

# COMUNE DI ALESSANDRIA

Denominazione dell'opera

## Progetto Studi Medici

### Lungo Tanaro Solferino N°2

Committente

**M.G.C.I. S.r.l.**  
Via Giuseppe Avezzana, 51  
00195 ROMA  
C.F. / P. IVA 01775129964

**M.G.C.I. S.R.L.**  
Via Avezzana, 51 - 00195 Roma

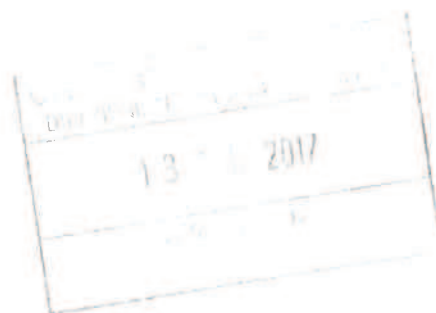
Progettista

### Pelizzone Enrico Architetto

C.F. PLZ NRC 46M31 G042I

P.IVA 02246350066

Via Treviso 19 - 15121 Alessandria



Oggetto

## Piano Esecutivo Convenzionato "SOLFERINO"

Oggetto della tavola:

## NORME DI ATTUAZIONE

Allegato

**03**

Scala

Data

12/06/2012

Dati catastali

foglio 132  
mappale 436  
sub 5

# NORME 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 Lungo Tanaro Solferino n. 2 ed è individuata dal PRGC vigente all'art 42 delle N.T.A. come "Aree a produttiva e depositi a destinazione temporanea e per il riuso è soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato).

Tale area risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al Fg. 132 mapp. 436 sub .5 e presenta una superficie complessiva catastale di mq 529

## ART. 2 – Elaborati ed allegati del Piano

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

1. relazione illustrativa
2. titolo di proprietà
3. norme tecniche di attuazione
4. calcoli planovolumetrici
5. schema di convenzione
6. documentazione fotografica a colori
7. relazione geologica-geotecnica
8. relazione valutazione previsionale di clima acustico
9. relazione di compatibilità ambientale – VAS valutazione ambientale strategica
10. tavole di piano e precisamente:
  - Tav. 1 Estratti di mappa catastale, PRGC, carta di sintesi pericolosità geomorfologica
  - Tav. 2 Planimetria dello stato di fatto area a PEC con quote altimetriche
  - Tav. 3 Planimetrie di progetto
  - Tav. 4 Sezioni di progetto longitudinali e trasversali
11. render dell'area di intervento
12. planimetria di progetto in formato A3 con individuazione del contorno di PEC
13. cd con documenti digitalizzati

## **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:

### **Demolizione e ricostruzione :**

- indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00mc/mq;
- intervento mediante permesso di costruire diretto

### **Relativamente all'art. 37 bis comma 4:**

- rapporto massimo di copertura: 45% della superficie fondiaria;
- altezza massima dei fabbricati 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.

### **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).
- 

### **Intervento di manutenzione,risanamento,restauro,ristrutturazione edilizia**

- Mantenimento o riduzione delle volumetrie esistenti
- Mantenimento o riduzione dell'attuale rapporto di copertura
- Intervento con titolo edilizio diretto

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

L'intervento edilizio prevede la ristrutturazione edilizia oppure la realizzazione di uno o più fabbricati con destinazione compatibile con le aree limitrofe a destinazione residenziale

Oltre agli edifici previsti, 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 consentite altre destinazioni, compatibili con la residenza e comprese tra quelle elencate all'art. 37 bis 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.

I locali non aventi caratteristiche di agibilità eventualmente realizzati nel sottotetto delle abitazioni, dovranno avere destinazioni d'uso di servizio alla residenza quali: gioco bombi, 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.

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 o ad uso pubblico

Considerata la dimensione dell'intervento non sono previste aree da cedere in loco.

Eventuali aree pubbliche o parcheggi dovuti ai sensi di legge saranno ove ammesso monetizzati secondo le vigenti norme ovvero realizzate in altra parte del territorio comunale a semplice richiesta della pubblica amministrazione condizionante il permesso di costruire. La tavola di Piano..... individua, all'interno del PEC, le aree da concedere 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.	0,00
- parcheggi pubblici	mq.	0,00
- Viabilità pubblica	mq.	0,00
<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>0,00</b>

Nella suddetta tavola vengono altresì individuate le aree private assoggettate ad uso pubblico gratuito e precisamente:

- verde privato ad uso pubblico	mq.	00,00
- Parcheggi privati ad uso pubblico	mq.	38,00
<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>38.00</b>

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree ad uso pubblico spettano invece al Soggetto Proponente.

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 successiva convenzione da stipularsi con la amministrazione comunale.

## **Art. 6 – opere di urbanizzazione**

Essendo l'area in oggetto già dotata di tutte le opere di urbanizzazione, non è necessario procedere alla realizzazione di ulteriori interventi urbanizzativi.

Tale onere sarà ricompreso nella vigente determinazione del contributo di urbanizzazione e costo di costruzione al momento del rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio.

## **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**

Il fabbricato realizzando in caso di demolizione e ricostruzione saranno composti da un massimo di n. 5 piani fuori terra oltre al sottotetto,

La tipologia degli edifici sarà tale da conformarsi agli edifici presenti senza snaturare l'area con eccessivi spianamenti o riporti.

I materiali da utilizzarsi per finiture estetiche dell'edificio dovranno essere tali da valorizzare, con intervento di qualità, anche la zona circostante, con il mantenimento delle tipologie costruttive locali.

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, lamiera preverniciata, alluminio effetto rame per le lattonerie;

### per i serramenti:

- legno, ferro, alluminio preverniciato e PVC

### per i parapetti e ringhiere:

- ferro verniciato o zincato, murature in paramano;

### per le pavimentazioni dei cortili, porticati e marciapiedi:

- 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 confinanti con proprietà o zone pubbliche dovranno essere aperte, a giorno fino ad un'altezza di mt. 2,00 e posate su idoneo bauletto in muratura.

## **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 dovranno essere 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 aperti al pubblico per le persone con disabilità motorie senza l'adozione, in tempi successivi, di strumenti di accessibilità; venga evitato, ove possibile, ogni tipo di scalino o dislivello, anche quello di 2.5 cm, secondo i parametri europei di riferimento in tema di accessibilità. 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 non udenti.

## **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 delle unità edilizie

I fabbricati 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 ambienti, 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.

## Art. 13 – norme finali

Per quanto non previsto si fa riferimento alle vigenti norme di legge, del regolamento e delle norme di attuazione del P.R.G.C.

Alessandria, lì 12/06/2017

---