

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	Adeguamento alla normativa vigente	F.B.	F.B.	D.B.

ALLEGATO:

14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista:
arch. Federico BARBERO

Collaboratori:
arch. Serena ANFOSSI
arch. Rebecca CAGNOTTO

Codice **16 02**

**PROGETTO
DEFINITIVO**

Nome file:1602_PEC1_NTA_14_5

Data: 14.10.2025

INDICE

- 1 - Premesse e previsioni P.R.G.C.
- 2 - Ambito del Comparto
- 3 - Previsioni P.R.G.C.
- 4 - Impostazione progettuale dell'area
- 5 - Tipologie e caratteristiche costruttive
- 6 - Destinazioni d'uso
- 7 - Dati quantitativi di progetto
- 8 - Parcheggi di relazione esterni alla recinzione
- 9 - Parcheggi privati
- 10 - Aree private a verde
- 11 - Norme di progettazione
- 11bis - Prescrizioni in materia ambientale
- 12 - Recinzioni
- 13- Accessi pedonali e carrai
- 14- Permessi di costruire

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

Il presente P.E.C. relativo alle aree residenziali di nuovo impianto della Frazione Santa Lucia e' regolato:

- dalle disposizioni in materia urbanistica citate in Convenzione (All. n. 14);
- 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, dalla legge 24 Marzo 1989 n. 122 e dal D. Lgs. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.;
- dalle Norme del Regolamento Igienico Edilizio del Comune di Fossano;
- dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. vigente del Comune di Fossano ed in particolare dall'art. art. 51 "Aree residenziali di nuovo impianto" - Frazione Santa Lucia", che vengono qui di seguito riportate:

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 - 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.

La presente proposta di S.U.E. è stata presentata in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione della Variante n.12 al P.R.G.C., rispettando la clausola temporale di cui all'art. 51 delle N.T.A..

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, 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 ($= 0,50 \times 17.430$), 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 15 mq / 90 mc determina una superficie minima in cessione pari a mq 1.452,50 ($= 8.715 \times 15 / 90$), di cui minimo mq 242,10 ($= 2,50 \text{mq/ab.eq.} \times 8.715 / 90$) per parcheggi pubblici e mq 1.210,40 ($= 12,50 \text{mq/ab.eq.} \times 8.715 / 90$) per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

4 - 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.

I proponenti, contestualmente alla realizzazione del nuovo tronco di strada lungo il confine nord del comparto, dovranno provvedere a garantire l'accesso ai mezzi agricoli delle proprietà confinanti e, al termine dei lavori, concedere a quest'ultime il diritto di passaggio.

