

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PEC DENOMINATO “VERZETTI “

Sito in Villa del Foro via Rocca

Proprietà Danila Verzetti



MAGGIO 2024

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

L'area oggetto di intervento e' localizzata in Alessandria Frazione VILLA DEL FORO in via _ROCCA 54 ed e' individuata dal PRGC vigente come "aree produttive e depositi a destinazione temporanea " il cui riuso è soggetto a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato).

Tale area risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al Fg. 74 mapp. 18, e presenta una superficie complessiva di mq. 2310.

ART. 2 – Elaborati ed allegati del Piano

Il Piano e' costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

- a) relazione illustrativa
- b) norme tecniche di attuazione
- c) schema di Convenzione
- d) Titolo di proprietà
- e) Documentazione fotografica della situazione attuale
- f) Valutazione Clima Acustico
- g) Relazione Tecnica VAS
- h) tavole di piano e precisamente:

- tav. 1 estratto di PRGC , catastale e tavola classe geomorfologica
- tav. 2 planimetria generale con sistemazione esterna
- tav. 3 prospetti e sezione
- tav. 4 schema allacciamenti

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

Ai sensi degli artt. 37 bis,48 ter , 64 e 45 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente i parametri urbanistico-edilizi relativi all'area oggetto di intervento sono:

relativamente all'art. 64:

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

Articolo 37 bis Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe

1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento localizzate nei sobborghi comunali di Valmadonna, Cabanette, Cantalupo, Cascinagrossa, Castelceriolo, Litta Parodi, Lobbi, Mandrogne, San Giuliano Nuovo, San Giuliano Vecchio, Valle San Bartolomeo e Villa del Foro.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni: a) residenza; b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale; c) attrezzature di interesse comune; d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i; e) attrezzature a carattere religioso; f) ristoranti, bar, locali di divertimento; g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel); h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato; i) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione; j) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali anche in sede propria k) case-albergo, pensioni, alberghi; l) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze. 2 La realizzazione di edifici con destinazione di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali, il tipo di lavorazione, la commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento acustico, gassoso, idrico eccetera) da non superare, e le modalità di controllo. 3 La modifica di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto unilaterale.

In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni proprie di zona.

4 In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria If. 1,00 mc./mq. - altezza massima degli edifici ml.10,50 - rapporto massimo di copertura 45% In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative. La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri urbanizzativi dovuti. Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede. Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64. 5 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

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'intervento edilizio non prevede alcuna demolizione dei fabbricati esistenti ma il loro riutilizzo. Una porzione di terreno su cui insistono i capannoni esistenti verrà destinata alle attività agricole

come da art.45 delle N.T.A. Del vigente PRG. L'altra parte verrà destinata alle aree residenziali dei sobborghi di 3ª classe, per la presenza di una unità immobiliare censita come casa di abitazione A4 di 4,5 vani. E' inoltre presente nella zona residenziale una porzione di capannone aperto che sarà adibito a deposito adiacente alla casa.

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, 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. 37bis e 48 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.

Art. 5 – 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. 6 – caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei fabbricati facenti parte del PEC

Il fabbricato residenziale e' composto da n. 2 piani fuori terra e presenta n. 1 alloggio aventi una superficie lorda di 122,56 mq.

Tale edificio sara' caratterizzato da un piano terra 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 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,
- 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 :

- autobloccanti di cemento;

Gli interventi che verranno proposti sugli edifici a destinazione agricola esistenti dovranno prevedere opere di schermatura e di miglioramento estetico delle strutture esistenti volte ad un coerente inserimento ambientale degli stessi rispetto al contesto dell'edificato esistente.

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 destinato a magazzino adiacente alla casa presenta una superficie lorda di mq. 95,83 e un'altezza massima di mt. 7,10.

la pavimentazione esterna, già esistente è in battuto di cemento per una parte, il resto a prato.

Art. 7 – 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. $mc.386,06/10 = mq. 39$ arrotondati a mq.40.

Art. 8 – 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. 9 – 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.