

ENRICO PELIZZONE ARCHITETTO

Via Treviso 19 15121 Alessandria ITALIA - E-MAIL: enrico.pelizzone@libero.it



ALEXANDRIA S.r.l.
Amministratore Delegato
Dott. Paolo Camagna

PROPRIETA'

ALEXANDRIA S.R.L.
Via Don Tommaso Canestri 35
15121 Alessandria

OGGETTO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
"AREA EX ALESSANDRIA SRL"

TITOLO

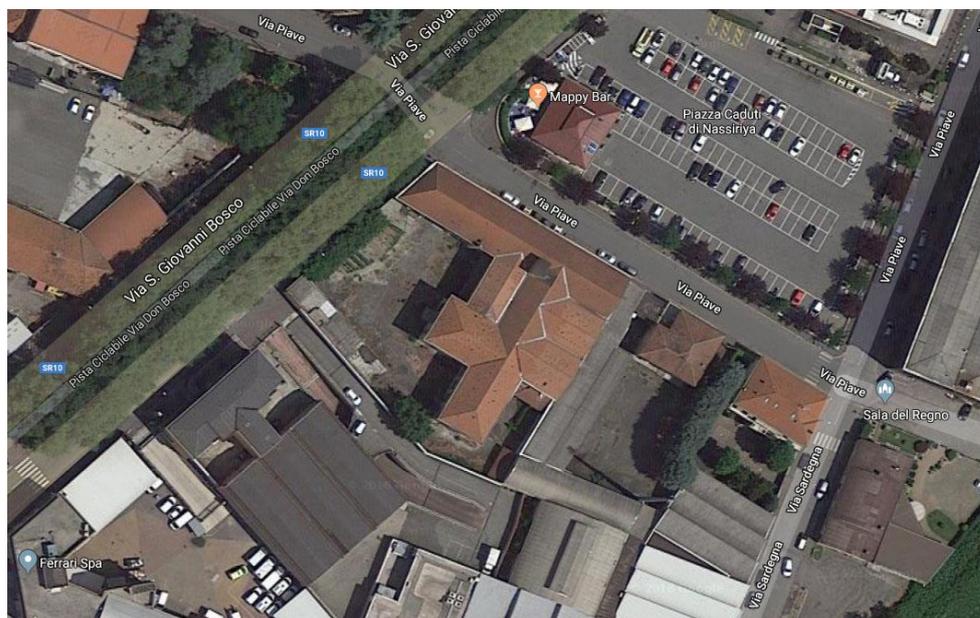
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA

22 novembre 2022

Elab. 4

Premessa



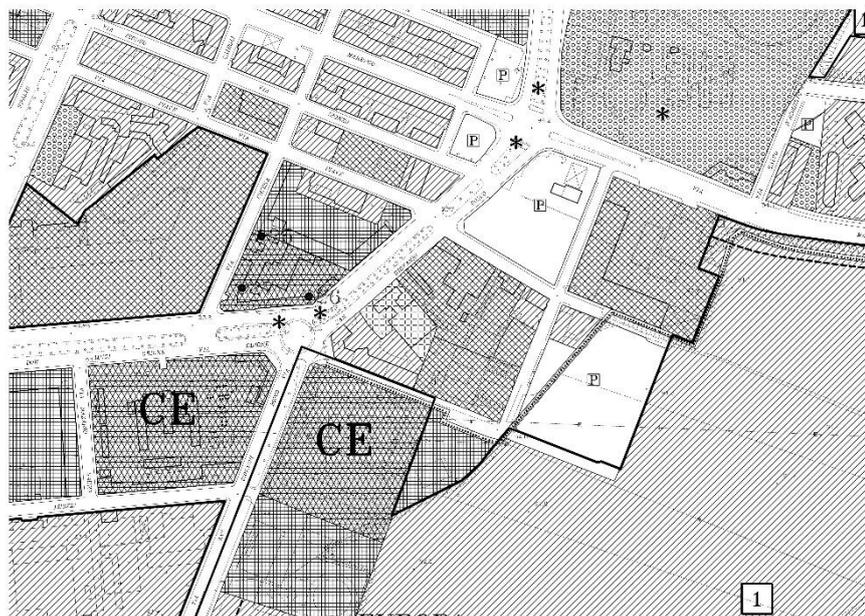
L'area oggetto di intervento è ubicata in Alessandria, in Via Piave (angolo Via S.G.Bosco) .

La zona è attualmente edificata e sono presenti nelle vicinanze alcune attività commerciali, artigianali e di servizio importanti nel panorama alessandrino.

Il contesto architettonico e la destinazione d'uso degli edifici del quartiere sono tipici delle periferie e degli ingressi delle città.

Nella definizione del PEC è insita la definizione e creazione di una nuova polarità che di per sé rappresenta la possibilità di una riqualificazione urbana e spaziale e una nuova opportunità di sviluppo commerciale nonché lavorativo.

