



COMUNE DI ALESSANDRIA

Provincia di Alessandria



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

PEC Area urbana CRISTO

SECONDA VARIANTE PARZIALE

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RIF.	ALLEGATO	TAVOLA N.	SCALA:	DATA
				AGG.

LA PROPRIETA':

IL PROGETTISTA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1 – Prescrizioni generali

Le prescrizioni contenute negli elaborati che formano il P.E.C. hanno carattere specifico e debbono essere osservate per l'utilizzo edificatorio dell'area medesima, definita in P.R.G.C. come area per gli insediamenti artigianali e di deposito oltre la specifica destinazione produttiva soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato).

Per quanto riguarda le norme generali di edificazione, si rimanda alle norme di attuazione del P.R.G.C. (artt.39 e 41).

La definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi è quella di seguito specificata:

1.1 Dati di P.R.G.C.

Destinazione d'uso:

La destinazione d'uso propria è quella artigianale, dove sono ammessi i seguenti interventi:

- a) *insediamenti di strutture e impianti industriali, per la logistica ed artigianali di nuovo impianto;*
- b) *abitazioni per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare il 30% delle superfici utili destinate ad attività produttiva e comunque con il rispetto dei seguenti limiti volumetrici:
-fino a 5.000 mq di proprietà fondiaria:0,2 mc./mq;
-da 5.000 mq. a 10.000 mq. di proprietà fondiaria: 0,08 mc./mq. oltre la massima volumetria di cui al punto precedente;
-oltre i 10.000 mq di proprietà fondiaria: 1.600 mc. complessivi; a norma dell'art.26 comma 1° lettera f bis della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. sarà possibile edificare unità abitativa a servizio di ogni insediamento artigianale o industriale vincolandola all'unità produttiva con atto notarile di pertinenzialità;*
- c) *uffici connessi agli usi industriali, artigianali e di deposito: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili destinate ad attività produttiva;*

Sono inoltre da considerarsi ammissibili le seguenti destinazioni:

- a) *attrezzature per servizi sociali nonché le attività complementari;*
- b) *impianti depositi, piattaforme logistiche ed attività collegate;*
- c) *depositi di oli minerali e gas liquidi;*
- d) *esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq.250, compresi quelli previsti all'art.5, commi 5 e 6 D.C.R., 563-13414/99 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della L.R. 28/99 e D Lgs. 114/98;*
- e) *esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in media o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli indirizzi e disposizioni regionali vigenti attuative del D Lgs. N.114/98 e L.R. n. 28/99 e s.m.i., a seguito di specifiche individuazioni*

di addensamenti o localizzazioni commerciali come definite dagli indirizzi e Criteri Comunali integrati con tutte le destinazioni di cui al presente articolo e con l'aggiunta di uffici pubblici e privati nonché centri direzionali e servizi;

- f) servizi di interesse comprensoriale, generale e locale, quali: centro congressi e strutture ricettive collegate, fiere e strutture ricettive collegate, strutture per lo svago ed il divertimento;*
- g) edifici ed impianti di qualunque attività connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse;*
- h) deposito di relitti e rottami, autodemolizioni, recuperi industriali.*

In relazione alle esigenze di riordino degli insediamenti esistenti, alle previsioni di sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali e di deposito, il P.R.G.C. individua le classi di aree ed edifici di cui ai seguenti articoli 40, 41 42.

Le N.T.A del P.R.G.C. (art.41) prevedono infine nell'ambito del P.E.C. una dotazione minima di standards così indicativamente ripartita:

- 5% della Superficie Territoriale per servizi sociali;
- 5% della Superficie Territoriale per aree verdi;
- 10% della Superficie Territoriale per parcheggi.

Lo stesso art.41 delle N.T.A. stabilisce un indice di Utilizzazione Territoriale pari a $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, un indice di Utilizzazione Fondiaria di $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ed un Rapporto di Copertura pari al 60% della superficie fondiaria.

