

DENOMINAZIONE DEL PROGETTO:

Variante al Piano Esecutivo Convenzionato "Ex magazzino economato via Palermo" approvato con Delib. C.C. n. 27 del 18/03/2009

OGGETTO:

Norme tecniche di attuazione

COMMITTENTE

Impresa costruzioni  
DEGIOCASE s.rl.  
Via Padre Pio da Pietrelcina n° 13  
Casale Monferrato (AL)

ALLEGATO

2

COMUNE DI:

Alessandria (AL)

LOCALITA'

Via Palermo

PROGETTISTA:

Arch. Oscar RAVAZZI

Arch. Federica RAVAZZI

Geom. Maurizio MANFRIN

AGGIORNAMENTI:

SCALA

DATA

08/02/2019

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **ART. 1 – Natura del Piano e localizzazione**

Il Piano Esecutivo Convenzionato in progetto è formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed in conformità ai disposti degli artt. 35 e 64 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.

L'area oggetto di intervento e' localizzata in Alessandria in via Palermo, via Ardigò e C.so Romita ed è individuata dal PRGC vigente come "area residenziali della città di 2^ classe" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato).

Tale area risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al fg. 118 mappali n° 998, 999,1000,1002,1003,1004 per una superficie complessiva di mq. 11.260

### **ART. 2 – Elaborati ed allegati del Piano**

Il Piano e' costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

allegati:

- all. n. 1 relazione illustrativa
- all. n. 2 norme tecniche di attuazione
- all. n. 3 calcoli piano volumetrici
- all. n. 4 schema di convenzione
- all. n. 5 documentazione fotografica
- all. n. 6 titoli di proprietà
- all. n. 7 relazione geologica
- all. n. 8 valutazione preventiva di impatto acustico
- all. n. 9 relazione di compatibilità ambientale

tavole di piano:

|           |  |              |
|-----------|--|--------------|
| Tav. n. 1 | Estratto P.R.G.C. 1990 attuale e con l'inserimento dell'intervento - Foto aerea estratto catastale | Scala 1:2000 |
| Tav. n. 2 | Rilievo celerimetrico stato di fatto   | Scala 1: 500 |
| Tav. n. 3 | Planimetria conteggi parcheggi - verde privato - superfici drenanti                                | Scala 1: 500 |
| Tav. n. 4 | Planimetria generale di piano  | Scala 1: 500 |
| Tav. n. 5 | Planimetria fognature bianche e nere raccolta e smaltimento acque meteoriche                       | Scala 1: 500 |
| Tav. n. 6 | Planimetria principali flussi del traffico   | Scala 1:500  |
| Tav. n. 7 | Tipologie edilizie lotto 1 e 2: piante prospetti sezioni   | Scala 1:500  |
| Tav. n. 8 | Viste prospettiche   |              |

### **ART. 3 – Indici e parametri urbanistico - edilizi di riferimento**

Ai sensi degli artt. 35 e 64 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente i parametri urbanistico - edilizi relativi all'area oggetto di intervento sono:

relativamente all'art. 64:

### **Parametri urbanistici relativi alla variante al PEC**

|   |               |        |
|---|---------------|--------|
| Superficie territoriale di Piano Esecutivo (da rilievo diretto) | mq.           | 11.580 |
| Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40%                  | mq.           | 4.632  |
| Superficie fondiaria  | mq            | 6.948  |
| Indice territoriale massimo utilizzabile                        | 2,50 mc. /mq  |        |
| Indice fondiario massimo utilizzabile                           | 4,00 mc. /mq. |        |
| Volumetria massima realizzabile con St (11.580 x 2,50)          | mc.           | 28.950 |
| Volumetria massima realizzabile con Sf (6.948 x 4,00)           | mc.           | 27.792 |
| Superficie coperta massima 45% di Sf (mq. 6.948)                | mq.           | 3.126  |
| Articoli 91 e 96 del Regolamento edilizio                       |               |        |
| Superficie a verde = 15% Sf (mq.6.948) =                        | mq.           | 1.042  |
| Superficie drenante = 30% St (mq. 11.580)                       | mq.           | 3.474  |

