

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI LAGNASCO

RICHIEDENTE:

EDIL COSTRUZIONI S.r.l.
Via Giovanni XXIII, n. 11
12030 LAGNASCO (CN)
P.IVA: 01860030046

EDIL COSTRUZIONI srl
Sede: LAGNASCO (CN)
Via Giovanni XXIII, n. 11
Part. IVA: 01860030046

DESTINATARIO:

Spett.le
SIG. SINDACO
DELLA CITTA' DI LAGNASCO
P.zza Umberto I,2
12030 LAGNASCO (CN)
tel. 017572101

CANTIERE:

12030 LAGNASCO (CN)
Via S. Maria
AREA NORMATIVA DI P.R.G.C. VIGENTE: Area R5.1/b
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE: FG. 8, MAPP. 188/a

PROGETTO:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI TIPOLOGIA
RESIDENZIALE

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO:

D.2

DATA:

Ottobre 2018

PROGETTISTA:

ABITABILE GIANMARCO
architetto
12037 Saluzzo (CN)
P.zza Cavour, 37/M
tel. fax: +39.0175.427.25
mail: arch.abitabile@gmail.com
pec: gm.abitabile@pec.it

COLLABORATORE:

MIRETTI ELISA
architetto



FILE:

C:\Clienti\EDILCOSTRUZIONI\PEC\nta.doc

1. PREMESSA

Il Piano Regolatore del Comune di Lagnasco, ai sensi della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. e successive modifiche ed integrazioni, è stato approvato con D.C.C. 26 del 04.11.2016. Approvato come sopra descritto identifica l'area in oggetto come "area R5.1/b" e per la stessa prevede, come specificato all'art. 19 (R5 - Aree di Nuovo Impianto) delle Norme Tecniche Attuative, l'utilizzo edificatorio a destinazione residenziale subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.

Il risultato che si propone di ottenere all'interno di questo comparto è di creare una nuova area residenziale che si integri con il tessuto urbano esistente ed offra, nel suo interno, un insieme di servizi e spazi in grado di soddisfare le esigenze e rispondere ai requisiti normativi previsti dal vigente Piano Regolatore del Comune di Lagnasco.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli allegati elaborati di progetto specificano nel dettaglio le opere previste, disciplinandone al contempo la futura realizzazione.

