

# COMUNE DI VENEZIA

Città Metropolitana di Venezia

COMMITTENTE

## BRICOMAN ITALIA S.R.L

Società a responsabilità limitata con unico socio (soggetta ad attività di direzione e coordinamento della "SIB – Società Italiana Bricolage S.p.A.") Sede: Rozzano, Via Guglielmo Marconi n. 24



PROGETTO

## REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA TIPOLOGIA SINGOLA

**Progetto definitivo per la realizzazione di un nuovo edificio commerciale tipo BRICOMAN nella zona identificata "AEV Terraglio" in Via Cesco Baseggio Mestre**

FASE

## PROGETTO DEFINITIVO

STRUTTURA DI PROGETTAZIONE

Progetto  
architettonico Arch. Andrea Borin  
Arch. Massimo Furlan

Progetto  
strutture Ing. Valentina Corras  
Ing. Antonio Alessandri

Progetto  
impianti Ing. Antonio Alessandri  
Arch. Massimo Furlan

Collaboratori Arch. A.Crisan  
Arch. V.Consiglio  
P.E. F.Trevisanello  
Ing. A. Lungu  
Ing. V. Iosob

Consulenti  
esterni Impianti  
A&S Engineering  
Advisor Studio Associato  
Alberto Declich

Acustica  
p.i. Trivellato Antonio

Ambientale  
Dr. Fis. Giampiero Malvasi



AI PROGETTI

AI PROGETTI srl

via Peppino Impastato, 14 - 30174 Mestre - Ve tel 041 957570 fax 041 976020

info@ai-progetti.it

aiprogetti@pec.it

[www.ai-progetti.it](http://www.ai-progetti.it)

C.F.P. IVA: 03474500273

REA: 311568

TITOLO

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ELABORATO

# RTI

DISCIPLINA

REVISIONE	DATA:	OGGETTO:	REDATTO:	VERIFICATO:	APPROVATO:	SCALA
rev_00	13/05/2022	Prima emissione	V.Consiglio	M. Furlan	M. Furlan	
rev_01						J.N.
rev_02						2372
rev_03						NOME FILE:
rev_04						2372-D-A-RTI-rev00

## RELAZIONE TECNICA

<b>I</b>	<b>INTRODUZIONE AL PROGETTO</b>	<b>2</b>
1.1	Descrizione dell'opera e delle finalità del richiedente l'istanza autorizzativa	2
1.2	Inquadramento urbanistico in base alle vigenti disposizioni di piano	4
1.3	Procedura per l'attuazione dell'intervento	10
1.4	Inquadramento catastale	14
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DEL PROGETTO</b>	<b>16</b>
2.1	Descrizione dell'edificio e degli spazi, quadro riepilogativo dei dati dimensionali dell'intervento.	16
2.2	Aree verdi e Idraulica	19
2.3	Impianti dell'edificio	20
2.4	Riferimenti normativi	22

### AI Progetti S.r.l.

Centro Zenit  
Via Peppino Impastato, 14  
30174 Venezia Mestre

C.F. e P. IVA: IT03474500273  
REA: 311568  
PEC: [aiprogetti@pec.it](mailto:aiprogetti@pec.it)

T +39 041 95 75 70  
[info@ai-progetti.it](mailto:info@ai-progetti.it)  
[www.ai-progetti.it](http://www.ai-progetti.it)



# I INTRODUZIONE AL PROGETTO

## I.1 Descrizione dell'opera e delle finalità del richiedente l'istanza autorizzativa

### Breve introduzione sulle attività condotte dal richiedente

Bricoman Italia nasce nel 2008 con una formula pensata e strutturata per offrire ai professionisti, agli artigiani e alle imprese che operano nel campo dell'edilizia, un moderno modello distributivo, incentrato sulla vendita di prodotti tecnici per la costruzione, la ristrutturazione, fino alla finitura della casa e delle collettività. La formula ingrosso e dettaglio consente, al contempo, di essere aperti a tutti i tipi di utenza che operano nel campo dell'edilizia.

In Bricoman oggi ci sono 25.000 prodotti tecnici presenti all'interno dei reparti idraulica, elettricità, edilizia, falegnameria, sanitari, piastrelle, ferramenta, utensileria, vernici. I punti di forza di Bricoman sono i seguenti:

- vendita di marche professionali;
- i prodotti sono tutti sotto lo stesso tetto;
- offerta della possibilità di acquistare prodotti immediatamente disponibili e in grandi quantità;
- apertura la mattina molto presto proprio come gli specialisti con possibilità di accesso mediante automezzo;
- disponibilità di prezzi all'ingrosso pensati per i grandi utilizzatori, esposti già con IVA inclusa;
- garanzia di velocità d'acquisto sia per piccole sia per grandi quantità (prodotto singolo o bancale intero).

La modalità di presentazione dei prodotti, volutamente essenziale, è studiata per un consumatore che ha già in mente ciò di cui ha bisogno. Il cliente di riferimento necessita, per lo più, di informazioni tecniche chiare, veloci e sintetiche.

Bricoman intende realizzare, con intervento diretto, un insediamento, corrispondente al suo modello distributivo commerciale, ed ha scelto, sulla base delle caratteristiche dimensionali

localizzative ed infrastrutturali della zona identificata come «AEV Terraglio», di intervenire sull'area corrispondente alle proprietà della Società LINEA s.r.l., della Società METROTER s.r.l., e della Sig.ra Rovoletto Simonetta.

La struttura proposta comporta un positivo impatto sociale, rappresentato da:

- benefici in termini di occupazione considerando che produrrà 100/150 nuovi posti di lavoro (corrispondenti ad un tasso occupazionale superiore a quello delle tradizionali grandi strutture di vendita);
- benefici a larga scala a favore delle attività dell'indotto di riferimento relativo ad artigiani nel settore dell'edilizia, fornitori di servizi specifici per la gestione degli immobili;
- dall'opportunità di offrire alla città, proprio nel consolidarsi del processo di complessiva riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale determinato dalla proroga della possibilità di accesso ai crediti fiscali dei bonus statali, una completa gamma di prodotti e materie prime reperibili in grandi quantità ed in un luogo vicino e accessibile da tutto il territorio urbano.

