

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

Comune di CASALE MONFERRATO

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE "L2"
IN CASALE MONF. TO (AL), VIA ADAM (Area ex IBL)

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Art. 43 L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.



PROPONENTE: **SPAZIO CASALE S.r.l. e AREA QUATTRO S.r.l.**

PROGETTISTI:

COORDINAMENTO - PROGETTAZIONE - URBANISTICA		PROGETTAZIONE - CONSULENZA COMMERCIALE	VERIFICA IDRAULICA - VIABILITA'
	GEOMETRA Marco CIBIN ARCHITETTO Alessandra TOPI - Via Bruna 17 - 15033 Casale Monf.to - tel/fax: 0142 455763 - info@progettaticibin.it	STUDIO Ing. Mauro BISOGGIO - Via Roma 197 - 15033 Casale Monf.to (AL) tel.: 0142 453331 - email: studio@studiobisoglio.it - Ing. Mauro BISOGGIO	 Engineering and Technology for development and Sustainability - Ing. Andrea PANIZZA - Ing. Fabrizio FOLTRAN
		INDAGINI GEOGNOSTICHE  - Via Raffaello 9 - 15048 Valenza (AL) tel/fax: 0131 952227 - email: andrea.cavalli@geologiacavalli.it - Dott. Andrea CAVALLI	INDAGINI AMBIENTALI  - Viale Vincenzo Randi 90 - 48121 Ravenna (RA) tel.: 0544 1855100 - email: n.sampieri@libraravenna.it - Ing. Nicola SAMPIERI

TAVOLA:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

SCALA:

TAV. n.:

ELABORATO:

1.1

DATA:
12/11/2019

COMMESSA:

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATORE	PROGETTISTA
01	25/03/2020	Numerazione parcheggi e agg. parcheggio pubblico (Ppu-1) e verde pubblico (Vr.Pu3)		

INDICE

1.	Quadro normativo vigente	1
1.1.	La pianificazione sovracomunale	1
1.2.	Il Piano Regolatore Generale Comunale Vigente	1
2.	Descrizione dell'intervento ed obiettivi del piano esecutivo	2
2.1.	Contenuti del PEC	2
2.2.	Modalità di attuazione	3
2.3.	Tipologie edilizie	3
2.4.	Tipologie commerciali	3
2.5.	La viabilità interna	4
2.6.	Le opere di urbanizzazione	4
2.7.	La viabilità esterna	5
2.8.	Aree in cessione	6
2.9.	Aree da assoggettare ad uso pubblico	7
2.10.	Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	7
3.	Procedure ed elaborati	7
4.	Verifiche urbanistiche	9
4.1.	Parametri edilizi	9
4.2.	Dati di progetto	10
4.3.	Tabelle riassuntive	11
5.	Caratteristiche del territorio ed aspetti geologici	13
6.	Impostazione metodologica ed organizzativa del PEC	13
7.	Analisi di compatibilità ambientale del piano	13
8.	Superamento delle barriere architettoniche	13
9.	Validità del PEC	14

1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE

1.1. La pianificazione sovracomunale

L'area in oggetto:

- è compresa all'interno del piano stralcio delle Fasce Fluviali (in seguito chiamato PS FF) approvato con D.P.C.M. 24.07.1998 redatto ai sensi del comma 6-ter dell'art.17 della legge 19.05.1989 n.183.
- è compresa all'interno delle aree in dissesto geomorfologico individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24.05.2001 ai sensi dell'art.17 della legge 18.05.1989 n.183.
- non è compresa all'interno del piano d'area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del fiume Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.982-4328;
- non è compresa all'interno dell'ambito di operatività diretta del Progetto Territoriale Operativo (P.T.O.) "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.981-4186;
- non è compresa nel più ampio territorio dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. 1.08.1985 (cosiddetto "galassino" delle falde collinari calcifere sulla sponda destra del fiume Po ricadente nei comuni di Coniolo e Casale Monferrato) pubblicato sulla G.U. 298 del 19.12.1985.
- nel Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) approvato con D.C.R. del 19.02.2002 n.223-5714, è individuata come area urbanizzata del sottosistema insediativo delle attività.

1.2. Il Piano Regolatore Generale Comunale Vigente

Il Comune di Casale Monferrato è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi dell'art.15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni e approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989 n. 93-29164 e successive varianti.

