



COMUNE DI VALENZA  
(Provincia di Alessandria)

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**STRUMENTO URBANISTICO ESECUTICO S.U.E. DENOMINATO «C4 C»**

I TECNICI:

## **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 LR 56/77 e s.m.i. ed in conformità ai disposti dell'art. 13.1.8 e dell'art. 14.1 delle NTA.

L'area attualmente è occupata da terreni a destinazione agricola per lo più incolti.

L'attuazione delle previsioni di PRGC e successive varianti è subordinata alla formazione di un SUE (Strumento Urbanistico Esecutivo).

L'area oggetto di intervento è localizzata tra lotti compresi tra via Napoli e via Rattapelosa, a nord con i mappali n. 839-667 e 113, ad est con i mappali 155-790 e 798, ad ovest con i mappali 684 e 863 e a sud con via Rattapelosa.

L'area in oggetto è definita dai seguenti estremi catastali (NCT di Alessandria Comune di Valenza):

- foglio 33 - mappali nr. 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314 e 1315

I mappali 1308 e 1313 di proprietà del sig. Bellini Gabriele e della sig.ra Massa Eleonora.

I mappali 1306 e 1311 di proprietà del sig. Damianacos Damiano e della sig.ra Rosati Katia.

I mappali 1307 e 1312 di proprietà del sig. Demichelis Jonathan (titolare della ditta "Demichelis Costruzioni di Demichelis Jonathan).

I mappali 1305, 1309, 1310, 1314 e 1315 sono a quota indivisa (1/3) tra i proprietari sopra riportati.

### **ART. 2 - elaborati ed allegati del Piano**

Elaborati tecnici:

- atto di proprietà;
- estratto di PRGC e mappa catastale;
- visure catastali
- inserimento del progetto nel PRGC
- relazione tecnico-illustrativa
- relazione geologica
- tabella di verifica dei parametri urbanistici
- bozza di convenzione
- stima sommaria dei costi
- lettera di richiesta pareri agli enti gestori
- documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

elaborati grafici

- tav 1.5
- tav 2.5
- tav 3.5
- tav 4.5
- tav 5.5

### **ART. 3 - indici e parametri urbanistico-edilizi di riferimento**

Ai sensi dell'art. 13.1.8 e 14.1 delle NTA del PRGC vigente e della tabella riassuntiva delle

prescrizioni delle singole aree di intervento, i parametri urbanistico-edilizi relativi all'area in oggetto di intervento sono:

- superficie territoriale (S.T.): **4.534,14 mq** (desunta da rilievo strumentale)

modalità di intervento S.U.E.

- indice di fabbricabilità territoriale: **mc/mq 0.30**
- rapporto di copertura max ammissibile **25% di S.T.:**
- altezza massima dei fabbricati: **7,50 ml**
- piani fuori terra: **2**
- distanze dai confini: **5,00 ml**
- distanze tra pareti finestrate: **10,00 ml**
- parcheggi privati: **92,00 mq**
- aree a verde privato: **≥ 50% di S.F. 2.886,65 mq**

#### distanze minimi da rispettare

Nelle nuove costruzioni la distanza da osservare è quella del ribaltamento pari all'altezza del fabbricato misurata al linea di gronda e comunque in misura non inferiore a 5,00 mt dai confini e 10,00 mt tra pareti finestrate. In caso di pareti che si fronteggiano per più di 12,00 mt. dovrà essere rispettato l'art.9 del D.M. 1444/1968.

L'altezza sarà conteggiata dai piani di sistemazione dei terreni che devono rispettare le indicazioni del P.E.C.

Ai fini del calcolo del volume si adotta una linea virtuale (piano di campagna) di riferimento riportata nelle sezioni longitudinali e trasversali (vedi tav. 4/5). Questa linea collega la quota del marciapiede (quota fissa) con il confine di proprietà del lotto (quota fissa). In questo modo il volume degli edifici da realizzare potrà essere univocamente calcolato valutando la parte emergente da tale linea.

In caso vengano realizzate mansarde contenute nella sagoma del tetto del fabbricato, se l'altezza media interna delle stesse supererà 1,80 m, saranno conteggiate nei volumi indicati dal P.E.C., mentre non costituiranno in ogni caso aumento di altezza. Tali vani, invece saranno sempre conteggiati nel volume a prescindere dall'altezza media interna, qualora vengano collegati con scala interna ad unità situata al piano inferiore.

#### **ART. 4 - modalità di intervento e destinazione d'uso**

L'intervento edilizio prevede la nuova edificazione di n. 3 fabbricati aventi la seguente destinazione d'uso:

- residenziale

Oltre agli edifici previsti nel progetto PEC non sono ammessi tettoie e bassi fabbricati di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 13.1.13 delle NTA di PRG;

Sono comunque consentite altre destinazioni, compatibili con la residenza e con un limite massimo del 30%, comprese tra quelle elencate dalle Norme di Attuazione del PRGC vigente e precisamente:

- artigianato di servizio alle persone;
- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione nonché ristoranti, altri esercizi pubblici, attività per il tempo libero e attività associative.

