

**INGEO S.r.l. – Società d'Ingegneria**

30030 Robegano di Salzano (Venezia)

Via XXV Aprile, n° 10 Tel. 041/482104 - Fax 041/482038

P. IVA 03827860275

e-mail : ingeo.srl@gmail.com

Ditta Proprietaria : VALECENTER S.r.l.

**OGGETTO: Progetto di ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione  
d'uso del Centro Commerciale Valecenter in Comune di Marcon-VE**

## **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

La società VALECENTER S.r.l. ha la proprietà del complesso immobiliare sito nel Comune di Marcon (VE), Via E. Mattei, identificato al C.F., Foglio 13, mappali 745, 746, 749 e 888, Foglio 14, mappali 657, 735, 738 e 820 (**Tav. 1**).

Il complesso in questione è composto da n. 3 corpi di fabbrica (fabbricati "A", "B" e "C") raccordati tra loro da un galleria coperta, oltre che da un ulteriore corpo di fabbrica adiacente (fabbricato "E"). Lo stato di fatto è rappresentato nella **Tav. 2**

### Premesse

## **CONFORMITA' EDILIZIA**

Il fabbricato commerciale/direzionale oggetto di intervento edilizio è stato regolarizzato con la ristrutturazione totale di cui ai Permessi di Costruire n. 205/06 e n.157/07 ed attestazione agibilità n.79 del 26.08.2008 prot.22537 e n.115 del 24.12.2008 prot.33901. Successivamente sono state presentate numerose D.I.A./S.C.I.A per l'allestimento delle varie unità commerciali che sono riassunte nella tabella allegata agli elaborati grafici dello stato attuale (Piante piano terra e primo **Tav.5-6**). Successivamente è stato rilasciato P.d.C., per la ristrutturazione del fabbr. E (ex Bingo) n.67/13 del 16.09.2013 e successive varianti già in possesso di permesso di agibilità. In data 18.11.2014 prot. 25263 è stata presentata CIA in sanatoria per alcuni negozi a piano terra ed uffici a piano primo.

## CONFORMITA' URBANISTICA

L'area di insediamento del fabbricato in questione, sita all'interno del Piano di Lottizzazione "Valecenter 1", è classificata quale Zona Territoriale Omogenea di tipo D2/B, a destinazione commerciale, ove sono ammessi, pertanto, insediamenti commerciali, comprese le Grandi Strutture di Vendita.

Il Comune di Marcon, con Delibera del Consiglio Comunale in data 21.12.05, ai sensi dell'art. 10 comma 8 della L.R. 15/04 e della D.G.R.V. n. 670 del 04.03.05, ha approvato, conseguentemente all'individuazione del Parco Commerciale di cui al seguente paragrafo relativo alla Conformità Commerciale, la necessaria variante urbanistica secondo le modalità di cui all'art. 18 della L.R. 15/04

Con l'intervento di ristrutturazione di cui ai P.d.C. n.205/06 e 157/07, a seguito di un ampliamento della superficie, si è aggiornato anche il vincolo di destinazione d'uso pubblico a servizi (parcheggi, spazi pedonali e verde pubblico) ex art.25 Legge Regionale Veneta Urbanistica 61/85 e art.31 L.R. n.11/04 presso il Notaio Cambareri in Milano in data 02.03.2009 registrato a Milano in data 06.03.2009 al n.5141 per una superficie totale di mq 65.991 (**Tav. 0**).

Con il Permesso di Costruire n. 67/13 non essendoci stata aumento di SLP trattandosi esclusivamente di ristrutturazione interna al fabbr. E (ex Bingo) non sono stati modificati gli standard urbanistici e pertanto la superficie vincolata a servizi (parcheggi, spazi pedonali e verde pubblico) con atto Notaio Cambareri non è stata oggetto di variazione.

I successivi atti autorizzativi per l'allestimento dei negozi non hanno comportato variazioni alle superfici commerciali soggette a verifiche degli standard urbanistici.

La dotazione attuale degli standard è rappresentata nelle **Tav 3 e 4**.

## CONFORMITA' COMMERCIALE

La superficie commerciale/di vendita esistente è stata autorizzata con tre provvedimenti:

- 1) Nulla Osta iniziale
- 2) Conferenza dei Servizi in data 27.11.2006;
- 3) Conferenza dei Servizi in data 17.09.2008;

Il Comune di Marcon, ai sensi dell'art. 10 comma 7 della L.R. 15/04, con Delibera della Giunta Comunale n. 231 del 22.09.05, ha individuato nell'area sulla quale è insediato il complesso immobiliare di cui sopra, l'esistenza di una aggregazione di esercizi commerciali con le caratteristiche di Parco Commerciale.