Bricoman avanza la presente istanza di rilascio dei titoli autorizzativi all'edificazione in forza di tre contratti preliminari di acquisto delle aree site in Mestre, che si allegano alla documentazione di progetto.

### **Caratteristiche dell'intervento**

La principale caratteristica della struttura proposta, riferita al suo target di utenza, la differenzia da tutte le tradizionali grandi strutture di vendita garantendo un ridotto impatto sul sistema della viabilità di adduzione alla zona «AEV Terraglio» in quanto la prevalente utenza della struttura (artigiani e imprese che operano nel campo dell'edilizia) ha orari giornalieri (apertura la mattina molto presto proprio come gli specialisti) e giornate di picco di presenza che non corrispondono a quelli caratteristici delle tradizionali grandi strutture di vendita (giorni prefestivi e festivi).

Il progetto prevede di realizzare un edificio a destinazione commerciale per Grande struttura di Vendita avente, del quale si riassumono di seguito i dati dimensionali, più analiticamente trattati ai capitoli successivi e negli elaborati grafici allegati:

- una Superficie Lorda di Pavimento di mq 9.435,20;
- una Superficie Coperta di mq 10.697,38;
- una Superficie di Vendita interna di mq 5.523,37, una Superficie di Vendita Esterna di mq 2.313,25 di cui circa mq 1.238,57 coperti da tettoie;
- un'area destinata a stoccaggio interno di mq 2.579,72 un'area destinata a stoccaggio esterno di circa mq 3.063,25;
- un parcheggio per auto non inferiore a mq 8.012,38 e comunque nel rispetto degli standard normativamente previsti, indicativamente individuabili in n. 303 stalli, in parte da asservire ad uso pubblico.

Sarà quindi necessario ottenere il rilascio di un'autorizzazione commerciale complessiva non inferiore a mq 7.990, dei quali mq 5.523,37 di vendita interna e mq 2.313,25 di vendita esterna.

E' inoltre prevista la realizzazione della viabilità interna al lotto ed il completamento delle opere di urbanizzazione a servizio dell'intervento.

L'edificio sarà realizzato in struttura prefabbricata e carpenteria metallica. L'altezza all'intradosso della copertura sarà di circa m 9, l'altezza complessiva del fabbricato di circa m 10.

La S.P. (Superficie Lorda di Pavimento) complessiva edificabile nell'intero comprato "Metroter srl – Andromeda srl (ora Linea srl)" è di mq 19.498,27 + mq 7.437,73 = mq 26.936.

La S.P. utilizzata per l'intervento Bricoman è di mq 9.435,20

## **1.2 Inquadramento urbanistico in base alle vigenti disposizioni di piano**

L'inserimento della struttura proposta, in una più vasta zona già completamente urbanizzata e quasi totalmente edificata, garantisce che l'intervento comporti un ridotto impatto urbanistico

ambientale, anche in funzione del parziale utilizzo dell'edificabilità ammessa per l'area, e che sia caratterizzato da un ridotto consumo di suolo in quanto l'area di intervento è situata all'interno degli ambiti, definiti dagli atti comunali di pianificazione territoriale (PAT), di «urbanizzazione consolidata» ed, inoltre, in quanto essa, ai sensi dell'art. 2, LR n. 14/2017:

- non è utilizzata, o destinata, a verde pubblico o ad uso pubblico;
- non costituisce continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura;
- non è destinata all'attività agricola”.

Connessioni territoriali:

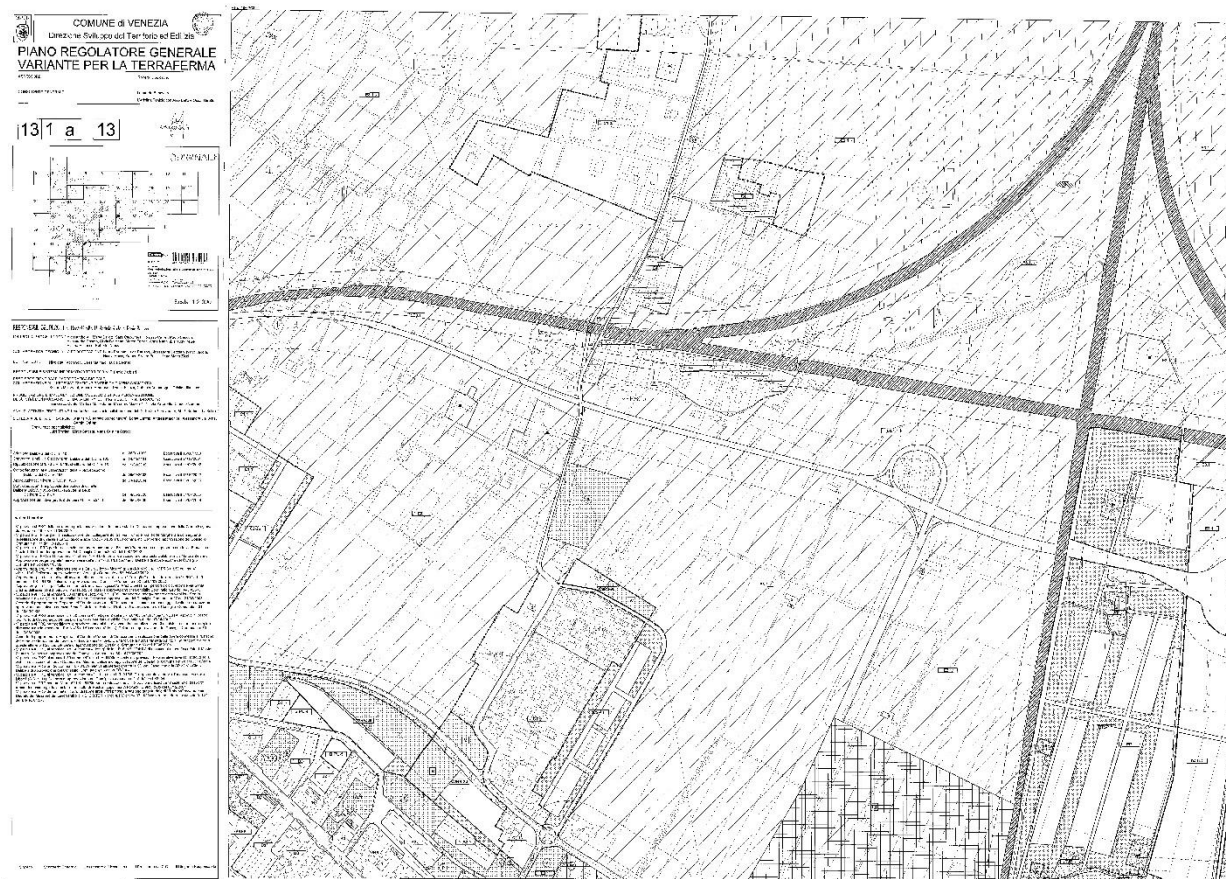
1. SS11 romea Chioggia – Ravenna
2. A57 Padova –Milano
3. SP32 Miranese – Milano
4. SP38 Castellana – Castelfranco
5. SS13 Terraglio – Treviso
6. A27 Treviso – Belluno
7. E70 Trieste
8. A57 Aeroporto M. Polo
9. SR11 Venezia



