

CITTA' di ALBA

Proposta di Piano Esecutivo Convenzionato di Iniziativa Privata VARIANTE

PEC - ambito D4 "corso Asti"
corso Asti/strada Porini

Comparto 2

Norme specifiche di attuazione

<p>PROPRIETA' (Comparto 1 e 2 dell'Ambito D4)</p> <p>MRE spa loc. Carretta n°2, Piobesi d'Alba (CN) R.E.A. - registro imprese di Cuneo n°278652 p.IVA 03293120048</p> <p>legale rappresentante Ivana BRIGNOLO MIROGLIO C.F. BRBSLV74S52L219L</p>	<p>Progetto Architettonico</p> <p>arch. Gianluca SOTTERO Ordine Architetti di Torino n. iscr. 5565 corso Casale 290, 10132 Torino tel. 3395891275 email: g.sottero@architettitorinopec.it</p> <p>Collaboratori</p> <p>arch. Alessandro ANTONELLO</p>	
<p>CONCESSIONARIO (Comparto 1 dell'Ambito D4)</p> <p>G.D. srl Soggetta alla direzione e coordinamento della società Nordiconad Soc.Coop. - Modena Sede legale Via Strada Morane n.500 - 41126 Modena CF: 01966590042 P.iva: 01860650025</p> <p>Rappresentante Legale: Alessandro Penco</p>	<p>Progetto Strutturale</p> <p>Aster Solution srl - Engineering ing. Claudio di Taddeo, ing. Fabio Mosca Via Molina 13, 10025 Pino Torinese (TO)</p> <p>www.asteronline.it Email: info@asteronline.it tel. 011843000 fax 0118118069</p> <p>Data 12 Giugno 2017</p>	
<p>Norme specifiche di attuazione - Integrazione</p>	<p>tavola - scala -</p>	<p>REV.2</p>

Piano Esecutivo Convenzionato

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I - GENERALITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

- 1 CAMPO DI APPLICAZIONE
- 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.E.C
- 3 TIPI DI INTERVENTI AMMESSI
- 4 PREVISIONI EDIFICATORIE

TITOLO II - SUDDIVISIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE

- 5 MOBILITÀ
- 6 PARCHEGGIO PUBBLICO E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
- 6.1 SPOSTAMENTO PARCHEGGI COMPARTO 1
- 7 SUPERFICIE FONDIARIA
- 8 RETI TECNOLOGICHE PUBBLICHE

TITOLO III - PRESCRIZIONI PROGETTUALI E AMBIENTALI PER GLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI

- 9 PARCHEGGI PUBBLICI
- 10 AREE VERDI PIANTUMATE
- 11 PARCHEGGI PRIVATI

TITOLO IV - PRESCRIZIONI PROGETTUALI E AMBIENTALI PER GLI INSEDIAMENTI

- 12 DISTANZE
- 13 TIPI EDILIZI
- 14 ACCESSI CARRABILI

TITOLO I - GENERALITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

1 CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme di attuazione si applicano all'ambito territoriale del Piano Esecutivo Convenzionato di Iniziativa Privata dell'ambito 'D4' sito in Alba (CN), Corso Asti, individuato graficamente nella tavola n. 3 "Azionamento e dimostrazione standard pubblici".

L'ambito risulta classificato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Alba come "D4 - Struttura terziaria in Corso Asti" e disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano all'art. 50.4. Sono di seguito sintetizzati i parametri urbanistici e ambientali previsti dal P.R.G. per il Comparto D4:

(N.T.A. del P.R.G. adottato)

Art. 50.4 D4 - Struttura Terziaria in Corso Asti

50.4.7 - Comprende tale zona un'area posta lungo il Corso Asti al confine con il comune di Guarane, da utilizzarsi per un nuovo insediamento di natura terziaria.

50.4.2 - L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 5 della LR. 56/1977, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

$U_t = 0,5mq/mq$

$H = 10m$

$R_c = 50\%$

Il P.E. C. o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico di una dotazione di parcheggi, verde e attrezzature nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

Il P.E.C. o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere su Corso Asti e sulle nuove strade di progetto la realizzazione di piste ciclabili in sede protetta.

