
REGIONE PIEMONTE

Provincia di Cuneo

Comune di Diano d'Alba

P.E.C. GAIOLE

**PROGETTO di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO in
AREA RESIDENZIALE di ESPANSIONE Rn8 sita in fraz. RICCA di DIANO d'ALBA.**

*foglio 20 mapp. 262, 273, 275, 277, 280, 282, 308, 318, 320, 330, 331, 332, 365, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383,
384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 394, 395, 396, 397*

- ALLEGATO D -

NORME e TEMPI di ATTUAZIONE

Proprietà:

**SALE sas
di RINALDI Alberto & C.**

*Loc. Santa Rosalia, 1
12051 Alba -CN-*

**Franco MASCARELLO
Tiziana UBOLLI MACCO**

*Via San Bernardo, 4
12055 Diano d'Alba -CN-*

Paolo CANE

*Via San Bernardo, 5
12055 Diano d'Alba -CN-*

**Francesco ARGIOLAS
Rosalinda PEZZATO**

*Via San Bernardo, 6
12055 Diano d'Alba -CN-*

**Remo TETA
Cinzia PRESSEDA**

*Via San Bernardo, 8
12055 Diano d'Alba -CN-*

Giovanni SARTORE

*Via San Bernardo, 2
12055 Diano d'Alba -CN-*

Progettista:

fabio borello - architetto

*via alba cortemilia n°98 - 12055 diano d'alba (cn)
tel. 0173.284959 mob. 335.5702564
email: borelloarchitetto@gmail.com pec: fabio.borello@archiworldpec.it*



data: 30/07/2021

NORME e TEMPI di ATTUAZIONE

PREMESSA

L'area oggetto del presente P.E.C. è già parzialmente edificata a seguito di precedente Piano Esecutivo Convenzionato di Iniziativa Privata (P.E.C.) n. 15 denominato "P.E.C. Gaiole" approvato il 28/12/2004, successiva variante del 11/02/2010 e permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e alla costruzione dei fabbricati già presenti. Il precedente P.E.C. non è stato ultimato e pertanto la presente richiesta si prefigge lo scopo di ultimarne le opere di urbanizzazione e la costruzione dei fabbricati sui lotti ancora liberi modificandone esclusivamente la tipologia prevista in fregio alla SP429 dove al posto di due blocchi edilizi costituiti da 6 unità immobiliari ciascuno verranno realizzate n. 5 unità unifamiliari realizzate binate, quindi con accessi totalmente indipendenti, ma con un lato in comune e tre lati liberi in continuità con le tipologie adottate per gli altri fabbricati.

CAMPO di APPLICAZIONE

Le presenti norme e tempi di attuazione si applicano all'ambito territoriale del Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata denominato "P.E.C. GAIOLE" sito nella frazione Ricca a cavallo di un tratto di via S. Bernardo, classificato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Diano D'Alba come area Rn8 - Aree di Tipo Rn e relative aree Vr - Aree da destinare a Verde Privato con Valenze Paesistiche e Sv - Aree a Parco Pubblico, per il Gioco, per lo Sport, per il Verde facenti parte del medesimo comparto e disciplinato rispettivamente dagli art. 7.6, 7.4 e 5.2 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportate.

ART. 5.2. - AREE A PARCO PUBBLICO, PER IL GIOCO, PER LO SPORT, PER IL VERDE (Sv)

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

A) Nelle aree destinate a verde: sistemazione dell'area per servire allo scopo cui è destinata, costruzioni di chioschi e di attrezzature per il gioco aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura 10 %
- indice fondiario 0,20 mc./mq
- altezza massima 3,00 mt.

B) Nelle aree destinate alla costruzione di impianti sportivi: costruzione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e per lo sport aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura 70 %
- indice fondiario 2 mc./mq.
- numero dei piani fuori terra 2
- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.

- distanza dai fili stradali 6,00 mt.
- altezza massima in rapporto al tipo di impianto
- area a parcheggio 1 mq. /10 mc.
- strade Interne -larghezza- 6,00 mt.
- piste pedonali e ciclabili -larghezza- 1,50 mt.

In entrambi i casi precedenti punti A) e B), il P.R.G.C. si attua tramite intervento edilizio diretto, salvo diversa indicazione cartografica.

