

COMUNE DI VERCELLI
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DI LIBERA INIZIATIVA
relativo ad area sita in fregio a via Walter Manzone

Richiedente:

SEALAND S.R.L.

(c.f. 02246010025)

Via Duchessa Jolanda, 27

13100 Vercelli

Tecnico:

dott. arch. ANNA R. OTTONE

(c.f.: TTN NRS 57M45 L750Z - P. IVA: 00500880026)

via Q. Sella, 28 - 13100 Vercelli

iscritta con il N.171A/a all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C.
della Provincia di Vercelli

Elaborato

RI

Relazione Illustrativa

Scala

Data

27/12/2018

Aggiorn.

Aggiorn.

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SINTESI DELL'INTERVENTO	6
3. SCELTE PROGETTUALI	9
4. DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO	13
5. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL P.E.C.	13
6. PLANIMETRIA DEL P.E.C. ALLA SCALA DEL P.R.G.	14

1. PREMESSA

Il Comune di Vercelli è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.18-2704 del 12.10.2011, successivamente modificato e integrato con D.C.C. n.306 del 13.11.2012.

L'ambito di intervento è identificato al Catasto Terreni del Comune di Vercelli al Foglio 18 particelle 589 e 305 (parte), entrambe di proprietà della società proponente, poste a Nord dell'abitato in fregio a via Walter Manzone in contesto già urbanizzato, su una delle quali (particella 305 del Fg.18) è insediata la concessionaria "HONDA" del gruppo "V-AUTO", e l'altra (particella 589 del Fg.18), a essa confinante sul lato Nord e attualmente libera da edificazioni, ne costituisce il naturale ampliamento; sul lato Est, l'area risulta delimitata dallo Scaricatore Dossero.



Estratto mappa catastale – Foglio 18



Vista aerea della zona interessata



Vista dell'area interessata da via W. Manzone



Viste dell'area interessata da via W. Manzone

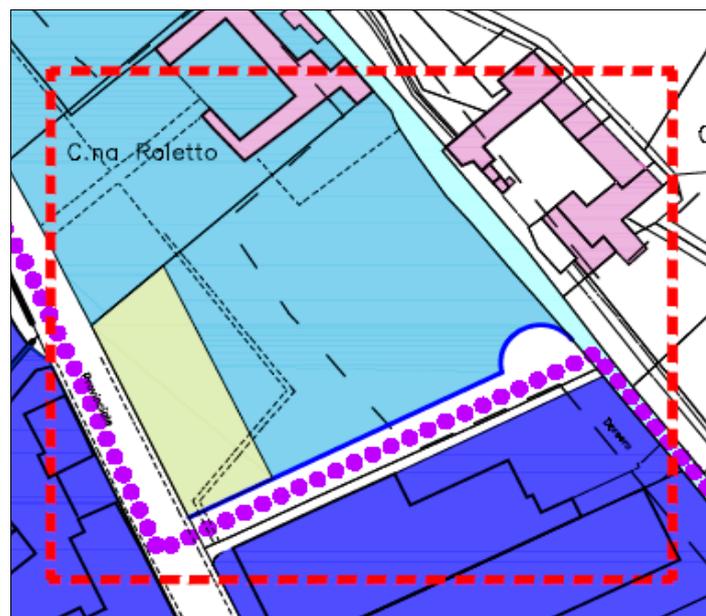
Attualmente, le aree oggetto del PEC sono poste in zona soggetta alle disposizioni urbanistiche di cui al "TITOLO IV: PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER LA CITTÀ CONSOLIDATA: IL LAVORO" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. e sono urbanisticamente così individuate:

• **Fg.18 particella 589:**

- "i luoghi del lavoro" (Art.21 N.T.A.)
- "i servizi pubblici e di interesse pubblico" (Art.35 N.T.A.)
- "viabilità in progetto"

• **Fg.18 particella 305:**

- "viabilità in progetto"
- "i luoghi del lavoro, del commercio al dettaglio in sede fissa - viabilità in progetto" (Art.22 N.T.A.) – PORZIONE ESCLUSA DALLA PRESENTE PROPOSTA DI P.E.C.



