	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

Valutazione di assoggettabilità a V.I.A.

D.Lgs. 152/2006 s.m.i.


**DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E
SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI
ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI
PARCHEGGI E SERVIZI**

Ragione sociale | **L'Abbondanza s.r.l.**

Sede legale | Loc. Cinquemiglia, 47
06012 – Città di Castello (PG)


Sede operativa | Via R. Morandi, 2, 4, 6, 10
06012 – Città di Castello (PG)

Data | 21.12.2015

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	4
3.	STATO ATTUALE	4
3.1.	Fabbricato "ItalCash"	5
3.1.1.	<i>Corpo di fabbrica Nord - Esercizio di vendita all'ingrosso</i>	6
3.1.2.	<i>Corpo di fabbrica Sud – magazzino ed uffici</i>	6
3.2.	Fabbricato "ex Castellana"	7
3.3.	Fabbricato "Ex Sices"	8
3.4.	Presenza delle coperture in cemento amianto e del serbatoio interrato per combustibili liquidi	10
3.4.1.	<i>Copertura in cemento amianto</i>	10
3.4.2.	<i>Serbatoio interrato per combustibili liquidi</i>	10
4.	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	11
4.1.	Interventi relativi alla viabilità	12
4.2.	Reflui, impianti fognari e acque piovane	14
4.3.	Spazi pubblici ed aree verdi	16
4.4.	Tipologie e tecnologie costruttive - Materiali	16
4.5.	Rifiuti	19
4.6.	Impianti e produzione di energia da F.E.R.	20
4.7.	Parcheeggi	21
4.8.	Utilizzo delle superfici	22
4.9.	Bonifiche ambientali	22
5.	FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI PROPOSTI	24
6.	CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEL PROGETTO	24
7.	QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI	25
8.	CRONOPROGRAMMA	25
9.	CONCLUSIONI	25
9.1.	Soggetto pubblico	25
9.2.	Soggetto privato (L'Abbondanza s.r.l.)	26
10.	ELENCO ALLEGATI	26

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

1. PREMESSA

La Società L'Abbondanza s.r.l., con sede legale in Loc. Cinquemiglia n. 47 nel Comune di Città di Castello (PG), opera nel settore della G.D.O. dal 1975 ed è una presenza consolidata nel territorio, con una rete di 37¹ punti vendita di cui:

- 12 supestore integrati ad insegna Famila;
- 24 supermercati ad insegna A&O;
- 1 Cash & Carry per la vendita all'ingrosso.

La Società, con i marchi Famila e SuperA&O, è presente in n. 3 regioni: Umbria, Toscana, Marche e n. 5 province: Perugia, Arezzo, Siena, Ancona, Terni, per un totale di oltre 40.000 m² di superficie di vendita, occupando oltre 900 dipendenti, di cui il 63% donne, con un fatturato relativo all'anno 2014 pari a circa 220.000.000 €. L'Abbondanza è inoltre impegnata da tempo nell'individuazione di fornitori locali per la valorizzazione dei prodotti tipici e lo sviluppo economico e sociale del territorio, oltre che attiva nel sociale attraverso la distribuzione delle eccedenze alimentari a strutture ed associazioni del territorio (limitando al contempo la produzione di rifiuti organici).

Al fine di incrementare l'attuale rete commerciale, oltre che per valorizzare il proprio marchio all'interno del Comune di origine della società, L'Abbondanza s.r.l. intende realizzare un nuovo centro commerciale attraverso un progetto di rigenerazione urbana che riguarda la prima periferia nord di Città di Castello, in prossimità dello svincolo "Città di Castello Nord" della Strada Extraurbana Principale E45.


La realizzazione dell'intervento in oggetto, oltre ai fini commerciali e di espansione del marchio e della società nel mercato, ha anche lo scopo di riqualificare un'area che attualmente accoglie anche n. 3 fabbricati di scarsa qualità edilizia ed architettonica, tutti con copertura in cemento amianto, di cui n. 2 in disuso ed in stato di semi-abbandono; tutti i fabbricati verranno demoliti per la realizzazione del nuovo centro commerciale.

Attraverso la realizzazione del progetto si avrà un considerevole miglioramento, almeno da un punto di vista architettonico e visuale, dell'ingresso alla città attraverso la E45; l'intervento può considerarsi, almeno da un punto di vista urbanistico ed architettonico, come il completamento di un processo di rigenerazione e trasformazione dell'area in oggetto e, in generale, di questa parte di zona industriale della città che, negli ultimi anni, ha subito un declino, anche strutturale, conseguente alla crisi economico-finanziaria emersa nel 2008.

In città, realizzando il nuovo punto vendita in una zona particolarmente significativa ed importante oltre che attraverso l'intervento di recupero urbanistico/edilizio e la realizzazione di un complesso architettonico di valore, L'Abbondanza intende promuovere ulteriormente il marchio e stringere il legame con il territorio di appartenenza².

¹ Dato riferito al 1.3.2015.

² Il primo supermercato con l'insegna L'Abbondanza viene inaugurato nel 1975 nel "Palazzo dell'Abbondanza", nel centro storico di Città di Castello.

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI		Rev.:	0
			del	21.12.2015

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

D.Lgs. 152/06 s.m.i.

D.M. 37/08

D.Lgs. 81/08 s.m.i.

L.R. Umbria 1/2015

R.R. Umbria 2/2015

3. STATO ATTUALE

L'area in oggetto si colloca nel sistema periferico della città, in corrispondenza del margine periurbano del territorio comunale.




Ortofoto (anno 2015 circa), con evidenziato in rosso il perimetro dell'area di intervento

Attualmente, all'interno dell'area, di superficie complessiva pari a circa 24.495 m², sono presenti n. 3 fabbricati:

1. "ItalCash";
2. "ex Castellana", in disuso da circa 8 anni, originariamente destinato ad attività artigianali;
3. "ex Sices", in disuso da circa 7 anni, originariamente sede di una attività edile.

In totale i fabbricati occupano un'area pari a circa 9.115 m².

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI		Rev.:	0
			del	21.12.2015



Planimetria dello stato attuale, con evidenziata l'area in oggetto ed i fabbricati "ItalCash" (1), "ex Castellana" (2) e "ex Sices" (3)

3.1. Fabbricato "ItalCash"


Lo stabilimento esistente è costituito da n. 2 corpi di fabbrica (con altezze diverse), di superficie totale pari a circa 4.355 m², all'interno di un lotto di 10.241 m². Il fabbricato è stato costruito in due fasi diverse la prima parte d'immobile nel 1982/83, la seconda parte dal 1990/91 in poi. Questo edificio è attualmente utilizzato dalla Società L'Abbondanza. Tutto il complesso sviluppa una volumetria complessiva pari a m³ 25.684 circa.

