

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "AREA Q"

IN COMUNE DI S.ALESSIO CON VIALONE

(PL-AREA Q)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 - NOTE INTRODUTTIVE

Il piano di lottizzazione residenziale denominato "area Q" riguarda un appezzamento di terreno situato in adiacenza al centro abitato di S.Alessio con Vialone, sulla direttrice per Lardirago, corrispondente agli ambiti individuati dal vigente PRG come comparto edilizio di espansione residenziale, identificati con la sigla Q. Il terreno è localizzato a nord dell'attuale nucleo edilizio ed ha accesso dalla strada che lo fiancheggia ad ovest, denominata via per Lardirago mediante la quale si raggiunge la S.P. N.2 Pavia-Melegnano. A est è delimitato dal Cavo Vialone lungo il quale è stata recentemente realizzata una nuova strada che, disimpegnando la limitrofa area artigianale, costituisce il primo tratto di quella che sarà in futuro la nuova circonvallazione est del centro abitato di S.Alessio con Vialone, interposta fra la zona residenziale e quella artigianale.

Nonché della nuova lottizzazione a sud denominata "Gli Ontani"

Il terreno interessato di nuova edificazione si configura come naturale completamento del tessuto edilizio già esistente.

L'area interessata dalla lottizzazione si collega direttamente alle infrastrutture di urbanizzazione primaria esistenti sulla via di nuova realizzazione nata con il completamento del PI "Gli Ontani". Lo strumento urbanistico generale vigente del Comune di Sant'Alessio con Vialone, approvato con deliberare di Consiglio Comunale n° 35 del 24/11/2009, prevede per il comparto Q, la presentazione di un piano di lottizzazione urbanistico attuativo

Gli elaborati di progetto predisposti presentano la proposta di piano urbanistico attuativo riguardante il Comparto C, di via Lardirago e via degli Ontani, nel rispetto delle previsioni di PGT

La Relazione Generale intende inserire coerentemente l'intervento proposto all'interno del quadro di pianificazione comunale, evidenziando le coerenze con le scelte urbanistiche e con il contesto infrastrutturale, insediativo ed ambientale in cui l'intervento viene inserito;

inoltre, rispetto alla proposta di progetto, fornire indicazioni planivolumetriche rispetto all'assetto distributivo dell'intervento ed all'individuazione delle aree e delle strutture pubbliche e di interesse pubblico, tratteggiare un quadro economico dell'intervento e fornire elementi progettuali rispetto alla realizzazione da parte dei soggetti proponenti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La localizzazione delle aree a verde e dei parcheggi, in relazione alle esigenze di organizzazione dei lotti edificabili previsti dal P.L., vengono allocati alle zone periferiche dell'area di intervento, motivo dettato sostanzialmente dalla conformazione triangolare del lotto esistente, difficile da organizzare in modo alternativo.

Il dimensionamento, il piano di lottizzazione è stato redatto in conformità al vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di S.Alessio con Vialone.

Sono interessati dal piano di lottizzazione i seguenti appezzamenti di terreno del C.T. di Sant'Alessio con Vialone (vedi tav. 1):

fig 3 mapp.839 solo come concorrenza di volume residuo e non come mappale

fig 3 mapp.840

Dalla restituzione grafica del rilievo e dai conteggi delle relative triangolazioni esposte nella tav. 1 la superficie territoriale del comparto di P. L. risulta di mq 6.134,00

Sulla base dell'entità della superficie territoriale è stato determinato il dimensionamento quantitativo del Piano che risulta esposto nei successivi punti.

Il piano urbanistico attuativo è composto dai seguenti elaborati:

-tavola n. 01 – Inquadramento territoriale, Estratto P.R.G. e normativa di riferimento, Estratto catastale ed elenco proprietà

-tavola n. 02 – stato di fatto PL gli Ontani ed identificazione dell'Area Q.