Immagine 1



fuori scala

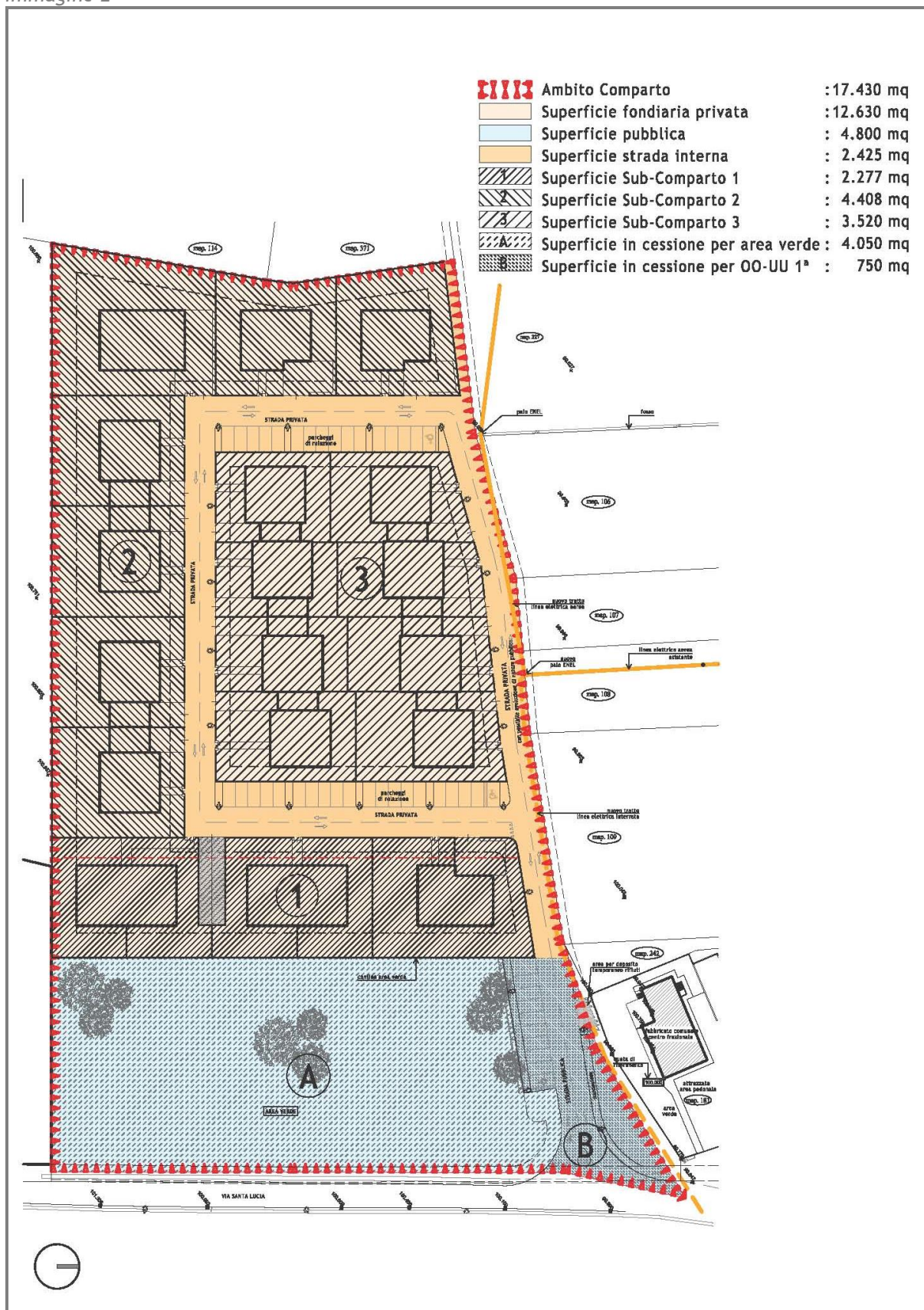
A livello planimetrico-distributivo l'area residenziale si imposta lungo tre tratti di strada privata a doppio senso di marcia tra loro perpendicolari della larghezza di 6 m, i quali dipartono dal citato tronco viabile al confine nord del comparto. Tale viabilità interna individua 3 porzioni (*Immagine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

