

COMUNE DI NOVI LIGURE

**Norme Tecniche di Attuazione
del P.E.C. “N.A.C.” in Viale Nazioni
Uniteproposto dalla società North Africa
Connection S.r.l.**

Novi Ligure
Li _____

Il Progettista



Progettista

H. Ratti



INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

- Art.1 – Riferimenti legislativi
- Art.2 - Elaborati del Piano
- Art.3 - Attuazione ed efficacia del Piano
- Art.4 - Contenuto della Convenzione

TITOLO II NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

- Art.5 – Progettazione del Polo di Servizi di Logistica integrata
- Art.6 - Lotti di edificazione
- Art.7- Vincoli alla Edificazione
- Art.8 - Parametri edilizi ed urbanistici
- Art.9 – Sistemazione a verde privato
- Art.10- Marciapiedi e recinzioni
- Art.11- Cabine elettriche
- Art.12- Contatori gas- luce- acqua-illuminazione privata
- Art.13- Verde pubblico

TITOLO III ASPETTI AMBIENTALI

- Art.14 – Smaltimento rifiuti
- Art. 15- Misure di contenimento del consumo energetico
- Art.16 – Misure di contenimento del rumore
- Art. 17- Compensazioni e mitigazioni ambientali

TITOLO I

NORME GENERALI

Art.1 – RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Le presenti norme fanno riferimento a quanto previsto in materia dalle leggi dello Stato e della Regione Piemonte e delle disposizioni generali e particolari contenute nel vigente P.R.G. del Comune di Novi Ligure approvato con D.G.R. n° 48-1721 del 07/01/1991 e s.m.i.

In particolare il Piano Esecutivo Convenzionato, in attuazione dell'art. 13 della Legge 17/08/1942 n° 1150, e nel rispetto degli articoli 32, 38, 39, 40, 43 e 45 della legge della Regione Piemonte n° 56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni, degli articoli 39,49, 51, 52, 56 e 58 della legge della Regione Piemonte n° 3 del 25/03/1013, delimita le aree da destinarsi ad insediamenti produttivi privati, nonché le aree di cui all'art. 21 comma 2 L.R. 56/77 e s.m.i. da destinare ad attrezzature funzionali agli insediamenti stessi.

Art.2 – ELABORATI DEL PIANO

Gli elaborati del Piano previsti dall'art. 39 della L. R. 56/77 e s.m.i e dall'art.51 della L.R. 3/13, hanno valore di previsione e/o prescrizione agli effetti della realizzazione del Piano stesso, rimandando ai successivi articoli le specifiche indicazioni grafiche e normative degli stessi.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Valutazione Previsionale Impatto acustico
- Relazione Geologica- Relazione Idrologica-Idraulica
- Relazione sulla verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica)
- Bozza di convenzione
- tav1) Corografia -stato attuale
- tav2) Conteggi planovolumetrici, planimetria generale PEC
- tav3) Superfici dei lotti
- tav4) Ipotesi progettuale
- tav5) Reti : fogna, acqua, elettrica, idrica, gas, telefonica

- tav6) Schema impianto di trattamento acque
- tav7) Viabilità interna

Art.3- ATTUAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO

Il Piano Esecutivo è attuato in base alle prescrizioni delle presenti norme e tavole grafiche subordinatamente alla stipula di Convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. e all'art. 58 della L.R. 3/1.

Il P.E.C. sarà sviluppato in 4 lotti di intervento, come da elaborati grafici, compresi nei termini temporali del Piano stesso e della Convenzione ad esso allegata.

La disposizione planimetrica dei fabbricati all'interno delle aree fondiarie, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici costituenti i per messi di costruire. La sagoma dei fabbricati, la dimensione ed il numero degli stessi, definiti negli elaborati grafici di P.E.C. hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei permessi di costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze tra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C. e sempre che non comportino modifiche sostanziali alle tipologie e/o alle destinazioni, tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Art.4 – CONTENUTO DELLA CONVENZIONE

Ai sensi dell'art.45 della L.R. 56/77 e s. m. i. e dell'art. 58 della L.R. 3/13, la Convenzione prevede nella fattispecie:

- L'asservimento ad uso pubblico per standard delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si prevede l'asservimento di mq 5509 di aree attrezzate a verde e la monetizzazione della quota restante pari a mq 3500 da pagarsi in tre rate di cui una, pari al 50%, al momento della stipula della convenzione, con la contestuale presentazione di idonea garanzia bancaria e/o assicurativa, pari alle due rate restanti.
- Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto disposto dagli articoli 5 e 10 della L. 10/77 ed il suo aggiornamento in caso di pagamento differito, tramite le rateizzazioni di legge.
- I termini di efficacia della Convenzione
- Le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza degli obblighi della Convenzione stessa.

