

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### 1) INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il Comune di Diano d'Alba ha adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... la Variante al Piano Regolatore Generale e che detta Variante è stata approvata con D.G.R.....

Il P.R.G.C. prevede la formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa che interessa un ambito della Area a destinazione Residenziale, da attuarsi ai sensi dell'art. 43 e seguenti della L.R. 4.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

I proprietari dell'area interessata di cui sopra sono addivenuti alla decisione di presentare al Comune di Diano d'Alba il progetto di P.E.C., per la zona di loro proprietà.

### 3) STUDIO URBANISTICO-CATASTALE DELL'AREA

Il terreno oggetto all'ambito di P.E.C. è distinto in mappa al Foglio 17 mappali n. 233/a, 233/b, 233/c, 380/a, 380/b, 380/c, 380/d, 380/e, 380/f, 380/g, 380/h, 380/i, 384/a, 384/b, 384/c e 384/d per una superficie di mq. 6.560,00. Le proprietà delle suddette particelle risultano così suddivise:

a) signori **Benevello Emanuela, Rinaldi Daniele** comproprietari (per 1/2 ciascuno) e la signora **Tromboni Amelia** usufruttuaria (di un 1/2) dei seguenti mappali:

Foglio 17	n. 233/a	mq.	931,00
	n. 233/b	mq.	16,00
	n. 233/c	mq.	173,00
	n. 380/a	mq.	107,00
	n. 380/b	mq.	863,00
	n. 380/c	mq.	56,00
	n. 380/d	mq.	428,00
	n. 380/e	mq.	1.506,00
	n. 380/f	mq.	128,00
	n. 380/g	mq.	23,00
	n. 380/h	mq.	27,00
	n. 380/i	mq.	2,00
	<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>4.260,00</b>

b) signori **Prandi Anselmo e Trincherò Anna** comproprietari (per 1/2 ciascuno) dei mappali:

Foglio 17	n. 384/a	mq. 1.890,00
	n. 384/b	mq. 330,00
	n. 384/c	mq. 60,00
	n. 384/d	mq. 20,00
	<b>Totale</b>	<b>mq. 2.300,00</b>

**Pertanto l'area complessiva oggetto di P.E.C. avrà una superficie totale di**

(mq. 4.260,00 + mq. 2.300,00) = **mq. 6.560,00**

I Proprietari dei terreni in oggetto o i loro legali rappresentanti, verranno di seguito denominati i "PROPONENTI".

#### 4) STUDIO TOPOGRAFICO E GEOMORFOLOGICO DELL'AREA

L'area di Piano denominata **Rn 19** è ubicata in Loc. San Quirico a breve distanza dalla Strada Provinciale Alba. La zona attualmente non è dotata di fognatura comunale, rete del gas metano, acquedotto comunale.

Da una apposita indagine geologica effettuata e che si allega alla pratica di P.E.C. risulta che il fondo è costituito da terreno argilloso, mediamente compatto e stabile. Si ipotizzano fondazioni a travi rovesce in C.A. ed a plinti isolati.

#### 5) TIPOLOGIA EDILIZIA COSTRUTTIVA

In relazione alla tipologia ricorrente nel contesto territoriale, per gli edifici in progetto si è scelta quella di **vile uni-bifamiliari**, con locali abitativi posti su uno o due piani fuori terra ed un piano seminterrato ad uso autorimessa e cantina.

La scelta delle caratteristiche costruttive è stata effettuata considerando le pendenze del terreno ed il miglior orientamento possibile sotto l'aspetto paesaggistico e climatico, utilizzando materiali tradizionali abbinati ad elementi costruttivi nuovi.

I fabbricati esposti sulle tavole di P.E.C. sono comunque da ritenersi puramente indicativi; in caso di diversa configurazione, dovranno in ogni caso essere rispettate le norme relative alle distanze dalle strade, dai confini e dagli altri fabbricati, stabilite dal P.R.G.C. vigente.

Per un perfetto inserimento delle tipologie costruttive nel contesto ambientale esistente, si porrà particolare cura a:

- tipologie costruttive delle coperture, mediante l'uso di manto in tegole monocoppo od altro materiale similare, riconosciuto idoneo dal punto di vista ambientale;
- facciate esterne finite con intonaco tinteggiato con colori tipici locali o con mattoni lavorati "a vista";
- ringhiere ed altri manufatti in ferro di disegno geometrico semplice;
- recinzioni ad unica tipologia lungo gli assi stradali e con le divisioni tra le proprietà di tipo semplice, possibilmente affiancate da siepi.

## 6) OPERE DI URBANIZZAZIONE

### *VIABILITA'*

L'accesso al lotto avverrà mediante strada di P.E.C. in progetto della larghezza di ml. 7,50 e della superficie di mq. 758,00 interna all'area di P.E.C. collegante i vari fabbricati con la Via S. Sebastiano sfociante nella Strada Provinciale Alba.

