



COMUNE DI BARDONECCHIA
Provincia di Torino

VARIANTE AL
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DI LIBERA INIZIATIVA
UNITA' URBANA D'INTERVENTO G23
ORA UI 23
RELATIVAMENTE ALLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE ,
STANDARD URBANISTICI E
AREA DESTINATA
ALL'EDIFICAZIONE

Relazione illustrativa con
Norme di Attuazione

EDILGROS S.p.A. in liquidazione in C.P.
Sede Legale:
via Perrone, 16 - 10122 TORINO
Sede Amm.va:
corso Unione Sovietica, 612/3b - 10135 TORINO

soc. LE GLEISE di Walter Bassi & C. sas

Walter Bassi

progettisti :

arch. Cesare Quaranta
via Cernaia, 9 - 10121 - TORINO
geom. Mario Olivero
via V. Emanuele II, 47 - 10023 - CHERI - (TO)

data : 11 novembre 2014
rev. 1 : 8 giugno 2016

Note illustrative

Con la deliberazione del consiglio comunale n. 2 del 19 marzo 2003 il Comune di Bardonecchia approvò il Piano Esecutivo Convenzionato dell'Unità Urbana di Intervento C 23 con seguente Atto di Convenzione Urbanistica rogito notaio P.C. Caligaris in data 9 giugno 2003 rep. 283716/30282.

Con la deliberazione del consiglio comunale n. 22 del 17 giugno 2005 il Comune di Bardonecchia approvò la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato dell'Unità Urbana di Intervento C 23 con seguente Atto di Convenzione Urbanistica rogito notaio P.C. Caligaris in data 10 aprile 2006 rep. 301814/33668.

L'attuazione dell'intervento edilizio avvenne mediante il rilascio dei seguenti titoli abilitativi con i quali vennero costruite le 15 baite previste dal PEC, i parcheggi interrati, iniziate le opere di urbanizzazione primaria a scomputo e REALIZZATE le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo.

LOTTO	DESTINAZIONE	TITOLO ABILITATIVO	DATA	SUP. COPERTA	VOLUME
				MQ	MC
				REALIZZATO	REALIZZATO
BAITA 1-2	RESIDENZIALE	PdC 29/2007	16.04.2007	312.06	2397.46
BAITA 3-4	TURISTICO ALBERGHIERO	PdC 69/2005	15.07.2005	408.84	1978.28
	RESIDENZIALE				1142.90
BAITA 5	RESIDENZIALE	PdC 30/2007	16.04.2007	202.48	988.10
BAITA 6	TURISTICO ALBERGHIERO	PdC 69/2004	28.09.2004	355.79	2752.10
BAITA 7	RESIDENZIALE	PdC 109/2004	30.12.2004	277.39	2163.03
BAITA 8	RESIDENZIALE	PdC 110/2004	30.12.2004	206.61	1173.97
BAITA 9	RESIDENZIALE	PdC 111/2004	30.12.2004	194.25	1383.34
BAITA 10	RESIDENZIALE	PdC 31/2007	16.04.2006	313.90	2434.45
BAITA 11	RESIDENZIALE	PdC 130/2007	12.11.2007	200.38	1587.35
BAITA 12	RESIDENZIALE	PdC 36/2008	11.07.2008	232.59	1504.85
BAITA 13	RESIDENZIALE	PdC 56/2008	22.09.2008	196.18	1503.25
BAITA 14	RESIDENZIALE	PdC 55/2008	22.09.2008	209.58	1549,43
BAITA 15	RESIDENZIALE	PdC 89/2009	30.12.2009	176.07	1280.66
PP1/PP2	RIMESSA	PdC 98/2004	14.12.2004		
PP3/PP4		PdC 13/2008	18.03.2008		
OO.UU. 1°		PdC 39/2004	23.06.2004		
OO.UU. 2°		GC n. 167	29.11.2006		
TOTALI					23839,17

La quota di servizi prevista dall'art. 19 c. 3 delle N.t.A. di PRGC dell'intero comparto edificatorio UI 23, pari a mc 4169.88, è stata completamente assolta con l'edificazione dei lotti BAITE 3 – 4 – 6, di

complessivi mc 4730.38, a destinazione turistico-ricettivo.

Pertanto per il lotto 16 risulta già soddisfatta la quota di servizi prevista dall'art. 19 c. 3 delle N.t.A. di PRGC.

L'Elaborato TAV. 1 contiene una completa rappresentazione cartografica del quadro di riferimento catastale, cui si riferisce l'attuazione del presente PEC.

