

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO AREA PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI D8

7 Norme tecniche di attuazione

7.1

Norme tecniche di attuazione territoriale

Scala /

Committente:

Valtidone S.p.a.

PROJECT MANAGEMENT
The Blossom Avenue Partners
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Urb. Marco Dellavalle
Arch. Luca De Stefani
Corso Italia 13, 20122, Milano
Tel. +39 (02) 365 20482
tbapartners@pec.it

STUDI SPECIALISTICI

TEA consulting

Ing. Massimo Moi
Ing. Ivan Genovese
Via G. B. Grassi 15, 20157, Milano
moi@territorioambiente.com
ig@mobilititer.it

CONSULENZA URBANISTICA

cnstudio

Arch. Domenico Catrambone
Corso Alessandria 67, 14100, Asti
Tel. +39 0141 321845
fax +39 0141 531833
domenico.catrambone@cstudio.net
elaborati@cstudio.net



PROGETTO E ANALISI DEL VERDE E DEL PAESAGGIO

Studio Architettura Paesaggio

Dott. Architetto Paesaggista Luigino Pirola
Via Piave 1, 24040, Bonate Sopra (BG)
Tel. 035.992674
info@studioarchitetturapaesaggio.it
www.studioarchitetturapaesaggio.it



RILIEVO TOPOGRAFICO

Pro Essegi

di Passarella Gianluca e Detogni Sabina
Associazione tra Professionisti
Via Monti Lessini 119, 37132, Verona (VR)
Tel. 045 892 2371
posta@proesegi.it
geom.gianluca.passarella@gmail.com

novembre 2022

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – Natura del Piano e localizzazione

1. Il Piano Esecutivo Convenzionato in progetto è formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed in conformità ai disposti degli artt. 39 e 40 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.
2. L'area oggetto di intervento è localizzata nel Comune di Alessandria, lungo la strada Provinciale n. 82 ed è individuata dal PRGC vigente tra le *“Aree per insediamenti industriali”* soggetta a strumento urbanistico esecutivo (Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa).
3. Tale area risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria:
 - al foglio 186, particelle: 94 (parte), 132 (parte), 310 (parte), 112 (parte), 134 (parte), 135 (parte), 157, 221 (parte), 84 (parte), 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 131 (parte), 133, 136 (parte);
 - al foglio 198, particelle: 16, 146, 147, 123, 20, 23, 141, 80 (parte), 81, 79 (parte), 142, 139, 67 (parte), 76 (parte), 78 (parte), 10 (parte), 82, 143, 53 (parte), 87 (parte);
 - al foglio 199, particelle: 19, 10 (parte), 28, 27, 20, 21, 22, 23, 24, 25 (parte), 26.

ART. 2 – Elaborati ed allegati del Piano

1. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

1. Relazione

- 1.1 Relazione tecnico – illustrativa

2. Stato di fatto

- 2.1 Planimetria di inquadramento territoriale
- 2.2 Inquadramento del PEC su mappa catastale
- 2.3 Inquadramento del PEC su PRG vigente
- 2.4 Rilievo plani altimetrico
- 2.5 Documentazione fotografica

3. Progetto

- 3.1 Progetto planivolumetrico – planimetria generale
 - 3.1.1 Pianta piano terra e copertura– immobile ambito 1
 - 3.1.2 Pianta piano terra e copertura – immobile ambito 2
 - 3.2.1 Progetto planivolumetrico – prospetti e sezioni ambito 1

3.2.2 Progetto planivolumetrico – prospetti e sezioni ambito 2

3.3 Progetto planivolumetrico – viste prospettiche

3.4 Progetto planivolumetrico – destinazioni d'uso delle aree e verifiche urbanistiche

3.5 Verifica Superfici – Convenzione

4 Opere di urbanizzazione

4.0 Opere di urbanizzazione: Relazione illustrativa

4.1 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Planimetria di inquadramento

