

COMUNE DI VICENZA (VI)

Opere di manutenzione straordinaria in edificio ad uso commerciale sito in Viale F. Crispi 105-107

Relazione tecnico illustrativa

Aprile 2024

IL PROGETTISTA

IT'ING PROGETTI SRL – Ing. Maria Francesca Mogentale

LC REAL ESTATE S.R.L.

Via Vittorio Emanuele II n. 50
San Martino di Lupari (PD)



via Udine 6
35142 - PADOVA
T +39.049.807.82.48

1. Premessa

La presente relazione si riferisce alle opere di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica su fabbricato ad uso commerciale sito in Viale Francesco Crispi n.105-107 nel comune di Vicenza.

2. Inquadramento urbanistico

L'area su cui sorge l'edificio oggetto d'intervento è sita in Viale Francesco Crispi n.105-107 nel comune di Vicenza ed è censita al catasto terreni al foglio n.45, mappale 10 del C.C. di Vicenza. L'area è identificata nel vigente Piano degli Interventi come "*Ambiti di intervento: residenziale di perequazione*", disciplinata dall'art. 59 delle NTO.

L'area è caratterizzata da una forma regolare di circa 5800mq catastali e presenta i seguenti elementi di confine:

- Lato nord: mappali 12 e 555 di altra ditta con destinazione *Ambiti di intervento - Residenziale di perequazione*;
- Lato est: *Viale Francesco Crispi* che dà accesso al lotto;
- Lato sud: mappale 1199 di altra ditta con destinazione *ZTO D - Insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento*;
- Lato ovest: *Via Domenico Piccoli* che dà accesso al lotto.

3. Titoli abilitativi e stato di fatto

L'immobile risale a tempi antecedenti al 1967 ed è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso P.G. 10214 R.P. 2099 Pratica n. 1796 del 24.08.1959 rilasciato alla Ditta Trevisan e Girardini relativo alla costruzione fabbricato;
- Agibilità P.G. 14090 U.P. 2790 rilasciata il 18.10.1960
- Permesso P.G. 6522 del 21.05.1963 rilasciato alla Ditta Trevisan e Girardini relativo alla costruzione di un accessorio;
- Concessione P.G.11450 U.T. 21996 del 19.10.1977 rilasciato alla Signora Bianca Girardi per modifiche prospettiche lato est;
- Concessione P.G. 8500 U.T. 26343 del 03.09.1982 rilasciato alla Signora Bianca Girardi per cambio d'uso e modifiche interne;
- Concessione in sanatoria P.G.32035 U.T. 8098/CON del 30.09.1986 rilasciato alla Signora Bianca Girardi il

18.05.1994 e relativa agibilità P.G. 32035/86 del 11.04.1995

- Scia pratica n. BTTMNL34L05I177G-30012023-0835 prot. REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0096744 del 03/03/2023 per interventi di manutenzione straordinaria (sub 1-5-11), le cui opere sono in corso di esecuzione;
- Scia pratica n. BTTMNL34L05I177G-24012023-1542 prot. REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0282526 del 29/06/2023 per interventi di ristrutturazione edilizia (sub 10), le cui opere non hanno ancora avuto inizio.
- Scia pratica n. BTTMNL34L05I177G-26022024-1213 prot. REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0088811 del 28/02/2024 per interventi di manutenzione straordinaria in variante alla pratica 0835.

L'edificio oggetto di intervento si erige nella porzione nord ovest del lotto con lato nord costruito a confine. È costituito da più corpi di fabbrica con destinazione commerciale e residenziale, catastalmente censiti al NCEU come segue:

- Sub. 1, categoria catastale D08 - locale piano terra adibito a magazzino e negozio con destinazione commerciale (porzione ovest);
- Sub. 3, categoria catastale A03 - abitazione piano primo con destinazione residenziale;
- Sub. 4, categoria catastale A03 - abitazione piano primo con destinazione residenziale;
- Sub. 5, categoria catastale D08 - locale seminterrato adibito ad uffici e deposito con destinazione commerciale;
- Sub 6, 7 bcnc;
- Sub 8, bcnc – scoperto comune ai sub 1, 5;
- Sub 9, bcnc – scoperto comune ai sub 3, 4, 10, 11;
- Sub 10 categoria catastale D08 - negozio piano terra e piano interrato
- Sub 11 categoria catastale D08 – locale al piano terra adibito oggetto di intervento.

