

COMUNE DI OULX

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONBATO DI LIBERA INIZIATIVA
DELLA ZONA “Ri 12” DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
COMUNALE**

**RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA,
PIANO DI SPESA ED ELENCO CATASTALE
DELLE PROPRIETA’**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPONENTI:

VITTON Ida, VITTON Luisella, DASSETTO Marco,

BONNET Angelo, GAY Enrica, GAY Fabrizio, GAY Paola

P R E M E S S A

Il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, di cui la presente relazione è parte integrante, si articola nella Zona “Ri 12” del Piano Regolatore Generale Comunale

PRESCRIZIONE E PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

In base alle prescrizioni e previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, l’edificazione nella zona “Ri 12” può avvenire secondo un rapporto di densità edilizia territoriale di mc./mq. 1,00, con la possibilità di attuazione in due distinti ambiti di intervento.

In tal modo si è prevista l’edificazione di un ambito d’intervento per una superficie territoriale di mq. 6.761.

In conseguenza di quanto sopra scaturisce una cubatura edificabile di mq. $6.761 \times 1,00 = mc. 6.761$.

PREVISIONI SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA’ GEOMORFOLOGIA INDIVIDUATA NELLA CARTA DI SINTESI

L’area oggetto di intervento, ricade:

- per la maggior parte (mappali n. 174 - 175 - 188) in “Classe I’”: porzione di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche;
- restante parte (mappale 397) in “Classe III b2 ” porzione di territorio da considerarsi attualmente ineditati.

ANALISI E RICERCHE

Il criterio seguito per formulare la progettazione del complesso, è stato quello di concepire dei comparti con dei fabbricati tali da inserirsi tra quelli attualmente esistenti nella zona, in maniera omogenea e razionale tenendo in considerazione le tipologie già eseguite.

TIPOLOGIE EDILIZIE

L’intervento edilizio in questione è dunque così costituito: tre comparti denominati n. 1, n. 2, n. 3, aventi rispettivamente la cubatura di mc. 2.907, mc. 2.142, mc. 1.712.

Nei predetti comparti la edificazione, a carattere residenziale avviene in conformità alle seguenti tipologia edilizie:

comparti 1 - 2 - 3 - sono previsti edifici a 2 P.F.T. costituiti da alloggi di monocali e bilocali oltre ai locali accessori con dotazione di aree a giardino al piano terreno, cantina e box auto, per ogni unità immobiliare, ubicati al piano interrato;

VIABILITA'

La zona del piano esecutivo convenzionato "Ri 12" è servita dalla strada comunale della borgata Gad e da via Vercellino alla quale si accede tramite strada privata già oggetto di P.E.C. in fase di realizzazione

SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE (URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA)

Come previsto dalla convenzione, i proponenti si impegnano a cedere, al rilascio della prima concessione edilizia, gratuitamente in proprietà al Comune le seguenti aree:

1. terreno della superficie di mq. 188,00 circa previsto dagli elaborati per la realizzazione di parcheggi;
2. terreno della superficie di mq. 96.00 circa, ai fini della realizzazione di verde attrezzato;
3. terreno della superficie di mq. 1282,00 circa, da destinare a verde pubblico 7 parcheggi;

RELAZIONE FINANZIARIA

In base agli interventi edilizi previsti nel Piano Esecutivo Convenzionato i proponenti debbono corrispondere al Comune di Oulx gli oneri di urbanizzazione descritti nella convenzione edilizia per un totale di Euro 270.237,17 paria euro 39,97/mc. edificabile fuori terra.

ELENCO DELLE PROPRIETA' RICADENTI NEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

N°	Cognome e nome	Indirizzo di residenza		Mappa	
		Comune	Via	Foglio	numero
1	VITTON Ida	Oulx	Via Riccardo Ghiotti n. 30	34	174
	VITTON Luisella	Oulx	Via Riccardo Ghiotti n. 48		
	DASSETTO Marco	Rivoli	Strada Scaravaglio n. 101/8		
2	BONNET Angelo	Oulx	Via Primo Maggio n. 69	34	175

3	GAY Enrica	Oulx	Vicolo Carlin n. 35	34	188 - 397
	GAY Fabrizio	Oulx	Regione sotto la Rocca n. 2		
	GAY Paola	Oulx	Des Moines n. 8		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Generalità

L'intervento ricade nell'area normativa Ri12 del P.R.G.C.

