

CITTA' DI ALBA

PROVINCIA DI CUNEO

ALLEGATO D

NORME e TEMPI di ATTUAZIONE

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
“STRADA BALLERINI”
Area “C 22”**

**TITOLO I
INDICAZIONI GENERALI**

Articolo 1

Definizione

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato, interessa un ambito di zone interstiziali denominato C22 del Vigente Piano regolatore della Città di Alba.

Esso si estende alle aree delimitate con apposita simbologia nelle tavole grafiche del Piano Esecutivo.

Il progetto nasce dall'esigenza di edificare quest'area compresa all'interno di altre aree residenziali. Il P.E.C. ha per oggetto la regolamentazione delle opere e delle urbanizzazioni necessarie per creare le condizioni di insediabilità dell'area oggi inedificata della superficie catastale di 6.069mq e distinta a catasto al 33 mappali n. 474, 389, 390, 391, 392, 342; totalmente ricadenti nell'area C22 del P.R.G.C. vigente, al fine di creare un complesso edilizio costituito da una piattaforma seminterrata ed in spicco da tre edifici denominati Fabbricati A, B e C.

Articolo 2

Elaborati

Il P.E.C. – Strada Ballerini dell'area C22, redatto ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77, è costituito dai seguenti elaborati:

- a) SCHEMA DI CONVENZIONE*
- b) COMP. METR. ESTIM. DELLE OO.UU.;*
- c) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA*
- d) NORME E TEMPI DI ATTUAZIONE*
- e) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e RENDERING*
- f) RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA*
- g) TITOLI DI PROPRIETA'*
- h) RELAZIONE IDRAULICA E STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA*
- i) RELAZIONE TECNICA IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA*
- l) TAVOLE DI PROGETTO:*
 - Tav. 1: planimetrie di inquadramento urbanistico territoriale (estratto castale e di P.R.G.C.) e dimostrazione dei lotti con individuazione delle proprietà;*
 - Tav. 2: planimetria generale di rilievo: piano quotato, reti generali. Sc 1:200;*
 - Tav. 3: sezioni di rilievo Sc 1:100 - 200;*
 - Tav. 4: planimetria di progetto Sc 1:200;*
 - Tav. 5: fabbricato: tipo piante Sc 1:100 ;*
 - Tav. 6 agg. 1: fabbricato tipo: prospetti e sezione Sc 1:100 ;*
 - Tav. 7 agg. 1: calcoli planivolumetrici e dimostrazione sup. vincolata a parcheggio;*
 - Tav. 8A: Aree da dismettere;*
 - Tav. 8B: Viabilità, percorsi e reti;*
 - Tav. 9: Planimetria I.P.*
 - Tav. 10: opere d'arte e particolari costruttivi;*
 - Tav. 1f,2f,3f: Allegati alla Relazione Geologica e geotecnica.*
- m) DOCUMENTAZIONE INERENTE LA VAS*

Articolo 3

Contenuto

Il P.E.C. Strada Ballerini prevede e disciplina gli interventi e le urbanizzazioni necessarie per creare le condizioni di insediabilità dell'area oggi inedificata della superficie catastale di 6.069mq

Articolo 4

Durata e modalità di attuazione del P.E.C.

Il P.E.C. è stato approvato definitivamente con D.C.C. n° del.....
ed ha validità decennale fino al

La richiesta di realizzazione degli edifici in forma unitaria o in tre distinti lotti potrà essere presentata solo contestualmente o successivamente a quella per le opere di infrastrutturazione.

L'agibilità del primo edificio ultimato non potrà essere richiesta prima dell'ultimazione e collaudo delle opere di infrastrutturazione del P.E.C..

Il P.E.C. prevede la realizzazione diretta da parte del proponente o suoi aventi causa di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di interesse collettivo a scomputo sul costo di costruzione.

Articolo 5

Valore normativo delle previsioni

Il progetto allegato al P.E.C; ha valore indicativo di quella che potrà essere la realizzazione finale. Pertanto in sede di progetto esecutivo, saranno possibili variazioni all' interno della sagoma planovolumetrica prevista nelle tavole del Piano Esecutivo che non comportino aumenti della volumetria approvata.

