

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
ex art. 43 L.R. n. 56/1977 e succ. mod. ed int.
AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO IN FRAZ. SANTA LUCIA

Proponenti:

Rev.	Data	Descrizione	Eseg.	Contr.	Appr.
00	29.03.2016	Emissione P.E.C.	F.B.	F.B.	D.B.
01	20.07.2017	Modifiche a seguito comunicazioni D.U.A. 7.460-15.066-22.528/2017	F.B.	F.B.	D.B.
02	04.03.2019	Modifiche a seguito Determina n. 818 del 01.12.2017	F.B.	F.B.	D.B.
03	14.10.2025	Aggiornamento prezzi anno 2025 e adeguamento alla normativa vigente	F.B.	F.B.	D.B.

ALLEGATO:

1

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Progettista:
arch. Federico BARBERO

Collaboratori:
arch. Serena ANFOSSI
arch. Rebecca CAGNOTTO

Codice **16 02**

**PROGETTO
DEFINITIVO**

Nome file: 1602_PEC1_rel_1_5

Data: 14.10.2025

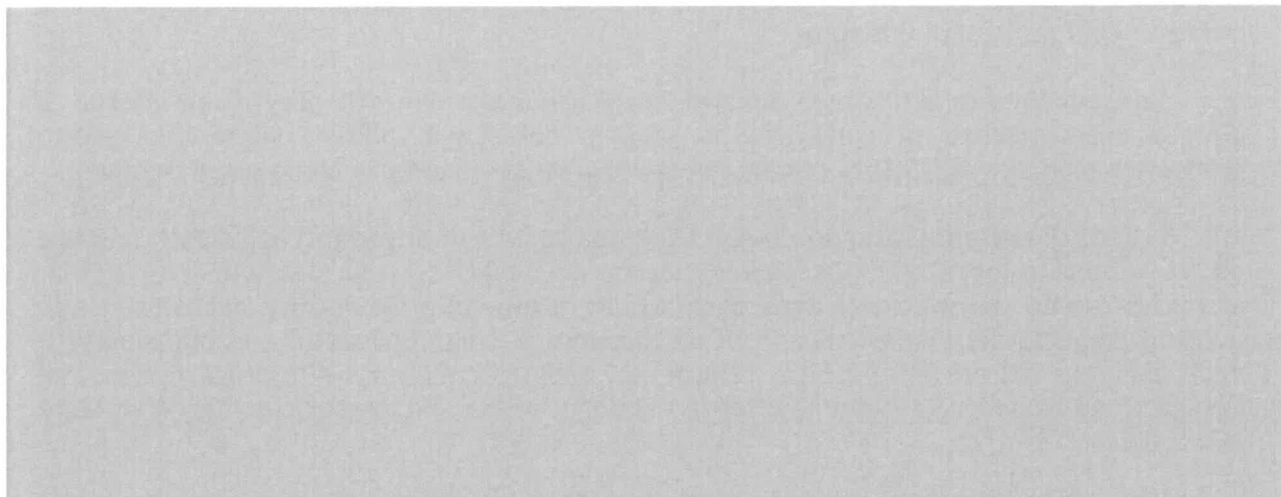
INDICE

- 1 - Premesse
- 2 - Ambito Comparto
- 3 - Stato di fatto e situazione al contorno
- 4 - Previsioni P.R.G.C.
- 5 - Impostazione progettuale dell'area
- 6 - Tipologie e caratteristiche costruttive
- 7 - Destinazioni d'uso
- 8 - Dati quantitativi di progetto
- 9 - Parcheggi di relazione esterni alla recinzione
- 10 - Parcheggi privati
- 11 - Aree private a verde
- 12 - Determinazione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con il metodo sintetico
- 13 - Opere di urbanizzazione a cura dei proponenti
- 14 - Descrizione delle opere di urbanizzazione a scomputo
- 15 - Opere di urbanizzazione non ammesse a scomputo
- 16 - Costo di costruzione
- 17 - Elenco elaborati

1 - PREMESSE

L'area in oggetto costituisce l'intero ambito dell'“Area residenziale di nuovo impianto della frazione Santa Lucia” che il Piano Regolatore Generale sottopone a Strumento Urbanistico Esecutivo secondo i disposti di cui all'art. 51 delle N.T.A..

L'area risulta catastalmente di proprietà dei Sigg.:

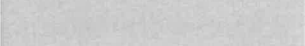


in seguito denominati anche “Proponenti”;

e rappresenta, in base all'imponibile catastale e/o alla superficie territoriale, la totalità degli immobili interessati e, pertanto, visto il comma 1 dell'art. 43 della L.R. 56/77 e succ. mod ed integr., ha titolo ad inoltrare proposta di S.U.E. all'Amministrazione Comunale.

2 - AMBITO COMPARTO

L'area residenziale di nuovo impianto della Fraz. Santa Lucia prevista dal P.R.G.C. Vigente risulta censito al N.C.T. al F°. n. 125 e così suddivisa per proprietà:

-  F°. n. 125 mapp. 370 della sup. di mq 8.764
-  per la quota di 12/18
-  per la quota di 2/18
-  per la quota di 2/18
-  per la quota di 2/18

F°. n. 125	mapp. 372 della sup. di mq	171
F°. n. 125	mapp. 373 della sup. di	<u>mq 8.495</u>
	totale	mq 8.666

per una superficie territoriale complessiva di mq 17.430 (= 8.764 + 8.666).

3 - STATO DI FATTO E SITUAZIONE AL CONTORNO

Il P.E.C. riguarda il Comparto che si localizza nell'ambito della frazione Santa Lucia di Fossano: si tratta di un terreno totalmente ineditato, limitato verso est dal tracciato di via Santa Lucia e compreso, verso sud, ovest e nord, tra terreni ad uso esclusivamente agricolo.

Al confine sud-est del lotto si trova un fabbricato residenziale, di tipo rurale, a due piani fuori terra e circondato dai terreni di proprietà. Al confine nord-est si trova invece il fabbricato che un tempo era utilizzato dalla Scuola Elementare frazionale, in mattoni faccia a vista ad un piano fuori terra e copertura a padiglione, affiancato da una modesta area attrezzata ad uso pubblico che, soprattutto nel periodo estivo, assume un ruolo importante all'interno della vitalità frazionale, trasformandosi in un luogo di aggregazione e di sosta per coloro che in queste zone svolgono attività ricreative e sportive.

Allo stato attuale il terreno oggetto di futuro intervento si confonde nel panorama agricolo e non comprende alcun tipo di costruzione.

Il Comparto oggetto di futuro intervento si inserisce in un'area caratterizzata da elementi di notevole rilievo.

In primo luogo va sottolineata l'indiscussa bellezza del panorama circostante che, grazie alla posizione in altopiano del punto di osservazione, regala una grandiosa vista dell'arco alpino, della pianura sottostante da ovest verso sud e dell'arco collinare delle Langhe verso est.

