

Dicembre 2018



POLO COMMERCIALE VIA MUSINE' E PIAZZA MACARIO

Comune di Pianezza

REV_02

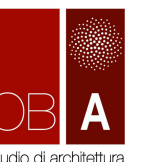


OB|A studio di architettura

Oscar Battagliotti Architetto

I
T
P
E
U

C.so Laghi n°6
Avigliana (TO) | 10051
+39 011.93.11.358
10749240015
posta@obastudio.it
www.obastudio.it



STUDIO DI RIQUALIFICAZIONE





QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

A) INTRODUZIONE

Gli interventi in progetto riguardano la riqualificazione del polo commerciale ricadente negli attuali Ambiti Tc2.32 e IC 2.37 di P.R.G.C., formati da un fabbricato a destinazione commerciale e dall'area mercatale di Piazza Macario, ovvero le aree comprese di Via Musiné e via Don Bosco.

Il presente studio di fattibilità intende illustrare un progetto mirato alla riqualificazione dell'area ed alla valorizzazione delle attività commerciali, mediante una serie di interventi volti sia alla riorganizzazione degli spazi esistenti attraverso la ricollocazione degli attuali esercizi commerciali, sia all'inserimento di nuove attività economiche al fine di aumentare l'offerta commerciale dell'area attraverso l'aggiunta di categorie quali la somministrazione e la farmacia. Il tutto con un particolare riguardo alla progettazione delle aree esterne comuni e alla qualità architettonica dell'intero dell'intervento.

L'ipotesi di ricollocare il fabbricato esistente è dettata anche dalla presenza del traliccio dell'alta tensione in prossimità del fabbricato, viste le problematiche che questa vicinanza comporta.

B) SITUAZIONE ATTUALE

I lotti oggetto dell'intervento sono due, fra loro separati da via Musiné.

Il primo, posto più a nord della via, è occupato dal polo commerciale. Il secondo è formato dall'area mercatale fra Via Musiné e Via Don Bosco e dall'attigua area verde.

Attualmente il polo commerciale ospita n.9 attività fra esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, collocati all'interno di un fabbricato costruito negli anni 80' sul quale grava un diritto di superficie da parte del Comune di Pianezza. La distribuzione di tale offerta è meglio descritta successivamente.

L'area mercatale di Piazza Macario, invece, si sviluppa su circa 3000 mq, ospita il mercato del sabato mattina e comprende n.29 postazioni e un basso fabbricato che ospita i wc pubblici.

C) COMPATIBILITA' URBANISTICA E FATTIBILITA' TECNICA DEL PROGETTO

La fattibilità dell'intervento è legata alla permuta dall'area.

Il progetto, compatibilmente con la variante di P.R.G.C., prevede:

- la demolizione del fabbricato esistente che attualmente ospita le attività commerciali, oltre alla demolizione di altri 3 piccoli fabbricati, posti sul lotto contiguo, di servizio all'area mercatale (wc pubblico, ecc);
- la realizzazione di una nuova area mercatale e di un'area destinata a parcheggio pubblico negli Ambiti Dr 2.37 ic 2.32 p 2.32;
- la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione commerciale, posto sull'altro lotto, ricadente in Ambito Dr 2.37 Tc.37-p 2.37.3

La Superficie Utile Lorda massima ammessa per l'intervento in progetto è di 2.800 mq e potrà essere occupata fino a 1.900 mq da medie strutture di vendita di cui 1.200 mq circa per una media struttura di

vendita con offerta alimentare e/o mista (M-SAM) e il resto da medie strutture di vendita con offerta extralimentare (M-SE). La restante SLP potrà essere occupata da esercizi di vicinato, attività di somministrazione e/o una farmacia.

Le aree da dismettere a Standard, necessarie per la realizzazione del nuovo complesso, sono quelle di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 100% S.L.P., ovvero 2.800 mq, di cui almeno il 50 %, pari a 1.400 mq, da destinarsi a parcheggio pubblico. Tale superficie verrà ampiamente soddisfatta dalle aree a parcheggio p 2.37.3 - p 2.32 le quali verranno poste rispettivamente in prossimità del nuovo complesso commerciale ed a confine con l'area mercatale.

A fronte di un volume di progetto pari a 11.200 mc, si prevede il reperimento di un'area a parcheggio privato, pari a 1/10 del volume, in adiacenza al nuovo centro commerciale, in Ambito p2.37.3.

Il complesso sarà servito da circa 150 posti auto di nuova realizzazione, (33 nei pressi del polo commerciale, 39 nel parcheggio pubblico dell'area mercatale che a sua volta ne somma altri 80 circa) supportati da ulteriori circa 45 posti auto limitrofi già esistenti.

Il progetto prevede la realizzazione di un complesso immobiliare che si sviluppa in maniera lineare, con antistante una piazza pedonale avente funzione di spazio di relazione sociale.

La media struttura di vendita occuperà la porzione adiacente all'area a parcheggio, in modo da consentire l'agevole spostamento dei carrelli, e si estenderà in prossimità del confine edificabile, mentre le altre unità commerciali verranno progressivamente ridotte di dimensione, mantenendo il filo di costruzione lungo la strada di accesso retrostante e arretrando gli ingressi alle attività, in modo da creare un movimento volumetrico in facciata.

Completerà il complesso un piccolo fabbricato distaccato, posto a delimitazione dell'angolo del lotto, adibito a somministrazione (bar), in modo tale da generare così uno spazio tra i fabbricati, tipo piazzetta, al fine di poter posizionare dei tavolini nel periodo estivo.

Il lotto presenta un importante dislivello altimetrico, pari a circa 2 mt di differenza dal punto più basso in corrispondenza di via Musiné al punto più alto nel parcheggio al lato opposto. Tale differenza di quote si riflette anche sul progetto e viene compensata mediante la realizzazione di due terrazzamenti sulla piazza che, unitamente alle aree verdi, organizzano gli spazi esterni e conferiscono prestigio agli spazi di relazione antistanti gli ingressi alle unità commerciali.

Per quanto concerne l'altro lotto, il progetto prevede la realizzazione di un'area mercatale di circa 3.345 mq, e di un'area a parcheggio pubblico di circa 1.800 mq, inframezzate da un basso fabbricato da adibire a bagni pubblici, a seguito della demolizione di quelli attualmente esistenti.



D) SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Qui di seguito vengono esposti due principi volti a verificare la fattibilità finanziaria dell'operazione, che si basano su due diverse ipotesi di permuta dei fabbricati derivanti dall'intervento. Il primo valuta la permuta delle unità "AL GREZZO", il secondo prende in considerazione gli aspetti di una permuta delle unità "AL FINITO"

Verranno pertanto allegati due diversi quadri economici sommari, redatti basandosi su alcuni principi di carattere economico-finanziario attinenti alle due ipotesi, come di seguito illustrato.

IPOTESI 1: PERMUTA DELLE UNITA' AL GREZZO AVANZATO

Qui di seguito vengono specificate le voci riportate nel "QUADRO ECONOMICO SOMMARIO" ipotizzando una vendita/permuta delle unità costituenti il complesso commerciale consegnato al GREZZO AVANZATO. Con la dicitura di grezzo avanzato si intende l'involucro finito comprensivo dei serramenti esterni e la realizzazione all'interno di un blocco servizi-spogliatoi, il tutto al grezzo nelle restanti parti quali pavimenti, impianti elettrici e meccanici che dovranno essere personalizzati degli utilizzatori.

D1) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

L'intervento prevede la realizzazione di 2.800 mq di S.L.P. di cui però solo 1.779 mq sono soggetti a oneri di urbanizzazione (comprensivi di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) poiché i restanti 1.021 mq sono di ricollocazione pertanto non soggetti a oneri di urbanizzazione. Il Costo di Costruzione invece viene stimato sull'intera superficie di 2800 mq.

L'ammontare totale del contributo di costruzione è il seguente:

Oneri di urbanizzazione primaria	1.779 mq x 60 €/mq	= 106.295,25 € da scomputare
Oneri di urbanizzazione secondaria	1.779 mq x 11 €/mq	= 18.804,03 € da scomputare
Costo di costruzione	1.500.000 € x 5%	= 75.000,00 € da corrispondere
Tot. complessivo		= 200.099,28 €

Di tale importo si ipotizza uno scomputo pari a € 125.099,28 ovvero gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (106.295,25€ + 18.804,03€), mentre non è ipotizzabile scomputare gli oneri derivanti dal costo di costruzione pari a 75.000 € che dovranno essere corrisposti al Comune.

D2) COSTRUZIONE

Il costo di costruzione del nuovo complesso, comprensivo delle opere in demolizione, della realizzazione delle nuove costruzioni, della piazza pedonale e dell'area a parcheggio privato è stato stimato nel quadro economico in Euro 2.332.280,00.

In tale importo, oltre alla costruzione del complesso commerciale venduto e/o permutato al grezzo avanzato, è compresa la realizzazione di tutte le opere esterne.

Per la determinazione del costo suddetto è stato individuato un importo di costruzione di 700 €/mq per i fabbricati, calcolando 2.800 mq di SLP e di 80 €/mq per le aree esterne (1.700 mq area a parcheggio privato + 1.700 mq piazzetta pedonale).

D3) OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'ammontare delle opere di urbanizzazione, necessarie per la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico 2.37.3 e dell'area mercatale 2.332, viene stimata in 80 €/mq per un ammontare complessivo si Euro 411.600,00.

Detto importo è notevolmente superiore rispetto all'importo derivante dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per un ammontare pari a 286.500,72 € (Importo totale opere 411.600 - 125.099,28 importo oneri previsti a scomputo).

Nel quadro economico si è pertanto ipotizzato di mettere a disposizione il corrispettivo previsto per il diritto di superficie, pari a 159.509,81 €, andando a compensare il costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione, necessarie per la realizzazione dell'area mercatale e del parcheggio pubblico.