Il presente progetto ha per oggetto l'utilizzo dei terreni siti nel Comune di Bardonecchia, descritti nell'allegato Elaborato TAV 1 distinti al Catasto Terreni al Fg. 13, così suddivisi:

proprietà soc. EDILGROS SPA in liquidazione:

mappali n° 632, 633, 634, 635, 636, 637, 644, 646/p, 647, 648, 649, 650, 664, 667, 675, 679, 722, 723p, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 740, 741, 742, 743/p, 744/p, 745/p, 746, 851, 897, 971, 973, 1007/p, 1052, 1074, 1078/p, 1083/p, 1086/p, 1088/p, 1117/p1, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1159, 1164, 1174, 1175, 1181, 1198, 1202, 1213, porz. strade pubbl. .

della superficie catastale complessiva di mq 44.376,00 inclusi nella perimetrazione dell'unità di intervento UI 23.

mappali n° 1117/p2

della superficie catastale complessiva di mq 37,00 esterni alla perimetrazione dell'unità di intervento UI 23.

proprietà soc. LE GLEISE DI WALTER BASSI & C. SAS:

mappali n° 665, 672, 1105/p1, 1110/p1, 1112/p1, 1119/p1

della superficie catastale complessiva di mq 564,00 inclusi nella perimetrazione dell'unità di intervento UI 23.

mappali n° 1105/p2, 1110/p2, 1112/p2, 1119/p2

della superficie catastale complessiva di mq 305,00 esterni alla perimetrazione dell'unità di intervento UI 23.

proprietà WALTER BASSI;

mappali n° 1107/p2

della superficie complessiva di mq 162,00 inclusi nella perimetrazione dell'unità di intervento UI 23.

mappali n° 1107/p1

della superficie catastale complessiva di mq 91,00 esterni alla perimetrazione dell'unità di intervento UI 23.

proprietà ALTRI SOGGETTI :

mappali n° 645, 673, 972, 985, 1106, 1108/p, 1109/p, 1111/p, 1113/p, 1114, 1115/p, 1116/p, 1118/p, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124/p .

della superficie catastale complessiva di mq 1.230,00 inclusi nella perimetrazione dell'unità di intervento UI 23.

Nell'Elaborato TAV. 3.2 vengono specificate le superficie e le loro destinazioni d'uso.

In coerenza alle indicazioni del vigente PRG, la VARIANTE AL PEC interessa una superficie territoriale di 46.332 mq. tutta ubicata nel foglio catastale XIII, Comune Censuario di Millaures: la differenza rispetto alla superficie indicata dal PRGC (50.040 mq) è imputabile alla più precisa scala degli elaborati grafici. Si sottolinea che, in seguito a tale differenza, LA VARIANTE AL PEC sviluppa una potenzialità edificatoria MINORE rispetto a quanto previsto dal PRG (art. 19, 1° comma, NTA/PRGC).

Detta superficie territoriale si articola come segue:

- | | | |
|----|---|-------------------------|
| a) | superfici private in capo Edilgros Spa in Liquidazione = | 44.376 mq. (95,78%) |
| b) | superfici in capo ad altri soggetti, soc. Le Gleise di W. Bassi & C sas
e al Sig. Walter Bassi | =
1.956 mq (4,22 %). |

Il presente progetto rimodula anche le aree destinate all'edificazione per cui, in relazione alle proprietà di altri soggetti, alla soc. Le Gleise di W. Bassi & C sas e al Sig. Walter Bassi, è stata verificata la compatibilità urbanistica con la presente proposta di variante, tenendo conto di una loro futura attuazione come previsto sulla TAV. 3.2 - PROGETTO DI VARIANTE AL PEC.

Detta attuazione troverà sviluppo sull'area riservata da Edilgros Spa in Liquidazione o suoi aventi causa, agli altri soggetti, alla soc. Le Gleise di W. Bassi & C. sas ed al Sig. Walter Bassi, sulla porzione di terreno di sua proprietà, individuata con il lotto n. 16, di complessivi mq 908, di cui mq 709 all'interno dell'area destinata all'edificazione, corrispondenti al 4,23% dell'intera area prevista dal P.R.G. per l'edificazione.

La cubatura massima realizzabile su lotto 16 risulta pari a $1.956 \text{ mq} \times 0,54 \text{ (mc/mq)} = 1.056,24 \text{ mq}$.

