

PROVINCIA DI VERCELLI
COMUNE DI SCOPELLO

ALL.

A



“P.E.C. MULINO “

L.R. n° 56 del 05.12.1977 e s.m.i

PROPRIETA': OLGIATI Sergio
LORENZI Milena

RELAZIONE TECNICA
NORMATIVA
TITOLO DI PROPRIETA'

DATA

03.03. 2014

GALANTINI Renato Architetto
MATTASOGLIO Giovanni Ingegnere

13019 VARALLO - Via Carelli, 34 - tel/fax 0163.52732
13028 SCOPELLO - Via Statale, 32 - tel/fax 0163.71345

ELABORATI COSTITUENTI IL P.E.C. MULINO

Il piano esecutivo convenzionato " P.E.C. MULINO ", è composto dai seguenti elaborati:

- A) Relazione tecnica/normativa/titolo di proprietà

- B) Elaborati grafici:

- Tav. 1 . PLANIMETRIE GENERALI.
- Tav. 2 . PLANIMETRIA - CALCOLO DELLE SUPERFICI - PLANIMETRIA CATASTALE-ESISTENTE.
- Tav. 3 . RILIEVO ESISTENTE- PLANIMETRIA - SEZIONI.
- Tav. 4 . PROGETTO D'INTERVENTO - PLANIMETRIA .
- Tav. 4.1 . PROGETTO D'INTERVENTO - SEZIONI - CALCOLI PLANOVOLUMETRICI.
- Tav. 5 . SCHEMA PROGETTUALE.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO " MULINO "

RELAZIONE TECNICA

• CRITERI GENERALI

Le Norme Tecniche di Attuazione della Variante del P.R.G.C. del comune di SCOPELLO approvata con D.G.R. n°12-194 del 21.06.2010 prevedono all'art. 10 le disposizioni specifiche e le modalità d'intervento nelle aree residenziali a capacità insediativa invariata interne al perimetro dei centri abitati.

Il Comune di Scopello ha approvato una variante (art.17 comma 8 L.R.56/77) con D.C.C. in data 24.11.2010 n.23 che assoggettava l'area in oggetto a Piano Esecutivo Convenzionato.

• DESCRIZIONE DELL'AREA E DEI FABBRICATI

L'area d'intervento è situata lungo Via alla Seggiovia in loc.Mulino da cui avviene l'accesso ed a sud il fiume Sesia . L'area è distinta al Catasto Terreni al F. n.° 7 ai mappali n° 594, 685, 686 e 729 con superficie catastale pari a mq. 1.271,00 attualmente ad uso prativo con rare piantumazioni; al Catasto Fabbricati al F.500 mappale 686 sub.4, 594, 729 attualmente fabbricati ad uso abitazione di tipo rurale in pessimo stato di conservazione e quasi completamente diruto.

Intestazione:

OLGIATI Sergio nato a Busto Arsizio il 20.09.1954 c.f. LGT SRG 54P20 B300K Proprietà per 1/2
LORENZI Milena nata a Busto Arsizio il 03.06.1963 c.f. LRN MLN 63H43 B300V Proprietà per 1/2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	
1	7	685	-		PRATO ARBOR 1	02 15		Dominicale Euro 0,39 Agrario Euro 0,22 L. 753 L. 430	Impianto meccanografico del 15/03/1977
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	
1	7	686	-		ENTE URBANO	09 55		Dominicale Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/08/1990 n. 70890 .1/1990 in atti dal 05/03/1991
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	
1	7	594	-		ENTE URBANO	00 56		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 15/03/1977
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	
1	7	729	-		ENTE URBANO	00 45		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 15/03/1977
Notifica						Partita	1		

(tav. 1 PLANIMETRIE GENERALI)

(tav. 2 PLANIMETRIA - CALCOLO DELLE SUPERFICI - PLANIMETRIA CATASTALE-ESISTENTE)

• DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto permette di recuperare i volumi dei fabbricati diroccati e di realizzare un aumento volumetrico atto a completarne le preesistenze con la riqualificazione completa dell'area in proprietà. I seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione indicano le caratteristiche ed i parametri che occorre osservare.

Art. 10 – Aree residenziali a capacità insediativi invariata interne a perimetro dei centri abitati.

