

COMUNE DI ACQUAPENDENTE

REALIZZAZIONE EDIFICI COMMERCIALI

VARIANTE PIANO TERRA

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VIA



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

tav.

1.0

Committente:

B TRADE s.r.l.

Progettisti:

Arch. Claudio Colonnelli

Via Torindo Zannoni, 1 - Acquapendente (VT)
tel. / fax 0763-734464 - e-mail: colonnelli.claudio@alice.it

Arch. Elisa Colonnelli

Via Torindo Zannoni, 1 - Acquapendente (VT)
tel. / fax 0763-734464 - e-mail: colonnelli.elisa@libero.it

Ing. Giuseppe Ciacci

Via Girolamo Fabrizio, 41 - Acquapendente (VT)
tel. / fax 0763-734974 - e-mail: ciaccigiuseppe@libero.it

TIMBRO E FIRMA DEI PROGETTISTI

Arch. 13-A-003

Data: Settembre 2016

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

La richiesta di assoggettabilità al VIA (Richiesta di integrazioni prot.7716 del 06/07/2016 è strettamente connessa con la presentazione della variante di ampliamento di un edificio commerciale (Piano Terra) che destina i nuovi locali ad attività direzionale. Secondo il parere dei legali del comune di Acquapendente le attività direzionali, in questo caso, possono essere assimilate ad attività commerciale ai fini della valutazione di impatto ambientale.

L'intervento così concepito rientra nella tipologia dei centri commerciali di media superficie così come definiti dalla legge regionale n°33/99 art.24 lett. b punto 2 “...*centro commerciale di media superficie di vendita la presenza di almeno quattro esercizi commerciali...*”, per i quali risulta obbligatoria la verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi del D. Lgs 152/2006, nonostante nel caso in oggetto siano presenti tre esercizi commerciali.

1. Oggetto dell'intervento

L'intervento proposto riguarda l'ampliamento di un edificio commerciale esistente da destinare ad attività direzionali.

2. Ubicazione e tipologia del comune

Acquapendente è ubicato in provincia di Viterbo nell'Alta Tuscia, confina con la regione Toscana (province di Siena e Grosseto), con la regione Umbria (prov. Terni), dista circa 50 Km da Viterbo, 90 km da Siena, 30 km da Orvieto e 130km da Roma.

La viabilità principale è garantita dalla S.R. Cassia, dalla trasversale S.R. N°74- SS n°71 che garantisce il collegamento all'autostrada A1.

Il comune ha una popolazione residente al gennaio 2016 (Istat) di circa 5.506 ab, distribuiti sul capoluogo e due frazioni Trevinano e Torre Alfina, una superficie territoriale di 131,61 kmq ed una densità abitativa di 41,84ab/kmq. Si trova ad un' altitudine di 420 m s.l.m. (min.190-max 750), in zona climatica E, zona sismica 2B.

Fa parte della Comunità Montana Alta Tuscia Laziale, dei borghi più belli d'Italia (Torre Alfina) e città Slow.

Tra i servizi pubblici le scuole superiori (liceo scientifico e I.P.S.I.A.), l'Ospedale e la Casa di Riposo.

L'economia prevalente è legata all'agricoltura, industria ed artigianato, commercio ed ai servizi di zona pubblici e privati.

3. Ubicazione immobile e aspetti urbanistici

L'area in cui è situato l' immobile oggetto dell'intervento è ubicata nel centro urbano del capoluogo, in posizione baricentrica rispetto al centro storico ed alla nuova espansione a sud del centro abitato, compresa tra via del Cimitero, via T. Zannoni e via Igino Gini strada complanare alla S.R. Cassia (km 131).

L'area su cui insiste l'immobile commerciale è classificata nel PRG vigente come zona D sottozona D7 (comprendorio 01/D7) destinata ad *attività commerciali, residenziali, artigianali e direzionali* e

regolamentata dal piano attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di Giunta n° 85 del 11-06-2014 e dal vigente regolamento edilizio; non presenta vincoli paesaggistici nel P.T.P. vigente, nel P.T.P.R. adottato né risulta soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. n.3267 /1923).