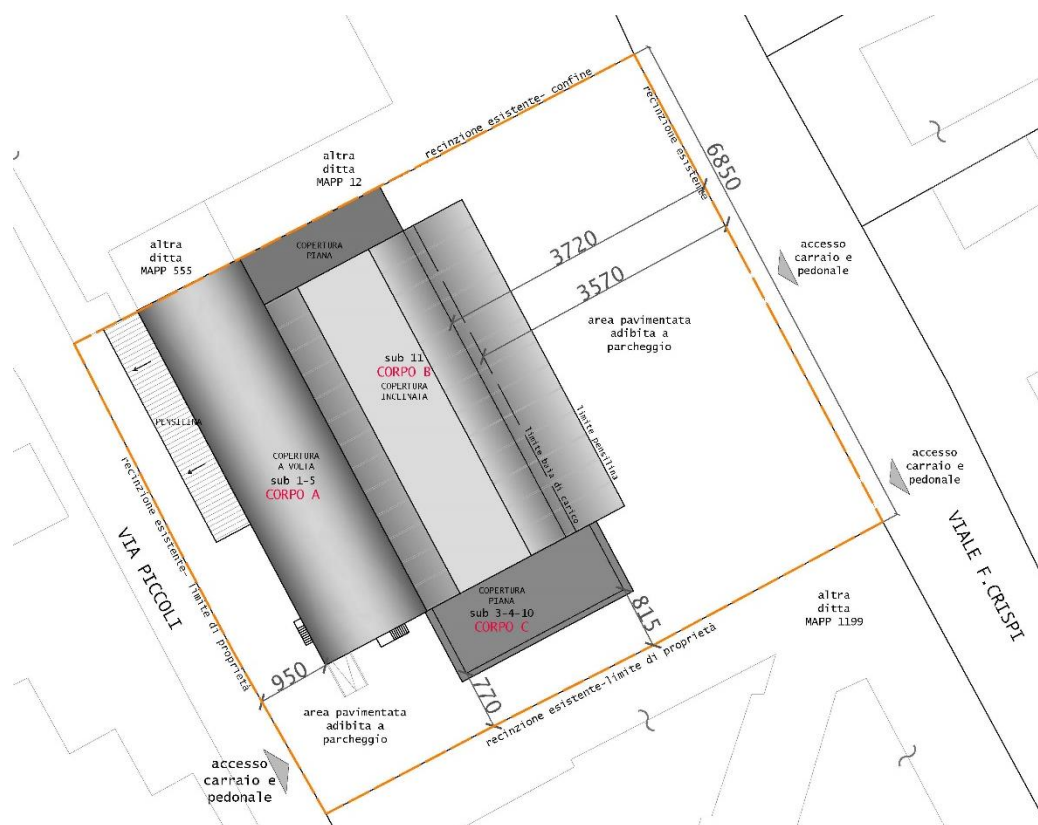
Descrizione dello stato di fatto

Dal punto di vista architettonico e morfologico, con riferimento allo stato originario, si possono distinguere più corpi edilizi:

- **CORPO A** (destinazione commerciale) caratterizzato da un ingombro massimo in pianta pari a circa 51.80mx14.75m, copertura a volta in travi reticolari prefabbricate in ca e costituito da due piani come segue:
 - o piano seminterrato censito con il **sub 5** (categoria catastale D08): costituito principalmente da un locale di deposito, 2 uffici, un wc con antiwc ed un ripostiglio; altezza interna pari a 2.95m sotto trave; l'accesso avviene da una rampa posta lungo il lato sud. Ancorata alla parete ovest vi è una pensilina realizzata in struttura di acciaio a sbalzo.
 - o piano terra (rialzato) censito con il **sub 1** (categoria catastale D08) costituito da un locale principale, non

materialmente suddiviso, destinato in parte a vendita commerciale aperta al pubblico per una superficie utile pari a 390mq e in parte a magazzino commerciale (250mq), 4 uffici, 2 wc con antiwc e l'ingresso che avviene dal lato sud dallo scoperto comune.