50.4.3 - Sono ammesse destinazioni produttivo-ricettive (Pr), produttivo-commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato (Pc) e alle strutture compatibili col piano del commercio, produttivo-direzionali (Pd), attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), produttivo-industriali o artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

Art. 48 –Definizioni

Esercizi di vicinato: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;

Superficie di vendita di un esercizio commerciale: "la superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, ecc..) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorchè comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del dlgs 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta".

Art. 27 Bs3. Zone per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

27.1 - Sono spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport le zone dove hanno o debbono avere luogo sistemazioni a verde, in forma di giardino o parco, per il gioco o lo sport.

27.2 - L'intervento consiste nella formazione di specifiche sistemazioni a verde, per lo sport o per il gioco, nonché gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o recupero edilizio che non comportino la

Piano Esecutivo Convenzionato

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

realizzazione di Sul eccedente i parametri: $U_f = 0,05 \text{ mq/mq}$; $H = 6,5 \text{ m}$. Eventuali indice od altezza maggiori sono consentiti per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.

27.3 - Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultano integrate con la funzione di verde e/o parco e connesse ai sensi del precedente art. 5.2.

2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.E.C.

Sono elementi costitutivi del presente P.E.C, le tavole, gli elaborati e gli allegati di seguito indicati:

- 0 - Relazione illustrativa
- 1 - Inquadramento generale
- 2 - Rilievo plano-altimetrico
- 3 - Azionamento e dimostrazione standard pubblici
- 4 - Planivolumetrico, sistemazione ambientale e profili regolatori
- 5 - Sezioni stradali e particolari costruttivi
- 6 - Schema reti pubbliche
- 7 - Documentazione catastale e titolarità dell'area
- 8 - Estratti Piano Regolatore Adottato
- 9 - Documentazione Fotografica
- 10 - Studio di compatibilità - relazione geologica e geotecnica
- 11 - Norme specifiche di attuazione del P.E.C.
- 12 - Schema di convenzione

Gli elaborati le tavole e gli allegati hanno carattere analitico, indicativo e programmatico e rappresentano una delle possibili soluzioni di definizione urbanistica e di caratterizzazione architettonica degli interventi previsti dal P.E.C.

3 TIPI DI INTERVENTI AMMESSI

Oltre alle previsioni del P.E.C., sono in ogni modo sempre consentiti i seguenti interventi:

- sistemazione ed eventuale rimodellazione e inghiaimento dei terreni e regimentazione acque superficiali;
- manutenzione delle reti infrastrutturali di collegamento ai servizi pubblici;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente, come definito dalla vigente legislazione nazionale e regionale, dal P.R.G. e dalla disciplina del presente P.E.C.

4 PREVISIONI EDIFICATORIE

Il P.E.C. prevede l'attuazione attraverso due sub-comparti con possibilità di sviluppo autonomo e indipendente. Il P.E.C. prevede tempistiche e modalità attuative differenti per ciascuno dei due sub-comparti, che sono pertanto da considerare del tutto svincolati tra loro.

Il sub comparto 1 è già stato autorizzato e i lavori di costruzione sono stati ultimati.

La Superficie fondiaria del comparto 2 è individuata con uno specifico perimetro nella tavola n. 3 "Azionamento e dimostrazione standard pubblici". Per le singole concessioni edilizie dovranno essere verificate e rispettate le regole funzionali e volumetriche indicate nelle tabelle contenute nella tavola n. 3 "Azionamento e dimostrazione standard pubblici" e nell'elaborato "Relazione Illustrativa", si tratta di prescrizioni sia quantitative, espresse in mq di Superficie Utile, che relative alle destinazioni d'uso da calcolarsi sulla base della normativa del PRG.

il sub-comparto 1 è destinato alla realizzazione di un impianto stradale per la distribuzione di carburanti con annesso impianto di lavaggio ed aspirazione autovetture (Strutture per la Mobilità), il sub-comparto 2 è

Piano Esecutivo Convenzionato

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

destinato alla realizzazione di una concessionaria di auto con annessa autofficina meccanica. La superficie fondiaria è articolata in due aree private con possibilità di suddivisione successiva.

