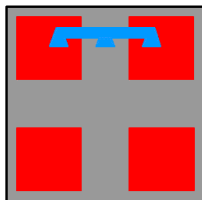




COMUNE DI MACUGNAGA



REGIONE PIEMONTE



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI MACUGNAGA

Committenza:

BIESSE s.r.l.
Hartmann Franco - Giani Marina

Progetto:

P.E.C. RS/C n°2 - Loc. Ripa
ELABORATI art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.

Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

File name: RELAZIONE ILLUSTRATIVA.docx

Progettazione:

FALCIOLA ING. FRANCO
n.123 Ordine Ingegneri VCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel/fax 0324 249322
email: studiotecnicofalciola@gmail.com

Visti:

Elaborato:

A

Data: FEBBRAIO 2017
Agg: DICEMBRE 2017

Committenza:



COMUNE DI MACUGNAGA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

P.E.C. RS/C-2

Ai sensi art. 43, L.R. n. 56/77 e s. m. e i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA art. 39 comma 1, l.r. 56/77 e s.m.i.

Febbraio 2017

AGGIORNAMENTO DICEMBRE 2017

Delibera di C.C. n. Del

Il Progettista

INDICE

1. PREMESSA	3
2. ELENCO ELABORATI P.E.C.	5
3. INQUADRAMENTO CATASTALE AREA RS/C 2.....	6
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PREVISIONI DI PRGC	10
4.1. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI:	13
4.2. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI CORRISPONDENTI AL PROGETTO:	13
5. INQUADRAMENTO GEOLOGICO:.....	15
6. CONTENUTI DEL P.E.C.:	16
6.1. TIPOLOGIA INTERVENTO.....	16
6.2. INSERIMENTO DELL'INTERVENTO RISPETTO AL CONTESTO PAESAGGISTICO ED ALLA VICINANZA CON IL CENTRO STORICO DI RIPÀ	19
6.3. REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ALLACCIAMENTI	24
7. VINCOLI PROGETTUALI:.....	25
7.1. LEGGE REGIONALE N. 45 DEL 09/08/1989 SCAVI E MOVIMENTI TERRA: (TERRENI SOTTOPOSTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO).....	25
7.2. D.LGS N. 42 DEL 22/01/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO: (TERRENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AMBIENTALE)	25
8. RELAZIONE FINANZIARIA.....	26
8.1. COSTO DI COSTRUZIONE:	26
8.2. ONERI DI URBANIZZAZIONE:	26
8.3. MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD:	26
8.4. OPERE DA REALIZZARE A SCOMPUTO PARZIALE.....	26
9. VERIFICA RISPETTO AI CONTENUTI DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.....	28
9.1. SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO.....	28
10. DURATA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - CRONOPROGRAMMA.....	30

