



REGIONE PIEMONTE



PROVINCIA  
DI  
ALESSANDRIA



COMUNE DI VILLALVERNIA

PROGETTO  
**REALIZZAZIONE EDIFICIO AD USO COMMERCIALE  
E SISTEMAZIONE AREA ESTERNA**

ex SS 35 bis dei Giovi, Villalvernia (AL)

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Committente:  
Società IMMOBILIARE VILLALVERNIA SRLS  
Rappresentante legale Guaraglia Mauro  
Via Verdi n. 4, 15057 Tortona (AL)  
P.IVA: IT02621480066

Data: Giugno 2020

Progettista:  
Arch. Brigida Gallo  
Via Bettole n. 2, 15057 Rivalta Scrivia (AL)  
tel. 3385291441 mail: [archi.gallo@virgilio.it](mailto:archi.gallo@virgilio.it)

SCALA: 1:200

# RELAZIONE TECNICA

## INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

L'area interessata dall'intervento in oggetto, risulta posizionata in una zona completamente urbanizzata a prevalente destinazione residenziale/commerciale ai limiti del contornico di Villalvernia.

In particolare l'area, è compresa tra lotti già edificati a Sud, mentre a Ovest confina con la ex S.S. 35 bis dei Giovi, a Nord con un'area di proprietà comunale ad uso parcheggio ed a Est da viabilità secondaria comunale che permette di collegare il centro abitato con il camposportivo ed il cimitero.

Al momento della stesura del presente Piano Esecutivo convenzionato, il Comune di Villalvernia risulta dotato di P.R.G.C e coordinato con le successive varianti

Sono interessati più mappali censiti al NCEU al foglio n. 2 del Comune di Villalvernia ai numeri 774 -976 – 978 – 998, così suddivisi:

<b>Superficie territoriale in area D3</b>	
Mapp. 976	Mq 4.543
Mapp. 978	Mq 462
Mapp. 998	Mq 427
<b>Tot.</b>	<b>Mq 5.432</b>
<b>Sup. territoriale in area P</b>	
Mapp. 744	<b>Mq 1.383</b>
<b>TOT. SUP. DI PROPRIETA' OGGETTO DI INTERVENTO</b>	
	<b>MQ 6.815</b>

L'area di intervento, in base a quanto indicato nelle Norme di attuazione del vigente PRGC, risulta classificata in:

- zona D3 "Aree produttive esistenti ristrutturate o da ristrutturare" (art. 27 NTA) e soggetta, per attuare le sue previsioni, alla predisposizione di un permesso di costruire sottoposto a

convenzione che preveda tempi e modalità di attuazione delle aree da destinare alle attrezzature previste.

- Zona P "aree a parcheggio" (art. 16 lett. e) NTA) con funzione rivolta all'erogazione di pubblico servizio; per tali aree, indipendentemente dalla proprietà si prevede l'assoggettamento ad uso pubblico.

Le utilizzazioni ammesse dell'area in oggetto, secondo le prescrizioni del vigente PRGC comprendono:

- destinazione commerciale sia all'ingrosso che al dettaglio
- uffici, in misura non superiore al 20% di Sun per ogni unità produttiva
- abitazione del proprietario o del custode, in misura non superiore al 30% della Sun dell'unità produttiva
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione

In particolare gli interventi su tale area devono essere condotti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

LOTTO	Superficie del lotto mq.	Superficie coperta esistente mq.	Superficie utile lorda		Altezza della costruzione: m. 10,50  Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale: da Via D.Carbone (S.S.35 dei Giovi) m. 15,00 dalle altre strade: secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 10,00  Distanza della costruzione dai confini m. -  Distanza tra le costruzioni m. 10,00
			esistente mq.	edificabile mq.	
1	1560	360	600	200	
2	1570	695	940	50	
3	8490	1900	2700	2700	
4	2390	770	1300	300	

Il presente P.E.C. di iniziativa privata recepisce pertanto tutte le direttive del P.R.G.C. vigente, ed in particolare quanto dettato dalla L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.