TITOLO II

NORME URBANISTICHE- EDILIZIE

Art.5 – PROGETTAZIONE DEL POLO DI SERVIZI DI LOGISTICA INTEGRATA

La progettazione del Polo di Servizi , ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire, deve comprendere anche le sistemazioni esterne, le recinzioni, i sistemi di accesso ai lotti, le illuminazioni , il verde con eventuali opere di arredo e la definizione dei materiali.

Art.6 – LOTTI DI EDIFICAZIONE

Il Piano è composto da 4 lotti di cui tre a destinazione prettamente industriale ed uno a completamento dei servizi del Polo, come l’edificio di sosta e di ristoro per gli autisti.

I lotti sono contraddistinti nelle planimetrie di progetto, pur avendo valore non prescrittivo. I lotti infatti sono caratterizzati da forma e dimensioni non vincolanti se non per l’area di massimo ingombro che fornisce la superficie entro la quale edificare, tenendo conto delle distanze dai confini e dai vincoli esistenti. La suddivisione in lotti del P.E.C, ferma restando la superficie fondiaria totale ammissibile, potrà avere una flessibilità pari al +/- 5%. All’interno di ogni lotto è prevista l’edificazione di fabbricati con S.U.L. e altri parametri determinati come di seguito riportato:

- Lotto n°1 – Sup. fondiaria S.F. mq 815,00--- S.U.L. mq 179,84---Sup. permeabile 20% della S.F.mq 163---Verde privato 10%S.F. mq 81,50---Parcheggio privato 10% S.F. mq 81,50.
- Lotto n°2 -Sup. fondiaria S.F. mq 7678,00---S.U.L. mq 3593,10---Sup. permeabile 20% della S.F. mq 1535,60---Verde privato 10% S.F. mq. 767,80---Parcheggio privato 10% S.F. mq 767,80.
- Lotto n°3 - Sup. fondiaria S.F. mq 13.091,00--- S.U.L. mq 5978,79---Sup. permeabile 20% della S.F. mq 2618,20---Verde privato 10% S.F. mq 1309,10---Parcheggio privato 10% S.F.mq 1309,10.
- Lotto n° 4- Sup. fondiaria S.F. mq 16.302----S.U.L. mq 7668,32---Sup. permeabile 20% della S.F. mq 3260,40----Verde privato 10% S.F. mq 1630,20---Parcheggio privato 10% S.F. mq 1630,20

Risulta pertanto un totale complessivo di :

S.F. : mq 37.886,00

S.U.L : mq 17.420,05

Sup. permeabile : mq 7577,20

Verde privato : mq 3788,60

Parcheggio privato: mq 3788,60

Si ribadisce che è indicativa la suddivisione in lotti di intervento, la disposizione e la configurazione planivolumetrica degli edifici ferma restando la quantità complessiva delle Superfici utili lorde (S.U.L.) previste nel totale del P.E.C., le distanze dai confini, da strade e da fabbricati, il rapporto di copertura. Per il rilascio di ogni singolo permesso di costruire, dovrà essere presentata regolare richiesta corredata da un progetto edilizio e relativa indicazione di utilizzo della superficie fondiaria in scala non inferiore ad 1:100.

Art. 7- VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE

I vincoli relativi alle quantità, alle caratteristiche fisiche, alle destinazioni, all'orientamento a cui è soggetta l'edificazione, sono espressi nelle tavole di Piano. Detti vincoli, in ambito di progettazione unitaria esprimono:

- La quantità edificabile complessiva
- I limiti massimi di altezza degli edifici
- L'arretramento minimo dalla strada pubblica
- Le distanze minime tra fabbricati e dai confini esterni e tra fabbricati

Tra lotti confinanti è consentita l'edificazione in aderenza dei locali interrati, qualora si ravvisasse la necessità di una loro edificazione.