Va poi evidenziato che via Santa Lucia, oltre ad essere la dorsale di collegamento con le abitazioni sparse nella campagna, soprattutto nella bella stagione si rivela un tracciato molto frequentato per attività di svago e di intrattenimento sportivo, incentivate anche dalla presenza, nel suo tratto iniziale, della pista ciclabile.

In prossimità del bivio in cui da via Santa Lucia si stacca il tracciato di via del Ghetto è collocata la cappella di Santa Lucia, fulcro dell'intero territorio frazionale ed elemento di richiamo di riconosciuto significato sia sotto il profilo devozionale che sotto il profilo più strettamente tradizionale-popolare.

Lungo il tratto iniziale di via del Ghetto in tempi piuttosto recenti sono state edificate una serie di unità abitative singole, perlopiù a due piani fuori terra, di gusto contemporaneo ispirato alla tipologia del villino con giardino.

Allo stato attuale, la frazione di Santa Lucia risulta sprovvista di impianto fognario e, pertanto, tutte le abitazioni esistenti sono state costrette a dotarsi di fosse a tenuta per la raccolta degli scarichi.

4 - PREVISIONI P.R.G.C.

L'area in oggetto risulta classificata nel P.R.G.C. tra le "Aree residenziali di nuovo impianto" di cui all'art. 51, ed in specifico in Frazione Santa Lucia, da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo con le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità IT = 0,50 mc/mq di S.T.;
- rapporto di copertura R/C = 0,50 mq/mq di S.F.;
- H max= 5,00 m. con deroga a m. 6,50 per la parte prospiciente l'area a verde pubblico lungo via Santa Lucia, per una profondità di m. 20;
nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto, ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto;
- indice di visuale libera = 0,50 da applicarsi solamente dai confini di zona
- obbligo di realizzazione opere pubbliche di P.R.G.C. e di S.U.E;
- cessione aree 15 mq/100 mc;
- parcheggi esterni alla recinzione min. 15 mq per alloggio e 30 mq per ogni edificio.

con la clausola temporale che se lo S.U.E. non viene presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione dell'ultima Variante al P.R.G.C. (Variante n. 12 approvata), tale previsione potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'assetto di piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.

Le destinazioni d'uso previste sono a residenza (R) e per attività ad essa compatibili; sono ammesse strutture commerciali (C1), esercizi pubblici (T5) e artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni (P1 e P2), D2 attività professionali ed imprenditoriali limitatamente al piano terra e di edifici residenziali, S3 sanità e altri servizi sociali.

Essendo la superficie territoriale dell'intero comparto pari a mq 17.430 il volume max fuori terra dell'intero comparto risulta pari a mc 8.715 (= 0,50 x 17.430), che consente l'insediamento di n. 96,83 abitanti equivalenti, considerando la volumetria di un ab./eq. pari a 90 mc..

Lo standard urbanistico di 15mq/90mc determina una superficie minima in cessione pari a mq 1.452,50 (=8.715x15/90), di cui minimo mq 242,10 (=2,50mq/ab.eq.x8.715/90) per parcheggi pubblici e mq 1.210,40 (=12,50mq/ab.eq.x8.715/90) per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

5 - IMPOSTAZIONE PROGETTUALE DELL'AREA

La porzione di Comparto esposta verso est, al confine con il tracciato di via Santa Lucia, dalla superficie di oltre 4.000 mq, è prevista in cessione al Comune

Lungo il confine verso nord del lotto si prevede di realizzare una nuova strada privata di accesso al Comparto a doppio senso di marcia dalla larghezza di 6 metri, delimitata a sud dalle recinzioni dei lotti privati, mentre verso nord da una banchina stradale, di raccordo con le attuali proprietà agricole confinanti. Tale viabilità andrà ad innestarsi al tracciato di via Santa Lucia in corrispondenza dell'area del fabbricato della vecchia scuola. Le norme del P.R.G. prevedono che tale asse viabile sia di proprietà ed uso privato, ma che abbia caratteristiche tali da non pregiudicarne la trasformazione in via pubblica, a collegamento verso ovest con la Strada Comunale della Creusa. La seguente *Immagine 1* a dimostrazione di quanto sopra.

Immagine 1



fuori scala

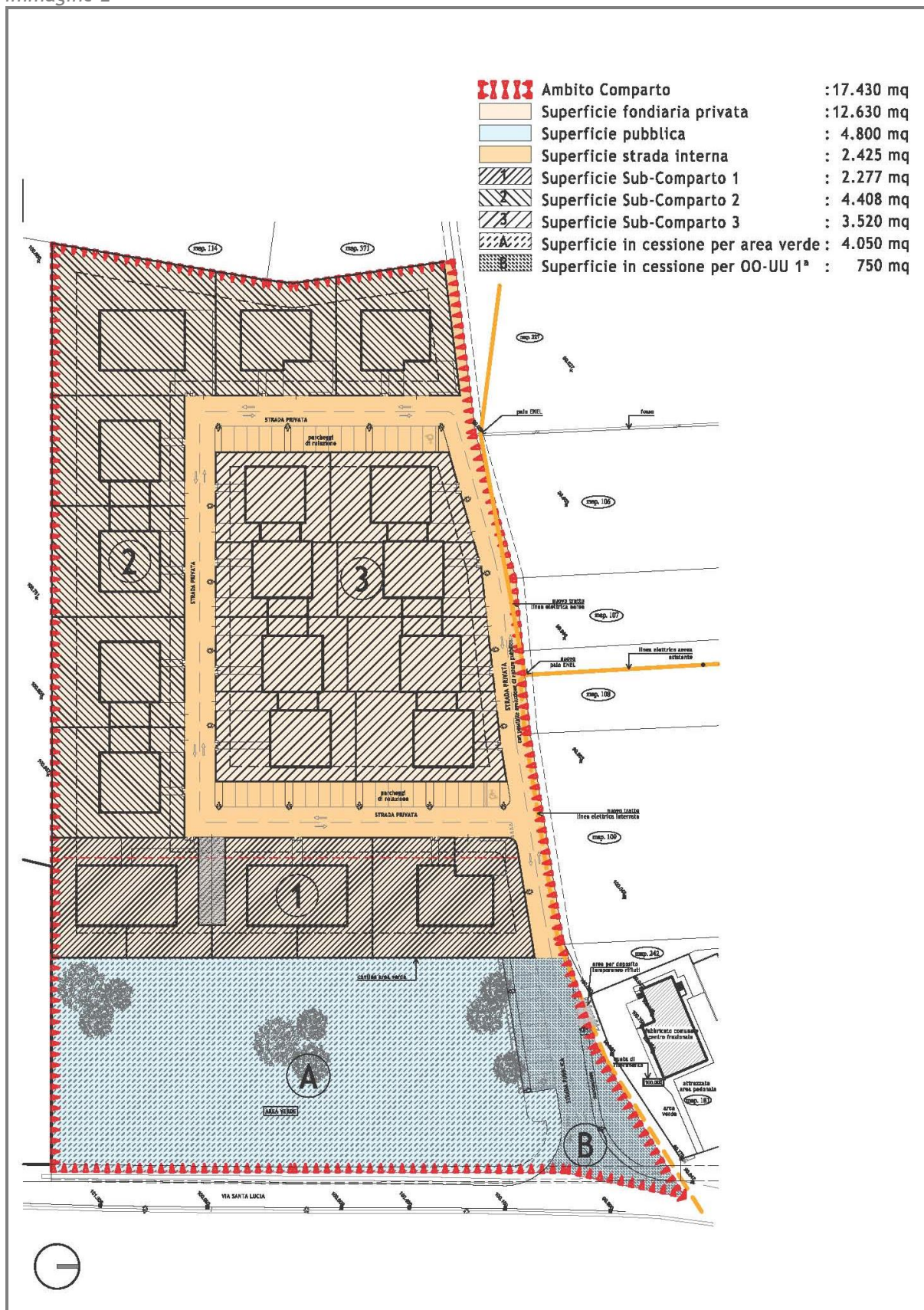
A livello planimetrico-distributivo l'area residenziale si imposta lungo tre tratti di strada privata a doppio senso di marcia tra loro perpendicolari della larghezza di 6 m, i quali dipartono dal citato tronco viabile al confine nord del comparto. Tale viabilità interna individua 3 porzioni (*Immagine 2*) di edificato con caratteristiche lievemente differenti tra loro:

- Sub-Comparto 1: situato a ridosso dell'area a verde pubblico lungo il confine est del comparto, sarà destinato all'edificazione di costruzioni mono o plurifamiliari a due piani fuori terra, con un'altezza di gronda massima pari a 6,5 m per una fascia di 20 m dal confine con l'area pubblica e di 5 m per la rimanente parte. Gli accessi pedonali e carrai avverranno dalla viabilità interna.
- Sub-Comparto 2: situato lungo i confini sud ed ovest del comparto, sarà destinato all'edificazione di costruzioni mono o plurifamiliari ad un piano fuori terra più soprastante piano mansardato abitabile, con un'altezza di gronda massima pari a 5 m. Gli accessi pedonali e carrai avverranno dalla viabilità interna.
- Sub-Comparto 3: situato all'interno del comparto e confinato dalla viabilità privata, sarà destinato all'edificazione di costruzioni mono o plurifamiliari ad un piano fuori terra più soprastante piano mansardato abitabile, con un'altezza di gronda massima pari a 5 m. Gli accessi pedonali e carrai avverranno dalla viabilità interna orientata con asse est-ovest, poiché sul lato interno degli assi nord-sud saranno collocati i parcheggi di relazione.

Il P.E.C. prevede la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, impostati secondo i modelli tipologici di abitazione singola, blocco a due unità abitative, composizione in linea di più unità abitative e fabbricati plurifamiliari.

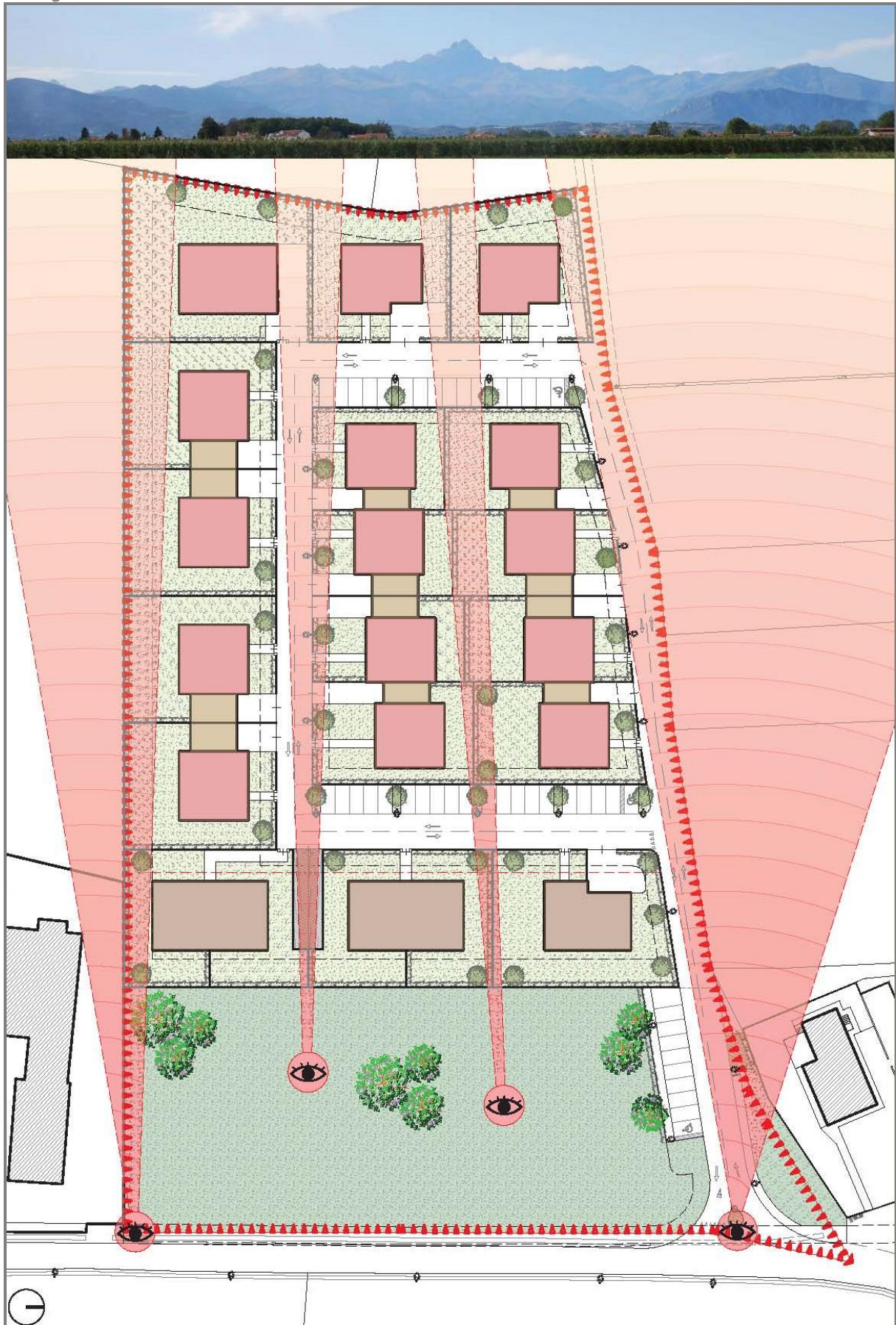
Le unità residenziali sono sistemate in modo da ottimizzarne l'esposizione rispetto all'irraggiamento solare e privilegiarne la visuale verso il panorama esterno. L'impostazione planimetrica e l'orientamento delle costruzioni sono volti al mantenimento di varchi visuali che attraversino il comparto in direzione est-ovest, al fine di consentire gradevoli scorci verso l'arco alpino dalla prevista area a verde pubblico. La seguente *Immagine 3* a dimostrazione di quanto sopra ed a mente della prescrizione specifica di cui all'Art.51, comma 5, delle N.T.A. del P.R.G..

