

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.C. QUARTIERE EUROPA - POLO LOGISTICO

ART. 1 - Natura del Piano e localizzazione

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. 41 e 64 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.

L'area oggetto di intervento è localizzata in Alessandria, è ricompresa tra via San Giovanni Bosco, corso Romita e la tangenziale SUD ed è individuata dal PRGC vigente come "Area per Insediamenti Artigianali e di Deposito, ai sensi degli artt. 41 delle N.T.A. del PRGC" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato).

Tale area risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al Fg. 126 mapp. 186 (parte), 188 (parte), 159 (parte), 189, 214, 216, 13, 113, 215, 256, 257, 258, 259, 261, 262, 263 e presenta una superficie complessiva di mq.275.770.

ART. 2 - Elaborati ed allegati del Piano

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

1. Titoli di proprietà
2. Relazione Tecnico - Illustrativa
3. Norme tecniche di attuazione
4. Calcoli plano-volumetrici
5. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
6. Schema di convenzione
7. Documentazione fotografica
8. Relazione geologica - idrogeologica
9. Relazione di valutazione previsionale del clima acustico
10. Relazione di compatibilità ambientale
11. Studio di impatto sulla viabilità
12. Relazione di analisi di impatto sulla qualità dell'aria

Elaborati grafici:

- Estratti cartografici
- Planimetria di progetto area
- Aree in asservimento
- Prospetti
- Sezioni
- Render
- Viste d'Insieme
- Fotoinserimenti
- Dettaglio recinzione metallica
- Planimetria Essenze Arboree
- Planimetria sinottica OOUU a scomputo
- Planimetria sinottica OOUU complessive

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

Ai sensi degli artt. 41 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente, parametri urbanistico-edilizi relativi all'area oggetto di intervento sono:

relativamente all'art. 41:

- indice di Utilizzazione territoriale: 0,6 mq/mq;
- indice di Utilizzazione fondiaria: 0,8 mq/mq;
- aree da asservire per opere di urbanizzazione: 20% della superficie territoriale.

Distanze minime da rispettare

- distanze minime tra fabbricati: mt. 10,00 tra pareti finestrate e mt. 6,00 tra pareti non finestrate (art. 5 punto 8 NTA);
- distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale: 5,00 mt (art. 5 punto 9 NTA);
- distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà: 5,00 mt. con pareti finestrate e 3,00 mt con pareti non finestrate (art. 5 punto 10 NTA);

- distanza minima dei fabbricati dal binario di percorrenza della linea ferroviaria: 30,00 mt. Saranno comunque possibili deroghe alla suddetta distanza previa autorizzazione da richiedersi alle competenti FF.SS (art. 57 comma 1 NTA).

ART. 4 - Modalità di intervento e destinazione d'uso

L'intervento edilizio prevede (a titolo indicativo) la costruzione di n. 2 fabbricati aventi le seguenti destinazioni d'uso: artigianale e deposito ad uso logistico. Oltre agli edifici previsti nel progetto di PEC, sono consentite ulteriori costruzioni connesse con le opere di urbanizzazione quali cabina ENEL, tettoie e bassi manufatti a carattere tecnico e per impianti tecnologici e volumi tecnici, secondo quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PRGC vigente cui si rimanda per l'applicazione.

Sono comunque consentite altre destinazioni, elencate all'art. 41 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente. Tali destinazioni d'uso compatibili potranno essere consentite previo verifica della quantità di superficie a parcheggio pubblico e/o ad uso pubblico, ad esse afferenti stabilite dalle Norme di Attuazione del PRGC vigente.

Eventuali modificazioni delle destinazioni d'uso saranno in ogni caso subordinate al rilascio del necessario provvedimento comunale e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti.

Fatte salve le indicazioni del piano, in relazione alle strade, alla sistemazione delle aree per servizi ed alle fasce di rispetto, è sempre consentita la modifica delle opere di urbanizzazioni (comunque asservite e funzionali all'edificato in progetto) nonché degli edifici previsti, senza che ciò costituisca variante al piano, nel rispetto delle volumetrie e superfici assentite.

