

Art. 1 Natura del piano

Il presente progetto costituisce Variante Parziale al Piano Esecutivo Convenzionato vigente denominato “Zona Cristo – Corso Acqui” (approvato dal Consiglio Comunale in data 11/04/2002 con deliberazione n. 66 e disciplinato con convenzione attuativa in data 19/12/2002 rogito del notaio dott. Gianfranco BUSO di Alessandria Rep. N. 182825/30120), formato ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i. ed in conformità ai dispositivi degli art. 35/64 delle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Alessandria.

L'intervento interessa tutte e sole le aree specificate negli elaborati cartografici e nell'elenco catastale delle proprietà incluse nello schema di Convenzione, nella Relazione illustrativa, nelle presenti N.T.A. e nella Tav. 1 del PEC e comporta l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. per il totale delle aree assoggettate a P.E.C. ad uso commerciale con aree di interesse pubblico.

Il Piano in oggetto ha validità sino al 31/12/2016 ed assume la denominazione di Variante Parziale di PEC - solo lotto commerciale – “Zona Cristo – Corso Acqui”.

Art. 2 Localizzazione

Il lotto di terreno interessato dalla presente variante di Piano Esecutivo risulta posizionato nell'interno del sobborgo Cristo in fregio a Corso Acqui, sulla destra per chi proviene in uscita dalla città (lato N/W della pubblica via), alla distanza di circa ml. 500 dall'incrocio con Via Casabagliano e di circa ml. 150 dalla confluenza di Corso Acqui con Corso Carlo Marx.

E' individuato nel P.R.G.C. vigente come parte di una maggiore area soggetta a "Strumento Urbanistico Esecutivo"

Art. 3 Dati catastali

Il sedime in oggetto risulta censito al N.C.T. al foglio 110 del Comune di Alessandria, mappali 1099 e 1168.

La superficie della variante parziale di PEC in oggetto risulta pari a mq. 4.668,00.

Art. 4 Previsioni di P.R.G.C e Parametri Urbanisti del PEC

Il P.R.G.C. vigente include la zona in esame fra le "Aree residenziali della città di 2^a classe" di cui all' art. 35 delle N.T.A. e più precisamente fra quelle soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo.

Ai sensi dell'art. 64 delle N.T.A. del P.R.G.C. i parametri essenziali comprendono:

- indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,5 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria pari a 4,00 mc/mq;
- area da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40% della superficie territoriale.
- rapporto di copertura non superiore al 45% della superficie fondiaria.
- altezza massima dei fabbricati: 25 ml.

Art. 5 Conteggio superficie coperta

La superficie coperta è la proiezione sul piano orizzontale di ogni corpo di fabbrica edificato fuori terra, comprendendo gli avancorpi a sbalzo, le logge, le verande, i porticati e simili, con esclusione dei cornicioni, dei balconi aperti con aggetto inferiore a ml. 1,50 e delle coperture delle rampe di accesso ai box o locali interrati.

Si rimanda comunque al preciso disposto delle N.T.A. del P.R.G.C..

Art. 6 Altezza fabbricati

I corpi di fabbrica non dovranno superare l'altezza massima di ml. 25, misurata dalla quota del livello di campagna e/o dal marciapiede attiguo al fabbricato fino all'intradosso dell'ultimo solaio.

L'altezza dell'edificio, o delle varie porzioni nel caso di edifici scalari è, al fine del computo del volume, la distanza fra il livello di campagna e/o dal marciapiede attiguo al fabbricato e l'intradosso dell'ultimo solaio dell'edificio o delle varie porzioni.

I locali destinati a box – auto sia fuori terra sia interrati avranno altezza minima utile di ml. 2,40.

Art. 7 Conteggio cubatura

La cubatura degli edifici verrà calcolata secondo quanto previsto all'art. 5 comma 6 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Art. 8 Distanze dai confini e dai fabbricati

I fabbricati dovranno rispettare le seguenti distanze dai confini e dai altri fabbricati:

- dai confini di terzi per gli edifici principali:

gli edifici dovranno rispettare la distanza minima di ml. 10,00 dalle pareti finestrate di edifici di terzi;

- dai confini di terzi per i bassi fabbricati:

a confine, qualora non siano posti a confine dovranno rispettare la distanza minima di ml. 5,00;

- dalle aree pubbliche e dalle strade sia interne che esterne al PEC:

potranno essere posti a confine, qualora non siano posti a confine dovranno rispettare la distanza minima di ml. 5,00;

- fra edifici interni al PEC:

ml. 10,00 tra pareti finestrate per edifici frontali.

Le pareti finestrate nello stesso edificio, anche per unità immobiliari diverse, non dovranno rispettare alcun obbligo di distanza.

Le linee di adduzione dei servizi tecnologici (gas, acqua, ecc...) e di fognatura dovranno essere poste ad una distanza minima di ml. 1,50 dal confine di proprietà di terzi o da altri edifici; detta distanza minima non è obbligatoria fra unità immobiliari dello stesso edificio e fra edifici interni al presente PEC.

Per il calcolo della distanza dei fabbricati dai confini e da altri edifici si dovrà considerare solo la proiezione in piano degli edifici escludendo le parti strutturali esterne, i motivi architettonici, i corpi aggettanti del fabbricato, quali balconi aperti, cornicioni, tetto, ecc...

