

COMUNE DI ALPIGNANO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA TECNICO – FINANZIARIA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per il piano esecutivo in Area Normativa Cci

La Proprietà: Pent Evelina
Matarazzo Luciana
LIDL ITALIA SRL

Il Progettista: Devid Cattaneo Arch.

COMUNE DI ALPIGNANO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA TECNICA

Per il piano esecutivo in Area Normativa Cci

1. Premessa:

Il Comune di Alpignano è dotato di P.R.G.C. vigente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 10.03.1995 n° 11, approvato dalla Giunta Regionale in data 01.09.1997 n. 45-21263, individua l'area quale zona Cci: area a preminente destinazione commerciale e agli impianti di commercializzazione all'ingrosso.

Il P.R.G.C. individua il centro dell'abitato della città di Alpignano, e all'interno di questa, sull'asse viario della statale n. 24 (Via Venaria, 18), è collocata un insediamento commerciale, comprendente tre immobili commerciali, costruiti nei fine anni novanta, di proprietà della "LIDL ITALIA SRL" e altri e un'area libera di proprietà, per le quote di ½, delle Sig.re Pent Evelina e Matarazzo Luciana. L'area in oggetto, con entro stanti fabbricati, è distinta in mappa al C.T. al Foglio 20 n. 450-451-16-259 e sita in via Venaria, 18 – Area Normativa di P.R.G.C. individuata Cci.

Tale zona, secondo il P.R.G.C. vigente, è destinata a attività commerciali, consentendo come usi previsti alloggio per i custodi, attività commerciali complementari, centri commerciali integrati, attività commerciali all'ingrosso, parcheggi, attrezzature per il verde, impianti tecnici, e distributori di carburante.

In considerazione di quanto esposto si evince che l'area ha la possibilità di essere edificata con immobili a destinazione d'uso commerciale.

L'area in oggetto è già regolamentata dal PEC approvato il 19/10/2009.

Il Pec è stato parzialmente realizzato con il Permesso di costruire numero 2011/031 del 12/12/2011 e SCIA di variante in corso d'opera numero 12084 del 08/05/2012 riguardante l'ampliamento del fabbricato di proprietà "LIDL ITALIA SRL".

1.1 Situazione in atto:

Nell'ambito dell'area trattata dal P.E.C. e denominata Cci i beni immobili appartengono alla "LIDL ITALIA SRL" il mappale al C.T. al Foglio 20 n. 16, alla "LIDL ITALIA SRL" il mappale al C.T. al Foglio 20 n. 450 e alle Sig.re Pent Evelina e Matarazzo Luciana per le quote di ½ i mappali al C.T. al Foglio 20 n. 451-259.

Alla data di approvazione del PEC del 19/10/2009 i beni immobiliari appartenevano alla "LIDL ITALIA SRL" il mappale al C.T. al Foglio 20 n. 16 e per le quote di ½ alle Sig.re Pent Evelina e Matarazzo Luciana i mappali al C.T. al Foglio 20 n. 451-259.

Il lotto è caratterizzato da:

- avere una conformazione regolare
- essere facilmente collegabile alle infrastrutture comunali ed alla viabilità esistente.

In questo frangente emerge senza dubbio la considerazione che l'inserimento ambientale del sito, le destinazioni e le strutture da prevedere, abbisognino di una articolazione mirata affinché gli interventi rispondano ad una regia unitaria.

ELENCHI CATASTALI

La proprietà è formata dai seguenti soggetti:

- le Sig.re Pent Evelina e Matarazzo Luciana per le quote di ½ ciascuna:
foglio 20, particella 451 e 259
- la "LIDL ITALIA SRL" per l'intero:
foglio 20, particella 16 Sub 30 (NCEU)

foglio 20, particella 450

Si precisa che la "LIDL ITALIA SRL" è parte del condominio "Centro via Venaria" con la quota di 620/1000 per quanto riguarda le aree assoggettate ad uso pubblico

1.2 Strategie:

L'obiettivo della ristrutturazione può essere raggiunto mediante la formazione di un Piano Edilizio Convenzionato (iniziativa privata) allo scopo di costruire una dorsale infrastrutturata, e attuando il P.E.C. attraverso il rilascio di uno o più permessi di costruire.

Questa operazione garantisce:

- il diretto coinvolgimento della Amministrazione Comunale nella fase propositiva
- la possibilità di convenzione con il privato
- l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi.
- La possibilità di garantire, per convenzione, un uso specifico degli immobili (fabbricati ed aree)

1.3 Normative urbanistiche:

La situazione urbanistica attuale della zona è riassunta nelle premesse. I dati tecnici sono quelli stabiliti dal P.R.G.C.

Si è cercato di equilibrare l'assetto dell'area, da un lato con gli elementi portanti delle prescrizioni urbanistiche, e dall'altro realizzando un valido sistema di infrastrutturazione atto a soddisfare sia le necessità della zona che delle aree circostanti.

2. Documentazione di variante di P.E.C.

La documentazione tecnica propria del P.E.C. è costituita dai seguenti elaborati, redatti in conformità della L.R. 56/77 e s.m.i.

Computo metrico

Bozza di convenzione

Rilievo fotografico

Relazione illustrativa tecnico – finanziaria – norme tecniche di attuazione – verbale assemblea condominio

Titolo di proprietà

TAV.1 - estratto mappale e P.R.G.C., visure 1500/1:2000

TAV.2 - planimetria generale e planimetria lotti e aree a servizi 1:500/1:1000

TAV.3 - planimetria generale e planimetria aree a parcheggio e aree verdi 1:500/1:1000

TAV.4 - planimetria e sezioni A-A e B-B 1:500/1:1000

TAV.5 - planimetria allacciamenti e particolari urbanizzazioni 1:500/1:varie

TAV.6 - planimetria del Pec a scala di PRGC 1 : 2000

3. Criteri di strutturazione della variante di P.E.C.

3.1 Configurazione dell'area:

L'area oggetto dell'intervento, come già anticipato, è quella compresa nel P.R.G.C. Cci. La superficie del fondo da assoggettare a strumento urbanistico è di mq 14260.

Nel suo complesso l'area oggetto di intervento è di forma regolare.