Tale area è parzialmente destinata a parcheggio e per la circolazione dei mezzi per il carico/scarico delle merci ed è interamente recintata e accessibile per dipendenti, fornitori e clienti, esclusivamente attraverso via Rodolfo Morandi.

Le coperture di entrambi i capannoni sono coperte alla vista da velette metalliche perimetrali.

L'edificio ha una limitata qualità edilizia (basso livello di prestazione energetica, finiture di basso pregio) e la proprietà prevede lo spostamento dell'attività in una nuova e più adeguata sede, anche in considerazione della trasformazione urbanistica in atto nell'area.

Entrambi i corpi di fabbrica hanno copertura piana, completati con lastre curve in cemento amianto.

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI		Rev.:	0
			del	21.12.2015



Vista d'insieme del fabbricato ItalCash (foto del 29-09-2015). Si possono notare i n. 2 corpi di fabbrica; a destra la parte destinata alla vendita all'ingrosso, a sinistra la parte destinata a magazzino ed uffici

3.1.1. Corpo di fabbrica Nord - Esercizio di vendita all'ingrosso


Il corpo Nord ha struttura portante in c.a., gettata in opera, con tamponature perimetrali in laterizio intonacate. Gli infissi esterni sono in alluminio e parte in ferro. La copertura è in lastre di cemento amianto. Questa porzione immobiliare si sviluppa ad un solo piano con una altezza interna di ml 5,50; la destinazione di questa porzione è di esercizio di vendita all'ingrosso di generi alimentari e non. Tale porzione immobiliare confina con l'altra porzione destinata a magazzino ed è divisa dalla stessa da parete a tutta altezza interna realizzata in pannelli sandwich. La pavimentazione interna è stata realizzata con mattonelle in ceramica. Sono presenti internamente impianti elettrici di illuminazione e impianto di riscaldamento.

3.1.2. Corpo di fabbrica Sud – magazzino ed uffici

Il corpo di fabbrica Sud, ha struttura portante in elementi di c.a. prefabbricato, con tamponature perimetrali in laterizio intonacate. Gli infissi esterni sono in alluminio e parte in ferro. La copertura è in cemento amianto.

3.1.2.1. Magazzino

Questa porzione immobiliare si sviluppa ad un solo piano con una altezza interna di ml 7.00 per uno sviluppo in pianta di m² 2.060; la destinazione di questa porzione è magazzino per lo stoccaggio di prodotti alimentari e non. Come detto, tale magazzino confina con l'altra porzione

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

immobiliare destinata ad ItalCash ed è divisa dalla stessa da parete a tutta altezza interna realizzata in pannelli sandwich. La pavimentazione interna è stata realizzata con mattonelle in ceramica. Sono presenti internamente impianti elettrici di illuminazione e impianto di riscaldamento.

3.1.2.2. *Uffici*

Nel fronte dell'edificio destinato a magazzino sono presenti uffici sia a piano terra che primo divisi dal magazzino stesso da una parete a tutta altezza di cartongesso ed in piccola parte in muratura verso il corpo scala che collega il piano al primo. La struttura del solaio che delimita il piano terra dal primo in forma di soppalco è in lastre prefabbricate nella parte inferiore tinteggiate. Le tamponature perimetrali sono in laterizio intonacato. Gli infissi esterni sono in alluminio. Al secondo piano è presente una controsoffittatura verso l'interno in fibra minerale 60x60. La copertura è in eternit. Questa porzione di edificio destinata ad uffici si sviluppa a piano terra per m² 260 e al piano primo di identica dimensione. I divisori interni tra i vari uffici sono in cartongesso, alluminio e vetro ed in piccola parte in muratura per i servizi igienici. La pavimentazione interna è stata realizzata con mattonelle in ceramica. Sono presenti internamente impianti elettrici di illuminazione e impianto di riscaldamento.

3.2. Fabbricato "ex Castellana"

Lo stabilimento, originariamente destinato ad attività artigianali ma in disuso da otto anni, è costituito da corpi di fabbrica costruiti in varie fasi a partire dagli anni '60, aggiungendo altre porzioni negli anni '70 fino a completare la consistenza attuale di circa 4.300 m² che si sviluppa su varie altezze, creando una volumetria complessiva pari a circa 23.088 m³.


La struttura portante, essendo un immobile costruito in diverse fasi temporali, è stata realizzata in parte in c.a. gettato in opera, in parte in struttura metallica e in parte in c.a. prefabbricato. Le tamponature di tutte le citate porzioni sono in laterizio intonacato. Come detto, l'immobile nel suo complesso si sviluppa in una superficie di m² 4.300, all'interno di un lotto di circa 8.085 m², e per quasi tutta la superficie è a piano terra tranne una minima porzione destinata ad uffici e locali tecnici. Le coperture sono realizzate in lastre di cemento amianto.

Al momento, essendo lo stabile da molti anni in disuso, non sono presenti impianti. Gli infissi sono in ferro e alluminio. Come prima accennato essendo non utilizzato da molto sia all'interno che all'esterno attualmente si presenta in uno stato di evidente abbandono.

Il fabbricato è composto da una parte con copertura a botte, di altezza massima rispetto al piano di riferimento pari a circa 5,6 metri, ed una parte, frutto di un ampliamento del capannone originario, con copertura a falde ed altezza al colmo pari a circa 6,2 metri rispetto al piano campagna.

Nello stabilimento si trovava una parte produttiva, aree adibite a magazzino ed uffici.

Il lotto è accessibile attraverso n. 3 accessi carrabili, di cui due lungo via Morandi, e n. 2 accessi pedonali, oltre ad un collegamento, sempre pedonale, con le aree di pertinenza dello stabilimento ItalCash.

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI		Rev.:	0
			del	21.12.2015



Vista d'insieme stabilimento "ex Castellana". In secondo piano si nota la copertura del fabbricato "ex Sices" (foto del 29-09-2015)

Come specificato il capannone è in disuso e si trova in uno stato di degrado diffuso, rappresentando, dal punto di vista urbano ed ambientale, un forte detrattore, non solo per la scarsa qualità edilizia e la posizione all'interno in un ambito urbano in via di rigenerazione, ma anche per la presenza della vetusta copertura in cemento amianto.

L'evidente stato di abbandono dell'area lascia presumere un progressivo e completo degrado del fabbricato.

3.3. Fabbricato "Ex Sices"


Il fabbricato, costruito in parte negli anni '70 e '80, ha una volumetria complessiva di circa 3.100 m³, struttura portante in c.a. prefabbricato e tamponature esterne in pannelli in c.a. sempre prefabbricati.

La copertura è in lastre di cemento amianto. Gli infissi in ferro e alluminio. Anche questo immobile, che si estende per una superficie di m² 460 in pianta, e per la maggior parte a piano terra tranne che una minima parte soppalcata a piano primo.