Altri vincoli riguardano:

La fascia di rispetto paesaggistico ex art. 142 comma 1 del D.lgs 42/04 e s.m.i. Il vincolo riguarda la fascia di rispetto paesaggistico del corso d'acqua denominato Rio Cervino secondo quanto disposto dal comma 1 del succitato Decreto. In sede di rilascio del P.d.C., occorrerà pertanto ottenere apposita autorizzazione regionale paesaggistica, previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza. Il 29 maggio 2020 è entrata in vigore la L.R. n 13, cosiddetta "RipartiPiemonte", che negli articoli dal 67 al 69, introduce alcune novità in materia di paesaggio, intervenendo con disposizioni di carattere transitorio, a semplificare il quadro delle competenze esercitate in Piemonte in relazione ad alcune tipologie di procedimenti. La legge è stata pubblicata sul B.U.R.P. n 22, s. o. n5 del 29/05/20220.

Vincolo di Adeguamento al P.A.I. Il vincolo consiste nell'adeguare l'intervento secondo quanto indicato dal P.A.I. in base alla classe di pericolosità geomorfologica IIIa esclusivamente riferita al fosso obsoleto e di cui è già autorizzato spostamento e modifica, come illustrato da tav.6 e dalla perizia idrogeologica cui si rimanda.

Vincolo marginale per passaggio di linea elettrica. Il vincolo consiste nell'inedificabilità di una fascia di 25 ml per parte ai lati della linea elettrica ad alta tensione presente al confine Nord del terreno oggetto del P.E.C.

La pericolosità sismica dell'area è stata individuata con D.G.R. n° 11/13058 del 19/01/2010, che ha classificato il Comune di Novi Ligure in zona 3.

Art. 8- PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Superficie territoriale

Costituisce l'intera superficie del Piano, come indicata dal perimetro riportato sugli elaborati grafici ed è pari a mq 45,048. Comprende le superfici fondiarie dei lotti produttivi e a servizi, le superfici per le aree verdi ed i parcheggi.

Superficie fondiaria

E' costituita dalla superficie a destinazione produttiva privata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ed al lordo degli spazi destinati alla formazione dei parcheggi , della viabilità privata, del verde privato, delle fasce di arretramento stradale e delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Altezze

In riferimento alle caratteristiche della zona ed al carattere produttivo degli edifici in progetto, le altezze massime dei fronti dei fabbricati sono stabilite in 15 metri lineari. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione, la differenza di quota misurata in metri, tra l'estradosso dell'ultimo solaio (ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso),ed il punto più basso della linea di spiccato. Le altezze minime utili dei locali uffici, spogliatoi, servizi igienici sostanzioso per gli autisti, saranno quelle previste dalle normative vigenti in materia ed in funzione delle relative destinazioni d'uso.

Distanze

La distanza minima dei fabbricati dai confini del P.E.C. è stabilita pari a metà dell'altezza del fabbricato min 5 ml. La distanza fra fabbricati è stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto o a confine. La distanza minima dalla viabilità è definita in minimo ml 10.

Aree libere dai fabbricati

E' considerata libera la superficie fondiaria non occupata dalla superficie coperta dei fabbricati. Il progetto o i progetti di sistemazione delle aree libere deve accompagnare il progetto edilizio vero e proprio ed il permesso di agibilità degli edifici può essere rilasciato solo dopo l'avvenuto completamento delle sistemazioni esterne previste. D'intesa con l'Amministrazione Comunale ed in relazione alle esigenze dell'utenza, i

progetti delle aree libere dai fabbricati, dovranno garantire il mantenimento dei caratteri di permeabilità del terreno in condizioni di massima sicurezza da eventuali sversamenti inquinanti, definire i tipi di sistemazione ed attrezzature, i piantamenti, gli allacciamenti, i sistemi di illuminazione e la eventuale segnaletica.

In dette aree potranno essere ricavati locali tecnici da destinarsi a centrali elettriche, nel rispetto delle norme e dei regolamenti edilizi.

