



# COMUNE DI OULX

Città Metropolitana di Torino

P.zza Garambois n. 1 - 10056 - P.IVA 01120470016

SCHEDA TECNICA

BARACCAMENTI INVERNALI DI SAVOULX

## **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il geom. Apolloni Gianluca, all'uopo incaricato, con perizia di stima giurata datata 06.02.2018 (acclarata al protocollo comunale n.1556 del 13.02.2018), ha stimato come il più probabile valore di mercato del capitale terra dell'area edificabile a base d'asta dell'immobile in oggetto, in € 336.000,00 (euro trecentotrentaseimila/00), a corpo. La citata perizia ha ottenuto la prescritta "attestazione di congruità" espressa dall'Agenzia del Demanio con verbale del 30.08.2018, pervenuto con nota prot. n. 11965 del 4.09.2018.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il compendio immobiliare in oggetto è identificato al Catasto Terreni del Comune censuario di Savoulx, al F. 21 particella n. 400 (superficie catastale di mq. 2.475) e foglio 22 particella n. 406 (superficie catastale di mq. 8.482), per una superficie catastale complessiva mq. 10.957. Entrambi i mappali risultano a qualità Fabbricato Urbano da Accertare e non risultano accatastati al Catasto Fabbricati. Prima di procedere al rogito notarile dovrà pertanto essere verificata la necessità di provvedere all'accatastamento al NCEU (a carico dell'offerente aggiudicatario).

## **PROVENIENZA DEI BENI**

Gli immobili costituenti il compendio sono pervenuti al patrimonio disponibile dell'Amministrazione comunale mediante le procedure attinenti il "Federalismo Demaniale", ai sensi dell'art. 5, comma 9, D. Lgs. 85/2010, con Decreto dell'Agenzia del Demanio di Torino del 22.02.2016, registrato a Susa il 19.04.2016 al n. 294 S 3.

## **POSIZIONE E DESCRIZIONE**

L'intero compendio è costituito da una serie di casermette, un tempo utilizzate per i baraccamenti invernali militari, con ampia area circostante in fondo naturale. L'area si trova in frazione Savoulx in prossimità del nucleo storico della frazione, con accesso da via XX Aprile.

## **PARAMETRI URBANISTICI**

Sul vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con D.C.C. n. 15 del 10.03.2015, come si evince nella tavola n. P2.4/3 "Planimetria di progetto: Savoulx", le particelle in argomento ricadono:

- parte in zona "Rtr 5021 – Aree di trasformazione urbanistica"(art. 35 bis delle N.T.A.);
- parte in zona "Svp 1180 – Aree per spazi pubblici in progetto" (art. 46 delle N.T.A.);
- parte in zona "Spe 1091 e Spe 1102 – Aree per parcheggi pubblici esistenti" (art. 46 delle N.T.A.);
- parte in zona "EE – Aree destinate all'attività agricola" (art. 48 delle N.T.A.)

Nell'ambito della variante di revisione generale del piano, il compendio in questione è stato oggetto di valorizzazione urbanistica per la rifunzionalizzazione delle aree ex militari, tramite un intervento di ristrutturazione urbanistica delimitata dalla perimetrazione delle aree sottoposte a SUE. In particolare, all'interno dell'area oggetto di vendita, è stata individuata la zona Rtr quale ambito di trasformazione urbanistica disciplinato dalla "Scheda d'area n. 5021 – Rtr", in cui è prevista la demolizione degli esistenti edifici e la successiva realizzazione di nuovi fabbricati prevalentemente a civile abitazione, con sistemazione e cessione al Comune della zona Svp. Il tutto secondo lo sviluppo ipotizzato sull'Elaborato P1.1 "Relazione illustrativa — Allegato F" e nel rispetto dei parametri edilizi e delle disposizioni riportate sulle norme urbanistiche.

Catastalmente l'area comprende anche un parcheggio pubblico che si sviluppa lungo la strada comunale di via XXV Aprile, meglio identificato sul vigente PRGC con le zone Spe 1102 e Spe 1091 (aree a parcheggi pubblici esistenti); l'individuato parcheggio, non rientrando nella perimetrazione dell'ambito di trasformazione urbanistica e trattandosi già di area destinata a servizio pubblico, non

è inclusa nella vendita immobiliare e verrà pertanto stralciata dall'atto di compravendita, previo frazionamento della medesima a carico dell'offerente aggiudicatario.

### **SPECIFICAZIONI**

L'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; il possesso verrà trasferito all'Aggiudicatario contestualmente alla stipula del rogito di compravendita.

Riguardo al compendio immobiliare oggetto di vendita, con nota del MIBACT prot. n. 7424 del 15.06.2010 è stato dato esito negativo alla verifica dell'interesse culturale.

Saranno a carico dell'acquirente tutte le spese dovute per oneri ed onorari per la stipula dell'atto, e di tutte le spese relative alla vendita, nonché per il frazionamento dell'area a parcheggio esclusa dalla vendita ed eventuale accatastamento (inserimento in mappa) dei fabbricati esistenti.

### **ALLEGATI**

Estratto di mappa F. 21 particella n. 400

Estratto di mappa F. 22 particella n. 406

Visura storica F. 21 particella n. 400

Visura storica F. 22 particella n. 406

Stralcio Tavola n. P2.4/3 "Planimetria di progetto: Savoulx"

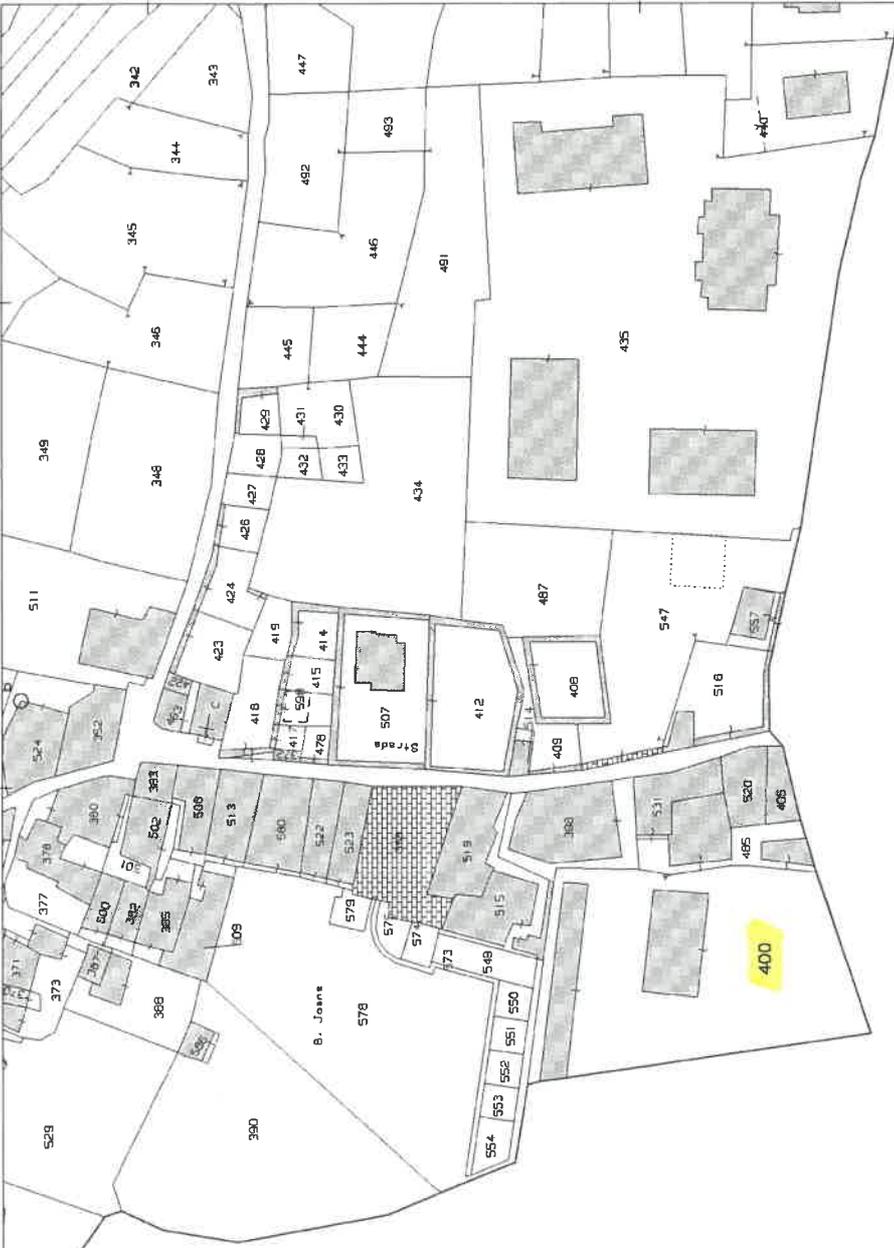
Estratto Elaborato P1.1 "Relazione illustrativa" — Allegato F