L'immobile è in disuso da sette anni e si presenta in evidente stato di abbandono.

Le aree attorno all'edificio sono asfaltate, a causa dell'incuria determinata dallo stato di dismissione dell'immobile, sono cresciuti arbusti di vario tipo, un pioppo ed una acacia.

Nell'area ex Sices è inoltre presente un serbatoio interrato per combustibili liquidi (gasolio) di volume pari a circa 5000 litri, attualmente inutilizzato.


	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI		Rev.:	0
			del	21.12.2015



Fotografia del Fabbricato "Ex Sices" dall'interno dell'area in oggetto (foto del 23-09-2015)



Fotografia di parte dell'area di pertinenza della "ex Sices" (foto del 15-10-2015)

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

3.4. Presenza delle coperture in cemento amianto e del serbatoio interrato per combustibili liquidi

3.4.1. Copertura in cemento amianto

Gli effetti negativi sulla salute causati dall'esposizione alle fibre di amianto sono ormai noti e la presenza di coperture in cemento amianto (eternit) installate da svariati anni ed in precario stato di conservazione, sono un evidente elemento di rischio potenziale per l'ambiente e la salute dei cittadini; se non altro per gli abitanti delle abitazioni limitrofe all'area oggetto della presente a causa del progressivo e costante degrado nel tempo per azione delle piogge acide, degli sbalzi termici, dell'erosione eolica e di microrganismi vegetali con conseguenti azioni corrosive sulla matrice cementizia e affioramento delle fibre di amianto e loro liberazione in aria.

Se si venisse ad applicare l'algoritmo riportato nella D.G.R. del 01/02/2010, n° 129, utile a valutare lo stato di degrado delle coperture in cemento-amianto, in relazione al potenziale rilascio di fibre, dove si ha l'analisi dei seguenti indicatori:

- A) GRADO DI CONSISTENZA DEL MATERIALE
- B) PRESENZA DI FESSURAZIONI/SFALDAMENTI/CREPE
- C) PRESENZA DI STALATTITI AI PUNTI DI GOCCIOLAMENTO
- D) FRIABILITÀ/SGRETOLAMENTO
- E) VENTILAZIONE
- F) LUOGO DI VITA/LAVORO
- G) DISTANZA DA FINESTRE/BALCONI/TERRAZZE
- H) AREE SENSIBILI (presenza nel raggio inferiore di 300 m di aree scolastiche)
- I) VETUSTA' (in anni)

Sicuramente il risultato, vista anche la vetusta degli immobili, non potrebbe essere altro che quello di provvedere alla rimozione della copertura.


A titolo indicativo si ricorda che la superficie totale della copertura in cemento amianto attualmente presente è di circa 12.500 m² (controsoffitti in c.a. compresi). Ipotizzando un peso medio di circa 12 kg/m², si può stimare una quantità totale in peso di cemento amianto pari a 150 tonnellate.

3.4.2. Serbatoio interrato per combustibili liquidi

La dismissione del serbatoio interrato, tenuto conto dell'elevata vulnerabilità degli acquiferi, costituisce un rilevante differenziale positivo ai fini della tutela delle matrici ambientali.

La procedura di rimozione prevede, in generale, i seguenti passaggi operativi:

- verifica delle caratteristiche e dell'integrità del serbatoio;
- liberazione del serbatoio da eventuali gas;
- rimozione dei fondami e pulizia interna del serbatoio;
- escavazione del terreno e campionamento del terreno da scavo per sua caratterizzazione;

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

- rimozione del serbatoio ed annesse strutture e manufatti;
- campionamenti a fondo scavo e pareti ai fini della verifica di potenziali inquinamenti;
- smaltimento del serbatoio e dei rifiuti prodotti;
- riempimento dello scavo con materiale certificato e ripristino dello stato dei luoghi.

Nel caso in cui l'azienda provvedesse ad una dismissione con messa in sicurezza definitiva, la procedura prevede:


- verifica dell'integrità del serbatoio;
- rimozione dei fondami e pulizia interna del serbatoio;
- gas-free;
- accertamenti e/o indagini ambientali;
- operazioni di messa in sicurezza.

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'intervento di rigenerazione urbana prevede la demolizione dei fabbricati esistenti per la realizzazione di un nuovo centro commerciale, costituito da unità del settore alimentare e non alimentare, nei limiti e nel rispetto della normativa vigente (sia urbanistica sia commerciale).



Rendering del progetto realizzato dallo studio di progettazione ARCHTRADE, curato dall'Arch. Vittorio Salvati.

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI		Rev.:	0
			del	21.12.2015



*Planimetria di progetto realizzata dalla ARCHTRADE, a cura dell'Arch. Vittorio Salvati. Si possono individuare:
1) Negozio Supermercato, 2) Negozio non alimentare, 3) Negozio non alimentare, 4) Attività di servizio, 5)
Piazza/Portico, oltre al parcheggio con indicazioni circa la viabilità.*

La superficie occupata dal nuovo fabbricato sarà pari a circa 6.864 m² (pensiline escluse), con una riduzione quindi rispetto all'attuale (circa 9.115 m²), di circa il 25%; la volumetria del nuovo fabbricato sarà pari a circa 44.000 m³, con una riduzione rispetto all'attuale (circa 53.600 m³), del 20 % circa. È prevista quindi la riqualificazione e la fruibilità degli spazi mediante la realizzazione del nuovo fabbricato; il nuovo centro commerciale disporrà, all'interno delle sue recinzioni, di ampi spazi esterni destinati per lo più a parcheggi privati ad uso pubblico³, con relative corsie di manovra, nonché spazi di verde ad uso pubblico.

4.1. Interventi relativi alla viabilità


Per quanto attiene la viabilità carrabile e pedonale, il progetto prevede la modifica degli accessi esistenti, al fine di ottimizzare e organizzare i flussi in ingresso lungo via Morandi.

A seguito dei risultati dello Studio Viabilistico allegato alla presente istanza, dove viene evidenziato come l'incremento di traffico veicolare indotto dalla realizzazione degli interventi, nell'ora di massimo carico⁴, atteso su via Morandi, sia pari a 1.279 veicoli equivalenti, la TRM Engineering s.r.l. ha evidenziato che:

- la rete viaria dell'area di studio è in grado di governare in modo efficace il traffico atteso;
- la verifica della intersezione regolata a rotatoria tra la SS221, viale Europa e via Morandi ha evidenziato la necessità di prevedere il doppio attestamento sul ramo sud di via Morandi;

³ I parcheggi che verranno realizzati al servizio delle nuove attività saranno prevalentemente privati ad uso pubblico. È possibile che una parte pubblica venga definita in accordo con il Comune di Città di Castello in fase di convenzione.

⁴ Dall'analisi dei flussi complessivamente stimati negli stati attuale e di progetto, la fascia di punta di massimo carico nell'area di studio si verifica il venerdì tra le 17:30 e le 18:30.