Art. 9 Destinazioni d'uso

Il lotto di terreno oggetto della presente variante parziale di PEC è destinato a più usi: edificio commerciale e relativa area di pertinenza, parcheggio pubblico e privato.

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

Altre destinazioni, comprese tra quelle dell'art. 35 delle N.T.A. del PRGC vigente, potranno essere previste nei limiti consentiti della verifica della quantità di superficie a parcheggio stabilita dall'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.

Art. 10 Struttura del piano e dotazione di standards urbanistici

La TAV. 01 riporta:

- l'estratto catastale con l'individuazione dell'area oggetto di intervento;
- l'estratto di PRGC con l'individuazione dell'area e con l'inserimento della perimetrazione del PEC;
- l'estratto della carta di sintesi di pericolosità geomorfologica;

- la vista aerea dell'area.

La TAV. 02 riporta la planimetria generale del PEC approvato con D.C.C. n. 66/104/109347 del 11/04/2002.

La TAV. 03 riporta le verifiche urbanistiche della presente Variante, afferente il solo lotto commerciale.

La TAV. 04 riporta la verifica urbanistiche delle aree da cedere, afferenti il solo lotto commerciale.

La TAV. 05 riporta la verifica urbanistica della superficie coperta in Variante, della superficie utile lorda in Variante e del Volume, afferenti il solo lotto commerciale.

La TAV. 06 riporta la verifica urbanistica della superfici a parcheggio, afferenti il solo lotto commerciale.

Le TAV. 07 e 08 rappresentano, con pianta prospetti e sezioni, i tipi edilizi dell'edificio commerciale.

La TAV. 09 rappresenta tridimensionalmente lo stato di fatto e lo stato di progetto.

Le aree a standards previste dal Piano sono sottratte dal computo della superficie fondiaria e vengono cedute gratuitamente al Comune di Alessandria.

Art. 11 Caratteristiche tipologiche e tecniche delle urbanizzazioni

La presente Variante al PEC non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione in quanto le opere afferenti al lotto commerciale, oggetto della Variante, sono già state realizzate e per le stesse in data 30/09/2004 è stato rilasciato il Certificato di Regolare

Esecuzione Provvisorio a firma dell'Ing. Marco Neri – Dirigente della Direzione Lavori Pubblici del Comune di Alessandria.

Art. 12 Caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato facente parte del PEC.

Il fabbricato rappresentato nella documentazione progettuale allegata è disposto nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G.C., tenendo conto sia della esposizione sia delle esigenze urbanistiche e funzionali.

L'edificio commerciale è distribuito su un unico piano, alla stessa quota del piazzale d'accesso adibito a parcheggio, al fine di agevolare l'utenza.

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 trafilato, cemento.

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

Art. 13 Specifiche di norma.

L'intervento edilizio sarà realizzato nel rispetto di specifiche Normative che si articoleranno essenzialmente nel seguente modo:

- Normativa Urbanistico – Edilizia secondo il P.R.G.C. vigente contenente i parametri urbanistici ed edilizi da applicare, nonché le norme tecniche di attuazione dello stesso P.R.G.C. con particolare riferimento ai Piani Esecutivi Convenzionati.
- Normativa specifica del Piano Esecutivo Convenzionato con definizione delle destinazioni d'uso delle aree di intervento e loro utilizzo, delle superfici utili, nonché dei parcheggi pubblici, della distribuzione interna degli organismi a destinazione commerciale, della localizzazione degli stessi, della definizione dei tipi architettonici ed edilizi nel rispetto della congruenza con l'insieme urbanistico del territorio.
- Normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche con particolare riferimento alla L. 13/89 e s.m.i., regolarità impiantistica secondo i disposti del D.M. 37/08 e s.m.i. nonché di contenimento dei consumi energetici e con riferimento alla L. 10/91 e s.m.i., di osservanza delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio.
- Normativa specifica secondo le diverse norme di settore per quanto necessario al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni relative alla realizzazione ed all'uso degli impianti tecnologici degli edifici e delle aree sia pubbliche sia private.

Art. 14 Elaborati costituenti la Variante Parziale (solo lotto commerciale) di Piano Esecutivo Convenzionato.

Fanno parte integrante del progetto di Variante di PEC i seguenti elaborati ed allegati:

- Relazione tecnico-illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Calcoli Planovolumetrici;
- Schema di convenzione;
- Titolo di proprietà;
- Documentazione fotografica a colori;
- Relazione geotecnica e/o geologica;
- Indagine ambientale;
- Relazione di compatibilità ambientale;
- Previsione di Impatto Acustico Prodotto dall'Attività in Ambiente Esterno;
- 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. 66/104/109347 del 11/04/2002;
- TAV. 03 – Verifiche Urbanistiche – Planimetria Generale
- TAV. 04 – Aree da Cedere
- TAV. 05 – Superficie Coperta in Variante – Superficie Utile Lorda in Variante - Volume
- TAV. 06 – Aree a Parcheggio
- TAV. 07 – Tipologia Edilizia – Piante;
- TAV. 08 – Tipologia Edilizia – Prospetti e Sezione;
- TAV. 09 – Viste Prospettiche.

Alessandria, 4 Marzo 2014

Il Progettista