2. PROPRIETA' DEI TERRENI

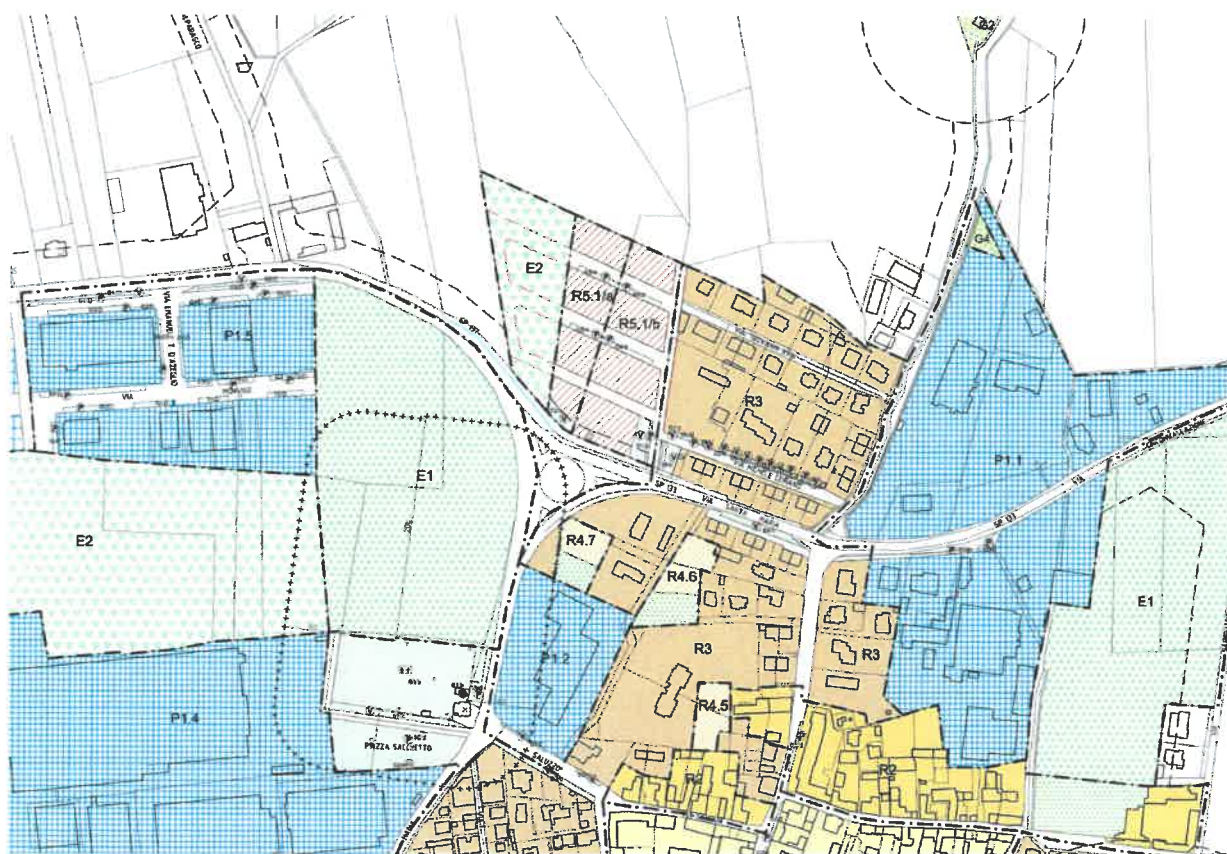
L'area "R5.1/b" oggetto di intervento è composta da un appezzamento di terreno, attualmente adibito a prato; lo stesso è individuato a Catasto Terreni al Foglio 8 mapp. 188/A, di proprietà della Società "Edil Costruzioni S.r.l." (P.IVA: 01860030046) con sede legale in Via Giovanni XXIII n.11 a Lagnasco (CN), avente quale Legale Rappresentante il Sig. Ferrero Dario, nato a Lagnasco (CN) il 28.02.1961 residente a Lagnasco, Via Giovanni XXIII n. 11 (C.F.: FRRDRA61B28 E406K).

3. DEFINIZIONE DEL'AREA DI INTERVENTO

Il lotto di terreno oggetto del presente Piano si sviluppa longitudinalmente con una pendenza progressiva in direzione nord-sud verso la via Santa Maria e confina a nord ed ovest con altri appezzamenti di terreno agricoli, a sud con la Via Santa Maria (SP133) dalla quale è separato tramite un bedale di approvvigionamento idrico irriguo.

Ad est invece il lotto 188/a confina, separato da un bedale irriguo, con un'area residenziale limitrofa al centro cittadino, attraversata trasversalmente dalla Via Giovanni XXIII e Via Michele Ceirano.

La superficie territoriale totale dell'Area Normativa "R5.1/b" viene indicata dalla scheda di Piano Regolatore pari a 11.348,00 mq.; la stessa, individuata dalla sovrapposizione della perimetrazione del P.R.G.C. con i rilievi topografici piano altimetrici in sito oltre che da una verifica dei certificati catastali, risulta essere pari a 11.297,00 mq.



ESTRATTO DI P.R.G.C. DELL'AREA "R5.1/b"

A dimostrazione dello stato attuale dei luoghi, degli edifici e delle caratteristiche paesaggistiche e territoriali dell'Area Normativa "R5.1/b" del presente progetto di Piano Edilizia Convenzionato, si allega una dettagliata documentazione fotografica. Il presente P.E.C. è stato progettato seguendo nel dettaglio quanto previsto e prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore di nuova adozione e secondo i dettami della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. ELABORATI ALLEGATI AL P.E.C.

