

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA
COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA**

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Arquata Scrivia , ottobre 2025

LA PARTE PROPONENTE

**Arquata Costruzioni s.r.l.
Via Interiore 56
15061 Arquata Scrivia AL**

IL PROGETTISTA

**Arch. Corrado Motto
Via Paolo Pansa 61
5061 Arquata Scrivia AL**

(Natura del Piano)

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata è formato ai sensi degli artt. 41 bis, 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Esso riguarda gli immobili (aree e edifici) localizzati nel Centro Storico del Comune di Arquata Scrivia (Zona A2 del P.R.G.) e compresi all'interno della zona di recupero individuata con Delibera di Consiglio Comunale n.° C.C. n.° 22 del 31/07/2017 ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77.

Il Piano di Recupero avrà efficacia per un periodo di 10 (dieci) anni dalla data di approvazione.

Art.2

(Elaborati costituenti il Piano di Recupero)

Il Piano Di Recupero ai sensi dell'art. 39 della L.R. 56/77 è costituito dai seguenti elaborati

- Relazione illustrativa;
- Tav 1a Planimetria del PRG relativa al territorio oggetto P.di R.
- Tav 1b Elenco delle proprietà
- Tav 1c Planimetria con documentazione fotografica
- Tav 2a Spazi riservati alla Viabilità e distanze
- Tav 2b Aree destinate all'edificazione
- Tav 2c Planimetria del P.di R. ridotta alla scala del PRG
- Tav 3 Progetto degli interventi - Verifica dei volumi
- Tav 4 Progetto degli interventi - Piante prospetti e sezioni
- Tav 5 Progetto degli interventi - Viste e proposte cromatiche
- Relazione per verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
- Norme Tecniche di Attuazione
- Convenzione

Art.3

(Interventi ammessi dal Piano di Recupero)

Oltre agli interventi edilizi definiti con la Delibera di Consiglio Comunale n.° C.C. n.° 22 del 31/07/2017 che si intende richiamata integralmente, nell'ambito del Piano di Recupero è previsto l'intervento di nuova costruzione conseguente al riutilizzo dei volumi demoliti all'interno della zona di recupero, come stabilito all'art. 3 della scrittura privata di impegno unilaterale sottoscritta in data 11/07/2019 e autenticata nelle firme dal Notaio Gianluigi

Bailo di Novi Ligure, Repertorio n.131138 – Atti n.25416, registrato ad Alessandria in data 24/07/2019 al n.7881 - serie 1T;

La volumetria non utilizzata potrà costituire riserva da utilizzare per eventuali futuri interventi se consentito dalla normativa urbanistica in vigore al momento dell'istanza di utilizzo, e nel periodo di validità del presente Piano di Recupero.

Il titolo abilitativo necessario per la nuova realizzazione sarà il P.D.C. (art. 10 DPR 380/2001) o la S.C.I.A alternativa al Permesso di Costruire (art. 23 c. 1 lett. b DPR 380/2001)

Art. 4 (Destinazioni d'uso e parametri urbanistici)

Nell'ambito del Piano di Recupero sono ammessi gli insediamenti residenziali e le funzioni compatibili con la residenza stessa come definite dall'art. 14 delle N.T.A del PRG vigente e precisamente residenza e funzioni compatibili come nello stesso articolo indicate:

Volume massimo realizzabile

All'interno dell'area del Piano di Recupero è possibile il riuso del volume residuo derivante dalla demolizione di fabbricati esistenti (**mc. 3208,83**) dedotto il volume precedentemente utilizzato nella ristrutturazione parziale dei fabbricati condominiali (**mc. 30,82**) e quello utilizzato per la realizzazione di nuovi edifici (**mc. 2.101,17.**)

Per cui il volume massimo realizzabile sarà pari a **mc. 1.076,84** (3.208,83 – 30,82 - 2.101,17)

La volumetria non utilizzata potrà costituire riserva da utilizzare per eventuali futuri interventi se consentito dalla normativa urbanistica in vigore al momento dell'istanza di utilizzo, e nel periodo di validità del presente atto d'obbligo

Ai fini di quanto previsto dall'art 49 (Misure per promuovere l'efficienza energetica) della LR 31 maggio 2022 n. 7 lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei limiti di cui sopra è consentito derogare in merito alle distanze tra edifici, alle distanze dai confini di proprietà, alle distanze di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Superficie coperta

Nel nuovo lotto edificabile la superficie coperta **(SC)** non potrà essere superiore al 40 % della superficie fondiaria

Superficie a verde permeabile

Nel nuovo lotto edificabile la superficie a verde permeabile **(SVP)** non potrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria

Superficie destinata a parcheggi privati

In ottemperanza ai disposti della L. 24/03/1988 n° 122 (L. Tognoli) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi da destinare a parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

L' esatta dotazione di parcheggi privati verrà determinata in sede di rilascio del Permesso di Costruire in attuazione del P.d.R.

Art. 6**(Standard urbanistici e contributo di costruzione)**

La previsione di riuso del Volume comporta un fabbisogno aggiuntivo di aree a standard urbanistici in ragione del mutamento di destinazione d'uso previsto.

Il fabbisogno di aree a standard sarà monetizzato secondo la Tariffa stabilita con D.C.C. n. 45 del 21/07/1992.

