

COMUNE DI ALESSANDRIA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



Area in oggetto

IL PROGETTISTA:

PROPONENTI:

Dott. Arch. Sergio CAMILLI

Iscritto all'Albo ARCHITETTI P.P.C. n.485
Via Modena n.70
15121 - ALESSANDRIA

Cooperativa Edilizia L'Oasi

Via Montebellina, 28
12051 - ALBA (CN)

Ethos Engineering s.r.l.

Via San Giacomo della Vittoria n.64
15121 - ALESSANDRIA

**Società Immobiliare Futuro
di Martini Chiaffredo e C. s.a.s.**

Via Montebellina, 28
12051 - ALBA (CN)

TITOLO DELL'OPERA:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

A - via del Castellino - località Valmadonna
Area Ex Piano Integrato T3 del P.R.G.C.

OGGETTO DELLA TAVOLA:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TAVOLA N.

01

SCALA

DATA

10/07/2015

aggiornamento 29/04/2016

INDICE

1.	PREMESSA	2
2.	ITER APPROVATIVO DEL P.E.C.	3
3.	INQUADRAMENTO DELL'AREA	4
4.	CONTENUTI DEL PEC A - VIA DEL CASTELLINO	10
5.	DESCRIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE	10
6.	VERIFICA DEI PARAMETRI EDILIZI	11
7.	DOTAZIONE DEI PARCHEGGI	12
8.	OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTI ALLE UTENZE	12
9.	AREE IN CESSIONE	15
	SEZIONE I – Allegato 4 alla Scheda C	18

1. PREMESSA

La presente relazione illustrativa è stata redatta quale elaborato per il Piano Esecutivo Convenzionato previsto in Valmadonna, precisamente compreso tra via Costanza e via del Castellino, (ex PI T3) secondo quanto disposto dall'art. 64bis delle NtA del PRGC vigente. L'area relativa al suddetto PEC è stata a sua volta suddivisa in due comparti denominati rispettivamente PEC A - via del Castellino e PEC B - via Costanza. **I calcoli relativi alla rispondenza ai parametri contenuti nelle Norme di Attuazione del PRG sono stati eseguiti considerando l'intera area adibita a PEC, come meglio esplicitato nel paragrafo di pertinenza.**

L'area di intervento dei due piani esecutivi riguarda unicamente la destinazione residenziale della suddetta scheda T3 del citato art. 64bis, come previsto dall'Atto di Programmazione Negoziata stipulato il 24/12/2015.

Il lotto in esame nella presente Relazione Illustrativa è denominato PEC A - via del Castellino; si colloca in posizione sud-ovest rispetto a via del Castellino e non si presenta adiacente a via Costanza. L'intervento prevede l'edificazione di una tipologia di fabbricato residenziale, meglio descritta al successivo punto 5.

Gli edifici residenziali sorgeranno sui terreni di proprietà della società "COOPERATIVA EDILIZIA L'OASI", con sede ad Alba (CN) in Via Montebellina, 28, iscritta presso la Camera di Commercio, di Cuneo al numero CN-153516 codice fiscale/p.iva 02082870045; e "SOCIETA' IMMOBILIARE FUTURO DI MARTINI CHIAFFREDO & C. s.a.s." con sede ad Alba (CN), Via Montebellina, 28, iscritta presso la Camera di Commercio di Cuneo al numero CN – 225959 codice fiscale/p.iva 02658130048, rappresentate dal sig. MARTINI CHIAFFREDO, nato a Cervere (CN), con domicilio fiscale e residenza a Priero, Loc. Pratobierto n° 2, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione. I terreni del comparto A sono di proprietà della "SOCIETA' IMMOBILIARE FUTURO DI MARTINI CHIAFFREDO & C. s.a.s."

L'Arch. Sergio Camilli, Part. IVA: 01672370069 con studio professionale in via Modena, 70, Alessandria è stato incaricato dalla proprietà della redazione degli elaborati tecnici per l'istruttoria, come da protocollo n° 635 del 22/01/2015, avente come oggetto "Trasmissione progettazione preliminare dell'azione k) e tabella di ripartizione costi" a seguito dell'Atto di Programmazione Negoziata azioni a) e b), stipulato in data 24/12/2014 presso lo studio del notaio Mariano, in data 15/01/2015 Registrato ad Alessandria n° 460 serie T1 completo dei suoi allegati, in forza di Deliberazione del Consiglio Comunale in data 04 dicembre 2014 n° 150/292/309/4120N.

2. ITER APPROVATIVO DEL P.E.C.

Il Comune nell'anno 2012 attraverso la "variante collina", approvata con D.C.C. n°13 del 31/01/2012, ha effettuato modifiche al quadro normativo del Piano Regolatore mirate al maggior controllo dello sviluppo edilizio nel rispetto delle caratteristiche idrogeologiche dell'area collinare del territorio comunale. Detto atto rientra nell'ambito di una più incisiva azione da esplicarsi con mirati ed ulteriori atti programmatori di carattere generale anche in fase di programmazione e pianificazione esecutiva, con attento controllo degli interventi edificatori ivi previsti.

Il Comune vista la persistente domanda di abitazioni destinate ai ceti più svantaggiati, è interessato ad incentivare iniziative per lo sviluppo di "edilizia sociale".

A tale scopo attraverso la proposizione del Piano Integrato (P.I.) ai sensi dell'art.18 decreto legge 13 maggio 1991, n° 152 - convertito, con modificazioni, nella legge 12 luglio 1991, n° 203, negli scorsi anni ha individuato alcuni lotti in zone del territorio comunale idonei a tali interventi. Ancorché non attivati in sede di sviluppo di P.I. gli interventi ivi prospettati sono stati recepiti con apposita normativa all'articolo 64bis delle N.d.A. del P.R.G.C. a seguito del suo aggiornamento con l'approvazione della Terza Variante Strutturale avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 25/01/2011.

