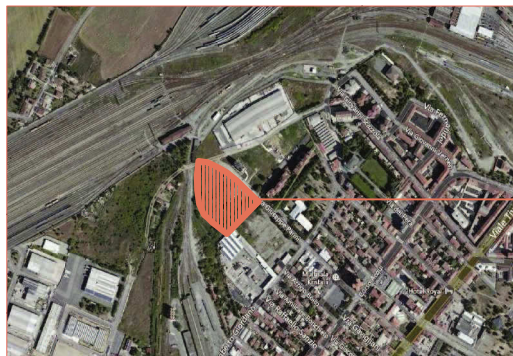


# COMUNE DI ALESSANDRIA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



area in oggetto

IL PROGETTISTA:

PROPONENTE:

**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)

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

Via Montebellina, 28  
12051 - ALBA (CN)

TITOLO DELL'OPERA:

## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

AREA T1 - via Scazzola

OGGETTO DELLA TAVOLA:

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DOC. FOTOGRAFICA

TAVOLA N.

01

SCALA

DATA

28/10/2015

## **INDICE**

<b>1. PREMESSA</b>	<b>2</b>
<b>2. ITER APPROVATIVO DEL P.E.C.</b>	<b>2</b>
<b>3. INQUADRAMENTO DELL'AREA</b>	<b>4</b>
<b>4. CONTENUTI DEL PEC</b>	<b>10</b>
<b>5. DESCRIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE</b>	<b>10</b>
<b>6. VERIFICA DEI PARAMETRI</b>	<b>11</b>
<b>6. OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO ALLE UTENZE</b>	<b>14</b>
6.1. Parcheggio	14
6.2. Rete di smaltimento acque meteoriche	15
6.3. Rete illuminazione pubblica	15
6.4. Segnaletica stradale	16
6.5. Area verde attrezzata	16

## **1. PREMESSA**

La presente relazione illustrativa è stata redatta quale elaborato per il Piano Esecutivo Convenzionato previsto in Via Scazzola, Alessandria, precisamente in prossimità dell'incrocio con la Via Parini nella parte Nord dell'area Cristo, (PI T1).

L'intervento in progetto si colloca in una zona di tessuto a destinazione residenziale e prevede la costruzione di due edifici residenziali con sviluppo a sei piani fuori terra (di cui 5 destinati a residenza).

Le palazzine sorgeranno sui terreni, pari a mq 6.400, catastalmente censiti al N.C.T. al Foglio 115 Mappale 1596 (parte) di proprietà del Comune di Alessandria, che verranno ceduti alla "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 alla "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 in residente a Priero, Loc. Pratobierto n° 2, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, a seguito dell'Atto di Programmazione Negoziata stipulato in data 24/12/2014 sottoscritto presso lo studio del notaio Mariano, in data 15/01/2015 Registrato ad Alessandria n° 460 serie T1 completo dei suoi allegati (precisamente azioni g) e h)), con la contestuale Cessione da parte della COOPERATIVA al COMUNE dell'area sita 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.

L'architetto Sergio Camilli, P.IVA 01072370069, con studio professionale in via Modena 70, Alessandria, è stato incaricato dalla Proprietà della redazione degli elaborati tecnici.

## **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 più cogente nel reparto sud occidentale del territorio comunale, ove per altro sono necessarie e indispensabili opere infrastrutturali di urbanizzazione a sostegno degli stessi.

L'articolo 2. Comma 203, della Legge 23 dicembre 1996 numero 662, individua nella forma della "programmazione negoziata" la regolamentazione concordata tra soggetti pubblici e privati per l'attuazione di "interventi diversi", riferiti a precise "finalità di sviluppo", che richiedono una valutazione complessiva delle "azioni di competenza".

Tale forma di regolamentazione integra quelle dell'accordo di cui all'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990 numero 241. La suddetta "programmazione negoziata" si esplicita appunto nell'atto stipulato 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."

L'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.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'atto sopra citato.

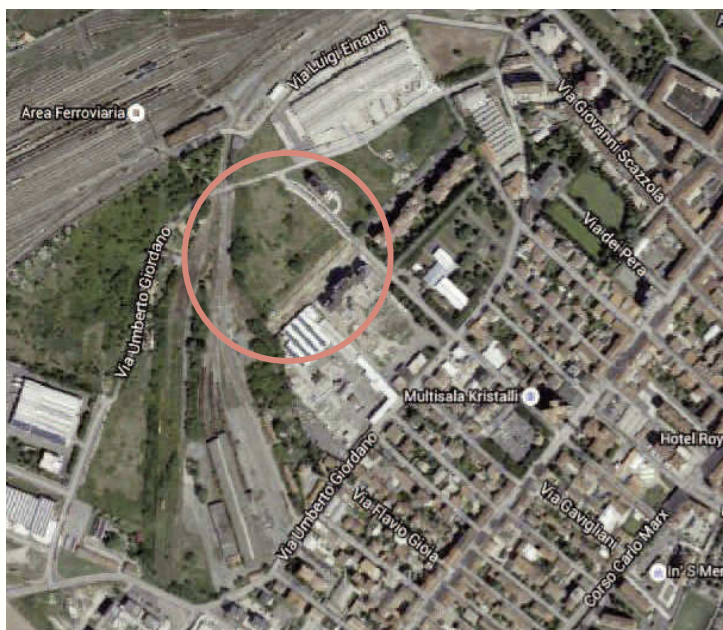
Al fine di portare a termine gli obiettivi sopra espressi, il Comune, tramite l'Atto (azione h) riportato, cede l'area catastalmente censita al N.C.T. al Foglio 115 Mappale 1596 (parte), sita in via Scazzola, rione Cristo, alla "COOPERATIVA EDILIZIA L'OASI" e alla "SOCIETA' IMMOBILIARE FUTURO DI MARTINI CHIAFFREDO & C. s.a.s." e contestualmente la COOPERATIVA cede al COMUNE dell'area sita sito in Valmadonna, Foglio 7 Mappale 69 parte.

