

COMUNE DI OULX

Zona Pi3a di P.R.G.

Richiesta:

Piano Esecutivo Convenzionato

ai sensi della L.R. n. 56 del 05/12/1977

Tipo d'intervento:

Nuova Costruzione

Protocollo:

Progetto:

ARCHITETTONICO

Ubicazione:

Via Vercellino sn

Data:

01/10/2024

Oggetto:

Relazione Illustrativa
Norme Tecniche di Attuazione

Scala:

Elaborato:

Il Progettista:

Arch. Alberto MAURO

Via Torino 35

10050 SANT'ANTONINO DI SUSÀ

C.F.: MRA LRT 72B23 L219K

Il Committente:

TOP ONE S.R.L.

Via Cibrario n.83

10138 - TORINO (TO)

P.I.: 08268260018

Revisione	Descrizione	Data
00	Emissione elaborato	01/10/2024
01	Aggiornamento	24/01/2025
02	Aggiornamento	13/02/2025

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. LE CARATTERISTICHE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

L'area in cui ricade l'intervento proposto è situata ad est del territorio comunale di Oulx nella frazione GAD all'angolo tra la S.S.24 e via Pietro Vercellino e comprende i terreni identificati a Catasto dai mappali n. 832 – 665 – 666 – 668 – 669 del Foglio 34.

Il lotto derivante dall'accorpamento delle particelle contigue ha una superficie di 8415 mq. In esecuzione della Convenzione Edilizia del data 29/11/2005, Repertorio 42399, Raccolta 17303, per l'utilizzazione urbanistica degli appezzamenti di terreno sopra citati, sono state cedute al Comune di Oulx aree per un totale di 1355 mq, per opere di urbanizzazione, e precisamente i terreni identificati a Catasto dai mappali n. 665 e 669 del Foglio 34;

La porzione di territorio oggetto di intervento si presenta, dal punto di vista morfologico, lievemente inclinata verso Via Vercellino con un dislivello massimo di un metro distribuito su di una lunghezza di circa cento metri ed attualmente prato incolto.

L'edificato circostante, dal punto di vista tipologico, si presenta piuttosto frammentato e caratterizzato da tipologie miste, residenziale e artigianale con uno o più piani e con diverse altezze.

2. IL QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

L'intervento ricade nell'area normativa PI3A del P.R.G.

- **PI – aree da attrezzare di nuovo impianto.**

Si tratta di aree a destinazione produttiva (industriale, artigianale, artigianale – commerciale) di nuovo impianto, sottoposte a P.E.C.; l'estensione di tale P.E.C. viene definita nella scheda di intervento allegata alle N.T.A. Nelle aree PI, almeno 1/3 della superficie territoriale dovrà essere ceduta per servizi (verde e parcheggi).

Le abitazioni a servizio delle attività produttive, per il personale di custodia o il conduttore dell'azienda, potranno avere superficie pari a non più della metà di

quella destinata a produttivo con un limite massimo di 150 mq di SUL a destinazione residenziale, da computare nelle superficie coperta massima

- **Scheda di piano Area Urbanistica Pi3a Gad n. 4006**

DATI DIMENSIONALI

Rapporto di copertura 40%

MODALITA DI INTERVENTO

S.U.E.

PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI

Altezza massima 6 m

Superficie coperta massima 6040 mq

PRESCRIZIONI GENERALI

I servizi pubblici sono da reperire nella quota minima prescritta dall'art. 21 della L.R. 56/77 in relazione all'intervento previsto. Nell'ambito della convenzione per l'attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, dovranno essere formalmente assunti gli impegni derivanti dalla D.G.C. n. 3 del 23/01/2015 e s.m.i. inerenti "Convenzione per realizzazione opere di difesa spondale previste dal Cronoprogramma delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico".

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Lungo il perimetro confinante con l'area Rs n.5070 deve essere prevista una fascia di 10 metri di larghezza destinata a verde con l'impianto di un doppio filare di vegetazione arborea con sesto d'impianto di 4 metri disposto a quinconce finalizzato alla realizzazione di uno schermo visuale ed ambientale. Dovranno essere utilizzate delle specie vegetali sempreverdi o a foglia caduca con elevata densità fogliare e capacità di conservare le foglie secche sui rami durante la stagione invernale.

Lungo il perimetro confinante con la viabilità dovrà essere realizzato un filare arboreo con piante disposte con sesto d'impianto di 5 metri intervallate da vegetazione arbustiva.

