



C.S. PROJECT S.R.L.  
Cod. Fisc. e P.IVA 03450030287

36056 - TEZZE SUL BRENTA (VI) - VIA NAZIONALE N° 171/A - TEL. 0424/561035 - FAX 0424/861326 - E-MAIL: [csworks@csworks.it](mailto:csworks@csworks.it)

OPERA:

**Costruzione di un complesso commerciale  
organizzato a grande struttura di vendita  
in forma aggregata  
variante al permesso di costruire n. 70/2014**

COMUNE :

**ALTAVILLA VICENTINA**

PROVINCIA :

**VICENZA**

ELABORATO: **RELAZIONE TECNICA**

DATA :

**SETTEMBRE 2016**

PROGETTISTI: - **ARCH. FABIO FOGALE**

APPROVAZIONE :

ELABORATO :

**06**

FILE :  
\\SERVERDATI\CSWORKS\RETE\DATI\RETE\C.S.PROJECT S.R.L - PROGETTI\CSP\_2010-029  
ALTAVILLA - SIAD\DOC. PRODOTTA - ELABORATI SCR VIA 2016

COMMITTENTE : **SIAD S.R.L.**  
LEGALE RAPPRESENTATE: **ITALO FESTA**

AGGIORNAMENTI:

TIMBRO E FIRMA COMMITTENTE :

TIMBRO E FIRMA

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA.

### Premessa

La società SIAD s.r.l, in attuazione del Piano Urbanistico Attuativo approvato in data 30 Ottobre 2013 con provvedimento n°141 della Giunta Comunale, ha elaborato il presente progetto preliminare in variante al Permesso di Costruire rilasciato, che prevede la realizzazione di un complesso commerciale organizzato in una Grande Struttura di Vendita in forma aggregata di attività dei settori non alimentari.

La società SIAD s.r.l ha inoltre completato con oneri a proprio carico la realizzazione di una rotatoria sulla Strada Regionale n. 11 quale opera di interesse pubblico che costituirà il raccordo dell'area di progetto con la viabilità Territoriale.

L'area in cui un tempo era ubicato il complesso produttivo della SADI S.p.A. ( che era destinato alla produzione di manufatti in gesso a fini architettonici per l'edilizia e navale e che è stato completamente demolito con la pratica edilizia del 30.11.2006) si trova attualmente libera e priva di manufatti ad eccezione di quanto in fase di realizzazione nel rispetto del progetto di PUA già approvato; tali lavorazioni sono attualmente limitate ai collegamenti con la viabilità esistente ed in particolare hanno già portato alla realizzazione della corsia dedicata di ingresso all'ambito riservata alle utenze in arrivo da Vicenza.

### **1. Il progetto architettonico**

La proposta edilizia oggetto del presente progetto prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica autonomi ed indipendenti.

Come previsto dalle NTO del Piano degli Interventi e dalle previsioni di PdL, le altezze urbanistiche dei due edifici sono inferiori ai ml. 10,50 (all'intradosso dell'ultimo solaio) non prevedendo al momento attività che richiedano altezze particolari. Sono previsti su entrambi gli edifici vani tecnici oltre tale quota (rampe di scale e vani ascensori) al fine di consentire l'accesso al piano di copertura per le attività di controllo e di manutenzione degli impianti.

Entrambi gli edifici saranno destinati esclusivamente ad attività di tipo commerciale ovvero costituiti in Grande Struttura di Vendita in forma aggregata del settore non alimentare.

Il progetto, per entrambi le unità, prevede la realizzazione di superfici destinate alle varie attività sviluppate su un piano unico eccezion fatta per limitate porzioni nelle quali sono previste, su mezzanino, gli spazi destinati agli uffici propri delle attività che si andranno ad insediare.

Sul fronte degli edifici è previsto un ampio parcheggio che soddisfa le quantità complessive massime richieste dalla normativa vigente per le grande struttura di vendita.

La superficie a parcheggio, in dotazione al presente progetto, viene calcolata nel rispetto della dotazione minima indicato all'art. 6 delle NTO del PI per la grande struttura di vendita del settore non alimentare e risulta verificata anche per quanto riguarda la dotazione richiesta all'art.5 del Regolamento Regionale n°1/2013 (relativamente alla L.R. 50/2012).

