

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Oggetto: progetto di variante al P.d.C. n° 76/2015 per la riqualificazione, ristrutturazione e cambio di destinazione ad uso commerciale, di un complesso produttivo-commerciale esistente.

Richiesta permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 14 c.1-bis del D.p.R. 380/2001.

IL COMPLESSO PRODUTTIVO ESISTENTE

Il complesso produttivo oggetto d'intervento è stato costruito verso la fine degli anni '60 su un lotto appartenente al primo nucleo della zona industriale di Noale; l'aggregato edilizio è composto da vari corpi di fabbrica i cui locali hanno ospitato nel tempo diverse attività produttive, e commerciali.

Attualmente i fabbricati e l'area scoperta, presentano un elevato stato di degrado, accelerato dallo stato di abbandono, dopo che, da qualche anno, le due ultime aziende presenti nel complesso edilizio, la "Tirsa s.r.l." (attività di logistica e trasporti) e la "Sviluppo Discount S.p.a." (specializzata nella commercializzazione e la distribuzione all'ingrosso di generi alimentari) si sono spostate in altra sede.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il complesso industriale è ubicato ai margini (nord-est) della zona industriale del Comune di Noale su un lotto che fa angolo tra via L. da Vinci e via Pacinotti;

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è identificato al catasto terreni del Comune di Noale al foglio 16 mappale 1317-1321 per una superficie fondiaria di mq. 36.010 e nel Comune di Salzano, al foglio 3 mappale 686, con una superficie di mq. 17.331, per complessivi mq. 53.341 di superficie fondiaria.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Noale, classifica l'area sopra descritta come zona industriale-artigianale D1 di completamento (ZTO D1 - industria e artigianato di produzione); le Norme Tecniche di Attuazione del PRG consentono oltre all'insediamento di attività industriali e artigianali anche la previsione di edifici e spazi ad uso commerciale al servizio della produzione fino al 20% dell'indice di copertura delle singole unità edilizie.

In base a questa norma è stato recentemente autorizzato dal Comune (P.d.C. n. 76/2015) un progetto di riqualificazione e ristrutturazione del complesso produttivo che prevede la destinazione d'uso commerciale per una porzione del complesso edilizio, nei limiti previsti dalla N.T.A dello strumento urbanistico vigente.

L'obiettivo della proprietà dell'immobile è quello di riqualificare l'area tramite la ristrutturazione del complesso edilizio esistente al fine di ottenere spazi di vendita ad uso commerciale.

La normativa a cui fare riferimento in materia di commercio e urbanistica è assai articolata e comprende leggi e regolamenti sia di matrice statale che di estrazione regionale e comunale: In ambito statale è d'obbligo il riferimento a questi provvedimenti normativi:

- . ***la direttiva dell'Unione Europea 2006/123/CE - conosciuta come direttiva servizi o Bolkestein – (relativa ai servizi nel mercato europeo comune, recepita dall'Italia mediante il decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59;***
- . ***L. 12 luglio 2011 n.106 (art.5 c.9 -11) conversione del Decreto Sviluppo;***
- . ***L. 22 dicembre 2011, n. 214 art.31 c.2)“Legge Salva Italia”;***
- . ***Per ultimo (si fa per dire) l'art. 17, comma 1, lettera e), legge n. 164 del 2014' (conversione del decreto sblocca Italia) , che rivede tra l'altro il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per i cambi di destinazione d'uso, modificando l'art 14 del D.P.R. n.380;***

mentre in ambito regionale i provvedimenti legislativi di riferimento sono:

- . ***La legge della Regione Veneto n. 50/2012, in materia di commercio;***
- . ***Il Regolamento Regionale 21.06.2013 n.1, indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale;***

Dall'analisi combinata delle norme regionali e statali in materia di commercio e considerando le caratteristiche oggettive dell'area oggetto d'intervento, è chiaro che sussistano i presupposti per attuare la riqualificazione e il recupero del complesso edilizio mediante il cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale da conseguire con il permesso di costruire in deroga come previsto dall'art. 14-bis del D.P.R. 380/2001.

