

PIANO DI RECUPERO ex art. 43 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.
relativo al "COMPARTO A" dei NUCLEI DI VIA SAN MICHELE
nell'ambito dell'espansione urbana perequata

LOTTO n° 3

POST MODIFICA N.15 AL P.R.G.C.



Proponenti:

FABAL S.S.
BALOCCO Alberto
BALOCCO Alessandra

Rev.	Data	Descrizione	Eseg.	Contr.	Appr.
00	24.06.2022	Emissione progetto definitivo	S.A.	F.B.	D.B.
01	07.02.2023	Modifica a seguito richiesta integrazioni prot. n. 48715 del 28.10.2022	S.A.	F.B.	D.B.
02	18.04.2024	Modifica a seguito D.G.C. n. 282 del 09.11.2023 e provvedimento di esclusione dalla V.A.S. prot. n. 7319 del 14.02.2024	S.A.	F.B.	D.B.

ALLEGATO:

10

NORME DI ATTUAZIONE

Progettista:
arch. Federico BARBERO

Collaboratori:
arch. Serena ANFOSSI
arch. Rebecca CAGNOTTO

Codice **22 05**

**PROGETTO
DEFINITIVO**

Nome file: 2205_PdR_rel ill_1

Data: 18.04.2024

Il presente elaborato è protetto a termini di legge e proprietà della:

INGARProgetti s.r.l.

Piazza Manfredi, 9 - 12045 FOSSANO (CN)

Tel. 0172 637256 - Fax 0172 631709

info@ingarprogetti.com - www.ingarprogetti.com

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

- 1 - Premesse e previsioni P.R.G.C.**
- 2 - Superficie in proprietà dei proponenti**
- 3 - Ambito comparto**
- 4 - S.U.L. potenziale**
- 5 - Descrizione degli interventi**
- 6 - Consistenza degli interventi**
- 7 - Destinazioni d'uso**
- 8 - Superfici in cessione ed a parcheggio pubblico**
- 9 - Superficie fondiaria**
- 10 - Norme di progettazione**
- 11 - Superficie coperta**
- 12 - Altezze dei fabbricati**
- 13 - Distanze minime tra fabbricati e dalle aree pubbliche**
- 14 - Superfici a parcheggio privato**
- 15 - Superfici a verde privato**
- 16 - Sistemazioni esterne**
- 17 - Muri**
- 18 - Recinzioni**
- 19 - Accessi pedonali e carrai, strada privata**
- 20 - Permessi di costruire**
- 21 - Valutazione ambientale strategica**

1 - PREMESSE E PREVISIONI P.R.G.C.

Il presente S.U.E. relativo al **COMPARTO "A"** dei **Nuclei di Via San Michele** nell'ambito dell'espansione urbana perequata è regolato:

- dalle disposizioni in materia urbanistica citate in Convenzione (All. n° 11);
- dalle leggi statali, regionali, regolamenti in vigore ed in particolare dalla legge urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1.150 e succ. mod. ed integrazioni, dalla legge 28 Gennaio 1977 n. 10, dalla Legge regionale n. 56/77 e succ. mod. ed integr., dalla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e dalla legge 24 Marzo 1989 n. 122;
- dalle Norme del Regolamento Igienico Edilizio del Comune di Fossano;
- dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Fossano ed in particolare dall'art. 52 "Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata":
 1. Le aree di espansione perequata con concentrazione della capacità edificatoria rappresentano una particolare modalità attuativa dell'espansione urbana e rispondono all'obiettivo di introdurre il principio di perequazione urbanistica e di garantire una equilibrata e funzionale crescita urbana.
 2. Gli interventi nelle aree sopraccitate, corrispondenti a tutti quelli previsti dal titolo I° - Capo IV delle presenti Norme, sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero perimetro dell'Ambito Progetto definito dal P.R.G..

