STUDIO TECNICO PICCIONE	Via Sottoripa 1 A/109, 16124 (Ge) Tel. 010 0964689 e-mail: fabrizio@piccione.ge.it

Permesso a costruire convenzionato
in variante al P. di F. per la realizzazione
di un nuovo fabbricato ad uso produttivo
Comune di Cicagna (GE)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Richiedente:

LAMES S.p.a
Via S.Rufino, 29
Chiavari (GE)

F.I.L.S.E. S.p.a
Piazza De Ferrari, 1
Chiavari (GE)

Progettista:

Studio Tecnico Piccione
Dott. Arch. Fabrizio Piccione
Dott.Arch. Aurora Tornabene
Dott. Arch. Chiara Strangio
Dott. Arch. Marco Beretta

Via Sottoripa 1 A/109 16124 Genova
Tel. 010 7981053
e-mail: fabrizio@piccione.ge.it
P.I. 03848480103 - C.F. PCCFRZ60R14D969C



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 riassunte nel presente compendio.

Articolo 2 – Elementi costitutivi

Il Progetto si compone dei seguenti DOCUMENTI:

- Relazione illustrativa
- S.O.I. Studio Organico d'Insieme
- Norme Tecniche di Attuazione
- Scheda informativa
- Convenzione
- Barriere architettoniche redatte ai sensi della Legge 13/89
- Relazione paesaggistica
- Relazione tecnico descrittiva delle opere pubbliche
- Capitolato prestazionale delle opere pubbliche e private di uso pubblico, computo metrico di massima
- Inquadramento geologico
- Relazione tecnica preliminare per la valutazione del clima/impatto acustico e valutazione elettrosmog
- Relazione antincendio redatta ai sensi del DM 04/05/1998 e s.m.i. e relativi elaborati grafici
- Relazioni impianti, allacciamenti e risparmio energetico e relativi elaborati grafici

ELABORATI GRAFICI

Fabbricato industriale :

Tavola 1 Cartografia

Tavola 2 Stato attuale: planimetria generale – sezioni – documentazione fotografica

Tavola 3 Stato di progetto: presentazione progetto – viste - fotoinserimento

Tavola 4 Stato di progetto: planimetria standard – superfici impermeabili

Tavola 5 Stato di progetto: Piante Piano Terra e Piano Primo – Superamento barriere architettoniche

16124 GENOVA – Via di Sottoripa 1A/109 - Tel 010 7981053 e-mail: fabrizio@piccione.ge.it

Tavola 6 Stato di progetto: Prospetti - Sezioni
Tavola 7 Stato di raffronto: Planimetria – Sezioni
Tavola 8 Stato di progetto: Variante al P. di F. e al PTCP
Tavola 9 Stato di progetto: Pianta parcheggio pubblico Loc. Quartaie
Tavola 10 Stato di progetto: Sezioni di dettaglio
Tavola 11 Stato di progetto: strada di acesso pedonale al Torrente Lavagna
Tavola 12 Stato di progetto: Distane campo elettromagnetico

Aspetti idraulici :

Tavola 1	planimetria – sezioni
Tavola 2	sezioni modello idraulico
Tavola 3	documentazione fotografica
Tavola 4	relazione e modello idraulico

Parcheggio e opere pubbliche :

Tavola 1 Stato attuale	: planimetria generale – prospetti – sezioni
Tavola 2 Stato di progetto:	planimetria generale – prospetti – sezioni
Tavola 3 Confronto	: planimetria generale – prospetti – sezioni
Tavola 4 Stato di progetto	: viste 3D

Articolo 3 Opere di Urbanizzazione

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

Articolo 4 Attuazione

La realizzazione degli interventi di realizzazione del fabbricato industriale e delle opere pubbliche sarà completata contestualmente.

Articolo 5 Modalità procedurali degli interventi

Il progetto edilizio relativo all'attuazione delle previsioni riguarda 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 stipulanda convenzione attuativa redatta 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 (vedi tavola 08)

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

h.max = 15mt misurata per corpi di fabbrica. La misurazione si esegue, a filo di perimetro, tra la quota altimetrica della linea di gronda e la quota del piano di campagna o del marciapiede, se previsto. Non concorrono alla determinazione dell'h.max 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 (vedi tavola 01)

L'area interessata dal progetto è composta da diversi appezzamenti attualmente intestati alla FILSE .
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 delle recinzioni e dei piccoli manufatti presenti nel lotto.
- preparazione dell' area ed espianto degli alberi in buono stato presenti nella stessa.
- realizzazione delle fondamenta del capannone previ scavi e movimenti terra previsti.
- montaggio degli elementi prefabbricati costituenti il capannone.
- realizzazione delle aree esterne costituite da parcheggi a raso, viabilità e aree verdi.
- completamento opificio con interventi edili ed impiantistici
- costruzione della nuova strada vicinale in sostituzione della strada delle Quartaie che attualmente attraversa il lotto di intervento.
- opere di urbanizzazione/ opere di interesse pubblico

Si rimanda per quest'ultime alla specifica convenzione attuativa da redigersi e alle pattuizioni contenute
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) ed, ove indicato, piantumati ed inerbati e dotati di adeguata illuminazione. Le quote di tali sistemazioni potranno variare da quanto a progetto anche di mt. 3,50 sulla base di valutazioni di cantiere compatibilmente con le indicazioni di tipo idrologico

Articolo 9 Parcheggi privati

I parcheggi privati saranno realizzati esclusivamente nell'area esterna circostante il fabbricato. E' consentita la realizzazione, a fronte di adeguata progettazione, di un piano interrato (intero o parte) destinato a posti auto, box, magazzini o altro purchè funzionale all'attività principale.

Articolo 10 Sedime delle costruzioni

In fase esecutiva sono ammesse variazioni ai sedimi delle costruzioni nel limite massimo di 5 metri che non alterino l'assetto complessivo. In altezza i possibili incrementi dei singoli corpi di fabbrica devono essere contenuti sempre nella misura di mt. 3,50 .
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 per ragioni di carattere strutturale, funzionale, di razionalità costruttiva o di adeguamento progettuale ai risultati delle verifiche idrauliche più approfondite.

Articolo 11 Disposizioni generali di carattere edilizio

Aeroilluminazione dei locali:
I locali destinati alle varie attività ad eccezione dei magazzini 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 come 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.a.:

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 non potranno avere altezza interna media (al netto di controsoffittature) inferiore a 2,40 metri.

Distanze (vedi tavola 08)

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

Articolo 13 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 14 Regole fondiarie specifiche

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,viabilità e parcheggi a raso, saranno sistemati a verde.

Articolo 15 Regole edilizie generiche Regole edilizie specifiche

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

- la superficie del piano terra 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 organizzate 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 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' consentita la realizzazione di verande, pergolati tettoie e simili ai livelli delle aree esterne ed ai piani di copertura degli edifici nel limite massimo del 25% della superficie del piano e purchè tali strutture siano funzionali all' attività principale.

Articolo 16 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 17 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 18 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 planoaltimetrica del Piano, e se fuori terra, dotati di paramento esterno assonante a quelli prescritti per le altre costruzioni.

Articolo 19 Indice di fabbricabilità **(vedi tavola 08)**

Il limite massimo di copertura dell'area è fissato in mq. 7.873 con opportuni interventi quali vasche di prima pioggia che riportino il rapporto permeabile/impermeabile nei parametri di legge. 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 tavola n. 04

Si prevede la stipula di convenzione attuativa.