4.2 Opere di urbanizzazione: Planimetria - Stato di fatto

4.3.1 Opere di urbanizzazione: Strada di accesso e strada agricola - Stato di progetto

4.3.2 Opere di urbanizzazione: Rotatoria R1, Rettifilo 1, Rotatoria R2 - Stato di progetto

4.3.3 Opere di urbanizzazione: Rettifilo 2, Rotatoria R3 - Stato di progetto

4.4 Opere di urbanizzazione: Planimetria - Stato di confronto

4.5 Opere di urbanizzazione: Verifica visibilità e deflessione Rotatorie R1-R2-R3

4.6 Opere di urbanizzazione: Segnaletica orizzontale e verticale

4.7.1 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Sezioni e dettagli costruttivi

4.7.2 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Sezioni e dettagli costruttivi

4.7.3 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Sezioni e dettagli costruttivi

4.8 Opere di urbanizzazione: Inquadramento sottoservizi - stato di fatto/progetto

4.9 Opere di urbanizzazione: Illuminazione pubblica

4.10 Computo metrico estimativo

5 Studi specialistici

5.1 Indagine ambientale matrice suolo e sottosuolo

5.2 Analisi del reticolo idrico territoriale

5.3 Verifica della sostenibilità del carico aggiuntivo acque nere civili

5.4 Studio di ricaduta delle emissioni inquinanti in atmosfera derivanti da traffico veicolare indotto

5.5 Studio di impatto viabilistico

5.6 Relazione geologica

5.7 Studio previsionale di impatto acustico ex art. 8 c.4 L. 447/95

5.8 Opere private: Progetto di invarianza idraulica e idrologica

5.9 Opere Extra Comparto: Progetto di invarianza idraulica e idrologica

5.10 Aspetti paesaggistici e progetto del verde

5.11 Relazione: Area Produttiva Ecologica Attrezzata (APEA)

5.12 Relazione ambientale come da D.D. 1429 del 09/10/2020

6 Schema di convenzione urbanistica

6.1 Schema di convenzione urbanistica

6.2 Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

7 Norme tecniche di attuazione

7.1 Norme tecniche di attuazione

ART. 3 – Indici e parametri urbanistico-edilizi di riferimento

1. Ai sensi dell'articolo 40 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente i parametri urbanistico-edilizi relativi all'area interessata dal PEC sono:
 - Indice di utilizzazione territoriale Ut, 0,6 mq./mq. parametri edilizi:
 - indice di utilizzazione fondiaria Uf, 0,8 mq./mq.
 - rapporto di copertura Rc, 60% della superficie fondiaria;
 - altezza massima edificio 30 m sottotrave (saranno i singoli titoli abilitativi a definire l'altezza finale dell'edificio). Sono esclusi eventuali impianti tecnologici e i magazzini automatizzati.
 - distanza minima dai confini: ml.10,00 o in aderenza al confine previo accordo fra i confinanti;
 - distanza minima dalle strade interne: ml.5 salvo diverse disposizioni dello "Strumento Urbanistico Esecutivo";
 - distanza minima dalle strade principali: m. 10 in conformità ai disposti di cui al comma 2, art. 27 della l.r. 56/77 e s.m.

ART. 4 – Modalità di intervento e destinazioni d'uso

1. Il PEC si attua con la realizzazione delle opere pubbliche e private da esso previste, mediante gli atti abilitativi definiti e regolamentati dalle norme vigenti:
 - permessi di costruire;
 - segnalazioni certificate di inizio di attività (SCIA).
2. Il PEC articola le proprie previsioni in:
 - *aree destinate a pubblica viabilità*
 - *aree destinate a standard urbanistici*
 - *ambiti di edificazione.*

Aree destinate a pubblica viabilità
3. Nelle *aree destinate a pubblica viabilità* il PEC prevede il potenziamento della dotazione viabile pubblica esistente.
4. Per la realizzazione di tali infrastrutture è prevista la cessione gratuita al Comune dei relativi sedimi da parte dei soggetti attuatori delle previsioni private del PEC.
5. Il Comune di Alessandria mette a disposizione dei soggetti attuatori delle previsioni private del PEC, tutte le aree di sua proprietà, necessarie per la realizzazione delle opere di

pubblica viabilità, anche mediante l'esproprio di aree di terzi con oneri economici a carico degli stessi soggetti attuatori.

