



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI SAN GIORGIO CANAVESE

**VARIANTE A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
n.420 del 29/03/2004**

Strada Montalenghe 29 - San Giorgio Canavese

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTI

ELLENA Arch. Maria Luisa

via Cuceglio, 29 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)
tel. 0124 32165 - mariarch@libero.it

BAUDINO Ing. Marco

vicolo Barbacana, 26 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)
tel. 333 4647746 - marcobaudo@libero.it

COMMITTENZA

REINERIO Mauro

c.f.RNRMRA66M07H890L

Via Meinardi 37 - 10090, San Giorgio Canavese (TO)

REINERIO Guido

c.f.RNRGDU73P25C133I

Piazza Resistenza 3 - 10082, Cuornè (TO)

Nuova Agraria s.n.c di Reinerio Mauro & C.

P.IVA 06559010019

strada Montalenghe 23 - 10090, San Giorgio Canavese (TO)

PROFESSIONISTI

SCALA

Varie

DATA

GEN 2019

ELABORATO

RT

Sommario

Sommario	1
1. Premessa	2
2. Situazione urbanistica comunale.....	3
3. Dimensionamento della variante di P.E.C. e parametri urbanistici	4
4. Interventi previsti nella variante di P.E.C.....	6
5. Caratteri generali del P.E.C.	7
5.1 Ubicazione	7
5.2 Caratteristiche geomorfologiche del terreno	7
5.3 Impianto tipologico dell'intervento.....	7
5.4 Aree a servizi pubblici.....	7
6. Opere di urbanizzazione	10
7. Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente	11
7.1 Aree per attività commerciali (art. 38bis)	11
Commercio al dettaglio in sede fissa (artt. 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70) - Art. 65 Fabbisogno di parcheggi e standard	12
7.2 Tabelle normative di zona – Aree per attività commerciali AC	13

1. Premessa

Il P.R.G.C. del Comune di S. Giorgio Canavese individua, ad nord est dell'abitato, a nord della strada per Montalenghe, un'area idonea ad accogliere nuovi insediamenti con destinazione commerciale e terziaria; le aree oggetto d'intervento sono indicate in PRGC con la sigla "AC3" e classificate dalla planimetria di PRGC come "aree per attività commerciali AC3" e normate dall'art. 38bis delle Norme di Attuazione del PRGC del Comune di San Giorgio Canavese.

Il P.R.G.C. di San Giorgio individua nell'area AC3 l'obbligo di attuazione con Concessione convenzionata e considerando la tipologia di opere di urbanizzazione necessarie (area di nuova realizzazione individuata a servizi interna ed esterna all'ambito di zona), si è deciso di intervenire tramite P.E.C.; i proprietari delle aree in questione hanno presentato al Comune di San Giorgio Canavese un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato per l'utilizzazione edificatoria dei terreni di loro proprietà della superficie complessiva di 16.366 m² e in data 29 marzo 2004 rep 420 è stata firmata la convenzione urbanistica tra i proponenti Signori REINERIO Mauro e REINERIO Guido e il Comune di San Giorgio Canavese.

In questo progetto si intende effettuare una variante del PEC di cui a convenzione n. 420 del 29 marzo 2004 atta a individuare nell'area esterna al PEC AC3 ma confinante con lo stesso, le aree a servizi di uso pubblico da assoggettare ad uso pubblico che sono attualmente individuate in area AC3. Si intende quindi confermare l'ambito di PEC AC3, confermare sia l'area verde limitrofa a Strada degli Autini che l'area parcheggio pubblico già dismessi al Comune di San Giorgio Canavese e traslare la restante area a servizi verde e parcheggio, attualmente individuata nell'area AC3, nell'area esterna limitrofa indicata dal PRGC parte "Area a Servizi pubblici" e parte "Area privata pertinenziale ad insediamenti produttivi e terziari", sempre di proprietà dei proponenti il PEC.

Resta inteso che tutte le spese derivanti dalla variante di P.E.C. non graveranno in alcun modo sull'Amministrazione Comunale ma saranno sostenuti dai proponenti la variante di P.E.C. come anche evidenziato nella bozza di convenzione allegata.