La superficie complessiva del comparto (ST) è pari a 9914,00 mq, così suddivisa:

ST sub-comparto 1 (ST,) = mq 5191,00

ST sub-comparto 2 (ST2) = mq 4723,00

Si riassumono di seguito i parametri del solo comparto 2

ST sub-comparto 2 (ST2) = mq 4723,00 mq

ST Direzionale/Terziaria ammissibile = 500 mq

ST Produttiva ammissibile = 4223 mq

S.U.L. Direzionale/Terziaria ammissibile = mq 250,00

S.U.L. Produttiva ammissibile = mq 2111,50

Cessione aree per Verde pubblico attrezzato (V2) = Mq 358

Cessione aree per Parcheggi pubblici (P2) = Mq 876,6

Totale aree di cessione2 = Mq 1234,6

Superficie fondiaria SF2 (ST2 - aree di cessione;) = Mq 3488,4

Superficie coperta realizzabile SC2 (50 % SF;) = Mq 1744,20

Rilocalizzazione area per Parcheggio pubblico (P1) = mq 101,75

TITOLO II - SUDDIVISIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE**6 PARCHEGGIO PUBBLICO E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Le indicazioni planimetriche contenute all'interno degli elaborati grafici, allegati alla presente proposta, relative alle aree destinate all'individuazione degli Standard, sono prescrittive per quanto riguarda le quantità e potranno essere apportate modeste modifiche alla localizzazione delle opere nella fase della progettazione esecutiva delle stesse. Le opere e le relative aree di pertinenza di cui al presente articolo dovranno essere cedute al Comune secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato n. 12 "Schema di convenzione".

6.1 SPOSTAMENTO PARCHEGGI COMPARTO 1 (vedi tav. 03)

La presente proposta di variante comprende, oltre allo sviluppo del comparto2, anche la rilocalizzazione dei parcheggi destinati a standard del comparto 1.

Nella precedente soluzione progettuale gli standard a parcheggio del comparto 1 erano stati individuati con la lettera P1 e posti sul limite Est tra il comparto 1 e il comparto 2.

Si propone una nuova sistemazione di P1 che non modifica le quantità già previste di 101,75mq.

7 SUPERFICIE FONDIARIA

La Superficie fondiaria rappresenta l'area all'interno della quale localizzare le nuove volumetrie private. Tali ambiti sono caratterizzati dalle destinazioni d'uso individuate dalle regole funzionali e volumetriche inserite nella tavola n. 3 "Azzonamento e dimostrazione standard pubblici". I tipi edilizi realizzabili all'interno della Superficie fondiaria dei lotti privati sono sinteticamente elencati e descritti, per caratteristiche costruttive e in rapporto ai principali elementi architettonici, nel successivo Titolo IV "Prescrizioni progettuali e

Piano Esecutivo Convenzionato

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

ambientali per gli insediamenti". Nella tavola n. 4 "Planivolumetrico, sistemazione ambientale e profili regolatori" è indicata, attraverso specifiche sezioni, l'altezza massima degli edifici che, ai sensi dell'art. 50.4.2 delle N.T.A. di P.R.G., è pari a 10 m.

8 RETI TECNOLOGICHE PUBBLICHE

Nella tavola n. 6 "Schema reti pubbliche" sono riportati gli schemi delle infrastrutture tecnologiche ed energetiche funzionali all'ottimale funzionamento del comparto e al miglioramento dell'efficienza infrastrutturale generale. Tali schemi rappresentano un'indicazione di massima per la successiva elaborazione degli specifici progetti esecutivi e dovranno essere approfonditi con gli enti erogatori dei singoli servizi, i quali dovranno specificare i punti di allacciamento alle reti, se diversi da quanto attualmente in possesso e messo a disposizione dal Settore Lavori Pubblici del Comune, e fornire le prescrizioni sulle modalità di allacciamento alle reti stesse (raccolta acque bianche, raccolta acque nere, rete idrica, ecc.).

