

Regione Piemonte
COMUNE DI ALESSANDRIA

Piano esecutivo convenzionato S.A.I. Srl
Alessandria, Corso Acqui

LA PROPRIETA':
LENTI Alessandra CF LNT LSN65M52 A182Y
LENTI Cesare Mario CF LNT CRM63M19M52 A182U
LENTI Franca CF LNT FNC 52D43 L219Z
LENTI Giovanna CF LNT GNN67L66 A182A
LENTI Leonardo CF LNT LRD 45H03 A182A
LENTI Marco CF LNT MRC73P05 A182Y
LENTI Maria Carla CF LNT MCR 29B55L219F
BELLERO Olga CF BLL LGO 53A71 L219N

PROMOTORE DELL'INIZIATIVA S.A.I Srl
(P.I 089900340013)
Sede legale in via Galliano n. 15, TORINO
Amministratore delegato: sig. Cost Ralph

UNICO FIRMATARIO DELEGATO A NOME DI TUTTI I
PROPRIETARI: sig.ra LENTI Giovanna

OGGETTO:

ALLEGATO 2_NORME TECNICHE ATTUAZIONE

architetti
sergio zorniotti
lorenzo martinelli

Via Staffarda, 7 - 12045 FOSSANO (CN)
tel. 0172 636426 - studio@martinellisas.it



ELABORAZIONE GRAFICA
s t u d i o
martinelli

data	rev.	descrizione
Febbraio 2022	01	PEC
Aprile 2022	02	integrazioni PEC

TAVOLA N°:

NTA

SCALA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

L'area è individuata da P.R.G.C. del comune di Alessandria all'Art.35 quale "Aree residenziali di 2° classe", all'Art.32 quinquies lett. c) e d) "Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico" e "Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" di cui alla Variante parziale di PRGC adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.132 del 21.12.2021 ed è soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato).

Tale area risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al Fg. 109 mapp. 707, Fg.110 mapp.42, 1131 e 1018 (sub. 1,2,3,4,5) del N.C.E.U. e presenta una superficie complessiva di mq. 10.824

ART. 2 – Elaborati ed allegati del Piano

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

- all. n. 1 relazione illustrativa
- all. n. 2 norme tecniche di attuazione
- all. n. 3 calcoli piano volumetrici
- all. n. 4 schema di convenzione
- all. n. 5 titoli di proprietà
- all. n. 6 documentazione fotografica
- all. n. 7 relazione geologica
- all. n. 8 computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a scomputo ed elenco prezzi
- all. n. 9 relazione di compatibilità ambientale
- all. n. 10 documentazione acustica

N.8 tavole di piano:

Tav. n. 1_A	Estratto P.R.G.C. aggiornato alla Variante parziale adottata con D.C.C. 132 del 21.12.2021 ed estratti catastali
Tav. n. 1_B	Planimetria di rilievo area PEC
Tav. n. 2	Planimetria generale PEC
Tav. n. 3	Sezioni territoriali progetto PEC
Tav. n. 4	Tipologia edilizia del fabbricato commerciale: piante prospetti e sezione
Tav. n. 5	Tipologia edilizia del fabbricato commerciale: parametri edilizi
Tav. n. 6	Urbanizzazioni di PEC
Tav. n. 7	Render
Tav. n. A3	Planimetria di progetto area PEC (formato A3)

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

Ai sensi degli artt. 35, 32 quinquies e 64 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente i parametri urbanistico - edilizi relativi all'area oggetto di intervento sono:

relativamente all'art. 64: Aree residenziali della città di 2° classe

- Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 2,5 mc./mq.
- Superficie territoriale di Piano Esecutivo mq. 10.824
- Aree pubbliche minime da cedere (40% superficie territoriale) mq. 4.392,60

Piano esecutivo convenzionato S.A.I. Srl_Corso Acqui

- Superficie fondiaria mq. 4.919
- Indice fondiario massimo realizzabile 4 mc/mq.
- Volumetria massima realizzabile mc. 19.767

relativamente all'art. 35:

- rapporto di copertura massimo: 45% della superficie fondiaria;
- altezza massima dei fabbricati: 25 mt. (misurata, ai sensi dell'art. 5 punto 2 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente, dalla quota del livello medio del marciapiede esistente o previsto fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di piano abitabile od agibile.

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);

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

Il Piano Esecutivo Convenzionato, come risulta definito graficamente negli elaborati di progetto allegati, definisce che l'area in oggetto verrà trattata e disciplinata come un unico lotto funzionale aventi le seguenti caratteristiche edificatorie:

Nell' ambito del P.E.C, si edificherà mediante la costruzione di un fabbricato isolato ad uso commerciale ad unico piano fuoriterra, più ridotto soppalco interno destinato a locale tecnico. La parte di territorio regolamentata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato, è compreso nel vigente piano commerciale del Comune di Alessandria come ADDENSAMENTO A3 di corso Acqui.