Il vigente P.R.G.C. individua l'area di mq. 34.730 come risulta da visure catastali e corrispondente alla superficie da rilievo strumentale, censita al fg. 23, mapp. 34 e 786, e fg. 38, map. 294 (di proprietà Spazio Casale s.r.l.) e mapp. 167, 198 e 199 (di proprietà Area Quattro s.r.l.);

Tale area risulta:

- compresa all'interno del distretto residenziale DI3 e di sottocategoria D5 "Aree riservate all'insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi, di cui all'art. 13.9 delle Norme Tecniche di Attuazione" per mq. 32.982 e di sottocategoria "viabilità pubblica" per mq 1.748;
- in classe IIIb3 "Aree edificate nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale di carattere pubblico, privato o consortile sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.", come indicato nella Tav. 3h1 e dall'art. 20 delle NdA allegate al P.R.G.C. vigente, ai sensi e per gli effetti della legge 183/1989 e degli artt. 9 bis e 12 comma 2) punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- ricadente in "Aree a pericolosità medio/moderata, inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria e soggette a possibile ristagno – EmA", e in "Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)", come indicato nella Tav. 3h1 e dall'art. 20 delle NdA allegata al P.R.G.C;
- non ricadente all'interno del perimetro del territorio soggetto al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 13/08/1999 n. 334 e s.m.i., del D.M. 09/05/2001, della D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010 e dell'Elaborato tecnico R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante);

Inoltre:

- l'area oggetto di PEC è compresa all'interno della localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata di tipo L2, come indicato nella Tav. 3g1 e dall'art. 19 delle NdA allegata al P.R.G.C;
- per l'area oggetto di PEC, ai sensi dell'art. 5 del D.L. n. 70/2011, è necessaria la verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006, che viene prodotta allegata al P.E.C

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO ED OBIETTIVI DEL PIANO ESECUTIVO

2.1. Contenuti del PEC

Il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) si propone il recupero e la valorizzazione di tale area già sede di un'attività industriale relativa alla lavorazione del legno ed ora individuata dal PRGC quale localizzazione urbano-periferica non addensata di tipo "L2".

Gli interventi edilizi si configurano prevalentemente come ristrutturazione degli attuali edifici esistenti sull'area, oltre alla realizzazione di un nuovo edificio commerciale.

In particolare il PEC prevede:

- a) la realizzazione di un **centro commerciale sequenziale di tipologia G-CC2** (Grande Struttura di vendita di tipo Centro commerciale sequenziale, come definita alla lettera a) comma 2 dell'art.8 della D.C.R. 563-13414/2006) di superficie di vendita complessiva pari a mq. 7.100 costituito da:
 - a.1) n. 7 fabbricati ad un piano fuori terra in cui verranno collocate 7 medie strutture di vendita e un'attività di servizio (BAR) con s.l.p. complessiva pari a mq 10.296 e volume pari a mc 51.480;
 - a.2) aree di carico-scarico di pertinenza ai vari fabbricati per una superficie di mq 1.700;
 - a.3) parcheggi privati di pertinenza alle varie attività per una superficie di mq 5.379 di cui mq 2.976 a raso e 2.403 in struttura seminterrata;
 - a.4) aree verdi private per una superficie di mq 2.847;
- b) una viabilità interna di collegamento tra la viabilità esterna e le diverse strutture commerciali, per una superficie complessiva di mq 3.498 di cui mq 2.335 destinati a viabilità interna privata e mq 1.163 destinati a viabilità interna da assoggettare ad uso pubblico;

- c) l'assoggettamento permanente ad uso pubblico delle aree private destinate alle opere di urbanizzazione definite a standards ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (parcheggio mq 6.340 ed aree verdi pubbliche 5.325 mq strettamente funzionali all'insediamento oggetto di P.E.C.);
- d) la realizzazione delle soluzioni viabilistiche di adeguamento dell'asse stradale di via Adam previste dal progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) approvato con delibera del consiglio comunale n. 57 del 19.12.2012 per il potenziamento della rete infrastrutturale, funzionalmente connesse alla localizzazione L2 di via Adam. Tali opere, la cui realizzazione è a carico dei soggetti proponenti, sono obbligatorie ai fini dell'ottenimento dei permessi di costruire.

Il tutto come rappresentato dagli elaborati grafici costituenti la documentazione del PEC.

2.2. Modalità di attuazione

La proposta progettuale intende attuare la suddetta proposta attraverso un complesso integrato ed organico d'interventi di seguito sinteticamente descritti:

- a) demolizione parziale, ristrutturazione e parziale ricostruzione degli edifici esistenti e attualmente demoliti;
- b) realizzazione dei nuovi edifici e delle nuove opere con piano di calpestio ad una quota di 90 cm circa superiore all'attuale piano stradale, in ottemperanza ai disposti dell'art. 20.1, p.to 12, delle NdA del PRGC, al fine di mantenere invariata la capacità idraulica di invaso dell'area.

2.3. Tipologie edilizie

Nella definizione indicativa del Progetto planivolumetrico allegato al PEC, peraltro modificabile al momento della presentazione del Permesso di costruire, gli edifici saranno ad un piano fuori terra di altezza massima di m 5 all'estradosso della copertura. Soltanto un edificio, di nuova costruzione, avrà un piano seminterrato parzialmente aperto ad uso parcheggio privato.

