



REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VERCELLI

AREA STRATEGICA MONTEFIBRE B2 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

AMBITI 1 E 2 COME INDIVIDUATI
NELLO STUDIO DI FATTIBILITA'

(D.C.C n. 7 del 16/02/2017)

PROPONENTE

Nova Coop società cooperativa
Il Procuratore
Antonio Aventino Luigi AUNO



Gruppo Nova Coop s.c.
Via Nelson Mandela 4
13100 Vercelli (VC)

PROGETTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO

Ing. Sabina Carucci
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 10590V



OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ing. Jacopo Tarchiani
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 12941

AMBIENTE

Dott. Lorenzo Morra
Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Torino n° 712

ACUSTICA

Ing. Rosamaria Miraglino
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 8961L

PROGETTO COORDINAMENTO

Prof. Ing. Attilio Bastianini
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 0170H



PROGETTISTI



Via Lamarmora, 80
10128 Torino
+39 011 58 14 511
posta@aigroup.it

ELABORATO

CONSULENZE SPECIALISTICHE

TRAFFICO

Ing. Ernesto MONDO - STUDIO SAMEP MONDO ENGINEERING SRL
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 5991Y

GEOLOGIA E BONIFICHE

Dott.ssa Gabriella POGLIANO - STUDIO PLANETA

ECONSULTING

Ordine Regionale dei Geologi del Piemonte
Sezione A - numero 583

REVISIONE

05.03

NORME DI ATTUAZIONE

Revisione I - data: 12/2018

1 OGGETTO

Le presenti norme regolano l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ai sensi dell'art. 43 della LR 56/77 smi, esteso agli Ambiti 1 e 2 , così come definiti dallo Studio di Fattibilità relativo all' "Area Strategica B2 Montefibre" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 in data 16/02/2017.

2 ELABORATI DEL PEC

01 INQUADRAMENTO AREA DI INTERVENTO

- 01 .01 Inquadramento territoriale e fotografia aerea
- 01 .02 Inquadramento territoriale infrastrutture (viabilità, ferrovia e percorsi ciclo-pedonali)
- 01 .03 Area di intervento. Attività insediate e assi di servizio
- 01 .04 Area di intervento. Documentazione fotografica

02 INQUADRAMENTO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTALE

- 02 .01 Estratti del PRGC
- 02 .02 Estratti del PRGC
- 02 .03 Estratti del PRGC
- 02 .04 Estratti del PRGC
- 02 .05 Estratti del PRGC
- 02 .06 Estratti del PRGC
- 02 .07 Estratti del PRGC
- 02 .08 Estratti del PRGC
- 02 .09 Estratti Piano Paesaggistico Regionale
- 02 .10 Estratti Piano Paesaggistico Regionale
- 02 .11 Estratti Piano Paesaggistico Regionale
- 02 .12 Estratti Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- 02 .13 Estratti Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- 02 .14 Estratti Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

03 INQUADRAMENTO STUDIO DI FATTIBILITA' AREA SNIA-MONTEFIBRE - estratto

- 03 .01 Rendering
- 03 .02 Planivolumetrico
- 03 .03 Edificazione: dati quantitativi
- 03 .04 Edificazione: dati quantitativi - standards urbanistici

04 RILIEVO E CATASTO

| | | | |
|----|-----|-----|--|
| 04 | .01 | .01 | Rilievo planoaltimetrico |
| 04 | .01 | .02 | Rilievo planoaltimetrico |
| 04 | .01 | .03 | Rilievo planoaltimetrico |
| 04 | .01 | .04 | Rilievo planoaltimetrico |
| 04 | .02 | | Profili territoriali |
| 04 | .03 | | Planimetria catastale e individuazione delle proprietà |