La tipologia delle strutture distributive in base alle Superfici di Vendita nel Comune di Alessandria classificato come "Centro Metropolitano e poli della rete primaria con popolazione superiore a a 60.000 abitanti, sono: VICINATO- M-SAM 1, 2, M-SE1,2,3,4 MCC GSM1 GCC1-GCC2.

Oltre all'edificio previsto nel progetto di PEC, non è prevista alcuna altra costruzione fuori terra ad eccezione di quelle di tipo impiantistico 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.

La zona urbanistica, soggetta quindi ad attuazione edilizia mediante redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, successivamente all'approvazione da parte della Giunta, e alla firma della Convenzione, sarà oggetto di PDC che permetterà l'esecuzione dell'edificio previsto in progetto.

L'edificio individuato in sede di progetto, sia nella disposizione planimetrica, sia nella tipologia edilizia, contenuto nelle tavole del presente progetto di P.E.C., sarà ulteriormente precisato negli elaborati negli atti tecnici a corredo delle istanze di richiesta di titolo abilitativo.

I soggetti attuatori, avranno comunque la facoltà di variare i futuri progetti, comunque, solo ed esclusivamente nel rispetto dei parametri edilizi definiti e nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 5 – aree in cessione e convenzionamento ad uso pubblico

L'area da convenzionare ad uso pubblico al Comune di Alessandria è quantificata per una superficie totale di circa 5.905 mq, composta da 3.036,70 mq di superficie a parcheggio pubblico fronteggiante corso Acqui e via Zanardelli e 2.868,30 mq di superficie a parco e gioco pubblico. Tali superfici saranno frazionate dopo l'approvazione del PEC e prima della firma della relativa Convenzione. Tale area sarà convenzionata all'uso pubblico per il soddisfacimento degli standard dovuti per le attività che ivi si insedieranno. L'area a convenzionamento ad uso pubblico come da richiesta e concordata con l'Amministrazione in sede di variante di PRGC sarà formata da porzione di appezzamento di terreno ubicato con accesso da corso Acqui e via Zanardelli.

La tavola di Piano n. 2 individua, all'interno del PEC, le aree soggette a convenzione all'uso pubblico nell'ambito della dotazione richiesta dall'art. 64 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.

Gli oneri di manutenzione e gestione delle opere realizzate quali illuminazione, pulizia, sgombero neve etc saranno a carico della ditta proponente (anche prima del collaudo da parte dell'amministrazione pubblica).

Le modalità di realizzazione delle aree 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 – Aree standard ad uso pubblico

Come risulta dalla tavola n. 6 di progetto, il Soggetto Proponente si impegna a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) rete fognaria secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune
- b) rete idrica con allacciamenti secondo indicazione dell'ente gestore,
- c) rete telefonica secondo indicazioni della ditta fornitrice
- d) rete di energia elettrica secondo le indicazioni _____
- e) illuminazione pubblica secondo indicazioni della _____
- f) strade secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune
- g) parcheggi ed aree verdi secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune

La realizzazione del marciapiede stradale esterno all'area di PEC su corso Acqui si configura come opera a scomputo oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in oggetto.

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

- i parcheggi ad 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. 3,50 per mt. 5,00; la pavimentazione degli stalli di sosta, rispetto alle prescrizioni urbanistiche di P.R.G.C. e del Regolamento del verde comunale, sarà realizzata in prato armato inerbito con elementi autobloccanti forati o con altre pavimentazioni idonee. È prescritto la piantumazione nella misura di 1 pianta ogni 4 posti auto per un totale di 21 alberi di seconda grandezza; la scelta delle specie arboree dovrà avvenire secondo le indicazioni le modalità di cui al Regolamento del verde comunale adeguatamente protette con spazio dedicato. La manutenzione rimarrà a carico del proponente. Le aree a parcheggio privato e di uso pubblico sono soggette altresì alle disposizioni di cui all'articolo 98 del R.E. vigente.

La sosta sarà gratuita e/o regolarizzata tramite disco orario, inoltre vi sarà la possibilità a scelta dei conduttori delle attività commerciali ivi insediate di occludere l'accesso alla piazza nelle ore notturne a partire dalle ore 22.00 tramite l'inserimento di barra.

