

al signor Sindaco di
AZZANO SAN PAOLO
Piazza IV Novembre, 23
24054 Azzano San Paolo (Bg)

Il sottoscritto Emilio Alessandro Piazzoni, residente in via Cremasca, 42, ad Azzano San Paolo (Bg), in qualità di Legale Rappresentate di FINTIR s.r.l., con sede in 24121 Bergamo, via Papa Giovanni XXIII n. 94/D, C.F. e P.IVA 01694110162, società proprietaria del compendio immobiliare edificato sul mapp. 439 Foglio 9, sito in via Cremasca n. 36, visto:

- il perdurare dell'inutilizzo di detti immobili;
- il relativo stato di degrado che ne deriva non essendo occupati;
- che la loro morfologia penalizza fortemente l'avvio di attività conformi alle previsioni del PGT rendendo necessarie costose opere di adeguamento;
- che a tutt'oggi nessuna attività conforme al PGT ha chiesto di affittare o acquistare, anche in parte, gli spazi di ns proprietà;
- che l'unico concreto interessamento all'utilizzo dell'area, tramite riconversione urbanistica con demolizione e ricostruzione, è una Catena Alimentare intenzionata a posizionarvi una media struttura di vendita alimentare;
- che la volontà edificatoria della Catena Alimentare non è conforme alle previsioni urbanistiche del PGT,

con la presente propone e

chiede

a codesta spettabile Amministrazione di valutare la possibilità di trasformare il mapp. 439 in area conforme ad edificare una media struttura di vendita alimentare costruita secondo la tipologia descritta nell'allegato.

Fiducioso nell'accoglimento della presente con l'occasione porgo i miei saluti.

Azzano san Paolo, li Febbraio 2020

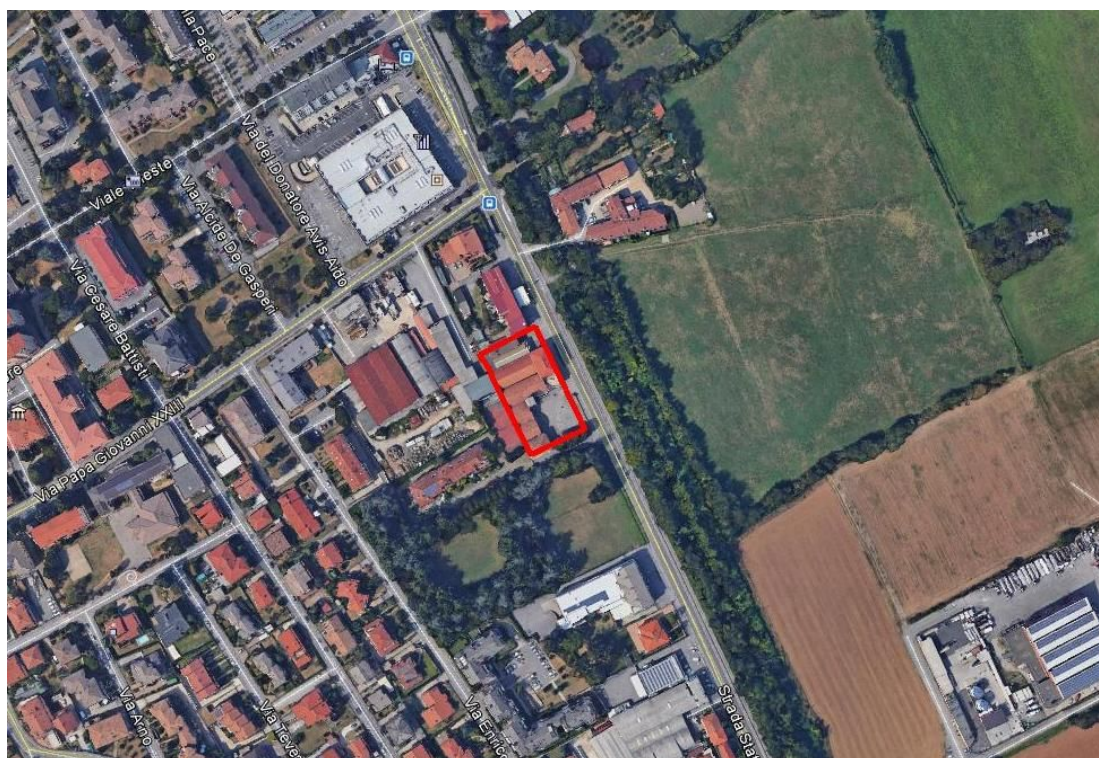
Emilio Alessandro Piazzoni

.....

COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO

Provincia di Bergamo

**PROPOSTA DI VARIANTRE URBANISTICA PER L'APERTURA DI UNA
NUOVA STRUTTURA COMMERCIALE DELLA MEDIA DISTRIBUZIONE**



PARERE PREVENTIVO

presentato da
FINTIR s.r.l. via Papa Giovanni XXIII, 94/D, 24121 BERGAMO
rappresentata dal sig. **Piazzoni Emilio Alessandro**

Gianfranco Radavelli architetto

24050 Morengo (Bg), Via Locale Nuovo, 20 – tel. 3458839072
studio 20145 Milano, via L. Mascheroni, 23 – tel. 0248012000

La FINTIR s.r.l., con sede in Bergamo, via Papa Giovanni XXIII, n. 94/D, P. IVA 01694110162 è proprietaria di un immobile sito in via Cremasca n. 36 in comune di Azzano San Paolo (Bg). Gli edifici, in cui si è svolta attività produttiva-commerciale, sono in disuso dal 2013 e oggi nessuna attività simile può reinsediarsi non essendo prevista urbanisticamente. Attività conformi al PGT richiedono altre tipologie di fabbricato o interventi di adeguamento economicamente insostenibili. La riconversione dell'area, da attuarsi mediante demolizione dell'edificio esistente, per consentirne la costruzione di uno nuovo, da destinarsi a supermercato alimentare, è la soluzione (la sola dalla chiusura delle precedenti attività) che una Catena Alimentare si è resa disponibile ad intraprendere.

Descrizione dello stato di fatto

Catasto

L'immobile è censito al mapp. 439 Foglio 9 del comune censuario di Azzano San Paolo. La superficie catastale attribuita è di mq 3.295.

Previsioni Urbanistiche

Il PGT di Azzano San Paolo comprende il mapp. 439 in: AMBITI DI RIORDINO URBANISTICO-AMBIENTALE e precisamente AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA A FINI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E/O TERZIARI come previsto dall'art. 24 della "Disciplina Urbanistica Degli Interventi" del Piano Delle regole.

Nel caso specifico a FINTIR non resta che presentare proposta di strumentazione urbanistica attuativa in variante per la riconversione con destinazione commerciale del compendio immobiliare.

Stato di conservazione e morfologia dell'immobile

Superficie Coperta mq 1.750 circa. Volume costruito mc 9.500 circa.

Gli edifici sono in disuso da più di sei anni, hanno un decoroso stato di conservazione, ma non può essere garantita la loro continua sorveglianza da abusive occupazioni degli spazi aperti e dei locali.

Il riutilizzo degli stessi implica la realizzazione ex novo di tutti gli impianti, la verifica della conformità alle Norme vigenti in materia antisismica e la realizzazione dell'isolamento termico e acustico delle murature perimetrali e delle coperture.

La morfologia sia planimetrica che dei livelli funzionali rende di difficile utilizzo gli spazi come sono al momento organizzati, inoltre vi è frammistione fra capannoni, appartamenti e depositi che non consentono una logica organizzazione delle attività da insediare.

Riconversione del sito ad uso commerciale

Il sedime disponibile permette di realizzare una Media Struttura di Vendita alimentare dotata di tutte le aree esterne occorrenti per il suo miglior funzionamento.

Si prevede di realizzare un supermercato di circa 1.100 mq di Superficie Coperta (650 mq meno dell'attuale edificazione) con una Superficie di Vendita di 800 mq e Posti Auto in numero superiore ai 60, per una volumetria sotto trave di circa 5.500 mc (4.000 mc in meno degli attuali presenti).

Il nuovo edificio verrà posizionato in aderenza ai confini Sud e Ovest del lotto (occupando una parte dell'attuale area costruita) arretrando tutta la sua facciata a più di 15 m dal ciglio della strada, raddoppiando, di fatto, la visuale libera per chi percorre la Cremasca dal semaforo di viale Trieste.

