



REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI SALE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



PEC TCA
Piano Esecutivo Convenzionato
(attuazione ex art. 43 L.R. 05/12/1977, n. 56, ed ex art. 15 N.T.A. del P.R.G.C.)

PROGETTO DEFINITIVO

Committente:

T.C.A. S.p.a.
Via Gramsci, n. 10/b
15045 Sale (AL)

Progettista:

Ing. Enrico Ramassa

Oggetto:

NORME DI ATTUAZIONE

Progetto n.

GR-211.02

Data:

Elaborato da:

Approvato da:

Revisione:

1

03 Luglio 2023

Revisioni:

n.	Data	Elaborato da	Approvato da
1	01.12.23		
2			
3			
4			
5			



Via Pietro Isola, 35A – 15067 Novi Ligure (AL)
Tel. +390143542213 – fax +390143542214
e-mail info@grprogetti.com

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE	2
ART. 2 ELABORATI COSTITUENTI IL P.E.C.	2
ART. 3 NATURA DEL P.E.C.....	3
ART. 4 INTERVENTI AMMESSI.....	3
ART. 5 DATI DI PRGC INDICI E STANDARDS	4
ART. 6 STRUTTURA DEL P.E.C. E DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI ..	4
ART. 7 DISTANZE.....	6
ART. 8 TIPOLOGIE EDILIZIE CONSENTITE	7
ART. 9 BARRIERE ARCHITETTONICHE RISPETTO DELLA L. 13/89.....	7
ART. 10 MESSA A DIMORA DI ESSENZA ARBORRE	7

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme si applicano nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato denominato "TCA" redatto ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale 05 Dicembre 1977, n. 56, e s.m.i. in attuazione delle previsioni di cui comma 9 art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Sale relativamente alla zona produttiva D1 di nuovo impianto ubicata in fregio a via Gramsci.

ART. 2 ELABORATI COSTITUENTI IL P.E.C.

Il presente P.E.C. è costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

Elaborati descritti

GR-211.00ELENCO ELABORATI

GR-211.01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

GR-211.02 NORME DI ATTUAZIONE

GR-211.03 RELAZIONE FINANZIARIA

GR-211.04	COMPUTO	METRICO	ESTIMATIVO	OPERE
	URBANIZZAZIONE			

GR-211.05 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

GR-211.06 VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA (D.M. 11/03/1988)

SCHEMA DI CONVENZIONE

Elaborati Grafici – Tavole di Piano

GR-211.A1 Estratto CTR - Estratto PRGC - Estratto di mappa catastale - Estratto carta IGM - Ortofoto

GR-211.A2 Planimetria previsioni di piano - Planimetria verifica
indici urbanistici PEC

GR-211.A3 Planovolumetrico

GR-211.A4	Planimetria piano particolareggiato - Rilievo piano altimetrico
GR-211.A5	Inserimento Urbanistico - Prospettive
GR-211.A6	Planimetria Viabilità Interna PEC
GR-211.A7	Planimetria Viabilità Esterna PEC
GR-211.A8	Planimetria sottoservizi PEC - Particolare Sezione Stradale
GR-211.A9	Particolari costruttivi - Rete fognaria ed acquedottistica
GR-211.A10	Particolari costruttivi - Rete pubblica illuminazione, telefonica, elettrica, gas metano

ART. 3 NATURA DEL P.E.C.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato, viene redatto ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale 05 Dicembre 1977, n. 56, e s.m.i. in attuazione delle previsioni di cui comma 9 art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Sale relativamente alla zona produttiva D1 di nuovo impianto ubicata in fregio a via Gramsci.

Il presente P.E.C. interessa tutte le aree cartografate nella delimitazione e dettagliate nell'elenco catastale delle proprietà di cui alla relazione illustrativa.