L'importo di tale monetizzazione calcolato in funzione del volume effettivo soggetto a cambio di destinazione d'uso dovrà essere corrisposto al fine di ottenere il Permesso di Costruire come previsto dalla stessa delibera di C.C. n.° 45/1992; in alternativa alla monetizzazione il proponente e l'Amministrazione Comunale possono accordarsi per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai sensi della succitata delibera di C.C. n.° 45/1992

L'importo del contributo di costruzione dovuto, sarà determinato in base alle volumetrie autorizzate in sede di rilascio dei Permessi di Costruire in attuazione del P.d.R. applicando valori, aliquote e modalità che al momento saranno in vigore nel Comune di Arquata Scrivia, e verranno corrisposti al Comune all'atto del rilascio dei titoli abilitativi e secondo le rateizzazioni di legge vigente.

Art.7**(Eliminazione delle barriere architettoniche)**

L'attuazione di tutti gli interventi previsti dal presente Piano in ordine all'accessibilità agli edifici privati dovrà essere condotta nel rispetto dei disposti di cui alla L.13/89 e relativo D.M. n. 236/89 che recano "Norme e disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche".

Art. 8 **(Norme relative alla progettazione degli edifici)**

Tipologie edilizie

All'interno dell'area del Piano di Recupero sono ammessi edifici formalmente analoghi all'edificio storico preesistente.

Le tipologie monofamiliare, bifamiliare o plurifamiliare aggregata in linea avranno pianta regolare di forma rettangolare allungata con l'asse principale parallelo all'edificio storico preesistente.

La copertura sarà a doppia falda con colmo parallelo all'asse principale, l'eventuale rottura della linea di colmo con cambio di quota dovrà avere le stesse caratteristiche.

Materiali utilizzati

Per la realizzazione degli interventi previsti nel progetto si prevede di ricorrere all'uso di materiali di tipo tradizionale:

Strutture orizzontali e verticali

Struttura portante e muri contro terra in cemento armato;

Solai in latero cemento con travetti e pignatte o solai di tipo prefabbricato;

Struttura di copertura in legno con passafuori in legno e manto in coppi antichizzati

Canali di gronda e pluviali in rame o acciaio preverniciato

Murature perimetrali e interne

Tutte le murature perimetrali sono previste in laterizio o cemento cellulare con interposto isolamento termico;

Tutte le murature interne sono previste in laterizio intonacato al civile

Le murature di separazione fra autorimesse e alti locali saranno realizzate in cemento cellulare o in blocchetti di calcestruzzo o in murature di laterizio del tipo previsto dalla normativa di prevenzione incendi;

Le murature di recinzione saranno realizzate in C.A.

Le murature di recinzione saranno finite ad intonaco tinteggiato con granulometria grossolana, avranno una copertina in serizzo fiammato e la recinzione metallica realizzata ad elementi lineari.

La muratura di recinzione prospiciente Via Roma sarà realizzata in C.A. e finita ad intonaco tinteggiato con granulometria grossolana, avrà un'altezza variabile con un massimo di 2 m. in funzione della pendenza stradale. La muratura sarà sormontata da una copertina in calcestruzzo con sagoma tradizionale.

Le murature degli edifici di nuova realizzazione saranno finite ad intonaco tinteggiato e verranno trattate dal punto di vista con l'uso di colori scelti fra le tonalità previste dal Piano del Colore e dell'Arredo Urbano.

Indicativamente le tonalità che verranno utilizzate saranno scelte fra quelle indicate nel P.C.A.U. con i codici F5.16.78 - F1.17.81 - E3.20.74 oltre a F2.04.72 - F6.16.55 - G0.06.65

Serramenti e infissi

I serramenti esterni sono previsti in legno trattato ad impregnante trasparente scuro con finitura opaca, o in alternativa con pittura coprente opaca di colore chiaro

Gli infissi saranno del tipo a persiana realizzati in alluminio di colore verde o grigio con finitura opaca, da determinare in base al colore di facciata.

Davanzali e soglie

I davanzali, le soglie, e le guide dei terrazzi saranno realizzati in pietra naturale, indicativamente si utilizzerà come materiale la pietra di Luserna, con finitura fiammata e spigoli non arrotondati, di spessore 4-5 cm. per i davanzali e le soglie e 2-3 per le guide dei terrazzi.

Parti metalliche

Tutte le parti metalliche, pilastri dei loggiati, ringhiere, struttura dei lucernai del vano scala recinzioni, verranno trattate con vernice ferro-micacea, nella proposta cromatica si prevede un colore simile al ferro ossidato (corten), o in alternativa in base alle tinte scelte per gli intonaci di facciata, una tonalità individuata fra quelle indicate nella tavolozza dei colori.

I cancelli di ingresso alle abitazioni installati fra i varchi delimitati da pilastri sul muro di recinzione lato Via Roma saranno eseguiti con profilati metallici di forma semplice e trattati

con vernice ferro-micacea con tonalità individuata fra quelle indicate nella tavolozza dei colori indicativamente si propone un colore simile al ferro ossidato (corten).

SPAZI APERTI

Lo spazio di arretramento di 1 metro rispetto al marciapiede pubblico su Via Roma, previsto per consentire l'alloggiamento dei sottoservizi, sarà pavimentato in blocchetti di cemento vibro compresso analoghi a quelli del percorso di collegamento, posati alla quota del marciapiede esistente.