Più precisamente la necessità di sviluppare tali iniziative è però più cogente nel reparto sud occidentale del territorio comunale, ove per altro sono necessarie e indispensabili opere infrastrutturali di urbanizzazione a sostegno degli stessi.

A tale scopo è stato stipulato in data 24/12/2014 l'Atto di Programmazione Negoziata tra il Comune di Alessandria e il Sig. Martini Chiaffredo, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "COOPERATIVA EDILIZIA L'OASI" e "SOCIETA' IMMOBILIARE FUTURO DI MARTINI CHIAFFREDO & C. s.a.s.", registrato in data 15/01/2015 ad Alessandria n° 460 serie T1 completo dei suoi allegati.

Il suddetto atto prevede quali "finalità di sviluppo" l'armonizzazione dello sviluppo edilizio nel comparto territoriale definito "della collina", con particolare attenzione agli aspetti paesaggistici ed idrogeologici e la realizzazione di opere di edilizia sociale nel comparto sud occidentale del territorio comunale, con le infrastrutture necessarie a riqualificare le zone interessate e stabilisce che gli interventi sopra citati dovranno essere attuati appunto nel reparto sud occidentale del territorio comunale.

Anche l'area T3 di Valmadonna prevedeva potenzialmente la possibilità di realizzazioni nell'ambito dell'edilizia sociale.

3. INQUADRAMENTO DELL'AREA

L'area interessata dalle azioni a) e b) dell'Atto di Programmazione Negoziata si colloca presso il Comune di Alessandria, fraz. Valmadonna, in particolare è compresa tra via del Castellino e via Costanza.

Il fondo, si colloca in aperta campagna nel territorio comunale di Alessandria, risulta collegato alla fraz. Valmadonna attraverso via del Castellino.

Si tratta di una zona caratterizzata dalla presenza antropica in via di espansione in cui sono presenti cascine e fabbricati rurali, nell'area si trovano altresì abitazioni unifamiliari a carattere residenziale in alternanza a piccoli coltivi condotti per lo più a fienagione o a ortaggi.

Alla macroscala l'area risulta fare parte dell'ampio bacino del Fiume Tanaro e precisamente del fianco vallivo di sinistra orografica.

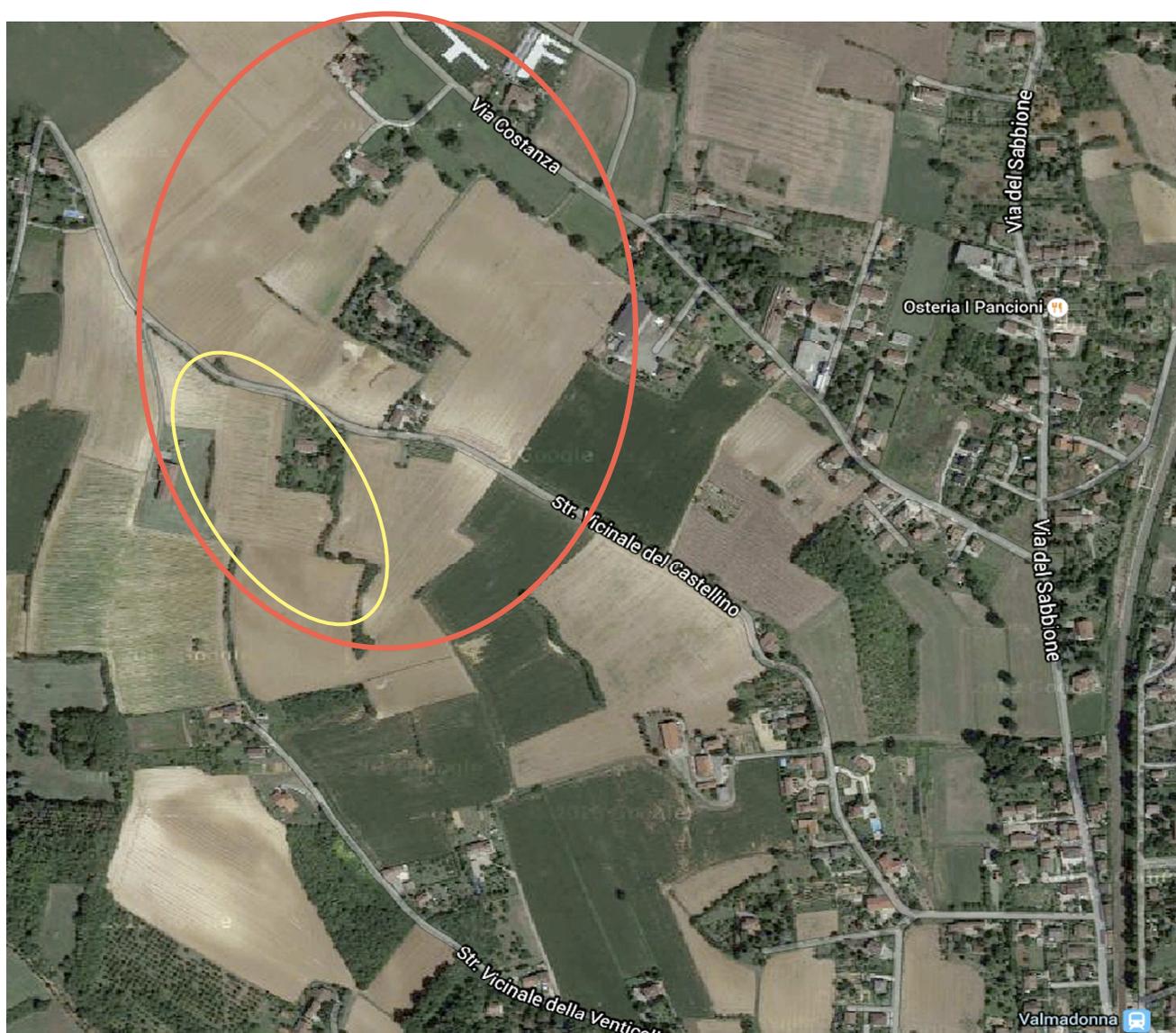


Immagine: foto area del sito, in rosso l'area del P.I. ex T3, in giallo l'are del PEC A - via del Castellino