I materiali impiegati saranno: rivestimento con finitura in mattone paramano per le pareti perimetrali alte circa 6,50; lastre di gres porcellanato per il volume dell'ingresso alto 7,40 m, gronda in lamiera preverniciata a protezione ingresso; cordoli in cls per il contenimento dei marciapiedi e delle aiuole; asfalto per il piazzale di sosta. Il tutto si conforma nella sua tipologia e nei materiali di finitura alla quinta che gli edifici esistenti creano sulla via Cremasca.

L'accesso al nuovo Punto vendita è previsto dalla via Cremasca tramite nuovo passo carrale idoneamente dimensionato sia per i clienti che per il transito dei camion di rifornimento.

Per la sicurezza della circolazione sia della strada comunale che dell'ingresso carrale sarà realizzato, sulla cremasca, un dosso di idonee dimensioni per l'opportuno rallentamento del traffico.

Tra la strada comunale e il parcheggio del punto vendita sarà prolungata la siepe esistente per tutto il fronte del lotto e creato nella fascia protetta così ottenuta un passaggio ciclopedonale.

SEGUONO ELABORATI GRAFICI ESPLICATIVI DELLA PROPOSTA EDIFICATORIA

1) SITUAZIONE ATTUALE DEL SITO



ESTRATTO MAPPA DELLO STATO DI FATTO

PREVISIONI URBANISTICHE

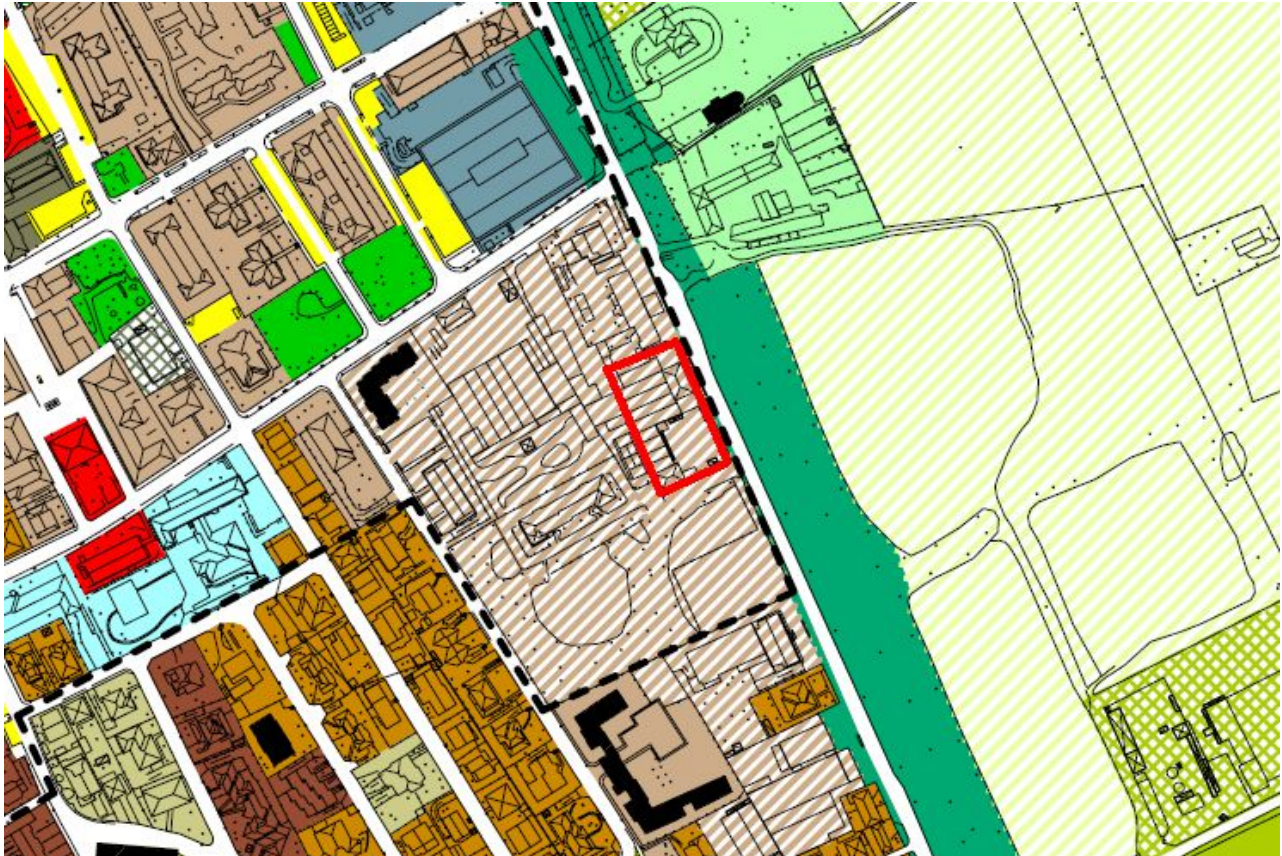
AMBITI DI RIORDINO URBANISTICO-AMBIENTALE



