

COMUNE DI MONTALTO DORA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SU AREA RN 15, RC 48 DEL P.R.G.C.

Proponente

EDRA s.r.l.

Via Burolo n. 1 - Cascinette d'Ivrea (TO)

Proprietà

EDRA s.r.l.

Via Burolo n. 1 - Cascinette d'Ivrea (TO)

Luogo d'intervento

Vicolo Quaro - Montalto Dora (TO)

Ambito RN 15 e RC 48 del P.R.G.C.

Foglio 21, Mappali n. 913, 135, 819, 907, 911 del Catasto Terreni

Elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME DI ATTUAZIONE

Settembre 2025

Il proponente

MARTINO Claudio

Legale Rappresentante EDRA s.r.l.

Martino Claudio

I progettisti

Arch. Alberto Redolfi

Arch. Luisa Chiea

con

Arch. Matteo Cresto



Luisa Chiea

Studio Tecnico Associato S.AR.IN.

C.so Marconi, n. 24

10016 Montalto Dora (TO)

Tel 0125 65 10 39

Mail redolfi@studiosarin.it

SOMMARIO

PREMESSE	3
<i>Proponenti</i>	3
<i>Procedura di approvazione</i>	3
INQUADRAMENTO	5
ELABORATI	8
IL PROGETTO	8
STANDARDS URBANISTICI	12
RELAZIONE FINANZIARIA	13
<i>Calcolo contributi</i>	13
<i>Monetizzazione aree Art. 21, Comma 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.</i>	14
OPERE A SCOMPUTO DEGLI OO.U.	15
MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE	15
NORMA FINALE	15
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PEC	16
<i>Parametri edilizi e urbanistici:</i>	16
<i>Tipologie edilizie consentite:</i>	16
<i>Quantità e limiti edificatori del PEC:</i>	16
<i>Distanze:</i>	17
<i>Organizzazione in lotti</i>	17
<i>Proposta progettuale in dettaglio e sistemazione dell'area</i>	18
Viabilità e parcheggi:	19
Recinzioni:	19
Coperture degli edifici:	19
Murature:	20
Serramenti esterni:	20
Portoni delle autorimesse:	20
Pavimentazioni esterne:	20
<i>Impianti tecnologici a rete</i>	20

ALLEGATO:

- Documentazione Fotografica

PREMESSE

Proponenti

La Società EDRA s.r.l. con sede in Via Burolo n. 1 a Cascinette d'Ivrea (TO) - P.Iva 08579310015 - intende edificare sui lotti di sua proprietà siti nel Comune di Montalto Dora in Via Quaro e distinti al Catasto Terreni al Foglio 21, Mappali rispettivamente n. 913, 135, 819, 907, 911, secondo quanto stabilito dalla Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 avvalendosi, preventivamente all'edificazione in forma diretta, della possibilità data dall'Art. 43 della Lur di provvedere all'elaborazione di un Piano Esecutivo Convenzionato, come prescrive il PRG.

Il PEC proposto interessa solo il Lotto 2 di quelli individuati con la pianificazione di coordinamento predisposta dal Comune di Montalto Dora nel luglio 2023 ed estende volontariamente il suo perimetro a comprendere la porzione di proprietà che non si trova in area RN15 ma in area RC48, su cui è presente una cascina e sue pertinenze.

Il PEC è stato predisposto con gli elementi di dettaglio architettonico e planovolumetrici ed è da assoggettare alla procedura di Autorizzazione Paesaggistica Art. 146 del D.Lgs. 42/2004, trattandosi di un atto di pianificazione la cui approvazione costituisce titolo per l'esecuzione concreta delle opere edilizie.

Il PEC è redatto in forma di esecutività per gli edifici presentati, ovvero ha le caratteristiche per l'applicazione della SCIA. come atto abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per le nuove costruzioni, ai sensi dell'Art. 22, Comma 3, Lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;

Procedura di approvazione

Il progetto viene **presentato** al protocollo generale del Comune, con lettera di istanza recante le firme di tutti i proponenti, in 2 copie complete degli elaborati previsti dall'Art. 39 e segue le procedure dell'Art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il responsabile del Servizio Urbanistica e dell'Edilizia Privata è **il Responsabile di Procedimento** ai sensi della Legge 241/90 e comunica al proponente il nominativo del tecnico istruttore.

Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata, cura una preventiva **istruttoria** da cui potranno derivare i seguenti casi:

- a) progetto carente di elementi e poco chiaro nei contenuti: il R.D.P. chiede una ed una sola integrazione al progetto che deve essere presentata, allegata a lettera di accompagnamento, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni, pena il decadimento e l'archiviazione della pratica;

- b) progetto tecnicamente inammissibile, recante gravi vizi di contenuto e forma: il Dirigente dell'Area di Programmazione e Sviluppo del Territorio comunica il diniego al proponente e la pratica viene archiviata;
- c) il progetto, eventualmente integrato a seguito della preistruttoria, risulta tecnicamente ammissibile e corretto nei contenuti sotto il profilo Urbanistico.

Nei casi a) e c) al progetto, eventualmente integrato, corredato della scheda istruttoria e dal parere della C.I.E. viene **formalizzato l'accoglimento**, ai sensi del Comma 3 dell'Art.43 della LR 56/77.

Il progetto viene **pubblicato** sul sito informatico del Comune per 15 gg. e nei 15 gg. successivi possono essere presentate **osservazioni** e proposte scritte.

Il progetto di piano e lo schema di convenzione sono **approvati dalla Giunta del Comunale**.

INQUADRAMENTO

L'area normativa RN 15 è posta a Sud dell'abitato di Montalto Dora sul lato meridionale del Vicolo Quaro ed ha una estensione di poco inferiore a 8000 mq.

