

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

“AREA PRODUTTIVA

Via Cardinal Massaia 114-116”

in Casale Monferrato

Committente: Immobiliare Alba di Montiglio Angelo & C snc

Redattore: Ing. Alessandro Melfi



Casale Monf.to, lì 15/10/2022

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Le presenti norme si applicano nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato denominato "**Area Produttiva Via Cardinal Massaia 114-116**" diretto alla variazione d'uso di una porzione di edificio esistente da produttivo a terziario in area sita Casale Monferrato, Via Cardinal Massaia 114-116; 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: Individuazione delle aree interessate dal P.E.C. (sc. 1:5000);
- TAV. n. 1: Elaborato fotografico con punti di presa (sc. 1:1000);
- TAV. n. 2: Rilievo topografico (sc. 1:500);
- TAV. n. 3: Calcoli planovolumetrici (sc. 1:500);
- TAV. n. 4A: Planimetria di zonizzazione PEC (sc 1:500);
- TAV. n. 4B: Verifica urbanistica standard aree private (sc. 1:500);
- TAV. n. 5: Planimetria dei servizi (fogna, acqua, gas, elettricità) – (sc. 1:500);
- TAV. n. 6: Progetto di massima - realizzazione parcheggio (sc 1:1000 – 1:500 – 1:100);
- Verifica di assoggettabilità.

Art. 3 - Interventi ammessi

- a) La parte del territorio regolamentata dal presente P.E.C. è destinata alla realizzazione su due ambiti urbanistici distinti, e precisamente:
 - ambito A destinato ad attività terziarie come definiti alla lettera d) dell'art. 12, del vigente P.R.G.C.;
 - ambito B destinato ad insediamenti di carattere produttivo industriale, artigianale e complementare come definiti alla lettera c) dell'art. 12, del vigente P.R.G.C.
- b) E' ammessa la trasformazione d'uso in terziario dell'ambito A espressamente indicato nel piano, nel limite massimo di mq. 881.00 di superficie lorda di

pavimento garantendo l'integrale recupero degli standards urbanistici in misura pari al 100% della stessa superficie lorda di pavimento realizzabile.

- c) E' esclusa la destinazione d'uso commerciale al dettaglio per insediamenti di medie e grandi strutture di vendita.
- d) Sono esclusi tutti gli insediamenti che non siano direttamente complementari alle attività specificate alla lettera a).
- e) Sono parimenti esclusi gli stabilimenti soggetti a pericolo di incidenti rilevanti in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità uguali o superiori a quelle indicate nell'allegato I del decreto legislativo 17.8.1999 n.334.
- f) Sono ammessi gli stabilimenti industriali non rientranti tra quelli indicati al precedente comma nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.5 del decreto legislativo 17.8.1999 n.334.
- g) Ai sensi dell'art.5 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 è ammessa la vendita commerciale annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale. La superficie di vendita all'interno dell'area dovrà essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non dovrà superare per l'intero unico lotto funzionale quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (mq. 250 di superficie lorda di pavimento). La superficie massima di vendita potrà essere ripartita all'interno dei 2 ambiti e non dovrà, comunque, superare il 30% della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva individuata all'interno dell'ambito produttivo. Tale ripartizione è verificata al momento della richiesta dei singoli permessi a costruire.

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

- L'indice fondiario di copertura è calcolato come rapporto tra la superficie coperta dal complesso degli edifici e la superficie fondiaria dei singoli ambiti A e B in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.
- L'indice di copertura massimo è fissato dall'art.13.7 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, in rapporto alla tipologia degli interventi edilizi.
- La verifica complessiva dei parametri urbanistici (rapporto di copertura, aree verdi e parcheggio di carattere privato ecc.) deve essere garantita per i singoli ambiti A e B.
- L'altezza degli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia non potrà superare il limite massimo di m. 11, come stabilito all'art. 13.7 del vigente P.R.G.C.