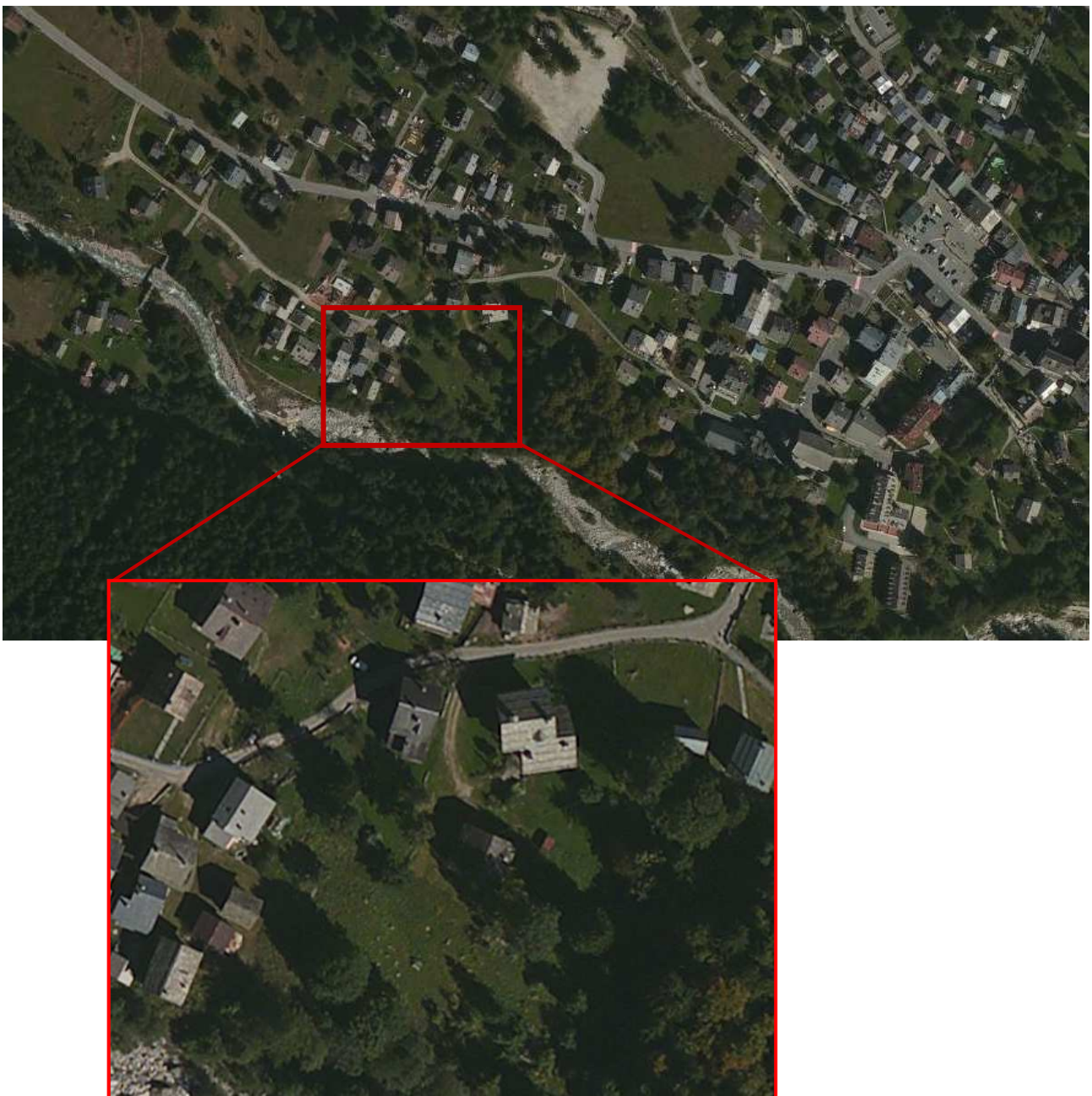
1. PREMESSA

Il progetto del PEC RS/C2 si colloca nella zona est del Comune di MACUGNAGA, in Loc. Ripa.

I terreni sono censiti catastalmente al Foglio di Mappa N.C.T. n. 15, Particelle n. 396, 397, 524, 402 parte, 401, 405 parte, 406, 407 parte, 411 parte, 412 parte, 719, 410 parte, 721 parte, 723.