Il Comune ha promosso il già citato Progetto di Coordinamento per l'ambito RN 15, per consentire di procedere all'edificazione anche ad una parte della proprietà che non disponesse della maggioranza del 50,01% del sedime. Così prescrive l'art.11 del PRGC.

Tale Piano di Coordinamento costituisce una proposta progettuale di intervento generale, non avente valore di Piano Attuativo, ma vincolante per le future attuazioni con separati PEC e per le relative convenzioni.

La proprietà interessata dal presente PEC rappresenta la porzione orientale dell'area, che nel Piano di Coordinamento era chiamata Lotto 2, ed ha una estensione di 3.405 mq. A questa, come vedremo, si aggiunge una porzione dell'area RC48 di 1.031 mq.

Come prescritto dal PdC, nessun limite al futuro esercizio dello *ius aedificandi* del Lotto 1 è indotto dalla proposta di PEC della Soc. Edra, infatti ai sensi dell'Art 11 del PRGC la disciplina funzionale dell'unità di intervento Lotto2 assicura pro quota all'altra unità di intervento L2 la sua edificabilità e il mix di usi fissato dalla normativa d'area.

L'area è attualmente servita da un accesso privato carraio che prende origine da Via Quaro. Tale accesso rimarrà invariato e costituirà l'ingresso all'area della presente progettazione, non potendosi utilizzare altro accesso sul lotto 2 del PdC non coinvolto dal presente PEC.

Di forma regolare e pressoché libera da fabbricati¹, l'area è sita tra il vicolo Quaro e il rilievo collinare. Si presenta abbastanza piana con quote altimetriche che sulle due lunghezze principali di circa 80 mt, mostrano differenze variabili nel dislivello dell'ordine massimo di 150 cm (1,8 %).

L'approvazione di un PEC unitario che ricomprende tutte le aree in proprietà, sia su RN15 che su RC48, è una precisa volontà della proponente. Essa preferisce una progettazione unitaria per uniformare l'intervento e il suo inserimento nel contesto urbanizzato e ambientale.

L'intervento edificatorio in progetto insiste dunque sui terreni al Foglio 21 del CT e distinti catastalmente ai mappali che riportiamo nella tabella seguente distinguendo la parte compresa sulle due differenti aree urbanistiche.

Non fanno parte della proposta ma sono compresi nell'area di proprietà i mappali 909 e 817, oltre ad una porzione del mappale 907.

¹ E' presente un fabbricato acquistato da Edra s.r.l. dal Sig. Berton Giachetti - Foglio 21 – Part. 913, costituito da depositi con androne carraio e porticato al p.t. e depositi al p.1

	Area RN15	Area RC48	Totali
Mappale	mq	mq	
907	2391		2391
911	238		238
135		190	190
819	776	268	1044
913		573	573
	3405	1031	4436

Il PEC, vedremo in seguito, verifica i parametri urbanistici unendo le possibilità edificatorie delle due aree urbanistiche.

Il vigente PRG comprende i terreni in:

(1) area Residenziale di Espansione (Area normativa RN 15) di cui di seguito si riporta la Scheda di Piano, anticipando i principali parametri da rispettare:

- ✓ indice di densità territoriale max: 1,00 mc/mq
- ✓ indice di rapporto di copertura max: 0,30 mq/mq
- ✓ altezza massima degli edifici: 7,50 mt
- ✓ numero max piani fuori terra: 2

(2) area Residenziale Consolidata (Area normativa RC 48) di cui di seguito si riporta la Scheda di Piano, anticipando i principali parametri da rispettare:

- ✓ indice di densità territoriale max: 2,44 mc/mq
- ✓ indice di rapporto di copertura max: 0,39 mq/mq
- ✓ altezza massima degli edifici: 10,50 mt
- ✓ numero max piani fuori terra: 3

AREA RC 48		VICOLO QUARO	Classe geologica: Ila	Residenti 1997	13
1. Superficie fondiaria ..: mq 3943 2. Superficie coperta: mq 1413 3. Superficie pavimento: mq 2674 4. Volume fuori terra: mc 8758		STATO DI FATTO 5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq 0,36 6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq 0,69 7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq 2,22			
8. Capacità insediativa (abitanti virtuali) .. 13 9. Volumetria max fuori terra: mc 7402 10. Incremento volumetrico ammesso: mc 0 11. Altezza max consentita: ml 10,5 12. Numero piani max fuori terra 3		PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G. 13. Rapporto di copertura max: mq/mq 0,39 14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq 0,75 15. Densità territoriale max: mc/mq 2,44 16. Densità fondiaria max: mc/mq 2,44			
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE 17. Principale 18. Complementare (A) 19. Complementare (B)		A. Residenza stabile o temporanea di nuclei familiari B. Residenza collettiva di comunità a vario titolo H. Attività commerciali e pubblici esercizi			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI 20. AREA COMPRESA NELLA FASCIA FLUVIALE C 21.					

AREA

RN

15

VIA IVREA

Classe geologica:

IIa, IIIa

Residenti 1997

0

1. Superficie territoriale : mq

8266

2. Superficie coperta mq

0

3. Superficie pavimento: mq

0

4. Volume fuori terra mc

0

5. Rapporto di copertura [2/1]: mq/mq

0

6. Utilizzazione fondiaria [3/1]: mq/mq

0

7. Densità fabbricativa [4/1] : mc/mq

0

8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..