Eventuali variazioni di localizzazione planimetrica del fabbricato che venissero apportate in fase di rilascio di Permesso di Costruire rispetto alle indicazioni di piano e fatte salve le superfici assentite dallo stesso (piano), non costituiranno variante al piano esecutivo

convenzionato.

Art. 5 - aree in asservimento e ad uso pubblico

La tavola di Piano n. 003 individua, all'interno del PEC, le aree da asservire all'Amministrazione Comunale nell'ambito della dotazione richiesta dagli artt. 41 e 64 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.

Tali aree sono così individuate:

- verde pubblico	mq.	18.747,82
- parcheggi pubblici	mq.	10.805,25
- viabilità pubblica	mq.	6.447,78

Totale mq.		36.000,85
-------------------	--	------------------

Nella suddetta tavola vengono altresì individuate le aree private, e precisamente:

- verde privato	mq.	14.403,83
- parcheggi privati	mq.	38.391,72

Totale mq.		52.791,72
-------------------	--	------------------

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree pubbliche, dal momento della stipula dell'atto di cessione, spetteranno all'Amministrazione Comunale.

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree ad uso pubblico spettano invece al Soggetto Proponente.

Le modalità di realizzazione delle aree pubbliche e ad uso pubblico e delle opere di urbanizzazione a rete, i tempi e le modalità di esecuzione, verranno stabilite da apposita convenzione che farà parte

integrante del presente progetto di PEC.

Art. 6 - opere di urbanizzazione

Come risulta dalla tavola di progetto, il Soggetto Proponente si impegna a realizzare a proprie cure e spese e a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) rete fognaria acque grigie-meteoriche secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune
- b) rete di energia elettrica secondo le indicazioni ENEL DISTRIBUZIONE
- c) illuminazione pubblica secondo indicazioni della ENEL SOLE
- d) strade e marciapiedi secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune
- e) parcheggi ed aree verdi secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- i parcheggi uso pubblico dovranno avere i singoli posti auto della larghezza minima di mt. 2,50 ed essere profondi almeno mt. 5,00; per i disabili le dimensioni minime diventano rispettivamente mt. 3,00 per mt. 5,00; la pavimentazione sarà realizzata con manto di conglomerato bituminoso di finitura su base binder e sottofondo di inerte di idonea pezzatura, ovvero in autobloccanti di calcestruzzo, con l'obbligo di inserire alberature adeguatamente protette con spazio dedicato, la cui collocazione dovrà essere concordata con la direzione LL.PP. e la cui manutenzione rimarrà a carico del proponente;
- i percorsi pedonali ed i marciapiedi interni, delle dimensioni di progetto, saranno pavimentati in asfalto ovvero in massetti di calcestruzzo autobloccante di qualità corrente, delimitati da cordoli di cemento o pietra e forniti di pozzetti a caditoia con griglia in ghisa sferoidale per garantire lo scolo delle acque meteoriche. I marciapiedi stradali esterni saranno delimitati da cordolo in sienite

- e pavimentati in massetti di calcestruzzo autobloccante di qualità corrente ovvero in altro materiale richiesto dell'Amministrazione Comunale e con lo stesso convenuto;
- le superfici a verde dovranno avere manto erboso ed eventualmente alberi a basso medio fusto e potranno essere dotate di impianto di irrigazione automatico;
 - l'arredo dovrà prevedere un numero adeguato di panchine e di cestini portarifiuti, di forma moderna e di colore neutro, opportunamente ancorati al terreno;
 - l'illuminazione pubblica verrà realizzata secondo le modalità e prescrizioni indicate dalla Ditta fornitrice;
 - per la progettazione e la realizzazione degli impianti elettrici si seguiranno le normative vigenti con particolare riferimento all'illuminazione pubblica, agli impianti di terra, ed alla protezione dalle scariche atmosferiche; il quadro di distribuzione sarà installato in apposito vano opportunamente realizzato e facilmente accessibile. Nella realizzazione dell'impianto elettrico si dovrà avere particolare cura della protezione dai contatti indiretti e si dovrà specificare che tutte le apparecchiature siano munite del marchio italiano ICMQ (ISTITUTO CERTIFICAZIONE MARCHIO DI QUALITA') o equivalente; la nuova cabina ENEL sarà di tipo prefabbricato in calcestruzzo con i requisiti richiesti dall'ente erogatore;
 - L'impianto di irrigazione eventualmente automatizzato dell'area verde sarà isolabile da apposita saracinesca di intercettazione e sarà dotata di centralina automatica posta in idoneo pozzetto; le canalizzazioni saranno in pvc rinforzato e interrate e le bocche saranno progettate in numero tale da garantire la completa copertura dell'area verde da servire;
 - la rete fognaria acque grigie-meteoriche sarà costituita da una condotta principale in PEAD, posizionata lungo la strada e i parcheggi di nuova realizzazione prevista dal PRGC vigente, avente sezione variabile da 400-1200 mm poggiante su fondo di sabbia rinfiancato sui lati. Sarà previsto un sufficiente numero di pozzetti caditoia per lo scolo delle acque meteoriche e di camerette d'ispezione adeguatamente disposte. Lo smaltimento delle acque meteoriche così raccolte avverrà, previa

