

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI DIANO D'ALBA

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
In area di Rn23
VIA MULINO**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Diano D'Alba, 07.10.2024

Il promotore:

PRANDI MASSIMO

PENUELE LUCIA

Il progettista:

Arch. Gianfilippo Amato

Il PEC, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) TAVOLA 1: IDENTIFICAZIONE AMBITO D'INTERVENTO
- 2) TAVOLA 2: RILIEVO PLANIALTIMETRICO
- 3) TAVOLA 3: PIANO PARTICELLARE
- 4) TAVOLA 4: CALCOLO SUPERFICE TERRITORIALE
- 5) TAVOLA 5: PLANIMETRIA GENERALE
- 6) TAVOLA 6 : DEFINIZIONE DEI LOTTI
- 7) TAVOLA 7: TIPOLOGIE – RENDER
- 8) TAVOLA 8: CALCOLO CUBATURA EDIFICABILE E STANDAR
- 9) TAVOLA 9: ALLACCIAMENTO ALLE RETI
- 10) TAVOLA 10: AREE DA CEDERE AL COMUNE
- 11) TAVOLA 11: CALCOLO VOLUMI DI SCAVO E RIPORTO
- 12) TAVOLA 12: REGIMENTAZIONE ACQUE BIANCHE
- 13) TAVOLA 13: LOTTO 1 – PIANTE
- 14) TAVOLA 14: LOTTO 1 – PROSPETTI SEZIONI
- 15) TAVOLA 15: LOTTO 2 – PIANTE
- 16) TAVOLA 16: LOTTO 2 – PROSPETTI SEZIONI
- 17) TAV 17: LOTTO 3 – PIANTA PIANO TERRA
- 18) TAV 18: LOTTO 3 – PIANTA PIANO COPERTURE
- 19) TAV 19: LOTTO 3 – PIANTA PIANO SOTTOTETTO
- 20) TAV 20: LOTTO 3 – PIANTA PIANO INTERRATO
- 21) TAV 21: LOTTO 3 – PROSPETTO SEZIONE
- 22) ELABORATO 1: RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
- 23) ELABORATO 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 24) ELABORATO 3 – COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- 25) ELABORATO 4: NORME E TEMPI DI ATTUAZIONE

26) ELABORATO 5: RELAZIONE GEOLOGICA

27) ELABORATO 6: DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA PREVENTIVA DI
ASSOGGETTABILITA' AL VAS

28) ELABORATO 7: BOZZA CONVENZIONE

INQUADRAMENTO GENERALE DELL'AREA

DESCRIZIONE GENERALE DEL P.E.C. IN PROGETTO

1) Individuazione Catastale delle proprietà

Elenco delle particelle di proprietà dei promotori e relative superfici.

- F. 18 mappale 40** della superficie totale di 1594 mq
ricadenti in area Rn23 per 1037 mq e in area Vr per 557 mq
- F. 18 mappale 41** della superficie totale di 416 mq
ricadenti in area Rn23 per 16 mq e in area Vr per 400 mq
- F. 18 mappale 83** della superficie totale di 305 mq
ricadenti in area Rn23 per 108 mq e in area Vr per 197 mq
- F. 18 mappale 398** della superficie totale di 1280 mq
ricadenti in area Rn23 per 698 mq e in area Vr per 582 mq
- F. 18 mappale 399** della superficie totale di 375 mq
Ricadente totalmente in area Vr per 375 mq
- F. 18 mappale 789** della superficie totale di 295 mq
ricadenti in area Rn23 per 36 mq, in area Sv per 247 mq e in area esterna zona stradale per 12 mq
- F. 18 mappale 790** della superficie totale di 880 mq
Ricadente totalmente in area Rn23 per 880 mq
- F. 18 mappale 791** della superficie totale di 25 mq
Ricadente totalmente in area Rn23 per 25 mq
- F. 18 mappale 792** della superficie totale di 252 mq
ricadenti in area Rn23 per 105 mq e in area Sv per 147 mq
- F. 18 mappale 801** della superficie totale di 747 mq
Ricadente totalmente in area Rn23 per 747 mq
- F. 18 mappale 802** della superficie totale di 26 mq
Ricadente totalmente in area Rn23 per 26 mq

INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

1. PRANDI MASSIMO nato ad Alba (CN) il 23.06.1984, c.f. PRN MSM 84H23A124G, residente in Alba, Corso Enotria 11, proprietario per la quota di 1/2 dei terreni siti in Diano D'Alba (CN) identificati a C.T. F. 18 n. 40-41-83-398-399-789-790-791-792-801-802
2. PANUELE LUCIA nata a Bobbio (PC) il 30.08.1947 c.f. PNL LCU 47M70A909K residente in Alba, Corso Enotria 11, proprietario per la quota di 1/2 dei terreni siti in Diano D'Alba (CN) identificati a C.T. F. 18 n. 40-41-83-398-399-789-790-791-792-801-802

Area ricadente in Sv = 394 mq:

Area ricadente in Vr = 2111 mq:

Area ricadente in Rn23 = 3678 mq:

Area ricadente in zona stradale = 12 mq

Totale superficie in proprietà = 6195 mq

Totale superficie territoriale ricadente in ambito PEC= 6183 mq

Totale superficie ricadente in ambito stradale = 12 mq

La maggior parte della superficie è inserita nell'area di PRG indicata come Rn23. La restante porzione della particella è inserita nell'area Sv e Vr. Piccola porzione inserite in area stradale.