-tavola n. 03 – dimensionamento del PL

-tavola n. 04 – planimetria immobile in cessione e finiture interne

-tavola n. 05 – planimetria urbanizzazione rete acqua e gas

-tavola n. 06 – planimetria urbanizzazione illuminazione pubblica

-tavola n. 07 – planimetria urbanizzazione energia elettrica e telefonica

-tavola n. 08 – planimetria urbanizzazione acque bianche e nere

-Allegato A – Atto dimostrativo della proprietà

-Allegato B – Relazione generale

-Allegato C – Computo metrico delle opere da realizzare a scomputo oneri

-Allegato D – Individuazione delle aree in cessione

-Allegato G – Norme Tecniche di Attuazione

-Allegato H – Convenzione urbanistica

2. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E DELLE MODALITA'

L'area di intervento si colloca nella parte Nord-ovest del territorio comunale di Sant'Alessio Con Vialone, proprio all'ingresso della via principale per Lardirago

L'area interessata dall'intervento ha forma triangolare, è attualmente libera da qualsiasi costruzione, ed è delimitata ad est dalla strada via per Lardirago, a sud dalla Lottizzazione della stessa proprietà denominata "Pi Gli Ontani" PL 6A-6B, ad ovest dalla via Ontani

Lo Strumento Urbanistico prevede in questo intervento la cessione di alloggi per il sociale, ma a seguito di accordi intrapresi con l'amministrazione si preferisce la cessione di un locale di mq.89,25 per la realizzazione della futura farmacia da posizionare sul territorio comunale in sostituzione dei due alloggi previsti nella norma di piano che in questo caso non dovranno essere più realizzati

L'area è classificata come Zona C1 – Insediamenti residenziali soggetti a piano attuativo

ZONA C1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

Comprende le parti del territorio destinate ad interventi di carattere insediativo di ampliamento del sistema urbano, soggette a piano attuativo, a prevalente destinazione residenziale.

Gli interventi, oltre ad assicurare le aree per lo sviluppo insediativo, nel quadro di un sistema coerente, si propongono di ricomporre la morfologia urbana delle aree di margine, dotare di aree e servizi di interesse pubblico, riequilibrare i caratteri tipologici ed architettonici del sistema urbano e migliorare le condizioni ecologiche ed ambientali di aree urbane semicentrali ed esterne.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: residenza privata e pubblica ; parcheggi a raso, attrezzature per l'uso delle aree a verde.

Destinazioni d'uso compatibili: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, terziario pubblico e privato come normato dalle prescrizioni di zona;

b) Modalità di attuazione:

L'attuazione avviene mediante, piano urbanistico attuativo

c) Prescrizioni:

1) Nell'ambito della volumetria assegnata ai piani attuativi, dovrà essere realizzata la quota minima di edilizia residenziale convenzionata stabilita dalle norme del PGT, in questo caso verrà ceduto una sup. commerciale di mq 89,25 nella forma e modalità che sono state concordate con l'Amministrazione Comunale.

2) Tutte le attività da insediare nella zona dovranno essere compatibili con la residenza e non dovranno provocare problemi particolari di viabilità e/o di traffico, né risultare moleste o inquinanti.

L'ASSETTO URBANISTICO DEL PIANO

Le previsioni di assetto urbanistico del piano sono illustrate nella tav.3 e riprendono le indicazioni generali del P.G.T per quanto riguarda la disposizione delle superfici fondiarie e della viabilità principale, la quale si connette, a sud con la Lottizzazione di nuova realizzazione denominata PI "GLI Ontani"

La strada principale viene integrata con una strada longitudinale al comparto (in senso nord-sud) che si collega alla viabilità interna dell'adiacente comparto di lottizzazione L'asse viario principale di nuova realizzazione ha un calibro minimo di m 14m , di cui m 6,00 riservati al transito veicolare e m 2,00, per la realizzazione di uno spartitraffico oltre ad 1,50 per i marciapiedi, oltre ai parcheggi con larghezza di ml. 5,00 posti a corona sul lato ovest della strada stessa.

L'area a parcheggio potrà essere utile anche a soddisfare le esigenze connesse all'edificazione di attrezzature di interesse pubblico, nelle adiacenze ed in particolare quella riguardante l'area di mq. 1.466, che sarà ceduta gratuitamente al Comune secondo quanto stabilito nella convenzione che regola l'attuazione del piano di lottizzazione cui si riferisce la presente relazione.

Nell'angolo nord-ovest del comparto viene prevista dal PL un'area a verde attrezzata

Le tipologie previste saranno comunque quelle qualificabili come villette singole, abbinate o a schiera a due piani più uno accessorio, ritenendo tali tipologie adatte al territorio ed all'assetto urbanistico del paese, nonché tenendo conto della domanda residenziale presente nel contesto territoriale.

