



REGIONE DEL VENETO

REGIONE VENETO

**PROVINCIA DI VICENZA
COMUNE DI VICENZA (VI)**



**PROVINCIA
DI VICENZA**

STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE

ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.-art. 10 L.R. 4/2016

AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA DI UNA GRANDE STRUTTURA NEL COMUNE DI VICENZA (VI)

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

GIUGNO 2024

IL PROPONENTE

City Est S.r.l.

Galliera del Pozzo Rosso, 13
36100 Vicenza (VI)

IL COMMITTENTE

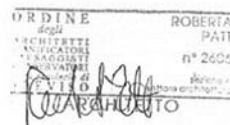


C.G. Investa S.r.l. socio unico

C.G. Investa S.r.l. socio unico (VI) - Via
Nazionale 171/A 36056 Tezze sul Brenta

Tel.0424.56.10.35 – email
m.volpe@cginvesta.it

I RELATORI



COORDINAMENTO

Mirko Volpe

INDICE

3. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE	2
3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	2
3.2 STATO ATTUALE DELL'AMBITO	5
3.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.....	5
3.3.1 Idraulica.....	11
3.4 DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	13

3. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Il Quadro di Riferimento Progettuale descrive nel dettaglio il progetto oggetto dell'istanza e le soluzioni adottate a seguito degli studi effettuati, nonché l'inquadramento nel territorio, inteso come sito e come area vasta interessata dalla realizzazione dell'intervento. Esso illustra, nella maniera più completa ed esaustiva possibile, le diverse scelte progettuali, nonché le misure, i provvedimenti e gli interventi che il proponente ritiene opportuno adottare, ai fini del migliore inserimento dell'opera nel contesto ambientale.

3.1 Inquadramento territoriale

L'area in cui s'intende realizzare la grande struttura di vendita in oggetto è ubicata a Vicenza, Comune italiano di 110133 abitanti al 28/02/2023 (ISTAT), il cui territorio comunale si estende per 80,57 km², ad una quota altimetrica di 39 m s.l.m. nel quadrante sud-est della Regione Veneto.

Vicenza è da secoli un importante crocevia del Nordest italiano e pertanto ben servita soprattutto sotto il profilo stradale. Esistono due autostrade che servono la città:

- l'A4 Serenissima che passa a sud della città, attraverso due gallerie sotto i colli Berici correndo, per alcuni tratti, affiancata alla tangenziale sud. All'autostrada si accede tramite i caselli di: Vicenza Ovest: il casello principale della città, e Vicenza Est: aperti nel 1961
- l'A31 Valdastico che si raccorda all'A4 tra i caselli Est e Ovest e che attraversa la zona da Nord-Est a Sud-Est del capoluogo. A questa autostrada si accede direttamente dal casello di Vicenza Nord aperto nel 1976 o tramite lo svincolo di raccordo con il casello di Vicenza Est dell'A4 Serenissima.

Per Vicenza passano inoltre diverse strade statali:

- la SS11 Padana Superiore, molto trafficata sia nel tratto per Padova, sia in quello per Verona.
- la SS53 Postumia diretta a Treviso, che coincide in alcuni tratti con la vecchia via romana Postumia
- la ex SS46 del Pasubio che collega la città a Trento
- la ex SS247 Riviera Berica che arriva a Este (PD)
- la ex SS248 Schiavonesca-Marosticana proveniente da Bassano del Grappa.

Due circonvallazioni cingono la città.

- La Circonvallazione Interna
- La Circonvallazione Esterna

Infine la Tangenziale Sud corre, per alcuni tratti, parallela all'autostrada A4, utilizza anch'essa due gallerie sotto i Colli Berici, che erano originariamente utilizzate per l'autostrada A4, inizia dalla zona del parco commerciale "Le Piramidi", a Torri di Quartesolo, e arriva fino al casello di Vicenza Ovest, in zona Fiera. Nell'estate 2023 sono terminati i lavori per il primo tronco della Tangenziale Nord

(chiamato Bretella dell'Albera) dalla zona di Ponte Alto fino al comune di Costabissara con lo scopo di sgravare il traffico pesante di viale del Sole.

Il trasporto pubblico locale di Vicenza si caratterizza per una rete urbana di autobus gestita da SVT - Società Vicentina Trasporti. Infine, Vicenza è posta sull'asse ferroviario Milano-Venezia.



Figura 3-1 – Inquadramento territoriale provinciale dell'ambito d'intervento (Fonte: Google Earth)

Il territorio comunale confina con i comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino e Torri di Quartesolo.



Figura 3-2 – Inquadramento territoriale dell'ambito d'intervento (Fonte: Google Earth)

L'intervento oggetto del presente S.I.A., si colloca nella porzione sud-orientale del Comune di Vicenza (VI), nella frazione di Setteca', al confine con il territorio comunale di Torri di Quartesolo.

Più specificatamente, l'ambito del parco commerciale denominato "Parco Commerciale di Vicenza Est" è localizzato tra viale Serenissima e la SR11 "Padana Superiore", in un contesto già fortemente urbanizzato.

Le principali direttrici infrastrutturali afferenti all'area oggetto di studio risultano essere la SR11 "Padana Superiore", Viale della Serenissima, Via Scolari e Strada Setteca'.