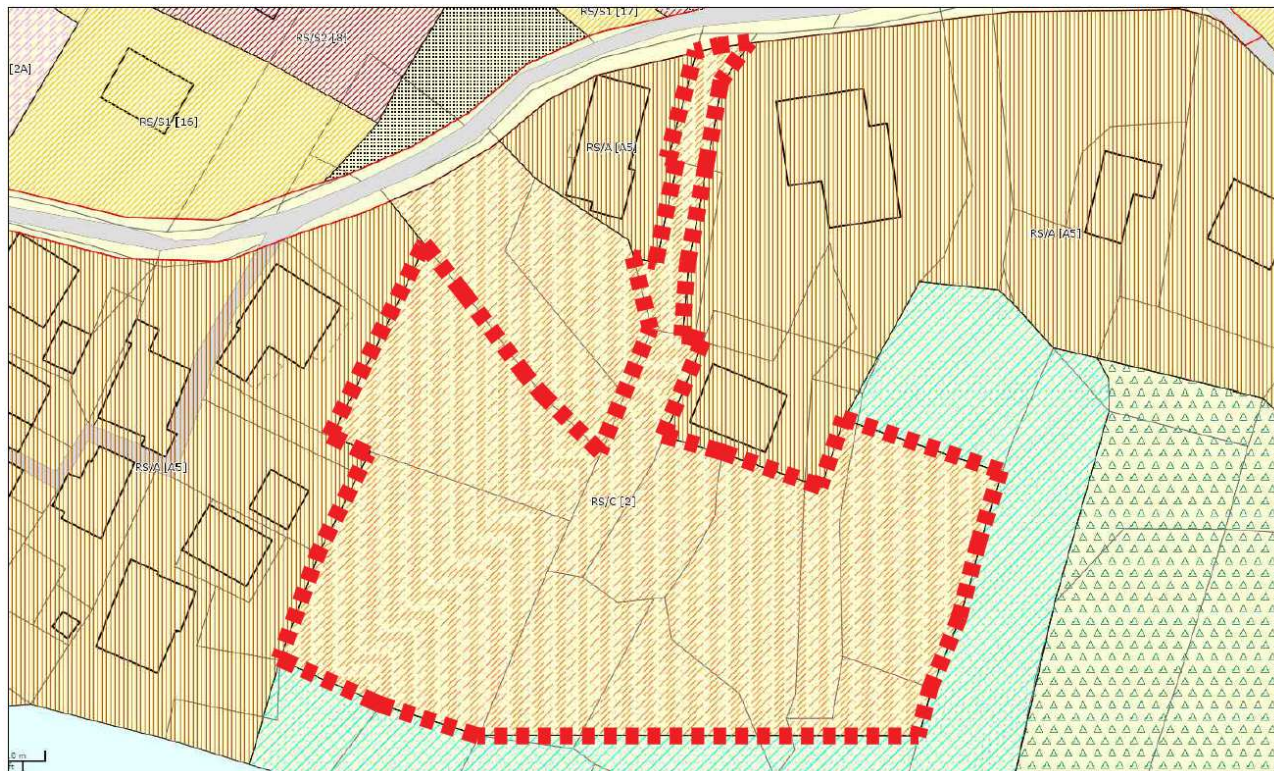
Sono inseriti in zonizzazione "CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA" di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C.. La zona è caratterizzata dalla vicinanza con il centro storico della Loc. Ripa (RS/A – VECCHI CENTRI – A5) e dall'ambito di versante montano in sponda orografica opposta.

Si riporta a titolo illustrativo immagine ortofoto con individuazione dell'area di intervento e dettaglio:



L'intervento in oggetto è mirato all'attuazione di parte dell'area RS/C n. 2, con successiva edificazione di n. 6 immobili, uno a carattere plurifamiliare e 5 a carattere uni-famigliare, ad uso residenziale.

Sono esclusi dall'attuazione del PEC i terreni di cui al foglio 15, mappali 396 e 397.



Estratto P.R.G.C. Macugnaga – GEOSit con individuazione della porzione di PEC RS/C2 in attuazione (perimetro rosso)

L'area complessiva d'intervento, al netto dei mappali 396 e 397, ha quindi una superficie totale pari a mq. 3298,00, con una potenzialità edificatoria massima pari a mc. 2.473,50 mc (indice di cubatura 0,75 mc./mq.).

Al suo interno verranno realizzati gli standard previsti relativi a viabilità, parcheggi pubblici e verde pubblico, oltre ai parcheggi privati previsti ai sensi della L. 122/89.

Si precisa che, coerentemente a quanto disposto dal PRGC, nel PEC verranno realizzati direttamente standard pubblici per una superficie superiore al 50%, fermo restando quelli pubblici obbligatori, mentre la restante porzione verrà monetizzata.

2. ELENCO ELABORATI P.E.C.

Il progetto di PEC è costituito dai seguenti elaborati, coerentemente a quanto disposto dall'art. 39 della L.R. 5677 e s.m.i., comprensivi della relazione tecnica finalizzata alla verifica di assoggettabilità a VAS:

- Elab. A - Relazione Illustrativa – Febbraio 2017 – Agg. Dicembre 2017
- Elab. B - Elenchi Catastali – Febbraio 2017– Agg. Maggio 2017
- Elab. C - Norme specifiche di attuazione – Febbraio 2017 – Agg. Dicembre 2017
- Elab. D - Schema di convenzione – Febbraio 2017 – Agg. Dicembre 2017
- Elab. E - Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Tav. 1 - PLANIMETRIA GENERALE – Rilievo – Febbraio 2017 – Agg. Dicembre 2017
- Tav. 2 - PLANIMETRIA GENERALE - Estratto PRGC - Planimetria catastale – Febbraio 2017 – Agg. Dicembre 2017
- Tav. 2a - PLANIMETRIA GENERALE – Calcolo superfici – Agg. Dicembre 2017
- Tav. 3 - PLANIMETRIA GENERALE – Sistemazione terreno – Febbraio 2017 – Agg. Dicembre 2017
- Tav. 3a - PLANIMETRIA GENERALE – Calcolo Movimento terra – Dicembre 2017
- Tav. 3b - SEZIONE 0-0; 1-1; 2-2; 3-3; 4-4 – Calcolo Movimento terra – Dicembre 2017
- Tav. 3c - SEZIONE 5-5; 6-6; 7-7 – Calcolo Movimento terra – Dicembre 2017
- Tav. 4 - PLANIMETRIA GENERALE – progetto di massima delle opere di urbanizzazione – Febbraio 2017 – Agg. Dicembre 2017
- Tav. 5 -PLANIMETRIA P.E.C. ALLA SCALA DI P.R.G.C. – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Tav. 6 - EDIFICIO n.1 – Piante, Sezione e Prospetti – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Tav. 7 - EDIFICIO n. 2 – Piante – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Tav. 8 - EDIFICIO n. 2 – Prospetti e Sezioni – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Tav. 9 - EDIFICIO n. 3 – Piante, Sezione e Prospetti – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Tav. 10 - EDIFICIO n. 4 – Piante, Sezione e Prospetti – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Tav. 11 - EDIFICIO n. 5 – Piante, Sezione e Prospetti – Febbraio 2017 – Agg. Dicembre 2017
- Tav. 12 - EDIFICIO n. 6 – Piante, Sezione e Prospetti – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Relazione Geologico Tecnica a firma del Dott. Geol. Marco Marini – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Relazione di analisi agronomico – ambientale a firma della Dott. Agr. Monica Ruschetti – Febbraio 2017

3. INQUADRAMENTO CATASTALE AREA RS/C 2

FOGLIO	Mappale	Qualità	Superficie	Destinazione PRGC	Superficie RS/C oggetto d'intervento	Note
15	396	-	-	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – art. 38	-	Non oggetto d'intervento
15	397	-	-	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – art. 38	-	Non oggetto d'intervento
15	524	PRATO	510 mq	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – art. 38	510 mq	
15	402	PRATO	950 mq	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – art. 38 EP – A1 – AREE AGRICOLE INEDIFICABILI – art. 50 RS/A – VECCHI CENTRI – art. 34	756 mq	

15	401	PRATO	180 mq	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – art. 38	180 mq	
15	405	PRATO	250 mq	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – art. 38 EP – A1 – AREE AGRICOLE INEDIFICABILI – art. 50	245 mq	
15	406	PRATO	190 mq	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – art. 38	190 mq	
15	407	PRATO	340 mq	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – art. 38 EP – A1 – AREE AGRICOLE INEDIFICABILI – art. 50	186 mq	
15	411	PRATO	400 mq	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E	380 mq	

				TURISTICA – art. 38 EP – A1 – AREE AGRICOLE INEDIFICABILI – art. 50		
15	412	PRATO	210 mq	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – art. 38 RS/A – VECCHI CENTRI – art. 34	155 mq	
15	719	PRATO	437 mq	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – art. 38	437 mq	
15	410	PRATO	570 mq	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – art. 38 EP – A1 – AREE AGRICOLE INEDIFICABILI – art. 50	104 mq	
15	721	PRATO	84 mq	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – art. 38 RS/A – VECCHI	78 mq	