6. La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nelle aree destinate a pubblica viabilità, è contestuale all'attuazione del PEC negli ambiti di edificazione privati.

Aree destinate a standard urbanistici

7. Nelle aree destinate a standard urbanistici il PEC prevede la realizzazione delle infrastrutture di servizio agli insediamenti privati.
8. il PEC individua, quali aree destinate a standard urbanistici:
 - le aree destinate a parcheggi e a servizi;
 - le aree destinate a verde.
9. In sede di attuazione delle previsioni del PEC, le previsioni di aree a standard urbanistici sono sempre verificate sull'intera area interessata dal PEC.

Ambiti di edificazione

10. Negli *ambiti di edificazione* si applicano le norme del PRG relative alle "Aree per insediamenti industriali" in cui sono ammessi insediamenti di strutture e impianti industriali per la logistica ed artigianali di nuovo impianto.
11. Negli ambiti di edificazione la verifica del rispetto delle previsioni del PEC avviene sempre con riferimento all'intera area interessata dal Piano esecutivo e, a tale scopo, le istanze relative ai permessi di costruire in attuazione del Piano esecutivo sono corredate da una tavola generale, che definisce, con riferimento all'intera area interessata dal PEC, il rispetto delle previsioni relative:
 - alla dotazione di *aree destinate a standard urbanistici*;
 - al rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PRG;
 - al rispetto delle norme relative alle aree a verde privato ed alle aree scoperte e drenanti, previste dal Regolamento edilizio Comunale;
 - all'individuazione della dotazione minima (1mq/10mc), calcolata su un'altezza virtuale di 3 mt., di spazi per parcheggi privati ai sensi di Legge
12. Tutte le successive istanze o segnalazioni certificate relative all'ottenimento di titoli abilitativi in variante dei permessi di costruire, sono sempre corredate da una tavola generale, estesa all'intera area interessata dal PEC, che verifica, con riferimento alla situazione urbanistica ed edilizia riscontrabile al momento della presentazione (relativa ai titoli abilitativi fino a quel momento conseguiti o a segnalazioni certificate di agibilità già depositate in Comune), il rispetto, anche a seguito delle varianti proposte, delle previsioni sopra elencate.

Art. 5 – Aree in cessione gratuita al Comune e in asservimento ad uso pubblico

1. Il PEC definisce, nell'elaborato tecnico 3.5 "Verifica superfici Convenzione", le aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri di urbanizzazione.
2. Il Progetto allegato al PEC prevede le seguenti aree da cedere gratuitamente al Comune:
 - per opere di urbanizzazione mq. 41.313

3. Nell'elaborato tecnico 3.5 "Verifica superfici Convenzione", sono individuate, suddivise nei due ambiti di edificazione previsti, le aree private assoggettate ad uso pubblico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. Il Progetto allegato al PEC prevede le seguenti aree da asservire ad uso pubblico nell'ambito 1:

• a parcheggio e a servizi	mq. 16.506
• a verde	mq. 26.230
Totale	mq. 42.736
5. Il Progetto allegato al PEC prevede le seguenti aree da asservire ad uso pubblico nell'ambito 2:

• a verde	mq. 37.118
-----------	------------
6. Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree pubbliche, dal momento della sottoscrizione in contraddittorio del verbale di consegna, spetteranno all'Amministrazione Comunale.
7. Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree da asservire ad uso pubblico spettano invece al Soggetto Proponente.
8. Le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nelle aree da cedere gratuitamente al Comune e delle opere di urbanizzazione previste nelle aree da asservire ad uso pubblico sono stabilite dalla convenzione che disciplina l'attuazione del PEC.
9. L'individuazione delle aree da asservire ad uso pubblico sarà passibile, nel rispetto della quantità minima prescritta dal PRG, di modifica con nuove localizzazioni nell'ambito dell'area interessata dal PEC, da definire all'atto della presentazione dei Permessi di costruire in attuazione del Piano esecutivo.