### *PARCHEGGI*

Nell'ambito del P.E.C. è stato previsto un parcheggio pubblico in tre aree, della superficie complessiva di mq. 260,00.

### *ACQUEDOTTO*

Ogni singolo fabbricato verrà collegato direttamente alla rete acquedotto esistente nella futura Strada di P.E.C., mediante condotte private di giusto dimensionamento.

Le prese per ogni singola unità saranno munite di contatore in pozzetti ispezionabili posti lungo la strada di P.E.C.

### *FOGNATURE*

I vari fabbricati in progetto saranno collegati alla nuova fognatura in progetto a servizio dell'area di P.E.C., mediante condotte private sufficientemente dimensionate.

### *AREE VERDI PUBBLICHE*

Gli standards urbanistici prevedono in base agli abitanti insediabili la realizzazione di un'area a verde pubblico di mq. 513: il Pec in oggetto prevede la realizzazione di un'area verde di mq. 202,00 da cedere al Comune, mentre i restanti 311,00 mq saranno oggetto di monetizzazione.

## 7) CONTEGGI PLANO-VOLUMETRICI

SUPERFICIE TERRITORIALE CONVENZIONATA	mq.	6.560,00
AREA EDIFICABILE IN P.R.G.C. (fondiaria)	mq.	5.190,00
RAPPORTO DI COPERTURA		40%
INDICE DI EDIFICABILITÀ		
-su superficie fondiaria	mc./mq.	0,80
-su aree a servizi da cedere al Comune	mc./mq.	0,50

da cui deriva:

- *MASSIMA SUPERFICIE COPRIBILE CONSENTITA:*

mq. 5.190,00 x 0,40 = **mq. 2.076,00**

- *VOLUMETRIA COMPLESSIVA MASSIMA AMMISSIBILE:*

**. Area Rn19 (superficie fondiaria)**

mq. 5.190,00 x 0,80 = mc. 4.152,00

**. Area Strada comunale (da cedere al comune)**

mq. 150,00 x 0,80 = mc. 120,00

**. Area Strada Pec (da cedere al comune)**

mq. 758,00 x 0,50 = mc. 379,00

**. Area Parcheggio Pubblico (da cedere al comune)**

mq. 260,00 x 0,50 = mc. 130,00

**. Area Verde Pubblico (da cedere al comune)**

mq. 202,00 x 0,50 = mc. 101,00

**Sommano mc. 4.882,00**

- *CAPACITÀ TEORICA RESIDENZIALE:*

. mc. 4.882,00 / 120 mc./ab.= ab. 40,683 arrotond. 41,00

- *AREE MINIME PER ATTREZZATURE E SERVIZI*

**. area a verde pubblico** (parte oggetto di cessione, parte oggetto di monetizzazione):

ab. 41 x mq./ab. 12,50 = 512,50 arrotond. mq. 513 > 202,00

**. area a parcheggio pubblico** (necessaria) oggetto di cessione al Comune:

ab. 41 x mq./ab. 2,50 = 102,50 arrotond. mq. 103 < 260,00

. area a strada pubblica (strada di P.E.C.) mq. 758,00

. area a strada pubblica (ceduta alla strada comunale) mq. 150,00

8) SUPERFICIE AREA PER PARCHEGGIO E STRADA PUBBLICA CHE I PROPONENTI SI IMPEGNANO A CEDERE AL COMUNE:

a) aree destinate a pubblica viabilità		
strada di PEC (Fig.17 mapp. n. 380/d, 384/b)	mq.	758,00
strada comunale (Fig.17 mapp. n. 380/a, 380/g, 384/d)	mq.	150,00
b) aree destinate a parcheggio pubblico		
(Fig.17 mapp. n. 233/b, 380/c, 380/f, 384/c):	mq.	260,00
c) aree destinate a verde pubblico (Fig.17 mapp. n. 233/c, 380/h, 380/i)	<u>mq.</u>	<u>202,00</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>1.370,00</b>

9) CONFORMITA' ALLE NUOVE PRESCRIZIONI DEL P.R.G.C.

Il P.E.C. in oggetto è conforme alle N.T.A. vigenti, nonché alla variante di P.R.G.C. attualmente in vigore.

Diano d'Alba li 01/09/2014

I PROPONENTI

I PROGETTISTI

Benevello Emanuela

\_\_\_\_\_

Rinaldi Daniele

Pelisseri Arch. Emanuela

\_\_\_\_\_

Tromboni Amelia

\_\_\_\_\_

Prandi Anselmo

\_\_\_\_\_

Pelisseri Geom. Giuliano

\_\_\_\_\_

Trincherò Anna