3.2 Accessibilità e relazione con il contesto:

In linea generale il collegamento con la viabilità urbana si presenta agevole e facile anche pedonalmente, in quanto è già esistente ed è prevista la costruzione di una nuova rotonda sulla Via Venaria per ottimizzare i flussi viari di accesso e uscita dal complesso.

3.3 Tipologia di riferimento dei fabbricati:

Nella progettazione degli interventi costruttivi in questo P.E.C. si potrà fare riferimento ai seguenti tipi di fabbricati:

si prevede l'edificazione di due manufatti, uno a un piano fuori terra destinato ad attività commerciale denominato "A1" come ampliamento del fabbricato già esistente denominato "A" e l'altro a 2 piani fuori terra interamente destinato ad attività commerciale denominato "D".

In sede di richiesta del permesso di costruire sarà ammesso realizzare fabbricati in posizione e dimensioni leggermente diversi da quelli indicati (max 10% di variazione) nel rispetto del volume massimo e della superficie coperta massima prevista senza modificazione della tipologia edilizia.

3.4 Urbanizzazione esistente e prevista:

L'area può essere agevolmente allacciata a tutta la rete delle infrastrutture tecniche esistenti, fognatura, acquedotto, illuminazione, telefono e gas.

3.5 Strutturazione planivolumetrica:

Il volume costruito sull'area è articolato in blocchi. Viene previsto un blocco a due piani fuori terra ed un blocco ad un piano.

Questa disposizione, meglio desumibile dalla lettura delle tavole di progetto, consente una favorevole integrazione dell'area nel contesto ambientale, e garantisce all'interno di essa una agevole accessibilità veicolare e pedonale.

4. Criteri di progettazione della variante del P.E.C.

4.1 Insediamenti: tipologie

Il P.E.C. prevede la realizzazione di due manufatti, uno a un piano fuori terra destinato ad attività commerciale denominato "A1" come ampliamento del fabbricato già esistente denominato "A" e l'altro a 2 piani fuori terra interamente destinato ad attività commerciale denominato "D".

Il numero delle unità immobiliari potrà essere fissato in relazione sia alle richieste che alle dinamiche in atto al momento della richiesta del permesso di costruire. In questa fase le previsioni, ancorché impegnative in termini volumetrici, non lo sono per quanto concerne la consistenza ed il numero di u.i.

Queste u.i. così definite in via di massima, dovranno poi essere progettate nel rispetto dei requisiti funzionali definiti dalle norme tecniche vigenti.

4.2 L'accessibilità e la circolazione pedonale

Il progetto planivolumetrico è ispirato a separare la viabilità pedonale da quella veicolare. A tal fine sono definiti come vincolanti i tracciati della viabilità veicolare che dovranno essere realizzati contestualmente agli edifici.

4.3 Recinzioni e isole ecologiche

Il progetto prevede l'utilizzo delle aree ecologiche esistenti per i blocchi A, B e C e una nuova area per il blocco D.

La recinzione esistente di separazione tra i blocchi B – C e il blocco D verrà parzialmente demolita per permettere una migliore fruizione della viabilità del parcheggio; resterà invece invariato il tratto prospiciente i suddetti fabbricati B e C.

5. Le aree e gli spazi ad uso pubblico

Ai fini amministrativi tutte le aree ad uso collettivo dovranno essere (mq 6699.78) assoggettate ad uso pubblico con vincolo di mantenimento della destinazione e degli oneri di manutenzione.

Le aree da assoggettare risultano dalla Tavola n. 3 e 4, e comprendono gli spazi a parcheggio attrezzato, fasce di area verde e marciapiedi.

5.1 Accessibilità veicolare e parcheggi

Al precedente punto 3.2 si è già fatto cenno alla strutturazione complessiva del progetto per quanto riguarda l'accessibilità e la circolazione veicolare. In questa sede è utile soffermarsi sulle caratteristiche specifiche che dovranno avere le attrezzature di circolazione e i parcheggi.

Al fine di consentire un agevole movimento delle auto la zona di accesso e di distribuzione dovrà essere opportunamente pavimentata e non dovrà avere in alcun punto, una sezione a metri 6 di corsello di manovra.

Si prevede la creazione di un ampio parcheggio immediatamente prospiciente la via Venaria.

Sono vincolanti in fase di realizzazione e dopo l'approvazione del progetto esecutivo anche la posizione e la forma delle piazzole di manovra, degli accessi e della disposizione dei parcheggi.

6. Realizzazione finanziaria in opere alle opere di urbanizzazione

Per quanto concerne la sistemazione esterna dell'area si prevede l'attuazione delle opere previste di massima nella tavola n. 6. Tali previsioni sono impegnative.

7. Tempi e modi di attuazione della variante del P.E.C.

Il Piano si attua a mezzo di permesso di costruire. Il termine per la richiesta dei permessi di costruire è previsto in due anni a decorrere dalla approvazione del P.E.C.

Indicativamente viene anche previsto un cronoprogramma vincolato dall'approvazione del PEC e dal rilascio dei singoli permessi di costruire:

inizio lavori costruzione edificio denominato "A1"	06.2018
inizio lavori costruzione edificio denominato "D"	06.2018
inizio lavori per sistemazione aree esterne e allacciamenti funzionali al fabbricato commerciale denominato "D"	06.2018
fine lavori fabbricato commerciale denominato "A1"	09.2018
fine lavori fabbricato commerciale denominato "D"	12.2019
fine lavori per sistemazione aree esterne funzionali al fabbricato commerciale denominato "D"	12.2019

