

# CITTA' di ALBA

## **Proposta di Piano Esecutivo Convenzionato di Iniziativa Privata VARIANTE**

PEC - ambito D4 "corso Asti"  
*corso Asti/strada Porini*

### **Comparto 2**

#### Relazione Illustrativa

<p>PROPRIETA' (Comparto 1 e 2 dell'Ambito D4)</p> <p><b>MRE spa</b> loc. Carretta n°2, Piobesi d'Alba (CN) R.E.A. - registro imprese di Cuneo n°278652 p.IVA 03293120048</p> <p><b>legale rappresentante</b> <b>Ivana BRIGNOLO MIROGLIO</b> C.F. BRBSLV74S52L219L</p>	<p>Progetto Architettonico</p> <p><b>arch. Gianluca SOTTERO</b> <b>Ordine Architetti di Torino n. iscr. 5565</b> corso Casale 290, 10132 Torino tel. 3395891275 email: g.sottero@architettitorinopec.it</p> <p>Collaboratori</p> <p><b>arch. Alessandro ANTONELLO</b></p>	
<p>CONCESSIONARIO (Comparto 1 dell'Ambito D4)</p> <p><b>G.D. srl</b> Soggetta alla direzione e coordinamento della società Nordiconad Soc.Coop. - Modena Sede legale Via Strada Morane n.500 - 41126 Modena CF: 01966590042 P.iva: 01860650025</p> <p>Rappresentante Legale: Alessandro Penco</p>	<p>Progetto Strutturale</p> <p><b>Aster Solution srl - Engineering</b> <b>ing. Claudio di Taddeo, ing. Fabio Mosca</b> Via Molina 13, 10025 Pino Torinese (TO)</p> <p>www.asteronline.it <b>Email:</b> info@asteronline.it tel. 011843000 fax 0118118069</p> <p>Data <b>12 Giugno 2017</b></p>	
<p>Relazione illustrativa</p>	<p>tavola -                      scala -</p>	<p><b>REV.2</b></p>

Piano Esecutivo Convenzionato - Variante

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**1. PREMESSA**

**2. DEFINIZIONI DELL'AMBITO**

- 2.1. LA LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO
- 2.2. PARAMETRI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE
- 2.3. LO STATO DI FATTO
- 2.4. LA RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

**3. LA PROPOSTA DI VARIANTE DEL COMPARTO 2**

- 3.1 RINUNCIA ALL'UTILIZZO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL SUB-COMPARTO1
- 3.2. SPOSTAMENTO PARCHEGGIO P1
- 3.3. IL MODELLO INSEDIATIVO PROPOSTO
- 3.4. LA FUNZIONE INSEDIATA

**3.5. L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO**

**4. QUANTITA' E DATI URBANISTICI DEL COMPARTO 2**

- 4.1. AREE PER SERVIZI PUBBLICI
- 4.2. AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO

**5. IL PROGETTO**

**6. ELENCO E DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI**

## 1. Premessa

Il Piano Esecutivo Convenzionato riguardante l'area a tal fine assoggettata dal Piano Regolatore Generale della Città di Alba, identificata come Ambito 'D4' che si affaccia su Corso Asti, è stato autorizzato con delibera di Giunta Comunale n°421 del 16/10/2015.

La presente proposta di variante, riguardante essenzialmente il solo sub-comparto 2, viene elaborata ai sensi e per gli effetti degli artt. 39 e 43 della Legge Urbanistica Regionale del Piemonte n.56 del 05.12.1977 e s.m.i. e viene proposto dalla società MRE S.p.A. in qualità di proprietaria. Non sono previste aree soggette a esproprio.

Il Piano Esecutivo Convenzionato attualmente in vigore è esteso all'intero Comparto D4 e coinvolge una porzione del territorio comunale attualmente ineditata (sub-comparto2), sulla quale il P.R.G. prevede la realizzazione di un nuovo insediamento attraverso la formazione di uno specifico piano esecutivo di iniziativa privata, ammettendo anche le destinazioni d'uso produttivo-ricettive, produttivo-commerciali con limitazioni, produttivo-direzionali, attività di somministrazione di alimenti e bevande, per la mobilità, produttivo-industriali o artigianali con limitazioni e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Il Piano Esecutivo Convenzionato in variante che si propone prevede lo sviluppo del solo sub-comparto2 con la rinuncia della Sul in eccesso del sub-comparto1 e prevede lo spostamento del parcheggio pubblico del sub-comparto1, denominato P1, all'interno del perimetro del sub-comparto2, a favore di una migliore accessibilità al sub-comparto2.