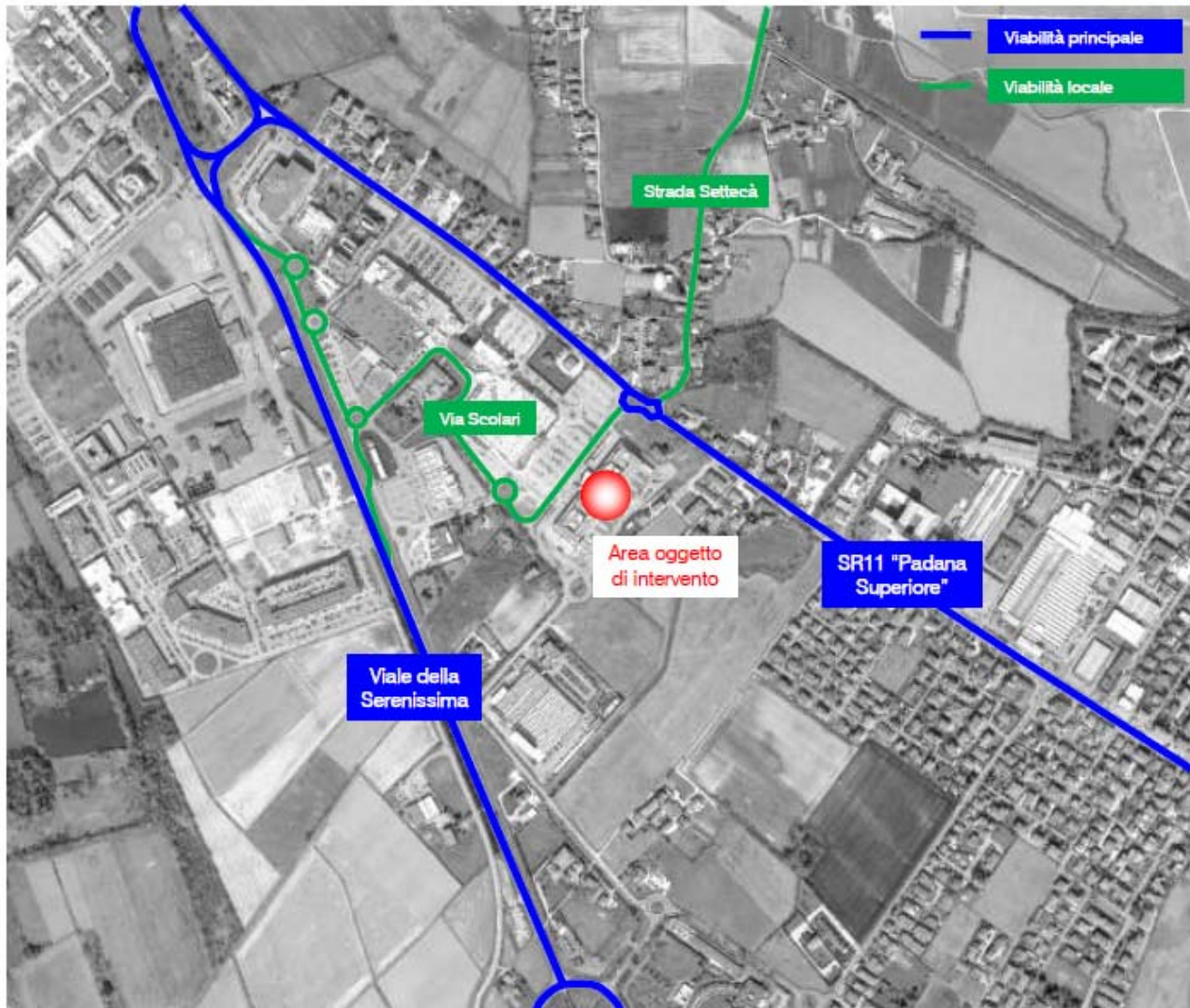


Figura 3-3 – Rete stradale di adduzione all'ambito oggetto di intervento (Fonte: Studio di Impatto Viabilistico - Logit S.r.l.)

3.2 Stato attuale dell'ambito

Allo stato attuale, l'ambito d'intervento si presenta come unico compendio denominato "Parco Commerciale Vicenza Est" all'interno del quale sono ubicate alcune strutture commerciali, delle quali la più grande è il Centro Commerciale "Palladio" aperto nel 1993 e ampliato nel 2001 e nel 2002.

Altre insegne commerciali presenti all'interno del Parco sono: Eurospin ed Euronics. Il Parco è dotato, oltre a strutture edilizie di tipo direzionale e alcuni servizi, di ampie aree a parcheggio a servizio della clientela.

Nello specifico all'interno del fabbricato oggetto di valutazione è stata rilasciata un'autorizzazione commerciale della tipologia non alimentare di 7.765 mq. Di seguito si riportano le informazioni specifiche riferite al progetto oggetto di istanza.

3.3 Descrizione dello stato di fatto

Il comparto immobiliare oggetto di intervento è costituito da un fabbricato a destinazione mista e dalle relative pertinenze adibite ad aree a verde e parcheggio. L'edificio, che si erige nella porzione sud-ovest del lotto, è realizzato con struttura portante in cemento armato precompresso e tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati in c.a., colorati in opera ed in parte rivestiti con pannelli metallici; le facciate sono completate, al piano primo e secondo, da ampie finestre in alluminio ed al piano terra da una serie di vetrine espositive. Il fabbricato ha una geometria regolare, la pianta è inscritta in un rettangolo di dimensioni massime pari a circa 178x71m, si sviluppa su tre piani fuori terra con copertura piana ed un piano interrato, distribuiti da 4 vani scala completi di ascensori che ripartiscono la diverse unità su tutti piani.

Il piano interrato è adibito ad autorimessa, la porzione individuata ai sub 156-157-184-200 è di proprietà esclusiva di Intesa San Paolo S.p.A. ed a servizio dell'unità 1 mentre i restanti posti auto sono a servizio del resto del complesso. Sono presenti inoltre i locali tecnici, le rampe di accesso ed un'area scoperta localizzata centralmente alla facciata principale. Quest'ultima era stata originariamente progettata per ospitare i collegamenti verticali esterni dell'immobile, quindi le scale mobili di accesso allo spazio esterno esclusivo del complesso, recentemente demolite, ed una torre ascensore che avrebbe dovuto ospitare due ascensori che non furono mai installati. A protezione di questo "ingresso" fu realizzata un'ampia pensilina che nel corso del 2023 è stata demolita con il proposito di realizzarne una nuova maggiormente integrata alle nuove progettualità in corso di esecuzione. Complessivamente l'interrato conta 534 posti auto sviluppandosi su una superficie di circa 14053mq comprese le aree di manovra.

Studio di Impatto Ambientale
Ampliamento GSV nel Comune di Vicenza



Figura 3-4 – Stralcio pianta piano interrato

Il piano terra, completamente a destinazione commerciale, è costituito da 5 unità ognuna disposta lungo l'asse nord – ovest/ sud-est caratterizzate da un'area di vendita/esposizione che si affaccia su via Scolari ed una porzione adibita a magazzini e locali di servizio che si affaccia sull'altro lato dove percorre la viabilità interna/di servizio del lotto.

