

COMUNE DI OULX
(Provincia di Torino)

**Progetto di Ampliamento
Centro Commerciale “Le Baite”
C.so Torino 118 - Oulx**

**ALLEGATO ALLA CONVENZIONE EDILIZIA PER
L’UTILIZZO DELL’AREA COMMERCIALE L2**

RELAZIONE TECNICO ECONOMICA

Proponenti:
GE.DI S.p.A. Via Perrone 16 - Torino
LEASINT S.p.A. Via Manin 23 - Milano

Progetto:
Arch. Alessandro Girotto
Via IV Novembre 1 Pianezza (TO)

Marzo 2014

ALLEGATO ALLA CONVENZIONE EDILIZIA PER L'UTILIZZO DELL'AREA COMMERCIALE L2

ZONA URBANISTICA Pi 2B

1 - PREMESSE

Premesso che:

L'area oggetto della presente Convenzione è situata nel Comune di Oulx, individuata in zona urbanistica Pi2b, a destinazione commerciale (Addensamento Commerciale L2), ai sensi del Piano Regolatore Generale, adottato, integrato e successivamente variato e modificato con deliberazioni del C.C. n. 62 del 26.10.1989, n. 60 del 03.12.1990, n. 80 del 28.12.1992, n. 1 del 12.02.1993, n. 26 del 28.08.1995, deliberazione della Giunta Regionale n. 12-24758 del 08.06.1998 (approvazione della variante n. I al P.R.G.C.), deliberazione della Giunta Regionale n. 15-26829 del 15.03.1999 (approvazione della variante n. 2 al P.R.G.C.), deliberazione del C.C. n. 69 del 14.12.1999, n. 10 del 10.02.2000, n. 34 del 17.05.2000, n. 21 del 12.08.2003, n. 43 e 44 del 27.11.2003, n. 50 del 3.10.2005, n. 39 dell' 1.1 0.2007, ed in ultimo con le deliberazioni del C.C. n. 43 del 29.10.2012 (approvazione della Variante n. 3, - Variante di adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I.), e n. 53 del 20.12.2013;

In tale zona il P.R.G.C. vigente prevede l'attivazione degli interventi per il tramite di Strumento Urbanistico Attuativo, esteso all'intera area di intervento.

Su tale area (all'epoca suddivisa in due sub-aree Pi2b e Pi2c) i proponenti predisposero un Piano Esecutivo Convenzionato secondo i disposti dell'art. 45 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con D.C.C. n° 27 del 13-08-1997;

Nel periodo di validità del succitato P.E.C. i proponenti o loro aventi causa hanno provveduto ad edificare due fabbricati, a destinazione rispettivamente esclusivamente commerciale, e produttivo/artigianale/commerciale.

Più precisamente sull'area Pi2b fu edificato il centro commerciale "Le Baite", realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 50/98 del 14/07/1998 e successiva variante n. 95/99 del 08/07/1999, i cui lavori furono iniziati in data 18/07/1998 ed ultimati in data 12/07/1999, mentre sull'area area Pi2c fu edificato un fabbricato adibito a magazzino all'ingrosso di articoli di ferramenta, realizzato a seguito del Permesso di Costruire n. 37/2007 del 05/04/2007 e successive varianti Denunce di Inizio Attività del 20/05/2009 e del 02/04/2010, i cui lavori furono iniziati in data 18/04/2007 ed ultimati in data: 16/04/2010;

A seguito delle recenti varianti di P.R.G.C., che hanno esteso la superficie dell'addensamento commerciale L2 dalla sola ex area Pi2b alle adiacenti aree Pi2a e Pi2c, ed hanno ridefinito la perimetrazione delle suddette aree urbanistiche, è stato predisposto e presentato nelle opportune sedi Comunale e Regionale un progetto di ampliamento dell'esistente centro commerciale;

Tale ampliamento viene attuato variando la destinazione del fabbricato nato sull'ex area Pi2c da produttiva-artigianale-commerciale ad esclusivamente commerciale, nonché utilizzando altri spazi esistenti al piano interrato, ora utilizzati per destinazioni accessorie;

Ai sensi della vigente normativa urbanistica (c.fr. Art. 45, punti 1,2 e3 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) le aree da destinare ad uso pubblico (verde e parcheggi) vanno rapportate alla nuova Superficie Utile Lorda e pertanto devono essere ampliate rispetto a quelle precedentemente assoggettate a tale scopo;

Precisato infine che, come si evince dai conteggi planovolumetrici allegati, l'intervento non satura la capacità insediativa complessiva dell'area, e che, viste le varianti proposte agli indici di utilizzazione fondiaria dei comparti, le superfici da destinare a parcheggi pubblici e verde sono rispettate.

2 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE

2.1 - La zona Commerciale

Gli interventi di variante oggetto del presente progetto interessano la zona normativa Pi2b, definita in PRGC quale area destinata ad accogliere insediamenti a destinazione esclusivamente commerciale.

Le varianti proposte non alterano che in modo estremamente marginale l'aspetto esteriore generale dell'intervento.

