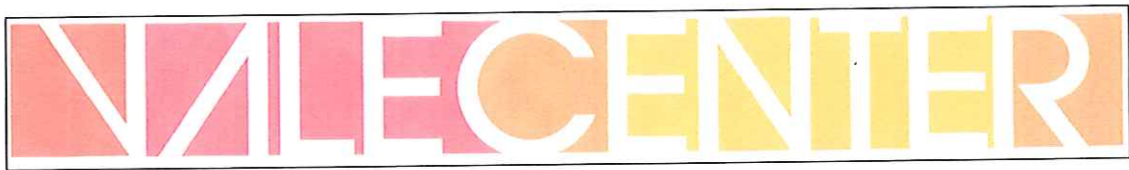


Comune di MARCON

DITTA: VALECENTER S.R.L.
Corso Garibaldi, 86
Cap. 20121 Milano
P.I. 02967490273

Progetto

Centro Commerciale "Valecenter"



Progettista



Via XXV Aprile, 10
30030 Salzano Ve
Tel.041-482104
P.I. 03827860275

ING. PIETRO NIERO
C.F. NRI PTR 45C16 H735V
DIRETTORE TECNICO

Oggetto : P.d.C. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA
CENTRO COMMERCIALE "VALECENTER"
COMUNE DI MARCON F.14 mapp.738-657-735-820
COMUNE DI MARCON F.13 mapp.746-888-745-749

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA

Il Committente

Schema d'insieme

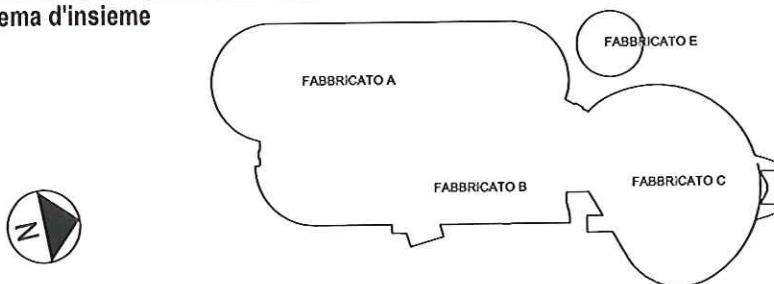


Tavola N.

0

Scala

Data

GENNAIO 2013

Data	Rev.	Descrizione Variante	D's.

Il Tecnico



Nome file

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 manutenzione straordinaria su Centro Commerciale Valecenter
e Fabb.E (ex Bingo) in Comune di Marcon (VE) censito
al Fg. 14 mapp. 820

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Premesse

CONFORMITA' EDILIZIA

- Il fabbricato commerciale 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 (Piante piano terra e primo Tav.5-6). In data 24.12.2010 al prot.32656 Pratica 170/10 è stata presentata S.C.I.A. per lavori di manutenzione straordinaria sull'area a parcheggio e verde, lavori ancora in corso.

CONFORMITA' URBANISTICA

- 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 (allegato alla presente e indicato nella Tav.1) per una superficie totale di mq.65991.

Gli standard urbanistici da calcolare sulla superficie lorda commerciale sono stati verificati sull'intera superficie a piano terra e primo, come si dimostrato nella Tav. C15-Var allegata al P.d.C. n.15/07.

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

CONFORMITA' COMMERCIALE

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

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

Il progetto

PROGETTO EDILIZIO

L'intervento si configura come lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3 comma 1.b che non alterano i volumi, le superfici, non comportino modifiche alla destinazione d'uso e non aumentano le unità immobiliari.

Nella Tav.2 (Planimetria S.L.P. stato attuale) si ripropone la situazione attuale del centro commerciale e del fabbr.E (ex Bingo) aggiornata con tutti gli aggiornamenti autorizzati nel corso degli anni, con evidenziazione dell'area commerciale /direzionale con la stessa grafia della vecchia Tav. C15-Var allegata al P.d.C. n.15/07 dimostrando che non vi è alcun aumento della sup. commerciale.

Considerando che l'intervento riguarda lavori di manutenzione straordinaria sul fabbr.E, senza aumenti di superficie o volume, non sussiste necessità di reperire standard urbanistici e quindi non serve apportare modifiche all'atto di vincolo sottoscritto.

Fabb.E

Attualmente nell'edificio esistono 5 unità immobiliari di cui una ancora al grezzo, poste sui due livelli.

L'intervento prevede di realizzare un'unica unità immobiliare utilizzando entrambi i piani serviti, già ora, da scale e da ascensori. Verranno rimossi quasi tutti i divisori esistenti in cartongesso ed alcuni controsoffitti. Esternamente non vengono apportate modifiche alle fonometrie.

La nuova unità immobiliare avrà accesso diretto dalla Hall a piano terra ed attraverso le due scale speculari esistenti e l'ascensore, sempre esistente, si accederà al piano primo.