Sulle tavole di PRGC risulta edificabile la porzione di area identificata con la sigle Rn23, mentre le aree Sv e Vr partecipano la calcolo della cubatura costruibile senza poter ospitare le costruzioni.

AREA DA CEDERE AL COMUNE

Area da cedere al Comune

VERDE PUBBLICO (si chiede la monetizzazione)

PARCHEGGIO PUBBLICO della superficie di

58,4 mq

Proprietario

PRANDI MASSIMO E PANUELE LUCIA

2) Inserimento dell'intervento nell'ambito del PRGC

Come definito dall'Art. 7.6 delle Norme Tecniche di Attuazione

AREE DI TIPO RN.

Destinazioni ammesse:

Ra = Residenze con attività connesse e compatibili;

Rr =Residenza e strette pertinenze dell'abitazione quali autorimesse ad esclusivo fabbisogno delle unità abitative.

Ogni intervento è subordinato a preventiva formazione di S.U.E. (strumento urbanistico esecutivo vedi art. 2.1.)

Parametri edilizi per le aree: Rn

- Indice fondiario 0,80 mc/mq
- Superficie coperta 40 %
- Altezza massima 7,50 mt
- Numero piani 2 / 3 nei casi previsti dall'art. 3.2.
- Distanza dal confine 5,00 mt
- Distanza da strade 6,00 mt salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da strade provinciali 10,00 mt
- Distanza da fabbricato latistante 10,00 mt
- Parcheggio 1/10 volume

Tale disposizione rende possibile l'inserimento della Sul realizzabile all'interno dei lotti identificati nelle tavole di PEC.

Situazione in progetto:

Area ricadente in Sv = 394 mq:

Area ricadente in Vr = 2111 mq:

Area ricadente in Rn23 = 3678 mq:

Area ricadente in zona stradale = 12 mq

Totale superficie territoriale ricadente in ambito PEC= 6183 mq

Tabella di edificabilità

I parametri urbanistici sono i seguenti:

INDICE FONDIARIO AREA Rn23 = 0,8 mc/mq

INDICE FONDIARIO AREA Vr = 0,15 mc/mq

INDICE FONDIARIO AREA Sv = 0,5 mc/mq

CUBATURA REALIZZABILE:

da Area ricadente in Sv = $394 \text{ mq} \times 0,5 \text{ mc/mq} = 197 \text{ mc}$

da Area ricadente in Vr = $2111 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mc/mq} = 316,65 \text{ mc}$

da Area ricadente in Rn23 = $3678 \text{ mq} \times 0,8 \text{ mc/mq} = 2894,4 \text{ mc}$

da detrarre cubatura ceduta al PEC in area Rn7 (Gallo) di 603,15 mc

TOTALE CUBATURA REALIZZABILE

= $197 + 316,65 + 2894,4 - 603,15 = 2804,89 \text{ mc}$

Tale cubatura viene ripartita tra i lotti nel modo seguente:

CUBATURA lotto 1 = 462 MC

SUPERFICE LOTTO 1 = 1080 MQ

CUBATURA lotto 2 = 491 MC

SUPERFICE LOTTO 2 = 1430 MQ

CUBATURA lotto 3 = 1851,9 MC

SUPERFICE LOTTO 3 = 3219 MQ

TOTALE CUBATURA = 2804,9 mq

TOTALE SUPERFICE = 5730,6 MQ

TOTALE CUBATURA IN PROGETTO = 2804,9 MC

VERIFICA AREA A STANDARDS:

PEC a destinazione residenziale

Dalla verifica dei dati quantitativi progettuali si evince quanto necessario al raggiungimento del fabbisogno richiesto ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i., e precisamente:

Volume in Progetto = 2804,9 mc

Abitanti insediabili = $2804,9 \text{ mc} / 120 \text{ mc/ab} = 23,37 \text{ abitanti}$

Dotazione minima complessiva delle aree per servizi (art.21 L.R. 56/77)

STANDARD A VERDE PUBBLICO = $23,37 \text{ ab} \times 12,5 \text{ mq/ab} = 292,2 \text{ mq}$

STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO = $23,37 \text{ ab} \times 2,5 \text{ mq/ab} = 58,4 \text{ mq}$

I proprietari intendono monetizzare le superfici a verde pubblico .

