

Regione PIEMONTE - Provincia di TORINO

COMUNE di Sauze D'Oulx
Regione Grand Villard
Via Monfol

Oggetto: **P.E.C. "VIA MONFOL" LOCALITA' SAUZE D'OULX Area**
Urbanistica PRGC CE19 e VPR

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Obiettivi e contenuto del P.E.C.

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) ha come campo di applicazione l'attuazione del Piano Regolatore Generale – Variante Strutturale di adeguamento al PAI (comma 4 , art.17 LR.56/77) approvato con D.G.R. n.°7-2198 in data 20/02/2006.

L'area oggetto del piano esecutivo convenzionato è definita dal PRGC. quale zona di tipo NCE1 destinata a nuovi interventi con destinazione residenziale, turistico residenziale, alberghiera e paralberghiera , normata dall'art.7.2 delle NTA.

Il SUE:

- si applica in forza delle disposizioni degli artt. 39, 40, 43 e 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- norma ogni intervento di trasformazione consentito delle aree e degli edifici posti all'interno del suo perimetro;
- individua gli spazi pubblici al fine di migliorare la dotazione complessiva di tali aree e per assicurare una più generale riqualificazione urbanistica di tutte le zone comprese nel suo perimetro.

Art. 2 - Norme Generali.

MODALITA' D'INTERVENTO
Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intera area
TIPO D'INTERVENTO
Nuovo Impianto - N1 - Aer. 22 delle NTA
PRESCRIZIONI:
PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO AL PAI (comma 4, art.17, LR 56/77) Approvato con D.G.R. n° 7-2198 in data 20 febbraio 2006 MODIFICATO CON VARIANTE PARZIALE n°7 EX ART. 17 C.7° L.R. 56/77 e s.m.l.
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Articolo 6.1: Le zone di tipo CE di completamento 1) Nelle aree CE di completamento sono consentiti con Permesso di Costruire: a) nei lotti liberi da edifici: nuovi interventi edificatori con una densità fondiaria max di 0,80 mc/mq a bis) l'area CE 19 è attuabile con permesso convenzionato nel rispetto dei parametri e delle condizioni di cui al Punto 12) Punto 12) Per l'area CE19 dovranno essere rispettati i seguenti parametri: - Volume massimo realizzabile = 4.100 mc; - altezza max : 10,00 mt - piani fuori terra : 3 - Rc max : 0,40 (verificato sulla sola CE 19, con esclusione dell'area VPR) - distanza dai confini : ved. art. 2.1 - distanza minima tra fabbricati : ved. art. 2.1 - distanza dalle strade : ved. art. 11.1 - eventuali piani interrati per box auto e cantine sono ammissibili previa analisi geologica di approfondimento della situazione puntuale; - il fabbisogno di aree per servizi pubblici, già parzialmente soddisfatto con l'cessione dell'area P34, deve essere integrato con l'ulteriore dismissione o monetizzazione della competente quota di area P35, comunque in misura non inferiore a 6 mq per abitante insediabile, calcolato con indice volumetri capitaro di 90 mc; - gli edifici devono garantire un idoneo inserimento nel contesto paesaggistico, elevate prestazioni ambientali, in termini di eco-compatibilità dei materiali contenimento dei consumi energetici e idrici, produzione energetica da fonti rinnovabili; - le superfici a verde privato devono essere adeguatamente sistemate nell'ambito dell'intervento, anche con diverso posizionamento; sull'intero ambito di intervento, comprensivo dell'area VPR, deve essere garantita una superficie permeabile in piena terra non inferiore al 50%; - nel rispetto delle prescrizioni della "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", gli interventi edilizi devono essere preceduti da uno studio geologico finalizzato alla definizione della situazione puntuale e al suo inserimento nel modello interpretativo del territorio comunale, comprendente una completa caratterizzazione geotecnica e sismica, ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/08, basata su indagini in situ; il contesto geolitologico riscontrato impone di prevedere per le nuove costruzioni la messa in opera di adeguate tipologie fondazionali e strutturali, previa valutazione dell'entità dei cedimenti che potrebbero verificarsi a causa di fenomeni di corrosione profonda e/o dell'espulsione dell'acqua contenuta nel terreno per vi del carico applicato, con conseguente riduzione degli spazi intergranulari, in presenza di orizzonti fini saturi. Con la progettazione di ogni intervento edilizio è necessario valutare le possibili alterazioni del deflusso superficiale e sotterraneo connesse alla realizzazione delle opere e definire il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, verificandone la compatibilità con il contesto idrografico ed idrogeologico locale, minimizzando l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre, durante le fasi di cantiere, si dovranno mettere in atto accorgimenti volti a minimizzare eventuali rischi di contaminazione delle matrici idriche ambientali. Articolo 3.10: Zone a verde privato (VPR) In tali zone private destinate a verde ed indicate con apposito retino e con la sigla VPR, è previsto esclusivamente il mantenimento, la difesa e la valorizzazione dello stato dei luoghi con conseguente assenza di interventi edilizi di ogni tipo salvo le essenziali, minime attrezzature per il mantenimento decoroso della sistemazione ed arredo dell'area. Tutte le sistemazioni a verde e tutti gli interventi relativi di cui al presente articolo potranno essere realizzati, ferma rimanendo la loro compatibilità con le condizioni naturali, paesaggistiche e geomorfologia nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 1.6 delle presenti norme.

