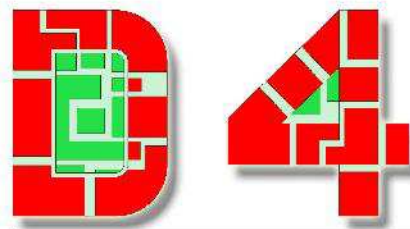


Regione Piemonte
COMUNE DI ALESSANDRIA



Provincia di Alessandria



ampliamento
via U. Giordano

Piano Esecutivo Convenzionato area urbana Cristo (AL)

Progetto Urbanistico

OGGETTO TAVOLA:

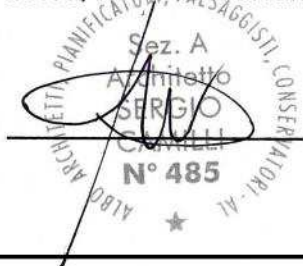
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

RIF. FILE	ALLEGATO	TAVOLA N.	SCALA	DATA 14/10/2002
/	C			AGG. 30/07/2018

I PROPRIETARI:

IL PROGETTISTA:

Dott. Arch. Sergio CAMILLI - n.485 Ordine Architetti AL
Via Modena, 70 - Alessandria



D IMMOBILIARE s.r.l.

Società PICA s.a.s.

Ditta MACCAGNO Maria Vittoria

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto: P.E.C. Area Urbana Cristo - Comune ALESSANDRIA

Motivazioni della variante

A seguito dell'effettivo sviluppo del PEC Area Urbana Cristo, sito in zona industriale D4, si propone una modifica al fine di renderlo maggiormente attuabile. Nel dettaglio la modifica dell'area settentrionale contempla in particolare la viabilità della porzione settentrionale, ancora non realizzata.

Zona.

Il P.E.C. previsto dal P.R.G.C. è localizzato all'interno della perimetrazione del centro abitato di ALESSANDRIA su terreni per lo più già ad uso produttivo e residenziale. La destinazione d'uso prevalente è comunque quella produttivo - artigianale.

Ubicazione dell'area.

L'area, soggetta a piano esecutivo convenzionato per insediamenti di tipo artigianale e di deposito, è localizzata in posizione decentrata rispetto all'abitato e risulta collegata funzionalmente con il P.E.C. unità n°9, già in parte realizzato, nonché con la zona industriale - produttiva - artigianale "D4 scalo" già esistente e dotato di servizi e di urbanizzazioni efficienti, compresi i collegamenti viabilistici.

L'assetto planimetrico del quartiere evidenzia un contesto urbanistico in fase di avanzata evoluzione e gli interventi previsti in attuazione del P.E.C. rappresentano un ulteriore elemento di equilibrio di riqualificazione con le aree urbane già esistenti.

L'area totale del PEC, pressoché pianeggiante e di superficie territoriale pari a m² 114.338,45 presenta al suo interno un edificio di tipo commerciale in cui ad oggi ha sede l'azienda GLS realizzato secondo un tipico schema di edilizia produttiva prefabbricata, un palazzo ad uso direzionale di recente fabbricazione, capannoni tipo logicamente destinati ad uffici o industria ad oggi non occupati. Attorno all'edificato sono presenti ampi piazzali per la movimentazione dei materiali.

Considerato ciò, se ne prevede la conservazione anche per quanto riguarda l'area lotto n.°7, su cui insistono edifici ad uso in parte residenziale ed in parte artigianale.

Lo scopo del presente progetto urbanistico è quello di configurare un insediamento omogeneo di più corpi edilizi inseriti in un contesto urbano dove le urbanizzazioni e le infrastrutture necessarie diventino elemento di supporto dello schema distributivo dell'organizzazione dei vari spazi nonché rappresentino gestori di sviluppo della realtà economico-sociale.

Situazione urbanistica

L'area in questione è identificata dal PRG vigente come "area per insediamenti artigianali e di deposito" soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) da attuarsi in conformità degli artt. 39 e 41 delle N.T.A.

Destinazione d'uso.