Ai sensi delle vigenti norme e leggi urbanistiche sia comunali che regionali, si prevede una suddivisione del lotto in un'area privata da destinarsi ad edificazione di fabbricato commerciale ed in un'area ad uso pubblico a cessione gratuita (per standard urbanistici) .

Rapporto di copertura del lotto: 60%

L'area interessata dall'intervento risulta essere in parte ricompresa nella fascia di rispetto del vincolo 'strade di interesse archeologico' (art. 61 NTA): mentre la rotatoria in previsione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risulta cadere in area vincolata.

Si tratta di due porzioni della SS 35 bis dei Giovi con caratteristiche particolari individuate ai sensi del D.Lgs 42/2004 art 142 comma 1 lett. m) con relative fasce di rispetto aventi profondità dal ciglio stradale di ml 100.

L'area P risulta ricompresa nel vincolo Cimiteriale (art. 31 NTA lett. a)).

### **DESCRIZIONE STATO ATTUALE**

L'area di proprietà oggetto di intervento ricade in una porzione di territorio a prevalente destinazione residenziale e commerciale di recente costruzione.

Ha un'estensione complessiva di mq 6815 e risulta libera, attualmente lasciata in parte a prato incolto ed in misura minore a spiazzo parcheggio libero con fondo parzialmente inghiaiato.

Da un punto di vista morfologico, l'area si presenta pianeggiante, priva di vegetazione, ad esclusione della striscia a est confinante con la strada comunale occupata da alberature di robinia cresciute spontaneamente.

L'accessibilità è garantita sia dalla ex SS 35 bis dei Giovi (lato est), sia dalla Strada Comunale confinante ad Ovest. che presentando un dislivello decrescente dal centro abitato verso il cimitero crea una sponda lungo tutto il lato confinante.

L'accesso dalla strada provinciale per chi proviene da Tortona risulta alquanto difficoltoso dato il notevole traffico e la mancata regolazione dello stesso.

L'area non è dotata di opere di urbanizzazioni né di illuminazione.

### **PREVISIONE DI POGETTO**

Il lotto, composto dai mappali 744-976-978-998, sarà interessato da un intervento globale, di iniziativa privata, che ha come scopo il suo utilizzo urbanistico, attraverso il completamento di un'area inedita posta al limite del nucleo abitato di Villalvernia identificata nelle norme di PRGC come zona D3, da destinare ad uso commerciale.

L'intervento sarà attuato con permesso di costruire convenzionato.

Si prevede la realizzazione di un fabbricato di forma regolare con struttura prefabbricata ed interventi accessori utili alla sistemazione dell'area circostante, con opere di pavimentazione, opere di urbanizzazione e smaltimento reflui oltre all'illuminazione e piantumazione di alberature.

La tipologia edilizia scelta è in linea con i caratteri e le tipologie già altre realizzate in zona.

Il progetto prevede l'intervento in un'area di mq 6815 tutta di proprietà del proponente, oltre ad un'area limitrofa e confinante, di proprietà comunale già urbanisticamente destinata a parcheggio, di cui si prevede la sistemazione anche in relazione alla realizzazione di una rotatoria sulla ex S.S. 35 bis dei Giovi (da realizzarsi a cura del proponente). Conseguentemente verrà realizzata anche una viabilità interna che collega la nuova rotatoria alla strada comunale Via Caduti 1 Dicembre, garantendo così un accesso diretto al campo sportivo comunale ed al cimitero del concentrico, attualmente inesistente, oltre la possibilità di usufruire di un'atra a parcheggio pavimentata ed illuminata.

Parte del fossato a confine della ex SS 35 bis dei giovi (lato destro e sinistro) sarà intubato, mantenendo l'attuale sezione.

Da un punto di vista morfologico l'inserimento del nuovo fabbricato comporterà un riporto di modesta importanza, in modo da consentire il deflusso delle acque verso il fossato posto a confine con la ex strada statale, avendo ora un andamento pressochè pianeggiante. Gli scavi per la realizzazione delle fondazioni, essendo il terreno ghiaioso di buona consistenza, saranno ridotti al minimo (circa - ml 1,10 dal piano di campagna); il riporto (in media ml 0,30) permetterà inoltre di non gravare sul fondo con scavi profondi (si valuta circa ml 0,50 sempre dal piano di campagna).

