



COMUNE DI AVEZZANO

PROVINCIA DELL'AQUILA

Società COOP Centro Italia s.p.a.
Via Andrea Doria loc. Pugliatelli
Castiglione del Lago (Perugia)



PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO CENTRO COMMERCIALE "I MARSI" - ZONA G1 VARIANTE

art. 20, L.R. 12 aprile 1983, n. 18

Oggetto:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Scala:

Data:
marzo 2018

R

I N G E N I U M

Società di Ingegneria ed alta Consulenza Ambientale, Urbanistica, Giuridica ed Amministrativa.

L'Amministratore Unico

Il Progettista

Collaboratore: Ing. Valentina Bonanni

Società di Ingegneria ed alta consulenza consulenza ambientale, urbanistica, giuridica ed amministrativa
Via Piave n° 1 - 67100- L'Aquila - Tel/Fax 0862-760537 P.I. 01979830666 -
info@ingeniumservizi.com - pec@pec.ingeniumservizi.com

**Variante al Piano di Lottizzazione
Zona G1 - Comparto Centro Commerciale i Marsi
Avezzano**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSE:

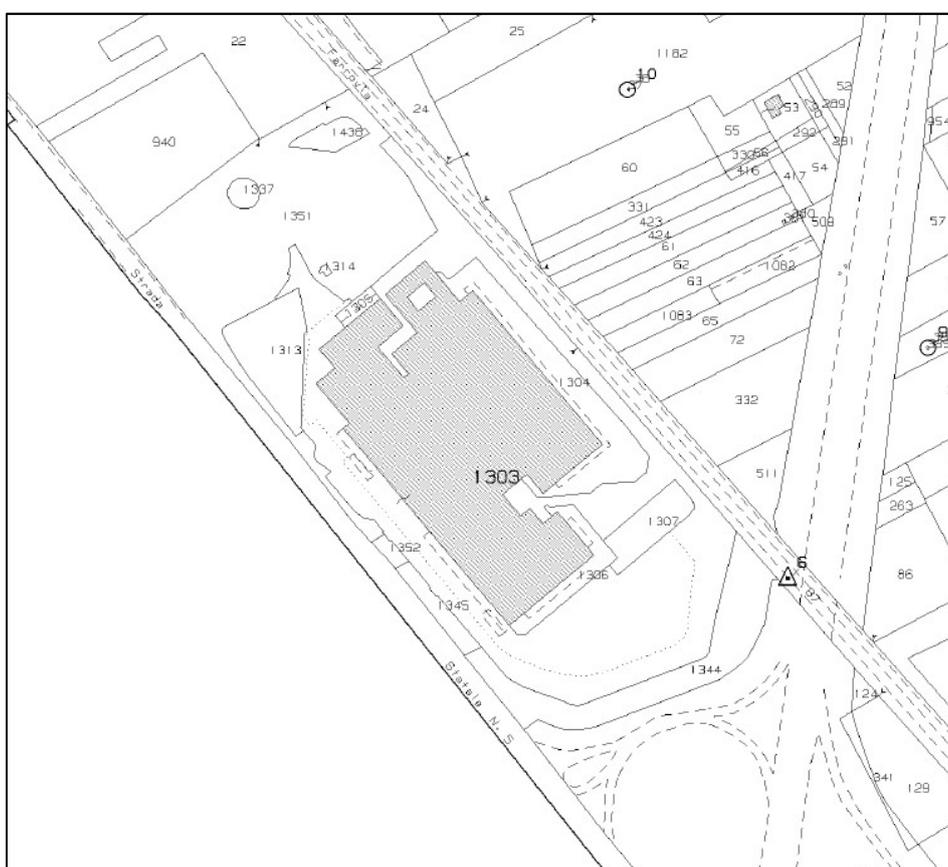
La Società "Coop Centro Italia s.p.a" per il tramite del *Fondo Etrusco Costruzioni* con sede in Castiglione del Lago (Perugia), via Andrea Doria, loc. Pugliarelli, è titolare dell'intervento commerciale realizzato in Avezzano sui terreni ricompresi in Catasto al foglio di mappa n. 8, come individuati nella tabella n. 1 ove sono riportati anche gli immobili già ceduti all'Amministrazione comunale a seguito della sottoscrizione della convenzione allegata all'originario piano di lottizzazione approvato con deliberazione consiliare n. 61 del 27 novembre 2003.

