

Mira, 13 marzo 2015

## **ALLEGATO A:**

### **Relazione Tecnica**

#### **Localizzazione dell'intervento:**

L'edificio oggetto dell'intervento si trova a Mira lungo la SS. 309 Romea, al n° 60. Esso è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Mira sezione Unica, Fg. 40 mapp. 60, sub 1/2/3/4/5.

#### **Urbanistica:**

L'immobile oggetto delle opere, ricade in zona D2/4 "commerciali al dettaglio, direzionali, laboratori ed attività artigianali di servizio" ed è parte di un edificio più grande diviso in due proprietà ognuna delle quali è a sua volta diviso in unità perpendicolari al parcheggio.

La proprietà comprende sia le aree a parcheggio esposte a sud-est che le zone di carico e scarico a nord ovest.

La parte terminale a sud dell'edificio ricade in area di vincolo paesaggistico data dalla "seriola Veneta".

L'inserimento nella viabilità pubblica, in particolar modo nella SS. 309 Romea che porta a Mestre (in direzione Nord) e Chioggia (in direzione sud) avviene con l'ausilio di una contro strada parallela alla SS Romea la quale, a sua volta si intesta su via Bastie a sud e via Bastiette a nord con le quali si possono raggiungere i centri di Mira, Oriago, Dolo e le frazioni limitrofe. Entrambe le vie danno l'accesso alla Romea mediante due incroci a raso con precedenza e canalizzati.

#### **Descrizione dell'edificio:**

L'edificio risale agli anni '70 ed è realizzato con elementi prefabbricati sia per i pilastri, che per gli orizzontamenti e le tamponature esterne disposte verticalmente.

Il solaio di copertura è composto da tegoli a TT con lucernari orizzontali sostenuti da travi in c.a. precompresso. Solo la parte terminale verso sud dell'edificio è caratterizzata dalla presenza di shed esposti a Nord est per l'illuminazione degli spazi sottostanti. L'accesso alle strutture di vendita avviene direttamente dal parcheggio in maniera separata le une dalle altre.

Il progetto non riguarda l'edificio nella sua interezza bensì tutte le unità riconducibili alla proprietà del proponente e che corrispondono alla metà meridionale del complesso.

## **Il progetto:**

Si tratta della riorganizzazione delle unità esistenti e l'aumento delle superfici commerciali allo scopo di costituire un Centro Commerciale caratterizzato da un ingresso unico con galleria sulla quali si affacceranno due unità commerciali ed un bar. La terza unità commerciale manterrà il proprio accesso indipendente, ma diverranno comuni l'intera area a parcheggio e l'accesso all'area di carico e scarico.

Gli elementi che caratterizzeranno la distribuzione planimetrica sono:

La nuova galleria commerciale che ospiterà anche tutti i servizi comuni del centro commerciale e, al piano primo, di nuova costruzione anche gli spogliatoi e alcuni locali tecnici della ditta proponente.

Attraverso la galleria commerciale si mettono in comunicazione l'area retrostante di carico e scarico ed i negozi garantendo una possibilità di deflusso molto maggiore per ogni evenienza.

All'interno della galleria potranno essere organizzati alcuni eventi o spazi espositivi.

La galleria riceverà luce ed aria naturali sia dalla grande vetrata fronteggiante il parcheggio sia dai lucernari. La parte terminale della galleria sarà compartimentata con una porta taglia fuoco e dal corridoio d'esodo si potrà accedere ai servizi del centro illuminati ed areati artificialmente.

I servizi saranno divisi per sesso e saranno inoltre ricavati dei servizi per i diversamente abili oltre ad un'area per il cambio dei neonati.

Le tre unità commerciali che saranno riorganizzate riportando sul retro le aree di deposito e le zone di lavorazione, alle quali sarà garantita opportuna illuminazione ed areazione naturale e diretta con la creazione di lucernari e shed.

### UNITA' 1

Saranno trasformati in shed i lucernari sovrastanti le nuove aree a spogliatoio dell'unità 1e saranno aggiunte due nuove aperture unificate da un unico shed in corrispondenza della lavorazione della frutta e verdura dell'unità 1.

L'accesso agli spogliatoi avverrà esternamente all'unità 1 dalla galleria commerciale, sia quello al primo piano che quello al piano terra per i lavoratori diversamente abili. Altri spogliatoi di reparto saranno ricavati nei singoli reparti di

macelleria e pescheria ed accessibili separatamente nel rispetto della corretta sequenza prevista dalla norma.

Sarà ricavato un deposito al primo piano per poter immagazzinare i pallet non usati ed altri materiali riutilizzabili.

Le aree di carico e scarico verranno riorganizzate in relazione alla nuova disposizione delle unità commerciali.

In particolare verrà ampliata l'area di carico e scarico dell'unità 1. La pensilina chiusa con lamiera oggi presente sarà sostituita da una struttura più stabile ed allargata di 1 metro. Saranno ricavati alcuni spazi per il deposito e il locale carica carrelli, inoltre sarà ricavato un locale tecnico per i contatori accessibile dall'esterno. Al primo piano saranno ospitati le macchine necessarie al trattamento dell'aria e i motori frigo delle celle. Tale area tecnica sarà schermata con un grigliato metallico alettato. Oltre alle baie di carico alte 110 cm legate all'uso dei tir, verranno realizzate anche due baie più basse (75 cm) per i furgoncini, ottenute mediante l'innalzamento della superficie carrabile asfaltata.

Tutti i lavoratori che opereranno nella zona di carico e scarico saranno al coperto ed al riparo da le intemperie e dal vento (essendo questa parte la più esposta ai venti invernali di nord est).

