

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

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

OGGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA FEBBRAIO 2020

ALL.

C

PROGETTISTA:

**CAPRA GABRIELLA
GEO COSTRUZIONI SRL**

1. - NORME DI ATTUAZIONE

1.1. - CONVENZIONE

La variante al P.E.C. allegato redatto secondo i disposti dell'art. 43 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni è retto nel rapporto tra i proponenti e l'Amministrazione Comunale da apposita convenzione.

1.2. - OGGETTO DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE

Oltre che dalle disposizioni di legge in materia urbanistica a livello Nazionale e Regionale e della Normativa della Variante al Piano Regolatore Generale Comunale e adeguamento al PAI il presente Piano Esecutivo Convenzionato è normato dalle seguenti norme e prescrizioni.

2. - OGGETTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

2.1. - OGGETTO

La variante P.E.C. allegato attua le previsioni della Variante al P.R.G.C. ed adeguamento al PAI del Comune di Diano d'Alba; ha per oggetto l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area individuata come RN11.

La variante al P.E.C. allegato interessa i terreni individuati a catasto a Foglio 19 mappali 224,429,430,431,432,433,434,435,436,437 per una superficie totale di mq 7.498. L'area oggetto del P.E.C. è compresa tra Via Alba-Cortemilia ad Est, la proprietà Capra Franco a Sud, il mappale 131c di proprietà della proponente ad ovest e la proprietà Dotta Giorgio a Nord.

2.2. - ELEMENTI COSTITUTIVI

Sono da considerare quali elementi costitutivi del Piano, oltre le presenti norme Tecniche di Attuazione, gli allegati e tutti gli elaborati grafici di cui all'elenco sottostante.

Costituiscono elementi prescrittivi per i progetti edilizi gli aspetti relativi a (rif. tav. 4 e 5):

- localizzazioni delle funzioni inerenti le destinazioni residenziali
- il parcheggio pubblico già realizzato
- il verde pubblico già realizzato

Sono tuttavia ammesse lievi modifiche funzionalmente e/o esteticamente migliorative, e quelle motivate da adeguamenti tecnologici emergenti in fase di progettazione esecutiva.

3. - COMPARTI EDIFICATORI

Il presente piano si attuerà attraverso il rilascio di permessi di costruire per singoli fabbricati previsti all'interno di ciascun comparto. Lo schema planimetrico, individuato sulla tavola 5, evidenzia la suddivisione dell'area oggetto del presente P.E.C. in due comparti edificatori, denominati Comparto 1 (fabbricati A, B, C) e Comparto 2 (fabbricato D).

4. - DESTINAZIONI D'USO

Il piano regolatore generale Comunale del Comune di Diano d'Alba prevede per le aree oggetto del P.E.C. la destinazione residenziale con relative autorimesse, cantine e spazi comuni.

Il calcolo del fabbisogno di parcheggi privati riportato nella Relazione illustrativa è stato fatto per le destinazioni d'uso in progetto; nel caso vi sia in fase di attuazione del presente P.E.C. una variazione di destinazione d'uso all'interno di quelle permesse dalla zona, verrà ripresentata la dimostrazione del fabbisogno di parcheggi con i nuovi parametri.

5. - NORME TECNICO-EDILIZIE – ESTRATTO P.R.G.C.

Il rilascio di permessi di costruire sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- | | |
|--|-----------------|
| 1) indice fondiario in RN11 | 0,80 mc/mq |
| indice fondiario in Vr | 0,15 mc/mq |
| indice per aree dismesse | 0,50 mc/mq |
| 2) superficie copribile | 40% |
| 3) numero piani | 3 |
| 4) Altezza massima | 9,00 mt |
| 5) altezza massima riferita a Via Alba-Cortemilia | 7,50 mt |
| 6) Distanza dai confini | 5,00 mt |
| 7) Distanza da strade | 6,00 mt |
| 8) Distanza tra fabbricati latistanti | 10,00 mt |
| 9) Parcheggio privato | 1/10 del volume |
| 10) La viabilità privata interna dovrà avere una larghezza minima di 5 mt con raggi di curvatura misurato nella mezzzeria della carreggiata non inferiore a 7,50 mt. | |

6. - QUOTE, NUMERO PIANI, ALTEZZE, DISTANZE

Le quote altimetriche sono specificate negli allegati elaborati grafici: in sede di progetto esecutivo dei fabbricati potranno subire lievi variazioni in funzione di studi più approfonditi delle sistemazioni del suolo.

