

BARDELLONE MARIO & C. s.n.c. – BARDELLONE MARIO EREDI – ARISTO WILMA

Nuova costruzione edificio commerciale "D" a seguito di demolizione, ricostruzione e ampliamento edifici commerciali e residenziali esistenti, cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale per la percentuale di ampliamento prevista per il residenziale, ai sensi della Legge Regionale 08/07/2009 n. 14 e modificata ed integrata dalla Legge Regionale 29/11/2013, n. 32 - "Piano Casa".

RELAZIONE TECNICA

Oggetto della richiesta di Permesso di Costruire, del quale la presente relazione tecnica è parte integrante, è l'intervento di nuova costruzione di un edificio commerciale a seguito di una ristrutturazione urbanistica dei lotti di proprietà, finalizzata ai collegati e successivi interventi di demolizione, ricostruzione e ampliamento di edifici commerciali e residenziali esistenti e cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale per la percentuale di ampliamento prevista per il residenziale, su aree site a Campodarsego, via Caltana, di proprietà della ditta Bardellone Mario & C. s.n.c., con sede a Campodarsego, in via Caltana n. 13, rappresentata dai soci Bardellone Franco, Bardellone Renzo (eredi di Bardellone Mario) e Aristo Wilma.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono censiti all'Ufficio Tecnico Erariale di Padova come segue:

Ufficio del territorio : Padova - Comune censuario : CAMPODARSEGO

CATASTO TERRENI:

Foglio 12, Particella	129	di are	12.39	(ente urbano)
	272	di are	04.55	(ente urbano)
	317	di are	01.10	(seminativo) (**)
	894	di are	00.80	(seminativo) (*)
	1431	di are	17.20	(ente urbano)
Foglio 21, Particella	86	di are	12.64	(ente urbano)
	310	di are	01.95	(ente urbano)
	651	di are	19.20	(ente urbano)

(*) Intestati (per le particelle non Ente Urbano):

BARDELLONE MARIO & C. s.n.c. con sede in Campodarsego - p. iva 02008720282 - proprietà 1000/1000

(**) Intestazione da rettificare:

BILLATO Eleonora OLGA di Costante nata a Campodarsego - proprietà 1000/1000

CATASTO FABBRICATI:

Sezione B, Foglio 09, Particella

421 sub 4	ABITAZIONE - cat A/2 - R€ 596,51 (***)	} edificio A
	5-6 ATTIVITÀ COMMERCIALE - cat D/8 - R€ 6114,00	
	7 AREA URBANA - cat F/1	
272 sub 6	AUTORIMESSA - cat C/6 - R€ 42,30	} edificio B
	7 AUTORIMESSA - cat C/6 - R€ 42,30	
	8 MAGAZZINO - cat C/2 - R€ 10,07	
	10 ABITAZIONE - cat A/2 - R€ 852,15	
129 sub 6	MAGAZZINO - cat C/2 - R€ 525,70	} edificio C
	7 NEGOZIO - cat C/1 - R€ 514,08	

intestati:

BARDELLONE MARIO & C. s.n.c. con sede in Campodarsego - p. iva 02008720282 - proprietà 1000/1000

(***) intestati:

BARDELLONE MARIO nato a San Giorgio delle Pertiche il 16/03/1932 cf BRDMRA32C16H893M proprietà 1000/1000

2. UBICAZIONE E CONTESTUALIZZAZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto di intervento è sito a Campodarsego, in via Caltana n. 25, ad Est del centro del capoluogo. Si tratta di una zona centrale, a vocazione commerciale e direzionale, o comunque a servizi e terziario, quantunque la sua definizione urbanistica sia "residenziale", è definita infatti dal Piano degli Interventi vigente del Comune di Campodarsego, come zona territoriale omogenea "C1/16 – Residenziali urbane consolidate". Si trovano infatti in questo contesto, a partire dall'inizio della strada via Caltana: immobili di culto, la filiale di una banca, il centro direzionale della stessa, gli immobili ad uso negozio, l'immobile oggetto di intervento, a destinazione commerciale, un'autoscuola, ditte commerciali, studi professionali, questo solo per rimanere sul lato nord della strada, mentre sul lato sud si trovano altre varie attività commerciali.