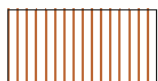
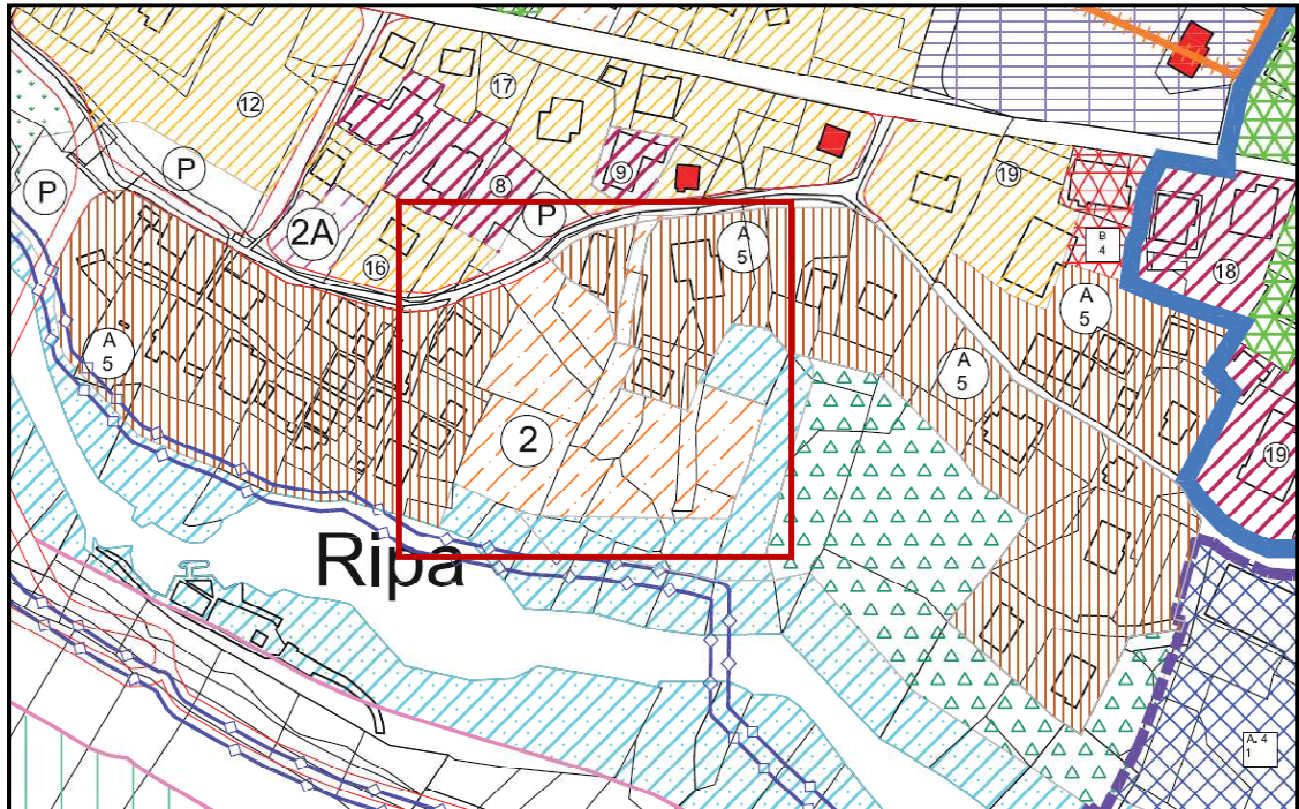
				CENTRI – art. 34		
15	723	PRATO	77 mq	CLASSE RS/C – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – art. 38	77 mq	
					TOT. 3298 mq	

I mappali riportati in tabella sono quelli interessati dall'RS/C 2, come visto in precedenza sono esclusi dall'attuazione i mappali 396 e 397. Sono invece soggetti alla presente richiesta di Piano Esecutivo i mappali 524, 402 parte, 401, 405 parte, 406, 407 parte, 411 parte, 412 parte, 719, 410 parte, 721 parte e 723, tutti appartenenti al Foglio 15 del Catasto Terreni.

