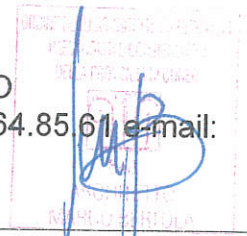


STUDIO DI ARCHITETTURA Architetto BERTOLA MARCO
Piazza GALIMBERTI n°9 -12100 CUNEO - tel. 338-10.62.478 fax 0171-64.85.61 e-mail:
info@architettobertola.it www.architettobertola.it



Abbate
Approvato da *la 6c* In data *13 GEN. 2021*
con verbale n. *03*

Provincia di Cuneo

IL SEGRETARIO GENERALE
Flc Dott.ssa Marina PEROTTI



Comune di Mondovì

Variante P.d.R. zona L1-5

zona Urbanistica BC area 2209 - BM area 2207

via Trieste- 12084 Mondovì (CN)

dati catastali:

catasto terreni foglio 69 mapp. 37

Committente : Renaudo Fratelli di Renaudo Marco & C. s.a.s. P.iva:02490720048

allegato 6.1 v2

RELAZIONE TECNICA e NORME DI ATTUAZIONE

Mondovì , luglio 2020



INDICE GENERALE

PREMESSA.....	4
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	5
QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO.....	6
MODALITÀ DI INTERVENTO.....	7
DESTINAZIONI D'USO.....	7
VERIFICA RISPETTO PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	8
DOTAZIONI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE.....	12
- CALCOLO FABBISOGNO PARCHEGGI INSEDIAMENTO COMMERCIALE.....	12
Calcolo fabbisogno parcheggi pubblici comparto A.....	12
Calcolo fabbisogno parcheggi pubblici comparto A.....	12
Calcolo del fabbisogno di parcheggi privati comparto A.....	13
Calcolo del fabbisogno di verde privato comparto A.....	14
- CALCOLO FABBISOGNO PARCHEGGI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO.....	15
Calcolo del fabbisogno di parcheggi pubblici e privati comparto B.....	15
Calcolo Parcheggi/verde pubblici comparto B.....	15
Calcolo Parcheggi e verde privato comparto B.....	15
Tabella riassuntiva di verifica conclusiva dei parametri di progetto.....	16
ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLE AREE.....	16
DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	16
Parte B.....	19
NORME DI ATTUAZIONE.....	19
Art. 1 – Prescrizione del Piano di Recupero.....	19
1. Assetto urbanistico ed edilizio.....	19
2. Standard urbanistici.....	19
3. Aspetti tipologico-compositivi.....	19
Art. 2 – Opere di Urbanizzazione.....	20
Art. 3 – Opere di sistemazione degli spazi esterni.....	21
Inquadramento generale:.....	21
Aree verdi:.....	22
Art. 4 – Caratteristiche costruttive.....	22
Art. 5 – Modalità di intervento.....	23
Art. 6 - Aspetti di carattere ambientale.....	23
Art. 7 – Rinvio a norma di legge.....	24

PREMESSA

L'iter urbanistico-commerciale relativo all'area "BM n.2207 e BC n. 2209" attualmente di proprietà della società Renaudo Fratelli di Renaudo Marco & C. s.a.s., già individuata come localizzazione commerciale L1/5 dal P.R.G.C. vigente, è iniziato in data 08/07/2006 con la presentazione dell'istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione commerciale e la contestuale proposta di piano di recupero dall'allora proprietà società IANUS IMMOBILIARE s.r.l.

A conclusione dell'istruttoria, previo esame congiunto in sede di conferenza di servizi, il Comune in data 6 ottobre 2006 ha rilasciato l'autorizzazione commerciale numero 160 riferita all'attivazione di una media struttura di vendita di tipo M-SAM4, successivamente prorogata di tre anni su istanza del precedente richiedente. Il piano di recupero era stato invece approvato dal consiglio comunale con deliberazione numero 30 in data 30 aprile 2007 e la relativa convenzione è stata sottoscritta in data 23 gennaio 2009 registrata con numero di repertorio 6776.

Nel frattempo è proseguito l'iter per la definizione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento, dette opere, riguardando la nuova bretelle di collegamento fra Corso Langhe e Corso Milano dovevano connettersi anche alle altre trasformazioni urbanistiche in corso nell'area industriale limitrofa. In relazione a ciò, a seguito dell'approvazione del progetto "opere di urbanizzazione del P.I.P. di Riordino" di cui alla D.C.C. n.64/08, si era resa manifesta la necessità di introdurre alcune modifiche al progetto preliminare delle predette opere, le quali modifiche, pur non snaturando la filosofia del progetto, hanno comportato un incremento del costo di realizzazione da circa € 990.000 ad oltre € 1.680.000. In riferimento a quanto sopra, ed a conclusione dell'iter, il Comune con deliberazione di Giunta Comunale numero 69 del 26 marzo 2009 ha approvato il progetto definitivo aggiornato della bretella di collegamento nel quale, oltre a quantificare i maggiori oneri, sono identificate la quota di competenza comunale e quella attribuita all'allora proprietà società IANUS IMMOBILIARE s.r.l., la quale ultima è rimasta sostanzialmente pari all'impegno già assunto con la stipula della predetta convenzione.

Durante lo sviluppo dell'iter di cui sopra all'allora proprietà società IANUS IMMOBILIARE s.r.l. aveva individuato l'attività che si sarebbe insediata nel complesso commerciale. Tale ditta, operante nel settore alimentare, aveva manifestato la necessità di una superficie di vendita e complessiva inferiore alla quale media struttura di tipo M-SAM4 oggetto dell'autorizzazione commerciale 160/2006. Pertanto, in seguito a tale necessità sopravvenute l'allora proprietà società IANUS IMMOBILIARE s.r.l. aveva manifestato al Comune la necessità di apportare alcune modifiche all'insediamento già autorizzato sulla localizzazione L1/5 di corso Laghi-via Trieste, provvedendo a verificarne la fattibilità in via preliminare. Dette modifiche riguardavano la previsione di un insediamento commerciale composto da due distinte attività, in sostituzione dell'unica attività di tipologia M-SAM4 già autorizzata con Autorizzazione Amministrativa numero 160 rilasciato in data 6/10/2006 mantenendo invariata la superficie utile lorda già definite 2768 m².

In relazione a quanto sopra ed in attuazione del programma di lavoro concordato col Comune nel corso della riunione di febbraio e marzo 2010 l'allora proprietà società IANUS IMMOBILIARE s.r.l. si era impegnata a presentare la nuova richiesta di autorizzazione commerciale e la richiesta di adeguamento del Piano di Recupero relativo all'interno insediamento a cui farà seguito la Domanda di Permesso di costruire riferita all'insediamento commerciale.

I provvedimenti e le pratiche presentate dalla società IANUS IMMOBILIARE s.r.l. sono di seguito sintetizzati:

Permesso di Costruire	2011/26504-P/130-36/S	16/11/2011	Pratica 2011/108
Inizio lavori	2012/26644	31/10/2012	
Denuncia sismica	2013/23740	03/09/2013	2013
Denuncia sismica	2014/24711	08/08/2014	2014
Certificato collaudo	2013/31722	08/11/2013	
Proroga fine lavori	2015/31720	03/11/2015	

Successivamente la società IANUS IMMOBILIARE s.r.l. è fallita, e allo stato attuale la nuova proprietà e la società Renaudo Fratelli di Renaudo Marco & C. s.a.s., la quale ha acquisito l'intera area e tutte le sue strutture già edificate direttamente dal Tribunale di Mondovì o chi per esso ha delegato alla vendita all'asta dei beni.