Su tali aree a parcheggio sono stati individuati gli spazi per la sosta, riservati alle persone disabili e quantificati nella misura di almeno 1 posto per ogni 50 posti complessivi, ogni posto auto misura m. 3,20x5,0. I posti auto per disabili, sono localizzati in prossimità degli ingressi principali.

Con riferimento all'ultimo comma dell' Art. 6 delle NTO del PI relativo alla dotazione di parcheggi privati si fa presente che lateralmente ai corpi di fabbrica e sul fronte posteriore sono stati previsti idonei spazi destinati alla sosta privata volti a soddisfare le richieste normative.

Le aree scoperte di pertinenza dell'intero complesso, saranno totalmente adibite a spazi per il parcheggio e ad aree per lo scarico merci ad eccezione di una porzione di area scoperta collocata lungo il lato ovest che sarà destinata alla vendita su superfici esterne al fabbricato.

Le aree adibite alla sosta dei veicoli saranno prevalentemente permeabili con finitura in grigliati inerbiti.

I percorsi esterni di collegamento tra gli spazi scoperti a parcheggio e l'ingresso alle varie attività, sono resi accessibili alle persone disabili, in quanto tutte le aree scoperte saranno realizzate in leggera pendenza per superare i vari dislivelli esistenti e ove sarà necessario creare un dislivello tra la viabilità e i percorsi pedonali, saranno creati dei percorsi inclinati di raccordo, in numero e con le pendenze di norma, al fine di rendere agevole e accessibile ogni spazio esterno usufruibile e aperto al pubblico.

Tra la pavimentazione esterna e interna di ogni singola attività, è prevista la realizzazione di una soglia con dislivello inferiore a cm. 1 o raccordata in pendenza.

L'accessibilità alle attività previste e localizzate al due piani mezzanini sarà garantita tramite ascensori con dimensioni idonee all'utilizzo da parte di persone portatrici di disabilità.

Con i suddetti accorgimenti è stata garantita completamente l'accessibilità a tutte le unità immobiliari, previste dal nuovo insediamento.

L'edificio sarà realizzato completamente in struttura prefabbricata, con pannelli perimetrali di tamponamento prefabbricati in c.a. con finitura superficiale esterna a pittura. Sono inoltre previste porzioni rivestite con pannellature metalliche destinate a fungere a pensiline lungo i fronti principali e a supporto per insegne e a tabelle di carattere informativo.

Il piano terra, sarà caratterizzato dalla presenza di aperture vetrate in corrispondenza degli ingressi alle strutture commerciali posti lungo il prospetto principale lungo la Strada Regionale n. 11. Tali vetrate saranno realizzate con l'uso di serramenti in alluminio elettrocolorato, e vetro camera con caratteristiche antinfortunistiche e antisfondamento.

Le suddivisioni interne degli spazi e le relative tramezzature saranno eseguite in muratura di blocchi tipo Leca o in pareti di cartongesso con caratteristica anti effrazione e dove necessario, con caratteristiche di resistenza al fuoco REI 120.

Nell'opera saranno completamente eliminate le barriere architettoniche, ai sensi della L. 13/89, sia per gli spazi esterni e sia per gli spazi interni.

Il progetto prevede che tutte le superfici del piano terra della grande struttura di vendita siano illuminate in parte dalle vetrine dei prospetti principali ed in parte da lucernari posti sui piani di copertura; i mezzanini saranno dotati di adeguate aperture perimetrali nonché da lucernari posti sui piani di copertura;

Per entrambe le strutture edilizie è comunque prevista, per i vani e le superfici non dotate di illuminazione naturale e/o aerazione naturale sufficiente per garantire i minimi richiesti dalla normativa Regionale Vigente, una adeguata illuminazione artificiale e un adeguato impianto per il condizionamento con trattamento dell'aria primaria e da un sistema di ventilazione e ricambio d'aria forzata (cfr. Delibera della Giunta Regionale n. 1887/1997 e deroghe ammesse dal Regolamento Edilizio Comunale per strutture di tipo collettivo).

