

Premessa

L'art. 40 delle Norme contenute nel Piano delle Regole del PGT vigente nel comune di Angera prevede che l'ampliamento di medie strutture di vendita deve essere previsto all'interno di un piano attuativo.

Pertanto il presente progetto riguarda la ristrutturazione e l'ampliamento di un edificio commerciale esistente in Via Milano n. 36.

Nell'edificio attuale trovano sede il supermercato Tigros, la pasticceria Albizzati ed altre piccole attività commerciali. Nel futuro edificio ristrutturato invece troveranno sede il supermercato Tigros con superficie di vendita ampliata e la pasticceria Albizzati.

L'area, oggetto dell'intervento, è individuata nel P.G.T. vigente del Comune di Angera come Tessuto Urbano Consolidato - "Aree con funzioni non residenziali".

Il progetto presta attenzione alla morfologia e tipologia del nuovo fabbricato curando l'impatto paesaggistico nei confronti della strada statale 629 (via Milano).

Il lotto di terreno interessato dall'intervento è identificato dal mappale n. 4779, foglio n. 908.

Descrizione dell'intervento e del nuovo edificio commerciale

Il progetto prevede la ristrutturazione e l'ampliamento di un edificio commerciale. L'attuale edificio ha una S.L.P. pari a mq 1.365,26. La S.L.P. di progetto sarà pari a mq 1.715,57, con un aumento pari a mq 350,31 di S.L.P.

Per le verifiche urbanistiche si rimanda alla Tav. 15 allegata al progetto ed alla dimostrazione delle superfici allegata alla presente relazione.

L'attuale edificio, come si può vedere dalla tav. 18 Rendering stato di fatto, ha un aspetto malmesso e disordinato, con facciate diverse e disomogenee sia per materiali che per tipologia.

Il nuovo edificio prevede, proprio per dare un aspetto omogeneo e migliorativo, un rifacimento dei prospetti sia riguardo ai materiali che alle forme.

Il nuovo edificio sarà strutturato con un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare realizzato, nella parte di destra, con una tipologia costruttiva prefabbricata. Le strutture di fondazione dei nuovi pilastri saranno a plinti isolati, la struttura sarà puntiforme con travi e pilastri in CA e le murature laterali saranno in blocchi di cemento splittati di colore bianco/grigio (a file alterne).

I serramenti saranno in alluminio colore grigio (nella stessa tonalità del blocco di cemento grigio splittato), così come la scossalina di copertura.

I pilastri del portico saranno in cemento liscio verniciati in colore bianco (nella stessa tonalità del blocco di cemento bianco splittato).

Di seguito si riportano due foto di esempio di un edificio Tigros già realizzato nel quale si evidenziano i colori e materiali dei blocchi di cemento splittati di facciata, dei serramenti esterni, della scossalina e dei pilastri del portico.



La parte di copertura nuova sarà realizzata con tegoli piani in CA precompresso, opportunamente isolati e coibentati, che renderanno la copertura completamente accessibile e una parte di essa atta ad ospitare gli impianti tecnologici.

La parte sinistra dell'edificio manterrà sia la struttura che la copertura esistenti.

La distribuzione interna degli ambienti sarà così strutturata:

- bussola di ingresso realizzate con doppi serramenti;
- area di vendita della media struttura di vendita alimentare;
- area di servizio del supermercato;
- nella zona retrostante l'edificio sarà collocata tutta l'area di carico/scarico delle merci.

L'immobile sarà dotato dei servizi igienici, sia per il pubblico che per gli addetti, nel rispetto delle normative vigenti.

L'altezza massima dell'edificio commerciale Tigros sarà ml 5,80, uguale all'edificio attualmente esistente.

Le sistemazioni esterne riguarderanno essenzialmente una miglioria nella distribuzione dei parcheggi ad uso dei clienti.

Urbanizzazione primaria

Come opera di urbanizzazione primaria verrà realizzato un marciapiede in fregio alla Via Milano per una lunghezza di 250 metri. I cordoli saranno in cemento e la pavimentazione in asfalto.

VERIFICHE URBANISTICHE

L'art. 43 delle Norme di Piano prevede, per le medie superfici di vendita, che il 200% della Slp sia destinata a spazi ad uso pubblico e di parcheggi. Di questa quota almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio mentre è consentita la monetizzazione della restante parte non destinata a parcheggio.

Pertanto di seguito si riportano i dati e le verifiche urbanistiche contenute nelle tavole n. 15 e 16 (la dimostrazione analitica dei calcoli delle superfici allegata alla presente relazione).