### Contesto urbanistico esistente

L'area dell'intervento proposto è destinata dal PRG-Variante per la terraferma che, ai sensi dell'art. 48, c. 5bis, costituisce Piano degli Interventi (PI) vigente, a **«Zona territoriale omogenea mista – RTS, sottozona RTS.I.**





Tale zona è regolamentata dall'articolo 38 delle N.T.S.A. di seguito riportato:

**Art. 38 - Zone territoriali omogenee miste - RTS.**

**38.1** Nell'ambito di applicazione delle presenti N.T.S.A. sono individuate come tali quelle aree per le quali è prevista una utilizzazione sia per attività direzionali, commerciali e ricettive sia per residenza.

**38.2** L'attuazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo e le specifiche destinazioni d'uso ammesse, le modalità di intervento, nonché le quantità edificatorie previste sono indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate alle presenti N.T.S.A..

Le quantità edificatorie sono definite dalla seguente tabella allegata all'art. 38 delle NTSA:



DATI CONOSCITIVI										PRESCRIZIONI										ALTRE DISPOSIZIONI						
n°	area R.T.S.	località e ripartizioni interne	quartiere	tavola	superficie territoriale S.T.	abitanti teorici	Edificabilità e destinazioni d'uso										standard primario a parcheggio		standard secondario		standard totali	Tipo di S.U.A.		Indirizzi		note
							Sp terziarie	Sp residenziale	Sp aggiuntiva	Sp totale	% indice di copertura territoriale C.I.	residenziale	terziario	residenziale	terziario	iniziativa privata	iniziativa pubblica	criteri progettuali	scheda grafica							
																				C		D	E1	E2	Sp mq	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	
1	Terraglio	10	13-14	280.000	1164	X	X	X	X	36.370	X	56.202	94.572	4.072	18.185	58.133	80.389	P.d.L.	X	X	DCC 124 del 13/10/2008					
	comparto 1			134.650	391	X	X	X	X	12.220	X	19.552	31.772	1.369	6.110	30.783	38.261								DCC 124 del 13/10/2008	
	comparto 2			67.100	358	X	X	X	X	11.200	X	17.900	29.100	1.253	5.600	9.670	16.523								DCC 124 del 13/10/2008	
	comparto 3			55.300	295	X	X	X	X	9.200	X	14.750	23.950	1.030	4.600	7.965	4.600	18.195								
	comparto 4			22.750	120	X	X	X	X	3.750	X	6.000	9.750	420	1.875	3.240	1.875	7.410								
2	via Ca Marcello	10	42	98.420		X	X	X	X	93.740		23.400	93.740	46.870	46.870	11.700	23.400				P.P.	X	X			
	comparto A					X	X	X	X	23.400	X	30	23.400			11.700	23.400								3	
	comparto B					X	X	X	X	17.200	X	30	17.200			8.600	17.200								4	
	comparto C					X	X	X	X	28.000	X	30	28.000			14.000	14.000	28.000							3	
	comparto D					X	X	X	X	25.000			25.000			12.500	25.000								4	
3	via Ca Marcello-via Torino	10	42	148.624	400	X	X	X	X	100.000	X	20	58.000	158.000	60	1.400	50.000	10.800	50.000	112.200	P.P.	X	X	1		

In particolare, la zona RTS.I prevede una edificabilità totale di mq. 31.772 di Sp di cui mq 12.220 di Sp. con destinazione terziaria.

Tra le specifiche destinazioni d'uso terziarie, che fanno riferimento alle definizioni dell'art. 8 delle NTS, l'intervento proposto utilizza quelle classificate con la lett. D:

