



**STUDIO TECNICO**

**Arch. Oscar RAVAZZI**

Via XXIV Maggio, 20  
15100 - Alessandria  
Tel/Fax 0131/441173  
e-Mail: ravazzi14@libero.it  
P.IVA 0241980061

DENOMINAZIONE DEL PROGETTO:

**Piano Esecutivo Convenzionato Gavigliana Nord-Est - Variante**

OGGETTO DELLA TAVOLA: <b>Relazione Illustrativa</b>		COMMITTENTE: <b>Società AURORA S.r.l. Viale Massobrio n. 36 (AL) P.IVA 02110530066</b>	TAVOLA N° <b>All. 1</b>
COMUNE DI: <b>Alessandria</b>	LOCALITA': <b>Via Casalbagliano (AL)</b>	PROGETTISTA: <b>Arch. Oscar RAVAZZI</b>	
AGGIORNAMENTI: <b>Maggio 2014</b>		DATA: <b>Febbraio 2013</b>	
		ARCHIVIO:	

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Identificazione area di intervento

La variante al Piano Esecutivo Convenzionato riguarda un'area localizzata nel Comune di in via Casalbagliano ed e' individuata dal PRGC vigente come "area residenziali della citta' di 2^ classe" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato).

Tale area risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al Fg. 110 mapp. 1277 – 1278 – 1279 – 1280 – 1281 – 1282 – 1283 – 1284 – 1285 – 1286 – 1287 e presenta una superficie complessiva di **mq. 33.789**. L'area confina a nord con via Casalbagliano, il lato est confina con una zona residenziale di recente impianto caratterizzata da tipologie edilizie differenziate con una prevalenza di edifici a schiera disposti in modo da configurare degli spazi aperti a corte.

A seguito dell'approvazione della terza variante strutturale, definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 25/01/2011, l'area interessata dal PEC "Gavigliana nord – est" approvato con deliberazione C.C. n° 201 del 22/12/2008, è stata stralciata dall'unità 8 dell'art 64 delle NTA ed individuata come area soggetta a strumento urbanistico esecutivo obbligatorio secondo il disposto dell'art. 64 comma 2 lettera b).

### Contenuto del progetto

L'intervento edilizio prevede la costruzione ex novo di n. 11 fabbricati a destinazione residenziale, a cui si aggiunge un fabbricato ad uso commerciale.

La tipologia residenziale è a edifici singoli di 6 o 7 piani fuori terra, per un totale di n° 252 appartamenti di varia metratura compresa tra mq. 60 e mq. 90, disposti in modo da avere tutti un doppio affaccio in modo che nessun appartamento abbia un affaccio solo a nord. Il progetto ha previsto anche una disposizione degli spazi interni agli edifici, disponendo una maglia strutturale compatibile con i box auto interrati. I parcheggi in superficie sono limitati al massimo ed in numero tale da non pregiudicare l'uso degli spazi adibiti a piazze e aree a verde attrezzato.

Il progetto di variante in esame interessa unicamente i terreni di proprietà dell'Immobiliare AURORA adiacenti a via Casalbagliano ed è per questo che si propone in particolare:

- la modifica della sezione della strada prevista nel PEC originario all'intersezione con via Casalbagliano prospiciente il lato est del PEC e la costruzione nel tratto finale del nuovo tronco viabile di una rotonda provvisoria per l'inversione di marcia;
- la realizzazione di una strada interna di collegamento, parallela a via Casalbagliano, con rotonda finale in prossimità del lotto edificabile denominato "lotto 0" ed eliminazione della strada di collegamento prevista in origine su terreni di proprietà di terzi;
- la modifica della destinazione d'uso dell'area precedentemente destinata a servizi con l'affaccio su via Casalbagliano, con area edificabile, idonea alla realizzazione di un edificio residenziale;
- lo spostamento dell' area di interesse comune IC, attualmente prevista su via Casalbagliano, in adiacenza alla strada di piano lato Nord;

A servizio delle residenze si prevedono ampi parcheggi pubblici, è inoltre confermata come prevista nel PEC orinario, la cessione al Comune di Alessandria di un'area per attrezzature di interesse comune, su cui sono ipotizzabili le destinazioni di cui all'art. 32 quinquies comma 2 lett. b.

Al fine di conservare la Cascina Gavigliana, unico edificio attualmente esistente, tra il lotto edificabile 1 e la cascina stessa è prevista una fascia di rispetto non edificabile , individuata nelle tavole grafiche, a conferma degli accordi intercorsi tra le parti.

I materiali da utilizzarsi per finiture estetiche dell' edificio dovranno essere tali da valorizzare, con intervento di qualità, anche la zona circostante, povera di edifici architettonicamente significativi.

Potranno quindi essere usati, in abbinamento, i seguenti materiali:

per i prospetti:

- mattoni paramano "faccia a vista", intonaci pitturati, cemento a vista per le strutture murarie verticali
- pietre, marmi e graniti per le soglie e i davanzali;

per il tetto:

- coppi, tegole in laterizio o di cemento colorato, in rame per la copertura
- rame o lamiera zincata per le lattonerie;

per i serramenti:

- legno, alluminio preverniciato e pvc

per i parapetti e ringhiere:

- ferro verniciato o zincato, fioriere in c.a. a vista, murature in paramano;

per le pavimentazione dei cortili e dei pilotis:

- granito e/o pietra, piastrelle di cemento e di gres antisdrucchiolo, autobloccanti di cemento;

per le recinzioni:

- le recinzioni di qualsiasi tipo (metalliche, siepi vive, ecc.) dovranno essere realizzate ad una distanza minima dalle strade principali e secondarie secondo quanto previsto dalla normativa locale vigente e secondo le prescrizioni del Codice Civile e del Nuovo Codice della Strada.

