

Valutazione di assoggettabilità a V.I.A.

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

**PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI
PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE**


Immobiliare Tadina S.r.l.
Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l.

Ragione sociale
Via del Rame, snc – Fraz. Ponte Felcino
06134 – Perugia (PG)

Sede legale
Nucleo Palazzo Ceccoli, snc
06023 – Gualdo Tadino (PG)


Sede operativa
Data | 20.7.2016

INDICE

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.:	del
	0	20.7.2016

1.	PREMESSA	3
2.	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	3
3.	STATO ATTUALE	3
	3.1. Fabbricato "Immobiliare Tadina S.r.l."	4
	3.1.1. Aspetti tipologici e costruttivi	5
	3.1.2. Parcheggio	6
	3.1.3. Impianti	7
	3.1.4. Destinazione delle superfici interne	7
	3.1.5. Viabilità	9
	3.1.6. Rifiuti	9
	3.1.7. Reflui, impianti fognari e acque piovane	9
	3.2. "Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l."	11
	3.2.1. Aspetti tipologici e costruttivi	11
	3.2.2. Parcheggio	12
	3.2.3. Impianti	12
	3.2.4. Destinazione delle superfici interne	12
	3.2.5. Viabilità	14
	3.2.6. Rifiuti	14
	3.2.7. Reflui, impianti fognari e acque piovane	15
4.	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	16
	4.1. Interventi relativi alla viabilità	17
	4.2. Reflui, impianti fognari e acque piovane	18
	4.3. Spazi pubblici ed aree verdi	19
	4.4. Tipologie e tecnologie costruttive - Materiali	19
	4.5. Rifiuti	21
	4.6. Impianti e produzione di energia da F.E.R.	22
	4.7. Impianto di aerazione	22
	4.8. Parcheggi	22
	4.9. Utilizzo delle superfici	22
	4.10. Bonifiche ambientali	24
5.	FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI PROPOSTI	24
6.	CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEL PROGETTO	25
7.	QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI	25
8.	CRONOPROGRAMMA	25

9.	CONCLUSIONI	25
10.	ELENCO ALLEGATI	26

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.:	0
	del	20.7.2016

L'area in oggetto si colloca nel sistema periferico della città, in corrispondenza del margine peribano del territorio comunale ed ha una superficie complessiva pari a circa 18.360 m², all'interno della quale sono presenti i n. 2 fabbricati interessati dall'intervento:

- Struttura commerciale "Immobiliare Tadina S.r.l.";;
- Struttura commerciale "Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l.".

Entrambi gli immobili hanno una superficie totale lorda di calpestio pari a circa 3700 m², ovvero complessivi 7400 m².

3. STATO ATTUALE


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

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Gli immobili in oggetto sono censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 39 con le particelle n. 1148, 1187 (prop. Immobiliare Tadina S.r.l.) e n. 1188 (prop. Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l.). L'intervento proposto è finalizzato al miglioramento funzionale e strutturale del servizio offerto alla clientela del centro commerciale e prevede l'unione dei fabbricati esistenti attraverso la realizzazione di una struttura posta in adiacenza ed interposta ai 2 edifici esistenti, di fatto collegandoli in modo da costituire un unico complesso edilizio ad uso commerciale con galleria interna. L'intervento prevede la creazione di n. 4 nuovi spazi commerciali e l'ampliamento del bar esistente oltre a n. 2 piazze coperte poste in prossimità delle gallerie e non comporta l'aumento della superficie di vendita già autorizzata.

Le società Immobiliare Tadina S.r.l. e Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l., entrambe con sede legale in Via del Rame snc, Fraz. Ponte Felcino, Comune di Perugia (PG), intendono realizzare un intervento di unione di n. 2 strutture commerciali site in Loc. Ponte della Stazione nel Comune di Gualdo Tadino.

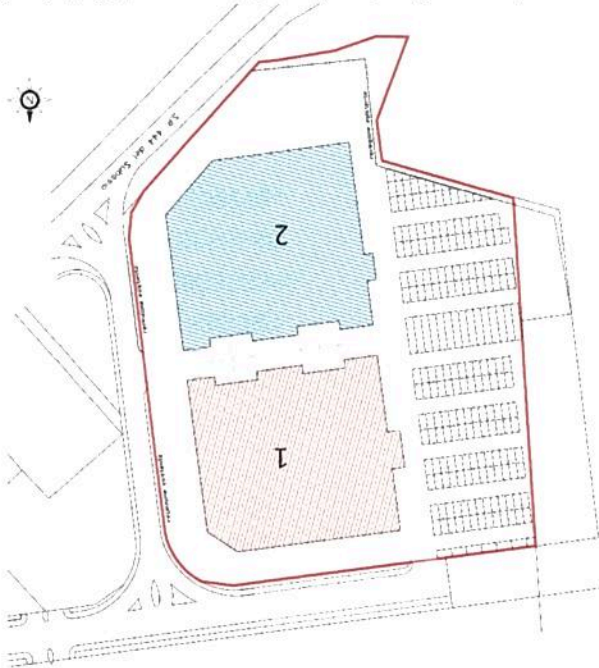
1. PREMessa

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.:	0
	del	20.7.2016

Il fabbricato di proprietà dell'immobiliare Tadina S.r.l., è costituito da un unico corpo di fabbrica di superficie totale lorda di calpestio pari a circa 3.700 m², all'interno di un lotto di 9.030 m². L'immobile, costruito nel 2004, è una struttura commerciale, di fatto già collegata al fabbricato "Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l." attraverso dei portici realizzati con tensostutture con


3.1. Fabbricato "Immobiliare Tadina S.r.l."


Planimetria dello stato attuale, con evidenziata l'area in oggetto ed i fabbricati "Immobiliare Tadina S.r.l." (1) e "Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l." (2)



Ortofoto dell'area. In primo piano è possibile notare gli edifici oggetto della presente



PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE			
Rev.: 0	del 20.7.2016		

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.:	del
0		20.7.2016

struttura portante in acciaio; le due strutture commerciali, così collegate, vengono identificate come centro commerciale "Porta Nova".

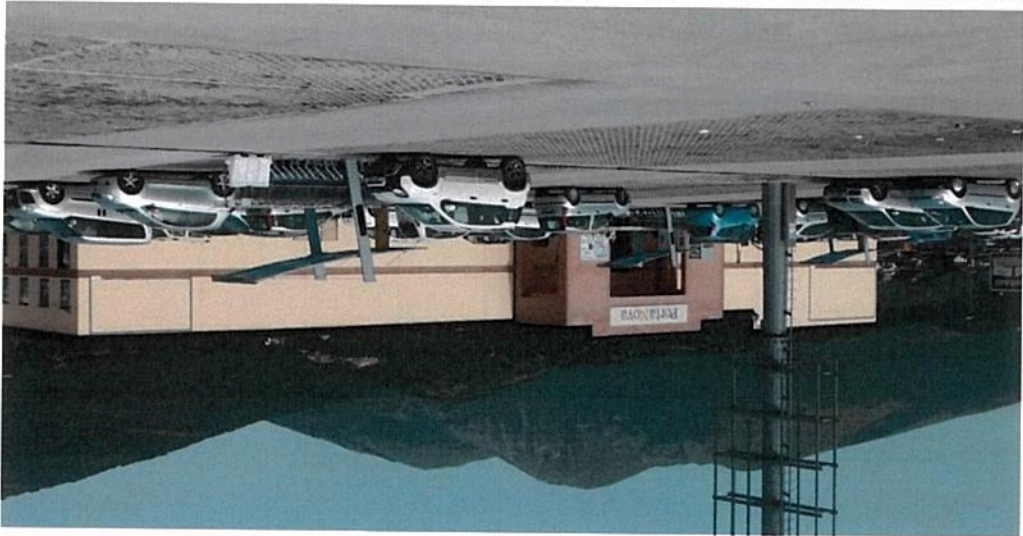


Immagine fotografica del fabbricato "Immobiliare Tadina S.r.l." con vista dell'ingresso alla struttura commerciale (foto del 16.6.2016)

3.1.1. Aspetti tipologici e costruttivi

Per quanto attiene gli aspetti tipologici e costruttivi, di seguito si riporta una sintesi delle caratteristiche dell'edificio:

-Tipologia edilizia

La struttura è stata realizzata in elementi (travi, plinti e pannelli) in cemento armato prefabbricati su fondazioni gettate in opera.
La struttura è monopiano, tranne una minima porzione destinata a locale tecnico, posizionata nel vertice sud-est dell'edificio (locale cabina elettrica di alimentazione ENEL e cabina di trasformazione MT/BT, disposto su n. 2 piani).
I portici di collegamento hanno struttura in acciaio su fondazioni gettate in opera e rivestimento in tensostruttura.

