REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MARENE

STUDIO ASSOCIATO STR

RACCA Geom. Marco
CALLIERO Geom. Gianluca
FISSORE Geom. Alberto

Via Stefano Gallina n. 36 - 12030 MARENE (CN)
Tel. 0172.742817 - Fax. 0172.743721
e.mail: info@studiostr.it

STUDIO TECNICO DOGLIANI
Arch. Roberto

Via Vittorio Emanuele n. 55
12062 CHERASCO (CN)
Tel. 0172.488034
e.mail: r.dogliani@libero.it

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

AREA D7 (SUE 23 - Dr 2)

Via Valle - 12030 MARENE (CN)

- BAROLO Bernardino, BAROLO Francesco
- GALLO Roberto, GIOMAR di RACCA Geom. Marco & C. S.A.S.
- CHIAVASSA Antonio

Identificativi catastali: Foglio 18 - mappali n. 14,16,17,18,19,49,50,51,52,53,54.

Rev.	Data	Descrizione	Disegnatore
01	11-03-2013	Progettazione P.E.C.	TESTA NICOLA
02	22-05-2013	Richiesta esame e approvazione PEC - Integrazione 1	TESTA NICOLA
03	30-05-2013	Richiesta esame e approvazione PEC - Integrazione 2	TESTA NICOLA
04	09-08-2013	Richiesta esame e approvazione PEC - Integrazione 3	TESTA NICOLA
05	23-10-2013	Richiesta esame e approvazione PEC - Integrazione 4	TESTA NICOLA
06	05-02-2014	Richiesta esame e approvazione PEC - Integrazione 5	TESTA NICOLA

TAVOLA

C

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

File: 478/Progettazione P.E.C./-ELABORATI DEFINITIVI-/Richesta esame e approvazione PEC/Integrazione 3

Timbro dell'Ente

Marene, 05-02-2014

I Committenti:

F.to
- BAROLO MASSIMO
- GALLO ROBERTO, Geom. RACCA MARCO
- CHIAVASSA ANTONIO

Firma

I Progettisti:

RACCA Geom. Marco

DOGLIANI Dott. Arch. Roberto

Tutte le quote indicate negli elaborati devono comunque essere verificate in cantiere.
A termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno con divieto di riprodurlo o di renderlo noto a terzi, in tutto o in parte, senza specifica autorizzazione scritta dello Studio Associato STR.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART 1 – PRESCRIZIONI DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE APPLICABILI ALLA ZONA D7 sub area DR2.

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'intervento , che è regolamentato dalla L.R. 05/12/1977 n° 56 e s.m.i. DDL n° 153 del 21/03/2013 n° 153 Dal PRGC vigente ART 22-23-24 delle NTA .

a) La destinazione d'uso dell'area sarà di tipo produttivo, artigianale ed industriale; quindi saranno ammessi:

- impianti artigianali di servizio e di produzione
- immagazzinamento
- impianti industriali, impianti di trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione ed immagazzinamento
- impianti a destinazione commerciale con commercio all'ingrosso
- uffici, in misura non superiore per ogni unità produttiva, ad 1/5 della superficie utile netta; l'ufficio dovrà essere accostato o inserito nel volume produttivo e non potrà essere realizzato come fabbricato isolato
- alloggio a servizio dell'azienda per il proprietario e/o custode, con superficie utile netta residenziale massima di mq. 200 determinata ai sensi dell'art. 19 del R.E. con i criteri e le definizioni di cui all'art. 18 sempre del R.E.; si precisa che l'alloggio dovrà essere accostato o inserito nel volume produttivo e non potrà essere realizzato come fabbricato isolato
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione
- attività di commercio al dettaglio in sede fissa, connesse all'attività produttiva o all'immagazzinaggio
- strutture leggere ai sensi dell'art. 7 delle vigenti NTA di PRGC

b) Non è ammesso l'insediamento di attività relative all'abbattimento e alla prima macellazione di animali.

c) Le attività produttive devono essere conformi alla normative ambientali, tra cui il DLgs 152/06 e s.m.i. per quanto riguarda gli scarichi idrici, le emissioni in atmosfera e la gestione dei rifiuti, la L. 447/95 e s.m.i. per le emissione sonore, nonché a quelle di sicurezza industriale e prevenzione dei rischi.

d)

Rapporto di copertura fondiaria	50%
Altezza massima fabbricati linea di gronda	8.00 mt
Altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art 13 c.3.	10.00 mt
Distacchi dai confini	5.00 mt
Distacchi dalle strade comunali di tipo C	5.00 mt
Distacchi tra edifici	10.00 mt derogabile ai sensi dell' Art 9 D.M. 1444/1968.