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI		Rev.:	0
			del	21.12.2015

- la verifica dell'intersezione tra via Morandi e via Di Vittorio si caratterizza per indicatori di prestazioni di buon livello, con ridotti tempi di attesa.

All'interno dello Studio Viabilistico viene quindi proposto l'adeguamento dell'accesso clienti (ovvero del sistema viabilistico) attraverso realizzazione di una corsia in uscita dall'area di parcheggio che si inserisce su via Morandi ad una distanza adeguata dall'intersezione ed attestandosi in rotatoria con una larghezza di 3,0 metri. La sezione prevista, in prossimità dell'accesso risulta essere di 5,5 metri e dimensionata per permettere l'uscita dal parcheggio a furgoni di lunghezza massima pari a 8,0 metri.

Tale proposta è stata accolta in sede progettuale ed è quindi parte integrante del Progetto Preliminare oggetto della presente istanza.

In considerazione del doppio attestamento su via Morandi, è stato verificato come le intersezioni non subiscano decadimenti significativi in termini di riserva di capacità oltre a code massime contenute e perditempo ridotti.

La viabilità è concepita con flussi continui e sensi unici per minimizzare l'interferenza dei veicoli e privilegiare l'immissione e lo stallo negli spazi di parcheggio collegati all'ingresso del centro. I percorsi pedonali saranno delimitati a protezione dei flussi pedonali di avvicinamento.




Planimetria di dettaglio dell'ingresso/uscita clienti. Si nota il doppio attestamento previsto su via Morandi ed indicazioni dimensionali.

Nello specifico si prevede quindi la realizzazione di:

1) Sistema di ingresso/uscita carrabile per la clientela.

Il progetto prevede la realizzazione di un ingresso lungo via Morandi ed una uscita così come descritta precedentemente, lungo il confine sud-est dell'area.

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

L'uscita dei veicoli dei clienti dal centro commerciale sarà regolata dal segnale "DARE PRECEDENZA" con l'intersezione con via Morandi, assicurando così l'accumulo di veicoli in ingresso ed in uscita all'interno del comparto; ciò permetterà di non ostacolare il flusso veicolare in transito sulla viabilità limitrofa.

Le vie di accesso/uscita, entrambi ad unica corsia, garantiranno sicurezza e funzionalità; il disegno permetterà manovre di ingresso/uscita agevoli e, come specificato, di contenere, in caso di congestione di traffico all'interno della rotatoria, le auto all'interno delle aree del centro commerciale.

Si prevede una seconda ingresso/uscita carrabile nel lato opposto rispetto a via Morandi, attraverso il quale si potrà raggiungere via Di Vittorio; ciò permetterà, nelle intenzioni dei progettisti, di distribuire il carico di traffico derivante dalla presenza del centro commerciale lungo tutte le strade limitrofe esistenti ed accessibili.

2) *Percorso per lo scarico merci dei fornitori.*

Il progetto prevede l'ingresso dei fornitori per lo scarico merci (e in generale per tutti i mezzi pesanti in arrivo) dalla strada secondaria parallela a via Morandi; da questo ingresso, utilizzabile anche dalla clientela, sarà possibile seguendo un percorso interno, raggiungere la zona di scarico, posta sul retro rispetto all'ingresso clienti. Gli scarichi avverranno negli spazi previsti nel progetto e non ci saranno soste di attesa scarico per nessuna attività né diurna né notturna.

I suddetti automezzi potranno quindi uscire direttamente su via Morandi.

Gli autocarri che riforniranno sia il supermercato che i due negozi di extra alimentare e la piccola attività di servizio centrale sono della tipologia "bilico e motrice" singola con in alcuni casi la presenza di furgoncini per il completamento.

Per quanto riguarda il supermercato avverranno 3 scarichi giornalieri ai seguenti orari: ore 7, ore 14/15, ore 20/21; per quanto riguarda i negozi extralimentari avverrà 1 scarico giornaliero al seguente orario: ore 9/10.

3) *Percorso pedonale.*


Nell'ambito della realizzazione del progetto si prevede la realizzazione di un percorso pedonale lungo via Morandi che possa collegare la via al centro commerciale oltre alla realizzazione di un attraversamento pedonale su via Morandi che collegherà l'intervento commerciale in oggetto con il percorso ciclo-pedonale esistente.

Gli spazi esterni saranno accessibili alle persone diversamente abili; a tal fine i marciapiedi saranno dotati di rampe di adeguate dimensioni e pendenze.

Attorno al fabbricato verrà razionalizzata la viabilità interna, in modo tale da ottimizzare gli spazi e realizzare il parcheggio e le zone verdi, come indicato negli elaborati tecnici allegati.

4.2. Reflui, impianti fognari e acque piovane

Il centro commerciale disporrà di nuovi impianti fognari per acque nere e bianche, realizzati con reti fra di loro indipendenti, tipicizzate per attività e del tutto indipendenti dalle condotte fognarie

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

preesistenti.

Le tipologie di reflui prodotti dalle attività saranno:

- Assimilabile a domestico per i n. 2 negozi non alimentari, per i servizi igienici presenti nel supermercato e per l'attività di servizio terziario (bar);
- Di tipo industriale per quanto riguarda i reflui prodotti che per loro caratteristiche e natura non possono essere assimilabili. In particolare per quanto riguarda le acque derivanti dai laboratori presenti all'interno del supermercato: panetteria, macelleria, gastronomia, impianto di demineralizzazione (se previsto). Per tali reflui si ipotizza un loro convogliamento in un impianto di pretrattamento prima dell'immissione in pubblica fognatura.
- Grande area di parcheggio con oltre 50 posti auto le acque (DGR 424/2012, Tabella 7). Per tali reflui si ipotizza un loro convogliamento in un impianto di pretrattamento per tutte le acque di prima pioggia prima dell'immissione in pubblica fognatura.

L'esatta consistenza, la tipologia dei reflui prodotti e le caratteristiche degli impianti di pretrattamento e delle fosse Imhoff, saranno ad ogni modo definiti in sede di richiesta di autorizzazione all'esercizio delle attività.

Gli impianti fognari delle acque nere saranno collegate con il collettore pubblico presente lungo il confine sud/ovest del fabbricato ItalCash.


Per quanto riguarda le acque piovane provenienti dalle coperture verranno raccolte su specifica vasca di accumulo interrata, dotata di sfioratore collegato al collettore per le acque bianche presente lungo la SS221 (lato sud).

Particolare attenzione è stata posta in fase progettuale alla gestione delle acque di dilavamento dei piazzali, in coerenza con il vincolo di salvaguardia della risorsa idrica e a quanto disposto dal RR. n. 2/2015.

