

COMUNE DI ALESSANDRIA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "LE FONTANETTE" - VALMADONNA

ALLEGATO 06

Norme Tecniche di Attuazione

Committente:

BIO CALORE ENERGY SOCIETA' AGRICOLA A R.L.

Progettista: Arch. Maurizio Carozzi

Gennaio 2022

COMUNE DI ALESSANDRIA

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
"LE FONTANETTE" - VALMADONNA**

AREA DI PROPRIETA'

BIO CALORE ENERGY SOCIETA' AGRICOLA A R.L.

**NORME URBANISTICO EDILIZIE
D'ATTUAZIONE**

Progettista:
dott. arch. Maurizio Carozzi

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. 37 bis e 64 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente del Comune di Alessandria.

L'area oggetto di intervento è localizzata in Alessandria sobborgo Valmadonna in strada vicinale delle Fontanette ed è individuata dal PRGC vigente come "Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato).

Il presente Piano interessa tutte e solo le aree specificate negli elaborati cartografici e nell'elenco catastale delle proprietà incluso nella Relazione Tecnico — Illustrativa e comporta l'attuazione delle previsioni del P.R.G. per il totale delle aree assoggettate a P.E.C. ad uso residenziale con aree di interesse pubblico.

Il presente Piano ha validità decennale ed assume la denominazione di P.E.C. "Le Fontanette"

ART. 2 – ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Il presente Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- all. n. 01: Istanza di approvazione;
- all. n. 02: Titoli di proprietà;
- all. n. 03: Documentazione fotografica a colori;
- all. n. 04: Relazione illustrativa;
- all. n. 05: Calcoli piano volumetrici;
- all. n. 06: Norme Tecniche di Attuazione;
- all. n. 07: Relazione geologica;
- all. n. 08: Schema di convenzione;
- all. n. 09a Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomuto COMPARTO 1;
- all. n. 09b Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomuto COMPARTO 2;
- all. n. 10: Relazione valutazione clima acustico;
- all. n. 11: Documento tecnico verifica assoggettabilità a V.A.S.;
- all. n. 12: Relazione di compatibilità ambientale;
- all. n. 13: Elaborati grafici costituiti da 12 tavole:
 - TAV. 01 Planimetria generale di P.E.C. Estratto di P.R.G.C. e catastale
 - TAV. 02 Planimetria di P.E.C. progetto aree
 - TAV. 03 Planimetria generale di PEC Piano quotato e sezioni
 - TAV. 04 Planimetria generale di PEC aree ad uso pubblico in cessione
 - TAV. 05 a Tipologia edilizia A
 - TAV. 05 b Tipologia edilizia B
 - TAV. 06a Urbanizzazione primaria rete fognaria
 - TAV. 06b Urbanizzazione primaria rete fognaria e viabilità
 - TAV. 06c Urbanizzazione primaria rete idrica
 - TAV. 06d Urbanizzazione primaria rete illuminazione pubblica
 - TAV. 06e Urbanizzazione primaria rete Enel e Telecom
- TAV. 07 Viste prospettiche

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 it: 0,8 mc/mq;
- aree da cedere per opere di urbanizzazione: 40% della superficie territoriale.

relativamente all'art. 37 bis:

- indice di fabbricabilità fondiaria lf. 1,00 mc./mq.
- altezza massima degli edifici ml.10,50 (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 dell'attico o mansarda, l'altezza media dell'intradosso della soletta inclinata di copertura.
- rapporto massimo di copertura 45% della superficie fondiaria;

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 proprietà: 5,00 mt. con pareti finestrate e 3,00 mt con pareti non finestrate (art. 5 punto 10 NTA);
- distanza minima dei fabbricati dal binario di percorrenza della linea ferroviaria: 30,00 mt. Saranno comunque possibili deroghe alla suddetta distanza previa autorizzazione da richiedersi alle competenti FF.SS (art. 57 comma 1 NTA).

ART. 4 – Modalità di intervento e destinazione d'uso

L'intero intervento sarà realizzato con le seguenti modalità:

COMPARTO 1: realizzazione di villetta a schiera composta da tre unità abitative con la sistemazione della parte di viabilità da collegarsi a via Belvedere (INTERVENTO REALIZZATO).

COMPARTO 2: realizzazione di due edifici di diversa tipologia, completamento dei due edifici già edificati, completamento della sistemazione del verde pubblico previsto all'interno del P.E.C., della strada pubblica interna, del parcheggio su via delle Fontanette, del verde pubblico sulla stessa via delle Fontanette.

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. 37 bis 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, 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.

L'intero intervento dovrà essere completato entro la validità del P.E.C. e quindi in dieci anni dalla data di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato

Art. 5 – Aree in cessione e ad uso pubblico

La tavola di Piano n. 04 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 | 4.420 mq. |
| - parcheggi pubblici | 380 mq. |
| - Viabilità pubblica | 2.730 mq. |

Totale 7.530 mq.

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree pubbliche, dal momento della stipula dell'atto di cessione, spetteranno all'Amministrazione Comunale.

Le modalità di realizzazione delle aree pubbliche 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. 6a, 6b, 6c, 6d, 6e 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 idrica con allacciamenti secondo indicazione dell'ente gestore,
- c) rete telefonica secondo indicazioni della ditta fornitrice
- d) rete di energia elettrica secondo le indicazioni ENEL DISTRIBUZIONE
- e) illuminazione pubblica secondo indicazioni della ENEL SOLE
- 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 pubblici 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 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. e la 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 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'illuminazione pubblica verrà realizzata secondo le modalità 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.

- la rete fognaria sarà costituita da una condotta per acque nere ed una rete per le acque bianche in PVC, posizionate lungo la strada di nuova realizzazione prevista dal PRGC vigente, avente sezione pari a mm. 315 e 400 poggiante su idoneo fondo rinfiancato 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 d'ispezione adeguatamente disposte. Lo smaltimento delle acque così raccolte avverrà tramite allaccio alla rete esistente su strada vicinale delle Fontanette;

- 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.

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.

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

I fabbricati residenziali sono composti da n. 2 piani fuori terra ed hanno tipologia monofamiliari e plurifamiliari.

I materiali da utilizzarsi per finiture estetiche dell'edificio 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 e pvc

per i parapetti e ringhiere:

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

per la pavimentazione 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.

I terrazzamenti possono essere ammessi in terreni con pendenze inferiori al 25% ed i relativi muri di sostegno devono essere previsti con altezza non superiore a ml. 2,00.

Nuovi muri di sostegno, quando necessari, sono ammessi in fregio alle sedi stradali, anche di accesso alle autorimesse interrato, con una altezza massima di ml. 2,70.

I suddetti muri di contenimento dovranno in ogni caso avere caratteristiche tali da garantire un opportuno inserimento nell'ambiente circostante, utilizzare materiali, rivestimenti e schermature vegetali di idonea altezza, tali da armonizzare l'intervento mitigando l'impatto ambientale.

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. Dettagliare le specifiche come evidenziato all'articolo 39 comma 2 della L.R.n.56/77 e s.m.i..

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.

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.