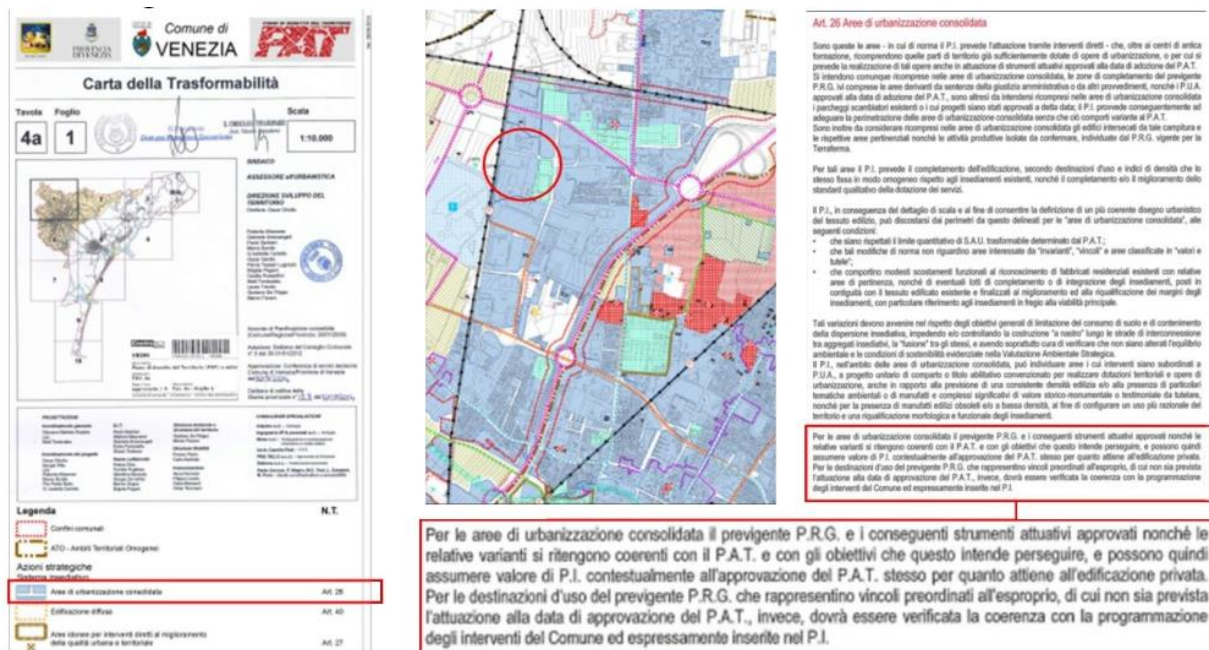
#### Art. 8 - Definizioni: destinazioni d'uso

**8.1** Le N.T.S.A. individuano - utilizzando le espressioni di cui al successivo comma - le destinazioni d'uso consentite nelle diverse parti o zone dell'ambito territoriale disciplinato e dettano eventuali disposizioni transitorie in ordine alle destinazioni d'uso in atto (e, cioè, già insediate ed attive nel momento dell'adozione della nuova disciplina speciale) ma diverse da quelle consentite. Le destinazioni d'uso consentite possono essere individuate dalle N.T.S.A. con riferimento ad una o più delle categorie di cui al successivo comma od anche con riferimento a singole sottocategorie; nel primo caso, s'intendono consentite tutte le destinazioni d'uso della categoria, mentre, nel secondo caso, le destinazioni d'uso delle altre sottocategorie s'intendono escluse. Le funzioni non specificamente nominate nel successivo comma sono ricondotte ad una delle categorie indicate nel comma medesimo facendo riferimento ad eventuali previsioni dei vigenti ordinamenti (nell'ordine: comunale, regionale, nazionale, provinciale) o, in mancanza, utilizzando il criterio dell'analogia.

**8.2** Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G. sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e relative sotto categorie:

- A Residenza:
- A1 alloggi (o abitazioni);
  - A2 residenze collettive (collegi, pensionati, conventi, ecc.);
  - A3 funzioni complementari alla residenza: attività produttive, escluse quelle inquinanti e/o rumorose che contrastino con il contesto residenziale (quali officine meccaniche in genere, falegnamerie, depositi di materiali edili o industriali, attività di autotrasporto), attività direzionali, servizi alle persone, comprensive delle attività commerciali quali esercizi di vicinato, fino a 250 mq. di superficie di vendita, e medie strutture di vendita, anche in forma di medio centro commerciale, aventi superficie di vendita non superiore a 1.500 mq., secondo le definizioni della L.R. 50/2012 e ss.mm.ii., attrezzature collettive.
- B Attività produttive: industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli;
- C Attività direzionali: credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca;
- D Servizi alle persone:
- D1 commercio al minuto, pubblici esercizi
  - D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione,
- E Strutture ricettive: (definite secondo le norme speciali vigenti in materia)

Il PAT vigente conferma la destinazione urbanistica del PRG:



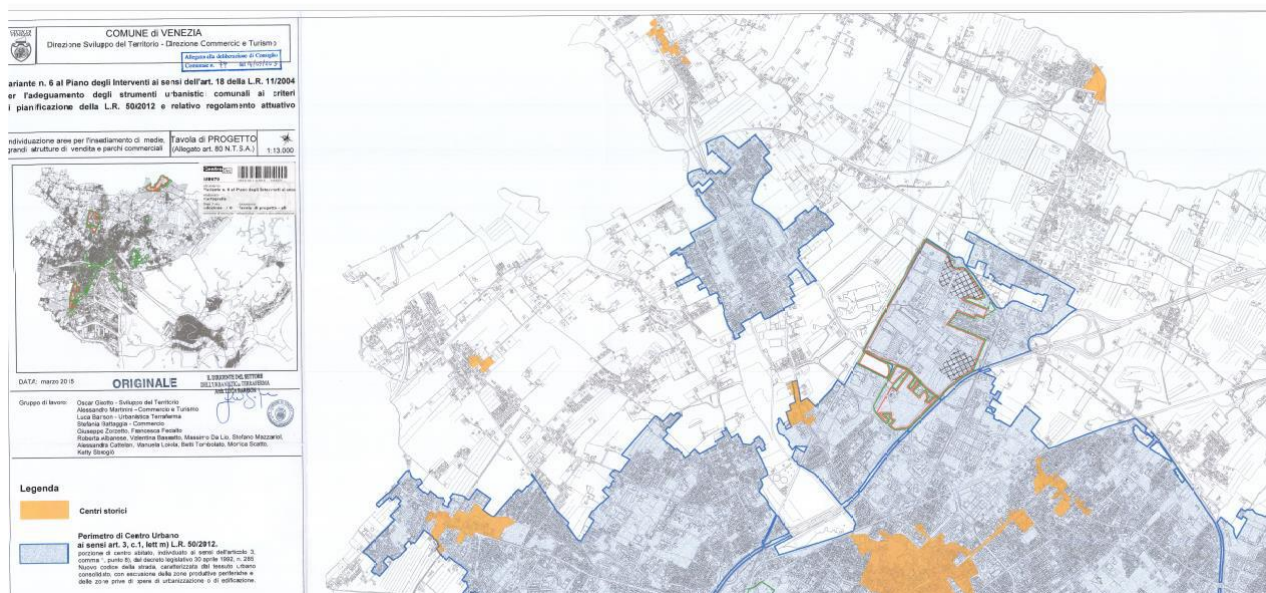
## Compatibilità urbanistica dell'intervento:

