

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	 - Ing. Andrea PANIZZA - Ing. Fabrizio FOLTRAN
		INDAGINI GEOGNOSTICHE  - Via Raffaello 9 - 15048 Valenza (AL) tel/fax: 0131 952227 - email: andrea.cavalli@geologiaccavalli.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:

NORME DI ATTUAZIONE

(Art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.)

SCALA:

TAV. n.:

ELABORATO:

5

DATA:
12/11/2019

COMMESSA:

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATORE	PROGETTISTA

INDICE

Art.1- Ambito di applicazione	1
Art.2- Elaborati del P.E.C.	1
Art.3- Interventi ammessi.....	3
Art.4- Utilizzo del lotto commerciale e sistemazioni interne.....	3
Art.5- Prescrizioni particolari e caratteristiche tipologiche degli interventi.....	4
Art.6- Fabbisogno di parcheggi e standards pubblici.....	6
Art.7- Le insegne, i cartelli, i pannelli e gli altri mezzi pubblicitari	8
Art.8- Recinzioni.....	8
Art.9- Marciapiedi e ingressi carrai	8
Art.10- Fasce di rispetto.....	9
Art.11- Accorpamento e frazionamento delle superfici utili lorde.....	9
Art.12 - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria (adeguamento di via Adam) esterne all'area oggetto di P.E.C. – allegato n. 2	9
Art.13- Contributo di costruzione. Scomputo per realizzazione opere di urbanizzazione.....	9
Art.14 - Prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento	9
Art.14 - Norme finali	10

Art.1- Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato denominato "P.E.C. Area ex IBL" diretto alla 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, e sono da considerare disposizioni particolari e prescrizioni edilizie ad integrazione e specificazione delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C.

Art.2- Elaborati del P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato è composto dai seguenti elaborati:

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
	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, piante, sezioni, prospetti
	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, prospetto, sezioni
	2.14	Tav.14	Progetto planivolumetrico: piante, sezioni, prospetti
	2.15	Tav.15	Progetto planivolumetrico: viste 3D
3 <u>Allegato 1: Studio di fattibilità tecnico economica opere di urbanizzazione su aree assoggettate ad uso pubblico.</u>			
	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

Art.3- Interventi ammessi

La parte del territorio regolamentata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è destinata alla realizzazione di un **centro commerciale sequenziale di tipologia G-CC2**, come definito alla lettera ab) comma 3 dell'art. 6 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle indicazioni del vigente P.R.G.C..

La grande struttura di vendita di cui al precedente paragrafo, prevede una superficie di vendita massima di mq. 7.100 composta da 3 esercizi di media struttura extralimentare (M-SE2) per complessivi mq. 1.700 di superficie di vendita, da 3 esercizi di media struttura extralimentare (M-SE3) per complessivi mq. 3.900 di superficie di vendita e da 1 esercizio di media struttura alimentare mista (M-SAM3) di mq. 1.500 di superficie di vendita.

All'interno del PEC in oggetto, oltre alle destinazioni proprie commerciali, sono ammesse destinazioni d'uso afferenti attività paracommerciali e di servizio (artigianato di servizio, esercizi di somministrazione e ristoro, sportello bancario e postale, rivendita giornali e tabacchi, ecc.) strettamente funzionali alla realizzazione del centro stesso.

Sono escluse tutte le altre attività. In particolare sono escluse, in quanto non considerate coerenti con le destinazioni indicate dal P.R.G.C., le attività ricettive, sportive e ricreative il cui svolgimento implica abitualmente orari di chiusura notturni quali discoteche, locali con spettacoli di arte varia e simili.

Le destinazioni d'uso delle aree sono quelle espressamente indicate nelle tavole del P.E.C..

Art.4 - Utilizzo del lotto commerciale e sistemazioni interne

L'indice di copertura ammesso per l'utilizzo delle aree è calcolato come rapporto tra la superficie coperta dall'edificio o dal complesso degli edifici

considerati e la superficie fondiaria di pertinenza, in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

L'indice di copertura massimo è fissato nello 0,60, secondo quanto stabilito dal P.R.G.C. vigente.

L'altezza degli edifici non potrà superare il limite massimo di m 20, come stabilito all'art.13.9 del vigente P.R.G.C.