-Coperture

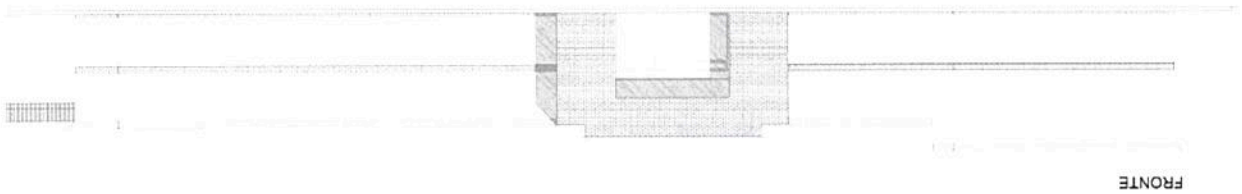
Il fabbricato ha travi di copertura ad ali di gabbiano, raccordate con lastre curve (c.d. coppelle) in acciaio rivestito su entrambi i lati con una lega di alluminio-zinco e coibentate.
Tutta la copertura è tinteggiata di color rosso mattone ed è circonscritta da vele metalliche perimetrali che permettono di uniformare i prospetti orizzontali e coprire alla vista la copertura.

La struttura commerciale è dotata di un parcheggio, fisicamente non suddiviso rispetto a quello della struttura "Centro Alimentare Sportello Marini S.r.l." ed anzi realizzato in continuità con esso; il numero di posti auto presenti nel lotto di riferimento risulta pari a circa 120.

3.1.2. Parcheggio

Gli infissi esterni sono di colore grigio antracite in alluminio.

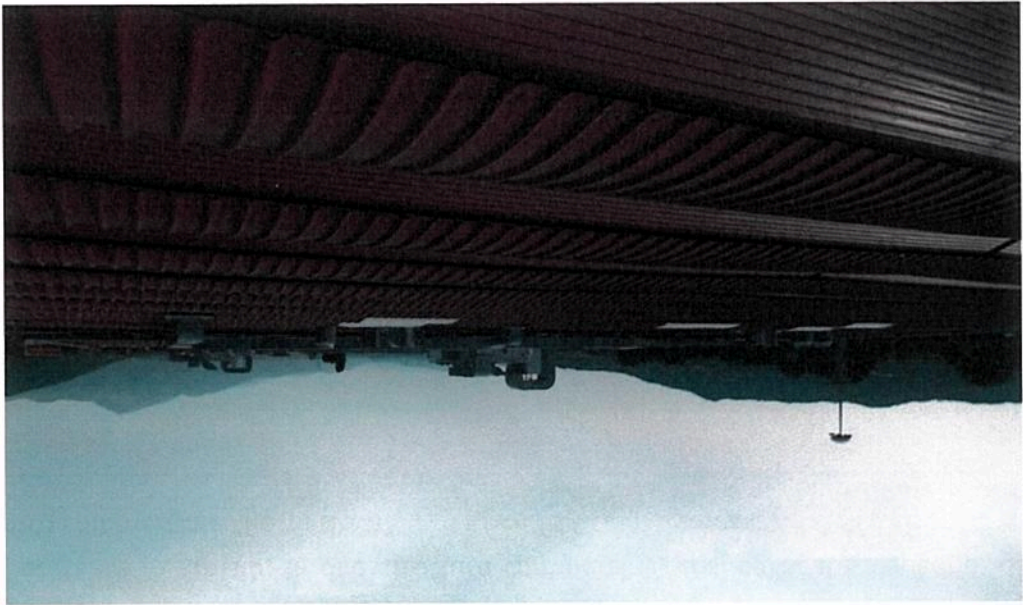
Prospetto del fabbricato "Immobiliare Tadini S.r.l.". Si nota l'ingresso ed il portico di collegamento (sulla destra), oltre alla misura delle altezze esterne




La forma definisce un volume pressoché orizzontale per tutto il fronte di prospetto. Il fronte principale, rivolto verso il parcheggio, è riconoscibile e caratterizzato dalla presenza dell'accesso realizzato in mattoni a vista, i quali rifiniscono orizzontalmente le pannellature esterne intonacate, color giallo/ocra. Le tensorostrutture di collegamento sono di colore bianco.

-Materiali di finitura esterni

Immagine fotografica della copertura (foto del 16.6.2016). In primo piano si nota la copertura della struttura commerciale "Centro Alimentare Sportello Marini S.r.l.", in secondo piano la copertura del fabbricato in oggetto. Tali coperture, sia in termini di tipologia morfologica che di cromatismo, risultano identiche



	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE		del	20.7.2016
	Rev.: 0			

All'interno del fabbricato sono presenti:

- n. 12 attività commerciali con i relativi magazzini e servizi igienici;
- n. 2 attività di pubblico esercizio (un bar ed una pizzeria) e relativi laboratori artigianali e servizi igienici;
- locale tecnico a servizio della cabina elettrica di trasformazione MT/BT;
- galleria commerciale di collegamento fra i vari ingressi;
- aree comuni (locale pulizie, ufficio e magazzino).

di fatto tutti i locali presentano almeno una apertura verso la galleria commerciale della struttura.

3.1.4. Destinazione delle superfici interne

Tutte le unità esterne dei suddetti impianti sono posizionate in copertura.


il raffreddamento, è presente un impianto di climatizzazione.


Per il riscaldamento delle parti comuni sono utilizzate caldaie alimentate a gas metano mentre per riscaldamento e di raffreddamento, a servizio delle varie attività presenti.

All'interno della struttura commerciale sono presenti impianti elettrici di illuminazione, impianti di struttura e quindi la rete di distribuzione interna.

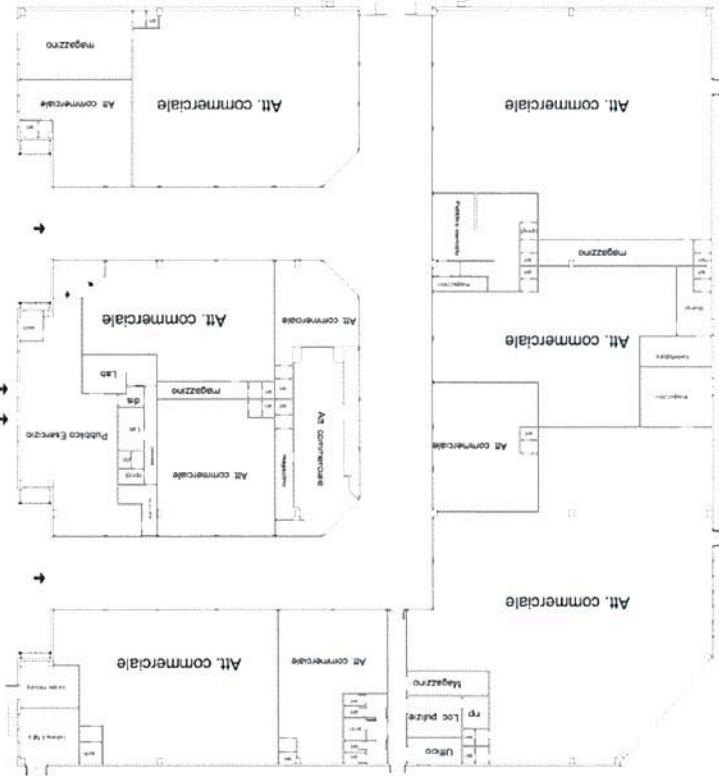
Il vertice sud-est del fabbricato, la quale alimenta la cabina di trasformazione a servizio della struttura è alimentato elettricamente attraverso la cabina di alimentazione ENEL presente nel

3.1.3. Impianti

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE		
	Rev.:	del	20.7.2016
	0		

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.:	0
	del	20.7.2016


PIANTA piano 1°



Planimetria della struttura commerciale "Immobiliare Tadina S.r.l." con indicazione delle destinazioni interne. Si nota la galleria commerciale, evidenziata in celeste

Nella planimetria su indicata è possibile individuare gli ingressi del fabbricato oltre al percorso definito dalla galleria e la destinazione delle aree.
Di seguito si riporta in forma tabellare, una sintesi della destinazione delle superfici interne della struttura commerciale.

Destinazione aree	Superficie lorda (m ²)
Attività commerciali e relativi locali di servizio	Circa 2.400
Attività di pubblico esercizio e relativi locali di servizio	Circa 240
Locali tecnici	Circa 70
Galleria commerciale e spazi comuni	Circa 640
Aree comuni	Circa 40

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.:	0
del		20.7.2016

3.1.5. Viabilità

La struttura è raggiungibile da via Sandro Pertini (S.R. 444 – “Strada regionale del Subasio”) e risulta ottimamente collegata alla città ed al territorio comunale.