La nuova società proprietaria allo stato attuale ha la necessità di modificare la destinazione d'uso commerciale dei locali e anche parzialmente la distribuzione interna degli stessi. Sempre per esigenze connesse alla proprietà e l'utilizzo che andrà a fare, si è ravvisata la necessità di ampliare il fabbricato alla fine di realizzare una struttura di circa 600 m², coperta a tetto ma libera su tre lati per lo stoccaggio dei prodotti. Questa parte di struttura rimarrà commerciale ma utilizzata per l'esposizione di merci ingombranti non direttamente asportabili clienti.

Tutta la struttura commerciale in progetto avrà quindi una superficie di vendita al dettaglio massima inferiore a 1.800 m², pertanto a differenza di quanto previsto nella prima convenzione a firma dell'allora proprietà IANUS IMMOBILIARE s.r.l., non si ravvisa più l'esigenza di conformarsi agli standard urbanistici previsti dal il piano del traffico che era stato predisposto a seguito della più elevata richiesta si area di vendita al dettaglio.

Valutata la situazione si ritiene che pertanto tutte le opere pubbliche realizzate dalla società IANUS IMMOBILIARE s.r.l. e successivamente completata dal Comune di Mondovì siano sufficienti per l'area stessa, verrà pertanto solo più completata la cabina Enel e i due accessi sul Corso Langhe e via Trieste.

Per quanto riguarda invece la quota di parcheggi pubblici da realizzarsi a seguito delle normative, come meglio evidenziati nelle tavole di progetto allegate, sono previsti non in cessione ma in asservimento ad uso pubblico come richiesto dal Comune di Mondovì durante i tavoli tecnici con i responsabili degli uffici comunali.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Si allega l'elenco delle tavole:

TAVOLA	TITOLO	DETTAGLIO
1.1	Stato attuale	inquadramento territoriale
1.2	Stato attuale	inquadramento urbanistico
2.1	Stato attuale	pianta di rilievo
2.2	Stato attuale	prospetti e sezioni del fabbricato
2.3	Stato attuale	Rilievo plani-altimetrico
2.4	Stato attuale	Documentazione fotografica
2.4/bis	Stato attuale	Documentazione fotografica
2.5	Stato attuale	Piante stato attuale
2.6	Stato attuale	Prospetti e sezioni – stato attuale

3.1.1	Progetto dell'area	inquadramento generale
3.1.2	Progetto dell'area	inquadramento generale – sovrapposizione PRGC
3.1.3	Progetto dell'area	inquadramento generale dei comparti
3.2.1	Progetto dell'area	pianta copertura
3.2.2	Progetto dell'area	pianta piano primo
3.2.3	Progetto dell'area	pianta piano terreno
3.2.4	Progetto dell'area	prospetti e sezione generali
3.2.5	Progetto dell'area	Prospetto particolareggiato scala 1:100
3.2.6	Progetto dell'area	Comparativa stato attuale e stato in progetto - piante
3.2.7	Progetto dell'area	Comparativa stato attuale e stato in progetto – prosp./sez
4.1	Progetto di comparto	planimetria zone urbanistiche
4.2	Progetto di comparto	planimetria aree fondiari comparti A e B
4.3	Progetto di comparto	planimetria delle aree asservite ad uso pubblico
4.4	Progetto di comparto	planimetria standard urbanistici
4.5	Progetto di comparto	planimetria generale conteggio parcheggi
4.6	Progetto urbanizzazioni	planimetria scarichi fognatura e acque piovane
4.7	Progetto urbanizzazioni	planimetria allacciamento acquedotto
5.1	Progetto di comparto	planimetria generale comparto A
5.2	Progetto di comparto	planimetria verifiche superfici aereo-illuminanti
5.3	Progetto di comparto	pianta copertura
5.4	Progetto di comparto	pianta piano terreno
5.5	Progetto di comparto	prospetti e sezioni di progetto
6.1		relazione illustrativa
6.1 parte B		norme di attuazione
7.1		elenchi catastali e titoli di proprietà
8.1		bozza di convenzione
9.1		VAS istanza
9.2		VAS relazione
9.3		VAS disegni

QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Mondovì è stato approvato con D.G.R. n.15-13798 del 02/11/2004.

L'ambito oggetto di intervento appartiene ad oggi alla società Renaudo Fratelli di Renaudo Marco & C. s.a.s., ed è individuabile a catasto al foglio 69 mappale 37 ed è classificato da PRGC vigente per la maggior parte in ambito BM "Zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali, esistenti " e per una piccola porzione in area BC "Zona destinata ad attività terziarie e commerciali in ambito urbano consolidato", Tavola P 3.3/3 e P 3.3/5 in scala 1:2.000 del P.R.G.C. vigente e in particolare agli artt. 37 a 38 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La superficie catastale del lotto d'intervento è pari a mq.17.200.

Le destinazioni d'uso ammissibili, secondo quanto stabilito dagli articoli 37 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione sono residenziale, terziario, commercio e produttivo artigianale con limite, per quanto riguarda l'ambito BM, di ripartire destinazioni d'uso attribuendo la SUL per il 50% al massimo alle attività terziarie commerciali e per il restante 50% come limite minimo alle attività produttive artigianali.

Entrambi gli ambiti sono soggetti agli stessi indici di edificabilità, in applicazione dei quali l'intervento risulta ammissibile, come dimostrato sulla relazione tecnica allegata al Piano di Recupero e sulle tavole legate alla relazione di conformità urbanistica.

Con riferimento agli allegati tecnici AT3.7/9 "indagine e relazione geologica - carta di sintesi delle pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica" l'abito oggetto dell'intervento è classificato in classe 1. Pertanto gli interventi ammessi dal PRGC sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988.

Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale approvato con DCC N.9 del 15/3/2004, l'ambito ricade in classe 4.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Il piano di Recupero già approvato deve essere adeguato perché l'insediamento previsto non sarà più articolato in 2 attività distinte più una terza artigianale futura, ma andrà ad insediarsi un'unica attività commerciale, oltre ad una futura a destinazione artigianale produttiva. Detto adeguamento non comporta sostanziali modifiche al Piano di Recupero approvato, del quale quale sarà conservata la viabilità esistente.

Unica sostanziale differenza è che rimanendo al di sotto dei 1.800 mq. di superficie di vendita ai sensi del DGER 2012 del 20/11/2019 – 191/43016 art.5, non è più necessaria la valutazione del Piano del Traffico, in quanto si riduce notevolmente l'afflusso di nuovo traffico prevedibile come da normativa "ciò ci induce a sostenere che allo stato attuale non siano necessarie ulteriori Opere di Urbanizzazione".

DESTINAZIONI D'USO

L'area oggetto di intervento è individuata come Localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L1/5 dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" approvati con D.D.C. n.63 del 31/10/2007 e dalla successiva variante al P.R.G.C.. Nelle Localizzazioni L1 è ammessa la realizzazione di attività commerciali extra-alimentari di tipo M-SE3, come quello in progetto.

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un M-SE3 con SUL complessiva pari a 3.379 mq e di una struttura a destinazione produttiva-artigianale con una SUL pari a 2.860 mq. distribuiti su 2 piani.

Il fabbricato a destinazione d'uso commerciale sarà costruito per un'unica attività con superficie di vendita complessiva inferiore a 1.800 mq, inferiore quindi ai 2.171 mq. previsti dal Piano di Recupero approvato.

