

COMUNE DI POTENZA REGIONE BASILICATA

CENTRO COMMERCIALE
L.R. 23 / 2008
AREA INDUSTRIALE DI POTENZA



RICHIEDENTE:

RETAIL BUILDING S.r.l.
Via Ciccotti 36/c - 85100 Potenza (Pz)
Tel. 0971 46190 - Fax: 0971 46410

COORDINAMENTO PROGETTUALE:

SEZIONE:

RELAZIONI E DOCUMENTAZIONE

PROGETTISTA:

Dott. Ing. Emanuele Giordano
Co S.M.L. Log@re Srl
via Ciccotti 36/C
85100 Potenza

TITOLO ELABORATO:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

CONSULENTE SPECIALISTICO:

file:

scala:

data emissione:

05/05/2014

n° elaborato:

<u>N. Rev:</u>	<u>Data:</u>	<u>Descrizione:</u>
01	10/09/2014	INTEGRAZIONI RICHIESTE NELLA CONFERENZA DI SERVIZI DEL 09/09/2014

**COMUNE DI POTENZA
(REGIONE BASILICATA)**

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN
CENTRO COMMERCIALE
L.R. 23 / 2008
AREA INDUSTRIALE DI POTENZA**

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE L.R. 23 / 2008 AREA INDUSTRIALE DI POTENZA RELAZIONE TECNICA GENERALE

Sommario

IL CENTRO COMMERCIALE.....	4
Sintesi del quadro progettuale	4
L'area di intervento	5
LA NORMATIVA URBANISTICA - CONFORMITA'	7
Zonizzazione urbanistica del comune di Potenza	7
Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. del C.ASI	8
IL CENTRO COMMERCIALE – conformità urbanistica.....	10
P.R.G. del C.ASI - Zonizzazione urbanistica – conformità urbanistica	10
P.R.G. del C.ASI – Destinazioni d'uso – conformità urbanistica	11
P.R.G. del C.ASI - conformità urbanistica - conclusioni.....	12
IL RAFFORZAMENTO DEL SISTEMA VIARIO	13
AMBITO DI INTERVENTO - IL CENTRO COMMERCIALE	14
Le aree oggetto d'intervento.....	14
Lo stato attuale delle aree di intervento	15
Funzioni ed attività previste nel Centro Commerciale	15
Edificio principale	16
Piano Interrato (Livello - 5,00 = + 647,00 slm).....	16
Piano Terra (Livello 0,00 = + 652,00 slm)	18
Piano Primo (Livello + 5,50 = + 657,50 slm).....	21
Piano Secondo (Livello + 11,00 = + 663,00 slm)	25
Piano copertura (Livello + 16,50 = + 668,50 slm).....	28
Prospetti	29
Parcheggi	30
Parcheggio Interrato.....	30
Parcheggio esterno.....	32
Carico e Scarico Merci – Viabilità dedicata ed aree di sosta.....	33
Viabilità interna al comparto.....	33
DIMENSIONAMENTO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	35

DIMENSIONAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE	35
VERIFICHE URBANISTICHE: VOLUMI SUPERFICI E STANDARD URBANISTICI	37
Aree di parcheggio – verifica.....	37
Caratteristiche edilizie – conformità a Norme Tecniche di P.R.G. del C.ASI.....	44
Superficie coperta	44
Arretramenti.....	44
Altezza.....	44

IL CENTRO COMMERCIALE

Sintesi del quadro progettuale

Per procedere ad una verifica della compatibilità tra il progetto del Centro Commerciale e le norme urbanistiche vigenti nella zona prevista per tale intervento, è essenziale definire le principali funzioni previste nel progetto, distinte per ambito di intervento ed indicate di seguito:

Area Commerciale e di servizi, denominata CENTRO COMMERCIALE

- Grandi Strutture di vendita – Medie strutture di vendita e negozi di vicinato in forma di centro commerciale;
- Artigianale di servizio;
- Area espositiva;
- Area per servizi, quali ristorazione, attività ricreative, dello spettacolo, sportive e per la salute.

Sistema viario, INTERVENTI VIABILISTICI

- Rafforzamento del sistema viario di accesso all'area.

L'area di intervento dovrà dunque considerarsi comprensiva delle zone di ambito dell'intero progetto, come sinteticamente descritto.

L'area di intervento

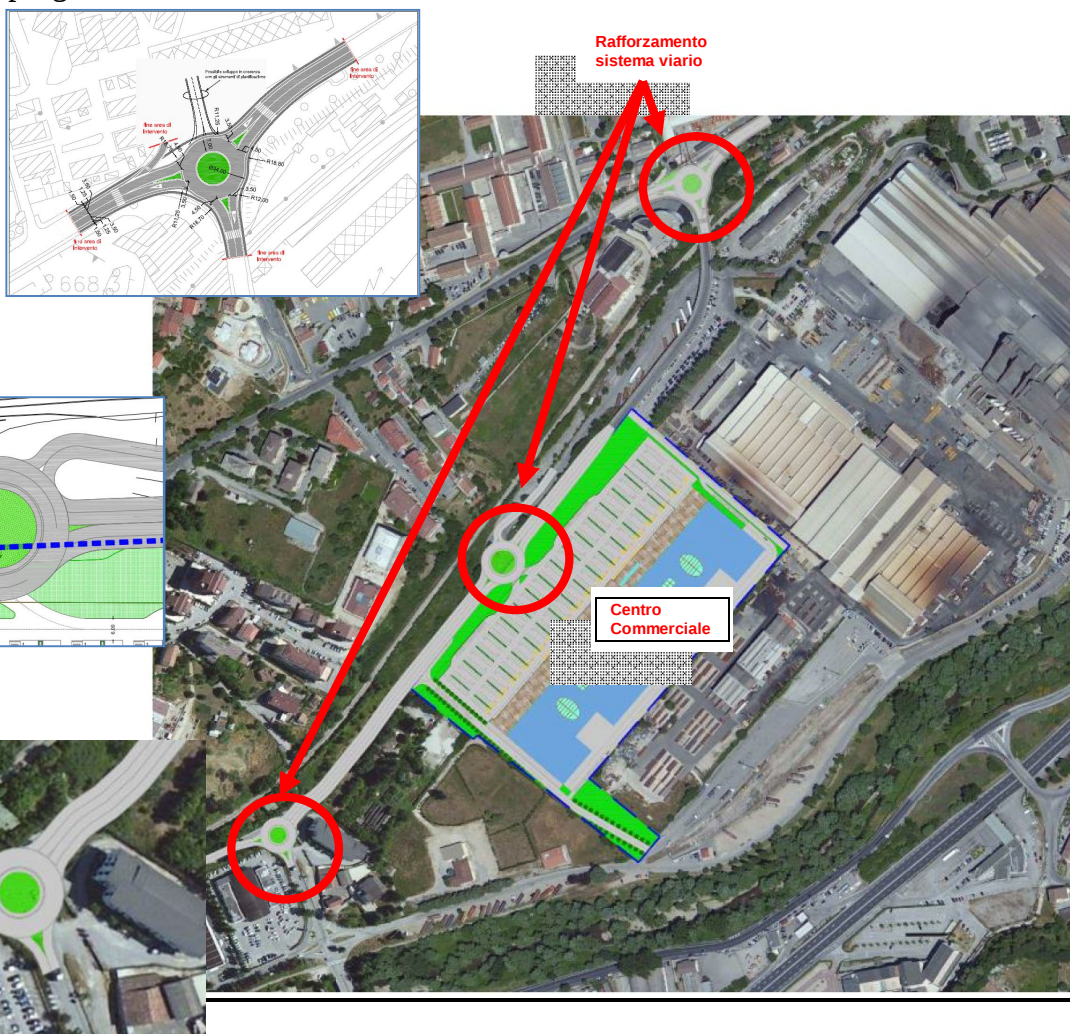
Formano oggetto dell'ambito di intervento le aree di mq. 60.996 identificate catastalmente al N.C.E.U. di Potenza al:

Foglio	Particella	Superficie	
51	1928	14.524	
51	453	204	
51	454	36	
51	455	392	
51	1929	8.485	
51	1585	382	
51	456	220	
51	1586	6	
51	1930	3.710	
51	1587	534	
51	459	3.915	
51	460	1.072	
51	1591	11	
51	1590	24	
51	1589	46	
51	2122	18.245	
51	754	3.590	
51	753	324	
51	607	736	Parte
51	1592	39	
51	474	14.080	Parte

La zona individuata, e nella disponibilità del proponente, ad eccezione delle aree di rafforzamento del sistema viario, per evidenti ragioni, è rappresentata nella seguente planimetria da aerofoto:



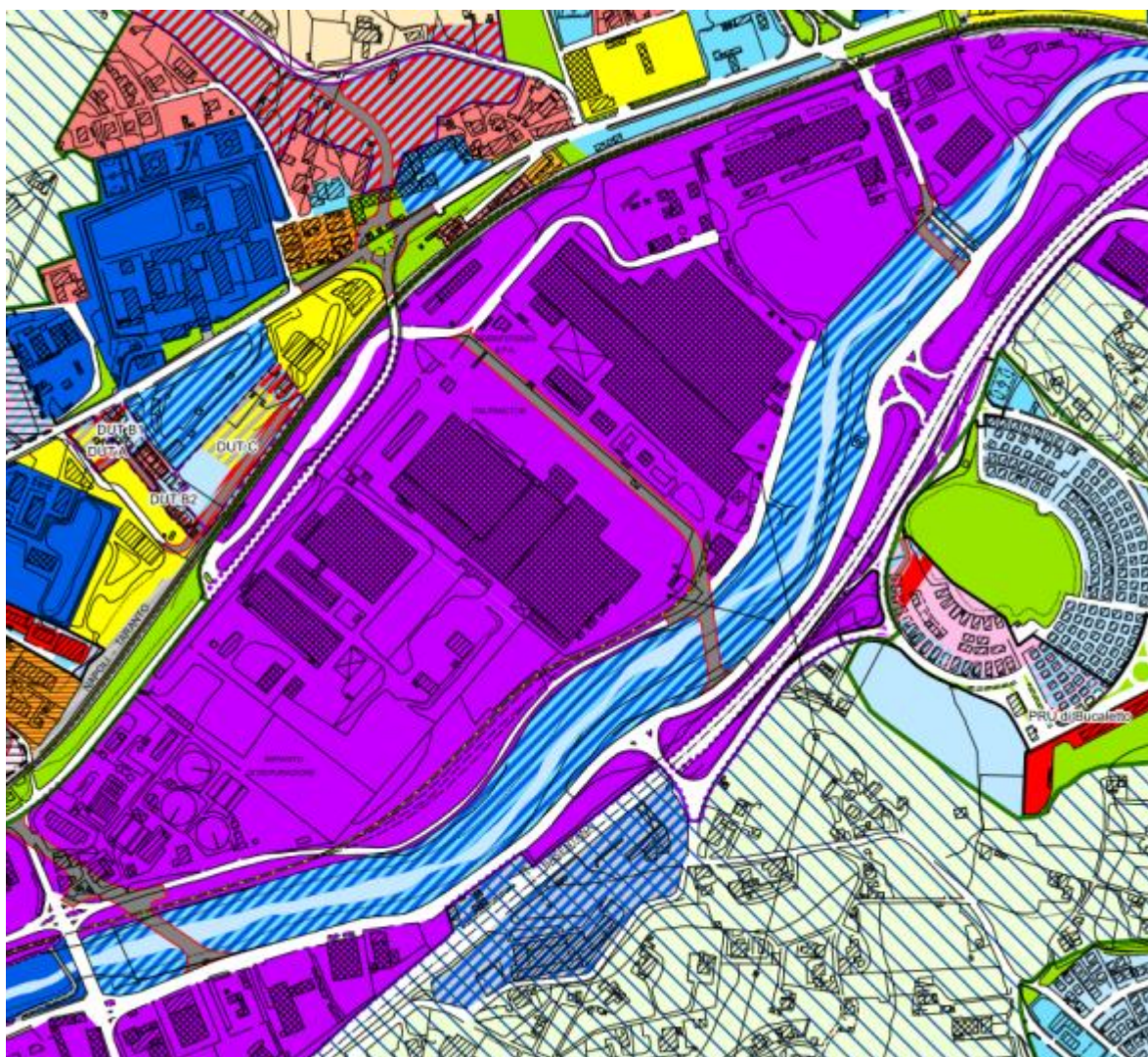
Nella seguente rappresentazione si riportano i principali ambiti di intervento, previsti nel progetto del Centro Commerciale.



LA NORMATIVA URBANISTICA - CONFORMITA'

Zonizzazione urbanistica del comune di Potenza

L'area in cui si colloca l'intervento ricade in zona industriale, per cui la normativa urbanistica a cui fare riferimento è sia quella del Consorzio di Sviluppo delle Aree Industriali della Provincia di Potenza (C.ASI), sia quella del Comune di Potenza, per le norme di competenza. L'appartenenza dell'area alla zona industriale è indicata nel **Regolamento Urbanistico** vigente del Comune di Potenza, approvato in Consiglio Comunale con Delibera n.13 del 31/03/2009, come rappresentato nella tavola grafica seguente:



 Zona ASI	 Suoli destinati alle Infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard da completare/ristrutturare
--	--

Il RU di Potenza individua la zona genericamente come zona ASI rinviano, con l'art. 63, agli strumenti di pianificazione territoriale del C.ASI.