(Vedi voce Scomputi e Riconoscimenti, rigo E _ Quadro economico sommario),

Così facendo le opere di urbanizzazione da realizzare avrebbero tuttavia ancora un extra costo pari a 126.990,91 € (286.500,72 - 159.509,81), costo a carico dell'impresa appaltatrice.

D4) SPESE TECNICHE

Le spese tecniche vengono stimate pari al 10% dell'ammontare delle opere da realizzare (costo di Costruzione fabbricato + Opere di Urbanizzazione) ed ammontano a Euro 274.388,00.

D6) COSTO TOTALE OPERAZIONE

Il costo complessivo dell'investimento, nei termini sopra descritti, è pertanto pari a Euro 2.933.677,19

Rimangono esclusi dai costi suddetti i costi finanziari non determinati.

D5) RICAVI

Affinché l'operazione possa essere considerata economicamente fattibile è stato previsto un utile lordo minimo pari al 20% del costo dell'opera e si sono determinati di conseguenza i corrispettivi valori di permuta e di vendita, che garantiscono tale percentuale di utile.



QUADRO ECONOMICO SOMMARIO
PERMUTA AL 100 % slp GREZZO AVANZATO

COSTI				
descrizione	superficie	€/mq	importo	Totale
A ACQUISTO - €				
Acquisto immobile esistente	1.021 mq	permuta		
Costo di ricollocazione attività esistenti		***		
Ricollocamento antenna		***		
B CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE 200.099,28 €				
Oneri di urbanizzazione primaria	1.779 mq	60 €/mq	106.295,25 €	da scomputare
Oneri di urbanizzazione secondaria	1.779 mq	11 €/mq	18.804,03 €	da scomputare
Costo di costruzione	1.500.000	5%	75.000,00 €	da corrispondere
C COSTRUZIONE 2.332.280,00 €				
Demolizione fabbricato commerciale			50.000,00 €	
Demolizione bagni area mercatale			6.000,00 €	
Demolizione tettoia esistente e ricostruzione			50.000,00 €	
Ricollocamento antenna			25.000,00 €	
Slp nuova costruzione (al grezzo)	2.800 mq	700 €/mq	1.960.000,00 €	
Piazza interna pedonale	1.700 mq	80 €/mq	136.000,00 €	
Area parcheggio privata 2.37.3	1.316 mq	80 €/mq	105.280,00 €	
D OPERE DI URBANIZZAZIONE ** 411.600,00 €				
Area parcheggio pubblica 2.37.3	1.800 mq	80 €/mq	144.000,00 €	
Area Mercatale 2.32	3.345 mq	80 €/mq	267.600,00 €	
E SCOMPUTI E RICONOSCIMENTI - 284.690,09 €				
Scomputo oneri urbanizzazione primaria e secondaria		-	125.099,28 €	
Trasformazione diritto di superficie	1.021 mq	-	159.590,81 €	
F SPESE TECNICHE 274.388,00 €				
Spese tecniche	(C+D)	10%	274.388,00 €	
COSTO TOTALE 2.800 mq 2.933.677,19 €				
RICAVI minimi				
descrizione	superficie	€/mq	importo	Totale
Slp nuova costruzione grezzo	2.800 mq			
slp esistente convenzionata	1.021 mq	permuta 100 % grezzo		
		1.979		
Nuova slp libera	1.779 mq	€/mq	3.520.412,63 €	
TOTALE 2.800 mq 3.520.412,63 €				
UTILI				
TOTALE 586.735,44 €				

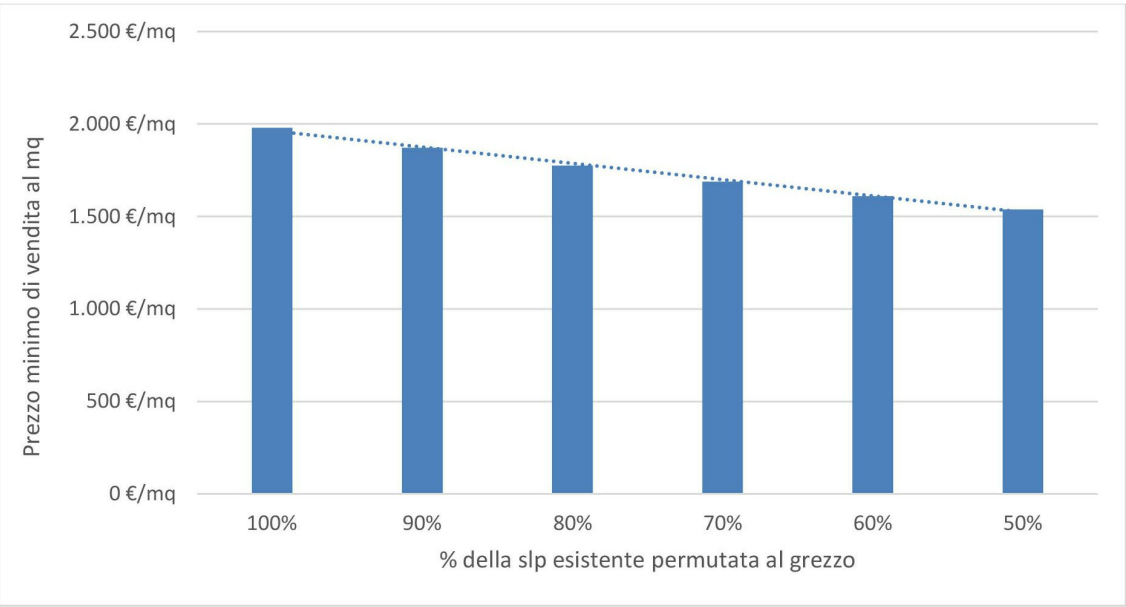
E) CONCLUSIONI

In conclusione si può affermare che, nell'ipotesi di una permuta e vendita al grezzo avanzato delle unità commerciali, l'intervento è da ritenersi economicamente vantaggioso se, oltre alla realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione a compensazione dell'importo dovuto per la retribuzione del diritto di superficie si rispettano i valori di permuta e di vendita riportati nella seguente tabella

TABELLA DELLA VARIABILITA' DEI PREZZI DI VENDITA IN BASE ALLA % DI PERMUTA

permuta grezzo	superficie complessiva di permuta	superficie complessiva vendibile	utile	prezzo minimo al grezzo
100%	1.021 mq	1.779 mq	586.735,44 €	20,00% 1.979 €/mq
90%	919 mq	1.881 mq	586.735,44 €	20,00% 1.871 €/mq
80%	817 mq	1.983 mq	586.735,44 €	20,00% 1.775 €/mq
70%	715 mq	2.085 mq	586.735,44 €	20,00% 1.688 €/mq
60%	613 mq	2.187 mq	586.735,44 €	20,00% 1.609 €/mq
50%	511 mq	2.290 mq	586.735,44 €	20,00% 1.538 €/mq

GRAFICO DELLA VARIABILITA' DEI PREZZI DI VENDITA IN BASE ALLA % DI PERMUTA





IPOTESI 2 : PERMUTA DELLE UNITA' AL FINITO

Qui di seguito vengono specificate le voci riportate nel "QUADRO ECONOMICO SOMMARIO" ipotizzando una permuta delle unità costituenti il complesso commerciale consegnato al FINITO.

D1) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

L'intervento prevede la realizzazione di 2.800 mq di S.L.P. di cui però solo 1.779 mq sono soggetti a oneri di urbanizzazione (comprensivi di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) poiché i restanti 1.021 mq sono di ricollocazione pertanto non soggetti a oneri di urbanizzazione.

Il Costo di Costruzione invece viene stimato sull'intera superficie di 2800 mq.

L'ammontare totale del contributo di costruzione è il seguente:

Oneri di urbanizzazione primaria	1.779 mq x 60 €/mq	= 106.295,25 €	<i>da scomputare</i>
Oneri di urbanizzazione secondaria	1.779 mq x 11 €/mq	= 18.804,03 €	<i>da scomputare</i>
Costo di costruzione	1.500.000 € x 5%	= 75.000,00 €	<i>da corrispondere</i>
Tot. complessivo		=	200.099,28 €

Di tale importo potranno si ipotizza uno scomputo pari a € **125.099,28** ovvero gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (106.295,25€ + 18.804,03€), mentre non è ipotizzabile scomputare gli oneri derivanti dal costo di costruzione pari a 75.000 € che dovranno essere corrisposti al Comune.

D2) COSTRUZIONE

Il costo di costruzione del nuovo complesso, comprensivo delle opere in demolizione, della realizzazione delle nuove costruzioni consegnate finite in tutte le loro parti, della piazza pedonale e dell'area a parcheggio privato è stato indicato nel quadro economico in **Euro 3.452.280**.

Per la determinazione del costo suddetto è stato stimato un importo di costruzione di 1.100 €/mq per i fabbricati, calcolando 2.800 mq di SLP e di 80 €/mq per le aree esterne (1.700 mq area a parcheggio privato + 1.700 mq piazzetta pedonale).

D3) OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'ammontare delle opere di urbanizzazione, necessarie per la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico 2.37.3 e dell'area mercatale 2.332, viene stimata in 80 €/mq per un ammontare complessivo si **Euro 411.600,00**.

Detto importo è notevolmente superiore rispetto all'importo derivante dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per un ammontare pari a 286.500,72 € (Importo totale opere 411.600,00 - 125.099,28 importo oneri previsti a scomputo).

Nel quadro economico si è pertanto ipotizzato di mettere a disposizione il corrispettivo previsto per il diritto di superficie, pari a 159.509,81 €, andando a compensare il costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione, necessarie per la realizzazione dell'area mercatale e del parcheggio pubblico.

(Vedi voce Scomputi e Riconoscimenti, rigo E _ Quadro economico sommario),

Così facendo le opere di urbanizzazione da realizzare avrebbero tuttavia ancora un extra costo pari a 126.990,91 € (286.500,72 - 159.509,81), costo a carico dell'impresa appaltatrice.

