

PROGETTO: Ampliamento superficie di vendita fabbricato commerciale in Mirano Via Don Orione
F.18 mapp. 1-515-409-513-514

ELABORATO RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE Dal Ben Abbigliamento S.r.l.

SCALA

Prot. 089

Data Marzo 2018



PROGETTISTA
Ing. Marco Niero
C.F. NRIMRC75S08H735P



DAL-BEN ABBIGLIAMENTO S.R.L.

P.I. 04340370271
Via XXV Aprile, 67/A
30030 Robegano Salzano Ve
Tel.041482104 Fax.041482038
e-mail ingeo.sta@gmail.com

OGGETTO: **S.C.I.A.** per lavori di manutenzione straordinaria con ampliamento della Superficie di vendita su fabbricato commerciale in Mirano Via Don Orione, 2 (fronte Via Cavin di Sala) F. 18 mapp.1-515-409-513-514

DITTA : **“Dal Ben Abbigliamento S.r.l.**

Relazione tecnico illustrativa

Premesse

- Il fabbricato in oggetto ad uso commerciale è stato oggetto di ampliamento e ristrutturazione totale a seguito dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Mirano:
- Permesso di Costruire n.674/04 in data 16.04.2007;
- Permesso di Costruire n.473/07 (variante in corso lavori al P.d.C. n.674/04);
- D.I.A. n.243/08 (variante in corso lavori al P.d.C. n.674/04);
- D.I.A. n.346/08 (variante in corso lavori al P.d.C. n.674/04);
- D.I.A. n.29/10 (variante in corso lavori al P.d.C. n.674/04). In data 23.04.2010 è stata rilasciata Agibilità n.674/04;
- In data 26.04.2010 prot.21754 è stata richiesta una proroga per l'ultimazione delle opere;
- In data 30.06.2010 prot.32453 è stata concessa la proroga sino al 30.05.2011;
- In data 03.05.2011 prot.20945 è stata presentata D.I.A. per per ultimazione opere e variante a consuntivo con conseguente rilascio in data 10.10.2011 di Autorizzazione BB.AA Semplificata n.219/11;
- In data 07.11.2014 la Ditta Dal Ben ha comunicato la proroga di due anni al termine di ultimazione lavori di cui all'art.15 T.U. D.P.R. 380/2011 con scadenza novembre 2016;
- In data 14.07.2015 è stata rilasciata Autorizzazione BB.AA. Semplificata n.57/15 per modifiche prospettiche;
- In data 26.10.2016 al prot.0045708 prat.579/15 è stata presentata SCIA per variante in corso lavori al P.d.C. 473/07 (spostamento vetrina) e successivamente, a seguito ordinanza in data 23.11.2016 di sospensione in attesa di ulteriore documentazione, in data 25.11.2016 per pec si è completata la pratica con la documentazione ed i chiarimenti richiesti.
- La costruzione iniziale del fabbricato commerciale di cui alla C.E. n.258/88 è stata possibile dopo la realizzazione di un Piano di Lottizzazione approvato con Concessione n.13878 del 01.09.1987 con stipula di convenzione per l'attuazione del P.d.L. approvato con Delibera Consiglio Comunale n.87 del 26 maggio 1986 e collaudo delle opere di urbanizzazione approvato con Delibera Giunta Comunale n.697 del 02.08.1989 registrato al Comitato di controllo Regione Veneto al n.027547 del 03.08.1989.

L'intervento in progetto:

- L'intervento in progetto è finalizzato all'uso di parte del piano primo attualmente non utilizzato in quanto rimasto al grezzo dopo l'apertura del negozio nel 1992 (Concessione Edilizia n.258/88 e successive varianti in corso lavori e agibilità n.258/88). La concessione iniziale (C.E. n.258/88) prevedeva la superficie complessiva ad uso negozio distribuita sui due piani collegati attraverso l'attuale cavedio (ora tamponato nel perimetro a P.1.) con scala fissa. Sia gli oneri, che il contributo di costruzione sono stati calcolati sull'intera superficie, come pure gli standard urbanistici previsti al momento. Con il P.d.C. n.525/99 (intestata ad Auriga s.r.l. – Plano s.r.l.) si era previsto l'ampliamento consistente della superficie commerciale (mq.10460) e su tale superficie erano stati verificati gli standard urbanistici ed erano stati versati gli oneri concessori ed il contributo sul costo di costruzione per un considerevole importo. E' stato dato l'inizio dei lavori in data 30.04.2001 senza proseguire, poi, con la realizzazione dell'intervento come previsto dal P.d.C. Successivamente è stato rilasciato il P.d.C. 423/01 relativo alla costruzione del fabbricato commerciale F.lli Lando e l'ampliamento del fabbricato di Dal Ben Abbigliamento con P.d.C. 674/04. Entrambi gli ampliamenti sono risultati ampiamente minori, come Superficie lorda di Pavimento, rispetto alla superficie "concessa" con il P.d.C. 525/99, senza alcuna richiesta di restituzione oneri. Sono stati poi rilasciati il P.d.C. 473/07 quale variante in corso lavori ed altre (SCIA e proroghe) che hanno determinato la situazione attuale. Con il rilascio del P.d.C. 473/07 è stato dimostrato che sia gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (parzialmente scomputati con la realizzazione di opere), che in contributo sul costo di costruzione, sono stati corrisposti per una S.I.P. di pavimento di $\text{mq.} 9986.25 + 69.12 = \text{mq.} 10055$ a monte di una S.n.P. realizzata di $\text{mq.} 6743,19$. Si precisa che la superficie oggetto di utilizzo a piano primo da parte della ditta Dal Ben, risulta già ricompresa all'interno dei 6743,19 mq.
- Quindi tale intervento si configura come "ultimazione opere" per una superficie commerciale già autorizzata ai fini edilizi/urbanistici, mentre per l'ampliamento della Superficie di Vendita di mq. 2300 (S.d.V.) oltre i mq.3800 già autorizzati (tutti del settore non alimentare) in forza di Nulla Osta Regionale di cui alla DGRV del 27/01/1998, si dovrà ottenere il rilascio dell'Autorizzazione Commerciale, ai sensi Art. 19, comma 1 della L.R. 50/2012, previa positiva deliberazione della Conferenza dei Servizi (Comune/Provincia/Regione). **Pertanto la presente istanza, per la quale non sarà indicata data di inizio lavori, impresa, D.L., ecc, verrà sospesa in attesa dell'esito favorevole della conferenza dei servizi e del conseguente rilascio dell'Autorizzazione Commerciale.**

La SCIA per manutenzione straordinaria e "completamento opere":

- L'intervento sostanzialmente prevede la riapertura del cavedio centrale (ora tamponato a piano primo), la posa della scala fissa centrale con l'installazione di un ascensore per consentire l'accesso al piano delle persone disabili, la demolizione dell'attuale parete con il magazzino e l'apertura di alcuni lucernari in copertura per dotare il negozio della necessaria illuminazione ed aerazione a norma. Si prevede anche la realizzazione di un blocco servizi per il pubblico. Esternamente non sono previste modifiche se non

l'installazione di una scala metallica identica a quella esistente per dotare il piano di adeguate uscite di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, per la quale viene comunque richiesto idoneo parere al Comando dei Vigili del Fuoco di Venezia, che verrà depositato prima dell'effettivo inizio dei lavori.

- A piano terra si prevede una modestissima variazione ai servizi igienici per dotare il bar di un proprio w.c., per eliminare l'attuale collegamento interno che di fatto impedisce la sorvegliabilità ai sensi del D.M. 564/1992, essendo attualmente i servizi in comune tra il bar ed il negozio di abbigliamento.
- La superficie di vendita (S.d.V.) viene aumentata da mq.3800 a mq.6100, restando comunque invariata la superficie lorda di pavimento (S.I.P.) commerciale, pari a mq.7151; pertanto vengono verificati gli standard urbanistici ai sensi della L.R.V. 50/2012 ed in particolare ai sensi del Regolamento n.1 del 21.06.2013 art.5 c. 4° dove si prescrive che per le Grandi Strutture di Vendita ricomprese all'interno del centro urbano sia destinata a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento, tenuto conto che il Comune di Mirano ha ricompreso la struttura commerciale Dal Ben, che insiste in ZTO D di completamento, all'interno del centro urbano, ai sensi LR. 50/2012 con Delibera C.C. n.44/2014.
- Vengono inoltre effettuate le verifiche degli standard anche ai sensi della normativa urbanistica comunale sia con riferimento alla S.I.P che alla S.d.V. ed infine con riferimento alle dotazione di standard previsti dal Nulla Osta regionale.
- Tale verifiche vengono dimostrate nella tav.13. In particolare viene evidenziato che è destinata ad **"Area Libera"** una superficie di mq. **9.623**, di cui a **"Parcheggio effettivo"** mq. 8.432 (mq. 7.512 + mq. 920 aggiuntivi) a monte di una S.I.P. di mq.7151 ed una SdV di mq. 6100 del settore non alimentare.
 - o S.I.P. $\text{mq.}7151 \times 0.40 = \text{mq.}2860,40 < 8.432$
 - o S.I.P. $\text{mq.}7151 \times 0.8 = \text{mq.}5720.80 < 8.432$
 - o S.d.V. $\text{mq.}6100 \times 1.0 = \text{mq.}6100.00 < 8.432$
 - o Nulla Osta Area Libera $\text{mq.}9500 < 9623$
 - o Nulla Osta Parcheggio $\text{mq.}6840 < 8.432$

Non sono previsti aumenti di superficie coperta e volume.

Mirano, Marzo 2018

Il Progettista e D.L.
(Ing. Marco Niero)