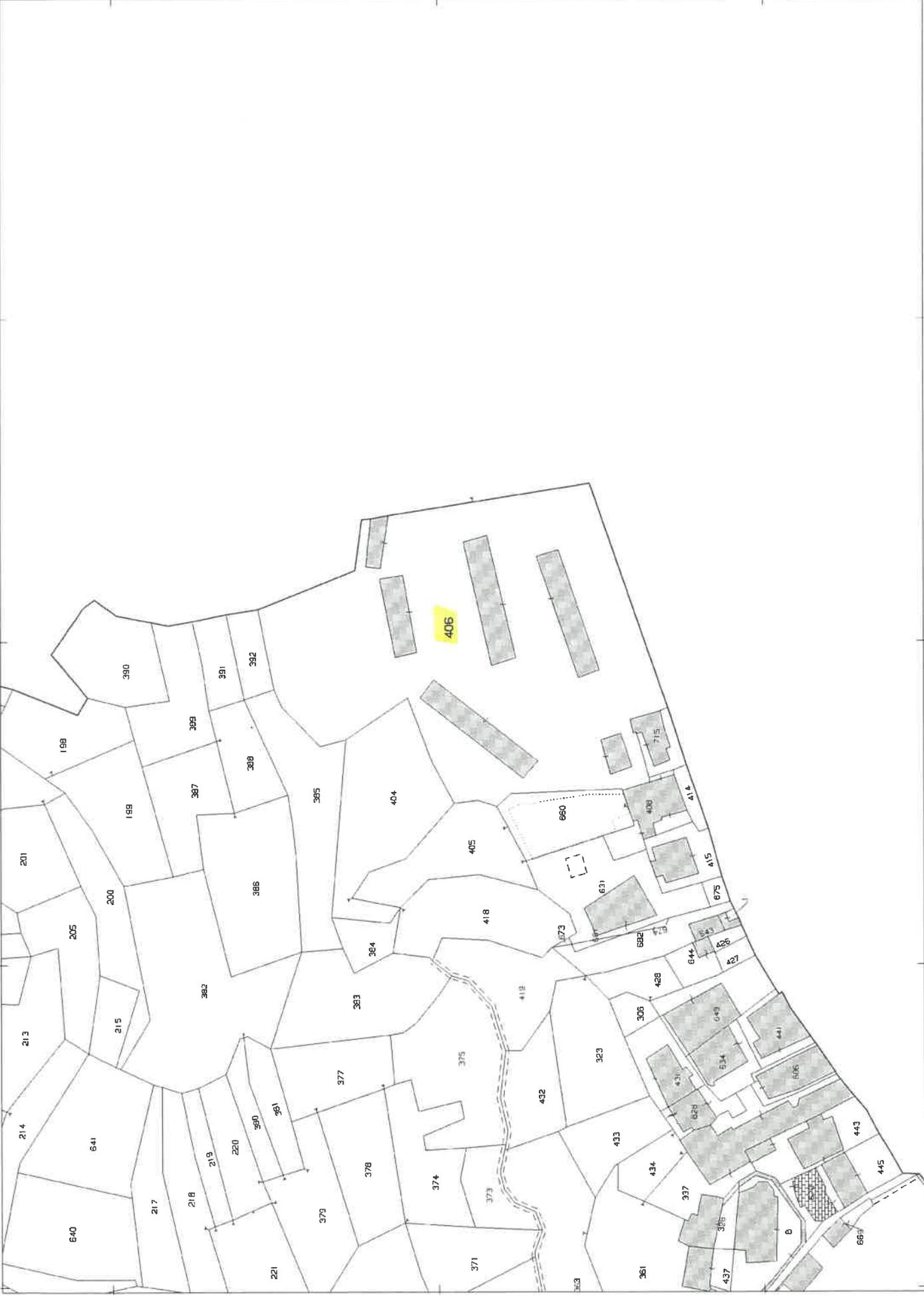
Estratto Elaborato P3.1 "Norme Tecniche di Attuazione" (art. 35bis e 38)

Estratto Elaborato P3.2 "Schede d'area" (Rtr5021)

10-Dic-2018 10:48:37  
Prot. n. 789258/2018  
Scala originale: 1:1500  
Dimensione cornice: 400,500 x 283,500 metri

Comune: OULX/B  
Foglio: 21





N=800

1 Particella: 406

E=-3400



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/12/2018

Data: 12/12/2018 - Ora: 08.56.00 Segue

Visura n.: T17266 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di OULX ( Codice: G196B)	
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione di SAVOULX (Provincia di TORINO) Foglio: 21 Particella: 400	

### INTESTATO

1	COMUNE DI OULX con sede in OULX	01120470016*	(1) Proprieta' per 100/100
---	---------------------------------	--------------	----------------------------

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito
1	21	400	-	FUD ACCERT	24 75		Agrario Dominicale	
Partita							1165	Impianto meccanografico del 01/07/1971
Notifica								

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 22/02/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI OULX con sede in OULX	01120470016	(1) Proprieta' per 100/100
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/02/2016 Trascrizione in atti dal 21/04/2016 Repertorio n.: 2105 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: TORINO			
Registrazione: Sede: DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI - D. L. 69/2013 ART. 56 BIS - FEDERALISMO DEMANIALE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 1969.1/2016)			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	97553710019	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 22/02/2016
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 01/07/1971			

Unità immobiliari n. 1



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/12/2018

Data: 12/12/2018 - Ora: 08.56.01

Fine

Visura n.: T117266 Pag: 2

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura storica per immobile

Data: 12/12/2018 - Ora: 08.58.13 Segue

Visura n.: T18146 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/12/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di OULX ( Codice: G196B)	
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione di SAVOULX (Provincia di TORINO) Foglio: 22 Particella: 406	

## INTESTATO

1	COMUNE DI OULX con sede in OULX	01120470016*	(1) Proprieta` per 100/100
---	---------------------------------	--------------	----------------------------

## Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	22	406	-	FUD ACCERT	84 82	84 82	Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 01/07/1971
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>	1165			

## L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 22/02/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI OULX con sede in OULX	01120470016	(1) Proprieta` per 100/100
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/02/2016 Trascrizione in atti dal 21/04/2016 Repertorio n.: 2105 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: TORINO			
Registrazione: Sede: DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI - D. L. 69/2013 ART. 56 BIS - FEDERALISMO DEMANIALE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 1969.1/2016)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	97553710019	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/02/2016
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 01/07/1971			



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/12/2018 - Ora: 08.58.13 Fine

Visura n.: T18146 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/12/2018

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**COMUNE**



**DI OULX**

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO  
ALTA VAL SUSA

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., art. 17, 3° comma

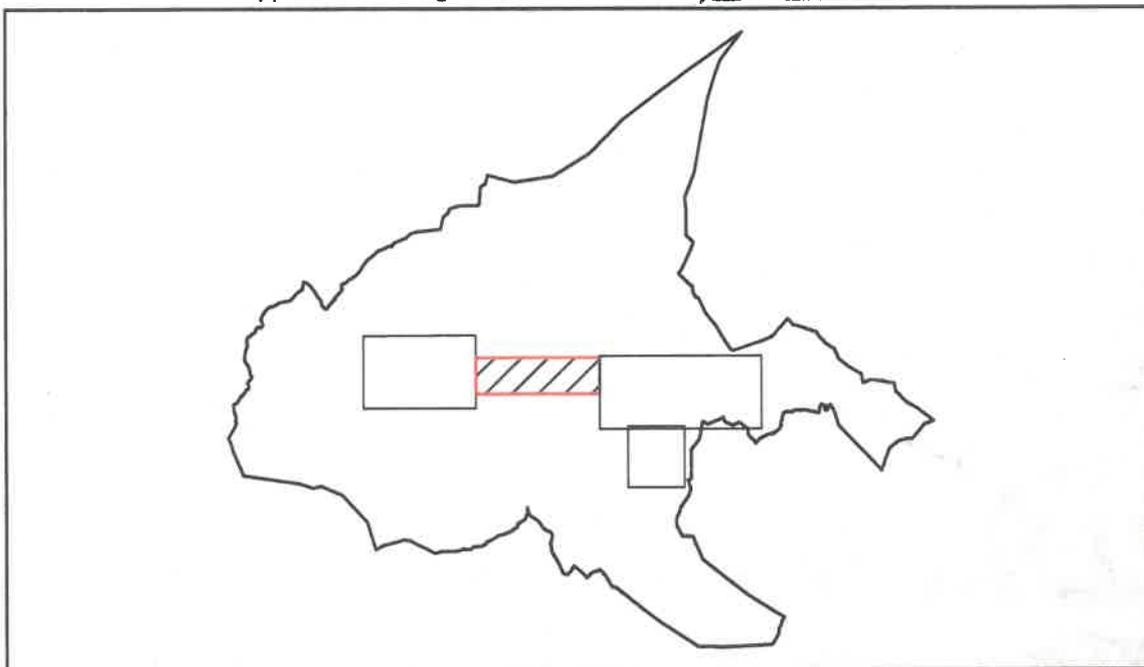
**VARIANTE DI REVISIONE GENERALE**  
al P.R.G.C. vigente  
**PROGETTO DEFINITIVO**

Adozione Proposta Tecnica di Progetto Preliminare: D.C.C. n. 31 del 30/07/2013

Adozione Progetto Preliminare: D.C.C. n. 13 del 09/04/2014

Adozione Proposta Tecnica di Progetto Definitivo: D.C.C. n. 19 del 12/05/2015

Approvazione Progetto Definitivo: D.C.C. n. 15 del 19/3/2016



Progetto

**STUDIO MELLANO ASSOCIATI**

ARCHITETTURA URBANISTICA

Cao Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Mandatario dell'ATP costituito da:

Arch. Sara Bogetti  
Ing. Antonio Pierno

Il Sindaco

COMUNE DI OULX

n° 0001865/2016

del 24/02/2016

Classificazione: C7 05 03



De Marchis Paolo

Sigot Livio

Guignet Angelo

Il Segretario Generale

Il Responsabile del Procedimento

Data:

23 FEB. 2016

TITOLO TAVOLA:

**Planimetria di progetto: Savoulx**

NUMERO:

**P2.4/3**

BASE CARTOGRAFICA:

Carta Tecnica Provinciale

SCALA:

1:2.000



## Legenda

### Zone residenziali

- Ra - Nuclei o edifici di interesse storico-architettonico-ambientale (art. 24-34-50)
- Rs - Aree residenziali sature (art. 24-35)
- Rsf - Aree residenziali sature ex ferroviarie (art. 24-35)
- Rsc/c - Aree residenziali sature con completamento edilizio (art. 24-35)
- Rc - Aree residenziali di completamento (art. 24-36)
- Ri - Aree residenziali di nuovo impianto (art. 24-37)
- Perimetrazione di aree sottoposte a SUE - da attuare
- Rtr - Ambiti di trasformazione urbanistica (art. 24-35bis)
- Superfici fondiane
- Servizi pubblici
- Viabilità pubblica
- Rvp - Verde privato (art. 24-37bis)

### Zone turistiche

- Tl - Aree turistico-ricettive di nuovo impianto (art. 25-39)
- Ts - Aree turistico-ricettive sature (art. 25-40)
- Ta - Attrezzature per il turismo (art. 25-41)
- Taa - Attrezzature accessorie al turismo (art. 25)
- Tc - Aree a campeggio esistenti (art. 25-42)

### Zone produttive

- Pi - Aree produttive di nuovo impianto (art. 26-43)
- Ps - Aree per impianti produttivi esistenti (art. 26-44)
- Pm - Aree miste (produttivo-residenziali) esistenti (art. 26-45)
- Pa - Aree di pertinenza alle attività produttive (art. 26-45bis)
- Pic - Aree destinate alla distribuzione di carburanti (art. 26-45ter)

### Zone per servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77)

- SERVIZI ESISTENTI NON COSTRUITI (art. 27-46)
- Sve - Aree a parco, gioco, sport
- Spe - Aree per parcheggio
- SERVIZI IN PROGETTO NON COSTRUIBILI (art. 27-46)
- Svp - Aree a parco, gioco, sport
- Spp - Aree per parcheggio

### SERVIZI ESISTENTI COSTRUITI (art. 27-46)

- Sie - Aree per l'istruzione
- Sce - Aree di interesse comune
- SERVIZI IN PROGETTO COSTRUIBILI (art. 27-46)
- Sip - Aree per l'istruzione
- Scp - Aree di interesse comune
- Se - Aree a servizi afferenti le attività produttive

### Zone agricole

- E - Aree agricole (art. 29-48)
- Es - Aziende agricole (art. 29-48)
- EE/isa - Area agricola di salvaguardia (art. 29-48)
- EE/f - Area agricola fluviale di tutela e salvaguardia (art.29-48)

### Impianti e strutture di interesse comune

- AIC/e - Aree per attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici e cimiteriali (art.27bis-47)
- AIC/f - Aree per attrezzature riservate alle funzioni ferroviarie in attività (art.27bis-47)

