

STUDIO ALZONA ARCHITETTI

Casale Monferrato (AL) 15033 Via Salita Sant' Anna n.83
Email: info@studioalzona.it
Pec: studioalzona@legalmail.it
www.studioalzona.it Tel.: 014271273

Regione Piemonte – Provincia di Alessandria
Comune di Casale Monferrato

Tipo di intervento:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “AREA san Bernardino”

Art.13.9 Aree D5 aree riservate all' insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi

Norme Tecniche di attuazione

Attuatore:

Tree s.r.l.

Progettista: Dott. Arch. Massimo Alzona

Salita Sant'anna n. 83 - Casale M.to - 15033 (AL)

data: 12-03-2024

Art. 1 - Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato denominato "AREA san Bernardino" diretto alla realizzazione di un intervento di nuova costruzione di un centro commerciale sequenziale tipologia M-CC composto da quattro unità immobiliari di vendita rispettivamente con offerta extra-alimentare (M-SE2), individuate su un unico lotto urbanistico.

Tali norme sono da considerarsi 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:

Tav. 01 - Planimetria Catastale – Immagine Area – Estratto di mappa – estratto di Prgc – Documentazione Fotografica.

Tav. 02 – Classi di Destinazione d'uso e tipologia struttura di Vendita

Tav.03a – Standard Urbanistici e Calcoli per standard

Tav.03b – Standard Urbanistici e Calcoli Utilizzazione superficie Fondiaria

Tav.04a – Rilievo Piano altimetrico

Tav.04b – Progetto

Tav.5 – stato di fatto – Progetto – Calcolo plano-volumetrico

Tav.6 – Tavola opere di urbanizzazione e relativi sottoservizi - planimetria

Tav.7 – Tavola opere di urbanizzazione e relativi sottoservizi – Sezioni

Relazione illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Schema di convenzione

- all. n. 1: Progetto esecutivo, predisposto ai sensi del D lgs 36/2023 e s.m.i., delle opere di urbanizzazione dei parcheggi e delle opere a verde assoggettate ad uso pubblico e specificatamente:

- 8)Elaborati grafici:
- Tav 1- planimetria di inquadramento
- Tav. 2- tavola riempiementi
- Tav.3 – opere di urbanizzazione e allacciamenti - planimetria

- Tav.4 - opere di urbanizzazione e allacciamenti – sezioni
- Tav. 5 - opere di urbanizzazione e allacciamenti – sezioni di dettaglio
- 9) Relazione Illustrativa;
- 10) Quadro Economico di Spesa;
- 11) Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- 12) Elenco Prezzi;
- 13) Computo Metrico Estimativo;
- 14) Piano di Sicurezza e Coordinamento;
- 15) Cronoprogramma;
- 16) Piano della Manutenzione.
- 17) Relazione specialistica- impianto elettrico – con relativa Tavola- T2

Art. 3 - Interventi ammessi

La parte del territorio regolamentata dal presente P.E.C. è destinata a insediamenti di carattere preminentemente Commerciale come definito dall' art. 13.9 del vigente P.R.G.C. e meglio indicato nelle tavole di progetto (tav. 1) ovvero:

Nuovo centro commerciale sequenziale (tipologia M-CC) come definito alla lettera b) comma 3 dell'art.6 della DCR 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., verificata la compatibilità territoriale prevista dal vigente PRGC per le medie strutture di vendita all'interno della localizzazione urbano-periferiche non addensate L2, dell'area di nuovo impianto in zona San Bernardino, composto da quattro unità commerciali di superficie complessiva di vendita massima (al netto delle avancasse) di mq 2390,00 ed offerta extra-alimentare (M-SE2). Il fabbricato che si intende realizzare, è costituito da un solo piano fuori terra della superficie lorda di pavimento massima di mq 2800,00; la superficie territoriale del PEC (da rilievo, corrispondente alla superficie catastale) è pari a mq. 7995,00. All'interno del centro commerciale, oltre alle destinazioni proprie commerciali, sono ammesse destinazioni d'uso afferenti attività strettamente funzionali alla lavorazione dei prodotti ed al funzionamento della struttura stessa.

La cubatura massima complessiva degli edifici commerciali oggetto del PEC è pari a mc 14.000. Le destinazioni d'uso delle aree sono quelle espressamente indicate nelle tavole del P.E.C.