28

9. Volumetria max fuori terra mc

8266

10. Incremento volumetrico ammesso: mc

8266

11. Altezza max consentita ml

7,5

12. Numero piani max fuori terra

2

13. Rapporto di copertura max: mq/mq

0,3

14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq

15. Densità territoriale max mc/mq

1

16. Densità fondiaria max mc/mq

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

17. Principale

A. Residenza stabile o temporanea di nuclei familiari

18. Complementare (A)

B. Residenza collettiva di comunità a vario titolo

19. Complementare (B)

H. Attività commerciali e pubblici esercizi

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

20. AREA COMPRESA NELLA FASCIA FLUVIALE C;

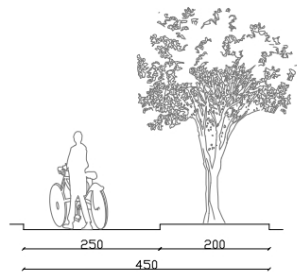
21. CESSIONI PUBBLICHE OBBLIGATORIE: 20% ST (percorso ciclabile)

22. SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO scala 1:2.000

23. STRUMENTO ATTUATIVO: PEC



SEZIONE A | CARRABILE + ALBERATA



ELABORATI

Costituiscono elaborato del presente PEC:

- ❑ Istanza di PEC
- ❑ Attestazione del titolo di proprietà
- ❑ Relazione Illustrativa e Norme di Attuazione
- ❑ Documentazione Fotografica
- ❑ Autocertificazione conformità progetto alle norme igienico-sanitarie
- ❑ Dichiarazione ai sensi della L. 13/89 e D.M. 236/89
- ❑ Bozza di convenzione
- ❑ Tavola 1: Inquadramento urbanistico e catastale
- ❑ Tavola 2: Stato di fatto e standard urbanistici
- ❑ Tavola 3: Planimetria dei Lotti e riduzione alla scala del PRG
- ❑ Tavola 4: Planimetria, sezioni e schema delle urbanizzazioni
- ❑ Tavola 5: Verifica dei Parcheggi
- ❑ Tavola 6: Piante, Sezioni e Prospetti (per ogni edificio)
- ❑ Tavola 7: Verifica dei rapporti di copertura e volumi (per ogni edificio)
- ❑ Tavola 8: Tavola Plan Volumetrico
- ❑ Allegati 1: Verifica delle altezze interne (per ogni edificio)

IL PROGETTO

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato, che interessa parte dell'area di espansione denominata RN 15, è posto in essere in conformità alle indicazioni della Lur che prevedono la possibilità di redigere un PEC di libera iniziativa.

Il PEC - in conformità alle destinazioni d'uso previste dal PRG - prevede l'individuazione delle consistenze fabbricative con indicazione planivolumetrica degli edifici.

Il suddetto piano attuativo pertanto viene redatto in forma prescrittiva per gli edifici ivi presentati, ovvero ha le caratteristiche per la successiva applicazione della S.C.I.A. come atto abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per le nuove costruzioni, ai sensi dell'Art. 22, Comma 3, Lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

Le indicazioni fornite non formano vincoli o restrizioni normative, i lotti sono definiti in numero coerente alle unità abitative che si vogliono realizzare e sono individuati con le lettere da A e I.

La soluzione presentata è tuttavia una delle possibili ipotesi di assetto che potrebbero interessare l'ambito. Il progetto architettonico potrà, infatti, prevedere altre tipologie edilizie ed una differente disposizione degli edifici all'interno dei quattro lotti che formano l'area entro i limiti della flessibilità che è sancita dalle norme del PEC, ma va da sé che **in questo caso dovranno essere presentate istanze di Permesso di Costruire per ottenere il titolo abilitativo**, e ove si ecceda nelle modifiche anche una revisione del PEC stesso.

L'ipotesi qui considerata è quella che consegue per maggiore naturalezza dalla forma del terreno, dai limiti imposti dalle distanze di confine, dall'ottimizzazione dell'esposizione e dalla volontà di dare per quanto possibile indipendenza alle unità immobiliari previste.

Obiettivo del PEC è anche quello di garantire un'attuazione indipendente dei diversi comparti e favorire un'operatività in tempi diversi in caso di necessità.

Le tavole fornite con la presente illustrano principalmente una soluzione che fa uso della tipologia a "casa binata" o a "casa indipendente".

La proposta progettuale si sviluppa secondo i principi puntualizzati come segue:

- gli edifici si andranno a collocare nell'area seguendo principalmente i vincoli dati dalla forma del terreno e disponendosi con leggeri scostamenti nell'altimetria del suolo per assecondare la naturale formazione del terreno attuale;
- il PEC - a differenza di quanto prescritto dal PRG - non prevede la dismissione del 20% della Superficie Territoriale, ma la monetizzazione della stessa, corrispondente a 681 mq, secondo quanto prevede la nuova disciplina intervenuta con la riforma della Legge Urbanistica Regionale, che ha modificato l'Art. 21 introducendo il Comma 4 bis, che prevede in taluni casi la monetizzazione degli standard urbanistici e che di seguito si riporta:

Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al primo comma non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi;

- la strada di accesso è confermata da vicolo Quaro, poiché - sentita la proprietà del Lotto 1 - essa non ha dato la disponibilità al transito da Via Balme; l'accesso è pertanto garantito da reciproche servitù interessanti i mappali 396, 721 e 820 del Fg. 21, oltre che le proprietà del Proponente;
- per le urbanizzazioni è previsto il transito nella strada di accesso, sulla porzione di proprietà dell'istante e – per alcuni fabbricati – attraversando i

mappali 202, 195, 196, 197 e 139 del Fg. 21 in forza di una servitù esistente (art 2 dell'atto di acquisto);

- i parcheggi privati previsti secondo la Legge Tognoli verranno realizzati sia in struttura (garage o tettoia) sia scoperti, nelle aree di pertinenza delle singole unità immobiliari o lungo la strada di distribuzione interna; le superfici delle aree per la manovra coincideranno in parte con la viabilità privata, come disciplina la normativa nazionale. Una quota di parcheggi, sempre presente nelle soluzioni proposte, è in esubero alla dotazione della Legge Tognoli e compensa la mancata realizzazione di parcheggi pubblici. La strada interna è provvista di idonea terminazione con rotonda per l'agevole manovra di inversione.