D4) SPESE TECNICHE

Le spese tecniche vengono stimate pari al 10% dell'ammontare delle opere da realizzare (costo di Costruzione fabbricato + Opere di Urbanizzazione) ed ammontano a **Euro 386.388,00**.

D6) COSTO TOTALE OPERAZIONE

Il costo complessivo dell'investimento, nei termini sopra descritti, è pertanto pari a Euro 4.998.812,63

Rimangono esclusi dai costi suddetti i costi finanziari non determinati.

D5) RICAVI

Affinché l'operazione possa essere considerata economicamente fattibile è stato previsto un utile lordo minimo pari al 20% del costo dell'opera e si sono determinati di conseguenza i corrispettivi valori di permuta e di vendita, che garantiscono tale percentuale di utile.



QUADRO ECONOMICO SOMMARIO

PERMUTA AL 100 % di slp FINITA

COSTI					
	descrizione	superficie	€/mq	importo	Totale
A	ACQUISTO				- €
	Acquisto immobile esistente	1.021 mq		permuta	
	Costo di ricollocazione attività esistenti			***	
	Ricollocamento antenna			***	
B	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE				200.099,28 €
	Oneri di urbanizzazione primaria	1.779 mq	60 €/mq	106.295,25 €	da scomputare
	Oneri di urbanizzaione secondaria	1.779 mq	11 €/mq	18.804,03 €	da scomputare
	€				
	Costo di costruzione	1.500.000	5%	75.000,00 €	da corrispondere
C	COSTRUZIONE				3.452.280,00 €
	Demolizione fabbricato commerciale			50.000,00 €	
	Demolizione bagni area mercatale			6.000,00 €	
	Demolizione tettoia esistente e ricostruzione			50.000,00 €	
	Ricollocamento antenna			25.000,00 €	
			1.100		
	Slp nuova costruzione	2.800 mq	€/mq	3.080.000,00 €	
	Piazza interna pedonale	1.700 mq	80 €/mq	136.000,00 €	
	Area parcheggio privata 2.37.3	1.316 mq	80 €/mq	105.280,00 €	
D	OPERE DI URBANIZZAZIONE				** 411.600,00 €
	Area parcheggio pubblica 2.37.3	1.800 mq	80 €/mq	144.000,00 €	
	Area Mercatale 2.32	3.345 mq	80 €/mq	267.600,00 €	
E	SCOMPUTI E RICONOSCIMENTI				- 284.690,09 €
	Scomputo oneri urbanizzazione primaria e secondaria		-	125.099,28 €	
	Trasformazione diritto di superficie	1.021 mq	-	159.590,81 €	
F	SPESE TECNICHE				386.388,00 €
	Spese tecniche	(C+D)	10%	386.388,00 €	
COSTO TOTALE		2.800 mq			4.165.677,19 €

RICAVI					
	descrizione	superficie	€/mq	importo	Totale
	Slp nuova costruzione grezzo	2.800 mq			
	slp esistente <u>convenzionata</u>	1.021 mq	permuta 100 % finito		
			2.810		
	Nuova slp libera	1.779 mq	€/mq	4.998.812,63 €	
TOTALE		2.800 mq			4.998.812,63 €

UTILI	
TOTALE	833.135,44 €

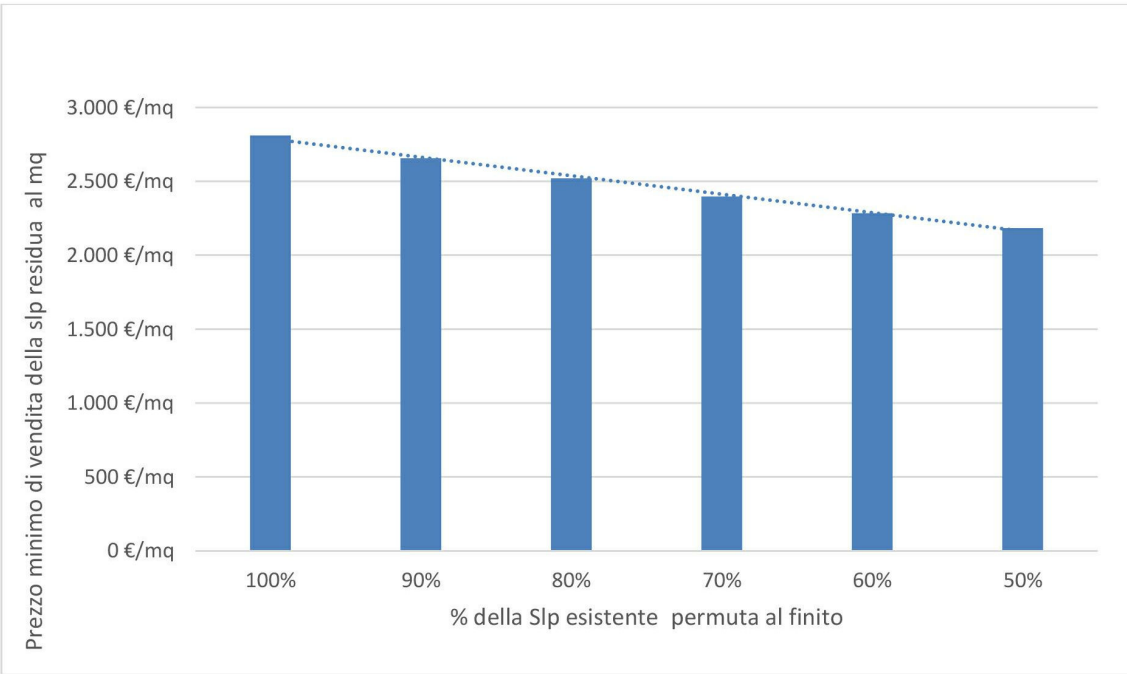
F) CONCLUSIONI

In conclusione si può affermare che, nell'ipotesi di una permuta e vendita al finito delle unità commerciali, l'intervento è da ritenersi economicamente vantaggioso se, oltre alla realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione a compensazione dell'importo dovuto per la retribuzione del diritto di superficie si rispettano i valori di permuta e di vendita riportati nella seguente tabella :

TABELLA DELLA VARIABILITA' DEI PREZZI DI VENDITA IN BASE ALLA % DI PERMUTA

permuta della slp esistente al finito	superficie complessiva di permuta	superficie complessiva vendibile	Utile		prezzo minimo al finito
100%	1.021 mq	1.779 mq	833.135,44 €	20,00%	2.810 €/mq
90%	919 mq	1.881 mq	833.135,44 €	20,00%	2.657 €/mq
80%	817 mq	1.983 mq	833.135,44 €	20,00%	2.521 €/mq
70%	715 mq	2.085 mq	833.135,44 €	20,00%	2.397 €/mq
60%	613 mq	2.187 mq	833.135,44 €	20,00%	2.285 €/mq
50%	511 mq	2.290 mq	833.135,44 €	20,00%	2.183 €/mq