Si riporta di seguito l'art. 63 del RU del Comune di Potenza:

“Titolo VII Area ASI

Capo I Previsioni per l'Area ASI

Art. 63 Area ASI

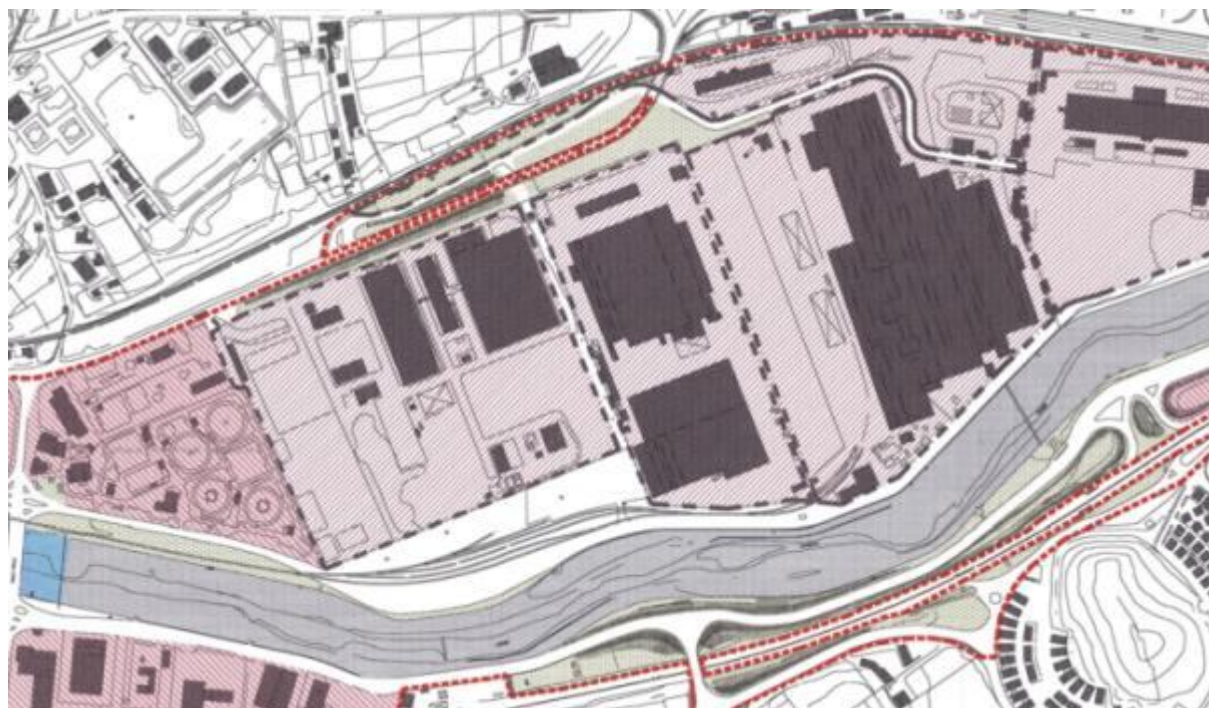
63.1 L'Area ASI, a mente dell'art. 6 LUR e delle correlate specifiche previsioni di leggi nazionali e/o regionali, dovrà essere disciplinata da un Piano Strutturale e da un Regolamento Urbanistico predisposti e approvati dal Consorzio di Sviluppo Industriale.

63.2 Le scelte del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, di cui al precedente comma, dovranno essere coerenti con quelle più generali del presente RU e del PS; tali scelte dovranno quindi essere copianificate con il Comune di Potenza e con eventuali altri Comuni aderenti al PS.”

Le norme urbanistiche di riferimento, sono dunque quelle della pianificazione del C.ASI, oggetto di approfondimento nel successivo paragrafo.

Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. del C.ASI

Si riporta di seguito lo stralcio, relativo all'area oggetto dell'intervento, della tavola B.2 di P.R.G. del C.ASI approvato con Delibera di Giunta Regionale n.1175 del 04/08/1999:



 Area da sottoporre a piani di riqualificazione	 Parco fluviale
 C.A.D. comparti attualizzati omogenei	 Area di rispetto, verde pubblico attrezzato e servizi collettivi

L'esame dello stralcio di P.R.G. del C.ASI consente una prima identificazione urbanistica delle aree previste per la realizzazione dell'intervento in oggetto:

- la zona destinata all'area commerciale e di servizi, risulta compresa in area sottoposta a Piani di riqualificazione, ulteriormente delimitata in C.A.O., comparti Attuativi omogenei, cioè aree di intervento già definite pianificate per omogeneità della zona da essi circoscritta, meglio identificato come zone I2 nel seguente art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del C.ASI;

Art.6

L'agglomerato di Potenza è suddiviso in due zone territoriali, così definite:

zona I/1, comprendente le aree non interessate da preventivi piani di riqualificazione;

zona I/2, comprendente le aree sottoposte a preventivi piani di riqualificazione, da realizzarsi attraverso comparti attuativi omogenei (c.a.o.), di iniziativa consortile e/o privata, che dovranno essere preventivamente approvati dal Consorzio.

Emerge quindi una sostanziale compatibilità tra l'intervento previsto le norme urbanistiche di riferimento dell'area individuata. Tale aspetto viene esaminato nel dettaglio dei singoli ambiti progettuali in cui è suddivisa la proposta di Centro Commerciale:

Area Commerciale e di servizi,
Sistema viario,

**CENTRO COMMERCIALE
INTERVENTI VIABILISTICI**

IL CENTRO COMMERCIALE – conformità urbanistica

P.R.G. del C.ASI - Zonizzazione urbanistica – conformità urbanistica

L'area prevista per la realizzazione dell'ambito progettuale destinato a CENTRO COMMERCIALE, nella disponibilità del proponente, ricade in zona I/2 e coincide con un C.A.O. (Comparto Attuativo Omogeneo) perimetrato dal P.R.G. del C.ASI.

Tale conformità urbanistica è rappresentata, in dettaglio, nel seguente stralcio planimetrico:



LEGENDA	
	PERIMETRO CENTRO COMMERCIALE
	C.A.O. - ZONA I/2 di PRG ASI OGGETTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE MQ. 54.432
	AREA DI RISPETTO, VERDE PUBBLICO ATTREZZATO O SERVIZI COLLETTIVI - PRG ASI - MQ. 4.871
	AREA PER VIABILITA' da PRG ASI - OGGETTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE MQ. 1.693
	C.A.O. - ZONA I/2 di PRG ASI NON OGGETTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE MQ. 21.612
	AREA PER VIABILITA' da PRG ASI - NON OGGETTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE MQ. 416

L'esame della proposta progettuale, unitamente alla previsioni di P.R.G. del C. ASI, consente di rilevare:

- l'area di Centro Commerciale che coincide a monte con la perimetrazione del C.A.O. individuato dal P.R.G. del C.ASI e a valle con le proprietà in disponibilità, dunque costituisce attuazione dello stesso mediante presentazione di un progetto unitario che andrà a prevedere una riqualificazione delle sole aree in disponibilità;
- l'area destinata a fascia di rispetto, verde pubblico attrezzato o servizi collettivi, coincide con le previsioni di P.R.G. del C.ASI;
- l'area non oggetto di intervento di riqualificazione starciaita dal C.A.O.;
- la proposta progettuale prevede inoltre l'attuazione di parte della viabilità a confine con lo stabilimento ITALTRACTOR, come prevista nello stesso P.R.G. in parola.

P.R.G. del C.ASI – Destinazioni d'uso – conformità urbanistica

L'area dell'ambito progettuale di Centro Commerciale, come rilevato dall'analisi precedente, coincide con la zona I/2 di P.R.G. del C.ASI.

In merito alle destinazioni di uso consentite in zona I2 di P.R.G. del C.ASI, l'art.1 comma c delle Norme Generali dello stesso P.R.G. **consente, nell'area in oggetto, l'esercizio delle attività commerciali**, purché approvate, preventivamente, dal Consorzio ASI e munite delle relative autorizzazioni amministrative richieste dalle leggi vigenti.

Le destinazioni di uso sono ulteriormente indicate nell'art. 7.1 delle norme di P.R.G., relativo alle attività accessorie (residenze per custode ed altro) e nell'art. 7.5 che rimanda all'art. 5, nel quale, oltre a rinviarsi all'art. 1 per l'indicazione delle destinazioni di uso ammesse, si rinvia all'allegato D delle Norme Tecniche in parola, per l'individuazione della attività non ammesse, tra le quali non rientra l'attività commerciale oggetto della presente relazione, nonché le ulteriori destinazioni previste.

Si riporta di seguito l'art. 5 in parola, dal quale si rileva la compatibilità delle destinazioni previste nel progetto in esame:

Art. 5

Possono essere insediate all'interno dell'agglomerato tutte le attività previste dall'art. 1 del Regolamento Consortile relativo all'assegnazione dei suoli e degli immobili, con esclusione di quelle di cui all'allegato "D" al presente Regolamento e che comunque risultino di nocuo alle attività già precedentemente insediate nell'agglomerato.

Sono ammesse altresì le attività di servizio collettivo (parcheggi, ristorazione, strutture ricettive, etc.), nonché quelle di interesse pubblico.

Per le attività con particolari problemi di inserimento ambientale, nei limiti delle compatibilità più generali, il Consorzio potrà predisporre, in accordo con le Amministrazioni Competenti, aree a destinazione specifica, previo un adeguato studio di impatto ambientale.

In conclusione, le attività e destinazioni previste nel Centro Commerciale, risultano compatibili con la zonizzazione urbanistica dell'area, a sensi delle Norme Tecniche del P.R.G. del C.ASI relativo all'agglomerato industriale di Potenza.

P.R.G. del C.ASI - conformità urbanistica - conclusioni

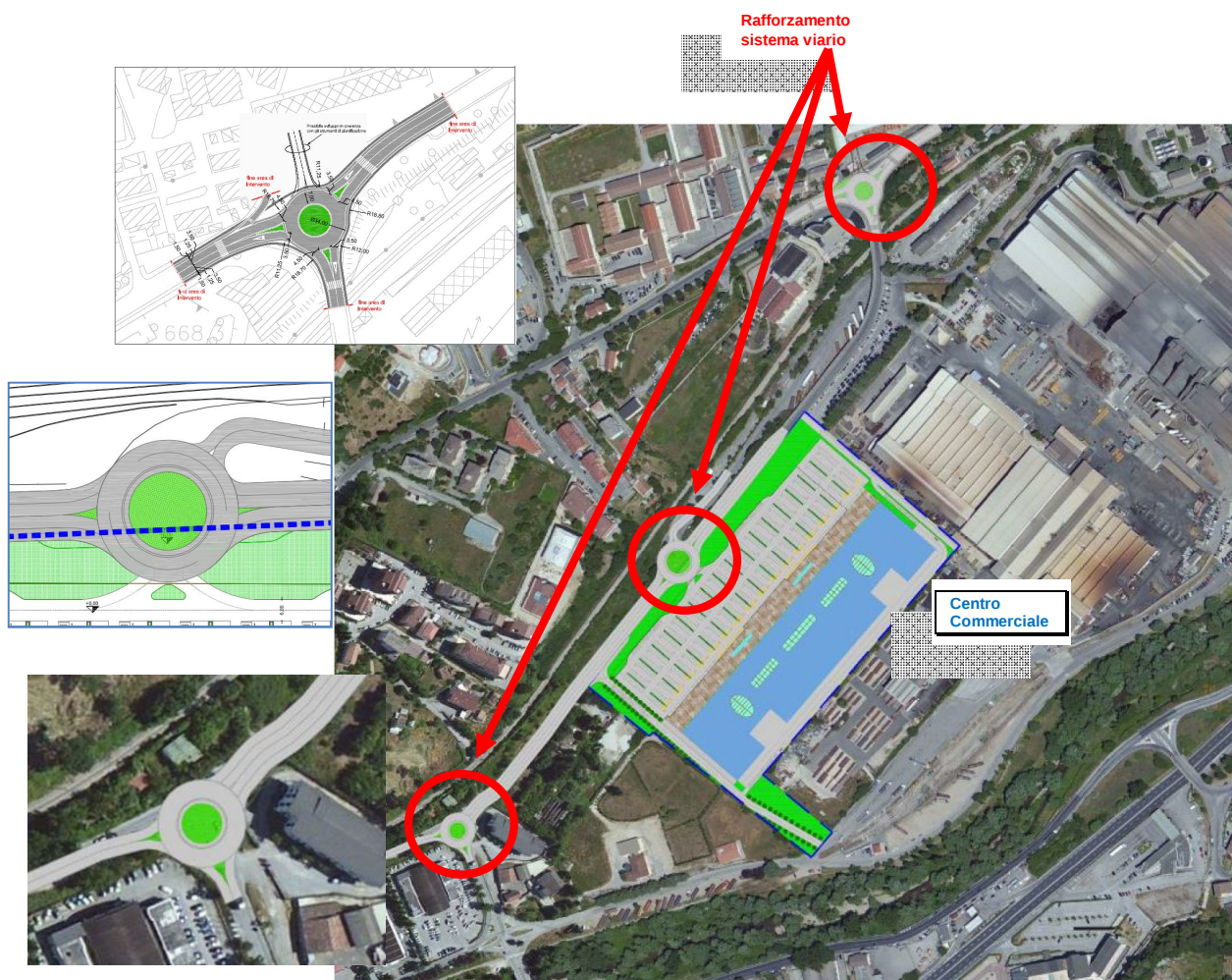
L'analisi delle strumentazioni vigenti nell'area d'ambito progettuale, consente di affermare, in conclusione, che **l'intervento progettuale**, nella sua totale estensione, **è compatibile con gli strumenti vigenti per la pianificazione delle aree interessate**. Nel seguito della presente relazione si verificherà, inoltre, la compatibilità con le norme urbanistiche di dettaglio quali altezza massima, massima superficie coperta ecc...., per il solo ambito progettuale di Centro Commerciale.

