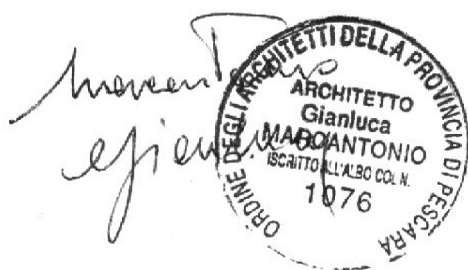


COMUNE DI ORTONA

Progetto di cambio di destinazione d'uso spazi interni al centro Commerciale "Ortona Center" per ampliamento superficie di vendita.

Richiedente: IPER MONTEBELLO s.p.a.

**Progettazione
Geom. PLEVANO Antonio - Arch. MARCANTONIO Gianluca**



data:
Settembre 2015

oggetto dell'elaborato:

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

TAV. n°

e-mail: gianlucamarcantonio@yahoo.it

e-mail: studiotecnicoplevano@gmail.com

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO	Cambio di destinazione d'uso di spazi interni al centro commerciale esistente "ORTONA CENTER" con ampliamento dell'area di vendita senza modifica di sagoma e volumetrie aggiuntive
RICHIEDENTE	Iper Montebello S.p.A. Via Traiano,57 20149 MILANO (MI) - Resp. Azienda Arnaudo Luigi
PROGETTISTA	Arch. Gianluca MARCANTONIO, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pescara al n.1076, con studio in Via Lago di Bracciano, 6 - 65015 MONTESILVANO (PE)

PREMESSA

La relazione seguente ha lo scopo di illustrare il progetto di ampliamento dell'area di vendita senza modifica di sagoma e volumetrie aggiuntive di un contenitore commerciale esistente configurabile come centro commerciale "di fatto" ai sensi della L.R. 11/2008 sito in Strada Provinciale S. Liberata a Ortona (CH) e distinto in catasto al Foglio 30 particella n. 4091.

La preesistenza è composta da una struttura prefabbricata di cemento sia nella composizione di travi e pilastri che nella tamponatura verticale esterna. Le partizioni interne sono state invece realizzate con laterizio tradizione e/o silicalcite e/o cartongesso; le partizioni rivolte verso la galleria per esigenze di esposizione della merce e loro visibilità sono state realizzate con strutture ad infisso e vetro.

Il progetto prevede una parziale riorganizzazione interna del centro commerciale preesistente trasformando spazi originariamente adibiti ad "aree ludiche", in ulteriori unità commerciali. La nuova ripartizione interna, senza alcuna modifica agli ingombri esistenti, alla sagoma o alla costruzione di ampliamenti, si rende necessaria per seguire le nuove politiche di sviluppo che l'azienda IPER S.p.A. vuole adottare per questo centro.

LEGGITTIMITA' URBANISTICA

Il Centro Commerciale è stato realizzato, nell'abito di un comparto edificatorio, in forza delle Concessioni Edilizie n. 66 in data 17 aprile 2001, e n. 198 in data 28 settembre 2001. Il comparto edificatorio comprendeva, un centro commerciale integrato composto da Ipermercato e Galleria negozi, con annessi uffici, servizi di pertinenza, parcheggio interrato, area esterna destinata a parcheggi e viabilità di accesso (agibilità rilasciata in

data 29 novembre 2001, n. 22091 prot.), nonché due corpi di fabbrica destinati a medie superfici di vendita.