**Tab. n. 1 - Superfici catastali
Foglio n. 8 - Comune di Avezzano**

FOGLIO	PARTICELLE	PUBBLICHE	PRIVATE	INTESTATARI
8		mq	mq	
	1438		645,00	ENTE URBANO
	1351	17.049,00		COMUNE AVEZZANO
	1337	317,00		COMUNE AVEZZANO
	1314	34,00		COMUNE AVEZZANO
	1313	2.818,00		COMUNE AVEZZANO
	1305		289,00	ENTE URBANO
	1303		44.815,00	ENTE URBANO
	1304		4.143,00	ENTE URBANO
	1352	255,00		(*) Etrusco distribuzioni
	1345	848,00		(*) Etrusco distribuzioni
	1344	5.287,00		COMUNE AVEZZANO
	1306		1.315,00	ENTE URBANO
	1307		1.433,00	ENTE URBANO
SOMMANO		26.608,00	52.640,00	
TOTALE ST		79.248,00		

(*) INTESTATE AL FONDO ETRUSCO COSTRUZIONI DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Nel compendio immobiliare risultante dal frazionamento degli originari terreni (vedi relazione originale - allegato n. 1) sono ricomprese anche le particelle contraddistinte ai n.ri 1345 e 1352 che, seppure inserite tra gli spazi destinati alle urbanizzazioni secondarie (verde attrezzato), risultano ancora intestate al Fondo Immobiliare e saranno oggetto di un successivo atto notarile di conformazione dello stato patrimoniale relativo al Piano attuativo alla sottoscrizione del quale la società immobiliare si è già formalmente impegnata con l'Amministrazione Comunale di Avezzano.



Tav. n. 1 - Stralcio catastale

La superficie territoriale complessiva dichiarata nell'originario progetto era pari a **mq. 78.635,00**, seppure agli esiti di un dettagliato rilievo aerofotogrammetrico e topografico effettuato con strumentazione elettronica di alto livello (drone) si è potuto verificare e certificare che il comparto ha superficie reale pari a **mq. 79.248,00**.

Dato confermato a livello catastale delle visure che si allegano alla presente relazione (all. - n. 2).

A fronte di tale insindacabile evidenza le verifiche dimensionali di seguito illustrate, che sostengono la regolarità della proposta di variante alla lottizzazione del 2003, sono state effettuate in ragione della superficie territoriale ridotta (mq. 78.635,00) dalla quale origina una superficie edificabile potenziale (UT = 0.30 mq/mq) pari a **23.590,00 mq.**

Con la variante oggetto della presente relazione si propone l'ampliamento del complesso edilizio per complessivi **23.096,00 mq.** di superficie edificabile (cfr. tab. n. 2).

1. Inquadramento urbanistico.

L'esistente complesso immobiliare è interamente ricompreso, nel vigente P.R.G. comunale, in **Zona Commerciale di Interesse Generale**, disciplinata dall'art. 11.3.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La Zona Commerciale di Interesse Generale si attua attraverso la predisposizione ed approvazione di un specifico Piano Attuativo di iniziativa privata, nelle forme di Piano di Lottizzazione, preventivamente inserito nel P.P.A. comunale.

Tale procedimento ha condotto la Società a richiedere l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata in data 31 gennaio 2003, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 31 marzo 2003 e (a seguito del prescritto procedimento formativo) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 27 novembre 2003.

Detto strumento è riportato, nei suoi aspetti progettuali sostanziali, nella tavola n. 1 della presente Variante (vedi anche seguente Tav. n. 2),

La norma di rinvio alla programmazione pluriennale di attuazione del P.R.G. era evidentemente orientata a garantire una coerente gestione degli interventi, soprattutto temporale, nonché la corretta strutturazione del territorio, sia in termini infrastrutturali che di servizi ed attrezzature pubbliche.



Tav. n. 2 - Stralcio Tav. n. 1 - Piano di Lottizzazione approvato

In tale ottica si deve ritenere che la subordinazione indicata alla lett. a) dell'art. 11.3.1.2 sia stata già compiutamente assolta in fase di originale approvazione.

La richiamata normativa tecnica, inoltre, impone il rispetto dei seguenti indici e parametri:

$U_s = 0,50$

$U_f = 0,70$ (limitatamente al nucleo di industrializzazione e alla sottozona mista produttiva di tipo urbano B2)

$R_c = 0,40$

$U_t = 0,30$

H_{max} ml. 10,50 (con possibilità di deroga in caso di previsioni planovolumetriche)

Sup. min. lotto = mq. 1.500 fondiari (limitatamente alla sottozona B2)

Parcheggi di pertinenza del lotto 1 mq./10 mc, e aree di carico e scarico merci = 0,20 di S_e

Parcheggi pubblici = 1 mq./2 mq. di S_e

Aree a verde alberate: min. 1 mq./2 mq, di S_e

Indice di piantumazione no 50 alberi/Ha

Distacchi min. dai confini = inclinata 1/1 ml. 6,00

E' consentita l'edificazione a confine previo accordo scritto tra confinanti ovvero nel caso di previsioni planovolumetriche.

La superficie non coperta e non interessata da parcheggio e viabilità interna dovrà essere sistemata a verde secondo apposito progetto

... omissis ...

Distacchi min. da edifici = ml. 12,00 e inclinata 1/1 ml. 10,00 tra edifici dello stesso lotto in cui sia prevista la presenza continuativa di persone esclusi fabbricati tecnologici (C.t., cabine elettriche, idriche, etc.)

Distacchi min. dalle strade ml. 15,00

Parcheggi e verde pubblico sono riducibili alla metà per nuovi interventi..."