La parte ora destinata dalle vigenti norme a parcheggio non subirà movimenti terra per la sistemazione del fondo, in quanto già pronto per ospitare la nuova pavimentazione.

Per la rotatoria si prevedono opere di scavo con altezza di circa ml 2,00 per il plinto di fondazione della torre faro centrale; il resto dell'opera manterrà la quota dell'attuale viabilità, a parte la rimozione (in terreno di proprietà posto a quota più alta rispetto alla strada principale) per la costruzione di una porzione di toronda.

Infine la realizzazione di un muro con altezza variabile da ml 3,30 a ml 0,50 lungo il lato est del lotto e lungo la nuova viabilità interna comporterà la realizzazione di una tratta di fondazione in area ricompresa in fascia di rispetto vincolo archeologico di cui all'art. 61 NTA.

Le opere di urbanizzazione non presenteranno opere di scavo importanti; si prevede un'altezza variabile di scavo da ml -0,60 a ml- 1,50 dal piano di campagna (fognatura), mentre per le acque meteoriche si prevede uno scavo variabile tra i ml -0,30 ed i ml -1,00 dal piano campagna. Le altre utenze saranno posizionate senza scavo sfruttando l'aumento di altezza del riporto.

### Reti infrastrutturali

Il progetto prevede la realizzazione di tutte le infrastrutture primarie per l'approvvigionamento idrico mediante l'acquedotto comunale, la fornitura e posa delle tubazioni per lo scarico delle acque nere e bianche, la fornitura e posa di tubazioni passacavo per linee elettriche.

Le opere di prevista realizzazione sono così articolate:

Opere sottosuolo:

- Linea fognaria per acque nere;
- Linea fognaria per acque bianche;
- Rete acquedotto;
- Rete elettrica;
- Rete illuminazione pubblica;

Opere soprasuolo:

- Costruzione della nuova rotatoria
- sistemazione a parcheggio dell'area di proprietà
- sistemazione a parcheggio e viabilità interna dell'area di proprietà comunale
- Marciapiedi;
- Aree per verde pubblico.

### **Linee fognarie**

#### **ACQUE NERE**

Le fognature delle acque nere a servizio dell'area saranno di tipo a gravità. Le colonne di scarico dell'unità commerciale che si andrà a realizzare saranno collegate a tubazioni di nuovo realizzo in pvc di diametro variabile (da mm 125 a mm 200) corrente lungo il lotto e confluenti nei nuovi pozzetti d'ispezione, raccordo o caduta delle sezioni interne di cm. 50 x 50, dotati di chiusini d'ispezione in ghisa sferoidale, classe D400, a telaio quadrato e apertura a cerniera, confluenti nella condotta fognaria comunale

#### **ACQUE BIANCHE**

IL sistema di smaltimento delle acque bianche prevede la raccolta delle stesse derivanti dal dilavamento delle superfici impermeabili quali strade e parcheggi, nonché dai tetti e dalle superfici impermeabili delle costruzioni in progetto.

La progettazione della linea per lo smaltimento delle acque meteoriche prevede il convogliamento delle stesse in due punti del fossato a bordo strada: un punto di scarico sarà posizionato nell'area di proprietà del proponente, l'altro in quello di proprietà comunale si pone come obiettivo il raggiungimento della fognatura "mista" (acque nere e bianche) sino al collegamento con la rete fognaria esistente .

Le acque saranno raccolte mediante camerette di cm 40X40, chiuse da caditoie in ghisa DN 400 carrabili collegate alla tubazione principale con tubi in PVC diam. variabile da mm 200 a mm 630.

### **Rete acquedottistica**

L'area oggetto sarà approvvigionata di acqua potabile mediante tubazioni in polietilene PEAD "per condotte d'acqua potabile" del diam. di cm. 25 e dello spessore di mm. 3, con pozzetti prefabbricati dotati di chiusini d'ispezione in ghisa sferoidale a telaio quadrato, sino al collegamento con la line dell'acquedotto esistente.