Inquadramento con N. di A. del P.R.G.C. e inquadramento catastale



L'area oggetto del PEC è attualmente destinata ad “Aree produttive e depositi per attività temporanea” così come indicato dall'art.42 delle N.T.A.

Il comma 3 dell'art.42 specificatamente recita: *“Il riuso degli immobili a cessata attività produttiva avviene esclusivamente a mezzo di “Strumento Urbanistico esecutivo” secondo le modalità di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, che disciplinerà la trasformazione dell'area dall'attuale destinazione alla destinazione conforme alle prevalenti utilizzazioni territoriali della zona circostante. Il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo dovrà garantire il reperimento delle aree per servizi nella misura dovuta a seconda della destinazione d'uso in previsione, con l'esclusione della possibilità di monetizzare le quote relative ai parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico”.*

Il PEC in oggetto, in relazione alle possibilità enunciate dall'art.42 delle N.T.A. suddetto, prevede una trasformazione dell'area facendo riferimento all'art.43 delle N.T.A. ed un cambio di destinazione d'uso da “Aree produttive e depositi per attività temporanea” ad “Aree per attività commerciali” poiché queste sono conformi alle attività prevalenti della zona in cui il lotto è inserito.

L'area è inoltre ricompresa nell'addensamento commerciale A3.

I parametri urbanistico-edilizi definiti dall'art.43 sono i seguenti:

Art 43 N.T.A.

Aree per attività commerciali

Rapporto di Copertura = 50% della Sup. Fondiaria;

- Indice di Utilizzazione Fondiaria = 0,60 mq/mq;
- Distanze dai confini ml.10,00 o in aderenza previo accordo con il confinante;
- Distanze minime dalle strade ml. 5.00 salvo diversa disposizione dello "Strumento Urbanistico Esecutivo".

L'intera area a P.E.C. risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al Fg. 127 - mapp. 74, 124 e 628 presenta una superficie territoriale complessiva di **mq. 5.126,0** ed è di proprietà della società Alexandria Srl.

Ubicazione territoriale

L'area in oggetto è delimitata da Via Piave, Via S.G. Bosco su cui si affacciano i prospetti principali dell'edificio esistente mentre gli altri due confini sono interni e si affacciano su due altre proprietà private.

Insedimenti attuali

I terreni oggetto di P.E.C. sono allo stato attuale in parte edificati. Gli edifici esistenti ed ora dismessi erano sede di produzione calzaturiera conosciuta come Alexandria S.R.L. La parte non edificata del lotto era destinata a cortile di servizio all'attività produttiva.

Collegamenti stradali

La viabilità principale preesistente è costituita da Via S.G. Bosco e da Via Piave, nelle immediate adiacenze del parcheggio denominato "Piazza Caduti di Nassiriya". Non è prevista nessuna modifica alla viabilità stradale

pubblica. L'ingresso al nuovo parcheggio di servizio alla nuova struttura commerciale avverrà da Via S.G. Bosco mentre l'uscita sarà su Via Piave; l'ingresso alla nuova area di carico e scarico avverrà da Via Piave.

Lotti edificabili e tipologie di insediamento

L'area oggetto del presente Piano Esecutivo è parzialmente edificata. L'intervento edilizio prevede la demolizione parziale del fabbricato esistente, la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale con il recupero di una porzione dello stabile esistente in aderenza a quello di nuova edificazione.

Il progetto prevede la riqualificazione urbanistica architettonica e spaziale dell'area su cui insiste la Ex Sede della Alexandria srl attraverso la demolizione parziale del manufatto esistente e la realizzazione di un nuovo manufatto contenente tre Unità commerciali di tipo Somministrazione e M-SE2.

In particolare, le opere consistono in:

- Demolizione dell'edificio esistente e sostituzione con una nuova struttura rispondente ai requisiti funzionale ed energetici per le attività commerciali;
- Realizzazione di nuovo parcheggio a cielo aperto sul parziale sedime dell'edificio preesistente da demolirsi;
- Inserimento di area verde e di una di carico e scarico;

L'edificio che verrà realizzato sarà ad un unico piano a livello stradale. Sarà realizzato con sistema prefabbricato tale da consentire la massima fruibilità dello spazio interno per necessità funzionali e operative. L'edificio presenterà una idonea qualità di finitura per salvaguardare il carattere dell'area d'intervento consentendo un corretto inserimento nel contesto urbano.

La copertura sarà realizzata parzialmente con travi a doppia pendenza e lastre di impermeabilizzazione in alluminio, ovvero con tegoli prefabbricati e parzialmente piana per poter accogliere l'impiantistica; i serramenti saranno in metallo verniciato o elettrocolorato; i pavimenti interni in battuto di calcestruzzo liscio o piastrellati con piastrelle in gres porcellanato o simili. La pavimentazione delle aree esterne sarà di tipo drenante (asfalto o autobloccanti).

