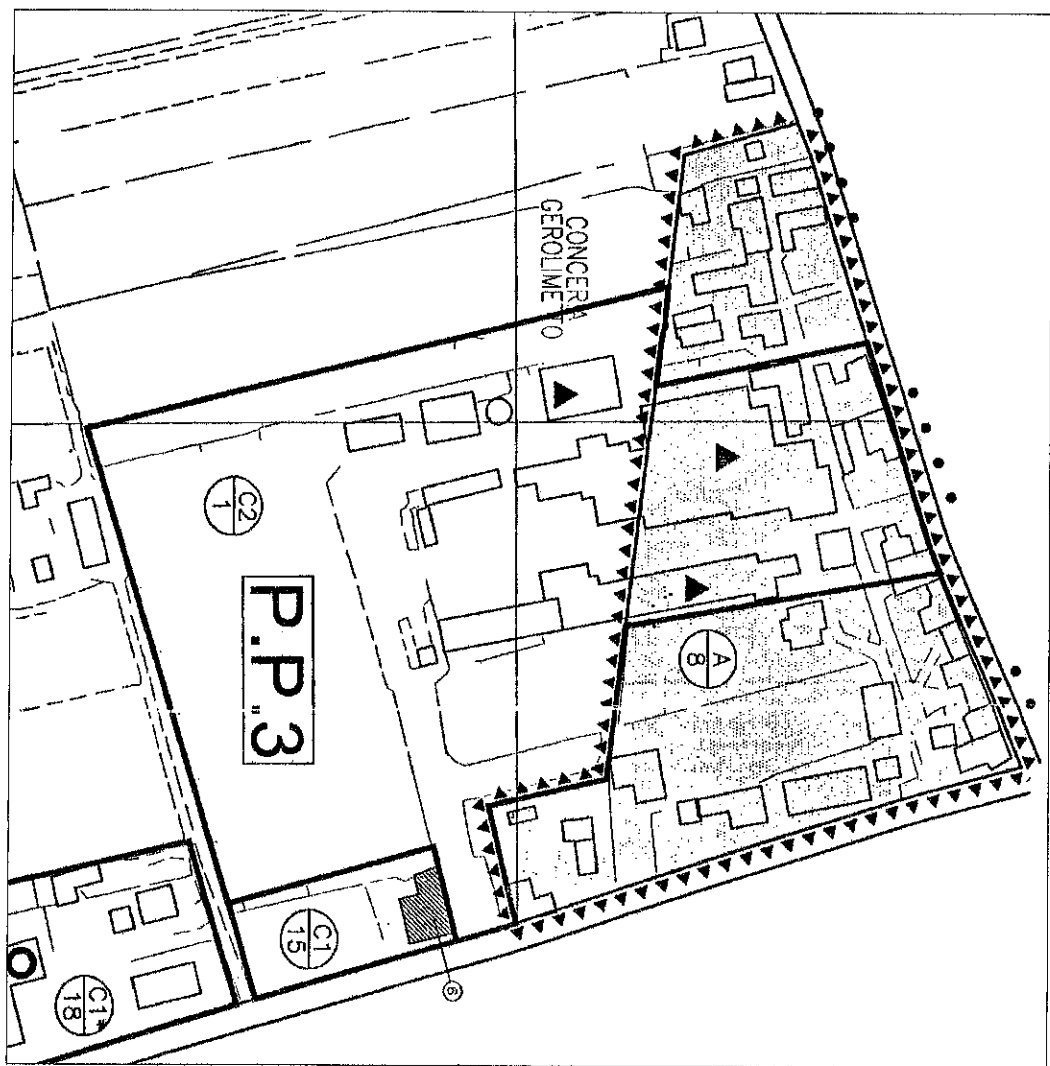
PROGETTO ARCHITETTONICO

Il Professionista Incaricato
Arch. Andrea Simionato

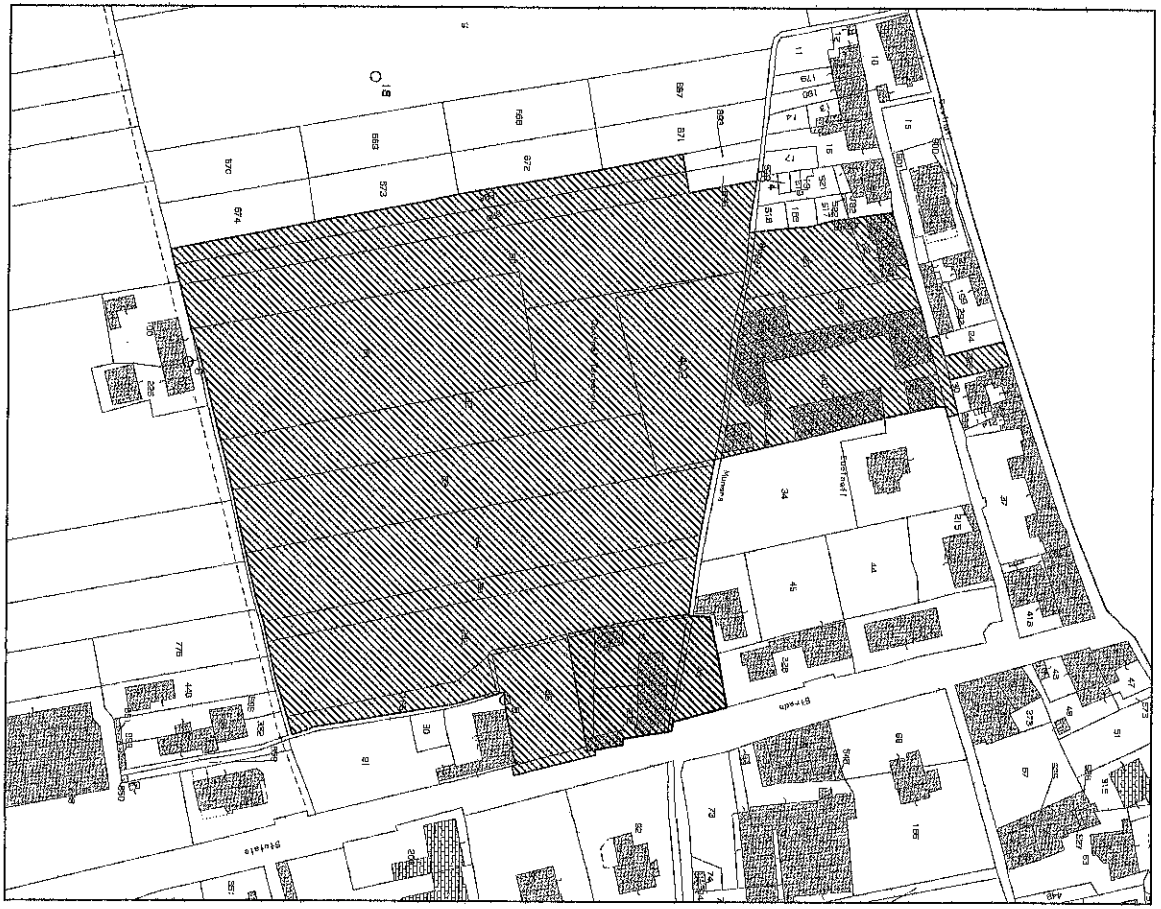


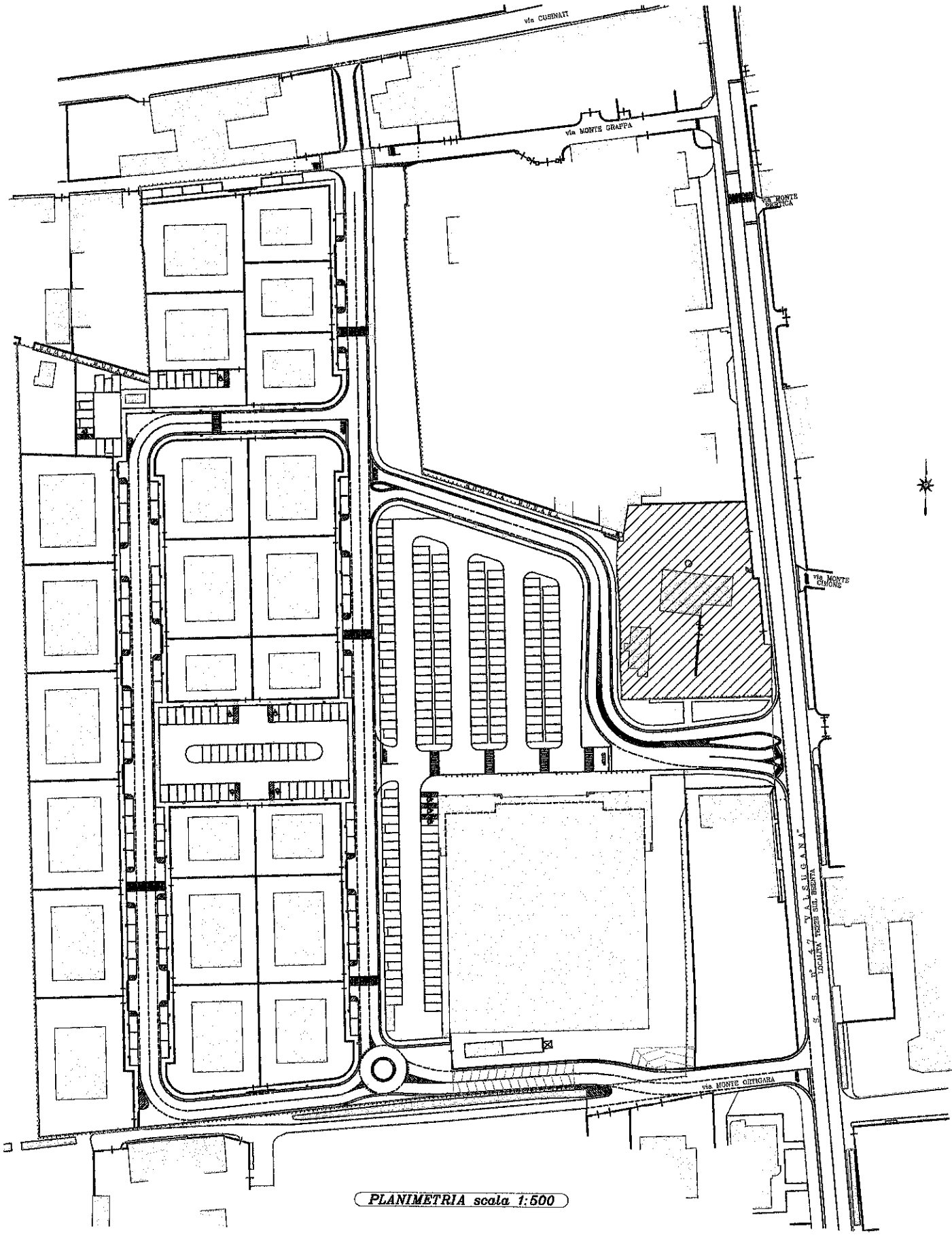


ESTRATTO DAL P.R.G.



ESTRATTO MAPPA scala 1:2000





PLANIMETRIA scala 1:500

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

E

CONFORMITA' URBANISTICA

DELL'INIZIATIVA INTRAPRESA DALLA ALI' S.p.A. PER L'APERTURA DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA TIPOLOGIA CENTRO COMMERCIALE

DEL SETTORE ALIMENTARE E NON ALIMENTARE DI MQ. 2.499 DI SUPERFICIE DI VENDITA

DA ATTIVARSI NEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE SITO IN TEZZE SUL BRENTA (VIA MONTE ORTIGARA SNC) DI PROPRIETA' DI ALI' IMMOBILAIRE S.R.L.

