



REGIONE PIEMONTE  
Comune di CASALE MONFERRATO



Lavoro:

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
"VIA NEGRI"**

Oggetto:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Tavola

PEC **All.2**

Data

22 Ottobre 2018

Scala

File

Progettazione Architettonica:

Committente:

Arch. BERGAGLIO Riccardo

Sig.ra GUASCHINO Giuseppina

Collaboratori:

Arch. CASELLA Simona Archicoop Via Novi, n. 70- 15060 Basaluzzo (AL) -Italy  
Arch. GROSSO Lorenza A.I.S.A. Via Novi, n. 70- 15060 Basaluzzo (AL) -Italy  
Geom. BRUZZESE Jessica A.I.S.A. Via Novi, n. 70- 15060 Basaluzzo (AL) -Italy

**archicoop**

Società Cooperativa  
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, 70  
Tel. 0143.488896 - 0143.488874  
Fax 0143.1434023 E-mail: [architettura@studiosina.it](mailto:architettura@studiosina.it)

**PEC "AREA VIA NEGRI" – INDICE DELLE NORME DI ATTUAZIONE**

|                                                                                                                             |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Art.1- Ambito di applicazione                                                                                               | 1 |
| Art.2- Elaborati del P.E.C.                                                                                                 | 1 |
| Art.3- Interventi ammessi                                                                                                   | 2 |
| Art.4- Utilizzo delle superfici fondiarie e sistemazioni interne                                                            | 3 |
| Art.5- Prescrizioni particolari, caratteristiche tipologiche degli interventi ed indicazioni planivolumetriche.             | 3 |
| Art.6Fabbisogno di standards pubblici e parcheggi – allegato n. 9, n. 10 e TAV. 06                                          | 4 |
| Art.7- Le insegne, i cartelli, i pannelli e gli altri mezzi pubblicitari                                                    | 5 |
| Art.8- Recinzioni                                                                                                           | 6 |
| Art.9- Marciapiedi e ingressi carrai                                                                                        | 6 |
| Art.10- Fasce di rispetto                                                                                                   | 6 |
| Art.11- Realizzazione opere di urbanizzazione primaria (nuova rotatoria) esterne all'area oggetto di P.E.C. – allegato n.11 | 6 |
| Art.12- Oneri di Urbanizzazione - Contributo di costruzione – Contributo straordinario di urbanizzazione                    | 7 |
| Art.13- Prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento                                                                 | 7 |
| Art.14- Norme finali                                                                                                        | 8 |

## **Art.1 - Ambito di applicazione**

1. Le presenti norme si applicano nel piano esecutivo convenzionato denominato "P.E.C. AREA VIA NEGRI" diretto alla realizzazione di una Media Struttura di Vendita (tipologia M-SAM3 con superficie di vendita massima mq. 1.044) 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.**

1. Il piano esecutivo convenzionato è composto dai seguenti elaborati:

- all. n. 1 : Relazione tecnico-illustrativa;
- all. n. 2 : Norme Tecniche di Attuazione;
- all. n. 3 : Schema di convenzione;
- all. n. 4 : Titolo di proprietà;
- all. n. 5 : Documentazione fotografica a colori;
- all. n. 6 : Relazione geotecnica e/o geologica;
- all. n. 7 : Indagine ambientale;
- all. n. 8: Previsione di Impatto Acustico Prodotto dall'Attività in Ambiente Esterno;
- all. n. 9: Elenco Prezzi delle opere di urbanizzazione realizzate sull'area da assoggettare ad uso pubblico;
- all. n. 10: Computo Metrico estimativo delle opere di urbanizzazione realizzate sull'area da assoggettare ad uso pubblico;

- n. 6 elaborati grafici e specificatamente:

- TAV. 01 – Estratti cartografici;
- TAV. 02 – Rilievo planoaltimetrico;
- TAV. 03 – Verifiche urbanistiche standard uso pubblico;
- TAV. 04 – Verifiche urbanistiche standard uso privato;
- TAV. 05 – Calcolo superfici e volumi di progetto – Planimetria generale di progetto;
- TAV. 06 – Opere di urbanizzazione su aree assoggettate ad uso pubblico;

- all. n. 11: Progetto Definitivo, predisposto ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i., delle opere di urbanizzazione a scomputo, avente oggetto l'intervento per la "Realizzazione di nuova rotatoria incrocio Via Negri – Via Massaia" e specificatamente:
  - Elaborati grafici (dalla Tav. ROT. 07 alla TAV. ROT. 19);
  - Relazione Generale – Tecnico Descrittiva;
  - Quadro Economico di Spesa;
  - Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
  - Elenco Prezzi;
  - Computo Metrico Estimativo;
  - Analisi prezzi;
  - Piano di Sicurezza e Coordinamento;
  - Cronoprogramma;
  - Piano della Manutenzione.