### Vincoli e fasce di rispetto

- la - Aree di pregio paesistico (art. 32-47bis-56)
- la-r - Edifici residenziali in zona impropria (art. 47bis)
- lt - Aree di pregio turistico-ambientale di interesse per gli sport invernali (art. 32-48bis)
- la ter - Aree di pregio paesistico soggette a vincolo per presenza di asbesti (art. 32)
- Zrr - Zona di rispetto ristretta
- Zra - Zona di rispetto allargata
- Area di potenziale tracciato viabilistico (art. 60)
- Fasce di rispetto stradali (art. 60)
- Fascia di rispetto ferroviaria (art. 60)
- Fasce di rispetto dei depuratori (art. 60bis)
- Fasce di rispetto cimiteriali (art. 60bis)
- Fascia di rispetto fluviale ai sensi del R.D. 523/1904 (art. 62)
- Fascia di rispetto fluviale ai sensi dell'art.29 L.R. 56/1977 (art. 62)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (art. 62)
- Fascia di rispetto sorgenti e pozzi (art. 60bis)
- Parchi e aree protette (Parco naturale del Gran Bosco di Salbertrand; Riserva naturale dello stagno di Oulix) (art. 63bis)
- Siti di Interesse Comunitario - Direttiva "Uccelli" (Gran Bosco di Salbertrand; Stagno di Oulix; Bardonecchia Val Fredda; Sestriere Col Basset; Oasi xerotermica: Augerge, Amazes, Puy) (art. 49 quinquies)

### Aree non soggette a vincolo idrogeologico (art. 63)

- Aree montane vincolate ai sensi dell'art. 142 D.Lgs.42/2004 (art. 62)
- Viabilità in progetto (art. 60)
- Percorsi perdonali esistenti o in progetto

### Aree sciabili (art. 59)

- Fascia di rispetto delle aree sciabili
- Aree sciabili già attrezzate
- Aree sciabili parzialmente attrezzate
- Nuove aree sciabili
- Impianti di risalita
- Impianti innnevamento

### Reticolo idrografico (art. 62)

- Acque iscritte nell'elenco delle acque pubbliche ai sensi del R.D. 4519/1938
- Reticolo idrografico principale e secondario
- Canale a cielo aperto - fascia di rispetto di m 5 per lato, misurata a partire dalla sponda. Eventuali edifici ricadenti all'interno della fascia dovranno essere posti in classe IIb4.
- Canale intubato - fascia di rispetto di m 5 per lato, misurata a partire dalla sponda. Eventuali edifici ricadenti all'interno della fascia dovranno essere posti in classe IIb4.

### Dissesti lineari (art. 64)

- Eel - Processi torrentizi lineari pericolosità molto elevata
- Ebl - Processi torrentizi lineari pericolosità elevata
- Em1 - Processi torrentizi lineari pericolosità media-moderata

### Dissesti areali (art. 64)

- Ee - Processi torrentizi areali pericolosità molto elevata
- Eb - Processi torrentizi areali pericolosità elevata
- Em - Processi torrentizi areali pericolosità media-moderata
- Rme - Aree a rischio molto elevato

### Delimitazioni delle fasce fluviali della Dora (art. 64)

- Limite delle fascia A
- Limite della fascia B
- Limite della fascia C

### Classe II - Media pericolosità geomorfologica (art. 64)

- Classe II
- Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica superabili nell'ambito del progetto esecutivo

### Classe II LB

- Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica condizionata dalla presenza della falda freatica, superabili nell'ambito del progetto esecutivo

### Classe II SG

- Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica condizionata dalla presenza di carsismo, superabili nell'ambito del progetto esecutivo

### Classe III - Elevata pericolosità geomorfologica (art. 64)

- Classe IIIa1
- Aree inedificate soggette a fenomeni di attività torrentizia lineare o areale

### Classe IIIa2

- Aree inedificate soggette a fenomeni con dinamica gravitativa

### Classe IIIa3

- Aree inedificate soggette a fenomeni di caduta di massi

### Classe IIIa4

- Aree inedificate in dissesto lineare e puntuale, sia nei processi gravitativi di versante sia per la dinamica torrentizia

### Classe IIIa5

- Aree inedificate soggette a fenomeni valanghivi

### Classe IIIa6

- Aree inedificate caratterizzate dalla presenza di affioramenti di rocce *esbestifere* e da fenomeni di subsidenza differenziale

### Classe IIIa2 - IIIa6

- Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio impongono interventi di riassetto territoriale

### Classe IIIb2

- Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio impongono interventi di riassetto territoriale

### Classe IIIb3

- Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio impongono interventi di riassetto territoriale

### Classe IIIb4

- Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio impongono interventi di riassetto territoriale

### Classe III indifferenziata

- Versanti montani vulnerabili non edificati o con presenza di edifici isolati. La fattibilità degli interventi, qualora ammessi, è verificata da indagini geologiche e idrogeologiche

### Classe III indifferenziata - IIIa6

- **Conoidi alluvionali (art. 64)**
- CAe1 - attivo, pericolosità molto elevata, interventi assenti o inefficaci

### Classe III indifferenziata - IIIa6

- CAe2 - attivo, pericolosità molto elevata, interventi migliorativi

### Classe III indifferenziata - IIIa6

- CAb1 - attivo, pericolosità elevata, interventi assenti o inefficaci

### Classe III indifferenziata - IIIa6

- CAb2 - attivo, pericolosità elevata, interventi migliorativi

### Classe III indifferenziata - IIIa6

- CAm1 - attivo, pericolosità media/moderata, interventi migliorativi



# COMUNE



# DI OULX

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO  
ALTA VAL SUSA

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., art. 17, 3° comma

## VARIANTE DI REVISIONE GENERALE

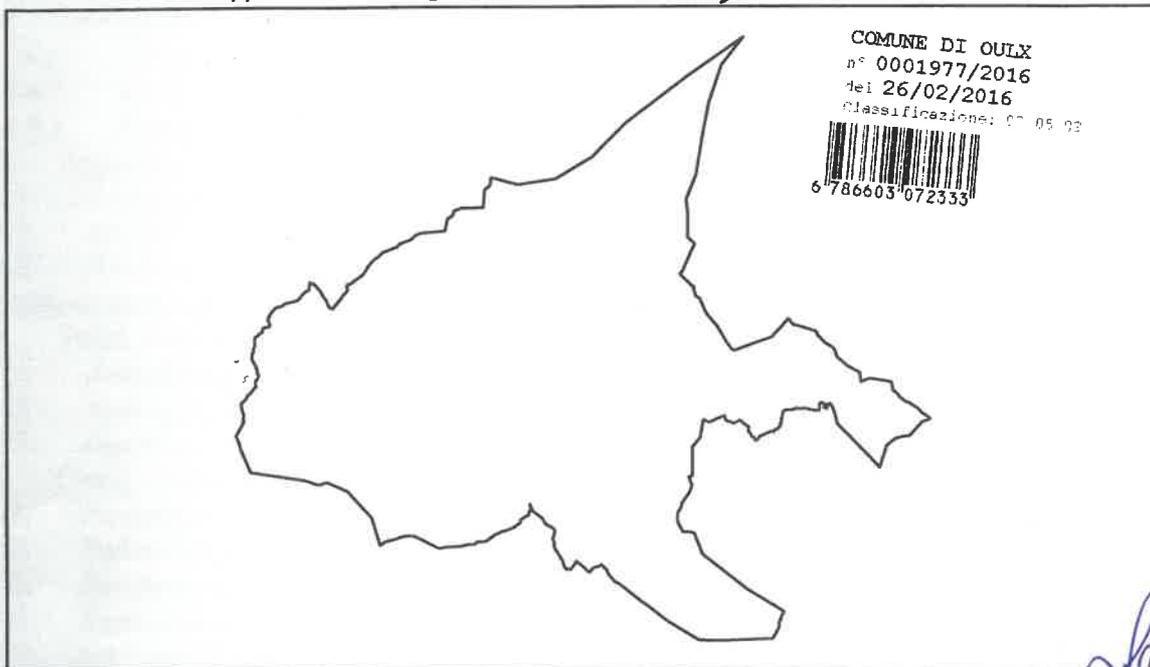
al P.R.G.C. vigente  
**PROGETTO DEFINITIVO**