È richiesto il rispetto di quanto contenuto all'art. 69 delle NTA per gli aspetti riguardanti le aree produttive di nuovo impianto

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

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

PRESCRIZIONI ACUSTICHE

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

3. IL PROGETTO

Il progetto di Piano Esecutivo proposto prevede la realizzazione un unico fabbricato costituito da tredici unità produttive. L'accesso all'area avverrà da Via Vecellino in due punti distinti, il che consentirà una viabilità circolare all'interno del lotto lungo la quale si posizioneranno sia i parcheggi pubblici che quelli privati.

Lungo la Strada Statale 24 e Via Vercellino sono state previste delle aree verdi piantumate con alberi ad alto fusto e arbusti. Al fine di mantenere la massima permeabilità del suolo le aree adibite a parcheggio, e le aree libere non utilizzate ai fini produttivi, saranno pavimentate con autobloccanti drenanti.

Il progetto inoltre dovrà rispettare quanto previsto dall'art 69 delle norme di P.R.G.C. la cui verifica verrà meglio esplicitata negli elaborati tecnici finalizzati al ritiro del Permesso di Costruire.

4. DATI DI PROGETTO

PREVISIONI DI PRG

Superficie Territoriale in ambito PI3A	mq 7030
Rapporto massimo di copertura	0,40 ST

SUPERFICI COPERTE

Superficie coperta ammissibile	mq 2812
Superficie coperta in progetto	mq 2811,07

Verifica Superficie Coperta **mq 2811,07 < mq 2812**

STANDARD URBANISTICI

Dismissioni	1/3 ST
Aree da dismettere	mq 2343,33
Area privata assoggettata ad uso pubblico	mq 1336
Area già dismessa Se 1177	mq 1165
Totale area da dismettere o assoggettare	mq 2501
Verifica aree in dismissione	mq 2501 > mq 2343,33

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Generalità

L'intervento ricade nell'area normativa PI3A del P.R.G.

PI – aree da attrezzare di nuovo impianto.

Si tratta di aree a destinazione produttiva (industriale, artigianale, artigianale – commerciale) di nuovo impianto, sottoposte a P.E.C.; l'estensione di tale P.E.C. viene definita nella scheda di intervento allegata alle N.T.A. Nelle aree PI, almeno 1/3 della superficie territoriale dovrà essere ceduta per servizi (verde e parcheggi).

Le abitazioni a servizio delle attività produttive, per il personale di custodia o il conduttore dell'azienda, potranno avere superficie pari a non più della metà di quella destinata a produttivo con un limite massimo di 150 mq di SUL a destinazione residenziale, da computare nelle superficie coperta massima rapporto di copertura massima: 40% ST

Altezza massima: mt. 6

Art. 2 Documenti costituenti il P.E.C.

Il P.E.C. è costituito dai seguenti documenti:

Numero	Titolo elaborato	Scala
	Relazione illustrativa del progetto e Norme tecniche di attuazione	
Tav.1	Inquadramento normativo territoriale e rilievo	Varie
Tav.2	Planimetria e planivolumetrico	1:500
Tav.3	Tipologie piante prospetti e computi plano-volumetrici	1:200
	Schema di convenzione	

Art. 3 Disciplina

Il P.E.C. prevede e disciplina:

- l'intervento di nuovo impianto a destinazione (*industriale, artigianale, artigianale – commerciale*)
- la viabilità pubblica e privata
- le aree di sosta ed i parcheggi pubblici e privati
- il verde pubblico e privato

Art.4 Validità

Il P.E.C. ha validità di dieci anni dalla data della sua definitiva approvazione.

Art.5 Rilascio permesso di costruire

Per ogni edificio deve essere richiesto regolare permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del T.U.E. di cui D.P.R. 380/2001 e s.m.i. E' consentita l'applicazione dell'art. 22, III comma, lettera "c" del precitato T.U.E. (interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche).

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti, il titolare del permesso di costruire dovrà presentare istanza diretta ad ottenere nuovo permesso, in tale caso il nuovo permesso concerne la parte non ultimata e sarà corrisposto il relativo contributo.

