

PAVIA DOTT. GEOM. MARCO

30030 PIANIGA (VE) – Via Marinoni, 64 – tel. 041/469627
Cod. Fisc. PVA MRC 75A08 B563M – Part. IVA 03097530277

Oggetto: **Istanza di Permesso di Costruire**

Ditta F.Ili LANDO s.p.a.

Progetto di ampliamento superficie di vendita con modifiche interne fabbricato adibito ad uso commerciale- blocco "F1"- variante in corso d'opera al P. di C. n. 28/2013

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Oggetto della presente relazione è l'Istanza di Permesso di Costruire per un progetto di ampliamento della superficie di vendita con modifiche interne al fabbricato adibito ad uso commerciale- blocco "F1" di proprietà della ditta F.Ili Lando s.p.a. , trattasi di una variante in corso d'opera al permesso di Costruire n. 28/2013.

Inquadramento territoriale

L'area su cui insiste il fabbricato è situata in località Cazzago di Pianiga in Via Giorgio La Pira, 2

I riferimenti catastali sono i seguenti:

- identificata al N.C.T. Foglio 13, Mappale 236, 1193, 647 (porzione), 1197, 1196 (porzione);

L'area è classificata dal P.R.G. come Zona Territoriale D2/05 di espansione.

L'area di progetto

Nello specifico il lotto di Proprietà è delimitato a est da un'area libera della medesima proprietà, a sud con Via delle Cave, a nord con il tratto di autostrada Venezia- Padova, a ovest con Via Giorgio La Pira e il parcheggio di lottizzazione; il lotto risulta già urbanizzato ed edificato con il blocco "F2" e il blocco "F1", di forma trapezoidale il lotto L1 ha una superficie di 16251,71 mq.

Con riferimento al P.di L. autorizzato, possiamo rilevare i seguenti dati:

- area P.di L.: 37414,54 mq (vedi tabella dati P.di L. approvato- stato di progetto);
- superficie lotto: 16251,71 mq (vedi tabella dati P.di L. approvato- stato di progetto);
- superficie coperta "F1": 5268,85 mq (vedi tabella dati P.di L. approvato- stato di progetto);

L'edificio a destinazione commerciale già costruito si dispone lungo l'asse nord-sud, con la facciata principale rivolta verso ovest ovvero dalla parte di Via Giorgio La Pira, in posizione perpendicolare all'accesso del parcheggio clienti.

La struttura commerciale esistente si compone come di seguito riportato:

- blocco "F2" con superficie di vendita alimentare di 2999,00 mq, con superficie di vendita non alimentare di 1000,00 mq e con superficie adibita ad altre finalità commerciali di 2675,00 mq (vedi Autorizzazione di Commercio n. 567).

- blocco "F1" con superficie adibita a deposito commerciale di 4847,01 mq.

Modalità dell'intervento proposto

Con l'intervento si intende ampliare la superficie di vendita non alimentare utilizzando il blocco "F1" senonchè di ricavare una galleria di servizio con funzione di collegamento tra l'attuale ipermercato e il nuovo spazio commerciale;

La galleria commerciale viene intesa come un ampliamento dell'attuale spazio esistente adibito ad avancasse a servizio dell'ipermercato. Viene previsto un bar centrale con esposizione di prodotti tipici, salumi, prosciutti, vini e un piccolo spazio dedicato alla preparazione di piatti freddi ed al riscaldamento di cibi precotti, confezionati all'esterno.

Sono previsti degli spazi di servizio per il bar e per la nuova superficie di vendita: spogliatoio, deposito alimenti, magazzini e bagni del personale, utilizzando due ali laterali, alla galleria commerciale, che consentono il raggruppamento funzionale e di compartimentare le zone attraverso l'impiego di locali filtro.

Nello stato di progetto il deposito commerciale viene utilizzato per l'ampliamento della superficie di vendita non alimentare per complessivi 3994,43 mq; il negozio sarà visibile dalla galleria interna in quanto per delimitare tale spazio centrale verrà utilizzato vetro strutturale, l'effetto della trasparenza aumenterà notevolmente la percezione di uno spazio unitario. L'uso di velette e di cartongessi REI permettono la compartimentazione delle zone di servizio ma lasciano aperta la possibilità di ricavare volumi indipendenti con soffitti a tutta altezza anche in considerazione dell'altezza libera del deposito commerciale attuale.

La superficie di vendita in ampliamento viene arrotondata per eccesso a 4000,00 mq nella verifica del fabbisogno ai sensi della L.R. 50/12 e dell'art. 37 N.T.A. del Piano degli Interventi, essa è considerata al netto delle partizioni orizzontali e delle strutture di sostegno della copertura come indicato nelle planimetrie di progetto di tav. 04, 05.

La somma complessiva della superficie di vendita, sia essa esistente o futura, alimentare e non alimentare, è di 7999,00 mq; gli standard a parcheggio per la verifica del fabbisogno di area libera e di parcheggio effettivo sono calcolate sulla base delle superfici da destinare alle attività commerciali, come da conteggi allegati alle tav. 03, 04, 05 ai sensi della L.R. 50/12 e art. 37 N.T.A.