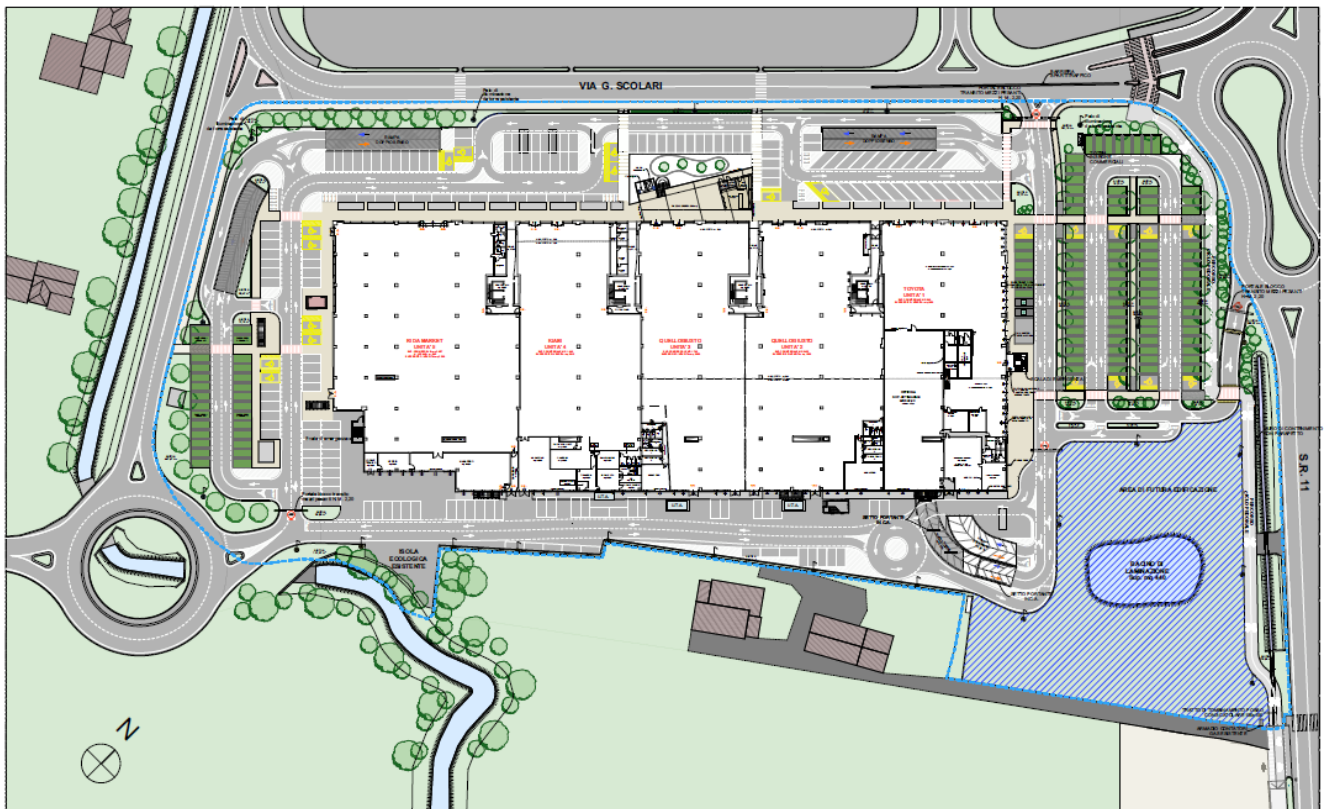


Figura 3-5 – Stralcio pianta attacco a terra

Le unità, che si sviluppano in pianta totalmente sulla superficie coperta del fabbricato stesso, sono, per convenzione, numerate da 1 a 5 a partire da nord verso sud: nelle unità 2, 4 e 5 sono insediate attività commerciali (rispettivamente Quello giusto srl – Kiabi srl – Rida Market srl) mentre nelle unità 1 e 3 sono ad oggi in corso interventi di manutenzione straordinaria per rendere i locali idonei alle esigenze dei già noti futuri fruitori.

Le superfici di vendita (sv) autorizzate sono le seguenti:

- Unità 1: Oliviero srl (promissaria locataria) - sv autorizzata = 1650mq
- Unità 2: Quello Giusto srl – sv autorizzata = 1950mq
- Unità 3: Quello Giusto srl (promissaria locataria) – sv autorizzata = 0mq
- Unità 4: Kiabi – sv autorizzata = 2015mq
- Unità 5: Rida market srl - sv autorizzata = 2150mq



Figura 3-6 – Planimetria pianta piano terra con indicazione delle singole autorizzazioni commerciali

Il piano primo è costituito da due porzioni: a sud-est un'area di circa 4750mq adibita a parcheggio scoperto, spazi pedonali e di passaggio, scale di emergenza; a nord-ovest il proseguimento del fabbricato. Il parcheggio con una superficie di circa 3813mq compresi gli spazi di manovra e la corsia di accesso conta 150 posti auto autorizzati a servizio delle attività artigianali e direzionali di futuro insediamento ed è accessibile da una rampa ad oggi in corso di costruzione. Il piano primo del fabbricato, che si estende su un'area di circa 178mx41m, è costituito da molteplici unità quasi

esclusivamente a destinazione artigianale fatta eccezione per un'unità ad uso commerciale di circa 133mq lordi (contraddistinta ai sub 30 e porzione del sub 71) ed un'unità ad uso direzionale di 263mq lordi (contraddistinta al sub 75). Con riferimento ai precedenti edilizi si precisa che ad oggi le opere risultano incomplete ed i locali non sono agibili, fatta eccezione per il sub 75.

