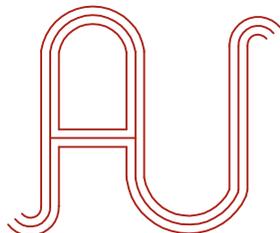


COMUNE DI ALESSANDRIA



Arch. Oscar RAVAZZI

Via XXIV Maggio 20, 15100 Alessandria ♦ Tel/Fax 0131/441173

♦ C.F.: RVZSCR55D01A182A ♦ P.IVA 02419800061 ♦

♦ e-Mail: oscar.ravazzi@gmail.com ♦

♦ Sito Web: www.studioarchitettoravazzi.it ♦

♦ Collaboratori: Arch. Federica RAVAZZI ♦
Mario MAIMONE ♦

Committente:

Sig. CIRIO Giovanni
c/o Viale Massobrio n. 36
15121 - Alessandria (AL)

Denominazione dell'opera:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "DELLA COLLA 2"
LOCALITA' VALMADONNA - ALESSANDRIA

N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione

N. Allegato

All. 2

Scala

Data

Il Progettista

04/06/2015

Arch. Oscar RAVAZZI

NORME TECNICHE 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 art. 37 bis e 64 delle Norme di attuazione del PRGC vigente.

L'area oggetto di intervento è situata in Alessandria, località Valmadonna, lungo la strada Colla (ex S.S. 494 Vigevanese) ed è individuata dal PRGC vigente come "area residenziali dei sobborghi di 3^a classe" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato).

tale area risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al Fg. 12 e precisamente:

mappale 43	seminativo	Superficie mq. 6.060
mappale 162	seminativo	Superficie mq. 3.937
mappale 226	seminativo	Superficie mq. 150
mappale 227	seminativo	Superficie mq. 210
mappale 286	seminativo	Superficie mq. 2.450
mappale 288	seminativo	Superficie mq. 760
mappale 289	seminativo	Superficie mq. 290
TOTALE		Superficie mq. 13.857

Art. 2 - Elaborati ed allegati del Piano

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

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 opere di urbanizzazione. a scomputo degli oneri

ali. 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 compatibilità ambientale

tavole di piano

Tav. n° 1/u	Inquadramento urbanistico e territoriale, estratto P.R.G.C. vigente; estratto catastale, vista aerea	Scala 1:2.000
Tav. n° 2/u	Planimetria aree in cessione per opere di urbanizzazione	Scala 1:500
Tav. n° 3/u	Planimetria generale di piano	Scala 1:500
Tav. n° 4/u	Planimetria opere di urbanizzazione: rete fognatura acque bianche e nere	Scala 1:500

Tav. n° 5/u	Planimetria opere di urbanizzazione: rete ENEL e illuminazione pubblica	Scala 1:500
Tav. n° 6/u	Planimetria opere di urbanizzazione: rete distribuzione acquedotto e gas	Scala 1:500
Tav. n° 7/u	Planimetria opere di urbanizzazione: rete Telecom	Scala 1:500
Tav. n° 8/u	Tipologie edilizie: piante, prospetti e sezioni	Scala 1:100
Tav. n° 9/u	Viste prospettiche - rendering	

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

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

- indice di fabbricabilità territoriale: 0,80 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq;
- aree da cedere per opere di urbanizzazione: 40% della superficie territoriale;
- rapporto di copertura: 45% della superficie fondiaria;
- altezza massima dei fabbricati: stabilita nel presente PEC in 10,50 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 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,, tra pareti non finestrate (art. 5 punto 8 NTA);
- distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale: 5,00 e mt. 7,50 (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);

Art. 4 - Modalità di intervento e destinazione d'uso

L'intervento edilizio prevede la costruzione ex novo di un fabbricato a due piani fuori terra per un totale di 12 alloggi ed un piano seminterrato adibito a box auto; n° 8 villette unifamiliari ad un piano fuori terra e n° 3 villette a due piani fuori terra per un totale di 23 unità immobiliari.

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 Tecniche di Attuazione del PRGC vigente..

Tali destinazioni d'uso compatibili potranno essere consentite previa verifica della quantità di superficie a parcheggio pubblico e/o 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 e dovranno garantire gli standard minimi di cui all'art. 32 quinquies delle NTA del vigente PRGC. 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.

Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto all'art. 62 comma 2, lettera b) per quanto riguarda l'uso dei materiali da costruzione, le sistemazioni esterne, le recinzioni, ecc. ed in particolare dovranno acquisire il parere della Commissione locale per il paesaggio.