1.2 Dati e prescrizioni di Piano esecutivo convenzionato

Il piano esecutivo convenzionato, così come variato, prevede l'attuazione come di seguito specificato:

area artigianale- produttiva; Sup. fondiaria secondo parametri di P.R.G.C pari a mq.81.403,26

All' interno dell'area in oggetto di intervento a piano esecutivo convenzionato, si prevede la realizzazione, di fabbricati ad uso artigianale-produttivo e relative attività complementari, per una superficie coperta complessiva residua di m^2 . 33.409,47 insistenti su n.9 lotti di proprietà diverse, nonché il mantenimento del fabbricato insistente sul lotto n.2 di mq. 5.566,66 di superficie coperta.

La superficie lorda di solaio non dovrà superare mq. $81.403,26 \times 0,8 = 65.122,61$ mq.

La superficie utile lorda Sul dei lotti n.2, n.8, A2 **non dovrà superare** 21.784,29 mq.

La copertura dei fabbricati è del tipo piano o inclinata ad altezza variabile con un massimo di **mt.10,00**. **Unica eccezione alla massima altezza della copertura** è rappresentata dalla presenza di un eventuale carroponete: in questo caso, tenuto conto che la presenza di un carroponete presuppone la movimentazione di grandi carichi, tenuto altresì conto degli ingombri medi della “macchina carroponete” (travi principali+ carrello superiore+ spazi di sicurezza) la massima quota delle travi di copertura, in quest’ultimo caso, potrà raggiungere il valore di **mt 13,00** misurati dalla quota del marciapiedi esterno all’intradosso del solaio di copertura. Sotto tale ultima ipotesi, l’intero corpo di fabbrica (area produttiva, servizi, uffici ecc) potrà raggiungere la quota indicata nei 13,00 m. I fabbricati, essenzialmente costituiti da parallelepipedi, prevedono l’utilizzo di materiali che consentono di ottenere una forma unitaria libera pur mantenendo un carattere di uniformità all’interno dell’area di intervento (mattoni, c.a. a vista, pannelli, vetro ecc..).

E’ consentita la realizzazione a livello della copertura di eventuale parapetto perimetrale che essendo un elemento estetico non costituisce la linea di gronda.

Sono altresì ammissibili volumi tecnici emergenti quali scale, ascensori, centrali tecnologiche rispetto al filo della costruzione purché gli stessi siano integrati unitariamente nel complesso edilizio.

Sotto il profilo planimetrico, in fase di definizione del progetto esecutivo, sarà opportuno rispettare l’allineamento dell’isolato rispetto alla viabilità esistente; tutto ciò fatta salva la necessità di ruotare il fabbricato disposto a nord al fine di consentire il collegamento con la linea ferroviarie esistente (i binari possono ruotare di un ridottissimo angolo pari alla 0,9-1,2%). In quest’ultimo caso sarebbe opportuno, per ragioni estetiche, circoscrivere il lotto n.9 con una idonea area verde.

Le forme geometriche degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il progetto di P.E.C. ,hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisate e ridefinite in modo esecutivo negli atti a corredo della successiva domanda di concessione.

Oltre agli edifici previsti nel progetto di P.E.C., non è consentita alcuna altra costruzione fuori terra, eccetto quelle di tipo impiantistico connesse con le opere di urbanizzazione (cabine Enel, tettoie e bassi manufatti aventi carattere tecnico e per impianti tecnologici e volumi tecnici secondo quanto previsto dalle N.T.A. del vigente P.R.G.C. cui si rimanda per l’applicazione.

Con riferimento alle caratteristiche planivolumetriche e distributive degli edifici in progetto, dovranno essere rispettate le norme di prevenzione incendi e di igiene pubblica nonché di sicurezza negli ambienti di lavoro. Sono inoltre consentiti eventuali bassi fabbricati (fino a 3,5 mt) dal piano del marciapiedi all'intradosso del solaio di copertura, posizionati in prossimità del confine dell'area fondiaria, con prospetto cieco verso il confine, se richiesti dal Comando Provinciale del VV.F. per motivi di sicurezza antincendio.