### **Art.3 - Interventi ammessi**

1. La parte del territorio regolamentata dal presente piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) è destinata alla realizzazione, previa demolizione di quanto esistente sull'area, di:
  - Un edificio a destinazione commerciale, Media Struttura di vendita (tipologia M-SAM3), come definita alla lettera a) comma 2 dell'art.8 della D.C.R. 563-13414/2006, verificata la compatibilità territoriale prevista dal vigente P.R.G.C. per le medie strutture di vendita all'interno del tessuto residenziale di Via F. Negri per complessivi mc. 9.273,00 e mq 1.860,00 di superficie lorda di pavimento (SLP) massima, di cui mq. 1.577,00 al Piano Terra e mq. 283,00 al Piano Primo, così ripartita:
    - superficie massima di vendita Media Struttura (M-SAM3) di mq 1.044;
    - superfici per servizi (spogliatoi, servizi igienici, magazzini, spazi "frontecasse", uffici, etc.) di mq. 816.
2. La superficie territoriale del P.E.C. catastalmente è di mq. 4.985 e di superficie da rilievo strumentale è di mq. 5.002.
3. All'interno della Media Struttura di vendita (tipologia M-SAM3), oltre alle destinazioni proprie commerciali, sono ammesse destinazioni d'uso afferenti all'attività strettamente funzionali alla lavorazione dei prodotti ed al funzionamento della stessa.
4. Sono escluse tutte le altre 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.

5. Le destinazioni d'uso delle aree sono quelle espressamente indicate nelle tavole del PEC.

#### **Art.4 - Utilizzo delle superfici fondiarie e sistemazioni interne**

1. 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.
2. L'indice di copertura massimo è fissato nello 0,60, secondo quanto stabilito dall'art. 13.6 delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C. vigente.
3. Nel rispetto dei limiti massimi di altezza e del numero dei piani indicati dal vigente P.R.G.C., il presente piano fissa la seguente altezza massima di m. 11,00 e non più di 3 piani fuori terra.
4. All'interno del perimetro della Superficie Fondiaria, 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.. Le piantumazioni delle alberature, nel rapporto orientativo di 1 albero ogni 40 mq di superficie verde.
5. La sistemazione a verde e le alberature, con prescrizione di utilizzo di essenze locali di medio fusto, dovranno essere realizzate e mantenute in condizioni decorose a cura e spese degli aventi diritto all'edificazione.

#### **Art.5 - Prescrizioni particolari, caratteristiche tipologiche degli interventi ed indicazioni planivolumetriche.**

1. Le principali misure dell'edificio, soggetto a permesso di costruire, all'interno del P.E.C. sono quelle stabilite nella tavola di planivolumetrico.
2. L'area P.E.C. dovrà essere progettata e mantenuta in modo da garantire la massima efficienza ed il decoro dell'ambiente circostante.
3. 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..
4. 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' ammessa la costruzione a confine della proprietà, anche in deroga ai distacchi da pareti finestrate di cui al D.M.2.4.1968 n.1444, i bassi fabbricati, come descritti e nel rispetto delle Norme del P.R.G.C..

5. L'Elaborato Tav. n. 05 "Progetto planivolumetrico" contiene le indicazioni relative all'assetto dell'edificio previsto dal Piano Esecutivo. Le indicazioni del Progetto planivolumetrico non hanno valore prescrittivo. Esse hanno il compito di documentare il prodotto edilizio che si vuole conseguire e di orientare la progettazione esecutiva dell'insediamento previsto dal PEC.
6. Nel rispetto dei parametri edilizi urbanistici massimi definiti dal PEC, la configurazione e la posizione dell'edificio definita dal Progetto planivolumetrico del PEC può essere modificata in sede di istanza di permesso di costruire, senza la preventiva approvazione di una variante al PEC, purché siano rispettate le norme del PRGC vigente ed i contenuti morfologici dell'Elaborato Tav. n.03 relativi alle "sagome di edificabilità" come definite dal presente articolo delle norme di attuazione.
7. Per garantire la coerenza formale dell'intervento, la nuova costruzione dovrà essere realizzata nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di altezza, dimensionamento e numero massimo di piani fuori terra riportate nelle presenti norme.
8. È comunque esclusa qualsiasi edificazione nelle fasce di rispetto delle strade pubbliche, fatto salvo quanto stabilito dall'art.17 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.
9. 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.
10. Nel rispetto dell'altezza massima indicata nel P.E.C. sulla copertura dell'intero organismo edificio commerciale potranno inoltre essere posati sia pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica anche a protezione delle aree a parcheggio ivi individuate sia impianti tecnologici (climatizzazione, ventilazione, trattamento aria, ecc...).

**Art.6 Fabbisogno di standards pubblici e parcheggi – allegato n. 9, n. 10 e TAV. 06**

1. 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 di cui agli allegati n. 9, n. 10 e TAV. 06 del PEC che ha le caratteristiche e il dettaglio del progetto definitivo così come definito dall'art. 23 del Dlgs 50/2016 e ss.mm., sono da realizzarsi esclusivamente a cura e spese del proponente il PEC o suoi aventi causa.