L'Atto di programmazione negoziata prevede altresì la Stipula di accordo tra COOPERATIVA/SOCIETA' e REAM (azione g)), per la cessione a favore di quest'ultima di unità residenziali di "edilizia sociale" rientranti nella specie dell'Housing Sociale da realizzarsi nel lotto denominato AREA T1 "Via Scazzola" per la residenza sovvenzionata ed agevolata, così come definito dal P.R.G. vigente all'art. 64 bis.

Si precisa che, a seguito di una progettazione più congeniale dell'area e con l'intento di uniformarsi al contesto già urbanizzato, è stata richiesta una variante al PRGC per modificare il perimetro dell'area oggetto del PI T1, illustrato nella presente ed il parcheggio pubblico previsto dal PRGC, adiacente all'area di PEC. E' stata altresì richiesta la modifica dell'art. 64bis delle NtA, relativamente all'intervento dell'AREA T1 – via Scazzola, in quanto, a seguito della rivisitazione del progetto, si prevede un incremento di volumetria, rispetto ai parametri che erano riportati in tale articolo. Tale modifica è stata approvata con Consiglio Comunale n.15 dell'11.03.2016.

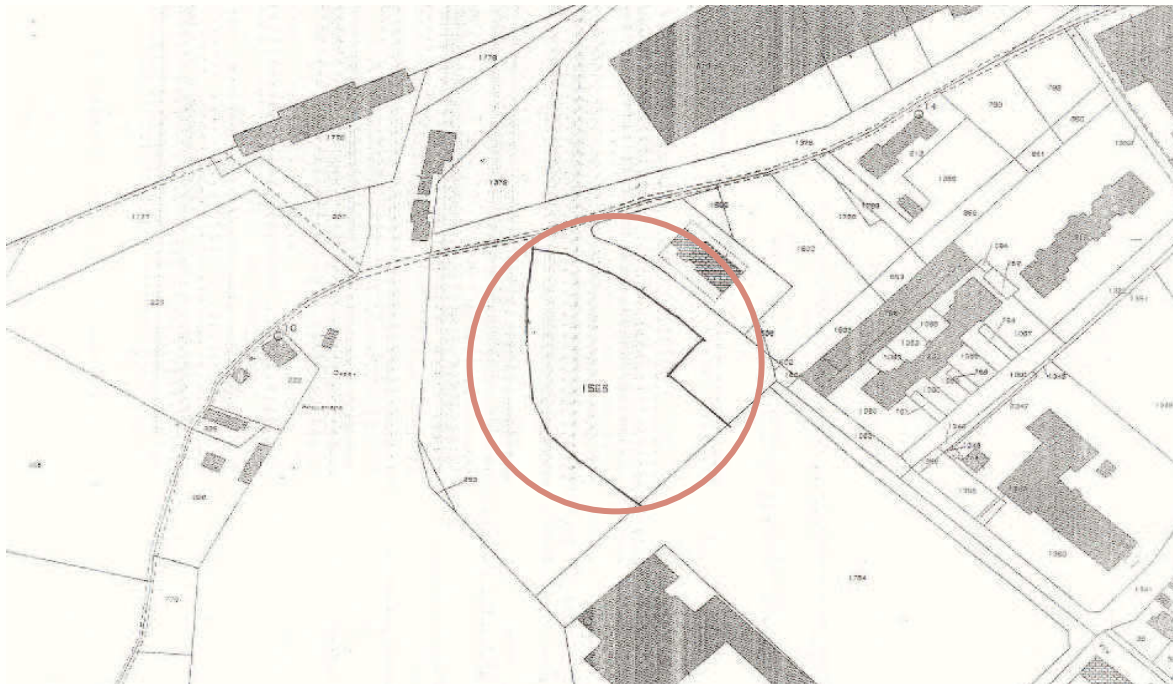
### 3. INQUADRAMENTO DELL'AREA

L'area oggetto della presente si colloca nel Comune di Alessandria, presso via Scazzola, rione Cristo, alla periferia del quartiere, in adiacenza all'area di smistamento ferroviario. Fino a pochi anni fa si presentava come un zona poco edificata, connotata da vegetazione spontanea e priva di qualsiasi tipo di manutenzione, nei pressi si collocavano diverse strutture industriali dismesse. Negli ultimi tempi la zona ha subito una graduale trasformazione, grazie alla costruzioni di alcune unità abitative, quali palazzi residenziali e l'occupazione dei capannoni dismessi da parte di imprese.