Inoltre, esso comporta l'attuazione delle previsioni di PRGC relativamente alle sole destinazioni:

1. produttive, conformemente alle indicazioni di cui comma 9 art. 18 del PRGC - Zone produttive D1 di nuovo impianto come definite ex articolo 26 comma 1 punto a) L.R. 56/77 e s.m.i. e dalle NdA del PTP art. 24 c.2.5 aree di trasformazione;
2. standards urbanistici, conformemente alle indicazioni di cui al comma 2 art. 21 LR 56/77 e comma 7 art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Sale.

ART. 4 INTERVENTI AMMESSI

La parte di territorio regolamentata dal presente PEC è destinata alla realizzazione di zone produttive. Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuova costruzione
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- demolizione

- ristrutturazione
- ampliamento con le prescrizioni previste dalla classe di idoneità II a della carta di sintesi.

ART. 5 DATI DI PRGC INDICI E STANDARDS

Si intendono validi i parametri qualitativi di cui ai commi 5, 7 e 9 all'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.C. ed, in particolare:

- Ut. 0,30 mq/mq
- Rc. 0,50
- Dc. ½ h. fabbricato con un minimo di m. 5,00 o su confine
- Ds. ½ h. fabbricato con un minimo di m. 10,00
- H (DGR 55-1491) m. 10.00 fatte salve strutture tecnologiche, lavorazioni che utilizzano impianti particolari e/o funzioni di carattere logistico ed assimilabili.
- Area privata
Parcheggio pari almeno ad 1 mq. ogni 10 mc. realizzati (assumere ad ogni orizzontamento un'altezza convenzionale di metri 3 ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NtA del PRGC del Comune di Sale).
Area verde con alberature per una superficie pari almeno al 15% dell'area libera di ciascun lotto.

Per la determinazione delle aree a standard si richiamano i parametri di cui al comma 2 art. 21 LR 56/77

- Standards Urbanistici 20 % St.

ART. 6 STRUTTURA DEL P.E.C. E DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI

La Tavola di P.E.C. GR-211.A2 individua il perimetro delle aree incluse nel P.E.C. stesso.

Tale perimetro comprende:

Verifica U.T

S.T. – Superficie territoriale=	10.217,00 mq
U.T. – Indice di utilizzazione territoriale=	0,30 mq/mq
S.U.L. – Superficie utile lorda massima (S.T. × U.T.)=	3.065,10 mq
S.U.L. in progetto=	3.060,00 mq
S.U.L. in progetto < Superficie utile lorda massima VERIFICA OK	

Verifica Standard

Fabbisogno standard urbanistici 20% S.T.=	2.043,40 mq
---	-------------

Reperimento standards a progetto

- Parcheggio pubblici=	315,00 mq
- Verde pubblico=	100,00 mq
- Monetizzazione=	<u>1.628,40 mq</u>
TOTALE	2.043,40 mq

Fabbisogno standard urbanistici VERIFICA OK

Verifica R.C.

R.C. – Rapporto di copertura massima=	0,30 mq/mq
S.F. – Superficie fondiaria (S.T. – Viabilità – standards)	
10.217,00 mq – 810,00 mq – 415,00 mq =	8.992,00 mq
S.C. – Superficie coperta massima (S.F. × R.C.)=	4.396,00 mq
Superficie coperta in progetto=	
- Nuovo capannone=	3.060,00 mq
- Tettoia Utility=	1.292,00 mq
- Passerella=	<u>40,00 mq</u>
TOTALE	4.392,00 mq

Superficie coperta in progetto < Superficie coperta massima VERIFICA OK

Verifica dotazione parcheggi privati

Parcheggi privati minimi pari almeno ad 1 mq. ogni 10 mc. realizzati assumendo ad ogni orizzontamento un'altezza convenzionale di metri 3 ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NtA del PRGC del Comune di Sale.