ART. 2- Opere di Urbanizzazione

Gli elementi riguardanti le infrastrutture tecniche quali fognature, acquedotto, illuminazione, nonché gli spazi destinati alla viabilità veicolare ed ai parcheggi e alle aree verdi, hanno carattere di massima; per le reti tecnologiche la realizzazione dovrà conformarsi alle norme e prescrizioni degli Enti specifici nonché dei progetti esecutivi che dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Direzione LL.PP.

E' consentita la realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione, ma da eseguirsi in modo che ogni singolo lotto sia completamente dotato delle opere necessarie prima del rilascio del certificato di agibilità dei locali.

Si prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione :

- 1- Completamento della viabilità interna di penetrazione nonché il collegamento con le infrastrutture già esistenti. In particolare il tratto della nuova strada S4 (Tav..... del P.E.C.) Costeggiante l'area a verde pubblico V12 è stata così prevista al fine di collegare la viabilità del P.E.C. con la viabilità esistente della zona D4; allo stato la stessa si arresta al parcheggio P23 in quanto il suo collegamento con via F. Santi è su area privata e fuori dal presente P.E.C.
- 2- Costruzione delle zone a parcheggio, a completamento di quelle esistenti, localizzate in fregio alle reti viarie interne e distribuite in modo uniforme denominate nella Tav. n.6 var.2a di P.E.C. denominate P23, P 24, 25 .
- 3- Costruzione delle aree a Verde Pubblico denominate V7, V8,V9,V10,V11,V12,V13, V14,V15;

- 4- Costruzione di impianto di fognatura rete acque miste, collegata con la rete già esistente in massima parte esterna al P.E.C., per quanto riguarda la porzione ancora da realizzare fino al termine della strada principale S4, in prossimità del parcheggio P23 fino al termine della stessa in corrispondenza della rotonda di inversione (si veda Tav. n. 6 var. 2a di variante attuale al P.E.C.).
- 5- Costruzione di impianto di illuminazione stradale ed allacciamento alla rete ENEL, per la porzione ancora da realizzare.
- 6- Costruzione della rete di acquedotto su strade in progetto per allacciamento dei lotti ancora da realizzare.
- 7- Costruzione della rete telefonica su strade in progetto per allacciamento utenze di piano ,relativamente alla parte da realizzare.
- 8- Costruzione del tratto ancora mancante della rete Gas Metano per l'allacciamento utenze da insediare.

ART.3 – Tipologia edilizia consentita

a) Costruzione di strutture ad uso produttivo e deposito e commerciale

Il piano prevede la realizzazione di nuove strutture da adibire all'attività produttiva/artigianale/industriale/ commerciale, con una capacità edificatoria massima a Piano ultimato di Sul realizzabile pari mq 48.636,82 oltre alla superficie Sul esistente (13.907,69+2.578,10) e una Scr (superficie coperta realizzabile) pari a mq. 34.022,11 oltre alla superficie coperta esistente (Sce= 12.898,66+1.921,19); i soggetti proponenti il piano chiedono la futura utilizzazione di capacità edificatoria (SUL) pari a mq. 21.784,29 (D.IMMOBILIARE+PICA SAS -vedi pag.6 di relazione illustrativa e calcoli planivolumetrici). Resta quindi una Superficie Utile Lorda residua per il lotto di proprietà comunale pari a Mq. $48.636,82 - 21.784,29 = \mathbf{Mq. 26.852,53}$.

I nuovi fabbricati presenteranno una forma parallelepipedica regolare, analogamente a quelli già realizzati; l'ultimo fabbricato da realizzare nel lotto chiamato lotto n.9, adiacente alla linea ferroviaria sarà orientato in modo tale da poter essere collegato alla rete rotabile.

Gli accessi alle aree avvengono tramite l'asse viario che sarà completato con la presente variante e che termina con una rotonda per l'inversione di marcia

I fabbricati dovranno avere un'altezza massima di mt.10,00 ; quelle dotati di carroponete potranno avere una massima altezza pari a mt. 13,00 al fine di tener conto di questi spazi tecnologici e di quelli ai fini della sicurezza di movimentazione.