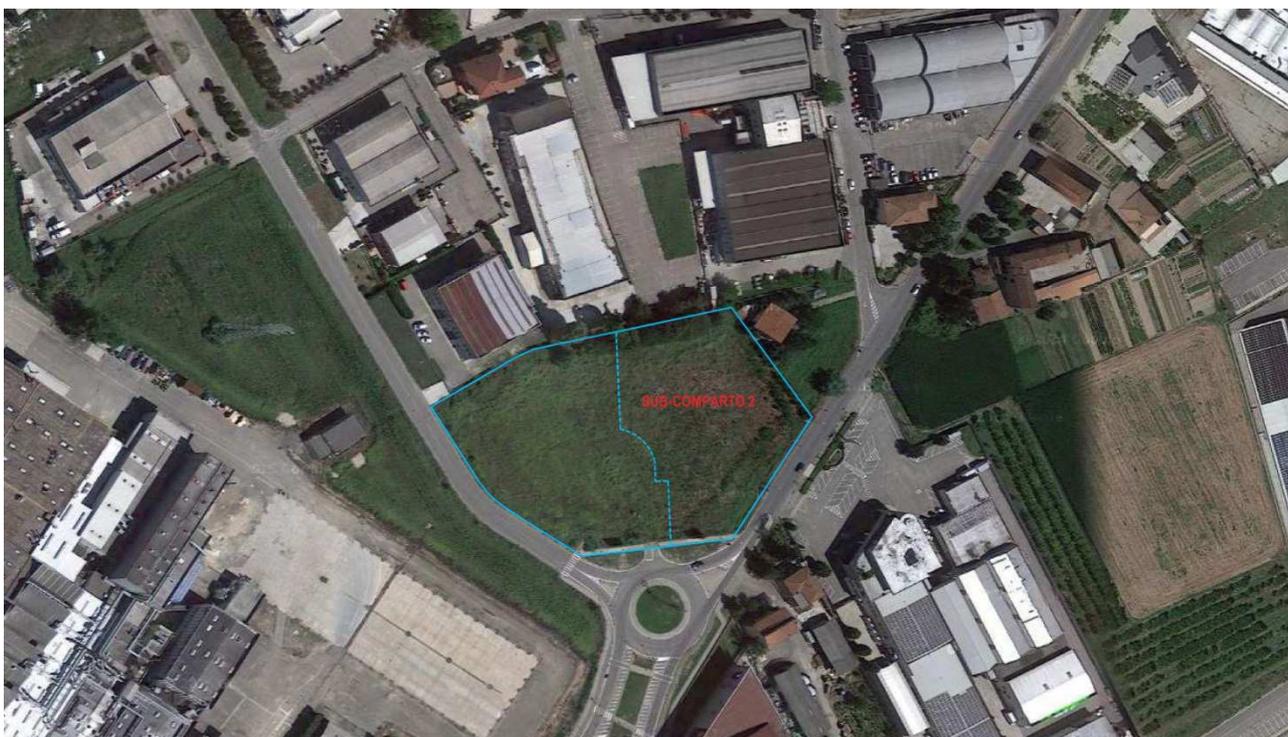


IMMAGINE 1 – LOCALIZZAZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

## 2. Definizioni dell'ambito

### 2.1. LA LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di variante, parte a Est del Piano Esecutivo Convenzionato, (di seguito sub-Comparto 2) si affaccia sull'asse stradale di corso Asti, che costituisce un importante collegamento viabilistico tra la parte nord della città di Alba e la città di Asti, al confine con il Comune di Guarene (Frazione Vaccheria) e a nord del Fiume Tanaro. Le aree adiacenti, già urbanizzate, sono a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale di rilevanti dimensioni, in particolare gli stabilimenti del gruppo Miroglio.

Il perimetro del sub-Comparto 2 interessa un terreno di proprietà della società M.R.E. S.p.A. identificato al

Piano Esecutivo Convenzionato - Variante

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

N.C.E.U. del Comune di Alba al Foglio 14 Mappali 336 sub 1, avente superficie catastale complessiva pari a 4793 mq.

Il perimetro del sub-Comparto2 presenta una forma pressoché trapezoidale irregolare, delimitata a sud-est dal già citato Corso Asti, a sud-ovest dal sub-Comparto1 e a nord dal territorio comunale di Guarene.

