



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977 n. 56 artt. 43

Piano Esecutivo Convenzionato di libera
iniziativa “ EX MARIETTI”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STUDIO TECNICO
SCAGLIOTTI ING. FIORENZO

Via G. Matteotti, 66 15040 Ticineto (AL)

Email scagliottifiorenzo@libero.it

PEC fiorenzo.scagliotti@ingpec.eu

Tel. 0142/421104 cell. 3204847999

SOMMARIO NORME DI ATTUAZIONE P.E.C.

PEC EX MARIETTI

PAG.

<u>Art. 1 - Ambito di applicazione.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 2 - Elaborati del P.E.C.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 3 - Interventi ammessi.....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 4 - Utilizzo della superficie fondiaria e sistemazioni interne.....</u>	<u>5</u>
<u>Art. 5 - Prescrizioni particolari e caratteristiche tipologiche degli interventi.....</u>	<u>5</u>
<u>Art. 6 - Fabbisogno di parcheggi e standards pubblici.....</u>	<u>6</u>
<u>Art. 7 - Le insegne, i cartelli, i pannelli e gli altri mezzi pubblicitari.....</u>	<u>6</u>
<u>Art. 8 - Recinzioni.....</u>	<u>6</u>
<u>Art. 9 - Marciapiedi e ingressi carrai.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 10 - Fasce di rispetto.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 11 - Accorpamento e frazionamento delle superfici utili lorde.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 12 - Contributo di costruzione.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 13 - Prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento.....</u>	<u>7</u>
<u>Art.14 - Norme finali.....</u>	<u>8</u>

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Le presenti norme si applicano nell'ambito del piano esecutivo convenzionato denominato "P.E.C. EX MARIETTI" diretto alla realizzazione, di un edificio commerciale M-SAM4, con offerta alimentare e/o mista, individuato su un unico lotto urbanistico.
2. Le presenti norme 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.

In ottemperanza all'art. 39 e 43 comma 2, della L.R. 56/77 il P.E.C. si compone dei presenti elaborati :

ALLEGATI A: documentazione PEC " Ex Marietti"

Relazione tecnica illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Schema di convenzione

Tav. 0= Planimetria Piano altimetrica aree PEC

Tav. 1= Planimetria di confronto demolizione-esistente-ampliamento nuovo edificio

Tav.2= Planimetria individuazione aree a standard urbanistici ad uso pubblico

Tav.3= Planimetria individuazione aree a standard urbanistici ad uso privato

Tav. 5=Opere di urbanizzazione secondaria area privata

Tav.6=Planimetria generale schema di tubi drenaggio e posizionamento vasche

Tav. 6a=Particolare di sezione vasca di accumulo e tubi di drenaggio

Tav.7=Individuazione fabbricato commerciale pianta piano terra -pianta copertura

Tav.8=Edificio commerciale prospetti e sezioni

Tav.9=Assonometria 1 Assonometria 2

ALLEGATI B : opere di urbanizzazione assoggettate ad uso pubblico

Tav. 4=Opere di urbanizzazione secondaria area pubblica

Tav. 4a= Opere di urbanizzazione secondaria sezione trasversale area pubblica

Tav. 4b= Opere di urbanizzazione secondaria particolari costruttivi

Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione pubbliche

ALLEGATI C: verifica di assoggettabilità a VAS

Documento tecnico preliminare valutazione impatto atmosferico

Valutazione previsionale di impatto acustico

Verifica di Compatibilità acustica

Documento di verifica ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.4/20008 e s.m.i. impatto sul traffico

Relazione geologica

Verifica di rischio idraulico

ALLEGATI D : documenti vari

Tav. 00 = Individuazione area su estratto catastale-PRGC-Localizzazioni L1

Atto di acquisto

Documentazione fotografica

1. In conformità all'art.43 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i., costituisce allegato del piano anche lo schema di convenzione.
2. Ogni elemento numerico contenuto negli elaborati di cui al precedente comma ha valore prescrittivo ed – insieme agli aspetti normativi - costituisce riferimento obbligatorio per l'attuazione e gestione programmata degli interventi nell'ambito del PEC.

Art. 3 - Interventi ammessi

1. La parte del territorio regolamentata dal presente piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) è destinata alla realizzazione di:
Nuovo edificio commerciale M-SAM4 come definito comma 2 dell'art.8 della DCR 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., verificata la compatibilità territoriale prevista dal vigente PRGC per le medie strutture di vendita all'interno della localizzazione urbana non addensata L1 di via Adam, composto da superficie di vendita massima (al netto delle avancasse) di mq 2.000 alimentare. Trattasi di intervento di recupero di un intero isolato occupato da un edificio produttivo dismesso con trasformazione d'uso mediante parziale demolizione e ricostruzione di nuovo immobile ad uso commerciale. Il fabbricato è realizzato ad un solo piano fuori terra della superficie lorda di pavimento massima rispettivamente di mq 2.797,00; la superficie territoriale del PEC (da rilievo, corrispondente alla superficie catastale) è pari a mq. 10.720,00. All'interno dell'edificio commerciale, oltre alle destinazioni proprie commerciali, sono ammesse destinazioni d'uso afferenti attività strettamente funzionali alla lavorazione dei prodotti ed al funzionamento della struttura stessa.
2. Sono escluse tutte le 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.
3. Le destinazioni d'uso delle aree sono quelle espressamente indicate nelle tavole del P.E.C.

Art. 4 - Utilizzo della superficie fondiaria del PEC e sistemazioni interne

1. Utilizzo della superficie fondiaria:



L'indice di copertura ammesso per l'utilizzo delle aree non è calcolato come rapporto tra la superficie coperta dall'edificio e la superficie fondiaria di pertinenza, in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, in quanto trattasi di edifici esistenti in zona con destinazione d'uso Bpr1.