3) Vincoli e obiettivi progettuali

Il Piano Esecutivo Convenzionato, verrà attuato secondo le prescrizioni contenute negli allegati, e per quanto eventualmente non espresso nelle presenti indicazioni si rimanda alle norme generali del P.R.G.C. e del regolamento d'Igiene Edilizia Comunale.

Il progetto per l'edificazione dei singoli fabbricati sarà redatto ai sensi delle norme tecniche d'attuazione espresse nel P.R.G.C. e delle disposizioni espresse nel presente documento e comunque nel rispetto delle principali leggi in materia urbanistica ed edilizia quali quelle, per esempio, per il superamento delle barriere architettoniche e per il risparmio energetico.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate negli elaborati progettuali non sono definitivi, ma sarà possibile in fase di progetto architettonico apportare modifiche alle costruzioni al numero delle unità immobiliari nei limiti massimi fissati dal P.R.G.C. vigente.

Le scelte operative sono condizionate dai fabbricati e dai confini di proprietà esistenti.

L'intero comparto verrà suddiviso in tre lotti (1-2-3) all'interno dei quali sono posti gli edifici. Gli edifici saranno realizzati a uno/due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano interrato o seminterrato.

L'accesso pedonale e carraio ai singoli lotti sarà assicurato dalla strada presente a valle del complesso di PEC

4) Relazione tecnico-architettonica

La conformazione del terreno, regolare collinare e la dimensione dei lotti, consentono uno sviluppo delle superfici edificate sia in senso verticale sia orizzontale

Le tipologie si propongono in diversi edifici su uno/due piani fuori terra. A piano terreno si realizzano le autorimesse e parte abitativa, negli eventuali piani superiori abitazioni

Nelle tavole allegare vengono presentate tipologie distinte con alcune differenze planimetriche.

La tipologia architettonica è simile agli edifici esistenti in zona. L

Il progetto pone come tema principale il risparmio energetico degli edifici. Ogni scelta progettuale è stata fatta in funzione dell'abbattimento dei consumi, ideando edifici semplici da isolare e correttamente orientati.

La forma degli edifici è compatta. Ciò rende possibile un basso rapporto tra superficie disperdente e volume. Inoltre, tale soluzione, permette di realizzare un involucro ben isolato con qualsiasi tipologia costruttiva.

La disposizione dei locali all'interno dell'abitazione è dettata dall'esposizione solare.

Verrà garantita la massima permeabilità dell'area oggetto di intervento attraverso l'utilizzo di asfalti drenanti, autobloccanti forati, prevedendo una adeguata copertura arborea delimitativa

e inerbimenti.

Sono ammessi serramenti in legno, PVC e all'alluminio a taglio termico.

La dimensione ed il numero di unità immobiliari presenti è puramente indicativa e suscettibile di modifiche in fase di progettazione esecutiva nel rispetto del regolamento edilizio e delle NTA vigenti.

5) RELAZIONE FINANZIARIA

Oneri a carico dei promotori del P.E.C., da versare al Comune al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire:

- a) Costo di Costruzione: da versarsi in relazione alle disposizioni comunali e ai contenuti dalla Convenzione:

L'ammontare esatto verrà comunque calcolato in base ai disposti degli artt. 3 e 6 della legge n. 10 del 28/01/77.

- b) oneri di urbanizzazione primaria:

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| lotto 1 = 462 mc x 8,97 €/mc x --- | = €. 4.144,14 |
| lotto 2 = 491 mc x 8,97€/mc x --- | = €. 4.404,27 |
| lotto 3 = 1851,9 mc x 8,97 €/mc x --- | = <u>€. 16.611,54</u> |
| totale | = €. 25.159,95 |

oneri di urbanizzazione secondaria:

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| lotto 1= 462 mc x 7,97 €/mc x --- | = €. 3.682,14 |
| lotto 2 = 491 mc x 7,97 €/mc x --- | = €.3.913,27 |
| lotto 3= 1851,9 mc x 7,97 €/mc x --- | = <u>€.14.759,64</u> |
| totale | = €.22.355,05 |

TOTALE oneri di urbanizzazione primaria + secondaria
= €.25.159,95 + €. 22.355,05 = €. 47.515,00

6) ALLACCIAMENTO ALLE RETI

Allacciamento a: enel, telecom, rete fognaria , rete acquedotto, rete metanodotto, rete acque bianche.

L'intero comparto di P.E.C. sarà allacciato tramite linee da eseguirsi all'interno dell'area di PEC che saranno collegate con quelle pubbliche presenti nella strada comunale fiancheggiante a valle i lotti.