Le recinzioni all'interno delle proprietà private, non confinanti con zone pubbliche, potranno essere costituite da pareti aperte o pareti piene in muratura o simili fino ad un'altezza di mt. 2,00 fuori terra; quelle confinanti con proprietà e zone pubbliche dovranno essere aperte, a giorno o con siepi vive fino ad un'altezza di mt. 2,00; con l'obbligo ove possibile di inserire alberature adeguatamente protette con spazio dedicato la cui collocazione dovrà essere concordata con la direzione LL.PP. la cui manutenzione rimarrà a carico del Proponente.

Il volume di ogni fabbricato residenziale verrà calcolato con i seguenti parametri:

edilizia residenziale privata:

superficie coperta piano tipo dedotta la superficie del vano ascensore  $2,00 * 2,00 =$  totale 4,00 mq.

Edilizia economica popolare con vano scala aperto:

superficie coperta piano tipo dedotte le superfici del vano ascensore  $2,00 * 2,00 = 4,00$  mq. + vano scala  $4,80 * 3,40 = 16,32$  totale mq. 20,32

Per quanto riguarda i parcheggi privati sono interamente localizzati al piano interrato di ogni edificio, e così ripartiti:

lotto 0 edificio 0/a	mq.	340
lotto 1 edificio 1/a	mq.	340
lotto 2 edificio 2/a	mq.	660
lotto 3 edifici 3/a e 3/b	mq.	2.328
lotto 4 edifici 4/a 4/b 4/c	mq.	1.732
lotto 5 edifici 5/a 5/b	mq.	<u>1.813</u>
Totale mq.		7.213

parcheggi in superficie

lotto 2 mq.	200
lotto 4 mq.	525
lotto 6 mq.	<u>1.290</u>
Totale mq.	2.015

L'edificio commerciale sarà distribuito su un unico piano, alla stessa quota del piazzale d'accesso adibito a parcheggio, al fine di agevolare l'utenza. Sarà realizzato con sistemi misti in c.a. e c.a.p. o metallici costruttivi prefabbricati o sistemi analoghi tali da consentire la massima fruibilità dello spazio interno per necessità funzionali e operative. L'edificio dovrà presentare una idonea qualità di finitura per salvaguardare il carattere dell'area d'intervento consentendo un corretto inserimento nel contesto urbanistico.

La copertura sarà realizzata con travi a doppia pendenza e lastre in fibrocemento grigio o colorato, ovvero con tegoli prefabbricati o in carpenteria metallica; i serramenti saranno in alluminio verniciato o elettrocolorato, i pavimenti interni in gres trafileto o in ceramica

la pavimentazione esterna sarà in battuto di cemento, asfalto, ovvero mattonelle autobloccanti di cemento grigio o colorato.

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 della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

### **Opere di urbanizzazione**

Come risulta dalle tavole n. 5 – 6 – 7 - 8 di progetto saranno eseguite dal Soggetto Proponente a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) rete fognaria secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune
- b) rete gas metano con allacciamenti secondo indicazione AMAG
- c) rete idrica con allacciamenti secondo indicazione AMAG
- d) rete telefonica secondo indicazioni della ditta fornitrice
- e) rete di energia elettrica secondo le indicazioni ENEL DISTRIBUZIONE
- f) illuminazione pubblica secondo indicazioni della ENEL SOLE
- g) strade e marciapiedi secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune
- h) parcheggi ed aree verdi secondo le indicazioni della Direzione Lavori e Opere Pubbliche 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 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. 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 la progettazione e la realizzazione degli impianti elettrici dovranno essere rispettate le normative vigenti per l'illuminazione pubblica, per l'impianto a terra, 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. 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 interrato 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. 500 poggiante su fondo di cis rinfiancato 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;
  - la rete del gas esistente sarà prolungata nel tratto di strada di P.R.G.C. 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.

### **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

tavole di piano e precisamente:

Tav. n. 1/v	Inquadramento urbanistico e territoriale: estratti P.R.G.C. 1990 – estratto catastale, vista aerea	Scala 1:2000
Tav. n. 2/v	Planimetria aree di proprietà oggetto di piano	
Tav. n. 3/v	Planimetria generale	Scala 1: 500
Tav. n. 4/v	Planimetria aree in cessione per opere di urbanizzazione	Scala 1: 500
Tav. n. 5/v	Planimetria opere di urbanizzazione: fognature bianche e nere	Scala 1: 500
Tav. n. 6/v	Planimetria opere di urbanizzazione: rete ENEL e illuminazione pubblica	Scala 1:500
Tav. n. 7/v	Planimetria opere di urbanizzazione: rete Telecom	Scala 1:500
Tav. n. 8/v	Planimetria opere di urbanizzazione: rete distribuzione gas e acqua	Scala 1:500
Tav. n. 9/v	Tipologie edilizie: piante prospetti sezioni	Scala 1:500
Tav. n. 10/v	Viste prospettiche	