Art. 5 - Aree in cessione e a uso pubblico

La tavola di Piano n. 2/U 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:

interne al PEC

Aree a parcheggio pubblico	334,00 mq.
Viabilità pubblica	662,00 mq.
Totale	996,00 mq.

esterne al PEC

Nuova viabilità di piano	1.810,00 mq.
Totale complessivo	2.806,00 mq.

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree pubbliche, dal momento della stipula dell'atto di cessione, spetteranno all'Amministrazione Comunale, ad eccezione delle alberature nei parcheggi pubblici, che spettano come le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree ad uso pubblico, al Soggetto Proponente.

le modalità di realizzazione delle aree pubbliche ed a 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. 5 - 6 - 7 - 8 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 indicazioni AMAG
- c) rete idrica con allacciamenti secondo indicazioni AMAG
- d) rete telefonica secondo le indicazioni della ditta fornitrice
- e) rete di energia elettrica secondo le indicazioni ENEL DISTRIBUZIONE
- f) illuminazione pubblica secondo le indicazioni della ENEL SOLE
- g) strade e marciapiedi secondo le indicazioni della Direzione lavori e Opere Pubbliche del Comune
- h) parcheggi e 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 da 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 altro materiale richiesto dall'Amministrazione Comunale e con la stessa convenuto.

Le aree 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 porta rifiuti, di forma moderna e di colore neutro, opportunamente ancorati al terreno; l'illuminazione pubblica verrà realizzata secondo le modalità prescrizioni indicate dalla Ditta fornitrice; per la progettazione e la realizzazione degli impianti elettrici dovranno essere rispettate le normative vigenti per l'illuminazione pubblica, per impianto a terra, per la 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 del 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 interrato 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 rinfiacato 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 di ispezione adeguatamente disposte. Lo smaltimento delle acque così raccolte avverrà tramite allaccio alla rete esistente su via Casalbagliano;

la rete del gas esistente sarà prolungata nel tratto di strada di PRGC 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 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 dalle strade. Dette costruzioni dovranno

essere preferibilmente collocati sui vertici dei lotti.

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

I fabbricati residenziali costitutivi del PEC sono così sintetizzati:

Tipologia residenziale B: villa unifamiliare disposta su di un piano fuori terra, a cui si aggiunge un sottotetto abitabile sopra la zona soggiorno, superficie lorda di circa 160,00 mq. con giardino di proprietà e box auto.

Tipologia residenziale C: villa bifamiliare disposta su due piani fuori terra, superficie lorda di circa 120,00 mq. con giardino di proprietà e box auto.

I materiali da utilizzarsi per finiture estetiche dell'edificio dovranno essere tale da valorizzare, con intervento di qualità, anche la zona circostante, povera di edifici architettonicamente significativi. Potranno quindi essere usati, in abbinamento, previo parere della Commissione locale del paesaggio, in sede di valutazione dell'impatto architettonico dell'intervento edilizio, nel contesto ambientale dell'area, 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 davanzali;

per il tetto: coppi, tegole in laterizio o di cemento colorato, rame e/o lamiera preverniciata per le lattonerie;

per i serramenti: legno, alluminio preverniciato, PVC preverniciato;
per i parapetti e ringhiere: ferro verniciato. o zincato, fioriere in c.a. a vista, murature in paramano;
per le pavimentazioni dei cortili: granito e/o pietra, piastrelle di cemento e di gres antisdrucchiolo, autobloccanti di cemento;
le recinzioni: le recinzioni di qualsiasi tipo (metalliche, siepi vive, ecc.) dovranno essere conformi a quanto stabilito nell'art. 65 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 I 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, come previsto dall'art. 39 comma 8 bis punto[2] della L.R. 56/77 e s.m.i..

Prima dell'attivazione delle strutture occorre che:

- 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 cm. 2,5, 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 ipovedenti e per i sordi.

Art. 11 - Prescrizioni geologiche

Le acque meteoriche non potranno essere immesse in fognatura e dovranno essere smaltite con pozzi perdenti, vasche di raccolta e/o trincee drenanti. In ogni caso i sistemi di smaltimento non potranno essere installati a monte delle nuove strutture e soprattutto a monte dei lotti ove sono previste abitazioni con il piano seminterrato.

Per la realizzazione dei locali seminterrati dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata al PEC.

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 costruzione e dimensionamento degli ambienti, accessibilità, dotazione ed utilizzabilità degli impianti dovranno essere tali da assicurare la massima fruibilità.
- *Flessibilità*: la polifunzionalità delle attrezzature e dei relativi spazi abitativi dovranno garantire un'alta flessibilità.

Art. 13 - 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 PRGC vigente.

Dovranno inoltre essere rispettate le norme di prevenzione incendi e di igiene pubblica, nonché di sicurezza negli ambienti di lavoro.