FOTO AEREA DI ZONA
area di intervento

Negli anni, i richiedenti hanno segnalato questa situazione, anche con richieste di modifica alle previsioni urbanistiche del P.I..

Cosicché l'immobile oggetto di intervento si trova inserito in un contesto residenziale con alta presenza di attività commerciali, condensata in un raggio territoriale piuttosto ridotto, sebbene la disciplina normativa di zona sia prevalentemente riguardante gli edifici residenziali.

La zona è ottimamente servita, dotata dei servizi essenziali, anche perché l'immobile è prospiciente alla Strada Provinciale n. 11 "di Sant'Andrea", che costituisce un'importante arteria viaria del territorio, oltreché asse stradale primario per il paese.

Dal punto di vista della contestualizzazione territoriale e ambientale, lo stato dei luoghi attuale, nel quale si inserisce l'intervento in proposta, è costituito da una edificazione diffusa. Il sito dell'intervento ha la tipica conformazione geomorfologica della pianura padana, pressoché pianeggiante.

Il contesto paesaggistico presenta una caratterizzazione dalla quale sorge il vincolo paesaggistico esistente, e cioè l'impianto urbanistico che interessa la maggior parte del territorio comunale di Campodarsego, definito "Centuriazione" o "Graticolato Romano".

Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato dal vincolo, in realtà, si presenta ampiamente compromesso, data la prossimità alla zona centrale del paese, e visto che negli ultimi decenni questo ambito è stato oggetto di uno forte sviluppo edificatorio, che ha in parte snaturato l'impronta "storica" del graticolato, se si eccettua la traccia degli assi viari principali.

In particolare, nella zona di intervento, insistono edifici caratterizzati dalle più varie tipologie architettoniche, e le caratteristiche e i sistemi insediativi storici sono stati decontestualizzati attraverso la trasformazione del tessuto urbano, da paesaggio rurale a tessuto urbano multifunzionale.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico, l'area dove insiste l'immobile, è definita "zona territoriale omogenea C1/16 - Residenziali urbane consolidate" dal Piano degli Interventi vigente (Fig. n° 1) del Comune di Campodarsego, mentre per il lato sud, è definita "zona territoriale omogenea C1.1/23 – Nuclei residenziali in ambito agricolo".

Nella Tav. A.4b "Carta della trasformabilità - valori e tutele culturali" del P.A.T.I., l'area oggetto di intervento viene classificata come "ambito interno al graticolato privo di minor valore paesaggistico", mentre l'asse viario via Caltanaviene definito come "tracciato storico - archeologico". Come si può osservare dall'estratto del P.I. a lato, l'edificio "A" esistente, di proprietà del richiedente, era definito dalla scheda progettuale per attività economiche, la quale con la variante n. 6 al P.I. vigente adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 30/03/2016, è stata stralciata.



Fig. n° 1_Estratto P.I. vigente

Qui di seguito vengono riportati gli estratti relativi alla "Carta della Trasformabilità - valori e tutele culturali" (Fig. n° 2) e l'elaborato relativo a "valori e tutele culturali - ambientali" indicante il sistema urbano (Fig. n° 3).



Fig. n° 2_Estratto Carta della Trasformabilità

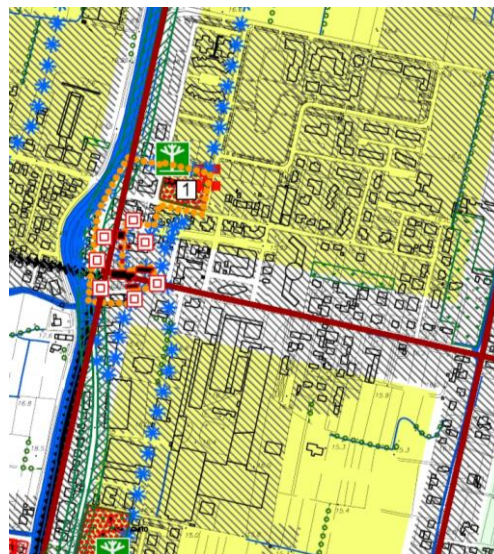
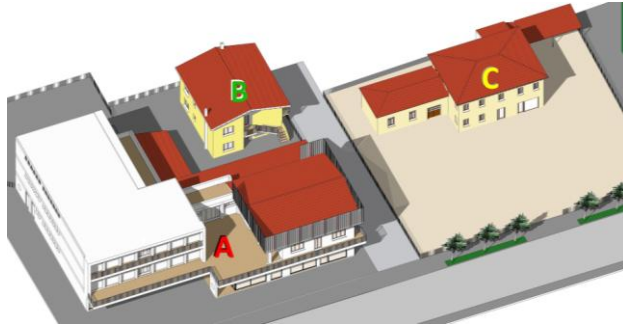