Infine, si rileva l'inapplicabilità delle misure di salvaguardia di cui all'art.44 della L.R. 23/1999 (Legge Urbanistica Regionale) previste nel caso di mancata approvazione dei Regolamenti Urbanistici, come nel caso dell'area industriale di Potenza, in quanto l'articolo di legge in parola fa esclusivo riferimento alla pianificazione Comunale, pertanto non trova applicazione nelle aree per le quali la pianificazione del territorio è di competenza di altri enti, in particolare, nel caso specifico, del C.ASI.

IL RAFFORZAMENTO DEL SISTEMA VIARIO

Gli interventi previsti per il rafforzamento del sistema viario sono esaminati nel dettaglio nella relazione d'ambito progettuale.

Gli interventi consistono essenzialmente nella realizzazione della rotatoria all'incrocio tra Viale del Basento e Via Appia, e di una rotatoria a ridosso dell'ingresso principale del centro commerciale e corrispondente anche con la strada di accesso all'area ITALTRACTOR, come illustrata nella seguente rappresentazione grafica.



per quanto riguarda la rotatoria prevista all'intersezione di viale del Basento e via Appia, essa è esattamente quella prevista dal Piano Urbano della Mobilità recepito all'interno del R.U. della Città di Potenza, per cui l'intervento previsto è compatibile e conforme alla strumentazione urbanistica vigente, mentre per quanto riguarda la rotatoria prevista all'altezza della strada di ingresso allo stabilimento ITALTRACTOR e quella di intersezione viale del Basento e via dell'elettronica, entrambe sono frutto di un'attenta analisi dei flussi di traffico indotti dal nuovo insediamento commerciale, come meglio illustrato nella RELAZIONE DI IMPATTO sulla viabilità allegata alla presente istanza.

L'intervento sarà a carico del proponente secondo modalità e termini vigenti per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria connesse all'attuazione di interventi urbanistici.

AMBITO DI INTERVENTO - IL CENTRO COMMERCIALE

Le aree oggetto d'intervento

Formano oggetto dell'Ambito di intervento 1 - Centro Commerciale le aree di mq. 60.996 identificate catastalmente al N.C.E.U. di Potenza al FOGLIO N.51:

Foglio	Particella	Superficie	
51	1928	14.524	
51	453	204	
51	454	36	
51	455	392	
51	1929	8.485	
51	1585	382	
51	456	220	
51	1586	6	
51	1930	3.710	
51	1587	534	
51	459	3.915	
51	460	1.072	
51	1591	11	
51	1590	24	
51	1589	46	
51	2122	18.245	
51	754	3.590	
51	753	324	
51	607	736	Parte
51	1592	39	
51	474	14.080	Parte

LEGENDA	
	PERIMETRO CENTRO COMMERCIALE
	C.A.O. - ZONA I/2 di PRG ASI OGGETTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE MQ. 54.432
	AREA DI RISPETTO, VERDE PUBBLICO ATTREZZATO O SERVIZI COLLETTIVI - PRG ASI - MQ. 4.871
	AREA PER VIABILITA' da PRG ASI - OGGETTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE MQ. 1.693
	C.A.O. - ZONA I/2 di PRG ASI NON OGGETTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE MQ. 21.612
	AREA PER VIABILITA' da PRG ASI - NON OGGETTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE MQ. 416



Stralcio planimetria catastale FOGLIO N.51

Lo stato attuale delle aree di intervento

L'ambito interessato dal Centro Commerciale è localizzato in comune di Potenza tra la Strada del Basento, nel tratto posto in corrispondenza dell'incrocio con la via Idraulica, e la via della Siderurgica ed il fiume Basento, e precisamente nella zona industriale ASI quasi all'intersezione con la via Appia.

Dal punto di vista della situazione di fatto, l'area, posta in fregio alla Strada del Basento, è caratterizzata dalla presenza di un complesso industriale e relative aree pertinenziali, già adibito a sede delle Industrie del Basento ora non più utilizzato;

L'area è servita dai principali sottoservizi ed in particolare:

- Acquedotto comunale;
- Rete elettrica Enel;
- Rete telefonica Telecom;
- Rete fognaria;
- Rete gas metano.

Funzioni ed attività previste nel Centro Commerciale

Il compendio immobiliare che verrà realizzato su tali aree è costituito da un insieme organico di opere volte alla realizzazione di un Centro Commerciale composto da:

1. un edificio principale nel quale troveranno ubicazione:
 - Grandi Strutture di vendita – Medie strutture di vendita e negozi di vicinato in forma di centro commerciale;
 - attività artigianali di servizio
 - un centro di attività ricreative per la famiglia (Family entertainment)
 - una palestra (attività sportive)
 - attività per la salute della persona (Studi Professionali)
 - attività di ristorazione-somministrazione;
2. un'area destinata ad ospitare attività espositive di livello sovra comunale;
3. un parcheggio posto al servizio delle attività di cui ai punti precedenti organizzato su due livelli
4. aree esterne sistemate a verde, viabilità interna e aree di carico e scarico merci unitamente alla relativa viabilità di distribuzione dei mezzi.

Completano l'intervento gli innesti della viabilità interna sulla viabilità ordinaria esterna al compendio di intervento (Strada del Basento e Via della Siderurgica).

Nel dettaglio gli interventi previsti vengono ora descritti suddivisi per aree funzionali:

Edificio principale

Il nuovo edificio, di articolata forma rettangolare, si sviluppa su una superficie coperta (SC) di mq. 17.981,00 circa ed una SUL di mq. 49.507,00 su tre livelli.

E' ubicato, all'interno del lotto interessato, con due lati posizionati sui confini sud est e nord est, distaccato da questi ultimi per consentire la realizzazione delle viabilità di distribuzione interna e di arroccamento alle aree di carico e scarico.

Gli altri due lati dell'edificio affacciano rispettivamente verso il parcheggio in progetto posto tra l'edificio stesso e la Strada del Basento (a nord ovest) e verso una strada di distribuzione interna che collega la Strada del Basento alla Via della Siderurgica oltre a disimpegnare l'accesso e l'uscita dal livello interrato del parcheggio.

Come detto l'edificio si articola su tre livelli fuori terra oltre ad alcuni volumi posti al piano interrato:

- un piano terra, posto a quota + 652,00 s.l.m., di mq. 17.981,00 circa di SUL dove trovano ubicazione un primo livello del centro commerciale, con le rispettive attività annesse;
- un piano primo di mq. 15.763,00 circa di SUL posto a quota + 657,50 s.l.m., dove trova ubicazione il secondo livello del centro commerciale, con le rispettive attività annesse;
- un piano secondo di mq. 15.763,00 circa di SUL posto a quota + 663,00 s.l.m., dove trova ubicazione il terzo livello del centro commerciale, con le rispettive attività annesse;
 - un piano seminterrato di mq. 6.150,00 di SUL, posto a quota + 647,00 s.l.m., dove trovano ubicazione il centro di attività ricreative per la famiglia (Family entertainment), la palestra (attività sportive), le attività per la salute della persona (Studi Professionali);
- e l'area di respiro sovracomunale.

Il piano finito della copertura dei volumi posti al secondo piano si trova, nel punto più basso per la creazione delle pendenze volte allo smaltimento delle acque meteoriche, a quota + 668,50 s.l.m.; trovano ubicazione a questo livello di copertura le cinque cupole destinate a garantire illuminazione zenitale al Mall del Centro Commerciale.

Al piano interrato (a quota + 647 s.l.m.) si sviluppano, inoltre, il livello inferiore del parcheggio, in parte sottostante all'edificio e per la residua parte sottostante il parcheggio posto a quota complanare al piano rialzato dell'edifici.

Piano Interrato (Livello - 5,00 = + 647,00 slm)

Trovano ubicazione al piano interrato, oltre al parcheggio coperto ed alle rampe mobili di collegamento con il piano terra che verranno descritte in seguito:

Area espositiva di livello sovracomunale

In corrispondenza dell'angolo est del livello interrato verrà realizzata un'area che sarà destinata ad ospitare attività espositive di livello sovra comunale.

Tale area, il cui lato posto ad est si affaccia direttamente all'esterno in corrispondenza della viabilità di collegamento tra la Strada del Basento e la via della Siderurgica, sarà facilmente raggiungibile dal parcheggio posto al piano interrato mediante un sistema di camminamenti opportunamente pavimentati in granito gres con finitura del tipo pietra naturale.

Il pavimento sarà in calcestruzzo con finitura al quarzo elicotterato colorato color tabacco.

Sarà attrezzata in maniera tale da poter garantire agli stand temporanei un comodo e sicuro allacciamento alla rete elettrica, punti di allaccio alla rete di acqua potabile, illuminazione artificiale.

I servizi generali ed igienici saranno garantiti nell'ambito del sovrastante centro commerciale

Area attività ricreative, sportive e per la salute

Il piano seminterrato ospiterà, inoltre, le seguenti attività di servizio al centro commerciale:

- una struttura di Family entertainment (attività ricreative);
- una palestra (attività sportive);
- una area per attività per la salute della persona (Studi Professionali)

Tutte le unità di cui sopra saranno progettate nel rispetto delle vigenti normative di settore.

I serramenti esterni saranno di tipo continuo autoportante in profilati d'alluminio preverniciato a taglio termico.

Vetrate temperate esterne sp. 6/8 mm, camere d'aria sp. 12 mm, vetro mm 4+4.1 tipo Visarm.

Le murature di divisione tra le diverse unità immobiliari saranno realizzate a tutta altezza in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso (prismi di cemento) del tipo Rei 120', finite con intonaco completo al civile e tinteggiate o rivestite secondo il progetto dei singoli operatori.

Verranno realizzati, per ogni unità immobiliare, i servizi igienici per il pubblico e per il personale nel rispetto delle normative specifiche.

I servizi igienici avranno le seguenti principali caratteristiche.

Le murature perimetrali e di divisione interna saranno in tavolati di laterizio dello spessore di cm.12; tutte saranno complete di intonaco rustico per sotto rivestimento nelle parti da piastrellare e di intonaco completo al civile nelle parti non piastrellate.

I pavimenti saranno in gres fine porcellanato con zoccolino del tipo a sguscia in gres porcellanato di altezza cm.10.

Le pareti saranno rivestite con piastrelle in ceramica monocottura .

Le porte interne saranno in alluminio preverniciato, con rivestimento completo degli stipiti e con ante tamburate cieche in bilaminato plastico, complete di tutti gli accessori necessari.

Il controsoffitto di tutti i locali dei servizi igienici sarà in pannelli di gesso alleggerito in appoggio su struttura metallica del tipo a vista.

Tutte le pareti non piastrellate saranno tinteggiate con smalto oleosintetico protettivo fino all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento e con idropittura per la residua porzione.

Sanitari completi di rubinetterie ed accessori a norma di legge.

Pavimenti, suddivisioni interne, serramenti interni, finiture interne, illuminazione, impianti ed arredi saranno realizzati secondo il progetto ed il format dei singoli operatori che gestiranno le diverse attività.

Piano Terra (Livello 0,00 = + 652,00 slm)

Il piano terra, posto a quota + 652,00 s.l.m., coincide con la superficie coperta dell'edificio e sarà composto da:

- primo livello del centro commerciale;
- una grande struttura non alimentare, ubicata nella parte centrale dell'edificio;

Il Centro commerciale e le attività artigianali di servizio

La suddivisione degli spazi interni si sviluppa attorno alla galleria centrale (Mall), a cui si accede dal parcheggio al piano rialzato mediante due ingressi posti sul fronte principale nelle vicinanze degli sbarchi dei sistemi di risalita del parcheggio parzialmente interrato.

Mall

Il Mall si sviluppa in modo pressoché simmetrico rispetto all'asse centrale dell'edificio. Vi si accede da due ingressi dotati di bussole vetrate munite di porte automatiche divise per direzione del flusso (ingresso ed uscita) che, tramite due corti corridoi di raccordo sfociano in due piazze di forma ellissoidale e di uguale dimensione e orientamento rispetto alla galleria; tali piazze saranno tra di loro collegate da una galleria parallela alle basi maggiori del rettangolo formato dall'edificio.