La presente proposta progettuale di P.E.C. si compone dei seguenti elaborati:

DOC.: D/1) Relazione Tecnico Illustrativa;

DOC.: D/2) Norme Tecniche di Attuazione;

DOC.: D/3) Schema di Convenzione;

DOC.: D/4) Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione;

DOC.: D/5) Elenco prezzi unitari ed analisi prezzi;

DOC.: D/6) Quadro economico;

DOC.: D/7) Documentazione fotografica;

DOC.: D/8) Particolari costruttivi delle opere;

DOC.: D/9) Relazione di verifica di assoggettabilità a VAS

TAV.: T.1) Planimetria generale di inquadramento dell'area normativa , Scala 1:500
– Estratto di mappa catastale e scheda di P.R.G.C.;

TAV.: T.2) Planimetria Generale con Rilievo Piano Altimetrico - Stato Attuale. Scala
1:500; Estratto di mappa catastale, scheda dalle N.T.A. di P.R.G.C.
vigente;

TAV.: T.3) Sezioni longitudinali e trasversali dell'area d'intervento - Stato Attuale.
Scala 1:250;

TAV.: T.4) Planimetria Generale con Rilievo Piano Altimetrico – Proposta
progettuale. Scala 1:500

TAV.: T.5) Sezioni longitudinali e trasversali dell'area d'intervento – Proposta
progettuale. Scala 1:250.

TAV.: T.6) Planimetria generale- verifica degli standard a parcheggio e verde
pubblico- verifica delle superfici fondiarie. Scala 1:500;

TAV.: T.7) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Scala 1:500.

5. VIABILITA'

Il progetto si propone di intervenire amalgamando la nuova area residenziale con il tessuto urbano esistente, sia dal punto di vista infrastrutturale e viabilistico che urbanistico, il tutto nel totale rispetto di tutte le vigenti normative e prescrizioni

comunali, nonché nell'ottica di un ragionato inserimento estetico-paesaggistico a scala urbana dell'intero intervento.

Il progetto prevede innanzitutto la creazione di una nuova viabilità di accesso ai lotti interni all'area che, previo intubamento del bedale esistente ad est, prosegue la porzione già realizzata di collegamento alla via S. Maria: la viabilità principale partirà perpendicolarmente alla strada provinciale, seguendo il senso di sviluppo dei lotti stessi per diramarsi in tre vie verso ovest. L'ultima diramazione di fatto si congiunge e prosegue la via Giovanni XXIII, mantenendone l'orientamento che viene ripreso anche nelle altre diramazioni, nella volontà di creare, come detto in precedenza un disegno armonicamente inserito nel contesto.

La viabilità, che occupa una superficie pari a 2.773,00 mq., così come prevista consente l'affaccio e conseguentemente l'accesso diretto a tutti i lotti previsti, con possibilità di parcheggio ai lati della carreggiata stessa.

6. TIPOLOGIE

Le Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente fissano e disciplinano l'intervento nell'area "R5.1/b" attraverso alcune prescrizioni che in parte, insieme alla destinazione d'uso prevista, già indirizzano le realizzazioni ad una precisa tipologia edilizia.

La scheda precisa infatti l'altezza massima di 2 piani fuori terra fino a 7,50 m e alcuni parametri edilizi specifici vincolanti, quali il rapporto di copertura RC=40%, nonché una volumetria massima totale pari a 6.809,00 mq.

Le scelte progettuali del presente strumento urbanistico hanno portato pertanto a prevedere, già in questa fase, una tipologia estetica generale di taglio moderno comune a tutta l'area, con edifici monofamiliari, bifamiliari o plurifamiliari.

Il progetto riprende infatti la tipologia abitativa delle aree limitrofe, cercando tuttavia di differenziarsi dal gusto tradizionale adottato sinora.

Sono pertanto da prediligersi volumi aggettanti, terrazzi e prospetti dai tratti minimalisti, dichiaratamente più moderni sia nella distribuzione spaziale che nell'accostamento dei materiali.