Per completezza di illustrazione si riportano, si seguito, i dati più significativi del progetto realizzato, così come (verificati ed) approvati dall'Amministrazione comunale.

	PROGETTO	L.R. 62/99	PRG AVEZZANO
Lotto comparto	78.635 mq	/	min 1 ha
Superficie fondiaria	53.202 mq		
Superficie coperta max	21.280 mq	21.280 mq	21.280 mq
Superficie edificabile max	21.955 mq	/	23.590 mq
Superficie di vendita max	13.683 mq		
Parcheggi pertinenza	39.313 mq	27.366 mq	27.366 mq
Parcheggi pubblici	10.978 mq	/	10.978 mq
Aree carico/scarico	4.508 mq	/	4.391 mq
Aree Verdi	10.978 mq	/	10.978 mq
Piantumazione	394 Alberi	/	394 Alberi
Piani interrati e semint.	max 1		max 1
Distacchi min. confini	min 10 ml	min 10 ml	inclinata 1/1 ml6,00
Distacchi min strade	15 ml	15 ml	15 ml
Distacchi min ferrovia	30 ml	/	30 ml
Strade pubbliche	3.477 mq		
H max	18,80 ml (torre ingresso)	/	10,50 ml

Tab. n. 2 - I dati del piano attuativo approvato

2.La Proposta Progettuale.

Con la variante al vigente Piano di Lottizzazione la Società Coop Centro Italia intende promuovere una limitata modifica alle previsioni edilizie originali, al fine di poter integrare l'esistente complesso commerciale con due nuove strutture:

- ✓ un edificio che ospiterà una attività ristorativa (Burger King)
- ✓ una integrazione dell'edificio principale denominata *Mercatino esterno* costituito da una serie di piccoli edifici in legno (n. 7), posti nelle immediate vicinanze dell'ingresso principale, che costituiscano un nucleo per l'offerta di prodotti tipici locali, di prodotti di artigianato artistico e della tradizione, gastronomici o comunque integrativi dell'offerta commerciale del Centro.

All'interno del Centro, poi, in ragione di ipotesi di sviluppo e riconversione in corso di valutazione da parte della Società, è previsto l'ampliamento della superficie utile dell'attuale "zona food" (oggi Ipercoop) riconvertendo una limitrofa zona destinata a depositi e magazzini, non pienamente utilizzati.

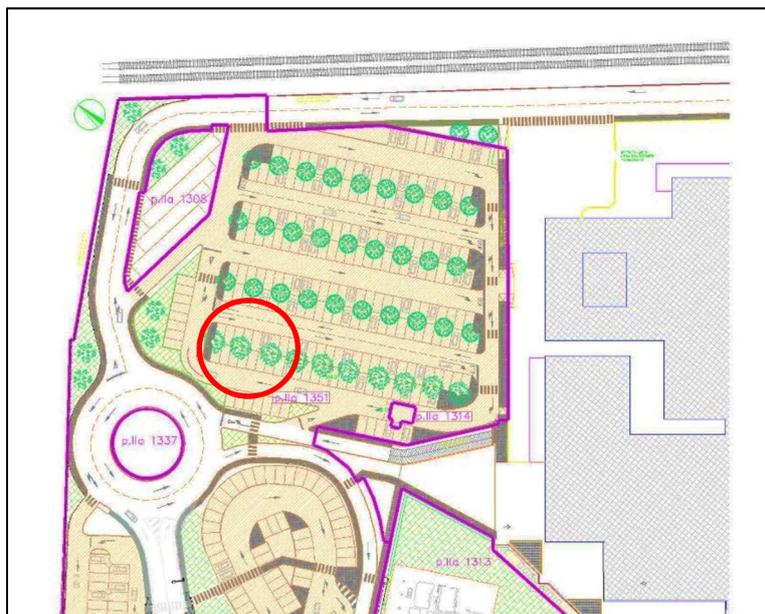
In dettaglio:

A - Il nuovo Burger King

A nord del complesso commerciale permane nella disponibilità della Società la particella catastale contraddistinta in catasto con il n. 1438 del foglio di mappa n. 8 di complessivi 645,00 mq.

Attualmente detta porzione immobiliare è destinata a parcheggio (pertinenziale) ed è circoscritta da tutte le aree cedute al Comune con destinazione a parcheggio pubblico.

Non distante da questa, in prossimità della strada di accesso al complesso, ed in particolare alla seconda rotatoria di smistamento, si rilevano le condizioni ottimali (dal punto di vista distributivo, funzionale e di razionalizzazione degli accessi) per poter proporre l'insediamento di una struttura commerciale destinata alla ristorazione con l'asporto direttamente dall'autovettura (*Drive*) oltre che la rituale accoglienza in sala.



**Tav. n. 3 - Stralcio P. di L. approvato -
Individuazione aree interessate alla permuta**

Al fine di consentire la realizzazione del previsto edificio -e quindi la individuazione di un nuovo lotto edificabile- sarà necessario procedere con la **PERMUTA** della particella catastale n. **1438** con parte della particella n. **1351**, di pari mq. **645,00**, attualmente intestata al Comune di Avezzano per effetto delle cessioni delle aree per le urbanizzazioni secondarie avvenute con la convenzione del 2003 (vedi Tav. n. 4).