*figura: foto aerea del sito, in rosso l'area del P.I. ex T1*

Il lotto in oggetto è catastalmente censito al N.C.T. al Foglio 115 Mappale 1596 (parte).



La III variante strutturale al P.R.G.C. (del dicembre 2010) definisce l'area su cui insiste l'intervento come area P.I. 1 Via Scazzola, ovvero Area individuata ai sensi dell'art. 18 della Legge 152/1991 come Programma Integrato.

Poiché per molteplici ragioni non si è addivenuti alla convenzione nei termini dell'accordo di programma - stipulato in data 6 dicembre 2007 tra Regione e Comune (di cui al DPRG 108 del 19/09/2008) - per la sua trasformazione l'area necessita di Piano Esecutivo Convenzionato.

L'area oggetto della presente è normata dall'art. 64 bis delle NtA del PRG e dall'art. 35 Aree residenziali della Città di 2° Classe. Di seguito si riporta lo stralcio del PRGC, Tav. 20 e 25, con il perimetro così come modificato a seguito della richiesta di variazione alla tav 25 del PRGC.

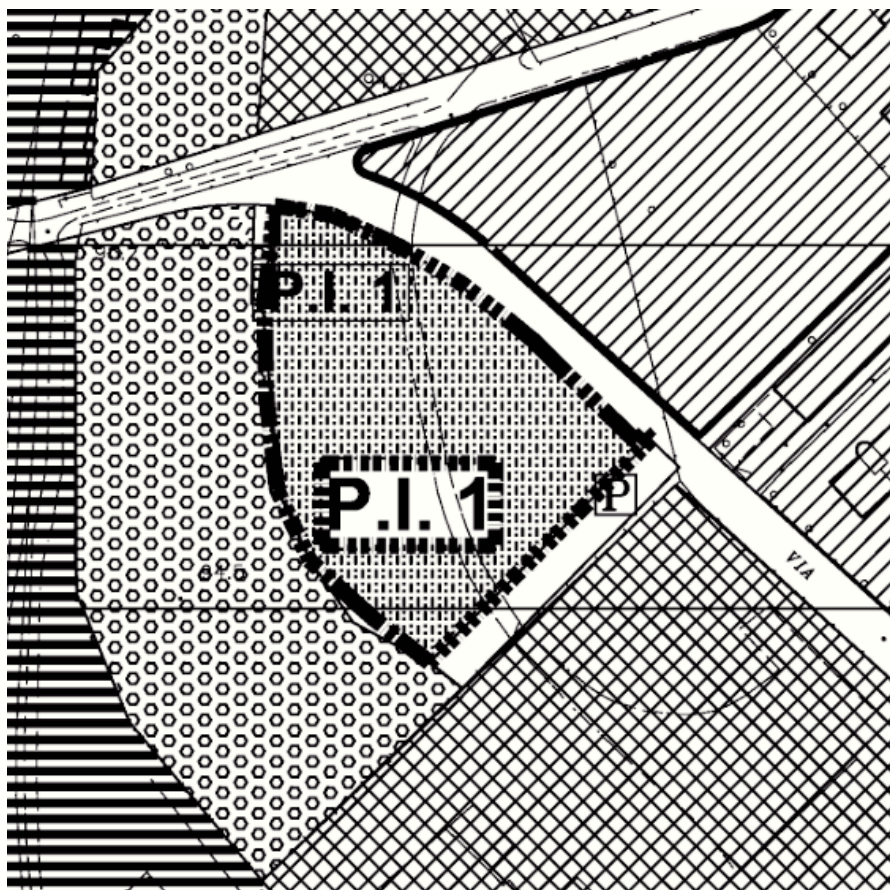


Figura: PRGC, tavole 4-20, 4-25

#### **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:*

*AREA T1, Via Scazzola:*

- 1 Superficie area dell'intervento mq 6.400*
  - 2 Superficie fondiaria mq 3.554*
  - 3 Abitanti previsti n. 77*
  - 4 Densità territoriale ab/ha 128*
  - 5 Cubatura residenziale mc 7.000*
  - 6 Cubatura non residenziale mc 5.000*
  - 7 Aree per Standard Urbanistici mq 2.846*
  - 8 Indice di fabbricabilità territoriale IT mc/mq 1,87*
  - 9 Parcheggio privato ad uso pubblico mq 431*
- ...OMISSIS...*

*In caso di mancata convenzione ai sensi del citato art. 18 della legge 12 luglio 1991 n. 203, le indicazioni dei Programmi Integrati trovano applicazione per quanto definito nei termini di destinazione d'uso del territorio.*

*... OMISSIS...*

Dell'articolo sopra riportato ne è stata richiesta la modifica come segue:

*... OMISSIS...*

*In caso di mancata convenzione ai sensi del citato art. 18 della legge 12 luglio 1991 n. 203, le indicazioni dei Programmi Integrati trovano applicazione per quanto definito nei termini di destinazione d'uso del territorio, e comunque sono assentibili le destinazioni d'uso previste per le aree residenziali della città e dei sobborghi indicate dall'art. 33 delle presenti Norme nelle quali sono localizzati territorialmente i programmi stessi, con i parametri urbanistici ed edilizi individuati dal Capo III delle presenti norme, applicati alla superficie fondiaria indicata per ciascun Programma dalla rispettiva scheda.*

*... OMISSIS...*



## **Articolo 35, comma 1**

## **Aree residenziali della città di 2° classe**

1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto.