Le aree interne al lotto sono asfaltate e carrabili; tali aree sono parzialmente destinate a parcheggio e per la circolazione dei mezzi per il carico/scarico delle merci.

Il lotto è contiguo a quello di proprietà della “Centro Alimentare Sportello Marini S.r.l.”; l’area complessiva definita dai due lotti è interamente recintata ed accessibile per dipendenti, fornitori e clienti attraverso la S.R. 444.

3.1.6. Rifiuti

Le tipologie di rifiuti prodotti dagli esercizi della struttura commerciale, sono, sia in termini quantitativi che qualitativi, simili a quelli di strutture commerciali di analoghe dimensioni e possono essere così caratterizzati:

Negozii extra alimentari	
CODICE C.E.R. ¹	DESCRIZIONE
15.01.01	Carte e cartone
20.03.01	Misto (indifferenziato)

Pubblici esercizi (vendita di alimenti al dettaglio)	
CODICE C.E.R. ²	DESCRIZIONE
15.01.01	Carte e cartone
20.03.01	Misto (indifferenziato)
02.01.99	Rifiuti organici (scarti alimentari etc...)
20.01.25	Oli e grassi vegetali esausti

3.1.7. Reflui, impianti fognari e acque piovane

La struttura commerciale dispone di un impianto fognario per acque nere ed uno per acque bianche, realizzati con reti fra loro indipendenti.

Le tipologie di refluì prodotti dalle attività sono:

- Assimilabile a domestico, derivante dai servizi igienici delle varie attività presenti. Tali refluì sono inviati al collettore pubblico presente lungo il lato est del fabbricato, previo trattamento in fossa Imhoff;
- Acque di dilavamento dei piazzali ed acque piovane raccolte dalle coperture, inviate in acque superficiali.

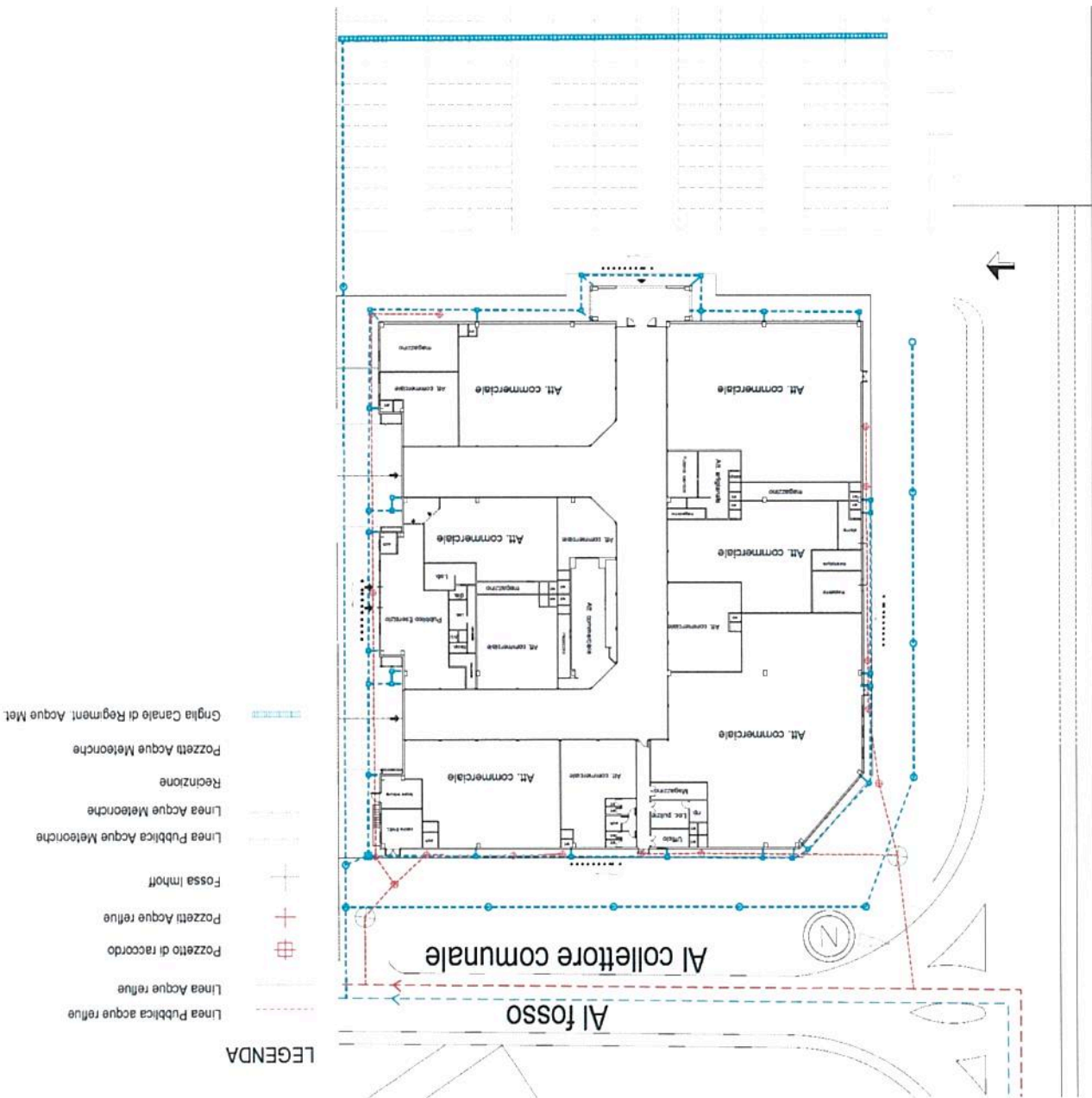
¹ Presunto. Indicazione preliminare soggetta a possibili variazioni.

² Presunto. Indicazione preliminare soggetta a possibili variazioni.


In totale sono presenti n. 2 impianti di trattamento della tipologia Fossa IMHOFF, ognuno dei quali allacciato alla pubblica fognatura (reti indipendenti fra loro), realizzati in calcestruzzo prefabbricato, per carrabilità pesante, con bacino chiarificatore, vasca raccolta e sistema espurgo fanghi, ognuno di capacità pari a circa 2000 litri per n. 12 abitanti equivalenti.

L'allaccio dell'impianto fognario in pubblica fognatura è stato realizzato da Umbra Acque il 14.11.2009.

Planimetria con indicazione degli impianti fognari a servizio della struttura "Immobiliare Tadina S.r.l."



PAC 2000 A CONAD		PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
Rev.:		del	20.7.2016
0			

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.:	del
0		20.7.2016

3.2.“Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l.”

Il fabbricato di proprietà della Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l., è costituito da un unico corpo di fabbrica di superficie totale lorda di calpestio pari a circa 3700 m², all'interno di un lotto di 9.330 m². L'edificio, per caratteristiche strutturali, geometriche, di finitura e dimensionali, può essere considerato “gemellare” al fabbricato “Immobiliare Tadina S.r.l.”.

L’immobile, costruito nel 2004, è una struttura commerciale, di fatto già collegata al fabbricato “Immobiliare Tadina S.r.l.” attraverso i suddetti portici realizzati con tensostrutture con struttura portante in acciaio; i due edifici a destinazione commerciale, così collegati, vengono identificati come centro commerciale “Porta Nova”.

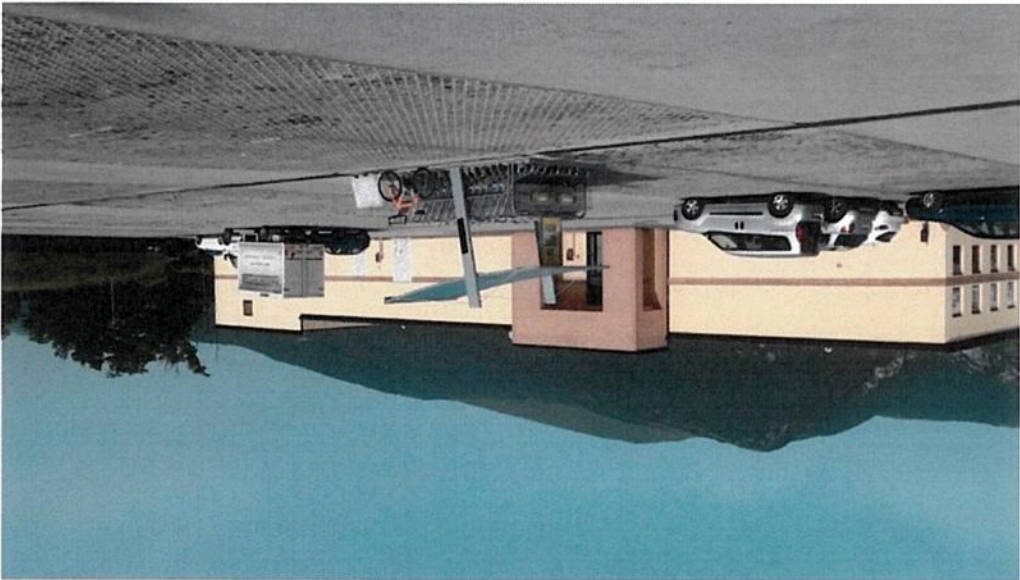


Immagine fotografica del fabbricato “Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l.” con vista dell’ingresso alla struttura commerciale (foto del 16.6.2016)

3.2.1. Aspetti tipologici e costruttivi

Per quanto attiene gli aspetti tipologici e costruttivi, anticipando come non si abbiano differenze significative rispetto a quanto descritto per la struttura “Immobiliare Tadina S.r.l.”, di seguito si riporta una sintesi delle caratteristiche dell’edificio:

-Tipologia edilizia

La struttura è stata realizzata in elementi (travi, plinti e pannelli) in cemento armato prefabbricati su fondazioni gettate in opera.