Gli ingressi avranno serramenti di tipo continuo autoportante in profilati d'alluminio preverniciato a taglio termico.

Vetrate temperate esterne sp. 6/8 mm, camere d'aria sp. 12 mm, vetro mm 4+4.1 tipo Visarm.

Porte scorrevoli con meccanismo di apertura automatica dotate anche di apertura antipanico a spinta.

In corrispondenza di ciascun ingresso saranno forniti e posati zerbini di tipo tecnico in alluminio e gomma.

Al Mall sarà assicurata un'illuminazione zenitale mediante un sistema di cupole e lucernai posizionati in corrispondenza delle due piazze e della galleria centrale, integrate da illuminazione artificiale.

I fronti dei negozi e dell'ipermercato saranno raccordati con i fori nei solai del livello superiore (in seguito meglio descritti) mediante un articolato sistema di controsoffitti di diversi materiali e forme da realizzare secondo lo specifico progetto esecutivo finale.

Nei vani creati dall'andamento del controsoffitto troveranno ubicazione le linee di distribuzione degli impianti sia al servizio del Mall che delle singole unità immobiliari, secondo lo specifico progetto impiantistico; anche l'illuminazione artificiale del Mall sarà integrata al sistema dei controsoffitti secondo lo specifico progetto impiantistico.

Il pavimento del Mall sarà realizzato, secondo il disegno esecutivo finale, in Marmo Botticino Semiclassico, Verde Guatemala e Rosso Verona levigato e lucidato.

Le pareti ed il controsoffitto del Mall, ove non costituiti da materiali già prefiniti, saranno tinteggiati con idropittura acrilica lavabile di colore chiaro.

Il limite Mall – Negozi sarà costituito da montanti tubolari in acciaio a tutt'altezza, ancorati a terra ed alle strutture di copertura con passo secondo progetto, collegati tra loro da traversi strutturali orizzontali posti al filo superiore dei vani di ingresso e delle vetrine, idonei per l'ancoraggio di serramenti e/o di serrande avvolgibili.

Il rivestimento di eventuali pilastri sul limite del Mall e delle teste muro dei tramezzi di divisione tra le varie unità immobiliari sarà realizzato secondo progetto esecutivo finale con doppie lastre di cartongesso e/o con materiali in armonia con il resto del Mall.

I vani di alloggiamento dei naspi antincendio, degli idranti e degli estintori, nelle quantità e posizioni che deriveranno dal progetto di Prevenzione Incendi approvato dal Competente Comando Provinciale VV.F., saranno muniti di chiusura in vetro antisfondamento serigrafato.

Ipermercato, Medie superfici, negozi ed attività artigianali di servizio

Tutto attorno al Mall si sviluppano le unità immobiliari in cui sarà suddiviso il piano rialzato, ovvero:

- un ipermercato di mq. circa 5.865 di SUL dei quali mq. 4.500 di superficie di vendita mentre le residue superfici saranno destinate a riserve, magazzini, corridoi/vie di fuga. L'ipermercato sarà ubicato in posizione baricentrica rispetto al mall sul quale affaccia con la sala vendita per un fronte di circa ml. 130,00 e dal quale si sviluppa in direzione sud-est.

- n. 35 unità immobiliari suddivise tra medie superfici non alimentari, negozi di vicinato, attività artigianali di servizio ed attività di ristorazione somministrazione tutte con affaccio diretto sul Mall (galleria e piazze).

La suddivisione tra le diverse unità immobiliari e tra queste e le parti comuni sarà realizzata alternativamente mediante pareti in cartongesso e/o murature in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso (prismi di cemento) opportunamente intonacate; saranno garantite le classi REI di cui alla pratica di prevenzione incendi che verrà approvata dal competente comando provinciale VV.F.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di servizi igienici per i dipendenti adeguatamente dimensionati.

I servizi igienici avranno le seguenti principali caratteristiche.

Le murature perimetrali e di divisione interna saranno in tavolati di laterizio dello spessore di cm.12; tutte saranno complete di intonaco rustico per sotto rivestimento nelle parti da piastrellare e di intonaco completo al civile nelle parti non piastrellate.

I pavimenti saranno in gres fine porcellanato con zoccolino del tipo a sguscia in gres porcellanato di altezza cm.10.

Le pareti saranno rivestite con piastrelle in ceramica monocottura .

Le porte interne saranno in alluminio preverniciato, con rivestimento completo degli stipiti e con ante tamburate cieche in bilaminato plastico, complete di tutti gli accessori necessari.

Il controsoffitto di tutti i locali dei servizi igienici sarà in pannelli di gesso alleggerito in appoggio su struttura metallica del tipo a vista.

Tutte le pareti non piastrellate saranno tinteggiate con smalto oleosintetico protettivo fino all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento e con idropittura per la residua porzione.

Sanitari completi rubinetterie ed accessori a norma di legge.

Pavimenti, suddivisioni interne, vetrine, finiture interne, illuminazione, impianti ed arredi saranno realizzati dai singoli operatori secondo i rispettivi format commerciali.

Corridoi, Disimpegni, Vie di fuga.

Affacciano infine sul Mall due corridoi per disimpegni e vie di fuga.

I corridoi/disimpegni saranno affacciati direttamente sulle due piazze e, oltre ad assolvere la funzione di via di fuga, servono anche quale disimpegno ai servizi igienici per il pubblico.

Saranno divisi dal Mall da porte Rei 120' arretrate rispetto al limite della piazza, e dall'esterno dell'edificio mediante porte U.S. vetrate.

I pavimenti di tali corridoi/disimpegni saranno in Marmo Botticino Semiclassico levigato e lucidato.

Le murature di divisione con i confinanti negozi, servizi igienici e locali accessori saranno realizzate a tutta altezza in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso (prismi di cemento) del tipo Rei 120', finite con intonaco completo al civile e tinteggiatura con smalto oleosintetico protettivo fino all'altezza di 2 ml e con idropittura da 2 ml fino a 10 cm oltre il controsoffitto di colore chiaro.

Il controsoffitto sarà in pannelli di gesso alleggerito finitura liscia in appoggio su struttura metallica del tipo a vista.

Servizi Igienici per il pubblico

In corrispondenza dei disimpegni di cui al punto precedente saranno ubicati i blocchi di servizi igienici per il pubblico suddivisi in servizi per uomini, donne e bambini.

Le murature perimetrali di tali blocchi servizi saranno in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso (prismi di cemento) del tipo Rei 120', con controparte in tavolati spessore cm.12 ove necessario per alloggiare scarichi ed impianti di adduzione acqua ed elettrico, mentre le murature di divisione interna saranno in tavolati di laterizio dello spessore di cm.12; tutte saranno complete di intonaco rustico per sotto rivestimento nelle parti da piastrellare e di intonaco completo al civile nelle parti non piastrellate.

I pavimenti saranno in gres fine porcellanato con zoccolino del tipo a sguscia in gres porcellanato di altezza cm.10.

Le pareti saranno rivestite con piastrelle in ceramica monocottura .

Le porte interne saranno in alluminio preverniciato, con rivestimento completo degli stipiti e con ante tamburate cieche in bilaminato plastico, complete di tutti gli accessori necessari.

Il controsoffitto di tutti i locali dei servizi igienici sarà in pannelli di gesso alleggerito in appoggio su struttura metallica del tipo a vista.

Tutte le pareti non piastrellate saranno tinteggiate con smalto oleosintetico protettivo fino all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento e con idropittura per la residua porzione.

I servizi saranno dotati di lavabi con rubinetteria monoforo con comando a fotocellula, specchi per lavabi dell'altezza di cm. 110, vasi sospesi con scarico comandato da pedale, orinatoi pensili con grigliato in acciaio inox a filo pavimento ed apparecchi sanitari per i bagni disabili con relativi accessori a norma di legge.

I bagni per bambini saranno dotati di sanitari ed accessori di dimensioni adeguate e posti ad altezze idonee; i pavimenti e rivestimenti saranno del medesimo tipo di quelli degli altri servizi igienici ma di colori diversi a formare motivi di decoro.

Piano Primo (Livello + 5,50 = + 657,50 slm)

Il piano primo, posto a quota + 657,50 s.l.m. sarà composto da:

➤ secondo livello del centro commerciale;

La suddivisione degli spazi interni si sviluppa attorno alla galleria centrale (Mall), a cui si accede dal livello sottostante mediante una rampa mobile posta nel corridoio centrale del Mall ed attraverso un adeguato numero di corpi scala ed ascensori la cui esatta posizione e dimensione sarà definita in sede di progetto definitivo.

Mall

Il Mall si sviluppa in modo pressoché analogo a quello del sottostante piano terra e quindi con andamento simmetrico ellissoidale rispetto all'asse centrale dell'edificio.

In corrispondenza del centro della galleria si diparte, a questo livello, un ulteriore braccio della stessa con andamento perpendicolare alla galleria principale sino a sfociare in una piazza circolare posta sul lato sud-est sulla quale affacciano ulteriori negozi e medie superfici.

I solai delle due piazze ellissoidali e della galleria principale presentano, in corrispondenza delle sovrastanti cupole, dei fori sul livello inferiore che consentono l'illuminazione zenitale dello stesso.

In uno di questi fori si sviluppa la scala mobile che mette in collegamento i due livelli del centro commerciale.

Anche a questo livello al Mall sarà assicurata un'illuminazione zenitale mediante lo stesso sistema di cupole e lucernai posizionati in corrispondenza delle due piazze e della galleria centrale, a cui si aggiunge la cupola posta in corrispondenza della piazza circolare.

L'illuminazione del Mall verrà, anche a questo livello, integrata da adeguato impianto di illuminazione artificiale.

I fronti dei negozi saranno raccordati con i lucernai e le cupole mediante un articolato sistema di controsoffitti di diversi materiali e forme da realizzare secondo lo specifico progetto esecutivo finale.

Nei vani creati dall'andamento del controsoffitto troveranno ubicazione le linee di distribuzione degli impianti sia al servizio del Mall che delle singole unità immobiliari, secondo lo specifico progetto impiantistico; anche l'illuminazione artificiale del Mall sarà integrata al sistema dei controsoffitti secondo lo specifico progetto impiantistico.

Il pavimento del Mall sarà realizzato, secondo il disegno esecutivo finale, in Marmo Botticino Semiclassico, Verde Guatemala e Rosso Verona levigato e lucidato.

Le pareti ed il controsoffitto del Mall, ove non costituiti da materiali già prefiniti, saranno tinteggiati con idropittura acrilica lavabile di colore chiaro.

Il limite Mall – Negozi sarà costituito da montanti tubolari in acciaio a tutt'altezza, ancorati a terra ed alle strutture di copertura con passo secondo progetto, collegati tra loro da traversi strutturali orizzontali posti al filo superiore dei vani di ingresso e delle vetrine, idonei per l'ancoraggio di serramenti e/o di serrande avvolgibili.

Il rivestimento di eventuali pilastri sul limite del Mall e delle teste muro dei tramezzi di divisione tra le varie unità immobiliari sarà realizzato secondo progetto esecutivo finale con doppie lastre di cartongesso e/o con materiali in armonia con il resto del Mall.

I vani di alloggiamento dei naspi antincendio, degli idranti e degli estintori, nelle quantità e posizioni che deriveranno dal progetto di Prevenzione Incendi approvato dal Competente Comando Provinciale VV.F., saranno muniti di chiusura in vetro antisfondamento serigrafato.

Medie superfici, negozi di vicinato

Tutto attorno al Mall si sviluppano le unità immobiliari in cui sarà suddiviso il piano primo, ovvero:

- n. 65 unità immobiliari suddivise tra medie superfici non alimentari, negozi di vicinato, tutte con affaccio diretto sul Mall (galleria e piazze).

La suddivisione tra le diverse unità immobiliari e tra queste e le parti comuni sarà realizzata alternativamente mediante pareti in cartongesso e/o murature in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso (prismi di cemento) opportunamente intonacate; saranno garantite le classi REI di cui alla pratica di prevenzione incendi che verrà approvata dal competente comando provinciale VV.F.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di servizi igienici per i dipendenti adeguatamente dimensionati.

I servizi igienici avranno le seguenti principali caratteristiche.

Le murature perimetrali e di divisione interna saranno in tavolati di laterizio dello spessore di cm.12; tutte saranno complete di intonaco rustico per sotto rivestimento nelle parti da piastrellare e di intonaco completo al civile nelle parti non piastrellate.

I pavimenti saranno in gres fine porcellanato con zoccolino del tipo a sguscia in gres porcellanato di altezza cm.10.

Le pareti saranno rivestite con piastrelle in ceramica monocottura .

Le porte interne saranno in alluminio preverniciato, con rivestimento completo degli stipiti e con ante tamburate cieche in bilaminato plastico, complete di tutti gli accessori necessari.

Il controsoffitto di tutti i locali dei servizi igienici sarà in pannelli di gesso alleggerito in appoggio su struttura metallica del tipo a vista.

Tutte le pareti non piastrellate saranno tinteggiate con smalto oleosintetico protettivo fino all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento e con idropittura per la residua porzione.