Adozione Proposta Tecnica del Progetto Preliminare: D.C.C. n. 31 del 30/07/2013

Adozione Progetto Preliminare: D.C.C. n. 13 del 09/04/2014

Adozione Proposta Tecnica di Progetto Definitivo: D.C.C. n. 19 del 12/05/2015

Approvazione Progetto Definitivo: D.C.C. n. 15 del 10/3/2016



Progetto

**STUDIO MELLANO ASSOCIATI**  
ARCHITETTURA URBANISTICA  
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Mandatario dell'ATP costituito da:

Arch. Sara Bogetti  
Ing. Antonio Piro

Il Sindaco

Il Segretario Generale

Il Responsabile del Procedimento

De Marchis Paolo

Sigot Livio

Guignet Angelo

Data: **26 FEB. 2016**

TITOLO ELABORATO:

**Relazione Illustrativa**

NUMERO  
ELABORATO:

**P1.1**



### 3.3.1. Le aree Rtr: rifunzionalizzazione di aree ex militari

In virtù della posizione di passaggio e di confine, i territori dell'Alta Valle sono stati, nel corso dei secoli, teatro di battaglie e guerre, pertanto localizzazione ideale per la realizzazione di avamposti, fortificazioni e aree militari. Il Comune di Oulx, a dimostrazione della strategicità di tali territori infatti ospita tre aree militari da tempo dismesse e non più utilizzate a tali scopi. Queste aree, date le funzioni che dovevano ospitare, si caratterizzano per notevoli consistenze sia in termini di volumi costruiti che di superfici di pertinenza, debitamente recintate. A seguito della dismissione e vista la loro collocazione all'interno del sistema insediativo ulcense, l'Amministrazione Comunale ha scorto la possibilità di individuare in queste aree nuove destinazioni residenziali provvedendo così alla rigenerazione di tessuti urbanizzati dismessi. Le problematiche che si pongono per il recupero di tali aree, sono, dal punto di vista urbanistico, di diversa natura: prima tra tutte, viste le consistenze, la necessità di non creare squilibri dei pesi insediativi tra queste "nuove" aree e i tessuti consolidati. In secondo luogo, in particolare con riferimento alle Casermette di Savoulx, si renderà necessario definire precise regole per la trasformazione dei luoghi al fine di garantire il miglior inserimento paesaggistico ed architettonico possibile con i tessuti circostanti.

Tutto ciò premesso, con la presente Variante, l'Amministrazione Comunale intende superare tali problematiche attraverso la definizione di un insieme di regole organiche, che permettano il raggiungimento degli obiettivi prefissati, eventualmente anche attraverso la sottoscrizione di un Protocollo di Intesa con il Demanio, che allo stato attuale risulta proprietario delle aree.

Analizzando nel dettaglio le aree ex militari che sarebbero coinvolte nel progetto di riqualificazione urbanistica emerge subito come due siano più vocate ad un utilizzo residenziale, mentre quelle denominate Casermette della Beaume sono di fatto già a destinazione produttivo-artigianale a seguito di un accordo tra il Comune e il Demanio.

Tabella 9: Le aree militari di trasformazione

Località	Rif. all. A	PRG vigente	SF	PRG variante	ST	IT
Savoulx	A2 lettera C1a	Fae9	9.840	Rtr 5021 E	7.915 +1.780	0,55 -
Oulx	A4 lettera C1a	Fae7	7.810	Rtr 5017	6.760	1,00

Casermette di Savoulx – Situata in prossimità del nucleo storico di Savoulx, l'area delle Casermette si estende, nel PRGC vigente, su una S.F. di 9.840 mq ove sono presenti 6 fabbricati, un tempo utilizzati a scopi militari. Attualmente l'area risulta in stato di abbandono. In questa sede si intende variare la destinazione d'uso dell'area in destinazioni prevalentemente residenziale definendo i parametri entro cui può avvenire la trasformazione. Particolare attenzione dovrà essere riservata sia alla definizione degli indici edificatori, al fine di evitare squilibri insediativi tra le diverse parti del territorio, sia alle caratteristiche costruttive e compositive affinché l'intervento possa al meglio integrarsi con il contesto, considerato di pregio. In sede di stesura della presente Variante si è schematicamente ipotizzato uno sviluppo dell'area. Gli elementi caratterizzanti della simulazione, di cui all'Allegato F della presente relazione, sono:

- il riconoscimento di uno spazio pubblico centrale,
- il mantenimento di una fascia verde a confine con il limitrofo nucleo Ra;

- il mantenimento dell'andamento naturale del terreno e pertanto leggermente in pendenza a costituire un anfiteatro;



Figura 9: Simulazione planivolumetrica area Casermette di Savoulx

Figura 10: Simulazione aree Caserma Pellizzari

**Caserma Pellizzari di Oulx** – L'area per cui l'Amministrazione Comunale vuole definire nuova destinazione d'uso è collocata in prossimità della stazione ferroviaria di Oulx, della caserma dai Carabinieri e confina a sud con un'ampia zona residenziale. In virtù della centralità dell'area, delle funzioni presenti nell'intorno e della sua consistenza (S.F. 6.760 mq), le volumetrie realizzabili saranno destinate, conformemente a quanto disposto all'art. delle zone Rtr a residenza e a terziario (commercio al dettaglio, attività di servizio alle persone e alle imprese). Anche in questo caso, in sede di stesura della Variante Generale, al fine di creare delle suggestioni sulle possibili 'forme' che il recupero dell'area può assumere si è predisposta una simulazione planivolumetrica, di cui all'Allegato F. Tale elaborato propone, come emerge dalla successiva figura, la realizzazione di un fabbricato a destinazione esclusivamente residenziale e uno a destinazione mista commerciale-residenziale. Nella porzione centrale dell'area si è ipotizzata la cessione di aree a standard al fine di formare uno spazio aggregativo di respiro delle funzioni previste per l'area.

