

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI DIANO D'ALBA**

**VARIANTE A PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO - ZONA Rn11**

OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA FEBBRAIO 2020

ALL.

B

PROGETTISTA:

PROPRIETA':

**CAPRA GABRIELLA
GEO COSTRUZIONI SRL**

1 – PREMESSA.

Nel vigente strumento urbanistico "*Variante urbanistica e revisione strumento urbanistico per adeguamento al P.A.I.*" approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. 16/06/08, n. 9-8956 l'area oggetto della presente variante al Piano Esecutivo Convenzionato compresa entro la perimetrazione del Centro Abitato di Frazione Ricca è individuata con la sigla area Rn11, Sv e Vr.

Con delibera di Consiglio Comunale n.15 del 29/04/2011 venne approvato il piano esecutivo convenzionato relativo all'area in oggetto.

2 – ELENCO TERRENI DI PROPRIETA' RICADENTI ENTRO IL PERIMETRO DEL P.E.C.

Vengono di seguito riportate le particelle catastali di proprietà dei proponenti Capra Gabriella e Geocostruzioni s.r.l. ricadenti nel perimetro del P.E.C. ubicati nel Comune di Diano d'Alba Frazione Ricca - Via Alba-Cortemilia.

Foglio n. 19 Comune di Diano d'Alba – superfici catastali o superfici misurate nelle forme indicate nel P.R.G.C.

Proprietà Geocostruzioni s.r.l.

foglio 19	n.	mq
	429	2.122
	431	2.386
	432	870
	434	160
	435	294
	436	89
	437	35
	430	131
		Sommano mq 6.087

- Proprietà Capra Gabriella

foglio 19	n.	mq
	224	1.356
	433	55
		Sommano mq 1.411

Per una superficie complessiva di mq 6.087+ 1411,00 = mq 7.498,00 di cui in zona Rn11 mq.7.367 ed in zona Vr mq.131 (mappale 430);

Con atto notarile rogito Notaio Paola Ferrero è stato stipulato in data 21/11/2012 registrato il 27/11/2012 al n° 3.678 Serie 1T rep. n° 52.621 la signora Capra Gabriella ha venduto alla società Geocostruzioni s.r.l. i terreni distinti a catasto al foglio 19 mappali 439,430,431,432,434,435,436,437

Il terreno in oggetto è rappresentato nelle tav. 1 e 2. Vi è lungo il confine nord verso la proprietà Dotta Giorgio una striscia di terreno di larghezza circa 60 cm che catastalmente non è di proprietà Capra Gabriella; tale terreno non viene conteggiato nei calcoli planovolumetrici.

La superficie inserita nel P.E.C. risulta essere di mq 7.367; tale area comprende nella zona Rn11 una porzione di terreno destinata a Sv ed una porzione di terreno lungo Via Alba-Cortemilia della pista ciclabile.

Inoltre nel perimetro dell'area del P.E.C. è stata ricompresa una porzione dell'area Vr di mq 131 che verrà destinata a verde privato; nella Convenzione è riportato in apposito articolo l'utilizzo edificatorio conseguente alla volumetria teorica sviluppata da questa area ed accorpato alla volumetria generale della contigua area edificabile ed il conseguente asservimento sia dell'area che del volume.

In totale l'area di proprietà oggetto di P.E.C. risulta quindi essere mq 7.498.

Le varie porzioni di aree per l'edificazione, l'area Sv, le aree previste dal P.E.C. per parcheggio pubblico, verde pubblico e l'area della pista ciclabile sono dettagliatamente indicate nella tav. 4 e 5.

Le aree da cedere al Comune sono i mappali 434,435,436 e 437 come da previsioni del vigente PEC.

3 – STATO DI FATTO RELATIVAMENTE AL FABBRICATO ESISTENTE ED ALTRE OPERE.

All'interno della proprietà oltre a due piccoli bassi fabbricati (tettoie) è esistente un fabbricato in parte di civile abitazione ed in parte rurale insistente sui terreni censiti a catasto nel Comune di Diano d'Alba al Foglio 19 particella 224 e 433 che verranno demoliti in fase di attuazione del P.E.C.. (rif. tav. 2) Per la loro demolizione verrà successivamente richiesto apposito permesso autorizzativo.

Parte delle previsioni del PEC all'interno del comparto 1 sono già state edificate (fabbricato A con relativo blocco autorimesse), mentre i fabbricati B,C nel comparto 1 e il fabbricato D nel comparto 2 non sono ancora stati realizzati.

