

COMUNE DI VOLPEDO

Provincia di Alessandria

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA SR DI PROPRIETA' COMUNALE

Oggetto

RELAZIONE GENERALE

Elaborato

1

Data

Maggio 2008

Ing. Simonetta Simonini Lucotti

Via Mazzini, 1 – 15059 Volpedo (AL)
Tel'/fax 0131.806108

Responsabile Unico del Procedimento

Oggetto: Piano di lottizzazione dell'area di proprietà del Comune di Volpedo

RELAZIONE GENERALE

La sottoscritta Dott. Simonetta Simonini Lucotti, nata a Tortona il 26.10.1953, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n° 781, con studio in Volpedo (AL) in via Mazzini n° 1 - tel. 0131.806108, con la presente relazione, ad evasione dell'incarico affidato dalla Amministrazione comunale di Volpedo, riferisce sull'utilizzo a residenza del fondo in Volpedo, foglio 3 n° 200 - 330 (ex 237/b).

1.0 Inquadramento geografico dell'area.

Trattasi di terreno, in unico corpo, ubicato nel territorio comunale di Volpedo, posto a margine dell'abitato in prossimità del complesso scolastico (scuola dell'infanzia, elementare e media).

Il concentrico del Comune di Volpedo, trovandosi all'intersezione delle direttrici:

- Genova, Torino, Alessandria, Tortona - Val Curone
- Milano, Pavia, Voghera - Val Curone

ed a distanze superabili in poco più di un'ora di auto dai capoluoghi di Genova, Milano, Torino è in una posizione strategica (porta di accesso alla media e alta Val Curone) che favorisce il turismo "dolce", in particolare di fine settimana.

Si avverte inoltre la rivitalizzazione della fruizione turistica dovuta al rilancio della figura del pittore G. Pellizza, grazie alla efficace attività dell'Associazione Pellizza da Volpedo - ONLUS di concerto con l'Amministrazione comunale ed all'inserimento del Comune di Volpedo fra i Borghi più belli d'Italia.

Questo insieme di concomitanze si ripercuote positivamente sulla richiesta di aree dove realizzare fabbricati a carattere residenziale, permanente e non.

1.1 Inquadramento catastale dell'area.

E' accollonata al Comune di Volpedo (atto pubblico del 30.12.1997 a rogito Notaio Esposito di Tortona, rep. 188098) e riportata nella banca dati dell'Agenzia dei Territorio, come segue:

- Catasto terreni: Fg. 3 n° 200, seminativo irriguo, classe 1°, are 3,20, simbolo di deduzione A1, reddito dominicale € 3,80, reddito agrario € 2,48;
- Catasto terreni: Fg. 3 n° 330, seminativo irriguo, classe 1°, are 57,00, simbolo di deduzione A1, reddito dominicale € 67,71, reddito agrario € 44,16.

Il terreno si trova ad una quota altimetrica di circa 180 m s.l.m.m. e, nella mappa del catasto terreni, risulta così coerenziato (procedendo da nord e in senso orario): mappali n° 329, 198, 199, 201, 276, 275, 277, 342 (ex 278), 271, 189.

L'area in cui ricade è inquadrabile sulla carta I.G.M. 1:25000, foglio di "Godiasco", sulla C.T.R. "Volpedo" a scala 1:10000, sez. n° 177120 e si trova in destra orografica del Torrente Curone che scorre ad una distanza di circa 400 m a sud-sudovest.

1.2 Consistenza e caratteristiche specifiche.

L'area comunale, di mq 6020 (s.n.), ha una forma trapezoidale il cui asse longitudinale, di circa 115 m, ha direzione nord/nordovest - est/sudest, è pianeggiante e, nell'annata agraria in corso, è destinata in parte a seminativo (cereale da granella); non si evidenziano servitù apparenti e allo stato attuale non è urbanizzata.

L'utilizzo a fini residenziali, con suddivisione in lotti urbanizzati, presuppone la realizzazione dei seguenti adempimenti e/o interventi:

- approvazione del P.E.C.O.,
- estensione di via II Giugno con creazione dell'accesso,
- realizzazione di strada di accesso ai singoli lotti,

- estensione delle infrastrutture lineari quali: linea fognaria; linee di adduzione acqua, energia elettrica, gas, telefono; illuminazione pubblica;

E' ovvio che la tempistica di realizzazione delle opere di urbanizzazione, in particolare il completamento dell'infrastruttura viaria, dovrà essere in sintonia con gli interventi attuati sui singoli lotti da parte dei privati per evitare conflittualità nell'esecuzione delle singole categorie di lavori che possono compromettere l'organica realizzazione e la migliore qualità del risultato finale.

