

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

“AREA COMMERCIALE VIA NEGRI”

in Casale Monferrato

Committente: PIA Società Semplice
(legali rappresentanti: Sigg. Mercandelli Giuliano e Mercandelli Carlo Alberto)

Redattore: Ing. Alessandro Melfi



Casale Monf.to, lì 10/06/2025

Art. 1 - Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato denominato **"Area Commerciale Via Negri"** diretto alla variazione d'uso dei locali al piano terra e parte dei locali al piano primo di un edificio esistente da produttivo a commerciale (Media Struttura di vendita M-SE2) in area sita Casale Monferrato, Via Francesco Negri n.61-63-65-67; 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:

- All. n.1: Relazione illustrativa;
- All. n.2: Norme tecniche di attuazione;
- All. n.3: Schema di convenzione;
- All. n.4: Computo metrico;
- TAV. n. 0: Inquadramento (sc. 1:1000 – 1:2000);
- TAV. n. 1: Rilievo topografico (sc. 1:200);
- TAV. n. 2: Elaborato fotografico con punti di presa;
- TAV. n. 3: Stato di fatto (rilievo) (sc. 1:100);
- TAV. n. 4: Progetto di massima (sc 1:200);
- TAV. n. 5: Calcoli planovolumetrici (sc. 1:200);
- TAV. n.6: Verifica urbanistica aree pubbliche e aree private (sc 1:200);
- TAV. n. 7: Planimetria dei servizi (fognia, acqua, gas, elettricità) – (sc. 1:200);
- TAV. n. 8: Progetto di massima - realizzazione parcheggio (sc 1:200).

Art. 3 - Interventi ammessi

- a) La superficie regolamentata dal presente P.E.C. è destinata alla vendita prodotti al dettaglio o all'ingrosso non alimentare, previo cambio di destinazione d'uso della superficie del piano terra, mentre mantenere la destinazione residenziale al piano primo la porzione non destinata ai servizi attinenti l'attività commerciale da destinazione produttiva ad una destinazione commerciale, il tutto meglio specificata di seguito:
- cambio di destinazione d'uso del piano terra e parte di piano primo per il futuro utilizzo commerciale con superficie di vendita pari a mq 510, definito come Media Struttura di Vendita extra alimentare M-SE2, come stabilito dalla DCR 563-13414/1999 art.8 comma 2 lettera a); rimane invariata la destinazione d'uso residenziale della porzione di piano primo destinata ad alloggio custode;
 - assoggettamento gratuito ad uso pubblico di area privata destinata alle opere di urbanizzazione definite a standard, di mq 665.50 (di cui area destinata a parcheggio di uso pubblico per una superficie di mq. 481,50 e area destinata a verde di uso pubblico per mq. 184,00)
 - cessione gratuita al Comune di Casale Monferrato di area destinata a superficie di Viabilità di 222.00mq da rilievo (mapp.844 e 855 di superficie catastale rispettivamente di 90 mq e 110mq).
- b) All'interno dell'edificio, viene individuata una superficie di vendita pari a mq 510, definita come Media Struttura di Vendita extra alimentare M-SE2, come stabilito dalla DCR 563-13414/1999 art.8 comma 2 lettera a);
- c) Sono esclusi tutti gli insediamenti che non siano direttamente complementari alle attività indicate dal PRGC, quali attività ricreative, sportive e ricettive il cui svolgimento implica orari di apertura notturni (discoteche ecc...)
- d) Le destinazioni d'uso delle aree sono quelle indicate espressamente nelle tavole grafiche del PEC.

Art. 4 - Utilizzo dei lotti, altezza degli edifici e sistemazioni interne a parcheggio e verde

- L'indice di copertura è calcolato come rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria di pertinenza, in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.
- L'indice di copertura massimo (60%) è fissato dall'art.13.6 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, in rapporto alla tipologia degli interventi edilizi.
- Dovrà essere garantita la verifica complessiva dei parametri urbanistici (rapporto di copertura, aree verdi e parcheggio di carattere privato ecc.).
- L'altezza degli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia non potrà superare il limite massimo di m. 11, come stabilito all'art. 13.6 del vigente P.R.G.C.
- All'interno 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 mc 10 di volume);
 - b) formazione di verde piantumato come previsto dall'art. 15 delle norme di attuazione del P.R.G.C. ovvero, nella misura minima di mq 3 ogni 90 mc di volume edificato fuori terra; le piantumazioni delle alberature, nel rapporto orientativo di 1 albero ogni 40 mq di superficie a verde, dovrà essere prevalentemente rivolta verso i confini esterni del lotto, in modo da costituire barriera sonora per le zone circostanti.
- Le sistemazioni 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 alla edificazione.
- Le aree verdi e le aree a parcheggio sia di carattere privato che di uso pubblico assoggettate ad uso pubblico, di cui ai precedenti commi, indipendentemente dalla loro ubicazione, dovranno essere mantenute a cura dei futuri proprietari.