PARAMETRI DI INSEDIABILITA' URBANISTICA

Centro Commerciale

	L.R. 62/99 - art.7	L.R. 11/08 - art.38	PROGETTO
DESTINAZIONE D'USO	Obbligo della specifica destinazione d'uso	Obbligo della specifica destinazione d'uso	Commerciale (art.42 NTA del PRG)
RAPPORTO DI COPERTURA	< 40% superficie fondiaria	< 40% superficie fondiaria	Gr=46.340 Sup.cop.=17.748 Rapp.Cop. 38.30%
DISTANZE MINIME DAI CONFINI	Come da P.R.G.	Come da P.R.G.	> 10,00 mt.
ALTEZZA MANUFATTI	Come da P.R.G.	Come da P.R.G.	< 10,50 mt.
PARCHEGGI	2,00 mq. per mq. di superficie di vendita	2,00 mq. per mq. di superficie di vendita	Parcheggi mq. 25.151 > Sup.vendita = 7.867+1.330= mq.9.197
ACCESSI E USCITE VEICOLARI	> 15 m. per ogni 60 posti auto	> 15 m. per ogni 60 posti auto	- distanza dalli S.S.16 ml.500
DAI PARCHEGGI			- distanza dal Casello Ortona
- PIANO TERRA (quota -4.10)	Posti auto convenzionali: 929 929 / 60 x 15 = 232,25	Posti auto convenzionali: 929 929 / 60 x 15 = 232,25	autostrada A14 ml. 2700
- PRIMO PIANO (quota 0.00)	Posti auto convenzionali: 914 914 / 60 x 15 = 228,50	Posti auto convenzionali: 914 914 / 60 x 15 = 228,50	
	La strada Provinciale S. Liberata non è		
	classificabile come strada di primaria importanza		
	ai sensi del Nuovo Codice della Strada		

PARCHEGGI

A servizio dell'immobile esiste un parcheggio e sulla scorta delle prescrizioni e delle definizioni contenute nella L.R. 11/2008, non si procederà a nessun ampliamento.

Alla luce del fatto che la somma delle superfici di vendita del Centro Commerciale si mantiene nei parametri previsti nella vigente legge di riferimento. Qui di seguito si riporta la tabella esplicativa:

DESCRIZIONE	L.R. 62/99 - art.7	L.R. 11/08 - art.38	PROGETTO
PARCHEGGI	2,00 mq. per mq. di superficie di vendita	2,00 mq. per mq. di superficie di vendita	Parcheggi mq. 25.151 > Sup.vendita = 7.867+1.330= mq.9.197

DESCRIZION DEGLI INTERVENTI

Il progetto prevede una parziale riorganizzazione interna del centro commerciale preesistente trasformando spazi originariamente adibiti ad “aree ludiche”, in ulteriori unità commerciali. La nuova ripartizione interna, senza alcuna modifica agli ingombri esistenti, alla sagoma o alla costruzione di ampliamenti, si rende necessaria per seguire le nuove politiche di sviluppo che l'azienda IPER S.p.A. vuole adottare per questo centro.

L'inserimento di nuove unità commerciali, meglio individuate nei grafici allegati, determinerà un aumento della superficie di vendita del centro che passerà da circa mq 8000 a circa mq 9197. Per la particolare collocazione all'interno della struttura preesistente, le nuove attività commerciali introdotte non necessitano di particolari lavori edili. Per delimitarne lo spazio è sufficiente realizzare delle partizioni verticali ad infisso e

vetro e/o cartongesso del tutto simili alle partizioni delle attività commerciali preesistenti che si affacciano sulla galleria.

L'altezza dei vani varia in ogni caso i provvedimenti proposti garantiranno una quota di almeno 3,50 m, necessaria per garantire un adeguato ricambio d'aria ed una buona qualità della vita.

Nei locali commerciali saranno rispettati i parametri relativi all'illuminazione artificiale, secondo le direttive norme UNI 10380:1994 integrate nel 1998) e precisamente:

- ingressi, corridoi, disimpegni > 100 LX;
- attività commerciali > 300 LX;
- uffici > 500 LX;

e quelli per la climatizzazione degli stessi (secondo norme EN 13779 e UNI 10339):

- CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

- Temperatura interna 20+/- 2 °C;
- Umidità relativa 40-60%;
- Velocità di distribuzione aria 0,1-0,2 m/sec;

- CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

- Temperatura interna 25 °C;
- Umidità relativa 40-60%;
- Velocità di distribuzione aria 0,1-0,2 m/sec.

