

REGIONE PIEMONTE  
Provincia di ALESSANDRIA

**Comune di ALESSANDRIA**

**P.E.C. 'Mandrogne 2'**  
*Via Crivelli fraz. Mandrogne*

---

# **ALLEGATO DI PIANO**

---

***NORME DI ATTUAZIONE***

---

***AGGIORNAMENTO MARZO 2014***

**COMMITTENTE: CILAURO DANIELA corso Romita, 11 Alessandria 15121**

Alessandria,

Il Tecnico

Arch. BARBIERATO VALerio

La Committente  
CILAURO Daniela

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

Il Piano Esecutivo Convenzionato in progetto e' formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m. e i. ed in conformità ai disposti degli artt. 37 bis e 64 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente. L'area oggetto di intervento e' localizzata in Alessandria Fraz Mandrgone in Via Edoardo Crivelli ed e' individuata dal PRGC vigente come "area residenziali dei sobborghi di 3<sup>a</sup> classe" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato). A livello catastale la perimetrazione della superficie sottoposta a tale strumento considera le unità immobiliari censite al foglio 228 mappali 1899, 1799, 1800, 1801, 1802 e parte dei mappali 1831, 1769, 1880 e 105.

L'area considerata nella presente istanza riguarda però solo i mappali 1899 e parte del 1831 visto che sui rimanenti insistono già dei fabbricati rurali ristrutturati ad esclusione del mappale 105 stralciato per espressa volontà della proprietà.

Quest'ultima situazione ha fatto sì che la il Soggetto Proponente abbia dovuto inserire nell'attuale proposta quota parte del mappale 11 in modo da ottenere il necessario accesso alla via pubblica.

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

Il Piano e' costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

- a) *relazione illustrativa - 'aggiornamento marzo 2014'*
- b) *norme tecniche di attuazione - 'aggiornamento marzo 2014'*
- c) *titolo di proprietà e delega - 'aggiornamento marzo 2014'*
- d) documentazione fotografica
- e) *calcoli planivolumetrici - 'aggiornamento marzo 2014'*
- f) *computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli OO.UU. 'aggiornamento marzo 2014'*
- g) *schema di convenzione - 'aggiornamento marzo 2014'*
- h) relazione geologica-geotecnica
- i) *Relazione di compatibilità ambientale -*
- j) Tavole di piano
  - *tav. 1bis estratto di PRGC e catastale - 'aggiornamento marzo 2014'*
  - *tav. 2bis planimetria generale - 'aggiornamento marzo 2014'*
  - *tav. 3bis aree in cessione - 'aggiornamento marzo 2014'*
  - *tav. 4a tipologie edilizie – villa tipo A*
  - *tav. 4b tipologie edilizie – villa tipo B*
  - *tav. 4c tipologie edilizie – villa tipo C*
  - *tav. 4d tipologie edilizie – villa tipo C'*
  - *tav. 4e tipologie edilizie – villa tipo D*
  - *tav. 4f tipologie edilizie – villa tipo B'*
  - *tav. 5bis Opere di urbanizzazione - 'aggiornamento marzo 2014'*
  - *tav. 6bis Vista tridimensionale del progetto - 'aggiornamento marzo 2014'*

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

Ai sensi degli artt. 37 bis e 64 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente i parametri urbanistico-edilizi relativi all'area oggetto di intervento sono:

relativamente all'art. 64:

- indice di fabbricabilità territoriale: 0,80 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq;
- aree da cedere per opere di urbanizzazione: 40% della superficie territoriale.

relativamente all'art. 37 bis:

- rapporto di copertura: 45% della superficie fondiaria;

- altezza massima dei fabbricati: stabilita nel presente PEC in 10,50 m (misurata, ai sensi dell'art. 5 punto 5 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.)

#### Distanze minime da rispettare

- distanze minime tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e m 6,00 tra pareti non finestrate (art. 5 punto 8 NTA);
- distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale: 5,00 mt (art. 5 punto 9 NTA);
- distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà: 5,00 m con pareti finestrate e 3,00 mt con pareti non finestrate (art. 5 punto 10 NTA);

#### **ART. 4 – Modalita' di intervento e destinazione d'uso**

Oltre agli edifici previsti nel progetto di PEC, non e' consentita alcuna altra costruzione fuori terra ad eccezione di quelle di tipo impiantistico connesse con le opere di urbanizzazione esistenti in zona

Sono comunque consentite altre destinazioni, compatibili con la residenza e comprese tra quelle elencate all'art. 35 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente. Tali destinazioni d'uso compatibili potranno essere consentite previo verifica della quantità di superficie a parcheggio pubblico e/o ad uso pubblico, ad esse afferenti e stabilita dall'art. 32 quinquies delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.

Eventuali modificazioni delle destinazioni d'uso saranno in ogni caso subordinate al rilascio del necessario provvedimento comunale e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti.