Tav. n. 4 - Proposta di permuta.

Il lotto costituito con la proposta permuta (lotto n. 2 nella Planimetria di progetto - Tav. n. 2) avrà, quindi, la medesima dimensione della originaria porzione di parcheggio privato e non inciderà sul bilancio urbanistico del Piano attuativo originario.

Concorrerà invece alla parziale riduzione delle quantità dei parcheggi privati (pertinenziali) in favore del medesimo aumento della Superficie Fondiaria iniziale (645.00 mq.).

Purtuttavia, come dimostrato nelle verifiche che di seguito si illustreranno, la dotazione di parcheggi privati, vuoi pertinenziali (Legge 122/1989), vuoi collegati alla Legge Regionale 11/2008, piuttosto che alle N.T.A., è di gran lunga superiore ai limiti minimi imposti, sicché una riduzione di soli 645,00 mq. risulta decisamente ininfluenta.

In riferimento proprio ai parametri di insediabilità di cui all'art. 38 della richiamata L.R. n. 11/2008 deve anche segnalarsi che l'insediamento di una nuova struttura con destinazione commerciale, ma destinata alla somministrazione di alimenti e bevande, **non concorre all'aumento della superficie di vendita** poiché non v'è alcuno, svolgimento di attività di intermediazione diretta.

La specificità della iniziativa, poi, comporta la necessità di realizzare la struttura a ridosso delle aree destinate alla viabilità (*Drive*) condizione ammessa, nelle ipotesi di previsioni planivolumetriche, proprio dalla normativa comunale (cfr. art. 11.3.1.2., comma 4, N.T.A.).

"E' consentita l'edificazione a confine previo accordo scritto tra confinanti ovvero nel caso di previsioni planovolumetriche."

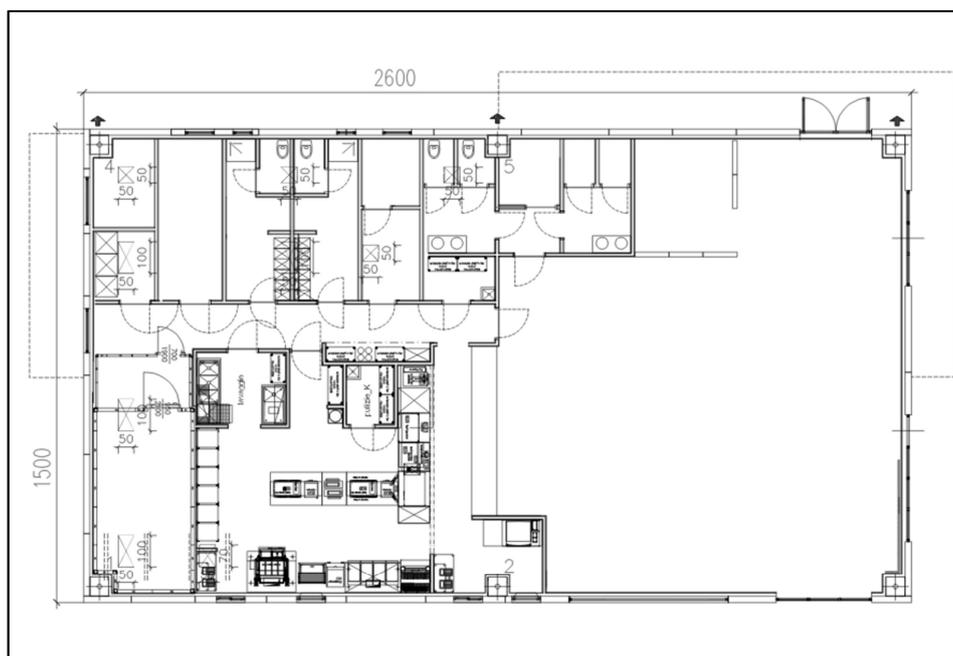
Quanto al rispetto dei parametri edilizi, ed in particolare del Rapporto Massimo di Copertura (Rc), l'aumento (seppure limitato) della Superficie Coperta (Sc) comporta il parziale superamento del limite imposto dalla norma di attuazione (40%) poiché già nelle previsioni del primo strumento attuativo detto parametro era già indicato al limite massimo ammissibile.

Tale condizione, pur nei limiti indicati (1%), determina la necessità di richiedere l'approvazione dell'aggiornamento del Piano attuativo, alla quale si riferisce la presente relazione, con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 12 aprile 1983, n. 18: **in variante al P.R.G.**

Il rispetto del medesimo parametro, nella stessa percentuale, è anche stabilito dal comma 1 dell'art. 38 della richiamata L.R. n. 11/2008 ma è riferito, come espressamente indicato, "Per nuovi insediamenti commerciali..." e non per gli ampliamenti degli esistenti (cfr. art. 38, co. 1, L.R. 16 luglio 2008, n. 11).

