

COMUNE DI ALESSANDRIA

Piano Esecutivo Convenzionato

denominato

“NUOVA AREA COMMERCIALE ASTUTI”

Alessandria - Località Astuti

S.P. n. 10 ex S.S. Padana Inferiore km 1.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

Studio Architetto Calvi Simona
Progettazione Urbanistica e Architettonica
Spalto Gamondio 55 - Alessandria
Tel. / fax 0131.52227
architettocalvi@gmail.com

RICHIEDENTI:

BIASOTTI GROUP S.r.l.
Dott. Barba Antonio
Via di Francia, 1
16129 Genova

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - Natura del Piano e localizzazione

Il Piano Esecutivo Convenzionato in progetto e' formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'area oggetto di intervento e' localizzata in Alessandria S.P. n° 10 ex S.S. Padana Inferiore km 1 - Località Astuti, è soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) ed e' individuata dal PRGC vigente fra le Aree per attività produttive - Capo 4 - e) Art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante urbanistica parziale al PRGC - marzo 2014, meglio specificate nell'art. 41 - Aree per insediamenti artigianali e deposito - delle suddette Norme di Attuazione. Tale area risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al Fg. 62 mapp. 13(parte)-14-25-294-293-269-100-99-148 e presenta una superficie complessiva di mq. 28.498,22.

ART. 2 - Elaborati ed allegati del Piano

Il Piano e' costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

- a) relazione illustrativa
- b) norme tecniche di attuazione
- c) titoli di proprietà'
- d) documentazione fotografica
- e) fascicolo verifiche planimetriche e verifiche dotazione parcheggi
- f) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione
- g) schema di convenzione
- h) relazione geologica
- i) valutazione di impatto acustico ambientale previsionale
- j) relazione di compatibilità ambientale
- k) tavole di piano e precisamente:

- tav. 1 estratto di PRGC e catastale
- tav. 2 estratto di carta di sintesi pericolosità geomorfologica
- tav. 3 planimetria generale di piano
- tav. 4 conteggi planimetrici superficie territoriale
- tav. 5 planimetria aree in cessione
- tav. 6 illuminazione pubblica e cavidotti interrati
- tav. 7 viabilità interna ed esterna con rete gas e rete idrica
- tav. 8 viabilità interna ed esterna con segnaletica
- tav. 9 viabilità interna ed esterna con rete fognaria acque bianche e grigie
- tav. 10 viabilità interna ed esterna con rete fognaria acque nere
- tav. 11 valutazione progetto antincendio
- tav. 12 piano quotato: planimetria - stato attuale - confronto - finale
- tav. 13 piano quotato: sezioni
- tav. 14 tipologia edilizia lotto 1: piante, prospetti e sezione
- tav. 15 tipologia edilizia lotto 2: pianta e prospetti
- tav. 16 tipologia edilizia lotto 2: pianta copertura e sezioni
- tav. 17 viste prospettiche

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

Ai sensi degli artt. 39 e 41 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente i parametri urbanistico-edilizi relativi all'area oggetto di intervento sono:

Parametri Urbanistici

Strumenti di intervento: "Strumento Urbanistico Esecutivo" per aree d'intervento superiori a 20.000 mq.

- Standards: è fatto riferimento alla superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo le seguenti dotazioni minime:
- una quantità minima pari al 20% delle superfici territoriali interessate ed indicativamente ripartite in:
20% per parcheggi;

Parametri Edilizi

- indice di utilizzazione fondiaria U_f , 0,8 mq./mq.;
- - rapporto di copertura R_c , 60% della superficie fondiaria;
- aree da cedere per opere di urbanizzazione: 28,50% circa della superficie territoriale.

Distanze minime da rispettare

- distanza minima dai confini circostanti: ml.10,00 o in aderenza a confine previo accordo fra i confinanti;
- distanza minima dalle strade interne: ml.5;
- 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..
- 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 la demolizione totale dei fabbricati esistenti e la costruzione ex novo di n. 2 fabbricati aventi destinazione d'uso commerciale.

Oltre agli edifici previsti nel progetto di PEC, non è consentita 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 vigenti Norme di Attuazione del PRGC, cui si rimanda per l'applicazione.