ART. 2 – NORME PER L'EDIFICAZIONE IN AMBITO P.E.C.

L'attività edificatoria in ambio P.E.C. è regolata dalle norme ed i parametri del P.R.G.C., in parte richiamati nel precedente art. 1, o comunque quelle vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi. Risultano inoltre integralmente applicabili le norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Ad integrazione delle suddette norme di P.R.G.C. e di R.E.C. si stabilisce quanto segue:

a) Le superfici delle aree destinate a standards urbanistici al servizio del comparto edificatorio soggetto a P.E.C. sono state determinate sulla base della normativa di cui all'art. 24, comma

2 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., in relazione alla destinazione produttiva del comparto stesso, nella misura non inferiore al 20% della superficie territoriale e comprenderanno le aree verdi attrezzate, le aree di parcheggio con relativi spazi di manovra veicolare. Le predette aree a standard sono comunque destinate alla realizzazione di infrastrutture di urbanizzazione primaria, secondo le definizioni di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

b) Nel caso di realizzazione di edifici o porzioni degli stessi contenenti attività di commercio al dettaglio in sede fissa, (esercizi di vicinato), come ammessi dall'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G.C. la dotazione di aree a standard dovrà essere opportunamente aumentata di conseguenza nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di commercio. In tal caso se la dotazione di aree a standard originariamente prevista dal P.E.C. non sia sufficiente , le maggiori superfici potranno essere reperite all'interno dei singoli lotti con conseguente riduzione della capacità edificatoria del lotto stesso oppure monetizzate nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21, comma 4 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i..

c) All'interno dei Lotti dovranno essere reperite aree a parcheggio privato nelle misura stabilita dall'art. 23, comma 2 lett. e) della N.T.A. del P.R.G.C

d) Tutti i lotti che si affacceranno sul lato ovest e nord dell'area di PEC (prospicienti l'area agricola) dovranno provvedere, all'interno del proprio lotto nella fascia di rispetto all'edificazione dal confine di mt. 5,00, alla piantumazione di alberi di altofusto (tipo "carpinus betulus" o "carpinus betulues piramidalis), con funzione cortina alberata di protezione e di mascheramento degli edifici in progetto. Tale area concorre alla determinazione della dotazione prevista dal precedente punto c).

e) Le recinzioni verso spazi pubblici dovranno essere dotate di cancellata a giorno in grigliati metallici, di altezza uniforme di ml. 1.50 su sottostante muretto alto 0.60 mt.. Verso gli altri spazi edificabili le recinzioni potranno essere realizzate anche mediante in muro pieno, di altezza non superiore a metri 2.50. Nel caso di utilizzo di muri pieni in calcestruzzo, le relative superfici dovranno essere tinteggiate con tinte aventi tonalità compatibili a quanto indicato al successivo art. 9.

