



<i>Provincia di Vicenza</i>	<i>Regione del Veneto</i>	<i>Comune di Cornedo Vicentino</i>
PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI 1.500 metri quadrati DELLA SUPERFICIE DI VENDITA DI UN ESERCIZIO COMMERCIALE ESISTENTE		
Verifica di assoggettabilità a VIA RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO		

Premessa

Il presente progetto costituisce una variante di un'opera già attuata oltre l'80%.

Seppure l'oggetto sia costituito dalla **modifica della superficie di vendita** della grande struttura già insediata, con il presente progetto viene reso conto:

- a) delle opere come effettivamente realizzate in cantiere,
- b) del miglioramento degli standard a parcheggio,
- c) dell'implementazione del ciclo dell'acqua.

Il progetto approvato

Il progetto del 2018 comporta la costruzione parcheggio fuori terra, la costruzione magazzino ad uso commerciale al piano terra, la costruzione parcheggio interrato e la installazione impianto fotovoltaico (60,5 kW p).

Il provvedimento conclusivo del procedimento semplificato della domanda presentata allo sportello unico per le attività produttive da Supermercati Tosano Cerea srl. fu rappresentato da:

- a) ATTO UNICO SUAP in data 02.05.2018 N° 0270, Protocollo N° 07576;
- b) Permesso Di Costruire n° 2001 in data 02.05.2018

La conclusione del procedimento amministrativo avveniva VISTI ed ACQUISITI:

1. la comunicazione di avvio del procedimento in data 10.02.2017 al Prot. 15014 relativa all'intervento in oggetto descritto;
2. l'avviso di indizione conferenza dei servizi decisoria (art.14 c.2 della Legge 241/'90) in forma semplificata modalità asincrona" (nota in data 19.10.2017 al Prot. 16204) trasmessa agli Enti competenti coinvolti nel procedimento rispettivamente:
3. ULSS N°8 Berica
4. Amministrazione Provinciale di Vicenza Settore Ambiente Servizio ambiente e territorio Regione Veneto Unità Organizzativa del Genio Civile Vicenza
5. Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta Comando Provinciale dei Vigili del fuoco di Vicenza
6. i rispettivi pareri e comunicazioni:



7. Parere favorevole del Servizio di Prevenzione Igiene e Sicurezza ULSS N°8 (con nota in data 31.10.2017 al Prot. 104229/SIAN/FR/gb);
8. Conformità alla normativa ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi. Valutazione del progetto ai sensi dell'art.3 del DPR 151/2011 da parte del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco di Vicenza (con nota in data 08.11.2017 ufficiale U.0019542);
9. Autorizzazione preventiva per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto di depurazione delle acque meteoriche di prima pioggia e del relativo scarico su corpo idrico superficiale della Amm. Provinciale di Vicenza Servizio ambiente e territorio- unità complessa scarichi (n° registro 2/acqua/2018 del 22.01.2018)
10. Parere favorevole condizionato dell'ufficio lavori pubblici e progettazione in data 16.01.2018 Comunicazione istruttoria del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta in data 04.04.2018 al Prot. 3375
11. Parere favorevole condizionato della direzione operativa unità organizzativa Genio Civile di Vicenza in data 04.04.2018 al Prot.125304



RENDERING DEL PROGETTO APPROVATO NEL 2018



Stato di attuazione del progetto 2018

L'inizio dei lavori di cui al P.d.C. n. 2001/2018 avvenne presso lo Suap con comunicazione del 30/11/2018, Pratica n° 01286680234-28112018-1812.

Le opere edili – autorimessa interrata e magazzino al piano di campagna, furono ultimate al grezzo entro il 31/12/2019, mentre le opere di categoria “stradale”, consistenti nella realizzazione dell’ampliamento del parcheggio, sono ancora in corso di esecuzione.

