REGIONE LIGURIA

Provincia di Genova

COMUNE DI CICAGNA

Località Quartaie

Permesso di costruire convenzionato in variante al P. di F. per la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso produttivo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Committente:

LAMES S.p.a.

Progettista:

Arch. Alessandro Agostino

Cicagna, Settembre 2011 **DOCUMENTO N. 4**

Articolo 1 - Principi generali

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da eseguirsi all'interno del perimetro del Progetto sono soggette, oltre all'osservanza delle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia, alle specifiche prescrizioni che formano oggetto del presente compendio.

Articolo 2 – Elementi costitutivi

Il Progetto si compone, oltre che del presente compendio delle norme di attuazione, dei seguenti DOCUMENTI:

1. Relazione preliminare
2. Scheda informativa
3. S.O.I. Studio Organico d'Insieme
4. Norme Tecniche di Attuazione
5. Capitolato prestazionale delle opere pubbliche e private di uso pubblico, computo metrico di massima
6. Atto Unilaterale d'Obbligo
7. Barriere architettoniche redatte ai sensi della Legge 13/89
8. Elenco catastale delle proprietà interessate
9. Inquadramento geologico
10. Aspetti idraulico- normativi preliminari Piano di Bacino L. 183/89 e ss.mm.ii. Torrente Lavagna
11. Relazione tecnica preliminare per la valutazione del clima/impatto acustico e valutazione elettrosmog
12. Relazione antincendi redatta ai sensi del DM 04/05/1998 e s.m.i. e relativi elaborati grafici
13. Relazioni impianti, allacciamenti e risparmio energetico e relativi elaborati grafici

ELABORATI GRAFICI

Tavola 1 - Inquadramento cartografico
Tavola 2 - Inquadramento
Tavola 3 - Stato attuale – scala 1/250
Tavola 4 - Catastale con progetto – scala 1/250
Tavola 5 - Pianta livello carico – scarico - lavorazioni – scala 1/200
Tavola 6 - Pianta piano park – spogliatoi – mensa – scala 1/200
Tavola 7 - Pianta livello uffici – scala 1/200

Tavola 8 - Planimetria – scala 1/250

Tavola 9 - Sezioni – scala 1/200

Tavola 10 - Sezioni raffronto – scala 1/200

Tavola 11 - Prospetti– scala 1/200

Tavola 12 - Superficie coperta– scala 1/500

Tavola 13 - Barriere architettoniche Pianta piano park -spogliatoi -mensa– scala 1/200

Tavola 14 - Barriere architettoniche Pianta piano carico – scarico - lavorazioni

Tavola 15 - Barriere architettoniche Pianta piano uffici

Allegato 1 - Variante di Progetto al Piano fabbricazione e Zonizzazione attuale e di progetto;

Allegato 2 – Variante al Piano P.T.C.P.;

Allegato 3 – Sezioni di raffronto con il calcolo del volume di sbancamento;

Allegato 4-5 Pianta piano carico-scarico- lavorazioni e Pianta piano park – spogliatoi - mensa con indicata l'area di parcheggio e di manovra;

Allegato 6 – Planimetria con indicazione delle distanze;

Allegato 7- Estratto catastale con l'individuazione del marciapiede richiesto dall'amministrazione comunale in località Quartaie Cicagna;

Allegato 8 – Particolari del marciapiede richiesto dall'amministrazione comunale in località Quartaie Cicagna;

Allegato 9 – Particolari del marciapiede richiesto dall'amministrazione comunale in località Quartaie Cicagna;

Allegato 10 – Planimetria attuale e estratto catastale relativi al progetto dei posti auto, adiacenti a Viale Italia, richiesti dall'amministrazione comunale ;

Allegato 11 – Sezione 1 e prospetto sud relativi al progetto dei posti auto, adiacenti a Viale Italia, richiesti dall'amministrazione comunale ;

Allegato 12 – Planimetria di progetto dei posti auto, adiacenti a Viale Italia, richiesti dall'amministrazione comunale ;

Allegato 13 – Sezione 1 e prospetto sud relativi al progetto dei posti auto, adiacenti a Viale Italia, richiesti dall'amministrazione comunale ;

Allegato 14 – Planimetria con indicazione schematica del progetto dei posti auto, adiacenti a Viale Italia, richiesti dall'amministrazione comunale ;

Allegato 15 – Planimetria di raffronto relativa al progetto dei posti auto, adiacenti a Viale Italia, richiesti dall'amministrazione comunale ;

Allegato 16– Sezione 1 e prospetto sud di raffronto relativa al progetto dei posti auto, adiacenti a Viale Italia, richiesti dall'amministrazione comunale ;

Articolo 3 - Opere di Urbanizzazione

Agli effetti della quantificazione degli oneri previsti a carico dei soggetti attuatori connessi con il del progetto, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria si fa riferimento alle disposizioni nazionali e regionali vigenti ed i particolare all'atto unilaterale d'obbligo ed alle specifiche progettazioni preliminari.