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione di aree non attrezzate come specificato nelle schede progetto; inoltre dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, funzionali all'intervento sia pur non specificate nelle schede progetto e, nell'ambito della specifica convenzione, i meccanismi di trasferimento di cubatura e di premio specificati nelle successive schede di progetto. Nelle aree di cessione non attrezzate, l'Amministrazione Comunale procederà alla realizzazione delle attrezzature nel rispetto delle presenti NTA e della legislazione vigente in materia. La capacità edificatoria generata dall'estensione dell'intero ambito progetto dovrà essere concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.
 3. Le schede progetto definiscono i principali standard edilizi e urbanistici e le destinazioni d'uso, articolati anche per sub ambiti coerentemente con l'assetto urbano previsto e con i caratteri dei tessuti circostanti.
 4. In sede di redazione del piano attuativo, il dimensionamento delle aree a standard dovrà essere pari alla quota maggiore tra quella degli standard di legge e quella individuata nelle tavole di progetto del PRG; a tal fine la verifica deve essere effettuata per singola categoria di attrezzatura applicando gli standard di legge. Il verde pubblico dovrà essere computato al netto del verde di arredo. Le aree per la mitigazione degli impatti generati

da infrastrutture potranno essere destinate ad uso pubblico, ma non potranno essere computate come standard di cessione.

5. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche eccedente il mantenimento tecnico funzionale e l'integrazione degli impianti tecnologici anche esterni; nell'ambito dell'area interessata dalla presenza dell'impianto di depurazione individuata nel Piano previgente quale "Area per attrezzature ed impianti speciali" sono altresì consentiti gli interventi volti alla bonifica dell'impianto esistente e la sua conversione per la realizzazione di una centrale di teleriscaldamento fatte salve le seguenti prescrizioni:
 - sia documentata la totale compatibilità dell'impianto, sotto il profilo ambientale, con la circostante destinazione residenziale;
 - le eventuali fasce di rispetto necessarie siano a totale carico del proponente la riconversione;
 - l'impianto sia realizzato e dimensionato in maniera funzionale al suo utilizzo per la limitrofa area dell'"espansione urbana perequata" e sia presentato atto unilaterale di impegno volto a consentire detto utilizzo;
 - superficie coperta massima: 1.000 mq.
6. E' facoltà dell'amministrazione comunale, previo acclarato mancato interesse alla adesione allo S.U.E. da parte dei proprietari e purché sia fatta salva la congruità del disegno urbanistico, individuare nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo aree residuali poste all'interno dei sub-ambiti da identificarsi quali "Aree a verde privato della città residenziale" prive di potenzialità edificatoria che, in ossequio ai disposti dell'articolo 17 comma 8 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i, risultano escluse da diritti ed obblighi dello S.U.E.

- dalla scheda progetto inserita nel precedente art. 52:

A) Finalità

Coniugare le esigenze di completamento degli spazi interstiziali risultanti su Via San Michele, con l'obiettivo di ivi potenziare la dotazione di aree pubbliche strategiche per la loro posizione paesaggistica rilevante.

B) Superficie Territoriale

Nuclei siti in Via San Michele contraddistinti con la lett. A.

C) Indice di Utilizzazione Territoriale

- $UT = 0,15$ mq di SUL/mq di ST
- La capacità edificatoria di comparto è da intendere al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG (18 Gennaio 2006).
- La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

D) Assetto urbanistico

Come da assetto di PRG

Assetto di dettaglio come da piano attuativo

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Aree a verde, viabilità pedonale di collegamento fra Via San Michele e Via San Lazzaro e parcheggio alberato, come da schema di assetto di PRGC.

Opere di urbanizzazione ed aree a standard come da piano attuativo nel rispetto degli standard di Legge.

Completa realizzazione, in conformità al P.R.G.C. ed in attuazione dell'art. 7 quartultimo comma e seguenti della convenzione ex art.49 comma 5 L.R. 56/77 8 marzo 2004 rogito Segretario Generale Fenoglio rep.5950, del tratto viario posto in adiacenza al lato nord del lotto sito in Via S. Lucia individuato quale "Tessuto specializzato per aree e impianti industriali" ivi compresi gli oneri correlati all'acquisizione delle aree.

F) Destinazioni d'uso

Residenza

Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno prevedere le destinazioni ammissibili nell'ambito dell'art. 38 delle NTA.