Tipologia attività	Lotto intervento	SV (Superficie vendita)	SUL (Superficie Utile Lorda)
Commerciale M-SE3	Parte già edificata	1.713 mq. previsti	2.779 mq.
Commerciale M-SE3	Parte in ampliamento	77 mq. previsti	600 mq.
	Comparto A - totale	1.790 mq previsti	3.379 mq.
Produttivo	Comparto B		2.860 mq. (su 2 piani)

L'intervento proposto è compatibile con le destinazioni d'uso urbanistiche e commerciali ammesse dalla vigente strumentazione urbanistica sull'area BM/BC oggetto d'intervento.

Come da tabella sovrastante si evidenzia che:

- l'intervento prevede 3 distinti interventi, che si riassumono in 2 diversi comparti di intervento:

- il primo comparto - A - è dato dal fabbricato esistente + l'ampliamento commerciale previsto.
- il secondo comparto - B - prevede la futura edificazione sull'area Artigianale/Produttiva:

per la parte già parzialmente edificata a seguito del precedente PdR e Permessi di Costruire, il lotto con la presente convenzione verrà variato dimensionalmente e verrà altresì modificata la destinazione d'uso degli immobili.

Per la parte esistente è prevista una SUL pari a mq. 2.779 e una superficie di vendita pari a 1.713 mq. Con destinazione d'uso commerciale di prodotti extra alimentari, il fabbricato si sviluppa interamente su un piano fuori-terra con altezza massima di mt. 9,00

La parte in ampliamento del comparto 1, verrà realizzata in aderenza e continuità, mantenendo gli aspetti formali del preesistente, in questa prima fase sarà realizzato aperto su 3 lati, ma in futuro potrà essere completamente chiuso con muri e serramenti (previa autorizzazione);

Su questo ampliamento è prevista una SUL pari a mq. 600 ed una superficie di vendita pari a mq. 77, sempre ad uso commerciale per la vendita di prodotti extra alimentari;

Si ha quindi un comparto A con SUL pari a 3.379 mq. E una superficie di vendita pari a 1.790 mq.

Comparto B : in progetto rappresenta un ampliamento dell'esistente che potrà essere realizzato a se stante anche in tempi successivi, il fabbricato al fine di poter sfruttare l'edificabilità del lotto è stato previsto su 2 piani fuori terra con altezza massima inferiore a mt.10,00.

Sul comparto B è prevista una SUL pari a mq. 2.860 (n° 2 piani di mq. 1.430) con destinazione d'uso Artigianale / Produttiva al fine di soddisfare il mix funzionale previsto da P.R.G.C. sull'area di intervento;

VERIFICA RISPETTO PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La superficie dell'area di proprietà, corrispondente ai mappali n.37 e 870 del foglio 69, da cui si desume che l'ambito ha una superficie catastale da visura pari a 17.200 mq.

A differenza di quanto ipotizzato nel Piano di Recupero originale - durante la cui stesura non si avevano ancora frazionamenti dell'area e dovevano ancora essere predisposte le cessioni nei confronti del Comune di Mondovì - allo stato attuale, visto e considerato che ormai le cessioni sono state fatte a seguito di preciso frazionamento dell'area, si ritiene che la superficie di riferimento sia effettivamente quella risultante catastale di mq. 17.200 e non 17.282 ipotizzata nel 2010, (viene allegata a parte relativa e puntuale dichiarazione asseverata).

L'area, come già accennato in premessa, ricade prevalentemente in ambito BM (mq. 14.522), per una piccola porzione in ambito BC (mq. 2.301) e per una ulteriore piccola parte in area destinata a viabilità (mq. 377)

Le modalità d'intervento in tali ambiti sono normate dagli artt. 37 e 38 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente. L'unica sostanziale differenza fra i due ambiti è data dal fatto che in ambito BM è imposto un mix

funzionale 50% produttivo artigianale minimo e 50% commerciale terziario massimo, mentre in ambito BC è ammessa la destinazione completamente commerciale.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti per entrambi gli ambiti BM e BC:

- Interventi ammessi: AE – SE – RU – CO
- Rapporto massimo di copertura: 70%
- Indice fondiario di superficie: 1,2 mq/mq
- Rispetto quantità minime L. 122/89 che impone spazi per parcheggio privato pari a 1mq/10mc di costruzione
- Sistemazione a verde privato di una quota minima pari al 10% della superficie fondiaria libera (cortile)

Sotto il profilo urbanistico le destinazioni d'uso proposte sono conformi rispettivamente alle disposizioni dei rispettivi articoli delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. e più precisamente:

Dati di progetto:

Superficie territoriale totale	:	17.200 mq.
Superficie destinata alla viabilità da PRGC	:	377 mq.
Standard pubblico previsto		
parcheggio pubblico per fabbricato a destinazione commerciale	=	3.438 mq.
Parcheggio pubblico per fabbricato a destinazione produttiva	=	291 mq.
Verde pubblico per fabbricato a destinazione produttiva	=	338 mq.
Totale a standard da asservire ad uso pubblico	=	4.067 mq.
Superficie Fondiaria Totale : S.T. - viabilità – standard		12.756 mq.

Superficie Fondiaria in ambito BC	= 12.756 x 13,7%	= 1.747,57 mq
di cui 100% a destinazione commerciale		= 1.747,57 mq
Superficie Fondiaria in ambito BM	= 12.756 x 86,3%	= 11.008,43 mq.
di cui 50% a destinazione commerciale		= 5.504,21 mq.
di cui 50% a destinazione mista P/A		= 5.504,21 mq.

Superficie Fondiaria Commerciale Totale	=	7.251,78 mq.
Superficie Fondiaria destinazione Prod/artig.	=	5.504,21 mq.

Superficie Utile Lorda massima realizzabile

destinazione commerciale	= S.F. x 1,2 mq./mq.	= 7.251,78 mq. X 1,2	= 8.702,14 mq.
destinazione Prod/artig.	= S.F. x 1,2 mq./mq.	= 5.504,21 mq. X 1,2	= 6.605,05 mq.

Rapporto di copertura

destinazione commerciale	= S.F. x 0,70 mq./mq.	= 7.251,78 mq. X 0,70	= 5.076,25 mq.
destinazione Prod/artig.	= S.F. x 0,70 mq./mq.	= 5.504,21 mq. X 0,70	= 3.852,95 mq.

Verifiche di progetto:

Verifica S.U.L. di progetto

Commerciale M-SE 3	parte A = 2.779 mq.
Commerciale M-SE 3	parte B = <u>600 mq.</u>
Totale Commerciale	= 3.379 mq. (comparto A)
Destinazione Prod./Artig.	= 1.430 mq. X 2 piani = 2.860 mq. (comparto B)

Verifica Mix funzionale

SUL commerciale ambito BC	= 519 mq.
SUL commerciale ambito BM	= <u>2.860 mq.</u>
Totale	= 3.379 mq.
SUL Prod./Artig. Ambito BM	= 2.860 mq.

e quindi risulta verificata la SUL come di seguito riportato

SUL commerciale a progetto mq. 3.379 < SUL commerciale max realizzabile 8.702,14 mq.

SUL Prod./Artig. a progetto mq. 2.860 < SUL Prod./Artig. max realizzabile 6.605,05 mq.

S.U.L. Totale = 3.379 mq. + 2.860 mq. = 6.239 mq.

