

COMUNE DI ALBA

(Provincia di Cuneo)

OGGETTO:
PROPOSTA DI PEC
ai sensi L.R. 56/77 e s.m.i. in area residenziale C21

RICHIEDENTE: BO s.r.l. p.iva: 02455170049 e REA CN-177438 e con sede in Alba,
Corso Piave n. 4

UBICAZIONE: Comune di Alba – Foglio 35 mappale 158

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Alba, Luglio 2017

Il Committente

Dott. Bo Carlo

BO S.R.L.

C.so Piave, 4 - 12051 Alba (Cn)
P.Iva 02455170049

I progettisti

Ing. Donato Sergio

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO

A1869 Dott. Ing. Sergio Donato

Geom. Careglio Giovanni



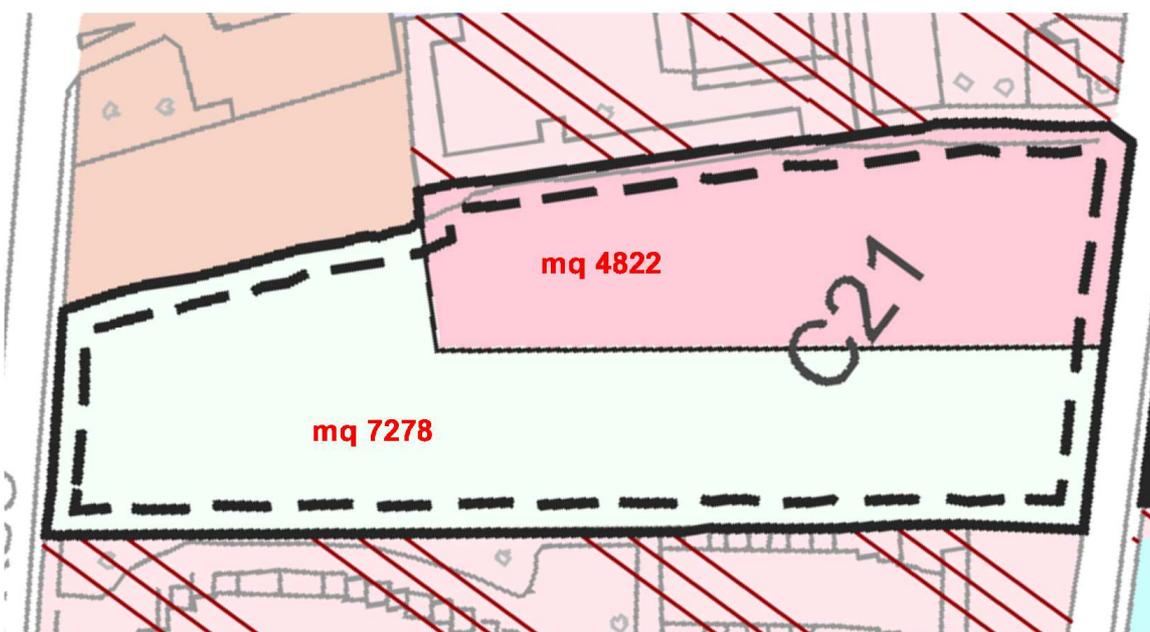
INQUADRAMENTO GENERALE

Il lotto oggetto del presente intervento, di proprietà della ditta BO s.r.l., è sito nel Comune di Alba, in Corso Piave, ed è distinto al Catasto terreni sul Foglio n. 35 mappale 158. Tale lotto occupa interamente l'area urbanistica "C21" nel P.R.G.C. del Comune di Alba, regolate dagli articoli 48 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si tratta di un area libera attualmente adibita a prato incolto, inserita alle estremità tra Corso Piave e Corso Europa, e confinante sugli altri lati con aree edificate residenziali (in particolare le zone limitrofe sono inserite in area urbanistica Br8 prevalentemente residenziale). Per un tratto adiacente a Corso Europa il lotto confina invece con un distributore di carburante in costruzione inserito in zona S2.