La soc. proponente (Edilgros Spa in Liquidazione o suoi aventi causa) si impegna a cedere il suddetto lotto 16 della superficie complessiva di mq 908, di cui mq 709 all'interno dell'area destinata all'edificazione, gratuitamente agli altri proponenti, alla soc. Le Gleise di W. Bassi & C sas e al Sig. Walter Bassi o loro successori o aventi causa.

Per quanto attiene la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, la soc. proponente si impegna ad effettuare tutte le necessarie opere di OO.UU. a cui potranno allacciarsi anche: gli

altri soggetti, la soc. LE GLEISE e Walter Bassi, i quali saranno tenuti a pagare ai proponenti la quota loro spettante.

La soc. Edilgros, durante la costruzione delle infrastrutture a servizio dell'intero ambito edificatorio, ha predisposto nei pressi del confine tra il lotto 15 ed il lotto 16 i pozzetti per il collegamento del lotto 16 ai seguenti servizi:

FOGNATURA NERA

FOGNATURA BIANCA

ACQUEDOTTO

GAS

ENERGIA ELETTRICA

Gli standard urbanistici pertinenti il lotto 16 (aree per parcheggio pubblico e aree per verde assoggettato all'uso pubblico) saranno localizzate, per quanto riguarda I PARCHEGGI PUBBLICI, sulle aree individuate con ASS-1, ASS-2, ASS-5 sulle Tavole grafiche di progetto, mentre per quanto riguarda le aree per VERDE NATURALE DI USO PUBBLICO, sulle aree individuate con VAP, ASS-3, ASS-4, ASS-6 sulle tavole grafiche di progetto.

I valori di seguito espressi sono riferiti alle sole proprietà dei soggetti proponenti, avendo appunto già verificato la capacità edificatoria ed il rispetto degli standard urbanistici estesi alla totalità del PEC.

Gli elaborati TAV. 3.2 et TAV. 6, nel definire LA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO, determinano le superfici che in sede di convenzione con il Comune devono essere cedute e/o assoggettate all'uso pubblico, sia da soc. EDILGROS SPA in liquidazione, che da soc. Le Gleise di W. Bassi & C sas e dal Sig. Walter Bassi.

In sintesi, si formula la seguente articolazione della superficie territoriale del PEC.

Il presente progetto prevede l'utilizzazione urbanistica dei suddetti immobili secondo le seguenti destinazioni, individuate nell'Elaborato TAV. 3.2 - PROGETTO DI VARIANTE AL PEC;

a	- aree destinate all'edificazione ed ai relativi servizi privati	28.785,00 mq
b	- aree destinate a servizi da dismettere e assoggettare uso pubblico:	
	- a parcheggi - P	2.862,00 mq
	- a viabilità - STR	2.433,00 mq
	- a viabilità - STR-ASS	401,00 mq
	- a verde di uso pubblico - VAP	11.347,00 mq
	- aree assoggettate uso pubblico interne - ASS	504,00 mq
TOTALE		46.332,00 mq

Relazione finanziaria e descrizione delle opere di urbanizzazione

L'intervento, oggetto del presente PEC, si configura come un'azione urbanizzanda complessa, che riguarda la totalità delle costruzioni private, dei loro servizi di pertinenza e delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria), globalmente necessarie per il corretto funzionamento di questa porzione di territorio di Millaures.

Si illustrano le caratteristiche progettuali ed i conseguenti costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione della Variante al Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa C23 del P.R.G.C. del Comune di Bardonecchia.

L'intervento, oggetto della presente variante al P.E.C., riguarda le opere di urbanizzazione necessarie per il corretto funzionamento di questa porzione di territorio di Millaures.

A scomputo totale del corrispettivo di urbanizzazione primaria i privati stipulanti si impegnarono a realizzare, secondo le modalità ed i tempi di cui agli artt.li 6-7-9 delle convenzioni edilizie rogito notaio Pier Carlo Caligaris del 09.06.2003 rep. 283716/30282 e del 10.04.2006 rep. 301814/33668 , opere per un importo complessivo di Euro € 1.144.313,22 come risultante dal progetto esecutivo di cui al PdC 39/2004.

Con riferimento al regolamento di cui deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 7.06.2010 ed all'art. 19 delle NtA di PRGC di Bardonecchia che consentono in taluni casi la monetizzazione delle aree a parcheggio in alternativa alla loro cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico, il progetto di variante prevede, per quanto concerne le autorimesse P3d e P3e originariamente destinate a parcheggi pubblici, la loro trasformazione in autorimesse private, previa monetizzazione.

Gli standard minimi a parcheggio nelle misure e nei termini previsti dal PRGC, dalla LUR e richiesti dall'Amministrazione Comunale risultano comunque soddisfatti.