Fig. n° 3_Valori e tutele culturali - ambientali

4. CONSISTENZA E ATTI AMMINISTRATIVI

L'intervento di nuova costruzione dell'edificio commerciale "D" in oggetto avrà come sedime quello del "lotto 3", attualmente occupato, dall'edificio "C" di cui è prevista la demolizione richiesta con il procedimento edilizio n° PE-218-2013 ed Autorizzazione Paesaggistica n° AP-174-2013. Nei citati provvedimenti si chiede inoltre di realizzare un nuovo Piano Urbanistico Attuativo in quanto l'operazione riguarda un riassetto urbanistico di ben quattro "lotti", così come individuati negli elaborati grafici, e tre edifici esistenti.



Qui a fianco viene riportata una elaborazione tridimensionale per meglio focalizzare gli edifici esistenti in oggetto.

Per maggior chiarezza espositiva, si descrivono separatamente i vari "blocchi", in quanto tutti tali immobili parteciperanno alla formazione del nuovo volume edilizio "D". Di seguito vengono elencate inoltre le principali pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Campodarsego per gli edifici sopra elencati:

Lotto 1 - Edificio A

Edificio principale dell'attività della ditta richiedente, a destinazione principale commerciale, con negozio di ferramenta, utensileria, elettrodomestici, ecc., e un appartamento al primo piano lato est.

Concessione Edilizia n. 508/85 del 28/06/1986

COSTRUZIONE NUOVO NEGOZIO E AMPLIAMENTO IMPIANTO PRODUTTIVO COMMERCIALE CON DEMOLIZIONE DELLE PREESISTENZE

Concessione Edilizia n. 285/92 del 25/03/1994

AMPLIAMENTO EDIFICIO AD USO COMMERCIALE E REALIZZAZIONE OPERE PERTINENZIALI ESTERNE

Concessione Edilizia n. 312/99 del 21/12/2000

*AMPLIAMENTO EDIFICIO AD USO COMMERCIALE E REALIZZAZIONE OPERE PERTINENZIALI ESTERNE
SANATORIA OPERE IN DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 285/92 DEL 25/03/1994*

Concessione Edilizia n. PE-09-2003 del 10/06/2003

*AMPLIAMENTO EDIFICIO AD USO COMMERCIALE E REALIZZAZIONE OPERE PERTINENZIALI ESTERNE
VARIANTE A SANATORIA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 312/99 DEL 21/12/2000*

Lotto 2 - Edificio B

Edificio di proprietà della ditta richiedente, a destinazione residenziale, con un'abitazione ai piani terra e primo e una pertinenza ad uso autorimessa, oltre ad un'altra autorimessa di pertinenza dell'appartamento dell'edificio A.

Licenza Edilizia n. 479 del 10/01/1965

COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO DA ADIBIRSI AD USO ABITAZIONE CIVILE

Concessione Edilizia n. 797/97 del 27/02/1988

MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE AD UN GARAGE

Lotto 3 - Edificio C

Edificio di proprietà della ditta richiedente, a destinazione commerciale, con un negozio e magazzini.

Lotto 4

Lotto di proprietà della ditta richiedente, parzialmente di pertinenza dell'abitazione dei titolari, già in parte destinato a parcheggio per l'attività commerciale.