Materiali

La struttura dei capannoni sarà realizzata in manufatti di cemento armato prefabbricato (plinti di fondazioni, pilastri, travi, orditura dei tetti). Le pareti di tamponamento consisteranno in pannelli prefabbricati, coibentati e a taglio termico, posizionati in battuta esterna, di colore bianco e verde, similari a quelli della vicina struttura della Società Piegarrese. I manti di copertura dei tetti saranno realizzati in pannelli coibentati di alluminio, e le opere di lattoneria saranno pure in alluminio o in acciaio inox. Particolare attenzione si presterà sia al posizionamento dei pannelli fotovoltaici, previsti per abbattere il consumo energetico, sia alle parti che non verranno interessate dagli stessi, utilizzando, come per i COOL-ROOF, colori chiari per raggiungere una elevata riflettenza delle radiazioni solari che provocano il surriscaldamento dei tetti, riuscendo così a ridurre la temperatura all'interno delle strutture, migliorare il livello di risparmio energetico e il comfort interno.

I parcheggi, le aree di sosta e di movimentazione delle merci saranno realizzate per lo più in manto bituminoso, ad eccezione di circa 3800 mq che verranno realizzati con la tecnica del prato armato, ovvero con grigliati cementizi.

Art.9- SISTEMAZIONI A VERDE PRIVATO

Deve essere garantita una quantità minima di aree a verde privato pari al 10% della Superficie Fondiaria pari a mq 37886,00, quindi con un minimo di 3788,60. La superficie da destinare a verde privato è stata indicata nella tavola 3.

Art.10- Marciapiedi e recinzioni

Dovrà essere ceduta una superficie di mq 307 per il completamento del marciapiede di Viale Nazioni Unite, sul lato prospettante l'insediamento del polo logistico. Detta cessione avverrà, previo frazionamento del sedime, nei tempi e nelle modalità definite dalla convenzione. Le recinzioni dei lotti prospettanti gli spazi pubblici avranno un'altezza massima di mt 2,00 e saranno realizzate con pannelli grigliati tipo "orsogrill" di altezza di mt 1,40 su muretto di altezza di mt 0,60. Il tipo adottato deve

essere uno solo per tutti i lati recintati dall'intervento. I cancelli carrai e pedonali dovranno essere anch'essi del tipo a giorno e di semplice disegno.

Art.11- CABINE ELETTRICHE

Eventuali cabine di trasformazione richieste dall'Ente erogatore dell'energia elettrica dovranno essere realizzate sui sedimi dei lotti in progetto, con disegno unificato e finiture coerenti con il carattere dell'involucro dei fabbricati e direttamente accessibili dall'Ente per opere di controllo e manutenzione.

Art.12- CONTATORI GAS; LUCE; ACQUA; ILLUMINAZIONE PRIVATA

I manufatti per la protezione dei contatori del gas, luce, acqua ed altre utenze, se realizzati a filo via, dovranno essere integrati con la recinzione ed avere un disegno unificato. Così pure eventuali apparecchi illuminanti su Viale Nazioni Unite delle aree esterne dei fabbricati, dovranno essere di disegno unico.

Art. 13- VERDE PUBBLICO

La sistemazione dell'area a verde pubblico è rappresentata nella tavola 2 del P.E.C . La superficie ammonta a mq 5509,00. Si propone in sede convenzionale, l'asservimento pubblico al posto della cessione al fine di garantire una corretta progettazione , realizzazione e manutenzione delle aree stesse che fungeranno da cortina vegetale all'intero compendio. La progettazione, come da Relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, terrà in considerazione la piantumazione di alberi con alta capacità di assorbimento di CO2.

TITOLO III

ASPECTI AMBIENTALI

Art. 14- SMALTIMENTO RIFIUTI

La produzione e lo smaltimento dei rifiuti sono state oggetto di accurata trattazione nell'ambito della Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS. Sia per quanto riguarda i rifiuti solidi che i rifiuti liquidi , si è privilegiato un recupero ed uno smaltimento degli stessi con assenza di pericolo per la salute dell'uomo e degli ecosistemi, senza che si possano determinare rischi per eventuali contaminazioni dell'atmosfera, dei corpi idrici, dei suoli, oltre che fattori di tossicità per la flora e la fauna; inconvenienti derivanti da rumori o da cattivi odori; depauperamento del paesaggio. Questo sia a regime dell'intero Polo logistico, sia in fase di cantierizzazione dello stesso. Le attività previste non prevedono rifiuti di tipo industriale. In particolare per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti liquidi, le acque meteoriche dilavanti non contaminate, provenienti dai tetti delle costruzioni , le stesse saranno recuperate all'interno di serbatoi di accumulo per poter successivamente essere riutilizzate o acque di seconda pioggia derivanti dalle meteoriche di piazzale. Le acque meteoriche dilavanti potenzialmente contaminate provenienti dalla viabilità interna e dai piazzali del complesso, definibili come prima pioggia, verranno opportunamente trattate, come da schema di impianto di trattamento di cui alla TAV n° 6 del P.E.C.