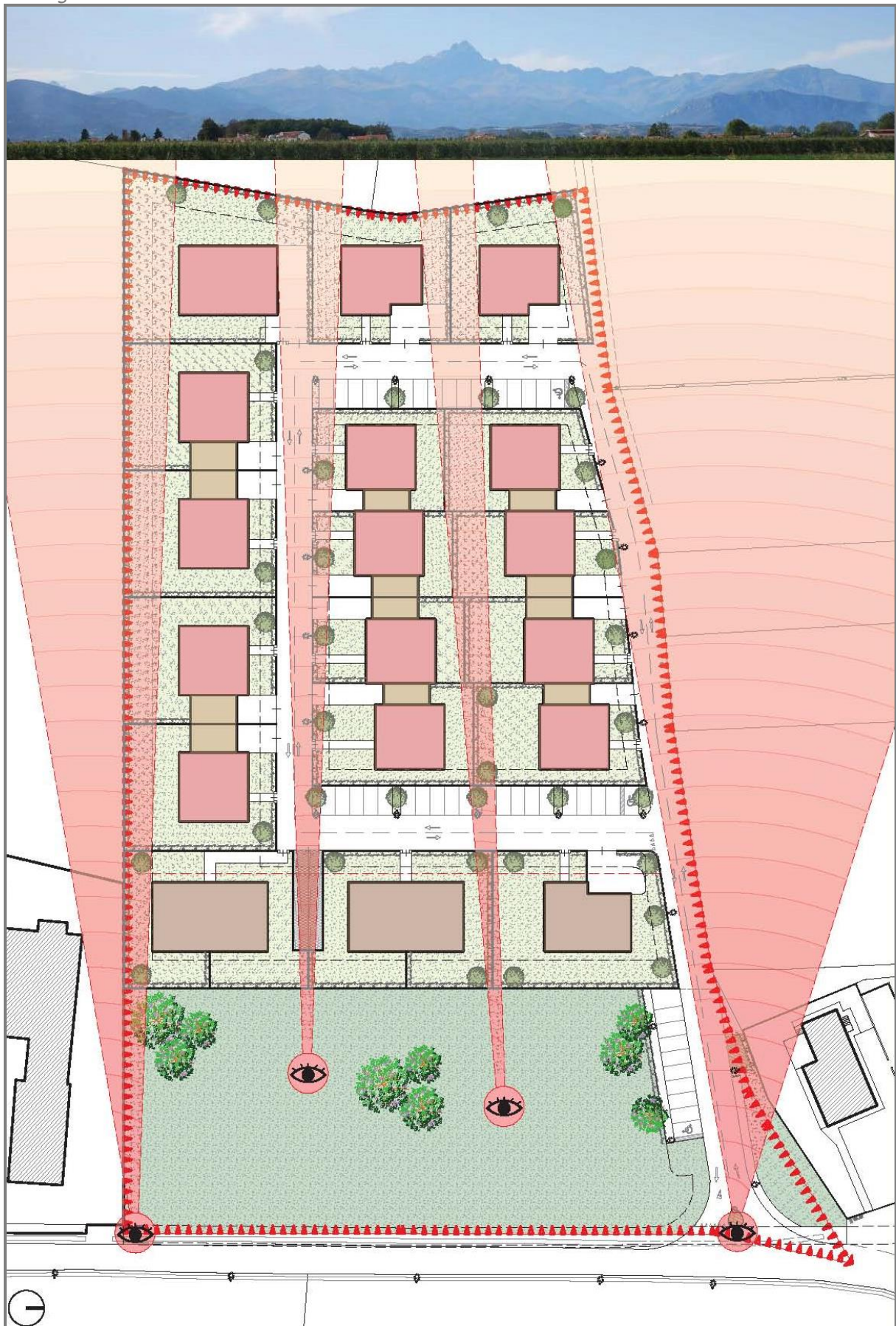
Le unità residenziali sono sistemate in modo da ottimizzarne l'esposizione rispetto all'irraggiamento solare e privilegiarne la visuale verso il panorama esterno. L'impostazione planimetrica e l'orientamento delle costruzioni sono volti al mantenimento di varchi visuali che attraversino il comparto in 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.

5 - 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 di 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.

6 - 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'edificato.

7 - 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	<u>mq 12.630</u>
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.

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 ($= 2.277 + 2.425 \times 2.277 : 10.205$) 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 ($= 4.408 + 2.425 \times 4.408 : 10.205$) 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 ($= 3.520 + 2.425 \times 3.520 : 10.205$) 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 indicazione 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 [redacted] 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.

8 - 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.

9 - 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 8715/3 mt) e dai volumi per funzioni accessorie alla residenza di cui all'art. 9 comma 5 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.

10 - 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, dovrà 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 occorrerà 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.

11 - NORME DI PROGETTAZIONE

Gli elaborati di P.E.C. presentano le caratteristiche generali del prodotto urbanistico ed edilizio che si vogliono conseguire, indicando le disposizioni planimetriche, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti nelle varie aree.