Con il permesso di costruire n° 21 del 19-11-2014 sono state realizzate le opere di urbanizzazione primarie del comprensorio, con il P.C. n° 22 del 19-11-2014 l'edificio commerciale.

Sull'area è stato realizzato uno studio di microzonizzazione con parere favorevole espresso dall'Area Difesa del Suolo della regione Lazio determina n°G05936 del 18-04-2014.

3.1 Descrizione immobile esistente

L'edificio commerciale si articola su due livelli assecondando l'andamento naturale del terreno, individuando quindi due aree autonome sia per quanto riguarda la viabilità interna carrabile e pedonale, che quella esterna, servite da ingressi autonomi dalle strade comunali (via I. Gini e via T. Zannoni). Di conseguenza il fabbricato risulta posizionato nel salto di quota, originando un piano interrato ed un piano terra, l'immobile in oggetto è quello ubicato al piano terra.

L'ambito interessato dall'intervento (piano terra) è costituito da un'area di circa 7000mq su cui insiste l'edificio commerciale articolato in due corpi di fabbrica "A" e "B" a forma rettangolare con affaccio su di un'area pedonale (piazza).

Gli immobili sono stati realizzati con struttura portante di tipo industriale (pilastri, travi, solai piani e coperture in C.a.v.), fondazioni c.a. in opera (pali), tamponature esterne con pannelli c.a.v. coibentati.

Attualmente oltre ai fabbricati sopra descritti, è stato realizzato il piazzale (massicciata) su cui verranno realizzati i parcheggi e la viabilità interna, le reti fognanti distinte tra nere e bianche, la posa in opera dei cavidotti per le reti tecnologiche (energia elettrica, telefonia, illuminazione, sistemi di sorveglianza, ecc.) e gli accessi stradali (via I. Gini- via T. Zannoni).

Parametri Dimensionali

Ambito di intervento 7.000 mq

Superficie coperta attuale (corpo A + corpo B) 2.019,50mq

Superficie piazzale 4.980,50mq

Volume attuale (corpo A + corpo B) 6.967,27mc

Altezza edifici 4,70ml

Superficie area pedonale 477,13mq

3. 2 Descrizione dell'intervento di progetto

La variante consiste nell'ampliamento dell'immobile denominato corpo "B", nella realizzazione della copertura dell'area pedonale interclusa tra il corpo "A" e "B e nella ridefinizione dell'articolazione dei parcheggi e del verde.

L'immobile sarà realizzato con la stessa tecnologia utilizzata per il corpo principale, quindi del tipo prefabbricata con tamponature in pannelli in c.a.v. coibentati, rivestimento esterno con parete ventilata composta da pannelli sandwich (acciaio-poliuretano-acciaio) colorati (scala dei grigi) montati su apposita struttura ed ancorata alle strutture prefabbricate.

Dal punto di vista tecnologico ciascun locale sarà autonomo ed usufruirà delle reti tecnologiche (fognature, acquedotto, rete elettrica, telefonica, ecc..) già presenti.

La realizzazione della copertura dell'area pedonale nasce dall'esigenza di coniugare l'aspetto architettonico e funzionale dei due corpi di fabbrica "A" e "B", con la possibilità di usufruire di tale area da parte della clientela anche in condizioni climatiche avverse.

La copertura del tipo leggero sarà realizzata con pannelli sandwich autoportanti (acciaio-poliuretano-acciaio) sostenuta da una serie di travi composte da elementi scatolari e tubolari in acciaio appoggiate su apposite mensole già predisposte nei pilastri della struttura prefabbricata esistente (ved. tav. n°1.8- 1.9). Il perimetro della copertura sarà completamente aperto su due lati e parzialmente sugli altri due ed avrà una superficie di circa 477,13mq minore di 536,66mq (25% della superficie coperta).

Inoltre è prevista la realizzazione di una pensilina esterna con un aggetto di circa 1.70ml nel tratto indicato nella tav. n° 1.8- 1.9. La pensilina sarà del tipo leggero a sbalzo realizzata con pannelli sandwich ed ancorata alle strutture portanti dell'edificio prefabbricato esistente.

Per motivi funzionali l'immobile A verrà suddiviso in due attività commerciali, A1 e A2, separate e con servizi autonomi dal punto di vista impiantistico e dotazione di standard.