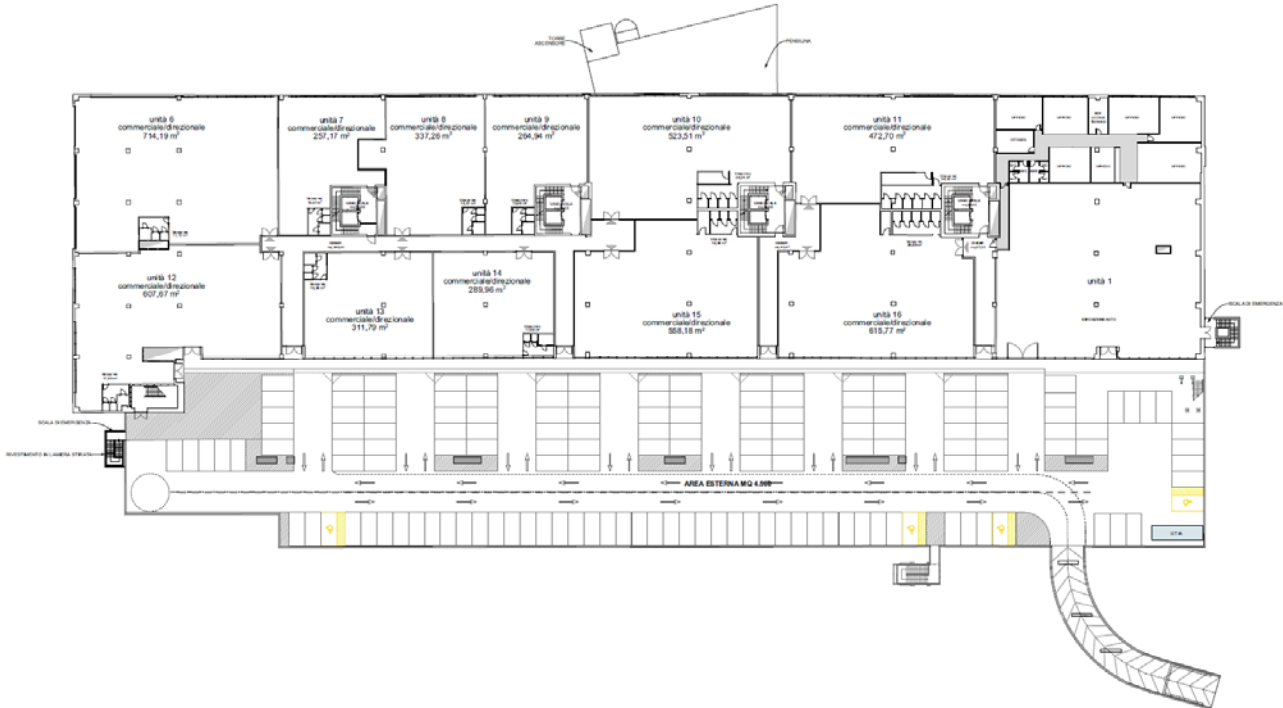


Figura 3-7 – Stralcio tavola piano primo

Il piano secondo è caratterizzato da una superficie in pianta di circa 170mx38m con destinazione direzionale, allo stato di fatto le opere di cui ai precedenti titoli edilizi che prevedevano l'insediamento di 11 attività direzionali risultano parzialmente completate ed il piano non è agibile fatta eccezione per alcuni vani scala. Il piano è caratterizzato da una terrazza comune scoperta lungo i lati nord-ovest e sud-ovest e dalla presenza di 5 terrazze interne praticabili che fungono anche da pozzo di luce per le unità site al piano inferiore.

Studio di Impatto Ambientale
Ampliamento GSV nel Comune di Vicenza

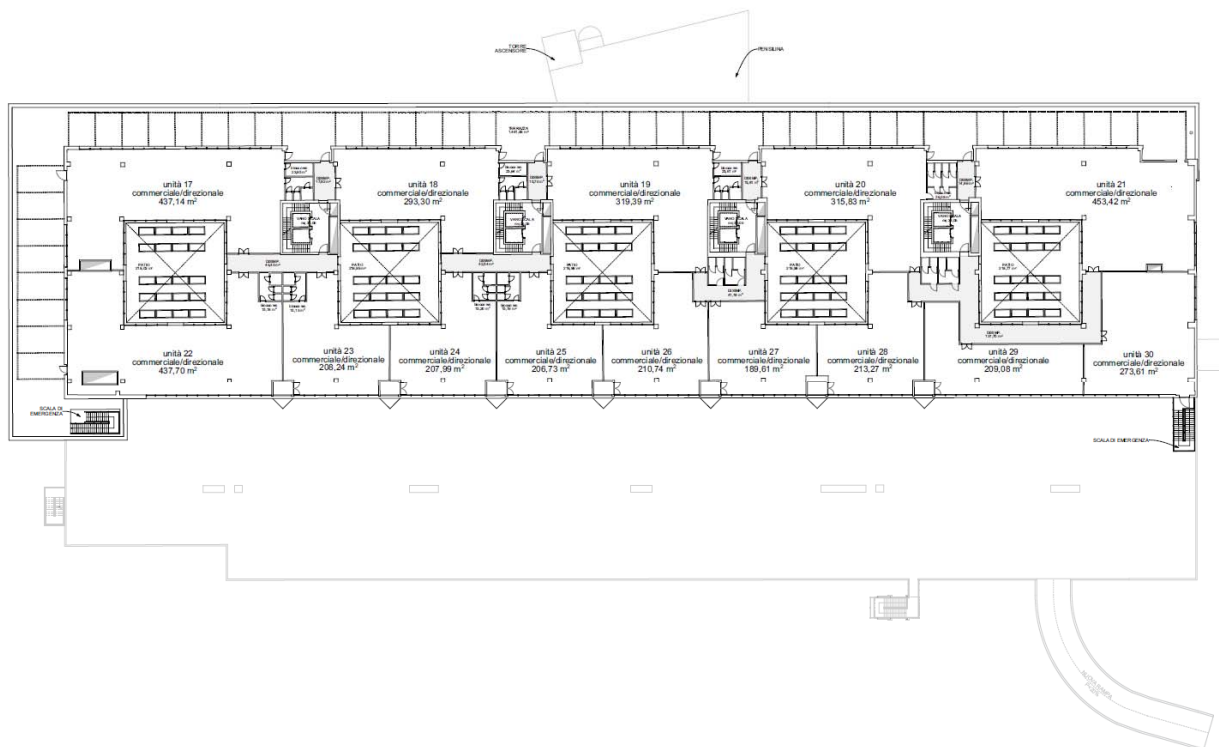


Figura 3-8 – Stralcio tavola piano secondo

L'area di pertinenza del fabbricato (intero mappale 654) è costituita da aree destinate a parcheggio, aree per lo scarico di merci a servizio delle attività insediate/da insediarsi, zone di passaggio pedonali ed aree a verde/aiuole. Per quanto riguarda le aree a parcheggio lo spazio scoperto ospita 284 posti auto su una superficie di circa 7001 mq comprese le aree di manovra così come identificate nei regolamenti del Comune di Vicenza. Inoltre, centralmente alla facciata principale su via Scolari, dove sorgeva l'ampia pensilina recentemente demolita, è presente un "vuoto sul piano interrato" di circa 230mq, dal quale si erige il vano ascensore dal piano interrato. Sul lato est, in prossimità dell'unità 5, è presente l'isola ecologica.

