



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI CAPRIATA D'ORBA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

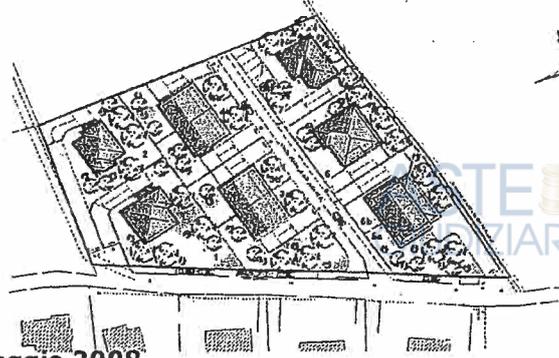


area "C7"



--

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE



CAPRIATA D'ORBA, li maggio 2008

LA PARTE PROPONENTE

I PROGETTISTI

[Handwritten signature]



ELABORATO	ALLEGATO
7	



01 - PREMESSE.....	3
Art. 02 – ELABORATI DEL P.E.C.	3
Art. 03 –MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.E.C.	4
Art. 04 – EDIFICABILITÀ E MODALITÀ SPECIFICHE DI ATTUAZIONE	5
Art. 05 – DEFINIZIONI DELLE AREE DI P.E.C.	5
Art. 06 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	6
Art. 07 – PARAMETRI EDILIZI E PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE.....	6
Art. 08 – PARCHEGGI PRIVATI	7
Art. 09 – COSTRUZIONI IN ZONA SISMICA CLASSE IIII	7
Art. 10 – CONTENIMENTO DEL FABBISOGNO ENERGETICO	7
Art. 11 – RAZIONALIZZAZIONE DELL'USO DELL'ACQUA.....	7
Art. 12 – DISPOSIZIONI VARIE	7

Art. 01 - PREMESSE

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono parte integrante del piano esecutivo convenzionato relativo ai terreni ricadenti nella zona urbanistica "AREE RESIDENZIALI A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO - Cb", contrassegnato con la sigla - C7 ..

Le N.d'A. del P.R.G.C., consentono di procedere all'edificazione mediante il ricorso allo S.U.E. di iniziativa privata esteso all'intera unità urbanistica.

Le superfici complessive a standard previste dalle N.d'A. sono complessivamente verificate: vedi le tabelle dei conteggi presenti nella Relazione e nelle tavole di piano.

Per tutto quanto non espressamente evidenziato nelle presenti norme tecniche attuazione si farà riferimento:

- ◊ alla convenzione che costituisce, con le presenti N.d'A., parte integrante del P.E.C.;
- ◊ alle disposizioni del vigente P.R.G.C.;
- ◊ alle disposizioni della legislazione regionale e nazionale vigente in materia.

Art. 02 – ELABORATI DEL P.E.C.

Il P.E.C. è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborato n. 1		Relazione Tecnico Illustrativa
	All. 1.A	Documentazione fotografica
	All. 1.B	Relazione Finanziaria
	All. 1.C	Verifica idraulica e dimensionamento collettori principali acque bianche e nere
	All. 1.D	Verifiche illuminazione pubblica
Elaborato n. 2		Planimetria delle previsioni del P.R.G. relative al territorio oggetto del P.E.C. – Planimetria del P.E.C. ridotta alla scala del P.R.G. – Estratto catastale.
Elaborato n. 3A		Delimitazione comparti edificatori e destinazioni d'uso.
Elaborato n. 3B		Individuazione aree edificabili e altri spazi privati (viabilità e parcheggi).
Elaborato n. 4.A/4.B		Opere di urbanizzazione: fognatura acque bianche e fognatura acque nere
Elaborato n. 4.C		Opere di urbanizzazione rete illuminazione pubblica.
Elaborato n. 4.D		Opere di urbanizzazione rete Telefonica, rete energia elettrica.
Elaborato n. 4.E		Opere di urbanizzazione: rete gas metano e rete acquedotto.
Elaborato n. 4.F		Opere di urbanizzazione: sezioni e particolari di progetto – viabilità.
Elaborato n. 4.G		Opere di urbanizzazione: particolari di progetto infrastrutture di rete fognaria.