Immagine 2



fuori scala

Immagine 3



fuori scala

In tutti i lotti è prevista la possibilità di realizzare porzioni edificate al piano interrato ad uso autorimessa e/o cantina di pertinenza alle unità abitative dei soprastanti fabbricati, collegate all'esterno da rampe veicolari.

Lo schema distributivo delle unità abitative, singole o plurifamiliari, in tutte le varianti proposte, prevede a piano terra la zona giorno composta da soggiorno, cucina, bagno ed eventuale studio e/o camera matrimoniale, mentre al piano primo prevede la zona notte composta da camere da letto e bagni. Ciascuna unità abitativa godrà di una porzione di verde privato. Impostazione differente sarà riservata ad eventuali fabbricati plurifamiliari destinate ad alloggi.

All'interno dell'area soggetta a piano esecutivo il limite di distanza minimo da rispettare tra fabbricati è di 10 metri, dei fabbricati dai confini è di 5 metri, dei fabbricati dalla strada interna è di 3 metri.

L'altezza di gronda massima prevista dal P.R.G.C. è di 5 m, calcolata secondo i disposti degli artt.13 e 14 dell'Allegato A al vigente R.E., ed in presenza di un piano sistemato dell'area a quote mediamente superiori al piano di campagna attuale, viene riferita al piano di campagna originario e comporta la necessità di realizzare un piano primo mansardato. Tale altezza massima è elevata a quota 6,5 metri per gli edifici del Sub-Comparto 1, per una fascia di profondità di 20 m dal confine con l'area verde, consentendovi la costruzione di fabbricati a due piani fuori terra. L'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori 2,5 m per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto, ferma restando l'effettiva linea di gronda alle altezze anzi richiamate. La linea di gronda dei fabbricati dei Sub-Comparti 2 e 3 potrà essere interrotta per la creazione di abbaini e/o terrazzi per una larghezza massima di 3 m; tali corpi emergenti dalla copertura principale potranno avere un'altezza di gronda massima di 6,5 m.

Per l'illuminazione notturna della strada pubblica sono previsti apparecchi posti ad un'altezza adeguata, dotati di corpi illuminanti a luce dalla tonalità calda.

Il presente S.U.E. prevede la costruzione un adeguato sistema di smaltimento fognario per l'intero comparto:

- le condotte di raccolta delle acque bianche scorreranno nei nuovi tratti di strade private e pubblica per confluire nella condotta esistente in via del Ghetto;
- le condotte di raccolta delle acque nere scorreranno nei tratti di strade private e pubblica prima di convergere nella stazione di sollevamento e pompaggio, collocata nell'estremità nord-est dell'area verde, dalla quale è prevista una condotta in pressione che arrivi a connettersi al pozzetto della fognatura nera esistente lungo la strada della Creusa.

La stazione di sollevamento e pompaggio sarà installata ad una profondità tale da consentire uno scarico fognario a caduta a tutti gli edifici residenziali esistenti della frazione, così come dimostrato nella tavola 8 del presente S.U.E.

6 - TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il presente S.U.E. prevede che siano soddisfatti alcuni requisiti, prevalentemente di ordine architettonico e tecnologico, affinché si venga a delineare un borgo residenziale adeguato al contesto frazionale e capace di trasmettere una piacevole percezione ambientale.

In primo luogo i fabbricati previsti saranno caratterizzati da una tipologia edilizia improntata alla sobrietà, con legami all'architettura tradizionale locale ed eventualmente alcuni caratteri più innovativi, così che l'impianto del nuovo quartiere sia il più possibile adeguato alle esigenze del vivere in frazione, secondo uno stile di vita diverso da quello cittadino: più tranquillo, rilassato e dedicato alle attività all'aperto.

Lo sviluppo volumetrico delle diverse unità abitative verrà impostato secondo lo schema della casa tradizionale, con un ingombro volumetrico regolare. Verranno privilegiati tetti dalla semplice geometria, con forme a capanna o a padiglione, completati da un manto laterizio in tegole tipo monocoppo e rifiniti in parte con struttura in legno a vista con passafuori ed in parte con cornicioni sagomati, in intonaco o in mattoni faccia a vista.

Al piano terreno saranno previste porzioni porticate a servizio delle zone giorno e degli ingressi; al primo piano eventuali balconi saranno di tipo tradizionale, con lastre di pietra a semplice disegno sorrette da modiglioni in pietra sagomata, oppure realizzati in legno o latero-cemento, con opportuna sagomatura del frontalino. Nei vani mansardati saranno previsti abbaini di dimensioni e tipologia tradizionali, con copertura a capanna.

I materiali utilizzati per le strutture e le finiture verranno scelti secondo un criterio di sobrietà e rispetto per il contesto agricolo. Le facciate avranno finitura ad intonaco alla piemontese, volutamente non omogeneo e filmogeno; potrà essere significativo l'utilizzo del mattone faccia a vista come eventuale dettaglio decorativo e come elemento compositivo di pilastri, lesene e cornici; si potrà ricorrere all'utilizzo di architravi lignei, di rivestimenti in doghe o frangisole in legno. Le facciate saranno composte da una sequenza ritmata di finestre e porte-finestra dal disegno tradizionale, con eventuali oscuranti del tipo a persiana aventi dimensioni attinenti ai modelli tradizionali e con soglie e davanzali in pietra. Saranno altresì consentiti serramenti dalle dimensioni maggiori, così come vetrate e serre solari, le aperture potranno essere dotate di cornici intonacate e di sistemi di ombreggiamento a veneziana. I marciapiedi e gli zoccoli delle pareti esterne delle abitazioni saranno in pietra o materiali modulari idonei per esterni. Le ringhiere, le inferriate, le recinzioni ed i cancelli saranno in ferro a semplice disegno. Le recinzioni potranno essere montate su muretti in cls a vista; gli ingressi carrai e pedonali potranno essere evidenziati da elementi verticali in mattoni faccia a vista con elementi di copertura orizzontale in pietra.

7 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso è residenziale e per le attività ad essa compatibili di cui all'art. 51 comma 4 delle N.T.A del P.R.G.C. vigente ed in vigore al momento della presentazione dei singoli permessi di costruire:

strutture commerciali (C1), esercizi pubblici (T5) e artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni (P1 e P2), D2 attività professionali ed imprenditoriali limitatamente al piano terra di edifici residenziali, S3 sanità e altri servizi sociali.

Le destinazioni d'uso C1, T5, P1 e P2, S3 potranno essere collocate nei lotti del sub-comparto 1, mentre le attività professionali ed imprenditoriali D2 potranno insediarsi al piano terra dei fabbricati dei lotti dei 3 sub-comparti 1-2-3, in quanto le superfici pubbliche a standard, superiori a quelle indotte dalla volumetria residenziale, sono ampiamente coperte dalla superficie a standard totale di mq 4.300 di cui al successivo art. 8 ed, inoltre, sono previsti parcheggi di relazione collocati in posizioni baricentriche rispetto all'edificio.