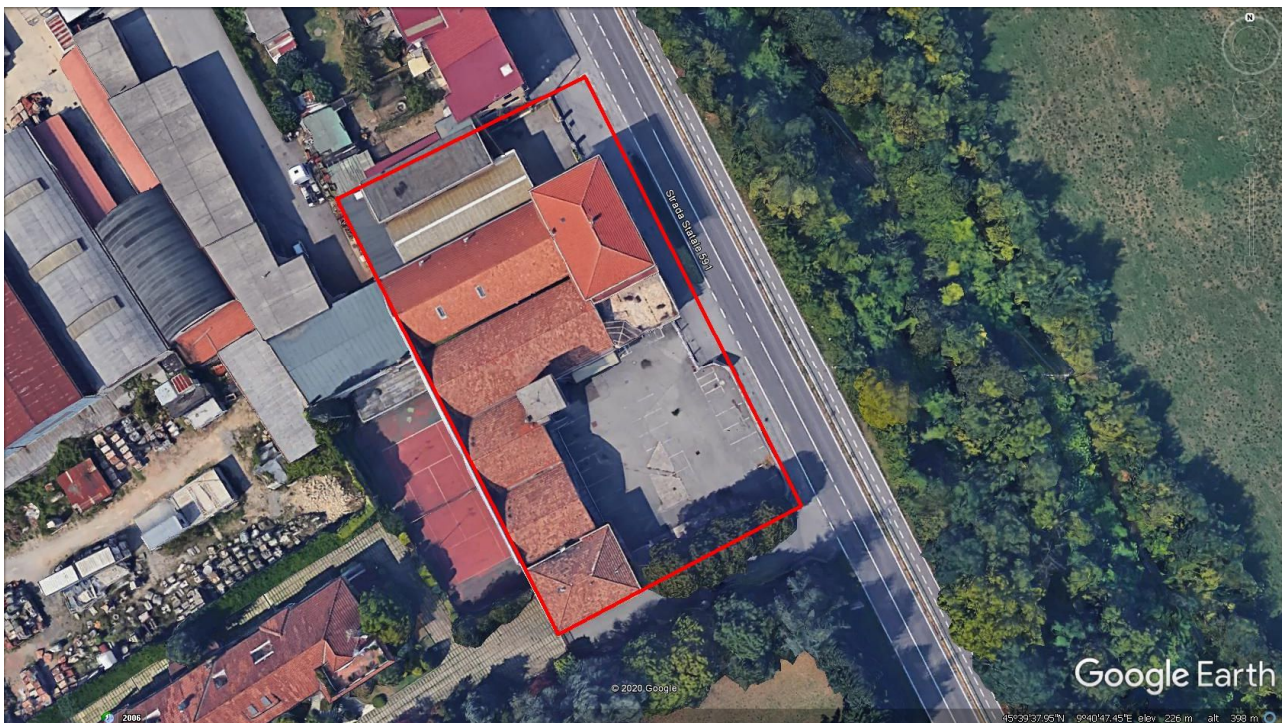
AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA A FINI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E/O TERZIARI **art. 24**



AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A NORMATIVA SPECIFICA **art. 26**