Il Parco Commerciale di cui sopra, denominato "Valecenter 1", risulta attualmente costituito dalla Grande Struttura di Vendita-Centro Commerciale "Valecenter" autorizzato con superficie di vendita totale di mq. 30.760 (di cui mq. 24.046 del settore "non alimentare" e mq. 6.714 del settore "alimentare") e da una Media Struttura di Vendita, ubicata nel fabbricato "E" (ex Bingo), autorizzata con superficie di vendita di mq. 2.247 del settore "non alimentare". Pertanto la superficie di vendita complessiva del Parco Commerciale risulta essere pari a mq. 33.007.

## **PROGETTO EDILIZIO**

L'intervento si configura come lavori di ristrutturazione, ampliamento e cambio destinazione d'uso (da direzionale a commerciale) da effettuarsi quasi esclusivamente sul corpo C e parzialmente sulla zona scoperta tra i fabbricati B e C. Attualmente gran parte della superficie direzionale esistente a piano primo risulta inutilizzata e versa anche in condizioni precarie viste le infiltrazioni verificatesi qualche tempo fa. Proprio per queste ragioni si è previsto di intervenire su quella superficie a piano primo ormai inutilizzata operando una ristrutturazione totale e cambiandone l'uso (da direzionale a commerciale) collegandola alla superficie sottostante a piano terra attraverso un gruppo di scale mobili ed ascensori. Su gran parte della superficie a piano primo si prevede di innalzare la copertura di m.1.50 in quanto l'altezza attuale di m.2.70 non risulta compatibile con l'uso commerciale. Questo innalzamento della struttura (attualmente in carpenteria metallica) comporterà un aumento della volumetria che comunque risulta all'interno della cubatura massima ammissibile, come pure l'altezza massima. Esteticamente l'innalzamento della copertura non produrrà impatto visivo, essendoci già attualmente il coronamento in laminato molto alto, che copre quasi completamente anche l'aumento di altezza (vedi **Tav. 12, 13**).

Oltre al cambio di destinazione d'uso abbinato ad una ristrutturazione si provvederà anche ad effettuare un ampliamento utilizzando parte della superficie interna utilizzata come giardino pensile. Viene previsto un grande negozio con accesso sia dal piano terra

attraverso le scale mobili e gli ascensori, sia dalla galleria a piano primo, dove verrà previsto un collegamento con la food court servito da un tappeto mobile e delle scale per superare il dislivello di m.1.50. Per consentire ciò, verrà spostata l'attività di ristorazione R4-R5B in posizione arretrata. Nell'allargamento della food court viene prevista una coppia di scale mobili collegate con la galleria/bussola esistente a piano terra che verrà ampliata per consentire l'ampliamento dell'attività commerciale ubicata nell'unità 40-41-42-104-106-106A sia a piano terra che a piano primo. La nuova grande superficie distribuita su due piani utilizzerà le scale esistenti di sicurezza integrandole con una nuova (in carpenteria metallica) prevista esternamente per ovviare ai problemi statici dovuti alle demolizioni, che attraverso un ponte sospeso, sbarcherà lo sfollamento al di là della strada di servizio interna, ad un'altezza comunque adeguata per consentire il transito degli autoarticolati. All'interno verrà ricavata un'area (che mantiene l'altezza esistente) da destinare a servizi per il pubblico, riserve, ufficio, spogliatoi e servizi per il personale. Viene anche prevista un'area di carico/scarico esclusiva con posizionamento di una coppia di montacarichi, scala interna ed una tettoia, sempre in carpenteria metallica, sostenuta da profili HEA o tubolari per un'altezza netta di m.4.50, a protezione delle operazioni di scarico/carico. Per questo verrà deviata la strada interna riducendo modestamente l'area a parcheggio effettivo che comunque soddisfa lo standard necessario. Esteticamente il corpo C non subirà variazioni importanti, se non l'innalzamento della copertura, che fuoriesce minimamente dal coronamento attuale, in quanto la fascia di serramenti esistenti ed il rivestimento in laminato, risultano pressoché invariati. L'ampliamento previsto tra il corpo C e B, si configura come una chiusura naturale di un'intercapedine inutilizzata. Detto volume verrà realizzato completamente con struttura metallica, sia nelle strutture portanti, che negli impalcati, mentre il tamponamento esterno sarà in pannelli metallici coibentati e vetro (vedi Tav. 9, 10, 14, 17, 18).