La linea comporterà opere a partire da una tubazione posta nelle vicinanze del Cimitero comunale

### **Illuminazione pubblica**

L'impianto, in coerenza con gli intendimenti dell'Amministrazione Comunale di Villalvernia, si avvarrà di corpi illuminanti a LED.

Il progetto prevede di illuminare la parte di proprietà comunale interessata dall'intervento, oltre alla restante parte ad uso parcheggio (di proprietà privata ed oggetto di cessione gratuita) e di viabilità secondaria interna.

La rotatoria sarà illuminata da una torre-faro posizionata al centro della stessa.

Il progetto prevede la fornitura e la posa di n. 21 pali d'illuminazione pubblica rastrematii, di cui 13 in area esterna di proprietà e 8 in area di proprietà comunale.

### **Costruzione della nuova sede stradale, di marciapiedi, della rotatoria, dei parcheggi**

Come indicato nelle norme di attuazione il progetto ha come obiettivo il miglioramento della viabilità. Questo sarà attuato grazie alla realizzazione della rotatoria sulla ex SS 35 bis dei Giovi che consentirà non solo un rallentamento del traffico sulla viabilità principale in corrispondenza del centro abitato, ma permetterà di distribuire in modo adeguato l'afflusso veicolare, migliorando la

sicurezza dell'attuale intersezione stradale, diretta sia al fabbricato in progetto ad uso commerciale, che alle strutture comunali vicine: centro sportivo e cimitero.

Inoltre la cessione di una porzione di area in corrispondenza di Via Caduti 1 Dicembre, permetterà l'allargamento della stessa

La pavimentazione stradale sarà realizzata considerando idonee pendenze trasversali e raccordi da adottare per favorire lo smaltimento delle acque meteoriche di ristagno.

La viabilità sarà realizzata con le seguenti caratteristiche :

- Misto granulare anidro per fondazioni stradale dello spessore di cm 20, conforme alle prescrizioni vigenti;
- Misto granulare bitumato (tout-venant) per strato di base composto da inerti di torrente, di fiume o di cava o provenienti dalla frantumazione di roccia serpentinoso trattata con bitume.
- Stesa di emulsione bituminosa al 55% di bitume in ragione di 0,800 Kg/mq, per ancoraggio sullo strato di base.
- Provvista e stesa di calcestruzzo bituminoso per strato di usura dello spessore di cm. 3.

Marciapiedi : Il Marciapiede saranno rialzati rispetto al piano stradale, a maggior garanzia di sicurezza

I marciapiedi saranno realizzati con le seguenti caratteristiche :

- Misto granulare anidro per fondazioni stradale dello spessore di cm 20, conforme alle prescrizioni vigenti;
- cordoli di cemento pressato o vibrato, retti o curvi, in pezzi di lunghezza non inferiore a cm.80 con smusso arrotondato e sezione trapezoidale di cm. 12x15x h25
- Stesa di emulsione bituminosa al 55% di bitume in ragione di 0,800 Kg/mq, per ancoraggio sullo strato di base.
- Provvista e stesa di calcestruzzo bituminoso per strato di usura dello spessore di cm. 3.
- Compattazione con rullo vibrante ;

### **Aree a verde pubblico e impianto di irrigazione**

Il progetto prevede la progettazione di ampi spazi destinati alla creazione di zone verdi.

E' stata prevista un' ampia area verde sul lato sinistro del comparto, oltre a diverse aree verdi a corredo della viabilità (sia su Via Gabotto, sia sulla nuova strada di prgc) e dei parcheggi pubblici

Le aree verdi saranno sistemate a prato verde con la regolarizzazione del piano di semina con livellamento, sminuzzamento e rastrellatura della terra e provvista delle sementi e della semina.

Nelle aree verdi avverrà la messa a dimora di alberi con circonferenza fusto compresa tra i 20 ed i 25 cm ed arbusti di varie specie.

In particolare sarà piantumata la parte di area in corrispondenza di via Caduti I dicembre che sarà ceduta al comune in modo da creare una cortina alberata a completamento di quella esistente sul lato opposto.