*In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:*

- a) *residenza;*
- b) *servizi sociali e culturali 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. 300 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) *attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;*
- j) *teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;*
- k) *uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria;*
- l) *case-albergo, pensioni, alberghi;*
- m) *garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.*

2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del 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 ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.

3 La modificazione 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 di impegno unilaterale.

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

*4 In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri:*

- indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$ , 3,00 mc./mq.*
- altezza massima degli edifici ml 25,00*
- rapporto di copertura non superiore al 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 scomputo 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 Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 2° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati.*

*6 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.*

Nell'ambito in questione sono consentite oltre alla residenza le destinazioni d'uso compatibili con la medesima: esercizi commerciali e di somministrazione, artigianato di servizio, terziario, case albergo e pensioni, artigianato e laboratori compatibili con la residenza, pubblico spettacolo etc.

La realizzazione dell'intervento previsto presuppone l'asservimento ad uso pubblico al Comune di aree destinate a verde per un totale di mq 2.846,00 e parcheggi per mq 431,00.

L'intervento di cui trattasi sorge su un'area di m<sup>2</sup> 6.400, ubicata ad Sud Ovest rispetto al centro storico cittadino, in zona Cristo.

Nelle aree adiacenti il lotto sorgono edifici - più o meno recenti - a destinazione residenziale ed industriale, nell'area vasta vi sono edifici commerciali.

La zonizzazione acustica definisce l'area in oggetto di III-IV classe – area di tipo misto.

Il lotto è inserito in classe I di pericolosità geomorfologica.

#### **4. CONTENUTI DEL PEC**

I terreni interessati dal PEC sono stati ceduti dal Comune di Alessandria alla “COOPERATIVA EDILIZIA L'OASI” mediante Atto di Programmazione Negoziata stipulato in data 24/12/2014 sottoscritto presso lo studio del notaio Mariano, in data 15/01/2015 Registrato ad Alessandria n° 460 serie T1 completo dei suoi allegati (precisamente azioni g) e h)), con la contestuale Cessione da parte della COOPERATIVA al COMUNE dell'area sita 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.

#### **5. DESCRIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE**

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato tende alla realizzazione di due edifici residenziali a sei piani fuori terra, cinque dei quali destinati ad Housing Sociale. Nel complesso saranno realizzati circa 27 appartamenti di piccolo-medio taglio per ognuna delle palazzine. La sagoma del fabbricato consente – senza variazioni – di realizzare tipologie di appartamenti con superfici più o meno grandi e pertanto il numero degli appartamenti può essere da 5 a 6 per piano per un totale complessivo compreso tra 20 e 30 unità per palazzina.

L'accesso ai piani è garantito, oltre che da scale, da elevatori, nel rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (VEDI MODULI L.13 ).

L'edificio disporrà di verde pertinenziale e di parcheggio posto al piano pilotis, in parte fuori sagoma del fabbricato, ai sensi della Legge 122/1989.

Il progetto tiene anche conto di tutta la normativa vigente in materia di barriere architettoniche, di risparmio energetico e di sicurezza e prevenzione incendi per quanto applicabile. Risulterà accessibile e visitabile ai sensi della Legge 09/01/1989 n. 13 e del D.M. 14/06/1989 n. 236.

## 6. VERIFICA DEI PARAMETRI

Si espongono i seguenti dati relativi alla rispondenza ai parametri dell'intervento in esame.