Inoltre, e soprattutto, si ritiene redimente la circostanza che la proposta struttura sia annoverabile, per dimensioni e caratteristiche, tra gli **esercizi di vicinato** e risulta completamente indipendente dalla grande struttura di vendita approvata e supportata dalla autorizzazione commerciale del 31 marzo 2010 n. 0012123 (vedi allegato n. 3) così come è stata considerata giustamente indipendente (e quindi non accorpabile) la media struttura di vendita che oggi ospita la catena "OBI".

Giusta definizione ex art. 1, co. 3, lett. f), L.R. 16 luglio 2008, n. 11.



Tav. n. 5 - Pianta tipo Burger King e Drive

In quanto esercizio di vicinato il nuovo edificio è sottratto al rispetto dei parametri di insediabilità prescritti dalla normativa regionale.

All'esito delle scelte effettuate la proposta di variante alla lottizzazione iniziale si sostanzia nella individuazione di due lotti edificabili:

Lotto n. 1 - esistente	mq.	51.995,00
Lotto n. 2 - nuovo	mq.	<u>645,00</u>
Totale Superficie Fondiaria	mq.	52.640,00

L'edificio che si intende realizzare corrisponde pienamente ai *layout* tipici della catena di ristorazione, con una parte destinata alla produzione degli alimenti ed alla distribuzione (anche direttamente agli automobilisti) ed una parte destinata alla sala per la ristorazione.

Avrà dimensione pari a circa 400,00 mq. di superficie edificabile lorda, articolato su un piano solo, per un'altezza di circa 4,00 ml. complessivi.

Completa la proposta del nuovo Burger King un totem posizionato alla fine del piano interrato destinato a parcheggio pertinenziale, in prossimità dell'angolo di ovest dell'edificio (vedi planimetria di progetto) che avrà altezza pari a ml. 27,00 affinché possa essere chiaramente visibile dalla Tiburtina Valeria.

B - Il nuovo "Mercatino".

Nelle immediate vicinanze dell'ingresso principale al centro commerciale, nella zona ovest dell'edificio, in corrispondenza di una risega dell'attuale struttura, nella parte che saltuariamente ospita attività espositive precarie, si intende realizzare ed istituzionalizzare un tipico "Mercatino" destinato a quei prodotti che, per connotazione specifica, tipologia e caratteristiche non si integrano con le attività commerciali tipiche del Centro.

E' volutamente posizionato al di fuori dello stesso per marcarne la differenza di approccio commerciale e l'eventuale stagionalità dell'offerta, oltre, ovviamente, la tipicità dell'impostazione.

Il "Mercatino" sarà costituito da elementi prefabbricati modulari, accostati tra loro per consentirne, a secondo dei bisogni, una variabilità funzionale che, comunque, prescinde da qualsiasi forma di precariato.

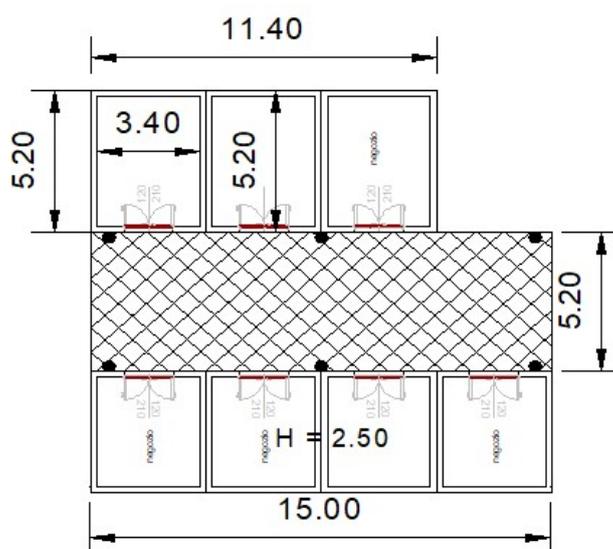


Foto n. 1- Fac-simile della tipologia del "Mercatino"

Il piccolo complesso, infatti, costituisce a tutti gli effetti superficie edificabile.

L'intenzione iniziale è di realizzare il "Mercatino" con elementi di legno, per sottolineare ancora una volta la loro "tipicità (vedi Foto n. 1), normalmente non accessibili al pubblico e quindi esclusi dalla quantificazione della superficie di vendita.

Complessivamente potranno essere installati fino a 7 moduli di dimensione pari a ml. 5.20 x 3.80 (scarsi 20 mq.) e 138.20 mq. di superficie totale.



Tav. n. 6 - Tipologia "Mercatino".

Il "Mercatino" sarà completato da una copertura che si adatterà all'attuale tettoia che copre l'ingresso del centro commerciale, al fine di garantire la funzionalità della struttura anche in caso di condizioni atmosferiche non ideali.