Non sono considerate quali opere a scomputo la sistemazione di spazi d'uso pubblico destinati ad accessi, aree di transito e soste pedonali, ricomprese all'interno dell'area destinata all'edificazione privata

Per la redazione dell'allegato progetto si è fatto riferimento al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione del P.E.C. C23. Tale progetto preliminare ha richiesto successivi aggiustamenti e lievi modifiche di forma delle aree da destinarsi a servizi e a sedime stradale che non riducono la loro superficie totale, anzi la incrementano, pertanto non costituiscono variante al P.E.C. (così

come previsto dall'art. 1.5 "Norme Specifiche di Attuazione", Capo 1° comma 1.4), ma si inseriscono rafforzando il preciso disegno programmatico del piano, volto a identificare le potenzialità e a tracciare le linee di sviluppo del territorio in questione.

Le opere inserite nel presente progetto sono quelle meglio descritte nel successivo paragrafo 2 - Descrizione delle opere.

Sono qui di seguito descritte le singole opere di urbanizzazione previste sia dall'originario progetto che in Variante, e più precisamente:

- Rete scarichi reflui ed acque pluviali
- Rete idrica
- Rete elettrica e impianto di illuminazione pubblica
- Rete telefonica e gas
- Viabilità e parcheggi
- Sistemazioni aree verdi pubbliche e scarpate

Dette opere sono state autorizzate con il PdC n. 39/2004 del 23.06.2004

RETE SCARICHI REFLUI ED ACQUE PLUVIALI

RETE DI FOGNATURA BIANCA

Ogni unità abitativa presenta la necessità dello scarico dei pluviali; i vialetti e le superfici pavimentate inoltre presentano la necessità di caditoie; la progettazione della rete bianca per l'urbanizzazione in progetto tiene conto delle differenti coperture e delle differenti caratteristiche di copertura presenti sull'area. La rete in progetto è realizzata in PEAD o PVC rigido.

Sarà scomputata la sola rete esterna all'area di edificazione privata.

RETE DI FOGNATURA NERA

La rete di fognatura nera ha lo scopo di raccogliere e convogliare verso il collettore esterno le acque reflue dell'area di interesse; è una rete che raggiunge ciascuna unità abitativa sul lato di valle, in tal modo è previsto che le reti di smaltimento interne alle abitazioni raggiungano il lato a valle della casa ove l'allaccio risulta garantito dalle quote favorevoli.

I collettori in progetto sono costituiti da tubazioni in PEAD o PVC per fognature, lisci internamente del diametro opportuno.

Sarà scomputata la sola rete esterna all'area di edificazione privata.

L'IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Attualmente, come originariamente previsto, risulta eseguito ed in funzione un impianto di depurazione realizzato nei pressi di quello della sottostante borgata Gleise.

L'allacciamento fognario è autorizzato allo scarico con apposito provvedimento rilasciato dal Comune di Bardonecchia.

Riferimento Tavole di progetto:

- TAV. 7.4 - OOUU IN VARIANTE - FOGNATURA NERA E BIANCA
- TAV. 7.4.B - OOUU IN VARIANTE - DEPURATORE

RETE IDRICA

PREMESSA

Attualmente, come originariamente previsto, risultano eseguiti ed in funzione una nuova opera di presa ed un serbatoio realizzato in località Rochas collegato alla rete di distribuzione interna all'area destinata alla realizzazione degli edifici privati.

Riferimento Tavole di progetto:

- TAV. 7.2 - OOUU IN VARIANTE - ACQUEDOTTO

RETE ELETTRICA E IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Attualmente, come originariamente previsto, risulta eseguita ed in funzione una cabina elettrica di trasformazione adiacente l'ingresso dell'autorimessa interrata.

La rete di distribuzione elettrica, all'interno dell'area destinata all'edificazione privata, risulta quasi interamente realizzata.

L'illuminazione pubblica, in gran parte già realizzata, prevede la formazione di tubazioni in PVC, con pozzetti d'ispezione e/o derivazione, blocchi di fondazione in cls e pali a sezione circolare in legno di altezza variabile. Nei cavidotti troveranno spazio i cavi di opportuna sezione.

Riferimento Tavole di progetto:

- TAV. 7.5 - OOUU IN VARIANTE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. 7.6 - OOUU IN VARIANTE - ENERGIA ELETTRICA - TELEFONO - GAS

RETE TELEFONICA e RETE GAS

Attualmente, come originariamente previsto, risultano eseguite la rete telefonica costituita da tubazioni in PVC, con pozzetti d'ispezione e/o derivazione, allacciata alla rete comunale ed ai singoli edifici.