Le aree a parcheggio e le aree a verde previste dal piano soddisfano gli standards minimi di legge ed i requisiti minimi di PRG prescritti, come risulta documentato al successivo punto 3, circa il dimensionamento del piano. Essendo reperite all'interno del comparto superfici per opere di urbanizzazione secondaria maggiori di quanto stabilito dall'art. 22 della L.R. 51/75 non risulta necessario prevedere alcuna monetizzazione di aree a standards non cedute.

Come indicato nella tavola 3 la superficie fondiaria del comparto risulta di mq. 5.079, per il lotto in proprietà e un area di mq. 1066,00 con un residuo volumetrico per un totale di superficie concorrente in volume pari a

mq. 6.145,00 i parcheggi assommano complessivamente a mq. 150 e le aree a verde interne al PL a mq. 1604,00 (1466+138). La superficie destinata a viabilità compresi i marciapiedi risultano infine di mq. 406,00. Nella tav. 3 sono quindi indicate tutte le aree che formano oggetto di cessione gratuita al Comune, sia quelle dovute ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di standards residenziali sia quelle cedute come aree extra-standards.

Le cessioni per aree a standard primarie e secondarie ammontano quindi nel loro complesso a mq. 2160 di cui mq. 406 per viabilità strade e marciapiedi e mq. 1754,00 per parcheggi e verde.

Le altre cessioni extra-standards previste dal piano sono così determinate:

- mq. 89,25 come superficie immobile

Sulle aree a standards interni al comparto di PL, verranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano, secondo i tracciati e le indicazioni progettuali di massima riportate nelle tavole 6-7 e 8.

Le opere di urbanizzazione comprenderanno anche i necessari collegamenti viari e tecnologici al comparto del PL Gli Ontani già esistente.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

superficie territoriale interna al comparto
mq. 5.079,00
superficie con residuo volumetrico
mq. 1066,00
totale sup. volumetrica
mq. 6.145,00
indice di fabbricabilità territoriale
mc/mq 0.70
volume edificabile
mc. 4.301,50

DETERMINAZIONE DEGLI ABITANTI TEORICAMENTE INSEDIABILI

1 abitante ogni 150 mc - (4301.50/150)

Ab 29

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA CEDERE PER STANDARDS PRIMARIO

- Parcheggi primari: abitanti 29x mq 5
= mq 145

- Verde primario: abitanti 29 x mq 3
= mq 87

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI MINIME DA CEDERE PER STANDARDS SECONDARI

- Abitanti 29 x mq 26,5
= mq 768,5

AREE DA CEDERE COMPLESSIVAMENTE

mq 768,5 + mq 232 = mq 1000,5

Area ceduta da PI vedere tavola n.3

Indici e parametri per l'edificazione:
P = 1 mq ogni 10 mc di volume (V)

MQ. 2.160,00

$$Q = 1/3$$

Hp = 2 piani abitabili + 1 piano a servizi accessori aumentabile fino a 3 piani utili + 1 piano interrato per una quota massima del 30% degli edifici previsti per ogni ambito di lottizzazione, secondo localizzazioni concentrate in un solo comparto, all'uso individuate negli elaborati di P.L.

Dc = 5,00 ml salvo minori distanze secondo planivolumetrico

Df = 10,00 ml salvo minori distanze secondo planivolumetrico

Ds = 5,00 ml salvo minori distanze secondo planivolumetrico

3. CARATTERI INFRASTRUTTURALI, INSEDIATIVI E PAESAGGISTICI

Il contesto circostante l'area di intervento ha ormai assunto un carattere ben definito che vede la presenza di un sistema insediativo costituito in prevalenza, nel territorio di Sant'Alessio con Vialone, da edifici a destinazione residenziale di altezza variabile fra 7/8 metri, due piani abitabili più sottotetto. Inoltre con l'attuazione delle previsioni di PGT di Sant'Alessio con Vialone, verranno completate le potenzialità edificatorie anche delle aree circostanti, che confermano e consolidano la caratterizzazione residenziale dell'ambito urbano.

Dal punto di vista paesistico ed ambientale, argomento che verrà affrontato con maggiori approfondimenti nei paragrafi successivi, l'area non riveste particolari pregi e valori di carattere ambientale e paesaggistico: nello specifico si tratta di un'area che può essere definita di frangia urbana.

L'area, ed anche quelle circostanti, non sono interessate da vincoli di carattere paesistico ed ambientale.