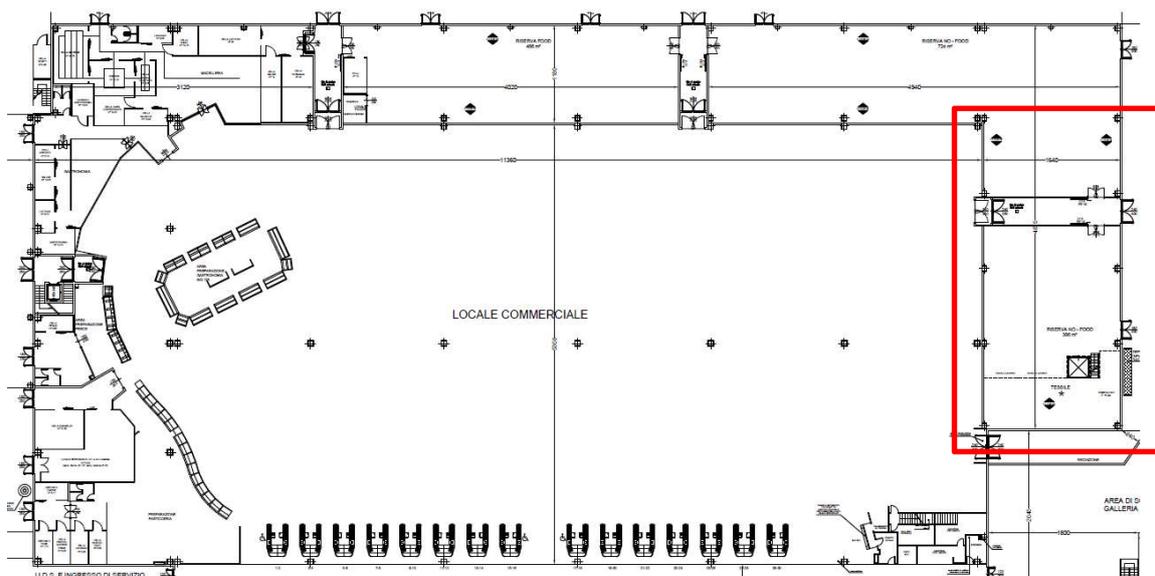
Le nuove realizzazioni non necessitano di impianti sanitari ma saranno collegate all'impianto elettrico del centro sia per l'illuminazione che per il riscaldamento.

C - L'ampliamento dell'ipermercato.

Come ben noto il Centro Commerciale "I Marsi" è costituito da una grande struttura di vendita (Coop), da quattro medie strutture di vendita e da 33 locali commerciali (cfr. Autorizz. n. 12123 del 31 marzo 2003 - All. n. 3).

La grande struttura di vendita, che corrisponde all'Iper Coop è circondata, per tutto il suo sviluppo, da magazzini e depositi strettamente funzionali alla parte commerciale.

Per implementare la politica commerciale della Società si ritiene utile proporre l'ampliamento della superficie edificabile commerciale utilizzando la parte Est dell'edificio (in rosso nella tavola n. 7) e mutando la destinazione d'uso dei magazzini, ivi presenti, in commerciale, per complessivi 602.70 mq.



Tav. n. 7 - Stralcio Piano Terra

Tale incremento dimensionale è ricompreso nelle ammissibilità edificatorie del comparto, anche considerando ridotta la superficie territoriale rispetto alla reale situazione patrimoniale.

Diverso è il caso della superficie di vendita che risulta contingentata dalla richiamata legge regionale sul commercio che ne limita il dimensionamento a non più di 10.000 mq. (art. 1, co. 52 L.R. n. 11/2008).

Di talché in fase esecutiva, e salva una necessaria ricognizione complessiva delle superfici di vendita del centro commerciale, il parametro di cui si tratta sarà incrementato di soli 373,00, per raggiungere (e non superare) il limite fissato dalle richiamate disposizioni regionali.

Tutti gli aspetti strettamente edilizi connessi con l'integrazione dimensionale proposta -tramezzature, ripartizioni, ecc.- sono rinviate alla fase di attuazione della variante al Piano attuativo vigente.

3. Le verifiche degli indici urbanistici e dei parametri edilizi

Con il provvedimento consiliare di approvazione richiamato è stato stabilito il dimensionamento complessivo del Centro Commerciale nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G. e delle norme statali e regionali vigenti in materia.

Nella tabella n.2, prima allegata, (vedi anche allegato n. 1) sono riportati i dati quantitativi assentiti e dai quali si è partito per effettuare le verifiche relative agli ampliamenti proposti.

A seguito della realizzazione di quanto approvato, della sottoscrizione della convenzione urbanistica e dei conseguenziali frazionamenti catastali si è conclamata l'attuale configurazione patrimoniale e delle destinazioni che, ovviamente, si deve considerare invariabile.

La configurazione dell'originario P.di L. non viene in alcun modo alterata: **rimangono identiche le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché l'assetto della viabilità privata.**

Dai rilievi condotti, peraltro, si è poi potuto verificare l'attuale morfologia del comparto è perfettamente coincidente con le planimetrie catastali e con gli atti progettuali approvati.