2. Situazione urbanistica comunale

Il Comune di San Giorgio Canavese è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 63-29042 del 29/11/93, modificato con Variante Generale approvata con DGR n. 6-1842 del 28/12/2000. Successivamente sono state redatte tre varianti parziali ex art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- Variante parziale approvata dal C.C. con Deliberazione n. 26 del 15/05/2001;
- Variante parziale approvata dal C.C. con Deliberazione n. 30 del 27/09/2007;
- Variante parziale approvata dal C.C. con Deliberazione n. 24 del 09/07/2012.

Lo strumento urbanistico è stato inoltre oggetto di alcune modifiche con ricorso alle procedure del comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i..

Inoltre è in vigore il Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 40 del 28/12/2005, aggiornato con le modificazioni all'art. 32 introdotte con D.C.C. n. 19 del 17/04/2009 e con le modificazioni agli artt. 2-16 introdotte con D.C.C. n. 46 del 21/09/2009.

3. Dimensionamento della variante di P.E.C. e parametri urbanistici

L'intervento proposto in questa revisione di P.E.C. coinvolge:

- proprietà Reinerio Mauro e Reinerio Guido (legali rappresentanti della NUOVA AGRARIA snc di Reinerio Mauro & C.) : F.4 nn. 646, 660, 672 porzione, compresi nel perimetro di PEC per un totale di 12.236 m²
- proprietà Reinerio Mauro e Reinerio Guido (legali rappresentanti della NUOVA AGRARIA snc di Reinerio Mauro & C.): F.4 nn. 649, 652, 653, 656, 658, 664 (assoggettati a servitù pubblica oggetto di richiesta di annullamento e compresi nel perimetro di PEC per un totale di 3.054 m²);
- proprietà Reinerio Mauro e Reinerio Guido (legali rappresentanti della NUOVA AGRARIA Srl): F.4 nn. 654 (assoggettati a servitù pubblica per un totale di 73 m²);
- proprietà NUOVA AGRARIA snc di Reierio Mauro & C. nella persona dei suoi legali rappresentanti REINERIO Mauro e REINERIO Guido: F. 4 nn. 295a e 295 b, 296a e 296b, 560a e 560 b (da inserire nel PEC come area esterna in cui individuare le aree a servizio pubblico a verde e parcheggio da assoggettare ad uso pubblico);
- proprietà Comune di San Giorgio Canavese: F. 4 nn. 647, 655, 668, 671 (dismessi dai proponenti il PEC come area a parcheggio pubblico già compresi nel perimetro di PEC AC3)
- proprietà Comune di San Giorgio Canavese: F. 4 nn. 640, 642, 644 (dismessi dai proponenti il PEC come area a servizio pubblico non compresi nell'abito di PEC AC3 ma individuati come area esterna al PEC).

SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PEC AC3 (invariata)

16.366 m²

SUPERFICIE UTILE TOTALE (esistente e ancora realizzabile ipotizzata)

9.527 m²

SUPERFICIE INDIVIDUATA A SERVIZI INTERNA AL PEC

986 m²

SUPERFICIE FONDIARIA S.F.

Superficie Territoriale – Area a Servizi

16.366 m² - 986 m² = 15.380 m²

MASSIMA SUPERFICIE COPERTA

50% della S.F

15.380 m² x 50% = 7.690 m²

PARAMETRI URBANISTICI PEC IN ATTUAZIONE

Superficie Territoriale S.T.	16.366	m ²
Superficie utile totale (esistente e ancora realizzabile)	6.640	m ²
Superficie destinata a servizi richiesta (6.640 x 0,80)	5.313	m ²
Superficie destinata a servizi individuata interna al PEC	4.040	m ²
Superficie destinata a servizi individuata esternamente al perimetro di PEC	1.340	m ²
Superficie destinata a servizi totale (4.040 + 1.040)	5.380	m ² > 5.313 m ²
Superficie Fondiaria S.F. (16.366 - 4.040)	12.326	m ²
Quota minima di superficie a servizi da dismettere art. 38bis NTA (12.326 x 10%)	1.233	m ²
Superficie a servizi dismessa al Comune (913 + 1.340)	2.253	m ² > 1.233 m ²
Rapporto di copertura R.C.	50	%
Massima superficie coperta S.C.max (12.326 x 50%)	6.163	m ²
Superficie a parcheggio richiesta art. 65 NTA (n.55 x 26 m ²)	1.430	m ²
Superficie a parcheggio individuata	1.713	m ² > 1.430 m ²

