Comune di Canale

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

per Attuazione dell'Area T2 Ric - corso Rodilhan e Strada Provinciale 29

COMMITTENTE

Franco Barberis Impresa Costruzioni S.p.a.

PROGETTO ARCHITETTONICO
Arch. Massimo Burroni
Ing. Andrea Ercole
collaboratrici:
Arch. Elena Bielli
Arch. Alessandra Balla

parc
progetti di architettura

Parc Studio
Corso Dante n 59 - 14100 Asti (AT)
T 0141 324655
E studio@parcstudio.it

Relazione Illustrativa e Finanziaria

Relazione Illustrativa e Finanziaria

data prima emissione
Febbraio 2022
aggiornamento
Sostitutiva - Settembre 2022

scala

1. L'ambito territoriale di competenza del Piano Esecutivo Convenzionato

Il presente piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa disciplina l'attuazione delle previsioni del PRG vigente su di un'area classificata "terziaria", contraddistinta dalla sigla T2.RIC e normata dagli artt. 19 e 40 delle vigenti N.T.A. .

L'ambito territoriale di competenza del piano esecutivo è individuato dalla Tavola 1.1 " Stralcio dalla mappa catastale, Individuazione catastale dell'ambito territoriale del PE, Particellario del PEC.

L'area, sostanzialmente pianeggiante e leggermente affossata rispetto alle strade limitrofe, confina a nord con il corso Rodilhan, a ovest con la rotonda di intersezione tra la via Mombirone, il corso Rodilhan medesimo e la bretella di collegamento tra questo e la strada Provinciale n.29 Canale-Sommariva Bosco, bretella con cui confina a sud, e, per finire, ad ovest con la proprietà comunale su cui è stato realizzato il Centro Benessere del Roero.

L'area si presenta per la maggior parte inedificata, tranne che per una piccola porzione, da cedere gratuitamente al Comune di Canale, oggetto di edificazione pubblica.

Essa fu ceduta, ai proponenti il PEC, dal comune di Canale, con atto rogito Notaio Paola Ferrero, Repertorio n. 51.708, Raccolta n. 9185, del 23 giugno 2011, nel quale essa risulta oggi censita al catasto terreni così come segue:

A - Particella ambito T2 RIC - Proponente			
Foglio	Particella	Superficie catastale [mq]	Intestati
13	99	1.418	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	741	210	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	769	230	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	770	220	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	884	201	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	888	3.371	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	893	981	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	1.656	187	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	1.657	103	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	1.658	943	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	1.659	40	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	1.660	1.575	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	1.661	1.560	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	1.663	1.893	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
13	1.665	96	FRANCO BARBERIS IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A.
		13.028	Totale Particelle Ambito T2 RIC - Proponente

L'area di che trattasi fu stralciata dall'allora maggior corpo di quella destinata alla costruzione del "Centro Benessere del Roero".
L'accessibilità al Centro Benessere è assicurata da una nuova strada realizzata lungo la linea di confine che lo separa dall'area oggetto del presente P.E.C.. I tracciamenti effettuati per la realizzazione della strada hanno evidenziato come, rispetto al perfetto allineamento indicato dalla planimetria di P.R.G., la dividente catastale, tra la proprietà Comunale del Centro Benessere e quella dell'area oggetto del presente P.E.C., risulta avere un tracciato segmentato che in minima parte (circa 27 mq.), "scavalcando" la linea del P.R.G. ,sconfina nelle zona TR2 RIC e, soprattutto, per una ben più consistente porzione (mq. 143 circa) si attesta al di qua di tale linea.