All'interno del centro commerciale, oltre alle destinazioni proprie commerciali, sono ammesse destinazioni d'uso afferenti attività strettamente funzionali alla lavorazione dei prodotti ed al funzionamento della struttura stessa.

Sono escluse tutte le attività non considerate coerenti con le destinazioni indicate dal P.R.G.C. quali 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 - Caratteristiche dell'intervento

Le norme di attuazione del P.R.G.C. vigente del Comune di Casale Monferrato definiscono le principali caratteristiche dell'intervento edilizio consentito all'interno dell'area soggetta a P.E.C. In particolare:

Altezza massima 5 ml

N° piani fuori terra 1

formazione di parcheggi, ai sensi della Legge n. 122 del 24 marzo 1986 nella misura di (mq 1 ogni mc 10 di volume).

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. Parcheggi nella misura minima pari a 1 mq ogni 10 mc di volume costruito. 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.

Il PEC prevede la definizione di un unico lotto funzionale di mq 2800, la verifica complessiva dei parametri urbanistici, nonché la formazione dei parcheggi e del verde privato, è garantita per l'intero lotto.

Il progetto prevede la realizzazione, mediante un intervento di Nuova costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale extra-alimentare, nel lotto compreso tra Via Madre Teresa di Calcutta , Via dello Sport e Via Giovanni Paolo II dell'area commerciale di "san Bernardino", mediante un edificio con struttura in cemento armato precompresso prefabbricato, volto alla formazione di 4 unità commerciali per una superficie di vendita complessiva di mq. 2390.

Al fine di garantire un corretto inserimento ambientale, nella realizzazione degli edifici saranno utilizzate tipologie di materiali e forme adeguate al contesto circostante e

preesistente, pur con la consapevolezza che viste le tipologie poco caratterizzanti dell'area il progetto avrà sue forme espressive adatte ai tempi correnti.

L'edificio a blocco previsto, pur articolandosi al proprio interno in più funzioni e proprietà, deve 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 dell'edificio a blocco, interne a tale organismo, costituiscono confini interni tra parti del medesimo blocco. La realizzazione dell'unico edificio a blocco, è soggetto a permesso di costruire unitario a specifica destinazione.

L'intero edificio a blocco dovrà mantenere dai confini del lotto la distanza minima di m.3

I distacchi di cui sopra saranno considerati rispetto alle maggiori sporgenze del perimetro dell'edificio.

La soluzione progettuale previste nel P.E.C., è proposta a titolo esemplificativo per quanto riguarda la distribuzione interna, mentre è vincolante per quanto riguarda le destinazioni d'uso, l'aspetto esterno del fabbricato e l'individuazione dei lotti edificabili e degli spazi assoggettati ad uso pubblico. Sono ammesse variazioni di lieve entità nel rispetto delle caratteristiche massime indicate nelle varie tavole del P.E.C.

E' ammessa a confine 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.E.C. vigente.

Al fine di garantire un corretto inserimento ambientale, la realizzazione degli edifici dovranno utilizzare tipologie di materiali e forme adeguate al contesto circostante e preesistente nonché rispettose dell'originario carattere dell'area. In particolare sono escluse finiture con pannelli lisce da getto o da cassero (devono essere obbligatoriamente tinteggiati), rivestimenti ceramici, serramenti esterni in materiale anodizzato ecc Eventuali grate di protezione esterne saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari.

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.

Forma parte descrittiva delle tipologie edilizie, la tav. n.5 del PEC. La scelta dei materiali di finitura esterna sarà approfondita e dettagliata nel progetto esecutivo così come la sistemazione esterna dell'area, le recinzioni, i parcheggi

Art. 5 - Fabbisogno di parcheggi e standards pubblici

L'insediamento dei nuovi esercizi commerciali, 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.

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, a raso, per il soddisfacimento della quota di parcheggi privati di cui al precedente art.4 comma 3 lett.a) delle presenti norme.

I parcheggi pubblici dovranno essere obbligatoriamente individuati a piano di campagna ed essere piantumati, con essenze locali di medio e alto fusto.

La dotazione minima di aree da destinare a verde ed attrezzature pubbliche è stabilita nella misura del 30% della dotazione complessiva a standards.

Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento permanente 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 illustrato nella tav. 6 del P.E.C. e meglio specificato negli elaborati grafici dell'allegato 1 (art.2 -elaborati del P.E.C.) che ha le caratteristiche e il dettaglio del progetto esecutivo così come definito dal Dlgs 36/2023 e ss.mm., sono da realizzarsi esclusivamente a cura e spese del proponente il P.E.C. o suoi aventi causa

Art. 6 - 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 sono installate e con le esigenze di salvaguardia del contesto ambientale circostante. La posa deve iscriversi armonicamente nelle partiture architettoniche degli edifici sui quali sono collocate ed evitare il costituirsi di situazioni di particolare densità ed intensità luminosa.

E' inoltre consentita all'interno delle aree private assoggettate in modo permanente ad uso pubblico, la posa di totem pubblicitario con altezza massima di m.7, come indicato nella tav. 3A del P.E.C., dietro rilascio di preventiva autorizzazione, ai sensi del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.

Art. 7 – Recinzioni

Le recinzioni prospettanti su spazi pubblici potranno essere realizzate in semplici elementi di ferro a disegno semplice, senza decorazioni, su zoccolo pieno. 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.8 -Marciapiedi e ingressi carrai

Il Piano precisa i punti nei quali è ammessa l'apertura di ingressi carrai (massimo due per l'intero lotto funzionale), a servizio degli edifici previsti.

Complessivamente l'intero lotto funzionale avrà un accesso carraio dalla viabilità pubblica di Via Giovanni Paolo XXIII e uno su Via Madre Teresa di Calcutta che sarà aperto (fronte centro commerciale "la cittadella") per consentire l'ingresso ai parcheggi, come indicato nelle tavole del P.E.C.

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.9 - Contributo di costruzione

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.10 - Prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento

La ditta proponente il presente P.E.C. si obbliga a adottare le opportune misure di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento proveniente dalle attività commerciali 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.

In particolare le nuove costruzioni dovranno:

garantire l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica non inferiore a:

$$P \text{ (kW)} = S * K$$

dove:

- S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno (m²);
- K è uguale a 0,025 per gli edifici esistenti e 0,05 per gli edifici di nuova costruzione.
- Di conseguenza la quantità minima di potenza installata sarà di kw 140 = 2800*0.05

evitare gli scarichi di acque meteoriche e/o di rifiuto sul suolo, sottosuolo o in acque superficiali. Tali scarichi devono essere obbligatoriamente convogliati nelle pubbliche fognature previa autorizzazione dell'autorità competente al controllo ai sensi del decreto legislativo 03.04.2006 n.152 e legge regionale 26.03.1990 n.13 e successive modificazioni. Ai fini del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.117-10731 del 13.03.2007, i nuovi insediamenti devono obbligatoriamente prevedere misure dirette:

al risparmio e all'uso razionale delle risorse idriche (art.42 delle Norme del P.T.A) con:

l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per singola utenza indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile;

alla riduzione delle portate meteoriche drenate e delle superfici urbane impermeabilizzate (art.32 delle Norme del P.T.A.), in attesa di specifiche direttive della Giunta Regionale, mediante realizzazione dei parcheggi privati, limitatamente agli spazi destinati al posto macchina, con pavimentazione in masselli autobloccanti forati finalizzati alla successiva inerbitura o con altre soluzioni per le pavimentazioni.

deve essere evitata qualunque emissione sonora che provochi sull'uomo effetti indesiderati, disturbanti o dannosi o che determini un qualsiasi deterioramento qualitativo dell'ambiente. Le emissioni sonore non dovranno superare i valori limite massimi del livello sonoro equivalente stabilito per le aree prevalentemente commerciali in base alla zonizzazione acustica approvata dal Comune di Casale Monferrato.

Art. 11 – Convenzione

Fa parte del P.E.C. lo schema di convenzione da stipulare tra il proprietario del lotto oggetto del P.E.C. ed il Comune di Casale Monferrato.

Art. 12 – Disposizioni finali

Per quanto non descritto e specificato nelle presenti norme valgono le prescrizioni di leggi nazionali; regionali; di P.R.G.C. vigente.

Casale Monf.to, 12-03-2024

Il progettista