Come detto il PEC estende la sua proposta di assetto unitario anche alla porzione in proprietà di Edra srl che si trova sull'area RC48, ove si procederà alla demolizione della esistente cascina ex rurale che ha un volume di 1004 mc.

I parametri urbanistici sono verificati sia rispetto alla singola area di PRG che – ovviamente – nel complesso dell'intera proprietà.

In particolare il volume massimo edificabile è dato dalla somma delle due possibilità edificatorie e, a fronte di una disponibilità di quasi 6mila mc, ne vengono proposti a progetto poco più di 3000. Scegliendo di non sviluppare l'edificazione su due piani (salvo una appendice sottotetto per ogni unità) ne consegue uno sfruttamento più pieno della superficie coperta realizzabile, 1331 mq contro i 1423 concessi, che comunque resta complessivamente pari al 30%.

I lotti si presentano con dimensioni e tagli d'abitazione differenti. I lotti B-C, E-F e H-G, sono a casa binata con l'elemento di unione rappresentato dalle autorimesse. I lotti A, D e G sono a casa singola.

Ad eccezione dei lotti A e G, gli altri non presentano una recinzione dell'area antistante l'autorimessa che è dunque liberamente accessibile dalla strada privata.

L'indice Df di progetto della proposta di PEC è pari a 0,68 mq/mq.

I lotti G – H - I godono di una maggiore estensione, che non è presa in considerazione ai fini del presente PEC, poiché la proprietà di Edra srl si estende sul rilevato collinare in area agricola. Ciò genera una complessiva superficie pari a: G 1045,7 mq, H 540,95 mq, I 615,35 mq.

Dal punto di vista urbanistico – si vedano le successive Norme di Attuazione – il PEC mantiene la presente flessibilità attuativa:

1. la cubatura complessiva oggi prevista di 3.020 mc può essere incrementata in fase di attuazione del 20% senza che ciò costituisca variante del PEC approvato, quindi fino a 3.624 mc. Una maggiore richiesta di volume, comunque entro il limite massimo di 5.920 mc, sebbene lecita, dovrà essere motivata e richiesta mediante una formale variante al PEC.
2. Senza che ciò costituisca variante al PEC, il disegno dei lotti può subire variazioni tali da modificarne la dimensione di ognuno in

riduzione o aumento per il 30% della superficie attualmente prevista.
Al contempo è ammessa l'unione di due o più lotti.

3. La viabilità privata e i parcheggi possono essere rivisti, fatto salvo il rispetto del punto 2 precedente, sempre nel rispetto dei parametri di PRGC e del Regolamento Edilizio.

Resta inteso che queste modifiche dovranno essere evidenziate ad ogni richiesta di uno o più titoli abilitativi all'edificazione. Il titolo sarà in questo caso obbligatoriamente il Permesso di Costruire, e ogni istanza dovrà contenere una tavola di inquadramento generale che dia conto degli eventuali scostamenti dal disegno del presente PEC, con le opportune verifiche dei parametri su menzionati.

Di seguito si espongono le verifiche urbanistiche, mentre si rimanda alle Norme di Attuazione per la definizione degli aspetti progettuali caratterizzanti l'unitarietà del progetto.

Partendo dalla Superficie Fondiaria $S_f = 4436$ mq nella tabella seguente sono verificate la cubatura edificabile e la superficie coperta.

I calcoli analitici si trovano alla tavola n°6 redatta per ogni fabbricato di ogni singolo lotto (6a/6b/6c/6n).

	Area RN15	Area RC48	Totali
Mappale	mq	mq	mq
907	2391		
911	238		
135		190	
819	776	268	1044
913		573	
Sup. Fondiaria	3405	1031	4436

Calcolo edificabilità	Sf	Dt	Vol max	Vol prog	
RN15	3405	1	3405		
DC48	1031	2,44	2515,64		Dt mc/mq
Complessiva			5920,64	3013,6	0,68

Calcolo Sup. Coperta	Sf	Rc	Sc max	Sc prog
Sf RN15	3405	0,3	1021,5	933
Sf RC48	1031	0,39	402,09	398,5
Area PEC	4436		1423,59	1331,5

La cessione obbligatoria del PEC è data dal 20% della S_f/St che è pari a $20\% \times 3.405$ mq. **Quindi il proponente dovrebbe cedere al comune 681 mq.**

La capacità insediativa del PEC è data dalla volumetria oggi prevista (di seguito sempre arrotondata per le verifiche a 3020 mc) diviso 300 mc/ab che è la dotazione analiticamente verificata dal PRGC per aree RN: quindi 10 abitanti.

Un'ultima considerazione merita la demolizione di fabbricato esistente. Essa verrà operata nel rispetto delle consistenze presenti al confine, predisponendo un piano di abbattimento a cura di un professionista abilitato per le opere strutturali. L'edificazione sulla linea di confine non verrà riproposta se non per l'accosto dell'autorimessa del lotto A che permette così di annullare la distanza dal confine per l'intero fabbricato, laddove è comunque mantenuta una distanza tra i fabbricati di 5 mt in assenza di pareti finestrate.

Il carattere di esecutività del PEC è garantito dallo sviluppo progettuale scala 1:100 di ogni singolo edificio, corredato dai calcoli planovolumetrici e della S.C. (Tav.6-7). All'allegato 1 si trovano le verifiche dell'altezza media dei vani al primo piano di ogni edificio, per determinarne il riconoscimento o meno nella S.L.

In allegato vi sono anche una dichiarazione sul rispetto del superamento delle barriere architettoniche e una di conformità ai requisiti igienico-sanitari. Ogni progetto per il conseguimento del titolo abilitativo per l'edificazione dovrà meglio dettagliare il contenuto, con relativi schemi grafici, relazione ex Legge 10, ecc.