La suddetta area è stata recentemente oggetto di una importante riqualificazione che ha apportato un significativo miglioramento alla precaria situazione di degrado precedentemente in essere. L'intervento è stato autorizzato con PdC NUT 2472/2023 del 25-10-2023 e succ. varianti ed ha previsto:

- il ripristino dei manti pavimentati con il ridisegno degli stalli secondo un layout distributivo più razionale rispetto a quello esistente, nonché il rifacimento di tutte le aree e delle aiuole piantumate, il rifacimento dell'impianto di illuminazione esterna (in corso di esecuzione, si rimanda al paragrafo 4 punto g) e la manutenzione delle reti tecnologiche esistenti;
- la realizzazione di n. 28 stalli nella porzione sud del lotto con superficie drenante pari a 275mq;

-la realizzazione di un tratto di pista ciclabile in prosecuzione a quella già esistente proveniente dal Centro Palladio e di raccordo con quella di prossima realizzazione oltre il lotto di City Est lungo la S.R. 11 verso Padova;

-la sistemazione delle aree del comparto poste lungo la SR 11 del fabbricato dimesse/edificate mediante la demolizione del fabbricato residenziale esistente in stato di abbandono e la realizzazione di un parcheggio pertinenziale alle unità esistenti opportunamente attrezzato con spazi a verde di arredo e da spazi per la piantumazione di essenze che garantiscano un'adeguata ombreggiatura agli stalli previsti. Il parcheggio è localizzato nella porzione nord-ovest del lotto, ed in accordo con l'ufficio tecnico, è stata realizzata una bretella di raccordo con la rotatoria "a fagiolo" esistente sulla S.R. 11 verso Padova. Il parcheggio ospita 96 stalli di cui 9 per utenti disabili e 2 dotati di colonnina per ricarica di veicoli elettrici, gli stalli sono drenanti fatta eccezione per quelli per utenti DA e per le vie di accesso. In ottemperanza alla DGRV 2948/2009, in seguito alla maggiore impermeabilizzazione delle aree su descritte, è prevista la realizzazione di un volume superficiale di invaso (440 mq di superficie) da collocarsi in adiacenza al nuovo parcheggio, nella porzione nord-est del lotto, la restante area di circa 3710mq è attualmente non utilizzata e se ne prevede una futura edificazione in quanto area urbanisticamente edificabile. Le aree a verde occupano una superficie totale di circa 2471mq, nel conteggio non sono state prese in considerazione né l'area di circa 3710mq in quanto di futura edificazione né il bacino d'invaso che sarà o interrato o spostato in funzione delle future progettualità. Si precisa che ad oggi il nuovo parcheggio è realizzato ed aperto ai fruitori del centro City Est, sono in corso di realizzazione la rampa di accesso al parcheggio del piano primo, rampa localizzata all'angolo nord-est del fabbricato, ed il vano scala di emergenza adiacente alla stessa.

Il compendio immobiliare è costituito da aree destinate a parcheggio coperte e scoperte:

-i posti auto coperti sono siti al piano interrato per un totale di 534 sviluppandosi su una superficie di circa 14053mq comprese le aree di manovra;

-i posti auto scoperti sono siti sul piazzale esterno (284 su 7001mq) ed al piano primo (150 su 3813mq), per complessivi 434 posti auto su 10814mq comprese le aree di manovra e passaggio, di cui:

- stalli dedicati ad utenti disabili opportunamente dimensionati nella misura di 1 posto ogni 50 o frazione secondo normativa vigente;
- 2 stalli dedicati alla ricarica di colonnine di auto elettriche, localizzati negli stalli autorizzati lungo il lato nord del fabbricato;
- parcheggi di recente realizzazione, autorizzati con PDC 2472/2023 del 25-10-2023, drenanti per una superficie complessiva di 1101mq (275+826).

Si precisa che la superficie a parcheggio indicata è stata calcolata come indicato nei regolamenti comunali.

3.3.1 Idraulica

Allo stato attuale la struttura commerciale è dotata di sistemi di raccolta, trattamento e delle acque di prima pioggia, oltre all'autorizzazione allo scarico rilasciata dal Consorzio di Bonifica Medio Astico. Di seguito si riporta uno stralcio della tavola delle reti idrauliche alla quale si rinvia per una visione esaustiva.