## UNITA' 2

Sarà realizzato un deposito di 370 mq con diretto accesso all'area di carico e scarico a tutta altezza.

L'area di carico e scarico verrà spostata sul lato sud-ovest con l'innalzamento dell'apertura del portone esistente fino a raggiungere le dimensioni adatte. Sarà demolito il livello del pavimento e costruita una banchina sul lato sud-ovest.

Verrà rimossa parte della pensilina a Nord e la banchina a nord rimarrà a disposizione dell'Unità 2 mentre la parte terminale della banchina sarà riservata al deflusso delle persone dalla galleria e dagli spogliatoi del primo piano.

Gli spogliatoi per il personale si trovano al primo piano (sopra il bar) al quale si accede mediante una scala comunicante con la sala vendita e al piano terra, dove trova posto lo spogliatoio per il personale diversamente abile.

Rispetto all'esistente verrà eliminato il collegamento della sala vendita dell'attuale Ipermercato con gli spogliatoi ed i servizi pubblici, quest'area verrà data all'unità 3.

### UNITA' 3

Si provvederà ad una riorganizzazione con ampliamento della superficie del negozio. Saranno rivisitati gli spogliatoi ed i servizi per il pubblico.

#### BAR

E' previsto l'inserimento di un bar a servizio del centro posto in corrispondenza dell'entrata della galleria con accesso anche dall'esterno, nel caso in cui il conduttore volesse tenere l'apertura oltre quella del centro commerciale. L'area clienti è posta in corrispondenza della galleria, mentre la parte relativa lo spogliatoio, la dispensa e la preparazione dei cibi è prevista sul lato opposto.

La zona preparazione e cucina è illuminata direttamente, così come l'area clienti dall'esterno.

Esterni e facciate che saranno rivisti e riqualificati. L'intera area a parcheggio, prima suddivisa in base alle diverse unità commerciali, verrà unificata e riorganizzata limitando gli accessi al parcheggio da tre a due.

Gli stalli saranno ridisegnati con corsie di 6 metri a disposizione delle auto e saranno riservati i posti per diversamente abili, per famiglie e mamme in cinta in corrispondenza dell'ingresso al centro commerciale.

L'accesso alla galleria verrà enfatizzato dalla realizzazione di un portico alto 7,5 mt. Che fungerà da riferimento per tutto il parcheggio.

Le facciate Sud- est e sud saranno riqualificate mediante la realizzazione di una facciata con pannelli tipo "aquapanel" con finitura con intonachino e colori autopulenti.

Le vetrine saranno cambiate con elementi più performanti soprattutto contro il surriscaldamento interno dovuto all'esposizione dell'edificio.

La riqualificazione ambientale del complesso avverrà mediante diverse azioni.

#### Aria

1. Piantumazione di *Carpinus betulus* con sesto d'impianto di 7,5 mt nell'area del parcheggio.
2. Uso di una asfalto fotocatalitico per abbattere la presenza di particelle inquinanti nell'aria in tutto il parcheggio.

3. Uso di vernici autopulenti per la tinteggiatura dei prospetti riqualificati.
4. Impianto di alberature più grandi (*Carpinus betulus*, *Acer campestre*, *Tilia cordata*) in corrispondenza del lato sud ovest della proprietà per mitigare l'impatto verso la seriola e nella zona retrostante anche come compensazione con la mancanza di aree verdi sul fronte dell'edificio.

#### Acqua

5. Rifacimento del sistema di smaltimento acque, dividendo le acque meteoriche provenienti dal tetto da quelle del parcheggio che dovranno essere trattate contro gli spanti e gli oli.
6. Riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dal tetto come acque grigie per gli sciacquoni dei servizi.
7. Ampliamento e rifacimento dell'impianto di depurazione delle acque nere.

#### Rifiuti

8. Individuazione di un'area condominiale per lo stoccaggio dei rifiuti nell'area di carico e scarico in corrispondenza della galleria commerciale.

#### Energia

9. Impianto fotovoltaico a servizio dell'unità 1, la più energivora.
10. Utilizzo di dissuasori a produzione elettrica in corrispondenza degli ingressi e delle uscite del parcheggio per l'illuminazione del parcheggio.
11. Installazione delle colonnine per le auto ad energia elettrica.
12. Uso di serramenti a taglio termico e vetri a basso emissivi per diminuire il passaggio di calore sia nella stagione fredda che in quella calda.
13. Coibentazione esterna con fiocchi di cellulosa per il risparmio energetico sia estivo che invernale.

#### Area a verde

14. Il PRGC per quest'area prevede la possibilità di riservare tutta la superficie da standard a parcheggio. Sarà realizzata un'area di 2954.37 mq piantumati con specie autoctone (*Carpinus betulus*, *Acer campestre*, *Tilia cordata*) in un'area

immediatamente a ridosso dell'area di progetto in proprietà della committente.

L'edificio sarà soggetto ad una verifica statica ed antisismica ai sensi della normativa vigente.

**Entità dell'ampliamento**

Il volume assentito è pari a 106.713 mc.

La L.R. 14/2009 e ss.mm. permette un ampliamento almeno del 20 % della volumetria assentita pari a 21.557 mc.

Il volume di progetto è 121.520 mc.

L'aumento del volume è di 14.807 mc, ampiamente al di sotto del volume in ampliamento ai sensi della LR 14/09 e ss.mm.

Per una verifica analitica del volume assentito e di progetto si faccia riferimento agli schemi, grafici e calcoli delle tavole 1.1 e 2.1.

Cordialmente

Arch. Jacopo Carraro