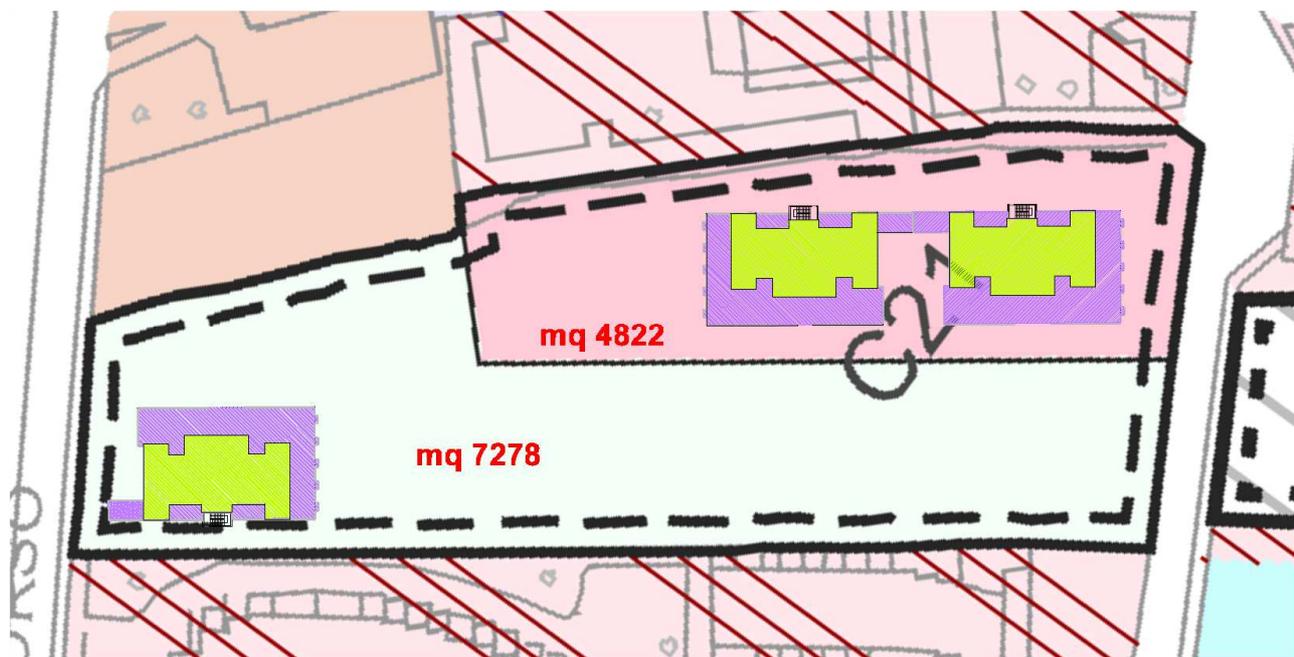
Nelle tavole di P.R.G.C. del Comune di Alba, riguardo al lotto in oggetto, la campitura rossa evidenzia la zona in cui è possibile edificare, la quale è posizionata, rispetto all'intero lotto, totalmente rivolta verso corso Piave.

La restante parte del lotto, riempita con campitura azzurra, sarà oggetto di cessione al comune: come previsto dalle N.T.A., 4/5 dovranno essere sistemati a verde e parcheggi pubblici, e il restante 1/5 dovrà essere lasciato libero per un futuro eventuale intervento di Edilizia Residenziale Sovvenzionata.



MODIFICA URBANISTICA

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato propone lo spostamento di parte dell'area edificabile del lotto (mq 1.365) in posizione adiacente a Corso Europa, quindi opposta al precedente; con questa disposizione si intende costruire due fabbricati sul lato verso corso Piave e un terzo su corso Europa.