I nuovi edifici potranno essere costituiti da più piani purchè non venga superata l'altezza massima prevista misurata secondo le indicazioni della norme di attuazione.

La quota altimetrica del piano terreno (rif. quota 0,00 N. di A.) dovrà essere permanentemente indicata in cantiere con cippi inamovibili.

7. - PARCHEGGI PRIVATI

Il fabbisogno dei parcheggi privati è stato verificato nel progetto allegato in base alla Legge 112 per i due comparti.

All'interno dei comparti edificatori sono state indicate le aree in cui verranno realizzati i parcheggi privati. La consistenza delle aree e la loro esatta localizzazione dovranno comunque essere verificate in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

I parcheggi privati potranno essere ubicati anche all'interno dei fabbricati in posti auto o box chiusi.

8. - ACCESSI VEICOLARI

Gli accessi veicolari all'area sono previsti per il comparto 1 nell'angolo nord-est del comparto in fondo all'area destinata a parcheggio pubblico e per il comparto 2 dall'esistente accesso - strada privata - posto a cavallo con la proprietà Capra Franco.

9. - DELIMITAZIONE COMPARTI EDIFICATORI

I comparti edificatori possono essere delimitati da muretti in cemento armato con soprastante recinzione da costruirsi con le caratteristiche ammesse dalle N. di A. della Variante al P.R.G.C. ed ad adeguamento al PAI.

10. - OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' REALIZZATE

Le opere di urbanizzazione eseguite a carico dei proponenti sono le seguenti:

- costruzione di parcheggio pubblico
- realizzazione di area a verde pubblico

L'area a parcheggio è pavimentata con manto bituminoso e provvista di segnaletica orizzontale e verticale.

L'area verde è stata seminata con manto erboso e piantumata con alberi di medio ed alto fusto.

11. - TIPOLOGIE EDILIZIE

Nella realizzazione dei nuovi fabbricati dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie ed architettoniche di seguito descritte.

I materiali impiegati per la struttura, la copertura ed i tamponamenti perimetrali dovranno di norma costituire materiali di facciata:

- strutture in cemento armato ordinario ed in legno;
- coperture a falde inclinate con manto di copertura in tegole in laterizio di tipo alla portoghese con camini in laterizio, gronde e discese in rame;
- murature in mattoni in laterizio lavorati a vista per il fabbricato A, intonaco tinteggiato, muri in cls. lavorato, coibentazione del tipo a cappotto per i fabbricati B, C , D e E;
- serramenti in pvc con vetri doppi;
- recinzioni a delimitazione degli spazi pubblici e tra proprietà private in profili di acciaio posate su zoccolo in calcestruzzo di altezza massima totale di mt. 2,00;
- aree verdi inerbite e piantumate con alberi di basso ed alto fusto e siepi;
- eventuali colorazioni di facciate dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

12. - LEGGE REGIONALE 32/2008

Dovrà essere acquisita l'autorizzazione prevista dalla L.R. 32/2008 poiché l'area oggetto di P.E.C. ricade in area sottoposta al vincolo ambientale di cui al D.L. 42 del 2004.

13. - LEGGE N° 45/1989

L'area è soggetta alla Legge 45 del 9/8/1989 per cui dovrà essere richiesto lo svincolo idrogeologico per i fabbricati B,C,D e E oppure ottenere una proroga all'autorizzazione già rilasciata

14. - FASI DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

1ª Fase – Le opere di urbanizzazioni ed il fabbricato A sono già stati realizzati come da progetti autorizzati.

2ª Fase – Richiesta del permesso di costruire per i fabbricati B, C, D e E entro la data di scadenza del PEC e variante