7. DIMENSIONAMENTO

La progettazione del P.E.C. per l'area R5.1/b, si è sviluppata partendo dalle prescrizioni di superficie fondiaria e di standard urbanistici previsti nell'idonea scheda delle N.T.A. del P.R.G.C. e più precisamente:

superficie territoriale mq. 11.348,00

superficie destinata alla viabilità mq. 2.764

spazi pubblici previsti:

- verde: mq. 479,00
- parcheggi: mq. 551,00

superficie fondiaria complessiva: mq. 7.554,00

totale volume realizzabile in zona: mc. 6.809,00

cap. residenziale aggiuntiva nr. ab.: 56

cap. res. compl. teorica prev. nr. ab.: 56

densità territoriale prevista: mc./mq. 0,60

rapporto di copertura: % 40

altezza massima: ml. 7,50

nr. piani (abitazione - accessori): nr. 2

modalità di intervento: SUE

Il volume complessivo realizzabile e la superficie risultante dall'applicazione del rapporto di copertura, sopra indicati, non potranno subire modifiche in eccedenza in quanto tale limite è prescrittivo dal P.R.G.C. anche se, in sede di verifica reale, il perimetro dell'area di P.E.C. non corrispondesse perfettamente ai confini catastali.

Il progetto prevederà pertanto, alla luce di quanto finora descritto, i seguenti parametri descrittivi:

superficie territoriale mq. 11.297,00

superficie destinata alla viabilità mq. 2.773,00

spazi pubblici previsti:

- verde: mq. 494,00
- parcheggi: mq. 560,00

superficie fondiaria complessiva: mq. 7.470,00

volume in progetto mc. 6.809,00

densità territoriale prevista: mc./mq. 0,60

rapporto di copertura: % 40

altezza massima: ml. 7,50

nr. piani (abitazione - accessori): nr. 2

modalità di intervento: SUE

8. DESCRIZIONE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il risultato che si propone di ottenere all'interno dei lotti in oggetto è di creare una nuova area residenziale che si integri con il tessuto urbano esistente ed offra, nel suo interno, un insieme di servizi e spazi in grado di soddisfare le esigenze e rispondere ai requisiti normativi previsti dal vigente Piano Regolatore del Comune di Lagnasco.

La superficie territoriale totale dell'Area Normativa "R5.1/b" viene indicata dalla scheda di Piano Regolatore pari a 11.348,00 mq.; la stessa, individuata con la sovrapposizione della perimetrazione del P.R.G.C. con i rilievi topografici plano altimetrici in sito oltre che da una verifica dei certificati catastali, risulta essere pari a 11.297,00 mq, in proprietà all'Edilcostruzioni .

Il lotto di terreno oggetto del presente Piano si sviluppa longitudinalmente con una pendenza progressiva in direzione nord-sud (meglio specificato nella tavola T.3), e confina a nord ed ovest con altri appezzamenti di terreno agricoli, a sud con la Via Santa Maria (SP133) dalla quale è separato tramite un bedale di approvvigionamento idrico irriguo.

Ad est invece il lotto 188/a confina, separato da un bedale irriguo, con un'area residenziale limitrofa al centro cittadino, attraversata trasversalmente dalla Via Giovanni XXIII e via Michele Ceirano.

La stessa area residenziale, realizzata tra gli anni settanta e novanta, costituisce il collegamento edificato tra la nuova area residenziale e il centro cittadino; è caratterizzata da edifici residenziali singoli e a schiera di due o tre piani fuori terra, coperture a falde, con tipologie estetiche eterogenee legate al gusto dell'epoca di realizzazione, come l'uso o meno del mattone in paramano, della zoccolatura perimetrale in pietra o del cemento a vista.

Il progetto si propone pertanto di intervenire amalgamando la nuova area residenziale con il tessuto urbano esistente, sia dal punto di vista infrastrutturale e viabilistico che urbanistico, il tutto nel totale rispetto di tutte le vigenti normative e

prescrizioni comunali, nonché nell'ottica di un ragionato inserimento estetico-paesaggistico a scala urbana dell'intero intervento.