Verifica Superficie Coperta (S.C.) di progetto

Commerciale M-SE 3	parte A = 2.779 mq.
Commerciale M-SE 3	parte B = <u>600 mq.</u>
Totale Commerciale	= 3.379 mq. Comparto A
Destinazione Prod./Artig.	= 1.430 mq. Comparto B

S.C. Totale = 3.379 mq. + 1.430 mq. = 4.809 mq.

e quindi risulta verificata la S.C. come di seguito riportato

S.C. commerciale a progetto mq. 3.379 < SC commerciale max realizzabile 5.076,25 mq.

S.C. Prod./Artig. a progetto mq. 1.430 < SC Prod./Artig. max realizzabile 3.852,95 mq.

Verifica indice di fabbricabilità (I.F.) di progetto

S.U.L. totale a progetto : S.F. totale = 6.239 mq. : 12.756 mq. = 0,489 mq./mq. < 1,2 mq./mq.

Verifica Rapporto Copertura di progetto

S.C. totale a progetto : S.F. totale = 4.809 mq. : 12.756 mq. = 0,377 mq./mq. = 37,7 % < 70%

per la zona **BC** commerciale all'art.37 delle N.t.A. nelle seguenti soglie dimensionali:

Superficie territoriale		2.301 mq.
Superficie Fondiaria		1.747,57 mq.
Superficie copribile max	70%	1.223 mq.
SUL realizzabile	1,2 mq./mq.	2.097 mq.

Superficie coperta in progetto	< 70% realizzabile	897,39 mq. < 1.223 mq.
SUL in progetto	< 1,2 mq./mq.	897,39 mq. < 2.097 mq.
H max da N.t.A.	3 piani f.t. (12,5 mt.)	

- Viene inoltre richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare parcheggio privato (1mq./10mc.) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera (cortile), parametri che verranno verificati nei successivi punti della presente relazione.

per la zona **BM** destinata ad attività miste artigianali e commerciali all'art. 38 delle N.t.A. nelle seguenti soglie dimensionali:

Superficie territoriale		14.522 mq.
Sup. fondiaria Commerciale		5.504,21 mq.
Sup. fondiaria Produttivo/artigianale		5.504,21 mq.
Superficie copribile max	70% Commerciale	3.852,94 mq.
	70% Produttivo/artigianale	3.852,94 mq.
SUL realizzabile	1,2 mq./mq. massima Commerciale	6.605,05 mq.
	1,2 mq./mq. minima Produttivo/artigianale	6.605,05 mq.
Superficie coperta in progetto	< 70% realizzabile	2.831,79 mq. < 3.852,94 mq.
	< 70% realizzabile	1.430,00 mq. < 3.852,94 mq.
SUL in progetto	< 1,2 mq./mq.	2.831,79 mq. < 6.605,05 mq.
	< 1,2 mq./mq.	2.860,00 mq. < 6.605,05 mq.
H max da N.t.A.	12,5 mt. Per i fabbricati, 10,50 per uffici	

- Viene inoltre richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare parcheggio privato (1mq./10mc.) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera (cortile), parametri che verranno verificati nei successivi punti della presente relazione.

Nella fattispecie, come meglio evidenziato nella tabella sovrastante, si è realizzato un intervento il cui indice di edificabilità, da progetto risulta essere pari a 0,489 mq./mq. sia per la parte BC a destinazione d'uso commerciale che per la parte BM a destinazione d'uso Commerciale mista produttiva/artigianale, nella misura in cui viene rispettato il mix funzionale al 50% in misura minima per il produttivo sia per la parte commerciale in misura massima.

L'intervento è stato progettato ed ipotizzato diviso in 3 diversi interventi a formare 2 comparti di PdR:

Comparto A – intervento con destinazione commerciale

Comparto B – intervento con destinazione Artigianale/Produttiva

- la prima parte riguarda il fabbricato ad oggi già realizzato, sul quale vanno ricalcolati gli standard in funzione delle nuove destinazioni d'uso (oggetto del comparto 1);

- la seconda parte riguarda il lotto previsto con la nuova struttura coperta in CLS prefabbricato, per ora aperta su 3 lati e protetta con una struttura a rete (tipo Orso-grill) per impedirne l'accesso dall'esterno (oggetto del comparto 1);

la prima e la seconda parte rappresentano gli interventi del comparto A

- il comparto B riguarda il lotto previsto con destinazione Artigianale/produttiva prevista da P.R.G.C. in rispetto del mix funzionale ;

DOTAZIONI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE

- CALCOLO FABBISOGNO PARCHEGGI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Calcolo del fabbisogno di parcheggi pubblici e privati comparto A

Si allegano di seguito le verifiche relative al fabbisogno di parcheggi.

Sull'area si ipotizza la verifica dei parcheggi relativi alle destinazioni d'uso commerciali (comparto A) per una attività di tipologia M-SE3 o più attività commerciali quindi di tipologia M-CC, comunque per una superficie massima di vendita inferiore a mq. 1.800, gli esercizi commerciali potranno essere realizzati anche in tempi differenti / successivi.

Calcolo fabbisogno parcheggi pubblici comparto A

Computo fabbisogno totale parcheggi art.25 DCR 563/99 e s.m.i.

Come stabilito dall'art.21 della L.R.56/77 2° comma, per le attività commerciali al dettaglio con SV>400mq. Devono anche essere osservati gli standard di cui all'art. 25 D.C.R. 563/99 e s.m.i.; pertanto si procede al calcolo del fabbisogno totale posti auto come segue:

Si ipotizza fin d'ora il calcolo

esercizio commerciale M-SE3 in zona L 1/5

superficie di vendita a progetto: 1.790 mq.

Art. 25 D.C.R. 562/99 e s.m.i. = fabbisogno di posti auto

$N=0,045 \times S$ $0,045 \times 1.790 = 80,55$ p.a. = 81 posti auto

I posti auto dovranno essere tutti in superficie, pertanto applicando il coefficiente di trasformazione stabilito dalla norma si ottiene:

– per la zona M-SE3 in zona L 1/5

81 p.a. \times 26 mq./p.a. = 2.106 mq. di parcheggio

A norma dell' art. 25 s.c., si determinano le quote del fabbisogno totale da destinare a parcheggio pubblico e privato:

– per la zona M-SE3 in zona L 1/5

$2.106 : 2 = 1.053$ mq. di parcheggio pubblico

$$2.106 : 2 = 1.053 \text{ mq. di parcheggio privato}$$

Calcolo standard dotazione parcheggi pubblici art.21 L.R.56/77 comparto A

A norma dell'art. 21 della L.R. La dotazione minima di aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio, negli interventi di ristrutturazione urbanistica e completamento , è stabilita nella misura dell' 80% della superficie lorda di pavimento (SLP),

a) esercizio commerciale M-SE3 in zona L 1/5

superficie di progetto:

mq. superficie esistente + superficie in progetto

$$2.779 \text{ mq.} + 600 \text{ mq.} = 3.379 \text{ mq.}$$

Art. 21 comma 3 L.R. 56/77 e s.m.i. = fabbisogno di posti auto

$$\text{superficie parcheggio} = 3.379 \times 80\% = \mathbf{2.703,20 \text{ mq.}}$$

Risultato finale dotazione di parcheggi pubblici comparto A

A norma dell'art. 21 della L.R. 56/77, comma 2, occorre confrontare lo standard appena calcolato con quello determinato a norma dell'art. 25 D.C.R. 563/99 e s.m.i., applicando il maggiore.

a) esercizio commerciale M-SE3 in zona L 1/5

superficie massima commerciale prevista: 3.729,18 mq.

$$\mathbf{2.703,20 \text{ mq.}} \text{ (Art. 21 L.R. 56/77)} > 1.053 \text{ mq. (25 D.C.R. 563/99)}$$

Calcolo del fabbisogno di parcheggi privati comparto A

La quantificazione del fabbisogno di parcheggi privati deriva dal confronto fra la quota del fabbisogno totale determinato ai sensi dell'art. 25 D.C.R. 563/99 e s.m.i. e la quota determinata a norma della Legge 122/89 (Tognoli).