Infatti l'impostazione generale degli edifici, in grandissima parte già realizzata, rimane immutata, caratterizzata principalmente dalla forma delle coperture, costituite da grandi capriate in legno lamellare.

Il fulcro centrale da cui si diramano gli spazi di vendita rimane la piazzetta coperta a cui si accede direttamente dall'esterno, aggregata intorno ad uno spazio arredato coperto da due grandi falde di tetto in legno lamellare ed in parte semitrasparenti, da cui si passa alla zona supermercato, coperta anch'essa con grandi falde in legno a tutta altezza.

Entrando nel dettaglio le varianti proposte consistono in:

- 1) Cambio di destinazione senza opere – da produttiva/artigianale/commerciale ad esclusivamente commerciale - del fabbricato nato sull'area Pi2c con destinazione a magazzino all'ingrosso di articoli di ferramenta;
- 2) Cambio di destinazione di parte del piano interrato sottostante il supermercato, già destinato ad autorimessa privata, per utilizzo come depositi e magazzini;
- 3) Completamento e chiusura, al piano terreno delle due gallerie di collegamento tra i due corpi di fabbrica, per l'inserimento di spazi completamento e collegamento da destinare a supermercato e mall.

Restano inalterate le altre caratteristiche dei fabbricati.

2.2 - Aree esterne a verde e parcheggi

Tali spazi sono stati oggetto di ampliamento e nuova collocazione per rapportarli alle nuove superfici commerciali previste in progetto.

In particolare le aree di parcheggio, sui piazzali ed interrate, sono state ridistribuite fra parcheggi pubblici e privati allo scopo di rispettare i minimi previsti dalla vigente normativa, urbanistica e commerciale.

3 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

3.1 – OO. di Urbanizzazione primaria

Non sono dovuti ulteriori oneri di urbanizzazione primaria in quanto a suo tempo sono state realizzate opere a scomputo.

3.2 – OO. di Urbanizzazione secondaria

E' necessario procedere al ricalcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti a conguaglio di quelli già corrisposti dalla proprietà in varie fasi di intervento.

Oneri complessivi dovuti relativamente alla SLP di variante:

mq 6.939,89 x 31,988 € =	€	221.993,20
A dedurre oneri già assolti (attualizzati al 2014):		
- con pratica edilizia n° 34/98: mq 2.497,91 x 31,988 € =	€	79.903,14
- con pratica edilizia n° 22/99: mq 1.406,42 x 31,988 € =	€	44.988,56
- con pratica edilizia n° 36/06: mq 1.633,91 x 31,988 € =	€	52.265,51
mq 144,67 x 31,988 € =	€	<u>4.627,70</u>
Restano da versare	€	40.208,29

Non si è ricalcolato l'onere relativo all'insediamento residenziale in quanto la SLP relativa è rimasta invariata.

3.3 - Contributo relativo al costo di costruzione.

L'importo è corrispondente al 5% (cinque per cento) del presunto costo di costruzione delle opere di completamento oggi così stimato:

Costo opere di completamento:	€	33.626,00
Onere corrispondente	€	6.676,30

Resta inteso che il contributo a carico del richiedente per ogni autonomo intervento edilizio sarà ricalcolato in relazione alle disposizioni vigenti all'atto dell'istanza di permesso di costruire, di D.I.A. o S.C.I.A.

4 - RIEPILOGO DATI DIMENSIONALI

4.1 - Superfici Lorde di Pavimento

4.1.1 - SLP dei progetti precedentemente approvati

Piano interrato area ex Pi 2b		
- Edificio A	mq	836,33
- Edificio C	mq	191,39
Piano interrato area ex Pi 2c:		
- Edificio D:	<u>mq</u>	<u>106,32</u>
totali SLP piano interrato	mq	1.134,04
Piano terreno area ex Pi 2b		
- Edificio A	mq	559,50
- Corpo di collegamento A2	mq	217,77
- Edificio B	mq	850,30
- Edificio C	mq	714,81
Piano terra area ex Pi 2c		
- Edificio D	mq	926,28
- Edificio E	<u>mq</u>	<u>555,03</u>

totali SLP piano terreno	mq	3.823,69
Piano primo area ex Pi 2b		
- Loggiato edificio A	mq	377,36
- Edificio B - uffici	mq	91,90
- Corpo collegamento A2	mq	64,99
Piano primo area ex Pi 2c		
- Edificio E:	<u>mq</u>	<u>194,17</u>
totali SLP piano primo	mq	728,42
TOTALE SLP dei progetti precedentemente approvati	mq	5.686,13
di cui:	ex Pi 2b	mq 3.904,33
	ex Pi 2c	mq 1.781,80