PROGETTO URBANISTICO

| | | | |
|----|-----|-----|--|
| 05 | .01 | | Schema di Convenzione |
| 05 | .02 | | Relazione illustrativa e economico-finanziaria |
| 05 | .03 | | Norme di attuazione |
| 05 | .04 | | Inquadramento urbano - tavola illustrativa |
| 05 | .05 | | Planivolumetrico - tavola illustrativa |
| 05 | .06 | | Profili - tavola illustrativa |
| 05 | .07 | | Viste prospettiche di inserimento ambientale |
| 05 | .08 | | Inserimento su foto aerea |
| 05 | .09 | .01 | Accessibilità mezzi pesanti L. 13,90 m |
| 05 | .09 | .02 | Accessibilità mezzi pesanti L. 7,00 m |
| 05 | .09 | .03 | Accessibilità mezzi leggeri |
| 05 | .10 | | Edifici oggetto di demolizione |
| 05 | .11 | | Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico - planimetria |
| 05 | .12 | | Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico - dati quantitativi |
| 05 | .13 | | Inserimento nel PRGC |
| 05 | .14 | | Regole Urbanistiche |
| 05 | .15 | | Individuazione delle aree a manutenzione e gestione a carico del proponente |
| 05 | .16 | | Rete delle piste ciclabili esistenti e in progetto |
| 05 | .17 | | Aree permeabili esistenti e in progetto |

AMBIENTE E TERRITORIO

| | | | |
|----|-----|--|---|
| 06 | .01 | | Valutazione previsionale di impatto acustico |
| 06 | .02 | | Verifica di compatibilità acustica |
| 06 | .03 | | Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS |
| 06 | .04 | | Relazione geologica |
| 06 | .05 | | Studio d'impatto sulla viabilità |

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

| | | | |
|----|-----|-----|--|
| 07 | .01 | | Relazione illustrativa delle Opere di Urbanizzazione |
| 07 | .02 | | Computo metrico estimativo delle opere a scomuto |
| 07 | .03 | | Computo metrico estimativo delle opere relative ad aree private assoggettate ad uso pubblico |
| 07 | .04 | | Sistemazioni superficiali in progetto - planimetria |
| 07 | .05 | .01 | Sistemazioni superficiali in progetto - sezioni tipologiche |
| 07 | .05 | .02 | Sistemazioni superficiali in progetto - sezioni tipologiche |
| 07 | .06 | | Sistemazioni superficiali in progetto - stratigrafie |
| 07 | .07 | .01 | Sistemazioni superficiali in progetto - progetto delle opere a verde |

| | | | |
|----|-----|-----|--|
| 07 | .07 | .02 | Sistemazioni superficiali in progetto - progetto delle opere a verde |
| 07 | .08 | | Reti tecnologiche esistenti - rete acquedotto |
| 07 | .09 | | Reti tecnologiche esistenti - rete fognaria bianca |
| 07 | .10 | | Reti tecnologiche esistenti - rete fognaria mista/nera |
| 07 | .11 | | Reti tecnologiche esistenti - reti elettriche |
| 07 | .12 | | Reti tecnologiche esistenti - rete gas |
| 07 | .13 | | Reti tecnologiche esistenti - rete illuminazione pubblica |
| 07 | .14 | | Reti tecnologiche esistenti - reticolo idrografico superficiale |
| 07 | .15 | | Reti tecnologiche in progetto - rete acquedotto |
| 07 | .16 | | Reti tecnologiche in progetto - rete fognaria bianca |
| 07 | .17 | | Reti tecnologiche in progetto - rete fognaria mista/nera |
| 07 | .18 | | Reti tecnologiche in progetto - reti elettriche |
| 07 | .19 | | Reti tecnologiche in progetto - rete gas |
| 07 | .20 | | Reti tecnologiche in progetto - reti telematiche |
| 07 | .21 | | Reti tecnologiche in progetto - rete illuminazione pubblica |
| 07 | .22 | .01 | Reti tecnologiche in progetto - particolari costruttivi impianti tecnologici - 1/3 |
| 07 | .22 | .02 | Reti tecnologiche in progetto - particolari costruttivi impianti tecnologici - 2/3 |
| 07 | .22 | .03 | Reti tecnologiche in progetto - particolari costruttivi impianti tecnologici - 3/3 |
| 07 | .23 | .01 | Reti tecnologiche in progetto - particolari costruttivi reti idrauliche - 1/5 |
| 07 | .23 | .02 | Reti tecnologiche in progetto - particolari costruttivi reti idrauliche - 2/5 |
| 07 | .23 | .03 | Reti tecnologiche in progetto - particolari costruttivi reti idrauliche - 3/5 |
| 07 | .23 | .04 | Reti tecnologiche in progetto - particolari costruttivi reti idrauliche - 4/5 |
| 07 | .23 | .05 | Reti tecnologiche in progetto - particolari costruttivi reti idrauliche - 5/5 |
| 07 | .24 | .01 | Interferenze fra i sottoservizi esistenti e le reti tecnologiche in progetto - Rete Gas |
| 07 | .24 | .02 | Interferenze fra i sottoservizi esistenti e le reti tecnologiche in progetto - Rete MT/BT |
| 07 | .24 | .03 | Interferenze fra i sottoservizi esistenti e le reti tecnologiche in progetto - Rete Acquedotto |