Sanitari completi rubinetterie ed accessori a norma di legge.

Pavimenti, suddivisioni interne, vetrine, finiture interne, illuminazione, impianti ed arredi saranno realizzati dai singoli operatori secondo i rispettivi format commerciali.

Corridoi, Disimpegni, Vie di fuga.

Affacciano infine sul Mall i corridoi per disimpegni e vie di fuga.

I corridoi/disimpegni saranno affacciati direttamente sulle tre piazze e due di essi, oltre ad assolvere la funzione di via di fuga, servono anche quale disimpegno ai servizi igienici per il pubblico.

Saranno divisi dal Mall da porte Rei 120' arretrate rispetto al limite della piazza, e dall'esterno dell'edificio mediante porte U.S. vetrate.

I pavimenti di tali corridoi/disimpegni saranno in Marmo Botticino Semiclassico levigato e lucidato.

Le murature di divisione con i confinanti negozi, servizi igienici e locali accessori saranno realizzate a tutta altezza in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso (prismi di cemento) del tipo Rei 120', finite con intonaco completo al civile e tinteggiatura con smalto oleosintetico protettivo fino all'altezza di 2 ml e con idropittura da 2 ml fino a 10 cm oltre il controsoffitto di colore chiaro.

Il controsoffitto sarà in pannelli di gesso alleggerito finitura liscia in appoggio su struttura metallica del tipo a vista.

I corridoi posti in corrispondenza delle piazze ellissoidali affacciano all'esterno su di un ballatoio di disbrigo delle operazioni di carico e scarico delle merci provenienti tramite due blocchi di montacarichi dall'area a tale scopo dedicata al piano terra ed in seguito meglio descritta.

Servizi Igienici per il pubblico

In corrispondenza dei due disimpegni di cui al punto precedente saranno ubicati 2 blocchi di servizi igienici per il pubblico suddivisi in servizi per uomini, donne e bambini.

Le murature perimetrali di tali blocchi servizi saranno in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso (prismi di cemento) del tipo Rei 120', con controparte in tavolati spessore cm.12 ove necessario per alloggiare scarichi ed impianti di adduzione acqua ed elettrico, mentre le murature di divisione interna saranno in tavolati di laterizio dello spessore di cm.12; tutte saranno complete di intonaco rustico per sotto rivestimento nelle parti da piastrellare e di intonaco completo al civile nelle parti non piastrellate.

I pavimenti saranno in gres fine porcellanato con zoccolino del tipo a sguscia in gres porcellanato di altezza cm.10.

Le pareti saranno rivestite con piastrelle in ceramica monocottura .

Le porte interne saranno in alluminio preverniciato, con rivestimento completo degli stipiti e con ante tamburate cieche in bilaminato plastico, complete di tutti gli accessori necessari.

Il controsoffitto di tutti i locali dei servizi igienici sarà in pannelli di gesso alleggerito in appoggio su struttura metallica del tipo a vista.

Tutte le pareti non piastrellate saranno tinteggiate con smalto oleosintetico protettivo fino all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento e con idropittura per la residua porzione.

I servizi saranno dotati di lavabi con rubinetteria monoforo con comando a fotocellula, specchi per lavabi dell'altezza di cm. 110, vasi sospesi con scarico comandato da pedale, orinatoi pensili con grigliato in acciaio inox a filo pavimento ed apparecchi sanitari per i bagni disabili con relativi accessori a norma di legge.

I bagni per bambini saranno dotati di sanitari ed accessori di dimensioni adeguate e posti ad altezze idonee; i pavimenti e rivestimenti saranno del medesimo tipo di quelli degli altri servizi igienici ma di colori diversi a formare motivi di decoro.

Piano Secondo (Livello + 11,00 = + 663,00 slm)

Il piano secondo, posto a quota + 663,00 s.l.m. sarà composto da:

- terzo livello del centro commerciale;

La suddivisione degli spazi interni si sviluppa attorno alla galleria centrale (Mall), a cui si accede dal livello sottostante mediante una rampa mobile posta nel corridoio centrale del Mall ed attraverso un adeguato numero di corpi scala ed ascensori la cui esatta posizione e dimensione sarà definita in sede di progetto definitivo.

Mall

Il Mall si sviluppa in modo pressoché analogo a quello del sottostante piano terra e quindi con andamento simmetrico ellissoidale rispetto all'asse centrale dell'edificio.

In corrispondenza del centro della galleria si diparte, a questo livello, un ulteriore braccio della stessa con andamento perpendicolare alla galleria principale sino a sfociare in una piazza circolare posta sul lato sud-est sulla quale affacciano ulteriori negozi e medie superfici.

I solai delle due piazze ellissoidali e della galleria principale presentano, in corrispondenza delle sovrastanti cupole, dei fori sul livello inferiore che consentono l'illuminazione zenitale dello stesso.

In uno di questi fori si sviluppa la scala mobile che mette in collegamento i due livelli del centro commerciale.

Anche a questo livello al Mall sarà assicurata un'illuminazione zenitale mediante lo stesso sistema di cupole e lucernai posizionati in corrispondenza delle due piazze e della galleria centrale, a cui si aggiunge la cupola posta in corrispondenza della piazza circolare.

L'illuminazione del Mall verrà, anche a questo livello, integrata da adeguato impianto di illuminazione artificiale.

I fronti dei negozi saranno raccordati con i lucernai e le cupole mediante un articolato sistema di controsoffitti di diversi materiali e forme da realizzare secondo lo specifico progetto esecutivo finale.

Nei vani creati dall'andamento del controsoffitto troveranno ubicazione le linee di distribuzione degli impianti sia al servizio del Mall che delle singole unità immobiliari, secondo lo specifico progetto impiantistico; anche l'illuminazione artificiale del Mall sarà integrata al sistema dei controsoffitti secondo lo specifico progetto impiantistico.

Il pavimento del Mall sarà realizzato, secondo il disegno esecutivo finale, in Marmo Botticino Semiclassico, Verde Guatemala e Rosso Verona levigato e lucidato.

Le pareti ed il controsoffitto del Mall, ove non costituiti da materiali già prefiniti, saranno tinteggiati con idropittura acrilica lavabile di colore chiaro.

Il limite Mall – Negozi sarà costituito da montanti tubolari in acciaio a tutt'altezza, ancorati a terra ed alle strutture di copertura con passo secondo progetto, collegati tra loro da traversi strutturali orizzontali posti al filo superiore dei vani di ingresso e delle vetrine, idonei per l'ancoraggio di serramenti e/o di serrande avvolgibili.

Il rivestimento di eventuali pilastri sul limite del Mall e delle teste muro dei tramezzi di divisione tra le varie unità immobiliari sarà realizzato secondo progetto esecutivo finale con doppie lastre di cartongesso e/o con materiali in armonia con il resto del Mall.

I vani di alloggiamento dei naspi antincendio, degli idranti e degli estintori, nelle quantità e posizioni che deriveranno dal progetto di Prevenzione Incendi approvato dal Competente Comando Provinciale VV.F., saranno muniti di chiusura in vetro antisfondamento serigrafato.

Medie superfici, negozi di vicinato

Tutto attorno al Mall si sviluppano le unità immobiliari in cui sarà suddiviso il piano primo, ovvero:

- n. 65 unità immobiliari suddivise tra medie superfici non alimentari, negozi di vicinato, tutte con affaccio diretto sul Mall (galleria e piazze).

La suddivisione tra le diverse unità immobiliari e tra queste e le parti comuni sarà realizzata alternativamente mediante pareti in cartongesso e/o murature in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso (prismi di cemento) opportunamente intonacate; saranno garantite le classi REI di cui alla pratica di prevenzione incendi che verrà approvata dal competente comando provinciale VV.F.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di servizi igienici per i dipendenti adeguatamente dimensionati.

I servizi igienici avranno le seguenti principali caratteristiche.

Le murature perimetrali e di divisione interna saranno in tavolati di laterizio dello spessore di cm.12; tutte saranno complete di intonaco rustico per sotto rivestimento nelle parti da piastrellare e di intonaco completo al civile nelle parti non piastrellate.

I pavimenti saranno in gres fine porcellanato con zoccolino del tipo a sguiscia in gres porcellanato di altezza cm.10.

Le pareti saranno rivestite con piastrelle in ceramica monocottura.

Le porte interne saranno in alluminio preverniciato, con rivestimento completo degli stipiti e con ante tamburate cieche in bilaminato plastico, complete di tutti gli accessori necessari.

Il controsoffitto di tutti i locali dei servizi igienici sarà in pannelli di gesso alleggerito in appoggio su struttura metallica del tipo a vista.

Tutte le pareti non piastrellate saranno tinteggiate con smalto oleosintetico protettivo fino all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento e con idropittura per la residua porzione.

Sanitari completi rubinetterie ed accessori a norma di legge.

Pavimenti, suddivisioni interne, vetrine, finiture interne, illuminazione, impianti ed arredi saranno realizzati dai singoli operatori secondo i rispettivi format commerciali.

Corridoi, Disimpegni, Vie di fuga.

Affacciano infine sul Mall i corridoi per disimpegni e vie di fuga.

I corridoi/disimpegni saranno affacciati direttamente sulle tre piazze e due di essi, oltre ad assolvere la funzione di via di fuga, servono anche quale disimpegno ai servizi igienici per il pubblico.

Saranno divisi dal Mall da porte Rei 120' arretrate rispetto al limite della piazza, e dall'esterno dell'edificio mediante porte U.S. vetrate.

I pavimenti di tali corridoi/disimpegni saranno in Marmo Botticino Semiclassico levigato e lucidato.

Le murature di divisione con i confinanti negozi, servizi igienici e locali accessori saranno realizzate a tutta altezza in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso (prismi di cemento) del tipo Rei 120', finite con intonaco completo al civile e tinteggiatura con smalto oleosintetico protettivo fino all'altezza di 2 ml e con idropittura da 2 ml fino a 10 cm oltre il controsoffitto di colore chiaro.

Il controsoffitto sarà in pannelli di gesso alleggerito finitura liscia in appoggio su struttura metallica del tipo a vista.

I corridoi posti in corrispondenza delle piazze ellissoidali affacciano all'esterno su di un ballatoio di disbrigo delle operazioni di carico e scarico delle merci provenienti tramite due blocchi di montacarichi dall'area a tale scopo dedicata al piano terra ed in seguito meglio descritta.

Servizi Igienici per il pubblico

In corrispondenza dei due disimpegni di cui al punto precedente saranno ubicati 2 blocchi di servizi igienici per il pubblico suddivisi in servizi per uomini, donne e bambini.

Le murature perimetrali di tali blocchi servizi saranno in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso (prismi di cemento) del tipo Rei 120', con controparte in tavolati spessore cm.12 ove necessario per alloggiare scarichi ed impianti di adduzione acqua ed elettrico, mentre le murature di divisione interna saranno in tavolati di laterizio dello spessore di cm.12; tutte saranno complete di intonaco rustico per sotto rivestimento nelle parti da piastrellare e di intonaco completo al civile nelle parti non piastrellate.

I pavimenti saranno in gres fine porcellanato con zoccolino del tipo a sguscia in gres porcellanato di altezza cm.10.

Le pareti saranno rivestite con piastrelle in ceramica monocottura .

Le porte interne saranno in alluminio preverniciato, con rivestimento completo degli stipiti e con ante tamburate cieche in bilaminato plastico, complete di tutti gli accessori necessari.

Il controsoffitto di tutti i locali dei servizi igienici sarà in pannelli di gesso alleggerito in appoggio su struttura metallica del tipo a vista.

Tutte le pareti non piastrellate saranno tinteggiate con smalto oleosintetico protettivo fino all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento e con idropittura per la residua porzione.

I servizi saranno dotati di lavabi con rubinetteria monoforo con comando a fotocellula, specchi per lavabi dell'altezza di cm. 110, vasi sospesi con scarico comandato da pedale, orinatoi pensili con grigliato in acciaio inox a filo pavimento ed apparecchi sanitari per i bagni disabili con relativi accessori a norma di legge.

I bagni per bambini saranno dotati di sanitari ed accessori di dimensioni adeguate e posti ad altezze idonee; i pavimenti e rivestimenti saranno del medesimo tipo di quelli degli altri servizi igienici ma di colori diversi a formare motivi di decoro.

Piano copertura (Livello + 16,50 = + 668,50 slm)

Le strutture di copertura, posta a quota + 668,50 slm (tutte misurate all'estradosso del pacchetto finito di copertura ed impermeabilizzazione nel punto più basso rispetto alle pendenze che verranno definite in sede di progettazione esecutiva ai fini dello smaltimento delle acque meteoriche), verranno definite in sede di progettazione esecutiva e dovranno essere dimensionate in funzione del peso proprio, dei carichi previsti dal progetto degli impianti (anche carichi appesi), e dei carichi accidentali.

Saranno opportunamente coibentate ed impermeabilizzate, con sistemi che verranno definiti in sede esecutiva ma nel rispetto dei parametri igrometrici di cui alla vigente normativa sul risparmio energetico e sull'isolamento termico ed acustico degli edifici..