- i marciapiedi stradali esterni saranno delimitati da cordolo in sienite e pavimentati in asfalto ovvero in altro materiale richiesto dell'Amministrazione Comunale e con la stessa convenuto;
- le superfici a verde dovranno avere manto erboso e quando previsto alberi di seconda grandezza e saranno dotate di impianto di irrigazione automatico a goccia;
- 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 a 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;
- per l'allacciamento alla rete di distribuzione idrica si osserveranno le prescrizioni dell'Azienda erogatrice del servizio. 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 interrato e le bocche saranno progettate in numero tale da garantire la completa copertura dell'area verde da servire;
 - per la rete fognaria si osserveranno le prescrizioni dell'Azienda erogatrice per l'allaccio dell'edificio e l'attrezzatura della superficie a parcheggio. Sarà previsto un sufficiente numero di pozzetti caditoia per lo scolo delle acque meteoriche e di camerette d'ispezione adeguatamente disposte.

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 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 del fabbricato previsto nel PEC

Il complesso edificato in progetto a destinazione commerciale avrà connotazione architettonica del tipo moderno con la costruzione dell'ossatura portante e di tamponamento in cemento prefabbricato con rivestimenti in gres porcellanato ed alluminio e con facciate continue di tamponamento sulle parti verso le vie pubbliche; sarà del tipo prefabbricato con pannelli di tamponamento velette in cls di chiusura del tetto rivestito di alluminio con pensilina a protezione dell'accesso pedonale e formante con lo stesso motivo architettonico.

Gli spazi e volumi necessari per gli impianti tecnologici (approvvigionamento idrico, condizionamento, climatizzazione, riscaldamento, distribuzione energia elettrica, ecc.) saranno posizionati sul lato dell'edificio il più possibile mascherati alla vista da appositi pannelli di mitigazione.

La tipologia del fabbricato in progetto sarà del tipo a struttura isolata con fronti stante area destinata a parcheggi mediante accesso dalle vie pubbliche predette. Per la descrizione puntuale dell'edificio si fa riferimento agli specifici elaborati, restando inteso comunque che, in sede di variante si possano apportare modifiche progettuali, di finitura sia all'interno dell'edificio

come ai prospetti, senza che queste comportino variante allo S.U.E.

Il parcheggio ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e DCR 191-43016 del 20.11.2012 e smi, sarà dotato di area a verde lungo corso Acqui ed in parte a via Zanardelli. La sistemazione a verde e le alberature, con prescrizione di essenze locali a medio ed alto fusto (alberature di 2° grandezza), dovranno essere realizzate e mantenute in condizioni decorose. La zona di carico/scarico per l'approvvigionamento materiali avverrà lateralmente e sul retro del fabbricato in progetto con apposita area allo scopo dedicata. L'accesso per il carico/scarico merci avverrà dal via Zanardelli con penetrazione perpendicolare all'edificio sul lato nord, con area esclusiva dedicata.

COPERTURE E TETTI

l'edificio costruito con struttura portante in cemento prefabbricata avrà la copertura piana nascosta da velette in cemento, la pensilina sarà con struttura metallica rivestita in alluminio.

PANNELLI SOLARI

Sarà possibile l'installazione di pannelli solari sia elettrici che per produzione di acqua calda sulle coperture sia del tipo integrato che appoggiato sui tetti piani.

RIVESTIMENTI ESTERNI

La parete verticale esterna del lotto commerciale sarà realizzata in pannelli in cls con coloriture varie. Le pensiline saranno con struttura metallica portante in acciaio e rivestimento in alluminio. Migliore definizione delle varie tipologie di finiture sarà stabilito con gli elaborati progettuali che saranno presentati per l'ottenimento definitivo del Permesso di Costruire.

SERRAMENTI

I serramenti saranno a taglio termico, certificati CE e realizzati con profili a sezione variabile da 60 a 100 mm nel rispetto della norma UNI 10680. Lo spessore medio dei profilati dovrà essere conforme alla normativa UNI EN 755. I vari componenti dovranno rispondere ai requisiti della normativa UNI 3952.

Finitura parte esterna ed interna avranno verniciature scelte in base all'utilizzatore delle strutture che saranno costruite.

La superficie aero-illuminante dovrà comunque garantire le minime richieste degli organi competenti (ASL), mentre la trasmittanza di tutti i componenti vetrati dovrà essere tale da rispettare le specifiche imposte dalla legge n°10/91, 311/06, DPR 59/2009 e successive modifiche.

ART. 9 – barriere architettoniche

L'attuazione dell'intervento previsto dal presente piano, entro la superficie fondiaria come per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi 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 si attueranno le disposizioni seguenti:

- Verranno 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; verranno evitati ogni tipo di scalino o dislivello non opportuni in quanto costituiscono comunque una barriera.
- Vengano posti in atto accorgimenti per migliorare la mobilità dei non vedenti ed eliminare le barriere percettive ed analoghi accorgimenti per gli ipovedenti e per i sordi

ART. 10 – 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, L.R. 56/77 e s.m.i.; DCR 59-10831 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.

Alessandria, li 19.04.2022