Dal punto di vista architettonico gli edifici avranno un carattere di omogeneità per quanto riguarda aspetto formale, particolari architettonici e materiali di facciata. Il progetto edilizio stabilirà di fatto le caratteristiche qualitative dell'intero lotto urbanistico.

Tali fabbricati si configurano autonomamente utilizzabili sia dal punto di vista funzionale, sia dal punto di vista della compatibilità con le normative di settore vigenti (norme di prevenzione incendi, norme sanitarie, etc.).

2.4. Tipologie commerciali

Come già accennato si prevede la realizzazione di un **centro commerciale sequenziale di tipologia G-CC2** per la vendita al dettaglio di generi alimentari ed extra alimentari, oltre ad attività di servizio, costituito da:

- n. 3 medie strutture di vendita extralimentari, tipologia M-SE2, con superficie di vendita pari a 450, 600, e 650 mq;
- n. 3 medie strutture di vendita extralimentari, tipologia M-SE3, con superficie di vendita pari a 1.000, 1.300 e 1.600 mq;

- n. 1 media struttura di vendita alimentare e/o mista, tipologia M-SAM3, con superficie di vendita pari a 1.500 mq;
- n. 1 attività di servizio (BAR) con superficie utile pari a 312 mq.

2.5. La viabilità interna

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'accesso principale all'insediamento commerciale direttamente da via Adam attraverso la nuova rotonda che viene realizzata a carico dell'attuatore del PEC in corrispondenza di via Caduti sul Lavoro.

E' previsto un altro accesso/uscita più a nord attraverso un'area a verde pubblico che serve anche per l'accesso al vicino insediamento residenziale

Da qui si giunge ai vari comparti interni attraverso la viabilità interna costituita da strade ad una corsia per senso di marcia con relativi marciapiedi.

Tale viabilità servirà sia alla clientela del centro commerciale sia ai mezzi per il movimento delle merci e dei servizi.

2.6. Le opere di urbanizzazione

Il Piano esecutivo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione definite a standards ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. su aree private da assoggettare gratuitamente ad uso pubblico, il cui assoggettamento sarà oggetto di apposito atto notarile, e più precisamente:

- parcheggi pubblici mq 6.340 pari a 187 stalli a raso;
- verde pubblico mq 5.325

Relativamente ai materiali ed alla tipologia costruttiva della **viabilità interna** e dei **parcheggi**, meglio illustrati nelle tavole di progetto allegate al PEC, si indica di seguito quanto previsto per la realizzazione delle stratigrafie:

strade interne e piazzali di sosta su rilevato:

- rilevato realizzato con materiale di cava;
- sottofondazione in misto granulare stabilizzato di altezza 0.20 m;
- strato di base in conglomerato bituminoso di altezza 0.10 m;
- tappeto di usura di altezza 0.03 m.

strade interne e piazzali di sosta su impalcato in c.a.:

- trattamento impermeabilizzante;
- strato di base in conglomerato bituminoso di altezza variabile;
- tappeto di usura di altezza 0.03 m.

La costruzione di **aree verdi ad uso pubblico** avviene mediante la realizzazione di aiuole con tappeto erboso piantumato con essenze arboree autoctone.

Si prevedono le seguenti opere per i **sottoservizi**:

- Smaltimento acque piovane: si prevede la realizzazione di una rete di tubazioni che afferiscono a sistemi di smaltimento per infiltrazione nel suolo (fossi filtranti o vasche in moduli filtranti). Le acque piovute su piazzali e viabilità interna saranno soggette a trattamento, al fine di depurarle da oli e sostanze nocive, in conformità ai limiti di accettabilità previsti dalla normativa vigente. Le acque piovute su aree verdi saranno smaltite tramite trincee drenanti.

- Rete idrica: l'approvvigionamento idrico dell'area di PEC sarà assicurato mediante due allacciamenti realizzati sulla condotta DN 400 mm corrente lungo via Adam.
- Rete acque nere: sono previste complessivamente tre dorsali di scarico che confluiranno nei due collettori fognari di via Adam corrono, disposti verosimilmente in corrispondenza dei due cigli stradali;
- Rete elettrica ed illuminazione: l'alimentazione elettrica dell'area di PEC sarà garantita da due nuove cabine di trasformazione, collegate con la linea di media tensione corrente lungo via Adam. L'illuminazione delle aree esterne agli edifici, strade e piazzali di sosta è realizzata mediante apparecchi illuminanti a LED montati su pali troncoconici in acciaio di altezza 8.00 m.
- Rete telefonica e dati: la predisposizione per le linee telefoniche e dati sarà effettuata realizzando tre dorsali, collegate alla linea interrata esistente corrente lungo via Adam.