DATI URBANISTICI

Rc = 2/3 o esistente

It = 1,00 mq/mq

H max = 12,00 ml

H min = 4,50 ml o esistente

Superficie a parcheggio = 100% della S.L.P.

DATI DI PROGETTO:

Sf = 4.145,30 mq

St = 4.145,30 mq

Sc = 1.740,02 mq

S.l.p. esistente = mq 1.365,26

S.l.p. di progetto = mq 1.714,57

Superficie di Vendita (MSV Media struttura di vendita) =

mq 1.030,98 < mq 1.500

Sup. a parcheggi = mq 1.721,96

H max = ml 5,80

VERIFICHE URBANISTICHE:

- $Rc = Sc/Sf = 1.740,02/4.145,30 =$

$= 0,42 < 0,67$ (ossia 2/3)

VERIFICATO

- $It = Slp/St = 1.714,57/4.145,30 =$

$= 0,414 < 1,00$ mq/mq

VERIFICATO

- Superficie a parcheggio =
= 1.721,96 mq > 1.714,57 mq **VERIFICATO**

- H = 5,80 ml < 12,00 ml **VERIFICATO**

**DOTAZIONE MINIMA DI AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO
(art. 43 delle Norme di Piano):**

- 200% della S.L.P. di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.

**CALCOLO DOTAZIONE MINIMA DI AREE PUBBLICHE O DI USO
PUBBLICO (art. 43 delle Norme di Piano: 200% della S.L.P. di cui
almeno il 50% destinata a parcheggio):**

- **Area a parcheggio richiesta:**
200% x 1.714,34 mq x 50% = **1.714,57 mq**

- **Area a parcheggio in progetto:**
1.721,96 mq > 1.714,57 mq **VERIFICATO**

- **Area Pubblica o di uso pubblico da monetizzare:**
200% x 1.714,57 mq (s.l.p.) – area pubblica o di uso pubblico
esistente in loco (di cui mq 1.721,96 area a parcheggio) =
3.429,14 mq – 2.042,87 = **1.386,27 mq** (area pubblica non reperibile
in loco).

Calcolo monetizzazione:

$$1.386,27 \text{ mq} \times 80 \text{ €/mq} \times = \quad \mathbf{\underline{\underline{€110.901,60}}}$$

ONERI DI URBANIZZAZIONE

A) riferiti alla S.L.P. ampliata:

S.L.P. di progetto mq 1714,57 - SLP esistente mq 1365,26 = S.L.P.
ampliamento = **mq 349,31**;

▪ Urbanizzazione Primaria:

€/mq 37,73 x 349,31 mq = **€13.179,47**

▪ Urbanizzazione Secondaria:

€/mq 24,65 x 349,31 mq = **€8.610,49**

B) riferiti alla S.L.P. esistente oggetto di ristrutturazione:

S.L.P. esistente: **mq 1.365,26**

▪ Urbanizzazione Primaria:

€/mq 18,86 x 1.365,26 mq = **€25.748,80**

▪ Urbanizzazione Secondaria:

€/mq 12,32 x 1.365,26 mq = **€16.820**

COSTO DI COSTRUZIONE:

10% sul computo metrico.

Il tecnico

ELENCO TAVOLE:

- Tav. 01: Estratto mappa catastale e P.G.T.	1:2.000
- Tav. 02: Planimetria con copertura – Stato di Fatto	1:200
- Tav. 03: Pianta Piano Terra – Stato di Fatto	1:100
- Tav. 04: Prospetti – Stato di Fatto	1:100
- Tav. 05: Sezioni – Stato di Fatto	1:100
- Tav. 06: Planimetria con copertura – Stato di Confronto	1:200
- Tav. 07: Pianta Piano Terra – Stato di Confronto	1:100
- Tav. 08: Prospetti – Stato di Confronto	1:100
- Tav. 09: Sezioni – Stato di Confronto	1:100
- Tav. 10: Planimetria con copertura – Stato di Progetto	1:200
- Tav. 11: Pianta Piano Terra – Stato di Progetto	1:100
- Tav. 12: Layout con superficie di vendita	1:100
- Tav. 13: Prospetti – Stato di Progetto	1:100
- Tav. 14: Sezioni – Stato di Fatto	1:100
- Tav. 15: Planimetria Verifiche Urbanistiche	1:350
Tav. 16: Planimetria area pubblica o di uso pubblico e calcolo area pubblica da monetizzare	1:200
- Tav. 17: Schema fognatura	1:200
- Tav. 18: Render - Stato di Fatto	
- Tav. 19: Render – Stato di Progetto	
- Tav. 20: Urbanizzazioni primarie	1:200
- Tav. 21: Computo metrico urbanizzazioni primarie	