Art. 6 – Opere di urbanizzazione

10. Il Soggetto Proponente realizza a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli insediamenti previsti dal PEC le seguenti opere di urbanizzazione, meglio specificate negli elaborati tecnici del progetto delle opere di urbanizzazione allegati al PEC:
 - opere stradali
 - costruzione della rete fognaria e dell'acquedotto
 - opere a verde
 - costruzione della rete di energia elettrica e di illuminazione pubblica
 - costruzione della rete telefonica
11. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra elencate è a carico dei soggetti attuatori delle previsioni private del PEC, che ne assumono i costi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alle previsioni insediative private del PEC.
12. Il Soggetto Proponente assume a proprio carico tutti gli oneri economici relativi alla realizzazione, in ciascun singolo ambito, delle opere di urbanizzazione previste dal PEC su aree da asservire ad uso pubblico:
 - parcheggio, servizi e verde, costituenti la dotazione di standard urbanistici previsti all'interno dell'"Ambito 1", individuati nell'elaborato 3.5 "Verifica superfici Convenzione";

- verde, costituente la dotazione di standard urbanistici previsti all'interno dell'“Ambito 1”, individuati nell'elaborato 3.5 “Verifica superfici Convenzione”;
13. La realizzazione delle opere previste dal PEC nelle aree destinate a standard urbanistici è a carico dei soggetti attuatori delle previsioni private del PEC medesimo.
14. Le caratteristiche tecniche generali delle opere di urbanizzazione sono definite dagli elaborati 4 “Opere di urbanizzazione” e dagli elaborati tecnici del progetto delle opere di urbanizzazione allegati al PEC e verranno precisate nei progetti definitivi / esecutivi che saranno presentati in sede di attuazione delle previsioni del Piano esecutivo.
15. La convenzione che disciplina l'attuazione del PEC definisce:
- le modalità di eventuale realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione anche ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli insediamenti previsti dal PEC;
 - le modalità di trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo di oneri di urbanizzazione.

Art. 7 – Progetto planivolumetrico

1. Gli elaborati tecnici n. 3.1 “Progetto planivolumetrico - planimetria generale” e 3.2 “Progetto planivolumetrico - prospetti e sezioni” costituenti il *Progetto planivolumetrico* contengono le indicazioni relative all'assetto urbanistico del PEC.
2. Le indicazioni del Progetto planivolumetrico del PEC non hanno valore prescrittivo ed hanno unicamente il compito di documentare il prodotto edilizio che si vuole conseguire e di orientare la progettazione esecutiva di tutti gli insediamenti previsti. Costituiscono, altresì, riferimento per l'attività istruttoria, effettuata dai competenti Settori comunali, delle istanze di permessi di costruire o delle segnalazioni certificate di inizio di attività in attuazione del PEC.
3. La configurazione e la posizione degli edifici definita dal Progetto planivolumetrico può essere modificata in sede di ottenimento dei titoli abilitativi, senza la preventiva approvazione di una variante al PEC, a condizione che siano rispettate le norme del PRG vigente, le presenti norme tecniche e i contenuti prescrittivi definiti dal PEC medesimo.