Le modalità attuative del PEC prevedono che le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione rimangano di proprietà privata assoggettate ad uso pubblico in modo permanente. Per tali motivi, la loro realizzazione rimane a totale cura e spese del proponente senza oneri a carico del Comune, il tutto come da progetto che il Proponente dovrà presentare ai fini del rilascio del Permesso di Costruire; quest'ultimo sarà oggetto di parere preventivo degli Uffici Tecnici competenti che dovrà essere espressamente richiamato nel P.d.C. e ne costituisce condizioni per il rilascio.

2.7. La viabilità esterna

L'area si affaccia prevalentemente su via Adam, principale arteria di accesso da nord alla Città.

Il Comune di Casale Monferrato, coerentemente ai disposti della DCR 59-13414/2006, ha redatto ed approvato il progetto unitario di coordinamento (PUC) relativo alla Localizzazione L2 approvato con delibera del consiglio comunale n. 57 del 19.12.2012 per il potenziamento della rete infrastrutturale funzionalmente connessa alla localizzazione L2 di via Adam;

In particolare, le previsioni del PUC risultano finalizzate alla eliminazione delle situazioni di pericolo conseguenti alle molteplici immissioni su via Adam.

Il progetto unitario di coordinamento suggerisce la fluidificazione della circolazione separando la componente del traffico di scorrimento da quello diretto ai vari insediamenti.

Sono inoltre previste due nuove rotonde in prossimità delle intersezioni di via Adam con via Camurati e con via Caduti sul Lavoro.

L'articolo 19 delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.C., fermo restando l'obbligo della preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, subordina gli interventi edilizi alla realizzazione delle soluzioni viabilistiche previste dal P.U.C per il potenziamento della rete infrastrutturale, funzionalmente connesse ai singoli lotti di intervento presenti all'interno dell'L2.

Poichè all'interno della L2 di via Adam sono presenti due lotti di intervento e precisamente:

- area oggetto di PEC di mq 34.730,
- area di proprietà AGIP PETROLI di mq 3.660 potenzialmente trasformabile in commerciale,

la realizzazione delle opere infrastrutturali di via Adam, sopraindicate, saranno a carico di entrambe i lotti presenti nell'L2 in misura proporzionale al rapporto tra la superficie dell'area oggetto di intervento e la superficie complessiva della L2. pari a mq. 38.390 come risulta da rilievo e dati catastali.

Poiché la società AGIP Petroli non ha mostrato interesse a partecipare al PEC, è stato necessario, al fine di quantificare l'importo delle opere infrastrutturali a carico di ciascun lotto in relazione alle rispettive superfici, redigere un progetto di fattibilità tecnico economico complessivo delle opere infrastrutturali al fine di quantificare il costo totale delle opere nella sua interezza.

Ne consegue che rispetto all'importo totale del progetto, indicativamente previsto in € 1.001.015,89 come da allegato 4.28 al PEC *"Computo metrico estimativo generale"*, i Proponenti il presente Piano Esecutivo si impegnano a realizzare opere pari al 90% del costo complessivo.

Il Piano esecutivo individua un'area, della superficie complessiva di circa. mq. 1.748 e già classificata come viabilità dal vigente P.R.G.C., da cedere gratuitamente al Comune di Casale Monferrato.

Inoltre la realizzazione delle rotonde e la risagomatura di via Adam come da progetto allegato, oltre ad interessare aree di proprietà Comunale già attualmente sede stradale, interessano aree di proprietà privata per circa mq 3.071 che saranno espropriate a cura del Comune ed a spese dell'attuatore del P.E.C.;

L'intervento prevede:

- il potenziamento del calibro stradale organizzato in due corsie laterali destinate al traffico diretto ai vari insediamenti nelle quali è consentita la svolta a destra nonché marciapiedi posti ai lati delle corsie;
- due nuove rotonde in prossimità delle intersezioni di via Adam con via Camerati e con via Caduti sul Lavoro e l'accesso alle abitazioni esistenti in prossimità del rondò di Casale Popolo;
- la realizzazione di piste ciclabili in entrambi i sensi di marcia;
- la realizzazione di 4 piazzole di sosta bus.

L'ingresso e l'uscita alla viabilità interna del nuovo insediamento commerciale sono previsti attraverso la rotonda di via Caduti sul Lavoro.

Si rimanda a quanto dettagliatamente indicato, con riferimento sia ai costi realizzativi sia alle caratteristiche tipologiche e dimensionali, allo studio di fattibilità allegato al PEC, predisposto in ottemperanza al D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

2.8. Aree in cessione

E' prevista la cessione di circa 1.748 mq dell'area di proprietà per consentire l'adeguamento di via Adam secondo le indicazioni delle NdA del PRGC e per consentire l'accesso ad un gruppo di case residenziali poste a nord dell'area oggetto di PEC, così come rappresentato nelle tavole di progetto.