L'area presenta un ingresso/uscita già definito sulla rotonda di Corso Asti, in corrispondenza del quale saranno presenti due aiuole delimitanti il marciapiede che collega il tratto di Corso Asti posto a sud. Il tratto di Corso Asti posto a sud sarà dotato anche di una pista ciclabile adiacente al marciapiede che si interromperà in corrispondenza della rotonda.

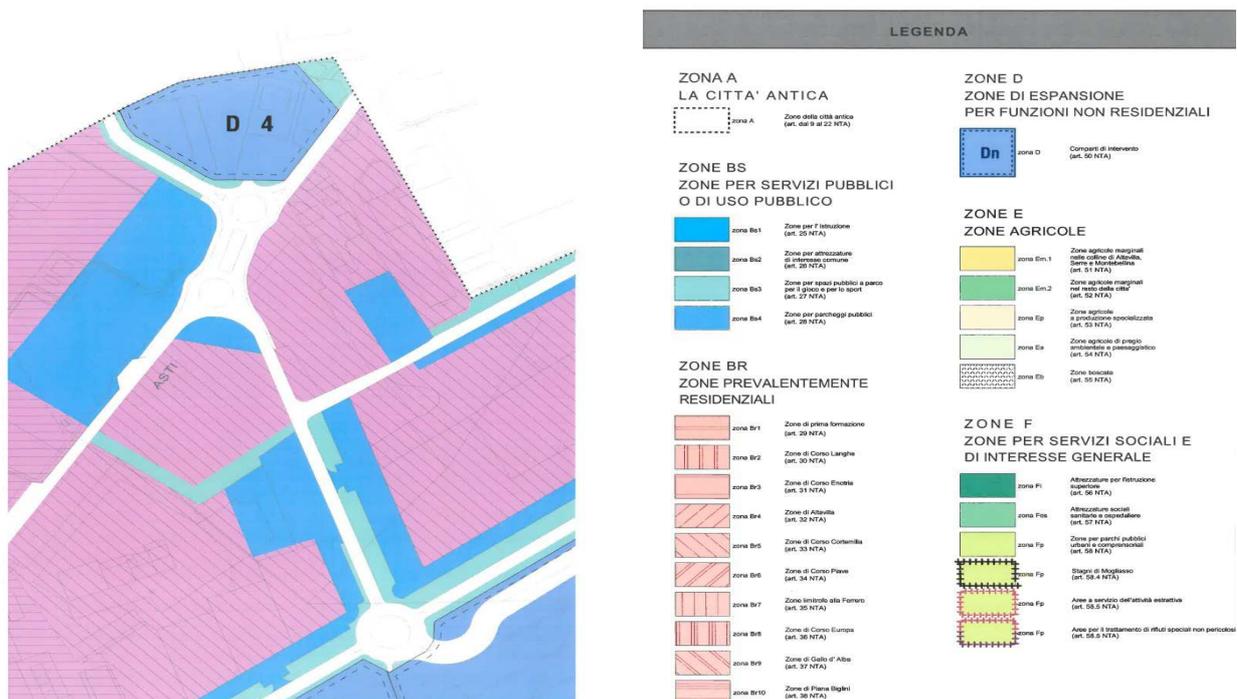
L'area ricade in Classe IIa di edificabilità, che distingue "le porzioni di territorio sub-pianeggianti, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura, eterogeneità dei terreni di fondazione; all'interno di tale classe sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 74.3-punto a) delle N.T.A."

*Art.74.3 a) – nella sottoclasse IIa il piano terreno della nuove costruzioni e la soglia di ingresso dei piani interrati, che dovranno essere completamente impermeabilizzati, dovranno essere realizzati con una quota d'imposta compatibile con i dati dell'esondato storico, alluvione del 1994; le fondazioni debbono essere idonee a escludere o, ad ogni modo, minimizzare, in caso di eventi alluvionali, gli effetti della presenza di acqua sulla stabilità complessiva del fabbricato.*

Il Comune di Alba ricade ai sensi del D.G.R. n°11-13058 del 19.01.2010 in Zona Sismica 4, a bassa sismicità.

L'indagine geologica svolta in sito ha evidenziato una stratigrafia di pianura alluvionale del Fiume Tanaro e una soggiacenza della falda freatica alla profondità di -2,30 m dal piano campagna attuale, che sarà rialzato fino alla quota del piano stradale, condizione che permetterà il miglioramento delle caratteristiche del terreno di fondazione che sarà realizzata in modo continuo a circa -0.5m dal piano di campagna esistente. L'area è stata oggetto di inondazione nel 1994 da parte della rete idrografica minore e delle acque di ruscellamento provenienti dai versanti e sono state successivamente realizzate opere di difesa spondale, realizzate sia lungo il Fiume Tanaro che lungo il Torrente Riddone, che permettono di definire la messa in sicurezza dell'area.