5. DESCRIZIONE INTERVENTI DEL PUA "BARDELLONE" IN APPLICAZIONE DELLA LR 08/07/2009, N. 14 MODIFICATA ED INTEGRATA DALLA LR 29/11/2013, N. 32 - "PIANO CASA"

Oggetto della presente è la realizzazione di un nuovo edificio commerciale, denominato **edificio "D"**, che verrà inserito in una ristrutturazione urbanistica con riqualificazione di una parte dell'area sita a nord di via Caltana, ove attualmente insistono edifici con destinazione d'uso commerciale e residenziale, a seguito della demolizione di un edificio esistente ad uso commerciale denominato **edificio "C"**, il tutto già autorizzato dal punto di vista paesaggistico con Pratica Edilizia n. AP-174-2013. Si ricorda che grazie alla realizzazione del nuovo fabbricato e l'attuazione del P.U.A. si prevede la redistribuzione, all'interno dell'ambito stesso, degli standards a parcheggi autorizzati in precedenza, la creazione di una nuova viabilità interna e di accesso alle attività commerciali, oltre ad un riassetto delle aree private, concentrando nei lotti 1 - 2 - 3 la maggior parte dei parcheggi ad uso pubblico afferenti all'attività in essere, mentre nel lotto 4 saranno concentrati principalmente i parcheggi ad uso privato, realizzando così nuove aree di sosta.

Come già più volte ribadito l'intervento prevede principalmente la realizzazione del un nuovo edificio "D", applicando alcune delle possibilità ammesse dalla Legge Regionale 08/07/2009 n. 14, modificata ed integrata con la Legge Regionale 29/11/2013 n. 32, cosiddetta "Piano Casa", con le modalità operative definite da quest'ultima coinvolgendo, come detto, i tre edifici di proprietà ("A", "B", "C"), insistenti su tre lotti tra di loro contigui.

Di seguito vengono sinteticamente e separatamente descritti tali passaggi.

01. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO COMMERCIALE ESISTENTE " C "

L'intervento primario riguarda la demolizione di un edificio esistente "C", e la susseguente ricostruzione di un nuovo edificio ad uso commerciale "D", in applicazione dell'articolo 3, comma 2, della Legge Regionale 08 luglio 2009, n. 14 "Piano Casa" modificata ed integrata con la Legge Regionale 29/11/2013, n. 32 allo stesso articolo, con l'incremento della superficie coperta entro i limiti consentiti (70% superficie coperta demolita); in particolare, in progetto, la previsione di ampliamento si attesta sul 35,363% di quella demolita, intervento finalizzato al *"... perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza ..."*; nell'intervento di ricostruzione, infatti, verranno *"... utilizzate tecniche costruttive che portino la prestazione energetica dell'edificio, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192 ..., alla corrispondente classe A"*. L'attuale superficie coperta dell'edificio in demolizione è di m² 252,10, mentre la corrispondente quantità di superficie coperta progettata in ampliamento è di m² 89,15 (35,363% della superficie coperta); tale valore è stato definito a seguito di una serie di valutazioni dettate dalle esigenze del richiedente, dalle dimensioni dell'area di intervento, ma soprattutto dalla disponibilità di superficie dei lotti per la distribuzione delle aree a parcheggio sia di uso pubblico che di uso privato, cercando di garantire una miglior qualità distributiva degli standards, una migliore circolazione interna ed una migliore qualità architettonica.

Il nuovo edificio "D" sarà caratterizzato da linee architettoniche "moderne", laddove questo termine possa essere interpretato come applicazione ed interpretazione di tipologie e linee compositive attuali, impiego di materiali e finiture innovativi, e sarà dotato di standards energetici e tecnologici che consentano di perseguire le finalità del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e L.R. 04/07 *"... l'ideazione e la realizzazione del manufatto edilizio su principi di compatibilità dello stesso con*

l'ambiente e di miglioramento della qualità della vita umana ...". Il rispetto dei requisiti energetici risulterà da apposita documentazione redatta ai sensi del D.Lgs 29 dicembre 2006, n. 311 e s.m.i. ed integrata, ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 8 luglio 2011, n. 13, mediante calcoli eseguiti secondo il "protocollo ITACA". In allegato si produce dichiarazione e l'analisi energetica preliminare, a firma del p.i. Paolo Ambrosi.

02. AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO " A "

L'intervento riguarda l'ampliamento del 20% della superficie coperta dell'edificio commerciale esistente, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della Legge Regionale 08 luglio 2009, n. 14 e modificata ed integrata dalla Legge Regionale 29/11/2013 n. 32 - "Piano Casa". Attualmente la superficie coperta (calcolata secondo le N.T.O del P.I. vigente) di tale immobile è pari a m² 848, di conseguenza la corrispettiva superficie coperta in ampliamento del 20% risulterà essere di m² 169,60, la quale verrà trasposta nell'edificio "C", a contribuire alla composizione della superficie coperta del nuovo edificio "D". Tale trasposizione viene prevista in quanto la diretta applicazione dell'ampliamento in aderenza all'edificio "A" non è concretamente realizzabile, per motivi strutturali, e per mancanza di spazio fisico per effettuare l'intervento *"... in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo ..."*. Si ricorda inoltre che l'edificio "A" era identificato nel P.I. dalla scheda progettuale per attività economiche esistenti n° 56 (art. 9 e 10 legge regionale 27/06/1985, n° 61), la quale con la variante n. 6 al P.I. vigente adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 30/03/2016, è stata stralciata.

03. AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO E CAMBIO D'USO " B "

In questo caso, avendo l'edificio "B" una destinazione d'uso residenziale, l'applicazione dell'art. 2, comma 1 della L.R. 14/2009 e s.m.i., permette di definire un ampliamento del 20% del volume.

L'attuale volume netto dell'edificio "B" è pari a m³ 579,00; il corrispondente 20% di ampliamento è pari a m³ 115,80. Secondo l'art. 9 comma 2 e *2bis* della Legge Regionale 08 luglio 2009, n. 14 e modificata ed integrata dalla Legge Regionale 29/11/2013 n. 32 allo stesso articolo, è possibile modificare la destinazione d'uso dell'edificio; in questo caso, si applica tale cambio d'uso (da residenziale a commerciale) solo per la quantità di ampliamento del citato immobile; quindi il conseguente ampliamento del 20% del volume pari a m³ 115,80 viene trasformato in corrispondente superficie coperta, suddividendolo per un'altezza convenzionalmente fissata in 3,00 ml., derivandone quindi una superficie di m² 38,60, che andrà a sua volta a contribuire alla composizione della superficie coperta del nuovo edificio "D". Anche in questo caso viene attuata la trasposizione di superficie coperta nell'edificio "C" in quanto non risulta possibile il diretto ampliamento sull'immobile "B", a causa della conformazione architettonica dell'edificio e dell'insufficiente spazio nel lotto, a garantire il rispetto della distanza dai confini.

Qui di seguito si riporta una tabella riassuntiva ad esplicazione delle scelte fin qui descritte.

APPLICAZIONE L.R. 14/2009 e s.m.i. (L.R. 32/2013) - "PIANO CASA"					
	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	SUPERFICIE COPERTA ATTUALE	VOLUME NETTO ATTUALE	SUP. COPERTA o VOLUME NETTO in AMPLIAMENTO	% AMPLIAMENTO e RIFERIMENTO NORMATIVO
EDIFICIO "A"	commerciale/ porzione P.Primo residenziale	848,00 m ²		169,60 m ²	20% Sup. Coperta Ed. "A" art. 2, comma1 L.R. 14/2009 L.R. 32/2013
EDIFICIO "B"	residenziale		579,00 m ³	115,80 m ³	20% Vol. Netto Ed. "B" art. 2, comma1 L.R. 14/2009 L.R. 32/2013
EDIFICIO "C"	commerciale	252,10 m ²		89,15 m ²	35,363% Sup. Coperta Ed. "C" art. 3, comma2 L.R. 14/2009 L.R. 32/2013

IPOTESI DI AMPLIAMENTO	DESTINAZIONE D'USO	VOLUME NETTO MAX L.R.14/2009	ALTEZZA	SUP. COPERTA corrispondente COMMERCIALE	RIFERIMENTO NORMATIVO
EDIFICIO "B"	commerciale	115,80 m ³	3,00 m	38,60 m ²	art. 9, comma 2 e comma 2 bis L.R. 14/2009 e s.m.i. (cambio d'uso relativamente il 35,363% di ampliamento)