Verranno individuate opportune zone per il posizionamento delle macchine relative agli impianti di climatizzazione, che saranno predisposte con idonei basamenti in calcestruzzo opportunamente armato; tali zone dovranno risultare facilmente raggiungibili per le operazioni di manutenzione mediante camminamenti sopraelevati al fine di salvaguardare il manto di impermeabilizzazione.

I pluviali saranno sovradimensionati, al fine di garantire un sicuro smaltimento delle acque e saranno preferibilmente posizionati sul perimetro dell'edificio; saranno inoltre previsti, sulle velle di coronamento, dei troppo pieni in misura adeguata, al fine di consentire lo smaltimento delle acque meteoriche in caso di intasamento delle linee dei pluviali o di precipitazioni meteoriche straordinarie.

Nella soletta dei tegoli prefabbricati saranno ricavate le aperture per l'inserimento degli E.F.C. nelle quantità e posizioni che risulteranno dal progetto esecutivo e dalla pratica di

prevenzione incendi che verrà approvata dal competente Comando Provinciale dei VV.F., e tutte le forometrie necessarie al transito dei canali degli impianti così come risulteranno dal progetto esecutivo degli stessi.

Saranno altresì ricavate nella soletta dei tegoli prefabbricati le aperture per i camini di aerazione del parcheggio interrato; analoghe forometrie interesseranno anche il solaio posto tra il piano rialzato ed il piano interrato.

Tutte le forometrie, lucernai, EFC ecc.. saranno opportunamente raccordati con le impermeabilizzazioni della copertura al fine di eliminare i rischi di infiltrazione.

Verrà realizzata l'opportuna rete di protezione dalle scariche atmosferiche ove richiesta dalle vigenti normative.

Prospetti

Prospetto Nord Ovest

E' il fronte principale dell'edificio di altezza pari a ml. 16,50.

Si sviluppa simmetricamente, attorno ad una superficie centrale rivestita in pietra naturale a spacco.

A destra ed a sinistra di tale corpo centrale in pietra, raccordati da pannelli prefabbricati con finitura fondo-cassero colorati in pasta tipo cotto e con elementi decorativi (bugnato) realizzati mediante matrici, trovano ubicazione 2 volumi rivestiti in legno posti in corrispondenza degli ingressi al centro commerciale ove saranno inseriti i serramenti delle bussole d'ingresso; tali elementi saranno incorniciati da un portale in acciaio cor-ten.

Il prospetto principale prosegue su ambedue i lati con pannelli prefabbricati con finitura fondo-cassero colorati in pasta tipo cotto e con elementi decorativi (bugnato) realizzati mediante matrici, sino ad incontrare i prospetti lati sud-ovest e nord-est.

Nel prospetto saranno infine inseriti i serramenti U.S. relativi alla galleria, alle singole unità immobiliari ed alla multisala oltre che i serramenti delle attività poste al secondo piano.

Prospetto Nord Est

Si sviluppa con altezza ml. 16,50.

La finitura delle facciate sarà in pannelli prefabbricati con finitura fondo cassero colorati in pasta tipo cotto e con elementi decorativi (bugnato) realizzati mediante matrici.

Nel prospetto saranno inseriti i serramenti U.S. relativi alla multisala oltre che i serramenti delle attività poste al secondo piano.

Prospetto Sud Est

Si sviluppa con altezza pari a ml.16,50.

La finitura delle facciate sarà in parte in pannelli prefabbricati con finitura fondo cassero colorati in pasta tipo cotto e con elementi decorativi (bugnato) realizzati mediante matrici, in parte con finitura fondo cassero di colore grigio, in alcune zone trattati con elementi decorativi (graffiato) realizzati mediante matrici.

Nel prospetto saranno inseriti i serramenti U.S., carico/scarico oltre che i serramenti delle attività poste al secondo piano.

Prospetto Sud Ovest

Si sviluppa con altezza ml. 16,50.

La finitura delle facciate sarà in pannelli prefabbricati con finitura fondo cassero colorati in pasta tipo cotto e con elementi decorativi (bugnato) realizzati mediante matrici.

Nel prospetto saranno inseriti i serramenti U.S. relativi alla grande struttura di vendita non alimentare, oltre che i serramenti delle attività poste al secondo piano.

Parcheggi

Il sistema di parcheggi al servizio dell'edificio sopra descritto si sviluppa su due livelli per un totale di 1.898 posti auto.

Una porzione del parcheggio sarà ubicata al piano interrato (quota + 647,00 slm) per un numero di posti auto pari a circa 1.296 stalli, e si sviluppa sia sotto l'edificio che sotto il parcheggio posto al piano rialzato.

La residua porzione, per circa n. 602 posti auto, sarà ubicata al piano terra (quota + 652,00 slm) e quindi complanare al piano terra dell'edificio principale, al quale sarà collegata tramite una zona pedonale in corrispondenza delle bussole d'ingresso dell'edificio.

In corrispondenza di tale zona pedonale sarà previsto lo sbarco dei sistemi di risalita dal parcheggio interrato (rampe pedonali e mobili) che saranno ubicate in corrispondenza di due vuoti (interruzione del solaio) delimitati dalla parte centrale del prospetto principale, dalla corsia longitudinale posta sul lato sud – est del parcheggio al piano terra, e dalle zone pedonali di cui sopra.

Gli ingressi e le uscite dai parcheggi saranno garantiti da un sistema di rampe carrabili collegate alla viabilità interna o direttamente alla viabilità provinciale esterna.

Parcheggio Interrato

Il parcheggio al piano parzialmente interrato si sviluppa attorno ad una zona centrale pedonale, che coincide per parte della sua estensione con i vuoti nel solaio del piano rialzato sopra descritto, nella quale saranno ubicati i sistemi di risalita al piano rialzato.

Tali sistemi di risalita saranno composti da due blocchi, ognuno dotato di :

- due rampe mobili per esterni idonee al trasporto di persone munite di carrello, una per senso di marcia.

- una rampa pedonale in C.A. completa di pavimentazione in cls con finitura al quarzo e superficie dentellata antiscivolo a spina di pesce, parapetti a norma di legge, zone di sosta secondo le vigenti normative.

Ambedue sbarcano al piano rialzato in corrispondenza delle bussole d'ingresso all'edificio.

La zona pedonale centrale sarà in parte pavimentata con granito gres, ed in parte destinata ad aiuole così da creare un gradevole spazio di sosta e disimpegno.

L'altezza utile sottotrave sarà non inferiore a ml. 3,50.

Il pavimento sarà in cls con finitura al quarzo elicoterrato colorato color tabacco.

I marciapiedi e gli elementi spartitraffico saranno in cordoli prefabbricati in cls con riempimento in cls finitura al quarzo scopato.

Le aiuole saranno delimitate da cordoli in cls prefabbricati con riempimento con terra di coltivo e complete di semina del tappeto erboso, impianto di irrigazione e fornitura e posa delle essenze previste dal progetto del verde.

Le murature tagliafuoco, nelle posizioni e quantità che risulteranno dal progetto esecutivo e dal progetto di prevenzione incendi approvato dal competente Comando Provinciale VV.F. saranno realizzate in blocchi di cls vibrocompresso (prismi di cemento) di classe Rei non inferiore a 120' e comunque secondo le prescrizioni VV.F., finite con stilatura dei giunti a vista e tinteggiate.

Verranno inoltre posati, nelle quantità e posizioni che risulteranno dal progetto esecutivo e dal progetto di prevenzione incendi approvato dal competente Comando Provinciale VV.F., idonei portoni scorrevoli tagliafuoco della medesima classe Rei delle murature nelle quali saranno inseriti, in corrispondenza di tutte le corsie attraversate dalle compartimentazioni tagliafuoco.

Pareti, soffitti e pilastri saranno tinteggiati.

In particolare tutte le murature perimetrali, tagliafuoco ed i pilastri saranno tinteggiati con l'inserimento di fasce decorative, di diversi colori a seconda dei comparti in cui verrà suddiviso il parcheggio, al fine di agevolare il riconoscimento dei diversi settori da parte del pubblico dei consumatori.

Saranno inoltre forniti e posati elementi in forex (PVC semiespanso a cellule chiuse) atti alla numerazione (lettere e numeri) dei diversi settori in cui sarà suddiviso il parcheggio.

Inoltre verrà fornita e postata tutta la segnaletica verticale (elementi in forex e/o cassonetti luminosi) indicativa dei percorsi da e verso Ingressi e Uscite carrai e verso i sistemi di risalita pedonali.

Il parcheggio sarà inoltre completo di tutta la segnaletica stradale verticale ed orizzontale, di impianto elettrico, di illuminazione, di impianto antincendio (sprinkler, rilevatori fumo, rilevatori di gas di scarico, idranti, estintori, segnaletica), di estrazione dell'aria e di cavedi di aerazione, il tutto secondo il progetto esecutivo, il progetto degli impianti ed il progetto di prevenzione incendi.

Sarà inoltre realizzata un'adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche, per le porzioni a cielo libero, ed una rete di pozzetti a pavimento anche per le zone coperte, volta allo smaltimento delle acque di lavaggio del parcheggio, delle eventuali acque dell'impianto antincendio in caso di entrata in funzione dello stesso, così da eliminare i rischi di allagamento.

Sarà inoltre completo di sbarre di chiusura con apertura motorizzata a comando remoto in corrispondenza delle rampe e corsie di ingresso uscita così da poter essere messo in sicurezza nei periodi di chiusura del Centro Commerciale.

Le rampe di ingresso ed uscita saranno realizzate secondo il progetto esecutivo e saranno pavimentate in cls con finitura al quarzo e superficie dentellata antiscivolo a spina di pesce, munite di sistema antighiaccio e complete di parapetti in C.A. tinteggiato di altezza cm. 50 con ringhiera di acciaio zincato di altezza minima cm. 110 complessiva da pavimento finito.

Parcheggio esterno

Il parcheggio al piano terra si sviluppa a partire dal prospetto principale, per una larghezza coincidente con il fronte stesso, in direzione nord – ovest e fino alla Via del Basento.

Adiacente al fabbricato sarà prevista una zona pedonale, caratterizzata da due vuoti sul piano interrato ove sono ubicati i sistemi di risalita dal parcheggio interrato.

Tale zona sarà pavimentata con piastrelle di granito gres e sarà opportunamente impermeabilizzata.

Saranno previsti idonei parapetti a separazione dal vuoto di cui sopra dalla zona pedonale.

Il pavimento del parcheggio, da realizzare sul solaio tra piano interrato e terra opportunamente impermeabilizzato, sarà con pavimentazione industriale in cls al quarzo colorato opportunamente armato e con finitura antisdrucolo.

I marciapiede e gli elementi spartitraffico saranno in cordoli prefabbricati in cls con riempimento in cls finitura al quarzo scopato.

Le aiuole saranno delimitate da cordoli in cls prefabbricati con riempimento con terra di coltivo e complete di semina del tappeto erboso, impianto di irrigazione e fornitura e posa delle essenze come da progetto del verde.

Il parcheggio sarà completo di tutta la segnaletica verticale ed orizzontale (realizzata con vernice epossidica e con strisce di delimitazione dei posti auto come già descritto nel parcheggio interrato) secondo quanto previsto dal progetto esecutivo.

Il parcheggio sarà inoltre completo di impianto elettrico, di illuminazione e antincendio (idranti ed attacchi motopompa VV.F.), il tutto secondo il progetto esecutivo, il progetto degli impianti ed il progetto di prevenzione incendi.

Sarà inoltre realizzata un'adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche, idonea per tipologia di materiali e caratteristiche di posa al transito degli autoveicoli.

Le rampe di ingresso ed uscita saranno realizzate secondo il progetto esecutivo e saranno pavimentate in cls con finitura al quarzo e superficie dentellata antiscivolo a spina di pesce, munite di sistema antighiaccio e complete di parapetti in C.A. tinteggiato di altezza cm. 50 con ringhiera di acciaio zincato di altezza minima cm. 110 complessiva da pavimento.

Idonei parapetti saranno inoltre previsti in corrispondenza del perimetro del parcheggio, integrati con vasche a verde, ed in corrispondenza del vuoto sul piano interrato ubicato nella zona centrale del parcheggio, il tutto secondo il progetto esecutivo.

Carico e Scarico Merci – Viabilità dedicata ed aree di sosta

Nell'ambito del sistema viabilistico interno al comparto di intervento, particolare attenzione sarà stata posta alla gestione dei flussi di mezzi destinati alle operazioni di rifornimento delle attività presenti all'interno del Centro Commerciale.

I flussi fondamentali riguardano tre differenti tipologie di attività:

- L'ipermercato
- Le medie superfici
- I negozi di vicinato e le attività di servizio

Al fine di dividere tali flussi da quelli relativi al pubblico dei consumatori è stata prevista una viabilità dedicata a tali operazioni e idonee aree di sosta per il carico – scarico delle merci.

Sarà completa di tutta la segnaletica verticale ed orizzontale, quest'ultima realizzata con vernice epossidica, secondo quanto previsto dal progetto esecutivo.

Viabilità interna al comparto

Il progetto prevede, all'interno del comparto di intervento, la realizzazione di un sistema viabilistico di distribuzione raccordato con la viabilità pubblica esterna.