A ciò in conseguenza, la società proponente ha inoltrato, in data 23 gennaio 2012, all'Amministrazione Comunale di Canale, una richiesta di permuta delle aree sopra sommariamente descritte e meglio individuate nella Tavola 1.1 allegata alla proposta di PEC oggetto dell'istanza, finalizzata alla realizzazione della strada di accesso al Centro Benessere, fermo restando che tutte le spese di frazionamento (già effettuato sulla linea prevista) e atto conseguenti saranno interamente a carico del proponente medesimo, potendo la permuta perfezionarsi in sede di convenzionamento urbanistico.
L'area di proprietà dei proponenti risulterebbe in tal modo ricadere, interamente, nella perimetrazione della zona T2 RIC, per una superficie catastale di mq. 13.028.

All'interno della perimetrazione dell'area T2 RIC il PRGC (Variante 2018) sono ricomprese, oggi, le seguenti aree di proprietà del comune di Canale:

B - Particella ambito T2 RIC - Comune di Canale			
Foglio	Particella	Superficie catastale [mq]	Intestati
13	1.640	11	COMUNE DI CANALE
13	1.642	833	COMUNE DI CANALE
13	1.643	560	COMUNE DI CANALE
13	1.646	173	COMUNE DI CANALE
13	1.652	574	COMUNE DI CANALE
13	1.654	169	COMUNE DI CANALE

2.320 Totale Particelle Ambito T2 RIC Comune di Canale

C - Particella esterna all'ambito T2 RIC			
Foglio	Particella	Superficie catastale [mq]	Intestati
13	1.650	27	COMUNE DI CANALE

La superficie catastale totale oggi ricompresa nell'area T2 RIC è, quindi, di mq 15.348 catastali, che diventano 15.232 mq con la permuta prevista. (esclusione part 1657 e 1659 ed inserimento part.1650).

2. Le previsioni urbanistiche vigenti

Il PRG vigente, così come modificato dalle relative varianti parziali, classifica l'area oggetto del piano esecutivo "terziaria", distinguendola con sigla T2.RIC, normata dagli artt. 19 e 40 delle vigenti N.T.A. e dalle relative tabelle.
In particolare queste ultime riportano i seguenti parametri edilizi per lo sfruttamento dell'area:

• superficie territoriale mq. 13.021
• superficie destinata alla viabilità mq. /
• superficie fondiaria mq. 13.021
• rapporto di copertura in progetto % 40
• utilizzazione territoriale in progetto mq/mq 0,40
• superficie utile lorda in progetto mq. 5.208
• modalità di intervento P.P.C.
• n. piani f.t. 3
• altezza fuori terra ml. 12

La scheda non è stata aggiornata dopo l'introduzione della Variante Urbanistica 2013, che ha ampliato la superficie territoriale.

La superficie di proprietà della Barberis Franco S.p.a., inoltre, è stata parzialmente interessata dalla costruzione *di una struttura polivalente per attività sociali,* in un primo tempo da realizzare in località S. Defendente – Valpone, finanziata con la "L.R. 93/95 – Piano annuale per l'impiantistica sportiva per l'anno 2011" con nota della Regione Piemonte prot. N. 127/DB18/11 del 07/01/2013, costruita invece in località Mombirone il tutto allo scopo di creare una sinergia con il complesso turistico-sportivo denominato "Centro Benessere del Roero". La superficie interessata alla costruzione verrà ceduta gratuitamente al Comune di Canale.

Le destinazioni d'uso ammesse per l'area, individuate dall'articolo 19 delle N.T.A. del P.R.G. vigente sono le seguenti:
• destinazione produttiva (limitatamente alle destinazioni produttive artigianali di cui all'art. 8, comma 1 punto b1 delle N.d.A. del P.R.G. vigente),
• destinazione commerciale (limitatamente alle attività di cui all'art. 8, comma 1 punti c1, c3, c4 e c8 delle N.d.A. del P.R.G. vigente)

• destinazione turistico-ricettive (limitatamente alle attività di cui all'art. 8, comma 1 punto d1 delle N.d.A. del P.R.G. vigente).