In caso di destinazioni d'uso non residenziali l'incremento dello standard a parcheggio pubblico deve essere reperito all'interno del lotto e con attenzione a rispettare lo standard a verde privato, da verificare secondo l'art. 51 delle N.T.A..

8 - DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO

La **superficie territoriale totale** è pari a **17.430 mq**, la quale, con un indice territoriale I.T. di **0,50 mc/mq**, determina una **volumetria massima fuori terra di mc 8.715**, destinata a **residenza e/o ad attività ad essa compatibili** secondo i dettami dell'art. 51 delle N.T.A. del P.R.G.C..

Il progetto del nuovo complesso edilizio dettagliato in scala 1:500-200 negli elaborati dello S.U.E., prevede un volume del solido geometrico emergente, calcolato secondo il R.I.E. e uguale a quello massimo previsto di 8.715 mc. e/o comunque raggiungibile con opportune varianti edilizie.

L'organizzazione dell'area in proprietà di mq 17.430 ha determinato le seguenti destinazioni delle aree riportate nelle Tavv. 4 e 5:

a) Aree pubbliche	mq 4.800
b) Aree private	mq 12.630
totale	mq 17.430

Le destinazioni d'uso non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso dell'Amministrazione Comunale e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Aree pubbliche di cui al punto a)

La superficie pubblica di complessivi mq 4.800 circa, da definirsi esattamente in sede di frazionamento, è formata da due aree:

la prima, della superficie di circa mq 4.050, può dar luogo a spazio destinato a soddisfare le esigenze di abitanti e/o di insediamenti che vanno al di là dell'insieme dei soggetti interessati dall'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia.

la seconda, della superficie di circa 750 mq, è costituita dal sedime della nuova strada pubblica di P.E.C. comprendente anche un'area a parcheggio pubblico di mq 300 per n. 10 stalli.

La superficie a standard urbanistici è formata dalla superficie a verde di mq 4.050 e dal parcheggio pubblico lungo la strada pubblica di mq 300, per un totale di mq 4.350, ampiamente superiore alle cessioni previste dalla scheda del P.R.G.C. pari a 15 mq/100 mc residenziali per mq $1.307,25 = 15 \times 8.715/100$, di cui, a mente dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- per area verde mq $1.089,40 = 12,50 \times 8.715/100$;
- per parcheggio pubblico mq $217,90 = 2,50 \times 8.715/100$;

Queste superfici vengono cedute al Comune contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, con possibilità da parte dei proponenti, o dei loro aventi causa, di realizzare le opere in esse previste senza spesa e/o tassa di qualsivoglia natura e genere per l'occupazione delle aree cedute per la realizzazione delle stesse, secondo i progetti che preventivamente verranno approvati dall'Amministrazione.

La superficie ceduta al Comune in eccesso rispetto a quella dovuta è pari a mq 3.042,75 (= 4.350 - 1.307,25).

Aree private di cui al punto b)

Le aree private presentano una superficie complessiva di **mq 12.630**, che costituisce la **superficie fondiaria** dell'intero comparto, di cui:

- mq 10.205 circa di superficie dei lotti per interventi edificatori;
- mq 2.425 circa per la realizzazione della strada interna di distribuzione a doppio senso della larghezza della carreggiata veicolare di mt. 6,00 e per l'individuazione di n. 36 stalli di 15 mq per i parcheggi di relazione.

La posizione e le dimensioni della strada interna possono subire modifiche in sede di presentazione dei Permessi di Costruire a condizione che non venga snaturato l'assetto viario di progetto.

I parcheggi di relazione previsti nelle tavole dello S.U.E. possono essere modificati sia planimetricamente che in numero in funzione degli alloggi e dei fabbricati che si andranno ad insediare; è consentita anche l'individuazione dei parcheggi di relazione davanti agli ingressi carrai con conseguente arretramento del cancello.

Il volume massimo edificabile di mc 8.715 determina un **indice fondiario medio di 0,69 mc/mq** rispetto alla superficie fondiaria complessiva di mq 12.630.

La superficie fondiaria di mq 12.630 è comprensiva della superficie a strada interna privata e parcheggi di relazione di circa mq 2.425 e della superficie oggetto di interventi edilizi di circa mq 10.205, suddivisa in tre sub-comparti con superfici da determinarsi esattamente in sede di frazionamento:

- Sub-Comparto n. 1 di circa mq 2.277 edificabili e mq 2.818 (= 2.277 + 2.425x2.277:10.205) totali, confinante con l'area a verde pubblico sul lato est, dove si prevedono fabbricati a due piani f.t. con h max = 6,50 mt e if = 0,96 (=2.715/2.818) mc/mq per una volumetria complessiva di mc 2.715;
- Sub-Comparto n. 2 di circa mq 4.408 edificabili e mq 5.456 (= 4.408 + 2.425x4.408:10.205) totali, prospiciente i confini sud-ovest del comparto, dove si prevedono fabbricati con h max = 5,00 mt e if = 0,55 (= 3.000/5.455)mc/mq per una volumetria complessiva di mc 3.000;
- Sub-Comparto n. 3 di circa mq 3.520 edificabili e mq 4.356 (= 3.520 + 2.425x3.520:10.205) totali, delimitato sui quattro lati dalla strada interna di P.E.C., dove si prevedono fabbricati con h max = 5,00 mt e if = 0,69 (= 3.000/4.356)mc/mq per una volumetria complessiva di mc 3.000.

E' consentito un aumento massimo dell'indice fondiario del 20% per il singolo sub-comparto, nel rispetto comunque della volumetria complessiva di 8.715 mc..

Ad ogni istanza di richiesta di titolo abilitativo occorre redigere idonea tabella di ricomposizione dei volumi, al fine di consentire una chiara ed immediata visualizzazione della cubatura residua, anche in riferimento alla possibilità di traferire cubatura nel limite del 20% per il singolo sub-comparto.

Alle superfici fondiarie di mq 2.818 per il Sub-Comparto 1, mq 5.455 per il Sub-Comparto 2 e mq 4.356 per il Sub-Comparto 3 si fa anche riferimento per la determinazione di:

- R/C massimo del 50%;
- Superficie minima a verde privato del 30% e relativa determinazione del numero minimo di alberi di alto fusto e degli arbusti, secondo i dettami dell'art. 8 comma 12 delle N.T.A. del P.R.G.C..

La disposizione planimetrica, i parallelismi di costruzione e le sagome degli edifici riportati negli elaborati dello S.U.E. sono indicazioni generali del prodotto urbanistico che si intende conseguire ed avranno ulteriori precisazioni negli atti tecnici a corredo delle richieste dei Permessi di Costruire.

Sarà possibile modificare le dimensioni ed il numero dei lotti previsti all'interno di ciascun Sub-Comparto, il numero e la sagoma dei singoli edifici, senza che questo costituisca modifica allo S.U.E, purchè nel rispetto della volumetria come sopra riportata.

In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi e/o di varianti agli stessi, possono 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.E.C., 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..