La destinazione d'uso propria è quella artigianale, dove sono ammessi i seguenti interventi:

a) insediamenti di strutture e impianti industriali, per la logistica ed artigianali di nuovo impianto;

b) abitazioni per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare il 30% delle superfici utili destinate ad attività produttiva e comunque con il rispetto dei seguenti limiti volumetrici:

- fino a 5.000 mq. di proprietà fondiaria: 0,2 mc./mq.;

- da 5.000 mq. a 10.000 mq. di proprietà fondiaria:

0,08 mc./mq. oltre la massima volumetria di cui al punto precedente;

- oltre i 10.000 mq. di proprietà fondiaria:

1.600 mc. complessivi; a norma dell'art. 26 comma 1° lettera f bis della l.r. 56/1977 e s.m.i. sarà possibile edificare una unità abitativa a servizio di ogni insediamento artigianale o industriale vincolandola all'unità produttiva con atto notarile di pertinenzialità.

c) uffici connessi agli usi industriali, artigianali e di deposito: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili destinate ad attività produttiva;

4 Sono inoltre da considerarsi ammissibili le seguenti destinazioni:

a) attrezzature per servizi sociali nonché le attività complementari

b) impianti, attrezzature, depositi, piattaforme logistiche ed attività collegate;

c) depositi di oli minerali e gas liquidi;

d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250, compresi quelli previsti all'articolo 5, commi 5 e 6, D.C.R. 563- 13414/99 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della L.R. 28/99 e D. Lgs. 114/98.

e) esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli indirizzi e disposizioni regionali vigenti attuative del D.Lgs. n. 114/98 e L.R. n. 28/99 e s.m. e i., a seguito di specifiche individuazioni di addensamenti o localizzazioni commerciali come definite dagli Indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio. Gli

insediamenti ammessi potranno essere integrati con tutte le destinazioni di cui al presente articolo e con l'aggiunta di uffici pubblici e privati nonché centri direzionali e di servizi;

f) servizi di interesse comprensoriale, generale e locale, quali: centro congressi e strutture ricettive collegate, fiere e strutture ricettive collegate, istituti di ricerca, università e strutture ricettive collegate, strutture per lo svago ed il divertimento;

g) edifici ed impianti di qualunque attività connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse;

h) deposito di relitti e rottami, autodemolizioni, recuperi industriali.

In relazione alle esigenze di riordino degli insediamenti esistenti, alle previsioni di sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali e di deposito, il P.R.G.C. individua le classi di aree ed edifici di cui ai seguenti articoli 40, 41, 42.

Le N.T.A. del P.R.G.C. vigente (art. 41) prevedono infine nell'ambito del P.E.C. una dotazione minima di standard INDICATIVAMENTE così ripartita:

- 5% della Superficie Territoriale per servizi sociali;
- 5% della Superficie Territoriale per aree verdi;
- 10% della Superficie Territoriale per parcheggi.

-

Lo stesso art. 41 delle N.T.A. stabilisce un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,6 m²/m², un indice di utilizzazione fondiaria di 0,8 m²/m² ed un rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria.

Estremi catastali dell'area oggetto di intervento.

L'intera area soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato è di proprietà delle seguenti società o privati:

D. IMMOBILIARE SRL

PREC.	ATTUALE	PROPRIETA' *= invariata	CAT./R.D.
227	1711	*	s.arb./116,66
	1712	*	s.arb./7,07
	1713	*	s.arb./0,04
314	1714	*	s.arb./40,90
	1715	*	s.arb./4,71
	1716	*	s.arb./20,20
191 1407 1408 1578	1750 sub 1	CORTE D4. PARKING	BCNC
	1750 sub 2	(4) CAROTTI-GUALCO	C6/101,95
	1750 sub 3	(5) CASSINARI-GUERCI	C6/101,95
	1750 sub 4	(16) BARBIERI	C6/104,38
	1750 sub 5	(14) CANTARELLA	C6/106,80
	1750 sub 6	(7) ROSSI DI MAGGIO	C6/106,80
	1750 sub 7	(8) DI MAGGIO	C6/106,80
	1750 sub 8	(9) FACCIA	C6/104,38
	1750 sub 9	(6) CONDORELLI-SCUTO	C6/101,95
	1750 sub 10	(8) FOGLIARINO	C6/106,80
	1750 sub 11	(10) RAVETTI	C6/106,80
	1750 sub 12	(13) BALDASSAR-BUSCAGL	C6/101,95
	1750 sub 13	(15) FELPI S.R.L.	C6/104,38
	1750 sub 14	(19) VOLPI	C6/106,80
	1750 sub 15	(11) ZEPPA	C6/104,38
	1750 sub 16	(17) RUSSO-BERTI	C6/106,80
	1750 sub 17	(18) BUNIOLO CAMPISI	C6/104,38
	1750 sub 18	(4) CAROTTI GUALCO	C6/101,95
	1750 sub 19	(12) RIZZO	C6/101,95
	1696	*	*D7/1488
	1697	*	*D7/1488
	1698	(3) ROGGERO MARCO	D7/2178,00
	1699	(1) SELMA LEASING	D7/1488,00
	1700	*	*D7/796,00
	1701	*	*D7/2232,00
	1807	(21) FINECO LEASING	D7/796,00
	1808	(15) FELPI	D7/398,00
	1809	(20) FINECO LEASING	D7/398,00
	1729	*	s./33,84
	1730	*	s./16,07
	1690	*	p.irr./64,21
	1740	*	*D7/2898,00
	1741	*	*D7/2344,00
1742	*	*D7/2344,00	
1743	*	*D7/2344,00	
1744	*	*D7/2898,00	
1869		D7/2541,60	
1745	(2) UNICREDIT LEASING	F/3	
1746	*	*D7/2344,00	
1747	*	*D7/2344,00	
1748	(15) FELPI	*D7/2344,00	
1749	(22) UNICREDIT LEASING	D7/2684,00	