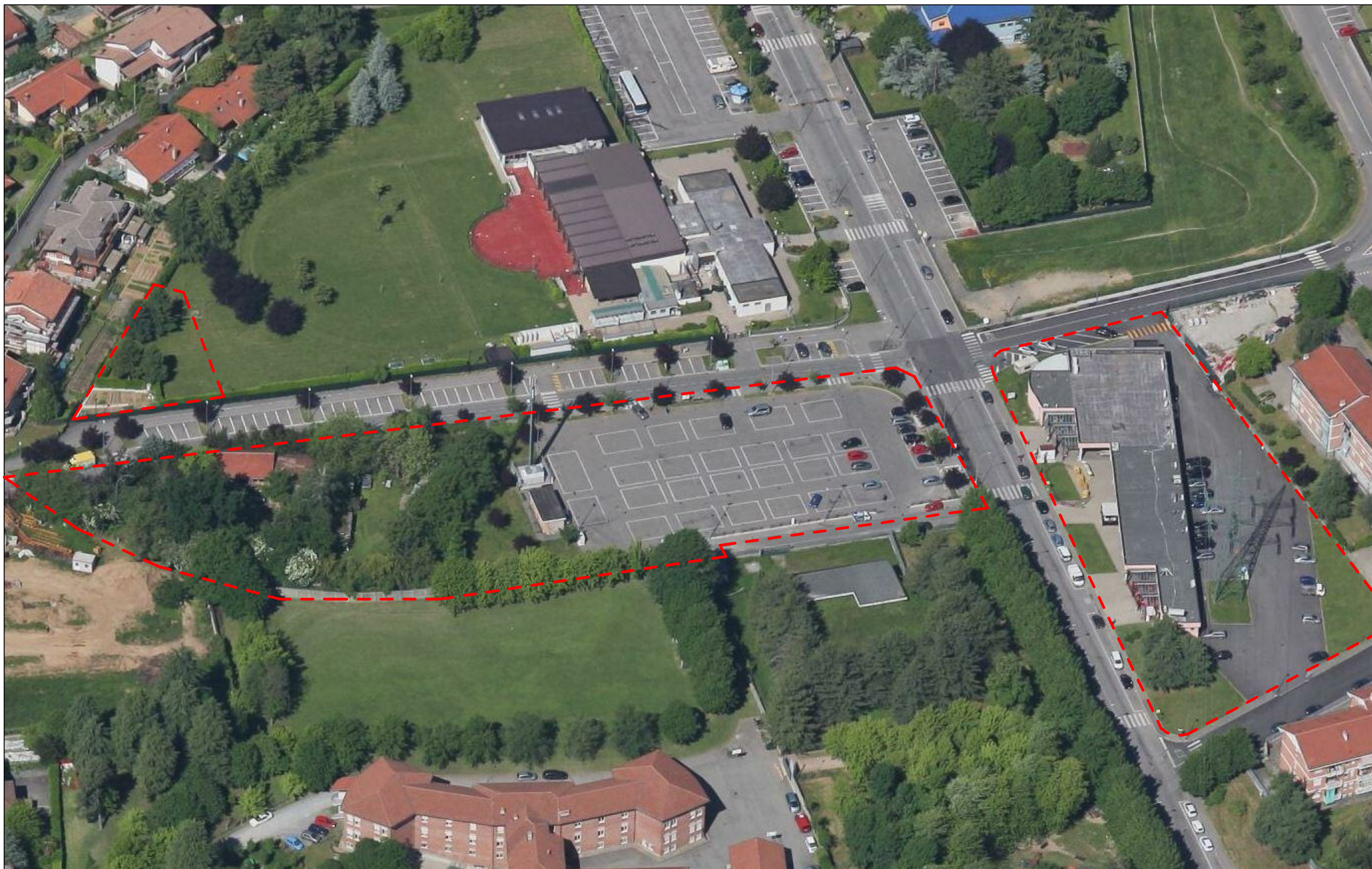
GRAFICO DELLA VARIABILITA' DEI PREZZI DI VENDITA IN BASE ALLA % DI PERMUTA





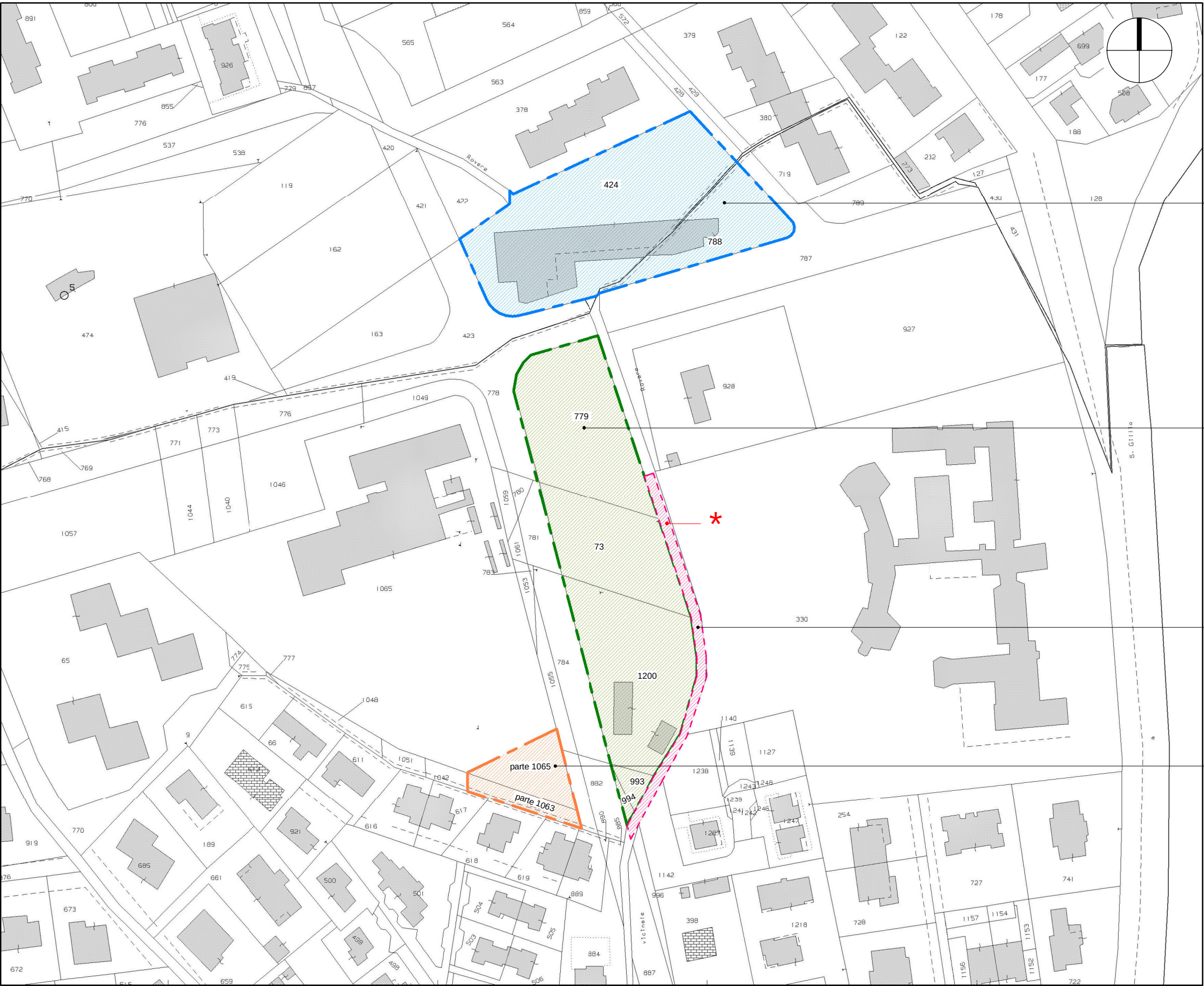
STATO DI FATTO







Tutti i diritti riservati - All rights reserved (C)-Ogni utilizzo o riproduzione anche parziale dovrà essere autorizzato



SUPERFICIE CATASTALE		
Ambito ic 2.32 + p2.32		
Foglio	Part.	Sup. [mq]
13	424	3.985
14	788	1.170
Tot.		5.155 mq

Ente Urbano
Ente Urbano

SUPERFICIE CATASTALE		
Ambito ic 2.37 + p 2.37.3		
Foglio	Part.	Sup. [mq]
14	779	2.160
14	73	1.539
14	1200	2.326
14	993	129
14	994	40
Tot.		6.194 mq

Comune di Pianezza
Comune di Pianezza
Ente Urbano
Fassino Maddalena
FSSMDL39C43G559U
Comune di Pianezza

* inclusione di porzione della Strada Vicinale Rovare	
472 mq	

Sedime stradale

SUPERFICIE CATASTALE		
Ambito Co 2.36		
Foglio	Part.	Sup. [mq]
14	1065 (parte)	735
14	1063 (parte)	265
Tot.		1.000 mq

Comune di Pianezza
Fassino Maddalena
FSSMDL39C43G559U

SUPERFICIE TOTALE CATASTALE	
12.821 mq	



Tutti i diritti riservati - All rights reserved (C)-Ogni utilizzo o riproduzione anche parziale dovrà essere autorizzato



Comune di Pianezza - Studio di riqualificazione Polo Commerciale Via musine Piazza Macario

Data: 19/02/2018

Visura elenco immobili al 19/02/2018

Catasto Terreni	Comune di PIANEZZA (Codice: G559) Provincia TO
-----------------	---

Area di ente urbano e promiscuo dal 27/04/2015

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m²)		Deduz	Reddito		Tipo mappale del 30/01/1989 n. 153.1/1989 in atti dal 27/04/2015	
						ha	are		ca	Dominicale		Agrario
13	424		-	ENTE URBANO		39	85					
Notifica							Partita		1			
Annotazioni			COMPRENDE LA PARTICELLA N.458									

Area di ente urbano e promiscuo dal 28/08/1997

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m²)			Deduz.	Reddito		Tipo mappale del 28/08/1997 n. 1531.575/1989 in atti dal 29/07/1999
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario	
14	788		-	ENTE URBANO		11	70					
Notifica							Partita		1			
Annotazioni												

Dati della richiesta	Comune di PIANEZZA (Codice: G559) Provincia di TORINO
Catasto Terreni	Foglio: 14 Particella: 1065

Area di cnti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		Tipo mappale del 23/11/2015 protocollo n. TO0506635 in atti dal 23/11/2015 presentato il 20/11/2015 (n. 506635.1/2015)		
						ha arc ca		Dominicale	Agrario			
1	14	1065		-	ENTE URBANO	19 95						
Notifica				Partita 1								
Annotazioni				di immobile: comprende il fg. 14 n. 1041,1043,1045,1047,1050,1052,1054,1056,1058,237,1060,1062								

Mappali fabbricati Correlati
Codice Comune G559 - Sezione - SezUrb - Foglio 14 - Particella 1065

Dati della richiesta	Comune di PIANEZZA (Codice: G559) Provincia di TORINO
Catasto Terreni	Foglio: 14 Particella: 1063

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
1	14	1063		-	SEMIN	3	ha are ca			Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 06/07/2005 protocollo n. 100256089 in atti dal 06/07/2005 (n. 256089.1/2005)
Notifica					ARBOR		04	67		Euro 3,38	Euro 2,65	
							Partita					

INTESTATO				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FASSINO Maddalena nata a PIANEZZA il 03/03/1939		FSSMDL39C43G559U*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/05/2012 protocollo n. TO0392452 in atti dal 25/07/2012 Registrazione: UU Sede: RIVOLI Volume: 9990 n: 1623 del 23/07/2012 SUCCESSIONE CAUSA MORTE FASSINO CARLO (n. 47418.1/2012)		

Data: 19/02/2018

Visura elenco immobili al 19/02/2018

Catasto Terreni	Comune di PIANEZZA (Codice: G559) Provincia TO
-----------------	---

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m²)		Deduz	Reddito		Impianto meccanografico del 06/04/1987	
						ha	are		ca	Dominicale		Agrario
14	73		-	SEMIN ARBOR	3	15	39		Euro 11,13 L. 21.546	Euro 8,74 L. 16.929		
Notifica							Partita	4748				
Annotazioni												

Situazione degli intestati dal 02/08/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA (TO)		01299070019		Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA			Voltura automatica da conservatorie del 02/08/2001 n. 20210. 1/2001 in atti dal 08/08/2001 - COMPRAVENDITA			

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m²)			Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario	
14	779		-	SEMINATIVO	3	21	60		Euro 15,06 L. 29.160	Euro 11,71 L. 22.680	Impianto meccanografico del 06/04/1987	
Notifica						Partita		685				
Annotazioni												

Situazione degli intestati dal 17/03/1983

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA (TO)		01299070019	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Voltura del 17/03/1983 n. 63283 in atti dal 06/04/1987		

