

COMUNE DI ALESSANDRIA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



Area oggetto
di intervento

IL PROGETTISTA:

PROPONENTE:



esa studio s.r.l.
Galleria Guerci
15121 - ALESSANDRIA



Ethos Engineering s.r.l.
Via San Giacomo della Vittoria n.64
15121 - ALESSANDRIA

TECHBAU S.P.A.
Piazza Giovine Italia, nr 3
20123 - MILANO

TITOLO DELL'OPERA:

AREA PER LOGISTICA SAN MICHELE ***INSEDIAMENTO ARTIGIANALE DEPOSITO E LOGISTICA***

PROGETTO PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

OGGETTO ELABORATO:

C.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMESSA	FASE	ARG.	PROGR.	REV	NOME FILE	SCALA	DATA
LOG_AL_SM	PEC	RE	C	00	LOG_AL_SM_PEC_RE_C_00		01/2025

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.C. San Michele

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 dell'art. 40 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.

L'area oggetto di intervento, localizzata in Alessandria, presso la Strada Provinciale SP 31 , è ricompresa tra Località Gerlotti il casello autostradale di Alessandria Ovest.

Attualmente il sito si presenta libero.

L'Area è altresì individuata dal PRGC vigente come "Area per Insediamenti industriali, ai sensi dell'art. 40 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. 38. mapp. 94, 95, 96, 98, 100, 102, 104, al Fg. 40. mapp. 111, 113, 122, 125 e presenta una superficie complessiva di mq. 395.000 (da rilievo eseguito il 30/05/2023).

ART. 2 - Elaborati ed allegati del Piano

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

RELAZIONI

- A. Titoli di proprietà - non variato
- B. Relazione Tecnico - Illustrativa - variato
- C. Norme tecniche di attuazione - variato
- D. Calcoli plano-volumetrici - variato
- E. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (lotti A e B,) - variato
- F. Schema di convenzione - variato
- G. Documentazione fotografica - non variato
- H. Relazione geologica - idrogeologica - non variato
- I. Relazione di valutazione previsionale del clima acustico - non variato
- J. Relazione di compatibilità ambientale - non variato
- K. Studio di impatto sulla viabilità - non variato
- L. Relazione di analisi di impatto sulla qualità dell'aria - non variato
- M. Relazione smaltimento acque reflue (o titolo analogo) - non variato

Elenco elaborati grafici:

- 1) Estratti cartografici - variato
- 2) Planimetria di progetto PEC - Planovolumetrico - variato
- 3) Aree in cessione e asservimento - variato
- 4) Planimetrie edifici in progetto - tipologie - variato
- 5) 5A. Prospetti e sezioni edificio A in progetto - tipologie - variato
- 5B. Prospetti e sezioni edificio B in progetto - tipologie - variato
- 6) Render - variato
- 7) Planimetria sinottica OOUU complessive - variato

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

Il progetto di piano di PEC, costituito dagli elaborati citati in premessa, presenta i seguenti principali dati urbanistici:

- superficie territoriale PEC	m ²	395.000,00
- superficie fondiaria PEC	m ²	314.350,00 circa
- superficie coperta massima	m ²	186.872,00 circa
- superficie utile massima	m ²	191.552,00 circa
- superficie viabilità pubblica in cessione	m ² .	1.650,00 circa
- superficie aree destinate a standard	m ²	79.000,00
di cui: - sup. parcheggio pubblico in cessione	m ²	19.344,00
- sup. verde pubblico in cessione	m ²	59.656,00

Il PEC risulta sviluppato su di una Superficie Territoriale (ST) inferiore alle soprastanti ed invariate previsioni di piano, come risulta dal fascicolo D. "Calcoli Piano volumetrici". Inoltre, in rapporto alla ST di PEC, vengono attualmente previste una superficie coperta ed una superficie utile lorda inferiori a quelle, comunque, realizzabili in base agli indici di PRGC. In virtù di quanto sopra, è fatta salva la possibilità di allocare in sito la SU e la SC residue (fino alla concorrenza massima prevista dai parametri di PRGC) mediante apposita variante al Piano Esecutivo.

Per quanto non previsto dal presente PEC valgono le norme del PRGC

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 e logistica. 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, guardiania e locale autisti.

Sono comunque consentite altre destinazioni, elencate all'art. 40 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, previo assenso del competente settore, 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 cessione al Comune e aree private

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(in cessione)	mq.	59.656,00
- parcheggi pubblici(in cessione)	mq.	19.344,00
- viabilità pubblica (in cessione)	mq.	1.650,00

Totale mq.

80.650,00

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

- verde privato da reperire mq. 31.435,00
- parcheggi privati da reperire mq. 67.043,20

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree ad uso pubblico sono in capo al Soggetto Proponente.

Le modalità di realizzazione delle aree ad uso pubblico ed 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;
- 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 poggiate su fondo di sabbia rinfiato 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 ha presentato i progetti esecutivi (delle opere di urbanizzazione) e che sono già stati approvati ed autorizzati dalla competente Direzione LL.PP.

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 e più precisamente la realizzazione di un edificio ad uso artigianale e di deposito e logistica.

La nuova edificazione, prevista dal progetto, avrà una SU complessiva massima pari a 191.552,00 mq ed una superficie coperta (SC) di 186.872 mq, comprensiva di: Guardiania: SU e SC pari a 21,00 mq e Locale Autisti: SU e SC pari a 150,00 mq.

La soluzione presentata a titolo esemplificativo e quindi modificabile a

seguito di successivo PDC, prevede due edifici rispettivamente di 81.145 mq e 105.082 mq di SC.

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 tinteggiatura delle facciate come da indicazione della C.E. in sede di rilascio P.d.C.

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 l'evacuazione fumi a norma di legge.

per i serramenti: i serramenti saranno 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.

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. 173.242,00 e un'altezza indicativa di mt. 15,00.

L'edificio sarà distribuito 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 elementi portanti prefabbricati e sovrastante lamiera grecata coibentata o in carpenteria metallica;
- i serramenti saranno in alluminio verniciato o elettro colorato, in alternativa potranno essere realizzati in pvc;
- i pavimenti interni delle zone ufficio verranno realizzati 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 il 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.