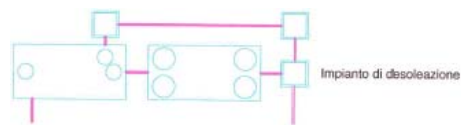


LEGENDA

— Contine di proprietà

ACQUE METEORICHE

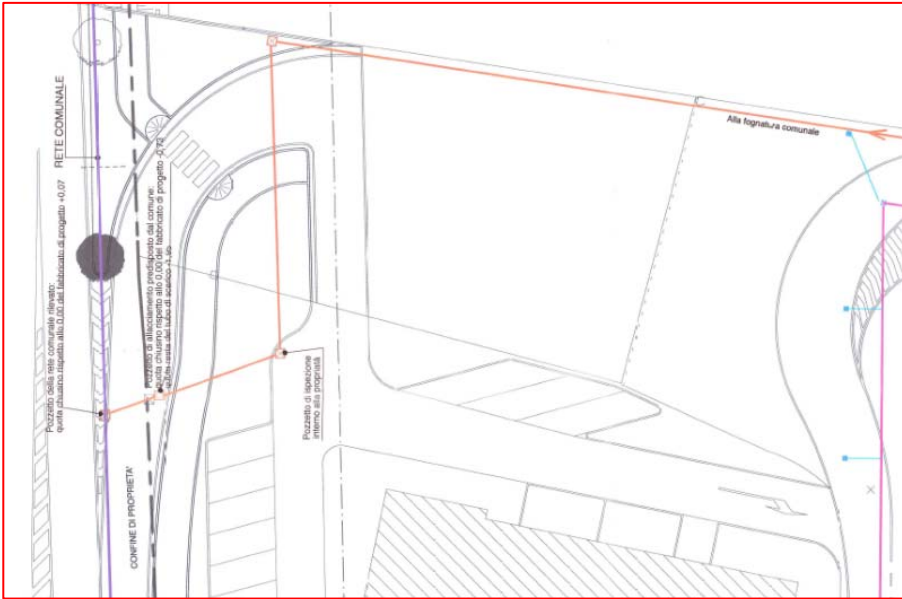
- Tubazione di scarico acque meteoriche provenienti dalla copertura.
- Pluviale
- Linea di scarico acque meteoriche scatolare da 2x2,5 m.
- Scarico acque da convogliare al desoleatore ø 80
- Tubazione di scarico acque meteoriche provenienti dalle caditoie stradali
- ☑ Pozzetto di ispezione
- ☂ Doppio pluviale proveniente dal parcheggio al piano primo.
- Caditoie di tipo stradale
- Canaletta di raccolta acque meteoriche
- ☑ Pompa di sollevamento dall'interrato



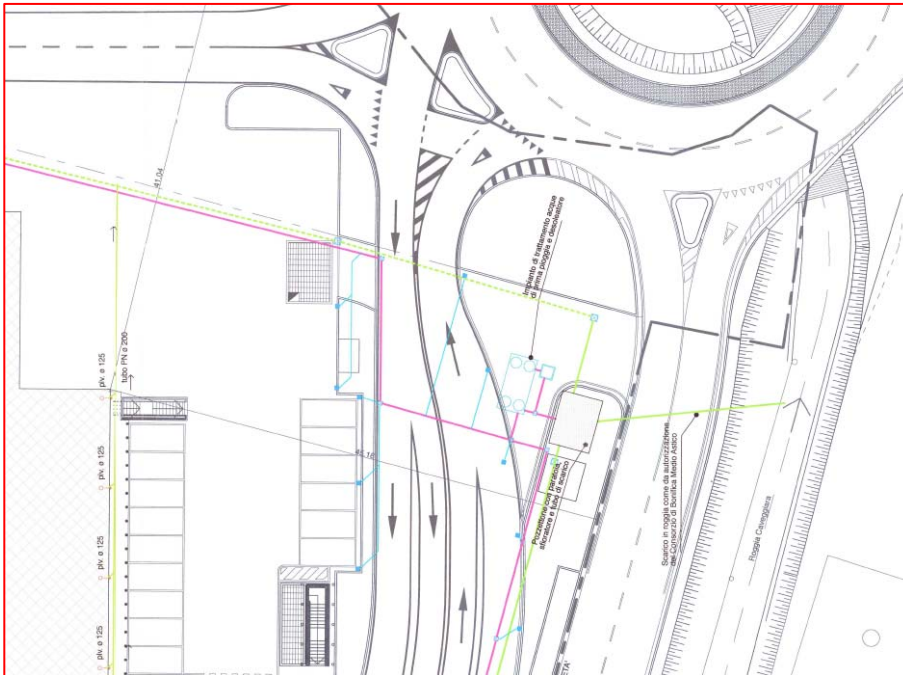
ACQUE NERE

- Tubazione di scarico acque nere esistente
- Tubazione di scarico acque nere ø 160
- Tubazione di scarico acque nere ø 125
- ☑ Sifone Firenze
- Sfiato del sifone Firenze
- Colonna di scarico dai bagni
- ☑ Pozzetto di ispezione
- Innesco provvisorio autorizzato con prot. n.° 39525 del 16/07/2007

Studio di Impatto Ambientale
Ampliamento GSV nel Comune di Vicenza



PARTICOLARE N. 1



PARTICOLARE N. 2

Figura 3-9 – Stralcio tavola dello smaltimento delle acque

3.4 Descrizione del progetto

Il progetto prevede i seguenti interventi:

- a) opere interne all'unità 1 per insediamento autosalone
- b) aumento della superficie di vendita
- c) opere di completamento e parziale cambio d'uso ai piani primo e secondo
- d) realizzazione di nuova cabina elettrica al piano interrato su piazzale scoperto
- e) riqualificazione porzione centrale attuale vuoto su piano interrato
- f) realizzazione di verde verticale rampicante e in copertura
- g) nuovo impianto di illuminazione esterna con corpi illuminanti a led
- h) nuovo impianto fotovoltaico in copertura.

a) Nella porzione nord del fabbricato, coincidente con l'unità 1 del piano terra (sub 184) e del piano primo (sub 185), è previsto l'insediamento di un'attività commerciale che si occupa di vendita di auto, pertanto saranno realizzate opere di manutenzione straordinaria per rendere il locale adeguato alle esigenze del nuovo fruitore. Al piano terra, già oggetto di modifiche prospettiche per la realizzazione di nuove forometrie lungo il lato nord-est, sarà ricavata l'area di vendita, l'officina meccanica e locali di servizio come magazzini, wc, centrale termica e saranno adeguati gli impianti elettrici e meccanici esistenti ai sensi del DM 37/2008. Al piano primo, in una porzione di immobile che si sovrappone geometricamente al piano terra per un'estensione di circa 32m x 41m saranno ricavati l'area di esposizione per le auto e gli uffici. L'accesso al piano primo avverrà sia dal vano scala comune che dal parcheggio esterno localizzato a sud-est, nonché da un vano scala di collegamento già in corso di realizzazione. La superficie di vendita, già autorizzata con autorizzazione 7892 sarà dislocata fra il piano terra ed il piano primo per un totale di 1650mq.

b) Si prevede un aumento della superficie di vendita nelle unità commerciali al piano terra di 2400mq, in particolare all'unità 3 saranno assegnati 2050mq ed all'unità 5 ulteriori 350mq. Si precisa che nell'unità 3 sono in corso opere di manutenzione straordinaria per adeguamento degli impianti e modifica di partizioni interne. Si riporta di seguito una tabella esplicativa relativa alla superficie di vendita del complesso City Est, stato di fatto e di progetto.