4. OBIETTIVI E FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'attuazione dell'intervento urbanistico denominato Comparto Q del PGT vigente, si pone in continuità ed omogeneità con le previsioni dello stesso, in quanto ne rispetta i parametri urbanistici ed edilizi, oltre a confermare la localizzazione e la cessione di aree di interesse pubblico, consente di raggiungere i seguenti obiettivi:

attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale;

completare il disegno di un'area inserita all'interno di un tessuto urbano omogeneo;

- incremento della dotazione di infrastrutture e di servizi a disposizione dei cittadini;

creazione di un'importante dotazione di aree verdi, a servizio del quartiere e, quindi, sia degli abitanti esistenti, sia di coloro che abiteranno nella zona;

realizzazione di un intervento che si inserisce correttamente nel tessuto edificato esistente, sia in termini planimetrici, sia in termini di volumetria e di altezza massima rispetto all'edificato esistente.

4.1. La scelta della soluzione planimetrica

La valutazione e l'approfondimento delle diverse ipotesi ha condotto alla scelta della proposta planivolumetrica illustrata e sviluppata nella tavola di progetto, in quanto consente di inserire correttamente ed in armonia la nuova edificazione all'interno dell'area di intervento, creando le migliori relazioni percettive tra edifici e spazi aperti, tra spazi aperti privati e aree verdi pubbliche.

4.2. L'inserimento della residenza nel tessuto urbano esistente

L'intervento si propone di completare lo sviluppo urbano della parte Nord-ovest del territorio di Sant'Alessio con Vialone, già caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali.

Si evidenzia come la soluzione planimetrica prescelta, consente di raggiungere diversi obiettivi di qualità complessiva dell'intervento, nonché di inserimento coerente con il contesto residenziale circostante e di sinergia tra aree verdi pubbliche e private, presenti in misura preponderante nell'impostazione del progetto. Gli edifici in progetto avranno un'altezza di 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto, rispettando quindi le previsioni dello strumento urbanistico.

4.3. L'intervento non prevede grandi infrastrutture per la viabilità L'attuazione dell'intervento urbanistico consente di dare concreta attuazione alle previsioni

infrastrutturali contenute nel PGT vigente che prevedono la realizzazione delle seguenti opere:

-realizzazione di parcheggio a fregio della nuova realizzazione

- realizzazione di area a verde attrezzata

- completamento delle urbanizzazioni primarie

-potenziamento dell'illuminazione pubblica

-collegamento con la pista ciclabile esistente

4.4. Le modalità di attuazione

L'intervento verrà realizzato mediante la presentazione di un piano attuativo e delle successive istanze per il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione.

La convenzione urbanistica definisce le forme e le modalità di realizzazione della volumetria di edilizia convenzionata a cura dell'operatore privato, utilizzando come riferimento le esperienze attualmente in fase di definizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

5. FATTIBILITA' ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Le opere che verranno direttamente eseguite dalla ditta Lottizzante sono quelle di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto edificatorio, comprese quelle relative alla formazione della fascia di rispetto verso l'area artigianale, nonché quelle esterne al comparto di lottizzazione limitatamente alla realizzazione dei collegamenti con il nuovo PI denominato gli Ontani.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, esse consistono:

- nella formazione completa della nuova viabilità interna di P.L. con strade, marciapiedi e parcheggi e segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- nella formazione della rete fognaria lungo la nuova viabilità, mediante una condotta acque nere con allacciamento alla fognatura comunale esistente, una condotta per le acque chiare, con pozzetti di ispezione e caditoie stradali
- nella formazione di rete gas, rete acqua, rete telefonica e rete energia elettrica a servizio di tutti i lotti previsti;
- nella formazione della rete per l'illuminazione pubblica e posa di pali con lanterne stradali lungo le strade di nuova formazione, interne ed esterne al comparto.

Tutte le opere saranno conformi per dimensioni e caratteristiche ai progetti esecutivi che verranno elaborati a cura e spesa dei lottizzanti e ritenuti idonei dai competenti uffici comunali od Enti interessati. In linea di massima le opere avranno le seguenti caratteristiche:

a) strade, marciapiedi e parcheggi

Sottofondo in mista naturale e stabilizzato, previo scollinamento di idoneo spessore e riempimento con materiale arido di recupero selezionato e frantumato, cilindrato con compressore di peso opportuno.

Fondazione in conglomerato bituminoso tout-venant bitumato, spessore medio 8-10 cm compresso. Tappetino d'usura in conglomerato bituminoso spessore cm 2 medio compresso.