Sull'area dovranno essere garantite la realizzazione di specifiche aree per servizi, afferenti la residenza, ai sensi dell'art. 21 della LR n. 56/77 e s.m.i. Tali destinazioni d'uso compatibili potranno essere consentite previa verifica della quantità minima di superficie a parcheggio pubblico e a verde pubblico ai sensi dell'art. 21 della L. R. n. 56/77 e s.m.i. e art. 13.1.8 comma 8 delle N.T.A.

Eventuali modificazioni delle destinazioni d'uso, tra quelle consentite, saranno subordinate al rilascio del necessario provvedimento comunale e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti.

Fatte salve le indicazioni di piano relative alla strade, alla sistemazione delle aree per servizi ed alla fasce di rispetto, è sempre consentito l'accorpamento ed il frazionamento dei lotti, senza che ciò costituisca variante al P.E.C., purchè le trasposizioni volumetriche apportate non siano superiori al 10%.

Eventuali variazioni di localizzazioni planimetrica dei fabbricati che venissero apportate in fase di rilascio del 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**

Le tavole di progetto individuano, all'interno del PEC, le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale nell'ambito della dotazione richiesta.

Tali aree sono così individuate:

- area verde integrato Vi9: **722,24 mq**

I tempi e i modi di realizzazione delle aree pubbliche e delle opere di urbanizzazione a rete e le manutenzioni ordinarie e straordinaria delle aree pubbliche sono riportate nell'art. 5 *"realizzazione opere di urbanizzazione primaria"* dello *"schema di convenzione urbanistica"* che farà parte integrante del presente progetto di PEC.

#### **ART. 6 - opere di urbanizzazione**

Come risulta dalle tavole di progetto, i proponenti si impegnano a realizzare a proprie cure e spese e a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti tutte le opere di urbanizzazione riportate all'interno del documento di convenzione.

Gli elementi riguardanti le infrastrutture tecniche quali fognatura, acquedotto, illuminazione, nonché gli spazi destinati alla viabilità veicolare ed ai parcheggi, 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 secondo comparti edificatori delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi in modo che ogni singolo lotto o comparto sia funzionalmente dotato delle opere necessarie prima del rilascio del certificato di agibilità dei locali.

## **ART. 7 - cabine elettriche, centraline e cabine telefoniche**

Non sono previste cabine di trasformazione dell'energia elettrica e cabine telefoniche.

- Gli edifici saranno muniti di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria con una percentuale minima di produzione pari al 60% del fabbisogno;
- Gli edifici saranno muniti di un sistema fotovoltaico di tipo integrato alla superficie di copertura, costituito da moduli con potenze unitarie variabili secondo quanto sarà previsto dalle normative vigenti;
- Ogni unità abitativa sarà dotata di un sistema di depurazione dei liquami provenienti dalle nuove costruzioni, mediante idonea vasca Imhoff. A monte di ogni vasca sarà installato un degrassatore e gli scarichi di acque meteoriche saranno convogliate entro apposita linea di scarico così come meglio riportato nell'allegata tavola progettuale nr. 4/5,
- Gli edifici saranno dotati di un unico accesso arretrato rispetto al ciglio della strada, come espresso dall'art. 47 del R.E. comunale, sulla quale saranno installati sia un cancello pedonale che un cancello carraio, apribili verso l'interno della proprietà mediante automatismi idonei;
- Le zone non adibite a costruzione, saranno inerbite a prato con alcuni inserimenti di alberi a basso e medio fusto in ragione di nr. 01/100 mq di sup. drenante;
- Per tutto quanto l'approvvigionamenti dei servizi si rimanda alle tavole grafiche;
- 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 a perimetrazione delle proprietà private, dovranno essere costituite da bauletto in cls hmax 0,80 cm art. 52 R.E. e sovrastante cancellata in ferro.
- Sarà ammessa recinzione costituita da rete metallica plastificata priva di bauletto in cls a confine tra Lotto 1 e Lotto 2, e a confine tra Lotto 2 e Lotto 3;
- Le aeree a prato privato, se poste sopra locali interrati/autorimesse, saranno realizzate con una coltre di terra di base avente spessore non inferiore a 0.60 m (art. 13.1.11 delle N.T.A. del P.R.G.)

## **ART. 9 - parcheggi privati (ex legge 24/03/89 n. 122 - legge Tognoli)**

La quota di parcheggio privata da assicurare entro ciascun lotto è pari al 10% della volumetria effettivamente realizzata. Sono computabili a tal fin 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 i parcheggi privati (1mq/10mc) 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.

Internamente ad ogni lotto che si affaccia su spazio pubblico o da dismettere ad uso pubblico dovranno esser previste piantumazione a verde privato.

#### **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 esser condotta nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **ART. 11 - specifiche d norma**

L'intervento edilizio sarà realizzato nel rispetto delle specifiche normative nazionali, regionali e regolamenti locali in vigore ed in particolare:

- legge n. 1150/42
- legge n. 10/77
- legge n. 457/78
- L. R. 56/77 e s.m.i.
- DPR 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.

#### **ART. 12 - prescrizioni speciali con riferimento alla qualità prestazionale delle residenze**

Gli alloggi dovranno essere progettati nel rispetto di alcuni elementi qualitativi di carattere generale in modo da soddisfare i seguenti requisiti minimi:

- benessere ambientale. La ventilazione degli alloggi, il grado di illuminazione naturale ed artificiale, la temperatura interna, la pressione sonora ed 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