

ART. 1 – FUNZIONE DELLE PRESENTI NORME-COMPETENZA ED ELEMENTI COSTITUTIVI

Il presente progetto costituisce Variante Parziale al Piano Esecutivo Convenzionato vigente denominato “Area ex Baratta” predisposto nel rispetto del PRG del Comune di Alessandria, approvato con deliberazione del C.R. n. 36-29308 del 07/02/2000, pubblicata sul BUR n. 7 del 16/02/2000, relativo alle zone da destinarsi ad aree residenziali di 2° classe, soggette a S.U.E., nelle quali sono consentite le destinazioni di cui all’art. 35 N.T.A. e D.C.R 29/10/99, n. 563-13414.

Il progetto della Variante Parziale del PEC di cui sopra si compone dei seguenti elaborati ed allegati:

- all. n. 1: Relazione tecnico-illustrativa;
- all. n. 2: Norme Tecniche di Attuazione;
- all. n. 3: Calcoli Planovolumetrici;
- all. n. 4: Schema di convenzione;
- all. n. 5: Titolo di proprietà;
- all. n. 6: Documentazione fotografica a colori;
- all. n. 7: Relazione geotecnica e/o geologica;
- all. n. 8: Indagine ambientale;
- all. n. 9: Relazione di compatibilità ambientale;
- all. n. 10: Previsione di Impatto Acustico Prodotto dall'Attività in Ambiente Esterno;
- all. n. 11: Sezione I – Allegato 4 alla SCHEDA C – Dotazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Numero 12 elaborati grafici e specificatamente :

- TAV. 01 – Estratto P.R.G.C., Estratto catastale, Vista Aerea, Carta di Sintesi di Pericolosità Geomorfologica;
- TAV. 02 – Planimetria Generale – Stato Approvato di cui alla delibera n. 135/281/220 del 08/09/2003;
- TAV. 03 – Verifica disponibilità residua da P.R.G.C.;

- TAV. 04 – Planimetria Generale – Stato Autorizzato – Individuazione aree oggetto di Variante;
- TAV. 05 – Verifiche Urbanistiche – Planimetria Generale;
- TAV. 06 – Verifica Volume (Stato Autorizzato – Stato in Progetto);
- TAV. 07 – Verifica Superficie Coperta (Stato Autorizzato – Stato in Progetto);
- TAV. 08 – Individuazione Standard Urbanistici oggetto di cessione – PEC Originario;
- TAV. 09 – Verifica Area a parcheggio (solo lotto Commerciale LIDL);
- TAV. 10 – Tipologia Edilizia – Layout (Stato in Progetto);
- TAV. 11 – Tipologia Edilizia – Prospetti e Sezione (Stato in Progetto);
- TAV. 12 – Viste Prospettiche.

ART. 2 – DESTINAZIONI D’USO – DURATA

Il lotto di terreno oggetto della presente Variante Parziale di PEC è destinato a più usi e precisamente: edificio commerciale e relativa area di pertinenza, parcheggio assoggettato ad uso pubblico e privato e viabilità di servizio assoggettata ad uso pubblico.

La singola unità immobiliare costituente il fabbricato in progetto è prevista a destinazione commerciale.

Altre destinazioni, comprese tra quelle dell’art. 35 della N.T.A. del PRGC vigente, potranno essere previste nei limiti consentiti della verifica della quantità di superficie a parcheggio stabilità dell’art. 32 quinquies delle stesse norme per dette destinazioni.

Eventuali modificazioni di destinazione d’uso saranno in ogni caso subordinate al rilascio del necessario provvedimento comunale ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti.

La validità della presente Variante Parziale al PEC è stabilita al 10 dicembre 2016 e verrà protratta al termine in cui, ai sensi di legge, avranno efficacia i permessi di costruire previsti nella stessa.

Alla scadenza del 10 dicembre 2016, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata ed in caso non fosse eventualmente completata l’edificazione, resteranno in vigore le previsioni di progetto urbanistico allegato alla presente variante fino a quando il Comune non dovesse adottare variante al PRGC o altro piano che comportino modifiche al progetto qui previsto.