LEGENDA

i luoghi del lavoro	
i luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa	
i servizi pubblici e di interesse pubblico	
viabilità in progetto	
fasce di rispetto	

Estratto del P.R.G.C. vigente

2. SINTESI DELL'INTERVENTO

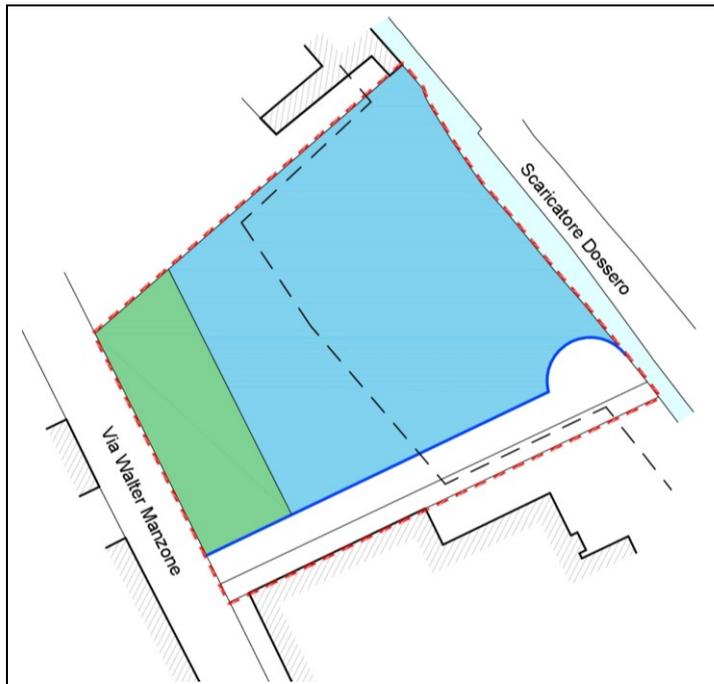
L'intervento proposto riguarda la particella 589, mentre la 305 è interessata solo marginalmente, in corrispondenza della porzione di terreno compresa tra il fabbricato espositivo e il confine Nord (oltre il quale il PRGC individua altri lotti a destinazione produttivo/commerciale) ed è finalizzato sostanzialmente allo spostamento planimetrico dell'area a servizi e della viabilità di accesso indicate in cartografia in altra parte del lotto, senza modifiche delle superfici e delle destinazioni urbanistiche previste dal P.R.G.C. vigente, al fine di consentire l'espansione dell'attività di concessionarie–auto della società proponente, attualmente in fase di sviluppo, mantenendo la continuità con gli edifici esistenti.

Il PEC si limita a confermare la realizzazione di fabbricati posti all'interno di un'area già destinata dal PRGC vigente al nuovo insediamento produttivo/commerciale e la seguente tabella ne riporta la sintesi delle previsioni, con la dimensione delle aree interessate:

destinazione	Superficie futura (mq.)	Superficie attuale (mq.)
<i>i luoghi del lavoro</i>	5.500	5.500
<i>i servizi pubblici e di interesse pubblico</i>	1.312	1.312
<i>viabilità in progetto</i>	1.418	1.418
TOTALI	8.230	8.230

Con la proposta di P.E.C. si intende dare concretezza ai programmi imprenditoriali di espansione del gruppo societario che, nell'area libera, intende costruire un nuovo edificio da destinare a nuova concessionaria in prosecuzione degli immobili già di proprietà con una continuità che, nell'attuale previsione urbanistica, sarebbe impossibile realizzare in quanto le aree sono separate da una nuova viabilità pubblica a fondo chiuso, assolutamente inutile poiché posizionata esclusivamente all'interno dei terreni privati della società medesima.