All'interno del perimetro del lotto commerciale, dovranno essere riservati appositi spazi destinati alla:

- a) formazione di parcheggi, ai sensi e nella misura di cui all'art.18 della L.765/67 e successive modificazioni ed integrazioni (mq. 1 ogni 10 mc di volume), fatto salvo quanto successivamente indicato all'art. 6 delle presenti norme.
- b) formazione di verde piantumato nella misura minima di mq.3 ogni mc.90 di volume edificato ai sensi dell'art.15 delle norme di attuazione del P.R.G.C..

La sistemazione delle aree verdi dovrà essere precisata mediante progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire, per quanto riguarda la posizione e l'essenza degli alberi ed il trattamento delle superfici.

La sistemazione a verde e le alberature, con prescrizione di utilizzo di essenze locali di medio e alto fusto, dovranno essere realizzate e mantenute in condizioni decorose a cura e spese degli aventi diritto all'edificazione.

Art.5- Prescrizioni particolari e caratteristiche tipologiche degli interventi

L'area P.E.C. dovrà essere progettata e mantenuta in modo da garantire la massima efficienza ed il decoro dell'ambiente circostante.

All'unico lotto edificabile compete una tipologia edilizia vincolante così come indicata nelle tavole del piano.

Gli edifici, pur articolandosi al proprio interno in più funzioni e proprietà, devono rappresentare nel proprio insieme un organismo unitario dal punto di vista strutturale e formale. Le delimitazioni di proprietà, siano esse contestuali o successive alla formazione degli edifici, interne a tali organismi, costituiscono

confini interni tra parti dei rispettivi blocchi La realizzazione dei diversi edifici è soggetta a permesso di costruire unitario a specifica destinazione.

Le previsioni planivolumetriche potranno essere modificate rispetto alle indicazioni grafiche, fermo restando il rispetto delle presenti norme e con i limiti ed i vincoli aggiuntivi alle Norme del P.R.G.C..

Il complesso commerciale, dovrà mantenere dai confini perimetrali dell'intero lotto urbanistico la distanza minima pari almeno alla massima altezza degli edifici prospettanti e comunque in nessun caso inferiore a m. 10,00 dalle strade pubbliche e m. 5,00 dai confini del lotto urbanistico. Nel rispetto di tali distanze minime, i corpi di fabbrica contermini alle aree private assoggettate ad uso pubblico (aree destinate a parcheggi e verde pubblico) potranno essere posti a confine delle stesse.

E' consentito costruire a confine lungo i tratti del perimetro del lotto già occupati dai fabbricati esistenti oggetto di ristrutturazione.

E' ammessa la costruzione a confine della proprietà dei bassi fabbricati, anche in deroga ai distacchi da pareti finestrate di cui al D.M.2.4.1968 n.1444, i, come descritti e nel rispetto delle Norme del P.R.G.C..

Per garantire la coerenza formale degli interventi, la nuove costruzioni dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di altezza, dimensionamento e numero massimo di piani fuori terra riportate nelle tavole del presente piano.

Nel rispetto dell'indice di copertura massimo e delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al precedente art. 4, è consentita l'edificazione di fabbricati complementari fino ad un'altezza massima di m. 4,00 (altezza da calcolarsi all'estradosso del manto di copertura). Tali fabbricati potranno essere esclusivamente destinati alla sosta o alla rimessa di mezzi di trasporto e allo stoccaggio di merci con l'esclusione di ogni altra destinazione.

Dette costruzioni, ammesse lungo i confini del lotto, non potranno impegnare le fasce di rispetto e dovranno mantenere la distanza minima di m. 10,00 dal fabbricato principale.

E' comunque esclusa qualsiasi edificazione nelle fasce di rispetto di strade, canali, ferrovia, e lungo i confini che divide il lotto fondiario dalle aree pubbliche, salvo il disposto del comma seguente e ad eccezioni delle costruzioni esistenti.

E' ammessa, nelle fasce di rispetto di cui sopra, la costruzione di cabine elettriche di servizio, siano esse predisposte dall'Ente pubblico o dal privato per suo proprio uso, salvo quanto stabilito dall'art.17 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.