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito				
							ha	are		ca			Dominicale	Agrario
1	14	993		-	SEMIN	3	01	29			Euro 0,93	Euro 0,73	FRAZIONAMENTO del 12/11/2002 protocollo n. 617169 in atti dal 12/11/2002 (n. 28725.1/2002)	
Notifica								Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	FASSINO Maddalena nata a PIANEZZA il 03/03/1939				FSSMDL39C43G559U*		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/05/2012 protocollo n. TO0392452 in atti dal 25/07/2012 Registrazione: UU Sede: RIVOLI Volume: 9990 n: 1623 del 23/07/2012 SUCCESSIONE CAUSA MORTE FASSINO CARLO (n. 47418.1/2012)						

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito				
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
						00 40		Euro 0,29	Euro 0,23			
1	14	994	-	SEMIN 3	ARBOR	00 40					FRAZIONAMENTO del 12/11/2002 protocollo n. 617169 in atti dal 12/11/2002 (n. 28725.1/2002)	
Notifica							Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA		01299070019*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/01/2005 Repertorio n.: 43829 Rogante: ELEUTERI GIANLUCA Sede: TORINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3035.1/2005)		

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	14	1200		-	ENTE URBANO	23	26					Tipo mappale del 03/01/2011 protocollo n. TO0838846 in atti dal 03/01/2011 presentato il 17/12/2010 (n. 838846.2/2010)
Notifica		Partita					1					
Annotazioni				di immobile: comprende il fg. 14 n. 75,785								



OB|A studio di Architettura Oscar Battagliotti Architetto

VISURE CATASTALI

TAV. E5

C.so Laghi 6 - Avigliana (TO) 10051 ITALY | P.iva 10749240015 | Tel +39 0119311358 | posta@obastudio.it | www.obastudio.it

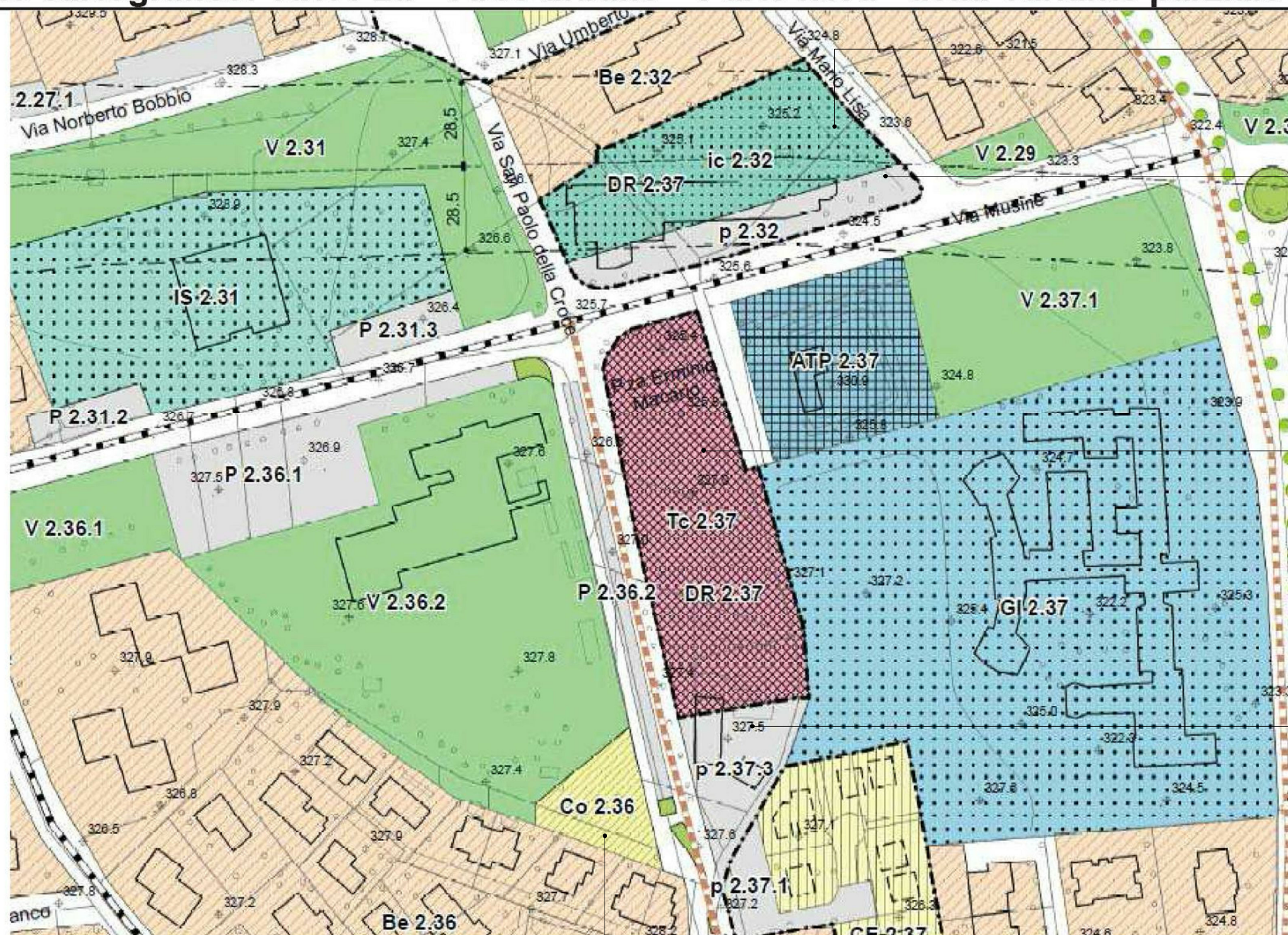


PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 2

AREA Tc 2.37 – IC 2.32 – Br 2.37.1

N.d'A. – Artt. 105 - 121- 99

Estratto cartografico: Tav. P2a – Aree urbane – Parte nord– della Variante parziale 2



Area Mercatale obbligo di dismissione
(possibile rimodulazione)

ic 2.32
3.665 mq

Area parcheggio obbligo di
dismissione (possibile rimodulazione)

p 2.32
1.480 mq

TOT = 5.145 mq
(Sup. catastale = 5.155 mq)

Terziario commercio

Tc 2.37
5.350 mq

Superficie Territoriale
S.T. = 10.495 mq

Area Parcheggio utilizzabile ai fini
degli Standards

p 2.37.3
1.316 mq

Superficie Complessiva
S.T.+park = 11811 mq

Residenziale
Co 2.36
1.000 mq

P.R.G.C.

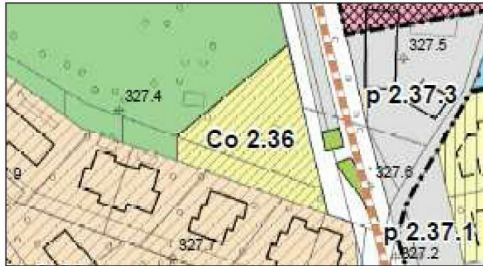
TAV. E6

Tutti i diritti riservati - All rights reserved (C)-Ogni utilizzo o riproduzione anche parziale dovrà essere autorizzato



Comune di Pianezza - Studio di riqualificazione Polo Commerciale Via musine Piazza Macario



Comune di Pianezza		Norme tecniche d'attuazione del PRGC	
Tessuto edilizio recente: Ambiti di completamento		Art. 100.10	
CODICE AREA		Co 2.36	
UBICAZIONE : L' area è ubicata in via San Giovanni Bosco. (Distretto D2 - Tav di PRGC 2A)			
Superficie fondiaria	Mq. 1.000		
Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile	Mq. 100		
Densita' abitativa	40 mq./ ab.		
Abitanti teorici previsti	N. 2		
DESTINAZIONE D' USO			
La destinazione d' uso propria è esclusivamente residenziale: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse strettamente complementari. Sono considerate compatibili attività di deposito attrezzi agricoli.			
TIPO DI INTERVENTO		NC – Nuova costruzione (Art. 48 N.d'A.)	
MODALITA' DI INTERVENTO			
Diretta con permesso di costruire singolo, fatto salvo il ricorso al permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 co. 5 L.U.R. sia su istanza del privato sia su motivata proposta dell' Amministrazione Comunale			
STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.			
L'intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota spettante in base alla capacità insediativa specifica, (mq.100) di cui all'art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'art. 20.			
PARAMETRI URBANISTICI			
L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,10 mq./mq.; il rapporto massimo di copertura (Rc) è pari a 0,4 mq/mq di superficie fondiaria.			
PARAMETRI EDILIZI			
L' altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 7,50, per un massimo di 2 piani fuori terra. La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalla via non potrà essere inferiore a mt. 5,00. (Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444).			
PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Area 1 Relazione Geologico Tecnica Variante Parziale 2)			
Classe I "Aree caratterizzate dall'assenza di pericolosità geomorfologica" Area idonea all'utilizzo urbanistico, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi: 1. Corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente. 2. Rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale". 3. Nella relazione geotecnica a corredo di ciascun progetto riguardante l'area dovrà essere in ogni caso riportata la Categoria di Sottosuolo (A, B, C, D, E) in base a quanto previsto dal punto 3.2.2 del D.M. 17/01/18 previa esecuzione delle necessarie prove sismiche sito specifiche. 4. Rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 17/01/18.			
INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE			
Ai fini del risparmio energetico, sono cogenti le prescrizioni contenute all' Art. 31 bis primo comma del Regolamento Edilizio relative alle nuove costruzioni.			
CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO			
Tipologie previste: Villetta singola con 1/2 piani fuori terra. E' richiesta un'attenzione specifica alla composizione architettonica delle quinte edilizie, per i prospetti e le testate rivolte verso via. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.			
PERMEABILITA' DEL SUOLO			
Le superfici permeabili dovranno rappresentare il 40% della superficie fondiaria con variabilità in riduzione dell'ordine del 10%			
PRGC PRIMA REVISIONE			

