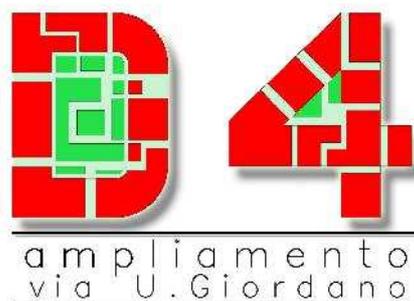


Regione Piemonte
COMUNE DI ALESSANDRIA



Provincia di Alessandria



Piano Esecutivo Convenzionato area urbana Cristo (AL)

Progetto Urbanistico

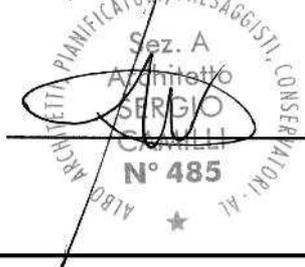
OGGETTO TAVOLA:

NORME DI ATTUAZIONE

RIF. FILE	ALLEGATO	TAVOLA N.	SCALA	DATA
/	D			14/10/2002
				AGG. 30/07/2018

IL PROGETTISTA:

Dott. Arch. Sergio CAMILLI - n.485 Ordine Architetti AL
Via Modena, 70 - Alessandria



I PROPRIETARI:

D IMMOBILIARE s.r.l.

Società PICA s.a.s.

Ditta MACCAGNO Maria Vittoria

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 1 -. Prescrizioni generali

Le prescrizioni contenute negli elaborati che formano il P.E.C. hanno carattere specifico e debbono essere osservate per l'utilizzo edificatorio dell'area medesima, definita in P.R.G.C. come area per insediamenti artigianali e di deposito soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato).

Per quanto riguarda le norme generali di edificazione, si rimanda alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.(artt. 39 e 41).

La definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi è quella di seguito specificata:

1.1 Dati di P.R.G.C.

Destinazione d'uso:

La destinazione d'uso propria è quella artigianale, dove sono ammessi i seguenti interventi:

*a) insediamenti di strutture e impianti industriali, per la logistica ed artigianali di nuovo impianto;
b) abitazioni per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare il 30% delle superfici utili destinate ad attività produttiva e comunque con il rispetto dei seguenti limiti volumetrici:*

- fino a 5.000 mq. di proprietà fondiaria: 0,2 mc./mq.;

- da 5.000 mq. a 10.000 mq. di proprietà fondiaria:

0,08 mc./mq. oltre la massima volumetria di cui al punto precedente;

- oltre i 10.000 mq. di proprietà fondiaria:

1.600 mc. complessivi; a norma dell'art. 26 comma 1° lettera f bis della l.r. 56/1977 e s.m.i. sarà possibile edificare una unità abitativa a servizio di ogni insediamento artigianale o industriale vincolandola all'unità produttiva con atto notarile di pertinenzialità.

c) uffici connessi agli usi industriali, artigianali e di deposito: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili destinate ad attività produttiva;

4 Sono inoltre da considerarsi ammissibili le seguenti destinazioni:

a) attrezzature per servizi sociali nonché le attività complementari b) impianti, attrezzature, depositi, piattaforme logistiche ed attività collegate;

c) depositi di oli minerali e gas liquidi;

d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250, compresi quelli previsti all'articolo 5, commi 5 e 6, D.C.R. 563- 13414/99 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della L.R. 28/99 e D. Lgs. 114/98.

e) esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli indirizzi e disposizioni regionali vigenti attuative del D.Lgs. n. 114/98 e L.R. n. 28/99 e s.m. e i., a seguito di specifiche individuazioni di addensamenti o localizzazioni commerciali come definite dagli Indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio. Gli insediamenti ammessi potranno essere

integrati con tutte le destinazioni di cui al presente articolo e con l'aggiunta di uffici pubblici e privati nonché centri direzionali e di servizi;

f) servizi di interesse comprensoriale, generale e locale, quali: centro congressi e strutture ricettive collegate, fiere e strutture ricettive collegate, istituti di ricerca, università e strutture ricettive collegate, strutture per lo svago ed il divertimento;

g) edifici ed impianti di qualunque attività connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse;

h) deposito di relitti e rottami, autodemolizioni, recuperi industriali.

In relazione alle esigenze di riordino degli insediamenti esistenti, alle previsioni di sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali e di deposito, il P.R.G.C. individua le classi di aree ed edifici di cui ai seguenti articoli 40, 41, 42.

Le N.T.A. del P.R.G.C. vigente (art. 41) prevedono infine nell'ambito del P.E.C. una dotazione minima di standards così INDICATIVAMENTE ripartita:

- 5% della Superficie Territoriale per servizi sociali;
- 5% della Superficie Territoriale per aree verdi;
- 10% della Superficie Territoriale per parcheggi.