La superficie totale oggetto del presente progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è di 3.298 mq.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PREVISIONI DI PRGC

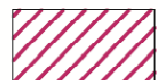
Estratto del PRGC Vigente con individuazione dell'area oggetto di intervento:



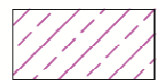
RS/A - VECCHI CENTRI



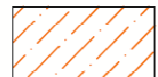
RS/S1 - AREE RESIDENZIALI SATURE



RS/S2 - AREE RESIDENZIALI SATURE PLURIFAMIGLIARI

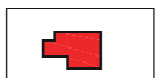


RS/B - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO



RS/C - AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA

* Edificio per cui è ammesso il cambio di destinazione d'uso (variante parziale n.19, approvata con D.C.C. n.24/2014)



**IMMOBILI DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI
DEI PUNTI b) E c) DELL'ART. 136 DEL D.Lgs. n. 42/2004
TIPO B - art. 34 N. di A.**



BOSCHI (LIMITROFI ZONE URBANE)



AREE AGRICOLE INEDIFICABILI

L'area PEC è inserita nei pressi di un contesto residenziale caratterizzato dalla presenza di nuclei storici e aree sature con edifici prevalentemente mono/bi – familiari isolati con aree a prato pertinenziale ad uso comune ed esclusivo. La tipologia edilizia è prevalentemente quella tradizionale dell'architettura "walser" caratterizzata da copertura in beola o scandola, tamponamenti esterni in legno (tipo block – bau) o pietra ed infissi esterni in legno. Sono presenti inoltre alcuni edifici realizzati negli anni '70-80.

Estratto NTA – art. 38

* Parametri urbanistici ed edilizi generali:

- 1) Punti 23a - 23b - 23c - 23d - 23e1 - 23e2 - 23e3, ed anche strutture alberghiere definite ai punti 24c1 - 24c2 dello art. 4 delle N.T.A.

Destinazioni escluse: vedi punto 23 dell'art. 4 delle N.T.A. (escluse le strutture alberghiere)

- 2) Interventi edilizi ammessi:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione e demolizione di edifici preesistenti.

- 3) Parametri edilizi: validi per tutte le zone di intervento (Z.I.) fatto salvo diversi parametri specificati per ogni singola Z.I.

Rc ¼

Hf per destinazione esclusivamente residenziale 11,30 m (3 piani fuori terra di cui uno costituito da sottotetto abitabile) o esistente se superiore;

14,50 m (4 piani f.t. di cui uno costituito da sottotetto abitabile) per strutture alberghiere e turistico-alberghiere;

Dc 5,00 m (vedi anche art. 48)

Ds 6,00 m da strade carrabili pubbliche; 3,00 m da strade solo pedonabili; fatte salve le distanze fissate dal Codice della Strada (D.L. 285/92) e relativo Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 495/92) per le strade esterne ai centri abitati.

D 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

I fronti degli edifici a destinazione residenziale non potranno avere larghezza superiore a ml 18,00; i fronti con larghezza maggiore sono consentiti solo se articolati con rientranze e/o sporgenze di facciata di almeno m 1,10.

4) Parametri urbanistici:

aree per viabilità interna, parcheggi pubblici e verde relativi alla residenza (ad eccezione delle aree contraddistinte con i numeri 6, 7 e 8): 25 mq x 100 mc (di cui almeno 5,00 mq destinati a parcheggio pubblico);

aree per urbanizzazioni al servizio delle attrezzature turistico e/o commerciali (ad eccezione delle aree contraddistinte con i numeri 6, 7 e 8): di 100/100 mq di superficie lorda pavimento (di cui almeno 5,00 mq destinati a parcheggio pubblico)

Parcheggio privato: 1 mq / 10 mc;

possono essere monetizzati standard fino al 50% della quota sopra quantificata (ad esclusione di quelli destinati a parcheggio pubblico che rimangono obbligatori);

Il Consiglio Comunale può accettare e/o imporre una riduzione parziale delle aree per standards urbanistici entro una percentuale massima del 30% di quanto sopra fissato, qualora ritenesse più opportuno e funzionale accorpate e realizzare altrove parte di tali standards (verde di quartiere); dovranno comunque essere garantite la viabilità pubblica di accesso ai lotti e la quota minima di parcheggio pubblico stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 di 2,5 mq x 100 mc per la residenza, e 50/100 mq di superficie lorda di pavimento per destinazioni turistico e/o commerciali.

Le aree non cedute saranno "monetizzate" ed utilizzate dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di aree pubbliche.