Le caratteristiche dimensionali e funzionali dell'intervento proposto risultano conformi alle previsioni del PI vigente in quanto la regolamentazione della zona RTS.I, costituita dall'art. 38 delle NTSA e dalla relativa tabella allegata, ammette una gamma di possibili destinazioni ma non determina l'obbligo prescrittivo di un loro complessivo utilizzo, ammettendo quindi la possibilità di autorizzare interventi edilizi che utilizzino solo alcune delle destinazioni d'uso ammesse ovvero non utilizzino l'integrale quantità edificabile prevista, per ogni una di esse, dalla citata tabella.

Nel caso proposto, infatti, il progetto utilizza solo parzialmente l'edificabilità ammessa dalla tabella allegata all'art. 38 delle NTSA, utilizzando esclusivamente l'edificabilità terziaria che l'intervento, come precedentemente descritto, indirizza alla destinazione commerciale.

Ciò premesso si rileva come l'intervento in oggetto abbia caratteristiche urbanistico-edilizie che risultano conformi alle NTSA che regolano la zona RTS.I.

L'ambito di intervento è inoltre compatibile con la destinazione urbanistica delle Grandi Strutture di Vendita così come definite dalla Legge Regionale 50/2012 e relativo regolamento di attuazione, recepito dalla Variante nr. 6 al PI, di seguito allegata.



### 1.3 Procedura per l'attuazione dell'intervento

Per quanto concerne la procedura di attuazione di tale intervento, il citato art. 38 delle NTSA dispone che essa è subordinata all'approvazione di uno piano urbanistico attuativo (PUA) con la procedura di cui all'art. 20 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo – della LR n. 11/2004.

In realtà la zona RTS.I è stata a suo tempo oggetto di un Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione C.C. n. 124 del 13 Ott. 2008, ora decaduto per decorrenza dei termini di efficacia. A tale fattispecie si applicano le disposizioni del comma 9 dell'Art. 20 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo, che dispone: *“9. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione. 10. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.”*

Si considera inoltre che l'art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi- LR n. 11/ 2004, al comma 7 dispone che *“Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano*

*decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.”*

Le due norme citate (art. 18, c. 7 e art. 20, c. 9, della LR 11/2004) regolano fattispecie diverse in quanto:

l'art. 18, c. 7 dispone in merito alla decadenza delle previsioni del P.I. (della ZTO) relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, che pertanto assumono lo status penalizzante di “aree senza destinazione urbanistica”. E' evidente che la norma riguarda esclusivamente quelle ZTO in cui non è mai stato approvato un PUA in quanto anche la parziale attuazione di un PUA decaduto per decorrenza dei termini di efficacia, non può determinare la decadenza della previsione del PI, con le conseguenze relative, per ambiti che a seguito dell'approvazione di un PUA, sono state urbanizzate ed edificate. Per quest'ultima casistica infatti (PUA totalmente o parzialmente attuati e decaduti per decorrenza dei termini) valgono le disposizioni del successivo art. 20;

l'art. 20, c. 9 dispone infatti in merito all'inefficacia delle previsioni di un PUA, nelle parti dello stesso non attuate, a seguito della decorrenza dei termini (10 anni dall'approvazione, prorogabili per altri 5). Inefficacia che riguarda anche i contenuti della convenzione urbanistica. Tale norma pertanto riguarda solo le previsioni di dettaglio funzionale ed edilizio date dal PUA (nel caso un PP) ma non modifica la destinazione urbanistica data dallo strumento generale (il PI) che, nel caso in esame, corrisponde alla di ZTO di tipo «zone miste-RTS», sottozona RTS.I.

Alla luce di quanto espresso si evidenzia che per l'area METROTER, non si è verificata l'attuazione delle previsioni del PP e che queste sono pertanto inefficaci rimanendo inalterata la destinazione di ZTO prevista dal PI tuttora vigente.

L'edificazione in tale area può pertanto attuarsi nei seguenti modi:

- approvazione di un nuovo PUA, che potrebbe essere un PdL di iniziativa privata, con conseguente stipula di una nuova convenzione e successivo rilascio di permessi di costruire;
- intervento diretto nel caso in cui intercorrano le condizioni previste dal comma 1 dell'art. 18bis (Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali) della LR n. 11/2004 che

dispone: *“Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell’articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.”*

Il citato articolo 18-bis LR n. 11/2004 è stato introdotto dall'art. 20, comma 1, L.R. 16 febbraio 2010, n. 11 al fine di contemperare esigenze di non aggravio dell'azione amministrativa pur in presenza dell'assunzione, da parte del soggetto attuatore dell'intervento edilizio, di obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico.