Seppure le superfici complessive risultino superiori e, come si dimostrerà, sbilanciate a favore delle parti pubbliche (parcheggi, verde e viabilità) piuttosto che della superficie fondiaria privata.

Nella tabella che segue è riportato il confronto tra i dati dimensionali iniziali (approvati) e quelli di cui alla variante proposta.

TAB. N. 3 - VERIFICA INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

	Indice	PRG	PdIL approvato	PRG aggior.to	nuova proposta		ESITO
ST	Superficie Territoriale		78.635,00		79.248,00	*	
UT	Indice di util. Fondiaria	0,30	0,28	0,30	0,28		CONFORME
SE	Superficie Edificabile	23.590,00	21.955,00	23.774,40	23.096,00	*	
SF	Superficie Fondiaria		53.202,00		52.640,00		
U1	Viabilità pubblica		3.478,00		3.478,00		
U2	Urbanizzazioni secondarie (di cui)	21.956,00	21.956,00	23.096,00	23.130,00		
VP	verde pubblico (1/2 Se)	10.978,00	10.978,00	11.539,08	11.580,00		CONFORME
p	parcheggio pubblico (1/2 Se)	10.978,00	10.978,00	11.539,08	11.550,00		CONFORME
	Aree GIA' cedute al Comune		25.434,00		26.608,00	*	CONFORME
SC	Superficie Coperta		21.280,00		21.778,78		
Rc	Rapporto di Copertura (40% Sf)	0,40	0,40	0,40	0,41		
V	Volume Edificabile		78.570,00		85.106,82		
Pp	Parcheggi Pertinenziali (1/10 Ve)	7.857,00	7.857,00	8.510,68	8.831,91		CONFORME
Pc/s	Parcheggi Carico Scarico (0,20 Se)	4.391,00	4.508,00	4.619,20	5.300,53		CONFORME
P/cm	Parcheggi LR 62/99 (2/1 SV)	24.255,20	27.249,00	25.000,00	25.058,90		CONFORME
	Totale parcheggi privati		39.614,00		39.191,34		
SV	Superficie di Vendita		12.127,60		12.500,00		
H	Altezza Massima	10,50	9,50	10,50	9,50		
D	Distanza spazi pubblici	6,00 (1/1)		6,00 (1/1)	NTA art. 11.3.1.2 co. 4		CONFORME

0

(*) VEDI VISURE CATASTALI

NTA art. 11.3.1.2 co. 4 IL DRIVE A CONFINE COL PARCHEGGIO

Si deve far rilevare come, rispetto alla dotazione potenziale di superficie edificabili espressa dal P.R.G. (23.590,00 mq.), valutata in termini **restrittivi** -poiché riferita ad una superficie del comparto inferiore al dato catastale ed alla reale situazione del compendio fondiario (79.248,00 mq.) - la superficie proposta (23.096,00 mq.) sia comunque inferiore al limite massimo imposto dall'indice di utilizzazione territoriale.

A fronte di ciò, la dotazione di spazi pubblici appare decisamente sovradimensionata, se è vero -come è vero- che, a fronte di una iniziale previsione di 25.434,00 mq. e di una necessaria dotazione di 21.956,00 mq., la presente variante al Piano attuativo e la situazione catastale effettiva ufficializzano una cessione di spazi pubblici pari a **26.608,00 mq.**

E', quindi, indiscutibile che la maggiore superficie dell'area, conclamata a seguito dei rilievi, dei frazionamenti e degli accatastamenti, sia di fatto ripartita soltanto tra gli spazi pubblici poiché la superficie fondiaria inizialmente stabilita in 53.202,00 è, in realtà, pari a 52.640,00 mq..

Anche tale aspetto concorre (negativamente) al superamento del massimo Rapporto di Copertura ammesso dall'art. 11.3.1.2 e determina la **necessità di approvare il piano di lottizzazione in variante alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG.**

TAB. n. 4 - VERIFICA SUPERFICIE EDIFICABILE

SUPERFICIE EDIFICABILE APPROVATA		21.955,00
AUMENTO SUPERFICIE EDIFICABILE PROPOSTO		
1 - Burgher King	400,00	
2 - Mercatino esterno	138,32	
3 -Ampliamento interno	602,70	
Sommano	1.141,02	1.141,02
TOTALE SE DI NUOVA LOTTIZZAZIONE		23.096,00
SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE (UT=0,30 mq/mq)		23.774,00

La superficie edificabile, per la quale viene proposto un incremento di 1.141,02 mq. (vedi tab. n. 4) ripartito tra le iniziative prima descritte, rimane sempre il limite massimo ammissibile in applicazione delle N.T.A..

La superficie di vendita viene, invece, sarà commisurata al massimo consentito dalle norme più volte richiamate attraverso un incremento di 373,00 mq., tutti concentrati nell'ampliamento interno in precedenza descritto.