Il numero delle unità immobiliari potrà essere modificato come pure le disposizioni interne degli alloggi e delle autorimesse, altresì gli aspetti formali dei fabbricati potranno subire variazioni rispetto a quanto indicato nel presente P.E.C..

Per quanto riguarda le tipologie degli edifici rappresentati nel progetto allegato, dovranno essere mantenuti gli indirizzi progettuali in esso rappresentati, essendo ammessi gli adeguamenti e le modifiche conseguenti agli approfondimenti progettuali alla scala esecutiva.

TITOLO II PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Articolo 6

Destinazione ed utilizzo degli edifici

La destinazione d'uso delle costruzioni sarà residenziale. Saranno possibili inoltre le destinazioni proprie indicate nella tabella di area c 22

Articolo 7

Attuazione del Piano

La Proponente si impegna ad attuare le opere edili previste dal Piano Esecutivo in un unico lotto e sino ad un massimo di tre diversi lotti di intervento (un intervento per fabbricato) sempre nel rispetto del periodo di validità del Piano fissato in 10 anni.

La previsione di un massimo di tre distinti Permessi di Costruire è giustificata dalla molteplicità delle proprietà e dalle dimensioni dell'intervento.

TITOLO III PRESCRIZIONI EDILIZIE

Articolo 8

Interventi

L' intervento si configura come *nuovo intervento in zona interstiziale* in base alle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Articolo 9

Aree di pertinenza degli edifici

Le tavole di P.E.C. individuano i muri di recinzione paralleli e perpendicolari a Strada Ballerini e di definizione della proprietà privata con sovrastante cancellata di protezione.

Le aree di pertinenza degli edifici essere destinate a verde, cortili, rampe, camminamenti.

I giardini dovranno uniformarsi tra di loro il più possibile attraverso la scelta della tipologia del verde. I parcheggi richiesti dalla Legge 12/89 (un decimo della cubatura edificata), da vincolare a pertinenza dell'abitazione, dovranno essere reperiti all'interno del lotto (all'interno dell'autorimessa privata Tav. 7).

Articolo 10

Tipologia delle costruzioni

Gli elaborati grafici del P.E.C. indicano la tipologia delle costruzioni sino a scendere ai particolari di dettaglio.

I tre edifici saranno accomunati da un piano interrato unico (con opportuni giunti di dilatazione e sismici). Per problemi di spazio ed accessibilità dalla viabilità pubblica, è stata progettata una sola rampa per tutti e tre gli edifici; in caso di realizzazione non contemporanea potranno essere realizzate sino ad 1 rampa per edificio di tipologia simile a quella già rappresentata.

Si tratta di tre edifici della medesima superficie in pianta con scala e ascensore in posizione centrale.

Gli edifici avranno un piano terreno rialzato rispetto alla viabilità con possibilità per ciascun appartamento di avere del verde privato ed un piano primo sempre con destinazione residenziale.

Gli edifici di estremità saranno dotati di un piano attico parzialmente integrato nelle falde della copertura, l'edificio centrale invece avrà solo un sottotetto ispezionabile.

Articolo 11

Materiali – Caratteristiche costruttive

Ai progetti esecutivi delle singole opere previste dal Piano Esecutivo, sono demandate le ulteriori specificazioni intese a dare preferenza ad una tipologia architettonica che ben si contestualizzi nel contesto paesaggistico del luogo e le tipologie costruttive ricorrenti.

Gli edifici dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali costruttivi idonei a permetterne il rispetto delle disposizioni di legge in materia di rendimento energetico e clima acustico.