Per quanto riguarda la quota derivante da quanto previsto dall'art. 25 D.C.R. 563/99 e s.m.i. Si riassume quanto già verificato sopra:

a norma dell' art. 25 s.c., si determinano le quote del fabbisogno totale da destinare a parcheggio privato:

– per la zona M-SE3 in zona L 1/5

$$2.106 : 2 = \mathbf{1.053 \text{ mq.}} \text{ di parcheggio privato}$$

Per quanto riguarda la quota derivante da quanto previsto dalla norma della Legge 122/89 (Tognoli)

di determina il volume dell'insediamento commerciale realizzabile che, a norma del PRGC, si ottiene moltiplicando la SUL per un'altezza convenzionale (P.R.G.C. Art.5 n.t.a.) di 5 mt (superiore a quella stimata di progetto)

a) esercizio commerciale M-SE3 in zona L 1/5

superficie di progetto:

$$3.379 \times 5 \text{ mt.} = 16.895 \text{ mc.}$$

$$16.895 \text{ mc.} \times 1 \text{ mq.} / 10 \text{ mc.} = \mathbf{1.689,50 \text{ mq.}}$$

Risultato finale dotazione di parcheggi privati comparto A

Dalle verifiche di cui sopra si ottiene:

a) esercizio commerciale M-SE3 in zona L 1/5

$$\mathbf{1.689,50 \text{ mq.}} \text{ (Legge 122/89)} > 1.053 \text{ mq. (25 D.C.R. 563/99)}$$

Calcolo del fabbisogno di verde privato comparto A

La quantificazione del fabbisogno di verde privato deriva dalla quota determinata a norma della Legge 122/89 (Tognoli) nella misura di almeno il 10% della superficie fondiaria libera.

$$\text{Superficie fondiaria commerciale comparto A} = 7.251,78 \text{ mq.}$$

$$\text{Superficie coperta commerciale comparto A} = 3.379 \text{ mq.}$$

$$\text{Superficie fondiaria libera commerciale comparto A} = 3.872,78 \text{ mq.}$$

$$\mathbf{\text{Superficie a verde commerciale comparto A} = 10\% \times 3.872,78 = 387,28 \text{ mq.}}$$

Riepilogo fabbisogno parcheggi pubblici, privati e verde per la parte commerciale comparto A

Dotazione parcheggi pubblici richiesta:

a) esercizio commerciale M-SE3 in zona L 1/5

$$\mathbf{2.703,20 \text{ mq.} : 26 = 104 \text{ posti auto}}$$

Dotazione parcheggi privati richiesta:

a) esercizio commerciale M-SE3 in zona L 1/5

$$\mathbf{1.689,50 \text{ mq.} : 26 = 65 \text{ posti auto}}$$

Dotazione da destinare a verde richiesta:

a) esercizio commerciale M-SE3 in zona L 1/5

$$\mathbf{387,28 \text{ mq.}}$$

- CALCOLO FABBISOGNO PARCHEGGI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

Calcolo del fabbisogno di parcheggi pubblici e privati comparto B

Si allegano di seguito le verifiche relative al fabbisogno di parcheggi in relazione alla quota di area artigianale produttiva.

In merito al rispetto degli standard per servizi pubblici, a norma dell'art.21 della L.R. 56/77 e dell'art. 38 delle N.t.A. Del vigente P.R.G.C. (per la sola quota parte di edificabilità in zona BM), deve essere destinata a servizi pubblici una quota minima pari al 10% della superficie fondiaria di cui una quota minima pari al 50% con destinazione parcheggio; la parte rimanente è destinata a verde pubblico.

Per quanto riguarda la quota parte di parcheggi privati, la norma prevede che il fabbisogno sia determinato in base alla L.122/89 pari a 1 mq. / 10 mc.

Da progetto si ha una superficie fondiaria di pertinenza del comparto B pari a 5.504,21 mq.

Calcolo Parcheggi/verde pubblici comparto B

fabbisogni previsti:

Parcheggio pubblico+verde = SF x 10% = 5.504,21 mq. X 10% = 550,42 mq.

Di cui min 50% parcheggio = 550,42 mq. : 2 = 275,21 mq.

Parcheggi pubblici = 275,21 mq. : 26 = 11 posti auto minimi

Calcolo Parcheggi e verde privato comparto B

Parcheggi privati calcolati ai sensi della L.122/89, si usa convenzionalmente l'altezza di 4 mt. x (2 piani) per il calcolo del volume, mentre per la superficie si considera una S.U.L. in progetto mq. 2.860,00;

superficie SUL x 4 (h convenzionale NORME p.r.g.c ART. 5) x 1/10 = 2.860,00 mq. x 4 x 0,1 = 1.144,00 mq.

Parcheggi privati = 1.144,00 mq. : 26 = 44 posti auto

Verde privato:

Inoltre il 10% della superficie fondiaria libera deve essere destinata a verde privato.

Sottraendo alla superficie fondiaria di competenza dell'insediamento produttivo la relativa superficie coperta si ottiene:

mq. 5.504,21 mq. - 1.430 mq. X 0,1 = 4.074,21 mq. X 0,1 = 407,42 mq.

Quanto sopra illustrato ha lo scopo di fornire un riepilogo del rispetto di tutte le prescrizioni imposte dal P.R.G.C. vigente e dalla normativa sul commercio. Ad integrazione e completamento dei dati qui riportati si veda la *Tavola di progetto*.

Tabella riassuntiva di verifica conclusiva dei parametri di progetto

(vedi tavole di progetto per le superfici di verifica)

comparto	destinazione d'uso	tipologia		richiesto	previsto
1	commerciale	parcheggio	pubblico	2.703,20 mq. < 104 posti auto	3.438,00 mq. 132 posti auto
1	commerciale	parcheggio	privato	1.689,50 mq. < 65 posti auto	1.878,00 mq. 76 posti auto
1	commerciale	verde	privato	387,28 mq. <	445,00 mq.
2	produttivo	parcheggio	privato	1.144 mq. < 44 posti auto	1.374,00 mq. 46 posti auto
2	produttivo	verde	privato	407,42 mq. <	1.094,00 mq.
2	produttivo	Parcheggio minimo	pubblico	275,21 mq. <	291,00 mq.
2	produttivo	verde	pubblico	275,21 mq. < 550,42 mq. <	338,00 mq. 629,00 mq.

ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLE AREE

Il progetto prevede la realizzazione degli standard urbanistici ad uso parcheggio ed aree verdi.

Nello specifico si è proceduto al calcolo ed alla verifica del soddisfacimento degli standard minimi come sopra riportato e di conseguenza alla programmazione per la realizzazione degli stessi.

Da progetto sono stati individuati i seguenti standard:

Parcheggio pubblico per la parte con destinazione commerciale: mq. 3.438

Parcheggio/verde pubblico per la parte con destinazione Prod./Artig.: mq. 629

Si ha quindi un totale di 4.067 mq. Di aree a servizio pubblico, contro i 5.435 mq. Previsti dal P.d.R. precedentemente approvato.

