



STUDIO TECNICO

Arch. Oscar RAVAZZI

Via XXIV Maggio, 20
15100 - Alessandria
Tel/Fax 0131/441173
e-Mail: ravazzi14@libero.it
P.IVA 02419800061

DENOMINAZIONE DEL PROGETTO:

Piano Esecutivo Convenzionato Gavigliana Nord-Est - Variante

OGGETTO DELLA TAVOLA:

Norme Tecniche Di Attuazione

COMMITTENTE:

**Società AURORA S.r.l.
Viale Massobrio n. 36 (AL)
P.IVA 02110530066**

TAVOLA N°

All. 2

COMUNE DI:

Alessandria

LOCALITA':

Via Casalbagliano (AL)

PROGETTISTA:

Arch. Oscar RAVAZZI

AGGIORNAMENTI:

Maggio 2014

DATA:

Febbraio 2013

ARCHIVIO:

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 è localizzata in Alessandria in via Casalbagliano ed è individuata dal PRGC vigente come "area residenziali della città di 2A classe" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato).

tale area risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al Fg. 110 mapp. 1277 - 1278 - 1279 - 1280-1281 - 1282- 1283-1284 -1285-1286-1287 e presenta una superficie complessiva di mq. 33.789.

Art. 2 - Elaborati ed allegati del Piano

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

- all. n. 1 relazione Illustrativa
- all. n. 2 norme Tecniche di Attuazione
- all. n. 3 calcoli piano volumetrici
- all. n. 4 computo metrico estimativo delle OO. UU. a scomputo degli oneri
- all. n. 5 schema di convenzione
- all. n. 6 documentazione fotografica
- all. n. 7 titoli di proprietà
- all. n. 8 relazione geologica
- all. n. 9 valutazione preventiva di impatto acustico

tavole di piano

Tav. n. 1/v	Inquadramento urbanistico e territoriale: estratti P.R.G.C. 1990 - estratto catastale, vista aerea	Scala 1:2000
Tav. n. 2/v	Planimetria aree di proprietà accetto di piano	
Tav. n. 3/v	Planimetria cenerate	Scala 1:500
Tav. n. 4/v	Planimetria aree in cessione per opere di urbanizzazione	Scala 1:500
Tav. n. 5/v	Planimetria opere di urbanizzazione: fognature bianche e nere	Scala 1:500
Tav. n. 6/v	Planimetria opere di urbanizzazione: rete ENEL illuminazione pubblica	Scala 1:500
Tav. n. 7/v	Planimetria opere di urbanizzazione: rete Telecom	Scala 1:500
Tav. n. 8/v	Planimetria opere di urbanizzazione: rete distribuzione gas e acqua	Scala 1:500
Tav. n. 9/v	Tioloaie edilizie: piante, prospetti, sezioni	Scala 1:500
Tav. n. 10/v"	Viste prospettiche	Scala 1:500

Art. 3 - Indici e parametri urbanistico-edilizi di riferimento

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

relativamente all'art. 64

- indice di fabbricabilità territoriale: 2,50 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria: 4,00 mc/mq;
- aree da cedere per opere di urbanizzazione: 40% della superficie territoriale

relativamente all'art. 35

- rapporto di copertura: 45% della superficie fondiaria;
- altezza massima dei fabbricati: stabilita nel presente PEC in 25 mt (misurata, ai sensi dell'art. 5 punto 2 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente, dalla quota del livello medio del marciapiede esistente o previsto fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di piano abitabile od agibile. Nel caso in cui quest'ultimo solaio sia inclinato (mansarda, sottotetti abitabili) l'altezza verrà computata aggiungendo all'altezza relativa al pavimento attico o mansarda, l'altezza media dell'intradosso della soletta inclinata di copertura.

Distanze minime da rispettare

- distanze minime tra fabbricati: mt. 10,00 tra pareti finestrate e mt. 6,, tra pareti non finestrate (art. 5 punto 8 NTA);
- distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale: 5,00 e mt. 7,50 (art. 5 punto 9 NTA);
- distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà: 5,00 mt. con pareti finestrate e 3,00 mt con pareti non finestrate (art. 5 punto 10 NTA);

Art. 4 • Modalità di intervento e destinazione d'uso

L'intervento edilizio prevede la costruzione ex novo di n. 11 fabbricati aventi destinazione d'uso residenziale e 1 fabbricato a destinazione commerciale.

Oltre agli edifici previsti nel progetto di PEC, non è consentita alcuna altra costruzione fuori terra ad eccezione di quelle di tipo impiantistico connesse con le opere di urbanizzazione quali cabina ENEL, tettoie e bassi manufatti a carattere tecnico e per impianti tecnologici e volumi tecnici, secondo quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PRGC vigente cui si rimanda per l'applicazione.

Sono comunque consentite altre destinazioni, compatibili con la residenza e comprese tra quelle elencate all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente. Tali destinazioni d'uso compatibili potranno essere consentite previa verifica della quantità di superficie a parcheggio pubblico e/o 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 e dovranno garantire gli standard minimi di cui all'art. 32 quinquies delle NTA del vigente PRGC.

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, tranne che per gli spazi ad uso condominiale, essere funzionalmente collegati, tramite scala interna, alle unità abitative dell'ultimo piano.

Fatte salve le indicazioni del piano, in relazione alle strade, alla sistemazione delle aree per servizi ed alle fasce di rispetto, è 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.