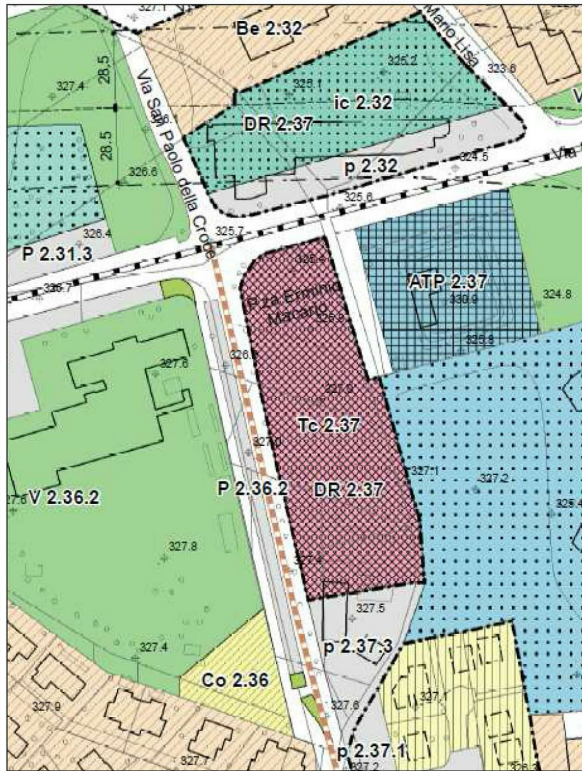
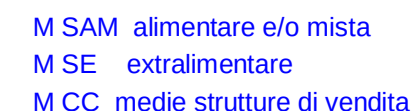
Comune di Pianezza		Norme tecniche d'attuazione del PRGC	
Aree di completamento per attività economiche produttive		Art. 111.2	
CODICE AREA		DR 2.37	
UBICAZIONE: Via Musinè/Via San Giovanni Bosco (Distretto D2- Tav di PRGC P2A)			
Superficie territoriale		Mq. 10.495	
Superficie utile lorda (Sul) terziaria massima realizzabile		mq. 2.800	
DESTINAZIONE D' USO			
La destinazione d' uso propria è terziaria commerciale e per pubblici esercizi. Si prevede il trasferimento di tutte le attività commerciali esistenti nell'ex area "Tc 2.32" nel nuovo fabbricato. Nuove attività commerciali sono ammesse in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R.23 dicembre 2003 n. 347-42514 e dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 -10831 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114.			
TIPO DI INTERVENTO			
D/NC—Demolizione e Nuova costruzione (art. 48)			
MODALITA' DI INTERVENTO			
S.U.E. esteso a tutta l'area per il trasferimento della SUL terziaria esistente e la sua riedificazione con ampliamento nell'area "Tc 2.37", per la dismissione e realizzazione di parcheggi a raso e di una nuova piazza attrezzata come area mercatale/ parcheggio, in sostituzione dell'area Ic 2.37 (Piazza Macario)			
STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.			
L'intervento è subordinato alla dismissione o all'assoggettamento ad uso pubblico e/o alla realizzazione di aree da adibire a parcheggi per una superficie non inferiore a mq 2.800 mq per il terziario sulla base della quantità di terziario effettivamente previsto in sede di SUE., reperibili anche nell'area p 2.37.3. E' subordinato inoltre alla dismissione e realizzazione di una nuova piazza attrezzata come area mercatale/ parcheggio.(Ic 2.32) di 3.665 mq. In sede di presentazione del piano esecutivo potranno essere apportate modifiche distributive se ritenute migliorative da parte dell'Amministrazione, ferme restando la quantità totale di standard pari a mq 5.145 per la piazza/parcheggio a nord di Via Musinè, oltre alla realizzazione dell'area a parcheggio p 2.37.2.			
PARAMETRI URBANISTICI			
L'indice territoriale è pari a 0,27 mq/mq. L'indice fondiario è pari a 0,6 mq/mq. Il rapporto di copertura massimo fondiario (Rc) è pari a 0,7 mq/mq. La quantità massima di SUL prevista è di mq. 2.800.			
PARAMETRI EDILIZI			
Il fabbricato commerciale oggetto di trasferimento non potrà avere più di due piani fuori terra.			
PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Area 1 Relazione Geologico Tecnica Variante Parziale 2)			
Classe I "Aree caratterizzate dall'assenza di pericolosità geomorfologica" Area idonea all'utilizzo urbanistico, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi: 1. Corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente. 2. Rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale". 3. Nella relazione geotecnica a corredo di ciascun progetto riguardante l'area dovrà essere in ogni caso riportata la Categoria di Sottosuolo (A, B, C, D, E) in base a quanto previsto dal punto 3.2.2 del D.M. 17/01/18 previa esecuzione delle necessarie prove sismiche sito specifiche. 4. Rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 17/01/18.			
CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO			
Dovrà porsi particolare attenzione alla qualità progettuale del nuovo insediamento, che dovrà essere concepito come polo di aggregazione, con spazi coperti con funzione distributiva e di svago. Al piano primo potrà essere previsto l'insediamento di un'attività di ristorazione.			
ULTERIORI PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
Le aree di sosta dovranno essere del tipo "rinverdito" realizzate con fondo stabilizzato con blocchetti di cemento o geogriglie debitamente abbinate a sistemi di consolidamento del fondo e di drenaggio. Il rinverdimento dovrà essere realizzato con semina di miscugli rustici idonei al calpestio. Le pavimentazioni delle strade di accesso dovranno garantire il massimo livello di permeabilità del suolo attraverso l'utilizzo di superfici drenanti e asfalti porosi. I parcheggi dovranno essere avere una fascia esterna a verde da sistemare mediante la messa a dimora di fascia arbustiva o mista arboreo-arbustiva.			
PRGC PRIMA REVISIONE			