G) Edilizia convenzionata e sovvenzionata

/

H) Altezza

Max 7,50 metri derogabili fino a 9,50 nella fascia posta oltre 15 metri dal ciglio stradale di Via San Michele

I) Distanza tra pareti e pareti finestrate

minimo metri 10,00

L) Ds = distanza dalle strade

Dalla viabilità di Via San Michele min. 10,00 metri

M) Prescrizioni particolari

La potenzialità edificatoria prevista dalla presente scheda è attuabile nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato previsto dall'articolo 101 comma 4 delle presenti norme.

Se lo strumento urbanistico non sarà presentato con completezza documentale entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione decadrà e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i, l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi previgente, con o senza la rilocalizzazione della capacità edificatoria. Il nuovo comparto A mantiene la SUL complessiva di 1.995 mq oltre la S.U.L. dei fabbricati esistenti, come da Convenzione del 12/04/2012, e viene attuato con Permesso di Costruire Convenzionato.

2 - SUPERFICIE IN PROPRIETA' DEI PROPONENTI

I Proponenti sono proprietari a vario titolo delle seguenti aree censite al N.C.T.:

- Foglio n. 145, mappale n. 896 di mq 1;
- Foglio n. 145, mappale n. 898 di mq 4;
- Foglio n. 145, mappale n. 893 di mq 1.120;
- Foglio n. 145, mappale n. 84 di mq 1.852;
- Foglio n. 145, mappale n. 88 di mq 879;
- Foglio n. 145, mappale n. 298 di mq 873;
- Foglio n. 145, mappale n. 296 di mq 360;
- Foglio n. 145, mappale n. 82 di mq 1.313;
- Foglio n. 145, mappale n. 297 di mq 1.480;
- Foglio n. 145, mappale n. 85 di mq 6.110;

per un totale di mq 13.992.

3 - AMBITO COMPARTO

Il vigente P.R.G.C., prima dell'approvazione della Modifica n. 15, inseriva nel Lotto n. 3 del "Comparto A" dei Nuclei di via San Michele, nell'Ambito dell'espansione urbana perequata, le seguenti superfici:

- F°. n. 145	mapp. 895 della sup. di	mq 299
	mapp. 897 "	mq 642
	mapp. 894 "	mq 5
	mapp. 896 "	mq 1
	mapp. 898 "	mq 4
	mapp. 893 "	mq 1.120
	mapp. 84 "	mq 1.852
	mapp. 298 parte di	mq 260
	mapp. 88 parte di	mq 663

per una **Superficie Territoriale** complessiva di **mq 4.846**;

In sede di Convenzione Urbanistica rogito Siffredi del 12.04.2012, i Mappali nn. 894, 895 ed 897 sono stati ceduti a codesto Comune per la successiva realizzazione a scomputo oneri di un parcheggio pubblico, collaudato ed aperto al pubblico con Determina Dirigenziale n. 2 del 15/01/2015.

Infine, a seguito dell'approvazione della Modifica n. 15 al P.R.G.C. l'ambito è stato esteso ai Mappali nn. 82, 85 parte, 296 e 297, pertanto la Superficie Fondiaria del Lotto n. 3 è ora così determinata:

- F°. n. 145	mapp. 896 della sup. di	mq 1
	mapp. 898 "	mq 4
	mapp. 893 "	mq 1.120
	mapp. 84 "	mq 1.852
	mapp. 298 parte di	mq 260
	mapp. 88 parte di	mq 663
	mapp. 82 della sup. di	mq 1.313
	mapp. 85 parte di	mq 730
	mapp. 296 della sup. di	mq 360
	mapp. 297 "	mq 1.480

per una **Superficie Fondiaria** complessiva di **mq 7.783**;

4 - S.U.L. POTENZIALE

L'indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,15 mq/mq e la superficie territoriale antecedente la Modifica n. 15 al P.R.G.C. di mq 4.846 determinano una **S.U.L. complessiva di mq 726,90** (= 4.846 mq x 0,15 mq/mq), oltre alla S.U.L. dei fabbricati esistenti attualmente nel Comparto.