Art. 3 - Interventi edilizi ammessi.

Lo SUE prevede la realizzazione di:

- n.°5 edifici plurifamiliari come individuati sulle tavole di progetto e secondo la definizione di cui all'art.13 comma 3) g della LR.56/77 e smi.;
- recinzioni di separazione delle diverse unità abitative secondo il tracciato e la tipologia individuata sulle tavole di progetto e normate dal successivo articolo 6;
- aree destinate a verde privato e verde comune;
- opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi pubblici , opere di urbanizzazione a rete secondo i tracciati ed i tipi individuati sulle tavole di progetto.

Sono da ritenersi vincolanti ed imm modificabili le destinazioni d'uso delle aree come risulta dalle tavv. di progetto di PEC.: si evidenzia il carattere normativo di tutto quanto riportato sulle tavole di progetto di PEC.

Art. 4 - Tipologie edilizie .

La tav. di PEC."Progetto degli interventi previsti: tipologie edilizie" contiene le prescrizioni costruttive che assumono valore di norme atte a regolare nello specifico l'edificazione.

Gli elaborati grafici individuano per ciascuna tipologia edilizia la "sagoma limite" ovvero la sagoma dell'ingombro massimo entro cui può essere realizzata ciascuna nuova costruzione, nel rispetto della Sul (superficie utile lorda) e delle volumetrie massime ammissibili indicate dalle NTA del PRGC vigente, in modo tale che eventuali variazioni planoaltimetriche dei nuovi edifici in sede di richiesta di permesso di costruire e/o delle successive eventuali varianti in corso d'opera, non comportino la necessità di adottare varianti al presente SUE .

L'ingombro della sagoma limite attiene unicamente al volume e/o superficie lorda abitabile ed all'ingombro delle autorimesse.

Resta inteso che l'applicazione della norma di cui sopra deve comunque garantire una coerenza progettuale complessiva tra le immagini delle rappresentazioni planivolumetriche contenute nel presente SUE e quelle delle possibili varianti al fine di salvaguardare l'uniformità tipologico-compositiva dell'intero intervento edilizio.

La valutazione di tale coerenza, debitamente motivata dal progettista, è di competenza della Commissione Edilizia comunale all'atto dell'esame dei progetti edilizi in sede di rilascio dei singoli Provvedimenti.

Art 5 - Materiali da costruzione ammessi.

Inoltre per migliorare l'integrazione delle nuove costruzioni con il luogo dovranno essere adottati i seguenti materiali da costruzione , come peraltro già specificato con la tav. di PEC."Progetto degli interventi previsti: tipologie edilizie" :

. In particolare è prescritto l'impiego:

per le coperture: pendenza max pari al 30.%;

- lastre di pietra
- cornicioni esterni in struttura o rivestimento ligneo;

per i serramenti:

- legno naturale o verniciato, antoni pieni di legno;

per i balconi e le scale esterne:

- parapetto in doghe di legno verticali;

per le facciate e le finiture:

- pietra;
- rivestimento in legno;
- intonaco semplice o strollato rustico;
- intonaci pietrificati di aspetto simile al semplice intonaco.

Art 6 - Recinzioni.

Tutte le recinzioni poste a separazione delle diverse proprietà ammesse ed indicate sulle tavole di PEC. dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- il loro tracciato dovrà corrispondere a quello individuato sulle tavv. di PEC.;
- l'altezza massima non potrà superare in nessuna sezione del loro tracciato la misura di 1,20 ml. dal piano di campagna finito;
- potranno essere realizzate esclusivamente in rete metallica plastificata, vivagni in filo di ferro plastificato e piantoni in profili di ferro a "T" verniciati a fuoco, il tutto di colore verde;
- non sono ammesse eventuali opere di fondazione emergenti dal piano di campagna finito;
- è fatto obbligo a ciascun proprietario di mascherare la recinzione di competenza mediante siepi sempreverdi ;
- i cancelli d'ingresso dovranno presentare rivestimento in legno, essere di semplice fattura ed a linnee dritte, trasparenti alla vista (non sono ammessi i tamponamenti continui) e di altezza massima pari 1,20 ml. dal piano di campagna finito.

Art 7 - Impianto fotovoltaico a servizio dell'area di PEC.

