



STUDIO TECNICO

Arch. Oscar RAVAZZI

via XXIV Maggio,20
15100 Alessandria
Tel./fax 0131/226164
E.mail ravazzi14@libero.it
P.I.V.A. 02419800061

DENOMINAZIONE DEL PROGETTO:

Piano Esecutivo Convenzionato denominato "2 Emme" compreso nel comparto Unità n° 4 - Norberto Rosa

OGGETTO: Relazione illustrativa		COMMITTENTE Immobiliare 2 Emme s.rl. Via Vescovado n° 32 Alessandria (AL)	ALLEGATO 1
COMUNE DI: Alessandria (AL)	LOCALITA' Quartiere Norberto Rosa	PROGETTISTA: Arch. Oscar RAVAZZI Arch. Federica RAVAZZI	
AGGIORNAMENTI:		SCALA	
		DATA 08/01/2018	

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Identificazione area di intervento

Il Piano Esecutivo Convenzionato riguarda un'area localizzata nel Comune di Alessandria, ricompresa in "Unità Norberto Rosa - ambito 4", prolungamento via della Santa, ed è individuata dal PRGC vigente come "area residenziali della città di 3^a classe" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato).

Attualmente si presenta come un'ampia area incolta non edificata ad andamento pianeggiante, l'accesso è assicurato lungo il confine est dalla rotonda esistente realizzata con il PEC denominato "La Fragola". Il tessuto residenziale esistente è caratterizzato da varie tipologie edilizie, libere e/o popolari, mentre sul fronte ovest è prossimo ai terreni ed alle costruzioni della Scuola di Polizia, caserma Cardile. Su detta area è stato a suo tempo proposto e approvato, con deliberazione C.C. n. 200 del 22/12/2008, un piano esecutivo complessivo, il quale non è mai stato convenzionato. Successivamente i Sigg.ri Cappa Bava, proponenti del PEC denominato "l'Aulara" congiuntamente alla Società "Immobiliare 2 M s.r.l." hanno espresso, con nota n. 52786 del 11/07/2017, la volontà di non più procedere nell'attivazione del suddetto PEC, chiedendo al Comune di riportare l'area di proprietà Cappa Bava a zona agricola.

La Società "Immobiliare 2 M s.r.l." pertanto intende proporre un nuovo PEC, come sopra descritto, progettato esclusivamente sulle aree di proprietà, nelle more di definizione della richiesta di variante al P.R.G.C. al fine di attivare parte dell'area soggetta a Strumento Urbanistico esecutivo denominato "Unità 4 Norberto Rosa".

Detta area confina con il PEC "La Fragola", facente parte anch'esso dell'Unità 4 Norberto Rosa, nel quale le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate e collaudate, per cui la viabilità proposta nel progetto dall'Immobiliare 2 M, si innesterà a quella già realizzata.

Contenuto del progetto

L'intervento edilizio prevede la realizzazione di fabbricati destinati a edilizia residenziale privata e pubblica, nel rispetto delle percentuali fissate dalle norme di piano.

I fabbricati sono previsti ad altezza variabile, fino ad un massimo di ml. 23,70, ai piani terra è prevista la realizzazione di attività commerciali.

Si evidenzia che la distribuzione planimetrica dei corpi di fabbrica previsti nelle tavole allegate non è prescrittiva e/o vincolante.

I fabbricati hanno tipologia in linea ad altezze variabili con i corpi di fabbrica collegati con spazi interni destinati a verde privato d'uso pubblico così da riproporre l'idea della tipologia a corte chiusa.

Al piano terra sono previsti negozi di vicinato, unità sociali quali farmacia, ufficio postale, uffici comunali decentrati, ambulatori, ecc.

Sul lotto posto a nord est, prospiciente la linea ferroviaria è prevista la realizzazione di un supermercato alimentare secondo i disposti della legge comunale sul commercio.

Tutte le residenze avranno giardino di proprietà, box auto e posti auto all'aperto.

Gli edifici saranno realizzati con strutture in cemento armato normale, in alternativa è prevista la muratura portante, finiti in paramano e intonaco, le coperture in tegole di laterizio e/o cemento, i porticati potranno essere in legno con travi a vista e copertura in laterizio.

Ogni proprietà avrà accesso privato e sarà delimitata da recinzione metallica a disegno semplice e siepi sempre verde.

A servizio delle residenze si prevedono ampi parcheggi pubblici, posti lungo la strada interna ed al termine della piazzola di manovra.