Sono consentite coperture piane anche costituite da elementi strutturali autonomi e collegati tra loro caratterizzanti una forma libera. E' ammessa la sporgenza di volumi tecnici e di sistemi di copertura aggettanti rispetto al filo del fabbricato.

E' ammessa la costruzione di pensiline sterne con struttura portante sia in muratura che in acciaio verniciato e/o cromato di sporgenza massima pari a mt.3,00 rispetto al filo del fabbricato principale senza che ciò costituisca superficie coperta purché le medesime non siano ancorate al terreno e risultino esclusivamente a sbalzo.

Ai fini dell'applicazione delle norme sul rumore ed inquinamento acustico sono ammesse anche eventuali strutture verticali e orizzontali, differenziate rispetto alla copertura generale dei fabbricati, costituite da elementi fonoassorbenti ancorati a strutture in acciaio che ai fini del conteggio planivolumetrico non costituiscono superficie coperta.

Con riferimento alle caratteristiche planivolumetriche e distributive degli edifici in progetto, dovranno essere rispettate le norme di prevenzione incendi in generale con particolare riferimento alle norme previste dai D.M.e dai D.Lgs.vi vigenti. Nella progettazione esecutiva potranno essere introdotte lievi varianti di cortina e sagoma senza modificare la S.U.L. globale consentita e senza alterare le altezze onde mantenere la corrispondenza con la tipologia prevista. Devono essere rispettate le norme di sicurezza per quanto riguarda i carichi ammessi sulle strutture, gli accessi, i disimpegni e le scale.

L'esecuzione dei fabbricati produttivi avverrà con rilascio del Permesso di Costruire i cui Oneri di Urbanizzazione saranno scomputati con la realizzazione diretta delle Opere di Urbanizzazione previste dal P.E.C.

L'indicazione dei percorsi di accesso ed uscite e le aree pertinenziali a verde privato saranno sviluppate in modo esaustivo nel progetto esecutivo.

***b) Completamento residenziale a servizio dell'attività artigianale come
Previsto dall'art.1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per il lotto 7.***

Attualmente sul lotto 7, di proprietà unica, insistono alcuni edifici aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttiva per una superficie lorda di m² 931,59.

Tale situazione è compatibile e conforme all'art.39 punto3 lett. B e C delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Sono altresì previste all'interno del lotto edifici a destinazione:

- uffici ed attività di esposizione a servizio dell'attività produttiva per una superficie lorda di m² 73,87;
- abitazione per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività per una superficie lorda di m² 236,40.

Di conseguenza, la superficie coperta potenziale di questo lotto, corrispondente a m² 1.921,19 e la superficie lorda di progetto pari a m² 2.578,10 non sarà sfruttata.

I lotti edificabili potranno essere frazionati fino ad un lotto minimo di m² 250 nel rispetto delle superfici assentite.

E' consentito inoltre l'accorpamento dei lotti edificabili o parti di essi nel rispetto delle superfici massime assentite dal presente P.E.C.

ART.4- DISTANZE

Le distanze da osservarsi per le costruzioni sono le seguenti:

Distanze dalle strade interne (**Ds**) (art.5 NTA P.R.G),

Distanze dai confini (**Dc**),

Distanze dagli edifici (**De**),

Distanze minime dalle strade principali (**Dp**).

a) Nuove Costruzioni:

Ds = mt.5,00

Dc = mt. 10,00 per le pareti finestrate - mt.6 per pareti non finestrate degli edifici - a confine per le pareti non finestrate dei locali tecnologici e di servizio

Dp = mt.10,00

b) Distanze da osservarsi nella costruzione di qualsiasi tipo (metalliche, siepi vive ecc..) dovranno essere realizzate ad una distanza minima dalle strade principali e secondarie secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia (Codice Civile, Codice della Strada, ecc.)