ART. 7.4. - AREE DI TIPO "VR" AREE DA DESTINARE A VERDE PRIVATO CON VALENZE PAESISTICHE

(Il PRG identifica come tali - sigla Vr - le aree caratterizzate da lotti generalmente di notevoli dimensioni, prevalentemente liberi, con edificazione rada e solitamente isolata, di norma a due piani fuori terra. Le aree libere sono tenute a giardino, orto, frutteto e vigneto. Esse rappresentano tasselli significativi per la ricomposizione del paesaggio urbano e delle aree agricole ad esso limitrofe e come tali sono tutelate ovvero appositamente previste, allo scopo di mantenerne attiva la funzione paesistica e valorizzarne quella di riassetto urbanistico. Agli obiettivi di cui sopra verranno condizionati e vincolati gli interventi di ampliamento, di sostituzione e di ristrutturazione.)

1) Nelle aree di tipo Vr sono da considerarsi "proprie" le seguenti definizioni funzionali:

- attività di cura e conduzione del verde a giardino ovvero ad orto/frutteto, nocciolo, vigneto. Sono considerate "ammesse se esistenti": Rr, Ra, Pa, Pe. Sono da considerarsi "escluse" tutte le altre funzioni.

2) Per gli edifici che alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG risultino essere già esistenti nelle aree Vr, purché con destinazioni d'uso rientranti tra quelle "ammesse se esistenti", valgono le seguenti precisazioni:

- possono permanere in tale destinazione d'uso ove ricorra una delle seguenti condizioni: I°) la destinazione d'uso sia legittimamente già posseduta alla data predetta; II°) sia richiesto provvedimento di sanatoria da rilasciarsi in base alle presenti norme, fatte salve le eventuali sanzioni previste dalle vigenti leggi;

- possono essere assoggettati a manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms), a restauro e risanamento conservativo (Re) e a ristrutturazione edilizia (Rs) con ampliamento massimo pari al 20% del volume esistente con il limite di 100 mq. di SU, per una sola volta, purché eseguito in contiguità dei volumi esistenti. Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire.

La demolizione e contestuale ricostruzione è ammessa, con l'integrale recupero della volumetria demolita maggiorata della "una tantum".

Non è ammessa la nuova realizzazione di bassi fabbricati (locali sgombero, autorimesse, locali ricovero animali da cortile) e/o di pertinenze tecniche per qualsiasi uso previste (tettoie, travate).

Gli eventuali spazi autorimessa o di servizio andranno ricavati entro i limiti della volumetria

esistente ed in caso di ampliamento andranno ricompresi nel volume aggiuntivo posto in contiguità all'esistente.

Per i bassi fabbricati e le pertinenze tecniche esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms) e l'eventuale recupero della volumetria, in caso di demolizione, da accorparsi al volume del fabbricato principale, qualora esistente.

3) Le aree di tipo Vr inedificate sono inedificabili, ma hanno un utilizzo edificatorio derivato dall'indice fondiario $I_f = 0,15$ mc/mq. La volumetria teorica sviluppata dall'indice fondiario dell'area potrà essere trasferita su lotti confinanti solamente per le destinazioni d'uso riconosciute "proprie" su tali lotti. "Il trasferimento di volumetria potrà avvenire esclusivamente nell'ambito di S.U.E. o tramite concessioni convenzionate ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e non potrà interessare le aree CS e NS o quelle per le quali il Piano non prevede una edificazione. Dovranno inoltre essere rispettati i parametri edilizi ed urbanistici (H. massima) (R.C.) di zona previsti per le aree di uguale concentrazione edificatoria; le disposizioni relative alle distanze e quelle di cui al comma 5 del precedente articolo 3.3."

3bis) L'area Vr adiacente all'ambito Ss di Cascina San Sebastiano è inedificabile.

4) Le aree di tipo Vr ricomprese all'interno di aree di espansione soggette a SUE, si intendono dotate anch'esse di un utilizzo edificatorio derivante dall'indice di edificabilità di cui al comma precedente. La volumetria sviluppata non potrà essere utilizzata sulla porzione definita a verde privato con valenze paesistiche, ma dovrà essere accorpata alla volumetria generata dalle contigue aree edificabili.

5) In ogni caso tutte le aree di tipo Vr, la cui volumetria teorica sia stata utilizzata a fini edificatori, sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali.