Il progetto prevede che le acque bianche provenienti da piazzali e strade, vengano raccolte per confluire in una sezione di grigliatura preliminare, che consentirà la separazione del materiale più grossolano. A valle della grigliatura sarà presente un pozzetto di derivazione che consentirà la separazione automatica delle AMPP (primi 5 mm di pioggia uniformemente distribuiti sulla superficie scolante) dalle acque di dilavamento successive alle AMPP. Le AMPP saranno inserite in pubblica fognatura previo trattamento su impianto dedicato, costituito da sezione di accumulo e comparto di sedimentazione e disoleazione con filtro a coalescenza. Le acque reflue industriali così generate avranno caratteristiche tali da consentirne lo scarico in pubblica fognatura, nel rispetto dei valori limite di legge.

Le acque di dilavamento successive alle AMPP saranno convogliate nella condotta per le acque bianche presente lungo la SS221 (lato sud); tale condotta fognaria, in calcestruzzo, ha un diametro pari a 1000 mm e scarica in acque superficiali (fiume Tevere).

Relativamente all'efficacia degli interventi previsti in relazione al vincolo di salvaguardia della risorsa idrica, si rimanda alla Relazione Geologica e Idrogeologica allegata ed ai paragrafi successivi.

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

4.3. Spazi pubblici ed aree verdi

L'intervento permetterà la realizzazione di un nuovo percorso pedonale e di verde, nelle aree esterne al centro commerciale, attraverso la piantumazione di alberature.

Il marciapiede lungo Via Morandi sarà conformato in modo da consentire l'eliminazione delle barriere architettoniche; questo avrà la funzione di agevolare l'accesso al nuovo fabbricato ma si integrerà anche con i percorsi pedonali esistenti e quelli che verranno realizzati, all'interno di un processo di trasformazione della zona già in atto.

Lungo la linea dei parcheggi saranno posizionate delle alberate a medio fusto con essenze di pregio e nelle tipologie tipiche utilizzate per questi interventi. Si prevede, pertanto l'utilizzo di un paio di tipologie con caratteristiche estetiche di attrazione, alta resistenza e facile manutenzione:

- QUERCUS ILEX –LECCIO;
- MORUS PLATANIFOLGLIA - GELSO D'INNESTO;

senza escludere l'eventuale inserimento di essenze autoctone gradite all'Amministrazione; tali alberature avranno una duplice valenza estetica ed ombreggiante.

In totale si prevede la piantumazione di n. 105 alberature a medio/alto fusto oltre a circa n. 150 arbusti ornamentali di altezza media pari a circa 0,80 metri.

Tutta l'area di parcheggio sarà illuminata con elementi a palo h. mt. 7/8, in sequenza lungo la linea dei parcheggi e garantendo un illuminamento uniforme per una corretta visibilità e sicurezza.

L'irrigazione delle aree verdi nonché delle alberature, se e quando necessario, avverrà con l'utilizzo dell'acqua piovana recuperata dalle coperture attraverso il previsto serbatoio di accumulo.

4.4. Tipologie e tecnologie costruttive - Materiali

Per quanto attiene gli aspetti tipologici e costruttivi dell'edificato di nuova costruzione, saranno rispettate le seguenti indicazioni:

-Tipologie edilizie


Si prevede l'edificazione di una nuova struttura, realizzata parte in prefabbricazione, parte in edilizia tradizionale e acciaio, monopiano.

-Coperture

Il fabbricato avrà copertura orizzontale circoscritta da vele, pavimentata di color marrone chiaro, per consentire mobilità "sicura" al personale e la posa delle macchine degli impianti a servizio dell'attività e dei relativi sistemi di ancoraggio.

Si prevede inoltre la realizzazione di una pensilina centrale area, sostenuta da colonne circolari, strutturalmente autonoma, per la copertura della piazza d'accesso alle unità commerciali e di una pensilina che perimetra l'edificio su due lati appoggiata a colonne circolari, ancorata all'edificio.

-Materiali di finitura esterni

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

Il progetto prevede nelle sue forme, l'utilizzo di materiali di finitura di livello qualitativo e caratterizzazione attraente.

I materiali impiegati, nei criteri e soluzioni previsti nell'ambito delle nuove edificazioni, sono innovativi, sia per caratteristiche d'immagine, sia per le intrinseche capacità di migliorare la resistenza agli agenti atmosferici ed alle attuali esigenze e richieste, in termini di contenimento termico e coibentazione acustica.

La forma definisce un volume orizzontale per tutto il fronte di prospetto.

In generale, le finiture saranno personalizzate secondo i criteri formali del gruppo commerciale utilizzatore degli spazi di vendita.

Il fronte principale, rivolto verso il parcheggio e rondò centrale della viabilità, sarà riconoscibile ed attraente.

Il fabbricato, realizzato con una struttura prefabbricata, sarà rifinito con una innovativa pannellatura, in materiale composito di metallo color grigio chiaro (prospetto frontale e prospetto laterale lungo via Morandi), migliorando sia l'effetto visivo sia le resistenze agli agenti atmosferici.

Il portico di camminamento, protetto e definito da una colonnato continuo, con elementi tubolari sviluppati dal pavimento alla linea di copertura, sottolinea ed evidenzia il camminamento ed il fronte vetrine.



Prospetto frontale (vista dal parcheggio principale) del centro commerciale realizzato dalla ARCHTRADE, a cura dell'Arch. Vittorio Salvati


I rimanenti prospetti in prefabbricato (prospetto posteriore e lungo la E45) sono individuati con pannelli orizzontali per consentire un facile inserimento e posizionamento delle finestrate inserite a nastro per ottimizzare le richieste d'illuminamento e posizionamento dei locali e servizi all'interno. Tali prospetti saranno tinteggiati nelle tonalità pastello marroncino e coordinati con l'immagine frontale, determinando un complesso unitario.



Prospetto posteriore del centro commerciale (vista da nord) realizzato dalla ARCHTRADE, a cura dell'Arch. Vittorio Salvati

Gli infissi saranno in alluminio elettrocolorato color grigio chiaro a taglio termico e vetri termici.

Per quanto riguarda il parcheggio e la viabilità interna, coerentemente con il vincolo di salvaguardia della risorsa idrica, sarà utilizzato asfalto (in modo da rendere impermeabile l'area).

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI		Rev.:	0
			del	21.12.2015



Restituzione grafica dell'edificio visto da sud est (ingresso rotatoria) realizzata dalla ARCHTRADE, a cura dell'Arch. Vittorio Salvati

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione progettuale allegata.

-Illuminazione


All'interno, ma in particolare all'esterno, l'illuminamento sarà adeguato alle esigenze commerciali ma privilegiando l'immagine notturna. Tutte le aree saranno sempre adeguatamente illuminate nel rispetto ambientale e sicurezza d'uso.