Le aree interessate di proprietà della committenza risultano:

- per la COOPERATIVA le aree catastalmente censite al N.C.T. al foglio 8 mappali 210, 211, 212, 213, 231, 556, 558 e 559;
- per la SOCIETA' le aree catastalmente censite al N.C.T. al foglio 7 mappali 1, 2, 4, 62, 262, 263, 264 e 444.

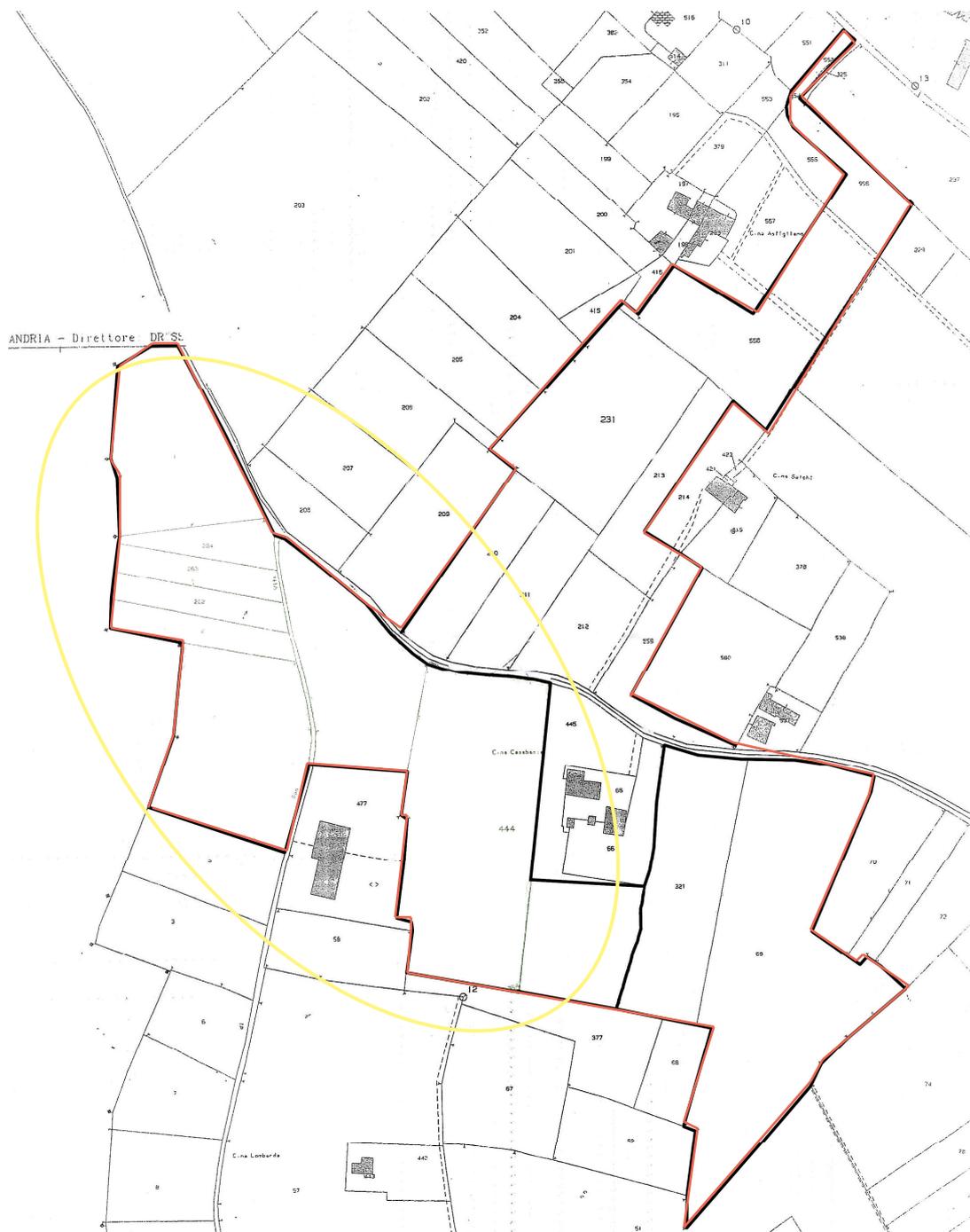


Immagine: stralcio catastale

Per quanto concerne il PEC A – via del Castellino, l'area segnalata in giallo indica i mappali di riferimento, di proprietà della Società Immobiliare Futuro: i restanti lotti, evidenziati in rosso, fanno parte, insieme ai sopracitati, del P.I. ex T3.

L'Atto stipulato e sopra citato indica che le aree interessate di proprietà di soggetti terzi censite al N.C.T. al foglio 8 mappali 325, 552 e 554, verranno acquisite in proprietà dalla COOPERATIVA/SOCIETA' o sulle stesse verrà acquisito il diritto di posa e mantenimento della condotta delle acque reflue derivanti dai fondi già di proprietà della COOPERATIVA e della SOCIETA'.