6) Sulle aree di tipo Vr qualsiasi intervento dovrà essere progettualmente esteso a tutta l'area Vr in proprietà e dovrà essere vincolato alle seguenti condizioni:

- vengano conservati, restaurati e dove possibile ampliati le sistemazioni dei suoli e gli impianti arborei esistenti, salvaguardando i giardini e le eventuali colture caratterizzanti e di pregio;
- vengano progettate ex-novo tali sistemazioni qualora oggi non esistenti;
- non vengano abbattuti alberi di essenza pregiata;
- i piantamenti dovranno essere realizzati con essenze autoctone; per ogni area è ammessa la posa di un albero di specie esotica soltanto se appartenente a specie ad alto fusto, tradizionalmente in uso nella zona a scopi decorativi e con funzione di riferimento visivo (cedri del Libano, cipressi, pioppi cipressini).

7) La richiesta di permesso di costruire per edificare sulle aree confinanti, con l'impiego della cubatura derivante dal trasferimento di cui ai precedenti commi 5 e 6, dovrà essere corredata dal progetto di sistemazione dell'area Vr di provenienza della cubatura, redatto in conformità con le indicazioni del precedente comma.

ART. 7.6. - AREE DI TIPO R

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

Per l'area Rn18 è vietata la creazione di nuovi accessi diretti sulla Strada Provinciale, dovrà essere utilizzato l'accesso esistente che dovrà essere potenziato e migliorato previo accordo con il Settore Viabilità della Provincia in sede di redazione di PEC.

Per l'area Rn20 è vietato l'accesso diretto sulla Strada Provinciale, dovrà essere utilizzato l'accesso dalla strada vicinale sul lato Nord del lotto. Per le aree Rn20 e Rn22 deve, essere garantita un'adeguata progettazione e posizionamento dei fabbricati al fine di prevenire criticità con la confinante area produttiva; dovrà essere prevista una quinta alberata di separazione tra le due aree.

La richiesta del titolo autorizzativo dovrà essere corredata da un progetto paesaggistico – ambientale. Il PRG individua all'interno delle aree Rn soggette a SUE le infrastrutture nonché le dotazioni di aree per i servizi relativi al verde ed ai parcheggi necessari al soddisfacimento dei fabbisogni dell'insediamento di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. Tali indicazioni sono da considerarsi quantitativamente prescritte; sono invece da considerarsi indicative per quanto riguarda l'articolazione e l'organizzazione all'interno del perimetro, purché nel rispetto dei parametri e delle limitazioni di carattere generale, nonché a condizione che le strutture previste non influiscano negativamente sulle connessioni con le aree circostanti e sulla infrastrutturazione complessiva del PRG.

L'area Rn19 ubicata in Località S. Quirico è soggetta alle seguenti Norme: in sede di P.E.C. oltre alla costruzione delle opere di urbanizzazione primarie quali strade, parcheggi, illuminazione pubblica, acquedotto, rete telefonica, rete energia elettrica, rete metano deve anche essere

progettata e realizzata una condotta fognaria adeguata a sopperire i fabbisogni delle nuove costruzioni e di quelle esistenti nell'ambito attiguo; questa condotta dovrà essere allacciata alla rete fognaria pubblica entro la fine dei lavori del primo fabbricato che verrà realizzato in tale ambito.

Le aree Rn10 - Rn11 ubicate in Frazione Ricca intercluse ad ambiti già edificati per la porzione di ambito prossima al Torrente Cherasca vedasi relazione del geologo.

NORME PARTICOLARI PER LE AREE RESIDENZIALI R-Rc-Rn

La costruzione di bassi fabbricati potrà essere effettuata nel rispetto della superficie copribile prevista nella zona e nel rispetto dell'indice di edificabilità fatto salvo solo per l'indice volumetrico l'incremento "una-tantum".

Dovranno essere rispettati comunque i seguenti parametri:

- distanza dai confini 3,00 mt o a confine
- distanza da fabbricati latitanti 5,00 mt o in aderenza
- distanza dal fabbricato principale 5,00 mt o in aderenza
- altezza massima 3,00 mt dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale e adesso integrarsi architettonicamente; non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

Nell'ambito della perimetrazione del Centro Abitato, ove è considerata propria la destinazione Pe, il P.R.G.C. per le aziende agricole – vitivinicole, nel rispetto delle caratteristiche edificatorie generali del Centro Abitato ammette interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto di:

- rapporto di copertura 60% della superficie fondiaria
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o a confine

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

OGGETTO delle NORME di ATTUAZIONE

Le norme di attuazione del presente P.E.C., oltre ad essere conformi alle disposizioni di legge in materia urbanistica nazionali, regionali e di P.R.G.C. vigenti, hanno le prescrizioni riportate nei punti a seguire.

MODALITA' di ATTUAZIONE

L'attuazione del P.E.C. avverrà, dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale con conseguente stipula della Convenzione, attraverso Permessi di Costruire, secondo le indicazioni progettuali espresse negli elaborati ad esso allegati.

DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI

La destinazione d'uso dei fabbricati sarà a carattere residenziale, con annesse quelle destinazioni non in contrasto con le norme del P.R.G.C. vigente.

AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI ED AREE PUBBLICHE

Il P.E.C. individua le seguenti aree:

- Aree di pertinenza dei fabbricati:

tali aree saranno destinate a viabilità interna, parcheggio privato, cortile, giardino e prato verde, con messa a dimora di alberi.

- Aree a parcheggio pubblico e strada pubblica:

le aree predette, secondo quanto esposto in Convenzione, saranno realizzate dal concessionario e dismesse al Comune.

NORME EDILIZIE

Le tipologie scelte sono quelle ricorrenti nel contesto territoriale, con fabbricati di abitazione uni/bifamiliare, su uno o due piani fuori terra, più piano interrato o seminterrato, con zone porticate ad andamento semplice e rettilineo.

Le tipologie esposte in P.E.C., così come dettagliate nella Relazione Illustrativa di Progetto, sono comunque da ritenersi significative per lo standard stilistico da seguire e per le cromie e finiture ma potranno essere effettuate, in fase di progettazione, quelle modifiche dettate da sensibili ragioni di funzionalità e di aspetto estetico, a discrezione del progettista, purché nel rispetto della cubatura totale consentita e delle norme di P.R.G.C..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le modalità costruttive di ogni fabbricato dovranno rispettare il seguente capitolato:

- STRUTTURE portanti realizzate in C.A. a setti o pilastri, con solai del tipo misto o prefabbricato.
- MURATURE perimetrali di tamponamento con adeguato isolamento termico secondo le norme vigenti (Legge 10/91 e s.m.i., D.Lgs. 311/06, L.R. 13/2007, ecc).

Esse potranno essere finite con i seguenti materiali:

intonaco frattazzato oppure rasatura ,tinteggiato in due tonalità, per evidenziarne i volumi;

- BIOEDILIZIA: in alternativa potranno essere realizzate STRUTTURE ecologiche in legno, purché uniformi alle suddette indicazioni per le finiture esterne;

- SERRAMENTI ESTERNI realizzati in legno o alluminio con caratteristiche di modularità ed uniformità per ogni singolo edificio, come pure per le chiusure esterne quali portoncini di ingresso e portoni per autorimesse. I sistemi oscuranti potranno essere del tipo a tapparella avvolgibile in alluminio oppure del tipo a veneziana esterna con lamelle in alluminio orientabili ed impacchettabili (Griesser);

· **TETTO DI COPERTURA** a due falde, secondo gli schemi tipologici, con struttura portante in legno lamellare o massiccio 4 fili, tavolato in legno e manto in tegole di cemento di colore grigio od altro materiale riconosciuto idoneo dal punto di vista ambientale;

· **RECINZIONI:**

Le recinzioni tra le proprietà potranno essere eseguite con rete plastificata, su zoccolo in calcestruzzo ed eventualmente affiancate da cespugli od arbusti di essenze unitarie.

Le recinzioni verso la strada verranno costruite a confine con essa e costituite da muretti in cemento armato lasciato a vista sormontati da manufatti in ferro a disegno semplice con andamento orizzontale che riprende quelle del precedente P.E.C. per disegno e finitura, nello specifico saranno realizzate in ferro zincato passivato.

I muri di contenimento saranno mascherati con siepi di sempreverde oppure con rampicanti.

TERMINE DI RICHIESTA DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

I singoli **Permessi di Costruire** dovranno essere richiesti **entro anni sei dalla data di approvazione della Convenzione**, ed ai sensi dell'art.4 della legge Statale n.10/77, i lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio del singolo permesso ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori, con eventuali proroghe ammesse per legge.

OPERE di URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono state parzialmente realizzate in occasione del precedente P.E.C. approvato il 28/12/2004 e successiva variante del 11/02/2010, pertanto risultano a carico dei proponenti le opere mancanti al completamento delle medesime. Dette opere e relative specifiche sono descritte nell'allegato A – Relazione Illustrativa di Progetto con elenco catastale delle proprietà e stimate nell'allegato C – Relazione Finanziaria – Computo Metrico delle Opere di Urbanizzazione.