Il nuovo P.R.G. della Città di Alba individua l'area del sub-Comparto 2 come zona 'D4' – "Struttura terziaria in Corso Asti", a sud est del Comparto 2, in corrispondenza della rotonda, è invece individuata una fascia classificata come zona 'Bs3 – "zone per spazi pubblici a parco per il gioco e per lo sport".



Piano Esecutivo Convenzionato - Variante

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IMMAGINE 2 – ESTRATTI P.R.G. TAV. 3.3.2. E RELATIVA LEGENDA

## 2.2. PARAMETRI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il sub-Comparto 2, oggetto della presente proposta progettuale di attuazione è definito dalle NTA del PRG del Comune di Alba: **art. 50.4 D4 - Struttura Terziaria in Corso Asti**

*50.4.1 - Comprende tale zona un'area posta lungo il Corso Asti al confine con il comune di Guarene, da utilizzarsi per un nuovo insediamento di natura terziaria.*

*50.4.2 - L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/1977, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:*

*Ut = 0,5 mq/mq*

*H = 10 m*

*Rc = 50%*

*Il P.E.C. o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico di una dotazione di parcheggi, verde e attrezzature nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.*

*Il P.E.C. o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere su Corso Asti e sulle nuove strade di progetto la realizzazione di piste ciclabili in sede protetta.*

*50.4.3 - Sono ammesse destinazioni produttivo-ricettive (Pr), produttivo-commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato (Pc) e alle strutture compatibili col piano del commercio, produttivo-direzionali (Pd), attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), produttivo-industriali o artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).*

## 2.3. LO STATO DI FATTO

L'area oggetto di intervento (sub-comparto2) risulta attualmente ineditata e priva di essenze arboree significative.

Lungo Corso Asti è presente un canale a cielo aperto che, in corrispondenza della rotonda, risulta intubato. Sul fronte dell'area in corrispondenza dell'ingresso/uscita sono presenti un marciapiede pavimentato in autobloccanti e due aiuole a verde per la delimitazione dell'accesso in affaccio alla rotonda. La sede stradale circostante l'area è provvista di pali per l'illuminazione pubblica.

## 2.4. LA RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

Il Comparto D4 risulta una zona di espansione per funzioni non residenziali ed è stato suddiviso in due sub-comparti edificatori, indicati come sub-comparto 1 e sub-comparto 2, con possibilità di sviluppo autonomo e indipendente. Il sub-comparto 1 è destinato alla realizzazione di un impianto stradale per la distribuzione di carburanti, già realizzato, mentre il sub-comparto 2 è destinato alla realizzazione di concessionario auto.

## 3. LA PROPOSTA DI ATTUAZIONE DEL sub COMPARTO 2

### 3.1 RINUNCIA ALL'UTILIZZO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL SUB-COMPARTO1 (trasferita al sub-comparto2 nel PEC approvato)

Il PEC approvato con delibera di Giunta Comunale n°421 del 16/10/2015 riconosceva una SUL in eccesso, rispetto a quella utilizzata nel sub-comparto 1, pari a 2392,01mq e il suo trasferimento al sub comparto 2. La presente proposta di variante prevede di non utilizzare la SUL trasferita al sub-comparto 2 ma di usare solo quella propria relativa al sub-comparto 2.

### 3.2 SPOSTAMENTO PARCHEGGIO P1 E SERVITU' DI TRANSITO

Al fine di agevolare l'accessibilità al sub-comparto2 si propone lo spostamento, dal sub-comparto 1 al sub-comparto2, dei parcheggi pubblici definiti "P1".

La quantità prevista di parcheggi pubblici P1 era pari a 101,75mq, tale quantità sarà esattamente reperita all'interno dell'area destinata a parcheggi pubblici del sub-comparto2.

La proprietà dell'intero ambito D4 e il concessionario del sub-comparto 1 autorizzano lo spostamento dei parcheggi P1 a favore della costituzione di una servitù di transito, ma non di stazionamento e manovra, per i mezzi diretti al sub-comparto 2. In particolare le bisarche per trasporto autoveicoli dovranno effettuare la manovra di entrata nel sub comparto 2 così come evidenziato nella Tavola 5 allegata.

La proprietà dell'intero ambito D4 e il concessionario del sub-comparto 1 si impegnano a concedere tale servitù di transito anche sul terreno individuato nella Tav.4 in colore blu (tratteggiato e pieno).