### **Parametri urbanistici di progetto PEC "LOTTO 1"**

|   |     |                       |
|---|-----|-----------------------|
| Superficie territoriale di Piano Esecutivo                    | mq. | 6.900                 |
| Aree da cedere per opere di urbanizzazione = 40% mq. 6.900    | mq. | 2.760                 |
| Superficie fondiaria  | mq. | 4.140                 |
| Superficie coperta massima realizzabile = 45% di Sf mq.4.140) | =   | 1.863 mq.             |
| Superficie coperta in progetto = 1.860 mq                     | <   | 1.863 mq. ammissibili |
| Superficie lorda di pavimento = 1.784 mq.                     |     |                       |
| Volumetria massima realizzabile con St (6.900 x 2,50)         | mc. | 17.250                |
| Volumetria massima realizzabile con Sf (4.140 x 4,00)         | mc. | 16.560                |
| Volumetria complessiva in progetto = 1.860 x 3,80 = mc. 7.068 | <   | mc. 16.560            |
| Altezza massima edifici = ml. 4,70                            |     |                       |
| Superficie a verde privato = 15% di Sf mq. 4.140 = mq. 621    |     |                       |
| Superficie a verde privato in progetto = mq. 630              | >   | mq. 621 previsti      |
| Superficie drenante = 30% St (mq. 6.900)                      | mq. | 2.070                 |
| Superficie drenante in progetto = mq. 2.400                   | >   | mq. 2.070             |

### **Parametri urbanistici di progetto PEC "LOTTO 2"**

|   |     |                       |
|---|-----|-----------------------|
| Superficie territoriale di Piano Esecutivo                      | mq. | 4.680                 |
| Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% mq. 4.680        | mq. | 1.872                 |
| Superficie fondiaria  | mq. | 2.808                 |
| Superficie coperta massima realizzabile = 45% di Sf mq. 2.808 = |     | 1.263                 |
| Superficie coperta in progetto = 1.200 mq                       | <   | 1.263 mq. ammissibili |
| Superficie lorda di pavimento = 1.100 mq.                       |     |                       |
| Volumetria massima realizzabile con St (4.680 x 2,50)           | mc. | 11.700                |
| Volumetria massima realizzabile con Sf (2.808 x 4,00)           | mc. | 11.232                |
| Volumetria complessiva in progetto = 1.200 x 3,80 = mc.4.560    | <   | mc. < 11.232          |
| Altezza massima edifici = ml. 4,70                              |     |                       |
| Superficie a verde privato= 15% 2.808 mq. = mq. 421 mq.         |     |                       |
| Superficie a verde privato in progetto = mq. 430                | >   | mq. 421 previsti      |
| Superficie drenante = 30% St (mq. 4.680)                        | mq. | 1.404                 |
| Superficie drenante in progetto = mq. 1.560                     | >   | mq. 1.404             |



Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente, Protezione Civile, Commercio e Turismo n.2548 del 08/08/2019 .

#### Art. 5 – Aree in cessione per opere di urbanizzazione e ad uso pubblico

Non è prevista all'interno del PEC la cessione di aree per opere di urbanizzazione la Società proponente si impegna a cedere gratuitamente le aree da individuarsi su indicazione dell'Amministrazione Comunale entro 12 mesi dalla stipula della convenzione, nell'ambito della dotazione richiesta dall'art. 64 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.

Tali aree sono così individuate:

- aree da individuarsi lotto 1 mq. 2.760
  - aree da individuarsi lotto 2 mq. 1.862
- |               |                  |
|---------------|------------------|
| <b>Totale</b> | <b>mq. 4.632</b> |
|---------------|------------------|

La tavola di Piano n. 3 individua le aree private da assoggettate ad uso pubblico permanente e gratuito e precisamente:

- Parcheggi privati ad uso pubblico mq.3.960

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree ad uso pubblico sono in capo al Soggetto Proponente.