La variante 17 al P.R.G, inoltre, individua, l'area T2 RIC quale Localizzazione Commerciale Urbana non addensata di tipo L1, distinguendola con la sigla L1.3, disciplinata, oltre che dai ricordati artt. 19 e 40 delle Norme di Attuazione del P.R..G vigente, anche dall'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.1.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.leg. 31.3.98 n. 114/98" e successive m. e i. nonché dai criteri comunali per le medie strutture di vendita che, rispetto alla normativa regionale, introducono le ulteriori limitazioni riportate nella tabella seguente:

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENS. A.1	LOCALIZZ. L.1
VICINATO fino a 150	SI	SI
M-SAM 1 151 -250	NO	NO
M-SAM 2 251 - 900	NO	NO
M-SAM 3 901 - 1.500	NO	NO
M-SE 1 151 - 400	NO	SI
M-SE 2 401 - 900	NO	SI
M-SE 3 901 - 1.500	NO	NO
M-CC 151 - 1.500	NO	SI
G-SM 1	NO	SI (1)
G-SM 2	NO	NO
G-SM 3	NO	NO
G-SM 4	NO	NO
G-SE 1	NO	NO
G-SE 2	NO	NO
G-SE 3	NO	NO
G-SE 4	NO	NO
G-CC 1	NO	SI (2)
G-CC 2	NO	NO
G-CC 3	NO	NO
G-CC 4	NO	NO

condizioni di compatibilità variate rispetto agli indirizzi regionali
(1) solo fino a mq. 1.800
(2) solo fino a mq. 3.000

Ai sensi del comma 2 dell'art 11 del Piano del Commercio del Comune di Canale, per l'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di un settore merceologico, per strutture di vendita con limite superiore al limite stabilito dal comma 3 dell'art. 26 degli "Indirizzi regionali" sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità definita dall'art 26 stesso. In caso di

verifica positiva decade il limite per le strutture alimentari. Il limite massimo della superficie di vendita stabilito dalla normativa è pari in mq 900.

3. Il Piano Esecutivo – rapporti con il P.R.G. e con le previsioni di programmazione urbanistica commerciale.

La superficie catastale dell'area di proprietà dei proponenti inclusa nell'area T2 RIC (vedi tav. 1.1 del piano esecutivo) risulta di mq. 13.028 quindi leggermente maggiore della superficie territoriale riportata dalla tabella di zona allegata alle N.T.A. del PRG vigente (mq.13.021) .
Il Piano Esecutivo è stato però redatto nel rispetto della quantità massima di superficie edificabile valutata dal PRG in riferimento alla superfice riportata nella tabella di zona (0,40 mq/mq applicati a mq. 13.021, per una superficie utile lorda massima edificabile di mq. 5.208).
Sono state, invece, valutate coerentemente al rilievo effettivo le superfici fondiarie dei lotti e le superfici delle aree cedute per standard e viabilità. Il piano esecutivo individua due lotti, ipotizzando la realizzazione di due distinti insediamenti commerciale e commerciale-turistico-ricettivo

In particolare sono previsti:

• **sul LOTTO 1, un unico fabbricato composto da**:

- *Immobile A*: una struttura di vendita di tipo M-SAM2 per un'offerta alimentare ed extralimentare di superficie di vendita di 900 mq, con suo accesso indipendente, che si affaccia su marciapiede (individuata come area ceduta a standard a servizio cosi come descritto nella Tavola 3 del PEC)
- *Immobile B*: una struttura di vendita di tipo M-SE1 per un'offerta extralimentare di superficie di vendita di 390 mq, con suo accesso indipendente, che si affaccia su marciapiede (individuata come area ceduta a standard a servizio cosi come descritto nella Tavola 3 del PEC)

Il fabbricato previsto nel Lotto 1 è definibile come **centro commerciale naturale**, ai sensi dell'art.6 comma 3 lett.c) della DCR n.191-43016 del 20/11/2012 (che ha modificato la DCR n.563/13414 del 29/10/1999).
Inoltre si specifica che sulla base dello stesso comma 3 lett. c) dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., negli addensamenti commerciali e nelle localizzazioni L1, una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, con accessi separati e indipendenti, che si affacciano in prevalenza su vie o piazze urbane, ancorché non divisi da viabilità pubblica di separazione, si configura quale centro commerciale naturale.