Tutta l'area, sarà dotata di impianto di irrigazione completamente automatico a mezzo di irrigatori interrati e centralina automatica di comando e munito di idrante con innesto a baionetta.

## **PREVISIONI DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

### **Cessione gratuita aree urbanizzazione primaria**

Il proponente in osservanza ai disposti della LR n. 56/77 e successive modifiche si impegna a cedere al Comune di Villalvernia parte delle aree destinate a parcheggio così come identificato nella tavola progettuale n. 12 per una superficie complessiva di mq 1585 a fronte di mq 2033 richiesti.

I restanti mq 448 saranno monetizzati in base all'aliquota stabilita da delibera comunale.

### **Oneri di Urbanizzazione Primaria**

Il proponente si obbliga, in relazione ai disposti della vigente legge regionale n. 56/77 e s.m.i., per se ed aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria evidenziate nella Tav. n. 8 di progetto allegato, consistenti:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio
- b) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica.
- c) rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi.
- d) sistema di distribuzione dell'energia elettrica
- e) reti ed impianto per illuminazione pubblica

### **Verifica oneri urbanizzazione primaria**

Tariffa unitaria per oneri di urbanizzazione primaria per l'edilizia commerciale, così come da tabella comunale

Oneri urbanizzazione 1°: €/mq 13,39

Superficie netta a progetto: mq 1977,51

Calcolo oneri urbanizzazione I°:

$\text{mq } 1977,51 \times \text{€/mq } 13,39 = \text{€ } \mathbf{26.478,85}$

Pertanto, tenendo conto dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al computo metrico estimativo allegato al progetto per un importo complessivo di € 451.704,40, richiamato l'onere totale di urbanizzazione primaria di € 26.478,85, si vede come le spese da sostenersi per realizzare le opere di urbanizzazione primaria sono maggiori ed a copertura totale degli oneri da versare al Comune come oneri di urbanizzazione primaria.

***Il committente si propone di realizzare direttamente a sua cura e spese dette opere, a totale scomputo dei relativi oneri.***

### **Oneri di Urbanizzazione Secondaria**

Il proponente si obbliga, in relazione ai disposti della vigente legge regionale n. 56/77 e s.m.i., per se ed aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria evidenziate nella Tav. n. 8 di progetto allegato, consistenti:

- a) sistemazione aree verdi con piantumazione di alberi ed arbusti
- b) piantumazione con specie arboree di via caduti I dicembre
- b) impianto di irrigazione aree verdi

### **Verifica oneri urbanizzazione secondaria**

Tariffa unitaria per oneri di urbanizzazione secondaria per l'edilizia commerciale, così come da tabella comunale

Oneri urbanizzazione 2°: €/mq 3,54

Superficie netta a progetto: mq 1977,51

Calcolo oneri urbanizzazione II°:

$\text{mq } 1977,51 \times \text{€/mq } 3,54 = \text{€ } \mathbf{7.000,38}$

Pertanto, tenendo conto dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al computo metrico estimativo allegato al progetto per un importo complessivo di € 10.734,50 , richiamato l'onere totale di urbanizzazione primaria di € 7.000,38, si vede come le spese da sostenersi per realizzare le opere di urbanizzazione primaria sono maggiori ed a copertura totale degli oneri da versare al Comune come oneri di urbanizzazione primaria.

***Il committente si propone di realizzare direttamente a sua cura e spese dette opere a totale scomputo dei relativi oneri.***

### **Costo di costruzione**

Il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa, si impegna altresì a versare l'importo del Costo di Costruzione, se dovuto, relativo al fabbricato a progetto, in base ai disposti di legge.

L'area di proprietà del proponente interessata dall'intervento risulta pari a mq 6.815 (suddivisa in mq 5432 in area D3 e mq 1383 in area P)

L'area di proprietà comunale di cui il proponente si farebbe carico della sistemazione ha una superficie complessiva di mq 3.397; a questa occorre aggiungere anche la superficie del mappale 744 (area P PARI A MQ 1383) che verrà ceduta al Comune, per un totale complessivo di mq 4780