



STUDIO BELLORA

Via Firenze 22 15121 Alessandria ITALIA - Tel. +39 0131443542 Fax. +39 0131445378
www.studiobellora.eu - E-MAIL: info@studiobellora.eu

PROGETTISTA PAOLO BELLORA architetto

COLLABORATORE Claudio Ponte architetto

PROGETTISTA OO.UU. DARIO ALBERTO ingegnere
Via Villafalletto, 28
12037 Saluzzo (CN)



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
A908 *Dott. Ing. Dario Alberto*

PROPRIETA'

Consorzio Agrario del Piemonte Orientale Soc.
Coop.
Piazza Zumaglini, 12 - Vercelli

OGGETTO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
"AREA CONSORZIO AGRARIO"

TITOLO

Norme di attuazione

DATA

07 settembre 2015

elab.06

ART. 1 – Natura del Piano Esecutivo Convenzionato e localizzazione

Il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) 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, 41, 44 e 64 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.

L'area oggetto di intervento è localizzata in Alessandria, zona Borgo Cittadella, attestata su Via Vecchia Torino e la rotonda di piazzale Alba Iulia - via Tiziano Vecellio e relativo collegamento con l'omonimo ponte e delimitata sui restanti lati dalla sede ferroviaria della linea per Torino e dall'argine sul fiume Tanaro. L'area è assoggettata dal PRGC vigente a strumento urbanistico esecutivo ed è individuata in parte tra le "Aree per insediamenti artigianali e deposito" di cui all'art 41 , in parte tra le "Aree per attività direzionali" di cui all'art. 44 e tra le aree per parcheggi di cui all'art. 32 quinquies e viabilità pubblica.

L'intera area di intervento risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al Foglio 35 - mappali 11, 215, 229, 297, 298, 300, 301, 302, 303, 304, 400, 405, 408, 410, 490 ed al Foglio 61 - mappale 673, oltre ad alcune aree già comprese nella viabilità pubblica. Presenta una superficie complessiva di mq. 50.587 di cui mq. 46.862 inseriti all'interno della perimetrazione del PEC e mq. 3.725 posti esternamente a tale perimetrazione.

ART. 2 – Elaborati ed allegati del PEC

Il PEC è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

1. Istanza al Sindaco con richiesta di approvazione del PEC;
2. Titolo di Proprietà;
3. Documentazione Fotografica;
4. Relazione Illustrativa;
5. Calcoli plano-volumetrici a verifica dei parametri di PRGC e standards urbanistici richiesti;
6. Norme di attuazione;
7. Schema di convenzione;
8. Elaborati grafici:
 - elab.08.1 - COROGRAFIA
 - elab.08.2 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO
 - elab.08.2.1 - STATO DI CONSISTENZA ATTUALE
 - elab.08.3.1 - PLANIMETRIA GENERALE (scala 1:500)
 - elab.08.3.2 - SEZIONI
 - elab.08.4.1 - Edificio Comparto 1
 - elab.08.4.2 - Edificio Comparto 2
 - elab.08.4.3 - Edificio Comparto 2 – P.E.
9. Planimetria di progetto su formato A3 con individuazione del contorno del PEC

10. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione e computo metrico estimativo comprensivo della congruità degli importi dei vari Enti erogatori interessati
 - elab.10.0.1 - Relazione Generale
 - elab.10.0.2 - Corografia
 - elab.10.0.3 - Documentazione fotografica
 - elab.10.0.4 - Relazione geotecnica
 - elab.10.0.5 - Indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza
 - elab.10.0.6 - Disciplinare descrittivo e prestazionale
 - elab.10.0.7 - Risoluzione delle interferenze
 - elab.10.0.8 - Verifica normativa stradale – Analisi di sicurezza
 - elab.10.0.9 - Studio di fattibilità ambientale
 - elab.10.0.10 - Relazione tecnica
 - elab.10.0.11 - Dimensionamento opere in c.a.
 - elab.10.1.1 - Rilievo piano-altimetrico
 - elab.10.1.2 - Planimetria Suddivisione Funzionale delle Aree
 - elab.10.2.1 - Rotatorie Interne
 - elab.10.2.2 - Rotatoria Esterna
 - elab.10.2.3 - Sezioni stradali longitudinali
 - elab.10.2.4 - Sezioni stradali trasversali
 - elab.10.3 - Reti distribuzione Acqua e Gas
 - elab.10.4.1 - Rete Fognaria
 - elab.10.4.2 - Rete scarico Acque Bianche
 - elab.10.5 - Rete ENEL
 - elab.10.6 - Rete TELECOM
 - elab.10.7 - Rete Illuminazione Pubblica
 - elab.10.8 - Sistemazione Aree a Verde
 - elab.10.9 - Segnaletica Stradale
 - elab.10.10 - Particolari costruttivi
 - elab.10.11.1 - Computo Metrico Estimativo
 - elab.10.11.2 - Elenco Prezzi ed Analisi Prezzi
 - elab.10.11.3 - Quadro Economico
11. Relazione Geologica;
12. Relazione di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
13. Viste Foto-Realistiche;
14. Valutazione previsionale d'impatto acustico.

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

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

- indice di utilizzazione territoriale: 0.6 mq/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,80 mq/mq;
- rapporto di copertura: Rc 60% della superficie fondiaria;
- aree per Standards: 20% della superficie territoriale.

Per le aree individuate ai sensi dell'art. Art 44 sono:

- indice di utilizzazione fondiaria: Uf : 0,60 mq/mq;
- rapporto di copertura: Rc : 45% della Sf.

Ai sensi delle norme di attuazione del PRGC, si fissano le seguenti distanze minime da rispettare:

- distanze minime tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate e m. 6,00 tra pareti non finestrate;
- distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà: in aderenza al confine con parete cieca o a 5,00 m. con pareti finestrate;
- non sono previste distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale.

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

Sull'area oggetto del presente PEC insistono alcuni fabbricati (costituenti la sede di Alessandria del Consorzio Agrario del Piemonte Orientale e dal fabbricato edificio a destinazione alberghiera dismesso da tempo (ex Hotel Rendez Vou) di cui è prevista la loro totale demolizione e l'edificazione di nuovi edifici a destinazione commerciale e somministrazione.

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 Norme di Attuazione del PRGC vigente cui si rimanda per l'applicazione.

Sono comunque consentite altre destinazioni, compatibili con la destinazione qui prevista e comprese tra quelle elencate agli artt. 39 e 44 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente. Tali destinazioni d'uso

compatibili potranno essere consentite previa verifica della quantità di standards 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 destinazioni d'uso che saranno ammesse in tale zone in forza di varianti di norma delle N. di A. del PRGC saranno automaticamente applicabili all'interno dell'area oggetto del presente PEC senza necessità di introdurre alcuna ulteriore variante.

Eventuali modificazioni delle destinazioni d'uso saranno in ogni caso subordinate al rilascio dei necessari provvedimenti comunali e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti.

Fatte salve le indicazioni del PEC, in relazione alle strade, alla sistemazione delle aree per servizi ed alle fasce di rispetto, è sempre consentito l'accorpamento ed il frazionamento dei lotti, senza che questo costituisca variante al PEC, 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 PEC e fatte salve le superfici da questo assentite, non costituiranno variante al presente PEC.

Art. 5 – Aree in cessione e ad uso pubblico

L'elaborato 05 all. 2.4 del Progetto di PEC individua, le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Tali aree sono destinate a parcheggi pubblici, verde pubblico e viabilità pubblica ed ammontano complessivamente a mq. 18.218.

Nel suddetto elaborato, all. 2.2, vengono altresì individuate le aree private assoggettate ad uso pubblico e precisamente:

Parcheggi privati ad uso pubblico per complessivi mq. 7596.

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.

Tali opere verranno autorizzate dal competente ufficio comunale a seguito di presentazione di progetto esecutivo.