Elaborato n. 4.H		Opere di urbanizzazione: particolari di progetto infrastrutture di reti idrica – idranti e gas.
Elaborato n. 4.I		Opere di urbanizzazione: particolari di progetto infrastrutture di reti telefonica e illuminazione pubblica.
Elaborato n. 5		Plano-volumetrico di indirizzo
Elaborato n. 6		Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi delle proprietà.
Elaborato n. 7		Norme tecniche di attuazione specifiche del P.E.C.
Elaborato n. 8		Schema di convenzione.
Elaborato A		Relazione geologico -tecnica

Art. 03 –MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.E.C.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie delle aree oggetto di intervento lottizzatorio sono disciplinate, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, dal piano di lottizzazione (P.E.C.).

Il piano di lottizzazione (P.E.C.) si attua, in tutti i lotti, nei modi previsti dalla convenzione, mediante permesso di costruire o altra tipologia di atto amministrativo abilitativo alla costruzione consentita dalle norme in vigore al momento della richiesta del provvedimento stesso.

Il presente P.E.C. di iniziativa privata, redatto ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i, costituisce, per le aree in esso perimetrate, strumento di dettaglio del P.R.G.C. di CAPRIATA D'ORBA, determinando la qualità, la quantità e le modalità procedurali degli interventi ammessi e previsti, sia per le aree destinate agli interventi privati, sia per le aree destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico.

Agli effetti del presente Piano si intendono qui espressamente richiamate le definizioni in ordine ai parametri edilizi ed urbanistici ed alle norme relative alle modalità di misurazione degli stessi contenute nelle vigenti disposizioni regolamentari del Comune, fatto salvo quanto nelle presenti norme sarà oggetto di particolare precisazione e/o approfondimento.

Il progetto del Piano è frutto di una visione urbanistica ed edilizia unitaria per tutta l'area.

Le aree fondiari sulle quali saranno ammessi gli interventi edificatori sono in numero di **2 (DUE)**, suddivisibili come ipotizzato nella Tav. 5 in n. **7** lotti, e su di essi si ammettono in linea di massima le seguenti tipologie edilizie residenziali:

1. edificio monofamiliare (villetta);
2. edificio bifamiliare (villette aggregate);
3. edificio quadrifamiliare
4. edificio a schiera (aggregazione di villette)

La realizzazione degli interventi edilizi sui singoli lotti, come sopra numerati, fermo restando il limite massimo di volumetria realizzabile nel P.E.C., dovrà comunque avvenire nel rispetto del rapporto massimo di copertura definito dallo S.U.E.: l'edificazione **potrà** avvenire senza la necessità di verificare lotto per lotto il volume ammesso.

Nel caso di previsione di edifici aggregati in schiere, è consentita e prevista sia la richiesta del titolo abilitativo alla costruzione esteso all'intera schiera, sia la richiesta singola (cioè per ciascuna unità monofamiliare). In questo frangente, poiché uno o due lati della costruzione saranno costruiti sul confine del lotto suddiviso (lo spessore della muratura deve essere contenuto all'interno della proprietà), vige la possibilità per chi edificherà successivamente il/i lotto/i limitrofo/i di costruire in aderenza. Qualora, per mutate esigenze organizzativo-pianificatorie, gli attuatori dei lotti confinanti con il primo sopraccitato già dotato di permesso, volessero rinunciare alla possibilità di edificare in aderenza, le nuove costruzioni andranno

posizionate alla distanza prevista dalle N.d'A. del P.R.G.C. e del P.E.C. In caso di edifici costruiti in aderenza le destinazioni dei locali adiacenti afferenti a due lotti diversi non dovranno necessariamente essere le stesse ma potranno essere ad esempio un box ed un vano abitabile, purché non vengano meno le prescrizioni di legge in merito alle costruzioni confinanti (luci, vedute ecc...).

Art. 04 – EDIFICABILITÀ E MODALITÀ SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Gli elaborati costituenti il Piano identificano le caratteristiche tipologiche cui deve uniformarsi l'edificazione prevista.

La TAV. n. 3A identifica n. **2 aree fondiarie suddivise in lotti come ipotizzato nella TAV. 5**. Detti lotti, che si caratterizzano come ambiti organici di edificazione, costituiscono, ciascuno, l'unità di progettazione e di intervento.