I Sigg. _____

_____ con la presente autorizzano, verso le porzioni dei mappali di loro proprietà confinanti con il perimetro del comparto (F°. 125 mapp. n. 331, 374 e 371), la sopraelevazione del piano di campagna attuale alle quote previste dallo S.U.E. e la possibilità di realizzare un muro in cls a confine di altezza adeguata al contenimento del terreno di riporto ed avente un'altezza di circa cm 100 dal piano di campagna agricolo con soprastante cancellata.

9 - PARCHEGGI DI RELAZIONE ESTERNI ALLA RECINZIONE

La Tabella di zona specifica della Frazione Santa Lucia dell'Art. 51 delle N.T.A. del P.R.G.C. prevede una superficie a **parcheeggi esterni alla recinzione (parcheeggi di relazione)**, pari a mq 15 per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio.

La proposta progettuale, di cui alla Tav. 4 del presente S.U.E., prevede la costruzione di n. 10 edifici per n. 24 unità per cui la superficie a parcheggio di relazione esterna alle recinzioni dovrà essere minimo di mq 360, risultando l'area maggiore tra:

- edifici n. 10 x 30 mq = 300 mq;
- unità abitative n. 24 x 15 mq = 360 mq.

Il progetto prevede una superficie n. 36 stalli per un totale di mq 540, maggiore dei mq 360 minimi richiesti, che in sede di presentazione dei permessi di costruire potrà variare dimensioni e collocazione all'interno delle superfici private del comparto, compresa l'area della strada interna condominiale qualora fosse destinata a senso unico.

I parcheggi di relazione dovranno essere soddisfatti per l'intero intervento del comparto ed anche per singolo edificio e/o richiesta di permesso di costruire; pertanto, in sede di presentazione dei permessi di costruire, occorrerà allegare tabella riassuntiva della situazione generale di progetto delle aree a parcheggio di relazione, già autorizzate ed in previsione, per un immediato controllo delle stesse.

I parcheggi di relazione dovranno soddisfare i requisiti di cui all'Art. 11 comma 4 delle N.T.A. del P.R.G.C. in analogia ai parcheggi pubblici e di pertinenza.

10 - PARCHEGGI PRIVATI

La **superficie indotta a parcheggio**, secondo la **legge Tognoli** (L. 122/89), è di 03mq/mq indotta dalla S.U.L. massima di mq 2.905 (= mc 8.715/3 mt) e dai volumi per funzioni accessorie alla residenza di cui all'art. 9 comma 5 **4** delle N.T.A. del P.R.G.C.. e deve essere verificata per ogni singolo intervento.

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

11 - AREE PRIVATE A VERDE

L'art. 51 delle N.T.A. del P.R.G.C. prevede una superficie minima a verde pari al 30% della superficie fondiaria, che deve essere verificata sull'intera superficie fondiaria privata di mq 12.630 e per ogni Sub-Comparto facendo riferimento alle seguenti superfici:

- mq 2.818 per il Sub-Comparto n. 1;
- mq 5.456 per il Sub-Comparto n. 2;
- mq 4.356 per il Sub-Comparto n. 3.

La dotazione vegetazionale di cui all'art. 8 comma 12 delle N.T.A., in analogia alla superficie a verde, deve essere verificata per ogni sub-comparto.

La superficie a verde privato in sede di progetto 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.

In sede di presentazione dei permessi di costruire occorre allegare tabella riassuntiva della situazione generale di progetto delle aree a verde privato e della dotazione vegetazionale, già autorizzate ed in previsione, per un immediato controllo delle stesse.

12 - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA CON IL METODO SINTETICO

Gli oneri unitari, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stabiliti dalle tariffe di cui alla D.G.C. n. 50/2018 in vigore dal 27.02.2018 per interventi da effettuare nelle "Aree residenziali di nuovo impianto" nei centri frazionali sono:

- 3,74 €/mc per gli oneri di urbanizzazione primaria;
- 7,62 €/mc per gli oneri di urbanizzazione secondaria;

che per una volumetria massima di mc. 8.715 determinano i seguenti contributi:

- € 32.594,10 (= 3,74 x 8.715) per oneri di urbanizzazione primaria;
- € 66.408,30 (= 7,62 x 8.715) per oneri di urbanizzazione secondaria;

per un totale di € 99.002,40, variabili in aumento per destinazioni d'uso diverse da residenza e/o per funzioni accessorie alla residenza di cui all'art. 9 comma 5 **4** delle N.T.A. del P.R.G.C..

L'importo definitivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà calcolato in relazione alle pratiche edilizie relative alle costruzioni di ogni edificio previsto nell'area di P.E.C.; tale importo, calcolato con le tariffe comunali in vigore al momento del rilascio del titolo abitativo, se sarà superiore a quanto determinato al successivo art. 13 dovrà essere corrisposto al Comune in unica soluzione senza possibilità di rateizzazione.

13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A CURA DEI PROPONENTI

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45 n. 2, L.R. 56/1977 si obbligano, per loro e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle opere di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/1977 e s.m.i., secondo le modalità di appalto in vigore, le aree pubbliche previste dal presente S.U.E. della superficie complessiva di mq 4.800 e precisamente:

13.1 - Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 p.to 1 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Realizzazione di un nuovo tratto di strada, dotato di fognature bianca e nera, acquedotto ed illuminazione, della lunghezza di circa 45 ml ed una superficie di circa 750 con n. 10 stalli di parcheggio pubblico, oltre all'area ecologica.

Realizzazione della stazione di pompaggio della fognatura nera, con condotta in pressione fino all'innesto nella fognatura esistente in via Creusa e nuova condotta delle acque bianche tra la strada in progetto ed il fosso esistente in via del Ghetto.

13.2 - Opere di urbanizzaz. secondaria di cui all'art. 51 p.to 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.

~~Non si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri, ma il pagamento diretto del contributo, determinato in modo sintetico, secondo le modalità in vigore per i P.d.C..~~

Queste opere di urbanizzazione primaria verranno eseguite a cura dei proponenti e trasferite al Comune di Fossano, previo collaudo con esito favorevole, entro tre mesi dalla loro ultimazione, restando inteso che fino a detto trasferimento sarà a carico dei proponenti, o dei loro aventi causa, ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Secondo le norme attualmente in vigore, le opere di urbanizzazione primaria, trattandosi di opere sottosoglia funzionali al comparto, verranno eseguite direttamente dai proponenti. Nel caso in cui, prima dell'approvazione del presente P.E.C., venissero modificate le procedure di appalto delle opere di urbanizzazione, sarà consentito adeguarsi senza che questo costituisca variante allo S.U.E..