4.1.2 - SLP in progetto

Piano interrato area ex Pi 2b		
- Edificio A	mq	898,25
- Edificio C	mq	643,24
Piano interrato area ex Pi 2c		
- Edificio D	<u>mq</u>	<u>129,05</u>
totali SLP piano interrato	mq	1.670,54
Piano terreno area ex Pi 2b		
- Edificio A	mq	578,94
- Corpo di collegamento A2	mq	217,77
- Edificio B	mq	850,30
- Edificio C	mq	714,81
- Passerella di collegamento 1°	mq	298,06
- Passerella di collegamento 2°	mq	102,31
Piano terreno area ex Pi 2c		
- Edificio D	mq	903,20
- Edificio E	mq	580,90
- Passerella di collegamento 1b	mq	166,59
- Passerella di collegamento 2b	<u>mq</u>	<u>121,34</u>
totali SLP piano terreno	mq	4.534,22
Piano primo area ex Pi 2b		
- Loggiato edificio A	mq	377,36
- Edificio B - uffici	mq	91,90
- Corpo collegamento A2	mq	64,99
Piano primo area ex Pi 2c		
- Edificio E	<u>mq</u>	<u>200,93</u>
totali SLP piano primo	mq	735,18
TOTALE SLP in progetto	<u>mq</u>	<u>6.939,89</u>
di cui:	ex Pi 2b	mq 4.837,93
	ex Pi 2c	96 mq 2.101
SLP complessiva in aumento:	mq	1.253,76

4.2 -Superfici da assoggettare ad uso pubblico previste in progetto

Parcheeggio pubblico area ex Pi 2b:

- P1B - piano terreno: $51,00 \times (48,15 + 44,70) / 2 - (24,00 \times 4,20) - (3,14 \times 2,10^2)/2$ $+ (36,00 \times 5,10) + (0,42 \times 5,10)/2 + (13,70 \times 4,40) + (38,05 \times 9,50)/2$ $+ (38,05 \times 5,95)/2 + (11,05 \times 4,40) - (3,14 \times 2,20^2)/2 =$	mq	2.840,00
- P2B - piano interrato: $(12,30 \times 1,70) + (28,52 \times 4,70) + (2,05 \times 4,85) + (4,79 \times 25,65)$ $+ (23,55 \times 25,21) + (2,05 \times 21,30) + (5,15 \times 4,85) + (8,00 \times 10,00)$ $+ (8,00 \times 7,24) =$	mq	1.088,00

Parcheeggio pubblico area ex Pi 2c:

- P1C - piano terreno: $15,30 \times (13,20 + 14,70) / 2 + (7,51 \times 4,35) + (13,20 \times 5,95)/2$ $+ (11,80 \times 13,20)/2 + (13,20 \times 5,85)/2 + (14,45 \times 7,75)$ $+ (8,05 \times 4,35) =$	mq	548,90
- P2C - piano terreno: $(12,20 \times 5,03) / 2 + (16,45 \times 11,00)/2 + (16,45 \times 3,40)/2$ $+ (12,05 \times 7,05)/2 + (17,20 \times 9,90)/2 + (12,00 \times 12,00)/2$ $+ (12,00 \times 5,15)/2 + (15,00 \times 3,70)/2 =$	mq	407,40
- P3C - piano interrato: $(42,12 \times 2,26) + (31,95 \times 25,20) + (10,09 \times 25,54) + (4,20 \times 1,47)$ $+ (16,49 \times 5,10) =$	mq	1.248,25

Verde pubblico area ex Pi 2b:

- V1B - piano terra: $(17,74 \times 6,95) =$	mq	123,26
- V2B - piano terra: $(9,70 \times 3,10) =$	mq	30,00
- V3B - piano terra: $(48,24 \times 3,40) =$	mq	164,00

Verde pubblico area ex Pi 2c:

- V1C - piano terreno: $(26,00 \times 3,92)/2 + (26,00 \times 1,20)/2 =$	mq	66,60
- V2C - piano terreno: $8,10 \times (3,50 + 5,15)/2 + (1,50 \times 2,00)/2 + (3,14 \times 1,50^2)/4 +$ $+ (8,10 \times 0,97)/2 + (1,35 \times 3,80) + (3,14 \times 1,35^2)/4 =$	mq	48,80
- V3C - piano terreno: $33,21 \times (5,20 + 4,95)/2 + (1,50 \times 3,45) + (3,14 \times 3,45^2)/4 +$ $+ (4,65 \times 0,55) + (3,14 \times 4,65^2)/4 =$	mq	202,58
- V4C - piano terreno: $(8,50 \times 2,70)/2 + (8,50 \times 2,80)/2 + (11,15 \times 7,25)/2 +$ $+ (11,15 \times 4,50)/2 + (3,14 \times 7,23^2)/4 =$	mq	129,90
- V5C - piano terreno: $(13,40 \times 6,15)/2 + (23,00 \times 3,75)/2 + (11,50 \times 1,00)/2 +$ $+ (10,40 \times 1,00)/2 =$	mq	95,30

TOTALE SUPERFICI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO **mq** **6.992,96**

4.3 Superficie minima aree da assoggettare ad uso pubblico
 ai sensi dell'art. 45, L. Reg. n° 56/77 e s.m.i. (100% SLP)

mq **6.939,89**

4.4 Superficie aree da assoggettare ad uso pubblico
 previste in progetto, in esubero

mq **53,07**