Risulta altresì realizzato l'allacciamento alla rete gas al punto di consegna nei pressi della borgata Gleise sino all'ingresso del comprensorio.

La rete di distribuzione interna sia alle centrali termiche che ai singoli edifici risulta realizzata, ma non sarà inserita nelle opere di urbanizzazione a scomuto.

Riferimento Tavole di progetto:

- TAV. 7.6 - OOUU IN VARIANTE - ENERGIA ELETTRICA - TELEFONO - GAS

VIABILITA' E PARCHEGGI

La viabilità ed i parcheggi costituiscono la parte delle opere di urbanizzazione maggiormente interessata dalla presente variante.

Rispetto alle previsioni del progetto originale la possibilità di monetizzazione come meglio precisato in premessa, ha consentito di ridurre notevolmente le superfici a parcheggio da realizzare.

I parcheggi previsti dalla precedente variante nell'autorimessa P3d e P3e saranno completamente monetizzati insieme a parte di quelli a raso lungo la strada di collegamento allo Jafferau, ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 7.06.2010, il PRGC di Bardonecchia e le successive deliberazioni della Giunta Comunale.

L'accessibilità veicolare agli edifici è stata realizzata riducendo al minimo l'impatto visivo con ingressi dalla strada Consortile verso l'autorimessa interrata a tre livelli, che consentono il collegamento sia orizzontale sia verticale con le unità immobiliari; la pavimentazione stradale sarà in manto bituminoso.

Sedi veicolari e parcheggi pubblici.

Le opere stradali riguardano la realizzazione delle strade di accesso al PEC, sia a valle che a monte dell'edificato e saranno realizzate in manto bituminoso, così come i parcheggi pubblici a margine della stessa come richiesto dall'Amministrazione Comunale per consentire più agevolmente le operazioni di sgombero neve.

I parcheggi pubblici a margine della strada di collegamento allo Jafferau non saranno asfaltati, così come quello interno al PEC a monte dell'edificato, realizzati con materiale inerte percolante opportunamente compattato.

L'accessibilità veicolare agli edifici è stata realizzata riducendo al minimo l'impatto visivo con due ingressi dalle strade Consortili verso le autorimesse interrate a più livelli, che consentono il collegamento sia orizzontale sia verticale con le unità immobiliari.

Percorsi pedonali interni all'abitato

I percorsi pedonali e le aree di sosta interne all'abitato saranno realizzate a cura dei Proponenti, ma non scomutate. Sono previste inoltre piazzole pedonali attrezzate, pavimentate in pietra locale, che contribuiscono, mitigandone l'impatto, ad un più naturale inserimento nel contesto.

Inoltre le suddette piazzole permettono il collegamento tra la strada Consortile e il percorso che serve le uscite di sicurezza dell'autorimessa interrata e la rete di percorsi pedonali che collegano le unità abitative.

La circolazione pedonale viene così a caratterizzare un impianto urbanistico pensato più per i pedoni che per i veicoli, la pavimentazione sarà, per la maggior parte, realizzata in materiali lapidei locali, con tratti in terra battuta ed attrezzata con muri di sostegno e parapetti, rampe e scale.

Più precisamente i tratti in pendenza dei camminamenti e le scale saranno realizzati con pavimentazione in pietra delimitati da cordoli in cls rivestiti in pietra e parapetti in legno.

Diversamente i percorsi in piano e le piazzette saranno costituite da pavimentazione tipo *opus incertum* alternati a tratti in terra battuta, mentre le aree di pertinenza delle singole unità abitative saranno realizzate in *opus incertum* o in tavolato di legno o sistemate a prato.

Si è rivolta particolare attenzione, nel disegno dei percorsi pedonali e veicolari, al rispetto dell'orografia del terreno, al fine di ridurre al minimo i movimenti di terra previsti in fase di esecuzione.

Riferimento Tavole di progetto:

- TAV. 7.3 - OOUU IN VARIANTE - STRADE E PARCHEGGI

SISTEMAZIONE AREE VERDI PUBBLICHE E SCARPATE

Per quanto riguarda gli spazi verdi, sono confermate le previsioni del progetto originale che prevedeva la fornitura e posa di terra vegetale e completamento con semina a prato, ove necessaria l'installazione di telo per pacciamatura in polipropilene, la fornitura e messa a dimora di tappezzanti. Nelle aree di verde attrezzato all'interno dell'edificio sono previste zone di sosta con panchine in legno e fontane di pietra o di legno.