• sul LOTTO 2, composto da due fabbricati così caratterizzati:

- *Immobile C*: una struttura vendita di tipo M-SE 2 per un'offerta extralimentare di superficie di vendita di mq. 560
- *Immobile D:* una struttura turistico ricettiva di mq 1257 di S.L.P.

Coerentemente ai disposti del P.R.G., i tipi di intervento edilizio previsti dal P.E.C. sono riconducibili alla definizione di nuovo impianto, così come definiti della lettera f) dell'articolo 13 della L.R. 56/77 e s.m.e i..

Al momento della redazione dei progetti da allegare alle istanze dei permessi di costruire, sarà effettuato il prescritto accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988, volto a determinare la quota di imposta delle fondazioni e sarà proposta la necessaria regimazione delle acque superficiali, previa relazione geologica.

Appositi elaborati tecnici allegati al P.E.C. chiariscono, con apposite tabelle, la conformità fra tutti i dati quantitativi del progetto ed i parametri urbanistici relativi a :

- indice di utilizzazione territoriale;
- rapporto di copertura;

Il progetto rispetta le prescrizioni stabilite dal P.R.G. relativamente agli standard urbanistici al servizio degli insediamenti commerciali e turistico-ricettivi.

La verifica progettuale si è riferita allo standard previsto dall'articolo 21, punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., pari al 100% della superficie utile (superficie lorda di pavimento) dell'insediamento. Il progetto, infatti, individua aree da destinare a parcheggio ed a verde di uso pubblico, superiori al fabbisogno calcolato sulla base della superficie utile di progetto e delle destinazioni d'uso previste in ciascuno dei lotti individuati dal piano esecutivo.

Il progetto, considerata la particolare destinazione prevista, ritrova nei parcheggi di uso pubblico la gran parte del fabbisogno di standard urbanistici normativamente prescritti verificando, ovviamente, il minimo previsto dagli artt. 3, 19 e 40 delle N.T.A. per i parcheggi di uso pubblico e reperisce a verde pubblico la quota residuale (20% dello standard minimo per le superfici di destinazione commerciale).

I conteggi relativi al progetto planivolumetrico esemplificativo allegato al piano esecutivo, dimostrano, inoltre, il soddisfacimento delle necessità di parcheggi prescritte dall' Allegato A della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i. per gli spazi commerciali.

4. Il progetto di Piano Esecutivo.

L'area del P.E.C. è ricompresa fra due arterie importanti di accesso alla città (corso Rondhilan e la Provinciale n.29 Canale-Sommariva Bosco) ed è posta sul margine dell'edificato cittadino.