Nella tavola B, scala 1:5.000 del PRG di Alessandria l'area in oggetto è indicata come P.I. T3, ed è normata dalla Art. 37bis e dall'Art. 64bis delle NdA; come sopra citato nell'anno 2012 attraverso la "variante collina", approvata con D.C.C. n°13 del 31/01/2012, sono state effettuate modifiche al quadro normativo del Piano Regolatore mirate al maggior controllo dello sviluppo edilizio nel rispetto delle caratteristiche idrogeologiche dell'area collinare del territorio comunale.

L'area evidenziata all'interno del PEC, collocata a sud est di via del Castellino, oggetto di depotenziamento edificatorio, è prevista in cessione dal proprietario al Comune di Alessandria, (vedasi tavole di riferimento).

Di seguito vengono riportati gli articoli sopracitati:

Art. 37bis Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe

1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento localizzate nei sobborghi comunali di Valmadonna, Cabanette, Cantalupo, Cascinagrossa, Castelceriolo, Litta Parodi, Lobbj, Mandrogne, San Giuliano Nuovo, San Giuliano Vecchio, Valle San Bartolomeo e Villa del Foro.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

a) residenza;

b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale;

c) attrezzature di interesse comune;

d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i;

- e) *attrezzature a carattere religioso;*
- f) *ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- g) *artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);*
- h) *laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;*
- i) *teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;*
- j) *uffici pubblici, privati, banche, studi professionali anche in sede propria*
- k) *case-albergo, pensioni, alberghi;*
- l) *garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze. presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali, il tipo di lavorazione, la commercializzazione, le 50 superfici utilizzate, i limiti di inquinamento acustico, gassoso, idrico eccetera) da non superare, e le modalità di controllo.*

3 La modifica di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto unilaterale.

In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni proprie di zona.

4 In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- *indice di fabbricabilità fondiaria lf. 1,00 mc./mq.*
- *altezza massima degli edifici ml.10,50*
- *rapporto massimo di copertura 45%*

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

5 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Articolo 64 bis Individuazione di P.I.

Il Piano Regolatore Generale individua, ai sensi dell'art. 18 della legge 12 luglio 1991 n°203 (conversione in legge del D.L. n° 152 del 13/05/1991), gli interventi edilizi definiti dal legislatore come Programmi Integrati.

Le planimetrie di piano individuano con apposita simbologia le perimetrazioni dei Programmi Integrati.

L'attuazione dei Programmi Integrati avverrà secondo le articolazioni delle norme costituenti l'accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 stipulato in data 06.12.2007 tra Regione e Comune di cui al DPGR n.108 del 19.09.2008, fatte salve le disposizioni relative ai convenzionamenti applicabili per l'art. 64 delle presenti Norme di Attuazione, secondo le schede allegate:

"...OMISSIS..."

AREA T3, Valmadonna:

1 Superficie area dell'intervento mq 97.111

2 Superficie territoriale mq 77.125

3 Superficie fondiaria mq 53.084

4 Abitanti previsti n. 241

5 Densità territoriale ab/ha 22,31

6 Cubatura residenziale mc 21.700

7 Cubatura non residenziale (turistico ricettivo) mc 35.000

Cubatura non residenziale (commerciale) mc 5.000

8 Aree per Standard Urbanistici mq 6.993

9 Indice di fabbricabilità territoriale IT mc/mq 0,56

10 Parcheggio privato ad uso pubblico mq 5.504

11 Verde agricolo privato mq 19.986

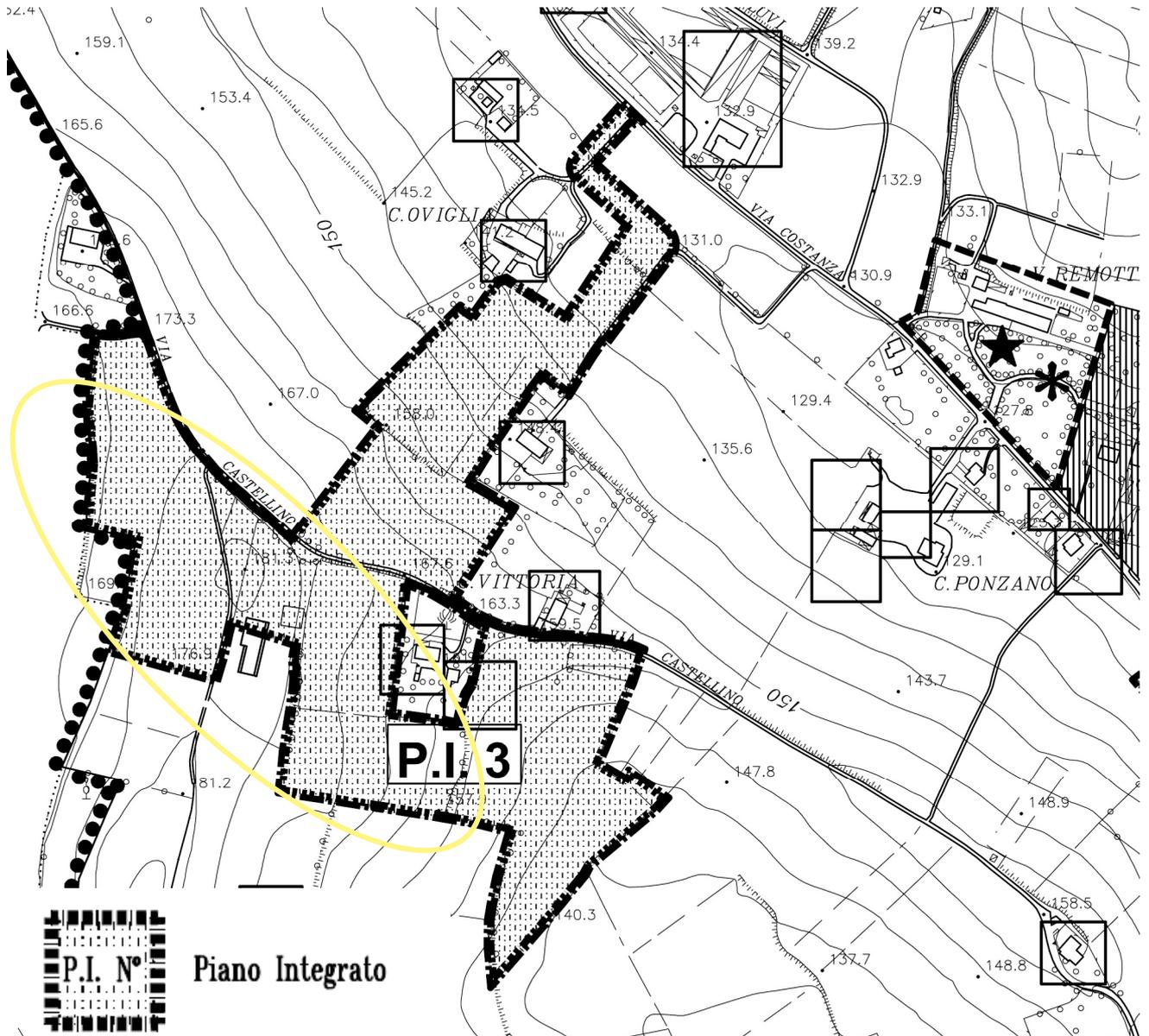


Immagine: stralcio Tav. B 1:5.000 e stralcio legenda

4. CONTENUTI DEL PEC A - VIA DEL CASTELLINO

L'azione a) dell'Atto di Programmazione Negoziata per Il PEC A - via del Castellino prevede lo sviluppo di un primo lotto residenziale di mq 38.150 pari a mc 10.565 (anziché proporzionalmente di mc 12.010 come da articolo 64bis delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente); il progetto nel concreto avrà una volumetria pari a 10.560, minore di quella riportata nell'Atto, quindi compatibile; per ulteriori approfondimenti vedasi i calcolo piano volumetrici. La localizzazione dell'intervento sarà presso via del Castellino (Valmadonna), e vedrà realizzarsi da parte della SOCIETA' anche le relative opere di urbanizzazione interne ed esterne al lotto stesso (rete fognatura, rete gas e rete acquedotto, rete elettrica, illuminazione pubblica, adeguamento strada ecc.).

5. DESCRIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Nell'area del PEC A – Via del Castellino, è prevista un'unica tipologia edilizia. Quest'ultima si presenta come una villetta a due piani, di circa 160,00 mq complessivi. Indicativamente al piano terreno è prevista la zona giorno, mentre al piano primo la zona notte. Oggi villetta sarà provvista di un piano interrato adibito a box auto e locali di sgombero e di un sottotetto ad uso non abitativo. Il lotto residenziale comprenderà altresì l'area verde privata, le cui dimensioni varieranno a seconda del lotto. Tutte le componenti rispetteranno i requisiti minimi di passivazione acustica e di trasmittanza termica previsti dalle normative vigenti in materia. Il progetto per il PEC A – Via del Castellino prevede l'edificazione di n° 20 villette. Ogni lotto avrà compresa nello spazio verde, una porzione classificata come "superficie agricola", ad esclusione di n° 3 lotti. Le superfici sono visionabili all'interno dell'elaborato denominato: "Calcoli Planovolumetrici".

6. VERIFICA DEI PARAMETRI EDILIZI

Di seguito è riportata la tabella elaborata per la verifica delle rispondenze dell'intervento ai parametri edilizi relativamente all'area di PEC complessiva, ovvero PEC A – via del Castellino e PEC B – via Costanza.

NR. EDIFICI PALAZZINE T1	2 PEC via Costanza
NR. EDIFICI SINGOLI T2	20(+13)
NR. PIANI	1/2
NR. UNITA' ABITATIVE PEC A	20

Altezza massima - 2 piani	9,36 m
Rapporto max di copertura	45%

Volume ammissibile (art 64bis)	21.700 mc
Volume ammissibile Atto di Progr. Negoz.	21.565 mc
Volume PEC B da Atto di Progr. Negoz.	10.565 mc

	SUL(mq)	H(m)	VOL(mc) n.	VOL.TOT.(mc)
SUL PT	125,00	3,50	437,50 x 4	1.750,00
SUL PP	125,00	3,10	387,50 x 4	1.550,00
totale				3.300,00
PEC via Costanza				
TIPOLOGIA T2				
SUL PT	79,95	3,50	279,83 x 13	3.637,79
SUL PP	80,04	3,10	248,13 x 13	3.225,69
totale				6.863,48
PEC via Costanza				
10.163,48				
TIPOLOGIA T2				
SUL PT	79,95	3,50	279,83 x 20	5.596,60
SUL PP	80,04	3,10	248,13 x 20	4.962,60
totale				10.559,20
PEC via del Castellino				

Volume totale PEC A 10.559,20 < 10.565,00 (in riferimento all'Atto di Programmazione Negoziata, azione b))

Volume totale PEC B 10.163,48 < 11.000,00 (in riferimento all'Atto di Programmazione Negoziata, azione b))

VOLUME TOT. PEC A + PEC B 10.559,20+10.163,48 = 20.722,68mc

Volume in progetto < Volume ammissibile 20.722,68 < 21.565 mc

SUL PEC A

SUL PT 9,27x9,27m = 85,94m - (1,80x3,33 portico) = 79,95 x 20 = 1.599 mq

SUL PP 9,27x9,27m = 85,94m - (3,30x1,79 terrazzo) = 80,04 x 20 = 1.600,80 mq

totale 3.199,80 mq

SUL PEC B 3.079,87 mq

SUL TOT. PEC A - PEC B 6.279,67 mq

Come è possibile evincere dalla tabella sopra riportata, il PEC (A – Via del Castellino, B – Via Costanza), rispetta i parametri edilizi contenuti nelle Norme di Attuazione del PRG vigente, in termini di volume ammissibile, rimanendo al di sotto delle soglie previste dagli art. 37bis e 64bis delle Norme di Attuazione del Comune di Alessandria.