Su porzioni del piano di copertura, saranno localizzati i macchinari tecnologici a servizio delle singole unità edilizie e tali aree saranno perimetrate con un pannelli grigliati metallici a mitigazione dell'impatto visivo dei macchinari stessi.

La progettazione e la localizzazione delle unità di trattamento aria, ove necessarie, saranno localizzate nel rispetto delle note del parere dell'ULSS n. 6, rilasciato in data 06.02.2007 prot. 7891 ed integrato con parere del 26.05.2008 prot. 37830 relativamente alla presenza, in area confinante, di una attività soggetta a rischio di incidente rilevante per la quale l'ente competente ha già rilasciato parere di compatibilità.

Sarà cura del singolo utilizzatore presentare prima dell'agibilità del fabbricato la specifica scheda Ulss per le autorizzazioni igienico sanitarie specifiche ove eventualmente necessario.

Tutte le attività di tipo commerciale sono dotate ciascuna di propri servizi igienici, distinti per i clienti e per il personale. I servizi igienici che non sono direttamente finestrati, saranno dotati di impianto di ventilazione forzata.

Sul precedente progetto è già stato rilasciato un parere favorevole da parte del Consorzio di Bonifica Riviera Berica, (prot.n. 6062 PB del 21.07.2008), relativamente all'autorizzazione per lo scarico delle acque meteoriche in corso superficiale e relativo bacino di laminazione interno all'area.

Il presente progetto recepisce tutto quanto già autorizzato e ripropone il medesimo sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche opportunamente rivisto ed aggiornato in relazione alle diverse previsioni planivolumetriche.

Con la riduzione della superficie coperta e l'eliminazione degli stalli per auto che erano previsti su di essa, si avrà la riduzione della frazione di acque meteoriche raccolte prive di inquinanti (bianche) rispetto al volume complessivo.

Relativamente al progetto dello smaltimento delle acque nere, sentito l'Ufficio competente dell'ente gestore della rete comunale Acque Vicentine s.p.a di Vicenza, lo scarico dell'intero complesso sarà convogliato nel pozzetto di allacciamento privato già predisposto da Acque Vicentine s.p.a. la cui rete principale comunale è attualmente collegata al depuratore sito in località S.Agostino in comune di Vicenza.

Il progetto pertanto prevede relativamente allo smaltimento delle acque nere, una condotta comune, realizzata sulla strada di distribuzione dei parcheggi, con pendenze tali da poter essere collegata alla linea comunale, tramite il pozzetto di allacciamento privato già predisposto e previo impianto di sollevamento.

Ogni singolo edificio collegherà i propri scarichi alla linea principale in quanto, allo stato attuale, per ciascun edificio sono previsti esclusivamente scarichi provenienti da servizi igienici o assimilabili ai civili. Qualora, si dovesse insediare all'interno delle unità immobiliari, delle attività con scarichi diversi da quanto sopra detto, sarà presentata specifica richiesta di autorizzazione al Comune, con la previsione di linee ed impianto progettato per lo scarico dichiarato, al fine di poter comunque collegare lo scarico alla rete Comunale.

L' ampia area a parcheggio esterno, sarà sistemata con alberature ad alto fusto, e queste saranno localizzate e alternate con l' impianto di illuminazione, in maniera tale da garantire una corretta illuminazione di tutte le aree a parcheggio ed esterne in genere.

L'illuminazione delle aree esterne sia destinate ad uso pubblico (aree a parcheggio, viabilità e percorsi pedonali) che private (aree per lo scarico merci) sarà progettata per garantire la sicurezza della mobilità veicolare, ciclabile e pedonale, nonché la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico nel rispetto della normativa Regionale Vigente.

Relativamente al servizio di acquedotto e di fornitura del gas metano, l'area è stata collegata con la rete comunale esistente.

#### **DATI URBANISTICI DEL PROGETTO:**

Superficie lorda di pavimento mq. 16.164

Superficie Coperta mq. 15.704

Altezza massima fabbricati (intradosso solai nei punti più alti - colmi):

- Unità A ml. 9,30
- Unità B ml. 8,25

Superficie di vendita complessiva mq. 14.993

## 2. PROGETTO DEL VERDE E OPERE DI MITIGAZIONE

Nel progetto è previsto l'incremento della vegetazione rispetto allo stato attuale (insediamento produttivo dismesso e demolito), che è praticamente privo di indici, sia dal punto di vista della presenza, che della qualità del verde.