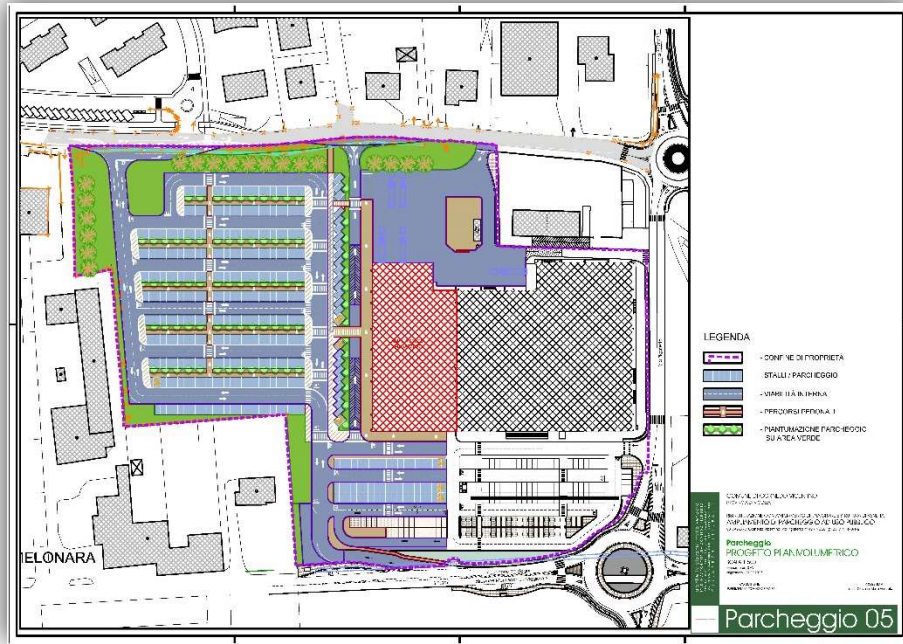


RIPRESA CON DRONE DELL'ATTUALE STATO DEI LAVORI

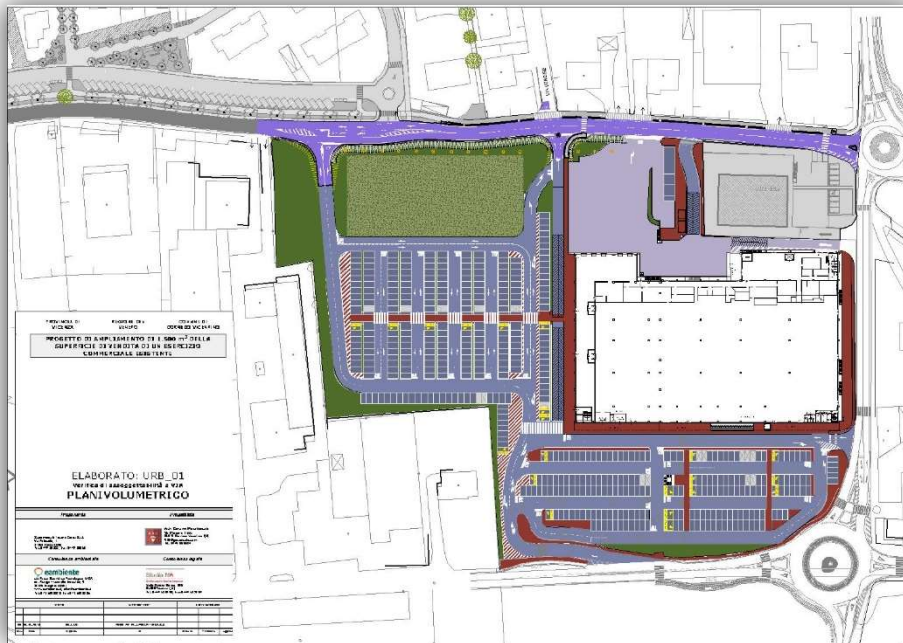
Come è agile comprendere dalla immagine, la parte edile risulta completata al grezzo, mentre il contratto di realizzazione del nuovo parcheggio (in continuità con quello completato nel 2010) risulta attuato in misura pari a 86% in base agli stati di avanzamento; il completamento dell’opera richiede 50 giorni lavorativi.