Le opere di urbanizzazione previste consistono in:

- i parcheggi pubblici 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 sarà realizzata con manto di conglomerato bituminoso di finitura su base binder e sottofondo di inerte di idonea pezzatura, ovvero in autobloccanti di calcestruzzo, con l'obbligo ove possibile di inserire alberature adeguatamente protette con spazio dedicato, la cui collocazione dovrà essere concordata con la Direzione LL.PP. e la cui manutenzione rimarrà a carico del proponente.
- i percorsi pedonali ed i marciapiedi interni, delle dimensioni di progetto, saranno pavimentati in asfalto ovvero in massetti di calcestruzzo autobloccante di qualità corrente, delimitati da cordoli di cemento o pietra e forniti di pozzetti a caditoia con griglia in ghisa sferoidale per garantire lo scolo delle acque meteoriche. I marciapiedi stradali esterni saranno delimitati da cordolo in sienite e pavimentati in asfalto ovvero in altro materiale richiesto dell'Amministrazione Comunale e con la stessa convenuto;
- 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;
- l'illuminazione pubblica verrà realizzata secondo le modalità prescrizioni indicate dalla Ditta fornitrice;
- per l'allacciamento alla rete di distribuzione idrica si osserveranno le prescrizioni dell'Azienda erogatrice del servizio. L'impianto di irrigazione eventualmente automatizzato dell'area verde, sarà isolabile da apposita saracinesca di intercettazione e sarà dotata di centralina automatica posta in idoneo pozzetto; le canalizzazioni saranno in pvc rinforzato e

interrate e le bocche saranno progettate in numero tale da garantire la completa copertura dell'area verde da servire;

- la rete fognaria sarà costituita da una condotta principale in PVC, posizionata lungo la strada di nuova realizzazione prevista dal PRGC vigente, avente sezione pari a mm. 400 poggiante su fondo di cis rinfiacato sui lati. Per gli allacciamenti degli edifici ci si atterrà alle disposizioni dell'azienda erogatrice del servizio. Sarà previsto un sufficiente numero di pozzetti caditoia per lo scolo delle acque meteoriche e di camerette d'ispezione adeguatamente disposte collegate con un sistema di raccolta e smaltimento mediante vasche di raccolta e/o pozzi perdenti in modo di non aggravare la rete fognaria esistente;
- Gli elementi riguardanti le infrastrutture tecniche quali fognature, acquedotto, illuminazione, nonché' gli spazi destinati alla viabilità veicolare ed ai parcheggi e alle aree verdi, indicate nella tavola progettuale, hanno carattere di massima in quanto il Soggetto Proponente dovrà presentare i progetti esecutivi (delle opere di urbanizzazione) che dovranno essere preventivamente approvati ed autorizzati dalla competente Direzione LL.PP.

Parametri urbanistici di progetto PEC "2 EMME"

Superficie territoriale di Piano Esecutivo mq. 37.795
Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% mq. 15.190 > mq. 15.118
Superficie fondiaria mq. 22.605
Indice fondiario massimo utilizzabile 3,50 mc./mq.
Superficie coperta in progetto mq. 4.250 < mq. 10.205
Volumetria complessiva in progetto mc. 64.046,36 < mc. 79.369
Volumetria residenziale mc. 57.921,36
Edilizia economica Popolare 30% = mc. 18.580,08 > mc. 17.376,41

Elaborati ed allegati del Piano

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 computo metrico estimativo delle OO.UU. a scomputo degli oneri
- all. n. 5 schema di convenzione
- all. n. 6 documentazione fotografica
- all. n. 7 titoli di proprietà
- all. n. 8 relazione geologica
- all. n. 9 valutazione preventiva di impatto acustico
- all. n. 10 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	Planimetria aree in cessione per opere di urbanizzazione	Scala 1: 500
Tav. n. 3	Planimetria generale di piano	Scala 1: 500
Tav. n. 4	Planimetria opere di urbanizzazione: fognature bianche e nere	Scala 1: 500
Tav. n. 5	Planimetria opere di urbanizzazione: rete ENEL e illuminazione pubblica	Scala 1:500
Tav. n. 6	Planimetria opere di urbanizzazione: rete Telecom	Scala 1:500
Tav. n. 7	Planimetria opere di urbanizzazione: rete distribuzione gas e acqua	Scala 1:500
Tav. n. 8	Tipologie edilizie: piante prospetti sezioni	Scala 1:200
Tav. n. 9	Viste prospettiche	