Nel dettaglio il PEC A – via del Castellino prevede la realizzazione di n° 20 villette unifamiliari, corrispondenti a mc 10.559,20 < 10.565,00 come da azione a) dell'Atto di Programmazione Negoziata.

7. DOTAZIONE DEI PARCHEGGI

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. La verifica della dotazione minima di spazi per parcheggi privati (1 mq/10 mc) ai sensi del punto 2.2 del Titolo 1 della Legge n. 122 del 24/03/1989 dovrà avvenire in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

Il progetto del presente PEC A – via del Castellino, prevede n° 2 posti auto coperti, collocati al piano interrato di ogni unità edilizia, destinato appunto a ricovero auto.

Inoltre in sede di presentazione della richiesta per il permesso di costruire, sarà possibile prevedere posti auto all'aperto collocabili all'interno dello spazio a verde previsto per ogni lotto.

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTI ALLE UTENZE

Le opere di urbanizzazione del P.E.C. di via Castellino prevedono l'allargamento della via stessa a m 5,50, la realizzazione di una marciapiede in sinistra della larghezza di m 1,50, la realizzazione di n°3 parcheggi e la realizzazione delle reti della fognatura nera, bianca, illuminazione pubblica, elettrica, telefonica, idrica e gas, come da tavole allegate.

Opere stradali e parcheggi

Il progetto prevede l'allargamento di via Castellino per una lunghezza di 335,00 m. La nuova carreggiata stradale avrà una larghezza pari a m 5,50, sono previste da 2 corsie della larghezza di m 2,75 con pendenza trasversale verso l'esterno pari al 2,5%, arginello in destra della larghezza di m 0,50 e marciapiede sul lato sinistro realizzato in marmette autobloccanti dello spessore di cm 8 posate su sottofondo in cls dello spessore di cm 10 e strato di sabbia dello spessore di cm 6,

delimitate da cordoli in calcestruzzo a sez. rettangolare 10x(h)25 cm, della larghezza complessiva di m 1,50, avente pendenza trasversale pari al 2,00% verso la carreggiata stradale.

Sul lato sinistro è prevista anche la realizzazione di n°3 parcheggi con pavimentazione in marmette autobloccanti forate dello spessore di cm 7, posate su misto granulare stabilizzato dello spessore di cm 20 contenuto in doppio strato di geotessile anticontaminante leggero a filo continuo del peso di 200 gr/mq e strato sabbioso di allettamento dello spessore di cm 5.

La realizzazione della carreggiata stradale in allargamento avverrà nel modo seguente:

- Scavo di bonifica del terreno agricolo per una profondità di cm 50, con eliminazione di ogni residuo di terreno vegetale;
- Livellamento meccanico e rullatura del piano di appoggio dello strato di misto naturale al fine di evitare successivi cedimenti ed assestamenti;
- Stesa di rilevato eseguito mediante l'impiego di materiale ghiaio-terroso proveniente da cava e successiva cilindatura eseguita con idonei rulli vibranti, per strati non superiori a 50 cm di spessore;
- Realizzazione di sovrastruttura stradale costituita da:
 - strato di misto granulare stabilizzato dello spessore di cm 20;
 - strato di misto granulare bitumato per strato di base (tout-venant), eseguito con vibrofinitrice compresa la compattazione del materiale con rullo vibrante ad effetto costipante, per uno spessore medio di cm 10;
 - strato di tappeto di usura, eseguito con vibrofinitrice compresa la compattazione del materiale con rullo vibrante ad effetto costipante, per uno spessore medio di cm 3.

Inoltre è prevista la realizzazione di aree a verde a prato, per complessivi 3.910 mq, previa aratura e fresatura del terreno esistente per una profondità di cm 30 e stesa di materiale terroso proveniente dalla bonifica per uno spessore di 30 cm.

I lavori verranno completati mediante la posa di segnaletica stradale verticale ed orizzontale in accordo con i disposti normativi vigenti in materia ed in particolare:

- D. Lgs. 30/04/1992 n. 285 “Nuovo codice della strada”;
- D.P.R. 16/12/1992 n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”;
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - D.M. 05/11/2001 - “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”;
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - D.M. 19/04/2006 - “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”.

Rete fognaria acque nere

La rete fognaria acque nere di via Castellino è costituita da tubazioni in PEAD SN4 diam 250 mm, di lunghezza complessiva pari a circa 500,00 m rinfiancate in sabbia e pozzetti prefabbricati in c.a. dim 100x100 cm completi di chiusino in ghisa D400.

La suddetta rete scaricherà su quella di via Costanza, prevista in altro progetto, che a sua scaricherà nella fognatura comunale esistente in via dei Sabbioni.

Rete fognaria acque bianche

Lo smaltimento delle acque bianche di via Castellino avverrà tramite fossi posti ai lati della carreggiata stradale avente funzione trincee drenanti in terra a sezione trapezia di base e altezza pari 30 e 50 cm come rappresentato nelle tavole di progetto.

Sul lato sinistro della carreggiata stradale, in corrispondenza dei marciapiedi, è prevista la posa di caditoie stradali in c.a. dim 40x40 cm complete di griglie in ghisa D400, allacciate direttamente alle trincee drenanti suddette mediante fognoli di scarico in PVC De 200 mm.