L'edificio esistente sul lotto di intervento ha una **S.U.L. di mq 349,29**, così come desunta dall'istruttoria comunale della Licenza Edilizia n. 128/71 del 22.12.1971 e dalla successiva Variante n. 1 in sanatoria autorizzata l'11.06.1973.

In considerazione di quanto sopra e della Modifica n. 15 al P.R.G.C., nelle ipotesi di intervento ivi avanzate e volte alla ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con mutamento di sagoma dell'edificio esistente (ai sensi dell'Art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001), unitamente alla nuova costruzione di S.U.L. determinata dall'indice di Utilizzazione Territoriale, **la S.U.L. potenziale complessiva è pari a mq 1.076,19 (= 726,90 + 349,29).**

5 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

La presente proposta progettuale prevede la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con mutamento di sedime e sagoma del fabbricato esistente (ex Art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001) unitamente alla nuova costruzione di S.U.L. determinata dall'indice di Utilizzazione Territoriale e viene formulata in n. 3 proposte denominate A, B e C, rispettivamente volte all'edificazione di n. 4, 3 e 2 unità residenziali mono-familiari. Tali proposte sono da intendersi alternative tra loro e sarà facoltà della proponente o dei suoi aventi causa adottare una delle soluzioni proposte, anche con variazioni nella superficie dei lotti e delle abitazioni, senza che ciò configuri variante al presente S.U.E..

Tutte le soluzioni prevedono la costruzione di ville unifamiliari distribuite su due piani fuori terra oltre al piano interrato disposte sul terreno in proprietà in modo da ridurre al minimo le confrontanze ed ottimizzare l'esposizione solare e l'affaccio verso il panorama fluviale e montano. Ogni abitazione è completamente indipendente, con accessi pedonale e carraio esclusivi da via San Michele o dal parcheggio pubblico ivi attestato.

Lo schema distributivo delle unità abitative in tutte le varianti proposte prevede a piano terra la zona giorno composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto e due bagni, mentre al piano primo prevede la zona notte composta da tre camere da letto con bagno privato, disimpegno e lavanderia. Completano l'abitazione terrazzi coperti, scoperti e balconi. A piano interrato è prevista un'ampia autorimessa a quattro o cinque posti auto, affiancata dai locali tecnici, cantine, disimpegni e magazzino. La disposizione interna non è vincolante per la Proponente, la quale potrà proporre soluzioni distributive alternative.

Ogni unità abitativa è dotata di una notevole superficie esterna ad uso giardino, con spazi pavimentati e piscina. Per tutte le soluzioni si prevede la costruzione di un muro di contenimento terra posto verso il panorama ed atto ad ampliare la porzione pianeggiante e pertanto fruibile del giardino. Tale muro sarà realizzato in cemento armato faccia a vista e sarà opportunamente inverdito con essenze vegetali rampicanti o ricadenti. Parti di esso potranno essere rivestite in pietra o materiali simili.

Il fabbricato previsto in progetto è ispirato ad un gusto compositivo contemporaneo che privilegia volumetrie semplici e linee essenziali. Le coperture hanno superficie piana

(od a bassa pendenza non percepibile dall'esterno) su profili rettangolari e con aggetto a semplice disegno. La composizione del corpo di fabbrica si fonda sull'equilibrio tra il gioco di volumi dalle linee pure e gli slanci orizzontali di terrazzi e balconi.

I materiali costruttivi sono di matrice contemporanea, selezionati con particolare riguardo alla ricercatezza espressiva. Le pareti saranno intonacate (o rasate in caso di cappotto termico), parti di esse potranno essere realizzate in cemento armato a vista con casseri metallici lisci. Le velette sommitali saranno in acciaio, i serramenti in alluminio color silver od antracite eventualmente dotati di sistemi oscuranti esterni quali frangisole, i parapetti in vetro con o senza corrimano. Gli intradossi della copertura visibili dall'esterno potranno essere rivestiti in doghe o listelli di legno.