DESCRIZIONE INTERVENTO EDILIZIO

Il progetto di variante prevede la ristrutturazione del complesso produttivo-commerciale esistente mantenendo comunque l'ubicazione e il sedime originari, riducendo però la superficie coperta a 16.140 mq. diversamente dal progetto approvato che prevede una superficie coperta di 18.810 mq. (il complesso produttivo esistente ha una superficie coperta di oltre 22.985 mq.)

Il progetto di variante in deroga prevede il cambio di destinazione ad uso commerciale dell'intero complesso edilizio, ricavando una superficie lorda di 14.390 mq., di cui 7.990 mq. destinati alla vendita e suddivisa in due unità commerciali;

L'unità più grande di 6.040 mq. è distinta in due settori: quello alimentare con superficie netta pari 4.228 mq. e quello non alimentare con superficie netta di 1.812 mq.

La seconda unità commerciale è destinata al settore non alimentare ed ha una superficie netta di vendita pari 1.950 mq.

Nel complesso le superfici commerciali sono così distribuite:

- la porzione destinata al settore alimentare ha una superficie netta di vendita pari 4.228 mq., e superficie lorda di pavimento complessiva di 7.724 mq.;
- la parte destinata al settore non alimentare ha una superficie netta di vendita pari a 3.762 mq. e una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 6.666 mq.;

La nuova proposta mantiene l'impostazione del progetto precedente, improntata alla riqualificazione architettonica del complesso produttivo, accompagnata da criteri costruttivi finalizzati alla sostenibilità edilizia e ambientale.

La distribuzione interna prevede, oltre agli spazi di vendita, collocati sui lati sud-est in prossimità dell'ingresso, anche adeguati locali ad uso lavorazione prodotti e magazzino situati sui lati nord-ovest; i locali di servizio e spogliatoi per gli addetti, sono stati ricavati su una zona a due piani in prossimità dell'ingresso principale.

Esternamente, per agevolare la fruibilità degli spazi commerciali è prevista la realizzazione di un percorso pedonale coperto e protetto, che costeggia tutto il fronte est e buona parte del fronte nord e sud, favorendo l'accessibilità in sicurezza alla struttura, al riparo da eventi atmosferici e dalla circolazione delle auto.

MATERIALI COSTRUTTIVI

Il complesso produttivo sarà realizzato con struttura formata da elementi di calcestruzzo prefabbricato; I vari componenti strutturali avranno elevati standard di qualità per soddisfare sia le esigenze estetiche sia quelle relative al contenimento dei consumi energetici del confort interno; I pannelli di tamponamento saranno del tipo a taglio termico (pannello isolante interno continuo senza soluzione di continuità) con finitura esterna a fughe orizzontali di colore blu e di colore grigio chiaro all'interno delle aree porticate.

La copertura sarà caratterizzata da un sistema costruttivo che prevede la presenza di lucernari a shed che permetterà di avere locali ampiamente illuminati consentendo alla luce di entrare in modo obliquo e non zenitale, ma allo stesso tempo di costituire la base di appoggio per i pannelli fotovoltaici.

La pensilina perimetrale sarà realizzata in struttura metallica tinteggiata di colore rosso.