A conferma, a parziale modifica e ad integrazione delle N.T.A. del P.R.G.C. si assumono le seguenti norme:

a) distanze

- distanza minima di mt. 5,00 dei fabbricati in progetto dai confini esterni del P.E.C. e mt 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito del Comparto;
- distanza di mt 5,00 dall'area pubblica a verde prevista in cessione;
- distanza di mt. 3,00 dalla strada privata interna di distribuzione;
- distanza minima di mt. 10,00 tra i fabbricati interni al P.E.C.;
- le distanze dei fabbricati dai confini interni dei lotti privati, generalmente pari a mt 5,00, possono variare purché sia sempre garantita la distanza minima tra fabbricati di mt 10,00;

- le strutture di copertura degli ingressi pedonali e carrai, possono essere realizzati a partire dal confine della strada privata ad uso condominiale.

b) altezza e numero di piani

- Blocco 1: sono consentiti max n. 2 piani fuori terra più piano sottotetto, per un'altezza max alla gronda di mt. 6,50 riferita alla quota del piano di campagna attuale, a quota inferiore a quella del terreno sistemato previsto in progetto; 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 all'altezza anzi definita.
- Blocchi 2 e 3: sono consentiti max n. 2 piani fuori terra, di cui uno mansardato, per un'altezza max alla gronda di mt. 5,00 riferita alla quota del piano di campagna attuale, a quota inferiore a quella del terreno sistemato previsto in progetto; 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 all'altezza anzi definita.

c) piani interrati

I piani interrati di tutti i lotti possono estendersi fino a confine con le aree pubbliche, con le strade private interne, con i lotti privati limitrofi e devono distare mt 5,00 dall'area agricola limitrofa all'ambito dello S.U.E..

d) coperture

- la forma delle coperture potrà essere a capanna e/o a padiglione con pendenze delle falde variabile tra il 40% ed il 45%, con manto di copertura in tegole tipo monocoppo;
- gli sporti delle coperture potranno essere con struttura in legno a vista ed in parte con cornicioni sagomati, in intonaco o in mattoni faccia a vista;
- le gronde ed i pluviali saranno in rame o materiali similari;
- la linea di gronda dei fabbricati potrà essere interrotta per la creazione di abbaini e 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;
- la copertura delle rampe di accesso al piano interrato potrà essere realizzata con geometria due falde avente imposta in corrispondenza del filo di recinzione e sporto non superiore a 60 cm;

e) serramenti

- i serramenti esterni dovranno avere disegno tradizionale, con profili ridotti e colorazioni neutre o simil-legno;
- sono consentiti serramenti dalle dimensioni maggiori, così come vetrate e serre solari;
- i fori architettonici delle aperture potranno essere evidenziati da cornici tinteggiate od intonacate in spessore;
- i serramenti potranno essere dotati di persiane alla piemontese o da sistemi di ombreggiamento a veneziana;
- le soglie ed i davanzali saranno in pietra di Luserna o materiali similari;

f) finiture esterne

- le facciate dei fabbricati avranno finitura ad intonaco alla piemontese, volutamente non omogeneo e filmogeno;
- è consentito l'utilizzo del mattone faccia a vista come eventuale dettaglio decorativo e come elemento compositivo di pilastri, lesene e cornici;
- è consentito l'utilizzo di architravi lignei, di rivestimenti in doghe o frangisole in legno;
- gli zoccoli dei fabbricati potranno essere intonacati a spessore e tinteggiati, oppure realizzati in lastre di Pietra di Luserna o materiali modulari idonei per esterni;

- i marciapiedi e le pavimentazioni esterne potranno essere realizzati in lastre di Pietra di Luserna o materiali modulari idonei per esterni;
- i balconi saranno realizzati 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;
- le ringhiere, le inferriate, le recinzioni ed i cancelli saranno in ferro a semplice disegno.