Restituzione grafica dell'edificio illuminato durante le ore notturne (dettaglio della parte frontale) realizzata dalla ARCHTRADE, a cura dell'Arch. Vittorio Salvati

-Recinzioni lungo la pubblica viabilità - Accessi carrabili e pedonali

Si prevede la realizzazione di recinzioni prospettanti la pubblica viabilità; tali recinzioni saranno uniformi e progettate per conseguire l'obiettivo dell'unitarietà ed omogeneità tipologico – costruttiva ed elevare la qualità estetica dei luoghi.

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

Anche se tale opera ricade all'interno di una zona industriale con evidenti distonie paesaggistiche, tutte le scelte di carattere progettuale sono sostanzialmente mirate anche al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale in cui si inserisce.

4.5. Rifiuti

Committenza ipotizza per il centro commerciale in oggetto una produzione di rifiuti così riassumibile:

Supermercato		
CODICE C.E.R. ⁵	DESCRIZIONE	Q.TA' ANNUA (Kg)
15.01.01	Carte e cartone	120.000
15.01.02	Plastica	12.000
15.01.03	Legno	4.000
02.02.03	Sottoprodotti di origine animale (scarti carnei etc..)	12.000
02.01.99	Rifiuti organici (scarti frutta e verdura)	4.000
20.03.01	Rifiuti indifferenziati (spazzatura)	4.000
20.01.25	Oli e grassi vegetali esausti	400

Negozio extra alimentare		
CODICE C.E.R. ⁶	DESCRIZIONE	Q.TA' ANNUA (Kg)
15.01.01	Carte e cartone	6.500
20.03.01	Misto (indifferenziato)	6.000


Negozio extra alimentare		
CODICE C.E.R. ⁷	DESCRIZIONE	Q.TA' ANNUA (Kg)
15.01.01	Carte e cartone	4.200
20.03.01	Misto (indifferenziato)	10.000

All'interno del centro commerciale non saranno svolte nessuna delle attività di cui all'art. 183, comma 1, lettera n), D.Lgs. 152/2006 s.m.i. *"n) "gestione": la raccolta, il trasporto, il recupero e lo smaltimento dei rifiuti, compresi il controllo di tali operazioni e gli interventi successivi alla chiusura dei siti di smaltimento, nonché le operazioni effettuate in qualità di commerciante o intermediario. ..."*.

⁵ Presunto. Indicazione preliminare soggetta a possibili variazioni.

⁶ Presunto. Indicazione preliminare soggetta a possibili variazioni.

⁷ Presunto. Indicazione preliminare soggetta a possibili variazioni.

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

I rifiuti prodotti dal centro commerciale verranno prelevati giornalmente da azienda autorizzata, previo accordo commerciale con la stessa.

I prodotti alimentari prossimi alla scadenza (mediamente circa il 95% del totale), non saranno smaltiti ma eventualmente conferiti come prodotti al Banco Alimentare.

Gli eventuali materiali residui dalle manipolazioni delle carni del supermercato, preliminarmente individuati nelle tabelle di cui sopra con il Codice C.E.R. 02.02.03, saranno smaltiti come Sottoprodotti di Origine Animale di categoria 3, così come previsto dal Regolamento CE N. 1774/2002 s.m.i. e destinati al recupero per la produzione di alimenti per animali.

Gli scarti derivanti dalla produzione di prodotti ortofrutticoli, preliminarmente individuati con il Codice C.E.R. 02.01.99, saranno smaltiti mediante raccolta differenziata, in quanto frazione organica di ottima qualità.

Alcuni dei rifiuti saranno quindi destinati alla smaltimento (operazione D8, D9 o D15), altri destinati al recupero (R3, R5 o R13), come imballaggi in carta e cartone, imballaggi in plastica, imballaggi in legno. In entrambi i casi, il trasporto avviene utilizzando aziende che svolgono a titolo professionale l'attività in questione, munite delle necessarie autorizzazioni.

L'Abbondanza da anni si impegna ed investe risorse nella raccolta differenziata; nel 2015 sono stati raccolti, trasportati e stoccati 1.256.000 kg di carta e cartone, 137.000 kg di plastica, 219.000 kg di legno, 29.000 kg di ferro.

4.6. Impianti e produzione di energia da F.E.R.


Il nuovo centro commerciale adotterà un piano energetico aziendale che prevede punti vendita alimentati per la maggior parte da fonti rinnovabili ed interventi nell'ambito del contenimento dei consumi energetici. Fra le fonti rinnovabili si prevede l'installazione di impianti fotovoltaici nelle coperture del supermercato.

L'impiego di tali fonti sarà ad ogni modo non inferiore agli standard previsti dalla specifica normativa vigente al momento della richiesta dei titoli edilizi abilitativi o equivalenti.

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico, installato in copertura, si prevede una potenza complessiva pari a circa 150 kWp che produrrà, presumibilmente, una quantità di energia elettrica annua pari a circa 165.000 kWh/anno, per una percentuale non trascurabile del futuro fabbisogno dell'edificio. L'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico durante le ore diurne, sarà consumata direttamente per l'alimentazione dei punti vendita.

Per quanto riguarda gli interventi tecnici di recupero dell'energia, si prevedono i seguenti interventi:

- Recupero del calore dalla centrale frigorifera per il riscaldamento dell'acqua;
- Installazione di banchi surgelati e dei latticini coperti con vetri a scorrimento per ridurre la dispersione del freddo;
- L'installazione nell'area vendita di un'illuminazione a led con un sistema di controllo elettronico per ottimizzare l'intensità luminosa durante le ore centrali della giornata in base all'illuminazione naturale che viene dall'esterno;

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

- Gli impianti di climatizzazione (riscaldamento/raffrescamento) saranno realizzati con pompe di calore ad alimentazione elettrica (non sono previsti impianti a gas metano), coadiuvate da recuperatori di calore dell'aria di ricambio;
- I corpi illuminanti degli impianti esterni all'edificio verranno realizzati con elementi a basso assorbimento di ultima generazione.

Il risparmio annuo atteso a seguito degli interventi descritti e stimabile in circa il 30% dei consumi di energia complessivi.

Tutte le unità esterne degli impianti saranno realizzate in copertura.

Tali unità e l'impianto fotovoltaico saranno coperti alla vista dalla presenza di una veletta presente lungo tutto il perimetro del fabbricato.

Si prevede ad ogni modo che la richiesta al distributore di rete dell'energia elettrica, di potenze pari a circa:

ATTIVITA'	POTENZA IMPEGNATA (kW)
SUPERMERCATO	200
NEGOZIO NON ALIMENTARE "piccolo"	<100
NEGOZIO NON ALIMENTARE "grande"	100
ATTIVITA' DI SERVIZIO	30
ZONA ESTERNA CONDOMINIALE E PARCHEGGI	35

4.7. Parcheggi

Si prevede la realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico, da oltre 400 posti auto a servizio delle attività commerciali; il tutto nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti specifiche normative.