SUPERFICIE COPERTA MAX AMMESSA (applicazione L.R. 14/2009 e L.R. 32/2013)			
	DESTINAZIONE D'USO	SUP. COPERTA MAX	% AMPLIAMENTO
EDIFICIO "A"	commerciale	169,60 m ²	20% ampliamento
EDIFICIO "B"	commerciale	38,60 m ²	20% ampliamento
EDIFICIO "C"	commerciale	252,10 m ²	100% demolizione/ricostruzione
		89,15 m ²	35,363% ampliamento
TOTALE		549,45 m²	
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO (applicazione L.R. 14/2009 e L.R. 32/2013)			
EDIFICIO "D"	commerciale	549,45 m²	35,363% ampliamento di progetto

PROGETTO

La conseguenza di questa concatenazione di interventi, sarà la realizzazione del nuovo edificio "D", in applicazione dei combinati-disposti delle normative citate, che verrà sviluppato per la superficie coperta di m² 549,45, derivante dalla sommatoria dei tre interventi suddescritti (vedi tav. 02 - stato di progetto). L'edificio si svilupperà su un piano fuori terra, a pianta rettangolare di dimensioni 18,25m x 27,00m, il pavimento interno sarà a quota +0,415 m, quota altimetrica corrispondente a quella di pavimento dell'edificio esistente "A". L'altezza massima del fabbricato sarà pari a 3,915 ml, minore dell'altezza massima consentita dal repertorio normativo per la zona. L'elemento caratterizzante di tale immobile è una tettoia che parte dal fronte nord, con una sporgenza dal volume edilizio di 1,50 m, e che si sviluppa sul fronte sud con una sporgenza di 3,60 m. Tale taglio obliquo garantisce uno slancio al blocco monolitico della struttura, e consente un parziale riparo alle operazioni di carico/scarico sul fronte nord, mentre per il fronte sud rappresenterà una protezione dalle intemperie per i clienti, oltre che per la facciata vetrata. Tale elemento sposterà inoltre per la profondità di 80 cm sui fronti est ed ovest. Come è possibile osservare nelle Tav. n. 2 e 13, solo una porzione della pensilina del fronte sud verrà computata per la formazione della superficie coperta dell'immobile, come previsto dall'art. 5.1 e 5.2 lettera "a", "b" delle N.T.O. del P.I. vigente, ovvero per l'eccedenza degli 1,5 m di profondità, ma comunque non determinerà volume computabile in quanto la superficie della tettoia progettata (pari a

97,20 m²) risulterà essere inferiore di ¼ della superficie coperta dell'immobile (pari a 137,36 m²). Qui di seguito si riporta una tabella riassuntiva relativamente al calcolo delle superfici delle tettoie e portici, calcolate secondo gli artt. 5.1 e 5.2 lettera "a" e "b" delle N.T.O. del P.I. vigente.

TETTOIE, AGGETTI, PORTICI AD USO PUBBLICO E PRIVATO						
art. 5.1 - 5.2 lettera "a", "b" N.T.O. del P.I. variante generale n° 1						
	SUPERFICIE COPERTA		1/4 SUPERFICIE COPERTA			SUP. TETTOIE, PORTICI ESISTENTI E PROGETTO
EDIFICIO "A"	848,00	m ²	212,00	m ²	>	104,61 m ²
EDIFICIO "B"	121,69	m ²	30,42	m ²	>	0,00 m ²
EDIFICIO "C"	252,10	m ²	63,03	m ²	>	36,88 m ²
EDIFICIO "D"	549,45	m ²	137,36	m ²	>	97,20 m ²