### 3.3. IL MODELLO INSEDIATIVO PROPOSTO

La proposta prevede la realizzazione di un'area integrata con il tessuto circostante, sia per quanto riguarda le relazioni funzionali di viabilità che le destinazioni d'uso.

I nuovi insediamenti rispetteranno le dotazioni di standards richiesti per spazi a verde e parcheggio.

Le tipologie edilizie rientreranno tra quelle attualmente in uso nell'area e si integreranno alle funzioni già presenti in modo da costituire un naturale completamento del comparto.

L'altezza massima degli edifici rispetterà i limiti imposti dall'art. 50.4.2 delle N.T.A. di P.R.G. e sarà pari o inferiore a 10 mt. Il piano terra del complesso, dove sarà situata l'esposizione dei veicoli, sarà posto a una quota superiore (di circa 100cm) alla quota attuale del terreno circostante, al piano seminterrato, posto alla quota di -0.50m rispetto all'attuale piano di campagna, saranno localizzati i magazzini, i parcheggi pertinenziali e l'officina.

La realizzazione della pista ciclabile posta lungo il corso Asti e la realizzazione di una fascia di verde accanto alla pista ciclabile armonizzerà l'area con il contesto e renderà fruibile e accessibile l'area.

Le scelte tipologiche compositive e volumetriche indicate nelle tavole progettuali sono da ritenersi di riferimento e indicative, pertanto le stesse non sono da ritenersi vincolanti in quanto potranno essere suscettibili di modifica nei limiti e nei parametri definiti dal P.R.G.C. vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi. Nel corso dell'attuazione del P.E.C., per il miglior esito della realizzazione, potranno pertanto presentarsi esigenze di messa a punto, di specificazione, di adeguamento e di modeste modifiche non incidenti sui parametri generali di Piano.

### 3.4. L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Il P.E.C. originario, da cui prende le fila l'attuazione del sub comparto 2, prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione ovvero parcheggi, marciapiede, pista ciclabile, aree a verde, pubblica illuminazione, reti tecnologiche e segnaletica stradale, entro 5 (cinque) anni dalla stipula della convenzione, salvo eventuale proroga nei limiti stabiliti dalla normativa vigente su richiesta del proponente.

Il P.E.C. prevede l'attuazione del sub comparto 1 e l'attuazione del sub comparto2 in modo indipendente. Sono quindi ammesse tempistiche e modalità attuative differenti per ciascuno dei due sub-comparti, che sono da considerarsi del tutto svincolati tra loro.

Il Comune sottoporrà le opere di urbanizzazione di ciascun sub-comparto a collaudo in corso d'opera finale entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione delle stesse, verificata in contraddittorio mediante verbale redatto tra il Comune e il Proponente. La consegna al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione di ciascun sub-comparto avverrà entro 1 (uno) mese dal collaudo delle opere ultimate a perfetta regola d'arte.

### 3.5 LA FUNZIONE INSEDIATA

L'edificio che si propone di costruire all'interno del sub Comparto 2 avrà destinazione di concessionario auto, articolata secondo i seguenti dati dimensionali:

- Superficie di vendita: 250 mq - articolata in Sv1 (200mq) + Sv2 (50mq);
- Superficie espositiva: 400mq - articolata in SE1 (255mq) + SE2 (85mq) + SE3 (60mq);
- Superficie magazzino auto: 1030mq - articolata in MA1 (350mq) + MA2 (450mq) + MA3 (230mq);
- Superficie officina: 431,5 mq
- Superficie coperta: 1744,20mq

Tale funzione risulta compatibile con le destinazioni d'uso previste dalle NTA del PRG come riportato al punto 50.4.3.: *“Sono ammesse destinazioni produttivo-ricettive (Pr), produttivo-commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato (Pc) e altre strutture compatibili con il piano del commercio, produttivo-direzionali (Pd), attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), produttivo-industriali o artigianali (Pi) limitatamente all’artigianato di servizio e per servizi a attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S)”*.

Inoltre l'attività insediata risulta compatibile con la definizione di “esercizi di vicinato”.

Come è riportato dalle NTA art. 48 – Definizioni: *“Esercizi di vicinato: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq; Superficie di vendita di un esercizio commerciale: “la superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilitici, concessionarie auto, legnami, ecc..) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l’Agenzia delle entrate di un atto di impegno d’obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all’art. 7 del dlgs 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta”*.