L' impianto fotovoltaico posto al servizio dell'intero insediamento presenterà queste caratteristiche:

- potenza di picco pari a circa 20 kW.p, vale a dire circa 1,5 kW.p per ciascun fabbricato;
- sarà costituito da circa n.° 111 moduli fotovoltaici ciascuno di potenza pari a 180 Wp./cad., , misure 1318 x 994 x 46 mm. costituiti in celle al silicio monocristallino.

Art. 8 - Aree verdi ed alberature.

E' fatto obbligo di rispettare la destinazione d'uso, la dimensione ed il disegno delle aree verdi indicate sui disegni di progetto , assoggettandosi inoltre ad eventuali indicazioni che potranno essere suggerite dagli Uffici Comunali in sede di rilascio di D.I.A.

Inoltre al fine di ridurre il prelievo e l'utilizzo di acqua potabile per usi non domestici, si prescrive l'adozione di sistemi di raccolta e stoccaggio delle acque meteoriche per usi irrigui degli spazi a verde.

Art. 9 - Distanze tra fabbricati e sezioni stradali.

Gli elaborati grafici di PEC. presentano carattere normativo rispetto ai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- distanze e confrontanze tra i fabbricati;
- distanze dei fabbricati dalle strade pubbliche e private, nonché dai confini di proprietà;
- sezioni stradali compresi i marciapiedi, nonché il tracciato delle medesime;
- spazi di manovra , parcheggio pubblico ed intersezioni con la pubblica viabilità.

Art. 10 -Termini di esecuzione.

I Proponenti del PEC. sono obbligati ad ottenere regolari permessi di costruire sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, compreso l'impianto fotovoltaico, che per l'edificazione dei fabbricati siti nell'ambito del Piano, inoltre si obbligano per sé od aventi causa a:

- a. richiedere detti titoli ad edificare entro 1 (uno) anni dalla data di stipula della presente convenzione relativamente al P.E.C. formato ai sensi dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i.;
- b. ad iniziare i lavori entro un anno dalla data del rilascio dei singoli titoli ad edificare;
- c. ad ultimare i lavori entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza dei Proponenti ,dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, secondo i disposti dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., a firma di tecnici abilitati per tali progettazioni per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i Proponenti dovranno sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi e riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnico all'uopo delegato.

Il rilascio dei titoli ad edificare per la realizzazione dei fabbricati è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui sopra.

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare sempre e comunque, i servizi ai fabbricati edificati ed alle aree di uso pubblico. La graduale esecuzione delle opere deve avvenire previa autorizzazione scritta del Responsabile del Procedimento, acquisiti i pareri eventualmente occorrenti, su istanza dei Proponenti che presenteranno un dettagliato programma dei tempi di esecuzione.

Inoltre la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione comprese nel PEC. dovrà altresì avvenire in conformità:

1. con la vigente legislazione sui Lavori Pubblici (legge 109/94 e successive modifiche ed integrazioni) ed in base alle normative tecniche specifiche delle singole categorie di opere. A tale scopo il concessionario dovrà presentare anche il progetto esecutivo per le suddette opere. Il Direttore dei Lavori delle opere in oggetto verrà scelto dal Comune da una terna di nominativi di tecnici abilitati proposti dal concessionario ed il relativo onere sarà a carico del concessionario. La contabilità relativa alle opere di urbanizzazione a scomputo dovrà essere tenuta in conformità alla normativa sui Lavori Pubblici;
2. *con le disposizioni di cui all'art.122 commi 8 e 9 del D.lgs.163/06 come modificato dall'art.1 comma 2) lett. bb) paragrafo 1) del D.lgs. n.° 152 del 11 settembre 2008 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, a norma dell'articolo 25, comma 3, della legge 18 aprile 2005, n. 62"*

Eventuali proroghe dei predetti termini potranno essere autorizzate dal Comune a seguito di motivata istanza dei proponenti.

La Direzione dei Lavori s'impegna a presentare una relazione sull'andamento dei lavori con cadenza trimestrale a far data dall'inizio dei lavori.

Art. 11- Ulteriori obblighi a carico dei Proponenti.

I Proponenti si impegnano inoltre realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto di PEC. entro i termini di validità della convenzione ex art. 45 LR. 56/77 e smi., anche per la quota parte relativa ai soggetti proprietari non aderenti al PEC.

Art. 12 - Rilascio del certificato di agibilità degli edifici..

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda i Proponenti, che il Comune rilascerà il certificato di agibilità degli edifici residenziali esclusivamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

- 1) contemporaneamente al rilascio del certificato di agibilità delle autorimesse private di pertinenza dell'insediamento;*
- 2) all'atto dell'avvenuta realizzazione e collaudo con esito favorevole di tutte le opere di urbanizzazione previste dal PEC.*

Art. 13 - Convenzione.

L'attuazione del presente PEC. è subordinata alla stipula della Convenzione tra Proprietà e Comune di Sauze d'Oulx , secondo quanto stabilito dall'art.45 della LR. 56/77 e smi.