


DENOMINAZIONE DEL PROGETTO:

Piano Esecutivo Convenzionato "SMA via Galimberti" per
insediamento commerciale via Galimberti - via Monteverde

OGGETTO: Relazione illustrativa		COMMITTENTE Ditta SMA di Bulla & Gatti Srl Via Monteverde n° 1/7 Alessandria (AL)	ALLEGATO 1
COMUNE DI: Alessandria (AL)	LOCALITA' Via Galimberti	PROGETTISTA: Arch. Federica RAVAZZI 	
AGGIORNAMENTI:		SCALA	
		DATA 28/01/2022	

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 - Inquadramento urbanistico

L'area oggetto d'intervento è localizzata in Alessandria, zona Galimberti precisamente in prossimità della rotonda di via Monteverde nel rettangolo delimitato da via Galimberti via Monteverde e limitatamente con via Pisacane.

Attualmente l'area è occupata da fabbricati ad uso commerciale deposito della ditta "SMA di Bulla & Gatti" ditta specializzata nella produzione di mobili e librerie metalliche, attività che verrà dismessa; mentre i fabbricati prospicienti via Galimberti e via Pisacane sono attualmente già non utilizzati. I fabbricati risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Alessandria al Fg. 130 mappali n° 428 (parte), 133 (parte),167,121,136,208 per una superficie complessiva di mq. 8.905, e sono individuati dal vigente PRGC come "*Aree produttive e depositi a destinazione temporanea*" Art. 42 delle NTA, soggette a strumento urbanistico esecutivo (PEC), secondo le modalità degli artt. 43/44 L.R. 56/77 e s.m.i. Il riuso dell'area è conforme alle prevalenti destinazioni territoriali della zona circostante, in questo caso quelle dell'art. 35 delle NTA.

2 - Analisi territoriale

La zona ove è ubicato l'intervento è denominata "Quartiere Galimberti" e presenta una tipologia urbanistica concepita negli anni '70, caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziali e da fabbricati destinati al

terziario. Negli ultimi anni alla intersezione di via Monteverde con via Galimberti è stata realizzata una rotonda, al fine di ridurre, nelle ore di punta, il traffico locale. Le attività commerciali e/o artigianali insediate, fanno parte integrante del tessuto urbano e sono ormai state completamente inserite nei lotti di edilizia residenziale, sia pubblica che privata.

Il progetto consiste nella demolizione dei capannoni ed edifici ad uso produttivo/deposito, e la ricostruzione di un nuovo edificio ad uso commerciale, attraverso il trasferimento di un'attività commerciale attualmente con sede in via Moccagatta. Rappresenta quindi una soluzione di equilibrio tra il costruito esistente ed il recupero di un'area centrale come posizione sull'asse viario di via Galimberti.

3 – Criteri principali del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio ad uso commerciale dotato di parcheggi e aree a verde, a seguito del trasferimento di un'altra attività già presente in zona.

La D.C.R. n. 191-43016, all'art. 12 punto 3 comma 4, classifica tale area come "A.2. insediamenti urbani minori" ove è possibile l'insediamento di medie strutture M – SAM 3, con una superficie massima di vendita < a mq. 900. Successivamente sarà possibile chiedere l'autorizzazione per una superficie di vendita del 50% per un totale di mq. 1.350.

L'accesso principale è realizzato in posizione mediana su via Galimberti, ad una distanza di circa 80 ml. e al fine di minimizzare la quantità di traffico

in entrata e uscita dal parcheggio, verrà realizzato in accordo con l'Ufficio traffico, un intervento di "traffic calming".

Su via Pisacane è previsto l'accesso ed uscita per il carico e scarico delle merci, che avverrà, vista la superficie di vendita, con mezzi leggeri che non provocheranno intralci al traffico locale peraltro attualmente modesto, comunque la larghezza della sede stradale consente agevolmente il transito e l'accesso in entrata e uscita dell'area di carico/scarico.

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, tegoli prefabbricati e/o a struttura metallica, 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 del tipo drenante, sarà realizzata con elementi autobloccanti di colore a scelta della D.L. o con altre pavimentazioni idonee. E' prescritta la piantumazione nella misura di 1 pianta localizzata 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.
- Le operazioni carico e scarico avverranno principalmente da via Pisacane con le operazioni di manovra dei mezzi esclusivamente all'interno del piazzale di proprietà a cui si accede con un cancello elettrico di larghezza pari a ml. 12,00.
- 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

e forniti di pozzetti a caditoia con griglia in ghisa sferoidale per garantire lo scolo delle acque meteoriche.

- Le superfici a verde dovranno avere manto erboso ed eventualmente alberi a basso medio fusto e saranno dotate di impianto di irrigazione automatico;
- l'arredo dovrà prevedere un numero adeguato di porta biciclette 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 "VIA GALIMBERTI"

Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq. 8.905
Area da cedere per opere di urbanizzazione = 40% di St	mq. 3.562
Superficie fondiaria	mq. 5.343
Superficie coperta massima realizzabile = 45% di Sf mq. 5.343	mq. 2.404
Superficie coperta in progetto 2.335 mq < 2.404 mq. ammissibili	mq. 2.335
Superficie lorda di pavimento	mq. 2.188
Volumetria massima realizzabile con St (8.950 x 2,50)	mc. 22.263
Volumetria massima realizzabile con Sf (5.343 x 4,00)	mc. 21.372
Volumetria complessiva in progetto = mq. 2.335 x 4,00	mc. 9.340
Altezza massima edificio in progetto =	ml. 7,15
Superficie a verde privato = 15% di Sf mq. 5.343=	mq. 801
Superficie a verde privato in progetto	mq. 872
Superficie drenante = 30% St (mq. 8.905)	mq. 2.671
Superficie drenante in progetto (sup. parcheggi + verde)	mq. 2.700

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

❖ Aree da individuarsi su indicazione dell'A.C. **mq. 3.562**

Superficie di vendita = mq. 890 < a mq. 900 consentiti

7 – 1 Elaborati di progetto

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

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:

Tav. n. 1	Estratto P.R.G.C. 1990 attuale e con l'inserimento dell'intervento – Foto aerea estratto catastale	Scala 1:2000
Tav. n. 2	Rilievo celerimetrico stato di fatto	Scala 1: 500
Tav. n. 3	Planimetria generale di piano	Scala 1: 500
Tav. n. 4	Planimetria conteggi parcheggi – verde privato – superfici drenanti	Scala 1: 500
Tav. n. 5	Planimetria fognature bianche e nere raccolta e smaltimento acque meteoriche	Scala 1: 500
Tav. n. 6	Planimetria principali flussi del traffico	Scala 1:500
Tav. n. 7	Tipologie edilizie: piante prospetti sezioni	Scala 1:500
Tav. n. 8	Viste prospettiche	

Alessandria, 28/01/2022

I progettisti

Arch. Federica Ravazzi

C_A182 - C_A182 - 1 - 2022-02-07 - 0010922