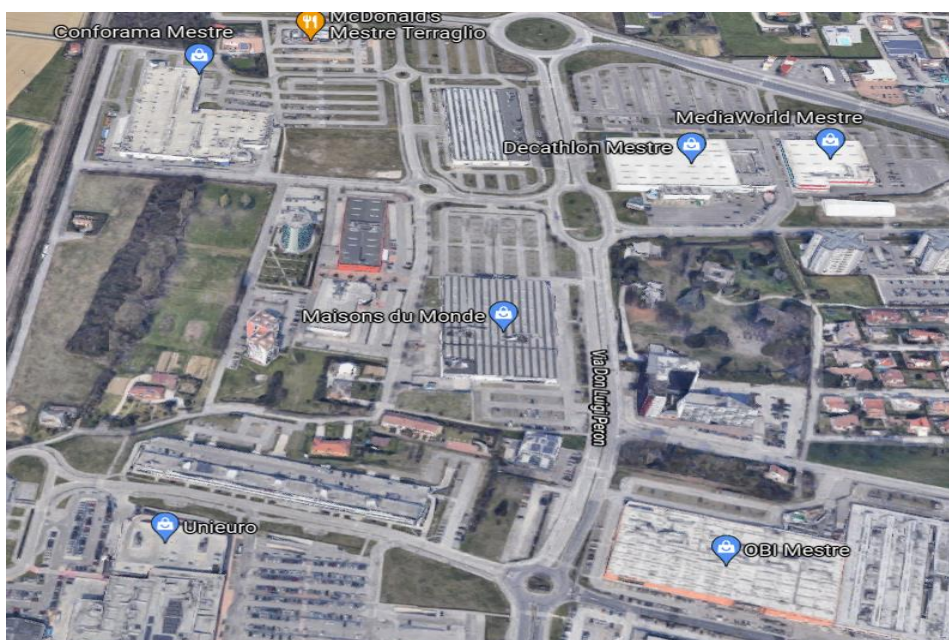
Il legislatore regionale - in attuazione del principio costituzionale di buon andamento della pubblica amministrazione e anticipando interventi legislativi regionali e nazionali del medesimo tenore - ha introdotto una norma che integra direttamente i piani urbanistici locali con il precipuo scopo di disciplinare tutte quelle situazioni in cui la pianificazione attuativa risulta essere sovrabbondante e non rispettosa del principio di proporzionalità tra gli interessi pubblici da perseguire, lo strumento amministrativo utilizzato e la situazione di fatto dei luoghi.

La norma anzi richiamata definisce le specifiche condizioni all'avverarsi delle quali è possibile assentire un intervento edilizio diretto, ossia, considerato il caso di specie, (i) che si tratti di interventi di completamento e (ii) che il territorio sia urbanizzato.

Nel caso in esame appare evidente dalla descrizione e dalle specifiche caratteristiche dell'area oltre che dal contesto nel quale è collocata che:

- la condizione di «completamento», indipendentemente dalla dimensione dell'area, viene a verificarsi nel caso in cui l'intervento edilizio (che comprende sia l'ampliamento di un edificio esistente che la nuova costruzione) si inserisca in un contesto territoriale di aree già ampiamente edificate;
- l'esistenza della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria è dimostrata attraverso documentazione sulla quale evidenziate le opere di urbanizzazione esistenti, in particolare la viabilità e i sottoservizi, a cui il lotto oggetto di edificazione dovrà semplicemente allacciarsi.





Per quanto riguarda la condizione di completamento, si evidenzia che il livello di edificazione raggiunto dalla zona AEV Terraglio dimostra come l'area, interessata per più della metà dall'intervento in oggetto, sia l'ultimo lotto rimasto ineditato dell'intera zona e come esso, in particolare, sia completamente intercluso da edifici e urbanizzazioni esistenti.

La seguente foto aerea mette infatti in chiara evidenza la situazione di interclusione dell'area oggetto della presente richiesta e pertanto la condizione di "completamento" che caratterizzerebbe, così come definita dall'art. 18 bis della LR n. 11/2004, un intervento edilizio su questa realizzato con permesso di costruire diretto.

Per quanto riguarda infine la condizione relativa all'esistenza della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria, l'area risulta altamente urbanizzata.

Il progetto contempla elaborati grafici "AS BUILT" nei quali sono evidenziate le opere di urbanizzazione esistenti, in particolare la viabilità e i sottoservizi, a cui il lotto può semplicemente allacciarsi.

Detti elaborati evidenziano l'esistenza delle due descritte condizioni dell'area oggetto dell'intervento che consentono ai sensi dell'art. 1 dell'art. 18-bis della LR n. 11/2004, un intervento edilizio su questa realizzato con permesso di costruire.

In questa situazione, ovvero con area sia già dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la pianificazione di secondo livello risulterebbe ridondante e non rispettosa del principio di proporzionalità tra gli interessi pubblici da perseguire e lo strumento amministrativo utilizzato qualora, anche in presenza di un'iniziativa di intervento commerciale e quindi simile a quelli realizzati a contorno dell'area in questione, si imponesse l'attuazione di un piano attuativo. Del resto, quanto precede è stato costantemente affermato dalla giurisprudenza amministrativa riferita alle fattispecie dei lotti interclusi ricadenti in aree già urbanizzate, nelle quali l'amministrazione comunale è chiamata a disapplicare la previsione dello strumento urbanistico generale che impone, senza sufficienti ragioni giustificative, una pianificazione attuativa che nulla potrebbe aggiungere a fronte di un sufficiente grado di urbanizzazione.

In altri termini, lo strumento urbanistico deve considerarsi superfluo nei casi in cui è stata ormai raggiunta la sostanziale piena edificazione e urbanizzazione della zona interessata, raggiungendo in tal modo la scopo e i risultati perseguiti dal piano attuativo.

Si aggiunge, infine, che qualora il citato articolo 18-bis non fosse applicabile nei casi come quello in esame, la norma sarebbe svuotata della sua portata di stimolo alla realizzazione di interventi edilizi diretti in aree nelle quali l'interesse pubblico (ossia le urbanizzazioni) è già soddisfatto.

