

**Dott. Ing. Francesco Boca**

Via Boggiani, 9 – 28100 Novara

Tel. 0321/465813

email [studio@studioingboca.it](mailto:studio@studioingboca.it)

C.F. BCO FNC 63D05 F952K - P. IVA 01333230033

---

**Comune di Terruggia**  
**Provincia di Alessandria**

**Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.)**

**AMBITI 6.8 – 6.13**

**Norme Tecniche di Attuazione**

(ai sensi dell'art. 43 – Legge Regionale n.56 del 5.12.1977)

Proponente:

**C.S.C. Costruzione Serbatoi Collaudati s.r.l.**

Novara, 11.03.2022



## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **del Piano Esecutivo Convenzionato inerente l'ambito complessivo "n°6.8+n°6.13"**

#### **Art. 1 - Oggetto, finalità e Ambito del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC)**

1. Le presenti Norme Tecniche regolano l'attuazione degli interventi infrastrutturali, urbanizzativi ed urbanistico - edilizi, per funzioni private, pubbliche e di interesse pubblico e generale previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato inerente l'ambito complessivo dato dall'unione dei due ambiti n°6.8 e n° 6.13 previsti dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Terruggia.

2. L'Ambito oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato è individuato (su base catastale) nelle Tavole del P.E.C. ed in particolare nell'elaborato *P220310\_11.03.2022\_P.E.C.\_estratti cartografici*. L'estensione territoriale complessiva catastale dell'Ambito oggetto di P.E.C. è pari a 43.169 mq al lordo delle aree destinate a viabilità, quantificate in 1.514 mq.

#### **Art. 2 – Destinazioni d'uso e interventi consentiti**

1. In conformità a quanto disposto alla lettera b) dell'art. 8 delle N.T.A. del vigente PRGC del Comune di Terruggia, le destinazioni ammesse per le aree produttive (edifici ed aree di tipo D) oggetto del presente P.E.C., oltre alle destinazioni di carattere produttivo (artigianali ed industriali) e commerciali, sono:

- abitazioni, nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'assistenza agli impianti o per le esigenze del titolare dell'azienda; tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 150 mq utili netti in complesso, né le superfici nette destinate ad attività produttiva o agli impianti ed attività di cui al punto 2 seguente;
- impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso

2. In conformità a quanto disposto art. 9 delle N.T.A. del vigente PRGC del Comune di Terruggia sono consentiti interventi di ampliamento, completamento e nuovo impianto con rapporto di copertura massimo pari al 50% e superficie lorda di solaio minore o uguale all'80% della superficie fondiaria di pertinenza. L'altezza massima prevista è pari a 8,00 ml, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

3. Al fine di consentire ampliamenti degli edifici su un lotto contiguo all'area del P.E.C. è ammessa la collocazione dell'edificabilità prevista dal presente P.E.C. in termini di Superficie coperta e Superficie utile lorda anche sul suddetto lotto adiacente (con obbligo di formazione di un nuovo lotto unitario formato dal lotto adiacente e dal lotto in ampliamento).

4. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

### **Art. 3 – Capacità edificatoria in previsione - Indici e parametri del Piano Esecutivo Convenzionato**

1. In via preliminare, si dà atto che il Piano Esecutivo Convenzionato esprime, in termini di SC e SUL, una capacità edificatoria massima ammissibile pari a 16.662 mq di Superficie coperta e di 26.659,2 mq di Superficie utile lorda, calcolate in applicazione rispettivamente dei parametri del 50% e del 80% sulla Superficie fondiaria (mq. 33.324 [SF] x 0.50 = mq. 16.662 [Sc] e mq. 33.324 [SF] x 0.80 = mq. 26.659,2 [SUL])

2. Il P.E.C. deduce, al proprio interno, per il “**Lotto 2**” una edificabilità disponibile per lotti contigui pari rispettivamente a:

**Superficie coperta massima ammissibile (80% di SF) = 1.180 mq**

**Superficie utile lorda massima ammissibile (80% di SF) = 1.888 mq**

calcolate in applicazione dei rispettivi parametri di cui al comma 1 su una Superficie fondiaria derivante dalla Superficie territoriale del lotto in oggetto e pari ad una superficie catastale di 2.950 mq.