I serramenti saranno in alluminio di colore grigio scuro con vetrocamera a taglio termico antisfondamento

La nuova sistemazione esterna prevede la realizzazione dell'area a parcheggio visitatori ripartita sui lati est (quella più grande), nord e sud del lotto; sul lato est viene adibita a parcheggio e verde anche una porzione di superficie ricadente nel comune di Salzano;

Dalla parte opposta, sul lato ovest, è prevista la zona di carico – scarico delle merci con la previsione di due accessi carrai (ingresso-uscita) su via L. Da Vinci;

La pavimentazione dei posti auto sarà realizzata con masselli in cls grigliati per favorire il drenaggio delle acque meteoriche e la crescita del tappeto erboso, mentre gli spazi di manovra saranno realizzati con manto bituminoso; lungo le aiuole di delimitazione dei parcheggi saranno piantumate alberature di medio fusto

Sull'area scoperta, lungo il perimetro verso levante, a confine con la zona agricola, è prevista la realizzazione di una superficie a verde sistemata a prato erboso e piantumata con alberature di alto fusto allo scopo di formare una "quinta verde" verso la campagna;

Tutta l'area a parcheggio sarà adeguatamente illuminata con illuminazione a LED.

ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ

Nella realizzazione del complesso edilizio saranno utilizzate tecniche, impianti e materiali improntati alla sostenibilità edilizia, con l'uso di risorse ed energie rinnovabili, la riduzione dei consumi energetici, la salubrità e la qualità dell'aria interna, la gestione dell'acqua, la prevenzione dell'inquinamento, l'utilizzo di materiali riciclabili.

In particolare le soluzioni previste sono:

- . **Isolamento termico** elevato dell'involucro edilizio (isolamento pareti, vetri, serramenti e coperture con elevato grado di inerzia termica);
- . **isolamento acustico** di alto livello, con conseguente aumento del comfort per addetti e clienti.
- . **riscaldamento** (caldaie ad alta efficienza di cogenerazione, abbinate a pompe di calore , raffrescamento centralizzato e sistemi ad accumulo di freddo);
- . **climatizzazione degli ambienti** tramite un impianto costituito da diffusori ad alta induzione caratterizzati da un'elevata miscelazione dell'aria.
- . **trattamento aria** primaria all'interno dei locali con impianto di immissione di aria esterna con recupero energetico tramite scambiatori d'aria a flusso incrociato ad alta efficienza che garantisce un'ottima salubrità degli ambienti con un numero di ricambi d'aria controllati, recuperando una parte consistente del calore dell'aria in uscita per riscaldare l'aria pulita in ingresso agli ambienti.
- . **Impianto a pannelli fotovoltaici** da 300 KW/h, installato sulla copertura, per la produzione di energia elettrica.
- . **illuminazione interna** (lampade e corpi illuminanti ad alta efficienza, con dispositivi per la regolazione del flusso, sensori di luminosità e di presenza) e lo stand-by .
- . **recupero acqua**. Le soluzioni architettoniche e impiantistiche prevedono anche di limitare lo spreco di acqua potabile, tramite un alternativo approvvigionamento idrico dell'acqua non potabile tramite un impianto di recupero e riciclo delle acque meteoriche (pulizie, wc e l'innaffiamento delle aree verdi).
- . **illuminazione** esterna con corpi illuminanti a LED
- . **pavimentazione parcheggi** con elementi drenanti.

IMPATTO VIABILITÀ

Accessibilità

L'attività svolta in precedenza nel complesso produttivo esistente (centro distribuzione commerciale di prodotti alimentari) generava un traffico veicolare quasi esclusivamente di mezzi pesanti che cambierà radicalmente una volta insediata la nuova struttura di vendita, trasformandosi quasi esclusivamente in traffico veicolare leggero.

Il cambiamento della tipologia di traffico veicolare non causerà particolari pressioni sulla rete viaria esistente in quanto l'area è situata in una zona ottimamente servita e connessa ad un sistema viario funzionale e ben articolato costituito essenzialmente da una viabilità principale a scorrimento veloce ed ad alta capacità di traffico (variante alla S.R. 515) con cui l'area produttiva è collegata a sud con due svincoli di accesso diretto e dalla viabilità secondaria rappresentata dalla rete viaria della zona industriale di Noale, a cui l'area è collegata con accesso diretto sul fronte nord-ovest.