TAB. n. 5 - VERIFICA SUPERFICIE DI VENDITA

SUPERFICIE DI VENDITA AUTORIZZATA		
1 - COOP CENTRO ITALIA (grande struttura di vendita)		9.627,00
2 - OBI (media struttura di vendita - indipendente)		2.500,00
MODIFICA:		
1 - Burgher King	0,00	
2 - Mercatino esterno	0,00	
3 -Ampliamento interno	373,00	
NUOVA SUPERFICIE DI VENDITA PROPOSTA	373,00	373,00
SUPERFICIE DI VENDITA COMPLESSIVA		
1 - COOP CENTRO ITALIA (grande struttura di vendita)		10.000,00
2 - OBI (media struttura di vendita - indipendente)		2.500,00

A questi potranno essere annesse ulteriori superfici se ed in quanto disponibili per effetto di future variazioni degli assetti commerciali delle altre strutture che compongono il complesso (negozi e medie strutture).

In tutti i casi i rapporti di insediabilità prescritti dalle norme regionali rimangono totalmente rispettati.

In particolare per quel che attiene la dotazione di parcheggi pertinenziali, di carico e scarico merci e quelli di cui all'art. 2 della Legge 24 marzo 1989.

La dotazione complessiva (meglio riportata nella tav. n. 3 della variante) risulta complessivamente sovradimensionata rispetto ai limiti (minimi) imposte dalle diverse norme.

TAB. n. 6 - VERIFICA PARAMETRI SUPERFICI COMMERCIALI

SUPERFICIE DI VENDITA COMPLESSIVA		
AUTORIZZATA		
1 - COOP CENTRO ITALIA (grande struttura di vendita)	9.627,00	
2 - OBI (media struttura di vendita - indipendente)	2.500,00	
TOTALE	12.127,00	
PROPOSTA		
1 - COOP CENTRO ITALIA (grande struttura di vendita)	10.000,00	
2 - OBI (media struttura di vendita - indipendente)	2.500,00	
TOTALE	12.500,00	
PARCHEGGI PERTINENZIALI (L. 122/1989)		
VOLUME EDIFICABILE	85.106,82	
PARCHEGGI PERTINENZIALI NECESSARI (1 MQ/ 10 MC)	8.510,60	8.510,60
PARCHEGGI PERTINENZIALI ESISTENTI		8.831,91
PARCHEGGI CARICO E SCARICO (NTA - art. 11.3.1.2.)		
SUPERFICIE EDIFICABILE	23.096,00	
PARCHEGGI C/S NECESSARI (0,20 SE)	4.619,20	4.619,20
PARCHEGGI C/S ESISTENTI		5.300,53
PARCHEGGI PER IL COMMERCIO (art. 38 - LR n. 11/2008)		
PARCHEGGI PERT.LI NECESSARI - di cui		
PARCHEGGI GRANDE DISTRIBUZIONE (2 mq/1 mq SV)	20.000,00	
PARCHEGGI MEDIA DISTRIBUZIONE (1 mq/1 mq SV)	2.500,00	
Sommano	22.500,00	22.500,00
PARCHEGGI PRIVATI ESISTENTI		25.058,90

TAB. n. 7 - VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI

PARCHEGGI PERTINENZIALI (L. 122/1989)		
Parceggio interrato Legge n.122/1989 - COOP/OBI - F -	8.831,91	
sommano	8.831,91	8.831,91
PARCHEGGI CARICO E SCARICO (NTA - art. 11.3.1.2.)		
Parceggio Carico/Scarico -A- COOP	4.065,15	
Parceggio Carico/Scarico -B- OBI	499,34	
Parceggio Carico/Scarico -C- OBI	736,04	
sommano	5.300,53	5.300,53
PARCHEGGI PER IL COMMERCIO (art. 38 - LR n. 11/2008)		
Parceggio interno -D- COOP	1.039,12	
Parceggio interno -E- OBI	1.354,64	

Parcheggio interrato pertinenziale COOP - G -	9.306,35	
Parcheggio interrato pertinenziale COOP - H -	7.322,43	
Parcheggio sopraelevato OBI - G -	6.036,36	
sommano	25.058,90	25.058,90
TOTALE		39.191,34

4. Le infrastrutture.

La variante al piano attuativo del 2003 non prevede alcuna modifica alle reti infrastrutturali del complesso, né alle viabilità pubbliche o private.

E' previsto soltanto l'allaccio alla rete delle acque reflue ed a quella elettrica del nuovo edificio che ospiterà il Burgher-King, senza che ciò possa comportare modifiche sostanziali alle impostazioni degli impianti o alla configurazione delle reti stesse.

Una parziale modifica della impostazione progettuale iniziale verrà effettuata per le aree a parcheggio che si vogliono trasferire al Comune in quanto oggi destinate alla sosta degli autotreni ed autoarticolati e poi riconvertite al parcheggio delle autovetture, come da planimetria di progetto di cui alla tav. n. 2.

Restano invariati tutti gli altri aspetti edilizi del complesso cosicché non v'è alcuna necessità di acquisire specifiche autorizzazioni o pareri a meno di quello di competenza della A.S.L. per il proposto intervento di ampliamento che tuttavia dovrà essere acquisito in fase esecutiva e non certamente nella formazione di uno strumento attuativo.