f) Ogni intervento dovrà adempiere alla verifica in materia di inquinamento acustico, visto che all'area di PEC in esame è stata assegnata la Classe Acustica IV. Rientrano in questa Classe le attività artigianali, le piccole industrie, le attività commerciali e gli uffici e possono rientrare tutte le attività svolte all'aperto, come gli autolavaggi, a condizione che rispettino i limiti di emissione ed immissione della Classe IV. Sarà obbligatoria, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio dei nuovi fabbricati produttivi, la redazione della documentazione di impatto acustico di cui all'art. 3 c. 3 lett. c) e art. 10 della L.r. 52/2000, secondo i criteri dettati dalla D.C.R. n° 9-11616 del 02/02/2004, redatta da tecnico abilitato: sarà particolarmente importante la caratterizzazione della rumorosità residua (ante-operam) attraverso l'analisi dell'andamento temporale della rumorosità durante il periodo in cui si prevede saranno attive e funzionanti le sorgenti sonore connesse a quanto in progetto. La redazione della documentazione di impatto acustico sarà obbligatoria per le attività rientranti nel campo di applicazione di cui all'art. 3 della D.C.R. sopra citata. Qualora in fase di elaborazione della valutazione previsionale di impatto acustico, da eseguirsi prima dell'insediamento di qualsiasi tipo di attività, venisse riscontrato il superamento dei limiti di emissione, immissione e differenziali, andranno adottati, a livello progettuale, tutti gli accorgimenti necessari al rispetto di questi ultimi. Inoltre, entro 60 giorni dall'entrata in esercizio dell'attività, si dovranno eseguire, a cura del proprietario, prove fonometriche per la verifica dei limiti di emissione, immissione e differenziali. Dovranno comunque essere rispettate le norme generali di settore. Infine, data la presenza nella limitrofa area Dr1 del Centro Anziani (rientrante in classe I sul PZA del Comune), sia nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, sia nel progetto municipale dei nuovi fabbricati produttivi, particolare attenzione dovrà essere posta nella individuazine e messa in opera di accorgimenti atti a garantire e dimostrare il rispetto dei limiti acustici pertinenti alla suddetta

classe I, quali ad esempio: schermature con vegetazione arborea, percorsi pedonali protetti sulle nuove viabilità, pavimentazione stradale fonoassorbente, attenzione alla disposizione planimetrica delle attività rumorose e degli impianti rispetto ai ricettori, mitigazione degli impatti, ecc.

g) Gli accessi ai vari lotti edificabili (carrai e pedonali), dovranno essere definiti in fase di richiesta di titolo abilitativo e potranno anche essere disposti diversamente da come previsto negli elaborati di PEC a condizione che non vengano ridotte le aree a servizio previste (parcheggi e aree verdi) e nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del R.E.C..

h) La progettazione degli immobili dovrà essere effettuata nel rispetto di tutte le normative di contenimento energetico vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, nonché nel rispetto dell'utilizzo delle fonti rinnovabili per la produzione di energia di cui al D.lgs 3 marzo 2011, n° 28 e s.m.i.. In particolare, al fine di limitare la dispersione di flusso luminoso, si prescrive l'utilizzo di lampade ad alta efficienza (es. LED) e regolatori di flusso per l'illuminazione pubblica e privata, limitatamente agli spazi esterni. L'accensione dell'illuminazione decorativa all'interno dei singoli lotti, dovrà inoltre rispettare l'apposito regolamento allegato allo schema di convenzione.

i) All'interno di ogni singolo lotto dovrà essere realizzata un vasca di raccolta delle acque piovane per il loro riutilizzo a fini dell'irrigazione delle aree a verde privato, secondo le disposizioni di cui all'art 39 bis del R.E.C.. Per le medesime finalità di risparmio di acqua potabile per l'irrigazione e per usi indoor, in sede di istanza di titolo abilitativo edilizio, dovrà essere dimostrato il raggiungimento, per ogni nuovo fabbricato, del livello minimo BUONO sui criteri B.5.1 e B.5.2 del Protocollo Itaca edizione 2011 relativo ai fabbricati industriali di nuova edificazione.

j) Con riferimento all'inserimento dell'area di PEC in Classe I e II di rischio idrogeologico, sarà necessario il recepimento, in fase di progettazione municipale di ogni nuovo manufatto, di tutte le prescrizioni di cui al D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le costruzioni) con particolare attenzione per quanto concerne gli aspetti geologici, geotecnici e sismici. La progettazione esecutiva delle infrastrutture viarie e degli edifici produttivi dovrà inoltre essere accompagnata da una relazione geologica che prenda in esame le soluzioni più idonee atte ad impedire fenomeni di erosione in particolare lungo la perimetrazione sud-est del PEC (orlo di terrazzo).