L’ambito comprende oltre alla proprietà del proponente anche aree di proprietà comunale ed è confinante con importanti strutture pubbliche (il Centro benessere del Roero e una Struttura polivalente per attività sociali e sportive).
Preliminarmente ai contenuti urbanistici, quindi, si prevede la cessione di parte della particella 1660 del foglio 13 al comune di Canale e la permuta delle particelle 1657 e 1659 del foglio 13 appartenenti al proponente con la particella 1650 dello stesso foglio di proprietà del Comune di Canale.
Il progetto urbanistico prevede, di conseguenza, il reperimento delle aree a standard in parte sulle aree di proprietà del proponente ed in parte sulle aree di proprietà comunale mantenendo inalterata la superficie territoriale oggetto dell’utilizzazione urbanistica.
In particolare la superficie a standard urbanistici è, in parte, reperita su aree comunali a compensazione della cessione di cui sopra.
Il progetto, contrariamente a quello del Piano Esecutivo precedentemente presentato, propone di conservare per il fabbricato principale l’allineamento al Centro Benessere del Roero. In questo modo il fabbricato commerciale residuo, posto a nord, assume, vista la conformazione del lotto, una forma trapezia, mentre il fabbricato di destinazione turistico-ricettiva, a completamento della composizione, sottolinea con una forma convessa l’apertura verso le colline.
Da un punto di vista viabilistico si è privilegiata la circuitazione intorno al fabbricato principale, creando un’area di carico-scarico separata dal parcheggio. L’accesso dei mezzi destinati al carico-scarico avverrà da nord, attraverso una bretella di accesso privata.
L’area di pertinenza dello strumento urbanistico è di particolare interesse paesaggistico.
Essa appartiene alla fascia di rispetto del Rio Montù (Fascia paesaggistica di rispetto dai corsi d'acqua D.Lgs 42/2004 (Galasso) . Inoltre, si evidenzia la vicinanza dell’area di intervento alla collina del Santuario della Madonna di Mombirone.
Si è scelto quindi, di caratterizzare le facciate dei fabbricati commerciali con pannellature verticali di colore pastello nella gamma delle terre, inframmezzati da inserti in pannelli di verde verticale tipo greenwall o similari, che si integrano con i colori della campagna confinante. L’effetto “paesaggistico” è completato dall’altezza dei pannelli, variabile a creare un “effetto collina” che si sovrappone a quelle del paesaggio circostante.
Il fabbricato turistico-ricettivo è caratterizzato, da un linguaggio architettonico contraddistinto da balconi filanti, pannelli frangisole in legno o legno ricomposto e facciate dai colori naturali nella gamma delle terre, in maniera simile al lotto commerciale. Gli sfondati delle logge d’angolo saranno rivestiti in legno, legno ricomposto analogo ai frangisole di facciata o materiale di finitura con analogo aspetto estetico.
Il piano terreno sarà caratterizzato da colorazioni più tenui, mentre i due superiori avranno una tonalità leggermente più scura: le differenti tonalità, unitamente alla scomposizione

volumetrica dei balconi di facciata, contribuisce nell'attenuare la lunghezza degli edifici e a migliorarne il complessivo impatto visivo.
Data la collocazione periferica rispetto al centro città, in una frangia periurbana caratterizzata da edifici di recente costruzione e data l'assenza di confrontanze con manufatti di rilevante importanza storica, si è previsto di realizzare l'edificio con una copertura piana.

Particolare attenzione è stata posta anche alle tematiche energetiche ed ambientali, approcciandosi alla pianificazione del territorio con scelte che mitighino la produzione di emissioni clima-alteranti e che rendano i sistemi urbani adattabili alla progressiva variabilità del clima.

In particolar modo il S.U.E. proposto prevede scelte progettuali che:

- Riducano il carico antropico in atmosfera e l'effetto "isola di calore", come la creazione di aree alberate, anche a copertura dell'area a parcheggio, l'utilizzo di pareti verdi per la realizzazione dei fabbricati, l'utilizzo di autobloccanti inghiaiati di colore chiaro per la realizzazione delle aree per la sosta dei veicoli.
- Gestiscano le acque di pioggia ricadenti sull'aree di intervento e limitino la realizzazione di aree impermeabilizzate (realizzazione di parcheggi drenanti in autotobloccanti inghiaiati)

5. Opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta

La convenzione urbanistica disciplina modalità, tempi e garanzie per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria connesse all'insediamento proposto. Le opere di urbanizzazione previste dal piano si suddividono in:

a) opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito di competenza: da realizzare su aree di proprietà privata, di cui il piano esecutivo prevede la cessione gratuita al Comune di Canale da parte dei proprietari proponenti ai sensi dell'articolo 45 della Legge Regionale 5.12.1977 n.56 (e s.m.ed i.), in attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente ed, in particolare:

- completamento strada pubblica di accesso al centro benessere
- parcheggio pubblico a servizio del lotto 1
- parcheggio pubblico a servizio del lotto 2
- spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere.

b) opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito di competenza: da realizzare su aree, in pubblica disponibilità, messe a disposizione dei proponenti per tutta la durata dei lavori e relative al collegamento dell'area alla viabilità esistente.