La presente variante prevede rispetto all'originario progetto la sistemazione della scarpata a valle della strada di accesso al PEC.

Il consolidamento della stessa avviene mediante la realizzazione di viminate in legno con pali in acciaio infissi nel terreno, e, ove necessario, posa di geojuta e/o reti in acciaio. Il tutto è completato dalla messa a dimora di essenze vegetali autoctone e dall'inerbimento tramite idrosemina.

A valle della scarpata è previsto una zoccolatura in calcestruzzo con sovrastante parasassi in putrelle di acciaio e rete metallica.

Riferimento Tavole di progetto:

- TAV. 7.7 - OOUU IN VARIANTE - VERDE PUBBLICO

ELENCO PREZZI

Il computo metrico estimativo del progetto esecutivo è stato predisposto con l'applicazione dell'“Elenco prezzi materiali ed opere edili” della Regione Piemonte 2003-2014.

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

A) Importo lavori:

- Strada e parcheggi € 320.092.29

• Fognatura nera	€	20.758,25
• Fognatura bianca	€	21.481,89
• Depuratore e linea scarico	€	19.978,42
• Acquedotto-serbatoio Rochas	€	23.612,13
• Tubazioni serbatoio Rochas	€	6.798,25
• Illuminazione pubblica	€	59.592,79
• Rete elettrica e cabina elettrica	€	34.401,75
• Rete Gas	€	2.612,94
• Rete Telefonica	€	4.470,99
• Aree verdi e vimate	€	129.797,48
• Pavimentazione stradale	€	58.312,10
• Segnaletica stradale	€	1.887,80
Totale	€	703.797,06

La riduzione dell'importo dei lavori riferito al progetto originario – PdC 39/2004 – è gran parte conseguenza della monetizzazione di una parte degli standard per parcheggi pubblici, che, stando a quanto originariamente previsto, erano allocati in autorimessa interrata aperta al pubblico P3d e P3e, i cui costi erano inclusi nell'importo complessivo delle Opere di Urbanizzazione a scomuto.

Tempi di attuazione

Secondo i termini della convenzione urbanistica originaria rogito notaio P.C. Caligaris in data 9 giugno 2003 rep. 283716/30282 e della convenzione integrativa e modificativa Atto di Convenzione Urbanistica rogito notaio P.C. Caligaris in data 10 aprile 2006 rep. 301814/33668 lo sviluppo edificatorio sull'area UI 23 (ex C23) dovrà concludersi con la stipula delle necessarie convenzioni ad edificare entro il 10 aprile 2018 per effetto dell'art. 30 c. 3bis della Legge 9 agosto 2013 n. 98

Variante alle Norme specifiche di attuazione

Le varianti alle Norme Specifiche di Attuazione d'origine e s.m.i. sono evidenziate all'interno di riquadro.

Capo 1° - Progettazione urbanistica esecutiva

Capo 2° - Determinazione del carico urbanistico

Capo 3° - Norme generali per la progettazione edilizia degli edifici

Capo 4° - Norme particolari relative a componenti e materiali da utilizzarsi negli edifici

Capo 5° - Destinazione d'uso degli edifici

Capo 6° - Norme di Attuazione specifiche Lotto 16

Capo 1°

Progettazione urbanistica esecutiva

1.1

Le determinazioni del presente P.E.C. hanno efficacia nei confronti di chiunque. Sono comunque fatte salve, anche in considerazione della scala grafica degli elaborati, ulteriori verifiche ed approfondimenti, da effettuarsi in sede di progettazione edilizia.

1.2

L'ambito di inquadramento del presente P.E.C., in particolare come definito dall'Elaborato 03, ha il valore di verifica per le soluzioni urbanistiche ed ambientali. Esso potrà essere derogato per esigenze tecniche, connesse in particolare alla dotazione di servizi pubblici e privati, ma non potrà comunque comprendere altri interventi apportatori di carico urbanistico, salva esplicita procedura di variante.

1.3

Nel caso in cui si rendano necessarie, per motivi tecnici ed economici, lievi varianti rispetto ai contenuti del presente PEC., queste sono giudicate dalla Commissione Edilizia, in sede di valutazione dei singoli progetti esecutivi.

1.4

Non costituiranno variante al presente PEC modeste modifiche di forma delle aree da destinare a servizi ed a sedime stradale, purché non ne sia ridotta la superficie totale ed il Comune dia il suo esplicito consenso tramite l'approvazione del progetto esecutivo contenente il tracciato viario.