#### 4. QUANTITA' e DATI URBANISTICI del Comparto 2

Il P.E.C. approvato prevede la trasformazione urbanistica di una Superficie territoriale totale (ST) pari a 4723mq, con la compresenza di funzioni direzionali / terziarie e di funzioni produttive.

Le quantità sono state così suddivise:

ST<sub>2</sub> sub-comparto 2 = 4723,00 mq  
 ST<sub>2</sub> Direzionale/Terziaria ammissibile = 500 mq  
 ST<sub>2</sub> Produttiva ammissibile = 4223 mq

che produce (Sul= 50%ST)

S.U.L. Produttiva ammissibile = mq 2111,50 – [utilizzata 2111,50]

di cui

S.U.L. Produttiva/commerciale “vendita” = mq 250  
 S.U.L. Produttiva/commerciale “esposizione” = mq 400

ST produttivo/commerciale-vendita = 500mq  
 ST produttivo/commerciale-espositiva = 800mq  
 ST produttivo = 2923mq  
 ST produttiva complessiva = 4223mq

Cessioni per standard pubblici = 1234,6 mq  
 Cessioni per Verde pubblico attrezzato (V<sub>2</sub>) = 358mq  
 Cessioni per Parcheggi pubblici (P<sub>2</sub>) = 876,6mq  
 Cessioni per Parcheggi pubblici (P<sub>1</sub>) = 101,75mq

SF<sub>2</sub> sub-comparto 2 = (4723,00 – 1234,60) mq = 3488,40 mq  
 SC<sub>2</sub> sub-comparto 2 = (50%SF) mq = 1744,20 mq

**Comparto 2 - corso Asti - Ambito D4**

ST totale	4723
-----------	------

Sup. Territoriale	ST totale	4723
	ST direzionale	500
	ST produttiva	2923
	ST commerciale - vicinato	500
	ST commerciale - esposizione	800

Sup. Utile Lorda	Sul totale	2111,5
	Sul produttiva	50% (ST) 1461,5
	Sul commerciale - vicinato	50% (ST) 250
	Sul commerciale - esposizione	50% (ST) 400

Cessioni	Aree per servizi pubblici	20% ST produttiva	2923	584,6	
	Aree per servizi pubblici	100% Sul commerciale - vicinato	250	250	
	Aree per servizi pubblici	100% Sul commerciale - esposizione	400	400	
	TOT. Cessioni			1234,6	
	<b>Cessioni - TOTALE Comparto 2</b>				<b>1234,6</b>
	<i>di cui</i>				
	Cessioni - verde V2			358	
	Cessioni - parcheggio P2			876,6	

SF - Sup. Fondiaria comparto 2	(ST-cessioni)	3488,4
SC - Sup. Coperta comparto 2	50% (SF)	1744,2

Parch. Pertinenziali	Volume costruzione	7748		
	Parcheggi Pertinenziali	10% Volume	7748 774,8	
	Parcheggi Pertinenziali	30% Sul produttivo	1461,5 438,45	
	<i>di cui</i>			
	a diretto contatto suolo - PP1.1	30% 30% Sul produttivo	438,45	131,535
	<b>P. Pertinenziali - TOTALE Comparto 2</b>			

Piano Esecutivo Convenzionato - Variante

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**4.1 AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

Ai sensi di:

LR 56/77 art. 21 Numero 2) “Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto (..), per parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata”;

LR 56/77 art. 21 Numero 3) “Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni”.

Gli standard minimi e inderogabili di aree da cedere per servizi pubblici non devono essere inferiori a 1234,6mq e sono stati così calcolati:

Insedimenti Direzionali/Terziari: 100% di SUL utilizzata = 0 mq

Insedimenti Produttivi: 20% ST produttivo (2923mq) = 584.60 mq

Insedimenti Commerciali/vicinato-vendita: 100% Sul produttivo-vendita (250mq) = 250 mq

Insedimenti Commerciali/vicinato-esposiz.: 100% Sul produttivo-esposiz (400mq) = 400 mq

Gli standard minimi e inderogabili di aree da cedere per servizi pubblici non saranno inferiori a 1234,60 mq e sono stati così articolati:

Verde pubblico (V2) = 358mq

Parcheggi pubblici (P2)= 876,60mq

Si aggiungono i 101,75mq del parcheggio P1, spostati dal comparto 1, per un totale di 1336,35mq

**4.2 AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO**

Ai sensi di:

NTA di PRG città di Alba punto 4.5 “Tutti gli interventi di nuova costruzione, con l’eccezione di quelli di cui al comma 4.5.1. debbono prevedere idonei spazi per parcheggi di misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione; detti spazi debbono essere ricavati in aree di pertinenza esterne o interne agli edifici, che con atto pubblici siano vincolate a parcheggio per tutte le unità immobiliari dell’edificio”.

