

COMUNE di
SANTA MARIA DI SALA (VE)

RICHIESTA P.D.C.

Nuovo fabbricato commerciale

Proprietà:

ALOA s.r.l.

via NOALESE, 206/a Caselle di S. Maria di Sala, VE
c.f. 01577840273 - P.IVA 02552270270

ALOA s.r.l.
SEDE E UFFICI: Via Noalese, 206/A
30038 CASELLE di S. MARIA di SALA/VE
Tel. 041/5730253

C.F. 01577840273 - P. IVA 02552270270

Legale rappresentante: Zalunardo Dina

Progettista

Arch. Emanuela Padovani



elaborato



Elaborato:

Relazione tecnico-illustrativa

scala

data

FEBBRAIO
2017

STUDIO CONTE S.r.l.
Società Unipersonale
via Martiri della Libertà, 42 - 31023 Resana (TV)
C.F. e P.I., 03753710262
tel. 0423.715256 - 5 linee r.a. fax 0423.480979 / 718154
www.studio-conte.com e-mail: info@studio-conte.com



STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

indice

- 1 *OGGETTO E LOCALIZZAZIONE*
- 2 *DATI CATASTALI*
- 3 *LEGITTIMITA' DELLE PREESISTENZE*
- 4 *QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO*
- 5 *IL CONTESTO E LO STATO DEI LUOGHI*
- 6 *LE RAGIONI DEL PROGETTO*
 - 6.1 *La geometria compositiva*
 - 6.2 *La distribuzione degli spazi*
- 7 *I MATERIALI ED I COLORI*

1 OGGETTO E LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto d'intervento insiste in un lotto nel Comune di Santa Maria di Sala, lungo via Noalese, all'interno del quale esiste un edificio commerciale di proprietà di ALOA s.r.l. dato in locazione alle società ad insegna "Conbipel" e "New Lions".

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio contenente un'attività commerciale, distinta e indipendente da quella esistente, nella parte sud del lotto, nonché lo studio di una nuova organizzazione viabile. Tale area attualmente risulta inedificata ed è caratterizzata dalla presenza di due torri faro, una dozzina di aiuole-fioriere, non piantumate, di forma circolare e da vegetazione cresciuta in maniera spontanea.

2 DATI CATASTALI

Il lotto è censito al Foglio 18 del Comune di Santa Maria di Sala, mappale 103.

3 LEGITTIMITA' DELLE PREESISTENZE

- Concessione edilizia n. 1862 del 29.11.1982 e successive D.I.A.;
- Concessione Edilizia a sanatoria n. 5619 del 5.09.1996 e successive D.I.A.;
- Certificato di agibilità rilasciato il 03.03.1997 Protocollo 11358/96;
- Certificato di agibilità rilasciato il 15.03.2004 Protocollo 5920;
- Permesso di costruire n° 9846 del 09.08.2011 e successive S.C.I.A.;
- Certificato di agibilità rilasciato il 02.04.2012, Protocollo 0005919;
- Certificato di agibilità rilasciato il 17.07.2012, Protocollo 0012669;
- Certificato di agibilità rilasciato il 26.07.2012, Protocollo 0013320;
- S.C.I.A. n. 387/2016 – prot. 0021718 del 28/12/2016 con Autorizzazione paesaggistica semplificata n. 00019/2017 del 14/02/2017.

4 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'intervento si colloca in riferimento al P.I. vigente in "zona a destinazione commerciale-direzionale di completamento", secondo l'art. 87 delle Norme Tecniche di Attuazione, che consente gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

Valgono i seguenti parametri:

- superficie coperta: non maggiore al 50% della superficie fondiaria;
- tipologia edilizia: edifici isolati o a blocco;
- altezza massima: non superiore a ml. 12,00. Sono consentite maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc., nonché per edifici destinati in toto o in parte a particolari processi commerciali debitamente documentati;
- numero dei piani: non superiore a 2 fuori terra; sono ammessi i piani interrati; e un massimo di 3 piani fuori terra per la porzione di fabbricato destinata in toto o in parte a uffici e/o servizi accessori di pertinenza all'attività;
- distanza minima dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00; qualora sul lotto limitrofo sia presente una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine;
- distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 20,00 tra fabbricati di proprietà diverse; ml. 10,00 nell'ambito della stessa proprietà;
- distanza minima dalle strade: non inferiore a ml. 10,00 e comunque nel rispetto del D.P.R. n° 495/92. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

5 IL CONTESTO E LO STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto d'intervento si sviluppa principalmente lungo la direttrice nord-sud parallelamente alla Strada Regionale 515 "Noalese" dalla quale viene separata dallo scolo consortile "Fiumicello" che ne costituisce anche il confine a sud svoltandogli intorno, e mantiene l'orientamento dettato dalla maglia della centuriazione. A nord una recinzione metallica separa il lotto in questione da un parcheggio di uso pubblico. Ad ovest un fossato di scolo separa il lotto da un'adiacente area agricola inserita tra una zona produttiva a nord e una residenziale di completamento a sud.