8. Dati dell'intervento:

TABELLA RIASSUNTIVA

<u>VERIFICA LOTTI "A+A1" - "B" - "C" - "D" IN VARIANTE AL PEC</u>				
NORME TECNICHE	U.M.	CONTEGGI SECONDO NORMATIVA	CONTEGGI DI PROGETTO	VERIFICA
SUPERFICIE COPERTA: MASSIMO 1/4 DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	$14260/4= 3565,0$	3274,76	$3565,0>3274,76$
INDICE TERRITORIALE DI SUPERFICIE $\leq 0,50$	MQ	$14260*0,50=7130,0$	4053,08	$7130,0>4053,08$
SUPERFICIE VERDE - MQ 10 OGNI 50 MQ DI SUPERFICIE COPERTA $\rightarrow \geq 15\%$ SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	$3287,74/50*10=657,40$ $7560,22*0,15=1134,03$	1615,93	$1615,93>657,40$ $1615,93>1108,11$
SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO ART. 2 L. 24/3/89 N. 122, MQ 10 OGNI 100 MC DI VOLUME FUORITERRA (H CONVENZIONALE 5 M PER FABBRICATI AD UN PIANO FUORI TERRA)	MQ	VOLUME LOTTO A+A1 $1798,03*5/10=899,02$ VOLUME LOTTO B $679,20*5/10=339,60$ VOLUME LOTTO C $155,40*6,8/10=105,67$ VOLUME LOTTO D $642,13*7/10=449,49$	942,46 454,05 486,30 477,69	$942,46>899,02$ $454,05>339,6$ $486,30>105,67$ $477,69>449,49$
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO IN AREA DI PROPRIETA' - L.R. 56 ART. 21 COMMA 3, 100 % SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ	4186,62	5506,08	$5506,08>4186,62$
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO IN AREA DI PROPRIETA' - DCR 563-13414 ART. 25	MQ	M-SAM3 2366,0 E 91 POSTI + M-SE3 988,0 E 38 POSTI + 679,20 + 310,80 + 468,00 e 18 POSTI + 234,00 e 9 POSTI = 5052,00 E 156 POSTI AUTO	5506,08 e 39 (M-SE3) + 118 POSTI = 157 POSTI AUTO	$5506,08>5052,00$ 157 POSTI AUTO >156 POSTI AUTO

**VERIFICA LOTTI "A+A1" - "B" - "C" - "D" COME DA PEC DEL
19/10/2009**

NORME TECNICHE	U.M.	CONTEGGI SECONDO NORMATIVA	CONTEGGI DI PROGETTO	VERIFICA
SUPERFICIE COPERTA: MASSIMO 1/4 DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	$14260/4= 3565,0$	3286,67	$3565,0>3286,67$
INDICE TERRITORIALE DI SUPERFICIE $\leq 0,50$	MQ	$14260*0,50=7130,0$	4039,04	$7130,0>4039,04$
SUPERFICIE VERDE - MQ 10 OGNI 50 MQ DI SUPERFICIE COPERTA $\rightarrow \geq 15\%$ SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	$3286,87/50*10=657,37$ $6644,70*0,15=996,71$	997,55	$997,55>657,37$ $997,55>996,71$
SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO ART. 2 L. 24/3/89 N. 122, MQ 10 OGNI 100 MC DI VOLUME FUORITERRA (H CONVENZIONALE 5 M PER FABBRICATI AD UN PIANO FUORI TERRA)	MQ	VOLUME LOTTO A+A1 $1754,67*5/10=877,34$ VOLUME LOTTO B $679,20*5/10=339,60$ VOLUME LOTTO C $155,40*6,8/10=105,67$ VOLUME LOTTO D $697,40*7/10=488,18$	1063,13 454,05 486,30 489,50	$1063,13>877,34$ $454,05>339,6$ $486,30>105,67$ $489,50>488,18$
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO IN AREA DI PROPRIETA' - L.R. 56 ART. 21 COMMA 3, 100 % SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ	4139,37	6874,15	$6874,15>4139,37$
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO IN AREA DI PROPRIETA' - DCR 563-13414 ART. 25	MQ	M-SAM3 2028,0 E 78 POSTI + M-SE3 1288,0 E 58 POSTI + 679,20 + 310,80 = 4306,0 E 136 POSTI AUTO	6874,15 E 58 (M-SE3) + 159 POSTI = 217 POSTI AUTO	$6874,15>4306,0$ 217 POSTI AUTO >136 POSTI AUTO

VERFICHE PER I LOTTI "A+A1" E "D" IN VARIANTE AL PEC

SUPERFICIE COPRIBILE

SUPERFICIE COPRIBILE NUOVO LOTTO (4245*0.25)	mq 1061.25
SUPERFICIE COPRIBILE RESIDUA CONDOMINIO (2503.75-2170.44=333.31*620 MILLESIMI)	mq 206.65
TOTALE SUPERFICIE COPRIBILE (1061.25+206.65)	mq 1267.90

SUPERFICIE COPERTA FABBRICATO "A" AMPLIAMENTO 2011	mq 206.56
SUPERFICIE COPERTA FABBRICATO "A1"	mq 406.23
SUPERFICIE COPERTA FABBRICATO "D"	mq 642.13

TOTALE SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO mq 1254.92<1267.90

SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO E INDICE TERRITORIALE DI SUPERFICIE

SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO NUOVO LOTTO (4245*0.50)	mq 2122.50
SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO RESIDUA CONDOMINIO (5007.50-2170.24=2837.26*620 MILLESIMI)	mq 1759.10
TOTALE SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO EDIFICABILE (2122.50+1759.10)	mq 3881.60

SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO FABBRICATO "A" AMPLIAMENTO 2011	mq 120.64
SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO FABBRICATO "A1" + CHIUSURA PORTICATO	mq 472.94
SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO FABBRICATO "D" (642.13*2)	mq 1284.26

TOTALE SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO IN PROGETTO
mq 1877.84<2122.50<3881.60

SUPERFICIE AREE A VERDE

SUPERFICIE FONDIARIA FABBRICATO "A+A1"	mq 3906.97
SUPERFICIE FONDIARIA FABBRICATO "D"	mq 1196.77
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA (3906.97+1196.77)	mq 5103.74
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA CON CONDOMINIO (3906.97+1196.77+1465.43+884.92)	mq 7454.09

SUPERFICIE A VERDE (7454.09*0.15) mq 1108.11
TOTALE AREE VERDI IN PROGETTO mq 1615.93 > 1108.11

SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO

SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO FABBRICATO "A+A1"
(1798.03*5/10) mq 899.02
SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO FABBRICATO "D"
(642.13*7/10) mq 449.49
TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO FABBRICATO "A+A1" e
"D" (899.02+449.49) mq 1348.51
SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO "A+A1" mq 942.46 > 899.02
SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO "D" mq 477.69 > 449.49
TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO IN PROGETTO
(942.46+477.69) mq 1420.15 > 1348.51