5) Strumenti attuativi: Piano Particolareggiato, Permesso di costruire Convenzionato (5° comma art. 49 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

Il Consiglio Comunale può accettare Piani Esecutivi Parziali, purché funzionali e purché non compromettano l'attuazione dell'area esclusa restante e costituiscano una U.M.I. non inferiore a mq. 2.500; un Piano Esecutivo parziale può essere accettato quand'anche l'area esclusa risulti, a giudizio del Consiglio Comunale, marginale e/o non rilevante per l'attuazione del Piano Esecutivo stesso. Piano per Edilizia Economica e Popolare per l'area RS/C n° 9 esteso all'intera area.

Parametri edilizi e prescrizioni specifiche per ogni area normativa di P.R.G.C.

* Area RS/C n. 1, n. 2, n. 3, n. 4b

It 7.500 mc/ha

If 1,20 mc/mq

(...)

* Nell'area RS/C n° 2 il P.E.C. dovrà proporre soluzioni progettuali per quanto riguarda l'aspetto formale degli edifici e dei materiali esterni impiegati, finalizzate ad un corretto inserimento ambientale con gli edifici circostanti ricadenti nell'area RS/A n° 5. La valutazione della correttezza delle soluzioni progettuali proposte sarà elemento determinante per l'accoglimento del P.E.C. e della relativa richiesta di Permesso di Costruire

4.1. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI:

Indice Territoriale = $7500 \text{ mc/ha} = 0,75 \text{ mc./mq.}$

Rapporto di Copertura = $1/4$;

Altezza massima = ml. 11,30;

Numero massimo Piani fuori terra = tre piani fuori terra di cui uno costituito da sottotetto abitabile;

Distanza da Fabbricati = ml. 10,00;

Distanza da Strade = ml. 6,00;

Distanza dai Confini = ml. 5,00;

Parcheggi di uso Privato = $1,00 \text{ mq./}10,00 \text{ mc.}$ del Volume a destinazione residenziale;

Aree per viabilità interna, parcheggi pubblici e verde relativi alla residenza: $25 \text{ mq} \times 100 \text{ mc}$ (di cui almeno $5,00 \text{ mq}$ destinati a parcheggio pubblico)

Possono essere monetizzati standard fino al 50% ed è concessa una ulteriore riduzione per una percentuale massima del 30 % (garantendo gli standard destinati a parcheggio pubblico, che rimangono obbligatori, e che sono stabiliti nella misura minima di $2,5 \text{ mq} \times 100 \text{ mc}$)

4.2. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI CORRISPONDENTI AL PROGETTO:

Superficie territoriale oggetto d'intervento = $3298,00 \text{ mq}$ (vedasi calcolo tavola 2a)

Indice Territoriale = $7500 \text{ mc/ha} = 0,75 \text{ mc./mq.}$ (Perciò $0,75 \times 3.298,00 = \text{mc. } 2.473,50$);

Volume totale nuove costruzioni mc. $2.455,16 \text{ mc} < 2.473,50$;

Superficie coperta = $\text{mq. } 463,00 < \text{mq. } 824,50$ (perciò $\text{mq. } 3.298,00/4 = \text{mq. } 824,50$);

Altezza massima = ml. 11,30;

Numero massimo Piani fuori terra = due piani fuori terra più sottotetto;

Distanza da Fabbricati $> \text{ml. } 10,00$;

Distanza da Strade $> \text{ml. } 6,00$;

Distanza dai Confini $> \text{ml. } 5,00$;

Parcheggi di uso Privato = $\text{mq. } 250,40 > 245,50 \text{ mq}$ ($2.455,00 \text{ mc} \times 1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$);