Nella tavola n. 5 "Sezioni stradali e particolari costruttivi" sono evidenziati gli schemi di posa delle reti e i particolari delle opere; anch'esse potranno subire modifiche in funzione delle prescrizioni che impartiranno gli enti erogatori dei servizi.

Le opere e le relative aree di pertinenza di cui al presente articolo dovranno essere cedute al Comune secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato n. 12 "Schema di convenzione". Gli interventi relativi alle reti tecnologiche possono interessare anche aree esterne al campo di applicazione del presente P.E.C, per le quali saranno richieste le relative autorizzazioni.

TITOLO III - PRESCRIZIONI PROGETTUALI E AMBIENTALI PER GLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.E.C, ovvero parcheggi, strade, aree pedonali, verde e relativi impianti, reti tecnologiche e segnaletica stradale, entro 5 (cinque) anni dalla stipula della convenzione urbanistica salvo eventuale proroga nei limiti stabiliti dall'art. 28 della Legge n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare anche il tratto di pista ciclabile e relativa aiuola esterno al perimetro del Comparto D4 in zona B3s lungo corso Asti, come indicato sulle tavole progettuali

I due sub comparti di cui è composto il lotto avranno tempistiche di attuazione differenti, il sub comparto 1 infatti è già stato urbanizzato e costruito, il sub comparto 2 sarà sviluppato secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato n. 12 "Schema di convenzione".

9 PARCHEGGI PUBBLICI

I parcheggi pubblici del sub comparto 2 saranno pavimentati e dovranno essere realizzati secondo le indicazioni planimetriche contenute nelle tavole n. 3 "Azionamento e dimostrazione standard pubblici", n.4 "Planivolumetrico, sistemazione ambientale e profili regolatori" e n. 5 "Sezioni stradali e particolari costruttivi".

Gli stalli e le corsie di distribuzione potranno essere pavimentati in manto bituminoso o in masselli autobloccanti (marciapiede). Tali sistemazioni, indicate in maniera esemplificativa nelle tavole di progetto, saranno dettagliate e precisate in sede di progettazione esecutiva delle opere, con la specificazione dei materiali da utilizzarsi.

I parcheggi pubblici del sub comparto 1, denominati in pianta P1, già realizzati, saranno spostati all'interno del sub comparto 2 nel rispetto della superficie iniziale di 101,75mq. Tali parcheggi saranno posti in prossimità della prima localizzazione e facilmente accessibili dalla via principale.

(N.T.A. del P.R.G. adottato)

Piano Esecutivo Convenzionato

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

NTA art.7 – Condizioni relative a parcheggi per nuove costruzioni e per variazioni di destinazioni d'uso Comm.e) edifici per altre attività terziarie e per attività artigianali: 30% Sul. Dovrà in ogni caso essere assicurata una dotazione minima di tre posti macchina. Fatta salva l'edificazione a cortina, per tutti gli altri casi almeno il 30% delle aree di cui sopra deve essere a diretto contatto con il suolo pubblico, esternamente alle eventuali recinzioni, ed essere vincolato con atto pubblico a parcheggio d'uso pubblico.

10 AREE VERDI PIANTUMATE

Le aree destinate a verde pubblico alberato dovranno essere realizzate sulla base delle indicazioni contenute nella tavola n. 4 "Planivolumetrico, sistemazione ambientale e profili regolatori". Tali sistemazioni ambientali e paesaggistiche sono indicate in maniera esemplificativa e dovranno essere dettagliate e specificate in sede di progettazione esecutiva delle aree a verde, con la specificazione delle specie da piantumare.

Le alberature previste per il sub comparto 2, in numero di 17 esemplari, di tipo autoctono, dovranno essere piantumate contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le aree verdi piantumate dovranno essere dotate di impianto di irrigazione.

Le opere e le relative aree di pertinenza di cui al presente articolo dovranno essere cedute al Comune secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato n. 12 "Schema di convenzione".