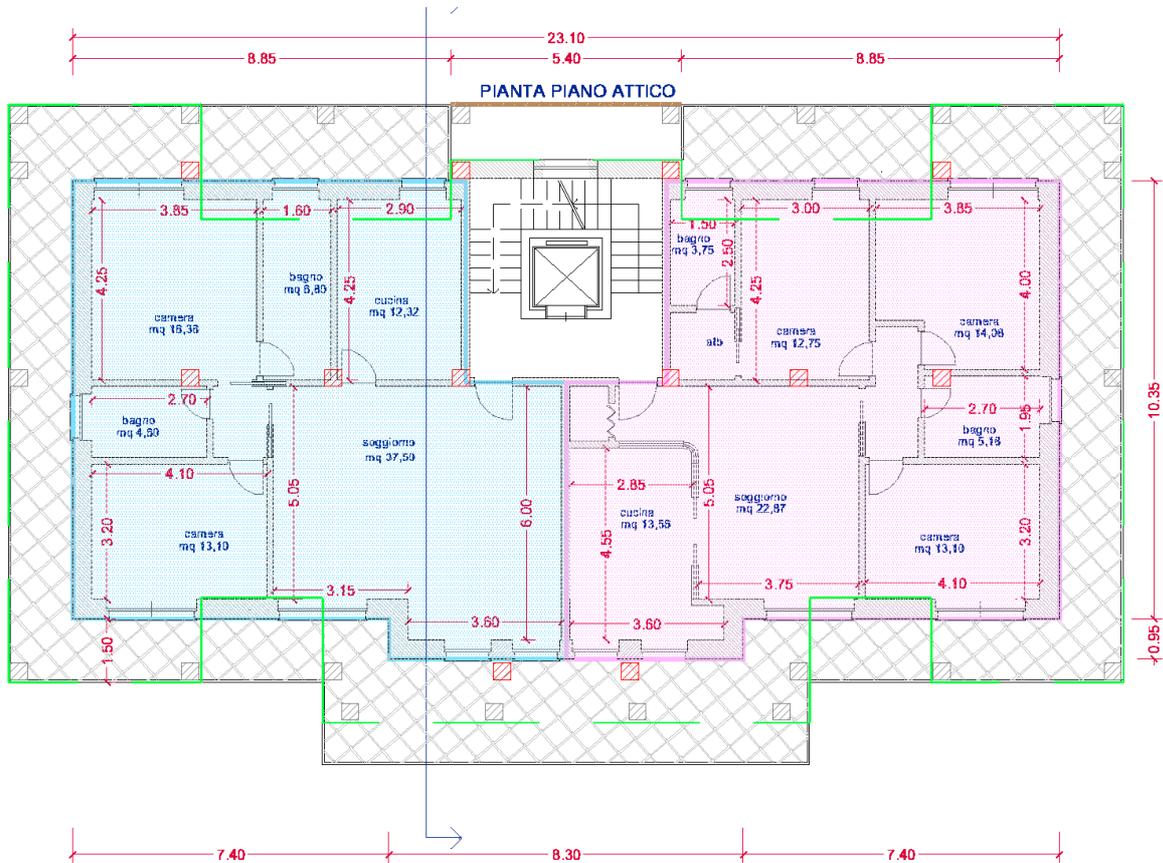
OPERE IN PROGETTO

Come già anticipato, si intende procedere alla costruzione di n. 3 fabbricati a destinazione civile abitazione, inseriti nel comparto destinato all'edificazione all'interno dell'Area C21. Sarà mantenuta una distanza nei punti minimi di almeno 5 metri dal limite dell'area edificabile, mentre sarà tenuta una distanza di rispetto di almeno 10 metri dalle strade vicinali. Gli edifici disteranno tra loro almeno 10 mt, mentre saranno molto superiori (e quindi verificate) le distanze di rispetto dai fabbricati limitrofi esistenti. I fabbricati saranno identici tra loro, realizzati con la medesima sagoma e caratteristiche costruttive.