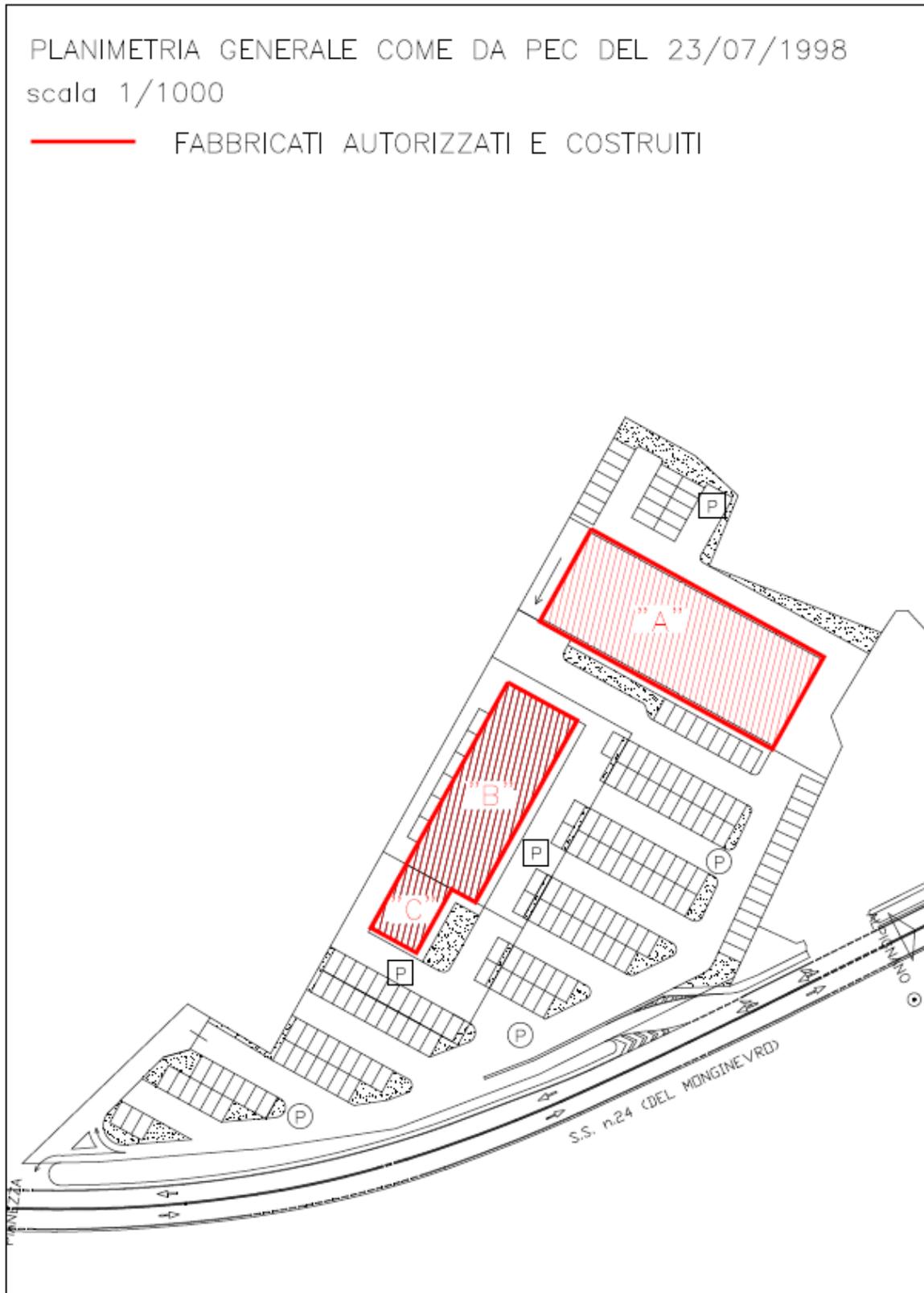
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO

SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO FABBRICATO "D"
M-SE3 N = 0.045 * 844 = 38 POSTI AUTO * 26 MQ/PA = 988.00 MQ
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO FABBRICATO "A+A1"
M-SAM3 N = 60+0.1(1204.2-900)= 91 POSTI AUTO * 26 MQ/PA = 2366.00 MQ
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO RESTANTE CONDOMINIO
(679.20+310.80) 990.00 MQ
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO MC DONLADS (DGR 85-13268)
S<100 MQ = 8+0.12(178.30-100)= 18 POSTI AUTO * 26 MQ/PA = 468.00 MQ
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO CAFFE' 10 E LODE (DGR 85-
13268)
S<100 MQ = 8+0.12(101.00-100)= 9 POSTI AUTO * 26 MQ/PA = 234.00 MQ
TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO
(679.20+310.80+2366.00+998.00+468.00+234.00) mq 5052.00
E POSTI AUTO TOTALI (38+91+18+9) posti auto 156
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO FABBRICATO "D"
mq 1307.28 > 988.00
posti auto 39 > posti auto 38
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO CONDOMINIO
mq 4198.80 > 3356.00
posti auto 118 > posti auto 118
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO TOTALE
mq 5506.08 > 5052.00
posti auto 157 > posti auto 156