Art. 6 – Opere di Urbanizzazione

Il Soggetto Proponente si impegna a realizzare a proprie cure e spese e a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione dovuti le opere di urbanizzazione risultanti dalle specifiche tavole di progetto di PEC, e precisamente:

- a) rete fognaria;
- b) rete gas metano con allacciamenti secondo indicazioni dell'ente gestore;
- c) rete idrica con allacciamenti secondo indicazioni 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 ENEL SOLE;
- g) strade e marciapiedi compreso la formazione di rotonde ed interventi di adeguamento e connessione con la viabilità esistente secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune;
- h) parcheggi ed aree verdi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico 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;
- 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 panchine e di cestini portarifiuti, di forma moderna e di colore neutro, opportunamente ancorati al terreno;
- l'illuminazione pubblica sarà realizzata su pali di acciaio zincato di altezza mt. 4,50 per le zone pedonali e pari a mt. 8,00 per le aree stradali e

a parcheggio, o l'altezza derivante dal calcolo illuminotecnico; i corpi illuminanti saranno dotati di lampade crepuscolari del tipo a basso consumo ed avranno caratteristiche e forma moderna; la distanza dei corpi illuminanti deriverà dal calcolo illuminotecnica ed il posizionamento degli stessi sarà definito con rigoroso riguardo al passaggio dei disabili;

- per la progettazione e la realizzazione degli impianti elettrici si seguirà la norma CEI 64.7 per l'illuminazione pubblica, la norma CEI 11.1 per l'impianto a terra, la norma CEI 81.1 per la 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, secondo prescrizioni del progetto esecutivo, posizionata lungo la strada di progetto di collegamento tra la Via Vecchia Torino e la rotatoria di Piazzale Alba Iulia, avente sezione pari a quella prevista sul progetto esecutivo, 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;

- la rete del gas a servizio della nuova area oggetto di piano esecutivo dipartirà una condotta ad anello collegata dalla via Vecchia Torino a Via Giordano Bruno, attraverso la viabilità di progetto, e servirà l'intera zona di nuova formazione; per gli allacciamenti degli edifici ci si atterrà alle disposizioni dell'azienda erogatrice del servizio;

- gli elementi riguardanti le infrastrutture tecniche quali fognature, acquedotto, 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.

È 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 – Lotti edificabili e tipologie degli insediamenti

I volumi edificati, sia costruiti con sistemi tradizionali, sia mediante utilizzazione in tutto o in parte di elementi prefabbricati, dovranno possibilmente essere impostati su maglie strutturali modulari tali che i contenitori risultino il meno possibile specializzati o rigidamente ancorati alla particolare attività che in essi dovrà svolgersi e tali che sia assicurata la possibilità di un ampliamento organico ed un facile adattamento ad eventuali riusi.

Le aperture o prese di luce potranno essere sistemate a fasce continue sulla stessa altezza o, nel caso di tamponamenti verticali, composte da moduli regolari ed affiancati. Sono ammesse vetrate espositive di grandi dimensioni.

I serramenti esterni, per dimensione e partitura, dovranno essere progettati di norma su schemi unificati, secondo multipli di un elemento base ripetibile, in modo da assicurare una completa flessibilità distributiva interna, mediante rapidi ed economici interventi di apertura, spostamento od eliminazione delle luci esterne.

Nel caso di realizzazione di alloggio a civile abitazione per il titolare o il custode, non saranno consentiti balconi sporgenti o finiture che si differenzino dalla tipologia dominante del capannone.

Nel caso di realizzazione di balconi, questi ultimi saranno eseguiti rientranti ed in modo tale da continuare le fasce finestrate o inserirsi armonicamente con esse.

Recinzioni:

Le recinzioni all'interno delle proprietà potranno essere formate con siepi vive di altezza non superiore a mt. 2,00 con interposta eventuale rete metallica plastificata oppure con cancellata a giorno con zoccolatura (minore o uguale a cm. 20) provvista di idonei scoli per le acque. (art. 51 _ Aree di pianura classe IIIbα punto 4) delle Norme di Attuazione del PRGC vigente)

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 calcolata su un'altezza virtuale di m. 3,00: 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 PEC, 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 delle vigenti leggi in materia.

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, alla 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 PRGC vigente.

Ai sensi dell'art. 49 quinquies delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, gli interventi edilizi saranno soggetti al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Dovranno inoltre essere rispettate le norme di prevenzione incendi e di igiene pubblica, nonché di sicurezza negli ambienti di lavoro.