Articolo 4 - Attuazione

La realizzazione dell'intervento avverrà in un unico lotto.

Articolo 5 - Modalità procedurali degli interventi

Il progetto edilizio relativo all'attuazione delle previsioni prevede la totalità delle opere da eseguirsi nel lotto stesso, comprese tutte le sistemazioni delle aree scoperte e l'allacciamento ai pubblici servizi.

Ove per l'esecuzione delle opere, ed in ogni caso per le realizzazioni di tipo pubblico connesse all'attuazione, come identificate nelle Tavole di Progetto, risulti necessaria la progettazione esecutiva e di dettaglio di opere esterne al lotto, il soggetto attuatore proponente deve provvedere, in accordo con il Comune, a redigere tali progettazioni.

La convenzione attuativa stipulata ai sensi dell'art.16 della L.R 24/87, disciplina l'accollo ai soggetti attuatori di tutte le opere a carattere pubblico connesse all'attuazione, e deve prevedere l'esecuzione diretta delle stesse da parte dell'attuatore con l'osservanza delle prescrizioni di legge. Gli standard urbanistici saranno parzialmente monetizzati.

Articolo 6 - Modalità di presentazione dei progetti

L'istanza di Permesso di Costruire per l'esecuzione del progetto , deve essere corredata dalla normale documentazione prescritta dai Regolamenti locali e dalle disposizioni applicabili in base a Leggi dello Stato.

Articolo 7 - Parametri Urbanistici ed Edilizi

Le modalità di accertamento dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili sono quelle indicate nelle schede di progetto.

Le **altezze dei fabbricati** si misurano dalla quota di calpestio del solaio a quota inferiore per singoli corpi di fabbrica alla linea di intersezione teorica tra il piano di facciata e l'estradosso della copertura piana o del piano teorico orizzontale passante per il punto medio all'estradosso delle falde inclinate di copertura. Si escludono l'eventuale piano interrato degli edifici ed extra-corsa ascensori, lucernari e vasche interrate.

h.max = 15mt

***sono esclusi dal computo (esclusivamente ai fini della determinazione delle altezze complessive) le superfici, anche coperte, destinate al parcheggio ed alla viabilità, i locali tecnici, i corpi scala-ascensore ed i relativi disimpegni distributivi, i magazzini ed i locali igienici o di servizio ricompresi per almeno 2/3 del volume nel profilo naturale del terreno antecedente l'intervento.**

****h.max misurata per corpi di fabbrica. La misurazione si esegue, a filo di perimetro, dal livello più basso del piano di calpestio (soletta interna), alla linea di intersezione teorica tra il piano di facciata e l'estradosso della copertura piana o del piano teorico orizzontale passante per il punto medio all'estradosso delle falde inclinate di copertura. Non concorrono alla determinazione dell'h.max media elementi puntuali sopraelevati quali extracorsa di vani ascensore, impianti di condizionamento e macchinari ed attrezzature tecniche in generale, coperture di cavedi o vani scala.**

Articolo 8 – Area destinata all'edificazione

L'area interessata dal progetto è composta da diversi appezzamenti attualmente intestati a più proprietari. All'interno del lotto saranno realizzati diversi corpi di fabbrica interconnessi, compenetrati e funzionalmente organizzati secondo le necessarie logica di efficienza produttiva. Si tratta di un edificio a destinazione produttiva con relative pertinenze coperte e scoperte, nonché spazi pubblici e di uso pubblico. Sono quindi consentite tutte le destinazioni comunque connesse o funzionali alla stessa attività produttiva principale.
Tutte le opere da realizzarsi nell'unico lotto di attuazione saranno a cura dei soggetti privati attuatori.

Fasi attuative principali

- **demolizione** dei piccoli fabbricati esistenti identificati nelle tavole e negli allegati grafici.
- **preparazione** accessi di cantiere ed allacci vari, scavi, reinterri, livellamento delle porzioni di area incluso muri di sostegno di fascia
- **opere di fondazione**
- **costruzione** del piano parcheggi, dei locali accessori interrati e seminterrati, elevazione del piano terreno a servizi e laboratori al piano terreno lato fiume
- **costruzione** dei corpi di fabbrica del livello produttivo, elevazione del corpo magazzino (uno o più livelli nei limiti delle h.max previste a seconda dell'impiego o meno di una macchina di immagazzinamento automatizzato oppure di stoccaggio tradizionale)
- **sistemazioni** esterne.

