

DENOMINAZIONE DEL PROGETTO:

Variante al Piano Esecutivo Convenzionato "Ex magazzino economato via Palermo" approvato con Delib. C.C. n. 27 del 18/03/2009

OGGETTO: Relazione illustrativa	COMMITTENTE Impresa costruzioni DEGIOCASE s.rl. Via Padre Pio da Pietrelcina n° 13 Casale Monferrato (AL)	ALLEGATO 1
--	---	--------------------------

COMUNE DI: Alessandria (AL)	LOCALITA': Via Palermo	PROGETTISTA: Arch. Oscar RAVAZZI Arch. Federica RAVAZZI Geom. Maurizio MANFRIN
AGGIORNAMENTI:	SCALA	
	DATA 08/02/2019	

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 Inquadramento urbanistico

L'area oggetto d'intervento è localizzata in Alessandria, zona Pista e precisamente nel rettangolo delimitato da corso Romita, via Ardigò, via Palermo e ad est da un'area a verde pubblico.

Tale area risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al fg. 118 mappali n° 998, 999,1000,1002,1003,1004 per una superficie complessiva di mq. 11.260, ed è individuata dal vigente PRGC come "area residenziale della città di 2^a classe" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (PEC).

2 Situazione normativa

Con deliberazione del C.C. n° 27/307/720/412N del 18/03/2009 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Ex magazzino Economato Via Palermo" che prevedendo la demolizione completa degli immobili consente la realizzazione di un complesso residenziale per un totale di circa 27.000 mc.

Con determinazioni dirigenziali n. 492/2007 e n. 1014/2017 si è stabilito che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ascendenti agli interventi proposti, venissero scomputati dal costo relativi alla bonifica dell'area.



3 Analisi territoriale

La zona ove è ubicato l'intervento è denominata "*Quartiere Pista*" e presenta una tipologia urbanistica caratterizzata dalla presenza sul lato ovest del presidio ambulatoriale "Patria" che condiziona in particolar modo al mattino il traffico e la cronica mancanza di parcheggi. Le attività produttive insediate sono ormai state completamente sostituite da edilizia residenziale, sia pubblica che privata, e sono presenti alcuni insediamenti commerciali con un limitato bacino d'utenza prevalentemente locale.

Il perimetro sud del PEC è definito da viale Romita, che negli anni '70 rappresentava la demarcazione tra la parte costruita e l'espansione urbana, vedi Quartiere Europa, ormai parte integrante della Pista.

Il progetto rappresenta quindi una soluzione di equilibrio tra il costruito esistente ed il recupero di un'area centrale come posizione sull'asse viario di corso Romita con via San Giovanni Bosco.

4 – Criteri principali del progetto

Il progetto di PEC suddivide l'area in due lotti edificatori, entrambi destinati al commercio, e dotati di parcheggi e aree a verde.

L'intervento prevede la demolizione totale dei fabbricati esistenti un tempo destinati a Officina Comunale e magazzino economato, la bonifica dell'area e la successiva realizzazione di due fabbricati ad uso commerciale alimentare. La D.C.R. n. 191-43016, all'art. 12 punto 3 comma 4, classifica tale area come "*A.4. insediamenti urbani minori*" ove è possibile l'insediamento di medie strutture

M – SAM 2, (sup. vendita max 900 mq.).

4 – 1 Consistenza edilizia

Oltre all'edificio ad uso commerciale non è consentita alcuna altra costruzione fuori terra ad eccezione di quelle di tipo impiantistico, quali cabina ENEL, AMAG ed altri bassi fabbricati a carattere tecnico. La tipologia edilizia proposta per l'edificazione prevede un edificio distribuito su di un piano fuori terra, realizzato con sistemi misti in C.A. e C.A.P. e/o metallici o sistemi analoghi tali da consentire la massima fruibilità dello spazio interno per necessità funzionali e operative.

La copertura potrà essere realizzata con travi in C.A.P. a doppia pendenza, tegole prefabbricate e/o a struttura metallica e lastre di impermeabilizzazione, oppure con copertura piana opportunamente impermeabilizzata. In copertura è consentita la posa delle apparecchiature relative al sistema di raffreddamento e riscaldamento.

I serramenti saranno in alluminio o acciaio verniciato o elettrocolorato mentre i pavimenti interni saranno in battuto di cemento liscio e finito con piastrelle in gres porcellanato o similari.

L'area in proprietà avrà accessi privati e sarà delimitata da recinzione metallica a disegno semplice e siepi sempre verde.

5 – 1 Opere esterne

Le principali opere esterne consistono in:

- parcheggi privati e privati d'uso pubblico dovranno avere i singoli posti auto della larghezza minima di mt. 2,50 ed essere profondi almeno mt. 5,00; per i disabili le dimensioni minime diventano rispettivamente mt. 3,00 per mt. 5,00; la pavimentazione degli stalli di sosta sarà realizzata in prato armato inerbato con elementi autobloccanti forati o con altre pavimentazioni idonee. E' prescritto

la piantumazione nella misura di 1 pianta ogni 4 posti auto, la scelta delle specie arboree dovrà avvenire secondo le indicazioni le modalità di cui al Regolamento del verde comunale adeguatamente protette con spazio dedicato. La manutenzione rimarrà a carico del proponente. Le aree a parcheggio privato, pubblico o di uso pubblico, sono soggette altresì alle disposizioni di cui all'articolo 98 del R.E. vigente.