Art.15- MISURE DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

Per quanto concerne le caratteristiche di contenimento dei consumi energetici dei nuovi edifici che verranno realizzati all'interno del piano urbanistico, si rimanda anche in questo caso alla Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS e ad una più completa caratterizzazione alla fase attuativa del P.E.C.; in ogni caso le strutture dovranno necessariamente soddisfare le richieste normative in tema di contenimento dei consumi energetici, di raccolta rifiuti e di protezione delle acque. In particolare le nuove strutture saranno provvisti di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con potenza ben superiore al rapporto tra la superficie in pianta ed un coefficiente numerico uguale a 50, previsto dal Decreto legge 28 del 03/03/2011.

Art.16- MISURE DI CONTENIMENTO DEL RUMORE

Le sorgenti di rumorosità maggiormente significative individuate sono riconducibili alle future attività di smistamento delle merci(interne), quello di carico e scarico delle medesime merci sui mezzi di ingresso e/o uscita, nonché quelle riferibili alle attività di manutenzione dei semirimorchi confinate nel fabbricato officina.

Allo scopo di contenere i livelli sonori emessi nell'esercizio degli impianti in progetto, si prevedono una serie di misure come : privilegiare l'installazione di impianti di apparecchiature con valori di potenza acustica il più contenuto possibile; confinamento dei suddetti impianti all'interno di strutture realizzato con materiali aventi adeguato potere fonoisolante; idoneo programma di manutenzione periodica degli impianti principali; chiusura dei portoni delle banchine di carico e scarico in direzione dei ricettori individuati, durante le operazioni all'interno dei fabbricati, compatibilmente con il regolare svolgimento delle attività produttive; ecc.

Idonee misure di contenimento verranno applicate anche in fase di cantierizzazione.

Si rimanda a questo proposito alla Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS ed in particolare alla Valutazione Previsionale di Impatto acustico, allegate al P.E.C.

Art.17-COMPENSAZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI

Anche le opere di mitigazione ambientale, sono dettagliate nella Relazione di Assoggettabilità alla VAS. Oltre a quelle legate all'attività vera e propria di carico e scarico merci, si vogliono sottolineare in particolare le emissioni in atmosfera, costituite dal traffico dei mezzi pesanti in Comune di Novi Ligure. L'emissione di CO2 equivalente può essere determinata in 37.500Kg per 250 giorni lavorativi/ anno. Per ogni kWh prodotto da fotovoltaico, viene evitata l'emissione di 0,53 kg di CO2 in atmosfera. Ne consegue che circa 71.000 kWh prodotti da fotovoltaico possono compensare le emissioni di CO2 da trasporti, ovvero circa 71kW di picco, pari a 188 pannelli da 380 W per una superficie di 352 mq.

Una maggiore superficie di impianto fotovoltaico, potrà consentire inoltre, una immissione di energia nella rete pubblica con risparmio energetico e parziale ritorno degli investimenti iniziali.

Come principale azione mitigatrice è prevista intorno all'area una cortina vegetale di 5509,00 mq, da asservire all'uso pubblico, oltre a circa 3800 mq di verde privato . Detta barriera verde sarà piantumata con alberi con elevata capacità di assorbimento di Co2 e da arbusti mangia smog per eccellenza, piante che tramite la fotosintesi fissano la CO2 sotto forma di carbonio organico e limitano l'aumento del diossido di carbonio atmosferico.

Si prevede inoltre di seguire i principi e le linee guida ISO 14067 per monitorare attualmente le emissioni di gas serra e ridurre sensibilmente , fino poi ad eliminarla, l'impronta di carbonio, determinando un miglioramento dell'efficienza energetica e delle risorse e quindi anche un risparmio energetico.

-----][-----