- **CORPO B** (destinazione commerciale) posto a nord est del lotto è costituito da un unico piano adibito a sala di deposito merci ed un piccolo magazzino con ingombro massimo in pianta pari a circa 20.40mx51m, è censito al catasto fabbricato con il **sub 11** (ex porzione sub 2). Detto corpo di fabbrica risulta collegato internamente sia al precedente corpo A che al successivo corpo C. Presenta inoltre sulla quasi totalità del lato est una baia di carico servita da una scala per l'accesso allo stesso ed una pensilina.
- **CORPO C** (destinazione mista commerciale - residenziale) caratterizzato da un ingombro massimo in pianta pari a 9.50mx23.00m è costituito da 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, come segue:
 - o il piano terra (rialzato) ed il piano seminterrato ad uso commerciale sono censiti con il **sub 10**, trattasi di uffici commerciali e di locali accessori quali spogliatoi, dormitorio, wc e locali tecnici.
 - o Il piano primo è costituito da due unità ad uso residenziale con accesso esclusivo dal lato ovest censite con i **sub 3 e 4**.



Si precisa che il fabbricato nel suo complesso è posto ad una quota superiore rispetto al piano campagna compresa fra +1.30m e +1.60m, eccetto che per una piccola porzione del corpo B sul lato nord adibita a magazzino/deposito merci che si trova a quota +0.00.

3. Stato di progetto

Il progetto prevede interventi di manutenzione straordinaria interni ed esterni al fabbricato consistenti in opere architettoniche (interne e di adeguamento delle forometrie), opere di efficientamento energetico ed opere esterne, come di seguito meglio descritte.

OPERE ARCHITETTONICHE

Tramite modifiche delle partizioni interne si prevede la redistribuzione degli spazi ed il ricavo di n. 2 ulteriori unità commerciali rispetto a quelle già esistenti sul fronte lungo Viale Crispi per un totale di 4 unità con superficie di vendita pari a 1400mq distribuita su 1 media struttura di vendita nel corpo A, due medie strutture di vendita nel corpo B ed un negozio di vicinato nel corpo C.

Corpo A

Si prevedono opere di manutenzione straordinaria e di adeguamento ai fini antincendio mediante il ricavo di un'uscita di sicurezza lungo il lato ovest, senza variazione della destinazione d'uso. Il locale avrà superficie di vendita pari a 270mq.

Corpo B

L'intervento prevede il frazionamento del corpo B per il ricavo di due unità commerciali con superficie di vendita:

- Unità 1: realizzazione di un negozio (media struttura di vendita con superficie di vendita pari a 390mq) dotato di doppio servizio igienico, di cui uno accessibile anche da utenti disabili; il negozio sarà impostato alla quota di +1.50m;
- Unità 2: realizzazione di un negozio (media struttura di vendita con superficie di vendita pari a 570mq) per la vendita di cibo ed accessori per animali, comprensivo di un locale destinato a toelettatura caratterizzato da pareti lisce e lavabili sino ad un'altezza di 2m e la dotazione di un lavandino e di una vasca serviti da acqua calda e fredda. Il negozio sarà inoltre dotato di doppio servizio igienico, di cui uno accessibile anche da utenti disabili. Al fine del superamento delle barriere architettoniche il piano del pavimento del magazzino sarà rialzato (mediante vespaio) fino alla quota del negozio (+1.50m), di conseguenza sarà estesa la pavimentazione esterna fino al limite della porta che fungerà da uscita di sicurezza per il magazzino stesso. Inoltre, per garantire il giusto rapporto aeroilluminante allo stesso, ne sarà contestualmente ridimensionata l'apertura esterna e verrà ricavato un velux al suo interno.