FABBRICATO TIPO

L'edificio in progetto, di sagoma pressoché rettangolare, sarà costruito su tre piani fuori terra elevati fino all'altezza massima di gronda dal terreno esistente inferiore a 10 metri, ai quali si aggiungerà, come previsto da P.R.G.C., un quarto piano attico arretrato dalla sagoma sottostante di almeno 1,50 metri. Infine

sarà realizzato un piano interrato destinato a autorimessa collettiva, accessibile da una rampa esterna carrabile di pendenza massima 20%.



Tutti i piani saranno collegati mediante un vano con rampa di scale interna disposto in posizione centrale e collegato a ogni unità immobiliare, dotato di ascensore adibito a portatori di handicap.

Al piano terreno saranno ricavati n. 3 alloggi molto ampi, così come ai piani primo e secondo. Al piano attico si formeranno n. 2 unità immobiliari di minori dimensioni, derivate dall'arretramento del filo esterno del fabbricato.

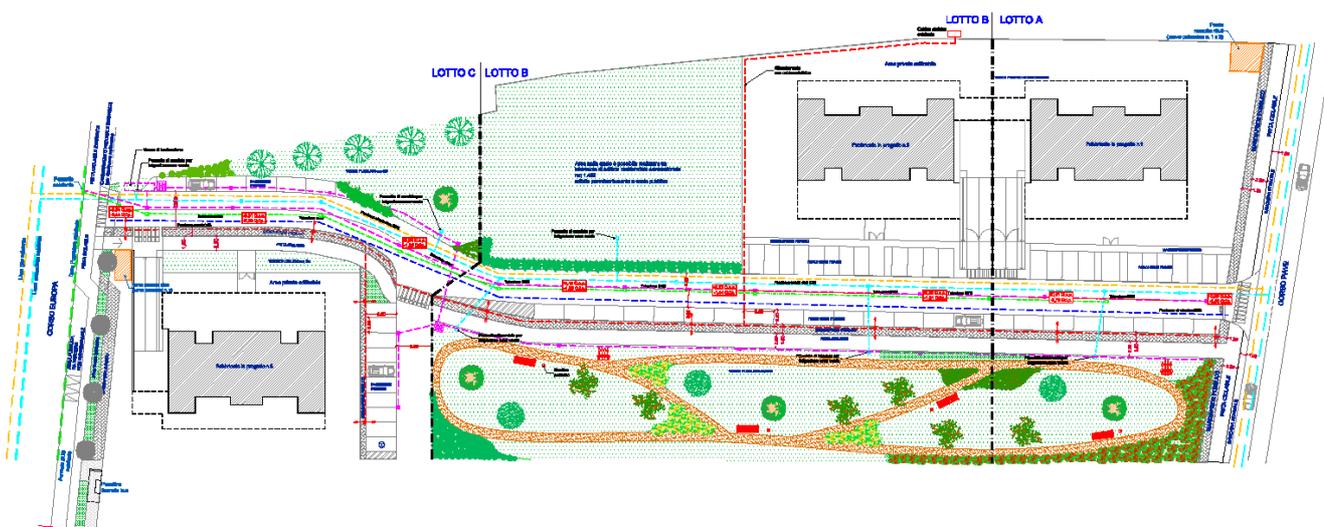
Le caratteristiche costruttive del fabbricato prevedono in parte l'uso del vetro per i parapetti dei terrazzi e dei balconi, e in parte l'uso di elementi architettonici in metallo, simili agli edifici siti nella zona circostante. I serramenti saranno in alluminio, mentre il tetto sarà realizzato a padiglione in materiale metallico tipo lamiera verniciata; le facciate esterne saranno intonacate e tinteggiate con colori concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

La superficie esterna rientrante nell'ambito dell'area edificabile sarà utilizzata come giardino privato di pertinenza delle unità immobiliari e come area verde condominiale.