ART. 3 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Per la definizione degli indici urbanistici si fa riferimento specifico a quanto disposto delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.

ART. 4 –NORME PARTICOLARI RIGUARDANTI I LOTTI.

L'individuazione planimetrica dei lotti sugli elaborati costituenti il P.E.C. non è vincolante, come pure la rappresentazione degli edifici sia in pianta che in prospetto.

. Eventuali variazione al numeri ed alla dimensione dei lotti, come pure alla posizione o alla rappresentazione dei fabbricati, fatte salve le prescrizioni di cui al successivo art. 9 circa le caratteristiche costruttive, non costituiranno variante allo strumento urbanistico esecutivo e potranno essere attuate con il consenso del Comune da esprimersi con il rilascio del titolo abilitativo.

ART. 5 – PERIMETRAZIONE DEI LOTTI

Nell'ambito di ogni lotto edificabile sono indicati nella planimetria di progetto di P.E.C Tav 06.:

- i distacchi minimi dai confini tra i lotti;

- gli arretramenti minimi dai fili stradali;

- i distacchi minimi tra i fabbricati;

Le quantità di superficie copribile attribuite ai singoli lotti indicate nella Tavola 06 hanno valore puramente indicativo; ogni progetto esecutivo dovrà essere accompagnato da una scheda dalla quale risulti la superficie coperta in progetto, la superficie coperta già realizzata e la superficie coperta residua, *resta comunque inteso che ogni singolo lotto dovrà rispettare l'indice di superficie coperta prevista dal piano.*

ART. 6 – SUPERFICIE COPERTA

Il rapporto di copertura è stabilito nel 50% del lotto fondiario.
Sono esclusi dal conteggio i cornicioni, le pensiline e i balconi che aggettano per non più di mt. 1,50.

ART. 7 – DISTANZE DAI CONFINI

Per la definizione della distanze dai confini si fa riferimento specifico a quanto disposto dal R.E.C.

a) È ammessa deroga alla distanza dal confine nel rispetto di quanto stabilito dall' art 38 comma 8 delle N.T.A. del P.R.G.C. Resta inoltre derogabile a metri 5.00 la distanza tra pareti finestrate come repvisto dall'art 9 D.M. 1444/1968
b) È consentita la costruzione in aderenza e senza atto d'impegno solo a condizione che gli edifici siano progettati unitariamente e la presentazione della richiesta di titolo abilitativo sia contestuale.
c) È consentito realizzare accessi carrai sul confine di proprietà stradale a condizione che gli stessi siano dotati di sistemi di apertura automatica azionata a distanza come previsto dal codice della strada.

ART. 8 - ELABORATI DI PROGETTO TITOLI ABILITATIVI

Gli elaborati di progetto a corredo delle richieste di titoli abilitativi a costruire dovranno contenere, oltre a tutti gli elementi e le indicazioni previste dal R.E.C. e dalle vigenti normative, anche indicazione adeguate in merito alla tipologia architettonica prevista, ai materiali scelti per la realizzazione dei tamponamenti esterni, nel rispetto di con quanto indicato nei successivi art. 11 e 12.

Nell'ambito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e della progettazione municipale dei nuovi fabbricati industriali, dovrà essere predisposta idonea documentazione fotografica che evidenzi le *visuali verso e dall'orlo di terrazzo* ante-operam e con l'inserimento virtuale degli interventi previsti; l'inserimento virtuale dovrà valutare eventuali azioni correttive dell'impatto di ogni nuovo manufatto sul sistema delle visuali e sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione Locale per il Paesaggio, anche con riferimento a quanto proposto nelle linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 ("*Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone paratiche per la progettazione edilizia*" e "*Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale*") specificatamente per quanto concerne l'edificato produttivo.

Al fine di rendere possibile una efficace azione di monitoraggio ambientale da parte dell'Amministrazione Comunale e consentire così la verifica del carattere cumulativo degli interventi, dovrà essere compilata di volta in volta dal soggetto richiedente ed allegata alla documentazione progettuale prevista per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, la Tabella di monitoraggio allegata alle presenti norme.