In entrambe le unità saranno adeguati gli impianti elettrici e meccanici esistenti.

Corpo C

L'intervento prevede modifiche all'unità commerciale (piano terra e piano seminterrato) al layout interno nella previsione dell'insediamento di una nuova attività di esercizio di vicinato con superficie di vendita pari a 170mq, di conseguenza l'adeguamento ai criteri igienico sanitari; in particolare:

- Modifica del layout: consistente nella redistribuzione degli spazi interni e del cambio di utilizzo degli stessi secondo il nuovo utilizzo previsto principalmente al piano terra dove saranno ricavati, in luogo degli attuali uffici, un'area di vendita ed un wc attrezzato per utenti disabili a norma di Legge n. 13/89 e DGRV n. 1428/2011. Al piano interrato invece saranno mantenute le attuali destinazioni accessorie ricavando anche un nuovo blocco wc a servizio dei clienti.
- Modifica di alcune forometrie per garantire gli adeguati rapporti aeroilluminanti conformemente a quanto previsto dal regolamento edilizio, si precisa inoltre che alcuni locali saranno dotati di sistema di ventilazione meccanica e comunque sempre di adeguata illuminazione anche artificiale.
- Adeguamento degli impianti elettrici e meccanici esistenti.

OPERE DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO consistenti in:

- adeguamento degli impianti elettrici e meccanici esistenti agli attuali standard di qualità, sicurezza e consumi;
- realizzazione di rivestimento esterno a cappotto in eps sp. 10cm con finitura ad intonachino colore bianco o tinte tenui su corpo C e magazzino del corpo B;
- rivestimento in lamiera grecata isolata colore bianco ral 9010 nel corpo B;
- sostituzione di tutti i serramenti nei corpi B e C che saranno realizzati in alluminio ad una camera;
- installazione di impianto fotovoltaico sulla copertura del corpo B della potenza di circa 5kWp.

Per un maggiore dettaglio si rimanda alla relazione sugli impianti.

Opere esterne

Trovandosi il fabbricato ad una quota superiore rispetto alla pavimentazione esterna, per renderlo accessibile anche ad utenti disabili, saranno realizzati dei percorsi consistenti in due gradinate ed una rampa con pendenza massima pari al 5% senza modifica dell'indice di permeabilità esistente nell'area sotto la pensilina. Inoltre l'esistente banchina di carico sarà ampliata prevedendo la realizzazione di spazi pavimentati esterni in parte coperti dalla pensilina e in parte scoperti. Sarà realizzata, a servizio del corpo C una pergola bioclimatica su plateatico e sarà installato un gruppo antincendio sull'angolo nord est dell'area a servizio dei corpi A e B.

L'intervento prevede inoltre il rifacimento dei piazzali esterni mediante la posa di un tappetino di usura nonché la modifica del layout per un uso più funzionale dello stesso.

Infine allo scopo di ridurre l'effetto "isola di calore" si prevede:

- di realizzare la porzione di parcheggi lungo Viale Crispi in grigliato erboso drenante in luogo della pavimentazione in asfalto esistente per una superficie di 270mq. In quest'area inoltre saranno installati 3 lampioni con emissioni di flussi luminosi verso il basso nel rispetto delle vigenti normative di contenimento luminoso;
- di sostituire la guaina impermeabilizzante colore nero attualmente esistente con guaina ardesiata colore bianco sulla copertura del corpo B;
- di realizzare la finitura del rivestimento isolante sui corpi B e C di colore bianco RAL 9010.

6. Conclusioni

Le opere di progetto sono riconducibili alla tipologia d'interventi realizzabili mediante SCIA in quanto riguardanti opere di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) DPR 380-2001: trattasi di interventi riconducibili alla manutenzione straordinaria che non modificano la volumetria complessiva dell'edificio e la destinazione d'uso.

Padova, Aprile 2024

Ing. Maria Francesca Mogentale