- Non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati a qualsiasi uso destinati, ad eccezione del mantenimento del piano interrato di spettanza dell'ambito A.
- All'interno della superficie di ciascun ambito, 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). La superficie a piano di campagna dovrà essere piantumata nel rapporto minimo di 1 albero ogni mq 40 di area a parcheggio e nel rispetto delle modalità costruttive di cui al successivo art.13.
 - b) formazione di verde piantumato come previsto dall'art. 15 delle norme di attuazione del P.R.G.C. ovvero:
 - per l'abito A (terziario) nella misura minima, nella misura minima di mq 3 ogni 90 mc di volume edificato fuori terra;
 - per l'abito B (produttivo) nella misura minima, pari al 15% della superficie fondiaria per le destinazioni produttive,
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 dei singoli ambiti.
- All'interno dell'ambito B dovrà essere garantita la servitù temporanea di passaggio pedonale e carraio a favore del Comune di Casale Monferrato che dovrà avere larghezza pari a minimo mt 2,50

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 a blocco previsto, pur articolandosi al proprio interno in più funzioni e proprietà, deve rappresentare nel proprio insieme un organismo unitario dal punto di vista strutturale e formale. Le delimitazioni di proprietà, siano esse

contestuali o successive alla formazione dell'edificio a blocco, interne a tale organismo, costituiscono confini interni tra parti del medesimo blocco.

- L'intero organismo edilizio, insieme alle diverse proprietà, dovrà mantenere dai confini perimetrali dell'unico lotto funzionale la distanza minima pari almeno alla massima altezza degli edifici prospettanti e comunque in nessun caso inferiori a m. 5,00.
- 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, l'aspetto esterno del fabbricato, 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.
- Per quanto riguarda ciminiere, antenne, torri di raffreddamento, piani di carico, ponti mobili silos o altre attrezzature speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'ambito produttivo, esse dovranno mantenere dai confini perimetrali dell'unico lotto funzionale la distanza di m. 5,00.
- Nel rispetto dell'indice di copertura massimo e delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al precedente art. 4, è consentita l'edificazione di fabbricati complementari fino ad un'altezza massima di m. 4,00 (altezza da calcolarsi all'estradosso del manto di copertura). Tali fabbricati potranno essere esclusivamente destinati alla sosta o alla rimessa di mezzi di trasporto e allo stoccaggio di merci con l'esclusione di ogni altra destinazione.
- Dette costruzioni, ammesse lungo i confini liberi degli ambiti e per uno sviluppo massimo pari al 25% del perimetro libero dell'ambito specifico di intervento, non potranno impegnare le fasce di rispetto di cui ai successivi art.10, e dovranno mantenere la distanza minima di m. 5,00 dai fabbricati principali.
- E' comunque esclusa qualsiasi edificazione nelle fasce di rispetto di strade, e lungo i confini che dividono gli ambiti fondiari dalle aree pubbliche, salvo il disposto del comma seguente.
- E' ammessa, nelle fasce di rispetto di cui sopra, la costruzione di cabine elettriche di servizio, siano esse predisposte dall'Ente pubblico o dal privato per suo proprio uso, salvo quanto stabilito dall'art.17 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.
- Tali cabine elettriche potranno essere allineate lungo i confini dei lotti, e dovranno comunque mantenere dai fabbricati principali distanze non inferiori a m 5,00.
- 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 – 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, purchè 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.

Art. 7 – Recinzioni

- Ciascun ambito potrà essere recintato.
- La recinzione dovrà essere a giorno costituita da semplici elementi verticali in ferro o orsogrill, di altezza non superiore a m. 1,50 su zoccolo pieno di altezza inferiore o uguale a m. 0,50, per una altezza massima di m. 2,00.
- Il perimetro esterno dell'intero unico lotto funzionale potrà essere recintato.
- La recinzione potrà essere:
 - a. a giorno costituita da semplici elementi verticali in ferro, tubolari metallici orizzontali e verticali o orsogrill, di altezza non superiore a m. 1,50 su zoccolo pieno di altezza inferiore o uguale a m. 0,50, per una altezza massima di m. 2,00.
 - b. semplice zoccolo in calcestruzzo di altezza non superiore a cm. 20
- In ogni caso non sono ammesse altezze superiori a mt. 3,00.

Art. 8 - Ingressi carrai

- 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 due e risultano indicati nelle tavole del P.E.C.
- Nel caso di successiva vendita o frazionamento dell'edificio, la distribuzione ai singoli ambiti frazionati dovrà avvenire mediante gli accessi carrai esistenti;
- L'apertura degli ingressi carrai, ed i punti di allacciamento alle reti elettrica, idrica potranno essere autorizzati nel rispetto delle modalità e prescrizioni tecniche esecutive dettate dal Settore G.U.T. del Comune di Casale Monferrato.

Art. 9- 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. 10– 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. 11 - Prevenzione e riduzione integrata dell'inquinamento

a) 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.

b) 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.

Immobiliare Alba di
Montiglio Angelo & C snc

Il Tecnico
Ing. Alessandro Melfi