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo, secondo i dettami della delibera C.C. n. 47 del 07.04.1993, come dettagliatamente specificato nell'All. n. 10, adottando dove possibile il prezzario della Regione Piemonte ~~2018~~ **2025**, comprensivo dei soli lavori a base d'asta ed escluse le spese tecniche per le opere di urbanizzazione primarie, ammonta ad €. ~~116.000,00~~ **149.260,00** (diconsi euro ~~centosedicimila/00~~ **centoquarantanovemiladuecentosessanta/00**), al netto dell'I.V.A. e del C.I., così ripartiti:

- Opere di urbanizzazione primaria:

A - Importo a base d'asta

€ ~~116.000,00~~ **€ 149.260,00**

B - Somme a disposizione per spese tecniche in ragione di circa

14 14% (da computarsi secondo tariffe profession. ingg. ed archh.)
~~€ 13.000,00~~ € 20.740,00
 Totale al netto dell'I.V.A. e del C.I. € 129.000,00 € 170.000,00

Una parte delle opere relative alla fognatura nera viene realizzata nell'esclusivo interesse della frazione e precisamente:

- abbassamento della stazione di sollevamento per raccogliere a caduta i reflui della frazione ad una profondità di circa mt 6,00;
- aumento del diametro della condotta in pressione in polietilene ad alta densità da DE 75 a DE 90;

pertanto il costo delle suddette opere di urbanizzazione viene portato a scomputo del contributo afferente al costo di costruzione:

A - Importo a base d'asta € 10.500,00 € 13.500,00
 B - Somme a disposizione per spese tecniche in ragione di circa
 14% da computarsi secondo tariffe prof. ingg. ed archh. € 1.500,00 1.900,00
 Totale al netto dell'I.V.A. e del C.I. € 12.000,00 € 15.400,00

I proponenti, oltre questo importo complessivo di € 129.000,00 170.000,00 ammesso a scomputo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e parte del costo di costruzione da realizzare in aree pubbliche, ed al pagamento diretto del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria, dovranno anche far fronte ad una somma di circa ulteriori € 200.000,00 260.000,00 per l'urbanizzazione della superficie privata di mq 2.425 per le strade interne ed i parcheggi di relazione, determinata anche dall'imposizione di una viabilità attestata lungo il confine nord per non precludere la possibilità di ulteriore prolungamento a favore di eventuali nuovi comparti limitrofi.

Considerato che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primari e secondari), pari ad € 105.500,00 135.760,00 (= 116.000,00 149.260,00 - 10.500,00 13.500,00) al netto dell'I.V.A. e del C.I., è superiore all'onere forfettariamente determinato per le OO.UU. primaria e secondaria di € 32.594,10 99.002,40, relativo alla massima capacità edificatoria residenziale del Comparto, ai proponenti stessi od ai loro aventi causa non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo a qualsiasi titolo determinato.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dalle tavole di progetto e con le descrizioni di Capitolato contenute nel computo metrico-estimativo allegato al progetto esecutivo che dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale con specifico titolo abilitativo.

I Sigg. Ferrero Luciana, Bertolotti Giovanni, Riccardo e Sergio con la presente autorizzano la servitù di condotta fognaria sui mappali n. 298, 299, 331 e 332 del F°. 125, a loro minor danno, prevista negli elaborati dello S.U.E. come opera di urbanizzazione.

Il trasferimento delle opere al Comune di Fossano verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro tre mesi dalla ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, anche separatamente tra loro ma in modo che ogni opera sia compiuta e funzionale, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi, delle opere stesse, al volume degli edifici oggetto dello S.U.E..

14 - DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

14.1 - Opere di urbanizzazione primaria

Nell'ambito del suddetto S.U.E. si prevede la realizzazione delle seguenti Opere di Urbanizzazione, individuate secondo gli indirizzi di cui all'art. 83 *"Mitigazione degli impianti generati dalle nuove urbanizzazioni"* delle N.T.A. del P.R.G.C. e ammesse a scomputo oneri:

1. tratto di strada pubblica e parcheggio;
2. area verde a corredo della strada;
3. stazione di pompaggio delle acque reflue;
4. tratto di fognatura nera;
5. tratto di fognatura bianca;
6. interrimento linea elettrica
7. illuminazione pubblica.

14.1.1 - Strada pubblica e parcheggio

Il tratto di strada pubblica da realizzare è localizzato sul lato nord del Comparto e si innesta su Via Santa Lucia in corrispondenza del fabbricato dell'ex-scuola frazionale.

Si prevede una carreggiata a doppio senso di marcia della lunghezza di circa ml 45 e larghezza di mt. 6,50, con marciapiedi di 1,50 mt su ambo i lati, parcheggi a pettine per n. 10 stalli lato area verde ed isola ecologica sul lato opposto.

La sezione stradale prevede la seguente stratigrafia:

- a) fondazione stradale in misto granulare stabilizzato con legante naturale dello spessore di cm 30, costipazione inclusa;
- b) massicciata in tout-venant dello spessore di cm 20, costipazione inclusa;
- c) strato di pietrisco, intasato con sabbia e polvere di frantoio, costipato con rullo pesante, dello spessore di cm 5;
- d) strato in conglomerato bituminoso (binder), cilindrato con rullo compressore, dello spessore finito di cm 8.

Si prevede la raccolta delle acque superficiali nella mezzzeria della carreggiata, pertanto le corsie avranno ciascuna una pendenza trasversale verso l'interno pari a circa 1,5%.

I marciapiedi vengono realizzati con pavimentazione in calcestruzzo bituminoso dello spessore finito di cm 8, su massicciata in tout-venant e delimitati da cordoli prefabbricati in calcestruzzo aventi sezione trapezia (base minore cm 12, base maggiore cm 15 e altezza cm 25) ed emergenti dal piano strada di un'altezza pari a cm 7.

I parcheggi a pettine si suddividono in n°9 stalli ordinari, di dimensioni pari a 5 m in lunghezza e 2,3 m in larghezza, e n°1 stallo riservato ai portatori di handicap, di dimensioni pari a 5 m in lunghezza e 3,25 m in larghezza, realizzati con masselli autobloccanti forati in cls.

14.1.2 - Area verde a corredo della strada

L'area a verde pubblico di mq 210, di cui mq 75 sono esterni all'ambito di PEC, è adiacente alla recinzione del fabbricato dell'ex-scuola frazionale e all'innesto del nuovo tratto di strada pubblica in progetto con Via Santa Lucia.

Quest'area sarà sistemata a prato.

14.1.3 - Stazione di pompaggio delle acque reflue

La stazione di pompaggio sarà posta ad una profondità circa mt 7,00 dal piano dell'area verde per poter consentire l'allacciamento dei fabbricati residenziali esistenti lungo via del Ghetto e verrà realizzata con struttura prefabbricata così costituita:

- a) Pozzo di raccolta e pompaggio.

Stazione prefabbricata completamente equipaggiata e pronta per l'installazione.

In tale cella, avente dimensioni interne di 1,20-1,4 mt di diametro, vengono collocate n°2 elettropompe (una operativa ed una di riserva) che convogliano i liquami, provenienti dalla condotta in PEAD corrugato di diametro 250 mm dell'area residenziale di nuovo impianto, alla condotta in pressione in progetto, diretta al pozzetto fognario esistente lungo Via Creusa.

- b) N°2 Elettropompe.

Si prevede l'utilizzo di N°2 elettropompe tritratrici sommergibili, installabili tramite tubi guida collegati ai piedi di accoppiamento già installati sul fondo del pozzo.