OPERE OGGETTO DI CESSIONE AL COMUNE DI ALBA

L'area rimanente del lotto sarà oggetto di cessione al Comune di Alba. La viabilità interna sarà garantita da una strada pubblica di collegamento tra i due corsi opposti e di accesso agli edifici in progetto; saranno predisposti dei parcheggi pubblici in parte a lato del edificio affacciato su corso Europa, ed in parte di fronte ai due fabbricati su corso Piave a confine di un'area adibita a verde pubblico, alla quale verrà eventualmente inseriti sentieri e aree attrezzate, così come l'area di fronte al fabbricato rivolto verso corso Europa.

Come già precedentemente illustrato, si è individuata una superficie, da cedere al comune, in cui sarà prevista un'eventuale futura costruzione di fabbricato dedicato a intervento di Edilizia Residenziale Sovvenzionata, in linea con i due fabbricati situati verso corso Piave.



L'importo delle opere di urbanizzazione previste sulle aree oggetto di cessione è illustrato nel Computo metrico estimativo allegato al presente Piano, e sarà oggetto di Scomputo degli Oneri di Urbanizzazione previsti.

RETE FOGNARIA PUBBLICA

Per il particolare della progettazione delle reti fognarie bianca e nera si rimanda ai relativi allegati 27 – relazione idraulica, e 28 – tavola con reti fognarie, proposte con il presente Piano.

Si precisa che tutte le condotte saranno realizzate in PVC 303/1, ciascuna per il proprio diametro specificato nei suddetti elaborati, posate con sottofondo e rivestimento in cls dello spessore minimo di cm 15. I chiusini dei pozzetti di ispezione dovranno essere realizzati in ghisa sferoidale D400.

Sulla condotta di allacciamento delle acque nere in proprietà privata, sarà realizzato un sifone ispezionabile. L'allacciamento con la condotta comunale esistente dovrà essere realizzato tramite tubazioni alla stessa quota dei due estradossi.

Per l'esecuzione degli allacciamenti saranno rispettate le norme previste dal vigente regolamento comunale per il servizio di fognatura, e richieste le necessarie autorizzazioni in fase di progettazione esecutiva.

I lavori saranno eseguiti nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative, sia sotto il profilo tecnico, quanto normativo, in particolare per quanto riguarda la distanza fra le condotte.

AREA VERDE PUBBLICA

Si prevede la realizzazione di un'area verde sistemata con tappeto erboso completo di fresatura, rastrellatura, semina e rullatura di seme con festuca arundinacea resistente.

Sull'area verde si prevede l'inserimento delle seguenti piantumazioni:

Alberature

- n. 6 Aceri alberello, o in alternativa n. 6 Aceri cespugliati alt. m. 3,5
- n. 5 Carpino piramidale
- n. 6 Quercia rubra
- n. 3 Liquidambar

Cespugli

- n. 70 Spiree in varietà
- n.40 Ibiscus

L'area sarà dotata di impianto di irrigazione automatizzato composta da irrigatori dinamici per le aree verdi a prato, e inserimento di una dorsale di irrigazione a goccia dedicata per le alberature. In fase esecutiva sarà redatto apposito progetto nel quale si stabilirà la posizione definitiva della centralina di comando e dei punti di allaccio alla rete

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Prima dell'effettiva esecuzione delle opere sarà predisposto un progetto dell'impianto di illuminazione pubblica compatibile con le norme UNI 11248. In questa fase si stabilisce che il palo di illuminazione pubblica sarà dotato di doppio corpo illuminante per un'adeguata illuminazione anche sull'area verde prevista, mentre i corpi illuminanti dovranno essere a led compatibili con le caratteristiche degli impianti installati sul territorio comunale e accessoriati con telecontrollo. All'interno dell'area verde sarà previsto

un cavidotto vuoto per eventuali impianti di illuminazione pubblica e uno per tutta la lunghezza del lotto per un collegamento diretto tra C.so Piave e C.so Europa. L'impianto potrà essere eventualmente allacciato alla pubblica illuminazione esistente previo verifica della portata dei cavi esistenti.

