

RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO OO.UU

PEC (Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa)

RELATIVO ALL'AREA DI PRGC SITUATA IN ALBA CORSO PIAVE DENOMINATA "D11 " PER L'EDIFICAZIONE DI COMPARTO COMMERCIALE CON INDIVIDUAZIONE CATASTALE AL Foglio 36 Mappale 633

PROPRIETA':

- ABBONA Clementina nata a DOGLIANI il 15/07/1924 BBNMCMN24L55D314B residente in Alba c.so Piave 73,Proprieta` per 3/12
2 BONELLI Vera nata a ALBA il 16/11/1939 BNLVRE39S56A124F residente in Alba c.so Piave 73,Proprieta` per 2/12
3 COLOMBANO Franco nato a ALBA il 06/04/1967 CLMFNC67D06A124M* residente in Monticello d'Alba via Nantiat 39 ,Proprieta` per 2/12
4 COLOMBANO Maria nata a ALBA il 26/01/1957 CLMMRA57A66A124D* residente in Alba c.so Piave 73,Proprieta` per 3/12
5 COLOMBANO Marina nata a ALBA il 24/03/1962 CLMMRN62C64A124L* residente in Alba c.so Piave 75,Proprieta` per 2/12
La ditta Promissaria acquirente S.A.I Srl via Galliano 15 TORINO P.I 089900340013 nella persona del proprio Amministratore sig. Cost Ralph

I sottoscritti arch. Sergio Zorniotti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n° 578,

Arch. Lorenzo Martinelli iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n° 578, con studio in Fossano Via Staffarda 7,

in qualità di tecnici progettisti dell'intervento di cui all'oggetto,

RELAZIONANO QUANTO SEGUE

Descrizione dell'area

L'area oggetto d'intervento è situata nel Comune di Alba lungo Corso Piave. Il nuovo innesto ed accesso da corso Piave sarà nei pressi di quello attuale esistente con una sua razionalizzazione sia per quanto riguarda l'accesso che l'uscita oggetto del presente PEC compreso nell'area definita dalla cartografia di PRGC come area: "ZONE D, ZONE DI ESPANSIONE PER FUNZIONI NON RESIDENZIALI Art. 50.10 – D11: Struttura terziaria e commerciale in corso Piave con obbligo di redazione di strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art 43 della L.R. 56/77 e s. m. i.", ricade nel Comune di Alba ed è un'area libera da edifici. Il terreno è individuato catastalmente al F.36 mappale 633. La sua superficie catastale complessiva risulta di mq 4670, sia per le aree direttamente interessate all'edificazione sia per le aree da dismettere per la formazione delle aree a servizi.

Caratteristiche generali del progetto

Su precisa disposizione del PRGC relativo all'area di intervento è prevista l'esecuzione di una piazza a parcheggio pubblico con annessa pista di collegamento ciclabile tra corso Piave e Corso Europa. I proponenti realizzeranno tale pista per una larghezza di 150 cm sulla propria proprietà, lungo il confine a sud del lotto. per il momento tale passaggio sarà a servizio solo dei pedoni . A seguito della futura realizzazione della parte di comparto che sarà oggetto del futuro lotto attuativo con l'ubicazione su tale zona della porzione rimanente di larghezza 1 mt tale passaggio potrà avere funzione ciclo-pedonale. Al momento il collegamento in progetto sarà realizzato fino al confine ad est con la proprietà comunale. La piazza in progetto in cessione avrà dimensioni maggiori di quanto richiesto e stabilito dagli elaborati cartografici di PRGC poiché la dividente della zona fondiaria con la cessione dell'area prevista dalla cartografia di PRGC cade a metà di una fila di parcheggi prevista in progetto originariamente convenzionati all'uso pubblico , si opta con la presente per la cessione completa anche di questa porzione di area in modo da avere stalli solo pubblici e non per una parte in area convenzionata all'uso pubblico e per un'altra parte ceduta in proprietà all'amministrazione Stesso ragionamento si fa per la parte di pista pedonale che si diparte dalla piazza e va verso il confine a est , per una superficie pari a 109,08 mq che saranno ceduti pur mantenendo in capo alla proprietà privata del lotto fondiario la capacità edificatoria che deriva da tale area utile all'esecuzione dell'edificio in progetto così come l'autorizzazione a favore dei proponenti da parte del comune di Alba a costruire senza rispettare la distanza dal confine che verrà generato da queste cessioni. Nella somma pari a mq 1803,73 sono compresi inoltre i 130,22 mq del parcheggio oltre i 109,08 dovuti alla pista pedonale lungo il lato di confine sud non previsti in cessione dal PRGC ma dal proponente ceduti In particolare, le opere in progetto sono qui di seguito elencate:

1. Esecuzione di piazza ad uso parcheggio pubblico con aiuola di arredo
2. Costruzione di pista pedonale da corso Piave fino al confine a ovest

PUNTO 1 – Esecuzione di piazza ad uso parcheggio pubblico con aiuola di arredo e sistemazione del marciapiede

E' prevista l'esecuzione di piazza ad uso di parcheggio pubblico che si svilupperà in adiacenza a corso Piave con innesto dallo stesso. Tale piazza sarà realizzata mediante scotico e riempimento del sedime attuale, posta in leggera pendenza a raccordare la quota del piano pavimento del costruendo edificio posto a circa 85 cm più in basso della quota dell'innesto carraio su corso Piave. Tale piazza sarà dotata di pavimentazione in asfalto caditoie e sistema di smaltimento delle acque piovane con collegamento nel tronco fognario della viabilità pubblica. Gli stalli a parcheggio pubblico avranno pavimentazione con blocchetti del tipo drenante per una riduzione della produzione di acque reflue. A servizio di tale area sarà realizzato impianto di trattamento delle acque di prima pioggia con vasca di stoccaggio di seconda pioggia per il riutilizzo per l'irrigazione dell'area a verde. **Tale vasca avrà inoltre troppopieno scolmatore collegato a pozzo perdente posto all'interno del parcheggio per la dispersione nel terreno delle acque di seconda pioggia. Pertanto le acque non andranno a confluire nella fognatura nera di centro strada in modo da non aggravarne il carico esistente**. A fregio del corso stesso sarà realizzata aiuola piantumata a verde bordata con cordolature in cemento, incluso impianto di irrigazione con 17 bocchette. Sarà realizzata inoltre illuminazione con pali di altezza pari a 8 mt con lampade a led della tipologia potenza e dimensione come da richiesta LL.PP. Ultima opera realizzata sarà la sistemazione del marciapiede esistente con la sua modifica con creazione di passaggio pedonale in sicurezza atto a permettere la continuità del percorso stesso su corso Piave formato da pavimentazione in asfalto e cordolature in cemento.

PUNTO 2 – Costruzione di pista pedonale da corso Piave verso corso Europa fino al confine di proprietà

In ossequio a quanto previsto dalle norme di prgc sarà realizzata zona di passaggio pedonale individuata sul confine a sud per una larghezza pari a 150 cm. Tale pista costituirà solo una parte della previsione di prgc in quanto l'altra parte sarà realizzata a seguito della urbanizzazione del comparto limitrofo in cui è divisa la zona urbanistica D11. Tale collegamento pavimentato in asfalto e dotato dell'opportuna segnaletica terminerà al limite della nostra proprietà dalla parte di confine verso Corso Europa.

QUADRO ECONOMICO OPERE A SCOMPUTO IN PROGETTO

Importo opere in progetto	= € 155.905,16
TOTALE PREVISTO	= € 155.905,16

Alba li 10 Luglio- 2019

I tecnici Incaricati

Arch. Sergio Zorniotti



Arch. Lorenzo Martinelli