EDILIZIA RESIDENZIALE						
NR. EDIFICI PALAZZINE	2 PEC via Scazzola					
NR. PIANI	5(+PT+sottotetto)					
NR. UNITA' ABITATIVE PEC	54					
Altezza massima consentita	25,00 m					
Rapporto max di copertura	45%					
If massimo (art 64)	4 mc/mq					
	SUL(mq)	sviluppo calc.	H(m)	VOL(mc)	n.	VOL.TOT.(mc)
SUL PT	58,24**	4,64x6,27m	2,85	165,98	x 2	
SUL P1	453,44*	$(435,82+7,46+10,16) \times$	3,05	1.382,99	x 2	2.765,98
		$(10,55 \times 41,31) + [(0,95 \times 3,93) \times 2] + [(0,92 \times 5,52) \times 2]$				
SUL P2	453,44*	$(435,82+7,46+10,16) \times$	3,05	1.382,99	x 2	2.765,98
		$(10,55 \times 41,31) + [(0,95 \times 3,93) \times 2] + [(0,92 \times 5,52) \times 2]$				
SUL P3	453,44*	$(435,82+7,46+10,16) \times$	3,05	1.382,99	x 2	2.765,98
		$(10,55 \times 41,31) + [(0,95 \times 3,93) \times 2] + [(0,92 \times 5,52) \times 2]$				
SUL P4	453,44*	$(435,82+7,46+10,16) \times$	3,05	1.382,99	x 2	2.765,98
		$(10,55 \times 41,31) + [(0,95 \times 3,93) \times 2] + [(0,92 \times 5,52) \times 2]$				
SUL P5	453,44*	$(435,82+7,46+10,16) \times$	2,70	1.224,29	x 2	2.448,58
		$(10,55 \times 41,31) + [(0,95 \times 3,93) \times 2] + [(0,92 \times 5,52) \times 2]$				
totale						13.512,50 mc
	SUP C.(mq)	sviluppo calc.	tot. (mq)	n. piazzine	SUP. COP.TOT.(mq)	
SUP COP palazzine		$(10,55 \times 41,31) + [(0,95 \times 3,93) \times 2] + [(0,92 \times 5,52) \times 2]$	$= (435,82+7,46+10,16) \times$	x 2 palazzine	= mq 906,88	
			453,44* mq			
		sviluppo calc.		n. posti	SUP. COP.(mq)	
SUP COP PARK		$5,50 \times 2,50 =$	13,75	x 38	= 522,50 mq	
di pertinenza						
SUP COP PARK		$5,50 \times 3,00 =$	16,50	x 2	= 33,00 mq	
di pertinenza disabili						
SUP COP PARK		522,50	+	33,00	= 555,50 mq	
di pertinenza TOTALE						
* Altezze e superfici calcolate ed indicate ai sensi dell'art. 28 ter del PRGC, ovvero al netto del maggior spessore di solai e mun perimetrali (>30 cm) per miglioramento del livello di isolamento termico e acustico.						
** Art. 5 NdA Prg Alessandria comma 6 Volume del fabbricato, V ... omissis... Sono esclusi dal calcolo volumetrico: a) sottotetti non abitabili b) portici aperti e parti pilota c) balconate in aggetto o rientranti, logge, pergolati e strutture similari di autoparcheggi e box auto costruiti al di sotto della quota del marciapiede o della quota media del terreno a sistemazione avvenuta e) autoparcheggi e box auto costruiti al di sopra della quota marciapiede, sia inseriti nel corpo degli edifici sia distaccati, ma realizzati sullo stesso lotto su cui sorge l'edificio purchè legati da vincolo pertinenziale e di destinazione alle abitazioni esistenti o previste sul lotto. Ove tale superficie superasse i 250 mq, la copertura dovrà essere piana, praticabile, sistemata a verde stabile e spazio giochi. f) volumi tecnici emergenti dal terreno quali locali caldaie, cantine non superiori a mq.6 per alloggio, depositi condominiali in misura non superiore a mq.5 per alloggio e con un massimo di mq.60, cabine elettriche, locali per impianti tecnologici, ecc.						
SUPERFICIE COPERTA PROGETTO 906,88 + 555,50 = 1.462,38 mq						
SUPERFICIE COPERTA TOT. 1.462,38 < 1.599,30 mq						
SUP. COPERTA AMMISSIBILE 45% x mq 3.554,00 = mq 1.599,30						
5C in progetto < 5C ammissibile						
VOLUME PROGETTO 13.512,50 mc						
VOLUME TOT. 13.512,50 < 14.216,00 mc						
VOLUME AMMISSIBILE 4 mc/mq x mq 3.554,00 = mc 14.216,00						
Volume in progetto < Volume ammissibile						

Si precisa che il volume ammissibile è riferito all'art. 64 bis modificato.

### **Calcolo parcheggi**

Di seguito è verificata la rispondenza della superficie a parcheggio privato ai sensi del punto 2.2 del Titolo 1 della Legge n. 122 del 24/03/1989. La quota di parcheggio privato da assicurare entro ciascun lotto è pari al 10% della volumetria effettivamente realizzata (1mq/10mc), inferiore alla massima realizzabile di 14.000,00 mq: sono computabili a tal fine sia le autorimesse che i posti auto all'aperto coperti e/o scoperti, nonché i relativi spazi di manovra.

VOLUMETRIA IN PROGETTO mc 13.512,50

1) **SUPERFICIE POSTI AUTO DA SODDISFARE**

1mq/10mc mq 1.351,25

2) **SUPERFICI POSTI IN PROGETTO**

**SUPERFICIE PARCHEGGI PRIVATI PT EDIFICI**

Piano terra unità edilizie destinato a ricovero auto (mq 200,05x2 edif.)\* **mq 400,10**

\* area piano terra edifici adibita a parcheggio (esclusi e vani tecnici, i vai scala, le tramezze):  
(m 10,24 x m 7,16) mq 73,32 + (m 12,96 x m 7,16) mq 92,79 + (m 4,74 + m 7,16) mq 33,94 = TOT.  
200,05

(posto auto m 2,5 x m 5,00=12,50 x 10 posti= mq 125,00 + mq 75,05 spazi di manovra = mq 200,05) x 2 palazzine = mq 400,10