Il P.E. prevede di articolare l'attuazione delle Opere di urbanizzazione a scomputo in Lotti di opere funzionali ai rispettivi Lotti edilizi di seguito individuati, come estrinsecato nella tavola allegata al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle OO.UU.

Lotto OO.UU 1 - opere a scomputo funzionali al Lotto edilizio 1 (edifici A e B):
Parcheggio pubblico a servizio del Lotto 1;
Viabilità di accesso al lotto 1;
Viabilità di uscita Lotto 1;
Mini-rotatoria di accesso area di carico scarico.
Lotti OO.UU 2a e 2b - opere a scomputo funzionali al Lotto edilizio 2:
Parcheggio pubblico Lotto 2a –- afferente al lotto commerciale (edificio C)
Parcheggio pubblico Lotto 2b – su area comunale - afferente al lotto turistico ricettivo (edificio D)
Ripristino viabilità di accesso ai lotti su area esterna al P.E.C..

Si rimanda agli elaborati del Progetto della Fattibilità Tecnico ed Economica delle Opere di urbanizzazione redatta dall'Arch. Stefano Bianco.

Stima sommaria dei costi per la realizzazione delle OOUU previste dal P:E:

Gli interventi proposti dal piano sono individuati negli elaborati dell'allegato C:

1. Tavola di progetto.
2. Computo metrico estimativo opere a scomputo
3. Relazione opere di urbanizzazione

L'importo complessivo totale delle opere a scomputo, come da quadro economico allegato è di € 402.532,86

Oneri di Urbanizzazione

	TIPOLOGIA	SLP [mq]	importo unitario primaria [euro / mq]	Parametro da tabella OO.UU - Comune di Canale	importo unitario secondaria [euro / mq]	Parametro da tabella OO.UU - Comune di Canale	Oneri primaria [euro]	Oneri secondaria [euro]
Lotto 1	COMMERCIALE	1.860,00	18,70	1,00	4,38	1,00	34.782,00 €	8.146,80 €
Lotto 2	TURISTICO RICETTIVO	1.254,00	15,59	0,30	17,56	0,30	5.864,96 €	6.606,07 €
	COMMERCIALE	760,00	18,70	1,00	4,38	1,00	14.212,00 €	3.328,80 €
						TOTALE	54.858,96 €	18.081,67 €

Gli oneri di primaria urbanizzazione a scomputo sono decisamente inferiori all'importo delle opere di urbanizzazione.

Copertura finanziaria del Costo di realizzazione delle OOUU previste dal P.E.

Tutti gli oneri economici necessari per l'infrastrutturazione dell'ambito di competenza del P.E. sono a carico dei soggetti privati proprietari degli immobili.
La convenzione urbanistica definisce tempi, modalità e garanzie per la realizzazione delle opere previste.

Copertura finanziaria del costo di acquisizione delle aree necessarie.

Anche in questo caso, poiché le aree dovute per standard urbanistici, sono di proprietà del proponente e la loro cessione deve avvenire contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, tutti gli oneri economici necessari risultano evidentemente a carico dei soggetti privati proprietari degli immobili.

Contributo aggiuntivo di riqualificazione urbana

Il Proponente, alla stipula della presente convenzione, versa alla Città come Contributo Aggiuntivo di Riqualificazione Urbana, Euro …….. (Euro ……).
Il Contributo aggiuntivo sarà utilizzato dal Comune per opere di riqualificazione in ambito sportivo, sociale e paesaggistico.