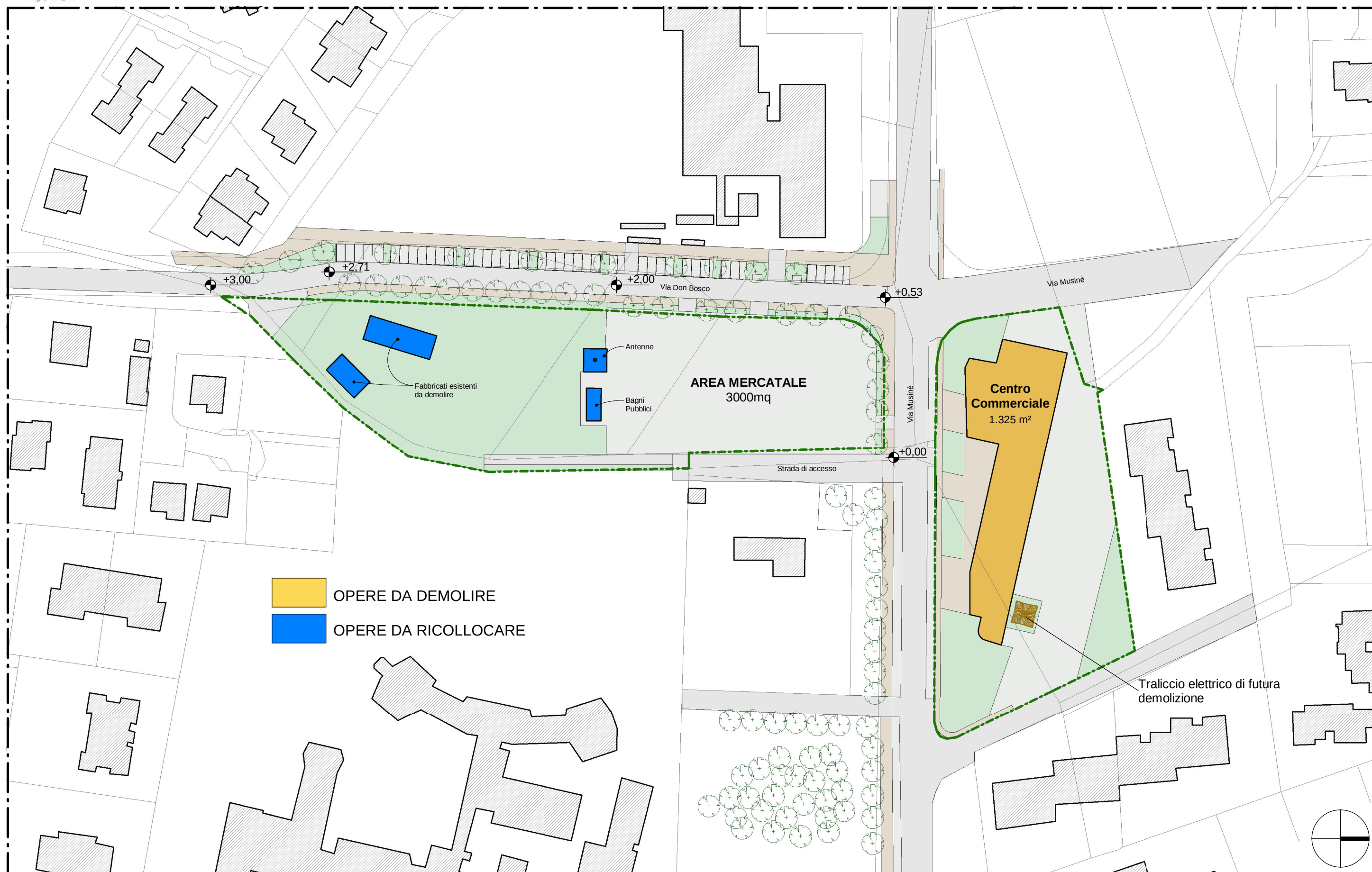


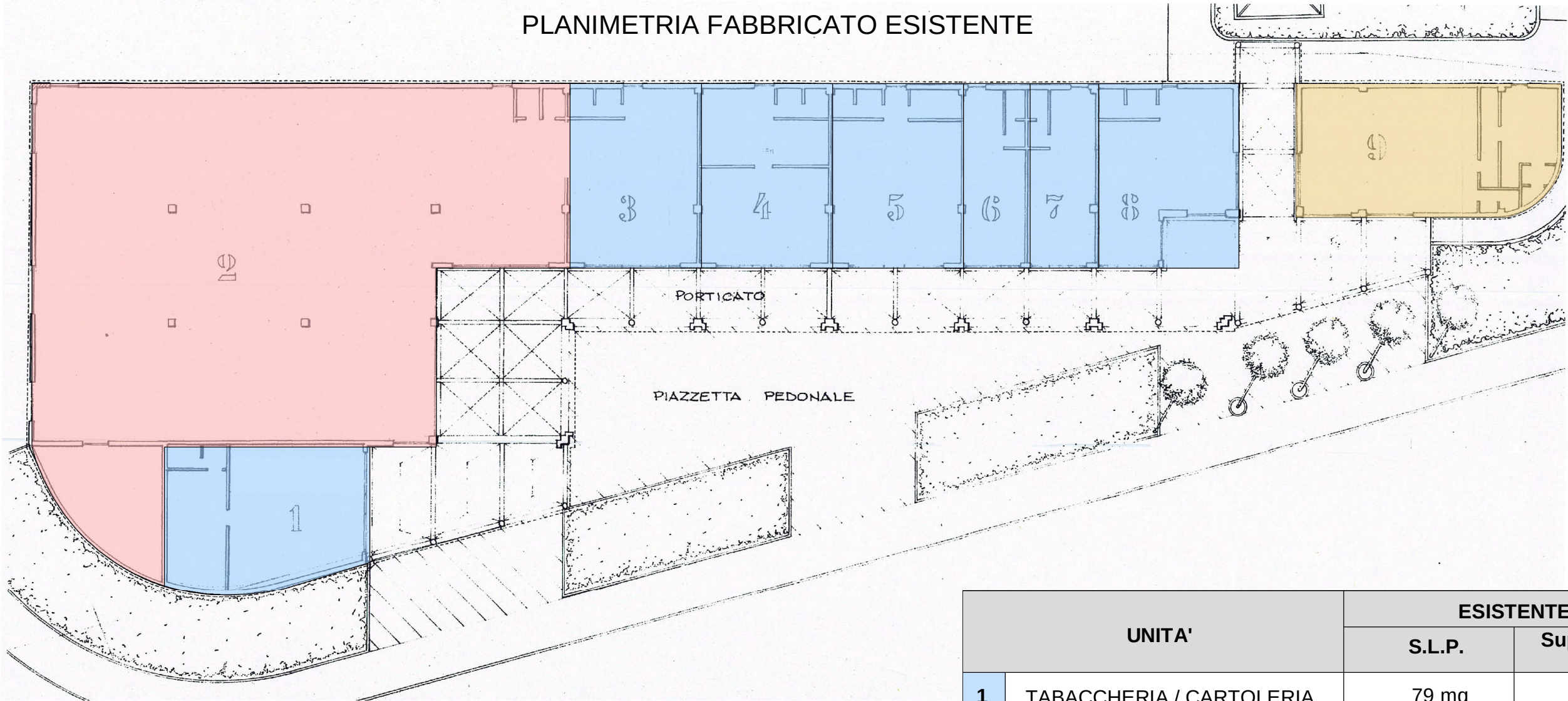
TABELLA OO.UU. 1° e 2° FABBRICATI TERZIARI

TIPI DI INTERVENTO	Superficie Netta	Tipo di intervento definito nello strumento urbanistico generale	Urbanizzazione primaria		Urbanizzazione Secondaria		Totale (*) €/mq	Coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche	
			Parametro	€/mq	Parametro	€/mq		Tipo di intervento	Coeff.
Insediamenti turistici e tipologie di impresa turistica e di tempo libero di cui alla L. R. 8/7/1999, n. 18		Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,3	17,9	0,3	25,63	43,53		
		Ristrutturazione di tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,25	14,9	0,25	21,36	36,26		
Insediamenti direzionali		Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	89,64	1	21,36	111	Interventi ricadenti in Aree "167"	0,9
		Ristrutturazione di tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	44,81	0,5	10,67	55,48		
Insediamenti commerciali	S< 200 mq	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	59,75	1	21,36	81,11	Interventi ricadenti in Aree "167"	0,9
	200 mq < S < 2000 mq		1,2	71,7	1	21,36	93,06		
	S > 2000 mq		1,5	89,64	1	21,36	1111		
	S< 200 mq	Ristrutturazione di tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	29,86	0,5	10,67	40,53		
	200 mq < S < 2000 mq		0,7	41,82	0,5	10,67	52,49		
	S> 2000 mq		1	59,75	0,5	10,67	70,42		
Attività di trasformazione non a carattere edificatorio		Nuovi interventi e ristrutturazioni in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	Da €/mq 0,012 a €/mq 1,69 in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette						



TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI
		A.1.	A.4.	L.1
Vicinato	Fino a 250	SI	SI	SI
M SAM 1	251-400	SI	SI	SI
M SAM 2	401-900	NO	SI	SI
MSAM 3	901-1800	NO	SI	SI
M SAM 4	1801 - 2500	NO	SI	SI
M SE 1	251-400	SI	SI	SI
M SE 2	401-900	SI	SI	SI
M SE 3	901-1800	NO	SI	SI
M SE 4	1801 - 2500	NO	SI	SI
M CC	251-2500	SI	SI	SI
G-SE 1	2.501-3.500	NO	NO	SI
G-CC 1	Fino a 6000	NO	NO	SI ⁽¹⁾





LEGENDA

- Supermercato
- Commerciale
- Somministrazione

UNITA'		ESISTENTE	
		S.L.P.	Sup Vendita - S.Som.
1	TABACCHERIA / CARTOLERIA	79 mq	68 mq
2	SUPERMERCATO	520 mq	322 mq
3	GASTRONOMIA	69 mq	39 mq
4	PANETTERIA	67 mq	55 mq
5	PARRUCCHIERA	34 mq	29 mq
6	ABBIGLIAMENTO	66 mq	49 mq
7	PROFUMERIA	31 mq	21 mq
8	ABBIGLIAMENTO / MERCERIA	61 mq	55 mq
9	BAR	94 mq	59 mq
TOTALE =		1.021 mq	638 mq

SUPERFICI COMMERCIALI ESISTENTI

TAV. E11



PIAZZA MACARIO

Disposizione Attuale del Mercato del Sabato

LEGENDA

- aree destinate al commercio del settore alimentare
- aree destinate al commercio del settore non alimentare
- aree destinate ai produttori agricoli
- area destinata al battitore



AREA MERCATALE

TAV. E12



STATO DI PROGETTO



COMPUTI URBANISTICI

	Descrizione	Da P.R.G.C.	MIN / MAX	in PROGETTO
A	Superficie Territoriale (S.T.)	10.495 mq	10.495 mq	10.495 mq
B	Superficie Fondiaria (S.F.)	5.350 mq (Area Tc 2.37)	5.350 mq (Area Tc 2.37)	5.350 mq (Area Tc 2.37)
C	Superficie Utile Lorda SUL	2.800 mq S.u.I. max di cui 1.000 mq da trasferire 1.800 mq nuove I.T. = 0,27 mq/mq I.F. = 0,60 mq/mq	2.800 mq 10.495mq x 0,27mq/mq = 2.833,65 mq >> limitato 2.800 mq 5.350 mq x 0,60 mq/mq = 3.210 mq >> limitato a 2.800 mq	2.800 mq
D	R.c. (Rapporto copertura)	0,7 mq/mq	5.350 mq x 0,70 mq/mq = 3.745 mq	Indivce di copertura = 2.800/5.350 = 0,52 2.800 mq
E	n° piani f.t.	2	2	1
F	Sup. a Standard come da elaborati cartografici PRGC	Area mercatale + Parcheggio antistante ic 2.32 + p 2.32 3.665 mq + 1.480 mq Tot. = 5.145 mq	NO calcolo secondo D.C.R. 191-43016 ai sensi dell'Art.25 comma 5 quindi calcolo secondo L.R. 56/77 e s.m.i. >>> 100% S.L.P. ↓ min 2.800 mq di cui: 50% P.Pub. = 1.400mq di cui: 50% Altri = 1.400mq	 Area parcheggio p 2.32 + p.2.37.3 = (1.480mq + 1.316mq) = 2.796 mq Area interesse comune ic 2.32 = 3.665 mq Tot.Vol. = 5.145 mq
G	Volumetria	NON PREVISTO	NON PREVISTO	MSAM = 1.200mq x 4m = 4.800 mc Vicinato = 1.600mq x 4m = 6.400 mc Somm. Tot.Vol. = 11.200 mc
H	Parcheggio Privato	1/10 vol.	(11.200 / 10) = 1.120 mq	Reperito su Area p 2.37.3 = 1.316 mq

Tutti i diritti riservati - All rights reserved (C)-Ogni utilizzo o riproduzione anche parziale dovrà essere autorizzato





Tutti i diritti riservati - All rights reserved (C)-Ogni utilizzo o riproduzione anche parziale dovrà essere autorizzato

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI

UNITA'		Nuovo Intervento		
		S.L.P.	S.V.	S.somministrazione
1	TABACCHERIA / CARTOLERIA	179 mq (+100mq)	150 mq	
2	SUPERMERCATO	1.200 mq (+739mq)	900 mq	
3	GASTRONOMIA	69 mq (+0mq)	39 mq	
4	PANETTERIA	67 mq (+0mq)	55 mq	
5	PARRUCCHIERA	34 mq (+0mq)	29 mq	
6	ABBIGLIAMENTO	86 mq (+20mq)	65 mq	
7	PROFUMERIA	61 mq (+30mq)	55 mq	
8	ABBIGLIAMENTO / MERCERIA	61 mq (+0mq)	55 mq	
9	BAR	94 mq (+0mq)	59 mq	60 mq
10	FARMACIA	200 mq		
11	RISTORANTE	350 mq		250 mq
12	NEGOZIO (Media Struttura)	200 mq	150 mq	
13	NEGOZIO (Media Struttura)	199 mq	150 mq	
TOTALE =		2.800 mq	2.057 mq	310 mq