STANDARDS URBANISTICI

Sentita preliminarmente l'Amministrazione Comunale e ritenuto che nella proposta di PEC presentata ricorrano le condizioni di cui all'Art. 21, Comma 4 bis, ovvero che l'acquisizione delle superfici ... (Art 21, Comma 1) ... *non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile*, si è convenuto per la puntuale verifica dei criteri e per la determinazione del valore da corrispondere.

Il Proponente, in relazione al disposto dell'Art. 21, Comma 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. si obbliga, per se e per i suoi aventi diritto, alla corresponsione in favore del Comune di Montalto Dora di una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione del 20% della Superficie Territoriale, come previsto dalle norme di PRG (vedi valutazione in altro Capitolo).

Il Comune ha stabilito con D.C.C. n. 58 del 27 novembre 2014 i criteri per effettuare tale valutazione, ed essi attengono all'estensione dell'area, alla sua conformazione e localizzazione, ai programmi comunali di intervento ed alle politiche sulla mobilità sostenibile.

L'**estensione** dell'area da cedere è di soli 681 mq per effetto dell'attuazione solo parziale dell'ambito RN 15.

La **conformazione** della cessione è poco regolare e la strada di accesso verrebbe ceduta per la larghezza di mt 2,2 circa a fronte di una sezione di 5 mt complessivi di cui ad oggi nulla è di proprietà comunale.

La **localizzazione** è forse il criterio che in questo caso fa propendere per una difficile attuazione del previsto sedime pubblico e quindi per una rinuncia all'acquisizione. Infatti, l'area non confina con altro suolo pubblico o strada pubblica verso via Balme, ma solo con sedimi privati inermi all'attuazione delle previsioni del Piano di coordinamento e del presente PEC; pertanto acquisito l'eventuale transito pubblico da vicolo Quaro non vi sarebbe sfogo sulla via Balme come da disegno del PRGC.

L'area non risulta utile all'attuazione di iniziative o azioni coerenti con i **programmi comunali di intervento** (ad esempio con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche) ed altresì non può essere utile per implementare una dotazione "deficitaria" di servizi nell'immediato intorno. Al tempo stesso, l'area che interessa progetti di mobilità previsti dal PRG, quali sedimi di progetto per la nuova viabilità e per i percorsi ciclabili, quali rappresentati sulle tavole prescrittive di PRG ed esemplificati sulla Tavola I.3 - Rete della mobilità, non rientra tuttavia tra i programmi e nelle disponibilità finanziarie del Comune.

Non essendo prevista dal presente PEC la dismissione di superficie per usi pubblici - ma la monetizzazione della stessa, corrispondente a 681 mq - la sola verifica inerente il soddisfacimento degli standard urbanistici è stata effettuata sul reperimento di aree da adibirsi a parcheggi privati, ai sensi della Legge Tognoli n. 122/89.

I parcheggi privati devono essere verificati nel 10% della volumetria attualmente prevista dal PEC, quindi $3020/10 = 302$ mq. Il progetto ne attua 381 entro i singoli lotti e 50 mq (4 posti auto) all'esterno dei lotti in uso all'utenza e ospiti. Ogni singolo lotto è verificato. Si veda Tavola 5.

I 4 parcheggi esterni ai singoli lotti sono stati previsti per compensare la mancata realizzazione di parcheggi pubblici, da destinarsi agli ospiti e derivanti dal seguente ragionamento:

- il PRG vigente di Montalto, ai fini del calcolo della Capacità Insediativa Residenziale Teorica, quantifica il fabbisogno procapite in 300 mc/ab per le aree RN.
- il presente PEC, a fronte di un volume in progetto pari a 3.020 mc, determina quindi un incremento di abitanti teorici pari a 10 unità;
- il Comma 1 dell'Art. 21 della Lur 3/13 stabilisce il reperimento di 2,50 mq per abitante di aree da adibirsi a parcheggi;
- il presente PEC, a fronte di un incremento di abitanti teorici pari a 10 unità, individua quindi un minimo di 25,00 mq di aree a parcheggi per gli ospiti, disposti lungo la strada di distribuzione interna. Ne abbiamo il doppio, 50 mq.

RELAZIONE FINANZIARIA

Calcolo contributi

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuto ai sensi all'Art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, sarà determinato per gli insediamenti residenziali a ogni titolo edilizio dalla Superficie Utile Lorda effettivamente edificata moltiplicata per l'altezza di progetto ed il volume ricavato per il corrispondente onere di urbanizzazione unitario a metro cubo, secondo i valori vigenti all'atto del rilascio delle singole istanze di Permesso di Costruire o della presentazione delle SCIA.

L'importo del contributo, al fine della presente relazione finanziaria, viene pre-stimato come segue, desumendo i valori dalla D.C.C. attualmente in vigore:

Volume ipotesi progettuale	3.020 mc
OO.UU.	14,62 Euro/mc
<u>Oneri Totali dovuti</u>	<u>3.020 x 14,62 = Euro 44.152,4</u>

L'importo sarà aggiornato in base alle eventuali modifiche apportate agli oneri unitari, stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto dell'attivazione delle singole pratiche edilizie.

Il contributo relativo al costo di costruzione sarà determinato, in base ai disposti del D.G.R. del 27 luglio 1982 n. 320-6862 e successive modifiche ed integrazioni, al momento dell'attivazione delle singole pratiche edilizie, secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 380/2001.

Monetizzazione aree Art. 21, Comma 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ritenuto, come detto in precedenza, che nella proposta di PEC presentata ricorrano le condizioni per l'applicazione dell'Art. 21 - Comma 4 bis, si determina di seguito il valore dell'area di 681 mq commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

Il mantenimento in possesso del Proponente il PEC della superficie fondiaria di mq 681 non ha di per sé alcun effetto incrementativo della consistenza fabbricativa possibile. Infatti, le regole del PRG stabiliscono che l'area ha una capacità edificatoria assai ampia.