Art. 5 - aree in cessione e ad uso pubblico

La tavola di Piano n. 4/v 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:

interne al PEC

interesse comune IC

mq. 1.560

- Parcheggi pubblici	mq.	4.600
- Viabilità pubblica	mq.	3.263
Totale	mq.	9.423

esterne al PEC

viabilità pubblica	mq.	1.550
Parcheggi pubblici	mq.	500
- Verde pubblico	mq.	900
Totale	mq.	9.423

Totale complessivo mq.12.373 >mq. 12.336

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree pubbliche, dal momento della stipula dell'atto di cessione, spetteranno all'Amministrazione Comunale, ad eccezione delle alberature nei parcheggi pubblici, che spettano come le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree ad uso pubblico, al Soggetto Proponente.

le modalità di realizzazione delle aree pubbliche ed a 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 tavole n. 5 - 6 - 7 - 8 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) rete fognaria secondo le indicazioni della Direzione lavori e Opere Pubbliche del Comune
- b) rete gas metano con allacciamenti secondo indicazioni AMAG
- e) rete idrica con allacciamenti secondo indicazioni AMAG
- d) rete telefonica secondo le indicazioni della ditta fornitrice
- e) rete di energia elettrica secondo le indicazioni ENEL DISTRIBUZIONE
- f) illuminazione pubblica secondo le indicazioni della ENEL SOLE
- g) strade e marciapiedi secondo le indicazioni della Direzione lavori e Opere Pubbliche del Comune
- h) parcheggi e aree verdi secondo le indicazioni della Direzione lavori e Opere Pubbliche del Comune

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

i parcheggi pubblici dovranno avere i singoli posti auto della larghezza minima di mt. 250 ed essere profondi almeno mt. 5,00; per i disabili le dimensioni minime diventano rispettivamente mt. 3,00 per mt. 5,00; la pavimentazione sarà realizzata con manto di conglomerato bituminoso di finitura su base binder e sottofondo di inerte di idonea pezzatura, ovvero in autobloccanti di calcestruzzo, con l'obbligo di inserire alberature adeguatamente protette con spazio dedicato, la cui collocazione dovrà essere concordata con la direzione LL.PP. eia cui manutenzione rimarrà a carico del proponente;

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 da 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 altro materiale richiesto dall'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 porta rifiuti, di forma moderna e di colore neutro, opportunamente ancorati al terreno;
l'illuminazione pubblica verrà realizzata secondo le modalità prescritte indicate dalla Ditta fornitrice;

per la progettazione e la realizzazione degli impianti elettrici dovranno essere rispettate le normative vigenti per l'illuminazione pubblica, per impianto a terra, per la 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 QUALITÀ) o equivalente; la nuova cabina ENEL sarà del 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 interrate e le bocche saranno progettate in numero tale da garantire la completa copertura dell'area verde da servire;

la rete fognaria sarà costituita da una condotta principale in PVC, posizionata lungo la strada di nuova realizzazione prevista dal PRGC vigente avente sezione pari a mm. 500 poggiante su fondo di cls rinfiato sui lati. Per gli allacciamenti degli edifici ci si atterrà alle disposizioni dell'azienda erogatrice del servizio. Sarà previsto un sufficiente numero di pozzetti caditoia per lo scolo delle acque meteoriche e di camerette di ispezione adeguatamente disposte. Lo smaltimento delle acque così raccolte avverrà tramite allaccio alla rete esistente su via Casalbagliano;

la rete del gas esistente sarà prolungata nel tratto di strada di PRGC di nuova formazione; per gli allacciamenti degli edifici ci si dovrà attenere alle disposizioni dell'azienda erogatrice del servizio.

Gli elementi riguardanti le infrastrutture tecniche quali fognature, acquedotto, illuminazione, nonché 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.

E' 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 dalle strade. Dette costruzioni dovranno essere preferibilmente collocati sui vertici dei lotti.

Art. 8 - caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei fabbricati facenti parte del PEC

I fabbricati residenziali sono composti da 6 - 7 piani fuori terra e presenta n. 252 alloggi aventi un superficie lorda compresa da un minimo di 60 mq. Ad un massimo di 90 mq.

Alcuni edifici saranno caratterizzati da un piano terra a pilotis con pavimento a quota rialzata di cm. 2,50 rispetto alla quota del cortile e dei marciapiedi interni ed esterni in modo da valorizzare la fruizione degli spazi comuni e delle aree pubbliche antistanti dando continuità ai percorsi e alla visuale.

I materiali da utilizzarsi per finiture estetiche dell'edificio dovranno essere tale da valorizzare, con interventi 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 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 e.a. a vista, murature in paramano;

per le pavimentazioni dei cortili e dei pilotis:

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 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.

L'edificio commerciale presenta una superficie lorda di mq. 2.035 e un'altezza massima di mq. 4,00.

Tale edificio sarà distribuito su un unico piano, alla stessa quota del piazzale di accesso adibito a parcheggio, al fine di agevolare l'utenza. Sarà realizzato con sistemi misti in e.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. L'edificio dovrà 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 tegole prefabbricate o in carpenteria metallica; i serramenti saranno in alluminio preverniciato o elettrocolorato, i pavimenti interni in gres trafilto o ceramica.

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

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 I 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.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 PRGC 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

Gli alloggi dovranno essere progettati 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 costruzione 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.