Si può ragionevolmente ritenere che i flussi prevedibili generati dalla nuova struttura commerciale, siano compatibili con la capacità veicolare della rete viaria esistente e quindi nell'impatto sulla viabilità si può ritenere esente da grandi criticità.

Ingressi - L'area scoperta dove sorge l'immobile, consente un'idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare in funzione della potenziale utenza di un esercizio commerciale, in quanto permette un'agevole immissione in entrata e in uscita sulla viabilità principale, tramite i tre accessi esistenti posti rispettivamente a sud-est e a nord-ovest dell'area direttamente collegati alla rete viaria principale e secondaria.

Parcheggi - La valutazione del fabbisogno di area a parcheggio viene eseguita confrontando tre diversi parametri con riferimento:

1) alle N.T.A del PRG di Noale.

2) alla norma Regionale per grandi strutture di vendita all'interno del centro urbano.

3) alla norma Regionale per grandi strutture di vendita del settore alimentare, fuori centro urbano.

- Le N.T.A. del Comune di Noale, prevedono nelle aree D1, in caso di intervento edilizio diretto ad uso commerciale, una dotazione di parcheggio pari 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento;

- La legge Regionale 50/2012 e il successivo regolamento di attuazione (n.1 del 21.06.2012) prevedono per le grandi strutture di vendita all'interno del centro urbano la dotazione minima di parcheggi effettivi pari a 0,50 mq./mq. della superficie lorda di pavimento complessiva riferita all'attività di commercio (mq. 14.390).;

- In presenza di grandi strutture di vendita per il settore alimentare, fuori dai centri urbani, la L.R. 50/2012, prevede una dotazione di parcheggi pari a 1,80 mq/mq. della superficie netta di vendita e 2,50 mq/mq. di area libera;

La stessa normativa regionale, prescrive per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare, un'area a parcheggio pari a 1mq/mq. della superficie netta di vendita ;

Tra i diversi criteri, per la verifica del fabbisogno dell'area a parcheggio è stato assunto quello

relativo alle grandi strutture di vendita del settore alimentare che è quello che garantisce un'area a parcheggio maggiore .

La dotazione di parcheggi prevista in progetto, nell'ambito del territorio di Noale, è pari 13.850 mq.(> di mq.13,057) che si traduce in una disponibilità di 522 posti auto; a questa dotazione si deve aggiungere anche l'ulteriore disponibilità di superficie a parcheggio effettivo pari a 8.630 mq. presente nell'area adiacente, ricadente nel territorio del Comune di Salzano, per un totale di superficie a parcheggio di 22.480 mq. e di 877 posti auto.

Percorsi ad uso pubblico - Particolare importanza viene data alla sicurezza dei visitatori con la previsione di ampi percorsi coperti ad uso pubblico posti in aderenza all'edificio sui fronti nord-est e sud comunicanti con i marciapiedi pubblici e con l'area a parcheggio che consentiranno un agevole accesso alla struttura di vendita.

IMPATTO DEL PROGETTO NEL SISTEMA INSEDIATIVO

Il nuovo intervento edilizio, si pone il duplice obiettivo di migliorare la qualità architettonica rispetto al complesso esistente, curando con attenzione i fronti principali posti a sud - est, dove vengono collocati gli ingressi e allo stesso tempo, adottare criteri costruttivi e tecnologici propri dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabile.

In questo caso, il linguaggio architettonico adottato, fa riferimento alle esperienze dell'architettura industriale contemporanea, e il rischio di provocare frammentazioni o distorsioni del contesto ambientale, è molto basso in quanto l'edificio oggetto di ristrutturazione attualmente ha una destinazione ad uso produttivo-commerciale e occupa un'area ai margini della zona industriale in un contesto contaminato dalla presenza diffusa di edifici a destinazione produttiva che presentano tipologie, forme e materiali molto vari e diversi tra loro.