*Allegato F*

*Simulazione planivolumetrica delle aree Caserma Pellizzari e  
Casermette di Savoulx*

---

Individuazione dell'area oggetto di intervento, su foto aerea



Foto 1

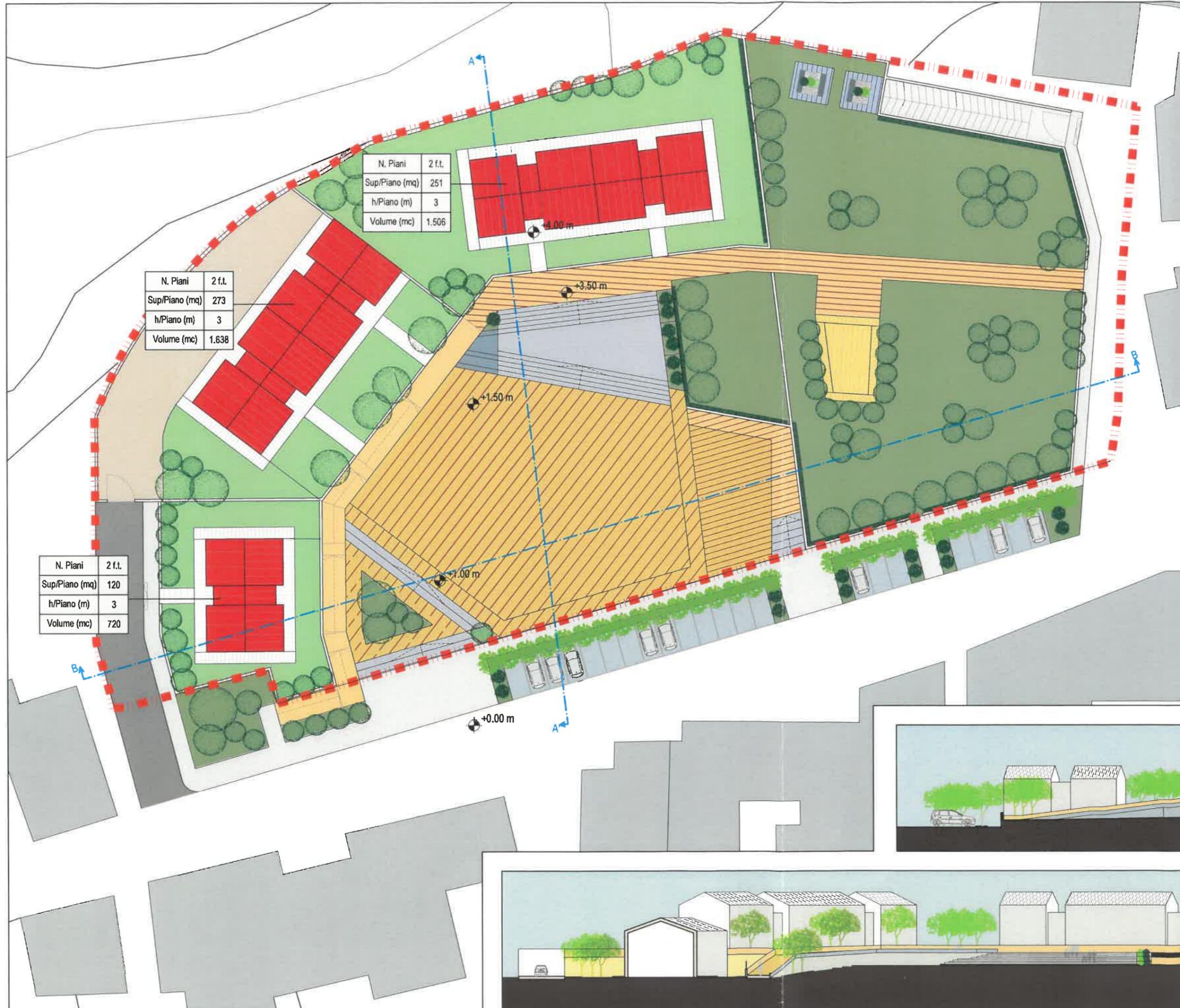


Foto 3



Foto 2





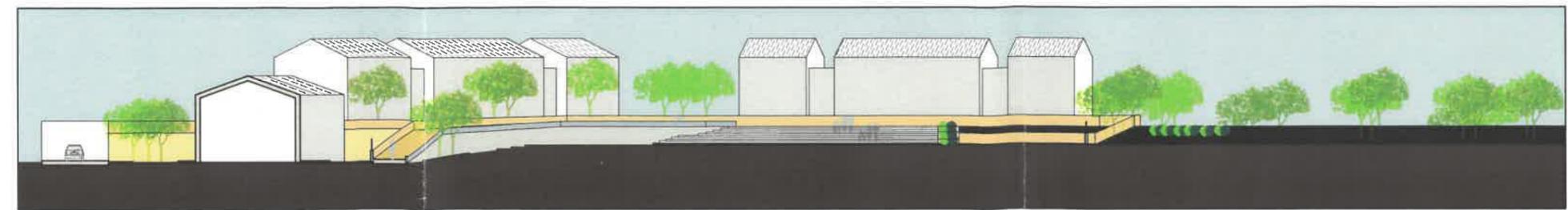
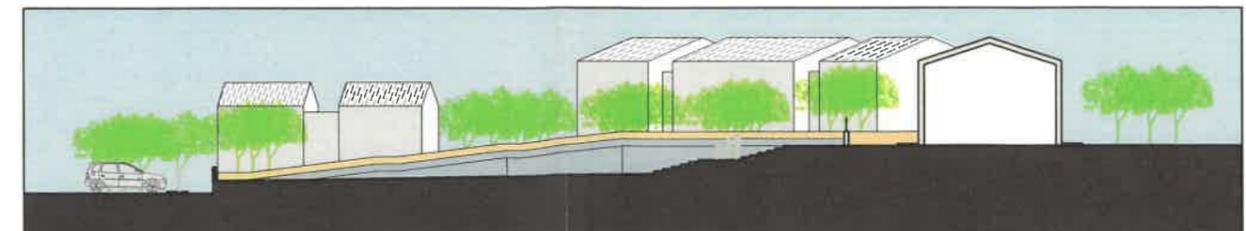
N. Piani	2 f.t.
Sup/Piano (mq)	251
h/Piano (m)	3
Volume (mc)	1.506

N. Piani	2 f.t.
Sup/Piano (mq)	273
h/Piano (m)	3
Volume (mc)	1.638

N. Piani	2 f.t.
Sup/Piano (mq)	120
h/Piano (m)	3
Volume (mc)	720

LEGENDA:

-  Perimetro SUE
-  Verde pubblico
-  Aree private pertinenziali
-  Edilizia residenziale
-  Casermette da mantenere
-  Parcheggi pubblici
-  Scalinata + rampa
-  Aree pubbliche pedonali
-  Aree private carrabili
-  Accessi carrai privati
-  Area a parco giochi