**SUPERFICIE PARCHEGGI PRIVATI ESTERNI EDIFICI**

Parcheggi privati **mq 1.713,80**

(posto auto m 2,50 x m 5,50 =13,75 x 38 posti= mq 522,50

Posti auto disabili m 3,00 x m 5,50= mq 16,50 x 2 n° posti disabili = 33,00 + mq 522,50 = mq 555,50

mq 555,50 + mq 1.158,30 spazi di manovra = mq 1.713,80)

3) **VERIFICA DOTAZIONE POSTI AUTO IN PROGETTO mq 2.113,90 > mq 1.351,25**

**La superficie destinata a posti auto pertinenziali risulta rispettare quanto prescritto dalla normativa.**

### SUPERFICIE PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO

Parcheggi pv ad uso pubblico (m 8,00 x m 54,13) **mq 433,00**

(posto auto  $m2,50 \times m5,00 = 12,50 \times 14$  posti = mq 175,00

mq 175,00 + mq 258,00 spazi di manovra = mq 433,00 > mq 431,00 (vedi scheda T1 art. 64bis)

### SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI ESTERNI ALL'AREA DI PEC

Parcheggi pubblici (m 10,00 x m 80,00) **mq 800,00**

(posto auto m 2,5 x m 5,00 = 12,50 x 17 posti = mq 212,50

Posti auto disabili m 3,00 x m 5,00 = mq 15,00 x 2 n° posti disabili = 30,00 mq +  
212,50 = mq 242,50,00

mq 242,50 + mq 557,50 spazi di manovra = mq 800,00

### NUMERO PARCHEGGI PRIVATI PT EDIFICI

Piano terra unità edilizie destinato a ricovero auto **N. 20**

### NUMERO PARCHEGGI PRIVATI

Parcheggi privati **N. 40**

### NUMERO PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO

Parcheggi pv ad uso pubblico **N. 14**

### NUMERO PARCHEGGI PUBBLICI

Parcheggi pubblici **N. 19**

Per quanto concerne il calcolo relativo ai posti auto, per ulteriori delucidazioni si rimanda alla Tav. 2 e Tav. 4

## 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO ALLE UTENZE

Il Piano Esecutivo Convenzionato, dispone nel suo ambito di aree da assoggettare all'uso pubblico per opere di urbanizzazione (parcheggi e verde) ammontanti a rispettivamente mq 433,00 e mq 2.84600, come si evince dalle allegare planimetrie.

Le opere di urbanizzazione che vengono previste ed inserite nel computo metrico estimativo e nelle Tavole, riguardano la realizzazione delle seguenti opere a scomputo, suddivise per categorie di lavori:

- Viabilità stradale e parcheggi;
- Rete di smaltimento acque meteoriche;
- Rete illuminazione pubblica;
- Segnaletica stradale;
- Area verde attrezzata.

### 6.1. Parcheggio

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico e ad uso pubblico avente superficie complessiva pari a  $(800+433) = 1.233$  mq, che avverrà nel modo seguente:

- Scotico dello strato superficiale per una profondità di cm 30;
- Scavo di bonifica del terreno per una profondità ulteriore di cm 30, 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;
- Posa di strato di geotessile anticontaminante leggero a filo continuo del peso di 200 gr/mq e resistenza  $> 300$  N/5 cm;
- Stesa di rilevato eseguito mediante l'impiego di materiale ghiaio-terroso proveniente da cava e successiva cilindratura eseguita con idonei rulli vibranti, per uno spessore di 30 cm;
- 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.

Il parcheggio sarà delimitato perimetralmente di guide in granito dello spessore di cm 12.

## **6.2. Rete di smaltimento acque meteoriche**

La rete di smaltimento delle acque meteoriche del piazzale, progettata per tempi di ritorno dei fenomeni temporaleschi TR = 10 anni, è costituita da tubazioni in PEAD SN4 avente classe di rigidità circonferenziale SN4 kN/m<sup>2</sup>. I collegamenti saranno realizzati con giunto a bicchiere. I diametri esterni risultano pari a 315 e 400 mm, intervallati da pozzetti di ispezione in cls dim. 80x80 cm completi di griglie in ghisa D400.

Le portate sono poi convogliate in un impianto di trattamento delle acque di prima pioggia progettato secondo le prescrizioni del Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n.4 e dimensionato secondo le Norme EN 858-1, ed assicurando il rispetto dei parametri di accettabilità previsti dal Decreto Legislativo n.152 del 03.04.06 per gli scarichi in fognatura pubblica o in acque superficiali. In particolare l'impianto è costituito da un pozzetto scolmatore di monte, da un manufatto circolare prefabbricato in cemento armato vibrato da interrare (Dissabbiatore-Disoleatore) e da un pozzetto di ispezione/prelievo campioni di valle in cls dim. 80x80 cm completo di chiusino in ghisa D400.

Le acque grigie così trattate verranno poi scaricate all'interno di una trincea drenante ubicata nell'area verde limitrofa della lunghezza di m 40,00, larghezza di m 2,00 e altezza di m 1,50.

La scelta progettuale di prevedere una trincea drenante è motivata dall'assenza di idoneo recettore nel quale scaricare le acque meteoriche.