1. Sono costituite dai lotti pertinenziali di edifici esistenti a destinazione prevalentemente residenziale, di epoca recente, del tipo villette e condomini o di altro tipo recentemente ristrutturati, che si trovano all'interno della perimetrazione dei centri abitati.
2. Per tali aree il P.R.G.C. prevede il sostanziale mantenimento della capacità insediativi esistente.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e quelle ammesse dal secondo comma dell'art. 8, limitatamente al piano terreno per le sole attività commerciali e artigianali di servizio, fino ad un massimo del 30% della SU di ogni edificio.
4. Sono confermate le destinazioni non residenziali esistenti, ed è altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso di edifici o di parti di edifici non residenziali esistenti, secondo quanto previsto al precedente punto 3.
5. Gli interventi ammessi, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia sono i seguenti:
 - allacciamento di pubblici servizi;
 - sistemazione del suolo, recinzioni, formazioni di accessi e spazi di sosta e viabilità interna ai lotti;
 - costruzione di ricoveri per auto, attrezzi e locali di servizio delle abitazioni, nonché di tettoie e porticati, nel rispetto del rapporto di copertura delle altezze indicate al comma seguente del presente articolo, secondo le modalità definite dagli articoli 6 e 7;
 - ristrutturazione, sostituzione edilizia e demolizione con ricostruzione mantenendo la volumetria esistente;
 - modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti, o al mutamento di destinazione, o parti di edifici non residenziali esistenti;
 - ampliamento "una tantum" degli edifici ad uso residenziale, esistenti alla data di approvazione del P.R.G., costituiti da abitazioni uni-bifamigliari, fino al 20% del volume esistente per ogni edificio;
 - utilizzo di eventuali casseri esistenti magazzini e strutture residenziali e annessi alla residenza quali ricoveri auto, ripostigli, locali per attività del tempo libero.
6. Per tutti gli interventi di cui sopra che comportino modifiche delle altezze e/o delle superfici coperte e nelle ricostruzioni devono essere rispettati i seguenti indici:
 - ° H= 8.50 mt. pari a tre piani fuori terra;
 - ° RC= 1/3, DC= 5 mt.;
 - ° Df= 10 mt. salvo quanto prescritto dall'art. 9 del D.L. 1444 del 2.4.64;
 - ° DS= 5 mt. o allineamenti presenti. Costruzioni sul confine, con altezza superiore a mt. 2.50 (mt. 3.00 al colmo del tetto) sono consentite tramite convenzione tra confinanti.
7. In ciascun lotto di intervento non meno del 30% della SF totale dovrà essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.
8. Per gli edifici in fregio ai nuclei, individuati sulla tav. 4 con i simboli e , si applicano le limitazioni previste dalle presenti norme all'art. 9.2, mentre sul resto dell'area di pertinenza si applicano le norme del presente articolo.
9. Per gli edifici che ricadono nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, e del cimitero sono permessi tutti gli interventi tranne gli ampliamenti e la demolizione con ricostruzione. Per gli edifici che si trovano entro la fascia di rispetto del pozzo dell'acquedotto è previsto un incremento di volume una tantum del 10% per adeguamento igienico delle abitazioni.

Art. 26 - Fasce di rispetto

1. Il P.R.G.C. individua, nelle tavole alle diverse scale, le fasce e le zone di rispetto ai sensi dell'art. 27 e 28 della LR 56/7 e s.m.i.
2. Per le fasce di rispetto, a seconda delle varie categorie, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) strade = secondo le tavole e le norme di attuazione (art. 25)
 - b) corsi d'acqua = secondo le indicazioni in cartografia con distanza minima di mt. 15, **ridotti a mt. 7.50 in corrispondenza del ponte di Scopello (TAV. 3)**
 - c) cimitero = mt. 50 secondo le indicazioni dell'art. 24
 - d) impianti e piste sciistiche = mt. 50 secondo le indicazioni dell'art. 23
 - e) infrastrutture varie:
 - impianti di depurazione = 100 mt. dal limite della recinzione
 - opere di presa superficiali = 200 mt. (DPR 236 del 25.5.88)
 - pozzo acquedotto = 200 mt. (DPR 236 del 25.5.88)
 - deposito gas = mt. 40 (per fabbricati civili).
3. Nelle fasce di rispetto di cui ai punti b), c), d), e) è vietato qualunque tipo di costruzione che non rispetti la destinazione specifica del vincolo.
4. Per le costruzioni esistenti è ammessa unicamente la manutenzione senza modifica del volume; nella fascia di rispetto del pozzo dell'acquedotto è permesso altresì un ampliamento del 10% per migliorie igieniche.

• VOLUMETRIA

Ciò premesso, la superficie complessiva pari a mq. 1.271,00 è stata suddivisa in area pertinenziale ed un'area da dismettere per gli standards urbanistici dovuti e per la definizione delle aree attualmente già adibite a spazi pubblici (strade). (tav. 4 PROGETTO D'INTERVENTO - PLANIMETRIA. tav. 4.1 PROGETTO D'INTERVENTO - SEZIONI - CALCOLI PLANOVOLUMETRICI)

Il computo del Volume edilizio del comparto P.E.C. MULINO da delibera del C.C. risulta pari a mc. 1.172,33.