Esternamente l'edificio non subisce modifiche, i fori di facciata e gli shed della copertura sono sufficienti a garantire un adeguato ricambio dell'aria e un corretto grado di illuminazione naturale, un sistema di aerazione meccanica e di condizionamento dell'aria è previsto a supporto dei ricambi naturali.

Vengono ricavati, oltre alla superficie di vendita, i servizi igienici per il pubblico in aggiunta a quelli esistenti, come previsto dai regolamenti vigenti e dalla Circolare n. 13 del 01/07/1997, senonchè deposito alimenti, spogliatoio e servizi personale bar e depositi, magazzini e spogliatoio negozio, come da elenco allegato alla tav. 07.

Il sistema strutturale, costituito da pilastri in calcestruzzo prefabbricato e copertura a shed apribili a intervalli regolari, vede, per le chiusure verticali, l'impiego di pannelli prefabbricati a taglio termico di spessore pari a 30 cm, con medio contenimento delle dispersioni di calore, idoneo a garantire un adeguato parametro di efficienza energetica compatibile con le destinazioni commerciali previste.

I serramenti hanno un valore di trasmittanza termica adeguato e dai dati emersi, da una oggettiva valutazione delle schede dei materiali impiegati, risultano idonei.

Quando il blocco "F1" fu costruito furono installati moduli con telaio metallico a taglio termico, in previsione di un futuro adeguamento della struttura alle attuali destinazioni previste dal progetto.

La fabbrica, del blocco "F1", di forma trapezoidale sul fronte est si estende sino a quasi la linea di confine, essendo il lotto adiacente della medesima proprietà non vi sono particolari problematiche legate alle distanze.

Oltre ai parametri del corretto rapporto aero-illuminante è stato verificato l'indice di affollamento come previsto dalla normativa in materia di Prevenzione Incendi, con riferimento al volume netto e alla destinazione d'uso dei locali; il numero delle uscite di sicurezza è sufficiente.

Per quanto riguarda l'accesso in piano per i diversamenti abili sono previsti idonei dispositivi secondo previsioni ai sensi della L.13/89 nonché del Dgr n° 509 del 02 marzo 2010.

Dati intervento di ampliamento superficie di vendita non alimentare

Con riferimento all'intervento di cui all'oggetto si citano i seguenti dati:

FABBISOGNO PARCHEGGIO EFFETTIVO ART. 37 NORME TECNICHE OPERATIVE- PIANO INTERVENTI

- superficie lotto: 16251,71 mq;
- superficie coperta "F1" di progetto: 5121,69 mq < 5268,85 mq (vedi superficie coperta "F1" da P.di L. approvato);
- superficie a parcheggio: 2289,91 mq > 1625,17 mq (1/10 superficie lotto);
- superficie PARCHEGGIO EFFETTIVO (dest. comm., vedi tav. 03): 7369,33 mq < 8725,55 mq (da P. di L. autorizzato);
- superficie AREA LIBERA (dest. comm., vedi tav. 03): 14398,20 mq < 18629,86 mq (da P. di L. autorizzato);

FABBISOGNO PARCHEGGIO EFFETTIVO L.R. 50/12

- superficie PARCHEGGIO EFFETTIVO L.R. 50/12 (vedi tav. 05): 10797,00 mq < 15175,00 mq (da P. di L. autorizzato);
- superficie AREA LIBERA L.R. 50/12 (vedi tav. 05): 7497,50 mq < 19762,46 mq (da P. di L. autorizzato);

Elaborati grafici allegati

ELAB.	TITOLO	SCALA
00	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA- CONI VISUALI	1:1000
01	ESTRATTI ESTRATTO MAPPA- P.R.G.- P.A.T	1:500
02	PLANIMETRIA GENERALE- CALCOLO STANDARD A PARCHEGGIOLOTTO L1	1:500
03	PLANIMETRIA GENERALE- FABBISOGNO PARCHEGGIO EFFETTIVO ART. 37 N.T.O. P.I	1:500
04	DIMENSIONAMENTO STANDARD PARCHEGGIO	1:500
05	PLANIMETRIA GENERALE- FABBISOGNO PARCHEGGIO EFFETTIVO L.R.50/12	1:500
06	PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO	1:200
07	PIANTA PIANO TERRA- SUPERFICI FINESTRATE A PARETE E USCITE STATO DI PROGETTO	1:200
08	PIANTA COPERTURA- SUPERFICI FINESTRATE A SOFFITTO STATO DI FATTO/ DI PROGETTO	1:200
09	PROSPETTI- SEZIONI- PARTICOLARE COSTRUTTIVO- STATO DI PROGETTO	1:200
10	PIANTA PIANO TERRA- SEZIONI- STATO COMPARATIVO	1:200

IL TECNICO
Pavia dott. Marco