



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTICO S.U.E. DENOMINATO «C4 C»

I PROGETTISTI:

1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di intervento destinata al nuovo insediamento denominato **PEC AREA C4 C**, è ubicata nel comune di Valenza località Via Napoli angolo Via Rattapelosa. Trattasi di un'area sottoposta al vincolo di piano esecutivo come da norme urbanistiche. I terreni oggetto di intervento risultano essere censiti al foglio 33 del comune di Valenza particelle nr.: 156 e 792 rispettivamente di superficie catastale di mq. 3280,00 e 1410,00. Trattasi attualmente di aree incolte. I mappali suindicati risultano essere vincolati dalle norme tecniche di attuazione ad area da cedere al comune per la realizzazione di Verde Integrato denominato Vi9. Inoltre il solo mappale nr. 156 risulta interessato da una fascia stradale art. 14.1 delle N.T.A. del P.R.G.

1.2 AREE DESTINATE A INSEDIAMENTO PEC AREA C4C

Il nuovo insediamento di cui sopra risulta avere una superficie territoriale (S.T.) di mq. così suddivisa:

- Mq. 3170,92 particella 156
- Mq. 1429,27 particella 792

Trattasi di realizzazione di nuovo insediamento residenziale composto da nr. 03 fabbricati unifamiliari suddivisi in lotto 1, lotto 2 e lotto 3.

1.3 DIVISIONE AREE DA DESTINARE A SERVIZI COLLETTIVI

Il comparto destinato alla nuova realizzazione dell'insediamento PEC AREA C4C sarà composto da nr. 3 lotti, da una nuova viabilità privata classificata di tipo C2 e da una zona destinata a Verde Integrato denominata Vi9 entro cui sono ricavati i servizi previsti dalla L.R. nr. 56/77.

- Mq. 722,20 Verde Integrato "Vi9" di cui:
- Mq. 71,25 Area a parcheggio pubblico > di mq. 42,00 standard urbanistici minimi;
- Mq. 155,30 Area a verde pubblico > di mq. 150,00 standard urbanistici minimi;

1.4 ANALISI SCELTE PROGETTUALI

L'area destinata a nuovo insediamento residenziale sarà composta da nr. 3 lotti sulla quale saranno realizzate nr. 03 ville unifamiliari. Sono previste n. 2 tipologie costruttive come da schema di progetto allegato e così suddivise:

- tipologia 1/2/3 realizzate ad un piano fuori terra, con eventuali piani interrati, con sottotetto ad uso non abitativo e o con eventuale copertura a vista;

Per tutte le tipologie costruttive sarà previsto la realizzazione di porticati eventualmente utilizzabili anche per il ricovero di autovetture;

Le caratteristiche progettuali saranno le seguenti:

- Solai divisori piani di progetto in latero-cemento supportati da murature portanti;
- Murature perimetrali di chiusura costituite da blocchi di tamponamento monoblocco Tipo Poroton norma TRIS sp. 35 cm con interposto strato di isolante termico (D.Lgs. 311/2006 e s.m.i.);
- Manto di copertura inclinato in Canali coppi, supportati da sottostante orditura in legno, puntoni, travi di colmo listelli, e interposto strato isolante, formato da pannelli in polistirene estruso a norma con il D.Lgs 311/2006 e s.m.i.;
- Esternamente gli edifici saranno rifinito con intonaco a civile per esterni di tipo colorato con prodotti non ossidabili a base di calce preconfezionata e con tonalità che prima della loro posa verranno concordate con l'autorità comunale, previa presentazione di idonea campionatura;
- I serramenti esterni per finestre e porte finestre, muniti dei relativi sistemi di oscuramento a persiane locali, verranno eseguiti in Alluminio o in PVC a taglio termico, con interposto vetro camera 4+18+4 *basso emissivo* a norma con il D.Lgs 311/2006 e s.m.i.;
 - Per i colori si opterà per quello individuato dall'autorità comunale, previa presentazione di idonea campionatura;
- I percorsi esterni che formano camminamenti, cortili, portici coperti etc., saranno pavimentati con piastrelle di Grès porcellanato per esterni anche al fine di evitare ristagni; saranno inoltre provvisti di scarico per le sole acque meteoriche;
- Internamente è prevista una pavimentazione in grès porcellanato delle dimensioni standard, posata in quadro e o diagonale su battuto di cemento ad unico campo o altri tipi di pavimentazioni normalmente utilizzati;
- L'impianto tecnologico di riscaldamento sarà composto da una caldaia murale a condensazione collegata a elementi radianti quali radiatori a parete e o ad una serpentina di riscaldamento annegata nel massetto di sottofondo e comunque secondo le future prescrizioni progettuali;
- Tutti i servizi igienici saranno dotati di lavabo wc, bidet, vasca e doccia, oltre alla rubinetteria ed ai relativi tubi di collegamento all'acqua calda e fredda ed allo scarico in tubo pvc ad innesto con raccordi, sifoni e le saracinesche di sicurezza per l'impianto idrico;
- Gli edifici saranno muniti di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria con una percentuale minima di produzione pari al 60% del fabbisogno;