La struttura è monoplano, tranne una porzione destinata a:

- Uffici, posizionata nel vertice sud-ovest dell’edificio (Piano I°);
- Locale tecnico (locale cabina elettrica di alimentazione ENEL e cabina di trasformazione MT/BT, disposto su n. 2 piani), posizionato nel vertice nord-est dell’edificio.

Come indicato, i portici di collegamento hanno struttura in acciaio su fondazioni gettate in opera e rivestimento in tensostruttura.

All'interno del fabbricato sono presenti:

3.2.4. Destinazione delle superfici interne

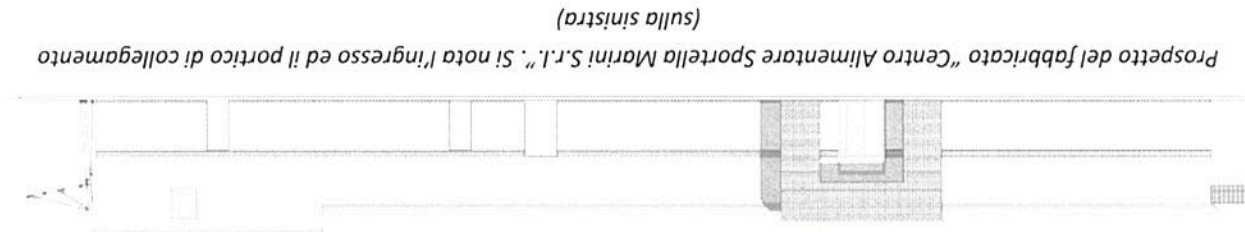
Tutte le unità esterne dei suddetti impianti sono posizionate in copertura. Il raffreddamento, è presente un impianto di climatizzazione. Per il riscaldamento delle parti comuni sono utilizzate caldaie alimentate a gas metano mentre per riscaldamento e di raffreddamento, a servizio delle varie attività presenti. All'interno della struttura commerciale sono presenti impianti elettrici di illuminazione, impianti di struttura e quindi la rete di distribuzione interna. Il vertice nord-est del fabbricato, la quale alimenta la cabina di trasformazione a servizio della il fabbricato è alimentato elettricamente attraverso la cabina di alimentazione ENEL presente nel

3.2.3. Impianti

Il numero di posti auto presenti nel lotto di riferimento risulta pari a circa 80. La struttura commerciale è dotata di un parcheggio contiguo (ed in continuità) ovvero non fisicamente suddiviso con quello della struttura "Immobiliare Tadina S.r.l.". Il numero di posti auto presenti nel lotto di riferimento risulta pari a circa 80.

3.2.2. Parcheggio

Gli infissi esterni sono di colore grigio antracite in alluminio.





Le tensostrutture di collegamento sono di colore bianco. rifiniscono orizzontalmente le pannellature esterne intonacate, color giallo/ocra. riconoscibile e caratterizzato dalla presenza dell'accesso realizzato in mattoni a vista, i quali Come per l'altro fabbricato in oggetto, il fronte principale, rivolto verso il parcheggio, è La forma definisce un volume pressoché orizzontale per tutto il fronte di prospetto.

-Materiali di finitura esterni

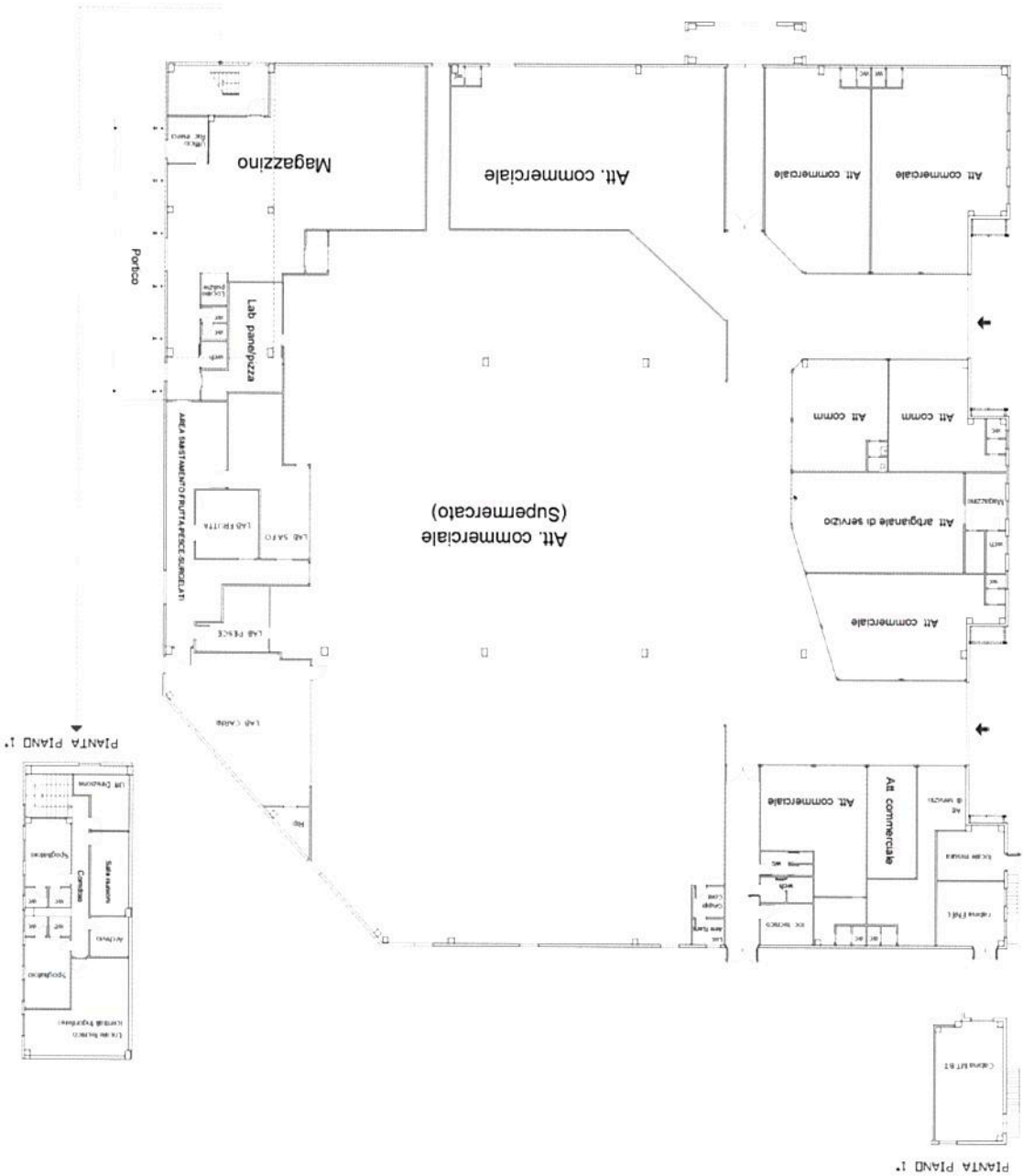
perimetrali che permettono di uniformare i prospetti orizzontali e coprire alla vista la copertura. Tutta la copertura è tinteggiata di color rosso mattone ed è circoscritta da vele metalliche acciaio rivestito su entrambi i lati con una lega di alluminio-zinco e cobentate. Il fabbricato ha travi di copertura ad ali di gabbiano, raccordate con lastre curve (c.d. coppelle) in

-Coperture


	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.: 0	del 20.7.2016

<div> <div>  </div> </div>	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.:	del 20.7.2016

- n. 9 attività commerciali con i relativi magazzini e servizi igienici, di cui n. 1 supermarket (comprensivo di magazzino, riserve, laboratori e servizi igienici, oltre ad uffici e sale riunioni al piano 1°);
 - n. 2 attività di pubblico esercizio e relativi laboratori artigianali, magazzini e servizi igienici;
 - locale tecnico a servizio della cabina elettrica di trasformazione MT/BT;
 - galleria commerciale di collegamento fra i vari ingressi;
 - aree comuni (locali tecnici e servizi igienici).
- di fatto tutti i locali presentano almeno una apertura verso la galleria commerciale della struttura.