ART. 3 – INTERVENTI AMMESSI

La porzione di territorio che viene regolamentata dalla presente Variante Parziale al PEC è identificata catastalmente al Fg. 118, map. 1490 di mq. 6.000 a fronte di Via San Giovanni Bosco.

Su tale mappale è stato realizzato, nel rispetto del PEC originario un edificio a destinazione commerciale monopiano e la presente Variante Parziale ne riconferma la destinazione d'uso.

Gli art. 34 e 35 delle N.T.A. prevedono per l'area in questione i seguenti parametri di riferimento:

- - massimo rapporto di copertura: $R_c = 45\%$
- - indice di fabbricabilità territoriale: $I_t = 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- - area da cedere per OO.UU: $A = 40\% \text{ St.}$
- - indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 4,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Le N.T.A. del PRGC prevedono inoltre che ogni intervento edilizio sia subordinato all'approvazione dello strumento esecutivo.

ART. 4 – COSTRUZIONE DI FABBRICATI ISOLATI-DISTANZE DAI CONFINI E DISTACCHI

Le distanze tra i fabbricati, nonché tra i fabbricati e i fili stradali, sono quelle stabilite dall'art. 5 delle N.T.A. (e comunque quelle indicate dallo strumento urbanistico esecutivo) e confermate dalla presente Variante Parziale.

ART. 5 – DEFINIZIONE DELLE UNITA' DI INTERVENTO-TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI

La presente Variante Parziale al Piano Esecutivo Convenzionato prevede e riconferma la U.M.I. 1 riguardante il corpo di fabbrica adibito a: M. SAM 3.

ART. 6 – AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

Il presente articolo riconferma quanto già indicato dall'art. 6 delle N.T.A. del PEC originario.

ART. 7 – AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE-SPECIFICAZIONI

L'individuazione delle aree asservite ad uso pubblico, nelle tavole allegate, è puramente indicativa ed è passibile di modificazione con nuove rilocalizzazioni nell'ambito della perimetrazione del piano stesso secondo le necessità dell'Amministrazione Comunale.

La presente Variante Parziale al PEC non prevede la cessione di aree e/o esecuzione di opere di urbanizzazione in quanto, tali aree, le cui opere di urbanizzazione sono state regolarmente collaudate come da comunicazione della Direzione Lavori ed Opere Pubbliche n.1223 in data 11.03.2010 e per le quali sono in atto le procedure per addivenire alla stipula del relativo atto di cessione, garantiscono gli standards minimi richiesti sia per l'intervento originario sia per l'intervento di ampliamento in oggetto.

ART. 8 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

La realizzazione di quanto previsto nella presente Variante Parziale al Piano Esecutivo Convenzionato è regolata dalla convenzione allegata, che fa parte integrante della stessa.

ART. 9 – DESCRIZIONE DEI MATERIALI UTILIZZATI

Si riconfermano le indicazioni riportate all'art. 9 delle N.T.A. del PEC originario.

Per quanto riguarda la porzione di territorio oggetto della presente Variante Parziale dovranno essere seguite le indicazioni di seguito esplicitate.

Per i nuovi interventi si potranno utilizzare 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.

Le finiture dovranno presentare una idonea qualità al fine di salvaguardare il carattere dell'area d'intervento consentendo un corretto inserimento nel contesto urbanistico.

La copertura potrà essere realizzata sia con travi a doppia pendenza e lastre in fibrocemento grigio o colorato, ovvero con tegoli prefabbricati o in carpenteria metallica sia con copertura piana.

I serramenti potranno essere in alluminio verniciato o elettrocolorato.

I pavimenti interni in gres trafileato, cemento.

La pavimentazione esterna potrà essere in battuto di cemento, asfalto, ovvero in mattonelle autobloccanti di cemento grigio o colorato.

Alessandria, li _____

Il Progettista