Varianti rispetto al progetto approvato



Planivolumetrico del progetto approvato nel 2018



PLANIVOLUMETRICO IN VARIANTE 2020-2021



Le modifiche prese in considerazione nella presente variante sono di due ordini:

1. Ampliamento della Superficie di Vendita “SV” della grande struttura agibile dal 24/06/2010;
2. Variante distributiva ai parcheggi da cedere o vincolare ad uso pubblico;

Questo secondo punto risulta immediatamente evidente per la rotazione di novanta gradi della distribuzione degli stalli ma, ancor di più, per la previsione della creazione di un portico coperto quale “dorsale” del parcheggio.

il combinato disposto di queste modifiche rispetto al progetto 2018, comporta il **vantaggio per la utenza** di veder **ridotti e razionalizzati i percorsi** massimi tra punto vendita e stalli, con , in più, la possibilità di usufruire di un **portico coperto** dedicato alla protezione del transito pedonale, alla protezione dal maltempo e dagli eccessi climatici; lungo il portico sono inoltre organizzati gli stalli per disabili, i **parcheggi “rosa”**, ossia stalli da riservare alle donne in gravidanza o con bimbi molto piccoli e i depositi carrelli.



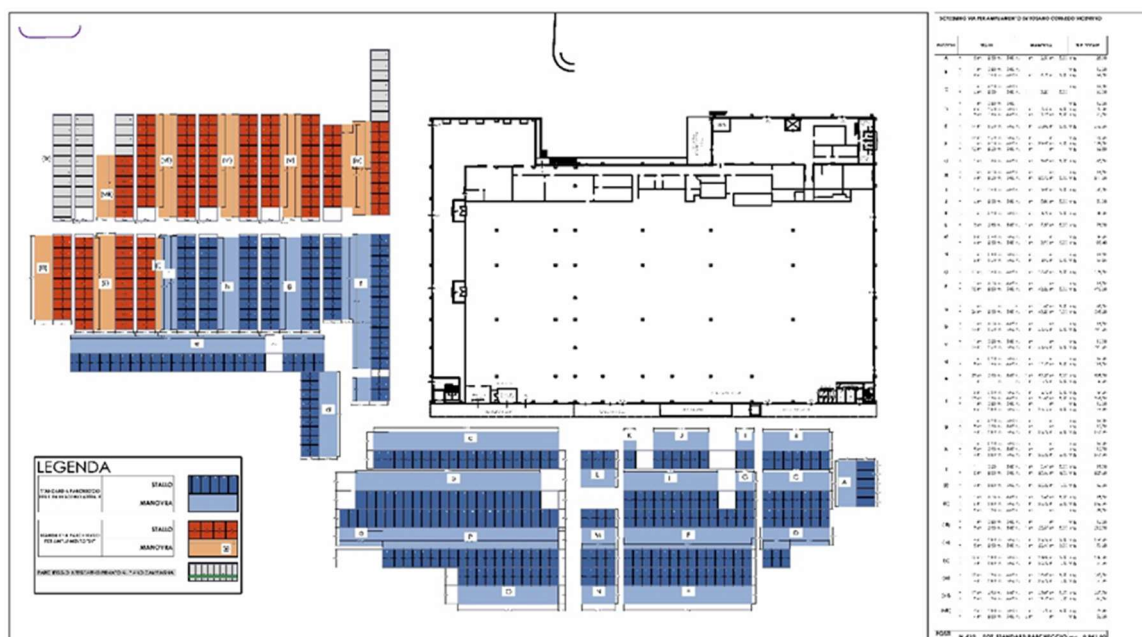
Simulazione grafica con vista da nord-ovest del parcheggio clienti



Simulazione grafica con vista da sud-ovest del complesso in variante

Verifica degli Standard per il Commercio

Nonostante che la razionalizzazione delle aree scoperte sembri, a prima vista, aver compresso la disponibilità di parcheggi, in realtà lo STANDARD A PARCHEGGIO per il commercio soddisfa pienamente il fabbisogno come determinato dalla vigente normativa.





Nella immagine precedente, si vede la tavola STD_002, ove si può verificare che – una volta individuata un “SV” complessiva variata sino a mq. 5.500 e applicato l’indice di mq./mq. 1,80 (ex art. 3.1.a L.R. 50/2012 e art. 5.4.a e 5.5 regolamento n. 1/2013) – sono reperiti e resi disponibili complessivamente mq. 9.900 di standard a parcheggio costituito da stalli e area di stretta manovra.