Planimetria della struttura commerciale "Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l." con indicazione delle destinazioni interne. Si nota la galleria commerciale, evidenziata in celeste

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.:	0
	del	20.7.2016

Nella planimetria su indicata è possibile individuare gli ingressi del fabbricato oltre al percorso definito dalla galleria e la destinazione delle aree.

Di seguito si riporta in forma tabellare, una sintesi della destinazione delle superfici interne della struttura commerciale.

Destinazione aree	
Attività commerciali e relativi locali di servizio	Circa 2.950
Attività di pubblico esercizio e relativi locali di servizio	Circa 150
Locali tecnici	Circa 70
Galleria commerciale e spazi comuni	Circa 400
Aree comuni	Circa 25

3.2.5. Viabilità

La struttura è raggiungibile da via Sandro Pertini (S.R. 444 – “Strada regionale del Subasio”) e risulta ottimamente collegata alla città ed al territorio comunale.

Le aree interne al lotto sono asfaltate e carrabili; tali aree sono parzialmente destinate a parcheggio e per la circolazione dei mezzi per il carico/scarico delle merci.

Il lotto è contiguo a quello di proprietà della “Immobiliare Tadina S.r.l.”; l’area complessiva definita dai due lotti è interamente recinata ed accessibile per dipendenti, fornitori e clienti attraverso la S.R. 444.

3.2.6. Rifiuti

Le tipologie di rifiuti prodotti dagli esercizi della struttura commerciale, sono, sia in termini quantitativi che qualitativi, simili a quelli di strutture commerciali di analoghe dimensioni e possono essere così caratterizzati:

Supermercato	
CODICE C.E.R. ³	DESCRIZIONE
15.01.01	Carte e cartone
15.01.02	Plastica
15.01.03	Legno
02.02.03	Sottoprodotti di origine animale (scarti carnei etc..)
02.01.99	Rifiuti organici (scarti frutta e verdura)
20.03.01	Rifiuti indifferenziati (spazzatura)

³ Presunto. Indicazione preliminare soggetta a possibili variazioni.

Supermercato	
CODICE C.E.R. ₃	20.01.25
DESCRIZIONE	Oli e grassi vegetali esausti

Negozii extra alimentari	
CODICE C.E.R. ₄	15.01.01
DESCRIZIONE	Carte e cartone
	Misto (indifferenziato)

Pubblici esercizi (vendita di alimenti al dettaglio)	
CODICE C.E.R. ₅	20.03.01
DESCRIZIONE	Carte e cartone
	Misto (indifferenziato)
	Rifiuti organici (scarti alimentari etc...)
	20.01.25
	Oli e grassi vegetali esausti

3.2.7. Reflui, impianti fognari e acque piovane

La struttura commerciale dispone di un impianto fognario per acque nere ed uno per acque bianche, realizzati con reti fra loro indipendenti.

Le tipologie di refluì prodotti dalle attività sono:

- Assimilabile a domestico, derivante dai servizi igienici delle varie attività presenti. Tali refluì sono inviati al collettore pubblico presente lungo il lato est del fabbricato, previo trattamento in fossa Imhoff;

- Assimilabile a domestico derivante dai laboratori a servizio del supermercato. Tali refluì sono inviati al collettore pubblico presente lungo il lato est del fabbricato, previo trattamento in un degrossatore e quindi in fossa Imhoff;

- Acque di dilavamento dei piazzali ed acque piovane raccolte dalle coperture, inviate in acque superficiali.


Relativamente alle acque reflue assimilabili alle domestiche, è presente:

- una linea dotata di fossa Imhoff realizzata in calcestruzzo prefabbricato, per carrabilità pesante, con bacino chiarificatore, vasca raccolta e sistema espurgo fanghi, di capacità pari a circa 2000 litri per n. 12 abitanti equivalenti;

- una linea dotata di impianto per la separazione di grassi ed inerti (degrossatore), per carrabilità pesante, posizionato a monte di fossa Imhoff realizzata in calcestruzzo prefabbricato, per carrabilità pesante, con bacino chiarificatore, vasca raccolta e sistema espurgo fanghi, di capacità pari a circa 2000 litri per n. 12 abitanti equivalenti.

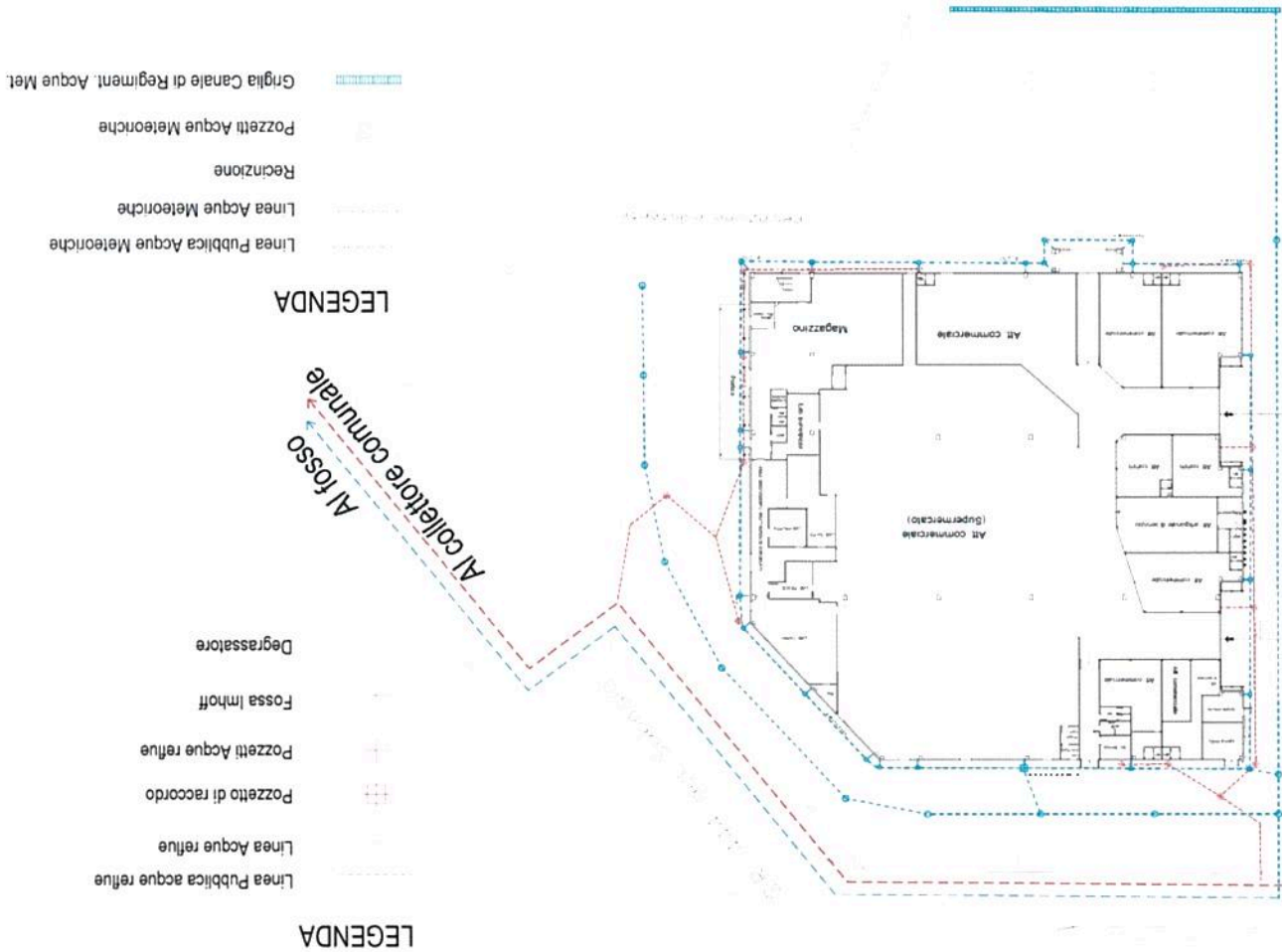
⁴ Presunto. Indicazione preeliminarè soggetta a possibili variazioni.

⁵ Presunto. Indicazione preeliminarè soggetta a possibili variazioni.