Quindi, il reale vantaggio che ne riceve il Proponente è nei soli termini di maggiore disponibilità di area pertinenziale dei costruendi fabbricati, una condizione di cui peraltro beneficiano anche i fabbricati all'intorno e la comunità tutta per effetto dell'assai probabile mantenimento delle costruzioni entro i due soli livelli fuori terra. In altri termini ne beneficia la distribuzione delle case sui singoli lotti e una certa maggiore ariosità dell'insieme.

Si può pertanto ritenere che il valore minimo per mq dell'area sia pari **al costo dell'acquisizione di altre aree** come recita la norma citata che, infatti, obbliga al reimpiego di tali somme per l'acquisizione di analoghe e più utili dotazioni di Servizi. Tale valore per Montalto Dora può definirsi pari a **7,75 Euro/mq**, quale stabilito dal Comune stesso nella determinazione dei valori ai fini IMU delle aree SC.

Detto importo può essere opportunamente maggiorato per effetto del vantaggio conseguito dal Proponente in una maggiore disponibilità di area verde di pertinenza pari a circa il 50% per ogni unità immobiliare. Si propone quindi quale congruo valore di monetizzazione la somma di **11,55 Euro/mq**, tenuto conto che i valori delle aree fabbricabili (sempre ai fini IMU) sono compresi tra 20 e 50 Euro/mq.

In altri termini, si può dire che il valore dell'area è pari alla cifra per mq che l'acquirente di una unità immobiliare del PEC sarebbe disposto a versare per avere un'area verde di pertinenza (strade, parcheggi e Superficie Coperta sono comunque un dato pressoché invariabile) più grande del 50%.

Il corrispettivo complessivo è pertanto pari a **6.865,55 Euro**.

OPERE A SCOMPUTO DEGLI OO.U.

Come già accennato al capitolo Standard Urbanistici non vi sono opere per le quali sia possibile procedere alla richiesta di scomputo dagli oneri dovuti.

MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla richiesta dei singoli permessi di costruire ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, da predisporre entro il termine di validità del PEC, che è pari ad anni 10.

Le caratteristiche volumetriche, planimetriche e formali attualmente indicate potranno subire variazioni in sede di presentazione delle pratiche edilizie comunali, fermo restando il rispetto delle regole indicate dal presente PEC, nonché i limiti parametrici contenuti nelle NTA del PRG vigente e del PEC.

Ai sensi dell'Art.12 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare dai Proponenti per allacciare le nuove costruzioni dovrà essere presentato contestualmente alla prima richiesta di "Permesso di Costruire" per la costruzione degli edifici, con l'impegno ad adempiervi contemporaneamente alla realizzazione dell'edificio stesso.

NORMA FINALE

Qualunque modifica all'assetto urbanistico definito dal presente PEC richiederà l'approvazione di una Variante dello stesso, con la sola eccezione delle modifiche acconsentite dalle Norme Tecniche di Attuazione e di quelle che dovessero essere introdotte in accoglimento di prescrizioni e/o rilievi formulati dall'Amministrazione Comunale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PEC

Parametri edilizi e urbanistici:

I parametri stereometrici del presente PEC sono quelli di seguito riportati e di norma desunti dalla scheda allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, a cui si rimanda interamente per quanto qui non dettagliato.

Area Residenziale di Espansione (Area normativa RN 15) di cui di seguito si riporta la Scheda di Piano, anticipando i principali parametri da rispettare:

- ✓ indice di densità territoriale max: 1,00 mc/mq
- ✓ indice di rapporto di copertura max: 0,30 mq/mq
- ✓ altezza massima degli edifici: 7,50 mt
- ✓ numero max piani fuori terra: 2
- ✓ destinazioni d'uso ammesse: residenza stab/coll
attività commercio
pubblico esercizio

Area Residenziale Consolidata (Area normativa RC 48) di cui di seguito si riporta la Scheda di Piano, anticipando i principali parametri da rispettare:

- ✓ indice di densità territoriale max: 2,44 mc/mq
- ✓ indice di rapporto di copertura max: 0,39 mq/mq
- ✓ altezza massima degli edifici: 10,50 mt
- ✓ numero max piani fuori terra: 3
- ✓ destinazioni d'uso ammesse: residenza stab/coll
attività commercio
pubblico esercizio

Tipologie edilizie consentite:

casa isolata, casa binata, casa a schiera, palazzina.

Quantità e limiti edificatori del PEC:

	PEC
Superficie Territoriale area d'intervento	4.436 mq
Volume edificabile previsto	3.020 mc
Volume edificabile massimo senza variazione di PEC	3.624 mc
Volume edificabile massimo da PRG	5.920 mc
Superficie Fondiaria	4.436 mq
Superficie da monetizzare in loco della cessione	681 mq
Superficie Coperta massima	1.423,6 mq
Parcheggio privato (Tognoli)	≥ 302 mq ²

² I parcheggi Tognoli saranno in concreto verificati nell'ambito della progettazione architettonica, in rapporto all'effettiva volumetria dei costruendi fabbricati, il valore qui espresso è riferito alla massima capacità edificatoria.

Distanze:

La confrontanza tra i fabbricati in progetto interni al PEC ed i limitrofi edifici esistenti è stabilita in mt 10, quella tra i costruendi fabbricati ed i confini esterni al PEC in mt 5. Il tutto ai sensi dell'Art. 5 delle NTA di Piano, secondo cui *"la distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione"* e *"la distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante"*.