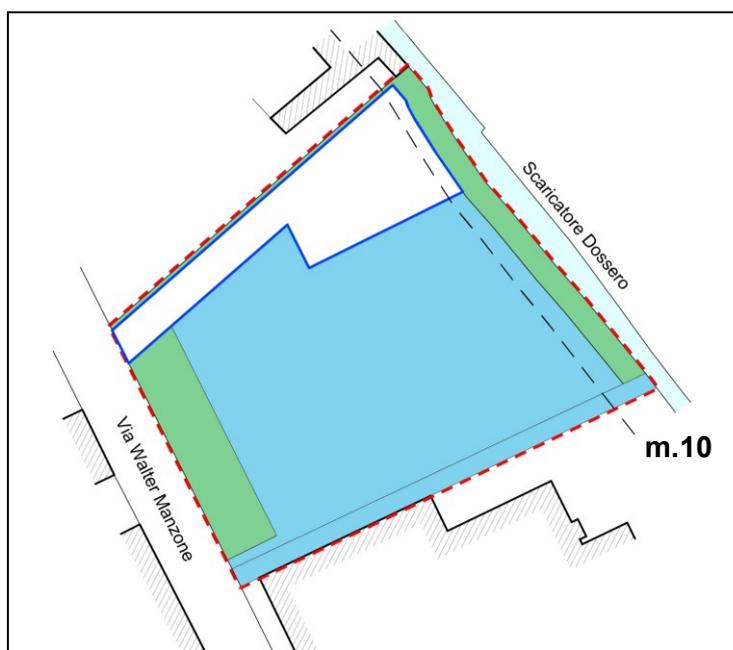
Inoltre, l'ampiezza della zona a servizi prevista in fregio alla strada pubblica risulta penalizzante rispetto alla necessità di presentare il fronte del nuovo fabbricato in posizione di piena visibilità rispetto al transito, collocazione di cui beneficiano già gli edifici espositivi esistenti su entrambi i fronti di via W. Manzone: si propone, pertanto, di diminuire la profondità di tale area da m.23 a m.13.