1.5

Il progetto esecutivo delle OO.UU. dovrà essere inoltrato agli organi preposti per il parere di competenza, dopo la stipula della convenzione e prima della richiesta di Concessione Edilizia relativa ai singoli lotti.

Capo 2°

Determinazione del carico urbanistico

2.1

In sede di presentazione dei progetti edilizi relativi ai singoli lotti per la richiesta delle singole concessioni di edificare, dovrà essere verificato e chiaramente specificato il carico urbanistico di ogni edificio, espresso in metri cubi, secondo la relazione $90\text{mc}=1$ abitante teorico insediabile.

2.2

La quota di carico urbanistico, destinata a strutture turistico-ricettive e ad attrezzature commerciali pari a mc 3.997,26 (di cui al 3° comma, art. 19, NTA/PRG 1983), sarà collocata in uno o più edifici previsti nell'area di edificazione del presente P.E.C. e sarà puntualizzata in sede di progetto edilizio, senza che ciò comporti variante al P.E.C. medesimo.

Capo 3°

Norme generali per la progettazione edilizia degli edifici

3.1

In sede di procedura per il rilascio delle concessioni ad edificare, necessarie per attuare il presente P.E.C., l'Amministrazione Comunale attua in particolare le seguenti verifiche:

- compatibilità con i valori totali e parziali di carico urbanistico;
- presenza delle opportune forme di, convenzionamento e rispetto dei relativi obblighi, ove richiesto.
- rispetto dello standard di parcheggi privati;
- compatibilità architettonica, verificata alla luce delle prescrizioni di seguito riportate;
- ottenimento dei prescritti pareri degli organi tutori, ove richiesto.
- dimostrazione della disponibilità di terreni che siano ricompresi nel perimetro del relativo lotto e che, in base alle previsioni del PEC., consentano le edificazioni richieste.

3.2

In sede di attuazione del presente P.E.C. potranno essere attuate lievi modifiche nella forma, aspetto, posizionamento delle superfici fondiaria e dell'eventuale superficie coperta dei singoli edifici, senza che ciò comporti variante al P.E.C. purché:

- non si vada contro il pubblico interesse;
- non venga variato l'ammontare e l'articolazione tipologica del carico urbanistico, ferma restando la possibilità di diminuire o differire nel tempo la realizzazione della cubatura ed il conseguente

carico urbanistico dei singoli edifici;

- non vengano lesi i principi informativi del P.E.C.;
- vengano ottenuti i prescritti pareri degli organi tutori;
- vengano rispettate le prescrizioni del P.R.G. del P.E.C. anche in relazione alle distanze tra fabbricati, confine di PEC, strade, ecc.

3.3

Si ricorda, in via prioritaria, come l'intero ambito di applicazione del presente PEC sia sottoposto ai vincoli ed alle conseguenti procedure della legge 29.6.1939 n° 1497, "Protezione delle bellezze naturali" – D.Lgs 42/04. Il PEC originario e la successiva variante sono stati approvati con Determinazione Regionale n. 39 del 27.02.2004 e n. 23 del 27.02.2006.

3.4

L'Elaborato 04 contiene gli elementi di riferimento (dimensionali, tecnici ed estetici) per la progettazione degli edifici. Sempre l'Elaborato 04 definisce uno standard di qualità dell'edificato, che non potrà essere ridotto in sede di progettazione edilizia; sono pertanto tassativamente vietati interventi di impoverimento dei materiali, delle tipologie, dell'assetto degli edifici.

3.5

Il dimensionamento massimo dei singoli edifici dovrà essere ricompreso tra i 500 ed i 3.000 mc., fermo restando la possibilità di comporre in adiacenza o attraverso la comunicazione o interconnessione di piccoli volumi anche più corpi di fabbrica purché l'articolazione volumetrica così ottenuta risulti esteticamente apprezzabile. Sono considerati quali "edifici singoli" anche edifici connessi funzionalmente, nei sotterranei e semisotterranei, da piastre di servizi (autorimesse, cantine, depositi, ecc.) e da camminamenti e, fuori terra da tettoie, porticati e bassi fabbricati. La TAV. 3.2 definisce la composizione planimetrica dell'intervento con particolare riferimento alla superficie coperta, volume e distanze per ogni edificio: lievi modifiche ai valori di superficie coperta e volume sono ammessi nell'ordine di $\pm 30\%$ di quanto previsto, senza che ciò comporti variante al PEC.

