



STUDIO TECNICO

Arch. Oscar RAVAZZI

via XXIV Maggio,20
15100 Alessandria
Tel./fax 0131/226164
E.mail ravazzi14@libero.it
P.I.V.A. 02419800061

DENOMINAZIONE DEL PROGETTO:

Piano Esecutivo Convenzionato denominato "2 Emme" compreso nel comparto Unità n° 4 - Norberto Rosa

OGGETTO:

Norme tecniche di attuazione (N.T.A.)

COMMITTENTE

Immobiliare 2 Emme s.r.l.
Via Vescovado n° 32
Alessandria (AL)

ALLEGATO

2

COMUNE DI:

Alessandria (AL)

LOCALITA'

Quartiere Norberto Rosa

PROGETTISTA:

Arch. Oscar RAVAZZI

AGGIORNAMENTI:

SCALA

Arch. Federica RAVAZZI

DATA

08/01/2018

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 conformità ai disposti degli artt. 35 bis e 64 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.

L'area oggetto di intervento è localizzata in Alessandria in via Norberto Rosa (prolungamento) ed è individuata dal PRGC vigente come "area residenziali della città' di 3^ classe" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato).

Tale area risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al Fg. 109 mapp. 906 - 908 - 910 e presenta una superficie complessiva di mq. 37.795.

ART. 2 – Elaborati ed allegati del Piano

Il Piano e' costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

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
- all. n. 10 relazione di compatibilità ambientale

tavole di piano:

Tav. n. 1	Estratto P.R.G.C. 1990 attuale e con l'inserimento dell'intervento - Foto aerea - estratto catastale	Scala 1:2000
Tav. n. 2	Planimetria aree in cessione per opere di urbanizzazione	Scala 1: 500
Tav. n. 3	Planimetria generale di piano	Scala 1: 500
Tav. n. 4	Planimetria opere di urbanizzazione: fognature bianche e nere	Scala 1: 500
Tav. n. 5	Planimetria opere di urbanizzazione: rete ENEL e illuminazione pubblica	Scala 1:500
Tav. n. 6	Planimetria opere di urbanizzazione: rete Telecom	Scala 1:500
Tav. n. 7	Planimetria opere di urbanizzazione: rete distribuzione gas e acqua	Scala 1:500
Tav. n. 8	Tipologie edilizie: piante prospetti sezioni	Scala 1:500
Tav. n. 9	Viste prospettiche	

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

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

relativamente all'art. 64: 04 Unità Norberto Rosa

- Superficie territoriale di Piano Esecutivo mq. 162.213
- Superficie territoriale residenziale mq. 162.213
- Aree pubbliche minime da cedere
- 40% superficie territoriale residenziale mq. 64.885
- Superficie fondiaria mq. 97.327
- Indice fondiario massimo realizzabile 3,50 mc/mq.
- Volumetria massima realizzabile mc. 320.000
- Edilizia Economica Popolare 30% mc. 96.000

relativamente all'art. 35bis:

- rapporto di copertura: 45% della superficie fondiaria;
- altezza massima dei fabbricati: stabilita nel presente PEC in 23,70 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 dell'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. 6,00 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 prevede la realizzazione di fabbricati destinati a edilizia residenziale privata e pubblica, nel rispetto delle percentuali fissate dalle norme di piano e **nel rispetto, per ogni singolo lotto della quota pari al 30% della superficie fondiaria di superficie scoperta e drenante di cui il 15% della superficie fondiaria da destinare a verde privato come previsto dagli articoli 91 e 96 del R.E. vigente.**

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 bis delle Norme di Attuazione del PRGC vigente. Tali destinazioni d'uso compatibili potranno essere consentite previa 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, 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, 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.

Art. 5 – aree in cessione e ad uso pubblico

La tavola di Piano n. 2/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:

- verde pubblico	mq. 5.575
- parcheggi pubblici	mq. 4.700
- Viabilità pubblica	<u>mq. 4.915</u>
Totale	mq. 15.190

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

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 tavole n. 4 – 5 – 6 – 7 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 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) illuminazione pubblica secondo indicazioni della ENEL SOLE
- g) strade e marciapiedi secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune

h) 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 degli stalli di sosta sarà realizzata in prato armato inerbito con elementi autobloccanti forati o con altre pavimentazioni idonee. E' prescritto la piantumazione nella misura di 1 pianta ogni 4 posti auto, la scelta delle specie arboree dovrà avvenire secondo le indicazioni le modalità di cui al Regolamento del verde comunale adeguatamente protette con spazio dedicato. La manutenzione rimarrà a carico del proponente. Le aree a parcheggio privato, pubblico o di uso pubblico, sono soggette altresì alle disposizioni di cui all'articolo 98 del R.E. vigente.**
- 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'arredo dovrà prevedere un numero adeguato di panchine e di cestini portarifiuti, di forma moderna e di colore neutro, opportunamente ancorati al terreno;
- l'illuminazione pubblica verrà realizzata secondo le modalità e 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. 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 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, **nel rispetto dell'articolo 98 del R.E. vigente.**

- la rete del gas esistente sarà prolungata nel tratto di strada di P.R.G.C. 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 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. Dette costruzioni dovranno essere preferibilmente collocate sui vertici dei lotti.

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

I fabbricati residenziali sono composti da n. 8 piani fuori terra e presenta un numero massimo di 180 alloggi aventi una superficie lorda compresa da un minimo di 65 mq. ed un massimo di 90 mq.

Alcuni edifici potranno essere 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 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 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. 1750 e un'altezza massima di mt. 3,50

Tale edificio sarà distribuito su un unico piano, alla stessa quota del piazzale d'accesso adibito a parcheggio, al fine di agevolare l'utenza. Sarà realizzato con sistemi misti in c.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 tegoli prefabbricati o in carpenteria metallica;

i serramenti saranno in alluminio verniciato o elettrocolorato;

i pavimenti interni in gres trafilato o in 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 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.