11 PARCHEGGI PRIVATI

Sulla Tavola n. 4 "Planivolumetrico, sistemazione ambientale e norme", è riportato il conteggio riferito al fabbisogno di parcheggi privati del solo sub comparto 2 ai sensi dell'art 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo P.R.G. riferito alle destinazioni d'uso previste; in particolare, per il Sub-Comparto 2 le superfici minime per parcheggi e spazi di manovra vengono calcolate distinguendo la destinazione direzionale da quella produttiva. Tali dotazioni saranno soddisfatte sia con la realizzazione di parcheggi a raso, nelle aree private, opportunamente arredati, sia con autorimesse in soluzione interrata, da individuare al di sotto delle superfici private, ai sensi della legislazione vigente.

Il rispetto di queste prescrizioni dovrà essere sottolineato in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

(N.T.A. del P.R.G. adottato)

NTA punto 4.5: Tutti gli interventi di nuova costruzione, con l'eccezione di quelli di cui al comma 4.5.1. debbono prevedere idonei spazi per parcheggi di misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione; detti spazi debbono essere ricavati in aree di pertinenza esterne o interne agli edifici, che con atto pubblici siano vincolate a parcheggio per tutte le unità immobiliari dell'edificio. 4.5.2. – gli edifici o parti di edifici di nuova costruzione che abbiano le destinazioni appresso specificate debbono prevedere, in aggiunta agli spazi di parcheggio stabiliti al comma 4.5 e 4.5.1, anche i seguenti ulteriori spazi: d) edifici per attività direzionali : 80% Sul (gli spazi per edifici commerciali sono disciplinati dall'art.67 del Titolo XI); e) edifici per altre attività terziarie e per attività artigianali: 30% Sul.

Piano Esecutivo Convenzionato

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO IV - PRESCRIZIONI PROGETTUALI E AMBIENTALI PER GLI INSEDIAMENTI

12 DISTANZE

Ai sensi della normativa della strumentazione urbanistica comunale, le distanze fra i fabbricati nonché le distanze dalle strade e dai confini di proprietà, sono evidenziate nella tavola n. 3 "Azzonamento e dimostrazione standard pubblici" con la dicitura "limite di edificabilità. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di zona deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo assoluto di metri 5,00; nel rispetto dei "limiti di edificabilità", all'interno delle superfici fondiarie private sono comunque ammesse le deroghe previste dalle NTA di PRG. In caso di realizzazione di reti fognarie, canali a cielo aperto, cabine, centraline, reti energetiche aeree od interrato, locali di sicurezza e guardiania ed impianti tecnologici sia su area privata che su area pubblica la distanza tra i manufatti e/o le opere ed il confine della proprietà pubblica può essere diminuita fino a metri 0,00, nel rispetto delle prescrizioni di sicurezza e delle specifiche normative di settore.

(N.T.A. del P.R.G. adottato)

NTA art.21 – Norme sulle distanze tra i fabbricati, dai confini e dalle strade

Comm.4) , le distanze tra edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare debbono essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiori ai seguenti limiti: b) strade di larghezza compresa tra mt7 e mt15: distanza pari alla larghezza della strada maggiorata di 7,5 ml per lato;

NTA art. 38 – Fasce di rispetto delle strade

Comm. 1)... per tutte le atre strade provinciali e comunali esterne al centro abitato individuato in cartografia deve essere osservata una fascia di rispetto di ml 20 dal ciglio della strada da misurarsi in proiezione orizzontale.

13 TIPI EDILIZI

Il P.E.C, propone i tipi edilizi da prevedere all'interno delle aree di proprietà privata, gli edifici avranno facciate in vetro e metallo e coperture semipiane.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire potranno essere realizzati elementi con finitura in intonaco, tamponamenti in calcestruzzo, vetro o metallo, il tutto nel rispetto delle vigenti normative e regolamenti. In assenza di proposte progettuali che garantiscano una significativa e particolare valorizzazione ambientale e compositiva degli insediamenti, i diversi fabbricati dovranno fra di loro armonizzarsi, per quanto riguarda la caratterizzazione architettonica, i materiali di rivestimento, il trattamento dei giardini privati e delle relative recinzioni. Le coperture degli edifici potranno essere a falde o piane.

14 ACCESSI CARRABILI

Gli accessi carrai degli edifici ritenuti indispensabili sono individuati nella tavola n. 3 "Azzonamento e dimostrazione standard pubblici".