2. L'insediamento del nuovo esercizio 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.
3. 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.
4. 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.
5. Le aree a verde, assoggettate ad uso pubblico in parte aiuole con tappeto erboso ed in parte realizzata con piastra cemento drenante erbata, di cui il 40% della superficie a vista è costituita da cls, mentre il restante 60% formato a prato (come riportato dalla Tav. 06), dovranno essere piantumate nella misura di 1 albero ogni 100 mq. di parcheggio pubblico.

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

1. 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.
2. Sarà consentito all'interno dell'area ceduta ed in prossimità dell'accesso carraio, installare un impianto pubblicitario di segnalazione dell'attività svolta all'interno dell'edificio commerciale di tipo permanente (totem pubblicitario) di particolare importanza e con

altezza massima di ml. 10,00 del tipo bifacciale, come indicato nelle tavole del PEC, in deroga alle postazioni definite dal vigente Piano Generale degli Impianti pubblicitari, dietro rilascio di preventiva autorizzazione pubblicitaria, ai sensi del vigente Piano Generale degli Impianti pubblicitari.

3. Sull'area ceduta sarà vietato installare impianti pubblicitari di qualsiasi tipologia che non siano relativi all'attività commerciale svolta e/o che possano ostacolare la visibilità del nuovo punto vendita.

#### **Art.8 - Recinzioni**

1. Le recinzioni sia prospettanti su spazi pubblici sia a confine con le proprietà private 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**

1. Il PEC precisa i punti nei quali è ammessa l'apertura di ingressi carrai, a servizio dell'insediamento commerciale.
2. Gli accessi alle aree private, ancorché assoggettate in modo permanente ad uso pubblico sono due e risultano indicate nelle tavole del P.E.C..
3. 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**

1. Per le fasce e zone di rispetto, anche non espressamente indicate dal presente piano esecutivo, 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 - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria (nuova rotatoria) esterne all'area oggetto di P.E.C. – allegato n.11**

1. 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 viabilità pubblica

esterne all'area interessata dal PEC (nuova rotatoria sull'intersezione Via Negri-Via Massaia), definite dal progetto definitivo, con le modalità descritte all'art 9 comma 9.3 della suddetta Convenzione.

**Art.12 - Oneri di Urbanizzazione - Contributo di costruzione – Contributo straordinario di urbanizzazione**

1. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, sono determinati in sede di rilascio dei permessi di costruire in attuazione del PEC, secondo le tariffe unitarie vigenti al momento del rilascio.
2. L'ammontare del contributo straordinario di urbanizzazione (CSU), di cui si applicano le disposizioni di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sarà determinato in conformità ai criteri ed alla modalità di calcolo stabiliti dalla D.C.R. 29/02/2016 n. 22-2974, recepita dall'Amministrazione comunale con la Deliberazione C.C. n° 37 del 06/06/2018 e sarà a carico del richiedente del permesso di costruire.

**Art.13 - Prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento**

1. L'attuatore del presente P.E.C. si obbliga ad 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.
2. A tal fine l'attuatore del 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) deve essere evitata la produzione di rifiuti in genere e, soprattutto, quelli pericolosi e da imballaggio. In caso contrario dovranno essere recuperati o, se tecnicamente ed economicamente impossibile, eliminati evitandone e riducendone l'impatto sull'ambiente, a norma del decreto legislativo 5.02.1997 n. 22 e successive modificazioni e integrazioni; l'energia deve essere utilizzata in modo efficiente; devono essere prese le misure necessarie per prevenire gli incidenti e limitarne le conseguenze e, infine deve essere evitato qualsiasi rischio d'inquinamento al momento della cessazione definitiva dell'attività ed il sito stesso ripristinato ai sensi della vigente normativa in materia di bonifica e ripristino ambientale.
  - b) deve essere evitato l'inquinamento atmosferico. Le emissioni inquinanti in atmosfera, con esclusione degli impianti termici non inseriti in un ciclo produttivo e destinato esclusivamente al riscaldamento di ambienti, al riscaldamento di acqua per utenze civili (comprese cucine, mense, forni da pane ed altri pubblici

esercizi destinati ad attività di ristorazione), devono possedere i requisiti di cui al D.P.R. 24.05.1988 n.203 e successive modificazioni ed integrazioni.

- c) devono essere evitati gli scarichi di acque meteoriche e/o di rifiuto provenienti da insediamenti civili e produttivi 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. In particolare la domanda di autorizzazione agli scarichi di acque reflue deve essere accompagnata dalle indicazioni di cui all'art.125 del sopracitato decreto legislativo. Tutti gli scarichi devono essere resi accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente. 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:

I.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;
- la dotazione di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile (in alternativa alla raccolta ed all'utilizzo delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde, potrà essere utilizzata l'acqua attinta da pozzi esistenti o da realizzare nel rispetto delle normative esistenti);

II.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 di aree a verde.

- d) 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 industriali dal D.P.C.M. 1.03.1991 e successive normative di settore.

#### **Art.14 - Norme finali**

1. Anche se non espressamente richiamate dalle presenti N.T.d'A. dovranno essere rispettate le condizioni e le norme stabilite dal vigente regolamento edilizio comunale.