Al fine di garantire un corretto inserimento ambientale, gli edifici dovranno utilizzare tipologie di materiali e forme adeguate al contesto circostante e preesistente nonché rispettose del contesto dell'area. In particolare sono escluse finiture con pannelli e/o superfici lisce da getto o da cassero se non opportunamente pitturate con coloriture al quarzo e tonalità tradizionali. Potranno essere eventualmente realizzati pergolati a sostegno di eventuali impianti fotovoltaici a nostra semplice richiesta e discrezione.

Gli spazi e volumi necessari per gli impianti tecnologici (approvvigionamento idrico, condizionamento, climatizzazione, riscaldamento, distribuzione energia elettrica, ecc.) sono da considerarsi elementi della costruzione e la loro realizzazione dovrà essere architettonicamente inserita nell'immobile principale sia per aspetto formale sia per compatibilità dei materiali.

Potrà essere realizzato pergolato di protezione degli automezzi tramite pensilina in acciaio frangisole avente funzione di struttura portante per l'appoggio dei pannelli fotovoltaici che potranno essere posti anche in questa posizione nell'ottica dell'incremento delle produzioni di energia rinnovabile.

Art.6- Fabbisogno di parcheggi e standards pubblici

L'insediamento del nuovo **centro commerciale sequenziale di tipologia G-CC2**, oltre all'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21 comma 1° numero 3), deve verificare altresì la dotazione del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico ai sensi dell'articolo 21 comma 2° della stessa legge regionale nella misura, quantità e modalità di cui all'art.25 della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i.. Tale verifica è obbligatoria e non derogabile ai fini del rilascio del permesso di costruire. La planimetria allegata al progetto edilizio

deve evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto sia della superficie destinata a parcheggio.

Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato nella convenzione allegata al P.E.C. Le opere necessarie per attrezzarle, comprensive delle reti ed impianti di illuminazione, smaltimento dei liquami, sistema irriguo e ogni altra opera direttamente funzionale alla destinazione, il tutto come da progetto delle opere di urbanizzazione contenuto nell'allegato 1) del PEC, sono da realizzarsi esclusivamente a cura e spese del proponente il PEC o suoi aventi causa.

All'interno delle aree private assoggettate ad uso pubblico di cui al comma precedente, potranno essere installate pensiline ombreggianti, a protezione dei parcheggi, dietro rilascio di preventivo titolo abilitativo.

L'insediamento del nuovo centro commerciale, oltre all'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21 comma 1° numero 3), deve verificare altresì la dotazione del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico ai sensi dell'articolo 21 comma 2° della stessa legge regionale nella misura, quantità e modalità di cui all'art.25 della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i.. Tale verifica è obbligatoria e non derogabile ai fini del rilascio del permesso di costruire. La planimetria allegata al progetto edilizio deve evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto sia della superficie destinata a parcheggio.

Il fabbisogno di posti a parcheggio pubblico e relativa superficie, è determinato nella misura non inferiore del 50% del fabbisogno totale di posti a parcheggio conseguente all'applicazione dei parametri indicati all'art.25 comma 3° della D.C.R.563-13414 del 29.10.1999 e successive modifiche.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art.21 comma 1° e 2° della L.R. 56/77 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento della quota di parcheggi privati di cui al precedente art.4 comma 4 lett.a) delle presenti norme.

La dotazione minima di aree da destinare a verde ed attrezzature pubbliche è stabilita nella misura del 50% della superficie lorda di pavimento.

Art.7- Le insegne, i cartelli, i pannelli e gli altri mezzi pubblicitari

Le insegne, i cartelli, i pannelli e gli altri mezzi pubblicitari dotati di idonee strutture di sostegno, possono essere realizzati in materiale di qualsiasi natura, purché in armonia con le caratteristiche dell'edificio sul quale vengono installate e con le esigenze di salvaguardia del contesto ambientale circostante. La loro posa deve iscriversi armonicamente nelle partiture architettoniche degli edifici sui quali vengono collocate ed evitare il costituirsi di situazioni di particolare densità ed intensità luminosa. Sarà possibile l'installazione di insegna su palo tipo TOTEM di particolare importanza per la segnalazione dell'attività con altezza massima di 30 mt del tipo trifacciale come indicato nei disegni allegati.