<u>Opere di urbanizzazione</u> / <u>opere d'interesse pubblico</u> :

•Si rimanda alla specifica convenzione attuativa redatta in base dell'atto unilaterale d'obbligo

La parte non interessata dal sedime dell'edificio produttivo sarà costituita da spazi aperti, privati e pubblici, i quali dovranno essere pavimentati (prevalentemente con elementi drenanti antigelivi ad alta resistenza) ed, ove indicato, piantumati ed inerbati e dotati di adeguata illuminazione pubblica, punti di sosta e seduta. Dovranno essere previsti e messi in opera anche gli impianti di irrigazione automatica.

Articolo 9 - Sistemazioni esterne ai fabbricati

Le aree attorno ai fabbricati dovranno essere sistemate a giardino, (fatti salvi i passaggi per gli accessi pedonali e veicolari), in ottemperanza alle quote ed alle tipologie previste dalle tavole del Piano. E' ammesso lo scostamento di +- 1 mt anche in altezza per ragioni di carattere strutturale, funzionale, di razionalità costruttiva o di adeguamento progettuale ai risultati delle verifiche idrauliche più approfondite.

Articolo 10 - Parcheggi privati

I parcheggi privati di rispetto saranno realizzati al piano pilotis ed in parte seminterrati. Sono consentite anche superfici di parcheggio a raso.

Gli accessi ai parcheggi coperti saranno realizzati in maniera da non pregiudicare l'accessibilità prevista per gli spazi aperti.

E' consentita la realizzazione, a fronte di adeguata progettazione, di un ulteriore piano interrato (intero o parte) destinato a posti auto, box, magazzini o altro purchè funzionale all'attività principale. L'eventuale secondo piano interrato non costituirà modifica sostanziale ne variazione dell'altezza massima dell'edificio soprastante.

Articolo 11 - Sedime delle costruzioni

In fase esecutiva sono ammesse variazioni ai sedimi delle costruzioni nel limite massimo di 1 metro che non alterino l'assetto complessivo. In altezza i possibili incrementi dei singoli corpi di fabbrica devono essere contenuti sempre nella misura di 1 metro. Tali variazioni non devono modificare l'impianto generale dal punto di vista tipologico o compositivo e non devono compromettere l'uniformità di linguaggio architettonico. Inoltre, tali eventuali variazioni non possono comportare una diminuzione nè in termini quantitativi, nè qualitativi generali del valore delle opere (o degli oneri monetari) da cedere al Comune. E' ammesso lo scostamento di per ragioni di carattere strutturale, funzionale, di razionalità costruttiva o di adeguamento progettuale ai risultati delle verifiche idrauliche più approfondite.

Articolo 12 - Disposizioni generali di carattere edilizio

Aero-illuminazione dei locali:

•I locali destinati alle varie attività dovranno essere munite di aerazione diretta verso l'esterno (o succedanee) secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di igiene.

•E' consentita la realizzazione di servizi igienici privi di ventilazione naturale alla condizione che, comunque, sia presente un impianto di aspirazione dell'aria ad attivazione automatica con portata almeno doppia di quella in oggi prevista dai regolamenti vigenti. La temporizzazione dell'automatismo di spegnimento dovrà essere tale da garantire almeno il totale ricambio del volume d'aria contenuto nei locali.

•I locali che non raggiungono i rapporti aeroilluminanti previsti dalle attuali norme sopperiscono a tale mancanza attraverso impianti di ricambio aria meccanizzati. E' comunque richiesto il parere degli uffici competenti dell'Asl4

Superfici non costituenti s.l.p.:

I terrazzi, i porticati, le logge, gli ascensori, i corpi scala ed i vani distributivi, i sottoscala, le superfici destinate a parcheggio, i locali per impianti tecnici, i cavedi tecnici e di areoilluminazione, i percorsi coperti, giardini coperti e le eventuali porzioni di sottotetto non abitabili ai sensi delle norme vigenti in materia igienica non costituiscono superficie urbanistica computabile ai fini del calcolo della s.l.a. (si rimanda agli elaborati grafici – calcolo della s.l.a.).

Determinazione delle altezze minime dei locali

L'altezza interna (al netto di controsoffittature) dei locali ad uso uffici non potrà essere inferiore a 2,70 metri.