Nella sede dei progetti definitivi sarà possibile adottare materiali di finitura e particolari costruttivi diversi, quali ad esempio rivestimenti esterni in doghe di legno, pietra e/o simili, ringhiere esterne in acciaio, ecc., senza che tali scelte alterino le caratteristiche peculiari dei fabbricati.

La recinzione verso via San Michele sarà costituita da un muretto di altezza massima di 60 cm sovrastato da una cancellata in ferro od acciaio a semplice disegno per un'altezza massima pari a 200 cm dal piano marciapiede, mentre i cancelli di ingresso pedonale saranno realizzati con pannelli dello stesso materiale montati su pilastri metallici. Gli ingressi pedonali potranno essere coperti da una soletta piana rivestita oppure da una vasca in acciaio atta alla protezione dalle intemperie.

6 - CONSISTENZA DEGLI INTERVENTI

Gli elaborati grafici allegati alla presente istanza rappresentano una villa tipo con volumetria adeguata alla soluzione A per n. 4 unità immobiliari, indicativa del prodotto edilizio che, successivamente alla stipula della convenzione urbanistica, si andrà a proporre con specifici Permessi di Costruire.

Nella sede dei singoli Permessi di Costruire e delle loro varianti la S.U.L. di progetto potrà essere elevata fino a quella massima possibile e potrà variare da fabbricato a fabbricato nel rispetto della S.U.L. massima consentita di mq 1.076,19, senza rivisitazione delle superfici in cessione in quanto già soddisfacenti la massima edificabilità.

Le superfici a parcheggio privato sono da individuare all'interno delle superfici fondiarie di ciascun lotto.

In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi e/o di varianti agli stessi, potranno essere apportate modifiche alla sagoma esterna dei fabbricati, alla distribuzione interna, al numero delle unità ed alla loro destinazione d'uso, alle volumetrie accessorie, alle quote di imposta del piano terreno per un massimo di cm 100 rispetto a quelle riportate negli elaborati del presente P.d.R., sempre nel rispetto delle norme di progettazione del Comparto ed in particolare per le altezze massime, senza che questo costituisca variante allo S.U.E..

7 - DESTINAZIONI D'USO

L'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G.C. prevede per il Comparto A dei Nuclei di Via San Michele una destinazione d'uso residenziale e per attività ad essa compatibili.

La presente proposta prevede destinazione d'uso prettamente residenziale. Destinazioni d'uso diverse dalla residenziale sono comunque ammesse, purché rientranti tra quelle elencate nell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G.C., con esclusione dell'artigianato di servizio di grandi dimensioni (P2) e della distribuzione di carburante per autoveicoli (C5), e fino al soddisfacimento della superficie indotta a parcheggio pubblico pari a mq 946 (Rif. precedente P.d.R.). Oltre tale superficie dovrà essere prevista una cessione di area a parcheggio limitrofa a quella esistente, con estensione verso nord-est.

8 - SUPERFICI IN CESSIONE ED A PARCHEGGIO PUBBLICO

Per la realizzazione della S.U.L. di mq 726,90 derivante dal precedente P.d.R. nella sede della Convenzione Urbanistica rogito Siffredi del 12/04/2012 sono già state cedute le aree attestate su via San Michele per la realizzazione del parcheggio pubblico all'innesto con via Dello Stagno e per la realizzazione del giardino pubblico all'innesto con viale Vallauri.

L'edificio esistente interno all'area in proprietà è stato autorizzato con la Licenza Edilizia n. 128/71 del 22.12.1971 e con la successiva Variante n. 1 in sanatoria autorizzata l'11.06.1973, ~~assolvendo in tale sede a tutti gli obblighi di cessione previsti.~~ **Essendone ora previste la demolizione e la successiva ricostruzione, è in seguito dimostrato il soddisfacimento delle cessioni area per l'intera quota in ossequio al Comma 2 dell'Art. 23 delle N.T.A.**

~~In considerazione di quanto sopra e del fatto che la Modifica n. 15 al P.R.G.C. non ha previsto aumento di capacità edificatoria, il presente P.d.R. non prevede nuove aree in cessione.~~