L'utilizzo del verde, in particolare tramite la previsione di filari alberati e barriere vegetali, localizzati lungo la viabilità perimetrale e i confini, viene realizzato anche con fini di mitigazione dell'area oggetto di intervento, verso l'area agricola esistente a nord dell'insediamento e dalla Strada Regionale n. 11.

La scelta delle specie arboree è stata effettuata tenendo conto dei seguenti fattori:

- il clima;
- il suolo e l'esposizione;
- la manutenzione;
- le caratteristiche estetiche.

In relazione a quanto sopra, sono state scelte piante adatte alle caratteristiche fisiche del suolo, all'esposizione, alla temperatura, alla luminosità e all'umidità del sito.

In generale si sono infine scelte piante e arbusti che richiedono un livello minimo di manutenzione, ricomprese tra le specie previste dal prontuario tecnico della L.R. n. 13 del 2 maggio 2003 (BUR 45/2003) - "Norme per la realizzazione di boschi nella pianura veneta ...".

La messa a dimora della vegetazione prevista è localizzata:

- Sul lato sud, lungo la Strada Regionale n. 11, attraverso la piantagione di un filare alberato di prima grandezza di Olmo e in particolare di Olmo Ibrido "Plinio" Crf. cm. 18/20 zolla e di Olmo Ibrido "San Zanobi" Crf. cm. 18/20 zolla (brevetto I.P.A.F. - C.N.R. di Firenze), essenze dichiarate resistenti alla grafiosi, con le caratteristiche di prediligere luoghi soleggiati, di tollerare facilmente ambienti che presentano ampie escursioni termiche sia in inverno che in estate e capacità di sopportare l'inquinamento atmosferico. Si tratta quindi di piante particolarmente adatte alla localizzazione lungo un'arteria stradale trafficata.  
Il sesto tra i singoli alberi sarà di circa 10 m, compatibile con lo sviluppo delle piante stesse.  
La proposta, vuole inoltre riproporre la memoria del filare di olmi un tempo esistente lungo il tratto in oggetto della Strada Regionale n. 11 (dal quale la denominazione di Via Olmo).
- Sull'area corrispondente alla scolina della Strada Regionale n.11 e sulla fascia di separazione tra le aree a parcheggio interne all'area, la scolina stessa e la viabilità, è prevista la semina di tappeto erboso a profilo di bassa manutenzione, con l'inserimento di alcuni arbusti, quali "rosa chinensis mutabilis, rosa rugosa, cotoneaster "coral beauty",

hipericum "hidcote" e Forsythia, ed altri eventuali arbusti da fiore, con effetti esclusivamente decorativi.