Tale indice non è soggetto a limiti di densità, in ogni caso dovrà essere garantito il rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art.17 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Nel rispetto dei limiti massimi di altezza e del numero dei piani indicati dal vigente P.R.G.C., il presente piano fissa l'altezza massima di m.11,00.

2. All'interno del perimetro della superficie fondiaria, dovranno essere riservati appositi spazi destinati alla:



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), fatto salvo quanto successivamente indicato all'art.6 comma 3° delle presenti norme. L'area a parcheggio dovrà essere realizzata con stesa di adeguato spessore di tout-venant e tappeto d'usura.



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, dovrà essere prevalentemente rivolta verso i confini esterni del lotto, in modo da costituire barriera sonora per le zone circostanti.

3. La sistemazione 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 all'edificazione

Art. 5 - Prescrizioni particolari e caratteristiche tipologiche degli interventi

1. Al lotto edificabile compete una tipologia edilizia vincolante così come indicata nelle tavole del piano.

2. L'edificio commerciale è collegato funzionalmente da percorsi privati pedonali e veicolari ricavati all'interno della superficie fondiaria. Le delimitazioni di proprietà, interne all'unico lotto urbanistico, costituiscono confini interni tra le parti. La realizzazione dell'edificio, è soggetta a permesso di costruire unitario a specifica destinazione.

3. E' consentito costruire a confine lungo i tratti del perimetro del lotto già occupati dai fabbricati esistenti oggetto di demolizione..

4. 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 le destinazioni d'uso, l'aspetto esterno del fabbricato, e l'individuazione del lotto edificabile e degli spazi assoggettati in modo permanente ad uso pubblico. Sono ammesse variazioni di lieve entità nel rispetto delle caratteristiche massime indicate nelle varie tavole del P.E.C.

5. E' 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.

6. 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 negli immobili sia per aspetto formale sia per compatibilità dei materiali e possono

essere ubicati sulla copertura dell'edificio commerciale nel rispetto dell'altezza max. prescritta dalle norme del PRCG..

Art. 6 - Fabbisogno di parcheggi e standards pubblici

1. L'insediamento dei nuovi esercizi commerciali, 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.
2. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio non deve essere inferiore a mq. 2.210 pari a n. 170 posti auto, di cui almeno il 50% pubblici. ($85 \times 26 \text{ mq} = \text{mq. } 2.210$)
3. 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 a raso, per il soddisfacimento della quota di parcheggi privati di cui al precedente art.4 comma 3 lett.a) delle presenti norme.
4. I parcheggi pubblici dovranno essere obbligatoriamente individuati a piano di campagna (quota marciapiede).
5. La dotazione minima di aree da destinare a verde ed attrezzature pubbliche è stabilita nella misura del 50% della dotazione complessiva a standards pari al 80% della superficie lorda di pavimento del fabbricato e deve essere formato da prato, siepi e alberi con essenze locali di medio e alto fusto. (come riportato a titolo esemplificativo sulla tavola del PEC).
6. Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento permanente 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 contenuto nella tavola del P.E.C. che ha le caratteristiche e il dettaglio del progetto preliminare così come definito dall'art. 93 del Dlgs 163/2006 e ss.mm., sono da realizzarsi esclusivamente a cura e spese del proponente il P.E.C. o suoi aventi causa.

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 evitare il costituirsi di situazioni di particolare densità ed intensità luminosa.
2. E' inoltre consentita all'interno delle aree private assoggettate in modo permanente ad uso pubblico, la posa di totem pubblicitario, dietro rilascio di preventiva autorizzazione, ai sensi del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.

Art. 8 - Recinzioni

Le recinzioni prospettanti su spazi pubblici potranno essere realizzate in semplici elementi di ferro/acciaio a disegno semplice, senza decorazioni, su eventuale zoccolo pieno di altezza non superiore a cm 20; naturalmente lo zoccolo in c.a. di cm 20 sarà eseguito soprastante il muro

di sopraelevazione del piazzale previsto nell'allegata relazione tecnica di verifica del rischio idraulico residuo, mentre le recinzioni a confine con le proprietà private potranno essere in rete metallica con o senza zoccolo cm 20. In ogni caso non sono ammesse altezze superiori a m. 3,00.

Art. 9 - Marciapiedi e ingressi carrai

1. Il Piano precisa i punti nei quali è ammessa l'apertura di ingressi carrai, a servizio dell'edificio.
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. Nel caso di successiva vendita o frazionamento degli edifici commerciali, la distribuzione ai singoli lotti frazionati dovrà avvenire mediante gli accessi carrai esistenti; inoltre l'area a standard rimarrà comunque in comune.
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

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 - Frazionamento delle superfici utili lorde

Nel rispetto delle quantità massime indicate dal P.E.C. per singola destinazione funzionale, è consentito il frazionamento delle superfici utili lorde interne agli edifici, senza che ciò costituisca variante al piano.

Art. 12 - Contributo di costruzione

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, sono determinati in sede di rilascio del permesso di costruire secondo le tariffe unitarie vigenti al momento del rilascio.

Art. 13 - Prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento

La società proponente il presente P.E.C. si obbliga a 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:

- 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; 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 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 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;
- 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.
- e) deve essere valutato l'impatto viabilistico art. 26 dgr in quanto superficie di vendita sopra i 1800 mq.

Art.14 - Norme finali

Ai sensi dei commi 6 e seguenti dell'art.26 della L.R. 56/1977 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire relativo all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq. 2.500 (nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti) è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/1998, purché la superficie di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

Casale Monferrato, lì 08/09/2020

DIMAR SPA

IL TECNICO

Scagliotti Ing. Fiorenzo