Planimetria delle previsioni del PRGC

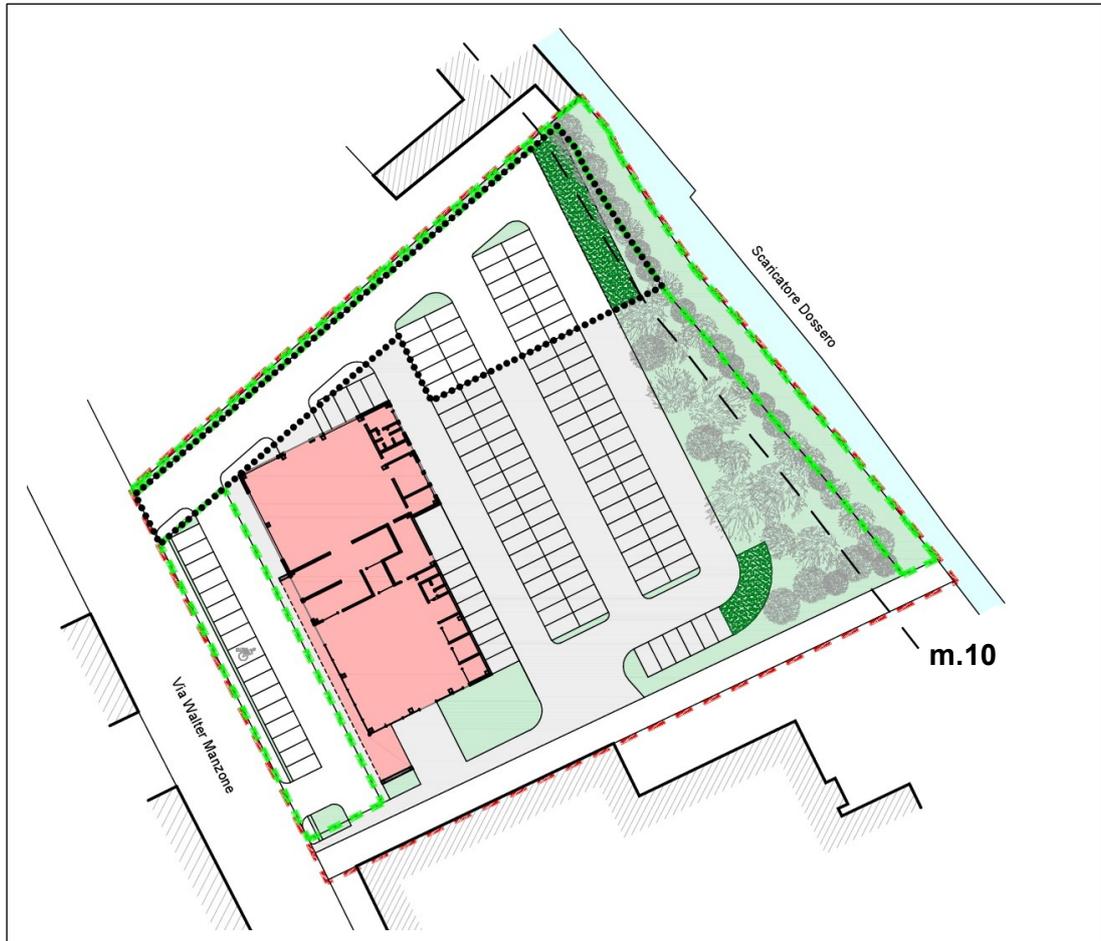
LEGENDA

i luoghi del lavoro	
i servizi pubblici e di interesse pubblico	
viabilità in progetto	
fasce di rispetto	



Planimetria della proposta di PEC

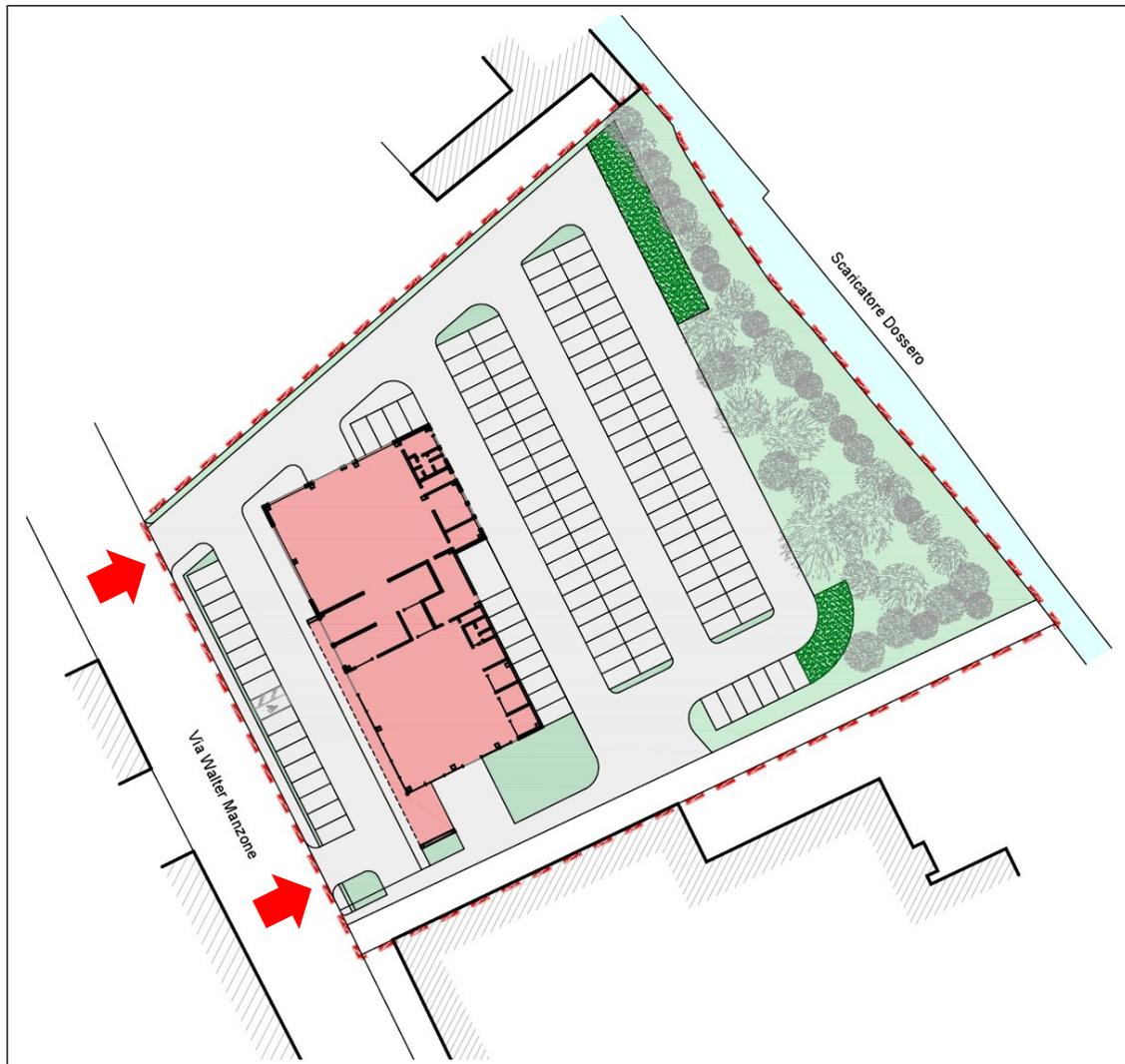
In sede di previsioni di PEC, il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna per la realizzazione della nuova costruzione (in conformità a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC) consente di ricondurre la fascia di rispetto dello Scaricatore Dossero, posto lungo il confine Est dell'area oggetto del PEC, dagli attuali 25 m. all'ampiezza di 10 m. in continuità con i lotti produttivi adiacenti.