Parcheggi privati minimi superficie nuovo capannone × 3/10=

$$3.060,00 \text{ mq} \times 3 \text{ m} / 10 = 918,00 \text{ mq}$$

Parcheggi privati previsti a progetto= 1.000,00 mq

Parcheggi privati minimi < Parcheggi privati progetto VERIFICA OK

Verifica dotazione area verde privata

Area Libera (S.F.-S.C.)= 8.992,00 mq – 4.392,00= 4.600,00 mq

Area a verde minima pari a 15% dell'area libera= 690,00 mq

Area verde in progetto= 700,00 mq

Area a verde minima < Area verde in progetto VERIFICA OK

Nella seguente tabella vengono riepilogati i parametri di cui sopra

TABELLA VERIFICHE INDICI URBANISTICI					
Dati del PRG	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	DATI PEC		Dati progetto	Verifica
	S.T. - Superficie territoriale	mq	10.217,00		
0,30 mq/mq	U.T. - Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,30		
	S.U.L. - Superficie utile lorda massima	mq	3.065,10	3.060,00	OK
	Viabilità privata assoggettata a uso pubblico	mq		810,00	
20% S.T.	Fabbisogno standard urbanistici				
	(di cui 50% parcheggi pubblici)				
	Reperimento standard urbanistici Parcheggio - Verde	mq	2.043,40	415,00	monetizzazione mq 1.628,4
	(di cui a parcheggi pubblici)	mq	315,00		
	(di cui a verde pubblico con alberature)	mq	100,00		
	S.F. Superficie fondiari	mq	8.992,00		
0,50 mq/mq	R.C. - Rapporto di copertura massima	mq/mq	0,50		
	S.C. - Superficie coperta massima	mq	4.496,00		
			Capannone	3.060,00	
			Tettoia Utility	1.292,00	
			Passerella	40,00	
			Totale	4.392,00	OK
	Hv - Altezza massima della nuova costruzione	ml	10,00	10,00	OK
5 m	Dc - Distanza dai confini di proprietà	ml	5,00	5,00	OK
20 m	Ds - Distanza dalla strada provinciale	ml	20,00	22,25	OK
10 m	Df - Distanza tra fabbricati	ml	10 o aderenza	>10	OK
	Parcheggio privato 3.060 x 3/10	mq	918,00	1.000,00	OK
	Area libera = S.F. - S.C.	mq	4.600,00		
	Alberatura alto fusto 15% dell'area libera	mq	690,00	700,00	OK

ART. 7 DISTANZE

Le distanze da osservarsi per le costruzioni sono le seguenti:

- Dc. ½ h. fabbricato con un minimo di m. 5,00 o su confine
- Ds – Distanza dalla strada provinciale di m. 20
- Ds. ½ h. fabbricato con un minimo di m. 10,00

Nella tavella di seguito riportata vengono esplicitati il rispetto delle suddette distanza:

TABELLA VERIFICHE INDICI URBANISTICI					
Dati del PRG	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	DATI PEC		Dati progetto	Verifica
5 m	Dc - Distanza dai confini di proprietà	ml	5,00	5,00	OK
20 m	Ds - Distanza dalla strada provinciale	ml	20,00	22,25	OK
10 m	Df - Distanza tra fabbricati	ml	10 o aderenza	>10	OK

ART. 8 TIPOLOGIE EDILIZIE CONSENTITE

Il piano prevede la realizzazione di una nuove strutture da adibire all'attività produttiva di forma parallelepipedo regolare.

ART. 9 BARRIERE ARCHITETTONICHE RISPETTO DELLA L. 13/89

L'attuazione di tutti gli interventi previsti dal presente piano, lotti edificabili, viabilità, parcheggi pubblici e privati, dovrà essere condotta nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 10 MESSA A DIMORA DI ESSENZA ARBORRE

Le aree verdi, pubbliche e private dovranno essere dotate di essenze arboree conformi alla D.G.R. 1-5738 del 07.10.2022; la DGR ha approvato le "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" di cui alla D.G.R. 33-5174 del 12 giugno 2017 e gli "Elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte".

Pertanto, nella realizzazione delle opere di cui al PEC non potranno essere a dimora le essenze arboree di cui agli elenchi "Black List" riportati nell'Allegato A della deliberazione della Giunta Regionale 12 giugno 2017, n. 33-5174.