Nell’immagine, gli spazi blu e celeste si riferiscono agli standard urbanistici già impegnati con la costruzione originaria della grande struttura di vendita 2008/2010 entro piano urbanistico attuativo; mentre, gli spazi di colore arancio e rosso corrispondono agli standard generati dall’incremento della superficie di vendita in variante.

Anche nella presente variante, si accoglie la pregressa prescrizione prot. n. 15990 del 25/09/2015 rilasciata per competenza dell’Ufficio LL.PP. del Comune, in base alla quale la larghezza degli stalli nel nuovo parcheggio è pari a cm. 280.

Alberature di mitigazione

Per le alberature del parcheggio, si adottano le prescrizioni del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”, elaborato n. 6 del Piano Interventi del 2015.

Sono particolarmente cogenti per il presente progetto gli articoli: 1.1.c (commi 1,2,3); 1.2.1.f comma 2; e, soprattutto per ragioni di analogia del progetto in esame, il capo 2.2 “PROGETTAZIONE AMBITO PRODUTTIVO” del PQMA. Con ciò, si prevede che vengano posti in essere gli obiettivi dell’art. 2.2.2. “inserimento paesaggistico e opere di mitigazione”, atti a:

- mitigare gli impatti visivi sul paesaggio;
- realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei...) dal punto di vista percettivo/visivo;
- valorizzare, quando presenti, gli elementi caratterizzanti il paesaggio e/o di valenza storico-culturale (corsi d’acqua, tracciati storici, elementi arborei, ecc.)

in particolare, questo terzo punto ha trovato una sua attuazione già a partire dal 2016 quando – con CILA per miglioramento fondiario protocollata in data 10/03/2016 – furono trapiantati una dozzina di gelsi pluridecennali, al fine di salvaguardarli come bene storico-culturale (data la storica fiorente economia della seta condotta in questo comune fino agli anni cinquanta del ‘900).



Questi gelsi, formano oggi un filare lungo via Campagna, secondo i fini del citato art. 2.2.2 e con le modalità del Capo 4, artt. 4.2, 4.5, 4.9.



In conclusione, le essenze da piantumare saranno selezionate tra quelle consigliate nel Prontuario, ovvero:

Essenze arboree 1

Acer campestre Acero campestre

Morus sp. Gelso

Ulmus minor Olmo campestre

Alnus glutinosa Ontano nero

Alnus incana Ontano bianco

Celtis australis Bagolaro

Salix alba Salice bianco

Tilia sp Tiglio

Quercus sp. Quercia

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Acer platanoides

Carpinus betulus

Quercus robur

Tilia cordata

Ulmus minor

Alnus glutinosa

Le fasce di verde create lungo i confini sud-ovest e nord-ovest, saranno selezionate delle Essenze arbustive tra quelle suggerite dal prontuario, ovvero:

Crateaegus pyracantha Biancospino

Salix alba Salice bianco

Cornus sanguinea Sanguinello

Cornus mas Corniolo

Ligustrum vulgare Ligustro

Viburnum lantana Viburno lantana



Ciclo dell'acqua

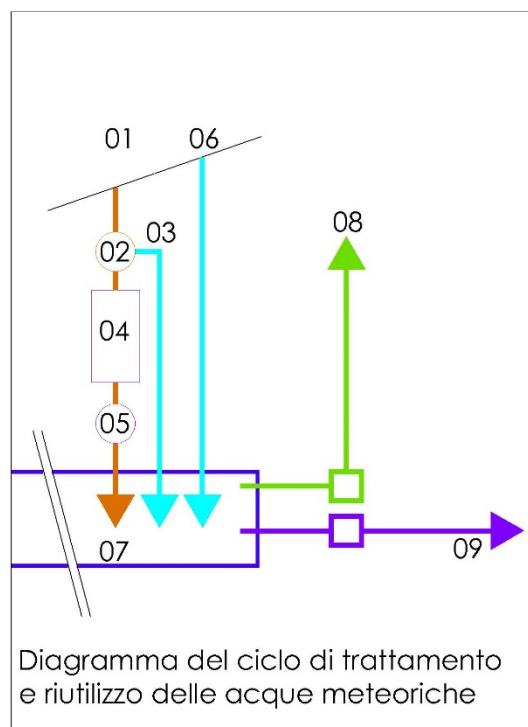
L'obiettivo della INVARIANZA IDRAULICA è ottenuto per mezzo del processo di accumulazione dell'acqua meteorica nel bacino di laminazione che è stato autorizzato dal Consorzio di Bonifica APV nel corso del procedimento amministrativo del 2018. (vedasi a riguardo: Comunicazione istruttoria del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta in data 04.04.2018 al Prot. 3375. **Parere favorevole** condizionato della direzione operativa unità organizzativa **Genio Civile di Vicenza** in data 04.04.2018 al Prot.125304).