Si accederà al comparto secondo un sistema di raccordi stradali con la viabilità pubblica.

Più precisamente gli accessi previsti al comparto sono i seguenti:

- dalla Via del Basento per le provenienze da sud ovest mediante un innesto diretto, sia in ingresso che in uscita in sola mano destra, alla/dalla strada interna che corre, parzialmente in pendenza, lungo l'asse nord-ovest sud-est sino alla via della Siderurgica e che, a quota +647,00, consente l'accesso al parcheggio interrato.
- dalla via del Basento, sempre per le provenienze da sud ovest mediante una rotatoria di innesto, sia in ingresso che in uscita in sola mano destra, alla/dalla quota + 652,00 direttamente alla viabilità di disimpegno del parcheggio esterno.
- dalla via del Basento per le provenienze da nord-est, mediante un innesto in ingresso ed in uscita in mano destra sulla/dalla via Idraulica e da questa transitando sotto il viadotto del Viale del Basento, sino alla strada di progetto che verrà realizzata sul lato nord est dell'ambito di intervento a quota +647,00 ovvero alla quota del parcheggio interrato.
- dalla via della Siderurgica in mano sinistra alla/dalla strada interna che corre, parzialmente in pendenza, lungo l'asse nord-ovest sud-est sino alla via del Basento e che, a quota +647,00 consente l'accesso al parcheggio interrato.

Completano le aree esterne tra la viabilità appena descritta, i confini del comparto d'intervento e l'edificio, un sistema di aree sistemate a verde e piantumate secondo quanto sarà previsto dal progetto del verde.

Tutte le aree carrabili saranno delimitate da cordoli prefabbricati in calcestruzzo (o muretti in cls in caso di dislivelli) e pavimentate in asfalto, con uno strato di fondazione in conglomerato bituminoso tipo tout-venant bitumato, uno strato intermedio in conglomerato bituminoso (binder) ed uno strato di finitura in conglomerato bituminoso (tappettino).

Le pavimentazioni saranno realizzate su sottofondo idoneo a sopportare il transito di automezzi pesanti.

Gli elementi spartitraffico e gli eventuali marciapiede saranno in cordoli prefabbricati in cls con riempimento in cls finitura al quarzo scopato e finitura prevista dai relativi provvedimenti autorizzatori.

Le aiuole saranno delimitate da cordoli in cls prefabbricati o muretti in cls armato nel caso di dislivelli, con riempimento con terra di coltivo e complete di semina del tappeto erboso, impianto di irrigazione e fornitura e posa delle essenze come da progetto del verde.

Le strade e tutti gli svincoli saranno completi di tutta la segnaletica verticale ed orizzontale secondo quanto previsto dal progetto esecutivo, dai provvedimenti autorizzatori, dal Codice della strada e dalle prescrizioni degli Enti aventi titolo.

Le strade e tutti gli svincoli saranno completi di impianto di illuminazione stradale e antincendio

(idranti ed attacchi motopompa VV.F.), il tutto secondo quanto previsto dal progetto esecutivo, dai provvedimenti autorizzatori, dal Codice della strada e dalle prescrizioni degli Enti aventi titolo.

Sarà inoltre realizzata un'adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche, idonea per tipologia di materiali e caratteristiche di posa al transito degli autoveicoli, e nel rispetto delle prescrizioni imposte dagli enti aventi titolo anche con riguardo agli eventuali trattamenti delle acque prima dell'immissione in falda e/o in fognatura.

DIMENSIONAMENTO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Il progetto del Centro Commerciale prevede una serie di attività a destinazione commerciale, a loro volta suddivisi e ripartite in unità secondo le classificazioni previste dalla L.R. 19/1999 come modificato dalla L.R. 23/2008 e più precisamente nella tabella riportata di seguito, è indicata la sintesi delle superfici delle singole attività commerciali, distinte in funzione delle indicazioni dalla L.R. 19/1999 come modificato dalla L.R. 23/2008 utili ad una stima preliminare della SV (superficie di vendita) e della SUL (superficie utile lorda).

Riepilogo per Destinazione			
		SV	SUL
Totale GSV - FOOD		4.500	5.865
Totale GSV - NON FOOD		-	-
Totale MSV - NON FOOD 1501-2500		2.150	2.388
Totale MSV - NON FOOD 251-1500		6.940	7.687
Totale VICINATO < 250		17.440	19.706
Totale RISTORAZIONE SERVIZI		1.403	1.403
	Totale	32.433	37.049

DIMENSIONAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE

Il progetto del Centro Commerciale, prevede la realizzazione di locali con diverse destinazioni urbanistiche e destinazioni d'uso.

Il dimensionamento complessivo del progetto, suddiviso per livelli e per edificio/struttura/funzioni, di:

- sedimi esclusivi ove aggiuntivi alle superfici coperte delle singole strutture/edifici
- Superfici Coperte (SC)
- Superfici Utili Lorde (SUL)
- Superfici di Vendita (SV)
- Altezze (H) e Volumi (V)

Il complessivo dimensionamento delle Superfici Utili lorde e delle Superfici di vendita del Centro Commerciale e la loro ripartizione secondo la classificazione dimensionale e

tipologica di cui alla succitata richiamata L.R. 19/1999 e delle superfici indicate, è riepilogato nella seguente tabella che comprende quindi anche tutte le strutture e destinazioni d'uso previste:

EDIFICI/FUNZIONI - SUPERFICI UTILI LORDE (SUL) - SUPERFICI DI VENDITA (SV)			
DETERMINAZIONE PER LIVELLI			
LIVELLO + 11,00 m			
DESCRIZIONE	SEDIME	SUL	S.V.
ATTIVITA' COMMERCIALI		10.806,00	9.620,00
RISTORAZIONE-SERVIZI		410,00	
(US-WC-altro)		4.547,00	
TOTALE LIVELLO + 11,00 m	17.981,00	15.763,00	9.620,00
LIVELLO + 5,50 m			
DESCRIZIONE	SEDIME	SUL	S.V.
ATTIVITA' COMMERCIALI		10.806,00	9.620,00
RISTORAZIONE-SERVIZI		410,00	
(US-WC-altro)		4.547,00	
TOTALE LIVELLO + 5,50 m	17.981,00	15.763,00	9.620,00
LIVELLO + 0,00 m			
DESCRIZIONE	SEDIME	SUL	S.V.
ATTIVITA' COMMERCIALI		14.034,00	11.790,00
RISTORAZIONE-SERVIZI		583,00	
(US-WC-altro)		3.364,00	
TOTALE LIVELLO + 0,00 m	17.981,00	17.981,00	11.790,00
TOTALE GENERALE CENTRO COMMERCIALE (LIVELLI +11,00/+5,50/+0,00)	17.981,00	49.507,00	31.030,00
LIVELLO - 5,00 m			
DESCRIZIONE	SEDIME	SUL	S.V.
AREA ESPOSITIVA DI RESPIRO SOVRACOMUNALE	500,00		
ATTIVITA' RICREATIVE (FAMILY ENTERTAIN.)	3.500,00		
ATTIVITA' SALUTE (STUDI PROFESSIONALI)	650,00		
ATTIVITA' SPORTIVA - PALESTRA	1.500,00		
TOTALE LIVELLO - 5,00 m	6.150,00	-	-
EDIFICI/FUNZIONI - ALTEZZE E VOLUMI			
DETERMINAZIONE PER LIVELLI			
LIVELLO + 11,00 m			
DESCRIZIONE	H	SUL	VOLUME (H*SUL)
ATTIVITA' COMMERCIALI	5,50	10.806,00	59.433,00
RISTORAZIONE-SERVIZI	5,50	410,00	2.255,00
(US-WC-altro)	5,50	4.547,00	25.008,50
TOTALE LIVELLO + 11,00 m		15.763,00	86.696,50
LIVELLO + 5,50 m			
DESCRIZIONE	H	SUL	VOLUME (H*SUL)
ATTIVITA' COMMERCIALI	5,50	10.806,00	59.433,00
RISTORAZIONE-SERVIZI	5,50	410,00	2.255,00
(US-WC-altro)	5,50	4.547,00	25.008,50
TOTALE LIVELLO + 5,50 m		15.763,00	86.696,50
LIVELLO + 0,00 m			
DESCRIZIONE	H	SUL	VOLUME (H*SUL)
ATTIVITA' COMMERCIALI	5,50	14.034,00	77.187,00
RISTORAZIONE-SERVIZI	5,50	583,00	3.206,50
(US-WC-altro)	5,50	3.364,00	18.502,00
TOTALE LIVELLO + 0,00 m		17.981,00	98.895,50
TOTALE GENERALE CENTRO COMMERCIALE (LIVELLI +11,00/+5,50/+0,00)	-	49.507,00	272.288,50
LIVELLO - 5,00 m			
DESCRIZIONE	H	SUL	VOLUME (H*SUL)
AREA ESPOSITIVA DI RESPIRO SOVRACOMUNALE	5,00	500,00	2.500,00
ATTIVITA' RICREATIVE (FAMILY ENTERTAIN.)	5,00	3.500,00	17.500,00
ATTIVITA' SALUTE (STUDI PROFESSIONALI)	5,00	650,00	3.250,00
ATTIVITA' SPORTIVA - PALESTRA	5,00	1.500,00	7.500,00
TOTALE LIVELLO - 5,00 m		6.150,00	30.750,00

La Tavola n. 10 – *Analisi e verifica dei volumi, superfici coperte, superfici utili lorde e superfici di vendita* individua graficamente l'ubicazione delle singole attività di vendita riepilogate nelle due tabelle sopra riportate.

VERIFICHE URBANISTICHE: VOLUMI SUPERFICI E STANDARD URBANISTICI

Aree di parcheggio – verifica

In funzione delle quantità di progetto vengono ora definite le dotazioni minime richieste dalle vigenti normative in tema di standard urbanistici.

Più precisamente, per il computo delle dotazioni minime, si è tenuto conto del combinato disposto delle seguenti disposizioni normative:

PARCHEGGI

- Fabbisogno parcheggi pubblici di cui al DM 1444/1968 (40% SUL di progetto)
- Fabbisogno parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 (1/10 del Volume)
- Fabbisogno parcheggi di cui all'art. 12 della L.R. 19/1999 come modificato dalla L.R. 23/2008 e dall' art. 62 della L.R. 42 pubblicata sul BUR n. 57 del 31.12.2009, ovvero:

“1. La dotazione di aree a private a parcheggio per le medie e grandi strutture per la vendita al dettaglio è prevista nelle seguenti misure minime:

- A) medie strutture di vendita alimentari o miste con superficie di vendita da mq. 251 sino a mq. 1.500: mq. 1,5 per ogni metro quadro di superficie di vendita;*
 - B) medie strutture di vendita alimentari o miste con superficie di vendita da mq. 1.501 sino a mq. 2.500: mq. 2,0 per ogni metro quadro di superficie di vendita;*
 - C1)grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie di vendita da mq. 2.501 sino a mq. 5.000: mq. 2,5 per ogni metro quadro di superficie di vendita;*
 - C1)grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie di vendita superiore a mq. 5.000: mq. 3,0 per ogni metro quadro di superficie di vendita;*
 - D1)medie strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita da mq. 251 sino a mq. 1.500: mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie di vendita;*
 - D2)medie strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita da mq. 1.501 sino a mq. 2.500: mq. 1,5 per ogni metro quadro di superficie di vendita;*
 - D3)grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore a mq. 2.500: mq. 2,0 per ogni metro quadro di superficie di vendita;*
 - D5)medie e grandi strutture di vendita non alimentari di cui all'art. 6 della L.R. n. 19/1999, con superficie di vendita superiore a mq. 250: mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie di vendita;*
- 2. Qualora trattasi di un centro commerciale la superficie è calcolata distintamente_*
- per le medie e grandi strutture in esso presenti, secondo quanto stabilito nel precedente comma con un incremento del 10%;*
 - per la rimanente parte degli esercizi commerciali e delle altre attività di somministrazione e di servizio, la dotazione di parcheggio, calcolata sulla superficie di vendita o di somministrazione e di tutte le altre attività, è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie.*
- 3. Le superfici previste dai precedenti commi 1 e 2 si intendono comprensive delle superfici previste nelle disposizioni dello Stato e dallo standard minimo di cui alla*

legge n. 122/89 ed al D.M. 2.04.1968, ove non inferiori a queste ultime e nel rispetto delle rispettive destinazioni”

4. *La dotazione delle aree a parcheggio , così determinata, assorbe ogni altra eventuale superficie prevista da norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici. La disponibilità delle aree, nelle misure indicate, è requisito essenziale per il rilascio della autorizzazione e deve sussistere anche a seguito di modifiche della superficie di vendita a qualunque titolo intervenute e il venir meno di esse costituisce motivo di revoca della autorizzazione.”*

VERDE

- Fabbisogno di aree a verde di cui all'art. 7.6 delle NTA ASI (1/12 superficie complessiva del lotto).