- a) Il Volume della Costruzione dell'intero Piano di Recupero del Comparto A dei Nuclei di Via San Michele, realizzato per il Lotti 1 e 2 e da realizzare per il Lotto 3 in oggetto, è pari a 6.945 mc, determinato come segue:

• S.U.L. P.d.R. n. 27 (Convenzione Notaio Siffredi del 12.04.2012)	1.995 mq
• S.U.L. ex L. 106/2011 (P.d.C. n. 2015/65 del 30.12.2015)	+ 150 mq
• S.U.L. ex L. 106/2011 (P.d.C. n. 2015/65-2 del 01.06.2017)	+ 170 mq
S.U.L. TOTALE	2.315 mq

Volume teorico = 2.315 mq x H. 3,00 m = 6.945 mc

Standard pubblici ex Art. 21 della L.R. 56/77:

- superficie in cessione = 6.945 mc x 25 mq / 75 mc = 2.315 mq
- della quale destinata a parcheggio = 6.945 mc x 5 mq / 75 mc = 463 mq

- b) Agli standard pubblici derivanti dal precedente P.d.R. è necessario aggiungere gli standard derivanti dalla demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente nel Lotto n. 3:

Volume teorico = $349,29 \text{ mq} \times H. 3,00 \text{ m} = 1.047,87 \text{ mc}$

Standard pubblici ex Art. 21 della L.R. 56/77:

- superficie in cessione = $1.047,87 \text{ mc} \times 25 \text{ mq} / 75 \text{ mc} = 349,29 \text{ mq}$
- della quale destinata a parcheggio = $1.047,87 \text{ mc} \times 5 \text{ mq} / 75 \text{ mc} = 69,86 \text{ mq}$

- c) Il totale dello standard pubblico derivante dal precedente P.d.R., sommato a quello derivante dai due P.d.C. ex L. 106/2011 e dalla demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente nel Lotto 3 risulta pari a:

- superficie in cessione = $2.315 \text{ mq} + 349,29 \text{ mq} = 2.664,29 \text{ mq} < 3.488 \text{ mq}$ di superficie ceduta ed urbanizzata in seno al precedente P.d.R.
- superficie in cessione per parcheggio = $463 \text{ mq} + 69,86 \text{ mq} = 532,86 \text{ mq} < 946 \text{ mq}$ di superficie ceduta ed urbanizzata in seno al precedente P.d.R.

9 - SUPERFICIE FONDIARIA

La Superficie Fondiaria del lotto n. 3 indicata nel precedente P.d.R. è pari a mq 3.900, derivata dalla Superficie Territoriale di mq 4.846 a cui è stata sottratta l'area ceduta per il parcheggio pubblico di cui ai Mapp. 895, 897 e 894 di complessivi mq 946. La superficie fondiaria aggiunta mediante la Modifica n. 15 al P.R.G.C. è pari a mq 3.883, derivata dalla somma delle superfici dei mappali 82, 85 parte, 296 e 297. In considerazione di quanto sopra la Superficie Fondiaria del presente S.U.E. risulta pari a mq 7.783.

10 - NORME DI PROGETTAZIONE

Gli elaborati dello S.U.E. prevedono un massimo di n. 4 edifici con specifiche aree private di competenza (Tav. 4A), che in sede di presentazione della richiesta di Premesso di Costruire possono essere modificate ed accorpate (Tavv. 4B e 4C) al fine della costruzione di un minor numero di edifici complessivi, senza che questo costituisca variante allo S.U.E..

Le caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati dovranno rispettare le indicazioni riportate al Capitolo 8 dell'All. 1 "Relazione illustrativa".

In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi e/o di varianti agli stessi, potranno essere apportate modifiche alla sagoma esterna dei fabbricati, alla distribuzione interna, al numero delle unità ed alla loro destinazione d'uso, alle S.U.L., alle volumetrie residenziali ed a quelle accessorie, alle quote di imposta del piano terreno per un massimo di cm 100 rispetto a quelle riportate negli elaborati del presente P.d.R., sempre nel

rispetto delle norme di progettazione del Comparto ed in particolare per le altezze massime, senza che questo costituisca variante allo S.U.E..