In particolare, hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati:

| | | | |
|----|-----|--|--|
| 05 | .03 | | Norme di attuazione |
| 05 | .11 | | Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico - planimetria |
| 05 | .12 | | Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico - dati quantitativi |
| 05 | .14 | | Regole Urbanistiche |

I restanti elaborati non sono prescrittivi, e eventuali modifiche derivanti dalle successive fasi progettuali non comporteranno Variante al PEC.

3 ARTICOLAZIONE PER AMBITI

Il PEC è articolato in n.4 Ambiti di intervento (rif. Tavola "05.12 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria"):

- Ambito 1a
- Ambito 1b
- Ambito 2a
- Ambito 2b

La numerazione degli Ambiti non dipende dalla successione temporale con cui verranno realizzati gli interventi.

4 DATI GENERALI DEL PEC

| PREVISIONI PEC | |
|--|--------------|
| CAPACITA' EDIFICATORIE | |
| Ambito 1 (Ambito 1a e 1b) | |
| SLP in progetto | 6.200 mq SUL |
| - commercio | 6.000 mq SUL |
| - distributore carburante | 200 mq SUL |
| Ambito 2 (Ambito 2a e 2b) | |
| SLP in progetto | 4.300 mq SUL |
| - commercio | 2.900 mq SUL |
| - produttivo | 1.400 mq SUL |
| SUPERFICI | |
| Aree private | 32.322 mq |
| - aree fondiarie | 26.313 mq |
| - parcheggi privati | 6.009 mq |
| Aree private assoggettate ad uso pubblico | 13.756 mq |
| - aree attrezzate/a verde | 4.381 mq |
| - parcheggi | 9.375 mq |
| Aree in cessione per servizi | 7.575 mq |
| - aree attrezzate/a verde | 7.186 mq |
| - parcheggi | 389 mq |
| Aree in cessione per viabilità | 13.239 mq |
| Aree cabina elettrica | 160 mq |
| Totale aree pubbliche/assoggettate ad uso pubblico | 21.331 mq |
| Superficie Territoriale | 67.052 mq |

5 ATTUAZIONE DEL PEC E PROCEDURE AUTORIZZATIVE

Il presente PEC si attua tramite Permessi di Costruire (Legge 443 del 21/12/2001, del Testo Unico sull'edilizia, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e loro s.m.i.), o altro titolo abilitativo edilizio, estesi a uno o più Ambiti, secondo i quali è articolato il PEC.

6 ULTERIORI CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La presentazione del primo Permesso di Costruire (o altro titolo abilitativo edilizio) relativo ad uno o più Ambiti comporta la verifica della compatibilità complessiva dell'intervento proposto con il PEC, mediante la rappresentazione degli elementi per la progettazione degli edifici e degli spazi aperti, in coerenza alle indicazioni del PEC stesso.