VERDE PUBBLICO (Sv) e VERDE PRIVATO (Vr)

L'area a verde pubblico (Sv), secondo le disposizioni del P.R.G.C., è ubicata lungo la strada provinciale SP429 con superficie complessiva pari a mq. 711,00. La differenza di fabbisogno di aree a verde pubblico derivante dal conteggio degli abitanti insediati pari a mq.1262,50 e quella prevista e ceduta da P.R.G.C di mq. 711,00 risulta essere di mq. 551,50; quantità che dovrà essere monetizzata dai Proponenti secondo le modalità stabilite nella Convenzione. Oltre all'onere del pagamento della quota relativa alla monetizzazione del Verde Pubblico resta a carico dei Proponenti la sistemazione a verde dell'area Sv in cessione e la manutenzione ordinaria della medesima.

Il verde privato inedificabile VR rimane suddiviso in due porzioni: la prima Vr1 pari a mq. 3.910,84, rimasta pressoché invariata come posizione rispetto a quanto previsto nello strumento urbanistico in quanto mantenuta nella fascia più a monte del P.E.C. fino al suo confine di proprietà superiore.

La seconda fascia di verde privato inedificabile Vr2 di mq.520,00, invece, viene spostata rispetto alle indicazioni di P.R.G.C. sul retro degli edifici a ridosso del muro di contenimento terra che separa la fascia intermedia di edifici da quella inferiore e posta a quota del piano primo delle abitazioni con funzione mitigatoria dell'impatto del muraglione in cemento armato esistente.

ELABORATI TECNICI

Sono elementi costitutivi del presente P.E.C. le tavole, gli elaborati e gli allegati di seguito indicati:

Allegato A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA di PROGETTO con ELENCO CATASTALE delle PROPRIETÀ

Allegato B - VERIFICA STANDARD URBANISTICI e CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI con SUDDIVISIONE CUBATURA LOTTI

Allegato C - RELAZIONE FINANZIARIA - COMPUTO METRICO delle OPERE di URBANIZZAZIONE

Allegato D - NORME E TEMPI DI ATTUAZIONE

Allegato E - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato F - FOTOINSERIMENTI e RENDER TIPOLOGICI

Allegato G - SCHEMA di CONVENZIONE

Allegato H - PROGETTO ILLUMINOTECNICO

Allegato I - VERIFICA di ASSOGETTABILITA' alla V.A.S.

Allegato L - RELAZIONE GEOLOGICA

TAVOLE DI PROGETTO:

Tav. 1 - INQUADRAMENTO GENERALE - Estratti e Calcoli Verifica Standard

Tav. 2.1 - RILIEVO A CURVE DI LIVELLO - Planimetria Generale

Tav. 2.2 - PROFILI LONGITUDINALI e TRASVERSALI TERRENO ESISTENTE - Sezioni Territoriali

Tav. 2.3 - PROFILI LONGITUDINALI e TRASVERSALI TERRENO ESISTENTE - Sezioni Territoriali

Tav. 3 - INQUADRAMENTO TIPOLOGIE EDILIZIE - Planimetria Generale di Progetto

Tav. 4 - PLANIMETRIA con INDICAZIONE delle AREE in CESSIONE - Planimetria Generale di Progetto

Tav. 5 - PROFILI LONGITUDINALI e TRASVERSALI di PROGETTO - Sezioni Territoriali

Tav. 6 - PLANIMETRIA con INDICAZIONE delle RETI - Planimetria Generale di Progetto

Tav. 7 - OPERE D'ARTE e PARTICOLARI COSTRUTTIVI delle OPERE di URBANIZZAZIONE - Particolari Costruttivi

Tav. 8 - PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA DEI LOTTI - Planimetria Generale di Progetto

Tav. 9.1 - TIPOLOGIA "A" - Piante dei vari livelli - Fabbricato in Progetto

Tav. 9.2 - TIPOLOGIA "A" - Prospetti e Sezioni - Fabbricato in Progetto

Tav. 9.3 - TIPOLOGIA "A" - Conteggi - Fabbricato in Progetto

Tav. 10.1 - TIPOLOGIA "B" - Piante dei vari livelli - Fabbricato in Progetto

Tav. 10.2 - TIPOLOGIA "B" – Prospetti e Sezioni - Fabbricato in Progetto

Tav. 10.3 - TIPOLOGIA "B" – Conteggi - Fabbricato in Progetto

Tav. 11.1 - TIPOLOGIA "C" - Piante dei vari livelli - Fabbricato in Progetto

Tav. 11.2 - TIPOLOGIA "C" – Prospetti e Sezioni - Fabbricato in Progetto

Tav. 11.3 - TIPOLOGIA "C" – Conteggi - Fabbricato in Progetto