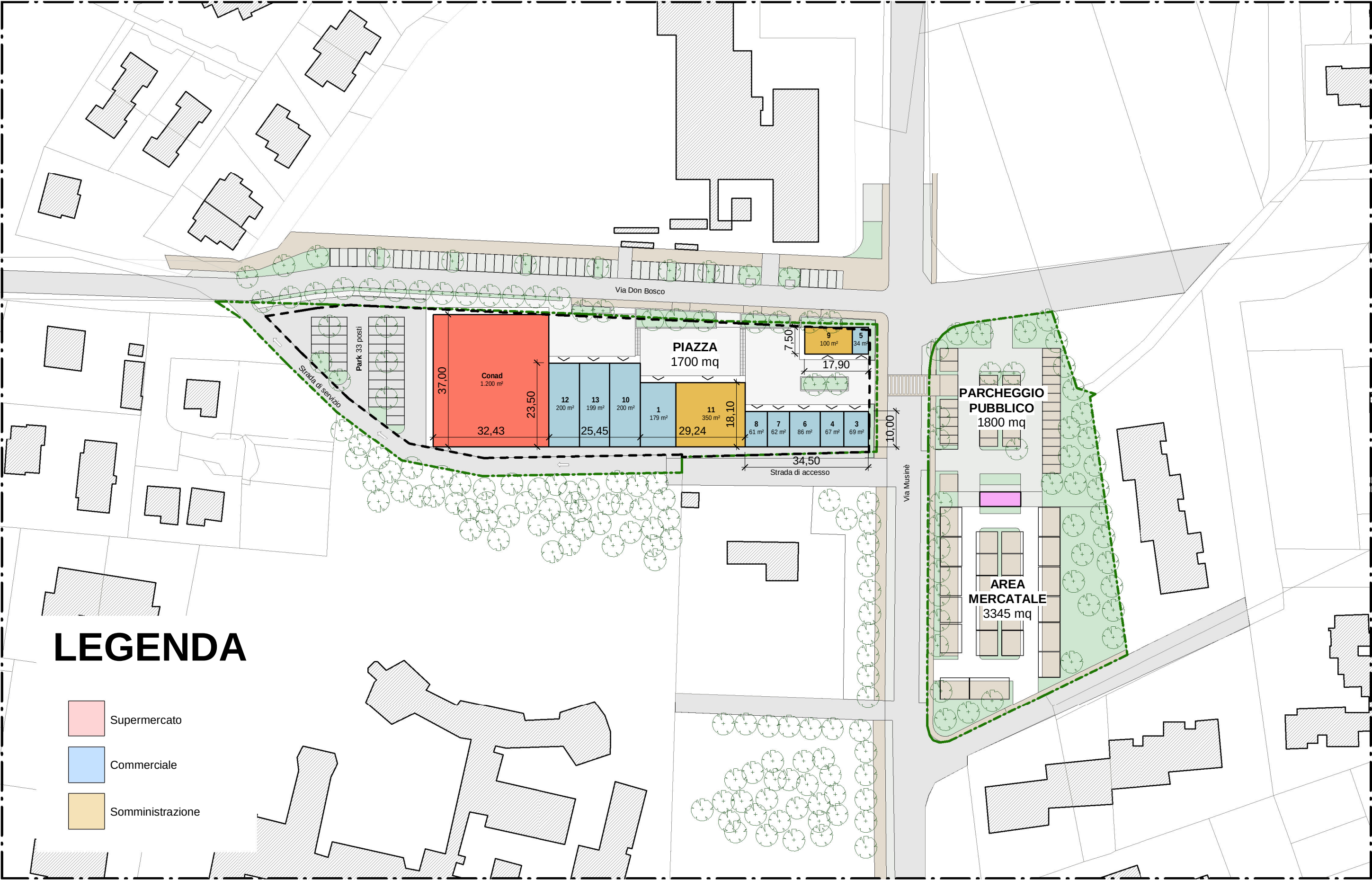
LEGENDA

- Campitura Supermercato
- Campitura Commerciale
- Campitura Somministrazione

★ La tabella allegata rappresenta una ipotesi distributiva.
In generale se le superfici dovrebbero prevedere un'offerta di esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e somministrazione.



Tutti i diritti riservati - All rights reserved (C)-Ogni utilizzo o riproduzione anche parziale dovrà essere autorizzato



LEGENDA

- Supermercato
- Commerciale
- Somministrazione

PLAN 1000

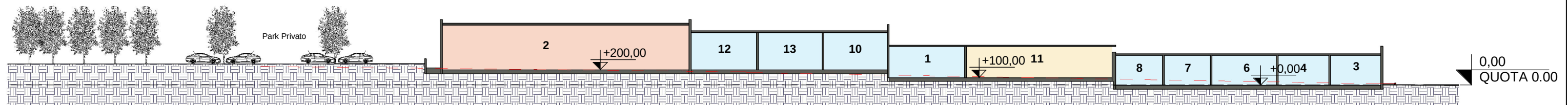
TAV. P3





LEGENDA

- Supermercato
- Commerciale
- Somministrazione





- AREA MERCATALE -

1 : 500

TAV. P5



AREA MERCATALE
3.345 mq
80 posti auto



PARCHEGGIO PUBBLICO
1.800 mq
39 posti auto



PIAZZA INTERNA
PEDONALE
1.700 mq



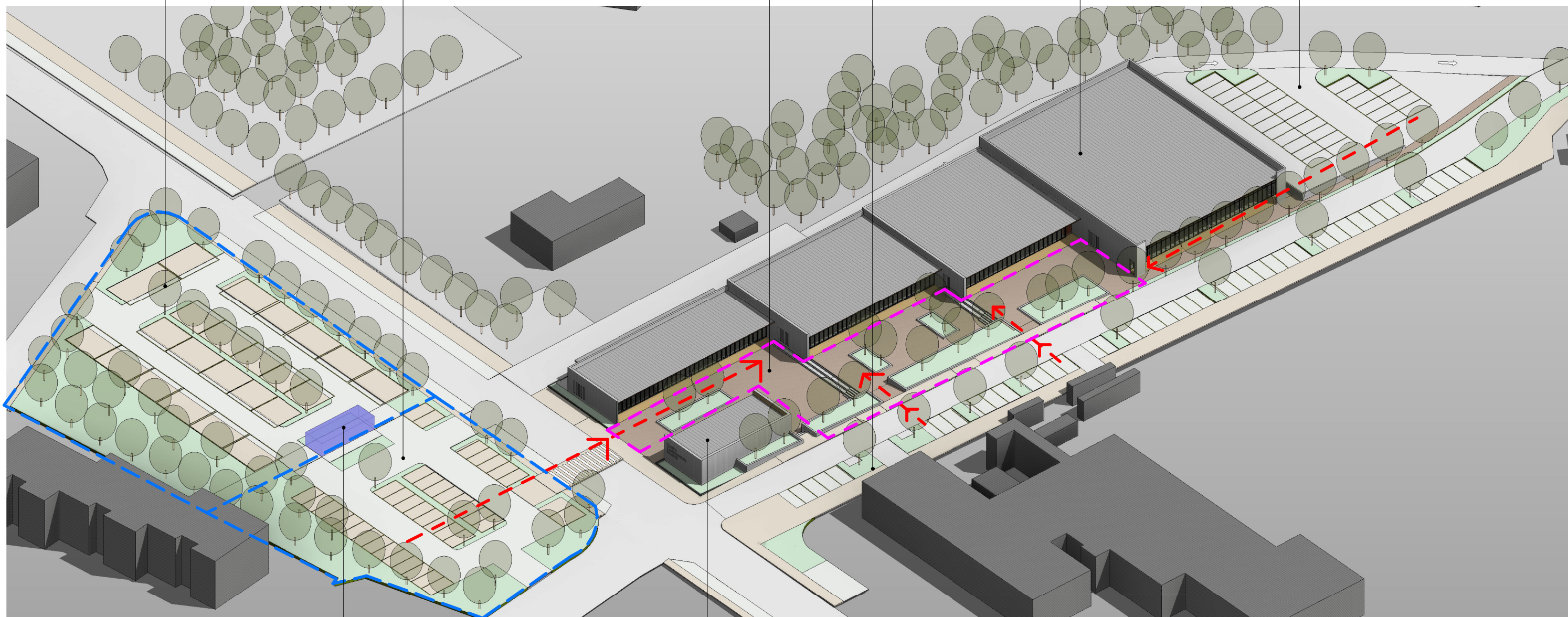
PARCHEGGIO SU
STRADA
45 posti auto



COMPLESSO
COMMERCIALE
S.L.P.=2.800 mq



PARCHEGGIO PRIVATO
1.316 mq
33 posti auto



SERVIZI IGIENICI
PUBBLICI



BAR-
CAFFETTERIA



SCHEMA AREE

TAV. P6





Tutti i diritti riservati - All rights reserved (C)-Ogni utilizzo o riproduzione anche parziale dovrà essere autorizzato



Tutti i diritti riservati - All rights reserved (C)-Ogni utilizzo o riproduzione anche parziale dovrà essere autorizzato



Tutti i diritti riservati - All rights reserved (C)-Ogni utilizzo o riproduzione anche parziale dovrà essere autorizzato



Tutti i diritti riservati - All rights reserved (C)-Ogni utilizzo o riproduzione anche parziale dovrà essere autorizzato





Tutti i diritti riservati - All rights reserved (C)-Ogni utilizzo o riproduzione anche parziale dovrà essere autorizzato





Tutti i diritti riservati - All rights reserved (C)-Ogni utilizzo o riproduzione anche parziale dovrà essere autorizzato