Il progetto prevede innanzitutto la creazione di una nuova viabilità di accesso ai lotti interni all'area che, previo intubamento del bedale esistente ad est, prosegue la porzione già realizzata di collegamento alla via S. Maria: la viabilità principale partirà così perpendicolarmente alla strada provinciale, seguendo il senso di sviluppo dei lotti stessi per diramarsi in tre vie verso ovest. L'ultima diramazione di fatto si congiunge e prosegue la via Giovanni XXIII, mantenendone l'orientamento che viene ripreso anche nelle altre diramazioni, nella volontà di creare, come detto in precedenza un disegno armonicamente inserito nel contesto (tav. T.4).

La viabilità in progetto occupa una superficie pari a 2.773,00, mentre la parte restante dell'area di intervento viene suddivisa in 12 lotti edificabili a destinazione residenziale (superficie fondiaria totale 7.470,00 mq), parcheggi a fianco della viabilità (con una superficie pari a 560,00 mq. perciò superiori ai 551,00 mq. richiesti da p.r.g.c.) e verde pubblico con funzione di filtro dalla strada provinciale (con una superficie pari a 494,00 mq. superiore ai 479,00 richiesti da p.r.g.c.), il tutto meglio descritto e verificato nella tavola T.4 e T.6.

Ogni lotto residenziale avrà accesso diretto dalla viabilità di progetto e verrà debitamente allacciato alla rete di sotto servizi (tav. T.6 e tav.T.7).

I lotti così come previsti dal progetto potranno comunque subire modifiche dovute ad ulteriori frazionamenti o ad accorpamenti tra gli stessi, nonché modiche semplicemente di estensione.

La scheda di piano oltre a prescrivere le superfici da destinare alle opere di urbanizzazione e alla superficie fondiaria, regola anche l'edificazione stessa, imponendo un rapporto di copertura pari a 40% e un volume totale pari a 6.809,00 mc. che verranno distribuiti proporzionalmente ai vari lotti del comparto R5.1/b.

La scheda di piano prescrive infine l'altezza massima di 7,50 m e due piani fuori terra per gli edifici residenziali che si andranno a creare; la tipologia edilizia pensata a progetto per quest'area infatti è di tipo monofamiliare, bifamiliare e plurifamiliare, in prosecuzione all'impostazione urbanistica limitrofa e nel rispetto delle norme di p.r.g.c.

Sono escluse pertanto le tipologie a torre o edifici con altezze superiori ai 7,50 m o ai due piani fuori terra.

Il presente piano presenta infine degli indirizzi di tipo formale ed estetico per la realizzazione degli edifici: le costruzioni dovranno avere un taglio moderno, evitando elementi più tradizionali come serramenti, persiane o ringhiere alla piemontese, rivestimenti in mattoni antichizzati, coperture a falde con manto in coppi.

Si richiede per esempio di prediligere rivestimenti lapidei (lastre) o lignei (doghe), ringhiere con design moderno in acciaio e vetro o doghe, in un accostamento continuo di materiali eterogenei dalle forme lineari e minimaliste.

Si prevede, inoltre, l'utilizzo di tecnologia ecosostenibile, di pannelli solari e fotovoltaici in copertura, che verranno adeguatamente dimensionati alla destinazione d'uso dell'edificio e alle vigenti normative in sede di permesso di costruire, così come il recupero delle acque meteoriche per utilizzi sanitari ed igienici, attraverso vasche di accumulo completamente interrate.

9. OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE ALL'AREA "R5.1/b"

Si riportano di seguito le principali caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria previste del P.E.C. per l'area in oggetto.

Le corsie della nuova viabilità sono previste con larghezza superiore ai pari a 3,35 mt., le carreggiate con larghezza superiore ai 6,70 mt.

Sono previsti parcheggi pubblici lungo la viabilità per circa 560,00 mq. con parcheggi di dimensioni pari a 2,30 mt. x 5,00 mt. e 2,50 mt. x 5,00 mt.