I locali a destinazione servizi, laboratori, ecc. posti al piano terreno (primo livello lato torrente) non potranno avere altezza interna media (al netto di controsoffittature) inferiore a 3,00 metri.

Il piano pilotis, principalmente destinato a parcheggio, non potrà avere altezza interna media inferiore a 3,00 metri.

Distanze

Si dovrà rispettare una distanza minima tra le pareti finestrate opposte ad edifici esterni al lotto di metri 10 nei confronti di edifici abitativi e di metri 5 nei confronti di edifici produttivi o commerciali con esclusione degli aggetti di qualunque forma e dimensione.

Non vi è distanza minima tra pareti per gli edifici o corpi di fabbrica in aderenza interni al lotto di attuazione.

La distanza si misura tra le pareti finestrate prospicienti, perpendicolarmente alla parete finestrata preesistente o di nuova realizzazione, non diagonalmente e comunque limitatamente alle porzioni finestrate di uno stesso prospetto.

Lesene, cavedi tecnici esterni di limitate dimensioni, elementi tecnici addossati alla facciata, canne fumarie esterne e rivestimenti di facciata decorativi od isolanti (ad esempio fasciatura in

pietra od elementi prefabbricati) non costituiscono riferimento per la misurazione della distanza.

Articolo 13 - Locali interrati

Nei limiti delle prescrizioni delle presenti norme è consentita la costruzione di locali completamente o parzialmente interrati.

Tali superfici non concorrono al computo della superficie urbanistica ammessa nella zona a meno che non prevedano una destinazione d'uso, fra quelle già previste per la zona, caratterizzata dalla prolungata permanenza umana. Tale possibilità sarà a sua volta vincolata al soddisfacimento, per la tipologia del locale, dei requisiti igienico-sanitari ai sensi delle norme vigenti.

Tutti i locali interrati in cui è ammessa la presenza anche non continuativa delle persone dovranno essere muniti di idoneo sistema di smaltimento delle acque ed areazione meccanizzata.

Devono essere rispettate le indicazioni degli studi idraulici derivanti dai piani di bacino e dalla normativa vigente.

Articolo 14 - Variabilità delle indicazioni planivolumetriche

Gli schemi planivolumetrici e tipologici del presente Piano, sono da intendersi come vincolanti fatto salvo quanto previsto dagli altri articoli delle presenti norme.

Articolo 15 - Regole fondiarie specifiche

L’area edificabile si svilupperà indicativamente sul sedime dell'edificato esistente.

Gli spazi aperti che risulteranno tra i nuovi volumi, quali i percorsi principali carrabili e pedonali, saranno di utilizzo connesso all’attività principale come indicato negli elaborati grafici. La parte non interessata dal sedime degli edifici, costituirà un insieme di spazi aperti privati i quali, tranne le porzioni pavimentate, saranno sistemati a verde.

Articolo 16 - Regole edilizie generiche - Regole edilizie specifiche

Sul lotto si prevede la necessità di edificare in orizzontale per necessità di logica produttiva.

- le superfici al piano terreno (pilotis) avranno destinazione prevalente a parcheggio e locali tecnici nella parte a monte, a servizi nella parte aperta affcciata sul torrente con presenza di accessi ai piani superiori degli edifici (ascensori, atri, vani scale e zone distributive) e locali tecnici;
- la superficie del piano primo dell’edificio sarà prevalentemente destinata all’attività produttiva vera, a magazzini ed a servizi. Il Comune, su richiesta degli aventi titolo e verificato l’adeguamento alle specifiche norme sanitarie rilascerà le eventuali necessarie autorizzazioni. E’ consentito il cambio di destinazione d’uso esclusivamente all’interno delle categorie funzionali ammesse nelle presenti norme.

• le bucature dei nuovi fabbricati dovranno essere organizzte e le stesse potranno essere ridimensionate e modificate nel numero secondo le necessità funzionali possibilmente in maniera tale da non compromettere la coerenza compositiva all'intero edificio e/o complesso edilizio.

• i manti di copertura potranno essere realizzati in elementi di produzione industriale. Potranno altresì essere realizzate coperture continue in lamiera di rame o simili. Si prevedono ampie porzioni di copertura sovrastate o rivestite da pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica

• le porzioni di fabbricato con copertura piana dovranno essere a terrazzo praticabile, adeguatamente pavimentate. Sulle coperture piane è possibile realizzare vasche per il contenimento del terreno (aiuole per la messa a dimora di verde pensile) e percorsi pedonali.