La cessione sarà effettuata, con atto notarile, sulla base di esatto frazionamento catastale, contestualmente alla stipula della convenzione allegata al PEC.

2.9. Aree da assoggettare ad uso pubblico

Le aree private destinate ai servizi pubblici (parcheggio e verde) saranno assoggettate all'uso pubblico.

L'assoggettamento sarà effettuato con atto notarile, sulla base di esatto frazionamento catastale, a richiesta di una delle Parti, entro il termine definito dalla Convenzione che disciplina il Piano esecutivo.

2.10. Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione verranno determinati in sede di rilascio del permesso di costruire secondo le tariffe unitarie vigenti al momento del rilascio.

3. PROCEDURE ED ELABORATI

Il presente S.U.E. si attua nella forma di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) con gli elaborati di cui all'art. 39 e le procedure degli art. 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. e più precisamente:

1 Relazioni			
	1.1		Relazione illustrativa generale
	1.2		Relazione di verifica esclusione procedura Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
	1.2.1		All. 1: Relazione geologica
	1.2.2		All. 2: Relazione idraulica
	1.2.3		All. 3: Relazione impatto atmosferico
	1.2.4		All. 4: Relazione impatto acustico
	1.2.5		All. 5: Relazione impatto viabilistico
2 Elaborati grafici			
	2.1	Tav.1	Corografia + Ortofoto
	2.2	Tav.2	Estratto catastale – Sovrapposizione progetto-mappa catastale - proprietà
	2.3	Tav.3	Estratto PRGC
	2.4	Tav.4	Stato attuale: rilievo
	2.5	Tav.5	Stato attuale: sezioni rilievo (S1, S2, S3)
	2.6	Tav.6	Stato attuale: sezioni rilievo (S4, S5)
	2.7	Tav.7	Stato attuale: planimetria generale + doc. fotografica
	2.8	Tav.8	Stato attuale: planimetria, sezioni, prospetto principale
	2.9	Tav.9	Verifiche urbanistiche e commerciali: destinazione d'uso aree
	2.10	Tav.10	Verifiche urbanistiche e commerciali aree ad uso pubblico
	2.11	Tav.11	Verifiche urbanistiche e commerciali aree private
	2.12	Tav.12	Calcolo delle superfici
	2.13	Tav.13	Progetto planivolumetrico: planimetria, sezioni, prospetto principale
	2.14	Tav.14	Progetto planivolumetrico: piante, sezioni, prospetti
	2.15	Tav.15	Progetto planivolumetrico: viste 3D
3	Allegato 1: Studio di fattibilità tecnico economica opere di urbanizzazione su aree assoggettate ad uso pubblico.		

	3.1		Aree uso pubblico: Relazione tecnico illustrativa
	3.2	Tav. All.1-1	Aree uso pubblico: planimetria di progetto
	3.3	Tav. All.1-2	Aree uso pubblico: profili longitudinali
	3.4	Tav. All.1-3	Aree uso pubblico: sezioni tipo e particolari costruttivi
	3.5	Tav. All.1-4	Reti tecnologiche: planimetria e particolari smaltimento acque bianche
	3.6	Tav. All.1-5	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete acque nere
	3.7	Tav. All.1-6	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete idrica
	3.8	Tav. All.1-7	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete telefonica e dati
	3.9	Tav. All.1-8	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete elettrica ed illuminazione
	3.10		Aree uso pubblico: computo metrico estimativo
4	Allegato 2: Studio di fattibilità tecnico economica opere di urbanizzazione primaria su aree esterne al PEC		
	4.1		Relazione tecnico illustrativa
	4.2		Relazione idraulica
	4.3		Relazione impianto elettrico e verifiche illuminotecniche
	4.4	Tav. All.2-1	Corografia
	4.5	Tav. All.2-2	Planimetria di rilievo
	4.6	Tav. All.2-3	Planimetria fotografica
	4.7	Tav. All.2-4	Planimetria di PRGC
	4.8	Tav. All.2-5	Planimetria sottoservizi esistenti
	4.9	Tav. All.2-6	Planimetria di progetto su Ortofoto
	4.10	Tav. All.2-7	Planimetria generale di progetto
	4.11	Tav. All.2-8	Planimetria di progetto
	4.12	Tav. All.2-9	Profili longitudinali
	4.13	Tav. All.2-10	Sezioni tipo e particolari costruttivi
	4.14	Tav. All.2-11	Sezioni trasversali rotatoria "A"
	4.15	Tav. All.2-12	Sezioni trasversali asse principale - Via Adam
	4.16	Tav. All.2-13	Sezioni trasversali Via Caduti sul lavoro
	4.17	Tav. All.2-14	Sezioni trasversali ramo interno PEC
	4.18	Tav. All.2-15	Sezioni trasversali rotatoria "B"
	4.19	Tav. All.2-16	Sezioni trasversali Via Camurati
	4.20	Tav. All.2-17	Sezioni trasversali Via Carrera
	4.21	Tav. All.2-18	Planimetria smaltimento acque bianche e nere
	4.22	Tav. All.2-19	Particolari costruttivi smaltimento acque bianche e nere
	4.23	Tav. All.2-20	Planimetria e particolari costruttivi rete illuminazione
	4.24	Tav. All.2-21	Planimetria segnaletica
	4.25	Tav. All.2-22	Planimetria particellare
	4.26	Tav. All.2-23	Planimetria suddivisione stralci
	4.27		Elenco ditte
	4.28		Computo metrico estimativo generale
	4.29		Computo metrico estimativo competenza comparto EX IBL