Al fine di rendere il piano molto flessibile, lo stesso non identifica la volumetria massima ammessa per ogni ambito/comprendorio di edificazione.

I progetti di attuazione relativi ai vari lotti edificatori potranno essere assentiti anche con più permessi di costruire (o altro provvedimento amministrativo valevole ai sensi delle leggi vigenti al momento dell'istanza) e realizzati in tempi distinti, anche successivamente alla scadenza della convenzione, purché il piano abbia comunque raggiunto il suo scopo, e cioè che le obbligazioni nascenti dalla convenzione attuativa siano integralmente stati assolti.

Per ciascun lotto, in fase attuativa, al momento dell'istanza di provvedimento autorizzativo sono ammesse modificazioni delle previsioni del presente piano in ordine a motivazioni progettuali o funzionali specifiche senza che ciò comporti la realizzazione di un nuovo strumento esecutivo.

Le tipologie edilizie di cui alla TAV. 5 del Piano, hanno valore esclusivamente indicativo per quanto riguarda l'impostazione dell'edificazione e dei suoi caratteri principali: distribuzione delle quantità edificabili (Volume), tipologia prevista, aree di pertinenza, accessi, etc, ... In sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi sono ammessi quindi discostamenti alle previsioni progettuali derivabili dalle tavole del Piano, senza che ciò comporti la necessità di variante al P.E.C.

In fase esecutiva, all'atto della richiesta di Permesso di Costruire, è comunque ammesso l'accorpamento di lotti limitrofi o la loro suddivisione.

Art. 05 – DEFINIZIONI DELLE AREE DI P.E.C.

Le tavole del Piano individuano, nell'ambito dell'area perimetrata, gli elementi principali delle edificazioni e delle trasformazioni ammesse per le aree private e per le aree destinate a pubblico uso.

Le tavole del Piano definiscono la suddivisione delle aree ricomprese nella sua perimetrazione nelle seguenti zone:

◊ **aree pubbliche (da cedere al Comune):**

- *aree pubbliche per allargamento della sede stradale.* Sono le aree destinate all'allargamento della strada consorziale S. Nicolao secondo le previsioni del P.R.G.C. All'interno di detta zona (allargamento stradale), è ammesso, come individuato nelle tavole di piano, opportunamente mimetizzato un'isola ecologica.

◊ **aree private**

- *aree private con entrostanti ambiti di edificazione.* Sono le aree individuate cartograficamente sulle tavole di piano come aree fondiarie, all'interno delle quali sono ammessi gli interventi di edificazione e realizzazione del verde privato previsti dal Piano Esecutivo secondo le modalità attuative disposte dalle presenti Norme e dalla convenzione.
- *Area privata per viabilità consortile.* È l'area destinata alla viabilità interna del PEC che rimarrà di proprietà privata.

- *Area privata per parcheggi consortili.* È l'area interna al PEC destinata alla realizzazione degli spazi consortili per la sosta delle auto che rimarrà di proprietà privata.

Art. 06 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le destinazioni d'uso quali la Residenza e funzioni compatibili, meglio specificate all'art. 18 con esclusione dei punti h), i) l) del comma 2 delle N.d'A. del P.R.G.C. vigente.

Art. 07 – PARAMETRI EDILIZI E PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

Per la definizione dei parametri edilizi si rimanda al Regolamento edilizio comunale vigente approvato con deliberazione C.C. n. _____ del _____.

I fabbricati dovranno armonizzarsi ad una architettura stilisticamente coerente ed uniforme per tutti i lotti in cui si articola il piano; si dovrà evitare l'edificazione con materiali e soluzioni contrastanti tendendo invece a realizzare interventi edilizi tra loro omogenei e coordinati.

Le sagome ed i prospetti degli edifici dovranno ispirarsi a canoni estetici lineari tipici dell'architettura tradizionale della zona;

Potranno essere previsti accorgimenti, materiali e strutture tipiche della bioarchitettura e dell'architettura bioclimatica.

Potranno essere previsti manufatti per la captazione dell'energia solare situati sul tetto, sui terrazzi o sulle pareti degli edifici ovvero nel lotto di terreno di pertinenza degli edifici stessi oppure in altro luogo a tale scopo individuato.