- Sul lato Est e Nord verrà realizzata una siepe mista di agrifoglio e arbusti a rapido sviluppo, come il ligustro e il lauroceraso, mantenuta ad un'altezza di circa 1,5 metri, quale mitigazione dell'area d'intervento verso le aree agricole e gli insediamenti circostanti, idonea soprattutto ad attenuare l'impatto visivo degli automezzi.
- Sul lato Nord, in aggiunta a quanto precedentemente descritto e previsto a ridosso del perimetro dell'ambito di intervento, il progetto prevede la piantumazione di un filare alberato con elementi di l'Acero Campestre (*Acer campestre*) di non alto fusto e di medie dimensioni - Crf. cm 13/16 zolla - da collocare a circa 1.5/2 metri dal perimetro dell'ambito al fine di conservare i caratteri tradizionali della viabilità rurale in corrispondenza del sedime della vecchia strada Postumia.
- Sul lato Est i fronti edificati saranno integrati con pannellature di verde verticale (*vertical Garden*) posizionati a ridosso delle facciate stesse con funzione di mitigazione architettonica. Tali componenti verdi contribuiranno inoltre ad una migliore caratterizzazione architettonica dei prospetti stessi.
- Sul lato ovest, in confine con la ditta Tobaldini S.p.A., lato caratterizzato dalla presenza di una recinzione cieca, dell'altezza di 2,5 metri sul lato di progetto, verrà realizzata, per un tratto una siepe mista di agrifoglio e arbusti a rapido sviluppo, come il ligustro e il lauroceraso, mantenuta ad un'altezza di circa 2,5 metri, quale mitigazione visiva, a copertura del muro esistente e per un tratto, corrispondente alla potenziale area di danno causata dalle attività della ditta Tobaldini stessa, viene prevista una siepe di altezza di circa 5,0 metri realizzata con *Cupressocyparis leylandii* che, date le sue caratteristiche di veloce crescita, nonché della sua fitta vegetazione sempreverde con effetto di frangivento, si presta a mitigare gli eventuali effetti derivanti dall'attività della ditta Tobaldini, come riportato nella relazione ERIR.
- Sull'area scoperta del comparto commerciale, destinata a parcheggio, il progetto prevede la piantumazione di alcune diverse specie di alberi decidui di medie dimensioni, che saranno collocati al centro delle doppie file di stalli.  
Sulle testate delle file di parcheggi sono previste aiuole, delimitate da cordoli in cls, all'interno delle quali saranno poste a dimora alcune varietà di arbusti e di rose rifioranti.  
Le alberature previste, di seconda grandezza, saranno l'Acero Campestre (*Acer campestre*) Crf. cm 13/16 zolla, il Frassino Meridionale (*Fraxinus angustifolia*) Crf. Cm 13/16 zolla, il Carpino bianco (*Carpinus betulus*) Crf. cm 13/16 zolla. Il sesto tra i singoli alberi sarà di circa 7,5 m.

- Gli stalli di sosta saranno completamente realizzati con grigliati drenanti inerbiti, senza quindi incidere particolarmente sulla dinamica dell'equilibrio suolo / radici degli alberi, con particolare riferimento agli scambi idrici e gassosi.

Tutte le specie arboreo-arbustive indicate sono a bassa necessità di manutenzione e in grado di tollerare la siccità, pertanto anche la scelta delle specie erbacee corrisponderà ad analoghe esigenze.

Tutto il materiale agrario (terra di coltivo riportata, concimi, ammendanti e/o correttivi, pacciamatura, pali di sostegno, ancoraggi e legature) e il materiale vegetale occorrente per la realizzazione delle opere previste dal progetto, saranno delle migliori qualità.

Il materiale vegetale dovrà provenire da ditte appositamente autorizzate. Le caratteristiche con le quali le piante dovranno essere fornite (densità e forma della chioma, presenza e numero di ramificazioni, sistema di preparazione dell'apparato radicale, etc.) saranno precisate nelle specifiche allegata al progetto esecutivo di appalto.

In particolare gli alberi dovranno presentare portamento e dimensioni rispondenti alle caratteristiche richieste dal progetto e tipici della specie, della varietà e dell'età al momento della loro messa a dimora e dovranno essere stati specificatamente allevati per il tipo di impiego previsto.

Le alberature saranno poste a dimora mediante la posa di un adeguato strato di concime organico, sul fondo dello scavo. Saranno sostenute con due sostegni per ogni pianta, collegati con due traversi in legno di conifera, del diametro maggiore di cm 6. La pianta sarà messa a dimora previo re-interro con terriccio di coltura ben concimato, costipamento e innaffiamento, sino al completo attecchimento.

Le distanze di piantumazione, sono definite dalla dimensione di sviluppo dell'albero e regolate, per i parcheggi, secondo gli interassi dei posti macchina delle aree a parcheggio, in maniera tale che l'albero risulti sempre posizionato tra un posto macchina e l'altro, come evidenziato nell'elaborato di progetto, lasciando inoltre libero uno spazio per il palo dell'illuminazione pubblica dei parcheggi.

Relativamente alla gestione e manutenzione del verde e fino al completo attecchimento delle alberature e almeno per i primi tre anni previsti per il superamento dello stress da impianto, la proprietà predisporrà, all'interno del contratto di manutenzione e gestione del verde con società specializzata, un piano delle concimazioni e irrigazioni. Relativamente agli arbusti da fiore e di arredo in genere, in sede di progetto esecutivo sarà predisposto un impianto di irrigazione idoneo alle specifiche aree.