Tutti gli impianti tecnologici (elettrico-idrico-sanitario) saranno realizzati nel rispetto delle normative vigenti.

A seguito dell'ampliamento è stata ridefinita l'articolazione della viabilità carrabile e pedonale, oltre alla disposizione dei parcheggi e delle alberature.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici questi verificano ampiamente i minimi previsti.

Ogni attività disporrà parcheggi riservati nel rispetto degli standard (ved.Tav.n°1.11)

Parametri dimensionali opera

Ambito di intervento 7.000 mq

Superficie coperta ampliamento 220,42mq

Superficie coperta piazza 477,13mq

Superficie pedonale 735,41mq

Superficie carrabile 3.070,09mq

Superficie parcheggi 1.175mq

Superficie commerciale 1.150mq < 1.500mq

Superficie attività direzionali 553,30mq

Numero posti auto complessivi 94 > 74 (standard)

Essenze arboree autoctone n°20=20 (standard)

Aree a verde 375mq > 352,50mq (Standard) di cui n°18 alberi

4. Accessi Viabilità e Parcheggi

Gli accessi principali all'area già realizzati sono quelli ubicati in via Iginio Gini (n°2) e via Torindo Zannoni (n°2) e saranno dotati cancelli scorrevoli e fissi realizzati con pannelli tipo "orsogril" zincati così come le recinzioni già realizzate.

La viabilità interna carrabile prevede un sistema di circolazione articolato in sensi unici e doppi opportunamente dimensionati per garantire la manovra ai parcheggi ed i flussi di traffico previsti nelle ore di punta, il materiale impiegato è l'asfalto (tav.1.11).

La circolazione pedonale si articola su un sistema di percorrenza protetta che alterna marciapiedi e segnature a terra.

I parcheggi nel numero previsto dagli standard saranno realizzati in asfalto.

Le aree pedonali piazza e marciapiedi saranno realizzate con masselli autobloccanti colorate (betonella avana chiaro).

Per il trattamento delle acque meteoriche di prima pioggia (D.Lgs n°152/2006) è prevista l'installazione di due disoleatori (vedi Tav.1.10) dimensionati in funzione della superficie trattata.

5. Standard Urbanistici e Commerciali

Con la realizzazione dell'ampliamento le attività presenti nei due corpi di fabbrica (A-B) saranno composte da tre esercizi commerciali e due locali per attività direzionali.

Legge Regionale commercio n°33/99 Standard medie superfici:

- parcheggi : 1mq superficie vendita = 1mq parcheggio;
1mq spazi complementari = 0,50mq parcheggio
- Alberature: 1 albero ogni 60mq di parcheggio

Standard superficie destinata a piantumazione minimo 30% della superficie destinata a parcheggio.

Standard parcheggi attività direzionali 1mq/10mc.

Superficie commerciale 1.150mq < 1.500mq

Superficie attività direzionali 553,30mq

Superficie parcheggi 1.175mq

Numero posti auto complessivi 94 > 74 (standard)

Essenze arboree autoctone n°20=20 (standard)

Aree a verde 375mq > 352,50mq (Standard) di cui n°18 alberi

6. Quadro di riferimento autorizzativo

Variante generale approvata con del G:R. n°535 del 26-11-2010

Piano attuativo comprensorio (01/D7)

- Parere Regione Lazio area difesa del suolo determina n°G05936 del 18-04-2014
- Piano attuativo comprensorio approvato con delibera di Giunta n° 85 del 11-06-2014.
- Parere AUSL Servizio Igiene Pubblica n°1/2014 del 16-01-2014.
- Permesso di costruire 21 del 19-11-2014 progetto esecutivo opere di urbanizzazione primarie.

Edificio Commerciale

- P.C. 22 del 19-11-2014
- Parere AUSL Servizio Igiene Pubblica n°1/2014 del 16-01-2014.
- Genio Civile autorizzazione prot. 2014-0000616529 del 12/11/2014

Ampliamento

- Autorizzazione AUSL n°44/2016 del 28-10-2016
- Genio Civile Autorizzazione prot. 2016-0000414863 del 12/09/2016
- Vigili del Fuoco - Comunicazione avvio del procedimento Prot. 9225 del 15-10-2016