## **6.3. Rete illuminazione pubblica**

Il progetto illuminotecnico è stato predisposto da ENEL SOLE, preventivo del 12/08/2015-0029669, offerta SAP n° 10103708, che prevede la posa di n°7 sostegni tronco conici in acciaio di altezza fuori terra di 9,00 m, completi di apparecchi di illuminazione stradale modello Archilede Evo 28 Led, linea in cavo bipolare di rame, quadro di comando e armadietto in vetroresina a contenimento del contatore.

Restano a carico dell'Impresa Appaltatrice le predisposizioni, plinti pali di illuminazione, cavidotti, pozzetti e lavori edili in generale.

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 135,00 m.

La tubazione sarà posta alla profondità di cm 70, rivestita, rinfiata e coperta in cls R'ck 15 N/mm<sup>2</sup>, con soprastante strato in ghiaia naturale di cava.

I pozzetti saranno in cls prefabbricato dim. interne 50x50x(h)70 cm, completi di chiusini in ghisa D400, dim. 500x500 mm mentre i blocchi di fondazione in calcestruzzo, dosato a 250 kg/mc, avranno dimensioni di 80x80x100 cm.



#### **6.4. Segnaletica stradale**

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”.

#### **6.5. Area verde attrezzata**

Il progetto prevede la realizzazione di un area a verde attrezzata, per complessivi 2.846 mq, che avverrà nel modo seguente:

- Scotico dello strato superficiale per una profondità di cm 30;
- Fornitura e distribuzione di prodotto diserbante;
- Posa di terra agraria per la formazione di prato previa aratura e fresatura del terreno esistente per una profondità non inferiore a cm 30;
- Regolarizzazione dell'area con livellamento sminuzzamento e rastrellatura della terra, provvista delle sementi e semina.

L'area a verde sarà completata da impianto di irrigazione automatizzato caratterizzato da ala gocciolante per alberature, arbusti, tappezzanti e sistema di aspersione per il prato.

E' prevista la posa di specie arboree tipo *Celtis australis*, *Tilia cordata*, *Albitia julibrissin*, *Cercis siliquastrum*, *Acer campestre*, di specie arbustive tipo *Crataegus oxyacantha monogyna*, *Sambucus nigra*, *Cornus mas* e di specie perenni tappezzanti tipo *Juniperus comm repanda*.

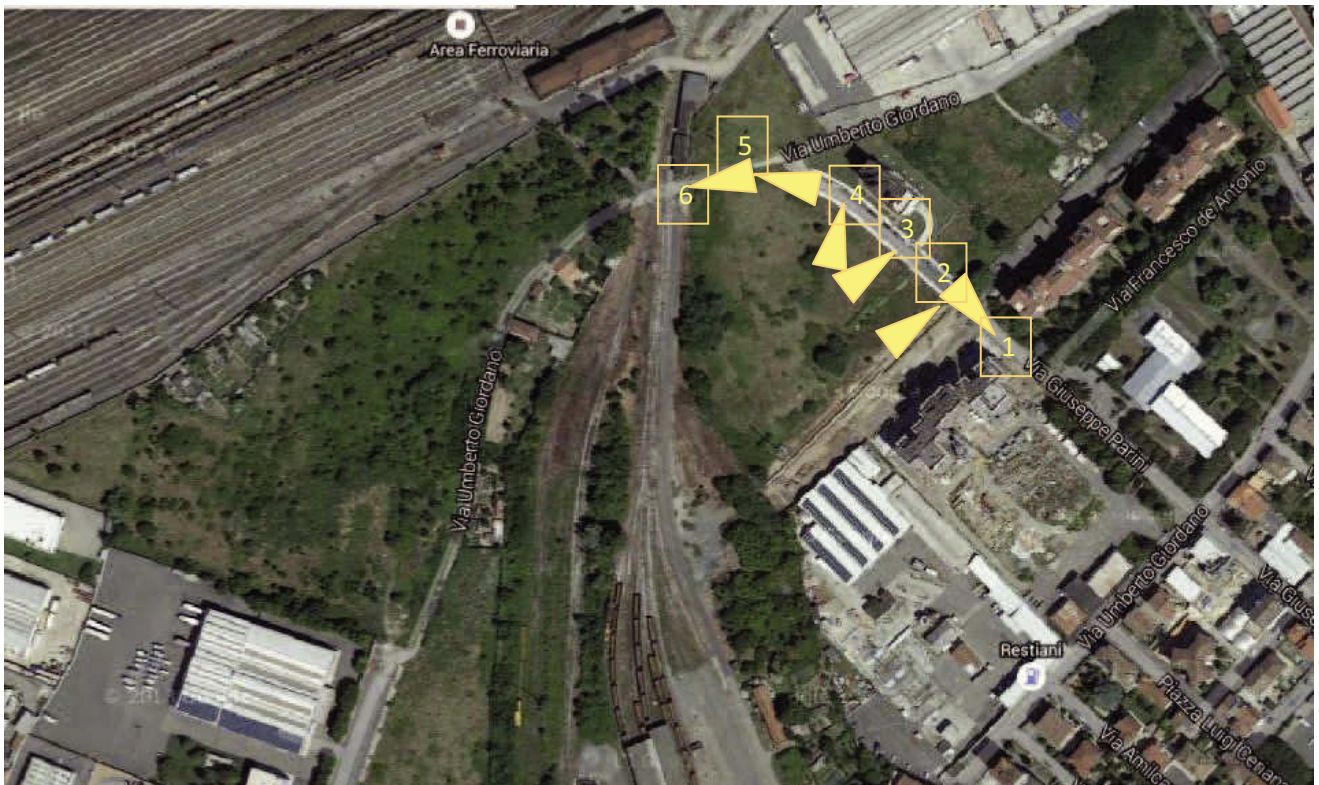
Il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale che ne consente l'accessibilità, della lunghezza di m 200 e larghezza m 2,00, costituito da pavimentazione ecologica in terra stabilizzata mediante una miscela di terra, cemento tipo 425 (in ragione di kg.180 per ogni mc di terreno trattato) e agente catalizzatore a base di carbonati e cloruri (in ragione di kg. 1per ogni m<sup>3</sup> di terreno trattato), il tutto previa preparazione del sottofondo esistente, in misto granulare stabilizzato dello spessore di cm 15 e successiva aspersione di primer (in ragione di l 1 ogni 3 m<sup>2</sup> di superficie).