Nello specifico si prevedono:

- N. 397 posti auto – parcheggi privati ad uso pubblico [dimensione 2,5 m x 5,5 m];
- N. 10 posti auto per diversamente abili – parcheggi privati ad uso pubblico [dimensione 3,2 m x 5,5 m], garantiti secondo le normative vigenti.

L'area parcheggio sarà realizzata con manto bituminoso poggiante su sottofondo in ghiaia perfettamente rullato.

La viabilità interna delle corsie stradali e dei posti auto (segnaletica orizzontale) sarà realizzata con strisce di colore bianco, la stessa unitamente alla segnaletica verticale, sarà realizzata nel rispetto di quanto previsto dal vigente codice della strada.

Verranno inoltre realizzate postazioni per la ricarica delle auto elettriche.

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

4.8. Utilizzo delle superfici

Si prevede una ripartizione delle superfici del fabbricato così come riportate nella tabella seguente:

ATTIVITA'	SUPERFICIE LORDA (m ²)	SUPERFICIE DI VENDITA (m ²)
SUPERMERCATO	3000	2082
NEGOZIO NON ALIMENTARE	1485	1308
NEGOZIO NON ALIMENTARE	2195	1860
ATTIVITA' DI SERVIZIO	140	
SPAZI COMUNI	44	
TOTALE	6864	5250

4.9. Bonifiche ambientali

Il progetto prevede la demolizione in fasi progressive dello stato di fatto e la conseguente bonifica ambientale da effettuarsi attraverso:


– **Rimozione e corretto smaltimento dei materiali in cemento amianto.**

Come anticipato, sarà necessario rimuovere e smaltire una superficie pari a circa 12.500 m² (comprensivo di controsoffitti) di copertura in cemento amianto, pari ad oltre 150 tonnellate. La presenza di una così rilevante quantità di “materiali contenenti fibre di amianto” determina un importante fattore di pressione ambientale ed un potenziale rischio per la salute della popolazione.

Tutte le operazioni di bonifica saranno realizzate nel rispetto delle indicazioni riportate nel Piano di Lavoro redatto da ditta autorizzata così come previsto dal D.Lgs. 81/2008 s.m.i., trasmesso nei tempi previsti alla ASL n. 1 di Città di Castello quale Autorità competente per territorio.

La rimozione ed il successivo trasporto e smaltimento in discarica autorizzata dei materiali, saranno eseguiti nel rispetto della normativa vigente in materia e delle regole di buona pratica. A titolo indicativo si ricorda che tutte le lastre da rimuovere dovranno essere preventivamente trattate superficialmente con resine sintetiche la cui azione pellicolante impedirà l'emissione di fibre sia durante lo smontaggio che durante le fasi successive. La resina sintetica, fluidificata e nebulizzata, sarà spruzzata a pioggia sulle lastre mediante pompe airless, dotate, cioè, di bassa pressione di mandata. Si attenuerà in questo modo l'impatto tra il getto fluido e la superficie della copertura e si limiterà l'emissione di fibre nell'atmosfera durante questa fase operativa.

Gli elementi di fissaggio delle coperture, ganci, viti e chiodi dovranno essere rimossi adottando ogni cautela per evitare danneggiamenti o rotture. Si renderà necessario evitare se possibile tutte quelle operazioni, come il taglio, la foratura, la raschiatura che, alterando l'integrità strutturale delle lastre, che possano causare l'emissione di fibre nell'atmosfera.

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

Le lastre rimosse dovranno essere manipolate con cura per evitare rischi di frantumazione o di caduta dall'alto; quando non sia possibile impilarle e pallettizzarle in quota e dovranno essere trasferite a terra mediante apparecchiature adeguate e stoccate nell'area del cantiere a questo destinata.

Le lastre, ordinatamente impilate, saranno confinate in imballaggi specifici e sigillati.

Durante le fasi della rimozione sarà necessario raccogliere in sacchi impermeabili e sigillare immediatamente tutti i frammenti di lastre che potranno formarsi.

I materiali di risulta prodotti durante tutta l'operazione, adeguatamente imballati, dovranno essere etichettati come rifiuti contenenti amianto (R.C.A.) e allontanati dal cantiere.

Descrizione sintetica delle operazioni di smaltimento:

- 1- Redazione di un piano di lavoro ai sensi dell'art.256, comma 2, D.Lgs. 81/08 s.m.i. da presentare all'ASL competente per l'ottenimento dell'autorizzazione a procedere;
- 2- Rimozione e smaltimento a perfetta regola d'arte di lastre di copertura in cemento amianto. La lavorazione comprende:
 - Analisi di caratterizzazione su campione di lastra in cemento – amianto per lo smaltimento a rifiuto effettuate presso il laboratorio di analisi specializzato;
 - Preparazione iniziale del cantiere e sua pulizia finale;
 - Utilizzo di mezzi ed attrezzature specifiche per lo svolgimento del lavoro quali unità di decontaminazione, pompa airless per l'applicazione del fissativo, aspiratore a filtro assoluto etc.;
 - Adozione di tutti gli accorgimenti e di tutti i dispositivi atti a tutelare l'incolumità degli operai (uso di appositi dispositivi di protezione individuale dei lavoratori quali ad es. tuta in tyvek, maschere facciali, calzari, guanti etc...) e del pubblico;
 - Applicazione sulle lastre di rivestimento incapsulante di tipo D ai sensi all.2 del D.M. del 20/08/2009 al fine di evitare l'aerodispersione delle fibre di amianto durante le operazioni;
 - Smontaggio, confezionamento a norma delle lastre e tiro a terra;
 - Trasporto a rifiuto del materiale di risulta con trasportatore autorizzato presso discarica autorizzata (D.Lgs. n. 152/2006 s.m.i.) per lo smaltimento a norma di legge;
 - spese per smaltimento in discarica ed emissione di formulario (FIR).

– ***Smaltimento del serbatoio interrato per combustibili liquidi.***


La dismissione del serbatoio interrato e il conseguente riutilizzo dell'area, costituirà un processo rilevante ai fini della tutela delle matrici ambientali.

Saranno possibili n. 2 tipologie di intervento di dismissione:

- 1- con rimozione;
- 2- con messa in sicurezza definitiva (bonifica e riempimento).

La procedura di rimozione prevede, in generale, i seguenti passaggi operativi:

- verifica delle caratteristiche e dell'integrità del serbatoio;

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

- liberazione del serbatoio da eventuali gas;
- rimozione dei fondami e pulizia interna del serbatoio;
- escavazione del terreno e campionamento del terreno da scavo per sua caratterizzazione;
- rimozione del serbatoio ed annesse strutture e manufatti;
- campionamenti a fondo scavo e pareti ai fini della verifica di potenziali inquinamenti;
- smaltimento del serbatoio e dei rifiuti prodotti;
- riempimento dello scavo con materiale certificato e ripristino dello stato dei luoghi.