Art.8- Recinzioni

Eventuali recinzioni, potranno essere poste esclusivamente nella parte posteriore degli immobili a protezione delle aree di carico e scarico delle merci.

Le recinzioni prospettanti su spazi pubblici potranno essere realizzate in semplici elementi di ferro a disegno semplice, senza decorazioni, su zoccolo pieno di altezza non superiore a cm 50 oppure in muratura piena in mattoni paramano o facciavista, blocchi splittati. Sono ammesse anche recinzioni in rete metallica senza zoccolo o siepi vive. In ogni caso non sono ammesse altezze superiori a m. 3,00.

Art.9- Marciapiedi e ingressi carrai

Il Piano precisa i punti nei quali è ammessa l'apertura di ingressi carrai, a servizio dell'insediamento commerciale.

Complessivamente l'intero lotto fondiario non potrà avere più di due accessi carrai.

L'apertura degli ingressi carrai, la modifica dei marciapiedi ed i punti di allacciamento alle reti elettrica, idrica e fognaria, possono essere autorizzati solo nel rispetto delle modalità e prescrizioni tecniche esecutive dettate dal Settore G.U.T. del Comune di Casale Monferrato.

Art.10 - Fasce di rispetto

Per le fasce e zone di rispetto, anche non espressamente indicate dal presente piano, ma previste da particolari prescrizioni di legge, varranno i limiti derivati dal combinato disposto delle suddette prescrizioni, dell'art. 27 e 29 della L.R. 56/77 e delle prescrizioni del vigente P.R.G.C.

Art.11 - Accorpamento e frazionamento delle superfici utili lorde

Nel rispetto delle quantità massime indicate dal P.E.C. per singola destinazione funzionale, è consentito sia l'accorpamento che il frazionamento delle superfici utili lorde interne agli edifici, senza che ciò costituisca variante al piano.

Art.12 - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria (adeguamento di via Adam) esterne all'area oggetto di P.E.C. – allegato n. 2

L'Attuatore del PEC, conseguentemente all'atto della stipula della Convenzione che disciplinerà il piano esecutivo, si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di adeguamento della viabilità pubblica esterne all'area interessata dal PEC (potenziamento del calibro stradale organizzato in due corsie laterali destinate al traffico diretto ai vari insediamenti; due nuove rotonde in prossimità delle intersezioni di via Adam con via Camerati e con via Caduti sul Lavoro; piste ciclabili in entrambi i sensi di marcia; quattro piazzole di sosta bus), definite dallo studio di fattibilità, con le modalità descritte all'art 7 comma 7.1 della suddetta Convenzione.

Art.13- Contributo di costruzione. Scomputo per realizzazione opere di urbanizzazione

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

Art.14 - Prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento

L'Attuatore del P.E.C. si obbliga a adottare le opportune misure di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento proveniente dalle proprie attività applicando le migliori tecniche disponibili. Per inquinamento si intende l'introduzione diretta o indiretta di sostanze, vibrazioni, calore o rumore nell'aria,

nell'acqua o nel suolo, che potrebbero nuocere alla salute umana o alla qualità dell'ambiente.

A tal fine l'Attuatore del I presente P.E.C. si obbliga a redigere il progetto definitivo nel rispetto delle condizioni sopraindicate ed in particolare per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- a) viabilità;
 - b) acque;
 - c) atmosfera;
 - d) impatto acustico;
 - e) inserimento paesaggistico, interventi di mitigazione e compensazione ambientale: vedi precedenti art.4 comma 6 e art.6;
 - f) rifiuti;
 - g) fase di cantiere;
 - h) fase di esercizio;
 - i) verifica delle prescrizioni e monitoraggi;
- in parte già verificati nelle presenti norme ed elaborati del P.E.C

Potranno inoltre essere destinate a superficie di appoggio dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica i tetti degli edifici con inclinazione a sud nell'ottica di incremento delle fonti di energia rinnovabili che riveste ruolo di particolare importanza a carattere globale.

Art.14 - Norme finali

Ai sensi dei commi 7 e seguenti dell'art.26 della L.R. 56/1977 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva autorizzazione urbanistica regionale che sarà subordinata all'approvazione del presente P.E.C.. e relativa convenzione.