PARAMETRI URBANISTICI PEC IN VARIANTE

Superficie Territoriale S.T.	16.366	m ²
Superficie utile totale (esistente e ancora realizzabile).....	9.527	m ²
Superficie destinata a servizi richiesta (9.527 x 0,80)	7.622	m ²
Superficie destinata a servizi individuata interna al PEC	986	m ²
Superficie destinata a servizi individuata esternamente al perimetro di PEC (1.340 + 5.324)	6.664	m ²
Superficie destinata a servizi totale (986 + 6.664)	7.650	m ² > 7.622 m ²
Superficie Fondiaria S.F. (16.366 - 986)	15.380	m ²
Quota minima di superficie a servizi da dismettere art. 38bis NTA (15.380 x 10%)	1.538	m ²
Superficie a servizi dismessa al Comune (913 + 1.340)	2.253	m ² > 1.538 m ²
Rapporto di copertura R.C.	50	%
Massima superficie coperta S.C.max (15.380 x 50%)	7.690	m ²
Superficie a parcheggio richiesta art. 65 NTA (n.68 x 26 m ²)	1.768	m ²
Superficie a parcheggio individuata (913 + 73 + 1080 +295 + 97)	2.458	m ² > 1.768 m ²

4. Interventi previsti nella variante di P.E.C.

Nel progetto di P.E.C. si intende:

- confermare la perimetrazione di PEC AC3 in modo da non modificare la superficie territoriale interessata dal PEC
- traslare l'area a servizi verde e parcheggio assoggettati a servitù di uso pubblico attualmente individuate all'interno dell'area AC3 nell'area limitrofa esterna al PEC e individuata in parte come "area per servizi pubblici" e in parte come "aree private pertinenziali ad insediamenti produttivi e terziari" ;
- confermare la zona a servizi destinata a parcheggio pubblico nella parte sud del PEC e già dismessa al Comune di San Giorgio Canavese con atto rep. n. 83755 del 10 luglio 2006
- confermare l'area a servizi verde ubicata vicino alla Strada degli Autini e già dismessa al Comune di San Giorgio Canavese con atto rep. n. 83755 del 10 luglio 2006

5. Caratteri generali del P.E.C.

5.1 Ubicazione

L'area del P.E.C. è collocata ad est del centro abitato, in zona in parte già urbanizzata, limitrofa alla zona residenziale. L'area dista circa 800 metri al centro di San Giorgio ed è situata lungo la Strada per Montalenghe SP 217 di Barone e lungo la strada Vicinale di Misobolo.

5.2 Caratteristiche geomorfologiche del terreno

L'area ha una conformazione planimetrica regolare e risulta essenzialmente pianeggiante, il fondo è di origine alluvionale antica, ghiaioso con buona resistenza ai carichi derivanti dall'edificazione. L'asse maggiore è disposto lungo la direttrice nord – sud.

5.3 Impianto tipologico dell'intervento

L'impianto tipologico del PEC è costituito da fabbricati esistenti e dall'insediamento di diversi capannoni affiancati tra di loro a costituire un unico blocco, destinati in parte a negozio e in parte a serre, depositi e magazzini a servizio dell'attività principale.

5.4 Aree a servizi pubblici

L'articolo 21 comma 1 punto 3 della LR 56/77 e s.m.i. stabilisce per gli insediamenti commerciali al dettaglio una dotazione a servizi minima nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento: inoltre per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del D.Lgs 114/98 con superficie di vendita superiore a 400 mq devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della L.R. sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs 114/98.