1579	1579	*	P. irr./16,73
------	------	---	---------------

PICA SAS

PREC.	ATTUALE	PROPRIETA' *= invariata	CAT./R.D.	SUP./MQ.
200	200		e.u.	19190,00
SUB: 5, 6, 7, 8	200/5		D8/6042,55	
	200/6		D8/11775,22	
	200/7		D8/16547,28	
	200/8		A10/3264,01	
	200/9		D8/2800,00	
	200/10		A10/2256,92	
	200/11		BCNC	
	1709		e.u.	1900,00
	1710		e.u.	90,00
772	1732		s.arb./5,00	403,00
	1733		s.arb./0,25	20,00

MACCAGNO MARIA VITTORIA

PREC.	ATTUALE	PROPRIETA' *= invariata	CAT./R.D.	SUP./MQ.
315	315		e.u.	4775,00
315/1	315/3		A10/278,89	
513/1	315/4		A2/929,62	
515/5	315/5		C6/39,77	
515/6	315/6		C2/597,23	
515/7	315/7		BCNC	--
	315/8		C3/571,72	
	315/9		C2/521,31	

COMUNE DI ALESSANDRIA

PREC.	ATTUALE	PROPRIETA' *= invariata	CAT./R.D.	SUP./MQ.
204	204		s/177,65	17640,00
205	205		s/114,41	11360,00
206	206		s/85,40	8480,00
1651	1651		p.irr/0,56	60,00
1652	1652		p.irr/2,05	220,00
1655	1655		p.irr/1,48	140,00
1571	1735		s.arb/0,06	5,00
1572	1737		s.arb/1,46	118,00
1573	1717		s.arb/0,12	10,00
	1718		s.arb/11,16	900,00

FALLIMENTO ICEA SOC. COOP

PREC.	ATTUALE	PROPRIETA' CURATELA	CAT./R.D.	SUP./MQ.
1654	1654		p.irr/5,29	500,00
1568	1568		p.irr/1,27	120,00
1650	1738		p.irr/0,24	26,00
	1739		p.irr/4,87	524,00
1565	1565		p.irr/12,92	1390,00
1653	1653		p.irr/2,88	310,00

Intervento proposto.

Il progetto del Piano Esecutivo Convenzionato propone la realizzazione di spazi e immobili a destinazione artigianale, produttiva e commerciale e relative attività complementari, nel rispetto delle previsioni normative di destinazione d'uso derivanti dal combinato disposto dell'art. 29, 39 e 41 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Nell'ambito della destinazione residenziale saranno ammessi gli interventi di integrazione delle preesistenze in ottemperanza a quanto previsto all'art. 39 punto 3 lett. b).

La finalità del progetto del P.E.C. è incentivare uno sviluppo concentrato nel settore dell'attività produttiva e servizi complementari anche legati al commercio in genere, con riqualificazione e potenziamento dell'assetto economico sociale (incremento dei posti di lavoro e delle attività indotte).

Inoltre l'area è particolarmente importante perché costituisce l'ampliamento ed il completamento funzionale della zona produttivo-industriale già esistente "D4 scalo".

L'area del PEC è suddivisa in n.8 lotti di intervento con annesse urbanizzazioni relativamente a sedi viarie, parcheggi ed impianti tecnici e tecnologici (rete smaltimento acque nere e bianche, rete acquedotto, rete gas, rete illuminazione pubblica, rete elettrica). Ad oggi, avendo dall'approvazione del Piano, edificato alcuni lotti, la potenzialità edificatoria si è ridotta, come riportato nella tabella seguente:

PROPRIETA'	LOTTI	SUP. FOND.	EDIFICABILITA' RESIDUA MQ.
D.IMMOBILIARE	A2	11.856,00	6.785,00
	8	12.606,00	7.215,00
PICA SAS	2	19.029,00	7.784,29
TOTALI	-	43.491,00	21.784,29

Rispetto all'originale Piano, dell'anno 2007 inoltre, la presente modifica riguarda in particolare l'area collocata più a nord, all'interno del perimetro. Nel dettaglio, l'area in previsione, contempla la futura ed eventuale realizzazione di una strada e la semina di graminacee sp. nella restante porzione di territorio. Analogamente, non verrà realizzato il parcheggio P4, che sarà sostituito da uno spazio destinato all'inversione del senso di marcia, denominato S12.

