



COMUNE DI POZZOLO FORMIGARO
Provincia di Alessandria

POZZOLO Piccolo PEC

*PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
in attuazione di parte dell'area C1 – art 19 N.d'A. del PRGC*

NORME DI ATTUAZIONE

Proponenti: Paolo Fornasari

Nadia Maria Grippaudo

settembre 2022

arch. guido gozzoli – via roma, 68 novi ligure - 340 5941017

NORME D'ATTUAZIONE

Art. 1 - Natura del Piano

Art. 2 - Elaborati costituenti il Piano

Art. 3 - Struttura del Piano e dotazione di standard urbanistici

Art. 4 - Accessori alla residenza

Art. 5 - Barriere architettoniche

Art. 1
(natura del Piano)

Questo Piano costituisce Piano Esecutivo Convenzionato formato ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. in conformità ai disposti dell' art. 19 delle N.d'A. del PRGC.

Il Piano interessa tutte e solo le aree specificate negli elaborati cartografici e nell'elenco catastale delle proprietà incluso nella Relazione Illustrativa e comporta l'attuazione delle previsioni del PRGC relativamente all'area residenziale di nuovo impianto (C1a) collocata a sud est del centro, in strada vecchia san Marziano.

La destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le funzioni compatibili come elencate all' art.27 N.d'A.

Il Piano ha validità decennale ed assume la denominazione di:

"POZZOLO Piccolo Pec".

art. 2
(elaborati costituenti il Piano)

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione Illustrativa contenente anche l'elenco catastale delle proprietà ricadenti entro il Piano, la relazione finanziaria e il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- b) Norme d'Attuazione ;
- c) Tavole di Piano :
 - Tav. 1 Estratto di P.R.G. – PEC a scala del PRG Tavola di Piano scale 1:2000 - 1: 1000
 - Tav. 2 Planivolumetrico scala 1: 500
 - Tav. 3A Rete fognaria acque bianche– plan. generale scale varie
 - Tav. 3B Rete fognaria acque nere – plan. generale scale varie
 - Tav. 4 Illuminazione Pubblica - Rete elettrica BT scale varie
 - Tav. 5 Rete idrica scale varie
 - Tav. 6 Rete gas rete telefonica sez. sottoservizi scale varie
- d) Relazione geologica e geotecnica e relativa integrazione 22/11/2022

art. 3

(struttura del Piano e dotazione di standard urbanistici)

La Tavola di Piano n.1 individua il perimetro delle aree incluse nel PEC, entro le quali saranno realizzati i lotti destinati agli interventi strutturali, la viabilità pubblica, le aree destinate a standard urbanistici.

Le aree destinate a viabilità pubblica e quelle destinate a standard urbanistici verranno cedute interamente e gratuitamente al Comune di Pozzolo Formigaro.

La disposizione dei parcheggi pubblici in fregio a Strada Vecchia San Marziano permette di destinare il percorso interno al PEC a viabilità pubblica, ma esclusivamente pedonale. A garanzia di tale uso vengono disposti opportuni dissuasori all'imbocco della via stessa. L'accesso veicolare ai lotti del PEC sarà consentito, con specifica autorizzazione comunale, ai soli residenti e domiciliati. Sarà delimitato nella zona a parcheggio su Via San Marziano un piccolo spazio per il conferimento, da parte dei residenti dell'area, dei rifiuti differenziati.

Viene prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria i cui progetti di massima sono compresi tra gli elaborati di Piano: premesso che gli importi preventivati in questa sede hanno valore solo indicativo, l'esecuzione di tali opere sarà a scomputo totale delle cifre dovute per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria se risulteranno, al momento della redazione dei progetti esecutivi, di importo pari o superiore; sarà a scomputo parziale se risulteranno di importo inferiore a quanto dovuto in base a stima sintetica, dovendosi in questo caso provvedere a conguaglio monetario; nulla sarà viceversa dovuto al proponente in caso di importo opere eccedente quanto dovuto secondo stima sintetica.