5	Norme di Attuazione (NdA)		
6	Schema di Convenzione		
7	Atti		
	7.1		Atto acquisto Spazio Casale f.23 m.34_786, f.38 m.294
	7.2		Atto acquisto Area 4 f.23 m.167_198_199
	7.3		Procura Area 4 a Spazio Casale

4. VERIFICHE URBANISTICHE

4.1. Parametri edilizi

Secondo le indicazioni del PRG attualmente vigente le aree oggetto del PEC, che ricadono all'interno della Localizzazione L2 riconosciuta, appartengono alla sottocategoria D5, essendo una delle «aree riservate all'insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi».

Le NdA vigenti, all'articolo 19, comma 8, individuano la localizzazione come un'area «occupata da impianti produttivi dimessi da più di cinque anni sita in via Adam della superficie territoriale complessiva di mq. 38.980».

L'art. 13.9 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. prevede che gli interventi avvengano esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi che prevedano la dotazione di aree per attrezzature di servizio, ai sensi dell'art. 21 L.R.56/77, nella misura minima dell'80% della superficie lorda di pavimento e nel rispetto dell'art.25 della deliberazione C.R. 563-13414/1999 e successive integrazioni e modificazioni, sulla quantificazione degli spazi per la sosta veicolare sia pubblici che privati.

Inoltre le Norme di Attuazione del P.R.G.C., per l'area oggetto dell'intervento, prevedono il rispetto dei seguenti parametri:

Standard:

- sup. coperta: $\leq 60\%$ della sup. fondiaria
- altezza massima degli edifici: ≤ 20 m
- standard art. 21 L.R. 56/77: $\geq 80\%$ della sup. lorda di pav.
di cui: $\geq 50\%$ a parcheggio pubblico
il resto a verde pubblico
- parcheggio privato: 1/10 Volume e nel rispetto dell'art.25 della deliberazione C.R. 563-13414/1999 e successive integrazioni e modificazioni (L.122/89 e art.15 N.d.A)
- verde privato: 3 mq ogni 90 mc di volume edificato fuori terra
(art. 15, N.d.A)

Fasce di rispetto:

- da strade (art. 17, par. 8, p.to c): secondo l'art. 9 del D.M. 01.04.1968 n. 1444 la distanza dei fabbricati da strade con larghezza superiore a 15 m è di m10.
- dalla ferrovia: (art. 17.1, par. 8, p.to g) e DPR 753/1980 art. 49): ≥ 30 m dalla rotaia più vicina, salvo le deroghe nelle forme previste dall'art.60 del suddetto DPR.

4.2. Dati di progetto

La **superficie territoriale** oggetto del presente PEC catastalmente risulta essere pari a mq. 34.730, praticamente coincidente con la superficie da rilievo strumentale.

Ai fini dei calcoli urbanistici è stata presa in considerazione tale superficie di cui mq 1.748 da cedere gratuitamente al Comune per viabilità pubblica e mq 32.982 in sottocategoria D5.

Si prevede la realizzazione di un **centro commerciale sequenziale di tipologia G-CC2** per la vendita al dettaglio di generi alimentari ed extra alimentari, oltre ad attività di servizio, costituito dai seguenti edifici:

Pos.	Tipologia:	Superficie di vendita (Sv)	Sup. lorda di pav. (SLP)	Sup. Coperta	Volume (SLP x m)	Fabbisogno posti auto (art. 25 DCR 191-43016)	
		(mq)	(mq)	(mq)	(mc)	formula	(n.)
A	M-SE2	650	782	782	3 910	$0,045 \times Sv =$	30
B	M-SE2	600	799	799	3 995	$0,045 \times Sv =$	27
C	Pubblico esercizio (BAR)	0	312	312	1 560	non necessari	0
			$< 20\% Sv = 1.420$				
D	M-SE2	450	662	662	3 310	$0,045 \times Sv =$	21
E	M-SAM3	1 500	2 502	2 502	12 510	$60+0,10 \times (Sv-900) =$	120
F	M-SE3	1 300	1 734	1 734	8 670	$0,045 \times Sv =$	59
G	M-SE3	1 000	1 454	1 454	7 270	$0,045 \times Sv =$	45
H	M-SE3	1 600	2 051	2 051	10 255	$0,045 \times Sv =$	72
Totali:		7 100	10 296	10 296	51 480		374