Per le quote di cui sopra, come meglio evidenziato nelle tavole di progetto (in particolare tav.le 4.4 e 4.5) si richiede che le superfici individuate rimangano private con asservimento all'uso pubblico delle stesse durante gli orari di apertura delle attività; con onere della manutenzione a carico del committente utilizzatore delle strutture.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto parte da un'analisi del contesto che appare caratterizzato dalla presenza di capannoni e fabbricati adibiti ad usi misti, in cui l'aspetto architettonico d'insieme appare piuttosto disordinato e privo di un filo conduttore. Partendo da questa considerazione si è previsto di realizzare un insediamento urbanistico che, evitando l'assimilazione architettonica all'edilizia dell'intorno, sia caratterizzato da una scelta coerente di materiali e forme in modo da privilegiare la funzionalità dei manufatti in relazione alle destinazioni previste e,

contemporaneamente, assicurare la riconoscibilità alle singole attività, anche in funzione del layout proposto dalla ditta RENAUDO FRATELLI che si insedierà nell'attività M-SAM3, il tutto nel rispetto di un filo conduttore che attraverso un coerente di materiali e colori, possa caratterizzare il complesso.

L'idea progettuale è la realizzazione di un'immagine legata per tipologia e materiali, ma nello stesso tempo funzionale alle attività che si insedieranno, con volumi semplici e convenzionali.

Il disegno di facciata, nella sua semplicità geometrica, interrompe la rigidità e la regolarità del contenitore retrostante e conferisce all'insieme, per l'andamento inclinato del fronte, un aspetto dinamico e mutevole alla vista del fruitore.

I fabbricati, allineati, sono realizzati con un sistema portante di elementi in calcestruzzi precompresso caratterizzato dall'impiego di travi in banchina poste nella direzione longitudinale sulle quali vengono posate le altre travi.

La copertura è in lamiera, mascherata dai pannelli di facciata frontali e laterali che emergono oltre la linea di gronda. Gli impianti tecnologici troveranno localizzazione in parte sulla copertura e sono anch'essi mascherati dai fronti.

L'edificio commerciale ospiterà un'attività di tipo commerciale con vendita al dettaglio di prodotti extra alimentari e presenterà il fronte principale, parallelo a via Trieste, caratterizzato da una facciata con rivestimento in lamiera coibentata di colore chiaro, l'ingresso all'attività commerciale sarà riconoscibili. Sul fronte principale sono già state realizzate dalla precedente proprietà 2 pensiline a copertura di quelli che avrebbero dovuto essere i due accessi alle attività previste, allo stato attuale non sono previste modifiche delle stesse.

Sempre sul prospetto principale verranno però eseguite delle nuove aperture al fine di ottemperare alla normativa igienico sanitaria in merito alla dimensione minima di superficie aero-illuminanti richieste dalla stessa.

Il prospetto laterale dell'edificio commerciale, (in corrispondenza di via Langhe), così come i fronti dell'edificio con destinazione artigianale e tutti i retri sono stati realizzati con pannelli a scansione orizzontale in cls rigato. Le aperture prevedono l'utilizzo di serramenti metallici.

Gli accessi al comparto avvengono esclusivamente da via Trieste e su via Langhe è consentita la sola uscita, così come prescritto nel precedente Piano di Recupero.

L'ampio piazzale antistante i fabbricati, ricavato tutto alla medesima quota, ospita i parcheggi pubblici e privati sia delle strutture commerciali sia dell'attività produttiva artigianale, rispettando le normative vigenti. La pavimentazione è prevista in conglomerato bituminoso, con caditoie e griglie per la raccolta delle acque meteoriche in apposite vasche. Gli spazi destinati a verde, la piantumazione di arbusti di specie autoctone e l'inserimento di un'adeguata illuminazione su palo di media altezza, mitigano l'impatto visivo offrendo anche un comfort ai futuri fruitori.

Per la parte artigianale, oltre agli stalli collocati sulla superficie del parcheggio antistante la porzione di fabbricato posto a quota +398,47 slm, è prevista una piccola quantità di posti auto collocati sulla piazzetta in corrispondenza della parte di fabbricato posto alla quota di +400,67 slm.

Le operazioni di carico e scarico merci per l'attività commerciale avverranno in parte sul retro degli edifici (attività di tipo M-SE3) e in parte corrispondenza del prospetto laterale su via Langhe, spazio che potrà essere completamente recintato e reso inaccessibile al pubblico, mentre per le attività produttive si svolgeranno sul retro dei fabbricati e lungo il prospetto NORD-OVEST. I mezzi coinvolti nelle operazioni di carico e scarico merci utilizzeranno la viabilità anulare di servizio all'insediamento rappresentata sulle tavole progettuali. I muri di contenimento di via Trieste e sul confine di proprietà NORD-OVEST sono stati realizzati in conglomerato cementizio armato , a sezione variabile. La recinzione sarà metallica a disegno semplice.

Parte B

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Prescrizione del Piano di Recupero

1. Assetto urbanistico ed edilizio

Il Piano di Recupero in oggetto è stato concepito e proposto, in conformità alle indicazioni del P.R.G.C. vigente e alle prescrizioni impartite dai competenti Uffici Comunali, in modo da definirle previsioni urbanistiche dell'intero comparto, l'assetto dell'ambito da esso proposto rimane imm modificabile per tutta la durata di validità del Piano di Recupero.

Nel rispetto di quanto indicato in convenzione è consentita l'adozione di modifiche alle soluzioni architettoniche-compositive, mirate comunque ad una qualità progettuale che tenda ad un'armonica riqualificazione dell'intero sito, tenendo conto della destinazione finale dell'insediamento proposto.

2. Standard urbanistici

La qualità di superficie per spazi pubblici prevista dal progetto è stata dimensionata al fine di soddisfare lo standard di aree a servizi prescritte dal P.R.G.C. vigente per l'ambito in questione, anche sulla base dei disposti della L.R. 56/77, della D.C.R. 563/99, come modificata dalla D.C.R. 347/03 ed infine dalla D.C.R. 59/06.

In ogni caso per quanto riguarda la destinazione d'uso commerciale, in riferimento anche alle verifiche prescritte dalle norme sopracitate si è provveduto a calcolare il fabbisogno di standard su:

- mq. 2.779 di fabbricato già edificato +
- mq. 600 di fabbricato in progetto in ampliamento

per un totale di mq. 3.379 che identifica il 1° comparto di intervento.

Oltre a quelli previsti per la parte artigianale/produttiva.

3. Aspetti tipologico-compositivi

Il progetto parte da una struttura che ad oggi è già edificata, con composizione e materiali propri come previsti dal Piano di Recupero approvato e dal relativo Permesso di Costruire e da un'attenta analisi del contesto, zona caratterizzata dalla presenza di capannoni e bassi fabbricati ad usi misti e prevede di realizzare un insediamento urbanistico che prenda spunto dalla città nel suo complesso evitando una possibile assimilazione alla grande edilizia dell'intorno.

Si è voluto realizzare all'interno un edificio urbano, capace di rapportarsi con il contesto per migliorare e riqualificare il paesaggio cittadino.

L'idea che sottende il progetto parte della creazione di un'immagine legata, per tipologia e materiali, alla tradizione, ma nello stesso tempo funzionale alle attività che si insidieranno. I volumi semplici e convenzionali e il tetto piano sono alleggeriti attraverso l'utilizzo, nei tamponamenti frontali, di materiali legati alla memoria storica del territorio e alla nuova tecnologia industriale.