Descrizione interventi edilizi previsti:

Il contesto dell'area si sviluppa attorno all'asse viario con lotti residuali secondo una disposizione a pettine con accessi dalla viabilità primaria. h max degli edifici m 10,00 a partire dalla quota esterna di marciapiede.

Gli edifici produttivi presentano una forma regolare con volumi orientati secondo le direttrici viarie di percorrenza interna.

Sono stati realizzati, come previsto dal PEC, all'interno dei lotti posti auto privati nonché eventuali sovrastrutture tecniche necessarie per la funzionalità del complesso.

Descrizione opere infrastrutturali.

La serie di unità edilizie a destinazione produttiva artigianale e commerciale consente la

formazione di lotti di intervento specifico cui si accede attraverso una rete stradale interna all'area oggetto d'intervento.

Le opere di urbanizzazione primaria eseguite sono le seguenti:

- a. Costruzione della viabilità interna con aree per parcheggio distribuite in modo uniforme sull'intero complesso e posti auto in fregio alla sede viaria, realizzazione dei marciapiedi e delle opere a verde;
- b. Costruzione di aree a verde pubblico attrezzate distribuite in modo uniforme sull'intero complesso e aree localizzate in fregio alla sede viaria;
- c. Costruzione di rete fognaria mista collegata con la rete già esistente esterna al P.E.C.;
- d. Costruzione rete idrica (acquedotto) su strada in progetto per allacciamento edifici costruendi;
- e. Costruzione rete Gas metano su strada in progetto per allacciamento edifici costruendi
- f. Costruzione rete telefonica su strada in progetto per allacciamento edifici costruendi;
- g. Costruzione rete elettrica su strada in progetto per allacciamento edifici costruendi;
- h. Realizzazione di impianto di illuminazione stradale.

La presente modifica prevede la realizzazione della strada comprensiva di opere a verde, sottoservizi, parcheggi e marciapiedi dell'area ancora da realizzare.

Le tavole grafiche riportano inoltre le caratteristiche delle opere realizzate e da realizzare mentre il computo metrico estimativo, completa il progetto.

Sotto il profilo gestionale l'intervento complessivo è stato realizzato in più comparti di intervento e per lotti funzionali successivi, senza che ciò comporti varianti di P.E.C.

Come esplicitato nella relazione illustrativa del PEC per le caratteristiche intrinseche essendo la progettazione dei vari edifici di massima sarebbe stato possibile spostare o delimitare in modo diverso le sagome dei fabbricati nel rispetto delle distanze minime da confini, delle distanze minime dai fabbricati, delle distanze dalle strade e delle superfici max previste, senza modifiche al PEC.

Progetto delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione del progetto di P.E.C. consistono in:

- a.** Completamento dell'asse viario di penetrazione interno all'area a P.E.C. per consentire un facile collegamento dell'area in oggetto con le infrastrutture già esistenti e/o previste dallo Strumento Urbanistico Generale.

Lateralmente all'asse viario principale è prevista la realizzazione di marciapiede in mattonelle autobloccanti di larghezza m 1,50 e spess. cm 6,00.

La nuova superficie relativa alla viabilità primaria, così come calcolato nella tav. 6.2,

risulta pari a m² 10.477,16; la secondaria invece risulta pari a m² 3.941,67

- b.** Costruzione di impianto di fognatura per lo smaltimento di acque bianche e nere.
- c.** Costruzione di impianto di illuminazione pubblica completa.
- d.** Costruzione di n.° 6 aree a verde pubblico localizzate rispettivamente a nord e a sud del PEC in esame (così come indicato nella tavola 6.1). Inoltre sono previste altresì alberature in fregio alla sede viaria e alle aree adibite a parcheggio in progetto, distribuite uniformemente su tutta l'area.

La superficie delle aree a verde, così come calcolato nella tav.6.1 è pari a 14.903,37 m²

- e.** Costruzione di parcheggi distribuiti omogeneamente sull'intero comparto con superficie pari a 7.567,40 m²
- f.** Costruzione rete acquedotto su strade in progetto per allacciamento edifici costruendi
- g.** Costruzione rete telefonica su strade in progetto per allacciamento edifici costruendi
- h.** Costruzione rete Gas metano su strade in progetto per allacciamento edifici costruendi

Le tavole grafiche riportano le caratteristiche delle opere aggiornate realizzare.

