

COMUNE DI OLEGGIO

Provincia di Novara

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELAZIONE

I proprietari dei terreni siti in Oleggio con ingressi da via S. Eusebio e via Strera, distinti al N.C.T. al fg. 19 mappali 127-1381-1382-1422-1424, presentano, per l'attuazione ai sensi della L.R.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il presente piano esecutivo convenzionato per l'intervento edificatorio in esecuzione del P.R.G.

Nello specifico il mappale 1381 è completamente con destinazione C2, il mappale 1382 è in parte con destinazione C2 ed in minima parte con destinazione B2 mentre i mappali 127-1422-1424, sono in parte con destinazione agricola e in parte con destinazione C2.

Pertanto non essendoci per tutti i mappali interessati dal comparto dei confini catastali individuabili, la misura della superficie totale del comparto, ai fini edificatori per i conteggi e la verifica degli indici urbanistici, è stata effettuata sulla cartografia di PRG vigente.

Tale misura è stata determinata in 4880 mq totali.

Tale comparto ha, ai sensi dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del P.R.G., una potenzialità edificatoria massima pari a $4880 \times 0,5 = 2440$ mc di edilizia residenziale, a fronte di una cessione gratuita di superficie a standard urbanistici richiesti minima di 0,28 mq/mc e pertanto di $2440 \times 0,28 = 683,20$ mq. Poiché tali standard, se misurati cartograficamente sulle tavole del PRG vigente, assommano a 1430 mq, la superficie di standard da cedere gratuitamente al Comune risulta essere quest'ultima. Nel progetto di questo piano esecutivo convenzionato vengono individuati mq 1435, superiori quindi a quelli individuati sulla tavola;

I suddetti proprietari sono disposti a far pervenire gratuitamente al demanio comunale, mediante cessione volontaria con atto separato ma contestuale con la stipula della presente convenzione, le aree interne alla perimetrazione del PEC, da destinare ad uso pubblico o collettivo secondo le norme di P.R.G., nella misura totale di 1435 mq.

maggiori di mq. 1430 individuati cartograficamente da PRG vigente e del parametro di 0,28 mq/mc. La proprietà delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate dai proponenti saranno attribuite automaticamente in forma gratuita al Comune, dopo idoneo collaudo.;contestuale alla convenzione.

L'edificazione residenziale avverrà in conformità delle Norme d'Attuazione del P.E.C. e secondo il tipo planivolumetrico allegato che fa parte integrante e sostanziale del presente progetto. Il tipo planivolumetrico non è vincolante, fermo restando le quantità e le distanze stabilite dalle norme tecniche di attuazione allegate alla presente, poiché potrà essere modificata la sagoma planimetrica in fase di progettazione delle costruzioni e, quindi, la distribuzione della volumetria e delle superfici all'interno e nell'ambito del comparto.

I proponenti del progetto e contestualmente della convenzione con il Comune di Oleggio, si impegnano per loro e per gli aventi causa a:

- cedere al Comune, gratuitamente contestualmente alla stipula della convenzione, le aree necessarie per il fabbisogno di standard a cessione gratuita indicate nella tav. 2 e 3 e pari a mq 1435, comprendenti parcheggi pubblici e viabilità. Tale superficie è calcolata sulla cartografia di PRG vigente ed in ogni caso maggiore all'indice di P.R.G., pari a 0,28 mq/mc di Edilizia Privata realizzata sull'intero comparto (art. 31 comma 5 - = mc 2440 x 0,28 = 683,20 mq).

Le opere di urbanizzazione diventeranno di proprietà del Comune stesso quando sarà redatto il verbale di collaudo delle stesse.

E' inteso che fino all'avvenuta cessione di tali opere di urbanizzazione, resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree interessate.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà redatto su planimetria aggiornata in base agli avvenuti frazionamenti catastali relativi alle aree in cessione alla A.C.

I firmatari della presente si assumono gli oneri di costruzione dei parcheggi, della nuove strade, della rete di acquedotto comunale, della rete fognaria, delle rete elettrica, della rete gas, della rete telefonica sulle nuove strade, della costruzione della rete di illuminazione pubblica, per quanto riguarda le nuove strade ed i parcheggi, nonché la realizzazione delle opere accessorie riportate in computo, secondo il progetto di massima allegato che fa parte integrante del Piano Esecutivo. Dette opere, verranno eseguite a cura e spese dei proponenti,

ultimate e collaudate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso relativo agli interventi previsti nel P.E.C. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità ed ultimate e collaudate prima del rilascio del primo certificato di agibilità delle unità abitative.

I proponenti si impegnano a non richiedere rilasci di abitabilità prima della completa esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere accessorie.

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata con computo metrico estimativo redatto dal tecnico sopra citato ed approvato dalla Giunta Comunale.

Le opere di urbanizzazioni dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal P.E.C. e dagli specifici progetti esecutivi approvati dal Comune, nonché da computo metrico estimativo redatto in accordo con i competenti uffici comunali, accettato dai proponenti ed approvato dalla Giunta Comunale.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini di scadenza delle relative autorizzazioni porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente.