NTA di PRG città di Alba punto 4.5.1. “gli edifici industriali di nuova costruzione e gli edifici esistenti che vengono destinati a uso industriale debbono prevedere gli spazi di cui al comma 4.5, nella misura del 20% della Sul”;

NTA di PRG città di Alba punto 4.5.2. “Gli edifici o parti di edifici di nuova costruzione che abbiano le destinazioni appresso specificate debbono prevedere, in aggiunta agli spazi di parcheggio stabiliti al comma 4.5 e 4.5.1, anche i seguenti ulteriori spazi:

d) edifici per attività direzionali: 80% Sul (gli spazi per edifici commerciali sono disciplinati dall’art. 67 del titolo XI).  
e) edifici per attività terziarie e per attività artigianali: 30% Sul.

Dovrà in ogni caso essere assicurata una dotazione minima di tre posti macchina. Fatta salva l’edificazione a cortina, per tutti gli altri casi almeno il 30% delle aree di cui sopra deve essere a diretto contatto con il suolo pubblico, esternamente alle eventuali recinzioni, ed essere vincolato con atto pubblico a parcheggio d’uso pubblico.

Pertanto la dotazione minima di parcheggi pertinenziali privati sarà garantita come segue:

1. (ex punto 4.5.) Parcheggi privati : 10% V, pari a 774,80mq;
2. (ex punto 4.5.2 - e) Parcheggi privati da funzione artigianale: 30% Sul, corrispondente a 1461,5mq, pari a 438,5mq. Una quota pari al 30% della superficie calcolata, sarà vincolata a parcheggio di uso pubblico, e pari a 131,5mq;

Si precisa che i conteggi ai fini della definizione del fabbisogno di parcheggi pertinenziali privati sono stati definiti considerando l'attività insedianda di concessionario di auto come compatibile con la definizione degli "esercizi di vicinato" la cui superficie di vendita è ricondotta a (max) 250mq e consente la riduzione della restante superficie a "magazzino di auto e superficie espositiva" ex art 5 DCR 191/2012.

Ai sensi di:

NTA di PRG città di Alba art. 5 - Destinazioni d'uso

*(ex punto 5.3.2) - la destinazione a insediamenti produttivi è articolata in: produttiva commerciale Pc (di commercio al minuto con una superficie di vendita - quale risulta definita dalla lettera c del primo comma dell'art. 4 Dlg n. 114/98 - non eccedente i 250 mq - di vicinato;*

Dlgs n. 114 / 1998 art. 4 - Definizioni e ambito di applicazione del decreto

*(ex comm.1 lett. c) - per **superficie di vendita** di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.*

DCR n. 191-43016 del 20-11-2012 art. 5 - Definizione di **superficie di vendita** e classificazione degli esercizi commerciali

*(ex. comm.6) - la **superficie di vendita** degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorchè comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. (...)*

DCR n. 191-43016 del 20-11-2012 art. 25 - Fabbisogno di parcheggi e standard relativi a insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area

*(ex comm.7) - il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla **superficie di vendita** delle tipologie di strutture distributive, (...), è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali.*

In totale il fabbisogno di parcheggi privati risulta pari a **(774,8+438,45) = 1213,25 mq**

## 5. IL PROGETTO

La proposta progettuale prevede la costruzione di un edificio per concessionaria di auto, i caratteri tipologici del manufatto si inseriranno in modo adeguato nell'intorno già caratterizzato da edifici di tipo produttivo con caratteri edilizi di pregio.

Lo studio progettuale ha individuato nell'intorno un uso diffuso di metallo e di vetro, usati come rivestimento di facciate di edifici di recente costruzione come di edifici risalenti al 1970. In tutti i casi il metallo è stato usato anche come sistema di oscuramento e di protezione dai raggi solari mediante l'uso di lamelle frangisole poste in copertura.

La progettazione pertanto ha considerato tali caratteri tipologici come fondamento per una nuova proposta progettuale che ne prevede un utilizzo, reinterpretato secondo le geometrie progettuali e le nuove tecnologie, in continuità con il contesto edificato.