RIEPILOGO delle SUPERFICI di PROGETTO

SUPERFICIE AREA di INTERVENTO	5.126,0 mq
Di cui	
Superficie Coperta	1.307,40 mq
Parcheggi Privati	1.103,10 mq
Parcheggi Uso Pubblico	1.332,10 mq

Individuazione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria previste nella bozza di convenzione riguardano le seguenti realizzazioni:

Opere interne al PEC:

- Realizzazione di parcheggi
- Realizzazione delle reti fognarie occorrenti, dei sottoservizi telefonici, acqua, gas metano e linee elettriche per illuminazione pubblica

Descrizione delle principali caratteristiche delle opere di urbanizzazione previste

Verranno realizzate le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) rete fognaria
- b) rete gas metano con allacciamenti secondo indicazione C.I.S.I.
- c) rete idrica con allacciamenti secondo indicazione C.I.S.I.
- d) rete telefonica secondo indicazioni della ditta fornitrice
- e) rete di energia elettrica secondo le indicazioni ENEL
- f) illuminazione pubblica secondo indicazioni dell'ufficio Tecnico del Comune
- g) strade e marciapiedi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune
- h) parcheggi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- **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 la pavimentazione sarà realizzata in elementi autobloccanti in calcestruzzo con caratteristiche che consentano la permeabilità del suolo su sottofondo di inerte di idonea pezzatura, con l'obbligo 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. Sarà realizzato uno stallo per la ricarica di autoveicoli ibridi e/o elettrici;

- **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 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 convenuta;
- **le superfici a verde privato** dovranno avere manto erboso ed eventualmente alberi a basso medio fusto e potranno essere dotate di impianto di irrigazione automatico. Saranno realizzate nella misura del 10% della superficie territoriale e mantenuti scoperti e drenanti ai sensi dell'art 96 "Tutela del suolo e del sottosuolo" del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C. 135 del 27.11.2018.
La quota di verde privato realizzata potrà essere in parte pavimentata, sempre con elementi drenanti, nei limiti del 30% della superficie stessa ai sensi dell'art. 50 delle NTA del PRGC vigente.
- **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** sarà realizzata su pali di acciaio zincato di altezza mt. 4,50 per le zone pedonali e pari a mt. 8,00 per le aree stradali e a parcheggio; i corpi illuminanti saranno dotati di lampade crepuscolari del tipo a basso consumo ed avranno caratteristiche e forma contemporanea; la distanza dei corpi illuminanti deriverà dal calcolo illuminotecnica ed il posizionamento degli stessi sarà definito con rigoroso riguardo al passaggio dei disabili;
- **per la progettazione e la realizzazione degli impianti elettrici** si seguirà la norma CEI 64.7 per l'illuminazione pubblica, la norma CEI

11.1 per l'impianto a terra, la norma CEI 81.1 per la protezione dalle scariche atmosferiche; il quadro di distribuzione sarà installato in apposito vano opportunamente realizzato e facilmente accessibile. Nella realizzazione dell'impianto elettrico si dovrà avere particolare cura della protezione dai contatti indiretti e si dovrà specificare che tutte le apparecchiature siano munite del marchio italiano ICMQ (ISTITUTO CERTIFICAZIONE MARCHIO DI QUALITA') o equivalente; la nuova cabina ENEL sarà di tipo prefabbricato in calcestruzzo con i requisiti richiesti dall'ente erogatore;

- **per l'allacciamento alla rete di distribuzione idrica** si osserveranno le prescrizioni dell'Azienda erogatrice del servizio.
- **la rete fognaria** sarà costituita da una condotta principale in gres ovvero in pvc, secondo prescrizioni del progetto esecutivo. 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. Lo smaltimento delle acque così raccolte avverrà tramite allaccio alla rete esistente.
- **la rete del gas** a servizio della nuova area oggetto di piano esecutivo dipartirà dalla linea esistente su via Piave e servirà l'intera zona di nuova formazione; per gli allacciamenti degli edifici ci si dovrà attenere alle disposizioni dell'azienda erogatrice del servizio.

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.

Normative di riferimento

L'attuazione di tutti gli interventi previsti dal presente piano, entro i singoli lotti edificabili come per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi pubblici e ad uso pubblico e le urbanizzazioni, dovrà essere condotta nel rispetto delle leggi vigenti in materia ed in particolare in conformità alle Leggi n. 1150/42, n. 10/77, n. 457/78, alla L.R. 56/77 e s.m.i. e al DPR n. 380/2001, nonché in conformità ai contenuti della convenzione, delle presenti norme tecniche di attuazione e nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente. Dovranno inoltre essere rispettate le norme di prevenzione incendi e di igiene pubblica, nonché di sicurezza negli ambienti di lavoro.