NORMATIVA REGIONALE

La presente istanza viene presentata ai sensi della D.G.R. n. 1010 del 5/6/2012 (pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 26/6/2012) e del D.L. n. 201 del 2011, nel rispetto della L.R. 15/2004.

Con tale Deliberazione cessano di trovare applicazione, sull'intero territorio del Veneto, alcune disposizioni regionali perché in pieno contrasto con l'art. 31, comma 2, del D.L. 201/2011 ed in particolare cessa di trovare applicazione l'indice di equilibrio (rapporto tra densità di esercizi di vicinato e medie-grandi strutture di vendita), un parametro numerico previsto al fine dell'elaborazione dei criteri di programmazione commerciale comunale delle medie strutture di vendita nonché al fine del rilascio dell'autorizzazione commerciale per le medie strutture di vendita.

INIZIATIVA

L'iniziativa della ALI' S.p.A. è mirata ad attivare una Media Struttura di Vendita – tipologia Centro Commerciale, del settore alimentare e non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 2.499 (di cui mq. 2.000 del settore alimentare e mq. 499 di quello non alimentare), nel fabbricato commerciale da realizzarsi in Tezze sul Brenta (VI) via Monte Ortigara snc di proprietà della società ALI' Immobiliare S.r.l. che sarà ceduto alla ALI' S.p.A..

Z.T.O. ed UBICAZIONE

L'area dove si sta realizzando il fabbricato commerciale si trova in Z.T.O. denominata "C2/14" e fa parte del Piano Particolareggiato PP3 "Cusinati" prevista dal vigente strumento urbanistico con destinazione commerciale, direzionale e residenziale.

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Tezze Sul Brenta, Foglio 8, Mappali 83, 84, 85, 88, 165, 232 e 402.

PRATICA EDILIZIA

È stato rilasciato alla ALI' Immobiliare S.r.l. in data 03/08/2011 il P.d.C. n. 9122 relativo al Piano Particolareggiato PP3.

Contestualmente ALI' Immobiliare S.r.l. presenta progetto edilizio del fabbricato commerciale.

COMPOSIZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE

- Esercizio specializzato del settore non alimentare, identificato col n. 5 nella planimetria allegata, con superficie di vendita pari a mq. 77;
- Esercizio specializzato del settore non alimentare, identificato col n. 8 nella planimetria allegata, con superficie di vendita pari a mq. 49;
- Esercizio specializzato del settore non alimentare, identificato col n. 11 nella planimetria allegata, con superficie di vendita pari a mq. 50;
- Esercizio specializzato del settore non alimentare, identificato col n. 14 nella planimetria allegata, con superficie di vendita pari a mq. 51;
- Esercizio specializzato del settore non alimentare, identificato col n. 17 nella planimetria allegata, con superficie di vendita pari a mq. 51;
- Esercizio specializzato del settore non alimentare, identificato col n. 20 nella planimetria allegata, con superficie di vendita pari a mq. 51;
- *Esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, identificato col n. 32 nella planimetria allegata, con superficie di somministrazione pari a mq. 119,14 di cui aperti al pubblico mq. 96,05;*
- Esercizio del settore alimentare e non alimentare (supermercato), identificato col n. 40 nella planimetria allegata, con superficie di vendita pari a mq. 2.170 (di cui mq. 2.000 del settore alimentare e mq. 170 di quello non alimentare mq. 170).