1.3 Inquadramento urbanistico.

Il fondo, in unico corpo, è individuato, all'art.15 del vigente P.R.G.C., in *Area di sviluppo residenziale soggetta a PECO* ed è riportato nella *scheda sintetica riassuntiva n° 5* delle Norme di Attuazione.

Il problema dell'accessibilità, riportato nella premessa del sopra citato art. 15 è oggetto di intervento specifico (c.f.r. Progetto per *Lavori di realizzazione strada e accesso all'area*) prolungando via II Giugno (*Variante semplificata al PRG- D.C.C. n° 16 del 21.09.2007* sulla quale il Settore Verifica ed Approvazione Strumenti urbanistici della Regione Piemonte, con nota prot. 9765 del 6 marzo u.s., non ha rilevato motivi di dissenso).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle del:

- gruppo "A": residenza, sia di carattere familiare che di tipo comunitario; alberghi, locande, pensioni; autorimesse private;
- gruppo "B": commercio al minuto; uffici pubblici e privati; artigianato di servizio, familiare e non molesto; culto, ritrovi, spettacolo e ricreazioni; istruzione pubblica e privata, dispensari, ambulatori, case di cura; autorimesse pubbliche per meno di 100 autovetture.

Le tipologie edilizie ammesse sono le seguenti: edifici unifamiliari o bifamiliari, a schiera.

Con riferimento alle indicazioni del citato art.15 delle N. di A. è possibile pertanto realizzare una cubatura ad uso residenza di 2685 mc.

2.0 Illustrazione del Piano di utilizzo dell'area.

In relazione alle caratteristiche orografiche del sito si è previsto di ricavare la viabilità di accesso ai singoli lotti sul confine longitudinale sud e di ricavare i lotti sul confine longitudinale nord. In tal modo l'edificazione potrà garantire l'esposizione a sud per le parti "a giorno" delle singole residenze e dei relativi ingressi.

L'area pubblica è suddivisa in:

- sedime strada nell'ambito del quale sono previsti:
 - sui lati sud e est:
 - dieci posti auto,
 - postazione per disposizione cassonetti di raccolta r.s.u.,
 - illuminazione pubblica con nove corpi illuminanti,
 - sul lato nord:
 - marciapiede;
- area "a verde":
 - "a nastro" nell'angolo sud-est,
 - "a fascia ampia" sul lato ovest.

L'area che diventerà privata è suddivisa in cinque lotti i quali, ad eccezione del n° 1, si caratterizzano per la forma regolare che consente la loro migliore utilizzazione in termini edificatori.

Nello stato finale, a regime, il sito avrà la seguente configurazione:

- cinque lotti con edifici unifamiliari o bifamiliari;
- accessibilità ai lotti garantita da strada pubblica (estensione di via II giugno) con piano viabile in asfalto;
- illuminazione pubblica soddisfatta da due corpi illuminanti nel tratto adiacente alla roggia e nove corpi illuminanti nel tratto fronte lotti;
- linea fognaria:
 - acque nere: asta da intersezione di via Garibaldi/via II Giugno sino a pozzetto posto a margine di ogni lotto,
 - acque chiare: asta sino a pozzetto posto a margine di ogni lotto;

- linea acquedotto: da intersezione di via Garibaldi/via II Giugno sino a punto acqua a margine di ogni lotto (onere di allacciamento alla dorsale e installazione contatore a carico del lotto);
- linea telefonica: predisposizione con doppio cavidotto da via II Giugno sino a margine dei lotti;
- linea gas: dorsale con installazione di contatori a margine dei lotti (onere di allacciamento alla dorsale e installazione contatore a carico del lotto);
- linea elettrica: cavidotto da punto di consegna ENEL, in angolo sud-ovest dell'area, sino a margine di ogni lotto.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda agli elaborati di progetto.

Volpedo, lì 14 maggio 2008

Dott. Ing. Simonetta Simonini