9. Dichiarazione di esenzione procedura VAS

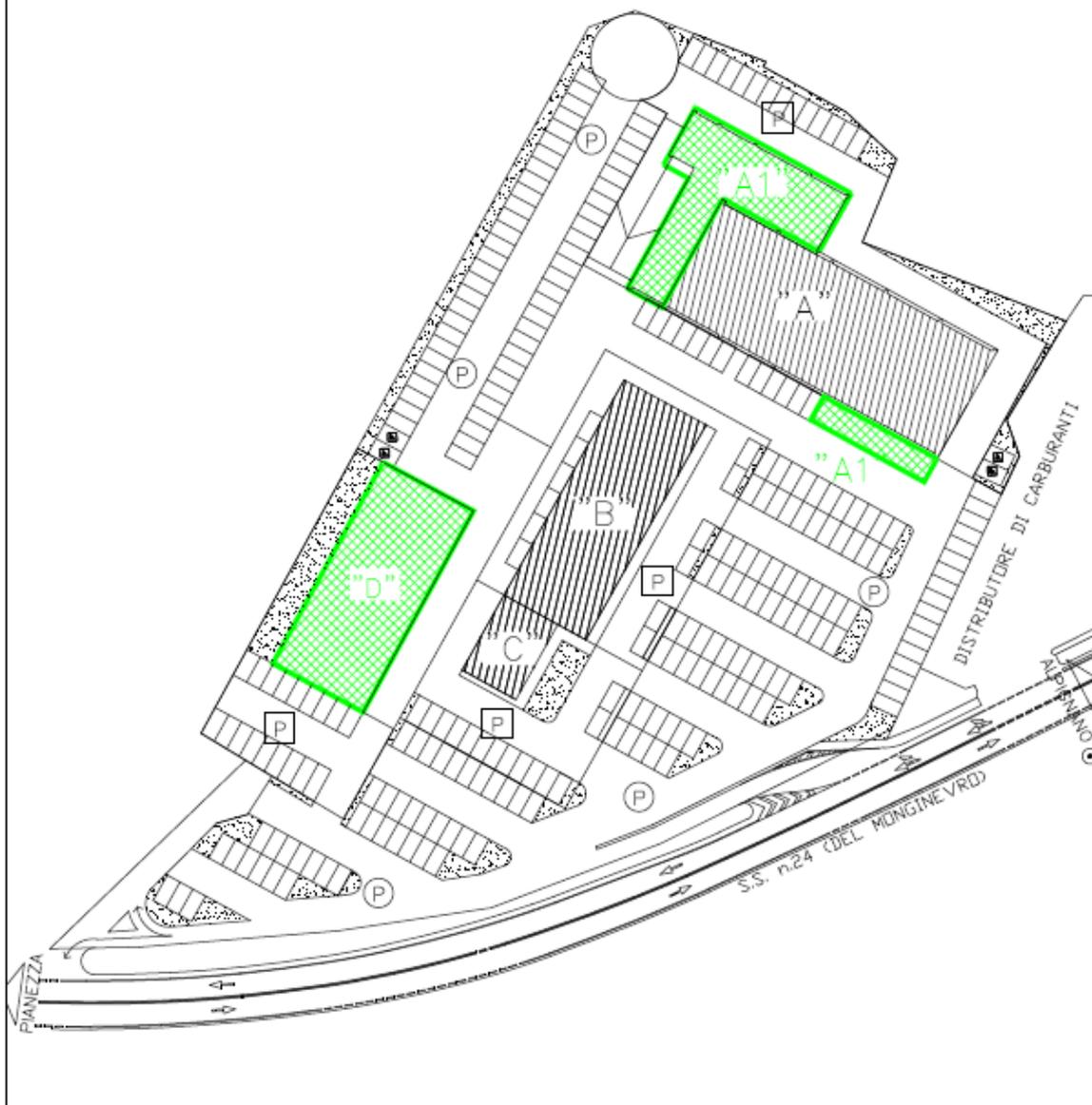
Il Piano esecutivo convenzionato non risulta essere soggetto a procedura di VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2006, della Legge Regionale n. 40/1998 art. 20, della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i., della DGR 12-8931 del 09/06/2008 e della DGR 25-2977 del 29/02/2016.

10. Tavole esemplificative riassuntive



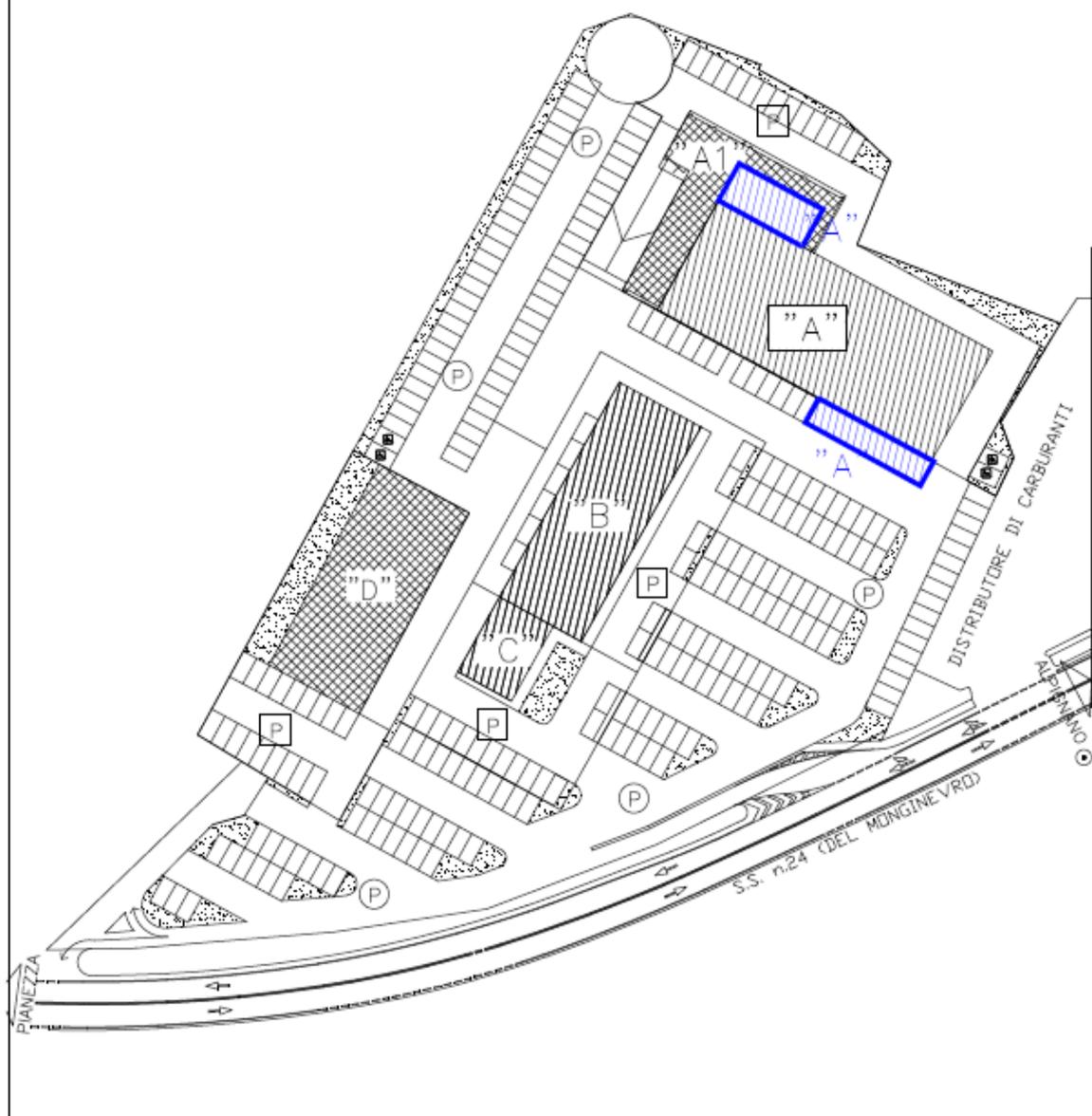
PLANIMETRIA GENERALE COME DA PEC DEL 19/10/2009
scala 1/1000