Viabilità e parcheggi pubblici sono previsti realizzati completamente asfaltati, secondo le indicazioni del computo metrico estimativo e costruiti con adeguate pendenze al fine di permettere lo scolo delle acque piovane negli appositi pozzetti della fognatura bianca.

I marciapiedi sono previsti anch'essi asfaltati con bordonali rialzati rispetto al piano stradale di idonea altezza e sono dotati di appositi scivoli per permettere l'utilizzo degli stessi ai disabili.

In particolare i percorsi pedonali sono previsti rettilinei e regolari con le pendenze degli scivoli, disposti in presenza di passi carrai o attraversamenti stradali, che si raccordano con il livello stradale con pendenza non superiore all'8%.

10. SMALTIMENTO ACQUE NERE

La rete per lo smaltimento delle acque nere è prevista realizzata sottostante il sedime stradale della nuova viabilità di P.E.C. ad una profondità idonea a permettere il raccordo alla rete fognaria esistente in Via M. Ceirano.

Quest'ultima è passante sotto il sedime stradale ad una profondità di circa 0.60 mt, profondità ampiamente superata dalle nuove tubazioni in progetto in modo da garantirne il raccordo attraverso una pendenza costante dello 0,07 %.

Le tubazioni sopra descritte sono realizzate in pvc di tipo SN8, con diametro pari a 300 mm., disposte su letto di cls e rivestite di ghiaia drenante. Ad ogni intersezione è previsto un pozzetto d'ispezione con struttura prefabbricata in cemento e chiusino in ghisa carrabile.

11. SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE

La rete per lo smaltimento delle acque piovane è previsto realizzato sottostante il sedime stradale, nella mezzeria della carreggiata, con deflusso in pozzetti garantito dalla pendenza delle due corsie verso la mezzeria, per mezzo di tubazioni in polietilene con diametro pari a 250 mm., in parte già esistente. Ad ogni intersezione è previsto un pozzetto d'ispezione con struttura prefabbricata in cemento e chiusino in ghisa carrabile. Le acque verranno convogliate nel bedale esistente ad est precedentemente intubato per la porzione in proprietà.

12. RETE IDRICA

La rete idrica è prevista realizzata e collegata funzionalmente a quella esistente in via Giovanni XXIII. In particolare è realizzata in ghisa sferoidale, sotto il sedime stradale, ad una profondità superiore ad 1 m, con dimensione pari a 6-8 mm. di diametro.

All'interno dell'area di P.E.C., e più precisamente lungo la nuova viabilità, è prevista l'installazione di pozzetti di ispezione della rete di adduzione idrica in progetto in corrispondenza di ogni derivazione.

13. ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Il progetto prevede la creazione di una nuova rete di illuminazione pubblica, collegata e diramata da quella esistente in via Michele Ceirano. Da questa via la linea di illuminazione creerà una dorsale principale sulla viabilità perpendicolare alla via Santa Maria con diramazioni nelle viabilità di accesso ai lotti di p.e.c.

Sono previsti 11 nuovi pali di illuminazione a led con tipologia coerente a quella già esistente nelle vie limitrofe, realizzati con altezza minima di 5,00 mt., il tutto meglio descritto nell'allegata tavola T.7 e nel computo metrico.

14. NORME PARTICOLARI, EFFICACIA E VARIANTI DEL P.E.C.

Il presente P.E.C. ha efficacia per dieci anni con decorrenza dalla data di stipula dell'atto pubblico della Convenzione ed efficacia perenne da quando attuato.

Per ogni intervento edilizio compreso nell'area oggetto del presente P.E.C. è necessario il preventivo rilascio di idonea autorizzazione edilizia, su richiesta della proprietà, secondo le prescrizioni di legge e le norme vigenti al momento del rilascio della medesima.

In fase attuativa possono essere contemplate modeste modifiche alle previsioni del P.E.C. senza che si renda necessaria la preventiva approvazione di varianti al medesimo. Tali modifiche possono riferirsi ai profili regolatori, alla configurazione, all'altezza, alla tipologia dei fabbricati, alla cubatura, alla superficie coperta e alla localizzazione planimetrica purché entro i limiti dell'area individuata e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti Piano Edilizia Convenzionato.