Per l'esecuzione delle opere di competenza del proponente e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi, ai sensi dell'art. 48 della L.56/77 e s.m.i., a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte degli organi competenti comunali, ai cui dettami i proponenti dovranno sottostare. Tali progetti dovranno essere presentati prima della richiesta di permesso di costruire per i fabbricati da edificare. Il progetto esecutivo deve essere presentato al Comune per le dovute approvazioni entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in formato commerciale diffuso. Le opere verranno eseguite sotto la stretta sorveglianza degli organi sopra citati ed il loro collaudo è riservato all'esclusiva competenza dei tecnici delegati. I proponenti si impegnano a tracciare a propria cura e spese, le strade, la delimitazione dei lotti e quant'altro appartiene al piano stesso. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 2 anni

Con riferimento alla formazione della rete idrica e relativi allacciamenti, sarà prevista la realizzazione di idoneo impianto con collegamento alla rete comunale

a mezzo di tubazione idonea e rispondente a tutte le prescrizioni vigenti in materia.

La realizzazione dell'intervento edificatorio avverrà in tempi successivi e per singole proprietà, in ottemperanza ai tempi definiti dalla convenzione, entro il termine di 8 (otto) anni.

Gli attuatori presenteranno o faranno presentare al Comune di Oleggio, per il rilascio del Permesso di Costruire, il progetto di ogni singola e di ogni altra opera attinente, fermo restando che ogni singola costruzione sarà soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione. Tali costi saranno calcolati secondo le tariffe vigenti al momento di rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione di D.I.A per le sole opere assentibili con tale richiesta-. Potranno essere consentite varianti che rispettino quanto prescritto dalle Norme Tecniche d'Attuazione;

All'interno dei vari lotti vi sarà la possibilità di accorpare e/o separare i fabbricati progettati per poter realizzare la cubatura concessa al lotto anche con un solo o più edifici, dalle forme e dimensioni necessarie, nonché la possibilità di modificare le caratteristiche costruttive tipologiche e le altezze dei fabbricati, senza che ciò comporti variante al PEC, fatte sempre salve le disposizioni di legge, le norme di attuazione ed il regolamento edilizio vigente. I proponenti si impegnano a realizzare le opere di interesse privato, quali allacciamenti vari e condotte fognarie, tramite accordo diretto con le aziende erogatrici.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive generali ed i materiali da usare nella realizzazione degli edifici, si dovrà tenere conto di quanto specificato nelle N.T.A., delle preesistenze immobiliari in sito, in modo da non creare impatto ambientale.

In particolare si osserveranno le seguenti prescrizioni:

Destinazione specifica: residenza e pertinenze

Destinazioni consentite: negozi, uffici, studi professionali come da art. 29.1 delle NTA

$I_t = 0.5 \text{ mc/mq}$

$R_c = 1/3$

H = 2 piani fuori terra

Ds (via S.Eusebio e via Strera) = m. 10.00

Dc = m. 5.00

Df = m. 10.00

Le strutture verticali saranno realizzate con muratura tradizionale debitamente isolate.

Le coperture saranno a tetto con falde, con tegole in cotto e/o cemento

Le finiture esterne saranno con intonaci e rivestimenti rustici, mattone faccia vista, rivestimenti in pietra ruvida.

Tinte delle fronti con colori nelle gamme terrose, serramenti con persiane e/o avvolgibili in legno e/o PVC, o alluminio, nei colori verde, marrone, ferromicaceo.

All'esterno degli edifici, possono essere realizzate fuori terra, a confine, autorimesse private e pertinenze (depositi, attrezzi, legnaie, ecc) con altezza netta all'imposta della copertura non superiore a m. 2,10 dal piano campagna o di cortile, e con copertura a falda con il punto più alto di tale copertura all'estradosso non sia maggiore a m. 3.00 ed il lato a confine non sia interessato da costruzioni per più di mt. 10.00 di lunghezza e siano rispettati gli indici di zona relativi alla Superficie Coperta.

La delimitazione delle proprietà dovranno essere a siepi o con struttura trasparenti (cancellata, rete metallica) montate su zoccolo in muratura e/o cls dell'altezza massima pari a m. 1.00, con altezza totale massima pari a m.2.50. Gli accessi carrai potranno essere con cancelli scorrevoli e/ o a rotazione verso l'interno del lotto e potranno essere montati a filo recinzione nei tratti di viabilità interna privata, purché dotati di comando a distanza per l'apertura. Potranno essere realizzati accessi pedonali con cancellino con soprastante copertura realizzata con struttura lignea/metallica e manto di copertura in tegole uguali a quelle dell'edificio principale, oppure con lastra in sasso.

Fanno parte del Piano esecutivo i seguenti allegati:

a) norme tecniche di attuazione;

b) elaborati grafici urbanistici in n. 4 tavole così composte;

Tav.1) Planimetria esistente, estratti di mappa e P.R.G.;

Tav.2) Planimetria con individuazione lotti e area standard in cessione;

Tav.3) Planimetria con aree di galleggiamento e calcolo superficie area standard in cessione

Tav.4) Planimetria con distanze, tipologia edifici e finiture area standard;

Tav.5) Planimetria con rete di distribuzione acquedotto e metano;

Tav.6) Planimetria con rete di distribuzione enel. telefono e illuminazione pubblica;

Tav.7) Planimetria con rete fognaria acque nere e bianche;

Tav.8) Particolari costruttivi e planovolumetrico

c) Relazione illustrativa

d) Computo metrico

Oleggio _____

La proprietà

Il tecnico