#### **1.4 Inquadramento catastale**

Come risulta dalle visure catastali e dagli atti di proprietà, la società METROTER srl , Linea srl e Rovoletta Simonetta sono proprietarie dei terreni identificati catastalmente dal N.C.E.U. in Comune di Venezia, come da tabella seguente:

**Foglio n 120:**

**VISURE CATASTALI aggiornamento al 11/05/2022**

	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (mq)
Veneto Strade (ex Metroter S.p.a.)	323	5.582,00	5.582,00
Metroter S.p.a	35	2.270,00	32.544,00
	288	2.830,00	
	289	1.570,00	
	291	7.776,00	
	331	3.417,00	
	332	230,00	
	339	10.875,00	
	340	290,00	
	675	2.946,00	
	677	340,00	
Rovoletto Simonetta	218	810,00	810,00
Linea S.r.l (ex Andromeda S.r.l.)	265	1.616,00	13.074,00
	267	2.249,00	
	309	50,00	
	310	5.993,00	
	715	2.641,00	
	716	525,00	

L'intervento che riguarda la costruzione dell'edificio di Bricoman Italia srl è interessato dai seguenti mappali: 288, 218, 331, 339, 265, 267, 310, 311, 309, 715 parte, 677 parte, 675 parte, 291 parte, 289 parte.

## 2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

### 2.1 Descrizione dell'edificio e degli spazi, quadro riepilogativo dei dati dimensionali dell'intervento.

Come anticipato, la principale caratteristica della struttura proposta, riferita al suo target di utenza, la differenzia da tutte le tradizionali grandi strutture di vendita garantendo infatti un ridotto impatto sul sistema della viabilità di adduzione alla zona «AEV Terraglio» in quanto la prevalente utenza della struttura (artigiani e imprese che operano nel campo 3 dell'edilizia) ha orari giornalieri (apertura la mattina molto presto proprio come gli specialisti) e giornate di picco di presenza che non corrispondono a quelli caratteristici delle tradizionali grandi strutture di vendita (giorni prefestivi e festivi). Il progetto prevede di realizzare un edificio a destinazione commerciale di vendita "bricolage" ad insegna BRICOMAN.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di un'immobile ad uso commerciale, realizzato su un unico piano, diviso in reparti come da planimetria allegata, (elaborato A10) ad eccezione di un'unica superficie di 387 mq non accessibile al pubblico e coincidente con la zona direzionale e degli uffici del personale che si trova ad una quota di 6,10 m rispetto alla quota d'ingresso raggiungibile tramite una scala e un ascensore.

L'ingresso alla struttura è posto lungo la strada nominata "ramo via Baseggio" sul lato est dell'edificio, dove si colloca una grande vetrata che distribuisce una luce naturale all'interno della zona denominata "avancasse" di 442 mq contenente anche i bagni per il pubblico il corpo scala e un bar. Direttamente connessa alla zona di "avancasse" la principale area di vendita interna di 5523 mq con illuminazione diretta naturale a soffitto come da circolare 13 del 01/07/97. Collegato all'area di vendita interna principale, ma non accessibile al pubblico, si colloca l'area di riserva interna. Per quanto riguarda le aree esterne di pertinenza dell'edificio il progetto propone un'area di vendita esterna di 2300 mq una corte merci di 3000 mq e un parcheggio di 8000 mq che soddisfa gli standard pubblici e privati secondo quanto prescritto dal P.R.G. e dalle normative vigenti in materia.

Si riepilogano di seguito i dati dimensionali dell'intervento:

Dati di progetto		
SP - Superficie lorda di pavimento		9.435,20
SV - Superficie di vendita		7.990,00
SC - Superficie coperta		10.697,38
Superficie di parcheggio pubblica		4.915,91
Superficie di parcheggio privato		3.096,47
Superfici di parcheggio totale		8.012,38
Superfici semipermeabili		4.088,52
Superficie asfaltata Parcheggio		4.268,38
Verde pubblico area BRICOMAN		977,66
Verde pubblico a PARCO		3.740,34
Verde pubblico TOTALE		4.718,00
N° alberi di progetto		61

Standard richiesti da P.R.G. e da normative vigenti in materia		
Parcheggio standard pubblico	SP x 0,5 m <sup>2</sup>	4.718
Parcheggio standard privato (L. 122/1989)	SP X 3 = 1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>3</sup>	2.831
Verde Pubblico	SP x 0,5 m <sup>2</sup>	4.718
Minimo alberi da piantare	1 albero ogni 75 m <sup>2</sup> di asfalto	57

Verifica degli standard con le superfici di progetto			
Superficie di parcheggio pubblica (parcheggio + manovra)	4.915,91	>	4718
Superficie di parcheggio privato (parcheggio + manovra)	3.096,47	>	2831
Verde pubblico	4.718,00	>	4718
Alberi	61	>	57

Verifica Standard L.R. 50/2012 - Art. 5 comma 4 b2		
Parcheggio clienti	SV x 0,8 m <sup>2</sup>	6392
Parcheggio clienti	1 m <sup>2</sup> /SV	7900
Parcheggio clienti	SP x 0,8 m <sup>2</sup>	4717,6

Parere commissione edilizia 22/12/1989		
Minimo posti auto	SV / 27	296
Posti auto di progetto		303





Vista da Ramo Cesco Baseggio



Vista da incrocio Via Baseggio e Ramo Cesco Baseggio





Vista da Via Baseggio

## 2.2 Aree verdi e Idraulica

Per rispondere agli standard da P.R.G. e dalle norme vigenti in materia di verde, viene proposta un'area a parco in cui, oltre a ripiantare la stessa tipologia e quantità di alberi rimossi per la costruzione del fabbricato, è possibile ospitare eventualmente un campo regolamentare di calcio a 5 oltre ad apposite aree con panchine per eventuali attività all'area aperta. Tale area è direttamente legata all'edificio Bricoman sulla parte sud tramite un percorso alberato attrezzato. Inoltre il verde pubblico è stato disegnato attraverso una modellazione del suolo che prevede delle depressioni, in modo tale che durante i giorni di pioggia funga da grande vasca di laminazione per rispettare le esigenze dovute dall'invarianza idraulica, spiegata nel dettaglio nella relazione apposita.