Lo stesso art. 41 delle N.T.A. stabilisce un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,6 m²/m², un indice di utilizzazione fondiaria di 0,8 m²/m² ed un rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria.

1.2 Dati e prescrizioni di Piano esecutivo convenzionato.

Il Piano esecutivo convenzionato prevede l'attuazione come di seguito specificato:

Area artigianale - produttiva; Sup. fondiaria originale m². 77.548,89

All'interno dell'area in oggetto di intervento a piano esecutivo convenzionato, si prevede la realizzazione, di fabbricati ad uso artigianale - produttivo e relative attività complementari, per una superficie coperta complessiva residua di m². 31.709,48 insistenti su n.9 lotti di proprietà diverse, nonché il mantenimento del fabbricato insistente sul lotto n.2 di m². 5.566,66 di superficie coperta.

La superficie lorda di solaio non dovrà superare mq 77.548,49 x 0,8 = 62.039,11 mq.

La superficie utile lorda dei lotti 2,8 e A2 non dovrà superare i 21.784,29 mq.

La copertura dei fabbricati è prevista del tipo piano o inclinata ad altezza variabile con max di m 10,00; in ogni caso i fabbricati, costituiti da parallelepipedi, prevedono l'utilizzo di materiali che consentano di ottenere una forma unitaria libera pur mantenendo un carattere di uniformità all'interno dell'area d'intervento (mattoni, c.a. a vista, pannelli, vetro, ecc.). E' consentita la realizzazione a livello della copertura di eventuale parapetto perimetrale che essendo un

elemento estetico non costituisce linea di gronda. Sono altresì ammissibili volumi tecnici emergenti (scale, ascensori ecc. con relativi ingombri) rispetto al filo della costruzione purché i medesimi siano integrati unitariamente nel complesso edilizio.

Sotto il profilo planimetrico, in fase di definizione del progetto esecutivo, sarà opportuno rispettare l'allineamento dell'isolato rispetto alla viabilità esistente.

Le forme geometriche degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il progetto di P.E.C., hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisate e ridefinite in modo esecutivo negli atti tecnici a corredo della successiva domanda di concessione.

Oltre agli edifici previsti nel progetto di P.E.C., non è consentita alcuna altra costruzione fuori terra, eccetto quelle di tipo impiantistico connesse con le opere di urbanizzazione (cabina ENEL, tettoie e bassi manufatti a carattere tecnico e per impianti tecnologici e volumi tecnici secondo quanto previsto dalle N.T.A. del vigente P.R.G.C. cui si rimanda per l'applicazione.

Con riferimento alle caratteristiche planivolumetriche e distributive degli edifici in progetto, dovranno essere rispettate le norme di prevenzione incendi e di igiene pubblica nonché di sicurezza negli ambienti di lavoro.

Art. 2 - Opere di urbanizzazione.

Gli elementi riguardanti le infrastrutture tecniche quali fognature, acquedotto, illuminazione, nonché gli spazi destinati alla viabilità veicolare ed ai parcheggi e alle aree verdi, hanno carattere di massima; per le reti tecnologiche la realizzazione dovrà conformarsi alle norme e prescrizioni degli enti specifici nonché dei progetti esecutivi che devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Direzione LL.PP.

E' consentita la realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione, ma da eseguirsi in modo che ogni singolo lotto sia completamente dotato delle opere necessarie prima del rilascio del certificato di agibilità dei locali.

Si prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

1. Completamento della viabilità interna di penetrazione nonché il collegamento con le infrastrutture già esistenti e/o previste dallo Strumento Urbanistico Generale.
2. Costruzione di zone a parcheggio localizzate in fregio alle sedi viarie interne e distribuite in modo uniforme su tutta l'area, nonché la previsione di posti auto lungo tutto l'asse viario di penetrazione interna al P.E.C., porzione ancora da realizzare.
3. Costruzione di impianto di fognatura rete acque nere e bianche collegata con la rete già esistente in massima parte esterna al P.E.C. , porzione ancora da realizzare.
4. Costruzione di impianto di illuminazione stradale e allacciamento alla rete Enel, porzione ancora da realizzare.
5. Costruzione di aree a verde pubblico localizzate rispettivamente a nord e a sud del PEC in esame (così come indicato nella tavola 6.1). Inoltre sono previste altresì alberature in fregio alla sede viaria e alle aree adibite a parcheggio in progetto, distribuite uniformemente su tutta l'area, porzione ancora da realizzare..
6. Costruzione rete acquedotto ad anello chiuso su strade in progetto per allacciamento edifici costruendi, porzione ancora da realizzare..
7. Costruzione rete telefonica ad anello chiuso su strade in progetto per allacciamento edifici costruendi, porzione ancora da realizzare..
8. Costruzione rete Gas metano ad anello chiuso su strade in progetto per allacciamento edifici costruendi, porzione ancora da realizzare..