11 - SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta all'interno di un singolo lotto deve essere massimo pari al 50% della S.F., comprendendo in essa anche la porzione soggetta a limitazioni all'edificabilità per problematiche di natura idrogeologica cartografata all'interno del Comparto.

12 - ALTEZZE DEI FABBRICATI

Per le altezze dei fabbricati si fa riferimento alle norme di cui alla scheda progetto dei Nuclei di via San Michele degli "Ambiti progetto dell'espansione perequata" di cui all'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G.C. e gli artt.13 e 14 del Regolamento Edilizio.

L'altezza massima dei fabbricati è pari a:

- m 7,50 nella fascia di m 15,00 dal ciglio stradale di via San Michele, individuabile come il filo esterno della recinzione privata verso il marciapiede pubblico di m 3,00;
- m 9,50 oltre la sopracitata fascia di 15 m dal ciglio stradale.

13 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI E DALLE AREE PUBBLICHE

Per le distanze dei fabbricati dalle aree private al contorno si fa riferimento alle norme di cui alla scheda progetto dei Nuclei di via San Michele degli "Ambiti progetto dell'espansione perequata" di cui all'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G.C. e l'art. 16 del Regolamento Edilizio.

La distanza minima dei fabbricati dalla proprietà stradale di via San Michele è di mt. 10,00, misurati dal filo esterno del muretto di recinzione della proprietà privata.

La distanza minima dei fabbricati fuori terra dal parcheggio pubblico è di mt. 5,00, derogabili a mt. 3,00 con Delibera Giunta Municipale.

Resta inteso che le superfici interrato dei fabbricati possono andare a confine con le aree private limitrofe senza l'assenso dei confinanti.

14 - SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO

L'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. prevede una superficie a parcheggio privato di n. 2 posti auto con un minimo di 0,30 mq/mq di S.U.L..

Le superfici a parcheggio privato indotte dalla S.U.L. massima e dai volumi per funzioni accessorie alla residenza, di cui all'art. 9 comma 5 delle N.T.A del P.R.G.C., devono essere verificate per singolo lotto.

L'unità esistente è da considerarsi dotata dei requisiti minimi di parcheggio privato in quanto esistente all'entrata in vigore della L. 122/1989. La S.U.L. ad essa riconducibile non sarà soggetta all'individuazione di ulteriore parcheggio privato.

La superficie a parcheggio privato potrà subire modifiche di localizzazione e/o dimensione in sede di P.d.C. e/o di successive varianti.

15 - SUPERFICIE A VERDE PRIVATO

La superficie a verde privato deve essere pari al 30% della superficie fondiaria asservita all'intervento per singolo lotto, comprendente anche la porzione soggetta a limitazioni all'edificabilità per problematiche di natura idrogeologica cartografata all'interno del Comparto.

La superficie a verde privato in sede di P.d.C. e/o di successive varianti può subire modifiche di localizzazione e/o dimensione.

La superficie a verde realizzata come "verde pensile" deve avere uno strato di terreno di almeno cm 40.

16 - SISTEMAZIONI ESTERNE

Nelle porzioni delle superfici fondiarie dei singoli lotti non interessate dall'edificazione dei fabbricati principali e non rientranti nella Classe IIIa inedificabile della "*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*", possono essere realizzati:

- fabbricati di servizio in genere, piscine private, ecc.;
 - terrazzamenti e sistemazione del terreno, pergolati, camminamenti pedonali, ecc.;
- e collocati:
- serbatoi per il recupero delle acque piovane per irrigazione dei giardini privati;
 - pannelli fotovoltaici e solari termici, ecc.;
- nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G.C.. e del R.E. Vigenti.

17 - MURI

In considerazione dell'orografia del terreno e nel rispetto dell'Art. 117 del [Regolamento Edilizio](#), i muri di sostegno e di contenimento del terreno possono avere altezze superiori a mt ~~2,00~~ 2,20 verso la vallata del fiume Stura, con il paramento verso valle dotato di vegetazione rampicante o ricadente. Parti di esso potranno essere rivestite in pietra o materiali similari.