11bis - PRESCRIZIONI IN MATERIA AMBIENTALE

a) Risparmio ed approvvigionamento idrico

- l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione;
- ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc;
- ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'Art. 146 c. 2 del D.Lgs 152/2006;
- garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;

b) Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- il 20% per ogni tipo di attività dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità);
- la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante ricorso a soluzioni tecniche drenanti e ad elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato,...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);

c) Tutela e sviluppo del verde

- in sede di progettazione dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche ed inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;

- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18.12.2012;
 - per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetali di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- d) Contenimento delle forme di inquinamento luminoso**
- dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;
- e) Risparmio ed approvvigionamento energetico**
- negli interventi edilizi di nuova costruzione, od intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs 192/05 e la L.R. 13/07;
 - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi d'accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- f) Risparmio idrico**
- ai sensi dell'Art. 146 del D.Lgs 152/2006 e dell'Art. 42, comma 6, del P.T.A., per le finalità del risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, che siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- g) Rifiuti**
- in merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla D.G.R. n. 32-13426 del 01.03.2010 concernente i "Criteri Tecnici Regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani;
- h) Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici**
- in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
 - l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale, anche dove non espressamente previste;
 - in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;

- in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 30-13616 del 22.03.2010.

12 - RECINZIONI

Le recinzioni delle singole proprietà private verso le aree pubbliche e verso la strada interna di distribuzione dei lotti dovranno essere realizzate a giorno: e' previsto l'impiego di cancellate in ferro a semplice disegno supportate da un muretto in calcestruzzo avente un'altezza massima di mt. 0,60 dal piano strada; l'altezza totale della recinzione non dovrà superare i mt. 2,00.

Tra le singole proprietà potrà essere utilizzato lo stesso tipo di recinzione previsto verso le strade pubbliche oppure si potrà ricorrere all'impiego di reti metalliche sostenute da paletti in ferro.

L'indicazione del tipo di recinzione contenuta nella Tav. n. 7 e' indicativa e pertanto potrà essere variata, sempreché si assicuri una soluzione organica all'interno di tutto il complesso: e' comunque vincolante l'adozione di un unico tipo di recinzione a giorno all'interno di tutto l'ambito del P.E.C. sia per recinzioni verso le strade pubbliche sia tra privati.

Le recinzioni, se previste in sede esecutiva, dovranno essere realizzate sul confine con l'area pubblica così come indicato nelle tavole di progetto.

In relazione alla sistemazione dell'area del comparto ai confini esterni del P.E.C. verso l'area agricola di cui ai mappali n. 331, 374, e 371 del F°. n. 125, di proprietà degli stessi proponenti, è consentito la sopraelevazione del piano di campagna attuale alle quote previste dallo S.U.E. e la possibilità di realizzare muro in cls a confine di altezza adeguata al contenimento del terreno di riporto ed avente un'altezza di circa cm 100 dal piano campagna agricolo con soprastante cancellata; mentre a confine con l'area privata di cui al mappale 114, non di proprietà dei proponenti, la recinzione dei lotti confinanti potrà essere realizzata di altezza mt 2,00 con zoccolo in cls max cm 60 ed il piano del terreno sistemato di progetto a confine non potrà superare la quota del piano attuale ed i proponenti non potranno esercitare vedute dirette, salvo accordo tra le parti.

13 - ACCESSI PEDONALI E CARRAI

Gli accessi pedonali e carrai potranno avvenire unicamente dalle strade private interne al comparto, compreso l'asse privato in direzione est-ovest con possibile evoluzione di natura pubblica.

L'indicazione del tipo di ingresso pedonale contenuta nella Tav. 7 e' indicativa e pertanto potrà essere variata, purché si assicuri una soluzione organica a tutto il complesso.

14 - PERMESSI DI COSTRUIRE

I permessi di costruire relativi ai singoli fabbricati dovranno avere le seguenti scadenze:

- richiesta di Permesso di Costruire entro anni dieci dalla data di efficacia del P.E.C.;
- inizio lavori entro un anno dal ~~ritiro~~ **rilascio** del Permesso di Costruire;
- fine lavori entro anni tre dal loro inizio per singolo Permesso di Costruire, salvo proroghe **nazionali e/o** che l'Amministrazione vorrà concedere.

Nelle istanze dei permessi di costruire occorre riportare che la “*strada privata*”, per le parti in cui sussiste tale occorrenza, è “*strada privata con possibile evoluzione di natura pubblica in quanto passibile di ulteriore prolungamento a favore di eventuali nuovi comparti limitrofi*”.

Il progettista
arch. Federico Barbero