Art.6 Disposizioni particolari

Nell'insediamento oggetto della presente convenzione, stante la destinazione ad attività produttive, saranno inoltre osservate le seguenti disposizioni:

- 1) all'atto della presentazione delle singole istanze di Permesso di Costruire sarà presentata agli Uffici Comunali competenti l'intera documentazione tecnica ed amministrativa riguardante:
 - L'autorizzazione per lo scarico dei reflui idrici di cui all art. 15 della Legge 319/76 e s.m. ed integrazioni;
 - L'autorizzazione dell'esercizio degli impianti aeriformi di cui all'art. 5 D.P.R. n. 311/71 e Legge n. 615/66;

- La verifica di compatibilità ambientale ed igienico-sanitaria di cui all'art. 20 lettera Q della Legge n. 833/78 per le attività comprese negli elenchi formati ai sensi dell'art. 216 T.U.L.S., così come stabilito dall'art. 48 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso in cui all'atto dell'istanza edilizia non fosse ancora nota la futura attività, limitatamente alla parte riguardante la compatibilità dell'attività produttiva, sarà sottoscritto dal richiedente un atto di impegno per l'obbligo di presentare successivamente, prima dell'insediamento dell'attività, la relazione ex art. 5 D.P.R. n. 322 del 15.4.1971.

2) Quindici giorni prima dell'attivazione della lavorazione sarà data comunicazione al Sindaco ai sensi dell'art. 216 del T.U.L.S.

3) Contemporaneamente alla comunicazione di cui sopra, saranno comunicate le modalità di allontanamento e/o smaltimento di rifiuti speciali e tossici o nocivi di cui al D.P.R. n. 915/82.

Le attività produttive di futura installazione saranno inoltre soggette alle seguenti norme e vincoli:

fatti salvi i dispositivi di cui all'art. 207 T.U.L.S. non verranno insediate nuove attività rientranti nella prima classe delle industrie insalubri di cui all'apposito D.M. Sanità del 2.3.1987 o attività pericolose di cui alla circolare C.E.E. 82/50 I del 24.6.1982;

- le attività insediate non produrranno emissioni acustiche che superino al perimetro dell'insediamento i livelli di rumore stabiliti dalla circolare Ministero Sanità del 23.9.1971 n. 162 (60 decibel B di giorno e 40 decibel A di notte);

- non potendo essere concesse autorizzazioni per escavazioni di nuovi pozzi ai fini di emungimento di acque non verranno insediate attività produttive che necessitino di forniture idriche superiori a quelle individualmente fornibili ad uso industriale dall'acquedotto comunale;

- tutti gli scarichi idrici provenienti dalle attività produttive ancorché assimilabili ai reflui civili, saranno convogliati in fognatura nera;

- non potranno essere realizzati all'interno degli stabilimenti produttivi stoccaggi provvisori di rifiuti speciali e tossici o nocivi di dimensione superiore alla produzione settimanale di tali rifiuti.

Art.7 Altezza massima degli edifici

L'altezza massima ammessa per le costruzioni è rappresentata dalla differenza di quota misurata tra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano ed il punto più basso lungo il perimetro di base dell'edificio, con esclusione di eventuali sezioni di facciata ribassate occorrenti per l'accesso veicolare ai piani interrati o seminterrati. Nel caso che l'ultimo solaio non abbia andamento orizzontale l'altezza viene convenzionalmente considerata come la quota misurata tra l'intersezione dell'intradosso del solaio inclinato di copertura e il muro perimetrale ed il punto più basso lungo il perimetro di base dell'edificio. Il limite massimo di altezza per gli edifici è di mt 6,00

Art.8 Distanze e fasce di rispetto

In tutti i Permessi di Costruire è consentita l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968, n.1444.

Le distanze minime sono fissate:

- Distanza fra fabbricati mt 10,00
- Distanza dai confini del P.E.C.: mt 5,00
- Fascia di rispetto SS24: mt 10,00
- Fascia di rispetto A32: mt 60,00
- Distanza dalle aree pubbliche e private ad uso pubblico: mt 1,5

Art.9 Finiture

L'edificio sarà posizionato ad una quota massima di 50 cm sopra il livello di campagna e l'altezza dovrà comunque essere verificata dal piano di campagna preesistente. Sarà ammesso il rinalzo di detto dislivello partendo dalle recinzioni di confine. Il fabbricato sarà costituito da una struttura prefabbricata e rivestito con materiali che richiamano i materiali locali quali legno e pietra, rielaborati sotto forma di gress ceramico in lastre e pannelli in acciaio corten, i serramenti saranno in pvc o alluminio con colorazione simil legno.