• per esigenze tecniche sono consentite modifiche di sagoma e dimensione ai locali tecnici, nel rispetto della normativa regionale vigente.

• per quanto non previsto o logicamente sottointeso nelle presenti norme o comunque rappresentato negli elaborati di piano si rimanda alla normativa statale e/o regionale vigente.

• e' consentita la modifica della quota di imposta, di colmo, delle parti piane e dei locali tecnici ed accessori e di eventuali sovrastrutture e verande al fine di migliorare la praticabilità dei piani stessi, sempre nel rispetto della tipologia e delle coperture.

• e' consentito installare bacheche internamente illuminate, senza limite dimensionale, attraverso la presentazione di specifica D.I.A., purchè dimensionalmente, compositivamente e cromaticamente inserite nel contesto e previo parere degli organi competenti.

• e' consentita la realizzazione di verande, pergolati e simili ai livelli delle aree esterne ed ai piani di copertura degli edifici nel limite massimo del 15% della superficie del piano e purchè tali strutture siano funzionali all' attività principale e previo parere degli organi competenti.

Articolo 17 - Norme specifiche sulle tipologie edilizie

Gli edifici dovranno essere realizzati nell'osservanza degli elementi tipologici identificati nelle tavole del Piano.

Rispetto alle indicazioni delle tavole, in sede di progettazione esecutiva, sono ammessi discostamenti esclusivamente limitati a:

•Modifiche delle sistemazioni interne e conseguenti variazioni puntuali del sistema di bucature esterne, nella conservazione dei caratteri connotanti la composizione architettonica approvata e possibilmente (nel rispetto della primarie necessità funzionali) armoniosamente inseriti nel contesto dell'intero fabbricato, così come rappresentato nell'estratto dello studio di inserimento ambientale allegato al progetto.

E' consentita la realizzazione di nuove aperture compositivamente inserite.

E' comunque richiesta specifica autorizzazione preventiva trattandosi di area sottoposta a vincolo ambientale.

•Lievi variazioni nella impostazione altimetrica dei fabbricati e delle sistemazioni delle superfici scoperte per discostamenti non maggiori di m 1,00.
•Variazioni di altezza dei corpi di fabbrica, sempre nel rispetto delle altezze massime previste ed entro gli altri parametri della presente variante urbanistica.
•Calibrate variazioni nella sistemazione planimetrica dei fabbricati a condizione del rispetto di tutte le altre prescrizioni del Piano per discostamenti non maggiori di 1 m.

Articolo 18 - Caratteristiche costruttive e materiali

La progettazione esecutiva degli edifici dovrà presentare soluzioni compositive coerenti per quanto riguarda sia la forma architettonica degli edifici che l'uso dei materiali ed i colori delle facciate.

Articolo 19 - Isolamento termico

Il rilascio del permesso di costruire per gli edifici soggetti alla regolamentazione disposta dalla legislazione in materia di risparmio energetico degli edifici ed isolamento acustico, può avvenire esclusivamente a seguito di avvenuto deposito del progetto attestante il rispetto dei limiti disposti dalle norme in materia.

Articolo 20 - Manufatti tecnologici e di servizio generale

In tutto l'ambito del progetto, fatta eccezione per le zone destinate a superfici viarie e pedonali è consentita la realizzazione in interrato e fuori terra di piccoli volumi destinati a servizi tecnologici quali cabine ENEL, ricovero autoclavi o pompe di sollevamento, cabine Telecom, vasche di prima raccolta, manufatti destinati alla raccolta dei rifiuti urbani e simili.

Detti manufatti dovranno, nel rispetto delle dimensioni minime prescritte dalla funzione, essere adeguatamente inseriti nella impostazione generale plano-altimetrica del Piano, e se fuori terra, dotati di paramento esterno assonante a quelli prescritti per le altre costruzioni.

Articolo 23 - Indice di fabbricabilità

Il limite massimo di copertura dell'area è fissato in mq 8900. All'interno del volume con h max 15mt, è possibile distribuire fino a quattro livelli funzionali (solai o strutture metalliche). Sono escluse dal computo della copertura le sporgenze delle coperture all'esterno dei muri perimetrali.

Si rimanda all'articolo 5 delle N.T.A. Per cui gli standard urbanistici potranno essere realizzati all'interno o all'esterno del lotto e potranno essere anche parzialmente monetizzati

standard urbanistici : vedi tavole allegate dalla n. 7 alla n. 16

Si prevede la stipula di convenzione attuativa.

Il progettista

Arch. Alessandro Agostino