Il disegno di facciata, nella sua semplicità geometrica, interrompe la rigidità e la regolarità del contenitore retrostante e conferisce all'insieme, per l'andamento inclinato del fronte, un aspetto dinamico e mutevole alla vista del fruitore.

I fabbricati, allineati, sono realizzati con un sistema portante di elementi in calcestruzzi precompresso caratterizzato dall'impiego di travi in banchina poste nella direzione longitudinale sulle quali vengono posate le altre travi.

La copertura è in lamiera, mascherata dai pannelli di facciata frontali e laterali che emergono oltre la linea di gronda. Gli impianti tecnologici troveranno localizzazione in parte sulla copertura e sono anch'essi mascherati dai fronti.

Gli accessi al comparto avvengono esclusivamente da via Trieste e su via Langhe è consentita la sola uscita, così come prescritto nel precedente Piano di Recupero.

L'ampio piazzale antistante i fabbricati, ricavato tutto alla medesima quota, ospita i parcheggi pubblici e privati sia delle strutture commerciali sia dell'attività produttiva artigianale, rispettando le normative vigenti. La pavimentazione è prevista in conglomerato bituminoso, con caditoie e griglie per la raccolta delle acque meteoriche in apposite vasche. Gli spazi destinati a verde, la piantumazione di arbusti di specie autoctone e l'inserimento di un'adeguata illuminazione su palo di media altezza, mitigano l'impatto visivo offrendo anche un comfort ai futuri fruitori.

Per la parte artigianale, oltre agli stalli collocati sulla superficie del parcheggio antistante la porzione di fabbricato posto a quota +398,47 slm, è prevista una piccola quantità di posti auto collocati sulla piazzetta in corrispondenza della parte di fabbricato posto alla quota di +400,67 slm.

Le operazioni di carico e scarico merci per l'attività commerciale avverranno in parte sul retro degli edifici (attività di tipo M-SE3) e in parte corrispondenza del prospetto laterale su via Langhe, spazio che potrà essere completamente recintato e reso inaccessibile al pubblico, mentre per le attività produttive si svolgeranno sul retro dei fabbricati e lungo il prospetto NORD-OVEST. I mezzi coinvolti nelle operazioni di carico e scarico merci utilizzeranno la viabilità anulare di servizio all'insediamento rappresentata sulle tavole progettuali.

I muri di contenimento di via Trieste e sul confine di proprietà NORD-OVEST sono stati realizzati in conglomerato cementizio armato, a sezione variabile. La recinzione sarà metallica a disegno semplice.

Le quote indicate a questo livello di progettazione sono da ritenere indicative e potranno subire lievi modifiche ed adeguamenti all'effettivo stato dei luoghi sia in fase di definizione del progetto esecutivo che nella successiva fase di realizzazione.

In ogni caso in fase di realizzazione potranno essere variati i prospetti e materiali a seconda delle esigenze della ditta che intende insediarsi, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Art. 2 – Opere di Urbanizzazione

- Opere di adduzione alla rete di distribuzione idrica, come già previsto nel precedente PdR è previsto l'allacciamento alla rete idrica pubblica, nella tavola 4.7 si è individuato il punto di allacciamento alla rete (su via Trieste), come già a suo tempo realizzato con apposito pozzetto interrato;

- Condotte di smaltimento e raccolta acque nere e meteoriche:

Sull'area in oggetto viene altresì confermato il progetto di scarico delle acque meteoriche e di fognatura per le acque nere, come già a suo tempo previsto (vedi tav. 4.6).

Nello specifico, per quanto riguarda le acque meteoriche derivanti dalle coperture dei fabbricati era già stato progettato un impianto di smaltimento che prevede la canalizzazione delle stesse in una vasca di prima-pioggia ad oggi già realizzata e lo smaltimento finale nello scarico delle acque bianche già realizzato su via Trieste, stesso processo è già stato previsto anche per le acque meteoriche dei piazzali e dei parcheggi, che ha previsto la canalizzazione in un'altra vasca di prima-pioggia già ad oggi realizzata e sempre con lo scarico finale nel sopracitato canale di smaltimento su via Trieste;

Tutto il processo di smaltimento delle acque meteoriche opportunamente calcolato e dimensionato è stato oggetto di progettazione allegata al precedente PdR e nello specifico con la tavola 6.2 di giugno 2010 (che si allega in formato digitale alla presente richiesta), progetto che verificate le superfici impermeabili su cui era stato dimensionato rispetto alle attuali, è da intendersi verificato.

Per quanto riguarda le acque nere è già stata prevista e realizzata con le previsioni del precedente PdR una condotta di smaltimento allacciata alla condotta comunale su via Trieste specifica per questa tipologia di scarico e diversificata da quella delle acque meteoriche.

- Aree di parcheggio: posa su idoneo fondo di pavimentazioni bituminose e in parte parcheggi su fondo drenante se necessario;

- Sistemazione di area verde, previo dissodamento e trasporto in discarica degli eventuali materiali di risulta, fornitura e stesa di terra agraria, livellamento, semina di un idoneo miscuglio e posa a dimora di alberi e cespugli, fornitura e posa di cavidotti per impianto illuminazione, opere di convogliamento acque meteoriche.

Si rimanda al progetto delle reti tecnologiche interrato per le indicazioni di dettaglio in merito alla raccolta e allo smaltimento delle acque meteoriche.

- Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al comparto di intervento potranno essere apportate modifiche in funzioni di eventuali mutate necessità.

- Al fine dell'ottenimento dell'agibilità di ogni singolo comparto dovranno essere realizzate tutte le urbanizzazioni relative al comparto stesso ed assoggettate ad uso pubblico per quanto previsto, inoltre dovrà in ogni caso essere completata l'area verde per la parte che si sviluppa parallelamente e a confine con via Trieste;

- Se ritenute funzionali potranno essere realizzate anche alcune opere di urbanizzazione relative ai comparti non attuati.

Art. 3 – Opere di sistemazione degli spazi esterni

Inquadramento generale:

Allo stato attuale il terreno all'interno del lotto risulta quasi completamente sistemato rispetto a quanto previsto dal precedente PdR, per le parti riguardanti i piazzali ed i parcheggi, l'area risulta sistemata e quasi finita, a parte i cordoli delle aree verdi e la sistemazione finale per l'asfaltatura.

Risultano altresì terminati tutti i muri di contenimento, muretti di recinzione, canali di scolo delle acque sul perimetro del lotto, oltre al cassonato ed i bordonali relativi alla strada perimetrale che ripercorre tutto il lotto nel contorno.

Le uniche variabili di sistemazione del terreno riguarderanno pertanto lo riempimento sul lato ovest del parcheggio relativo al previsto comparto B, che allo stato attuale, salvo i progressivi assestamenti è da individuarsi in un riporto di terreno previsto in circa 1258 mc. di terreno di riempimento (che parzialmente è già stoccato in loco).

Nella tavole di progetto allegate, vista l'attuale sistemazione del lotto risulta difficilmente individuabile la differenza di quota delle aree.

Aree verdi:

Come da prescrizioni dettate, per la realizzazione delle aree a verde verranno introdotti elementi arborei/arbustivi che, tra le diverse funzioni ambientali, assolvono quella di protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinamenti atmosferici. Nella scelta delle essenze si prediligono specie arbustive ed arbore autoctone escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, tenendo presente nella scelta delle essenze i contenuti della D.G.R.33-5174 del 12/06/2017. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde lungo via Trieste si svilupperanno, come evidenziato, contestualmente a quelle di edificazione del primo dei lotti in attuazione in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.