Nota: L'area a nord indicata nelle tavole come "in previsione", sarà momentaneamente sistemata a verde.

Art. 3 - Tipologia edilizia consentita.

a) Costruzione di strutture ad uso produttivo e deposito e commerciale

Il piano prevede la realizzazione di nuove strutture da adibire all'attività produttiva/artigianale/industriale/commerciale, con una capacità edificatoria massima di mq 21.784,29.

I nuovi fabbricati presenteranno una forma a parallelepipedo regolare, analogamente a quelli già realizzati.

Gli accessi alle aree avvengono tramite l'asse viario già realizzato costituito da un importante braccio veicolare per il quale la presente variante prevede il completamento ed un'area di manovra. Gli insediamenti prevedono accesso e uscita lungo la via di penetrazione interna. I parcheggi pubblici previsti a raso sono accessibili dall'asse viario.

I fabbricati dovranno avere un'altezza massima di m 10,00, calcolata dal livello medio del marciapiede all'estradosso dell'ultimo solaio piano.

Sono consentite coperture piane anche costituite da elementi strutturali autonomi e collegati tra loro caratterizzanti una forma libera. E' ammessa la sporgenza di volumi tecnici e di sistemi di copertura aggettanti rispetto al filo del fabbricato.

E' ammessa la costruzione di pensiline esterne con struttura portante sia in muratura che in acciaio verniciato e/o cromato di sporgenza max. ml. 3,00 rispetto al filo del fabbricato principale senza che ciò costituisca superficie coperta purché le medesime non siano ancorate al terreno e risultino esclusivamente a sbalzo.

Ai fini dell'applicazione delle norme sul rumore ed inquinamento acustico sono ammesse anche eventuali strutture orizzontali e verticali, differenziate rispetto alla copertura generale dei fabbricati, costituite da elementi fonoassorbenti ancorati a strutture in acciaio che ai fini del conteggio planovolumetrico non costituiscono superficie coperta.

Con riferimento alle caratteristiche planovolumetriche e distributive degli edifici in progetto, dovranno essere rispettate le norme di prevenzione incendi in generale con particolare riferimento al Decreto del Ministero dell'Interno 12 Aprile 1996. Nella progettazione esecutiva potranno essere introdotte lievi varianti di cortina e sagoma senza modificare la S.U.L. globale consentita e senza alterare le altezze onde mantenere la corrispondenza con la tipologia prevista. Devono essere rispettate le norme di sicurezza per quanto riguarda i carichi ammessi sulle strutture, gli accessi, i disimpegni e le scale.

L'esecuzione dei fabbricati produttivi avverrà con concessione edilizia i cui oneri di urbanizzazione saranno scomputati con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione previste nel P.E.C. L'indicazione dei percorsi di accesso ed uscita e le aree pertinenziali a verde privato sono indicative del prodotto edilizio del P.E.C. e saranno sviluppate in modo esecutivo nelle progettazioni architettoniche.

b) Completamento residenziale a servizio dell'attività artigianale come previsto dall'art. 1 delle presenti Norme tecniche di attuazione, per il lotto n.7.

Attualmente sul lotto n.7, di proprietà unica, insistono alcuni edifici aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttiva per una superficie lorda di m² 931,59.

Tale situazione è compatibile e conforme all'art. 39 punto 3 lett. B e C delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Sono altresì previste all'interno del lotto edifici a destinazione:

- uffici ed attività di esposizione a servizio dell'attività produttiva per una superficie lorda di m² 73,87;
- abitazione per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività per una superficie lorda di m² 236,40.

Di conseguenza, la superficie coperta potenziale di questo lotto, corrispondente a m² 1.921,19, e la superficie lorda di progetto pari a m² 2.578,10 non sarà sfruttata.

I lotti edificabili potranno essere frazionati fino ad un lotto minimo di m² 250 nel rispetto delle superfici assentite.

E' consentito inoltre l'accorpamento dei lotti edificabili o parti di essi nel rispetto delle superfici massime assentite dal presente P.E.C.

Art. 4 - Distanze

Le distanze da osservarsi per le costruzioni sono le seguenti:

Distanze dalle strade interne (ds) (art. 5 NTA P.R.G.),

Distanze dai confini (dc),

Distanze dagli edifici (de),

Distanze minime dalle strade principali (dp).

a) Nuove costruzioni:

Ds= ml. 5,00

Dc= ml. 10,00 o in aderenza a confine previo accordo fra i confinanti

De= ml. 10,00 per le pareti finestrate

ml. 6,00 per quelle non finestrate

Dp= ml. 10,00

b) Distanze da osservarsi nella costruzione di muretti di recinzione rispetto alle strade in progetto.

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 vigente in materia (Codice Civile, Codice della Strada, ecc.).