Si riportano di seguito alcune indicazioni operative per l'impianto del verde.

**PREPARAZIONE DEL TERRENO:** la preparazione della buca è preferibile eseguirla qualche giorno prima dell'impianto, per consentire al terreno di sminuzzarsi e dovrà essere pari al doppio del volume delle radici o della zolla da inserirvi. Successivamente per il riempimento delle fosse di piantagione si deve tenere conto delle esigenze della pianta:



- effettuare le operazioni di scavo della buca con terreno asciutto, evitandone la compattazione, in modo da mantenere una normale circolazione di acqua e aria;
- per un regolare sgrondo delle acque ed evitare il marciume alle radici, si deve sistemare sul fondo della fossa materiale inerte, come ghiaia o argilla espansa;
- per il riempimento vero e proprio bisogna poi preparare un terreno idoneo, mescolandolo con concimi organici naturali (es. letame maturo, compost) sia, eventualmente, con concimi di sintesi a lenta cessione.

**EPOCA E MODALITÀ DI TRAPIANTO:** per le conifere si consiglia di effettuare il trapianto all'inizio dell'autunno o nella tarda primavera, per le altre sempreverdi è consigliabile procedere in primavera, quando sta per muoversi la nuova vegetazione. Per gli alberi e gli arbusti a foglia caduca il periodo migliore coincide con il periodo di riposo vegetativo evitando le giornate più fredde e quelle particolarmente ventose.

Per le modalità di trapianto si consigliano le piante provviste di zolla, posizionandole in modo che il colletto (base del fusto dove cominciano a svilupparsi le radici) rimanga leggermente alzato rispetto alla buca, per far sì che l'eventuale assesto del terreno e della zolla non lo porti troppo in basso; curarsi che il terriccio aderisca bene alla zolla e terminare il riempimento e il livellamento della buca con metodi manuali, per evitare l'eccessiva compattazione del terreno.

**ANCORAGGIO E PROTEZIONI ACCESSORIE:** sistemi di ancoraggio alle piante trapiantate sono sempre consigliati, in quanto le stesse nei primi tempi possiedono ridotte capacità di tenuta al suolo e possono facilmente essere danneggiate da urti o dal vento.

Il metodo più utilizzato prevede il ricorso a pali tutori (ad es. in legno di conifera impregnato) in numero variabile in base alle dimensioni delle piante: palo unico per piante di piccole dimensioni, mentre per alberi più grandi una serie di 2-3 o anche 4. I pali sono fissati al tronco con legacci in iuta, gomma o altro materiale plastico, per preservare una certa elasticità e libertà di crescita; i legacci vanno controllati almeno una volta all'anno, rifacendo la legatura in altra posizione. Si consiglia di mantenere i tutori per un periodo non superiore i 2-3 anni, in quanto poi possono influire negativamente sull'accrescimento del fusto. Infine per proteggere la corteccia del tronco da traumi o ferite, può essere eseguita la fasciatura del tronco stesso con tela o rotoli di carta speciale.

**PACCIAMATURA:** dopo la messa a dimora delle piante può essere utile procedere alla pacciamatura del terreno circostante: ricoprire il terreno con materiali di varia natura (organica, inorganica, materiali plastici) è finalizzato innanzitutto al contenimento delle erbe infestanti e inoltre fornisce alcuni vantaggi, come il miglior mantenimento dell'umidità, l'attenuazione degli sbalzi termici, la protezione dal gelo, il contenimento dell'erosione del terreno e produce anche un effetto concimante se fatta con materiale vegetale, tutti elementi che concorrono in modo positivo al corretto attecchimento della pianta e al suo regolare sviluppo.

**IRRIGAZIONE:** un adeguato approvvigionamento di acqua è condizione fondamentale per la buona riuscita dell'attecchimento e sviluppo della pianta, soprattutto nei primi anni di vita; l'innaffiatura manuale rimane il metodo più semplice, eventualmente predisponendo anche una conca alla base della pianta per contenere l'acqua meteorica, o altrimenti fornita, e per farla percolare all'interno della zolla; in alternativa si possono realizzare impianti idrici propriamente detti, manuali o automatici, con i quali generalmente si consegue un uso più razionale dell'acqua.