In particolare si dovranno rispettare le seguenti norme:

- indice di edificabilità territoriale residenziale = 0,45 mc/mq.
- Indice di edificabilità territoriale a servizi = 0,09 mc/mq.
- altezza media massima = 8 metri (vedi art. 10 NTA-PRG comma 1.4).
- distanza minima dai confini di P.E.C. = 5 metri.
- distanza minima dal filo strada esterna al PEC = 20 metri.
- distanza minima dal filo strada/marciapiede della viabilità interna al PEC = 5 metri.
- distanza minima tra i fabbricati = 10 metri, come fissato dall'art. 9 del D.L.P. 1444/68.

3.6

VARIANTE nell'area interna al PEC oltre a parapetti, corrimano e protezioni necessari per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone, sono ammesse anche recinzioni di tipo semplice in legno con o senza basamenti rivestiti in pietra. E' altresì ammessa la tamponatura delle recinzioni con rete metallica a maglie larghe solo se mascherata da opportune essenze arboree.

Capo 4°

Norme particolari relative a componenti materiali da utilizzarsi negli edifici.

4.1

E' prescritta la realizzazione dei tetti con orditura in legno a vista, almeno nella parte di aggetto dall'edificio: la copertura dovrà essere in lose di pietra grigia (tipo Luserna) a pezzatura irregolare (circa cm 80x80) secondo l'uso locale, o in scandole lignee in larice di larghezza variabile con due scanalature longitudinali all'estradosso.

4.2

I muri in c.a. di contenimento terra dovranno essere intonacati o in pietra a vista in analogia a quelli esistenti. Negli edifici è ammesso all'ultimo piano un sistema portante ad orditura in legno, a vista dall'esterno, con vetrate di tamponamento anche alternate a chiusure in legno.

Capo 5°

Destinazione d'uso degli edifici

Per gli edifici ricompresi nel presente PEC è prevista la destinazione d'uso turistico - residenziale con la possibilità di inserire attività terziarie e di vendita.

Si fa esplicito richiamo al precedente art. 2.2.

Capo 6°

Norme di Attuazione specifiche Lotto 16

Attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato con minimo del 30% dell'intera cubatura disponibile per ogni soggetto attuatore: i progetti dei soggetti attuatori dovranno comunque garantire, tramite apposita verifica piano - volumetrica di fattibilità, la realizzazione delle cubature residue in capo agli altri potenziali attuatori all'interno dell'area destinata al lotto.

Il primo soggetto attuatore definirà gli standard urbanistici totali e cederà o assoggetterà all'uso pubblico le sole quote di pertinenza. Inoltre dovranno essere cedute le aree per viabilità esterne al perimetro del PEC, individuate come aree assoggettate all'uso pubblico nelle planimetrie di progetto della presente variante C23.

Gli oneri di urbanizzazione saranno definiti con riferimento alla data del Permesso di Costruire: a

condizione che le opere di urbanizzazione primaria già realizzate dalla società Edilgros Spa in Liquidazione siano sufficienti ad asservire il lotto, la quota corrispondente di urbanizzazione primaria sarà versata alla medesima società. Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno versati al Comune.

ELENCO ELABORATI

- Relazione illustrativa con Norme di Attuazione
- TAV. 1 - ESTRATTO DI MAPPA E PRGC - TABELLA DELLE PROPRIETA'
- TAV. 2 - PEC APPROVATO 2003
- TAV.3.0 - VARIANTE PEC 2006 - ELABORATO 5
- TAV. 3.1 - VARIANTE PEC 2006 - ELABORATO 3BIS
- TAV. 3.2 - PROGETTO DI VARIANTE AL PEC
- TAV. 5 - OOUU APPROVATE CON PdC 39/2004
- TAV. 6 - AREE IN DISMISSIONE
- TAV. 7 - OOUU IN VARIANTE
- TAV. 7.1 - OOUU IN VARIANTE - SEZIONI
- TAV. 7.2 - OOUU IN VARIANTE - ACQUEDOTTO
- TAV. 7.3 - OOUU IN VARIANTE - STRADE E PARCHEGGI
- TAV. 7.4 - OOUU IN VARIANTE - FOGNATURA NERA E BIANCA
- TAV. 7.4.B - OOUU IN VARIANTE - DEPURATORE
- TAV. 7.5 - OOUU IN VARIANTE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. 7.6 - OOUU IN VARIANTE - ENERGIA ELETTRICA - TELEFONO - GAS
- TAV. 7.7 - OOUU IN VARIANTE - VERDE PUBBLICO
- TAV. 8 - OOUU IN VARIANTE - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- Bozza di convenzione