SUPERFICIE DI VENDITA (SV)	Mq. 2.499
di cui settore alimentare e settore non alimentare	mq. 2.000 mq. 499
SUPERFICIE COMMERCIALE (SC) (= superficie di calpestio, composta da superfici di vendita, uffici, servizi, magazzini, accessori e servizi comuni, esclusi i muri perimetrali esterni)	Mq. 3.650
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)	Mq. 3.797
di cui Superficie Lorda di Pavimento (sett. alim.) e Superficie Lorda di Pavimento (sett. non alim.)	mq. 3.038 mq. 759
AREA LIBERA DISPONIBILE (marciapiedi, viabilità di accesso, parcheggi, portico, zona carico/scarico, corte e portico ad uso pubblico)	Mq. 8.963
di cui PARCHEGGI DISPONIBILI (stalli + spazi funzionali di manovra)	Mq. 3.779

STANDARDS (calcolati in base al disposto dell'art. 16, comma 2, lett. c) e d) della L.R. n. 15/2004):

Area Libera

(= scoperto + parcheggi + viabilità + percorsi pedonali anche costituiti da porticato + verde) è data da:

Sup. di Vend. (SV) Sett. Alim. mq. 2.000 x 1,80 =	mq. previsti mq. 4.498	mq. disponibili mq. 8.963
---	---	--

Parcheggi

(= stalli + spazi funzionali di manovra) sono dati da:

Sup. di Vend. Sett. Alim. mq. 2.000 x 1,00 =	mq. previsti mq. 2.000	più gravoso
S.L.P. Sett. Alim. mq. 3.038 (80% di 3.797) x 0,8 =	mq. 2.430,40	mq. 2.430,40

ovvero

Sup. di Vend. Sett. Non Al. mq. 499 x 1,00 =	mq. previsti mq. 499	più gravoso
S.L.P. Sett. Non Al. mq. 759 (20% di 3.797) x 0,8 =	mq. 607,20	mq. 607,20

Sommatoria più gravosi =	mq. previsti mq. 3.037,60	mq. disponibili mq. 3.779
---------------------------------	--	--

VIABILITA'

I percorsi veicolari ed i parcheggi dei clienti sono differenziati rispetto a quelli dei mezzi di approvvigionamento.

Lo studio sulla viabilità, redatto dall'Ing. Prof. Pasetto di Padova nel marzo 2004, era stato trasmesso all'ANAS in data 16/3/2004 ed al Comune di Tezze in data 23/2/2005. Se necessario presenteremo una relazione aggiornata.

CONCLUSIONI FINALI

Da quanto sopra si evince sia la sussistenza della conformità urbanistica ed edilizia dell'insediamento commerciale sia il rispetto degli standards secondo quanto previsto dalla normativa regionale e comunale.

Padova, 1/8/2012

TECNICO PROGETTISTA
Arch. Franceschini

RICHIEDENTE
ALI' S.p.A.

PROPRIETARIA
ALI' Immobiliare S.r.l.

Allegati:

- P.d.C. n. 9122 del 3/8/2011
- 3 copie della Tav. 1 intitolata "Layout – Sistemazioni esterne – Dati metrici – Verifica standards"
- 3 copie della Tav. 2 intitolata "Progetto di edificio commerciale"

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA (VI)

Progetto di edificio ad uso commerciale di proprietà ALI' IMMOBILIARE S.R.L.

RELAZIONE TECNICA

L'edificio commerciale descritto in oggetto sorgerà su un terreno di proprietà della Ali Immobiliare S.r.l. facente parte del P.P.3 approvato dal Consiglio Comunale con Delibera del 27/03/2006.

Il lotto interessato dall'intervento è il n° L26 della Tav. n°10 del P.P.3; è di mq. 12.726 ed è così catastalmente descritto: Comune di Tezze Sul Brenta, Fg. 8, Mappali 83 parte, 84 parte, 85 parte, 88 parte, 165, 232 parte, 402 parte.