Art. 5 - Prescrizioni particolari e caratteristiche tipologiche degli interventi

- All'unico lotto funzionale compete una tipologia edilizia vincolante così come indicata nelle tavole del piano.
- L'edificio previsto deve rappresentare nel proprio insieme un organismo unitario dal punto di vista strutturale e formale, deve garantire il decoro dell'ambiente circostante.
- L'intero organismo edilizio dovrà mantenere la distanza minima pari almeno alla massima altezza degli edifici prospettanti e comunque non inferiori a m. 5,00 dai confini del lotto urbanistico e m. 10,00 dalle strade pubbliche.
- I distacchi di cui sopra saranno considerati rispetto alle maggiori sporgenze del perimetro del fabbricato.
- La soluzione progettuale prevista nel P.E.C., è proposta a titolo esemplificativo per quanto riguarda la distribuzione interna, mentre è vincolante per quanto riguarda la destinazione d'uso e l'individuazione degli spazi pubblici. Sono ammesse variazioni di lieve entità nel rispetto delle caratteristiche massime indicate nelle varie tavole del P.E.C., nel rispetto delle presenti norme e con i vincoli e limiti aggiuntivi alle norme del PRGC;
- Rimane esclusa l'edificazione nelle fasce di rispetto delle strade pubbliche, fatto salvo quanto stabilito dall'art.17 delle norme di attuazione del PRGC vigente;
- 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 nel contesto del fabbricato principale sia per aspetto formale sia per compatibilità dei materiali.

Art. 6 – Standard pubblici e parcheggio

- Sono computabili le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, come indicato all'interno della convenzione allegata, comprensive dell'impianto di illuminazione pubblica, sistema irriguo ed ogni altra opera funzionale alla sua destinazione, come meglio indicato nella tavola 8 e nel computo metrico allegati; le opere sono da realizzarsi esclusivamente a cura del proponente e/o dei suoi aventi causa.
- Con il cambio di destinazione d'uso, il fabbricato commerciale dovrà obbligatoriamente soddisfare il fabbisogno di posti destinati a parcheggio pubblico secondo la DCR 191-43016 e la superficie minima richiesta a parcheggio pubblico secondo la LR 56/77 art.21; il fabbisogno di posti destinati a parcheggio pubblico secondo la DCR 191-43016 è calcolata nella misura minima del 50% del fabbisogno totale di posti destinati a parcheggio; la restante quota, in misura del 50%, è destinata alle aree private per il soddisfare il fabbisogno di posti destinati a parcheggio privato.
- Le aree verdi di carattere pubblico 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

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.

Sarà consentita l'installazione all'interno dell'area assoggettata ad uso pubblico l'installazione di impianto pubblicitario, correlato all'attività svolta all'interno dell'edificio, di carattere permanente (quale totem pubblicitario) con altezza massima di 7,00 m di tipo bifacciale, in deroga alle prescrizioni definite dal PRGC vigente, previo rilascio di autorizzazione pubblicitaria ai sensi del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari; sarà invece vietata l'installazione di impianti pubblicitari non correlati all'attività svolta all'interno dell'immobile commerciale e/o che possano ostacolare la visibilità del nuovo punto vendita e la visibilità per il traffico veicolare e pedonale.

Art. 8 – Recinzioni

Le recinzioni sia verso area pubblica che verso area privata potranno essere realizzate in muratura piena in mattoni paramano, facciavista o blocchi splittati, oppure in elementi in ferro, a disegno semplice, su zoccolo di altezza non superiore a 50 cm; sono concesse recinzioni realizzate con siepe viva o con reti metalliche senza zoccolatura. Non sono ammesse recinzioni di altezza superiore a 3,00 m.

Vengono mantenute le recinzioni in essere non soggette a demolizione e/o comunque non soggette a modifiche. Ciascun ambito potrà essere recintato quanto sopra indicato.

Art. 9 - Ingressi carrai e marciapiedi

- Il Piano precisa i punti nei quali è ammessa l'apertura di ingressi carrai, a servizio degli edifici.
- Gli accessi alle aree private, ancorché garantendone l'accesso sull'area assoggettata in modo permanente ad uso pubblico, sono tre e risultano indicati nelle tavole del P.E.C.
- L'apertura degli ingressi carrai, la modifica dei marciapiedi ed i punti di allacciamento alle reti elettriche, idriche e fognarie potranno essere autorizzati nel rispetto delle modalità e prescrizioni tecniche esecutive dettate dal Settore G.U.T. del Comune di Casale Monferrato.

Art. 10 - Fasce di rispetto

- Per le fasce e zone di rispetto, anche non espressamente indicate dal presente piano, 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 - Contributo di costruzione

- L'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sono determinati in sede di rilascio del Permesso di Costruire/ Segnalazione Certificata di Inizio Attività in attuazione del PEC, secondo le tariffe unitarie vigenti al momento del rilascio.

Art. 12 - Prevenzione e riduzione integrata dell'inquinamento

Il proponente il 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.

In particolare:

- 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.
- 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.
- 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 industriali 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:
 1. 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;
 2. 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 di cui al precedente art.4, limitatamente agli spazi destinati al posto macchina, con pavimentazione in masselli autobloccanti forati finalizzati alla successiva inerbitura.

- 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. 13 – Norme finali

Anche se non espressamente richiamate dalle presenti N.T.A. dovranno essere rispettate le condizioni e le norme stabilite dal vigente regolamento edilizio comunale.

PIA Società Semplice

Il Tecnico
Ing. Alessandro Melfi