UNITA'	PIANO	SV ATTUALE	SV	
			AMPLIATA	SV DI PROGETTO
1	Terra/Primo	1650	0	1650
2	Terra	1950	0	1950
3	Terra	0	2050	2050
4	Terra	2015	0	2015
5	Terra	2150	350	2500
SV TOTALE		7765	2400	10165

c) Ai piani primo e secondo si prevedono opere di completamento delle unità ad oggi non ancora agibili quindi la realizzazione delle partizioni interne come da elaborati grafici allegati, la realizzazione degli impianti elettrici e meccanici, le opere di finitura ed il cambio di destinazione d'uso delle unità del piano primo da artigianale a commerciale/direzionale. Per un maggiore dettaglio si rimanda al progetto preliminare dell'impianto elettrico redatto dal per. Ind. Fabio Surian e dell'impianto termomeccanico redatto dal Per. Ind. Andrea Giangiulio ai sensi del DM 37/2008.

d) Il progetto prevede una nuova cabina elettrica da realizzare al piano interrato: tale intervento si rende necessario alla luce di eventuali nuove richieste di allacciamento ed in previsione di apertura di nuove attività da insediare al piano primo e al piano secondo, che, come già descritto nello stato di fatto, ad oggi risultano sfitte e per la maggior parte inagibili. La cabina elettrica sarà realizzata lungo il lato nord-ovest del piano interrato, in corrispondenza dell'attuale area scoperta (in futuro coperta), a ridosso della muratura esistente ed avrà uno sviluppo in pianta pari a 15.10mx3.25m con asse principale nord-sud. Sarà composta da due locali con altezza interna minima tra pavimento finito e intradosso del solaio del piano terra pari a 2.20m: un locale trasformatore, della superficie pari a 26.58mq ed un locale contatori, per una superficie pari a 16.50mq. La struttura della cabina sarà realizzata con pareti in blocco LECA dello spessore di 25cm – REI 120, mentre la pavimentazione sarà costituita da una soletta in calcestruzzo dell'altezza pari allo spessore necessario a mantenere l'altezza minima dei locali a 2.20m. In fase di realizzazione della soletta dovranno essere realizzati i vani necessari al passaggio dei cavi elettrici (nel dettaglio sono previsti 4 tubi PEAD dal diametro di 160mm) che andranno a collegarsi al locale contatori esistente.

e) La porzione centrale del complesso lungo via Scolari, come già descritto, è rimasta un'opera per lo più "incompiuta": le opere previste nei precedenti titoli edilizi (capofila UT 31049 e UT 31050), consistenti nella realizzazione di un sistema di collegamento verticale da piano interrato ai piani superiori, non furono mai completate. Questo aspetto, sommato allo stato di degrado in cui il fabbricato versava da parecchi anni, e nel perseguimento di una riqualificazione globale del complesso, ha indotto la nuova proprietà City Est srl a rivederne la configurazione mantenendone comunque gli aspetti caratteristici originari. Il progetto, che si configurerà come terza variante al Pdc NUT 2472/2023, prevederà il restringimento del foro sul piano interrato mediante la realizzazione di un nuovo solaio: saranno quindi ricavati nuovi 13 posti auto scoperti per una superficie di circa

163mq verso via Scolari ed una piazza coperta di circa 230mq verso la facciata del fabbricato che diventerà il fulcro del complesso. A copertura del piazzale sarà realizzata una nuova pensilina in acciaio, caratterizzata da 8 colonne di diam. 20cm, telaio di copertura realizzato con travi IPE 400, arcarecci h.20cm, lamiera grecata e rivestimento in lamiera liscia. Il piano interrato sarà collegato al piano terra da una scala in acciaio di nuova realizzazione (in sostituzione alle precedenti scale mobili) mentre per quanto riguarda la "torre" ascensori sarà realizzata una schermatura esterna composta da tamponamento dei vani con pareti in cartongesso e rivestimento metallico in lamiera stirata. La nuova "scatola" avrà uno sviluppo in pianta pari a 5.10x5.10m per un'altezza di circa 22.00m. La realizzazione di tale intervento prevede la demolizione, seppur parziale, della struttura in calcestruzzo armato esistente. Originariamente la "torre" prevedeva due vani ascensori, mentre con il nuovo progetto sarà mantenuto solo un vano ascensore, che collegherà piano interrato al piano terra.

A completamento della piazza, è prevista anche la realizzazione di un punto di ristoro, un piccolo chiosco bar di circa 70mq che sarà posizionato sotto la pensilina nella porzione a nord. Il bar presenta una pianta romboidale ed involucro massimo pari a circa 9.66mx9.32m ed altezza interna netta di 3m. La struttura è dotata di una piccola area ristoro interna, retro banco e locali di servizio. La struttura portante del chiosco sarà integrata alla struttura metallica della pensilina, i tamponamenti perimetrali saranno rivestiti con doghe effetto legno. L'area sotto la pensilina fungerà in parte da area di somministrazione del chiosco.

Aree a parcheggio ed a verde

Per quanto riguarda le aree a parcheggio si prevede la realizzazione di ulteriori 13 posti auto scoperti per una superficie aggiuntiva di circa 163mq, in particolare le aree destinate a parcheggio saranno le seguenti:

- posti auto coperti al piano interrato per un totale di 534 che si sviluppano su una superficie di circa 14053mq comprese le aree di manovra;
- posti auto scoperti siti sul piazzale esterno (297 su una superficie di 7164mq) ed al piano primo (150 su una superficie di 3813mq), per complessivi 447 posti auto su 10977mq comprese le aree di manovra e passaggio, di cui:
 - ✓ stalli dedicati ad utenti disabili opportunamente dimensionati nella misura di 1 posto ogni 50 o frazione secondo normativa vigente;
 - ✓ 2 stalli dedicati alla ricarica di colonnine di auto elettriche, localizzati negli stalli autorizzati lungo il lato nord del fabbricato;
 - ✓ parcheggi di recente realizzazione, autorizzati con PDC 2472/2023 del 25-10-2023, drenanti per una superficie complessiva di 1101mq (275+826).