La superficie minima da destinare a servizi pubblici è stata calcolata applicando i parametri urbanistici indicati in tabella di zona AC delle norme di attuazione del PRGC che corrispondono a quanto previsto dall'art. 21 comma 1 punto 3 della LR, 56/77 e s.m.i. riguardante le aree a destinazione commerciale e rispettando i disposti dell'art. 65 delle Norme di Attuazione del PRGC di San Giorgio Canavese per quanto riguarda il fabbisogno di parcheggi.

L'area AC3, ai sensi dell'"articolo 61 zone di insediamento commerciale" delle NTA del PRGC

di San Giorgio, è stata riconosciuta ricadere nella Localizzazione commerciale urbana non addensata L.1.2 (autoriconosciuta nel 2001) e l'attività commerciale ivi insediata, di proprietà dei proponenti, risulta essere catalogata tra le tipologie delle strutture distributive, come "media struttura di vendita M-SE3" con una superficie di vendita massima di 1.500 m² (come indicato all'"**art. 3 compatibilità territoriale dello sviluppo**" dell'elaborato 3 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita – riconoscimento di addensamenti e localizzazioni – art. 8 c. 3 del D.Lvo 114/98 del Comune di San Giorgio Canavese).

La tabella "*Parametri per il calcolo del fabbisogno totale di posti a parcheggio*" individuata all'art. 65 delle NTA stabilisce, per le strutture M-SE3 il seguente metodo di calcolo del numero di posti parcheggio:

$$N = 0,045 \times S$$

Dove N è il numero di posti parcheggio, S la superficie di vendita

"Inoltre, fatti salvi i disposti dell'art. 21 c.1 n.3), i parcheggi pubblici devono essere almeno il 50% di quelli richiesti dalla tabella sopra riportata, considerando una superficie di 26 m² per ciascun posto auto a piano campagna e di 28 m² per quelli interrati o in strutture pluripiano."

AREA A SERVIZI RICHIESTA DA NORME DI PRGC

Superficie utile realizzabile x 0,80%

$$9.527 \text{ m}^2 \text{ (Superficie utile realizzabile)} \times 0,80\% = \mathbf{7.622 \text{ m}^2}$$

AREA A PARCHEGGIO RICHIESTA DA NORME DI PRGC

$N = 0,045 \times S$ (superficie massima di vendita in L.1.2)

$$0,045 \times 1.500 \text{ m}^2 = 67,5 \text{ posti auto} - \mathbf{68 \text{ posti auto}}$$
 necessari

$$68 \times 26 \text{ m}^2 = \mathbf{1.768 \text{ m}^2}$$

AREA A SERVIZI TOTALE INDIVIDUATA

986 m² (interna al PEC) + 1.340 m² (esterna al PEC in zona Via degli Autini) + 5.324 m² +(esterna al PEC in area S e PP) = **7.650 m²** > 7.622 m² (richiesti da PRGC)

AREA A PARCHEGGIO INDIVIDUATA

$$913 \text{ m}^2 + 73 \text{ m}^2 + 1.080 \text{ m}^2 + 295 \text{ m}^2 + 97 \text{ m}^2 = \mathbf{2.458 \text{ m}^2}$$
 > 1.768 m² (richiesti da PRGC)

AREA MINIMA DESTINATA A SERVIZI DA DISMETTERE

10 % della Superficie Fondiaria

$$15.380 \text{ m}^2 \times 10\% = \mathbf{1.538 \text{ m}^2}$$

AREA A SERVIZI DISMESSA AL COMUNE (atto rep. n. 83755 del 10 luglio 2006)

913 m² + 1.340 m² = **2.253 m²** > 1.538 m² (richiesti da PRGC)

In progetto di variante PEC si intende :