Sulla base dei suddetti dati si richiede una dotazione di aree per servizi, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., $\geq$ mq 8.237 = 80% SLP (A)

Dal progetto proposto risulta:

- Superficie lorda di pavimento (SLP):	mq 10.296	
- Superficie per servizi pubblici da assoggettare gratuitamente:	mq 11.665	$\geq 80\% \text{ SLP} = 8\,237$
di cui:		
- a parcheggio pubblico (Ppu):	mq 6.340	$\geq 50\% \text{ sup. totale} = 4\,118$
- a verde pubblico (Vr.Pu):	mq 5.325	$\geq 50\% \text{ sup. totale} = 4\,118$
- Superficie viabilità interna da assoggettare ad uso pubblico:	mq 1.163	

Tali aree per servizi saranno da computare su aree private da assoggettare, in modo permanente, ad uso pubblico.

I parcheggi e la viabilità sono localizzati funzionalmente ai nuovi edifici nelle vicinanze degli stessi, mentre il verde pubblico è ricavato prevalentemente nella zona nord dell'area di intervento.

Per quanto riguarda gli standard commerciali, trattandosi di superficie di vendita complessiva superiore a mq. 400, le aree necessarie per soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici, come previsto dal 2° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 sono calcolate osservando i criteri

di cui all'art. 25 della DCR 191-43016 del 20.11.2012, applicando il maggiore tra quelli previsti.

Di seguito si riporta la verifica del fabbisogno totale dei posti a parcheggio e delle relative superfici per le tipologie di vendita indicate:

- Sup. di vendita totale (S.v.):	mq	7100				
- Posti auto totali:	n.	375	>= p.a. minimi necessari =			374
di cui:						
- il 50% richiesti ad uso pubblico (Ppu):	n.	187	a raso:	187	>= 50% p.a. totali =	187
			p. semint.:	0		
	mq	6 340	a raso:	6.340	>= 26 mq x p.a. =	4.862
			p. semint.:	0		

Inoltre, all'interno dell'area del PEC, occorre ricavare:

- **Area a verde privato:** l'art.15 delle N.d.A. prescrivono 3mq. / 90 mc. di volume pari a mc 51.480 x 3/90 = mq. 1.716. Il progetto di P.E.C prevede una superficie di mq 2.847 > di mq 1.716.
- **Aree a parcheggi privati:** La Legge 122/89 (Tognoli) e art.15 N.d.A) prevedono la dotazione di 1mq ogni 10 mc di Volume in progetto. Pertanto nel nostro caso sono necessari mc 51.480 /10 = mq 5.148.

Essendo la superficie da destinare a parcheggio privato, determinata ai sensi della Legge 122/89 maggiore di quella determinata ai sensi dell'art. 25 della DCR 191-43016, la superficie minima a parcheggio privato da individuare all'interno del lotto fondiario è di mq 5.148.

Il progetto di P.E.C prevede una superficie complessiva a parcheggio privato di mq 5.379 > di mq 5.148.

Sulla base dei suddetti dati la **superficie fondiaria** è pari a mq 20.154, risultante dalla somma delle seguenti superfici:

- Superficie coperta:	mq	10.296
- Area carico-scarico:	mq	1.700
- Verde privato:	mq	2.847
- Parcheggio privato a raso:	mq	2.976
- Viabilità interna privata:	mq	2.335

La **superficie coperta** è pari a mq 10.296 ≤ a mq 12.092 = 60% della sup. Fondiaria conformemente alle prescrizioni dell'art. 13.9 delle NdA del PRGC.

4.3. Tabelle riassuntive

Si riporta di seguito il riepilogo dei dati dimensionali dell'intervento, meglio individuati negli elaborati grafici del PEC.

Aree da assoggettate ad uso pubblico:

Parametri:	u.m.	progetto	prescrizioni
- Dati generali			
- Superficie territoriale:	mq	34 730	
di cui:			

- area urbanistica D5:	mq	32 982	
- a viabilità pubblica da cedere gratuitamente (Vi.Ce):	mq	1 748	
- Superficie fondiaria: (a)+(b)+(c)+(d)+(e)	mq	20 154	
di cui:			
- Sup. coperta (Sc): (a)	mq	10 296	<= 60% sup. fondiaria = 12 092
- Area carico-scarico (CS): (b)	mq	1 700	
- Verde privato (Vr.pr): (c)	mq	2 847	>= 3/90 della volumetria = 1 716
- Parcheggio privato (Ppr):	mq	5 379	a raso (d): 2 976
			p. semint.: 2 403
- Viabilità interna privata (Vi.Pr): (e)	mq	2 335	
- Superficie lorda di pavimento (SLP):	mq	10 296	
- Volume (SLP x H=5m) :	mc	51 480	