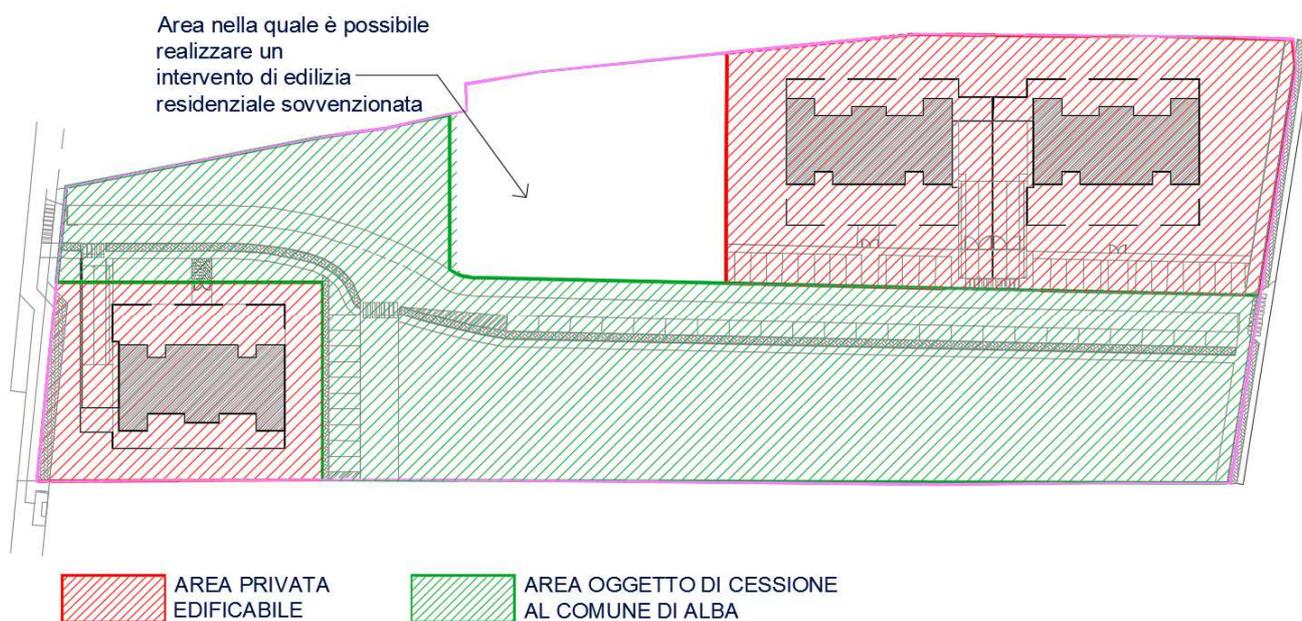
AREA DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE SOVVENZIONATA

Attualmente il P.R.G. non prevede di realizzare alcun tipo di opera all'interno dell'area destinata a edilizia residenziale sovvenzionata, tuttavia per motivi di decoro, e per impedire la formazione di una zona abbandonata all'interno del lotto, si sceglie di adattarla temporaneamente a verde pubblico, sistemandola a prato delimitato da siepi ma sprovvisto internamente di qualunque tipo di piantumazione.

La Siepe prevista sarà mista e sistemata con le seguenti essenze

- n. 10 Ibiscus
- n. 10 Forsizie
- n. 10 Photinie
- n. 10 Osmantus
- n. 10 Ealeagnus
- n. 10 Laurus nobilis
- n. 20 Cotoneaster lacteus

planimetria con identificazione delle aree edificabili, le aree oggetto di cessione e area destinata ad edilizia residenziale sovvenzionata



I dati metrici complessivi del presente piano esecutivo possono essere così riassunti:

- superficie territoriale St	mq	12.100
- superficie fondiaria edificabile Sf	mq	4.822
- superficie territoriale non edificabile	mq	7.278
di cui:		
• Area destinata a sistemazione a verde, parcheggi pubblico e strada pubblica	mq	5.822
- Strada	mq	1.314
- Parcheggio	mq	525
- Pista ciclabile	mq	625
- Marciapiedi compresa cordatura	mq	353
- Area verde	mq	3.005
• Area da cedere gratuitamente al Comune di Alba senza sistemazioni, per la realizzazione futura di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata	mq	1.456
- superficie coperta in edificazione	mq	918,78
- superfici utile lorda in edificazione (Sul)	mq	3.570,33
- Volume in edificazione	mc	11.186,52

PARCHEGGI PRIVATI E PUBBLICI

I parcheggi da vincolare ad uso privato ai sensi dell'art. 4.5 delle N.T.A. risultano essere mq 1.485,97, e sono verificati nell'allegato elaborato dei conteggi planovolumetrici.

I parcheggi pubblici realizzati in area oggetto di cessione saranno mq 585.

STANDARD URBANISTICI

Fabbisogno standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

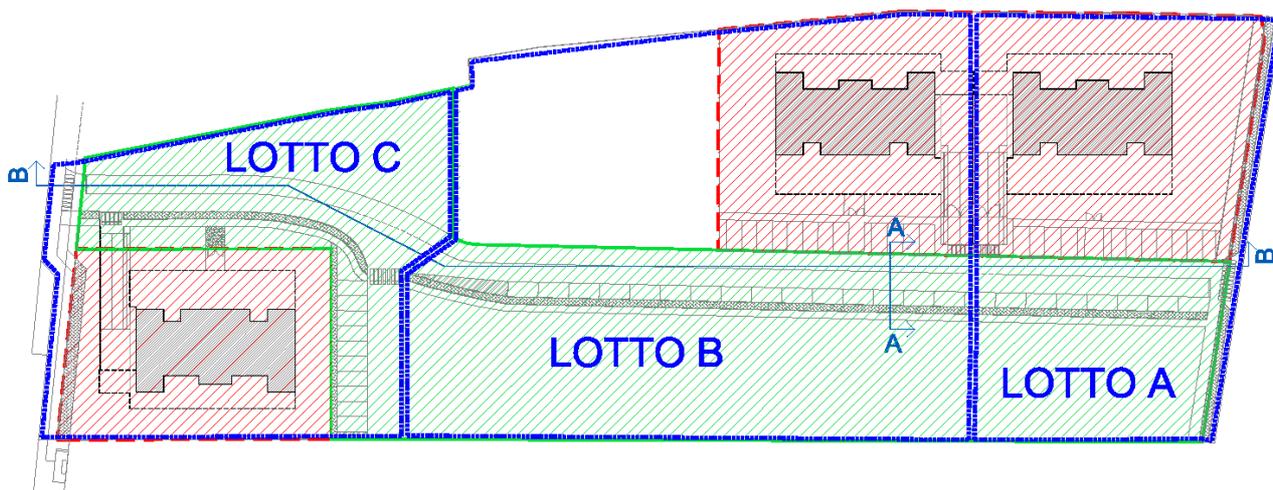
Servizi dovuti. $Sul / 40 = mq\ 3.570,33 / 40 = 89,25 \times 25 = \underline{2.231,25\ mq}$

Servizi in progetto: Area destinata a sistemazione a verde, parcheggio pubblico con esclusione della viabilità pubblica: $mq\ 5.822 - mq\ 1.314 = \underline{mq\ 4.508 > 2.231,25\ verificato}$

SUDDIVISIONE IN N. 3 LOTTI FUNZIONALI

Al fine di svincolare le singole palazzine dal progetto complessivo, si intende suddividere l'intervento in n. 3 lotti funzionali denominati Lott A, Lott B, Lott C.