- Gli edifici saranno muniti di un sistema fotovoltaico di tipo integrato alla superficie di copertura, costituito da moduli con potenze unitarie variabili secondo quanto sarà previsto dalle normative vigenti;
- Ogni unità abitativa sarà dotata di un sistema di depurazione dei liquami provenienti dalle nuove costruzioni, mediante idonea vasca Imhoff. A monte di ogni vasca sarà installato un de grassatore e gli scarichi di acque meteoriche saranno deviati a valle della fossa Imhoff.
- L'impianto elettrico sottotraccia con guaine pesanti in pvc, il tutto secondo quanto previsto dalle norme CEI;
- Gli edifici saranno dotati di un unico accesso arretrato rispetto al ciglio della strada,, sulla quale saranno installati sia un cancello pedonale che un cancello carraio, apribili verso l'interno della proprietà mediante automatismi idonei;
- Le zone non adibite a costruzione, saranno inerbite a prato con alcuni inserimenti di alberi a basso e medio fusto in ragione di nr. 01/100 mq di sup. drenante;
- Per tutto quanto l'approvvigionamenti dei servizi si rimanda alla tavola grafica in allegato;

1.5 DATI DIMENSIONALI PEC AREA C4 C

Superficie territoriale (ST)	mq.: 4534,14
Superficie fondiaria (SF)	mq.: 2886,65
Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	mc/mq.: 0.30
Rapporto di copertura ammissibile	max.:25% - "1150,00mq."
Rapporto di copertura in progetto	mq. 624,00
Superficie utile lorda (SUL)	mq.: 460,00
Volumetria edificabile	mc.: 1360,24
Capacità insediativa mc 1380.05/120 mc/ab	nr.: 12,00
Standard richiesti 25 mq/ab x 12	mq.: 300,00
Altezza massima degli edifici	mt.: 7,00

1.6 SISTEMA VIARIO E DI PARCHEGGIO

Il nuovo insediamento PEC AREA C4 C è interessato da una fascia stradale regolata ai sensi dell'art. 14.1 delle N.T.A. del P.R.G.C., il quale prevede la realizzazione di una strada classificata di tipo C2 con una larghezza pari a 10 mt. Per maggiori dettagli si rimanda alle tavole grafiche allegate di cui la presente relazione fa parte integrante.

1.7 DISTRIBUZIONE IDRICA

La distribuzione idrica avverrà mediante l'allaccio alla rete comunale esistente utilizzando la rete in progetto del PEC AREA C4 C che come da progetto prevede la realizzazione di nr. 3 nuovi allacci privati ubicati sulla nuova viabilità in progetto. E' previsto un'ulteriore punto presa che verrà ubicato all'interno dell'area denominata Vi9.

1.8 DISTRIBUZIONE FOGNARIA

La nuova distribuzione fognaria avverrà tramite nuovo condotto pubblico ubicato entro la nuova strada in progetto di tipo C2. Il nuovo tracciato individuato è stato regolarizzato con l'amministrazione comunale competente attraverso la convenzione cui la presente fa parte integrante.

Sarà realizzata a perfetta regola d'arte, collaudabile con esito positivo e caratterizzata da un collettore principale in cui verranno convogliate sia le acque bianche che le acque nere, quest'ultime trattate preventivamente con sistema Imhoof. Detto sistema risulta appropriato e previsto per legge trattandosi di un nuovo insediamento con meno di 50 A.E. Al termine del collettore verrà posizionato un sistema di separazione idrocarburi di origine minerale statico a coalescenza, di classe 1 "disoleatore". In uscita le acque chiarificate verranno convogliate, attraverso un fosso di scolo esistente, nel Rio Fogliabella.

1.9 DISTRIBUZIONE ENEL

La rete di distribuzione Enel avverrà mediante il collegamento della stessa con quella esistente sfruttando la rete in progetto e collegandosi direttamente alla cabina di riduzione presente. Ogni utenza sarà collegata da contatore Enel privato ubicato all'interno del lotto facilmente accessibile

1.10 DISTRIBUZIONE GAS METANO

Le diramazioni, ai nuovi edifici in progetto, di gas metano si innesteranno con la relativa tubazione generale esistente corrente su Via Napoli. Ogni nuova unità abitativa sarà predisposta per contenere sia la colonna di salita che il contatore in essere.

1.11 ELABORATI PROGETTUALI

L'intero complesso è illustrato negli allegati di progetto, costituito dai seguenti elaborati:

RELAZIONI:

- relazione tecnico illustrativa e repertorio fotografico;
- relazione geologica caratterizzazione sismica;
- schema di atto unilaterale;
- relazione paesaggistica impatto ambientale;

TAVOLE PROGETTUALI:

- stralcio catastale, estratto di P.R.G.C. tabella superfici utilizzo;
- planimetria area pec, planimetria lotti, planimetria di insediamento con dimostrazioni calcoli aree,
- piano quotato, sezioni situazione attuale,
- piano quotato, sezioni situazione di progetto,
- schema nuovi impianti tecnologici;
- calcoli planivolumetrici,
- relazione di Calcolo illuminotecnico per la strada di Tipo C2;

VARIE:

- visure catastali;
- documenti soggetti interessati;

1.12 REPERTORIO FOTOGRAFICO

Vista prospettica da Nord verso Sud



Vista prospettica da Est verso Ovest



Vista fosso di scolo verso il Rio Fogliabella