Rete illuminazione pubblica

L'illuminazione pubblica prevista su via Castellino sarà costituita da n°2 punti luce posizionati in corrispondenza degli incroci con i nuovi vialetti di accesso alle residenze previste dal P.E.C. in oggetto.

La rete si collegherà al quadro elettrico a servizio dell'impianto elettrico privato adibito all'alimentazione dell'illuminazione dei suddetti vialetti.

I due punti luce suddetti prevedono corpi illuminanti con armatura tipo stradale, in alluminio pressofuso, aventi grado di protezione IP54, in classe II, fissati su palo in acciaio tronco-conici a sezione circolare, h totale = 9 m, completi di lampada a scarica di gas, tipo sodio alta pressione da 150 W.

L'impianto verrà eseguito in classe II, non verranno utilizzati interruttori dotati di dispositivo ad intervento differenziale, non verrà distribuito il conduttore di terra e non verranno messi a terra i pali metallici.

Tutti i componenti dell'impianto (corpi illuminanti, cavi, morsettiere, ecc,) dovranno essere dotati di isolamento doppio o rinforzato, per costruzione o per installazione.

La linea sarà costituita da n°1 tubo passacavo in polietilene flessibile a doppio strato del diametro esterno di 110 mm ed avrà una lunghezza complessiva pari a circa 20,00 m.

La tubazione sarà posta alla profondità di cm 60, rivestita, rinfiancata e coperta in cls R'ck 15 N/mm², con soprastante strato in ghiaia naturale di cava.

In corrispondenza dei 2 complessi illuminanti è prevista l'esecuzione di pozzetti di linea in cls prefabbricato dim. interne 50x50x(h)70 cm, completi di chiusini in ghisa D400, dim. 500x500 mm e l'esecuzione di blocchi di fondazione in calcestruzzo dosato a 250 kg/mc delle dimensioni di 90x90x100 cm.

La rete verrà completata dai quadri elettrici da esterno comprensivo di armadio, dall'interruttore crepuscolare, dai cavi elettrici per l'alimentazione dei corpi illuminanti e dai collegamenti necessari per il funzionamento della rete.

Rete elettrica

La rete elettrica prevista in progetto sarà costituita da n°2 tubazioni passacavi in P.V.C. rigido del diametro di 160 mm e della lunghezza pari a m 350,00, poste alla profondità di cm 100, rivestite in calcestruzzo cementizio dosato a 200 kg/mc per uno spessore di almeno 10 cm, con soprastante strato in ghiaia naturale di cava.

La linea suddetta sarà intervallata da pozzetti in cls prefabbricato dim. interne 60x60 cm e 80x80 cm, completi di chiusini in ghisa D400 aventi dimensioni di 600x600 mm.

Rete telefonica

L'infrastruttura della rete telefonica sarà costituita da una nuova linea interrata costituita da n°2 tubazioni affiancate, in pvc flessibile diam 125 mm, di lunghezza pari a m 350,00, rinfiancate in sabbia ed intervallate da pozzetti prefabbricati in c.a. doppi dim 120x60 cm e singoli dim. 60x60 cm, completi di chiusini in ghisa D400 a coperchi triangolari.

L'allacciamento della rete, come concordato con i tecnici Telecom, avverrà su quella in progetto nel tratto di collegamento tra via Castellino e via Costanza, che a sua volta si allaccerà alla linea esistente lungo via Costanza distante circa 760,00 m dai lavori oggetto del presente P.E.C..

Rete gas ed idrica

Gli estendimenti delle reti gas e idrica a servizio del P.E.C. in oggetto saranno realizzate dall'ente gestore come da preventivo redatto da Amag S.p.A. di Alessandria allegato al presente progetto.

9. AREE IN CESSIONE

L'atto di Programmazione Negoziata, stipulato in data 24/12/2014, tra il sig. Martini Chiaffredo ed il Comune di Alessandria, prevede al paragrafo 1. Le "AZIONI DI COMPETENZA", punto f) *"la cessione da parte della COOPERATIVA al COMUNE dell'area sita in Valmadonna (Foglio 7 Mappali 321 e 69 parte) di mq 11'710 a destinazione Turistico Ricettiva e Commerciale avente capacità edificatoria, come da articolo 64 bis delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente...."*, e punto "j) *Cessione da parte della COOPERATIVA al COMUNE dell'area sita sito in Valmadonna (Foglio 7*

Mappale 69 parte) di mq 10'540 a destinazione Turistico Ricettiva avente capacità edificatoria come da articolo 64 bis delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente...".

Tale area è evidenziata nella tavola n° 15 degli elaborati del presente PEC.

Si specifica che la destinazione d'uso dello spazio oggetto di cessione da parte della Cooperativa al Comune, sarà di tipo naturalistico. Non saranno realizzate opere di urbanizzazione di alcun tipo, e sarà interessata da vegetazione di tipo spontaneo, regimata a dovere, oppure destinata a coltivazioni agricole e orti. Lo spazio in esame rappresenterà un polmone verde all'interno dell'area di intervento, nonché una zona filtro tra l'abitato ed il nuovo nucleo residenziale contemplato nel codesto PEC che avrà altresì lo scopo di sviluppare una sorta di zona ecologica per la fauna naturale presente in loco.