### **NEGOZIO su due livelli corpo C**

L'intervento prevede di realizzare un'unica unità immobiliare utilizzando entrambi i piani serviti da scale mobili e da ascensori. Verranno rimossi tutti i divisori esistenti in cartongesso e i controsoffitti. Esternamente non vengono apportate modifiche alle fonometrie se non per le uscite di sicurezza.

La nuova unità immobiliare avrà accesso diretto dalle gallerie a piano terra e a piano primo e comunicherà attraverso le due scale mobili e gli ascensori interni all'unità.

Per la superficie a piano terra (già ad uso commerciale), attualmente costituita dalle unità 64/7 A e 64/7/B, si utilizzano i servizi esistenti posti sulla galleria adiacente, mentre per la superficie a piano primo (precedentemente ad uso direzionale), si prevedono servizi per il pubblico e locali ad uso spogliatoio e servizi per i dipendenti.

**Nel rispetto della Circolare n.13/97 si rispettano:**

Piano terra (sup.illuminanti ed aeranti) (all'art.9.6)

Superficie illuminante mq.  $113.75 > (1865:20 = 93.25)$  Parte III art.10.2

Superficie aerante mq.  $20.00 > (1865:100 = 18.65)$  Parte III art.10.3 essendo tutto il fabbricato dotato di impianto di climatizzazione con ricambi d'aria a norma dell'art.9.6.

Piano primo (sup.illuminanti ed aeranti) (all'art.9.6)

Superficie illuminante mq.  $226 > (4018:20/30 = 160.72)$  Parte III art.10.2

Superficie aerante mq.  $50 > (4018:100 = 40.18)$  Parte III art.10.3 essendo tutto il fabbricato dotato di impianto di climatizzazione con ricambi d'aria a norma dell'art.9.6.

Piano primo (servizi igienici clienti) (all'art.10.7)

3 servizi igienici dotati di anti per donne

3 servizi igienici dotati di anti per uomini

1 servizio igienico per disabile

Piano primo (riserve)

Superficie illuminante mq.  $56.53 > (306:30 = 10.20)$  Parte I art.3.2

Piano primo (ufficio)

Superficie illuminante mq.  $17.64 > (158:10 = 10.20)$  Parte I art.3.1

Piano primo (servizi igienici dipendenti) (art.2.1)

3 servizi igienici dotati di anti per donne per 55 dipendenti

3 servizi igienici dotati di anti per uomini per 20 dipendenti

1 servizio per disabile

Piano primo (spogliatoi dipendenti) (all'art.2.3)

1 spogliatoio uomini da mq.28.31 per 20 dipendenti uomini

1 spogliatoio donne da mq.62 per 55 dipendenti donne

Superficie illuminante mq.  $3.00 > (28.31:10 = 2.83)$  Parte I art.2.3

Superficie illuminante mq.  $9.18 > (62:10 = 6.20)$  Parte I art.2.3

Sono già presenti le uscite di sicurezza, che verranno potenziate in ragione della maggiore densità di affollamento, per garantire un corretto esodo dall'edificio nel rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione incendi (D.P.R. n.151 del 1 agosto 2011). Si provvederà a richiedere idoneo parere di conformità ai Vigili del Fuoco di Venezia. Verranno anche modificati gli impianti tecnologici (di condizionamento, sicurezza antincendio, rilevazione fumi, idrico-sanitario, elettrico e riscaldamento) e pertanto verranno presentati idonei elaborati e relazioni a norma del D.lgs. 28/2011.

#### **Ampliamento NEGOZIO 40-41-42-104-106-106 A (tra corpo B e C)**

L'intervento prevede di ampliare l'unità commerciale mantenendo invariati i servizi per il personale dipendente.

Piano terra (sup.illuminanti ed aeranti) (all'art.9.6)

Superficie illuminante mq. 31.80 > (220.00:20 = 11.00) Parte III art.10.2

Superficie aerante mq.5.00 > (220.00:100 = 2.20) Parte III art.10.3 essendo tutto il fabbricato dotato di impianto di climatizzazione con ricambi d'aria a norma dell'art.9.6.

Piano primo (sup.illuminanti ed aeranti) (all'art.9.6)

Superficie illuminante mq. 31.80 > (179.50:20 = 8.77) Parte III art.10.2

Superficie aerante mq.5.00 > (179.50:100 = 1.79) Parte III art.10.3 essendo tutto il fabbricato dotato di impianto di climatizzazione con ricambi d'aria a norma dell'art.9.6.