La realizzazione di quantità edilizie sino al completo sfruttamento delle quantità ammissibili stabilite dagli indici edificatori fissati dal P.R.G.C. comporta la determinazione dei contributi e degli oneri dovuti ma non la rideterminazione degli standard urbanistici che sono già stati definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente. Eventuali varianti eccedenti i parametri sopra richiamati saranno oggetto di un nuovo S.U.E. e pertanto saranno ammissibili solo previo consenso del Comune.

All'interno di ciascun lotto i nuovi edifici potranno essere liberamente disposti nel rispetto dei confini, dell'utilizzazione fondiaria ammissibile e del rapporto di copertura massimo prescritti nella scheda di P.R.G.C..

La destinazione d'uso di tutta la zona sottoposta a P.E.C. sarà pertanto di tipo residenziale, nonché parcheggi e verde pubblico.

15. MATERIALI E ARREDO URBANO DA REALIZZARE NELL'AREA "R5.1/b"

All'interno dell'area "R5.1/b" sottoposta a Piano Edilizia Convenzionato, i progetti delle opere edilizie, così come già dettagliatamente indicato nelle allegate tavole progettuali, e degli arredi urbani esterni dovranno essere armonizzati con l'utilizzo di materiali da costruzione omogenei.

Al fine di omogeneizzare maggiormente tutto il manufatto edilizio degli edifici previsti dal P.E.C. sono stati ammessi i seguenti materiali costruttivi:

- **A:** per il realizzo delle murature perimetrali e di ambito dei volumi edilizi:
 - Pareti e struttura portante in cls o prefabbricati in bioedilizia;
 - Cappotto esterno;

- **B:** per il realizzo delle coperture:
 - struttura piana mascherata da parapetti o similari;
 - struttura a falde inclinate;
 - manto di copertura in lamiera pre verniciata, tegole o similari;
 - impianti solari e fotovoltaici integrati in copertura;

La struttura delle coperture potrà essere in legno o in cls; dovrà essere previsto un accesso a norma di legge al fine di consentire la manutenzione degli impianti in copertura.

- **C:** per gli elementi di facciata:
 - Serramenti esterni in alluminio, pvc o legno con tipologie estetiche di taglio moderno;
 - Rivestimento esterno in pannelli di alluminio, lastre lapidee, doghe di legno o semplice finitura ad intonaco;

- Parapetti o balaustre a coronamento della facciata per mascherare la copertura, rivestiti con continuità dalla parete sottostante ;
 - Parapetti di balconi e terrazzi in acciaio, vetro o doghe di legno, con disegni minimalisti e moderni;
 - Le parti vetrate potranno essere di tipo trasparente e/o opaco;
 - I canali di gronda potranno essere in rame o in lamiera metallica o in tinta con la copertura preverniciata.
- **D:** per gli elementi di arredo esterno:
 - Recinzioni in ringhiera in ferro verniciato e/o in alluminio elettrocolorato con tipologia semplice e lineare. Tutte le recinzioni, all'interno del P.E.C., dovranno essere realizzate con la stessa tipologia estetica;
 - Pavimentazioni esterne in materiale bituminoso o asfalto per marciapiedi, viabilità e corsie di manovra;
 - Pavimentazioni aree di pertinenza privata in materiale lapideo o di tipo autobloccante;
 - La restante parte delle aree di pertinenza dei fabbricati dovranno essere sistemate a verde piantumato con la formazione di giardini privati di proprietà esclusiva.
 - **E:** per gli elementi di vegetazione naturale:
 - Piantumazioni delle aiuole e delle parti verdi con essenze sempreverdi che possano garantire una vegetazione costante e biodinamica.

EDIL COSTRUZIONI srl
Sede: LAGNASCO (CN)
Via Giovanni XXIII° 11
Part. IVA: 0186003 004 6