Ri – aree a destinazione residenziale di nuovo impianto.

Si tratta di aree attualmente inedificate che il PRGC prevede di destinare a nuove costruzioni a destinazione residenziale.

In tali aree sono ammessi interventi di nuova edificazione.

L'altezza massima consentita è di mt. 6,50 all'estradosso dell'ultimo solaio.

Art. 2 Documenti costituenti il P.E.C.

Il P.E.C. è costituito dai seguenti documenti:

- Schema di Convenzione Edilizia
- Relazione Tecnica Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Geologica
- Tav. 1 Estratto Carta di Sintesi – Estratto P.R.G.C. – Estratto di mappa
- Tav. 2 Planimetria 1/1500 – Planimetria P.R.G.C. 1/2000
- Tav. 3 Planimetria 1/500 con individuazione dei comparti ed edifici
- Tav. 4 Planimetria 1/500 con individuazione rete fognaria
- Tav. 5 Planimetria 1/500 con strada consortile di uso pubblico
- Tav. 6 Tipologie Edilizie 1/200
- Tav. 7 Documentazione fotografica

Art. 3 Disciplina

Il P.E.C. prevede e disciplina:

l'intervento di nuovo impianto a destinazione residenziale

- la viabilità pubblica e privata
- le aree di sosta ed i parcheggi pubblici
- il verde pubblico

Art. 4 Validità

Il P.E.C. ha validità di dieci anni dalla data della sua definitiva approvazione

Art. 5 Rilascio permesso di costruire

Per ogni edificio deve essere richiesto regolare permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del T.U.E. di cui D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti, il titolare del permesso di costruire dovrà presentare istanza diretta ad ottenere nuovo permesso, in tale caso il nuovo permesso concerne la parte non ultimata e sarà corrisposto il relativo contributo.

Le tipologie proposte dal presente Piano non sono da intendersi rigidamente prescrittive, ma potranno essere modificate in rapporto ad esigenze di carattere attuativo, in sede di approvazione dei progetti relativi ai permessi di costruire, senza necessità di variare il P.E.C., e lo stesso dicasi per quanto riguarda la distribuzione interna delle singole unità immobiliari. Il numero delle unità immobiliari potrà essere ridotto o aumentato con conseguente aumento o riduzione delle loro dimensioni. Nel caso che le tipologie proposte non subiscano variazioni nella verifica dei parametri urbanistico edilizi è consentita l'applicazione dell'art.22, III comma, lettera "c" del precitato T.U.E. (interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche).

Hanno valore vincolante le previsioni indicate nelle tavole di progetto contenenti:

-i limiti del P.E.C.

-le destinazioni delle aree

-la cubatura prevista nelle tavole e nelle tabelle progettuali.

In sede esecutiva saranno ammessi, senza che questo comporti variante del P.E.C. fermo restando il rispetto di tutti i parametri urbanistico edilizi, adattamenti della giacitura dei fabbricati, e degli scostamenti dalle sagome degli edifici dettati da una più approfondita analisi della distribuzione interna.

Art. 6 Altezza degli edifici e criteri per il calcolo della volumetria

L'altezza massima ammessa per le varie costruzioni è rappresentata dalla differenza di quota misurata tra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano ed il punto più basso lungo il perimetro di base dell'edificio, con esclusione di eventuali sezioni di facciata ribassate occorrenti per l'accesso veicolare ai piani interrati o seminterrati. Il limite massimo di altezza per gli edifici è di mt 6,50 aumentata di mt. 3,00 al colmo del tetto.

La cubatura del fabbricato è il volume dell'intero solido emergente (comprensivo degli eventuali sottotetti anche se volumi tecnici) al netto dello spessore dei muri perimetrali e dello spessore della

falda del tetto (sottotavolato). Le falde non possono avere una inclinazione inferiore a 25° (angolo determinato dall'incrocio del piano orizzontale con il piano della falda del tetto).

La cubatura del fabbricato è determinata dal prodotto della superficie del fabbricato per l'altezza media delle aree delle facciate; costituisce cubatura la parte a civile abitazione sotto il piano di campagna, sia interrato, sia sbancato.