4 – CARATTERISTICHE DELLA ZONA – MORFOLOGIA – VINCOLI

L'area oggetto del presente P.E.C. confina ad est con Via Alba-Cortemilia, a sud con la proprietà Capra Franco -Foglio 19 mappali 133-354- ad ovest con terreni della stessa proprietà - Foglio 19 mappale 131c- il quale a sua volta confina con il Torrente Cherasca e a nord con la proprietà Dotta Giorgio -Foglio 19 mappali 200-212-.

Lungo il confine sud con la proprietà Capra Franco è esistente una strada privata di larghezza superiore a mt 5,00 posta a cavallo del confine che serve da accesso alle due proprietà e quindi consentirà l'accesso al fabbricato del comparto 2 indicato con la lettera D.

Il fabbricato esistente che insiste sul mappale 224 e 433 è attualmente la residenza della sig.ra Capra Gabriella; verrà demolito in seguito alla costruzione del fabbricato indicato con la lettera D.

Il terreno di pertinenza del fabbricato A insistente sul mappale 431 è stato sistemato come da progetto; il terreno di pertinenza dei fabbricati B, C e E è stato parzialmente sbancato come risulta dalla tavola 2 di rilievo. Il terreno di pertinenza del fabbricato D non è ancora stato oggetto di lavori di scavo.

L'area è soggetta alla Legge n° 45 del 9 agosto 1989 e s.m.i. per cui verrà richiesto lo svincolo idrogeologico o la proroga del provvedimento autorizzativo esistente.

L'area è soggetta al D.L. n° 42 del 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" per cui verrà predisposta la documentazione relativa per l'ottenimento del parere di competenza.

5 – METODOLOGIA DI PIANIFICAZIONE, PROPORZIONAMENTO E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE – (rif. tav. 4-5)

Con la presente variante al P.E.C. si intende operare in base alle previsioni del P.R.G.C. vigente ed agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento di unità residenziali nell'area Rn11 soggetta a P.E.C..

Il progetto suddiviso in due comparti prevede nel comparto 1 la costruzione di un complesso residenziale formato dai tre fabbricati (A - B - C) e di un autorimessa (E) e la costruzione nel comparto 2 di un fabbricato unifamiliare (D). Il fabbricato A risulta essere già stato edificato.

I permessi di costruire verranno richiesti per i singoli fabbricati B-C-D-E secondo quanto definito dalla Norme di Attuazione allegate.

L'area indicata con la sigla Sv è stata progettata in modo leggermente diverso rispetto al P.R.G.C. creando un parcheggio pubblico pari a 160,00 mq ed un'area verde lungo Via Alba-Cortemilia con superfici pari a mq 294 già realizzate. Tali aree verranno cedute al Comune con manutenzione ordinaria a carico dei proponenti e/o dei suoi aventi causa.

La maggiore superficie di area verde necessaria per il rispetto degli standards urbanistici è stata monetizzata.

Verrà inoltre ceduta la porzione di proprietà dove è costruita la pista ciclabile di superficie 124 mq.

La rimanente porzione di Rn11 e la porzione di Vr pari in totale a mq 6.920 (vedi successivo punto 7 -) sarà privata e tutti i servizi interni (fognatura bianca, fognatura nera, energia elettrica, acqua, gas, telefono) sono già stati costruiti.

6 – OGGETTO DELLA VARIANTE – (rif. tav. 7)

Allo stato attuale risulta quanto segue:

- è stato realizzato il fabbricato A con le relative pertinenze
- sono state realizzate le opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Diano d'Alba (verde pubblico e parcheggio pubblico)
- sono state realizzati gli allacciamenti alla rete comunale della fognatura e relativa rete interna
- è stato realizzato la rete interne di raccolta delle acque bianche con scarico autorizzato nel torrente Cherasca
- è stata realizzata la rete di distribuzione dell'energia elettrica interna con relativo allacciamento alla cabina elettrica
- è stata realizzata la rete del metano e la rete delle acque potabili con i relativi allacciamenti alle reti generali
- è stato realizzato il parziale scavo di sbancamento dei mappali 432 e 429 come risulta dalla tavola n.2 di rilievo

La presente variante prevede le seguenti modifiche rispetto al PEC originale

- la modifica del fabbricato D, con riduzione della volumetria e spostamento dello stesso rispetto all'impronta prevista dal PEC originale
- lo spostamento di 3,1mt verso ovest del fabbricato C rispetto al fabbricato B, in modo da porlo ad una distanza di 10mt con contestuale eliminazione del porticato di collegamento
- una nuova sistemazione delle aree verdi interne al lotto di proprietà privata e dei percorsi pedonali di collegamento
- modifiche alle facciate dei fabbricati B, C e D con la realizzazione delle stesse con cappotto intonacato invece che in muratura in paramano
- realizzazione del fabbricato E ad uso autorimessa