planimetria con suddivisione lotti



LOTTO A

Lotto che comprende la costruzione della palazzina n. 1 in prossimità di corso Piave, oltre all'area privata esterna prevista. Le opere di urbanizzazione su questo lotto prevedono la realizzazione di parte della strada interna, del marciapiedi e della pista ciclabile, dei sottoservizi e dell'area verde con le relative piantumazioni dal tratto da Corso Piave sino circa all'altezza della rampa di accesso della palazzina. Verranno inoltre realizzate le opere di urbanizzazione su proprietà pubblica poste a ridosso di Corso Piave

- superficie territoriale St Lotto A	mq	3.209
- superficie fondiaria edificabile Sf Lotto A	mq	1.837
- superficie territoriale non edificabile Lotto A	mq	1.372

di cui:

• Area destinata a sistemazione a verde, parcheggi pubblico e strada pubblica	mq	1.372
- Strada	mq	240
- Parcheggio	mq	95
- Pista ciclabile	mq	250

- Marciapiedi compresa cordonatura	mq	92
- Area verde	mq	695
- superficie coperta in edificazione Lotto A	mq	306,26
- superfici utile lorda in edificazione (Sul) Lotto A	mq	1.190,11
- Volume in edificazione Lotto A	mc	3.728,84

LOTTO B

Lotto che comprende la costruzione della palazzina n. 2 in posizione centrale sul lotto complessivo, oltre all'area privata esterna prevista. Le opere di urbanizzazione su questo lotto prevedono la realizzazione di parte della strada interna, del marciapiedi e della pista ciclabile, dei sottoservizi e dell'area verde con le relative piantumazioni per un tratto con inizio all'altezza della rampa di accesso della palazzina e conclusione in corrispondenza del termine dell'area verde e dell'area destinata a Edilizia Residenziale convenzionata.

- superficie territoriale St Lotto B	mq	5.844
- superficie fondiaria edificabile Sf Lotto B	mq	1.620
- superficie territoriale non edificabile Lotto B	mq	4.224

di cui:

<ul style="list-style-type: none"> • Area destinata a sistemazione a verde, parcheggi pubblico e strada pubblica 	mq	2.768
<ul style="list-style-type: none"> - Strada - Parcheggio - Pista ciclabile - Marciapiedi compresa cordonatura - Area verde 	mq	522 215 215 126 1.690
<ul style="list-style-type: none"> • Area da cedere gratuitamente al Comune di Alba senza sistemazioni, per la realizzazione futura di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata 	mq	1.456
- superficie coperta in edificazione Lotto B	mq	306,26
- superfici utile lorda in edificazione (Sul) Lotto B	mq	1.190,11
- Volume in edificazione Lotto B	mc	3.728,84

LOTTO C

Lotto che comprende la costruzione della palazzina n. 3 in prossimità di corso Europa, oltre all'area privata esterna prevista. Le opere di urbanizzazione su questo lotto prevedono la realizzazione di parte della strada interna, del marciapiedi e della pista ciclabile, dei sottoservizi e dell'area verde con le relative piantumazioni nel tratto da Corso Europa sino circa all'altezza dell'inizio dell'area a destinata a edilizia residenziale sovvenzionata. Sarà compresa in questo lotto inoltre la strada laterale di collegamento con i relativi parcheggi, marciapiedi e sottoservizi. Verranno inoltre realizzate le opere di urbanizzazione su proprietà pubblica poste a ridosso di Corso Europa.

- superficie territoriale St Lotto C	mq	3.047
- superficie fondiaria edificabile Sf Lotto C	mq	1.365
- superficie territoriale non edificabile Lotto C	mq	1.682
di cui:		
• Area destinata a sistemazione a verde, parcheggi pubblico e strada pubblica	mq	1.682
- Strada	mq	552
- Parcheggi	mq	215
- Pista ciclabile	mq	160
- Marciapiedi compresa cordatura	mq	135
- Area verde	mq	620
- superficie coperta in edificazione Lotto C	mq	306,26
- superfici utile lorda in edificazione (Sul) Lotto C	mq	1.190,11
- Volume in edificazione Lotto C	mc	3.728,84