Art. 8 – Elementi prescrittivi del PEC

1. Il PEC, negli elaborati tecnici n. 3.1 “Progetto planivolumetrico - planimetria generale”, individua, come elementi prescrittivi, la *sagoma di edificabilità* dei fabbricati previsti. La “*sagoma di edificabilità*” dei fabbricati previsti dal PEC”, definisce lo spazio all'interno del quale devono essere mantenute, nel rispetto dei parametri stabiliti dal PRG vigente, le porzioni fuori terra degli edifici.
2. Ai fini della disciplina delle distanze dei fabbricati previsti dai confini, dalle strade e da altri fabbricati, il PEC fa riferimento “*sagoma di edificabilità*” dei fabbricati previsti dal PEC, nel rispetto delle definizioni contenute nelle Norme di attuazione del PRG.
3. Coerentemente alle norme di attuazione del PRG in materia di distanze dai confini, è consentita la riduzione o l'omissione della distanza tra gli edifici previsti nei lotti di edificazione privati e i confini nei seguenti casi:

- sui confini delle *aree destinate a standard urbanistici*, di cui è previsto l'asservimento ad uso pubblico.
- sui confini privati, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

Art. 9 – Modalità di verifica delle previsioni del PEC

1. L'edificazione degli insediamenti previsti dal PEC avviene su due ambiti distinti, definiti: Ambito 1 e Ambito 2.
2. Le previsioni di aree a standard urbanistici e tutti i parametri urbanistici ed edilizi relativi:
 - alla dotazione di aree a standard urbanistici (parcheggi, servizi e verde);
 - alla superficie copribile massima;
 - alla superficie utile lorda massima realizzabile;
 - ai parcheggi privati;
 - alla dotazione di aree a verde privato;
 - alla superficie scoperta e drenante.
 sono sempre verificati sull'intera area interessata dal PEC.
3. In conseguenza di tale prescrizione, l'attuazione del PEC potrà avvenire mediante permessi di costruire, estesi ad ogni singolo ambito, che attuino, unicamente per la porzione relativa allo specifico ambito, le previsioni di aree a standard urbanistici verificate sull'intera area interessata dal PEC.

Art. 10 – Segnalazioni certificate di agibilità

1. Le segnalazioni certificate di agibilità relative agli insediamenti previsti in ciascuno degli ambiti del PEC sono autocertificate con riferimento ai contenuti dei permessi di costruire e degli eventuali successivi titoli abilitativi ottenuti in variante.
2. Le segnalazioni certificate di agibilità possono riguardare, nel rispetto dei contenuti dell'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., singoli edifici o singole porzioni della costruzione, o singole unità immobiliari realizzate in attuazione del PEC, a condizione che siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
3. La convenzione che disciplina l'attuazione del PEC definisce modalità, tempi e condizioni per la presentazione al Comune delle segnalazioni certificate di agibilità relative agli insediamenti previsti dal Piano esecutivo.

Art. 11 – Barriere architettoniche

1. L'attuazione di tutti gli interventi previsti dal PEC avviene nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I progetti allegati ai permessi di costruire in attuazione del PEC prevedono tutte le opere idonee al superamento delle barriere architettoniche e percettive, al fine di assicurare la piena fruibilità di tutti i locali alle persone con disabilità.

Art. 12 – Cabine elettriche, centraline e cabine telefoniche

1. Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica ed ogni fabbricato destinato alla fornitura di pubblici servizi (relativi alle reti fognarie, telefoniche, idriche, di metanizzazione e di elettrificazione) che dovessero essere costruite sul suolo privato e privato ad uso pubblico, fino ad una altezza massima di ml. 3.50 non saranno soggette alla verifica dei rapporti di copertura ed al rispetto delle distanze dai confini privati e dalle strade.

Art. 13 – Specifiche di norma

1. L'intervento edilizio sarà realizzato nel rispetto delle specifiche normative nazionali, regionali e dei regolamenti locali in vigore: in particolare alle Leggi n. 1150/42, n. 10/77, n. 457/78, L.R. 56/77 e s.m.i. e al DPR n. 380/2001, nonché in conformità ai contenuti della convenzione, delle presenti norme tecniche di attuazione e nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle norme di attuazione del PRG vigente.
2. Dovranno inoltre essere rispettate le norme di prevenzione incendi e di igiene pubblica, nonché di sicurezza negli ambienti di lavoro.