Art. 5 - Barriere architettoniche rispetto della 13/89.

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.

Art. 6 - Indicazioni sui materiali.

Per quanto riguarda le particolarità estetiche-compositive, ed i materiali di finitura da usare negli edifici, si dovrà tenere conto delle caratteristiche ambientali preesistenti, insite dell'ubicazione dell'area.

A titolo orientativo si elencano le seguenti finiture:

Le murature esterne potranno essere finite con pannelli di tamponamento prefabbricati, posizionati esternamente alla struttura portante, eseguiti in cls con interposizione di lastre in polistirolo, superficie esterna in graniglia di marmo lavato, pietra o altra finitura e superficie interna tirata a riga.

I serramenti esterni dovranno essere in alluminio o ferro preverniciato per i capannoni produttivi; si prevedono sistemi di oscuramento interni. Sono ammesse le facciate continue a vetro con struttura in evidenza o nascosta.

Le strutture portanti verticali potranno altresì essere realizzate anche con profilati, quadri e tubolari in acciaio verniciato e/o cromato anche a vista.

Davanzali e soglie potranno essere in pietra di luserna, in marmo o comunque di colore perlopiù simile al grigio.

Le coperture saranno piane o a falde con pendenza massima del 30% e potranno essere realizzate in lastre di alluminio preverniciato e coibentate. La lattoneria sarà in lastre di alluminio o lamiera zincata e verniciata come i pluviali, che saranno anch'essi in acciaio, lamiera preverniciata o in pvc interni ai pilastri.

Le coloriture esterne degli intonaci, dei serramenti e degli elementi architettonici, dovranno essere opportunamente campionate sul posto e potranno essere applicate solo dopo il rilascio di apposita autorizzazione.

Le recinzioni sui confini dovranno essere del tipo a giorno, con uno zoccolo in cls. di altezza massima cm. 50, sormontato da cancellata in ferro (quadro o tondino) di disegno semplice a barre verticali con correnti orizzontali inferiore e superiore, la recinzione potrà essere completata con siepe sempreverde dall'interno. Non sono ammesse recinzioni in pannelli prefabbricati di calcestruzzo. L'inserimento delle porzioni di recinzione dovrà uniformarsi al contesto per forma e grandezza.

Gli ingressi pedonali potranno essere protetti con piccole tettoie appoggiate ad una quinta in muratura nella quale saranno alloggiati tutti gli armadietti per i contatori e gli allacciamenti di ENEL - GAS - TELECOM.

Le aree pubbliche destinate a marciapiede dovranno essere realizzate utilizzando materiali che favoriscono il drenaggio delle acque meteoriche nel sottosuolo, quali ad esempio, autobloccanti in cls e riquadrati da cordoli in cls o pietra. Altresì questi ultimi, non verranno obbligatoriamente impiegati nella realizzazione degli spazi privati (parcheggi, marciapiedi, ecc.).

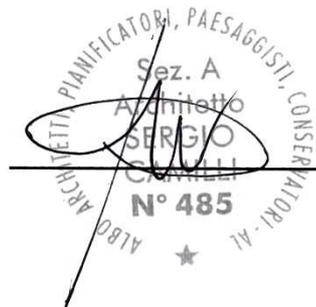
Art. 7 – Parcheggi interni ad esclusivo uso privato e aree a verde privato.

All'interno di ogni lotto edificabile dovranno essere localizzati, nei singoli progetti, i parcheggi ad uso privato previsti ai sensi di legge. Le eventuali aree sistemate a verde potranno prevedere la piantumazione di alberi e arbusti decorativi di essenze appartenenti all'habitat e al paesaggio locale.

Internamente ad ogni lotto frontistante lo spazio pubblico o da dismettere ad uso pubblico dovranno essere previste piantumazioni di verde privato con le essenze di seguito indicate:

- Essenze arboree sempreverdi di facile manutenzione ed attecchimento (Prunus pissardi, Robinia pseudocaria "Frisia", Quercus rubra, Acer campestre, Celtis australis, Acer negundo, Acer platanoides "Fassen Black", Carpinus betulus pyramidalis, Cercis siliquastrum, Magnolia grandiflora, Morus alba, Laburnum anagyroides, Albizia)
- Arbusti (Buxus sempervirens, Forsythia, Photinia, Viburnum in varietà, Spiraea in varietà, Osmanthus, Ligustrum, Lavandula).

Il tecnico redattore delle N.T.A.



INDICE

Art. 1	
Prescrizioni generali	2
Art. 2	
Opere di urbanizzazione	5
Art. 3	
Tipologia edilizia consentita	6
Art. 4	
Distanze	8
Art. 5	
Barriere architettoniche rispetto della 13/89	9
Art. 6	
Indicazioni sui materiali	10
Art. 7	
Parcheggi interni ad esclusivo uso privato ed aree a verde privato	11