

COMUNE DI ALESSANDRIA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



Area in oggetto

IL PROGETTISTA:

PROPONENTI:

Dott. Arch. Sergio CAMILLI

Iscritto all'Albo ARCHITETTI P.P.C. n.485
Via Modena n.70
15121 - ALESSANDRIA

Ethos Engineering s.r.l.

Via San Giacomo della Vittoria n.64
15121 - ALESSANDRIA

Cooperativa Edilizia L'Oasi

Via Montebellina, 28
12051 - ALBA (CN)

**Società Immobiliare Futuro
di Martini Chiaffredo e C. s.a.s.**

Via Montebellina, 28
12051 - ALBA (CN)

TITOLO DELL'OPERA:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

A - via del Castellino - località Valmadonna
Area Ex Piano Integrato T3 del P.R.G.C.

OGGETTO DELLA TAVOLA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA N.

03

SCALA

DATA

10/07/2015

aggiornamento 01/08/2016

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.i. ed in conformita' ai disposti degli artt. 35bis e 64bis delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.

L'area oggetto di intervento, PEC A - Via del Castellino, e' localizzata in Alessandria - Fraz. Valmadonna presso via del Castellino ed e' individuata dal PRGC vigente come "sobborghi della citta' di 3^ classe" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato).

Tali aree risultano censite al N.C.T. del Comune di Alessandria al Fg. 7 mappali 1, 2, 4, 62, 262, 263, 264 e 444.

ART. 2 - Elaborati ed allegati del Piano

Il Piano e' costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

Relazione illustrativa
Calcoli planovolumetrici
Norme tecniche di attuazione
Titoli di proprietà
Relazione geologica
Schema di convenzione
Computo metrico estimativo delle opere a scomuto
Computo metrico movimenti di materie e sovrastrutture
Relazione di compatibilità ambientale
Relazione valutazione previsionale del clima acustico
Relazione tecnica delle reti

tavole di piano e precisamente:

Planimetria generale (entrambi i pec)
Corografia
Planimetria di progetto
Piano quotato e sezioni
Aree in asservimento ad uso pubblico
Tipologie edilizie
Planimetria viabilità parcheggi e verde
Sezioni tipo e particolari costruttivi viabilità parcheggi e verde
Planimetria e particolari costruttivi rete acque bianche
Planimetria e particolari costruttivi rete gas e idrica
Planimetria e particolari costruttivi rete telefonica
Planimetria e particolari costruttivi rete elettrica

Planimetria e particolari costruttivi rete acque nere
Viste prospettiche
Aree in cessione
Opere di urbanizzazione

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

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

relativamente all'art. 64bis e 37bis:

- indice di fabbricabilita' territoriale: 0,56 mc/mq;
- rapporto massimo di copertura 45%

Distanze minime da rispettare

- distanze minime tra fabbricati: mt. 10,00 tra pareti finestrate e mt. 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 proprieta': 5,00 mt. 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

L'intervento prevede l'edificazione di n°20 edifici di tipo residenziale unifamiliare.

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 quali cabina ENEL, 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. 37bis delle Norme di Attuazione del PRGC vigente. Tali destinazioni d'uso compatibili potranno essere consentite previo verifica della quantita' 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 agibilita' eventualmente realizzati nel sottotetto delle abitazioni, dovranno avere destinazioni di tipo non abitativo.

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 cio' 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.

Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto all'art.62, comma 2, lettera b) ed in particolare dovranno acquisire il parere della Commissione locale per il paesaggio.

Art. 5 - aree in asservimento ad uso pubblico

La tavola di Piano n. 4 individua, all'interno del PEC, le aree da in asservimento all'Amministrazione Comunale nell'ambito della dotazione richiesta dall'art. 64bis e art. 37bis delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.

Tali aree sono così individuate:

- verde privato ad uso pubblico	mq. 4.244,00
- parcheggi ad uso pubblico	mq. 1.289,00
- Viabilità ad uso pubblico (ampliamento via del Castellino)	mq. 675,00

Totale	mq. 6.208,00
---------------	---------------------

Si precisa che le aree a parcheggio ad uso pubblico sono collocate all'interno del PEC A - via del Castellino, ma sono da ritenersi valide per tutta l'area del PEC ex PI T3.

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree private ad uso pubbliche, dal momento della stipula dell'atto di cessione, spetteranno al Soggetto Proponente.

Le modalità di realizzazione delle aree 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 tavole 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 acque bianche secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune
- b) rete gas metano con allacciamenti secondo indicazione dell'ente gestore.
- c) rete idrica con allacciamenti secondo indicazione dell'ente gestore,
- d) rete telefonica secondo indicazioni della ditta fornitrice
- e) rete di energia elettrica secondo le indicazioni ENEL DISTRIBUZIONE
- f) strade e marciapiedi secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune
- g) parcheggi ed 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 ad 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 sarà realizzata con materiale naturale,

tipo terra stabilizzata e sottofondo di materiale drenante e tessuto bitumato;

- i percorsi pedonali, delle dimensioni di progetto, saranno realizzati in terra stabilizzata;
- le superfici a verde dovranno avere manto erboso ed arbusti e alberi a basso medio o alto fusto, in linea con le caratteristiche dell'area di intervento;
- l'arredo dovrà prevedere un numero adeguato di elementi tra cui cestini portarifiuti, opportunamente ancorati al terreno;
- per la progettazione e la realizzazione degli impianti elettrici si seguiranno le normative vigenti con particolare riferimento 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;
- la rete fognaria sarà costituita da una condotta principale in pvc, posizionata lungo via del Castellino e lungo via Costanza, come indicato nella tavola. 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 d'ispezione adeguatamente disposte. la rete del gas esistente sarà prolungata nel tratto di strada a servizio del PEC; 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 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 progetto definitivo delle opere ad uso pubblico dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

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 delle strade. Dette costruzioni dovranno essere preferibilmente collocate sui vertici dei lotti.

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

La tipologia residenziale unifamiliare è composta da n. 2 piani fuori terra e presenta una superficie di circa 169 mq.

I materiali da utilizzarsi per le finiture estetiche dell' edificio dovranno essere tali da valorizzare, con intervento di qualità, anche la zona circostante, mantenendo una corrispondenza con le costruzioni e le caratteristiche territoriali del luogo.

Potranno quindi essere usati, in abbinamento, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio, in sede di valutazione dell'impatto architettonico dell'intervento edilizio nel contesto ambientale dell'area interessata, i seguenti materiali:

per i prospetti:

- mattoni lavorati faccia a vista o intonacati con malta di calce e cemento, conglomerato cementizio armato gettato in opera con specifica esclusione di ogni tipo di struttura prefabbricata in vista;

per il tetto:

- sono tassativamente esclusi i manti di copertura, in plastica o similari.

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 e dei pilotis:

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

per le recinzioni:

- le recinzioni di qualsiasi tipo (metalliche, siepi vive, ecc.) dovranno essere conformi a quanto stabilito nell'articolo 62, comma 2, lettera b) delle NTA ed 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.

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.

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 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.