Planimetria di progetto del P.E.C.

perimetro del PEC	
fascia di rispetto del corso d'acqua	
viabilità di uso pubblico (da PRGC)	
servizi di uso pubblico (da PRGC)	
superfici a verde	
superficie a verde carrabile	
area cortilizia e percorsi interni	
superficie coperta	

LEGENDA



Simulazione planimetrica dell'intervento

3. SCELTE PROGETTUALI

Il P.E.C. prevede la costruzione di un nuovo fabbricato a destinazione produttivo/commerciale: l'attività svolta sarà quella di vendita ed esposizione auto e annessa assistenza nell'officina meccanica.

Il fabbricato avrà accesso diretto da via W. Manzoni e disporrà di un'area a parcheggio frontistante, oltre a un'ulteriore ampia area a parcheggio retrostante il fabbricato e accessibile dalla nuova viabilità carraia e pedonale prevista lungo il fronte Nord del lotto.



A tale area a parcheggio, in buona parte realizzata con materiale drenante, sarà altresì possibile accedere dall'ingresso già attualmente esistente a sud, ora a servizio della concessionaria "HONDA" presente sulla particella 305 del Fg.18.



Alla luce delle analisi svolte nella Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS, il PEC prevede la creazione di un'ampia area a verde nella porzione di lotto posta a Est, con la messa a dimora in fregio allo Scaricatore Dossero di specie vegetali a macchia (alberi e arbusti).

Inoltre, sarà realizzata una cortina con siepi e arbusti in corrispondenza della recinzione sul confine Nord dell'area urbanistica in questione.

L'edificio sarà realizzato utilizzando tecniche costruttive volte al risparmio energetico e all'adeguamento ai parametri di legge previsti in termini di emissioni e consumi: pertanto, si ritiene che non si configurino impatti negativi rilevanti per la componente energetica.

Inoltre, è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici integrati nella copertura del fabbricato di nuova costruzione, al fine di ridurre al minimo il ricorso ad energia non autoprodotta.



L'area si affaccia a Ovest su Via Walter Manzone, direttrice verso Biella-Valsesia, in cui sono presenti tutte le infrastrutture a rete (acquedotto, gas, energia elettrica, fognatura).

L'intervento prevede l'allacciamento alle reti esistenti, senza realizzazione di infrastrutture pubbliche da eseguire a scomuto: infatti, in sede di rilascio del permesso di costruire, la proponente procederà alla corresponsione degli importi equivalenti alla monetizzazione delle aree a servizi e del sedime corrispondente alla viabilità (in misura proporzionale al progetto edilizio attuativo degli interventi previsti dal PEC), come previsto

dall'art.12.4 delle vigenti NTA e convenzionandone l'uso pubblico, che dovrà essere consentito durante l'intero orario di apertura dell'attività, nella fascia oraria diurna compresa tra le ore 08.00 e le ore 19.00.

Infine, in corrispondenza della propria area, la proponente intende realizzare un impianto pubblicitario a portale con struttura permanente, posizionato al di sopra della carreggiata stradale di via W. Manzone, per il quale sottoporrà all'approvazione comunale specifico progetto esecutivo.



4. DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

L'area di progetto presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

- Superficie territoriale = mq.8.230
- Superficie fondiaria = mq.5.500
- Superficie viabilità e parcheggi di uso pubblico = mq.1.418
- Superficie a servizi (minima) = mq.1.312
- Superficie massima copribile = mq.3.300
- Altezza massima = m.12

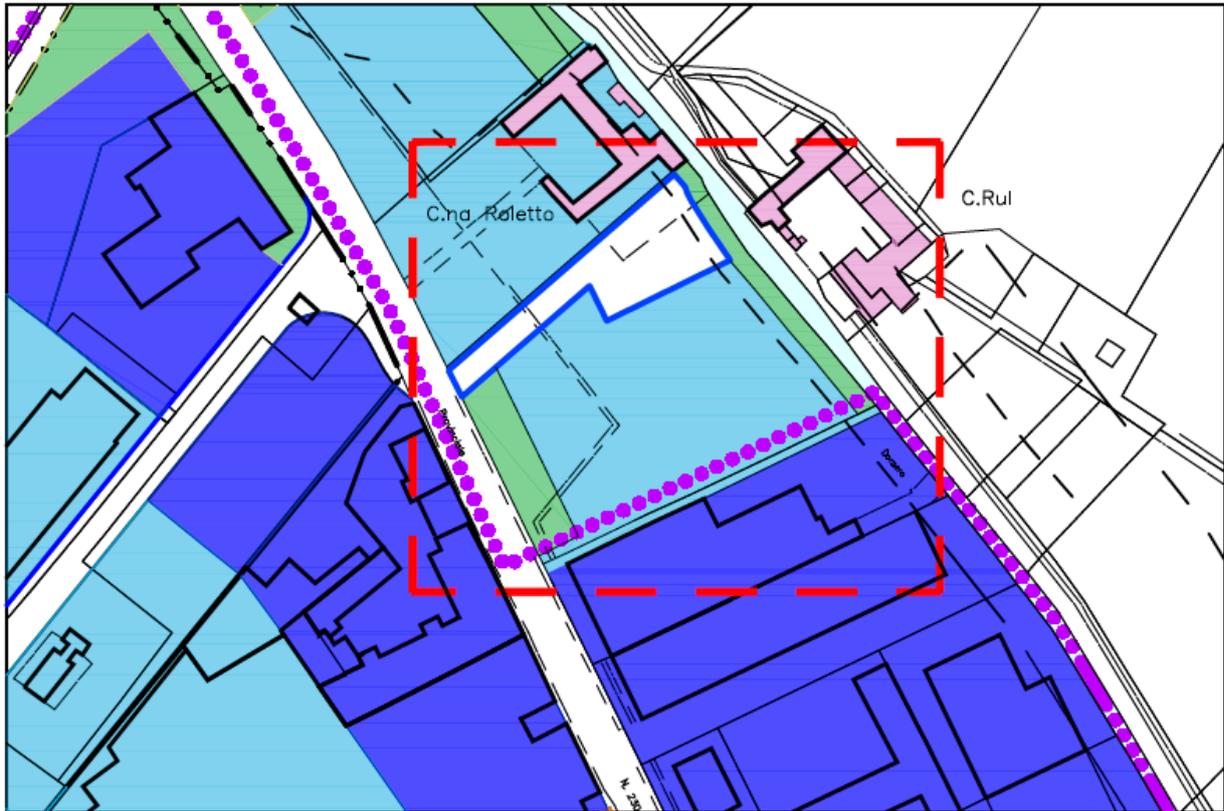
5. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL P.E.C.

<i>Fascicoli</i>	
RI	Relazione Illustrativa
RTV VAS	Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
SC	Schema di Convenzione

<i>Elaborati grafici</i>		
<i>Tav. N.</i>	<i>Titolo</i>	<i>Scala</i>
1	INQUADRAMENTO GENERALE – RILIEVO FOTOGRAFICO	1:500 – 1:2000
2	USI DEL SUOLO	1:500 – 1:2000
3	OPERE DI URBANIZZAZIONE	1:500
4	SIMULAZIONE DEGLI INTERVENTI	1:200 – 1:500

6. PLANIMETRIA DEL P.E.C. ALLA SCALA DEL P.R.G.

Al fine di verificare l'inserimento del P.E.C. nel Piano Regolatore Generale e di garantire l'aggiornamento dello stesso, si allega la planimetria del piano ridotta alla scala delle tavole di P.R.G.

**PLANIMETRIA DEL PEC
ALLA SCALA DEL PRG**

(SCALA 1:2000)