— FABBRICATI AUTORIZZATI



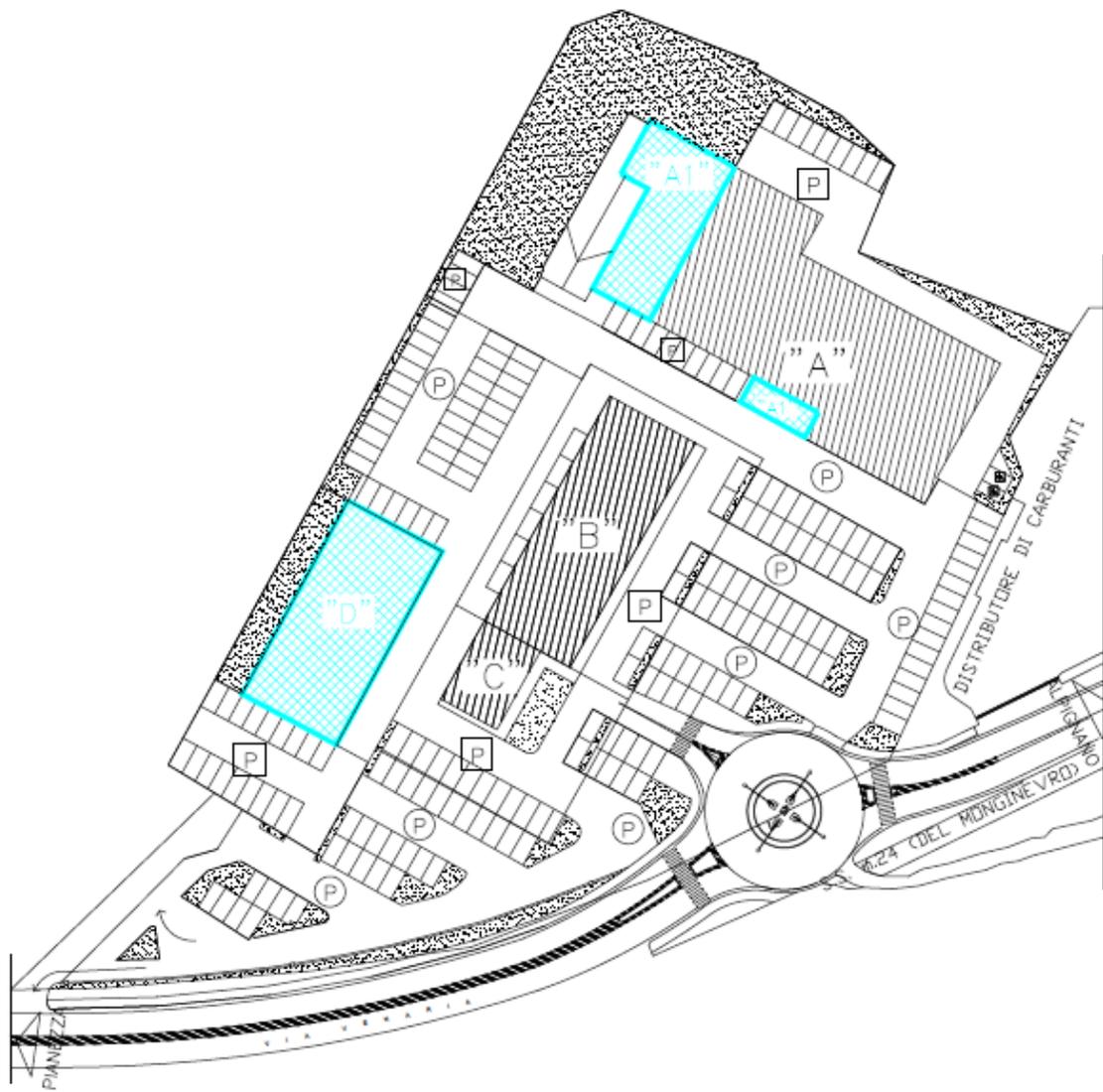
PLANIMETRIA GENERALE COME DA PEC DEL 19/10/2009
scala 1/1000

— FABBRICATI AUTORIZZATI E COSTRUITI CON PDC
N. 2011/031 DEL 12/12/2011 E SCIA PER
VARIANTE IN CORSO D'OPERA PROTOCOLLO
12084 DEL 08/05/2012