3. L’attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali previste nel P.E.C. per il “**Lotto 1**” si uniforma ai seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

Superficie Territoriale lorda totale  $_{\text{lotto1+2}}$  (ST<sub>lot</sub>), su base catastale = mq. 43.169

Aree per urbanizzazioni primarie = mq. 1.514

Aree per standard urbanistici (20% ST netta totale  $_{\text{lotto1+2}}$  = 41.655 mq) = mq. 8.331

Superficie Territoriale netta  $_{\text{lotto1}}$  (ST), su base catastale = mq. 38.705

Superficie Fondiaria (SF) = mq. 30.964

**SC massima ammissibile (50% di SF) = mq. 15.482**

**SUL massima ammissibile (80% di SF) = mq. 24.771,2**

**H massima = 8 ml**, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta

4. È ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ad eccezione delle aree destinate a parcheggio. La monetizzazione di cui sopra non comporterà aumenti della capacità edificatoria

#### **Art. 4 – Parcheggi privati e norme per l'utilizzazione della superficie fondiaria**

1. In conformità a quanto disposto all'art. 13 delle N.T.A. del vigente PRGC del Comune di Terruggia, nelle superfici fondiarie di pertinenza dei nuovi edifici e degli edifici da ristrutturare debbono essere individuati e previsti spazi privati per le costruzioni destinate ad attività produttive:

- parcheggi privati ai sensi e nella misura fissata dall'art. 18 L. 765/67 pari a 1 mq ogni 7 mq di superficie lorda di solaio;
- spazi alberati e sistemati a verde per almeno il 10% della superficie fondiaria.

2. Le aree per parcheggio potranno essere individuate anche nel corpo degli edifici interessati, ovvero, in appositi edifici a sé stanti.

3. Il progetto di sistemazione di tali spazi fa parte degli allegati tecnici alla domanda di permesso di costruire.

#### **Art. 5 – Attuazione degli interventi**

1. L'attuazione degli interventi privati contemplati nel Piano Esecutivo Convenzionato è assentita, anche per eventuali stralci funzionali, mediante rilascio di uno o più Permessi di Costruire, ovvero mediante equipollenti titoli edilizi abilitativi.

2. È espressamente ammessa la possibilità di attuazione degli interventi mediante ricorso all'istituto della SCIA alternativa, in conformità al disposto di cui 3, comma 2, lettera g), punto 2), lettera b) del D.Lgs. 222/2016 del 25.11.2016 (recante modifiche all'art. 23 del DPR 380/2001, con espressa previsione, - al comma 01, lettera b), della possibilità di ricorrere a tale istituto nel caso di "*interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica*", *qualora gli stessi, così come nel caso di che trattasi, "siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati (...), che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi"*), in quanto sussistono, relativamente al presente Piano Esecutivo Convenzionato, disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e costruttive di dettaglio tali da legittimare il ricorso al suddetto istituto.

#### **Art. 6 – Prescrizioni tipologiche e formali**

1. Le tipologie edilizie di cui alla Tavola *P220315\_11.03.2022\_P.E.C.\_stato di progetto\_tipologie edilizie* sono puramente indicative del prodotto edilizio che si vuole conseguire e quindi non vincolanti: potranno essere suscettibili di modifiche, sempre nel rispetto delle volumetrie massime realizzabili desumibili dagli indici di edificabilità.

2. In conformità a quanto disposto dalle N.T.A. del vigente PRGC del Comune di Terruggia, le finiture delle pareti esterne dovranno essere preventivamente campionate in sede di richiesta di Permesso di Costruire ponendo particolare attenzione all'utilizzo di materiali e all'impiego di colorazioni.
3. Si dovranno realizzare recinzioni a giorno su bauletto in cls e rete plastificata di colore verde con inserimento di siepe in essenze arboree tipiche della zona.
4. Si dovrà provvedere alla formazione di quinta verde, sul perimetro del lotto, mediante piantumazione di alberi di alto fusto in essenze tipiche della zona.

#### **Art. 7 – Vincoli paesaggistici**

1. Tutti i nuovi interventi dovranno garantire per tipologie ed uso dei materiali il rispetto dei valori paesaggistici dell'area di eccellenza prevista dalla candidatura UNESCO, documentando e giustificando con specifica relazione paesaggistica tutti gli elementi che per collocazione e dimensione possano incidere in modo significativo sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità dei caratteri tipici di insieme e di dettaglio del paesaggio. Le espansioni previste dovranno essere sviluppate coerentemente con i caratteri del contesto e con le sue connotazioni paesistiche, sia per l'articolazione dei volumi sia per l'altezza dei fabbricati. Le costruzioni dovranno essere realizzate evitando il ricorso ai muri di sostegno; eventuali rimodellazioni del terreno potranno essere attuate attraverso, se necessario, il ricorso a terre armate e/o rinforzate e altre tecniche di ingegneria naturalistica che possano essere mascherate con essenze verdi. Gli elementi del disegno urbano e extra-urbano quali pavimentazioni esterne, parapetti, barriere, panchine, cestini portarifiuti, lampade per l'illuminazione esterna, pensiline ad uso pubblico, cassette postali, manufatti connessi ai servizi di rete e cartellonistica dovranno essere conformi ai caratteri del tessuto edificato.
2. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica per interventi ricadenti nella fascia di rispetto del Rio Garriano ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 142/2004.