- Standard art. 21 L.R. 56/77			
- Superficie lorda di pavimento (SLP):	mq	10 296	
- Superficie per servizi pubblici da assoggettare gratuitamente:	mq	11 665	>= 80% SLP = 8 237
di cui:			
- a parcheggio pubblico (Ppu):	mq	6 340	>= 50% sup. totale = 4 118
- a verde pubblico (Vr.Pu):	mq	5 325	>= 50% sup. totale = 4 118
- Superficie viabilità interna da assoggettare ad uso pubblico:	mq	1 163	

- Standard legge commercio (art. 25 allegato "A"- DCR 191-43016):			
- Sup. di vendita totale (S.v.):	mq	7 100	
- Posti auto totali in progetto:	n.	375	>= p.a. minimi necessari = 374
di cui:			
- ad uso pubblico (Ppu):	n.	187	a raso: 187
			p. semint.: 0
	mq	6 340	a raso: 6340
			p. semint.: 0
			>= 50% p.a. totali = 187
			>= 26 mq x p.a. = 4 862

Aree private:

Parametri:	u.m.	progetto	prescrizioni
- Dati generali			
- Superficie territoriale:	mq	34 730	
di cui:			
- area urbanistica D5:	mq	32 982	
- a viabilità pubblica da cedere gratuitamente (Vi. Ce):	mq	1 748	
- Superficie fondiaria: (a)+(b)+(c)+(d)+(e)	mq	20 154	
- Sup. coperta (S.c.): (a)	mq	10 296	<= 60% sup. fondiaria = 12 092
- Area carico-scarico (CS): (b)	mq	1 700	
- Verde privato (Vr.Pr): (c)	mq	2 847	>= 3/90 della volumetria = 1 716
- Parcheggio privato (Ppr):	mq	5 379	a raso (d): 2 976

			p. semint.: 2 403	
- Viabilità interna privata (Vi.Pr): (e)	mq	2 335		
- Superficie lorda di pavimento (SLP):	mq	10 296		
- Volume (SLP x H=5m) :	mc	51 480		

- Standard Legge 122/89 (Tognoli)				
- Superficie totale in progetto (P.Pr):	mq	5 379	$\geq 1/10$ del Volume =	5 148

- Standard legge commercio (art. 25 allegato "A"- DCR 191-43016):				
- Sup. di vendita totale (S.v.):	mq	7 100		
- Posti auto totali in progetto:	n.	375	$\geq$ p.a. totali =	374
di cui:				
- ad uso privato (Ppr):	n.	188	a raso: 103	$\geq 50\%$ p.a. totali =
			p. semint.: 85	= 187
	mq	5 379	a raso: 2 976	≥ 26 mq x p.a. =
			p. semint.: 2 403	≥ 28 mq x p.a. = 2 380

5. CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO ED ASPETTI GEOLOGICI

Per quanto riguarda le caratteristiche del territorio e gli aspetti geologici dell'area si rimanda alla Relazione Geologica allegata alla documentazione del PEC.

6. IMPOSTAZIONE METODOLOGICA ED ORGANIZZATIVA DEL PEC

Le scelte progettuali e l'organizzazione funzionale del piano permettono:

- di garantire ampi spazi pubblici che privati, integrati in modo organico nel contesto delle aree per servizi presenti nella zona e destinate a giardini pubblici;
- la progettazione funzionale degli edifici commerciali basati sulla scelta di materiali, tecniche costruttive e impiantistiche capaci di ridurre i consumi energetici;
- il recupero di fabbricati industriali dismessi e al contempo di garantire un corretto inserimento ambientale dei nuovi volumi edilizi e degli spazi attrezzati circostanti affinché possano integrarsi in modo razionale e piacevole nel contesto urbano esistente con particolare riguardo alle scelte cromatiche e l'organizzazione degli spazi verdi;
- di garantire un corretto smaltimento delle acque piovane e di quelle reflue prodotte dall'attività commerciale nella rete fognaria comunale.

7. ANALISI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEL PIANO

Per quanto riguarda la compatibilità ambientale del PEC si rimanda alla Valutazione Ambientale Strategica ed ai relativi allegati.

8. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per la particolare situazione altimetrica delle aree interessate dal P.E.C. non emergono problemi per il superamento delle barriere architettoniche, per cui il progetto risulta in linea con le prescrizioni di cui all'art. 39 comma 2 della L.R. 56/77. In fase esecutiva le norme in vigore saranno comunque ricontrollate.

9. VALIDITÀ DEL PEC

Il presente P.E.C. ha durata massima di 10 anni ai sensi e per gli effetti della Legge 17/08/1942 n. 1150 e art. 28 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e rispettive modificazioni e integrazioni.