### **PROGETTO COMMERCIALE**

Come sopra citato la superficie di vendita attualmente autorizzata per il parco commerciale è pari a mq. 33.007, data da:

- 1) GSV centro commerciale con superficie di vendita totale di mq. 30.760 (di cui mq. 24.046 del settore "non alimentare" e mq. 6.714 del settore "alimentare");
- 2) MSV autorizzata con superficie di vendita di mq. 2.247 del settore "non alimentare".

L'intervento prevede di ampliare la superficie commerciale di vendita del Centro Commerciale di mq. 4.390. In particolare

- NEGOZIO su due livelli corpo C: tale nuovo negozio avrà una superficie di vendita di mq. 5.860 (mq. 1.860 già autorizzati oltre a mq. 4000 di ampliamento);
- NEGOZIO 40-41-42-104-106-106 A: la superficie di vendita verrà ampliata da mq. 1.200 a mq. 1.590 (+ mq. 390).

Pertanto a seguito dell'ampliamento il Centro Commerciale avrà una superficie di vendita totale di mq. 35.150 (di cui mq.6714 alimentare) ed il Parco Commerciale avrà una superficie di vendita complessiva di mq. 37.397.

La Superficie Lorda Commerciale (SLP) originaria pari a mq 66.103,43 verrà ampliata di mq. 5.507,94 (di cui mq. 4.473,83 derivante da cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale e mq. 1.034,11 da ampliamento) e quindi risulterà pari a totali mq. 71.611,37.

La Superficie Lorda Direzionale (SLP) si riduce conseguentemente dagli originari mq. 10.251,39 a mq. 5.777,56 (**Tav. 15**).

L'ampliamento della superficie di vendita viene normato dalla L.R.V. n.50 del 28.12.2012 ed in particolare dall'art. 19 comma 1.

Questo ampliamento comporta aumento di standard urbanistici a norma dell'art.25 della L.R.61/85 ora L.R.11/04 (aumento della superficie totale commerciale+direzionale  $\text{mq.}77.388,93 - 76354,820 = \text{mq.}1034,11$ ) pari ad 1mq/mq di superficie ampliata (vedi tav.0). Pertanto necessita aggiornare il vincolo di destinazione d'uso pubblico a servizi (parcheggi, spazi pedonali e verde pubblico) ex art.25 Legge Regionale Veneta Urbanistica 61/85 e art.31 L.R. n.11/04 fatto dal Notaio Cambareri in Milano in data 02.03.2009 registrato a Milano in data 06.03.2009 al n.5141. Il nuovo vincolo estenderà l'area vincolata su superfici già destinate a parcheggio, verde e percorsi pedonali compresi nella viabilità e parcheggi effettivi oggetto della precedente autorizzazione commerciale.

Con l'intervento sulle aree a parcheggio, sia interrate che in superficie, per regolarizzare la larghezza dei posti auto e la segnaletica (S.C.I.A. del 24.12.2010 prot.32656 Pratica 170/10 per lavori di manutenzione straordinaria sull'area a parcheggio e verde) si erano regolarizzati i posti auto e le superfici attrezzate a percorsi, verde, postazioni di servizio carrelli e stalli tecnici e con il P.d.C. n.67/13 (ristrutturazione fabb. E) si è ulteriormente aggiornata la situazione dei parcheggi, sia in superficie che interrati come da **Tav.3 e 4** allegate. Ora viene riproposta una planimetria (**Tav.16**) in cui si evidenziano le superfici nette a parcheggio effettivo clienti modificate a seguito deviazione della strada interna per reperire l'area a scarico/carico, rispettando comunque la quantità minima di superficie destinata a parcheggio effettivo necessaria.

La superficie totale destinata a parcheggio effettivo sarà di:

Piano interrato mq. 20409

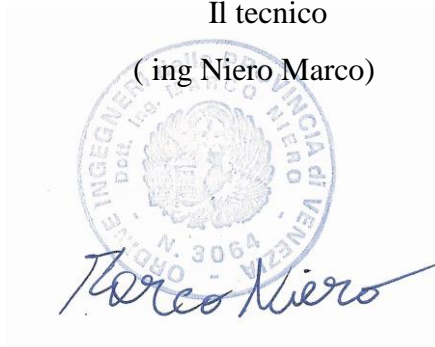
Piano terra     mq. 30941

Totali            mq. 51350

Robegano li, 21.12.2014

Il tecnico

(ing Niero Marco)



Documentazione allegata

- Tav. 0-1-2-3-4-5-6-9-10-12-13-14-15-16-17-18.