ART. 9 – MATERIALI DI FINITURA ESTERNA DEI FABBRICATI E DELLE AREE

I fabbricati realizzati con la tecnica della prefabbricazione, dovranno presentare strutture regolari con pannelli di tamponamento a tutt'altezza a copertura delle falde del tetto secondo le tipologie indicate nella Tav. 12 di P.E.C.

Si prescrive inoltre:

a) per i capannoni prefabbricati in cemento armato e precompresso o loro parti contenenti i locali destinati a produzione, deposito e magazzino: utilizzo di pannelli o murature di tamponamento in cemento o altri materiali esclusi i laminati metallici, con finitura liscia da fondo cassero, e/o graffiata o sabbiata rustica, interamente tinteggiati nelle tonalità a scelte tra i colori delle terre naturali.
b) per i capannoni prefabbricati in cemento armato e precompresso o loro parti contenenti uffici, locali di rappresentanza, vetrina prodotti, esposizioni, ecc.: in alternativa ai pannelli prefabbricati di cui al punto precedente, utilizzo di rivestimento con pannelli in laminato, di colore delle terre naturali, o legno naturale ; nel singolo lotto è consentita l'alternanza dei diversi profili e gradazione di colore; Il colore tendente al grigio potrà essere utilizzato solo per particolari costruttivi, nel contesto della facciata che dovrà prediligere colori tendenti alle terre naturali;
c) è sempre ammesso l'uso di pareti intonacate, successivamente tinteggiate in modo coordinato con gli altri elementi di facciata;
d) per le aperture in facciata sono preferibili forme regolari rettangolari o quadrate, sia isolate che disposte a nastro,tale disposizione nel caso in cui con aperture isolate ,non si riesca a soddisfare il requisito del rapporto aero illuminante normativamente previsto , da evitare tutte le altre tipologie (forme circolari o triangolari); i colori dei serramenti dovranno essere armonizzati nel contesto tipologico del fabbricato, si prediligono i toni grigi o verdi o in alternativa colori tenui giustificati in base alle scelte progettuali (es. richiamo colorazioni aziendali); da evitare colori troppo spiccati;elementi in ferro o legno (quali ringhiere, parapetti, velette frangisole, ecc.) dovranno essere di disegno lineare, di colore compatibile con gli altri elementi di facciata; zoccolatura di altezza massima mt. 0,70, in materiali compatibile con gli altri elementi di facciata;
e) per quanto attiene le aree esterne di pertinenza, sarà fondamentale la dimostrazione, in fase di progettazione municipale, della massima riduzione della superficie impermeabile scolante, ottenibile attraverso l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per cortili, marciapiedi, parcheggi, e la previsione dell'uso di manto bituminoso (seppure del tipo drenante) solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

ART. 10 – RISPETTO DELLE NTA DEL PRGC

Per tutto quanto specificatamente non contemplato nelle presenti norme, valgono le norme tecniche di attuazione del PRGC.

TABELLA DI MONITORAGGIO AMBIENTALE

AMBITO DI INTERVENTO	DITTA PROPONENTE	PRODUZIONE RIFIUTI SPECIALI (tipologia)	PRODUZIONE RIFIUTI SPECIALI (Kg/annui)	SCARICHI INDUSTRIALI (tipologia)	SCARICHI INDUSTRIALI (estremi autorizzazione)	EMISSIONI IN ATMOSFERA (estremi autorizzazione)	A.I.A. (estremi autorizzazione)	FOGNATURA BIANCA (sviluppo m.)	FOGNATURA NERA (sviluppo m.)	SUPERFICIE DRENANTE (percentuale sul lotto)	TIPOLOGIA RILASCIO (corpo idrico/suolo)	PRODUZIONE ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI (Kwh/annui)	INTERVENTO A COMPENSAZIONE ECOLOGICA (descrizione/quantità)	ESSENZE VEGETALI AUTOCTONE MESSE A DIMORA (numero)
OO.UU.										MQ 6527 38%			area verde 671 mq	96
LOTTO 1														
LOTTO 2														
LOTTO 3														
LOTTO 4														
LOTTO 5														
LOTTO 6														