14.1.4 - Tratto di fognatura nera

Tratto condotta a caduta

Tutta l'area residenziale sarà dotata di fognatura a caduta che scorrerà nei tratti stradali privati e si immetterà nella condotta pubblica prevista lungo il nuovo tratto di strada in progetto per circa ml 40,00 con immissione nella stazione di pompaggio sopra descritta.

Si prevede l'utilizzo di tubazioni in PEAD strutturato e corrugato, classe di rigidità SN8, con diametro 250 mm, dotato di pozzetti di ispezione in calcestruzzo autoportanti con chiusino in ghisa sferoidale.

La condotta è posizionata a circa 2,50 m sotto al piano stradale finito e segue l'andamento della strada stessa.

Tratto condotta in pressione

La condotta di mandata in pressione uscente dalla stazione di pompaggio e diretta al pozzetto fognario esistente lungo Via Creusa, è realizzata con una tubazione in polietilene ad alta densità avente diametro interno pari a 80 mm, con sviluppo di circa 411 ml.

Tale condotta è posizionata ad 1 mt di profondità dal piano strada di Via S. Lucia e lungo Via Creusa corre lungo la banchina stradale.

14.1.5 - Tratto di fognatura bianca

Tutta l'area residenziale sarà dotata di fognatura a caduta che scorrerà nei tratti stradali privati e si immetterà nella condotta pubblica prevista lungo il nuovo tratto di strada in progetto per circa ml 40,00 con tubazione in PVC diam. 315 mm ed immissione

nella condotta in cls autoportante diam. 400 mm che raccoglie le acque dell'area verde e prosegue per ml. 80 circa fino al fosso a cielo libero esistente in via del Ghetto.

Nel nuovo tratto di strada pubblica sono previste n. 6 caditoie di raccolta acqua piovana.

14.1.6 - Interramento linea elettrica

Interramento di tratto di linea elettrica da 15 Kv per ml 62 ad una profondità di cm 150 dal piano viabile ed ad una distanza min. di mt 1,50 dal confine di terzi, con posa cavidotto in tubazione PVC diam. 160 mm in calotta di cls da cm 10 e successivo rinterro con tout-venant costipato e compattato.

14.1.7 - Impianto di illuminazione stradale

Si prevede un sistema di illuminazione con pali aventi altezza pari 5 mt disposti a quinconce per una illuminazione più diffusa.

14.1.8 - Piantumazione area verde in cessione in fregio a via Santa Lucia

In ossequio al Provvedimento di esclusione dalla V.A.S. prot. n. 14283 del 03.04.2018 l'area verde in cessione in fregio a via Santa Lucia verrà piantumata con n. 9 esemplari di Acero Campestre disposti a macchia con sesto $\leq 8m$, con attenzione al rispetto delle prescrizioni specifiche di cui all'art. 51 delle N.T.A.. I tre esemplari collocati all'estremità nord dell'area assolveranno anche alla funzione di ombreggiamento del parcheggio pubblico ivi previsto a mente dell'art. 11 c. 4 delle N.T.A. e nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi. Questi ultimi ossequiati unitamente alla previsione della limitrofa siepe.

14.2 - Opere di urbanizzazione secondaria

Non si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ~~a scomputo oneri, ma il pagamento diretto del contributo, determinato in modo sintetico, secondo le modalità in vigore per i P.d.C..~~

15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE NON AMMESSE A SCOMPUTO

I proponenti, oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riportate nel capitolo precedente, devono farsi carico dell'urbanizzazione delle strade private della superficie di mq 2.425 ancora necessarie per poter rendere agibili i fabbricati previsti in progetto:

- realizzazione della strada interna della lunghezza di circa 300 mt e della larghezza di mt. 6,00 con finitura superficiale in asfalto, eventualmente trattato e/o colorato;
- realizzazione di n. 36 parcheggi di relazione;
- sistema di raccolta delle acque bianche con tubazioni in PVC diam. 200/250/315 mm e caditoie in ghisa con scarico nel fosso esistente sul lato ovest del comparto;
- condotta di fognatura nera in PVC diam 200/250 mm con scarico nella condotta prevista nel nuovo tratto di strada sul lato est del comparto;
- condotta acqua potabile in polietilene diam. 2" con innesto nella nuova strada di PEC;

- impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 8 lux sul piano stradale.
- realizzazione di un tratto interrato ed un tratto aereo di linea elettrica da 15 Kv.

16 - COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e della Delibera del Consiglio Regionale del 21-06-1994 n. 817 - 8294 "Modifiche ed integrazioni alla D.C.R. del 27-07-1982 n. 320 - 6862 - Adeguamento dell'aliquota relativa al costo di costruzione degli edifici residenziali".

Resta inteso che il contributo è a carico dell'intestatario del Permesso di Costruire e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

Sono previste a scomputo del contributo del costo di costruzione per gli interventi edilizi privati nell'area del presente S.U.E. una parte delle opere relative alla fognatura nera che vengono realizzate nell'esclusivo interesse della frazione e precisamente:

- abbassamento della stazione di sollevamento per raccogliere a caduta i reflui della frazione ad una profondità di circa mt 6,00,
- aumento del diametro della condotta in pressione in polietilene ad alta densità da DE 75 a DE 90;

per un importo complessivo di € ~~10.500,00~~ **13.500,00** (diconsi euro ~~diecimilacinquecento/00~~ **tredecimilacinquecento/00**), che verrà scontato al ritiro dei primi permessi di costruire rilasciati sull'area.

Il progettista
arch. Federico Barbero

17 - ELENCO ELABORATI

- All. 1 - Relazione tecnico-illustrativa
- All. 2 - Estratti P.R.G.C. e catastale (1:2.000)
Documentazione fotografica
Computi
Estratti P.R.G.C. e Catastale con inserimento P.E.C. (1:2.000)
- Tav. 3 - Planimetria di rilievo (1:500)
- Tav. 4 - Planimetrie generali di progetto
con quote altimetriche e distanze minime (1:500)
- Tav. 5 - Planimetrie generali di progetto con individuazione
aree pubbliche e private (1:500)
- Tav. 6 - Schemi plano-volumetrici (1:200-500)
- Tav. 7 - Particolari costruttivi aree private:
Strada interna - recinzioni - ingressi (1:50)
- Tav. 8 - Opere di urbanizzazione primarie:
Planimetria (1:500)
Particolari costruttivi (1:200-50)
- Tav. 9 - Opere di urbanizzazione secondarie: (Tavola soppressa)
Planimetria - sezione trasversale - particolari (1:200)
- All. 10 - Opere di urbanizzazione:
Elenco prezzi - Computo metrico estimativo
- All. 11 - Relazione geologica *a firma del geologo Piergiovanni Bessone*
- All. 12 - Valutazione del Clima Acustico Ambientale ex legge 447/95
a firma dell'ing. Gabriele Angaramo
- All. 13 - Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
- All. 14 - Norme tecniche di attuazione
- All. 15 - Bozza di convenzione

Il progettista
arch. Federico Barbero