Per la sistemazione si sono realizzate le seguenti categorie di lavoro:

- realizzazione di elementi divisorii in cartongesso o muratura e controsoffitti, attraverso la messa in opera degli elementi, finitura dei pannelli e opere di verniciatura, tutti opportunamente dimensionati con le previsioni legislative in materia di prevenzione incendi;
- installazione di appositi pannelli in materiale isolante e coibenti nei tramezzi, atti ad assicurare un adeguato comfort per le persone che frequentano gli ambienti;
- installazione di elementi vetrati per l'accesso alle attività o fungenti da vetrine nei pressi degli ingressi principali;
- rifacimento degli intonaci interni;
- pulitura e sgrassaggio di vecchia tinteggiatura e conseguente rifacimento della stessa;
- ripristino e/o sistemazione di pavimenti;
- costruzione in ogni singola attività di servizi igienici ad uso esclusivo, secondo le norme vigenti;

Le unità commerciali saranno completate da:

- impianto di riscaldamento, a termoconvettori;
- impianto igienico-sanitario, in polipropilene per distribuzione di acqua fredda e acqua calda, il rivestimento delle tubazioni acqua calda con guaina isolante in materiale sintetico espanso autoestinguente, spessore dell'isolante a norma di legge, scarichi in polietilene ad alta densità fino alla colonna principale, le rubinetterie e ogni sanitario;
- allaccio dei sistemi di smaltimento dei locali wc agli scarichi già esistenti lungo il perimetro dell'immobile;
- impianto elettrico con punti luce sottotraccia, scatole di derivazione, interruttori salvavita, apposito scarico a terra e ogni altro elemento per renderlo conforme alla vigente normativa in materia;
- impianto di condizionamento/climatizzazione in cui il movimento dell'aria è assicurato da ventilatori inseriti nel sistema o trattamento dell'aria che prelevano all'esterno e la distribuiscono utilizzando una canalizzazione; la corretta esecuzione presuppone il mantenimento di un livello di purezza dell'aria mediante l'immissione di un'adeguata quantità di rinnovo, della scelta oculata del punto di prelievo e di filtraggio e di un ricambio omogeneo in ogni parte del locale così da evitare fastidiose correnti;
- impianto di illuminazione artificiale prodotta da corpi illuminanti introdotti per lo svolgimento dei compiti visivi richiesti in quel determinato luogo, per compensare e/o integrare l'illuminazione naturale, in coerenza con le caratteristiche del locale (dimensioni, forma, proprietà fotometriche delle superfici interne, ecc), la propria funzione generale ed i compiti degli utilizzatori.

Al fine di limitare l'impatto dell'insediamento con l'ambiente e le strutture circostanti, tutte le opere previste nel presente progetto saranno realizzate con buona tecnica di esecuzione ed ottimi materiali esistenti sul mercato.

L'area è servita da tutte le opere di urbanizzazione, pertanto si provvederà alle realizzazioni e ai collegamenti in rete per lo smaltimento delle acque, per l'approvvigionamento idrico e per l'allaccio alla linea elettrica.

CONCLUSIONI

L'intervento proposto non andrà in alcun modo ad interessare la struttura dell'edificio in oggetto e non saranno alterate le volumetrie e/o le sagome già autorizzate e consolidate, per cui non si registreranno aumenti di superficie utile né di volume.

Lo smaltimento dei liquami provenienti dalle nuove attività commerciali è assicurato da un adeguato impianto fognario a servizio dell'intero Centro Commerciale già collegato alla pubblica fognatura secondo le direttive legislative vigenti; le medesime considerazioni valgono per gli allacci alla rete idrica.

Gli interventi sono rispettosi della Legge 13/89 D.M. LL.PP. 236/89 relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche già in essere perché l'ingresso esistente dei locali è "a raso" con la strada o collegato all'entrata con rampe.

In ultimo, esistono già i pareri positivi dei VV.F. e della A.S.L. ottenuti in sede di conferenza dei servizi e agli atti della pratica in itinere presso il Comune di Ortona (CH).

Per quanto non chiaramente espresso, si rimanda alla visione degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente relazione.

Ortona, lì

IL TECNICO

Marcantonio
ejian



ARCHITETTO
Gianluca
MARCANTONIO
ISCRITTO ALL'ALBO COL. N.
1076
PROV. DI PESCARA



Geom. PLEVANO ANTONIO - (EP) 021
COLLEGIO GEOM. PROV. PESCARA
N° 1233
CITTA' S. ANGELO

A. Plevano