disoleazione, in bacini di laminazioni filtranti posti all'interno del lotto costituente il P.E.C.;

- Gli elementi riguardanti le infrastrutture tecniche quali fognature acque grigie-meteoriche, illuminazione, nonché gli spazi destinati alla viabilità veicolare ed ai parcheggi e alle aree verdi, indicate nella tavola progettuale, hanno carattere di massima in quanto il Soggetto Proponente dovrà presentare i progetti esecutivi (delle opere di urbanizzazione) che dovranno essere preventivamente approvati ed autorizzati dalla competente Direzione LL.PP.

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

Art. 7 - cabine elettriche, centraline e cabine telefoniche

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le centraline e le cabine telefoniche che dovessero essere costruite sul suolo privato e/o privato ad uso pubblico, fino ad una altezza massima di ml. 3.50 e sino ad un'area coperta non superiore a mq. 25, non saranno soggette al computo dei rapporti di copertura ed al rispetto delle distanze dai confini privati e delle strade. Dette costruzioni dovranno essere preferibilmente collocate sui vertici dei lotti.

Art. 8 - caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei fabbricati facenti parte del PEC

L'intervento consisterà nello sviluppo di quanto consentito all'interno dell'articolo 41 delle NTA del PRG nonché di quanto indicato nell'Atto di Programmazione Negoziata e più precisamente la realizzazione di un polo logistico.

Pertanto il PEC mira a realizzare edifici complessi ad uso logistica e magazzino. Gli edifici di nuova edificazione avranno una SLP di circa 108.000,00 mq e una superficie coperta (SC) di 86.400,00 mq. L'ingresso

al complesso avverrà dal fronte laterale, come indicato nella tavola relativa alla planimetria generale pianta dell'edificio.

I fabbricati ad uso artigianale/logistico sono composti da almeno n. 2 piani fuori terra e presentano n. 2 blocchi aventi una superficie lorda di pavimento pari a 108.000 mq.

Tali edifici saranno caratterizzati da un piano terra con pavimento a quota rialzata di cm. 120 rispetto alla quota del cortile e dei marciapiedi interni ed esterni in modo da valorizzare la fruizione degli spazi comuni e delle aree pubbliche antistanti dando continuità ai percorsi e alla visuale.

I materiali da utilizzarsi per finiture estetiche degli edifici dovranno essere tali da valorizzare, con intervento di qualità, anche la zona circostante, povera di edifici architettonicamente significativi.

Potranno quindi essere usati, in abbinamento, i seguenti materiali:

per i prospetti: la struttura sarà del tipo prefabbricata ed il tamponamento esterno è previsto con pannelli in calcestruzzo con finitura in cemento tipo "fondo cassero" con bisellature e/o borchie in basso-rilievo e parti in graniglia di marmo.

per il tetto: sarà realizzato anch'esso con struttura prefabbricata. La finitura superiore sarà con membrana in TPO o similare di colore bianco o grigio-chiaro. Si prevede l'inserimento di lucernari per garantire i rapporti aero-illuminanti necessari a norma di legge.

per i serramenti: i serramenti saranno in alluminio a taglio termico della colorazione scelta dalla D.L. in considerazione delle colorazioni finali della parte esterna prefabbricata.