Per le distanze tra fabbricati e pertinenze all'interno del PEC, ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 9 del Decreto Ministeriale n.1444/1968 (ulteriormente chiarito dalla Risoluzione n. 10/2009 della Regione Piemonte), è ammesso quanto segue³:

- è possibile porre in confrontanza due pareti anche finestrate che appartengano ai fabbricati abitativi in progetto, con una distanza minore di mt 10 e comunque mai inferiore all'altezza del fabbricato più alto; in caso di pareti non finestrate la distanza minima ammessa è di 5,00 mt.
- è possibile porre in confrontanza una parete finestrata di un fabbricato abitativo in progetto con un fabbricato pertinenziale sullo stesso o su altro lotto con una distanza minore di mt 10 fino ad un limite inderogabile di mt 4.
- è possibile collegare i fabbricati mediante passaggi coperti, porticati e tettoie, con ciò annullando gli effetti delle distanze predette.

Organizzazione in lotti

Il sedime del PEC è organizzato in 9 lotti, a cui corrisponde una singola unità abitativa.

Il PEC può essere attuato con titoli edilizi singoli che interessino uno o più lotti contemporaneamente, o in un'unica soluzione.

La Superficie Fondiaria dei singoli lotti è indicativamente quella riprodotta nella tabella che segue. Tale ripartizione può essere variata in sede di progetto delle singole concessioni edilizie con una modifica di Superficie Fondiaria entro un limite del 20%, senza che ciò comporti una procedura di variante al presente SUE.

Ad ogni lotto compete un Volume Edificabile riferito alla sua superficie. In sede di attuazione del SUE sono tuttavia ammesse variazioni in più o in meno della quantità di Volume realizzabile in ogni lotto (con o senza variazione della Sf. di cui sopra) pari al 30%, senza che ciò comporti una procedura di variante al

³ La Legge recita: sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. Sul punto, la giurisprudenza ha statuito che "la possibilità di deroga di cui all'Art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 può trovare applicazione solo relativamente alle distanze tra costruzioni entrambe facenti parte della lottizzazione" (Cass. Civ. Sez. Un. 18.02.1997 n. 1486).

presente SUE. Qualora il proponente intenda avvalersi di tale facoltà, la verifica costante del rispetto di tale equilibrio delle densità edilizie dovrà essere attestata da apposito elaborato grafico introduttivo di ogni istanza edilizia. Resta inteso che la quantità totale di SUL edificabile di cui sopra è invariabile.

A chiarimento si riportano le variazioni massime ammissibili nella tabella sottostante. Pertanto, le eventuali proposte di variazioni all'organizzazione planivolumetrica ed alla tipologia dei singoli fabbricati saranno autorizzate dal Comune nel rispetto di tali limiti. Solo in difetto di ciò - in caso di variazioni di più estesa consistenza - il Comune si riserverà di valutare le modifiche ed assoggettarle a variante del presente strumento urbanistico esecutivo.

Lotto	Superficie Fondiaria [mq]	Progetto di PEC		Scostamenti ammessi		
		Volumetria convenz. [mc]	Densità fondiaria sul lotto (mc/mq)	Volumetria minima [mc]	Volumetria massima [mc]	Incremento - diminuzione massima [mc]
A	536,00	357,66	0,67	250,36	464,96	107,30
B	400,75	276,01	0,69	193,21	358,81	82,80
C	448,75	330,37	0,74	231,26	429,48	99,11
D	531,65	362,28	0,68	253,60	470,96	108,68
E	315,85	325,34	1,03	227,74	422,94	97,60
F	320,90	325,34	1,01	227,74	422,94	97,60
G	460,90	362,28	0,79	253,60	470,96	108,68
H	300,10	328,66	1,10	230,06	427,26	98,60
I	501,50	345,64	0,69	241,95	449,33	103,69
	3.816,40	3.013,58	0,79			
Viabilità	619,60					

Come si può vedere l'indice Df è compreso mediamente tra 0,7 e 1,1 mc/mq, e nel complesso è pari a 0,8 mc/mq. Naturalmente è un indice solo indicativo del rapporto fabbricato/lotto pertinenziale. Il dato dell'intero PEC come detto è pari a 0,68 mq/mq.

I lotti G – H - I godono di una maggiore estensione, che non è presa in considerazione ai fini del presente PEC, poiché la proprietà di Edra srl si estende sul rilevato collinare in area agricola. Ciò genera una complessiva superficie pari a: G 1045,7 mq, H 540,95 mq, I 615,35 mq.

L'organizzazione spazio-volumetrica più sopra descritta e tabellata, ha lo scopo di mantenere un corretto rapporto tra l'edificato e lo spazio aperto, evitando una concentrazione di volumetria su singolo/i lotto/i che genererebbe una disomogeneità marcata delle densità fabbricative che il PEC si prefigge di promuovere.

Proposta progettuale in dettaglio e sistemazione dell'area

Il presente PEC ipotizza una soluzione progettuale preferibile, ma - come già ribadito - non vincolante per quanto concerne sia la conformazione dei lotti attuativi sia la tipologia ed il posizionamento degli edifici. Tuttavia, è opportuno sottolineare come il disegno dei lotti risulti estremamente condizionato dalla forma dell'area in proprietà, dal rispetto delle distanze dai confini e dalle costruzioni

esistenti su fondi altrui e non ultima dalla necessità di realizzare una viabilità di distribuzione interna che continui a garantire gli accessi esistenti alla limitrofa proprietà Freccero (mappale n. 862).

I fabbricati ipotizzati saranno realizzati mediante l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali ampiamente riscontrabili nell'edilizia tradizionale.

Nelle soluzioni presentate prevale l'adozione di un modulo fabbricativo a pianta semplice di forma regolare, caratterizzato da una Superficie Utile Lorda approssimativamente compresa tra 90 mq e 115 mq ed organizzata su due livelli, con le principali funzioni abitative site al piano terreno ed un piano superiore mansardato ospitante invece esclusivamente un servizio igienico e locali per funzioni accessorie privi dei requisiti per l'abitabilità. La tipologia adottata nei lotti A, D, G prevede che la copertura a due falde sia dotata di un abbaino atto a garantire adeguata illuminazione ed aerazione naturale alla parte civilizzata uso bagno del piano mansardato. Infine, ogni unità immobiliare risulta dotata di un'adiacente autorimessa.