ART.5- BARRIERE ARCHITETTONICHE RISPETTO DELLA L. 13/89

L' attuazione di tutti gli interventi previsti dal presente piano, entro i singoli lotti edificabili

Come per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi pubblici e ad uso pubblico e le urbanizzazioni,

dovrà essere condotta nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

ART.6- INDICAZIONI SUI MATERIALI

Per quanto riguarda le particolarità estetiche-compositive, ed i materiali di finitura da usare negli edifici, si dovrà tenere conto delle caratteristiche ambientali preesistenti, insite dell'ubicazione dell'area.

A titolo orientativo di elencano le seguenti finiture:

Le murature sterne potranno essere finite con pannelli di tamponamento dei fabbricati, posizionati esternamente alla struttura portante, eseguiti in cls con interposizione di laste isolanti termicamente secondo la vigente normativa, superficie esterna in graniglia di marmo lavato, pietra o altra finitura e superficie interna tirata a riga.

I serramenti esterni dovranno essere in alluminio o ferro preverniciato per i capannoni produttivi; si prevedono sistemi di oscuramento interni. Sono ammesse le facciate continue a vetro con struttura in evidenza o nascosta.

Le strutture verticali potranno essere altresì realizzate anche con profilati, quadri e tubolari in acciaio verniciato e/o cromato anche a vista.

Davanzali e soglie potranno essere in pietra di luserna, marmo o comunque di colore per lo più simile al grigio.

Le coperture saranno piane o a falde con pendenza massima del 30% e potranno essere realizzate in lastre di alluminio o acciaio preverniciate e coibentate. La lattoneria sarà in lastre di alluminio o lamiera zincata e verniciata come i pluviali, che saranno anch'essi in acciaio, lamiera preverniciata o in pvc interni ai pilastri.

Le coloriture esterne degli intonaci, dei serramenti e degli elementi architettonici, dovranno essere opportunamente campionate sul posto e potranno essere applicate solo dopo il rilascio di apposita autorizzazione.

Le recinzioni sui confini dovranno essere del tipo a giorno, con uno zoccolo di cls di altezza massima mt. 1,00, sormontato da cancellata in ferro di disegno semplice a barre verticali con correnti orizzontali inferiore e superiore; la recinzione potrà essere completata con siepe sempreverde dall'interno. Non sono ammesse recinzioni in pannelli prefabbricati in calcestruzzo.

L'inserimento delle porzioni di recinzione dovrà uniformarsi al contesto per forma e grandezza.

Gli ingressi pedonali potranno essere protetti con piccole tettoie appoggiate ad un quinta in muratura nella quale saranno alloggiati tutti gli armadietti dei contatori e gli allacciamenti di ENE-GAS-TELECOM.

Le aree pubbliche destinate a marciapiede dovranno essere realizzate utilizzando materiali che **favoriscono il drenaggio delle acque meteoriche nel sottosuolo**, quali ad esempio, autobloccanti

In cls e riquadrati da cordoli in cls o pietra. Altresì questi ultimi, con verranno obbligatoriamente

Impiegati nella realizzazione degli spazi privati (parcheggi, marciapiede, ecc...).

ART. 7. PARCHEGGI INTERNI AD ESCLUSIVO USO PRIVATO E AREE A VERDE PRIVATO

All'interno di ogni lotto edificabile dovranno essere localizzati, nei singoli progetti, i parcheggi ad uso privato previsti ai sensi di legge. Le eventuali aree sistemate a verde potranno prevedere la piantumazione di alberi e arbusti decorativi di essenze appartenenti all'Habitat ed al paesaggio locale. Internamente ad ogni lotto fronte stante lo spazio pubblico o da dismettere ad uso pubblico dovranno essere previste piantumazioni di verde privato con le essenze di seguito indicate:

-Essenze arboree sempreverdi di facile manutenzione ed attecchimento (Prinus pissardi, Robinia pseudocaria "Frisia", Quercus rubra, Acer campestre, Celtis australis, Acer siliquastrum, Magnolia grandiflora, Morus alba, Laburnum anagyroides, Albizia).

-Arbusti (Buxus sempervirens, Forsythia, Photinia, Viburnum in varietà, Spiracea in varietà, Osmanthus, Ligustrum, Lavandula).

IL TECNICO PROGETTISTA DEL PIANO