I locali non aventi caratteristiche di agibilità eventualmente realizzati nel sottotetto delle abitazioni, dovranno avere destinazioni d'uso di servizio alla residenza quali: gioco bimbi, lavanderia, deposito, ecc. ecc.; i suddetti locali dovranno, essere funzionalmente collegati, tramite scala interna, al sottotetto.

Fatte salve le indicazioni del piano, in relazione alle strade, alla sistemazione delle aree per servizi ed alle fasce di rispetto, e' sempre consentito l'accorpamento ed il frazionamento dei lotti, senza che ciò costituisca variante al piano, nel rispetto delle volumetrie e superfici assentite.

Eventuali variazioni di localizzazione planimetrica dei fabbricati che venissero apportate in fase di rilascio di Permesso di Costruire rispetto alle indicazioni di piano e fatte salve le superfici assentite dallo stesso (piano), non costituiranno variante al piano esecutivo convenzionato.

**Inoltre gli interventi edilizi dovranno rispettare le prescrizioni stabilite dal Servizio Ambiente della Direzione Pianificazione Attuativa, Edilizia privata e Tutela dell'Ambiente con determina n° 1642 del 17/10/2013.**

#### **Art. 5 – Aree in cessione e ad uso pubblico**

La tavola di Piano n. 3 individua, all'interno del PEC, le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale nell'ambito della dotazione richiesta dall'art. 64 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.

Tali aree sono così individuate:

- verde pubblico interno al PEC (V1)	734,00 mq.
- verde pubblico esterno al PEC (V2)	2.703,00 mq.
- Area a servizi (isola ecologica) esterna al PEC	<u>123,00 mq.</u>
<b>Totale</b>	<b>3.560,00 mq.</b>

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree pubbliche saranno definite in sede di convenzione.

Le modalità di realizzazione delle aree pubbliche e ad uso pubblico e delle opere di urbanizzazione a rete, i tempi e le modalità di esecuzione, verranno stabilite da apposita convenzione che farà parte integrante del presente progetto di PEC.

## **Art. 6 – Opere di urbanizzazione**

Come risulta dalle tavola n. 5 di progetto, il Soggetto Proponente si impegna a realizzare a proprie cure e spese e a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) aree verdi secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune
- b) area destinata ad isola ecologica secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- le superfici a verde dovranno avere manto erboso ed eventualmente alberi a basso-medio fusto e potranno essere dotati di impianto di irrigazione automatico;
  - l'isola ecologica sarà realizzata con manto in autobloccanti di calcestruzzo con l'obbligo di inserire siepe arbustiva a schermatura dei bidoni presenti la cui collocazione e specie dovrà essere concordata tra la D.L e la Direzione Opere Pubbliche del Comune di Alessandria
- E' consentita la realizzazione di allacci alle opere di urbanizzazione presenti in zona 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**

Le unità immobiliari sono composte da uno o due piani fuori terra con una superficie lorda compresa da un minimo di 96,00 mq.(tipo C) ed un massimo di 125,00 mq (tipo D).

I materiali da utilizzarsi per finiture estetiche degli edifici dovranno essere tali da valorizzare, con intervento di qualità, anche la zona circostante, povera di edifici architettonicamente significativi.

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

per i prospetti:

- mattoni paramano "faccia a vista", intonaci pitturati, cemento a vista per le strutture murarie verticali
- pietre, marmi e graniti per le soglie e i davanzali;

per il tetto:

- coppi, tegole in laterizio o di cemento colorato, in rame per la copertura
- rame o lamiera zincata per le lattonerie;

per i serramenti:

- legno, alluminio preverniciato e PVC

per i parapetti e ringhiere:

- ferro verniciato o zincato, fioriere in c.a. a vista, murature in paramano;

per le pavimentazione dei cortili :

- granito e/o pietra, piastrelle di cemento e di gres antidrucciolo, autobloccanti di cemento;

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 m 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 m 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.

### **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. e 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.

### **Art. 12 – Prescrizioni speciali con riferimento alla qualità prestazionale degli alloggi**

Le unità immobiliari dovranno essere progettate nel rispetto di alcuni elementi qualitativi di carattere generale in modo da soddisfare i seguenti requisiti minimi di:

- Benessere ambientale: la ventilazione degli alloggi, il grado di illuminazione naturale ed artificiale, la temperatura interna, la pressione sonora e il tempo di riverberazione dovranno essere tali da assicurare un'alta qualità di benessere termico, acustico e psicologico.
- Fruibilità: i criteri di progettazione relativi alla costituzione e dimensionamento degli ambienti, accessibilità, dotazione ed utilizzabilità degli impianti dovranno essere tali da assicurare la massima fruibilità.
- Flessibilità: la polifunzionalità delle attrezzature residenziali e dei relativi spazi abitativi dovranno garantire un'alta flessibilità.

La Proponente

Il Progettista