Di seguito sono esposti materiali e tipi di intervento ammessi, che dovranno trovare applicazione omogenea nell'attuazione di tutti i lotti del PEC, al fine di conseguire il maggiore carattere di omogeneità e ordine nella percezione complessiva dell'intervento.

Viabilità e parcheggi:

- la strada di distribuzione deve rispettare le misure minime dettate dall'Art. 125 del RE. Larghezza non inferiore a mt 4,00 e raggio di curvatura in mezzzeria della carreggiata di mt 6,50.
- la strada deve essere provvista di un impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 4 lx (lux) sul piano stradale.
- gli spazi per parcheggio devono avere dimensioni non inferiori a mt 2,50 x 5,00, se disposti a pettine o a spina di pesce, e non inferiori a m 2,20 x 5,50 se disposti in fila ad accostamento laterale; (art 83 del RE)

Recinzioni:

- le recinzioni devono rispettare le misure dettate dall'Art. 89 del RE ed essere realizzate con muretto di cls e soprastante rete a giorno in maglia metallica plastificata o cancellata in ferro o lega di metallo. La soluzione prescelta deve essere obbligatoriamente omogenea per tutte le recinzioni che affacciano sulla strada, è ammesso l'uso di altra tipologia nella divisione tra i lotti, tra cui anche la semplice rete con pali infissi al suolo senza cordolo o muretto.

Coperture degli edifici:

- per l'edificio abitativo è ammessa solo la copertura a falde con manto in tegole di laterizio o cemento di colore rosso mattone.
- l'orditura è preferibile in legno con sezioni ordinarie, passafuori obbligatoriamente in legno e tavolato.

- la lattoneria deve essere in rame o lamiera preverniciata in colore testa di moro o simile.
- gli abbaini possono essere di foggia tradizionale o di forma squadrata e rifiniti con lamiera del medesimo colore della lattoneria.
- per le autorimesse, oltre alla tipologia e le finiture anzidette, è ammesso l'uso di copertura piana o a bassa pendenza, se motivata in sede di progetto.

Murature:

- le murature devono essere rifinite con intonaco a grana medio-fine, è ammessa la cornice a rilievo sulle forature e dove le scelte progettuali lo richiedano.
- la tinteggiatura deve esser eseguita con colori che tengano conto dell'ambiente circostante e che si armonizzino con il contesto. Sono ammissibili il bianco e il grigio; il giallo ocra, il beige o il terracotta; e i colori pastello come il bianco crema o il sabbia. Non è imposta la colorazione di tutte le case con la medesima tinta, così come è ammissibile la differenziazione tra fabbricato abitativo e pertinenze.

Serramenti esterni:

- i serramenti possono essere realizzati in pvc con coloritura appropriata;
- le soglie e i davanzali devono essere preferibilmente in pietra, è ammesso l'uso soluzioni alternative, se motivato in sede di progetto;

Portoni delle autorimesse:

- i portoni delle autorimesse possono essere di tipo sezionale realizzati in lamiera preverniciata o in alluminio o pvc con coloritura appropriata.

Pavimentazioni esterne:

- le pavimentazioni carrabili possono essere eseguite in asfalto o in marmette autobloccanti.
- le pavimentazioni delle aree di sosta possono essere eseguite in marmette autobloccanti, e preferibilmente adottando soluzioni che ne massimizzino la permeabilità. Opportunamente motivata è ammessa anche una diversa soluzione, come l'uso della pietra, del cls e della piastrella.
- i percorsi pedonali possono essere eseguiti in marmette autobloccanti o in pietra. Lungo i marciapiedi perimetrali è ammesso anche l'uso della piastrella.

Impianti tecnologici a rete

Come riscontrabile in Tavola 4, in corrispondenza della strada privata che da Vicolo Quaro garantisce l'accesso all'area in oggetto ed ai fabbricati limitrofi

esistenti sono già presenti i principali impianti tecnologici a rete (tubazione fognatura pubblica SMAT, acquedotto SMAT e condotta gas AEG).

Tuttavia, il PEC prevede la realizzazione di nuove ed autonome condotte per tutti gli impianti, che andranno ad allacciare i nuovi fabbricati, disponendosi in corrispondenza della strada interna di distribuzione, per poi diramarsi alle singole unità abitative, come rappresentato in Tavola 4.

Il dimensionamento di massima degli impianti a rete è trattato alla medesima Tavola 4, con gli elementi descrittivi fondamentali ed alcuni particolari. Il progetto definitivo delle reti sarà naturalmente sottoposto, in attuazione del PEC, al Comune ed agli Enti gestori per approvazione ed autorizzazione agli allacci.

A titolo esplicativo sono previsti:

- una rete fognaria per le acque meteoriche in pvc del diametro di cm 25
- una rete fognaria per le acque miste in pvc serie pesante SN 16 del diametro di cm 25
- un impianto di illuminazione stradale ai sensi dell'articolo 56 del Regolamento Edilizio Comunale
- una rete di distribuzione dell'acqua potabile in tubo di polietilene ad alta densità (PEAD) spessore 12,5 mm, PN 16 diam. 90 mm
- rete di distribuzione del GAS metano in tubo di polietilene da 100 mm di diametro
- rete di allaccio all'Enel con apposito cavidotto dedicato
- rete di telecomunicazioni con apposito cavidotto dedicato

Gli **impianti tecnologici delle unità immobiliari**, che saranno oggetto di specifica progettazione nei casi previsti dalla Legge 37/08, sono i seguenti:

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gas combustibile;
- rete idrica di adduzione acqua potabile;
- canalizzazioni per la raccolta e l'allontanamento delle acque di rifiuto, con separazione tra acque meteoriche ed acque miste.