Gli elaborati costituenti il Piano sono i seguenti:

01_Relazione illustrativa e documentazione fotografica
02_Calcoli planovolumetrici
03_Norme tecniche di attuazione
04_Titoli di proprietà
05_Relazione geologica
06_Schema di convenzione
07_Computo metrico estimativo delle opere a scomputo
08_Computo metrico movimenti di materie e sovrastrutture
09_Relazione di compatibilità ambientale
10_Relazione valutazione previsionale del clima acustico
11_Relazione tecnica delle reti
01_Planimetria generale Inquadramento PEC A e PEC B
02_Corografia
03_Planimetria generale
04_Piano quotato e sezioni
05_Aree in asservimento ad uso pubblico
06_Tipologie edilizie - Piante, prospetti, sezioni Tipologia T2
07_Planimetria viabilità, parcheggi e verde
08_Sezioni tipo e particolari costruttivi viabilità parcheggi e verde
09_Planimetria e particolari costruttivi rete acque bianche
10_Planimetria e particolari costruttivi rete gas e idrica
11_Planimetria e particolari costruttivi rete telefonica
12_Planimetria e particolari costruttivi rete elettrica
13_Planimetria e particolari costruttivi rete acque nere
14_Viste prospettiche
15_Aree in cessione
16_Opere di urbanizzazione

SEZIONE I – Allegato 4 alla Scheda C

Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi

1- STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano Esecutivo Convenzionato

2- PROVVEDIMENTI DI APPROVAZIONE

D.C.C. n° 3 del 25/01/2011, approvazione della III Variante Strutturale, dove è stata introdotta detta area

3- DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

PEC A – via del Castellino, Valmadonna, (Area ex PI T3, Valmadonna, art. 64bis NtA, PRGC Comune di Alessandria), tipologia residenziale

4- DESTINAZIONI D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Area EX PI T3, art. 64bis NtA, PRGC Comune di Alessandria, Sobborghi residenziali di 3° classe, art. 37bis NtA, PRGC Comune di Alessandria. Intervento edilizio di tipo residenziale, villette unifamiliari.

5- DATI DIMENSIONALI (intera area di PEC: A- via del Castellino, B – via Costanza)

Superfici:

Territoriale: mq 50.677,00

Fondiaria: mq 36.414,00

Servizi pubblici: -

Insedimenti residenziali

Volume mc: 10.560 (20.724 mc entrambi i PEC)

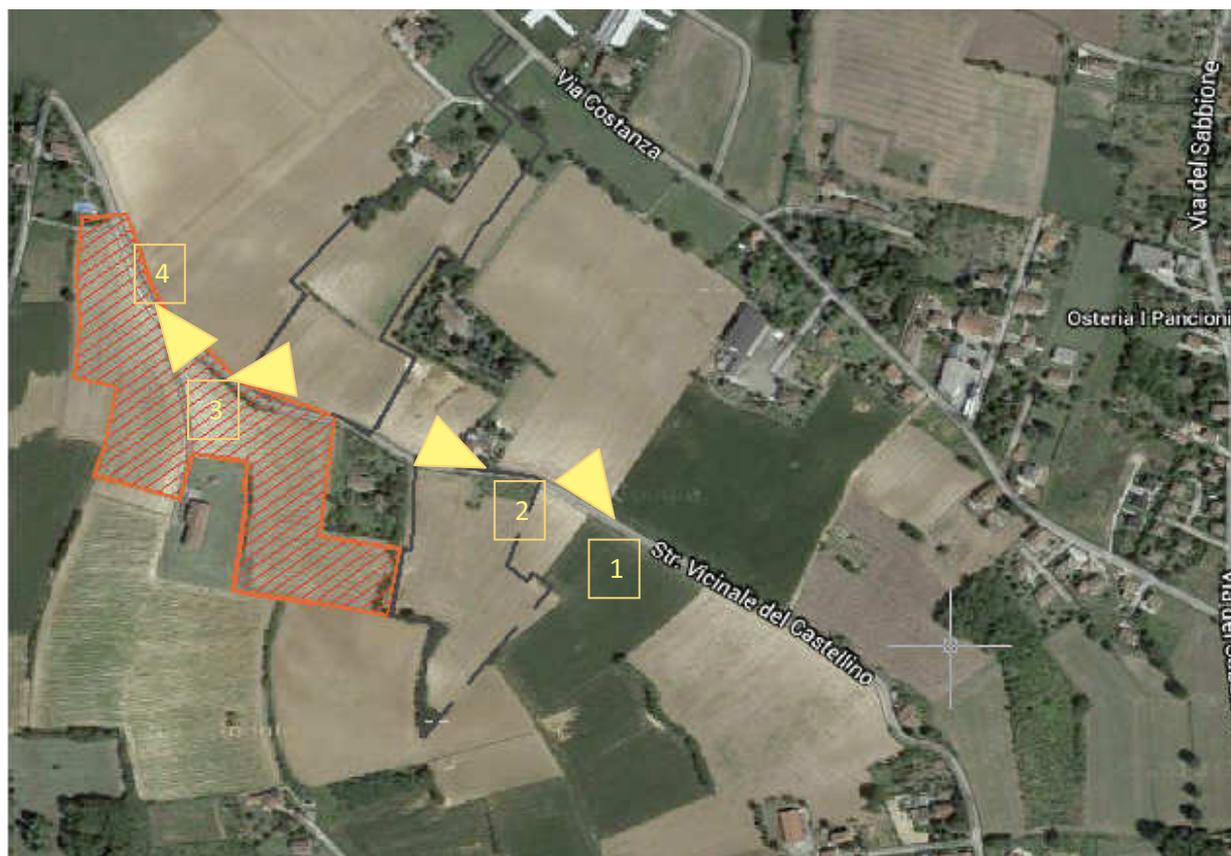
abitanti teorici: 80

insediamenti terziari: nessuno

volume mc: e/o superficie utile lorda mq: -

insediamenti produttivi: NESSUNO

superficie utile lorda mq. e/o superficie coperta mq: -



Punti di ripresa fotografici PEC A – Via del Castellino



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4