Nella stesura dello strumento urbanistico si è optato nel rivalorizzare i sedimi esistenti ripristinandone la volumetria pari a mc. 880,41 ed prevedendo una cubatura pari a mc. 291,74 quale completamento degli edifici esistenti ripristinati.

VOLUMETRIA IN RIPRISTINO

A₁ = mc. 17,75
A = mc. 277,03
B = mc. 73,09
C = mc. 420,66
C_i = mc. 91,88

Totale mc. 880,41

VOLUMETRIA IN PROGETTO

D = mc. 216,00
C₂ = mc. 13,85
C₃ = mc. 61,99

Totale mc. 291,74

TOTALE VOLUMETRIA PEC = mc.1.172,25 < mc. 1.172,33

• SUPERFICIE COPERTA

Con riferimento al Rapporto di copertura (Rc) pari al 1/3 della SF del Comparto si avrà una superficie massima copribile pari a mq. 389,00

Mq. 1.271,00 – 63,00 (aree in dismissione) = mq. 1.208,00

Mq. 1.208,00 x 1/3 = mq. 402,80 Superficie Coperta

Superficie in progetto mq. 239,94 < mq. 402,80

• AREE IN DISMISSIONE

Con riferimento alle aree in dismissione previste all'art. 21 della L.R. 56/77 dovute per standards urbanistici nella misura di mq. 175,00:

Cubatura utilizzata / 120 ab/mc. = n° abitanti

mc. 1.172 / 120 = 9,7 abitanti

Area in dismissione = abitanti x 18 mq/ab.

n°9,7 x 18 = mq. 175,00

Area in dismissione (a.b.c) = mq. 63,00

Monetizzazione = mq.175,00 – mq.63,00 = mq. 112,00

Mq. 112,00 x €. /mq.61,23.= €6.857,76

• URBANIZZAZIONI

L'area è già urbanizzata pertanto le singole utenze dovranno essere attivate al momento della richiesta di Permesso di costruire della singola costruzione.

Per quanto riguarda le quote relative agli Oneri di Urbanizzazione vigenti nel Comune di Scopello per insediamenti residenziali si applica il seguente costo €. /mc. 10,81, così ripartito:

- Urbanizzazione primaria	€/mc. 5,60
- Urbanizzazione secondaria	€/mc. 5,21

Saranno quindi dovuti al comune di Scopello gli O.O.U.U. derivanti dal calcolo sull'edificio che si andrà a realizzare e comunque non superiori a:

mc.1.172,00 x €. 10,81 = €. 12.669,32.

• PARTICOLARI NORME DI ATTUAZIONE

- Art.1- Il P.E.C. viene realizzato secondo i disposti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Per le norme non espressamente indicate nel presente articolo si fa riferimento alle N.T.A. allegata alla Variante del P.R.G.C.
- Art.2- L'edificazione prevista dovrà essere destinata ad insediamento residenziale o come le destinazioni previste dall'art. 10 N.T.A. della Variante del P.R.G.C.
- Art.3- Per la nuova costruzione, prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere predisposta una dettagliata indagine geologica che garantisca della stabilità del terreno.
- Art.4- La posizione, il volume e l'altezza del fabbricato di nuova edificazione a completamento degli esistenti inserito nel P.E.C., a differenza di quelli da ripristinare, sono da ritenersi indicativi e quindi soggetti a modifica all'atto del progetto esecutivo.
- Art.5- La sagoma d'ingombro del fabbricato di nuova edificazione, a differenza di quelli da ripristinare, inserito nel progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, potrà subire varianti e adattamenti nel rispetto delle distanze dai confini, della superficie coperta, dell'altezza max. e del volume max. attivato del Piano.
- Art.6- Gli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni degli uffici tecnici competenti.
- Art.7- Per quanto non specificatamente evidenziato e/o in contrasto si fa riferimento alle N.T.A. della Variante del P.R.G.C. del Comune di SCOPELLO.

• TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE

Per la fase attuativa del piano, cioè la progettazione di massima ed esecutiva, l'appalto dei lavori, ecc., si prevede nei 10 (dieci) anni successivi all'approvazione del P.E.C. MULINO e della relativa convenzione, l'esecuzione della cubatura di mc.1.172,33

Varallo, li 03.03.2014

I TECNICI

Galantini Renato Architetto

Mattasoglio Giovanni Ingegnere