- confermare la zona a servizi destinata a parcheggio pubblico nella parte sud del PEC e già dismessa al Comune di San Giorgio Canavese con atto rep. n. 83755 del 10 luglio 2006 per un totale di 986 m²;
- confermare l'area a servizi destinata a verde e ubicata in fregio alla Strada degli Autini e già dismessa al Comune di San Giorgio Canavese con atto rep. n. 83755 del 10 luglio 2006 per un totale di 1.340 m²;
- individuare nelle aree indicate come "area per servizi pubblici" e "aree private pertinenziali ad insediamenti produttivi e terziari" le aree a servizi di uso pubblico da assoggettare ad uso pubblico quelle che sono attualmente individuate all'interno del perimetro di area AC3 in modo da poter effettuare una migliore collocazione e individuazione delle aree a parcheggio e a verde per 5.324 m²;

Nel Pec in vigore, infatti, l'area a parcheggio e a verde è stata individuata in area direttamente prospiciente l'attività commerciale e ciò risulta di difficile fruizione e attuazione: con l'individuazione dell'area a parcheggio lungo la strada vicinale per Misobolo e dell'area verde a contorno di questa, a creare una cortina di mitigazione, si ritiene di compiere un deciso miglioramento alla sistemazione urbanistica dell'area regolando, soprattutto, l'accesso dei clienti all'attività commerciale.

6. Opere di urbanizzazione

Gli interventi previsti dal P.E.C. in attuazione riconfermati e non variati con la presente variante di P.E.C. sono quelli già effettuati e terminati:

- Area a servizi destinata a parcheggio pubblico asfaltata e illuminata ubicata sul lato sud dell'insediamento (area dismessa al Comune di San Giorgio Canavese con atto rep. n. 83755 del 10 luglio 2006);
- Area a servizi destinata a verde pubblico prospiciente la Strada degli Autini (area dismessa al Comune di San Giorgio Canavese con atto rep. n. 83755 del 10 luglio 2006);

Gli interventi previsti in variante di PEC sono quelli relativi alle aree a servizi pubblici da assoggettare a servitù pubblica che non risultano ancora effettuati:

- Area a servizi destinata a parcheggio asfaltata e illuminata ubicata nella zona prospiciente la strada vicinale per Misobolo: verranno individuati dei posti parcheggio pavimentati con prato armato carrabile (per salvaguardare l'ambiente e non aumentare la permeabilità della zona) con corsie di accesso e area di manovra asfaltata; verranno realizzati quattro nuovi punti luce in modo da illuminare in modo adeguato il parcheggio;
- Per razionalizzare la viabilità di ingresso al parcheggio si intende collegare l'attuale piazzale prospiciente l'attività commerciale con il parcheggio in progetto in modo da avere un unico accesso carrabile alla strada vicinale di Misobolo e non aumentare gli ingressi veicolari nella via;
- Realizzazione dell'area a servizi destinata a verde mediante la formazione di prato e la piantumazione di siepi;
- Realizzazione di una cortina vegetale per la mitigazione degli impatti visivi, secondo le indicazioni cartografiche di PRGC (sia sul lato sud del parcheggio che sul lato est dell'area verde) mediante la piantumazione di essenze arboree autoctone e cespugli alberati, in diverse varietà.

Le opere di urbanizzazione saranno oggetto di una pratica edilizia da presentare al Comune di San Giorgio Canavese prima dell'inizio dei lavori.

7. Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente

Gli interventi previsti dal presente Piano Esecutivo Convenzionato per la realizzazione di aree per attività commerciali relativo alla zona AC3 dovranno essere attuati nel rispetto delle norme del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 63-29042 del 29/11/93, modificato con Variante Generale approvata con DGR n. 6-1842 del 28/12/2000 e Variante parziale approvata dal C.C. con Deliberazione n. 26 del 15/05/2001, Variante parziale approvata dal C.C. con Deliberazione n. 30 del 27/09/2007, Variante parziale approvata dal C.C. con Deliberazione n. 24 del 09/07/2012. Inoltre è in vigore il Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 40 del 28/12/2005, aggiornato con le modificazioni all'art. 32 introdotte con D.C.C. n. 19 del 17/04/2009 e con le modificazioni agli artt. 2-16 introdotte con D.C.C. n. 46 del 21/09/2009, e modifiche introdotte con D.C. n. 37/2018 del 27/11/2018.