In Particolare:

- Struttura portante in cemento armato ordinario, orizzontamenti con solai di tipo misto in cemento armato e laterizio, solaio in predalles a copertura dei piani interrati, solaio di copertura a falde;
- cornicioni sagomati in cls armato;
- rampe scale in cemento armato spessore 14 cm;
- manto di copertura realizzato in tegole laterizie/cementizie;
- canali di gronda, pluviali e faldali in lamiera di alluminio elettro-colore;
- murature esterne di vario spessore realizzate in mattoni semipieni a cassavuota coibentate;
- murature di vario spessore per i tramezzi interni;
- impianto elettrico sottotraccia con canaline in pvc per il passaggio dei cavi, scatole di derivazione, punti luce a parete e soffitto, contatori e interruttori magnetotermici di sicurezza;
- impianto termico realizzato conformemente alla normativa sull'utilizzo delle fonti rinnovabili, in pompa di calore, con posa su solaio di canalizzazioni per la distribuzione di acqua calda agli impianti a pavimento radiali;
- rete di distribuzione idrica (acqua calda e fredda) per apparecchiature igienico-sanitarie e lavelli cucina realizzata con tubazioni in polipropilene complete di raccordi e saracinesche;
- accessori bagni e cucina in ceramica;
- rete di scarico per acque bianche e nere con relativi sfiati realizzata con tubazioni in tipo gheberit e pvc;
- intonaco civile eseguito in premiscelato, lisciatura con frattazzo fine e soprastante pastinatura in grassello di calce dolce per le parti non realizzate con muratura a vista;
- pavimentazioni interne realizzate con i seguenti materiali:
 - .massetto in cls lisciato con elicottero per autorimesse e cantine,
 - .scale in pietra, marmi o graniti.

- .piastrelle cucine e bagni in monocottura,
- .pavimenti soggiorni e camere in legno o gres,
- .rivestimenti bagni e cucine in piastrelle di ceramica;
- pavimentazione camminamenti in autobloccanti;
- serramenti esterni in alluminio/pvc completi di vetri doppi secondo le disposizioni del progettista termotecnico e tapparelle in alluminio;
- porte basculanti dei garage realizzate in acciaio preverniciato;
- porte interne in tamburato laccato;
- soglie e davanzali in pietra-marmo;
- ringhiere realizzate con profili portanti in alluminio e specchiature in vetro;
- tinteggiatura delle pareti esterni con idropittura (colore da concordare con l'Amministrazione Comunale);
- allacciamenti alle reti generali:
 - .acquedotto - tubi in polietilene,
 - .fognature acque bianche e nere - tubi in pvc,
 - .telefono, Enel - cavi posati in tubi in pvc,
 - .metano - tubi in acciaio.

Articolo 12

Allacciamenti alle reti generali

Lo smaltimento delle acque nere/grigie/bianche dovrà essere effettuato esclusivamente attraverso la nuove reti fognarie del P.E.C. collegate alla reti generali di fognatura Comunale.

L'allacciamento alla rete dell'acquedotto e del metano da effettuarsi secondo le prescrizioni delle società erogatrici dovrà essere eseguito con contatore posto in un pozzetto preferibilmente esterno alla recinzione.

Ulteriori disposizioni saranno impartite dall'Amministrazione Comunale e dagli enti erogatori al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie.

Articolo 13

Conformità delle costruzioni

Le costruzioni in oggetto, conseguentemente a quanto previsto dal Piano Edilizio Convenzionato, devono essere impostate in sede di progetto di Permesso di Costruire ed esecutivo, nel rispetto, oltretutto dei necessari requisiti in funzionalità in rapporto alle specifiche attività previste, anche di quelli stabiliti:

- Dalla Legge 13/1989 e s.m.i. e del relativo regolamento di attuazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e delle Leggi Regionali in materia;
- Dalla legislazione vigente relativa al risparmio energetico.
- Dalla legislazione vigente in campo di inquinamento acustico, elettrico magnetico.
- Dai D.M. 14.02.1992, D.M. 09.01.1996 e D.M. 16.01.1996, D.M. 14/01/2008 “N.T.C.”, circolare n° 617 del 02/02/2009 in merito alle strutture calcolate con la normativa in campo sismico;
- Dal DPR 380/2001 ed s.m.i.;
- Dal D,Lgs 81/2008 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- Dalla D.P.G.R. 23 maggio 2016, n. 6/R (predisposizione Elaborato tecnico della Copertura);
- Dalla L.R. 45/89 in merito svincolo idrogeologico; Decreto Legge 152/2006 “Norme in materia ambientale”, il D.M. 10 agosto 2012 n. 161 “Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre da scavo”, in base all'art. 41 comma 3 della Legge 98 del 9 agosto 2013.