Esteticamente il fabbricato si presenterà come un prisma in cemento armato con la superficie esterna lasciata volutamente allo stato grezzo, con i fronti est – ovest completamente ciechi, interrotti dalla presenza della suddetta pensilina in acciaio di colore rosso. Il prospetto nord dell'edificio in oggetto risulterà essere caratterizzato dall'alternanza di una serie di vuoti e pieni definiti dai fori finestra di dimensione 1,40 x 0,60 m posti ad una quota di 2,40 m e da due fori porta di dimensione 1,50 x 2,20 m che consentiranno l'accesso di servizio al retro negozi. Il prospetto sud invece sarà caratterizzato da una parete completamente vetrata di dimensioni 26,16 x 3,00 m, interrotta dalla presenza di 3 pilastri posti ad ugual distanza che definiranno anche gli accessi principali riservati al pubblico. Il suddetto fronte sarà inoltre caratterizzato dalla presenza di due scalini, che si svilupperanno per tutta la larghezza dell'immobile e per la profondità di 1,80 m, consentendo libertà di movimento agli utenti anche dalle ridotte capacità motorie grazie alla presenza di una rampa con pendenza inferiore al 5% posta in corrispondenza alla mezzeria dell'edificio, che consentirà il raggiungimento del dislivello. La pulizia estetica del prospetto est sarà invece interrotta dalla presenza di una scala anti-caduta che consentirà l'accesso e quindi la manutenzione alla copertura piana sulla quale verrà alloggiato l'impianto fotovoltaico di utilizzo del committente. Sul fronte est e nord lungo la pensilina verranno inoltre installate tre lampade a tecnologia led con staffa a parete di tipo "Italo 1 ottica STU-M 4.7 2M" da IP66 classe II con potenza 55W che garantiranno un'adeguata illuminazione sulla strada privata.

Come già accennato tale volume edilizio conterrà tre negozi dalle superfici utili differenti; in particolare il "negozio 1" presenterà una superficie utile totale pari a 227,71 m² suddiviso in area di vendita, un bagno per addetti ed un bagno pubblico con relativi antibagni; il "negozio 2" sarà definito da una superficie utile totale pari a 149,31 m² caratterizzato solo da uno spazio espositivo e da un bagno con relativo antibagno a servizio degli addetti; infine il "negozio 3" avrà una superficie utile pari a 73,82 m² costituito da un'area di esposizione con bagno e relativo antibagno per addetti. L'altezza netta dei vani espositivi sarà pari a 3 m mentre quella relativa ai locali di servizio sarà di 2,70 m. La relativa illuminazione ed aerazione dei vani oltre ad essere fornita dai fori finestra progettati come

illuminazione/aerazione naturale diretta saranno previsti anche un sistema di illuminazione artificiale idoneo posto nel controsoffitto in cartongesso dell'immobile, assieme ad un sistema di aerazione meccanica controllata al fine di garantire un adeguato ricambio d'aria, come previsto dalla Circolare Regione Veneto n° 13/97. Tutte le pareti interne saranno realizzate con semplici divisori in latero-cemento, finiti con intonaco civile, ed i vani di servizio verranno rivestiti con materiale ceramico come richiesto per la lavabilità delle superfici. Come indicato nell'art. 10.7 parte III – requisiti specifici per locali destinati al commercio della Circolare Regione Veneto n° 13/97 e all'art. 14 punto 3 dell'Allegato B del Dgrv. n° 1428 del 6/09/2011, solo per il "negoziato 1" è stata prevista la presenza di un servizio igienico con relativo anti-wc, accessibile al pubblico, oltre a quello per gli addetti, in quanto attività commerciale con superficie superiore a 150 m². Per quanto riguarda la visibilità e l'accessibilità dell'edificio e delle aree esterne ad esso legate, si rimanda alla relazione relativa l'allegato B – D.G.R.V. n° 1428 del 06/09/2011.

Con la realizzazione di questo nuovo edificio "D" si andrà ad incrementare il valore di superficie di vendita totale di proprietà dei richiedenti, rimanendo comunque a valori inferiori ai 1500 m², valore limite per definire le medie strutture di vendita (L.R. n° 50 del 28/12/2012). In particolare la superficie di vendita totale dell'edificio esistente "A" è pari a 979,56 m² (piano terra + piano primo), quello dell'edificio "C" è pari a 35,57 m² (piano terra) per un totale di superficie di vendita degli edifici esistenti pari a 1.015,13 m²; mentre per quanto riguarda l'edificio "D", il "negoziato 1" avrà una superficie pari a 218,35 m², il "negoziato 2" pari a 144,29 m², ed infine il "negoziato 3" pari a 68,80 m², per un totale di superficie di vendita di progetto pari a 431,44 m², che sommati a quelli esistenti generano 1.411,00 m².

Campodarsego, maggio 2016

geom massimo carraro

arch gabriele zoccarato