#### Art. 6 – opere di urbanizzazione – aree a standards – parcheggi uso pubblico

Il Soggetto Proponente si impegna a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione e dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i parcheggi privati e privati d'uso pubblico dovranno avere i singoli posti auto della larghezza minima di mt. 2,50 ed essere profondi almeno mt. 5,00; per i disabili le dimensioni minime diventano rispettivamente mt. 3,00 per mt. 5,00; **la pavimentazione degli stalli di sosta sarà realizzata in prato armato inerbito con elementi autobloccanti forati o con altre pavimentazioni idonee. È prescritto la piantumazione nella misura di 1 pianta ogni 4 posti auto, la scelta delle specie arboree dovrà avvenire secondo le indicazioni le modalità di cui al Regolamento del verde comunale adeguatamente protette con spazio dedicato. La manutenzione rimarrà a carico del proponente. Le aree a parcheggio privato, pubblico o di uso pubblico, sono soggette altresì alle disposizioni di cui all'articolo 98 del R.E. vigente.**
- i percorsi pedonali ed i marciapiedi interni, delle dimensioni di progetto, saranno pavimentati in asfalto ovvero in massetti di calcestruzzo autobloccante di qualità corrente, delimitati da cordoli di cemento o pietra e forniti di pozzetti a caditoia con griglia in ghisa sferoidale per garantire lo scolo delle acque meteoriche. I marciapiedi stradali esterni saranno delimitati da cordolo in sienite e pavimentati in asfalto ovvero in altro materiale richiesto dell'Amministrazione Comunale e con la stessa convenuto;
- le superfici a verde dovranno avere manto erboso ed eventualmente alberi a basso medio fusto e potranno essere dotate di impianto di irrigazione automatico;

- l'arredo dovrà prevedere un numero adeguato di panchine e di cestini portarifiuti, di forma moderna e di colore neutro, opportunamente ancorati al terreno;
- l'illuminazione del parcheggio privato ad uso pubblico verrà realizzata secondo le modalità e prescrizioni indicate dalla Ditta fornitrice;
- per la progettazione e la realizzazione degli impianti elettrici si seguiranno le normative vigenti con particolare riferimento all'illuminazione pubblica, agli impianti a terra, ed alla protezione dalle scariche atmosferiche; il quadro di distribuzione sarà installato in apposito vano opportunamente realizzato e facilmente accessibile. Nella realizzazione dell'impianto elettrico si dovrà avere particolare cura della protezione dai contatti indiretti e si dovrà specificare che tutte le apparecchiature siano munite del marchio italiano ICMQ (ISTITUTO CERTIFICAZIONE MARCHIO DI QUALITA') o equivalente; la nuova cabina ENEL sarà di tipo prefabbricato in calcestruzzo con i requisiti richiesti dall'ente erogatore;
- per l'allacciamento alla rete di distribuzione idrica si osserveranno le prescrizioni dell'Azienda erogatrice del servizio. L'impianto di irrigazione eventualmente automatizzato dell'area verde, sarà isolabile da apposita saracinesca di intercettazione e sarà dotata di centralina automatica posta in idoneo pozzetto; le canalizzazioni saranno in pvc rinforzato e interrato e le bocche saranno progettate in numero tale da garantire la completa copertura dell'area verde da servire;
- Gli elementi riguardanti le infrastrutture tecniche quali fognature, acquedotto, illuminazione, nonché gli spazi destinati alla viabilità veicolare ed ai parcheggi e alle aree verdi, indicate nella tavola progettuale, hanno carattere di massima in quanto il Soggetto Proponente dovrà presentare i progetti esecutivi (delle opere di urbanizzazione) che dovranno essere preventivamente approvati ed autorizzati dalla competente Direzione LL.PP.

**Il Soggetto proponente si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di adeguamento della viabilità, funzionali al rilascio dei permessi di costruire per gli interventi in progetto di cui ai punti g),h),i) della determinazione del Settore Sviluppo economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente, Protezione Civile, Commercio e Turismo n.2548 del 08/08/2019 riguardanti gli accessi su Corso Romita e Via Palermo.**

*È consentita la realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione, ma da realizzarsi in modo che ogni singolo lotto sia completamente dotato delle opere necessarie prima del rilascio del certificato di agibilità dei locali.*

#### **Art. 7 – Cabine elettriche, centraline e cabine telefoniche**

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le centraline e le cabine telefoniche che dovessero essere costruite sul suolo privato e/o privato ad uso pubblico, fino ad una altezza massima di ml. 3.50 e sino ad un'area coperta non superiore a mq. 25, non saranno soggette al computo dei rapporti di copertura ed al rispetto delle distanze dai confini privati e delle strade. Dette costruzioni dovranno essere preferibilmente collocate sui vertici dei lotti.