Le coperture piane, anche eventualmente pavimentate ed utilizzate come terrazza sono ammissibili solo a copertura di locali con destinazione non residenziale (box auto) solo se aderenti ai fabbricati e nel rispetto delle vigenti normative di vicinato per viste e vedute sugli altrui fondi.

I paramenti murari perimetrali dovranno essere muniti di manto di intonaco tinteggiato con colori della gamma delle terre, propri della tradizione locale, con eventuale presenza di marcapiani e coronamenti in tinta. Sono ammessi interventi con mattoni a vista sia utilizzandoli come inserto sia per la totalità della facciata.

Sono in ogni caso esclusi i rivestimenti verticali in materiali vetrosi o ceramici smaltati.

È ammesso l'uso di elementi ombreggianti di facciata quali brise soleil o comunque elementi di protezione dalla radiazione solare incidente. Tali manufatti dovranno essere preferibilmente in materiale naturale (ad es. legno) ovvero in metallo purché armoniosamente integrati con il disegno della facciata.

Si richiama integralmente, in quanto cogente, l'art. 8 della Legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 in merito al calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie:

"1. Lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.

2. Le serre solari e altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico sono esclusi dai computi di cui al comma 1 secondo i limiti fissati nella deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 21, comma 1, lettera g).

3. Le disposizioni di cui al comma 1 valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici se non comportano ombreggiamento delle facciate, e dalle strade ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

4. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche al computo della superficie utile e non residenziale in riferimento alla determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 3 si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici esistenti in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

6. Ai proprietari e agli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio del permesso di costruire o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni della presente legge, è vietato effettuare riduzioni degli spessori complessivi.

7. I commi 1, 2, 3, 4 e 5 si applicano anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standard urbanistici."

Art. 08 – PARCHEGGI PRIVATI

Ai sensi di quanto previsto nella legge 122/89 (Legge Tognoli) nelle costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Al fine del computo dei parcheggi privati si assume che ad ogni orizzontamento corrisponda un'altezza convenzionale pari a ml. 3,00.

Art. 09 – COSTRUZIONI IN ZONA SISMICA CLASSE IIII

L'attuazione del P.E.C. e dei singoli interventi edilizi avverrà nel rispetto dell'ordinanza del P.C.M. 3274/2003, e delle varie norme e circolari, nazionali e regionali che regolamentano le costruzioni in zona sismica, oltrechè del D.P.R. 380/2001.

Art. 10 – CONTENIMENTO DEL FABBISOGNO ENERGETICO

Tutti gli interventi edilizi dovranno attenersi alle disposizioni dettate dal D. lgs. 19.08.2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" corretto ed integrato dal D. lgs. 311/2006.

Gli interventi dovranno rispettare altresì le disposizioni di cui alla Deliberazione di Consiglio n. 98-1247 del 11/01/2007, avente ad oggetto "Attuazione della legge regionale 7 aprile 2000 n. 43 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento atmosferico). Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, ex articoli 8 e 9 Decreto legislativo 4 agosto 1999, n. 351. Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento al regolamento di attuazione della Legge Regionale 7 aprile 2000 n. 43", e della Legge regionale 28 maggio 2007, n. 13, "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia".

Art. 11 – RAZIONALIZZAZIONE DELL'USO DELL'ACQUA

Nell'ottica della razionalizzazione dell'uso dell'acqua, compatibilmente alle disposizioni regolamentari regionali e comunali, la progettazione degli interventi dovrà prevedere idonei sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche da utilizzarsi per l'irrigazione delle piante e del verde.

Art. 12 – DISPOSIZIONI VARIE

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si rimanda al R.E. comunale, alle N.d'A. del P.R.G.C. che prevalgono comunque nel caso di contrasto.



Comune di Capriata d'Orba
Provincia di Alessandria
Servizio Tecnico

Piazza Garibaldi 5, 15060 Capriata d'Orba – Tel. 0143 46102 – Fax 0143 467141
E-mail: tecnico@comune.capriatadorba.al.it

Prot. n. 1165 del
18/4/2015



Spett.le Geom. ARPE Paolo
Via Calderari n. 1
Tortona



Oggetto: **Richiesta informazioni Fallimento "BOSIO COSTRUZIONI S.r.l."**.