7 – USO DEL TERRITORIO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE

CONSISTENZA DELLE SUPERFICI SECONDO LE DIVERSE DESTINAZIONI (rif. tav. 4 - 5)

7.1. Superficie di proprietà soggetta a P.E.C. in area Rn11
compresa l'area Sv che ha una superficie di 418 mq mq 7.367

7.2. Superficie in zona Vr ricompresa nel P.E.C. mq 131

Totale mq 7.498

7.3. Aree da cedere al Comune di Diano d'Alba – già realizzate

- area per parcheggio pubblico lungo Via Alba-Cortemilia mq 160

- area verde pubblico lungo la Via Alba-Cortemilia mq 294

- area pista ciclabile mq 124

Totale aree da cedere mq 578

La somma dell'area verde pubblico e della pista ciclabile è pari a $294+124=418$ mq uguale alla superficie dell'area Sv prevista dal P.R.G.C. (418 mq)

7.4. Superficie fondiaria

- superficie fondiaria in area Rn11 $7.367 - 578 =$ mq 6.789

- superficie fondiaria in Vr mq 131

Sommano mq 6.920 mq 6.920

suddivisa in:

- superficie fondiaria comparto 1 mq 5.378 a cui va aggiunta la superficie della zona Vr pari a mq 131 per cui la sua superficie totale è di $mq 5.378 + 131 = 5.509$ mq 5.509

- superficie fondiaria comparto 2 mq 1.411

7.5 Calcoli planovolumetrici

7.5.1 In base alle Norme di Attuazione della Variante al P.R.G.C.

possono essere costruiti i seguenti volumi:

- Per la superficie fondiaria in area Rn11 (0,8 mc/mq)

$mq 6.789 \times 0,8 =$ mc 5.431,20

- Per l'area Vr (0,15 mc/mq)

$mq 131 \times 0,15 =$ mc 19,65

- Per le aree parcheggio pubblico, verde pubblico e pista ciclabile (0,50 mc/mq)

mq	$578 \times 0,50 =$	<u>mc 289,00</u>	
	Sommano	mc 5.739,85	mc 5.739,85

7.5.2 La variante al PEC prevede di costruire nei due comparti i seguenti volumi così ripartiti:

- Comparto 1 – fabbricato A già realizzato
 Complesso residenziale fabbricati A + B + C mc 5.227,00
 - Comparto 2
 Fabbricato unifamiliare D mc 512,85
- Totale mc 5.739,85

All'interno del comparto 1 i volumi saranno attribuiti all'incirca nel modo seguente:

- Fabbricato A mc 1.764,11 (già realizzato)
 - Fabbricato B mc 1.734,00
 - Fabbricato C mc 1.728,89
- mc 5.227,00

7.5.3 Le superfici copribili all'interno dei due comparti saranno le seguenti (40%)

Comparto 1	mq $5.509 \times 40\% =$	mq 2.203,60
Comparto 2	mq $1.411 \times 40\% =$	mq 564,40

Le superfici coperte previste in progetto sono rispettivamente:

Comparto 1	(A+B+C+porticato+E)	mq 1.539,80
Comparto 2	(D)	mq 218,00

7.6 Aree a standards urbanistici

In base al volume previsto in P.E.C. sono necessarie le seguenti aree per il soddisfacimento degli standards urbanistici:

Abitanti mc 5.739,85 : 90 = 63,78

Parcheggio pubblico $63,78 \times 2,5 \text{ mq/ab} = 159,45 \text{ mq}$

Area verde pubblico $63,78 \times 12,5 \text{ mq/ab} = 797,25 \text{ mq}$

Le aree da cedere destinate a parcheggio pubblico in progetto sono pari a 160 mq e quindi la dotazione è verificata.

7.6.1 Monetizzazione aree verdi

Le aree verdi previste sono mq 294 mentre quelle richieste sono 797,25 per cui la differenza pari a $797,25 - 294 = 503,25$ mq previste come monetizzabili dal PEC, di cui l'importo corrispondente è già stato pagato.

8 – VIABILITA' INTERNA E COLLEGAMENTI CON LA RETE DEI TRASPORTI ESTERNA

(rif. tav. 4).

L'intera area soggetta a P.E.C. ad eccezione delle aree da cedere al Comune descritte nel punto precedente è un'area privata con due accessi alla viabilità pubblica.