- i percorsi pedonali ed i marciapiedi interni, delle dimensioni di progetto, saranno pavimentati in massetti di calcestruzzo autobloccante di qualità corrente, delimitati da cordoli di cemento
- Le superfici a verde dovranno avere manto erboso ed eventualmente alberi a basso medio fusto e potranno essere dotate di impianto di irrigazione automatico;
- l'arredo dovrà prevedere un numero adeguato di panchine e di cestini portarifiuti, di forma moderna e di colore neutro, opportunamente ancorati al terreno.

6 – 1 Parametri urbanistici di progetto

Parametri urbanistici di progetto PEC "LOTTO 1"

Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	6.900
Aree da cedere per opere di urbanizzazione = 40% mq. 6.900	mq.	2.760
Superficie fondiaria	mq.	4.140
Superficie coperta massima realizzabile = 45% di Sf mq.4.140)	=	1.863 mq.
Superficie coperta in progetto = 1.860 mq	<	1.863 mq. ammissibili
Superficie lorda di pavimento = 1.784 mq.		
Volumetria massima realizzabile con St (6.900 x 2,50)	mc.	17.250
Volumetria massima realizzabile con Sf (4.140 x 4,00)	mc.	16.560
Volumetria complessiva in progetto = 1.860 x 3,80 = mc. 7.068	<	mc. 16.560
Altezza massima edifici = ml. 4,70		
Superficie a verde privato = 15% di Sf mq. 4.140 = mq. 621		
Superficie a verde privato in progetto = mq. 630	>	mq. 621 previsti
Superficie drenante = 30% St (mq. 6.900)	mq.	2.070
Superficie drenante in progetto = mq. 2.400	>	mq. 2.070

Parametri urbanistici di progetto PEC "LOTTO 2"

Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	4.680
Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40%	mq.	1.872
Superficie fondiaria	mq.	2.808
Superficie coperta massima realizzabile = 45% di Sf	mq.	$2.808 = 1.263$
Superficie coperta in progetto = 1.200 mq		< 1.263 mq. ammissibili
Superficie lorda di pavimento = 1.100 mq.		
Volumetria massima realizzabile con St (4.680 x 2,50)	mc.	11.700
Volumetria massima realizzabile con Sf (2.808 x 4,00)	mc.	11.232
Volumetria complessiva in progetto = 1.200 x 3,80	mc.	$4.560 < mc. < 11.232$
Altezza massima edifici = ml.		4,70
Superficie a verde privato = 15% 2.808 mq.		= mq. 421 mq.
Superficie a verde privato in progetto = mq.		430 > mq. 421 previsti
Superficie drenante = 30% St (mq. 4.680)	mq.	1.404
Superficie drenante in progetto = mq.		1.560 > mq. 1.404

Aree da cedere per opere di urbanizzazione all'interno del PEC in progetto

- ❖ Aree da individuarsi su indicazione dell'A.C. lotto 1 mq. 2.760
- ❖ Aree da individuarsi su indicazione dell'A.C. lotto 2 mq. 1.872

7 – 1 Elaborati di progetto

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

- all. n. 1 relazione illustrativa
- all. n. 2 norme tecniche di attuazione
- all. n. 3 calcoli piano volumetrici
- all. n. 4 schema di convenzione
- all. n. 5 documentazione fotografica
- all. n. 6 titoli di proprietà
- all. n. 7 relazione geologica
- all. n. 8 valutazione preventiva di impatto acustico
- all. n. 9 relazione di compatibilità ambientale

tavole di piano e precisamente:

Tav. n. 1	Estratto PRGC 1990 attuale e con l'inserimento dell'intervento - Foto aerea - estratto catastale,	Scala 1:2000
Tav. n. 2	Rilievo celerimetrico stato di fatto area interessata	Scala 1: 500
Tav. n. 3	Planimetria conteggi parcheggi - verde privato - superfici drenanti	Scala 1: 500
Tav. n. 4	Planimetria generale di piano	Scala 1: 500
Tav. n. 5	Planimetria fognature bianche e nere raccolta e smaltimento acque	

Variante al Piano Esecutivo Convenzionato "Ex Magazzino Economato via Palermo" approvato con delibera Consiglio Comunale n. 27 del 18/03/2009

	meteoriche	Scala 1: 500
Tav. n. 6	Planimetria principali flussi del traffico	Scala 1: 500
Tav. n. 7	Tipologie edilizie lotto 1 e 2: piante prospetti sezioni	Scala 1:200
Tav. n. 8	Viste prospettiche	

Alessandria, 14/02/2019

I progettisti

Arch. Oscar Ravazzi

Arch. Federica Ravazzi

Geom. Maurizio Manfrin



A.4.

A.4.

A.4.

C. Moris

C. Garofanella

C. Vesovo

93.7

93.5

92.9

92.3

92.7

92

92.9

92.5

92.5

95.5

94.1

A