COMUNE



DI OULX

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO  
ALTA VAL SUSA

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., art. 17, 3° comma

# VARIANTE DI REVISIONE GENERALE

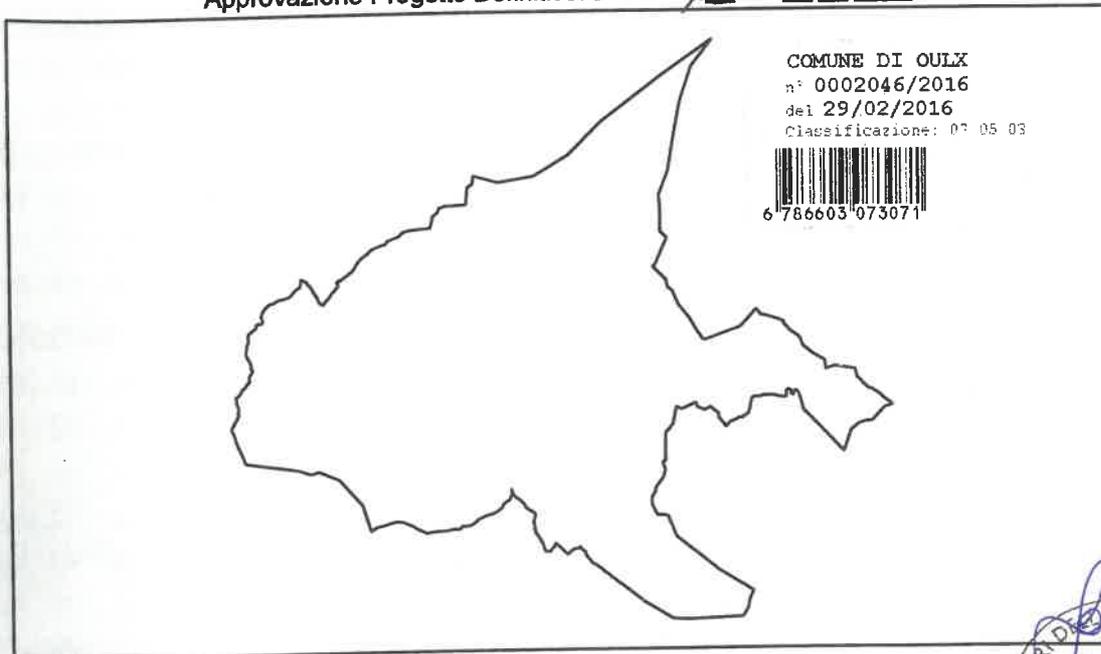
al P.R.G.C. vigente  
**PROGETTO DEFINITIVO**

Adozione Proposta Tecnica del Progetto Preliminare: D.C.C. n. 31 del 30/07/2013

Adozione Progetto Preliminare: D.C.C. n. 13 del 09/04/2014

Adozione Proposta Tecnica di Progetto Definitivo: D.C.C. n. 19 del 12/05/2015

Approvazione Progetto Definitivo: D.C.C. n. 5 del 10/3/2016



Progetto

**STUDIO MELLANO ASSOCIATI**  
ARCHITETTURA URBANISTICA  
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Mandatario dell'ATP costituito da:

Arch. Sara Bogetti  
Ing. Antonio Pierra

Il Sindaco

Il Segretario Generale

Il Responsabile del Procedimento

De Marchis Paolo

Sigot Livio

Guignet Angelo

Data:

29 FEB. 2016

TITOLO ELABORATO:

Norme Tecniche di Attuazione

NUMERO  
ELABORATO:

P3.1



- completamento edilizio attraverso l'edificazione dei lotti rimasti liberi nei limiti riportati nelle Schede d'area Intervento delle presenti N.T.A.
- c. Aree Rs/f: trattasi di aree un tempo di proprietà delle Ferrovie dello Stato, attualmente destinate a residenza, che il Piano intende riconoscere.
2. Nelle aree Rs In queste sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale degli edifici esistenti, quali quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia - SE).
  3. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino al raggiungimento degli indici di cubatura di cui alle schede d'area di intervento delle presenti N.T.A.; nel caso in cui non siano possibili ampliamenti, sono consentiti unicamente limitati e modesti interventi una tantum per adeguamenti igienico-funzionali non superiori a 25 mq della superficie utile esistente.
  4. Nelle aree Rs/c, oltre agli interventi ammessi per le aree Rs è ammesso il completamento edilizio (CO). L'attuazione di tali zone è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato. I parametri edilizi saranno indicati nelle tabelle normative delle rispettive aree urbanistiche, coerenti con gli edifici circostanti. In sede di rilascio dei titoli abilitativi dovranno essere verificate le cubature residue.
  5. Nelle aree Rs/f sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo (RS).

#### Art. 35 bis - Rtr - Aree di trasformazione urbanistica

1. Si tratta di porzioni di territorio per le quali il Piano prevede interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla riqualificazione delle aree.
2. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva formazione di SUE esteso all'intera area urbanistica, che prevede la stipula di una convenzione tra il Comune e i proponenti, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77.
3. Nei SUE dovranno essere individuate e cedute od assoggettate ad uso pubblico aree a standard di cui all'art. 21 della L.R.56/77, nella misura stabilita dalle singole "Schede d'Area" provvedendo alla monetizzazione dove ammesso dalle singole "Schede d'Area".
4. La destinazione d'uso prevalente è residenziale. È sempre data facoltà ai proponenti di individuare quota di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001.
5. Per i materiali e le tipologie edilizio-costruttive da impiegare nelle nuove costruzioni si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale e a quanto specificato nelle relative Schede d'Area.
6. Le recinzioni dovranno essere realizzate secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio, nel rispetto di quanto contenuto al successivo art. 58.1.
7. Il Piano individua nelle Schede d'Area delle aree Rtr i parametri urbanistico edilizi per la trasformazione delle aree. Per quelle aree in cui è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, dovranno essere verificate le effettive consistenze volumetriche legittimamente autorizzate, sulla base di un dettagliato rilievo strumentale, da effettuarsi a cura del proponente. Nel caso di edifici demoliti o non più esistenti, la definizione dei volumi dovrà avvenire mediante documentazione attestante le consistenze volumetriche autorizzate non più esistenti.

#### Art. 36 – Rc – Aree edificate di completamento

1. Si tratta di aree parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale che non presentano interesse storico, architettonico o di particolare pregio ambientale.

5. Nei P.E.C. dovranno essere individuate e cedute od assoggettate ad uso pubblico le aree destinate a parcheggio ed a verde di arredo urbano nelle misure stabilite all'art. 21 della L.R.56/77 provvedendo alla monetizzazione della restante quota di infrastrutture, salvo quanto diversamente prescritto nelle rispettive "Schede d' Area".

~~Nell'area contraddistinta con la sigla Ri1, l'edificazione, stante l'entità delle urbanizzazioni ricadenti in tale area (in funzione del previsto insediamento seolastico), è subordinata a concessione convenzionata ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Nell'ambito della convenzione dovrà essere prevista la preventiva dismissione e realizzazione della contigua area Sp3b, ferma restando la necessità di garantire il soddisfacimento delle quote per servizi afferenti gli insediamenti residenziali, prescritte per legge.~~

~~Per l'area di cui sopra, con la presentazione della prima domanda di concessione, dovrà presentarsi il progetto di sistemazione complessiva dell'intera area che rimarrà vincolante per gli interventi successivi<sup>6</sup>.~~

6. È sempre data facoltà ai proponenti di individuare quota di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

~~7. per le aree sotto elencate valgono le seguenti prescrizioni~~

~~Nell'zona contraddistinta con la sigla Ri10 gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera area o, in alternativa, da PEC estesi ad una o più unità minime d'intervento così come individuate in cartografia. In sede di PEC i confini di tali unità minime potranno subire leggere modifiche (una - due particelle) senza che ciò costituisca variante.~~

~~La cubatura teorica espressa dai ruderi (vedi premessa al presente titolo) è da considerarsi nulla~~

~~Contestualmente all'intervento dovranno essere cedute le aree per la realizzazione della strada in progetto.~~

~~In fase di predisposizione del PEC prescritto per l'area Ri9 di Oulx l'Amministrazione Comunale definirà il tracciato del previsto asse viario di collegamento tra corso Torino e via Cazettes in accordo tra i proponenti il PEC e le proprietà interessate presenti nelle confinanti aree Pm4 e Rs41<sup>7</sup>.~~

### Art. 38 ~~37~~ bis – Rvp – Prescrizioni per le aree destinate a verde privato

1. Le aree che il P.R.G.C. individua come verde privato Rvp costituiscono aree con valenza ambientale, localizzate in contesti edificati.