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

PARAMETRI ED INDICI PREVISTI DAL PIANO VIGENTE E DALLA VARIANTE				
Parametri ed indici	Unità di misura	Parametri PRG	Parametri PEC vigente	Parametri variante PEC
Superficie territoriale (St)	m²	114.338,45	114.338,45	114.338,45
Area interna al PEC destinata a grande viabilità (Ai)	m²	12.160,00	6.678,45	10.477,16
Indice di utilizzazione territoriale Ut	m²/m²	0,6	0,6	0,6
Indice di utilizzazione fondiaria Uf	m²/m²	0,8	0,8	0,8
Rapporto di copertura Rc	m²/m²	0,6	0,6	0,6
Aree destinate a standards (As) (20% St):	m²	22.867,69	24.759,94	26.312,40
Superficie parcheggi	m²		8.532,30	7.567,40
Superficie per viabilità secondaria	m²		3.312,55	3.841,63
Superficie aree a verde + servizi sociali	m²		12.915,09	14.903,37
Aree destinate a standards da cedere di proprietà dei soggetti proponenti (per dettaglio vedere tabella allegata):	m²		15.889,00	15.889,00
Utilizzazione territoriale max consentita (Utc=0,6xSt)	m²	68.603,07	68.603,07	68.603,07
Superficie fondiaria [Sf = St-(Ai+As)]	m²	79.310,76	77.418,54	77.548,89
Utilizzazione fondiaria max consentita Ufc=(0,8xSf)=Sul	m²	63.448,61	61.934,81	62.039,11
Superficie utile esistente (Sue)	m²	6.588,71	6.588,71	13.907,69

Masima superficie utile realizzabile (Sul-Sue)	m²	56.859,90	52.768,00	45.553,32 *
Massima superficie coperta (Msc=0,6xSf)	m²	47.586,46	46.451,11	46.529,33
Superficie coperta esistente (Sce)	m²	5.576,66	5.576,66	12.898,66 **
Superficie coperta realizzabile (Scr= Msc-Sce)	m²	42.009,80	38.953,26	31.709,48

* 62.039,11 - (13.907,69 Lotti 2, A1, A3 + 2.578, 10 Lotto 7)

** 46.529,33 - (12.898,66 Lotti 2, A1, A3 + 1.921, 19 Lotto 7)

Distanza dai confini: m 10,00 o in aderenza previo accordo con i confinanti
Distanza minima dalle strade interne: m 5,00 salvo diverse disposizioni dello SUE
Distanza minima dalle strade principali: m 10,00

SUPERFICIE UTILE IN PROGETTO mq:	56.859,90>45.553,32
SUPERFICIE MAX COPERTA IN PROGETTO mq:	47.568,46>46.529,33
ESCLUSIVAMENTE VERDE PIBBLICO mq:	14.903,37
SUPERFICIE UTILE MASSIMA CONSENTITA mq:	63.448,61
di cui 10% da destinare a PARCHEGGI PUBBLICI mq:	6.344,86
SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI	7.567>6.344,86
(art. 32 quinquies N.T.A.)	

**AREE DI PROPRIETÀ DEI SOGGETTI PROPONENTI DA
CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Tipologia	Unità di misura	Superfici
-----------	--------------------	-----------

PARCHEGGI

P	2	m ²	1.558,25
P	7 parte	m ²	35,75
P	8	m ²	88,25
P	9	m ²	139,30
P	10	m ²	125,85
P	11	m ²	86,15
P	12	m ²	169,60
P	13	m ²	181,90
P	14	m ²	120,20
P	15	m ²	69,70
P	16	m ²	127,50
P	17	m ²	138,25
P	18	m ²	350,90
P	19	m ²	162,30
P	20	m ²	162,00
P	21	m ²	93,10
P	22	m ²	250,80
TOTALE			3.859,80

VIABILITÀ PRINCIPALE

S	6	m ²	1.494,75
S	7	m ²	1.534,25
S	11	m ²	2.880,00
TOTALE			5.909,00

**VIABILITÀ
SECONDARIA**

S	8	m ²	1.116,85
S	9	m ²	1.132,10
S	10	m ²	1.163,60
TOTALE			3.412,55

VERDE

V	1	m ²	237,80
V	2	m ²	96,70
V	3	m ²	169,55
V	4	m ²	170,00
V	5	m ²	534,35
V	6	m ²	1.499,25
TOTALE			2.707,65

TOTALE 15.889,00

Alessandria lì 30/07/2018

Il Progettista