MISURE DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Atmosfera - Si prevede che l'esercizio dell'attività non influirà in modo sostanziale sulla componente aria; sono previsti comunque materiali e impianti per limitare ulteriormente ove possibile fonti di inquinamento; tra questi figurano:

l'installazione di un impianto fotovoltaico che verrà utilizzato per l'autoconsumo in sede;

per i piazzali interni di carico-scarico sarà utilizzata una pavimentazione in calcestruzzo con caratteristiche fotocatalitiche;

lungo la viabilità interna al servizio dell'edificio commerciale verranno posti dei dissuasori cinetici in grado di produrre energia elettrica per l'utilizzo sul posto con conseguente beneficio nella componente atmosferica e per il risparmio energetico

Sistema idrico - Ai fini dell'invarianza idraulica, si è cercato di migliorare ove possibile l'equilibrio idrologico dell'area con l'uso di sistemi e materiali che senza dubbio avranno un impatto positivo sulla componente acqua.

All'interno del lotto, la pavimentazione dei parcheggi sarà realizzata con elementi modulari in cls autobloccanti forati, per consentire il drenaggio delle acque meteoriche e la crescita del tappeto erboso.

Per le acque di prima pioggia provenienti dai piazzali e parcheggi è previsto l'utilizzo di una rete di raccolta che confluisce in un manufatto di pretrattamento con separazione e sedimentazione delle sostanze inquinanti prima di essere dirette ad un secondo manufatto che avrà la funzione di laminazione finale delle portate; infine le acque provenienti dalle coperture saranno recuperate per l'uso interno dei servizi e irrigazione

Suolo-rifiuti - Sarà predisposta la raccolta differenziata in un'idonea isola ecologica non accessibile ai clienti, al fine di massimizzare il recupero dei rifiuti in accordo con l'ente gestore. In particolare saranno predisposti adeguati contenitori suddivisi tra le due unità commerciali.

Per l'unità di distribuzione alimentare sono previsti: 1 cassone scarrabile per nylon; 1 press-container per il secco, 2 cassoni scarrabili per carta cartone, 2 contenitori per olii alimentari, 8 contenitori per l'umido; per la seconda unità commerciale (non ancora individuata) sono previsti:

1 cassone scarrabile per Nylon, 1 scarrabile per carta e cartone, un cassonetto per il secco.

Aree verdi - Le aree a verde alberato previste all'interno del lotto, sono di due tipi; la prima è rappresentata dalle aiuole di delimitazione dei posti auto, piantumate con filari di alberature a medio fusto mentre la seconda vede la presenza di un'ampia fascia perimetrale situata a levante, sul limitare dell'area agricola, caratterizzata dalla piantumazione, di filari di alberi ad alto fusto e arbusti di media altezza, tipiche delle formazioni boschive di pianura, delimitati da una siepe a foglia arbustiva sempreverde al fine di creare un naturale sfondo scenografico, un efficace filtro, in dialogo con la campagna che si apre appena più in là, lasciando al contempo libere alcune fughe prospettiche verso i campi coltivati.

Rumore - Gli interventi di mitigazione previsti sono ricompresi, in primis, nella scelta dei materiali costruttivi dell'involucro edilizio, che abbinano ad un elevato grado di isolamento termico anche un ottimo livello di isolamento acustico; in secondo luogo, nella realizzazione dei manti stradali con bassa emissione sonora.

Risparmio energetico - come già sopra accennato, sono previsti adeguati interventi per ottenere un considerevole risparmio energetico:

- strutture edilizie con elevate caratteristiche di isolamento termico;
- installazione di impianto fotovoltaico sulla copertura di circa 300 K/Wp;
- realizzazione di colonnine di ricarica per le auto ad energia elettrica;
- dissuasori cinetici in grado di produrre energia elettrica per l'utilizzo sul posto;
- impianti termici in pompa di calore a basso differenziale di temperatura;
- impianto illuminotecnico con apparecchi a LED conformi alle specifiche della L.R. 17/2009