PLANIMETRIA GENERALE IN VARIANTE AL PEC DEL 19/10/2009
scala 1/1000

— FABBRICATI IN VARIANTE AL PEC



PLANIMETRIA GENERALE ESISTENTE A OGGI

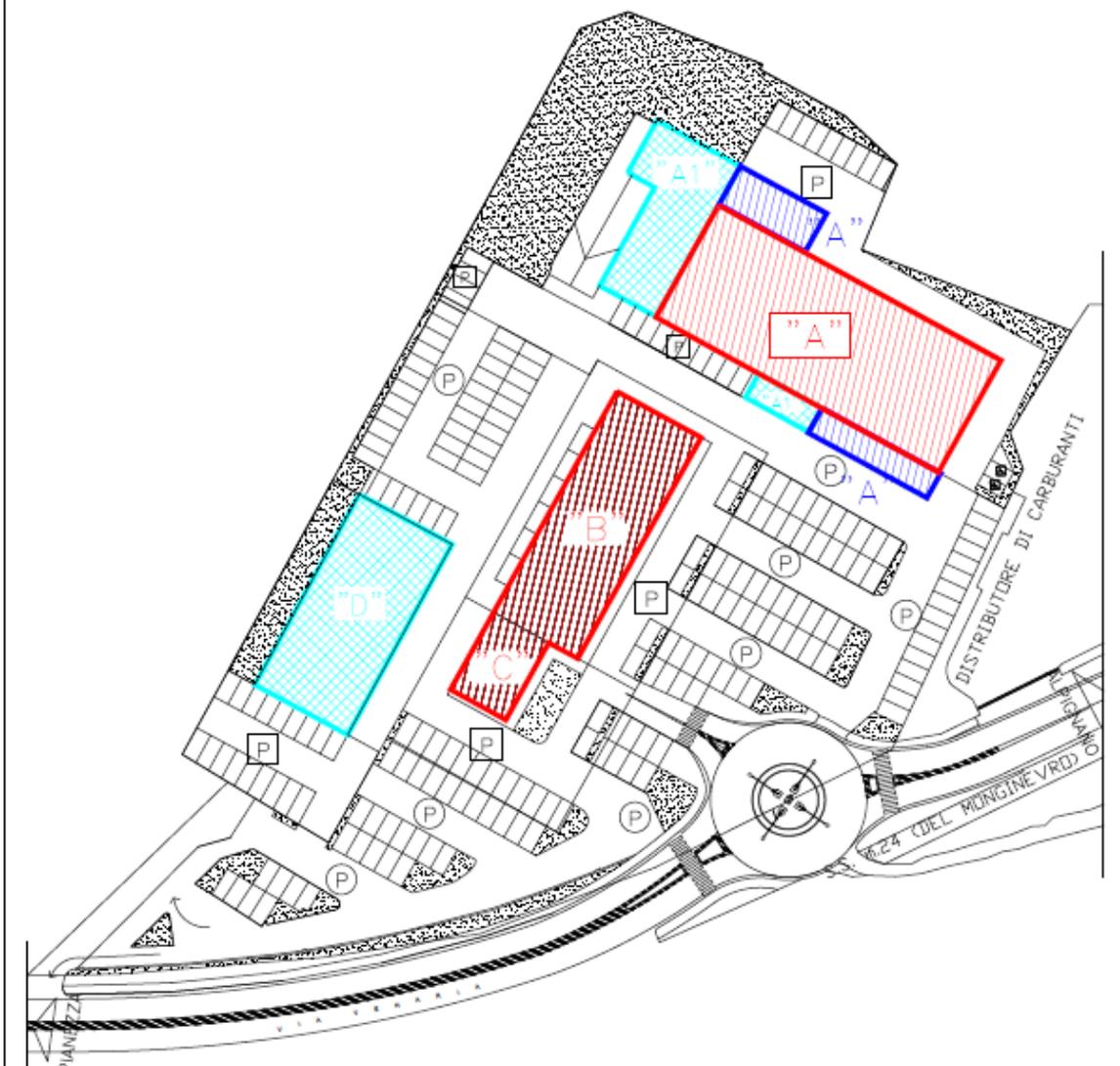
scala 1/1000

- FABBRICATI AUTORIZZATI E COSTRUITI CON PDC N. 2011/031 DEL 12/12/2011 E SCIA PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA PROTOCOLLO 12084 DEL 08/05/2012
- FABBRICATI AUTORIZZATI E COSTRUITI CON PEC 23/07/1998
- FABBRICATI AUTORIZZATI CON PEC 19/10/2009



PLANIMETRIA GENERALE ESISTENTE A OGGI IN VARIANTE A PEC
DEL 19/10/2009 scala 1/1000

- FABBRICATI AUTORIZZATI E COSTRUITI CON PDC
N. 2011/031 DEL 12/12/2011 E SCIA PER
VARIANTE IN CORSO D'OPERA PROTOCOLLO
12084 DEL 08/05/2012
- FABBRICATI AUTORIZZATI E COSTRUITI CON PEC
23/07/1998
- FABBRICATI IN VARIANTE AL PEC 19/10/2009



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Contenuto del P.E.C., Osservanza del P.R.G.C.

Art. 1. *Elaborati costituenti la variante di P.E.C.*

Il P.E.C. relativo alla zona Cci il Comune di Alpignano é formato e approvato secondo i disposti della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. Questo piano si riferisce all'area Cci cosí come delimitata dal P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale ed é finalizzato alla costruzione di due fabbricati con destinazione d'uso commerciale.

Il P.E.C. é costituito dai seguenti elaborati, redatti a norma dell'art. 39 LR 56/77:

Computo metrico

Bozza di convenzione

Rilievo fotografico

Relazione illustrativa tecnico – finanziaria – norme tecniche di attuazione – verbale assemblea condominio

Titolo di proprietá

TAV.1 - estratto mappale e P.R.G.C., visure	1500/1:2000
TAV.2 - planimetria generale e planimetria lotti e aree a servizi	1:500/1:1000
TAV.3 - planimetria generale e planimetria aree a parcheggio e aree verdi	1:500/1:1000
TAV.4 - planimetria e sezioni A-A e B-B	1:500/1:1000
TAV.5 - planimetria allacciamenti e particolari urbanizzazioni	1:500/1:varie
TAV.6 - planimetria del Pec a scala di PRGC	1 : 2000
TAV.1 A - Progetto di ampliamento di fabbricato commerciale – situazione esistente	1:100
TAV. 2 A - Progetto di ampliamento di fabbricato commerciale – situazione in progetto	1:100

Art. 2. *Osservanza delle Norme tecniche del P.R.G.C. e del Regolamento edilizio*

Per tutto quanto non contemplato nelle presenti Norme e non in contrasto con esse o con le indicazioni tecniche desumibili dal complesso degli elaborati di cui al precedente articolo, valgono le indicazioni cartografiche e le Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Alpignano.

Non debbono sussistere difformità tra le prescrizioni dello strumento urbanistico generale e quelle del presente Piano.

Art. 3. *Requisiti generali di progettazione*

Nella progettazione degli organismi e delle unità immobiliari dovranno essere rispettati gli orientamenti normativi contenuti nelle presenti norme.

In particolare dovrà essere garantita l'unitarietà della progettazione e dovrà essere realizzato preferibilmente un coordinamento progettuale.

Il progetto di massima, sviluppato ad una scala non inferiore a 1:500 sarà vincolante per la realizzazione dell'intervento.

Le u.i. qui definite in via di larga massima, dovranno poi essere progettate nel rispetto dei requisiti funzionali definiti nelle presenti norme e nel rispetto delle norme tecniche del P.R.G.C.