#### **Art. 8 – Caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei fabbricati facenti parte del PEC**

Entrambi gli edifici commerciali del "lotto 1 e lotto 2" saranno distribuiti su un unico piano, alla stessa quota del piazzale d'accesso adibito a parcheggio, al fine di agevolare l'utenza. Sarà realizzato con sistemi misti in c.a. e C.A.P. o metallici costruttivi prefabbricati o sistemi analoghi tali da consentire la massima fruibilità dello spazio interno per necessità funzionali e operative. Gli edifici dovranno presentare una idonea qualità di finitura per salvaguardare il carattere dell'area d'intervento consentendo un corretto inserimento nel contesto urbanistico.

La copertura sarà realizzata con travi a doppia pendenza e lastre in fibrocemento grigio o colorato, ovvero con tegoli prefabbricati o in carpenteria metallica; i serramenti saranno in alluminio verniciato o elettrocolorato;

i pavimenti interni in gres trafilato o in ceramica

la pavimentazione esterna sarà in battuto di cemento, asfalto, ovvero mattonelle autobloccanti di cemento grigio o colorato.

Potranno quindi essere usati, in abbinamento, i seguenti materiali:

per le recinzioni:

- le recinzioni di qualsiasi tipo (metalliche, siepi vive, ecc.) dovranno essere realizzate ad una distanza minima dalle strade principali e secondarie secondo quanto previsto dalla normativa locale vigente e secondo le prescrizioni del Codice Civile e del Nuovo Codice della Strada.

Le recinzioni all'interno delle proprietà private, non confinanti con zone pubbliche, potranno essere costituite da pareti aperte o pareti piene in muratura o simili fino ad un'altezza di mt. 2,00 fuori terra.

Le recinzioni confinanti con proprietà e zone pubbliche dovranno essere aperte, a giorno o con siepi vive fino ad un'altezza di mt. 2,00

#### **Art. 9 – Parcheggi privati (ex legge 24.03.89 n.122 Legge Tognoli)**

La quota di parcheggio privato da assicurare entro ciascun lotto è pari al 10% della volumetria effettivamente realizzata: sono computabili a tal fine sia le autorimesse che i posti auto all'aperto coperti e/o scoperti, nonché i relativi spazi di manovra. La verifica della dotazione minima di spazi per parcheggi privati (1 mq/10 mc) ai sensi del punto 2.2 del Titolo 1 della Legge n. 122 del 24/03/1989 dovrà avvenire in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

#### **Art. 10 – Barriere architettoniche**

L'attuazione di tutti gli interventi previsti dal presente piano, entro i singoli lotti edificabili come per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi pubblici e ad uso pubblico e le urbanizzazioni, dovrà essere condotta nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

**Prima dell'attivazione della struttura:**

- Vengano realizzate tutte le opere idonee al superamento delle barriere architettoniche e, in fase progettuale e realizzativa, sia assicurata la piena fruibilità di tutti i locali per le persone con disabilità motorie senza l'adozione, in tempi successivi, di strumenti di accessibilità; venga evitato ogni tipo di scalino o dislivello, anche quello di 2.5 cm consentiti per legge in quanto costituiscono comunque una barriera.

- Vengano posti in atto accorgimenti per migliorare la mobilità dei non vedenti ed eliminare le barriere percettive (utilizzando possibilmente, per agevolare gli

spostamenti autonomi dei disabili visivi, arredi ed accessori razionalmente collocati, pavimentazioni differenziate, percorsi e segnali tattili, indicatori acustici, sistemi informativi con l'impiego di codici informativi di istintiva comprensione ...), ed analoghi accorgimenti per gli ipovedenti e per i sordi.

#### **Art. 11 – specifiche di norma**

L'intervento edilizio sarà realizzato nel rispetto delle specifiche normative nazionali, regionali e regolamenti locali in vigore in particolare alle Leggi n. 1150/42, n. 10/77, n. 457/78, L.R. 56/77 e s.m.i. e al DPR n. 380/2001, nonché in conformità ai contenuti della convenzione, delle presenti norme tecniche di attuazione e nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente. Dovranno inoltre essere rispettate le norme di prevenzione incendi e di igiene pubblica, nonché di sicurezza negli ambienti di lavoro.

Alessandria, 20/08/2019

I progettisti

Arch. Oscar Ravazzi .....

Arch. Federica Ravazzi .....

Geom. Maurizio Manfrin .....