Le modalità di cessione delle aree per infrastrutture e standard, i tempi per la attuazione delle opere di urbanizzazione e per la corresponsione di conguagli monetari eventualmente dovuti a saldo di cessione aree e realizzazione di opere di urbanizzazione saranno stabiliti da apposita Convenzione, così come le modalità per la corresponsione del Costo di Costruzione.

La tabella riportata in calce alle presenti norme riassume rispettivamente:

- il riparto della superficie territoriale del PEC nelle aree separatamente destinate ai singoli lotti edificabili, alla pubblica viabilità pedonale ed agli altri standard urbanistici;
- il calcolo della insediabilità del PEC e del relativo fabbisogno di standard;
- il calcolo degli indici di densità territoriale e fondiaria realizzati dalle previsioni del PEC;
- la attribuzione delle quantità edificabili ai singoli lotti.

La numerazione attribuita a ciascun lotto non comporta alcun obbligo nella priorità di attuazione.

Il rispetto delle norme previste dall' art 19 del PRG in materia di distanza dai confini di proprietà ed il rispetto dell'inderogabile norma ex D.M. 2.4.68 n.1444 in materia di confrontanza

tra pareti finestrate viene comunque garantita dall'obbligo di distanziamento minimo di m. 5 dai confini del lotto: la tipologia "a villetta" manterrà un arretramento minimo di m. 5,00 tra pareti e confini del lotto e rispetterà la confrontanza minima di m.10,00 tra pareti finestrate ex D.M. 2.4.68 n.1444 anche rispetto ai fabbricati eventualmente già esistenti al di fuori del PEC.

La tabella riportata in calce alle presenti norme indica la volumetria complessivamente ammessa e la sua attribuzione ai singoli lotti.

La pendenza del terreno di riporto nei lotti privati non dovrà superare il 5% tenendo come riferimento la quota finita della strada pubblica a servizio dei lotti stessi.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici saranno obbligatoriamente costituiti da un cordolo di contenimento di base non superiore a cm 80 sormontato da cancellata fino all'altezza massima complessiva ammessa dal vigente Regolamento Edilizio: non sono quindi ammesse recinzioni realizzate in rete semplice (metallica e non) e/o muro pieno.

Non è ammesso l'accorpamento di più di due lotti contigui.

Per quanto non esplicitamente richiamato dalle presenti Norme di Attuazione del PEC si intendono validi i parametri quantitativi delle Norme di Attuazione del PRGC.

art. 4 (accessori alla residenza)

Ex lege 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.

art. 5 (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 le urbanizzazioni secondarie, dovrà essere condotta nel rispetto dei disposti di cui alla L. 09/01/1989 n. 13 e relativi D.M. 14/06/1989 n.236 e circolare 22/06/1989 n.1669 U.L. nonché D.P.R. 24/07/1996 n.503, che recano norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

SUPERFICIE TERRITORIALEmq
5340**CUBATURA MAX.**mc
3204

Lotto	Superficie Fondiaria	Cubatura max
n.	mq	mc
1	680	600
2	632	600
3	807	600
4	629	600
5	865	804
Totale	3613	3204

PARCHEGGI	379
------------------	------------

VERDE PUBBLICO	690
-----------------------	------------

PERCORSI PEDONALI	658
--------------------------	------------

TOTALE STANDARD	1727	Standard dovuti (36x25)	900
------------------------	-------------	-------------------------	------------

Insedibilità teorica (90 mc/ab)	36	(3204 mc / 90 mc/ab = 36 ab)
--	-----------	--------------------------------

Indici e Parametri Urbanistici	In P.R.G.	In Progetto di P.E.C.
Standard Urbanistici	36 ab x 25 mq/ab = 900 mq	1727 (48 mq/ab)
Indice di Densità Territoriale	0,6 mc/mq	0,6 mc/mq
Indice di Densità Fondiaria	0,9 mc/mq	0,89 mc/mq