Requisiti ambientali dell'organismo immobiliare

Art. 4. Praticabilità da parte di persone inabili

Gli spazi di relazione e di lavoro dovranno essere praticabili anche a persone afflitte da parziale inabilità motoria temporanea o permanente. A tal fine in fase di progettazione delle unità immobiliari e delle unità ambientali si dovrà aver cura di evitare percorsi tortuosi e di garantire la massima compattezza delle superfici libere da arredo.

In particolare dovrà essere ridotto il più possibile lo sviluppo del percorso tra le u,i, e i locali per l'igiene personale.

La progettazione deve risultare conforme alle disposizioni di cui alla Legge 13/89 e relativo regolamento d'attuazione.

Art. 5. Dotazione e uso degli spazi esterni

L'area fondiaria asservita ad ogni organismo dovrà essere completamente attrezzata nel rispetto delle indicazioni contenute nelle tavole del Piano e ai successivi articoli delle presenti norme, contestualmente alla realizzazione dell'organismo. A tal fine il progetto municipale prodotto per l'ottenimento del permesso di costruire dovrà essere completato con il progetto di sistemazione dell'area esterna di pertinenza in conformità ai disposti della convenzione.

Salvo specifica indicazione contenuta nelle tavole le aree di pertinenza degli organismi dovranno essere sistemate con pavimentazione carrabile.

Art. 6. Mantenimento delle aree esterne

Le aree esterne di pertinenza degli organismi comunque pavimentate (o trattate a verde), dovranno essere mantenute con continuità, ordine e decoro.

Requisiti ambientali del Complesso

Art. 7. Aree destinate alla circolazione e alla manovra degli automezzi

Tutte le aree coperte o scoperte destinate alla circolazione e alla manovra degli automezzi asservite all'uso collettivo, devono essere pavimentate in mattonelle autobloccanti in cemento e devono essere complete di idoneo impianto di smaltimento delle acque meteoriche superficiali. Le aree destinate alla circolazione normale devono avere, in tutti i punti del percorso, una sezione minima di 6,00 metri e non possono avere una pendenza superiore al 18%.

Le aree destinate al movimento e alle manovre degli automezzi, dovranno avere una sezione non inferiore a 6,00 metri e dovranno essere dotate di spazi tali da consentire la manovra di svolta a 90° di mezzi.

L'area a parcheggio dovrà essere sistemata funzionalmente mediante verde integrato, con la possibilità di introdurre anche assenze di alto fusto negli spazi riservati alla sosta, il tutto da dettagliarsi con redazione di apposito progetto esecutivo da approvarsi dal comune di Alpignano.

Art. 8. Spazi destinati alla sosta e al ricovero degli automezzi

All'interno del complesso insediativo dovranno essere realizzati, contestualmente alla realizzazione degli edifici, aree di sosta di uso privato per gli automezzi secondo le indicazioni dell'art. 41 sexties della L.1150/42 e s.m.i., della L.122/88, ovvero secondo le norme del PRGC. Tra le disposizioni citate dovrà essere presa in considerazione quella che determina, in sede esecutiva, un maggiore sviluppo delle aree a parcheggio. Questi spazi potranno essere realizzati in qualsiasi forma e conformemente alle norme di Legge.

Art. 9. Dotazione di attrezzature e servizi

La dotazione di aree per servizi a beneficio degli utenti del complesso é fissata dall'art. 21 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., é assicurata secondo quanto specificato nel PRGC.

Art. 10. Canalizzazioni e impianti tecnici

Smaltimento delle acque reflue

Il complesso insediativo deve essere collegato con l'impianto comunale di raccolta e smaltimento delle acque reflue nel rispetto dei tracciati e delle prescrizioni fornite nel progetto di massima delle opere di sistemazione esterna del presente Piano

L'illuminazione

L'illuminazione è presente sulle vie di contorno. Si prevede la nuova installazione di nuovi punti luce nell'area a parcheggio.

Servizi e rete

Tutti gli organismi previsti nel complesso insediativo dovranno essere allacciati ai servizi a rete esistenti e/o previsti (luce, acqua, gas, telefono). La realizzazione di eventuali cabine di trasformazione o distribuzione dell'energia elettrica dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione degli edifici ed essere a questi intimamente correlata.

Art. 11. Arredo urbano

La progettazione e la realizzazione dell'arredo urbano dovrà avvenire contestualmente alla progettazione e alla realizzazione degli edifici. Tutti gli elementi dell'arredo dovranno essere improntati a funzionalità e sobrietà, essere dotati di requisiti di lunga durata e tali da richiedere semplici interventi manutentivi.

La progettazione dovrà essere attuata in modo da eliminare totalmente le barriere architettoniche in conformità ai disposti dell'ultimo comma dell'art.39 della L.R.56/77 e s.m.i.

Norme finali

Art. 12. Cessione delle aree

Le aree fondiarie comprese nel piano resteranno di proprietà privata ad esclusione dell'area della nuova rotonda che verrà ceduta al Comune di Alpignano.

I permessi di costruire possono essere rilasciati, previa dimostrazione del titolo di proprietà ovvero previa indicazione della disponibilità del bene in conformità a quanto richiesto dall'art.48 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 13. Efficacia del P.E.C.

Il presente piano ha efficacia per DIECI (10) anni dalla data di stipula dell'originaria convenzione del 19/10/2009.

Art. 14. Varianti al P.E.C.

Le varianti che incidono sul dimensionamento globale del presente Piano assumono la validità temporale di un nuovo piano e sono pertanto assoggettate alle medesime procedure per l'approvazione.

Le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del Piano e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale. La deliberazione é immediatamente esecutiva.

PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Da pagare

➤ Costruzione commerciale (superficie lorda di pavimento)

a) Fabbricato "A1"

superficie vendita o.u. primaria e secondaria €/mq 116.59 x 245.46 28618.18

superficie accessoria o.u. primaria e secondaria €/mq 32.20 x 247.83 7980.13

totale parziale 36598.31

b) Fabbricato "D"

superficie vendita o.u. primaria e secondaria €/mq 116.59 x 844.00 98401.96

superficie accessoria o.u. primaria e secondaria €/mq 32.20 x 440.26 14176.37

totale parziale 112578.33

Totale 149176.63

COSTO DI COSTRUZIONE (da calcolarsi in maniera effettiva al momento del rilascio del permesso di costruire)