ESTRATTO DEL PGT VIGENTE TAV. pdr T3



ESTRATTO DELLA FOTO SATELLITARE DELL'AREA



VISTA DA NORD EST



VISTA DA SUD EST

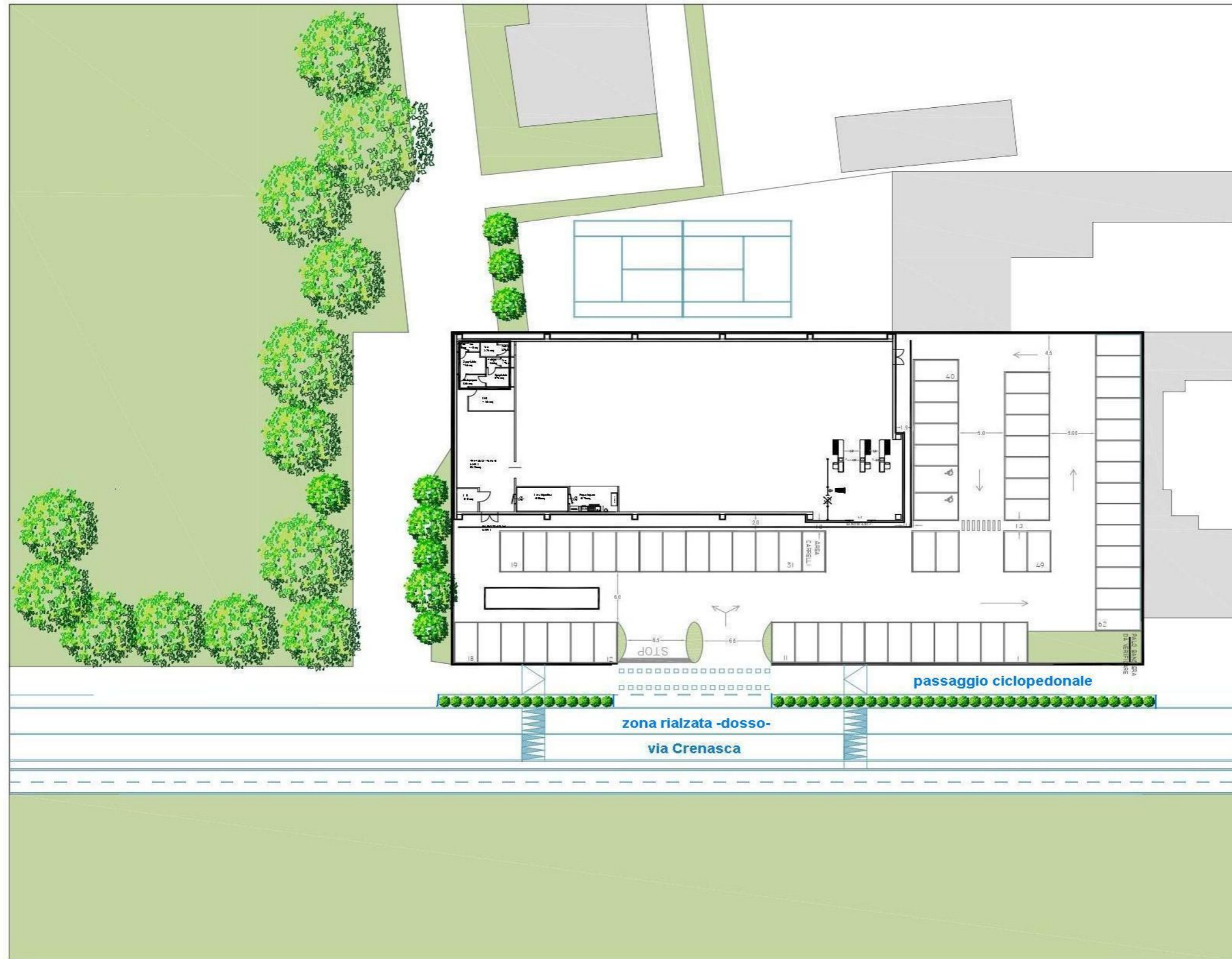
2) SITUAZIONE FUTURA DEL SITO



ESTRATTO MAPPA con rappresentata in tratteggio marrone la sagoma del supermercato



ESTRATTO DELLA FOTO SATELLITARE con rappresentata in tratteggio giallo la sagoma del supermercato. Verrà coperto il 33% dell'area contro l'attuale 53%



PLANIMETRIA

scala 1:500

Suprficie lotto mq 3.295

Superficie Vendita mq 800

Superficie Coperta mq 1.100

Superficie scoperta mq 2.195

Posti Auto n. 62

Altezza parete m 6,50 circa

Altezza ingresso m 7,40 circa



VISTA DA NORD EST DEL NUOVO EDIFICIO



VOLUME INGRESSO FINITO IN LASTRE DI GRES PORCELLANATO



PARETE FINITA IN LISTELLI TIPO MATTONI PARAMANO



VISTA NORD EST CON IL NUOVO EDIFICIO



VISTA SUD EST CON IL NUOVO EDIFICIO

CONFRONTO



SITUAZIONE ATTUALE



SITUAZIONE FUTURA