Dati metrici

Superficie fondiaria - territoriale	mq.	12.726
Superficie coperta	mq.	3.943,75 < 4.315,92 di P.P.3
Superficie portico ad uso pubblico	mq.	283,40
Superficie commerciale lorda	mq.	3.650,00 < 4.315,92 di P.P.3
Volume fabbricato	mc.	16.325,80 < 17.263,68 di P.d.L.
Area libera (superficie viabilità, parcheggi, percorsi pedonali, scarico merci, verde)	mq.	8.963,30
Superficie a verde	mq.	669,00
Superficie a parcheggi in soprasuolo		
Compresi spazi di manovra	mq.	3.779,13
Altezza fabbricato	ml.	4,30 < 10,50 di P.d.L.

Caratteristiche architettoniche del progetto

L'area interessata dall'urbanizzazione e da questa prima realizzazione edilizia si trova lungo la Strada Statale n° 47 "Valsugana" all'altezza di via Monte Ortigara a ridosso del centro abitato.

Attualmente su di essa insistono dei fabbricati industriali dismessi e degradati dei quali si prevede la completa rimozione.

L'intervento edilizio proposto, a destinazione commerciale, riqualificherà un brano di tessuto urbano obsoleto e si porrà come nuovo polo propulsivo di cambiamenti, anche formali, di cui necessitano le nuove istanze di modernizzazione dei servizi.

L'edificio, pur nella semplicità architettonica di cui è connotato, tiene conto degli spazi liberi che lo fronteggiano sistemati ad aree pedonali, che saranno in futuro arricchite dall'intervento di ristrutturazione dei volumi esistenti e vincolati prospicienti la S.S.Valsugana.

L'edificio è costituito di solo piano terreno.

L'accesso ai negozi avverrà da una galleria interna. Formalmente l'involucro edilizio è caratterizzato dal rivestimento di tavelle in cotto e dal portico rivestito in lastre di alluminio preverniciato.

Le strutture saranno in parte costruite con sistemi tradizionali con l'orditura della copertura composta da capriate in legno e travi lamellari che sorreggono pannelloni coibentati in legno.

E' prevista una illuminazione ed aerazione degli ambienti interni sia lungo le pareti perimetrali sia attraverso lucernari collocati in copertura; ciò permetterà di avere una illuminazione naturale diffusa ed equilibrata con notevoli risparmi di energia.

Il complesso sarà dotato di impianti di riscaldamento, condizionamento e ricambi d'aria in conformità a quanto previsto dalle norme in materia.

Sarà dotato di impianti di impianti di sicurezza e di prevenzione incendi.

Impianti elettrici, di messa a terra, di antintrusione, di trasmissione dati, ecc..., saranno realizzati secondo le norme vigenti. Il complesso sarà perfettamente agibile anche per i portatori di handicaps.

I materiali di finitura saranno di eccellente qualità; in particolare, la muratura di coronamento dell'edificio, pensata anche come mascheramento degli impianti tecnici allocati in copertura.

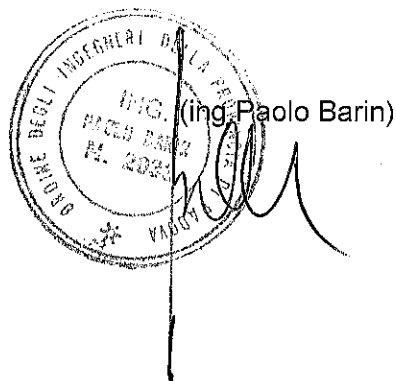
Particolare cura verrà riservata alla realizzazione degli spazi esterni.

I marciapiedi verranno eseguiti con materiali antisdrucciolo; i posti di parcheggio con materiali che permettano la percolazione delle acque meteoriche; gli spazi verdi sistemati con alberature autoctone.

Il risultato estetico complessivo sembra a noi apprezzabile e quindi degno di favorevole accoglienza.

I PROGETTISTI

(arch. Lorenzo Franceschini)

The image shows a circular professional seal of the Order of Engineers of Padua. The seal contains the text "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PADOVA" around the perimeter and "ING. PAOLO BARIN" in the center. A handwritten signature is written over the seal, and the text "(Ing. Paolo Barin)" is printed to the right of the seal.

Padova 25/07/2012