2. Le aree Rvp costituiscono parte della superficie fondiaria, ma risultano non edificabili ai fini di un uso diretto per l'insediamento di nuovi edifici. Qualora le aree Rvp siano all'interno del perimetro di S.U.E., queste contribuiscono alla capacità edificatoria del S.U.E. applicando i parametri dello stesso; in ogni caso le aree Rvp dovranno rimanere libere dall'edificazione.

Nelle aree Rvp, la cui fruizione è esclusivamente privata, sono consentiti unicamente:

- l'allestimento a verde, attrezzato o meno. Non è consentito, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico se non per questioni di sicurezza. È inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone;
- l'utilizzo di una superficie massima del 30% dell'estensione di ogni singola area a Rvp per l'eventuale utilizzo a parcheggio ~~la realizzazione di parcheggi privati~~ in superficie (stalli aperti e scoperti); essi dovranno avere pavimentazione permeabile.

<sup>6</sup> Comma inserito con Variante Strutturale 1

<sup>7</sup> Comma inserito con Variante Strutturale 2

COMUNE



DI OULX

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO  
ALTA VAL SUSA

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., art. 17, 3° comma

## VARIANTE DI REVISIONE GENERALE

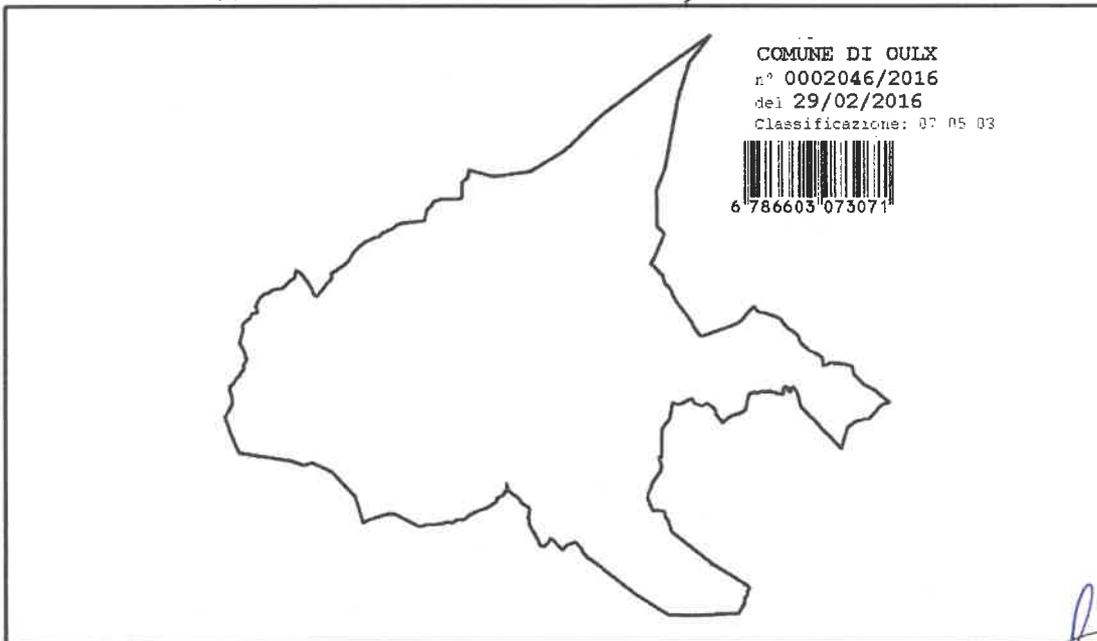
al P.R.G.C. vigente  
**PROGETTO DEFINITIVO**

Adozione Proposta Tecnica del Progetto Preliminare: D.C.C. n. 31 del 30/07/2013

Adozione Progetto Preliminare: D.C.C. n. 13 del 09/04/2014

Adozione Proposta Tecnica di Progetto Definitivo: D.C.C. n. 19 del 12/05/2015

Approvazione Progetto Definitivo: D.C.C. n. 15 del 10/3/2016



Progetto

**STUDIO MELLANO ASSOCIATI** Ing.  
ARCHITETTURA URBANISTICA  
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Mandatario dell'ATP costituito da:

Arch. Sara Begetti  
Ing. Antonio Pierro

Il Sindaco

De Marchis Paolo

Il Segretario Generale

Sigot Livio

Il Responsabile del Procedimento

Guignet Angelo

Data:

12 9 FEB. 2016

TITOLO ELABORATO:

Schede d'area

NUMERO  
ELABORATO:

P3.2

Area Urbanistica	num.
Rtr	5021
Savouix	

Il SUE dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 19/2009.

E' richiesto il rispetto di quanto contenuto nell'elab. A1 "Verifica di compatibilità acustica"

### PRESCRIZIONI ACUSTICHE

DATI DIMENSIONALI	Superficie Territoriale	mq	7.915
	Indice Territoriale	mc/mq	0,55
CAPACITA' INSEDIATIVA	Abitanti aggiuntivi	n	40
MODALITA' DI INTERVENTO	S.U.E.		
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	Altezza massima	m	6,5
	Volume massimo	mc	4.353

### PRESCRIZIONI GENERALI

L'intervento è finalizzato alla formazione di un nuovo tessuto urbano ad integrazione degli ambiti limitrofi.  
 È prescritta nelle posizioni individuate in cartografia, la cessione, per complessivi 4850 mq, delle aree necessarie alla formazione di uno spazio pubblico, finalizzato alla creazione di spazi di relazione, e di adeguate aree a parcheggio.  
 L'intervento dovrà farsi carico della sistemazione a parcheggio e verde di arredo delle aree comunali poste tra l'area oggetto di intervento e la via XXV Aprile.  
 Particolare attenzione dovrà essere posta ai caratteri formali e compositivi degli edifici in progetto, che dovranno essere ricondotti ai caratteri tipici del territorio, e nello specifico del centro storico. Attenzione particolare deve essere prestata anche alla scelta dei materiali, privilegiando l'impiego di tecniche costruttive tradizionali, secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio Comunale, per le aree Ra.

### PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

E' richiesto il rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche di cui all'art. 64 delle NTA.

### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Lungo il confine nord dell'area, ove possibile, dovrà essere realizzato uno schermo visuale, da realizzarsi mediante piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone; al fine di svolgere la funzione di schermo, le specie dovranno essere densamente piantumate.  
 Gli interventi di trasformazione dovranno adattarsi alla morfologia dell'area limitando al massimo i movimenti di terra. Eventuali muri di sostegno dovranno presentare un'altezza massima di 1,5 metri.  
 Nella parte destinata a verde e parcheggi, si prescrive la conservazione della vegetazione arborea d'alto fusto esistente, previa valutazione della loro stabilità.  
 Si richiede il rispetto delle prescrizioni ambientali riportate all'art. 69 delle NTA, relativamente alle aree a destinazione residenziale.  
 Al S.U.E. si dovranno applicare le disposizioni previste dall'art. 43 della L.R. n. 19/2009 - "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità". Si applicano, inoltre, le "Misure di conservazione per la tutela della Rete Natura 2000 del Piemonte" approvate con la DGR n. 54-7409 del 07/04/2014 poi modificate con la DGR n. 22-368 del 29/09/2014.