		
PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE		
Rev.:	del	20.7.2016
0		

Le reti su descritte sono fra di loro indipendenti.


L'allaccio dell'impianto fognario in pubblica fognatura è stato realizzato da Umbra Acque il 27.3.2008.



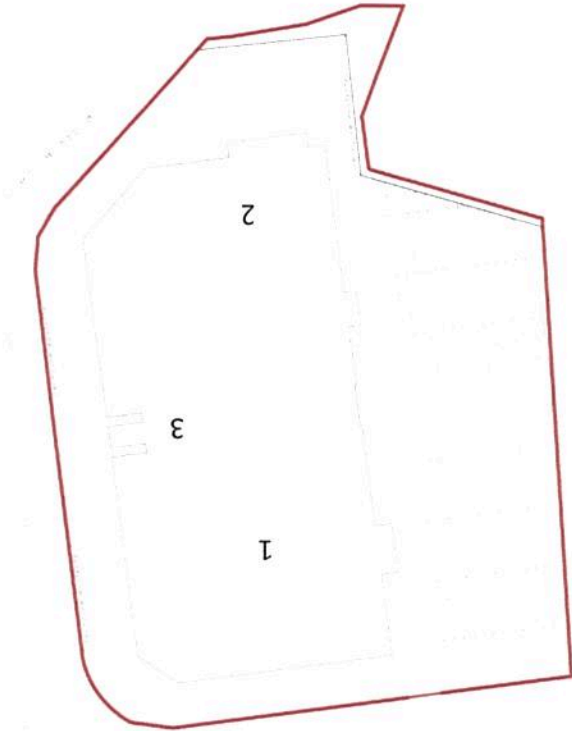
Planimetria con indicazione degli impianti fognari a servizio della struttura "Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l."

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'intervento in oggetto, prevede la realizzazione di una struttura posta in adiacenza ed interposta ai 2 edifici esistenti, di fatto collegandoli in modo da costituire un unico complesso edilizio ad uso commerciale con galleria interna. L'intervento prevede la creazione di n. 4 nuovi spazi commerciali e l'ampliamento del bar esistente oltre a n. 2 piazze coperte poste in prossimità delle gallerie. La nuova struttura avrà una Superficie Utile Coperta (S.U.C.) pari a circa 737,5 m², un volume di 4789,7 m³, con altezza in gronda di 6,6 metri ed altezza utile interna di 3,2 metri per i locali commerciali e 4,1 metri per le piazze coperte.

		PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	Rev.:	0
			del	20.7.2016

L'intervento non comporterà l'aumento della superficie di vendita già autorizzata⁶.



Planimetria dello stato di progetto, con evidenziata l'area in oggetto, i fabbricati esistenti, "immobiliare Tadini S.r.l." (1) e "Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l." (2), e la nuova struttura (3)

4.1.Interventi relativi alla viabilità

Per quanto attiene la viabilità carrabile, il progetto non prevede la modifica ne degli accessi esistenti ne delle vie di circolazione presenti.

Vengono ipotizzati contributi, non significativi, al flusso di traffico veicolare, derivanti da:

1. Incremento dei potenziali clienti del centro commerciale a seguito della occupazione dei nuovi n. 4 spazi da parte di attività commerciali.

2. Traffico veicolare indotto dai fornitori delle potenziali n. 4 attività commerciali.

Relativamente al punto 1, è verosimile supporre come tale incremento possa essere estremamente limitato e non significativo, in valore assoluto, rispetto ai flussi di traffico mediamente generati dalle strutture commerciali esistenti.


Per quanto riguarda il punto 2, allo stato attuale per il rifornimento di merci alle strutture commerciali, vengono effettuati scarichi con frequenza giornaliera da parte di N. 3 furgoni e N. 2 camion; ipotizzando che i nuovi spazi commerciali vengano occupati da altrettante attività, è verosimile prevedere un ulteriore scarico merci giornaliero, da parte di n. 1 furgone.


⁶ Dato fornito dal Progettista incaricato, Geom. Paolo Speciali

Il progetto prevede modifiche alle reti fognarie esistenti; in particolare, preliminarmente all'intervento edilizio di unione strutturale degli edifici, sarà necessario realizzare una adeguata platea di fondazione per la quale risultano necessari la demolizione della pavimentazione e del sottostante massetto presenti tra i due edifici, attraverso scavi che determineranno anche la rimozione delle linee fognarie passanti per l'area di interesse (interposta agli edifici stessi). Verrà quindi realizzato un apposito spazio/cavedio per la posa delle linee che andranno a sostituire le esistenti, e per la realizzazione degli altri sottoservizi a rete (linee acqua, gas, elettrica ecc.) a servizio della nuova porzione di edificio in ampliamento. Il percorso delle linee di convogliamento delle acque di dilavamento dei piazzali non subirà variazioni significative rispetto allo stato attuale, così come le linee di raccolta delle acque piovane, per le quali però, si prevede una variazione (ovvero una diminuzione) dei punti di raccolta, e delle acque nere. Attraverso la realizzazione degli interventi verranno realizzate ulteriori 4 aree destinate ad attività commerciali; queste saranno collegate agli impianti di trattamento esistenti i quali risultano ampiamente dimensionati⁷ per sostenere l'incremento degli scarichi, assimilabili ai domestici, potenzialmente prodotti. Gli impianti fognari delle acque nere e delle acque bianche saranno sempre collegati con i collettori pubblici presenti lungo il confine est dell'area. Gli interventi non determineranno variazioni qualitative dei reflui trattati e delle caratteristiche degli scarichi inviati alla rete fognaria pubblica mentre sono da considerare incrementi, prevedibilmente non significativi, delle acque nere prodotte. L'esatta consistenza e tipologia dei reflui prodotti e le caratteristiche degli impianti di trattamento (fosse Imhoff), saranno ad ogni modo definiti in sede di richiesta di autorizzazione all'esercizio delle attività.

4.2. Reflui, impianti fognari e acque piovane

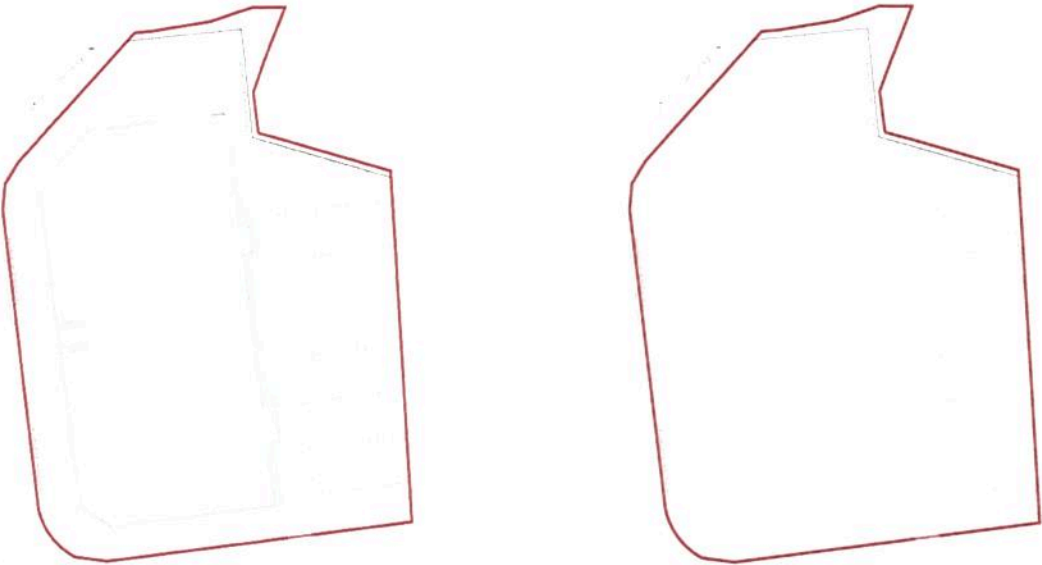
Sulla base di quanto sopra, si ritiene che il traffico aggregativo prodotto dalla realizzazione degli interventi previsti, non determinerà impatti significativi sulla viabilità espressi in termini di tempi di percorrenza e tempi di attesa. Relativamente alla viabilità pedonale, attraverso la realizzazione dell'intervento si determinerà l'interruzione del percorso pedonale attualmente presente fra le strutture commerciali esistenti. La realizzazione di quanto in oggetto non determinerà quindi variazioni, almeno significative, della viabilità rispetto allo stato attuale.