E' esistente un accesso alla Via Alba-Cortemilia a cavallo delle proprietà Capra Franco e Capra Gabriella e la strada ha una larghezza superiore a 5,00 mt.

Il nuovo accesso alla Via Alba-Cortemilia previsto in progetto e già realizzato nell'angolo nord-est dove è stato costruito il parcheggio pubblico è al servizio del complesso residenziale: le strade interne saranno private di larghezza minima 5,00 mt e raggi di curvatura di mt 7,50 misurati al centro della carreggiata.

Parcheggi privati – Legge 122 – (rif. tav. 4)

Per il complesso residenziale del comparto 1 il parcheggio privato sarà ricavato in superficie nelle zone indicate ed avrà una superficie superiore a mq 522,70 (5.227:10) richiesti oppure all'interno dei fabbricati nel piano seminterrato.

Per il comparto 2 sarà ricavato nelle zone indicate o nel piano seminterrato del fabbricato D.

9 – AREE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

All'interno dell'area fondiaria è prevista la possibilità di edificazione secondo i parametri delle norme tecniche di attuazione riprese dalla Variante al P.R.G.C. ed adeguamento al PAI.

Nelle tavole di progetto della variante al P.E.C. è stata riportata la forma e la posizione degli edifici in progetto.

I progetti degli edifici contenuti negli elaborati tecnici seppure portati a livello di permesso di costruire hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e potranno essere variati o diversamente precisati negli atti a corredo delle singole domande di Permesso di Costruire così pure le volumetrie assegnate ai vari fabbricati esclusivamente del comparto 1 potranno essere leggermente modificate fino ad un massimo del 5% della volumetria prevista dal P.E.C. senza che ciò costituisca Variante allo stesso (rif. tav. 8-9-10).

Nel comparto 2 nell'area di proprietà Capra Gabriella la condizione del limite del 5% della volumetria non è vincolante e potrà essere costruito un fabbricato unifamiliare di volumetria inferiore ai 512,85 realizzabili senza che ciò costituisca variante al PEC.

10 – OPERE VARIE

All'interno del mappale 224 è esistente una tubazione che ha la funzione di convogliamento al Torrente Cherasca delle acque del troppopieno del serbatoio dell'acquedotto costruito a monte di Via Alba-Cortemilia; il percorso di tale tubazione verrà modificato in funzione della posizione del fabbricato D.

Era inoltre esistente un cavo elettrico aereo che attraversa da sud a nord il comparto 1; tale cavo è stato interrato in apposita tubazione.

L'ENEL ha posato una tubazione con relativi cavi nel terreno di proprietà Capra Franco a collegare i terreni oggetto del P.E.C..

Per lo scarico delle acque bianche raccolte nel comparto 1 è stata costruita una tubazione che convoglia le acque nel Torrente Cherasca.

11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESEGUITE DAI PROPONENTI

Le opere di urbanizzazione primaria di seguito descritte sono state costruite dai proponenti e saranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione primaria di cui al successivo punto 12 -.

11.1. – PARCHEGGIO PUBBLICO (rif. tav. 6, già realizzato)

In base ai prezzi correnti l'importo dei lavori ammonta a € 15.300,00

11.2. – AREA VERDE PUBBLICO (rif. tav. 6)

In base ai prezzi correnti l'importo di detti lavori ammonta a € 9.200,00

12 – OO.UU. PRIMARIA

Ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali l'onere di urbanizzazione primaria forfettario calcolato per i volumi costruibili emergenti è pari a:

$$\text{mc } 5.739,85 \times 8,54 \text{ €/mc} = \text{€ } 49.018,32$$

L'importo esatto della quota spese di urbanizzazione primaria verrà determinato al momento del rilascio dei Permessi di Costruire; risultando esso superiore al valore delle opere di urbanizzazione primaria costruite direttamente dalla proponente per cui al Comune dovrà essere corrisposta la differenza.

La somma di € 24.500,00 prevista dal PEC vigente relativa alla costruzione delle OO.UU. (parcheggio e verde pubblici) è stata in parte dedotta con la costruzione del fabbricato A, la differenza verrà dedotta progressivamente dal contributo di costo di costruzione al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire dei fabbricati B,C e D.

12 – OO.UU. SECONDARIA

Ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali l'onere di urbanizzazione secondaria forfettario calcolato per i volumi costruibili emergenti è pari a:

$$\text{mc } 5.739,85 \times 7,59 \text{ €/mc} = \text{€ } 43.565,46$$

Detti valori dovranno essere verificati in sede di rilascio dei permessi di costruire.

13 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Tale contributo verrà esattamente definito al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire e corrisposto al Comune in base alle norme e tariffe in vigore.