In riferimento alla vostra richiesta pervenuta in data 07/10/2014 prot. 3447 si comunica quanto segue:

1. All' interno del piano esecutivo "C7" è stata realizzata una costruzione residenziale per un volume complessivo pari 566,30 mc;
2. Per quanto riguarda i crediti che il comune potrebbe vantare si comunica che:
 - All' art. 12 della convenzione il proponente il piano esecutivo ha preso impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione 1° per un importo di €. 49.400,00, impegno da avvallare mediante deposito di polizza fidejussoria di pari importo da depositare presso gli uffici comunali (polizza non trovata agli atti); pertanto in ragione di quanto sopra è da ritenersi necessario, per la prosecuzione dell'edificazione del P.E.C., presentare la polizza fidejussoria dell' importo di €. 49.400,00 (riducibile secondo i dettami dell'art. 14 c. 3 della convenzione medesima).
 - Si precisa inoltre che dovevano essere ceduti a titolo gratuito 420 mq, individuati sul Fg. 14 mapp. 1013 (ex Fg. 14 mapp. 121). Detti 420 mq sono così suddivisi (116 mq a parcheggio e 304 mq per allargamento strada S. Nicolao). La cessione di dette aree deve ancora avvenire.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si porgono distinti saluti



Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Stefano Cairfello



LEGENDA



LIMITE P.E.C.

area C7 "Aree residenziali a piano esecutivo convenzionato obbligatorio (Cb)"



SAGOMA MAX EDIFICAZIONE

0,750

QUOTE DI RILIEVO

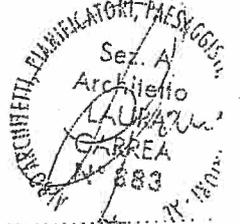
0,750

QUOTE DI PROGETTO



PEC AREA C7

"AREE RESIDENZIALI A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (Cb)

STUDIO TECNICO Geom. KAMISCHKE MONICA Arch. CARREA LAURA V.le Martiri della Benedicita 112/10 SERRAVALLE SCRIVIA (AL) Tel./Fax. 0143 - 633273 E-mail : r.priano@geoweb.it	COMUNE DI: CAPRIATA D'ORBA	RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO
	PROVINCIA DI: ALESSANDRIA	
	DITTA COMMITTENTE: PESTARINO FILOMENA	
	PROGETTO : PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA C7	