Le acque meteoriche delle strade e dei parcheggi e delle aree allo scoperto saranno raccolte in maniera separata rispetto a quelle afferenti alla copertura del fabbricato in modo da permettere di raccogliere le acque di prima pioggia.

Una parte delle acque meteoriche provenienti dalla copertura saranno riutilizzate per l'irrigazione delle aree verdi, per l'alimentazione delle cassette di risciaquo dei WC utilizzando appositi serbatoi. Tali volumi non saranno conteggiati nel bilancio di invarianza idraulica

Le acque di seconda pioggia saranno convogliate mediante tubazione interrata ad un pozzetto regolatore delle portate, prima dell'immissione nella fognatura bianca esistente.

I volumi di laminazione sono ottenuti dai volumi ottenuti dalle condotte interrate e dalla depressione delle quote altimetriche dei terreni sulle aree verdi.

Ai fini della laminazione non vengono conteggiati i volumi esistenti dovuti alla presenza di un fossato che corre all'interno del lotto. Esso viene mantenuto e utilizzato come sistema di collegamento tra il pozzetto regolatore delle portate e l'area verde. Poiché si tratta di un tratto terminale di fossato esso verrà interrotto al limite dell'area verde e utilizzato come volume d'invaso già esistente.

Il sistema è concepito affinché le condotte interrate siano le prime ad essere riempite in modo da coinvolgere solo in eventi di grande entità anche le aree verdi.

Le quote di progetto delle aree verdi risultano di almeno 50.0cm al di sopra del livello della falda consentendo la crescita di manti erbosi e ambienti non umidi con proliferazione di insetti.

### **2.3 Impianti dell'edificio**

La Zona vendita è provvista di impianto di condizionamento ad aria mediante macchine termofrigorifere dedicate (rooftop), con prelievo di aria esterna e ricircolo di parte di quella interna, distribuzione con canali microforati in tessuto; ogni locale ufficio sarà dotato di unità interna VRF a parete dotata di comando remoto con termostato in grado di controllare la mandata di aria calda in base al set-point e i bagni sono provvisti di impianto di riscaldamento mediante radiatori elettrici e ricambio d'aria mediante bocchette di mandata di aria trattata negli antibagni e negli spogliatoi ed

espulsione dell'aria dai locali WC e spogliatoi attraverso valvole di ventilazione canalizzate e collegate agli estrattori o al recuperatore di calore.

La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a pompe di calore ad accumulo nel rispetto della normativa tecnica vigente in materia di impiego di fonti rinnovabili

In generale l'impianto antincendio sarà composto da tubazioni interrato all'esterno del fabbricato che alimenteranno gli idranti soprassuolo esterni UNI 70 previsti sul lato esterno del fabbricato ogni 60 metri ad una distanza di 5 metri dal fabbricato. Internamente saranno invece disposte le cassette idrante UNI 45 (dimensionati secondo UNI 10779) con manichette omologate e posizionate a parete come mostrano gli elaborati grafici relativi. A servizio delle medie superfici e delle tettoie destinate allo stoccaggio di materiale, sarà previsto un impianto a spegnimento automatico (sprinkler) a secco per le aree esterne e ad umido per le aree interne riscaldate.

L'alimentazione idrica dell'anello esterno interrato in Polietilene ad alta densità, e la relativa pressione saranno garantite da un gruppo di pressurizzazione antincendio conforme alle norme UNI 12485 con motopompa posizionato in apposito locale.

L'edificio sarà dotato di un impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura piana e costituito da 537 pannelli solari per una potenza di 214,80 kWp.

Gli impianti elettrici forza motrice e luce saranno derivati dal quadro elettrico generale di bassa tensione posto all'interno della cabina di trasformazione MT/BT. Per l'alimentazione dei vari reparti saranno previsti dei sottoquadri di zona. Tutti i circuiti dovranno essere protetti direttamente o a monte contro i contatti indiretti a mezzo di interruttori differenziali. I quadri elettrici contenenti prese a spina di tipo industriale, saranno interbloccate, con singola protezione magnetotermica o fusibile.

La distribuzione dell'impianto di illuminazione principale nei locali seguirà la distribuzione della forza motrice come descritto in precedenza. I punti luce saranno a soffitto e/o a parete come da planimetria allegata.

L'impianto di illuminazione dovrà essere dimensionato per assicurare un comfort visivo idoneo alla destinazione d'uso dei singoli locali. Gli apparecchi a LED idonei per installazione da controsoffitto e/o a plafone utilizzeranno reattori elettronici dimmerabili di tipo DALI sia per ridurre le potenze

assorbite e l'onere manutentivo, sia per i vantaggi conseguibili con una gestione con sistema Bus per il controllo dell'impianto e variare l'intensità luminosa al valore più idoneo.

## **2.4 Riferimenti normativi**

Il progetto è stato redatto nel rispetto delle normative vigenti, con particolare attenzione a quelle relative a:

Protezione antincendio

DM 27 luglio 2010

Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio

delle attività commerciali con superficie superiore a 400 mq

DM 30 novembre 1983

Termini, definizioni generali, simboli grafici prevenzione incendi.

Sicurezza

D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81.

Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro, integrato con il Decreto Legislativo n. 106/2009.

Superamento Barriere Architettoniche

Legge n° 13 del 9 gennaio 1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche".

Allegato B alla Dgr n. 1428 del 06 settembre 2011.

Pagina 7 di 13

2099-D-A-RG-rev01

Aggiornamento delle Prescrizioni Tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli

edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma

I, della LR 12/07/2007 n.16 approvate con DGR n.509 del 02/03/2010.

Contenimento energetico

D.Lgs n. 28 del 3 marzo 2011

Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante

modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE.

Altro



Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.

Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario.

DGRV n. 2774 del 22 settembre 2009 allegato A

Istruzioni tecniche relative alle misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il

transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza.

L.R. 28 dicembre 2012, n. 50

Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto

Per i dettagli del progetto si rimanda alle relazioni specialistiche ed agli elaborati grafici allegati.

Il Progettista

Arch. Massimo Furlan