Verranno utilizzati alcuni servizi esistenti, sia a piano terra che primo, potenziandoli nel numero ed integrandoli con locali 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. 190.00 > (915:20 = 45.76) Parte III art.10.2

Superficie aerante mq.13.66 > (915.20:100 = 9.15) 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. 75.36 > (1332:20 = 66.60) Parte III art.10.2

Superficie aerante mq.75.36 > (1332.00:100 = 13.32) 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 terra (servizi igienici clienti) (all'art.10.7)

2 servizi igienici dotati di anti più un servizio disabili per donne

2 servizi igienici dotati di anti più un servizio disabili per uomini

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

3 servizi igienici dotati di anti più un servizio disabili per donne

2 servizi igienici dotati di anti più un servizio disabili per uomini

Totali 9 servizi più 4 per disabili

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

2 servizi igienici dotati di anti per donne per 9 dipendenti

2 servizi igienici dotati di anti per uomini per 10 dipendenti

1 servizio per disabile

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

1 spogliatoio uomini per 10 dipendenti uomini

1 spogliatoio uomini per 9 dipendenti donne

Sono già presenti le uscite di sicurezza 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 richiede idoneo parere di conformità ai Vigili del Fuoco di Venezia.

Non verranno modificate le altezze interne e si prevede un adeguamento degli impianti tecnologici, essendo già presenti impianti di condizionamento, sicurezza antincendio,

rilevazione fumi, idrico-sanitario, elettrico e riscaldamento. Si provvederà a ripristinare le pavimentazioni con nuovi rivestimenti sui bagni aggiunti e a rifare le dipinture.

PROGETTO COMMERCIALE

Come sopra citato la superficie commerciale/di vendita esistente è stata autorizzata con due provvedimenti:

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

Ora con l'entrata in vigore della L.R.V. n.50 del 28.12.2012 all'art.28 si cita che per le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali autorizzati all'entrata in vigore della presente legge è ammesso un ampliamento del 20% della superficie autorizzata entro il limite di mq. 2500.

L'intervento prevede di ampliare la superficie commerciale di vendita nel limite ammesso dalla L.R.50/12 utilizzando una superficie di mq.2247 < 2500 max ammessi all'interno del fabbr.E.

Questo ampliamento (solo superficie di vendita) comporta aumento di standard urbanistici a norma dell'art.25 della L.R.61/85 ora L.R.11/04 essendo rimasta inalterata la superficie lorda commerciale come indicata nel P.d.C. n.157/07 e nel 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 (allegato alla presente e indicato nella Tav.1) per una superficie totale di mq. 65991.

L'aumento della superficie di vendita di mq. 2247 comporta comunque l'obbligo di reperire delle superfici effettive a parcheggio clienti nella misura di 1mq/mq di superficie commerciale ampliata.

All'ultimo atto autorizzativo (Conferenza dei Servizi in data 17.09.2008) sono state allegare delle planimetrie indicanti le superfici nette a parcheggio (vedi tav.3-4) che riportavano delle aree destinate a parcheggio clienti nella misura di mq. 19793 a piano interrato e mq. 28554 a piano terra per un totale di mq. 48347.

Premesso che 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, lavori ancora in corso) si sono persi numerosi posti auto e superfici attrezzate a percorsi, verde e postazioni di servizio carrelli e stalli tecnici, viene riproposta una planimetria (Tav.8) in cui si evidenziano le superfici nette a parcheggio effettivo clienti recuperate rispettando la quantità prescritta dalla conferenza dei servizi, e la superficie recuperata per consentire l'ampliamento della superficie di vendita di mq.2247 di cui alla L.R. n.50/12.

Per consentire di recuperare l'area a parcheggio in prossimità dell'edificio su cui viene ampliata la superficie di vendita (Fabb.E) si è trasferita parte dell'area destinata dalla precedente autorizzazione (mq.825 circa) al piano interrato utilizzando parte dell'area rimasta a disposizione (mq.866), e destinando tutta la superficie limitrofa al fabbricato E a parcheggio per mq.2973 > a mq.2247 necessari.

La superficie totale destinata a parcheggio nel rispetto del precedente atto autorizzativi (Conferenza dei Servizi in data 17.09.2008) sarà di:

Piano interrato mq. 20409

Piano terra mq. 27957

Totali mq. 48366 > mq. 48347

La superficie in ampliamento destinata a parcheggio sarà di:

Piano terra mq. 2973 > mq. 2247

Documentazione allegata

- Relazione generale ed illustrativa;
- Richiesta di P.d.C.;
- Documentazione fotografica;
- Preventivo analitico di spesa;
- Tav.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13;
- Autocertificazione conformità alle norme igienico sanitarie nonché alle norme del Regolamento Edilizio del Comune di Marcon;
- Dichiarazione attestante la proprietà;
- Dichiarazione progettista scariche atmosferiche;
- Dichiarazione progettista relativa agli impianti;
- Autocertificazione conformità alle norme di cui alla DGR n.509 del 02.03.2010;
- Copia Atto di vincolo destinazione d'uso pubblico.

Non si ritengono necessari i seguenti documenti:

- documentazione indicante misure lavori in quota art.79 bis della L.R.61/85 e DGR Veneto n.97/12 come recepiti dall'art.92bis del R.E.C. in quanto non si interviene con lavori in copertura;
- documentazione di cui agli art. dell'ordinanza n.3 del 22 gennaio 2008 del Commissario delegato per l'emergenza, in quanto non viene modificato in nessun modo lo stato dei luoghi esterni al fabbricato;
- documentazione riguardante la rete di scarico in fognatura in quanto non vengono apportate modifiche alla rete visto che i servizi interni sono collocati a ridosso o in prossimità di quelli esistenti per poter utilizzare le stesse condotte;
- documentazione in riferimento alla gestione delle terre e rocce di scavo ai sensi dell'art.186 del D.Lgs n.152/2006.

Robegano li, 11.02.2013

Il tecnico

(ing Niero Pietro)