Tale parere favorevole del 2018, è stato perfezionato il successivo anno con la stipula del **Contratto oneroso di Concessione Idraulica** - identificato con il numero 242/2019 - per lo scarico limitato ad 11 litri per secondo, nel corso d'acqua demaniale denominato "Roggia dei Lecchi" da parte della richiedente ditta "Supermercati Tosano srl".

Solo le acque provenienti dalla copertura (e quindi prive di detriti oleosi e sabbiosi) vengono conferite direttamente nella vasca interrata, ad esse si aggiungono le acque di seconda pioggia, gestite dal sistema di trattamento delle acque di prima pioggia (pozzetto deviatore, vasca di decantazione, pozzetto desoleatore), mentre le cosiddette acque "di prima pioggia" contenenti potenzialmente residui oleosi e sabbiosi dalla pavimentazione del parcheggio, vengono filtrati mediante l'impianto di trattamento delle acque - per l'appunto - di prima pioggia.

Si noti il punto 08 dello schema, il quale indica il collegamento - governato da una pompa elettrica ad immersione - il quale è destinato ad alimentare la rete di irrigazione dell'intero parcheggio e delle essenze al perimetro di esso.

In tal modo, **l'utilizzo prevalente delle acque meteoriche sarà la loro reimmissione nel ciclo di irrigazione e la loro lenta dispersione dalle radici al terreno**, come avveniva precedentemente ai lavori.



LEGENDA:	
01	Acque di prima pioggia da parcheggio
02	Pozzetto deviatore
03	Acque di seconda pioggia
04	Vasca di trattamento acque prima pioggia (desabbiatore)
05	Pozzetto desoleatore a coalescenza
06	Acque meteoriche da manto di copertura
07	Bacino di laminazione
08	Invio acqua depurata all'impianto di irrigazione del parcheggio
09	Invio acqua depurata alla "Roggia dei Lecchi" (max. 11 litri/min.)

Il bacino di laminazione, avente capacità di 1.600 metri cubi, e l'impianto di trattamento delle acque di prima pioggia con una capacità di trattamento della pioggia proveniente da mq. 22.000, sono state le prime opere realizzate in questo cantiere, in conformità alle prescrizioni emanate dagli enti competenti: Provincia di Vicenza e consorzio APV.

riportiamo a titolo rappresentativo, alcune immagini delle fasi di realizzazione dell'impianto.



Vasca per prima pioggia



Lavori di posa degli elementi prefabbricati metri 3x2x2



Il bacino ha una larghezza di circa metri 14 ed una lunghezza di metri 67,50

L'immagine finale dell'intervento

riportiamo infine alcune immagini fotoritoccate che rappresentano la renderizzazione dell'immagine finale del parcheggio con, sullo sfondo, quello che è oggi il nuovo magazzino e che – nel corso del presente procedimento – si vuole parzialmente modificare in superficie di vendita aggiuntiva per la Grande struttura di Vendita esistente.



Vista aerea dall'angolo Ovest – sotto: Vista dall'angolo Nord-est



Immagini dall'interno del parcheggio con vista ad altezza d'uomo









Cornedo Vicentino, 16 giugno 2020

Distinti saluti

Il progettista
Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
Arch. Giovanni M. Vencato
**GIOVANNI MARIA
VENCATO**
n° 539

A blue professional stamp of the architect Giovanni Maria Vencato. The stamp includes the text 'ARCHITETTO Sezione A/a' and 'n° 539'. There is a blue signature over the stamp.