Art. 4 – Caratteristiche costruttive

I fabbricati attualmente edificati verranno variati nella loro definizione finale dei materiali, rispetto a quanto previsto nel precedente P.d.R., il quale era stato progettato per una destinazione ben specifica.

La facciata Nord (principale) necessita di isolamento, è stato pertanto previsto di isolarla con un sistema di pannelli isolanti rivestiti in lamiera, soluzione che permette contemporaneamente di coibentare e dare finizione e colore ai pannelli esistenti, attualmente in cls armato in finizione grezza.

I colori che andranno a definire la facciata, sono previsti riprendendo i colori che la ditta Renaudo fratelli ha adottato per gli altri suoi immobili, e che ne caratterizzano ormai la ditta.

Il colore previsto dovrà essere scuro grigio/nero a scelta della committenza e della D.L. in fase di realizzazione in funzione dei prodotti reperibili sul mercato.

I serramenti, al fine di meglio integrarsi con il prospetto, saranno anch'essi in colore scuro nero/grigio.

Le pensiline esistenti dovranno essere rifinite con una lamiera che accompagni il colore del rivestimento della facciata.

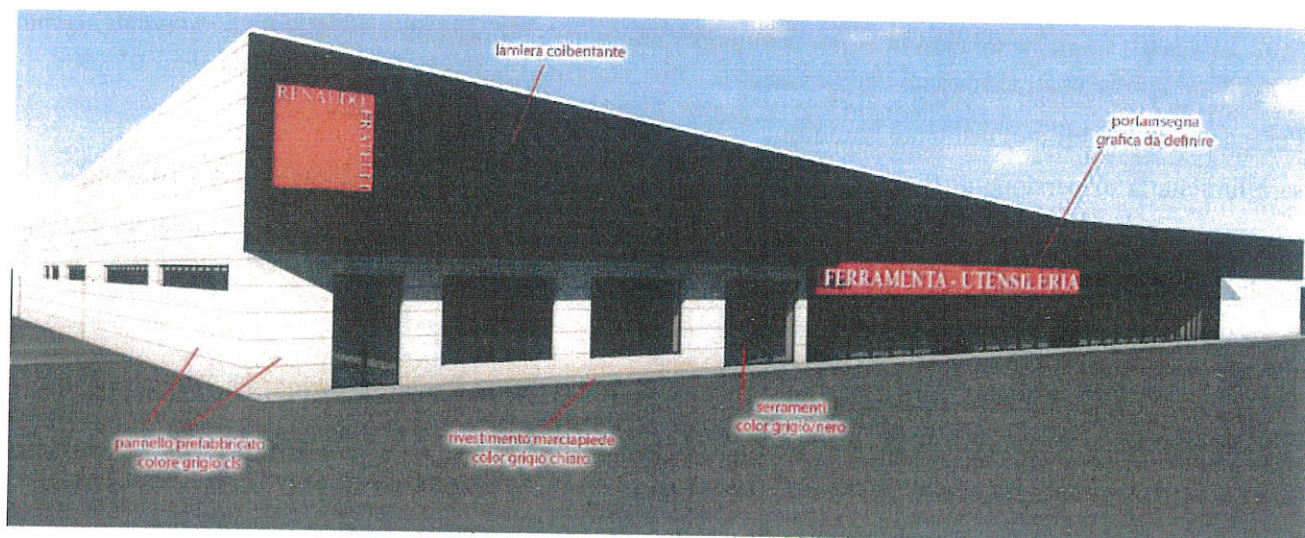
Tra le pensiline esistenti si potrà prevedere (anche in una seconda fase) la possibilità di inserire un insegna di colorazione a scelta tra grigio/nero o rosso (come da logo Renaudo F.lli).

Le altre facciate del fabbricato non dovranno essere tinteggiate in quanto ad oggi sono già finite con scansione e materiale come previsto dal precedente P.d.R.

Per la parte in ampliamento, sulla facciata nord, si dovranno adottare le stesse tipologie e materiali già previsti per l'esistente, fatto salvo che allo stato attuale verrà riusa dall'accesso verso l'interno, unicamente con una recinzione a tutt'altezza che permetta la vista verso l'interno.

Per quanto riguarda il marciapiede esterno, non sono previste allo stato attuale ulteriori modifiche.

Si allega tavola con un estratto di sintesi della facciata in progetto.



Art. 5 – Modalità di intervento

Per la parte di fabbricato in corso di costruzione e per la parte in ampliamento con destinazione d'uso commerciale (comparto A) di intervento, trattandosi di opere di finizione e in ampliamento, è prevista la loro realizzazione con SCIA (come da disegni e documentazione allegata al presente P.d.R.) anche nel caso si rendessero necessarie piccole modifiche che non incidano sulla destinazione d'uso ed i parametri generali dell'area.

Per quanto concerne il comparto B, considerato che allo stato attuale non si ha ancora una specifica destinazione d'uso relativa ad una mirata attività che dovrà insediarsi, dovrà obbligatoriamente essere presentata idonea richiesta di Permesso di Costruire, con tutta la documentazione, tavole, calcoli e verifiche conformi al presente P.d.R., alle normative Comunali vigenti al momento della richiesta di intervento e a tutte le normative collegate.

Nel caso di ulteriori modifiche che non incidano sui parametri urbanistici previsti dal presente P.d.R. e dal Piano Regolatore, sarà in ogni caso sufficiente la presentazione al massimo di un Permesso di Costruire.

Art. 6 - Aspetti di carattere ambientale

Per quanto attiene alla tutela e regimazione delle acque sotterranee e superficiali:

la pavimentazione dell'area parcheggio, al fine di favorire la permeabilità del suolo, verrà realizzata mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti, limitando l'uso del manto bituminoso ai luoghi di maggior frequenza di passaggio, verranno quindi previste per le aree destinate a parcheggio (posto auto) almeno il 30% della superficie drenante e messi in atto sistemi soluzioni tecniche finalizzate a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

La superficie prevista drenante è meglio evidenziata ed individuata nella tavola 4.5 (relativa alle aree parcheggio).

Per quanto attiene al risparmio energetico e alla qualità dell'aria:

sarà garantita la sostenibilità energetico ambientale con accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e dall'uso di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare termico, fotovoltaico) secondo la normativa vigente. Per l'installazione di sistemi solari termici e

fotovoltaici gli impianti saranno integrati nella copertura ovvero all'organismo edilizio e gli eventuali serbatoi di accumulo posizionati all'interno degli edifici.

Per quanto attiene all'inquinamento luminoso:

sarà limitata la dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade esterne ad alta efficienza e che verranno regolamentati gli orari di accensione dell'illuminazione decorativa ed applicati regolatori di flusso luminoso.

Per quanto riguarda la gestione dei rifiuti:

è stata individuata in cartografia nella tavola 4.5 l'area per il conferimento di rifiuti che verrà allestita con modalità da concordarsi con il Comune qualora ne ricorra la necessità.

Art. 7 – Rinvio a norma di legge

Oltre alle prescrizioni di cui alle presenti Norme, l'esecuzione dell'intervento edilizio proposto dal Piano di Recupero dovrà rispettare altresì tutti gli elaborati del Piano e i contenuti della Convenzione prevista per l'attuazione dello stesso.

Per quanto non contenuto in dette normative si farà riferimento in ogni caso alle norme del P.R.G.C. vigente e del Regolamento Edilizio vigente, alla Legge Urbanistica e alle Leggi Nazionali in merito.

Mondovì, ottobre 2020