Le dotazioni minime di standard richiesti, in funzione delle normative applicabili sopra richiamate, delle quantità e delle destinazioni di progetto, sono riepilogate nelle seguenti tabelle:

Determinazione Parcheggio Privato L. 122/89		
1mq/10mc Volume		
DESCRIZIONE	VOLUME	1/10 VOLUME (mq)
TOTALE GENERALE CENTRO COMMERCIALE (LIVELLI +11,00/+5,50/+0,00)	272.288,50	27.228,85
AREA ESPOSITIVA DI RESPIRO SOVRACOMUNALE	2.500,00	250,00
ATTIVITA' RICREATIVE (FAMILY ENTERTAIN.)	17.500,00	1.750,00
ATTIVITA' SALUTE (STUDI PROFESSIONALI)	3.250,00	325,00
ATTIVITA' SPORTIVA - PALESTRA	7.500,00	750,00
TOTALE	303.038,50	30.303,85

Determinazione Standard Urbanistici a Parcheggio - DM 1444/68			
Commerciale=40% della SLP a parcheggio			
DESCRIZIONE	SLP	Aliquota	Parcheggio (mq)
TOTALE GENERALE CENTRO COMMERCIALE (LIVELLI +11,00/+5,50/+0,00)	49.507,00	40%	19.802,80
AREA ESPOSITIVA DI RESPIRO SOVRACOMUNALE	500,00	40%	200,00
ATTIVITA' RICREATIVE (FAMILY ENTERTAIN.)	3.500,00	40%	1.400,00
ATTIVITA' SALUTE (STUDI PROFESSIONALI)	650,00	40%	260,00
ATTIVITA' SPORTIVA - PALESTRA	1.500,00	40%	600,00
TOTALE			22.262,80

Determinazione Parcheggio Privato L.R. 19/1999 e s.m.i.					
Art. 12 L.R. n. 19 del 1999					
Art. 8 L.R. n. 23 del 2008					
Art. 62 L.R. n. 42 del 2009					
Vicinato da 1 a 250mq = 1mq x S.V.					
MSV non food da 251 a 1500mq = 1mq x S.V.					
MSV non food da 1501 a 2500mq = 1,5mq x S.V.					
GSV non food superiori a 2501mq = 2mq x S.V.					
GSV food da 2501 a 5000mq = 2,5mq x S.V.					
SOMMINISTRAZIONE = 1mq x Superficie di somministrazione					
Servizi ed altre attività = 1mq x SUL					
MSV e GSV in Centro Commerciale = incremento del 10%					
Descrizione	S.V.	S.U.L.	Aliquota	Incremento per C.C.	Superficie Parcheggio Richiesta
Vicinato da 1 a 250mq	17.440,00		1,00		17.440,00
MSV non food da 251 a 1500mq	6.940,00		1,00	10%	7.634,00
MSV non food da 1501 a 2500mq	2.150,00		1,50	10%	3.547,50
GSV non food superiori a 2501mq	-		2,00	10%	-
GSV food da 2501 a 5000mq	4.500,00		2,50	10%	12.375,00
Ristorazione - Servizi		1.403,00	1,00		1.403,00
AREA ESPOSITIVA DI RESPIRO SOVRACOMUNALE		500,00	1,00		500,00
ATTIVITA' RICREATIVE (FAMILY ENTERTAIN.)		3.500,00	1,00		3.500,00
ATTIVITA' SALUTE (STUDI PROFESSIONALI)		650,00	1,00		650,00
ATTIVITA' SPORTIVA - PALESTRA		1.500,00	1,00		1.500,00
TOTALE GENERALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO RICHIESTA					48.549,50

Determinazione Aree Verde Pubblico - Regolamento A.S.I.			
1/12 Superficie Lotto - Art. 7.6 Regolamento A.S.I.			
DESCRIZIONE	mq (Zona I/2)	Aliquota	Verde (mq)
Verde Pubblico	54.432,00	1/12	4.536,00

Le dotazioni di progetto sono riepilogate nelle tabelle seguenti, estratte dalla tavola grafica n. 11 – Individuazione e Verifica degli standard:

PARCHEGGIO PUBBLICO - DATI DI PROGETTO		
LIVELLO + 0,00 m e - 5,00		
N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE
P1	PARCHEGGIO SCOPERTO LIVELLO + 0,00	18.435,00
P2	PARCHEGGIO COPERTO LIVELLO - 5,00	3.934,00
TOTALE PARCHEGGIO PUBBLICO		22.369,00

PARCHEGGIO PRIVATO - DATI DI PROGETTO		
LIVELLO - 5,00 m		
N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE
P3	PARCHEGGIO COPERTO LIVELLO - 5,00	31.788,00
TOTALE PARCHEGGIO PRIVATO		31.788,00

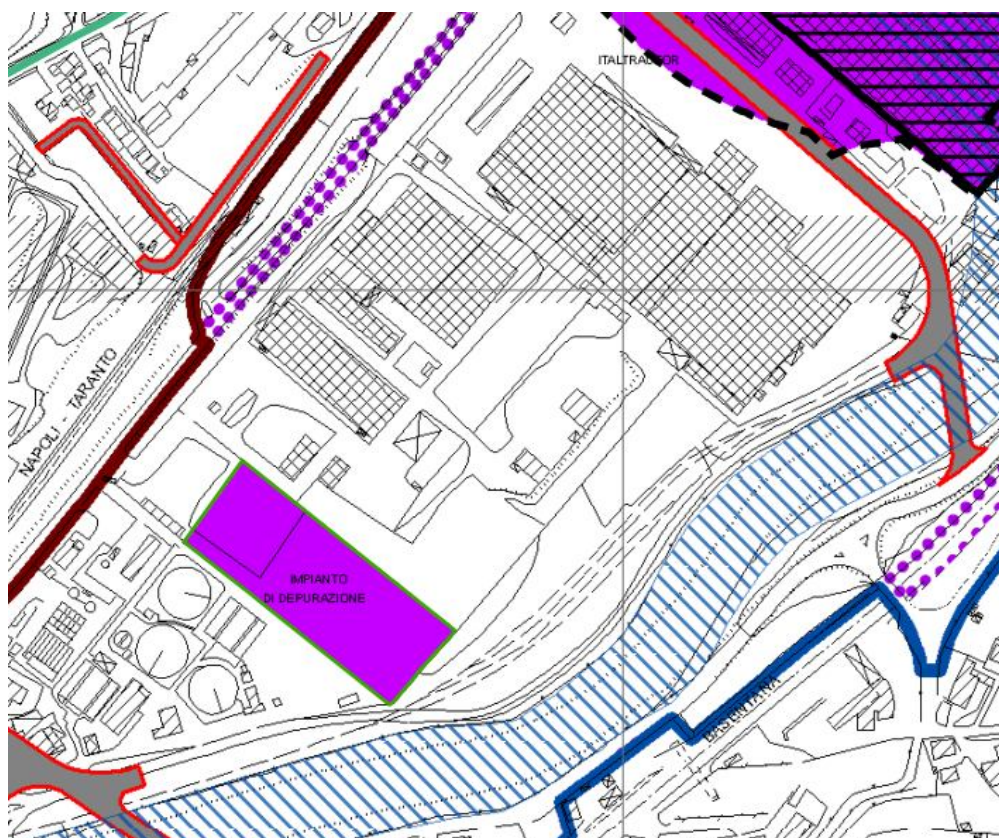
AREE A VERDE - DATI DI PROGETTO		
N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE
V1	VERDE	414,00
V2	VERDE	1.619,00
V3	VERDE	72,00
V4	VERDE	953,00
V5	VERDE	468,00
V6	VERDE	691,00
V7	VERDE	315,00
V8	VERDE	139,00
AREE A VERDE INTERNE AL PERIMETRO C.A.O.		4.671,00
V9	VERDE	59,00
V10	VERDE	1.105,00
V11	VERDE	3.029,00
AREE A VERDE ESTERNE AL PERIMETRO C.A.O.		4.193,00
TOTALE AREE A VERDE		8.864,00

Il raffronto tra le tabelle di calcolo dello standard urbanistico per parcheggi, e le tabelle dei dati di progetto, consente di verificare il soddisfacimento dei requisiti minimi richiesti dalle norme vigenti:

Verifiche Parcheggio Privato			
PARCHEGGIO PRIVATO IN PROGETTO (mq)		FABBISOGNO PARCHEGGIO PRIVATO (mq)	
31.788,00	>	30.303,85	VERIFICATO
Verifiche Parcheggio Pubblico			
PARCHEGGIO PUBBLICO IN PROGETTO (mq)		FABBISOGNO PARCHEGGIO PUBBLICO (mq)	
22.369,00	>	22.262,80	VERIFICATO
Verifiche Parcheggio L.R. 19/99 e smi - COMMERCIO			
PARCHEGGIO IN PROGETTO (Pubblico + Privato) (mq)		FABBISOGNO PARCHEGGIO (mq)	
54.157,00	>	48.549,50	VERIFICATO
Verifiche Verde - Regolamento ASI			
VERDE IN PROGETTO (mq)		FABBISOGNO VERDE (mq)	
4.671,00	>	4.536,00	VERIFICATO

Aree di parcheggio – aspetti particolari

Nella tavola P11 del R.U. di Potenza, relativa alla congruenza del R.U. con la pianificazione comunale di emergenza, è prevista, nella zona d'ambito del Centro Commerciale, una zona di attesa da utilizzarsi in presenza di eventi calamitosi od esigenze derivanti dalla gestione di emergenze territoriali. L'area, perimetrata in verde, è indicata nel seguente stralcio della tavola P11 del R.U. della città di Potenza:



Pianificazione Comunale di Emergenza

Aree di emergenza



Aree di ricovero



Aree di attesa

Tale vincolo, sebbene posto dall'Amministrazione Comunale di Potenza in area la cui pianificazione territoriale compete al C.ASI, risulta di fatto vigente, per cui è necessario prevedere la disponibilità di tale area avente un'estensione pari a circa 16.000 mq.

Al riguardo si riporta stralcio della planimetria delle aree di parcheggio alla quota 0,00 (+652,00 slm) (Viale del Basento), in cui la disponibilità di tale area è rappresentata graficamente ed è ricavata nella zona prevista per i parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/1968:



LEGENDA AREE		
	PARCHEGGIO ASSSERVITO ALL'USO PUBBLICO	22.369,00 mq
	PIANIFICAZIONE COMUNALE DI EMERGENZA "AREA DI ATTESA"	16.400,00 mq
	PARCHEGGIO PRIVATO	31.788,00 mq
	AREE A VERDE	8.864,00 mq

Caratteristiche edilizie – conformità a Norme Tecniche di P.R.G. del C.ASI.**Superficie coperta**

La Superficie Coperta di progetto risulta pari a

- Edificio principale mq. 17.981,00

Ai fini edilizi il calcolo della Superficie Coperta è stato condotto in conformità ai disposti dell'art. 7.6 delle N.T.A. del P.R.G. del C.A.S.I. per l'agglomerato industriale di Potenza, in base al quale la superficie coperta si calcola con riferimento ai soli fabbricati e con riferimento alle linee di terra indicate nella tavola n. 09 – Sezioni e Prospetto Principale.

La superficie coperta massima ammissibile, in base all'art. 7.6, risulta pari a:

Superficie C.A.O = $54.432/3 = 18.144,33$, superiore quindi a quella di progetto

Arretramenti

Nella realizzazione degli edifici saranno da osservarsi le distanze dai confini, in conformità all'art. 7.7 delle N.T.A. del P.R.G. del C.A.S.I. per l'agglomerato industriale di Potenza, ovvero $H. edifici/2$ con un minimo di mt. 8.

Sui tre lati sud-ovest, sud-est e nord-est del lotto di intervento sarà quindi da verificare l'arretramento minimo di 8,25 metri pari ad $H/2$ ($H_{max} \text{ edifici} = 16,50$ metri).

Per quanto riguarda invece il lato nord-ovest dell'intervento risulta necessario verificare l'arretramento dalle strade (Via del Basento); per la verifica di tale distanza si fa riferimento all'azzoneamento del PRG ASI che, sul lato di via del Basento appunto, individua una fascia di rispetto stradale (evidenziata nella tavola n. 03 – Estratto Aerofotogrammetrico e n. 04 – Estratto Catastale), fascia maggiore dei 10 metri previsti come massimo arretramento dalle strade dalla vigente regolamentazione edilizia comunale.

Altezza

L'altezza massima delle fronti prevista in progetto risulta pari a + mt 16,50 misurata dalla quota 0.00 di progetto come in seguito definita.

L'altezza è misurata con riferimento alle linee di terra indicate nella tavola n. 09 – Sezioni e Prospetto Principale.

Si precisa che la quota di riferimento per il calcolo delle altezze massime delle fronti, è da intendersi quella riferita al piazzale del livello 0,00, indicata negli elaborati di progetto come quota 0,00 (+652,00 s.l.m.) e corrispondente alla linea di terra di progetto.

Il PRG C.A.S.I. fissa come unico limite di altezza quello derivante dal rispetto dell'arretramento dai confini pari ad $H/2$ con il minimo di 8,00 metri.

Si evince graficamente che l'altezza massima delle fronti è compatibile con le distanze dai confini di progetto per ogni lato.

Il Tecnico Progettista
(Dott. Ing. Emanuele Giordano)