Per contenere l'altezza dei muri f.t. potranno essere realizzate opere di ingegneria naturalistica quali terre armate o palificate in legno, opportunamente inerbite e piantumate di essenze rampicanti.

L'area in forte declivio verso il fiume Stura, sottostante le costruzioni, ricadente nelle aree non edificabili previste dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" deve essere mantenuta a verde e piantumata.

18 - RECINZIONI

Le recinzioni delle proprietà private verso le strade pubbliche al contorno dovranno rispettare i disposti dell'art. 52 "Recinzioni e cancelli" del previgente Regolamento Edilizio e possono essere realizzate a giorno o con muro cieco di altezza massima di mt 2,00.

19 - ACCESSI PEDONALI E CARRAI, STRADA PRIVATA

Gli accessi pedonali e carrai ai fabbricati in progetto potranno avvenire da via San Michele e dal parcheggio pubblico ivi attestato.

I passi carrabili devono avere le caratteristiche di cui all'art. 47 del R.E., distanziati di minimo mt. 12 dagli incroci stradali, di mt 4,50 dalla carreggiata veicolare e di mt 0,50 dalle proprietà private, fatto salvo il mantenimento degli accessi esistenti e legittimi.

20 - PERMESSI DI COSTRUIRE

Gli interventi edilizi verranno realizzati con le seguenti scadenze:

- richiesta di Permesso di Costruire entro anni dieci dall'efficacia del P.d.R.;
- inizio lavori entro un anno dal Permesso di Costruire;
- fine lavori entro anni tre dall'inizio dei lavori, salvo eventuali proroghe che l'Amministrazione vorrà concedere.

A seguito sottoscrizione dell'atto di convenzione e contestualmente alla presentazione dei Permessi di Costruire dovranno essere inoltrate le richieste di autorizzazione per interventi di modificazione e trasformazione d'uso del suolo in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, rientrante nella categoria a) del comma 1 dell'art. 2 della Legge Regionale 09.08.1989 n. 45.

21 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

I proponenti si obbligano a non proporre l'adozione di varianti che comportino la valutazione di progetti sottoposti a procedura di V.A.S..

In caso contrario, sin da ora resta inteso che si dovrà procedere a variante del presente Piano di Recupero, assoggettata alle procedure in materia di valutazione ambientale strategica previste dalla D.G.R. ~~9 giugno 2008 n. 12-8931~~ 29 febbraio 2016, n. 25-2977.

Come prescritto dal verbale dell'Organo Tecnico Comunale del 14/02/2024:

- a) sulla base del layout definitivo dovrà essere calcolato nel dettaglio il reale computo di terreno che risulterà impermeabilizzato per la realizzazione del progetto, sulla base del quale dovranno essere proposti lavori di compensazione che potranno comprendere anche, in via indicativa e non esaustiva, la de-impermeabilizzazione con opportune tecniche del parcheggio pubblico all'innesto con via dello Stagno già realizzato in ambito di precedente P.d.R.. Qualora gli interventi non risultassero del tutto o in parte compensabili direttamente e in modo proporzionato tramite interventi individuati dal proponente o proposti dall'Amministrazione, si suggerisce di monetizzare con le modalità ed in analogia a quanto divisato in occasione di recenti altre varianti urbanistiche vincolando fondi ad azioni successive anche di concerto con l'Ente che amministra il parco naturale Gesso Stura;
- b) Qualora risultasse necessario compromettere in tutto od in parte l'area attualmente boscata, dovrà applicarsi la norma del ripristino della stessa in altro sito del perimetro urbano in misura doppia dell'areale su cui si è verificato l'abbattimento;
- c) Il mascheramento di muri di contenimento dovrà essere oggetto di studio e valutazioni specifiche con utilizzo di essenze e tecniche che permettano in ogni tempo di inserire tali opere nel paesaggio. Detti accorgimenti dovranno essere inseriti nei permessi di costruire e nelle relative valutazioni di natura paesaggistica.