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER	
	UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	Rev.: del
	0	20.7.2016

		PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
Rev.:	0	del	20.7.2016

4.3. Spazi pubblici ed aree verdi

La realizzazione degli interventi non determinerà variazioni significative degli spazi pubblici esistenti, a meno della eliminazione dell'area pedonale interposta agli edifici, la quale sarà quasi completamente occupata dalla nuova struttura; i percorsi pedonali delle strutture commerciali verranno quindi ridisegnati, lungo il perimetro del nuovo edificio, in modo tale da renderli continui e coerenti alla presenza di una nuova, unica, struttura commerciale.



Il progetto non prevede realizzazione e/o modifica di aree verdi.

4.4. Tipologie e tecnologie costruttive - Materiali

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

-Tipologie edilizie

Si prevede l'edificazione di una nuova struttura portante in acciaio, costituita da pilastri e travi di copertura in un unico impalcato, giuntato rispetto alle strutture portanti degli edifici esistenti ma posto in adiacenza al fine di fungere sia da ampliamento che da collegamento, costituendo di fatto un unico complesso edilizio.

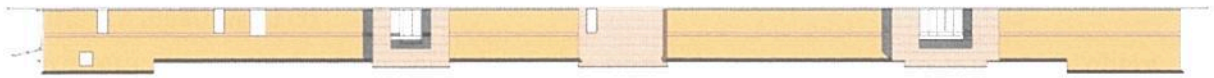
L'ampliamento sarà monopiano.

La struttura verrà realizzata su fondazione del tipo a platea in cemento armato in opera, con sottostante magrone in cls.

In prossimità dei collegamenti con le strutture esistenti saranno realizzati dei micropali di fondazione al fine di evitare micro cedimenti nella continuità della pavimentazione.

-Coperture

Prospetto frontale dell'edificio (vista da ovest), stato di progetto



Prospetto posteriore dell'edificio (vista da est), stato di progetto

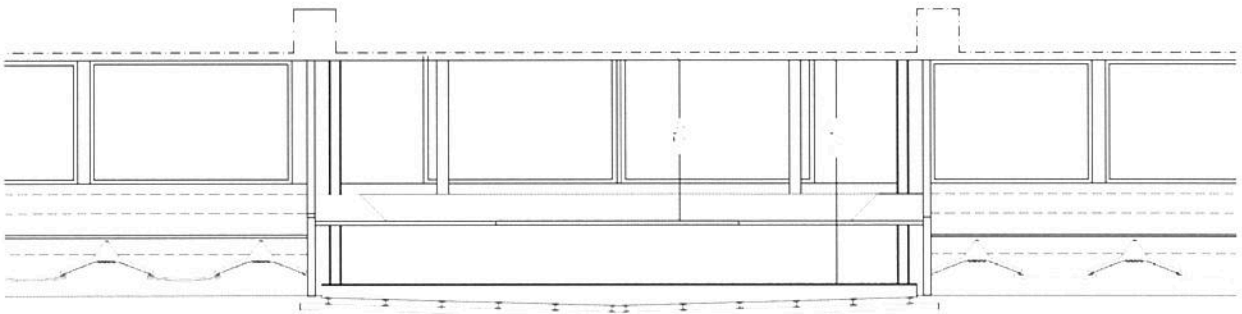


Il progetto prevede la realizzazione di una tamponatura delle facciate esterne dell'ampliamento, di spessore pari a 30 cm, coibentata. La finitura prevede l'utilizzo di materiali di finitura, livello qualitativo e caratterizzazione simile a quelli attualmente presenti nelle due strutture commerciali; in particolare la facciata del prospetto frontale verrà rifinita con un rivestimento in mattoncini in laterizio faccia vista, simile a quanto attualmente presente all'ingresso delle due strutture. I materiali impiegati hanno buone caratteristiche di resistenza agli agenti atmosferici e rispondono alle attuali esigenze in termini di contenimento termico e coibentazione acustica. La forma definirà un nuovo volume orizzontale per tutto il fronte di prospetto. I prospetti laterali della nuova struttura che verrà a realizzarsi, non subiranno modifiche rispetto allo stato attuale.


-Materiali di finitura esterni


La colorazione del manto di copertura e delle lattonerie sarà simile a quelle esistenti (color rosso mattone).

Particolare di una sezione di progetto. In primo piano la copertura della struttura di ampliamento



L'ampliamento verrà realizzato con manto di copertura costituito da pannelli in alluminio coibentati del tipo "sandwich" opportunamente impermeabilizzati; la nuova copertura avrà una leggera pendenza in modo da far confluire le acque meteoriche sulle coperture degli edifici esistenti.

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER	
	UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	del
	Rev.: 0	20.7.2016

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.:	0
del		20.7.2016

Sia il prospetto frontale che quello posteriore dell'ampliamento, come intuibile anche dalle immagini di cui sopra, saranno coordinati con l'esistente, determinando la realizzazione di una immagine orizzontale che determini un complesso unitario.

Gli infissi esterni che verranno realizzati saranno in metallo, dello stesso colore di quelli presenti nelle strutture commerciali esistenti (grigio antracite), a taglio termico e vetri termici.

-Illuminazione

L'illuminamento interno ed esterno sarà adeguato alle esigenze commerciali; tutte le aree saranno sempre opportunamente illuminate nel rispetto ambientale e sicurezza d'uso.

Nel manto di copertura, in corrispondenza delle piazze coperte che verranno ad essere realizzate in corrispondenza dell'ampliamento, saranno posizionati dei lucernai al fine di ottenere una luminosità naturale per le aree comuni sottostanti.

Accessi carrabili e pedonali

Non è prevista una modifica degli accessi carrabili e pedonali all'area oggetto di intervento.

Opere accessori collegate alla realizzazione dell'intervento

Parallelamente all'intervento di unione strutturale e funzionale delle strutture commerciali esistenti, verranno realizzate opere esterne di manutenzione straordinaria, quali il ripristino dei marciapiedi e delle pavimentazioni, la manutenzione delle recinzioni e del manto stradale della viabilità interna (ove danneggiato).

4.5. Rifiuti

La realizzazione dell'intervento di unione delle strutture commerciali non determinerà variazioni tipologiche dei rifiuti prodotti rispetto allo stato attuale.

E' altresì prevedibile un incremento, non significativo, delle quantità di rifiuti prodotti per alcune tipologie (vedi tabella seguente), in considerazione della creazione di n.4 nuovi spazi commerciali all'interno della nuova struttura interposta ai due edifici.

Negozio extra alimentare	
CODICE C.E.R. ⁸	DESCRIZIONE
15.01.01	Carte e cartone
20.03.01	Misto (indifferenziato)

Il rifiuto indifferenziato sarà destinato alla smaltimento, mentre gli imballaggi in carta e cartone saranno destinati al recupero. In entrambi i casi, il trasporto avviene utilizzando aziende che svolgono a titolo professionale l'attività in questione, munite delle necessarie autorizzazioni.

⁸ Presunto. Indicazione preliminare soggetta a possibili variazioni.

Il progetto prevede l'unione delle strutture commerciali esistenti attraverso la realizzazione di una nuova struttura interposta ai due edifici.

La nuova superficie coperta di collegamento, verrà utilizzata per la realizzazione di n. 2 piazze di collegamento fra le gallerie commerciali presenti all'interno delle strutture esistenti e di n. 4 nuove attività commerciali.

A seguito della realizzazione dell'intervento di ampliamento/unione, all'interno del nuovo centro commerciale saranno presenti:

4.9. Utilizzo delle superfici

La realizzazione dell'intervento in progetto non determinerà variazioni del numero e posizione degli stalli esistenti.

4.8. Parcheggi

Trattandosi di intervento di ampliamento su centro commerciale esistente, avente caratteristiche costruttive e dimensionali tali da rendere impraticabile tecnicamente la realizzazione di adeguate e sufficienti aperture verso l'esterno, al fine di garantire un adeguato ricambio di aria, verrà realizzato un impianto di aerazione forzata adeguatamente dimensionato a servizio delle aree oggetto di nuova realizzazione.

4.7. Impianto di aerazione


La realizzazione dell'intervento in progetto comporterà modifiche agli impianti di condizionamento esistenti in considerazione de:


- unione delle gallerie commerciali e realizzazione di n. 2 piazze coperte, ognuna con superficie pari a circa 215 m².
- L'ampliamento delle aree commerciali comuni (gallerie e piazze) e, quindi, la loro unione, determinerà la necessità di un adeguamento degli impianti di riscaldamento e raffrescamento attuali, attraverso il potenziamento degli impianti esistenti o la loro sostituzione.
- L'intervento non determinerà variazioni di carattere estetico e/o paesaggistico in quanto tali impianti sono e saranno posti in copertura, senza variazione della loro posizione.
- realizzazione di n.4 attività commerciali all'interno della nuova struttura interposta ai due edifici commerciali esistenti.

Le nuove attività commerciali saranno dotate di impianti di condizionamento ad alte prestazioni energetiche. Tutte le unità esterne degli impianti saranno realizzate in copertura.