7.1 Aree per attività commerciali (art. 38bis)

Nelle aree destinate ad attività commerciali sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti e completamento. E' ammessa la destinazione a residenza per la proprietà, i dirigenti, il personale di custodia, i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti che per ragioni tecniche devono risiedere in zona in misura non superiore a 200 m² di superficie utile per unità produttiva (commercio o artigianato) di superficie utile complessiva non inferiore a 500 m² e minore a 250 m² di superficie utile per unità produttiva di superficie utile complessiva non inferiore a 1000 m² e le aree destinate a parcheggi, sia pubblici che privati e a terrazzi coperti.

I parametri edilizi non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate.

Gli standard minimi per gli spazi pubblici sono quelli indicati in tabella corrispondenti a quanto previsto dall'art. 21 comma 1 punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In ogni caso, ai sensi del quarto comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione delle superfici destinate a servizi non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria, e il restante assoggettato ad uso pubblico e disciplinato con idonea convenzione approvata dalla giunta comunale.

In caso di saturazione della capacità edificatoria sono comunque ammessi i seguenti ampliamenti:

- *Sugli edifici destinati ad attività commerciale (vendita e/o magazzino) 20% della S.U. esistente fino ad un massimo di 80 m²;*
- *Sugli edifici residenziali: 30% della cubatura esistente fino ad un massimo di 150 m³*

Si richiama come applicabile il 5° comma dell'art. 33 delle presenti Norme di Attuazione

Commercio al dettaglio in sede fissa (artt. 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70) - Art. 65 Fabbisogno di parcheggi e standard

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti comporta il reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard di cui all'art. 21 c. 1 punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. o al versamento delle monetizzazione sostitutive; in caso di ampliamento dell'esercizio commerciale, le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard sono esclusivamente quelle aggiuntive.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio, per gli esercizi con superfici di vendita superiore a 400 m², è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15 (S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20 (S-2500) (**)$
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25 (S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045XS$
G-SE1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE2		
G-SE3		
G-SE4		

M-CC	151-1500 251-2500	NCC=N+N' (***)
G-CC1	FINO A 12000	NCC=N+N' (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	NCC=(N+N')X1,5 (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L

() Nei comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq.2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq.1.801 a mq. 2.500.**

(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale**

N' è uguale a 0,12xS', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Fatti salvi i disposti dell'art. 21, c. 1 punto 3, i parcheggi pubblici devono essere almeno il 50% di quelli richiesti dalla tabella sopra riportata, considerando una superficie di 26 m² per ciascun posto auto a piano campagna e di 28 m² per quelli interrati o in strutture pluripiano.

I parcheggi privati devono essere liberamente e agevolmente accessibili durante l'orario di apertura delle attività.

.....

In caso di ampliamento di esercizi commerciali esistenti le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard sono esclusivamente quelle aggiuntive.

7.2 Tabelle normative di zona – Aree per attività commerciali AC

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art 3, p.to 10): ra, c1, c2, c3, TC, TEA, TU, par

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI CON STRUMENTO ESECUTIVO: manutenzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: Rc: 50%; H: 9,00 metri dalla linea di gronda; p.f.t.:3; Distanze dalle strade: cfr.art. 43; Distanze dai confini: 5,00 metri; Distanze dai fabbricati: 10,00 metri; Area a servizi: 80% della S.u. con possibilità di individuazione in altra zona.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Cfr. Tav n. 24°, e artt. 33 e 38bis

L'area AC3 si dovrà attuare con Concessione Convenzionata, che definisca le modalità di dismissione delle aree a servizi necessarie, da reperirsi nell'ambito di quelle individuate cartograficamente dal PRGC, in fregio alle quali deve essere realizzata una cortina vegetale per la mitigazione degli impatti visivi, secondo le indicazioni cartografiche di PRGC.

San Giorgio Canavese, gennaio 2019

I progettisti

Arch. Maria Luisa ELLENA

Ing. Marco BAUDINO