Il primo progetto approvato costituirà riferimento progettuale per i successivi in relazione agli elementi comuni.

Sarà allegata alla presentazione di ogni Permesso di Costruire (o altro titolo abilitativo edilizio) una tabella con indicazione aggiornata delle SLP già realizzate o da realizzare. I singoli progetti dovranno garantire la coerenza formale degli elementi già definiti nelle tavole di PEC rispettando i Regolamenti della Città.

7 DURATA DEL PEC

Il PEC ha una durata di 10 anni dalla data di stipula della Convenzione dello stesso.

8 FLESSIBILITÀ

Le modifiche riguardanti la definizione degli edifici e del numero degli stessi, che non aumentino le superfici e le volumetrie complessive realizzabili (anche prevedendo trasferimenti di SUL tra Ambiti), potranno essere apportate in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, senza che ciò costituisca variante al PEC.

Le quantità di SUL previste per ogni Ambito sono indicative e potranno essere trasferite fra lotto e lotto, fermo restando la quantità massima di SUL prevista nel P.E.C..

Il perimetro, la conformazione e localizzazione delle aree private potranno subire modifiche, alla condizione che non ne venga aumentata la superficie complessiva.

Il perimetro, la conformazione e localizzazione delle aree private assoggettate ad uso pubblico e delle aree pubbliche potranno subire modifiche, alla condizione che non ne venga diminuita la superficie complessiva.

Le quote altimetriche riportate negli elaborati potranno subire variazioni nelle successive fasi progettuali.

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati all'interno della concentrazione edificatoria individuata nella Tavola "5.15 Regole Urbanistiche del PEC"; le eventuali modifiche alla sagoma, all'interno della stessa, non costituiscono variante al PEC.

Nel caso in cui gli interventi richiedano standard urbanistici funzionali aggiuntivi o le attività insediate prevedano standard maggiori di quelli indicati, tali standard dovranno essere verificati conformemente alla norma specifica vigente al momento del rilascio dei Permessi di Costruire e le aree dovranno essere cedute e/o assoggettate all'uso pubblico secondo gli atti convenzionali. Il conseguente aumento di dotazione standard non comporta la revisione del PEC.

9 REGOLE PARTICOLARI

Numero massimo dei piani dei fabbricati: Le altezze dei fabbricati sono indicate nella Tavola "5.15 Regole Urbanistiche del PEC".

Altezze virtuali: le altezze virtuali ai fini della legge 122/1989 sono pari a m. 3,50 per tutte le destinazioni d'uso non residenziali.

Rapporto di copertura massimo: 100% della Area privata.

Raccolta rifiuti: i locali destinati alla raccolta rifiuti potranno essere eventualmente localizzati anche in volumi bassi fuori dagli edifici, all'interno dell'area fondiaria, e saranno indicati nel Permesso di Costruire.

Cancelli/recinzioni: sono ammessi cancelli/recinzioni di delimitazione delle aree private, private assoggettate ad uso pubblico e pubbliche.

Parcheggi: i parcheggi potranno essere con stalli con finitura in autobloccanti forati drenanti, in parte piantumati, permeabili ed intervallati da spazi pubblici o di uso pubblico attrezzati da destinarsi alle finalità pubbliche stabilite dall'Amministrazione Comunale competente o da spazi privati fruibili da parte del pubblico. In riferimento all'articolo 83 del Regolamento Edilizio del Comune Vercelli "le aree più ampie di 500 mq debbono obbligatoriamente essere sempre progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto".

Opere esterne: si precisa che l'obbligo di provvedere alla realizzazione delle opere esterne al perimetro del PEC è subordinato alla messa a disposizione formale per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria (opere di riordino e connessione della viabilità) e al mantenimento della titolarità delle aree interessate dalle predette opere in capo agli attuali proprietari.