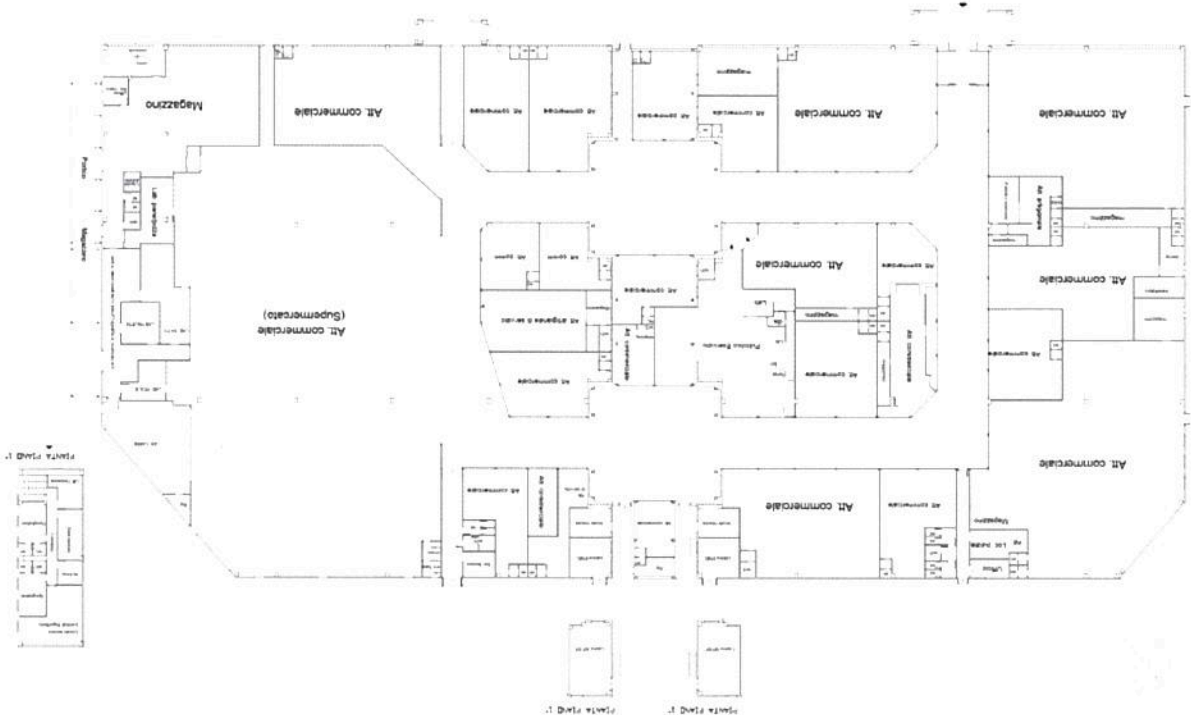
Il progetto non prevede la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile.

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

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.: 0	del 20.7.2016

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.: 0	del 20.7.2016

- n. 25 attività commerciali già esistenti, con i relativi magazzini e servizi igienici, di cui n. 1 supermercato (comprensivo di magazzino, riserve, laboratori e servizi igienici, oltre ad uffici e sale riunioni al piano 1°);
 - n. 4 attività commerciali nuove, con relativi magazzini/ripostigli e servizi igienici;
 - n. 4 attività di pubblico esercizio e relativi laboratori artigianali, magazzini e servizi igienici;
 - n. 2 locali tecnici, ognuna a servizio della relativa cabina elettrica di trasformazione MT/BT;
 - una galleria commerciale di collegamento fra i vari ingressi, frutto della unione delle gallerie preesistenti attraverso la realizzazione delle nuove piazze commerciali coperte;
 - aree comuni (locali tecnici e servizi igienici).
- di fatto tutti i locali presentano almeno una apertura verso la galleria commerciale della struttura.



Planimetria del nuovo centro commerciale con indicazione delle destinazioni interne. Si notano le nuove piazze di collegamento fra le gallerie commerciali

Nella planimetria su indicata è possibile individuare il percorso definito dalle gallerie e dalle piazze coperte del nuovo centro commerciale oltre alla destinazione delle aree.

Attraverso la realizzazione della nuova struttura interposta e di collegamento fra gli edifici esistenti, si determinerà un incremento delle superfici che verranno così impiegate:

Destinazione aree	Superficie lorda (m²)
Nuove attività commerciali (4) e relativi locali di servizio	Circa 220
Ampliamento di attività di pubblico esercizio (BAR) e relativi locali di servizio	Circa 45

⁹ Dato fornito dal Progettista incaricato, Geom. Paolo Speciali
¹⁰ Dato fornito dal Progettista incaricato, Geom. Paolo Speciali

Gli interventi proposti, vista l'esperienza maturata da aziende e tecnici nel settore della realizzazione, manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento 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 strutture in acciaio. La realizzazione delle opere avverrà nel rispetto della normativa vigente in materia di igiene, salute e sicurezza sul lavoro.

5. FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI PROPOSTI

Per la realizzazione dell'intervento non si prevede la necessità di eseguire bonifiche di carattere ambientale.


4.10. Bonifiche ambientali


Come indicato dal progettista delle opere, il nuovo ampliamento avrà una Superficie Utile Coperta di 737.5 m² e un volume pari a 4789.7 m³, con altezza in gronda di 6.6 metri ed altezza utile interna pari a 3.2 metri per i locali commerciali e pari a 4.1 metri per le piazze coperte. L'intervento non comporterà l'aumento della superficie di vendita già autorizzata⁹ ed è progettato nel rispetto degli standards urbanistici previsti dai vigenti strumenti (Piano Attuativo area PIP e PRG)¹⁰.

Destinazione aree	Superficie lorda (m ²)
Attività commerciali e relativi locali di servizio	Circa 5.570
Attività di pubblico esercizio e relativi locali di servizio	Circa 435
Locali tecnici	Circa 140
Galleria commerciale e spazi comuni	Circa 1.475
Aree comuni	Circa 90

Completivamente quindi, il nuovo centro commerciale realizzato attraverso l'intervento di unione delle strutture commerciali esistenti, avrà una ripartizione delle superfici del fabbricato così come riportate nella tabella seguente:

Destinazione aree	Superficie lorda (m ²)
Piazze coperte di collegamento fra le gallerie commerciali	Circa 435
Nuova via di fuga	Circa 23

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.:	del 20.7.2016
		0

	PROGETTO DI UNIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI ESISTENTI PER UN LORO MIGLIORAMENTO FUNZIONALE	
	Rev.:	0
del		20.7.2016

6. CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEL PROGETTO

Non si prevedono impatti significativi verso l'ambiente circostante derivanti dalla realizzazione delle opere. Per ulteriori dettagli si rimanda allo Studio Preliminare Ambientale che sarà parte della Valutazione di Assoggettabilità a V.I.A..

7. QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI

Attualmente è possibile stimare in una forbice compresa fra 800.000 € e 1.000.000 € i costi complessivi riferibili alla realizzazione del progetto.

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 6 mesi (tempo ipotizzato per la realizzazione di tutti gli interventi fino al completamento dell'opera).

9. CONCLUSIONI

Attraverso la realizzazione delle opere in oggetto si prevede:

- l'unione delle strutture commerciali esistenti per la realizzazione di un unico centro commerciale maggiormente funzionale e fruibile per gli utenti;
 - l'incremento delle attività commerciali (nel rispetto di quanto autorizzato in termini di superficie di vendita) presenti all'interno del centro commerciale;
 - benefici di carattere economico ed occupazionali per il territorio di riferimento, con riferimento sia alle nuove attività commerciali che alla fase di cantiere.
- Le società intendono infine valorizzare l'immobile, rendendolo, anche da un punto di vista strutturale e di immagine, coerente alla sua funzione di moderno centro commerciale.

10. ELENCO ALLEGATI

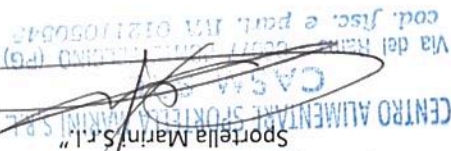
- 1. Planimetria _Stato di fatto
- 2. Planimetria _Stato di progetto
- 3. Sezioni e prospetti _Stato di fatto
- 4. Sezioni e prospetti _Stato di progetto
- 5. Pianta copertura _Stato di fatto
- 6. Pianta copertura _Stato di progetto

Gualdo Tadino, 20.7.2016

Il Legale Rappresentante di "Immobiliare Tadina S.r.l."



Il Legale Rappresentante di "Centro Alimentare Sportella Marini S.r.l."



Il Tecnico