A completamento dell'area verranno inseriti elementi di arredo quali panchine in acciaio e legno, cestini portarifiuti in metallo verniciato grigio antracite, giochi per bambini come altalena doppia, dondolo a bilico con molloni, giochi a molla, scivoli doppi con torretta e tunnel in polipropilene

completi di pavimentazione antitrauma e un percorso vita completo, composto da 22 stazioni formate da attrezzature differenti realizzate in pino nordico impregnato in autoclave, con tappi in plastica e elementi di presa in acciaio e pali dotati di cartelli che spiegano l'esercizio e il numero di ripetute consigliate per adulti e bambini.

Gli elaborati costituenti il Piano sono i seguenti:

01_Relazione illustrativa e doc. fotografica
02_Norme tecniche di attuazione
03_Calcoli planovolumetrici
04_Titoli di proprietà
05_Relazione geologica
06_Relazione di compatibilità ambientale
07_Relazione valutazione previsionale del clima acustico
08_Schema di convenzione
09_Computo metrico estimativo delle opere a scomputo
10_Relazione tecnica rete di smaltimento acque meteoriche
TAV_01_Corografia
TAV_02_Planimetria generale
TAV_03_Aree in asservimento ad uso pubblico
TAV_04_Tipologie edilizie - piante piani terra, primo e quarto
TAV_05_Tipologie edilizie - piante piani secondo, terzo, quinto e sottotetto
TAV_06_Prospetti e sezioni
TAV_07_Planimetria area verde attrezzata
TAV_08_Render
TAV_09_Planimetria parcheggi, aree a verde e particolari costruttivi
TAV_10_Planimetria rete smaltimento acque bianche



Punti di ripresa fotografici PEC via Scazzola



Foto 1

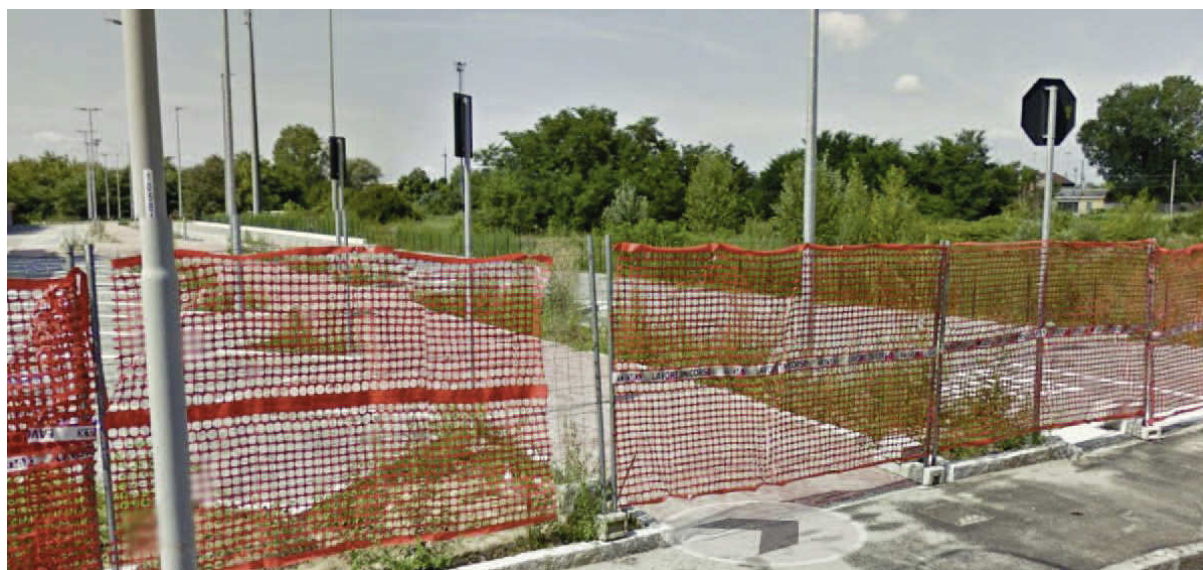


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6