Quando, per la situazione idrogeologica dell'area interessata, sia documentata, con apposita relazione firmata da tecnico abilitato, la impossibilità di realizzare parcheggi totalmente interrati, questi potranno essere realizzati, in deroga al limite massimo di altezza, all'interno della superficie coperta dell'edificio in progetto ed emergere dal piano di campagna per un'altezza massima, misurata all'intradosso di copertura del piano, non superiore a mt. 1,50. La volumetria risultante non dovrà essere computata ai fini della determinazione del volume quando sia presentato formale atto d'impegno, valido per tutti gli aventi titolo, a non mutarne la destinazione d'uso.

Art. 7 Distanze minime dei fabbricati da strade private interne

Considerato il carattere privato della viabilità interna dell'intervento che distingue una viabilità di uso pubblico che unisce Via R. Ghiotti e Via Vercellino (mt. 6,00) e una da essa dipartente per l'allacciamento dei singoli fabbricati (mt. 5,00) si statuisce che la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale non risulti essere inferiore a mt. 3,00.

Art. 8 Distanze minime fra i fabbricati

Per quanto riguarda le distanze tra i fabbricati si deroga ai limiti stabiliti dal D.M. n. 1444 del 16/04/1968, come previsto all'art. 9 che testualmente 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 planivolumetriche" e si statuisce che la distanza minima tra i fabbricati non risulti essere inferiore a metri 7,50, fatti salvi comunque le congiunzioni fra gli edifici previsti con struttura fissa fra gli stessi inferiore a metri 2,50.

Art. 9 Caratteristiche generali

Tutti i fabbricati oggetto dell'intervento saranno coperti con tetti rigorosamente in legno a due falde e la copertura dovrà essere in "lose"; i rivestimenti dovranno essere in intonaco grezzo possibilmente rustico e tendente al grigio ed in pietra locale, mentre i serramenti e i balconi esterni dovranno essere in legno con antoni e i camminamenti esterni ai fabbricati (compresi gli accessi veicolari), compresi i terrazzi, dovranno essere in lastre di pietra, sigillate o posate su terreno naturale inerbito.

Le recinzioni fra i vari lotti di fabbricati e lungo la strada di uso pubblico, nonché gli allacciamenti ai singoli fabbricati, dovranno essere dotati di muretti rivestiti in pietra locale con altezza massima di centimetri 50 dal terreno sistemato a prato, con soprastante copertina in pietra locale e con soprastante struttura in legno semplice di altezza non superiore a centimetri 100 oltre muretto.

I terreni sistemati pertinenti le strade interne e ai fabbricati oggetto di intervento dovranno essere tenuti a prato stabile, polifita asciutto con possibilità di aiuole fiorite o di giardini rocciosi, oltre che di piantumazioni di bassa taglia (siepi frangivento e alberi di piccola e media taglia, anche da frutto.)

Art. 10 Variazioni di cubature insediate

Le cubature e le superfici insediate nel presente intervento si intendono non più modificabili, se non nel margine massimo del 10% fra i fabbricati previsti e la definizione definitiva sarà precisata singolarmente e complessivamente nei progetti esecutivi di richiesta di permessi a costruire.

Art. 11 Definizione di aree di pertinenza

Le aree esterne di pertinenza attorno ai fabbricati, salvo quindi solo l'impianto della strada di uso pubblico, non dovranno necessariamente coincidere con la cubatura insediata e quindi potranno essere concordate diverse soluzioni fra le parti (naturalmente con atti di asservimento o di cessione di cubatura a seconda dei casi)

Art. 12 Strada di uso pubblico (manutenzione ordinaria e straordinaria)

La strada di uso pubblico interessante l'intervento e che collega Via R. Ghiotti con Via Verzellino, tramite PEC Ri 12 parte (già eseguita) sarà a carico esclusivo di tutti gli insediamenti previsti e come per tutte le altre urbanizzazioni (fognatura – acquedotto – illuminazione – aree verdi ecc... ecc...) gli oneri ordinari e straordinari di manutenzione saranno a loro carico, suddiviso per quote millesimali da fissare su regolamento apposito di gestione, da adottare nel termine dell'ultimazione dei lavori dell'intervento, nell'ambito della abitabilità/agibilità

Donato Moris
Raffaella
Giovanna
Gay Euvca
Gay Paolo
Vittorio Luiselli
Vittorio Solara