Sono comunque consentite le altre destinazioni oltre a quella commerciale, elencate all'art. 39 delle suddette Norme di Attuazione. 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 e stabilita dall'art. 32 quinquies delle 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, e' sempre

consentito l'accorpamento ed il frazionamento dei lotti, senza che cio' costituisca variante al piano, nel rispetto delle volumetrie e superfici assentite.

Eventuali variazioni di localizzazione planimetrica dei fabbricati 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 cessione e ad uso pubblico

La tavola di Piano n. 5 individua, all'interno del PEC, le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale nell'ambito della dotazione richiesta dall'art. 64 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.

Tali aree sono così individuate:

- | | |
|--|---------|
| - parcheggi pubblici comprensivi di
viabilità | 5793.32 |
| - viabilità pubblica | 2317.50 |

Totale	mq.	8110.82
---------------	------------	----------------

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

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree ad uso pubblico e di parcheggio 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 n.6-7-8-9-10 di progetto il Soggetto Proponente si impegna a realizzare a proprie cure e spese e a scomuto totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) rete fognaria secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune
- b) rete gas metano con allacciamenti secondo indicazione dell'ente gestore.
- c) rete idrica con allacciamenti secondo indicazione dell'ente gestore,
- d) rete telefonica secondo indicazioni della ditta fornitrice
- e) rete di energia elettrica secondo le indicazioni ENEL DISTRIBUZIONE
- f) illuminazione pubblica secondo indicazioni della ENEL SOLE
- g) strade e marciapiedi secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune
- h) 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 pubblici 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 asfalto ovvero in altro materiale richiesto dell'Amministrazione Comunale e con la stessa 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 cestini portarifiuti, di forma moderna e di colore neutro, opportunamente ancorati al terreno;
- l'illuminazione pubblica verra' realizzata secondo le modalita'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 interrate e le bocche saranno progettate in numero tale da garantire la completa copertura dell'area verde da servire;
- la rete fognaria sarà costituita da una condotta principale in pvc, posizionata lungo la strada di nuova realizzazione prevista dal PRGC vigente, avente sezione pari a mm. 500 poggiante su fondo di cls rinfiancato sui lati. Per gli allacciamenti degli edifici ci si atterrà alle disposizioni dell'azienda erogatrice del servizio. 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 così raccolte avverrà tramite allaccio alla rete esistente su strada Statale Asti Alessandria km 1;
- la rete del gas esistente sarà prolungata nel tratto di strada di P.R.G.C. di nuova formazione; per gli allacciamenti degli edifici ci si dovrà attenere alle disposizioni dell'azienda erogatrice del servizio.
- Gli elementi riguardanti le infrastrutture tecniche quali fognature, acquedotto, illuminazione, nonche' 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'edificio commerciale 1 presenta una superficie utile di mq. 2261.25 e un'altezza massima di mt.9 circa

Tale edificio sarà distribuito su un unico piano, alla stessa quota del piazzale d'accesso adibito a parcheggio, al fine di agevolare l'utenza. Sarà realizzato 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. L'edificio dovrà presentare una idonea qualità di finitura per salvaguardare il carattere dell'area d'intervento consentendo un corretto inserimento nel contesto urbanistico.

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 gres trafilato o in ceramica

la pavimentazione esterna sarà in marmette autobloccanti in calcestruzzo cementizio vibrato e pressato ad alta resistenza per pavimentazioni esterne.

L'edificio commerciale 2 presenta una superficie lorda di mq. 4200.30 e un'altezza massima di mt.9 circa

Tale edificio sarà distribuito su un unico piano, alla stessa quota del piazzale d'accesso adibito a parcheggio, al fine di agevolare l'utenza. Sarà realizzato 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. L'edificio dovrà presentare una idonea qualità di finitura per salvaguardare il carattere dell'area d'intervento consentendo un corretto inserimento nel contesto urbanistico.

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 gres trafilato o in ceramica

la pavimentazione esterna sarà in marmette autobloccanti in calcestruzzo cementizio vibrato e pressato ad alta resistenza per pavimentazioni esterne.

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

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 escludendo l'inserimento di gradini.

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 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 conformita' 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.