Per marciapiedi: cordoli in cemento vibrocompreso posati su sottofondo in c.l.s., massetto in calcestruzzo e pavimentazione in blocchetti di calcestruzzo vibro-compreso con colorazione concordata con l'Amministrazione Comunale.

b) fognatura

I condotti fognari saranno opportunamente dimensionati in rapporto al bacino di pertinenza con tubazioni di adeguato diametro, in polietilene opportunamente rinforzate e sigillate con c.l.s., per le acque nere ed in cemento per le chiare.

Saranno posti in opera camerette e pozzetti di ispezione di profondità adeguata.

Le acque meteoriche verranno allontanate mediante una serie di pozzetti di raccolta in cemento ad elementi prefabbricati per scarico delle acque piovane, sezione quadrata 45x45 cm completi di fondo in cemento e chiusino in ghisa carrabile.

c) illuminazione pubblica

I centri luminosi saranno installati con un raggio di illuminazione pari a circa 15 ml; con pali in acciaio conico, con relativo pinto di fondazione; cavo interrato; lanterna stradale con lampada a vapori di mercurio; pozzetti completi prefabbricati in c.a.v.; tubi in PVC. Il tutto comunque secondo le indicazioni ed eventuali prescrizioni dell'ente gestore della pubblica illuminazione indicato dal Comune.

d) Rete idrica, e rete gas

Sono previste tubazioni in polietilene per acquedotto, in acciaio per gas. Il tutto conformemente a quanto sarà prescritto in sede esecutiva dagli Enti interessati e/o dalle Aziende erogatrici dei servizi convenzionate con il Comune. Gli allacciamenti saranno a carico degli utenti interessati.

e) Rete energia elettrica e telefonica

Saranno realizzati a cura dei lottizzanti i cavidotti in pvc e le altre opere e manufatti richiesti dagli enti erogatori dell'energia elettrica e gestori del servizio di rete telefonica nel territorio comunale, completi di pozzetti di ispezione e derivazione con relativi chiusini in ghisa. Gli allacciamenti saranno a carico degli utenti interessati.

e) Verde primario

Le opere di arredo a verde saranno realizzate con adeguata piantumazione a verde, rete di irrigazione e attrezzature di arredo urbano di buon decoro.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria il piano di lottizzazione prevede a carico del lottizzante ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria l'esecuzione delle seguenti opere:

- area a verde V2

- percorso attrezzato a verde

Le caratteristiche costruttive del parcheggio e della piazzetta con relativa viabilità pedonale sono simili a quelle già indicate per le strade, marciapiedi e parcheggi primari

Il costo preventivato per le opere di urbanizzazione di competenza della Ditta Lottizzante come sopra indicate risulta determinato in complessivi € 178.805,70 di cui € 139.700,61 (più 6.000,00 di costi della sicurezza) per lavori secondo quanto evidenziato nel computo metrico estimativo allegato (non considerando le opere di competenza comunale), per il quale si è fatto riferimento ai prezzi unitari indicati nel bollettino edito dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia di Pavia e a quotazioni di mercato per le categorie di opere non previste nel suddetto bollettino.

I quadri economici di spesa delle diverse categorie di opere previste sono riepilogati nei seguenti prospetti:

PARTE A - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

Importo lavori:

Viabilità e parcheggi primari = euro 21.347,78

Marciaiedi = euro 7.686,70

Rete energia elettrica = euro 7.790,00

Rete telefonica = euro 1.815,00

Rete idrica = euro 2.812,60

Fognatura = euro 9.062,76

Verde primario = euro 2.304,52

Parco pubblico = euro 54.335,92

Completamento pista = euro 27.445,34

Completamento illuminazione

Via lardirago = euro 5.100,00

TOTALE = euro 139.700,61

Costo sicurezza = euro 6.000,00

Imprevisti 5% di = euro 6.985,03

IIVA 10% di = euro 13.970,06

Spese tecniche e contributi integrativi = euro 15.000,00

IIVA per spese tecniche 21% = euro 3.150,00

Totale opere più spese =euro 178.805,70

Tempo per la realizzazione dell'opera:

Le opere di urbanizzazione previste nel presente Piano dovranno essere realizzate entro tre anni dalla prima richiesta di permesso di costruire del singolo fabbricato, e comunque dovranno essere completate prima del rilascio dell'agibilità del fabbricato stesso mentre la durata del PI si prevede di anni 10.

si prevede la trasferibilità del volume all'interno del comparto PI GLI ONTANI

IL TECNICO