Passando per corso Asti e avvicinandosi alla rotonda su cui si affaccia il comparto 2 non si può fare a meno di notare come il castello di Guarene si stagli preciso sullo sfondo collinoso del comune di Guarene. Tale scenografia naturale è parsa fondamentale nell'interpretazione progettuale del manufatto e pertanto le geometrie stesse del manufatto proposto si giustificano con l'intento di evidenziare, per quanto possibile, il panorama naturale esistente. Si è pensato pertanto di non costruire un edificio lineare e monolitico lungo il confine di corso Asti, bensì di progettare un edificio che si potesse dispiegare verso lo scenario retrostante: per tale motivo la "punta" del manufatto si inserisce lieve verso la rotonda di corso Asti per poi aprirsi verso Nord. L'altezza stessa del complesso è stata pensata in modo da accentuare la percezione visiva dello

Piano Esecutivo Convenzionato - Variante

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

sfondo, essa è infatti costante a circa 350 cm, con un unico elemento più alto posizionato nel limite Nord-ovest del complesso.

Si è pensato di “far cominciare” la percezione del nuovo edificio da una aiuola verde posizionata in aderenza all’ingresso del complesso e a continuazione della fascia di verde prevista verso la pista ciclabile di corso Asti, in modo da inserire meglio il manufatto nel contesto verde della collina di Guarene. Si prevede infine l’uso di materiali naturali quali il vetro e il metallo zinco titanio.

L’altezza massima della costruzione sarà sempre inferiore a metri 10.

I fronti saranno caratterizzati dall’uso di pannelli in fibrocemento e pannelli in zinco titanio, la porzione prevalente delle facciate sarà vetrata.

L’attività insedianda garantirà il posizionamento di n°2 colonnine per la ricarica elettrica delle auto.

Si precisa che il planivolumetrico presentato nelle tavole di variante al PEC (TAV.04) rappresenta ciò che si intende realizzare e che sarà soggetto a successive pratiche autorizzative di richiesta di permesso di costruire. Nelle fase successiva il progetto, nel rispetto dei parametri quantitativi fissati dalla presente richiesta di variante, potrà subire aggiustamenti progettuali conseguenti a un più specifico livello di definizione progettuale.

## 6. ELENCO E DEFINIZIONE DEGLI ELABORATI

Il PEC originario dell’ambito D4, autorizzato con delibera di Giunta Comunale n° 421 del 16/10/2015 è composto dai seguenti elaborati:

- 00 Relazione illustrativa;
- 01 Inquadramento territoriale;
- 02 Rilievo plano-altimetrico;
- 03 Azionamento e dimostrazione standard pubblici;
- 04 Planivolumetrico, sistemazione ambientale e norme di piano;
- 05 Sezioni stradali e particolari costruttivi;
- 06 Schema reti pubbliche;
- 07 Documentazione catastale e titolarità dell’area ;
- 08 Estratti di Piano Regolatore ;
- 09 Documentazione fotografica;
- 10 Relazione geologica-geotecnica;
- 11 Norme specifiche di attuazione;
- 12 Schema di Convenzione ;
- 13 Relazione economico – finanziaria;

La proposta progettuale di variante al PEC approvato, relativa al solo sub comparto 2, è composta dai seguenti elaborati:

- 00 Relazione illustrativa\_REV02 (*nuovo elaborato*);
- 01 Inquadramento territoriale;
- 02 Rilievo plano-altimetrico (*si fa riferimento al PEC, presentato il 10/04/2015 con prot.gen. n.11.884 – elaborato non variato*);
- 03 Standard urbanistici e cessioni\_REV02 (*nuovo elaborato*);
- 04 Planivolumetrico, sistemazione ambientale e norme di piano\_REV02 (*nuovo elaborato*);
- 05 Sezioni stradali e particolari costruttivi\_REV02 (*nuovo elaborato*);
- 06 Schema reti pubbliche\_REV02 (*nuovo elaborato*);
- 07 Documentazione catastale e titolarità dell’area ;

Piano Esecutivo Convenzionato - Variante

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

- 08 Estratti di Piano Regolatore *(si fa riferimento al PEC, presentato il 10/04/2015 con prot.gen. n.11.884 – elaborato non variato)*;
- 09 Documentazione fotografica;
- 10 Relazione geologica-geotecnica *(si fa riferimento al PEC, presentato il 10/04/2015 con prot.gen. n.11.884 – elaborato non variato)*;
- 11 Norme specifiche di attuazione\_REV02 *(nuovo elaborato)*;
- 12 Schema di convenzione\_REV02 *(nuovo elaborato)*;
- 13 Relazione economico – finanziaria\_REV01;
- Scheda dati di Piano\_REV02 *(nuovo elaborato)*;
- Relazione idrologica;