per i parapetti e ringhiere: ferro verniciato o zincato, murature in calcestruzzo finitura fondo cassero e/o tinteggiato;

per la pavimentazione dei cortili: la pavimentazione dei piazzali esterni, per una profondità di 18 mt dalle baie di carico, sarà realizzata in calcestruzzo con finitura al quarzo, mentre la restante viabilità sarà

realizzata in conglomerato bituminoso "Tout-venant bitumato";

per le recinzioni: le recinzioni di qualsiasi tipo (metalliche, siepi vive, ecc.) dovranno essere realizzate ad una distanza minima dalle strade principali e secondarie secondo quanto previsto dalla normativa locale vigente e secondo le prescrizioni del Codice Civile e del Nuovo Codice della Strada.

Le recinzioni all'interno delle proprietà private, non confinanti con zone pubbliche, dovranno essere realizzate secondo quanto disposto dall'articolo 51 delle N.di A. del PRGC vigente relative alla zona IIIb α .

Le recinzioni confinanti con proprietà e zone pubbliche dovranno essere aperte, a giorno o con siepi vive fino ad un'altezza di mt. 2,50.

Il complesso artigianale e di deposito presenta una superficie lorda di mq.108.000 e un'altezza indicativa di mt. 15,00.

Gli edifici saranno distribuiti su altezze e piani variabili a seconda della destinazione d'uso specifica e della sua organizzazione. Saranno realizzati con sistemi misti in c.a. e c.a.p. o metallici costruttivi prefabbricati o sistemi analoghi tali da consentire la massima fruibilità dello spazio interno per necessità funzionali e operative. Inoltre, presenteranno idonea qualità di finitura per salvaguardare il carattere dell'area d'intervento consentendo un corretto inserimento nel contesto urbanistico, ovvero:

- la copertura sarà realizzata con travi a doppia pendenza e lastre in fibrocemento grigio o colorato, ovvero con tegoli prefabbricati o in carpenteria metallica;
- i serramenti saranno in alluminio verniciato o elettrocolorato;
- i pavimenti interni in cemento liscio o gres porcellanato o resina;
- la pavimentazione esterna sarà in battuto di cemento, asfalto, ovvero mattonelle autobloccanti di cemento grigio o colorato per i camminamenti privati.

Art. 9 - parcheggi privati (ex legge 24.03.89 n.122 Legge Tognoli)

La quota di parcheggio privato da assicurare entro ciascun lotto è pari al 10% della volumetria effettivamente realizzata: sono computabili a tal fine sia le autorimesse che i posti auto all'aperto coperti e/o scoperti, nonché i relativi spazi di manovra. La verifica della dotazione minima di spazi per parcheggi privati (1 mq/10 mc) ai sensi del punto 2.2 del Titolo 1 della Legge n. 122 del 24/03/1989 dovrà avvenire in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

Art. 10 - barriere architettoniche

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.

Prima dell'attivazione della struttura:

- Vengano realizzate tutte le opere idonee al superamento delle barriere architettoniche e, in fase progettuale e realizzativa, sia assicurata la piena fruibilità di tutti i locali per le persone con disabilità motorie senza l'adozione, in tempi successivi, di strumenti di accessibilità; venga evitato ogni tipo di scalino o dislivello, anche quello di 2.5 cm consentiti per legge in quanto costituiscono comunque una barriera.
- Vengano posti in atto accorgimenti di base per migliorare la mobilità dei non vedenti ed eliminare le barriere percettive (utilizzando possibilmente, per agevolare gli spostamenti autonomi dei disabili visivi, arredi ed accessori razionalmente collocati, pavimentazioni differenziate, percorsi e segnali tattili, indicatori acustici, sistemi informativi con l'impiego di codici informativi di istintiva comprensione ...), ed analoghi accorgimenti per gli ipovedenti e per i sordi

Art. 11 - specifiche di norma

L'intervento edilizio sarà realizzato nel rispetto delle specifiche normative nazionali, regionali e 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 P.R.G.C. vigente. Dovranno inoltre essere rispettate le norme di prevenzione incendi e di igiene pubblica, nonché di sicurezza negli ambienti di lavoro.