Nel caso in cui l'azienda provvedesse ad una dismissione con messa in sicurezza definitiva, la procedura prevede:

- verifica dell'integrità del serbatoio;
- rimozione dei fondami e pulizia interna del serbatoio;
- gas-free;
- accertamenti e/o indagini ambientali;
- operazioni di messa in sicurezza.

La scelta della metodologia di bonifica e le relative operazioni dovranno essere concordate preventivamente con ARPA quale Autorità Competente per territorio.

Si precisa che, anche durante le suddette fasi di cantiere, all'interno delle aree in oggetto non saranno svolte nessuna delle attività di cui all'art. 183, comma 1, lettera n), D.Lgs. 152/2006 s.m.i. *"n) "gestione": la raccolta, il trasporto, il recupero e lo smaltimento dei rifiuti, compresi il controllo di tali operazioni e gli interventi successivi alla chiusura dei siti di smaltimento, nonché le operazioni effettuate in qualità di commerciante o intermediario. Non costituiscono attività di gestione dei rifiuti le operazioni di prelievo, raggruppamento, cernita e deposito preliminari alla raccolta di materiali o sostanze naturali derivanti da eventi atmosferici o meteorici, ivi incluse mareggiate e piene, anche ove frammisti ad altri materiali di origine antropica effettuate, nel tempo tecnico strettamente necessario, presso il medesimo sito nel quale detti eventi li hanno depositati"*.

5. FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI PROPOSTI


Gli interventi proposti, vista l'esperienza maturata da aziende e tecnici nel settore della realizzazione di centri commerciali analoghi, sono da considerarsi di facile realizzazione.

Le tecniche utilizzate saranno riconducibili a quelle del settore edile/architettonico esistenti, con specifico riferimento alla realizzazione di prefabbricati.

La realizzazione delle opere avverrà nel rispetto della normativa vigente in materia di igiene, salute e sicurezza sul lavoro.

6. CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEL PROGETTO

Si rimanda allo Studio Preliminare Ambientale, parte della Valutazione di Assoggettabilità a V.I.A..

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI		Rev.:	0
			del	21.12.2015

7. QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI

Attualmente è possibile stimare in una forbice compresa fra 8.000.000 € e 8.500.000 € i costi complessivi riferibili alla realizzazione del progetto, ovvero:

- Fase di demolizione e bonifiche ambientali;
- Realizzazione della parte strutturale;
- Realizzazione del verde e della viabilità esterna;
- Realizzazione degli impianti;
- Realizzazione e montaggio degli allestimenti dei negozi.

Nella stima di cui sopra non sono inseriti i costi degli oneri di urbanizzazione, le spese tecniche e le utenze.

Tali costi sono da intendersi esemplificativi e non esaustivi, utili a definire un ordine di grandezza delle spese che l'azienda intende sostenere per la realizzazione del progetto.

8. CRONOPROGRAMMA

Allo stato attuale, in considerazione agli interventi su descritti, si prevede una durata complessiva del cantiere pari a circa 18 mesi (tempo ipotizzato per la realizzazione di tutti gli interventi fino al completamento dell'opera).


9. CONCLUSIONI

La realizzazione degli interventi proposti determinerà vantaggi sia al soggetto pubblico che a quello privato.

9.1. Soggetto pubblico

Attraverso la realizzazione delle opere in oggetto si prevede:

- La demolizione di n. 3 fabbricati, di scarso valore edile/architettonico, di cui due in stato di semi-abbandono, con conseguente rimozione di circa 150 tonnellate di copertura in cemento amianto e di un serbatoio interrato per combustibili liquidi;
- Dismissione di un serbatoio interrato installato su un'area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi. L'intervento costituisce un rilevante differenziale positivo ai fini della tutela delle matrici ambientali interessate;

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI	Rev.:	0
		del	21.12.2015

- Realizzazione di un nuovo complesso di pregio architettonico ed adeguati standard di coibentazione ed impiantistici in genere (impianti a fonti energetiche rinnovabili etc.);
- Riduzione della volumetria complessiva (- 20 %) e della superficie occupata da fabbricati (- 25 %);
- Realizzazione di verde, attualmente non presente nelle aree in oggetto, per un totale di circa 255 piantumazioni fra alberature medio-alte ed arbusti ornamentali;
- Creazione di un nuovo parcheggio fuori terra con oltre 400 posti auto;
- Realizzazione di un nuovo percorso pedonale con l'abbattimento delle barriere architettoniche (attualmente non presente);

Il progetto quindi, attraverso la realizzazione degli interventi, concorre alla rigenerazione urbana di quest'area, inserita in un contesto (zona sud dell'area industriale di Città di Castello) già oggetto di interventi similari, e mira quindi al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale in cui si inserisce.

Complessivamente infine, il centro prevede l'occupazione di 50/60 addetti, suddivisi nelle 4 unità di vendita, oltre all'occupazione prevista per gli interventi di demolizione/ricostruzione dei fabbricati.

9.2. Soggetto privato (L'Abbondanza s.r.l.)

La società L'Abbondanza, attraverso la realizzazione del nuovo centro commerciale, intende:

- Promuovere e consolidare ulteriormente il marchio Famila all'interno del territorio di origine;
- Realizzando una struttura commerciale adeguata alla città di origine della società stessa;
- Incrementare il numero di punti vendita;
- Consolidare ed accrescere le quote di mercato ed il fatturato aziendale.

In considerazione del luogo individuato, oltre che delle caratteristiche estetico/architettoniche del fabbricato e della tipologia di illuminazione prevista per le ore notturne, si prevede un importante rientro anche in termini pubblicitari e di immagine; il fabbricato si troverà infatti in adiacenza della Strada Statale n. 3bis (Superstrada E45), e da essa chiaramente visibile, e in corrispondenza dello svincolo di ingresso/uscita della città.

10. ELENCO ALLEGATI

1. Rilievo piano altimetrico_Stato di fatto
2. Sezioni_Stato di fatto
3. Planimetria_Stato di progetto
4. Prospetti e sezioni_Stato di progetto
5. Rendering_Stato di progetto

	DEMOLIZIONE DI STABILIMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE DI ELEVATA QUALITA' ARCHITETTONICA, FUNZIONALE, DOTATO DI PARCHEGGI E SERVIZI		Rev.:	0
			del	21.12.2015

Città di Castello, 21.12.2015

La Legale Rappresentante

L'Abbondanza S.r.l.
C. Fisc./P.IVA / N° Reg. Imprese
00326380540
Sede Legale: Fraz. Cinquemiglia, 47
06012 Città di Castello (PG)
Tel. 075 8642470 - Fax 075 8642455