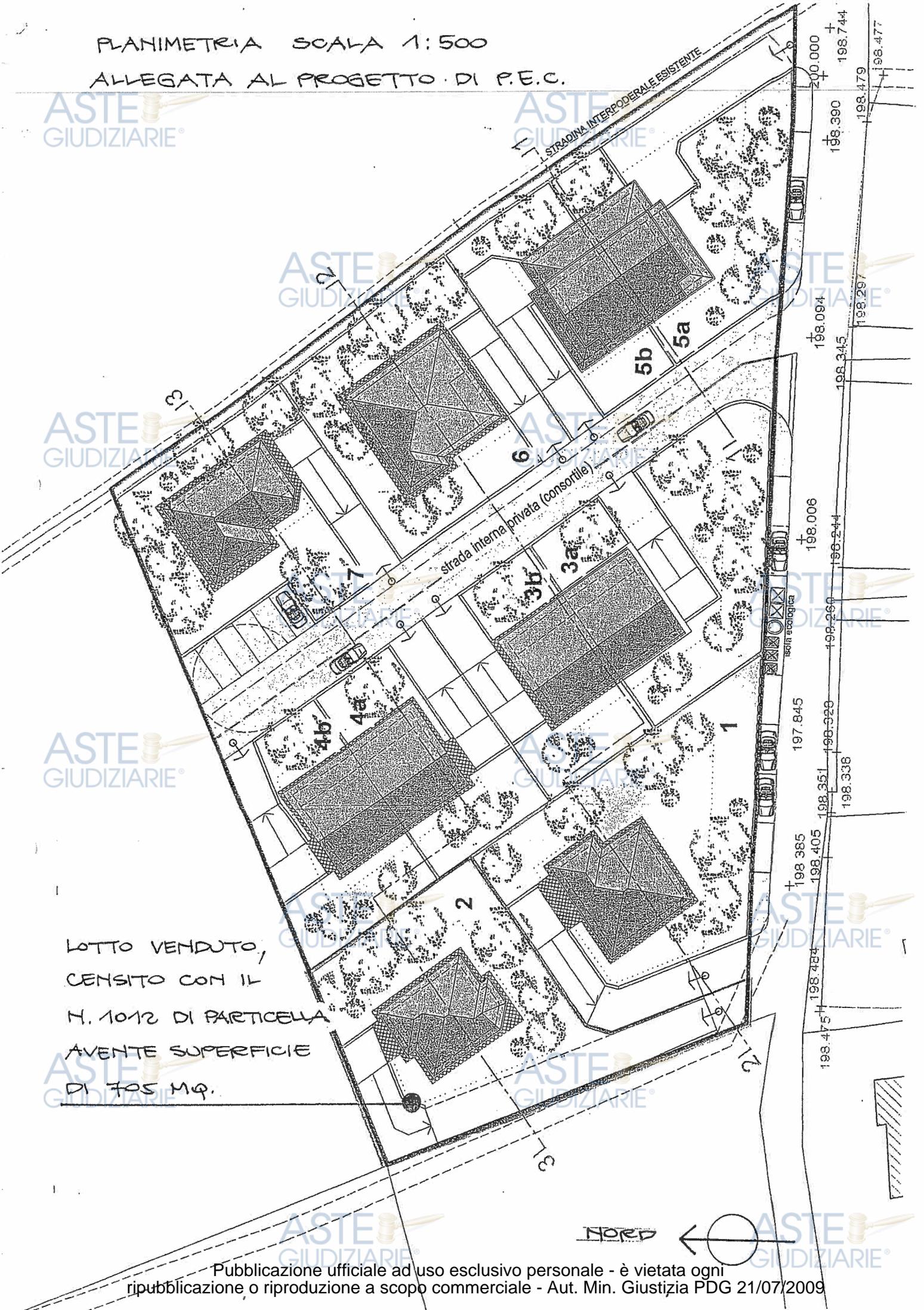
TAV. N. <h1>5</h1>	OGGETTO: PLANOVOLUMETRICO DI INDIRIZZO	IL COMMITTENTE
DATA:	DISEGNO IN SCALA:	SOST. TAV. N.

PLANIMETRIA SCALA 1:500

ALLEGATA AL PROGETTO DI P.E.C.

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO VENDUTO,
CENSITO CON IL
N. 1012 DI PARTICELLA
AVENTE SUPERFICIE
DI 705 MQ.

NOTA BENE: LE SUPERFICI ED I VOLUMI SOTTOINDICATI NONCHE' LA DISPOSIZIONE PLANIMETRICA DEGLI EDIFICI HANNO CARATTERE INDICATIVO E NON VINCOLANTE.

IPOTESI DIMENSIONAMENTO LOTTI EDIFICABILI				
LOTTO N.	TIPOLOGIA EDILIZIA	VOLUME V mc	SUPERFICIE COPERTA MAX (0,40xS.F.) mq	SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO S.F. mq
1	edificio monofamiliare	400	310	775
2	edificio monofamiliare	400	282	705
3a	edificio bifamiliare	250	234	585
3b		250	140,80	352
4a	edificio bifamiliare	250	149,60	374
4b		250	149,60	374
5a	edificio bifamiliare	350	244	610
5b		350	148	370
6	edificio monofamiliare	400	238	595
7	edificio monofamiliare	400	222	555
TOTALE		3.300	2.118	5.295

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DI PEC:

- indice di densità edilizia fondiaria ==> (If) = 0,62 mc/mq;

determinato quale rapporto tra volume massimo ammesso (V) e superficie fondiaria totale destinata all'edificazione (S.F.) ==>

==> If = V/S.F. = 3.300/5.295 = 0,62 mc/mq (arr.);

- rapporto di copertura ==> (Rc) = 0,40;

- altezza massima della costruzione ==> (H) = 7,70 mt;

- distanza minima tra le costruzioni ==> D = pari all'altezza della costruzione più alta e comunque non inferiore a ml 10,00;

- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale ==> (Ds) = 5,00 mt;

- distanza minima della costruzione dal confine ==> (Dc) = come indicato all'art. 46 delle N.d'A del P.R.G.;