Le aree a verde occuperanno una superficie totale di circa 2471mq.

f) Il progetto prevede l'implementazione del verde in copertura e sulla facciata principale prospiciente via Scolari con funzioni di mitigazione e riduzione dell'impatto ambientale, assorbimento della CO2 e caratterizzazione architettonica del fabbricato. La soluzione tecnica si articola su due zone di intervento:

- ✓ In copertura: il progetto ha già previsto la recente demolizione delle pannellature di parete delle quattro centrali termiche e la rimozione di tutti i componenti tecnologici ed impiantistici, mantenendo la sola soletta in c.a. di ripartizione dei carichi e la struttura in acciaio principale. L'idea è quella di creare in queste aree delle aiuole verdi caratterizzate da piante anche ad alto fusto oltre che rampicanti sfruttando il supporto della struttura di baraccatura in acciaio recuperata. Dette "isole verdi" consentono di mitigare l'impatto visivo delle torri vani scala sul prospetto principale e conferiscono un elemento di forte caratterizzazione architettonica. La posizione risulta inoltre congeniale anche dal punto di vista funzionale e gestionale, in quanto i vecchi locali adibiti a centrale termica erano stati dimensionati strutturalmente per supportare i carichi accidentali dei vari componenti impiantistici; carichi che risultano compatibili con quelli delle piante e del terreno. Inoltre queste aree, per la loro precedente destinazione, sono dotate di adduzione acqua e rete di scarico rendendo semplice l'implementazione di un impianto di irrigazione. Infine la posizione a ridosso dei vani scala di accesso alla copertura semplifica le attività di manutenzione, giardinaggio e pulizia.
- ✓ In facciata: il progetto prevede l'installazione sulla terrazza del secondo piano lungo il lato nord-ovest e sud-ovest di fioriere lineari posizionate sul lato interno del parapetto con essenze miste suddivise in rampicanti, nell'obiettivo ricoprire le strutture verticali esistenti in acciaio che costituiscono la pergola lineare frangisole, e in tappezzanti dal portamento arcuato e ricadente nell'obiettivo di creare una facciata verde verticale, che interesserà la porzione opaca al di sopra delle finestrate del secondo piano. In questo modo l'intero prospetto principale affacciato su via Scolari sarà caratterizzato da una sorta di "cappello verde" in grado di ridurre notevolmente l'impatto ambientale e architettonico del fabbricato. Anche in questo caso sono stati presi in esame gli aspetti gestionali e di manutenzione optando per una soluzione che permetta la facile accessibilità per le attività di giardinaggio e pulizia che verranno svolte direttamente dal terrazzo e la disponibilità dell'adduzione di acqua per l'impianto di irrigazione.

g) Il progetto prevede la completa sostituzione dell'impianto di illuminazione esterna esistente mediante l'installazione di nuovi apparecchi illuminanti fissati alle pareti perimetrali del fabbricato e lampioni su palo di altezza variabile disposti in maniera da garantire un adeguato livello di illuminazione. Essi saranno comandati localmente in manuale e tele gestiti da remoto, si accenderanno all'imbrunire e si spegneranno all'alba con orario impartito dal server di gestione. Tale illuminazione rispetterà la normativa regionale L.R.17/09 art.9 "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 “.Si riportano di seguito i requisiti e le caratteristiche tecniche dei nuovi apparecchi illuminanti:

a) avranno un'intensità luminosa massima compresa fra 0 e 0.49 candele (cd) per 1.000 lumen di flusso luminoso totale emesso a novanta gradi ed oltre;

b) sono equipaggiati di lampade a LED ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, come quelle al sodio ad alta o bassa pressione, in luogo di quelle attualmente esistenti ad efficienza luminosa inferiore.

c) sono realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta o di illuminamento medio mantenuto previsto dalle norme di sicurezza specifiche; in assenza di norme di sicurezza specifiche la luminanza media sulle superfici non deve superare 1 cd/mq;

d) sono provvisti di appositi dispositivi che abbassano i costi energetici e manutentivi, agiscono puntualmente su ciascuna lampada o in generale sull'intero impianto e riducono il flusso luminoso in misura superiore al trenta per cento rispetto al pieno regime di operatività, entro le ore ventiquattro. I corpi illuminanti saranno fissati opportunamente alle pareti del fabbricato e ai pali di tipo rastremato in acciaio zincato che dovranno rispettare l'altezza fuori terra di 15-8m. Il collegamento ai sostegni avverrà per mezzo di idoneo conduttore di protezione di terra di adeguata sezione e colorazione.

h) È prevista l'installazione in copertura di un impianto fotovoltaico con le seguenti caratteristiche minime:

- potenza di picco 178,2 kWp;
- inverter di marca primaria tipo Huawei o equivalente potenza 50,00-30,00 kW per una potenza totale pari a 180,0 kW 400V.
- monitoraggio dei consumi attraverso applicazione smartphone e interfaccia web;
- dotato di quadro di campo con protezione linea e SPD;
- pannelli di tipo monocristallino di potenza 550 W.

INDICE DELLE FIGURE

Figura 3-1 – Inquadramento territoriale provinciale dell’ambito d’intervento (Fonte: Google Earth).....	3
Figura 3-2 – Inquadramento territoriale dell’ambito d’intervento (Fonte: Google Earth).....	3
Figura 3-3 – Rete stradale di adduzione all’ambito oggetto di intervento (Fonte: Studio di Impatto Viabilistico - Logit S.r.l.)	4
Figura 3-4 – Stralcio pianta piano interrato	6
Figura 3-5 – Stralcio pianta attacco a terra	6
Figura 3-6 – Planimetria pianta piano terra con indicazione delle singole autorizzazioni commerciali	7
Figura 3-7 – Stralcio tavola piano primo.....	8
Figura 3-8 – Stralcio tavola piano secondo	9
Figura 3-9 – Stralcio tavola dello smaltimento delle acque	12