L'accesso carraio esistente è costituito da un ponte che collega il lotto alla "Noalese". Allo stato di fatto esiste un edificio commerciale, di proprietà della ditta richiedente, che impiega per meno della metà la volumetria edificabile prevista dalla normativa vigente. L'edificio esistente si colloca verso l'angolo nord-ovest dell'area e si sviluppa su due livelli: il piano interrato è adibito a magazzino mentre il piano terra ospita tre unità commerciali di cui due operative ad insegna Conbipel (vendita abbigliamento) e New Lions (vendita calzature).

Lo spazio antistante l'edificio verso la strada è un piazzale asfaltato che costituisce il parcheggio a servizio dell'attività mentre la restante parte del lotto verso sud è attualmente ineditata.

6 LE RAGIONI DEL PROGETTO

L'intervento prevede la realizzazione di una nuova unità commerciale indipendente con una superficie lorda di pavimento pari a circa 3.600 mq, che sviluppa il fronte lungo la stessa direttrice del fabbricato esistente, in modo da disporre il nuovo prospetto principale verso la Strada Regionale Noalese.

Nell'ambito dell'intervento, vengono riqualificati sia l'accesso esistente lungo la SR515 "Noalese", rendendo ammissibili solamente manovre in destra e dotando l'intersezione di corsie di decelerazione ed immissione, sia l'intersezione a raso tra Via Gardan e SR515 "Noalese" grazie alla realizzazione di una rotatoria, in luogo dell'attuale intersezione a raso.

A tale scopo si è studiata la distribuzione viabile interna, prevedendo la

realizzazione di una strada a servizio delle due unità commerciali che consente di circolare intorno al nuovo edificio.

6.1 La geometria compositiva

La porzione di area a disposizione in cui collocare il nuovo edificio risulta meno allungata di quella esistente e pertanto si è pensato ad un edificio compatto che meglio sfrutti la superficie a disposizione anche tenendo conto dei vincoli imposti dalle distanze dai confini.

Si è scelto di assecondare le proporzioni dell'edificio, enfatizzando l'orizzontalità con fasce che percorrono le facciate da nord a sud, senza interruzioni di continuità, mantenendo il carattere unitario del fabbricato.

Gli sporti e il movimento ondulatorio delle pensiline/fasce mascherano l'altezza e la rigidità planimetrica dell'edificio consentendo in tal modo la percezione di un complesso che si sviluppa longitudinalmente lungo la "Noalese".

Le pensiline/strisce che disegnano la nuova facciata costituiscono, di fatto, un unico porticato, che garantisce protezione alle vetrine.

6.2 La distribuzione degli spazi

L'edificio di nuova realizzazione si sviluppa su un unico livello fuori terra con l'ingresso ubicato nella parte nord-est: all'interno trova collocazione un'attività commerciale avente una superficie di vendita pari a 2.994 mq, un magazzino di circa 400 mq e i servizi igienici per il personale e per i clienti, come da normativa vigente.

La circolazione perimetrale consente di disporre la maggior parte dei parcheggi, previsti dalla normativa vigente, fra l'edificio e la strada regionale Noalese e a sud del fabbricato.

Sul retro del fabbricato, a ovest, trovano collocazione lo spazio necessario allo scarico/carico merci in prossimità dell'accesso al magazzino e l'isola ecologica.

7 I MATERIALI ED I COLORI

La struttura portante dell'edificio verrà realizzata con elementi in cemento armato prefabbricati. Valutata la soluzione più adatta per le fondazioni, in seguito ai sondaggi del caso, che potrebbe preferire manufatti in opera a plinti a bicchiere prefabbricati, vista la vicinanza a corsi d'acqua, si prevede il montaggio di pilasti, travi e copertura forniti e dimensionati da ditte produttrici specializzate. Le pareti di tamponamento saranno costituite da pannelli prefabbricati esterni composti da uno strato di isolamento sufficiente a soddisfare le prestazioni richieste dalla normativa vigente, da una rifoderia interna in laterizio o cartongesso ed ultimati con una finitura superficiale a graffio.

La copertura, al fine di ottenere una luce diffusa ed uniforme, verrà eseguita con adeguati lucernari: troveranno inoltre collocazione n. 390 pannelli fotovoltaici da 240 W, pari a circa 94 kW complessivi.

I porticati, le coperture e le pensiline che costituiscono le fasce del prospetto, saranno realizzate con struttura portante in tubolari di metallo zincato ancorati ai pannelli in cls e rivestiti in lamiera preverniciata bianca. Tutte le superfici tinteggiabili, compresi naturalmente i pannelli con finitura a graffio, verranno infine rese bianche.

I serramenti a parete sono in alluminio con vetro camera.

La pavimentazione interna sarà in cemento liscio rifinito con adeguate resine lavabili, mentre i pavimenti e le pareti dei servizi igienici vengono rivestiti con mattonelle in ceramica.

Le pavimentazioni esterne relative ai marciapiedi e ai percorsi pedonali saranno in blocchi in porfido. Le cordonate per delimitare i percorsi e le aiuole saranno prefabbricate in cls. Infine i parcheggi e la viabilità interna verranno asfaltati.