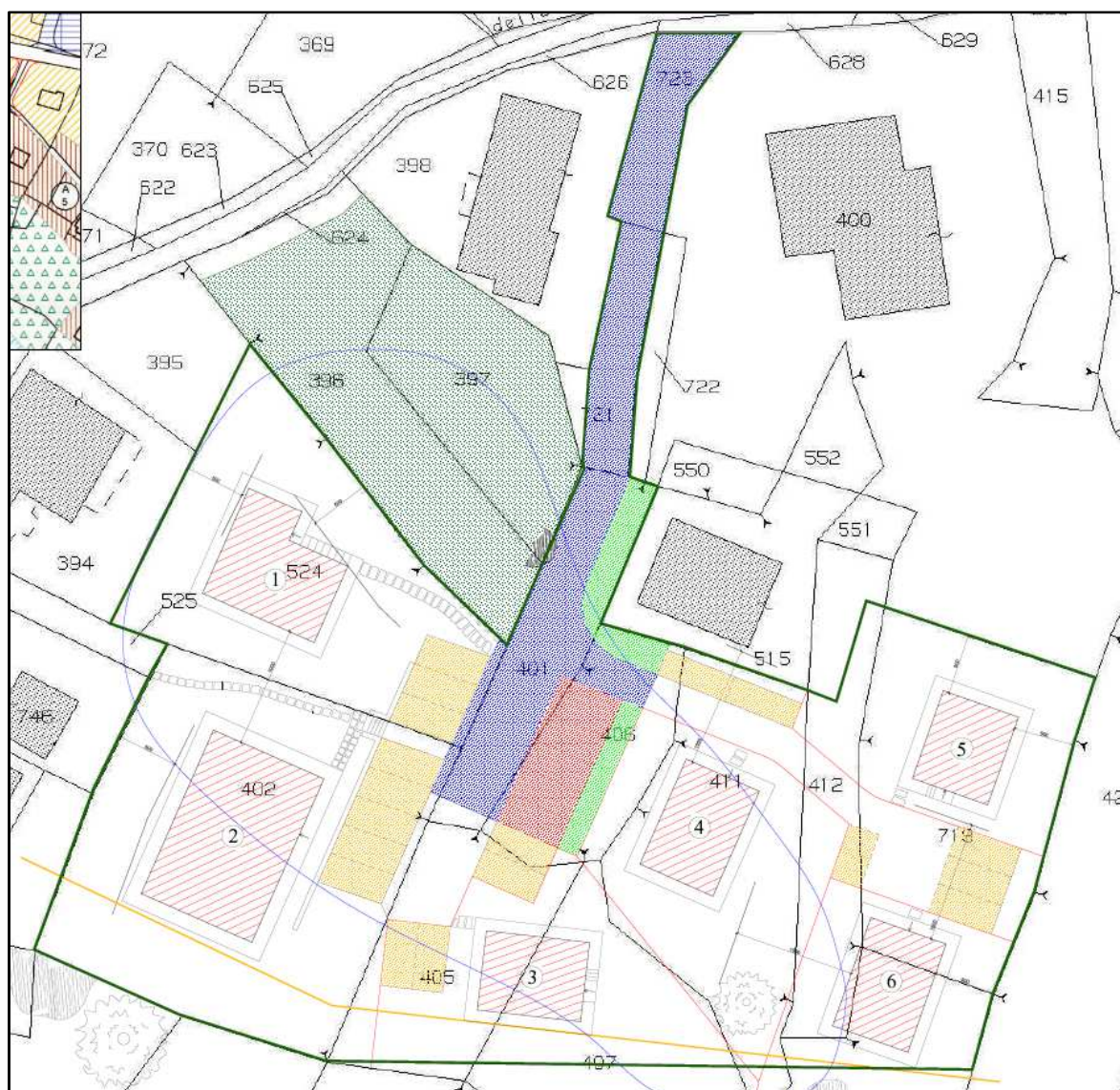
Viabilità pubblica = $335,00 \text{ mq}$

Verde pubblico = $67,00 \text{ mq}$

Parcheggio pubblico = $72,60 \text{ mq} > 61,83 \text{ mq}$ ($2473,50 \text{ mc} \times 2,5 \text{ mq}/100 \text{ mc}$) si procede ai sensi dell'art. 38, chiedendo al Consiglio Comunale la riduzione del 30% delle aree a standard da realizzare, garantendo la quota minima di parcheggio pubblico pari a $2,5 \text{ mq} \times 100 \text{ mc}$, monetizzando la parte restante.

TOT. Servizi pubblici – Standards = $72,60 + 335,00 + 67,00 = 474,60 > 309,20 \text{ mq}$ [50 % di ($2.473,50 \text{ mc}/100 \times 25 \text{ mq}/\text{mc} = 618,40 \text{ mq}$)]

Differenza da monetizzare: $618,40 \text{ mq} - 474,60 \text{ mq} = 143,80 \text{ mq}$



Planimetria generale del PEC

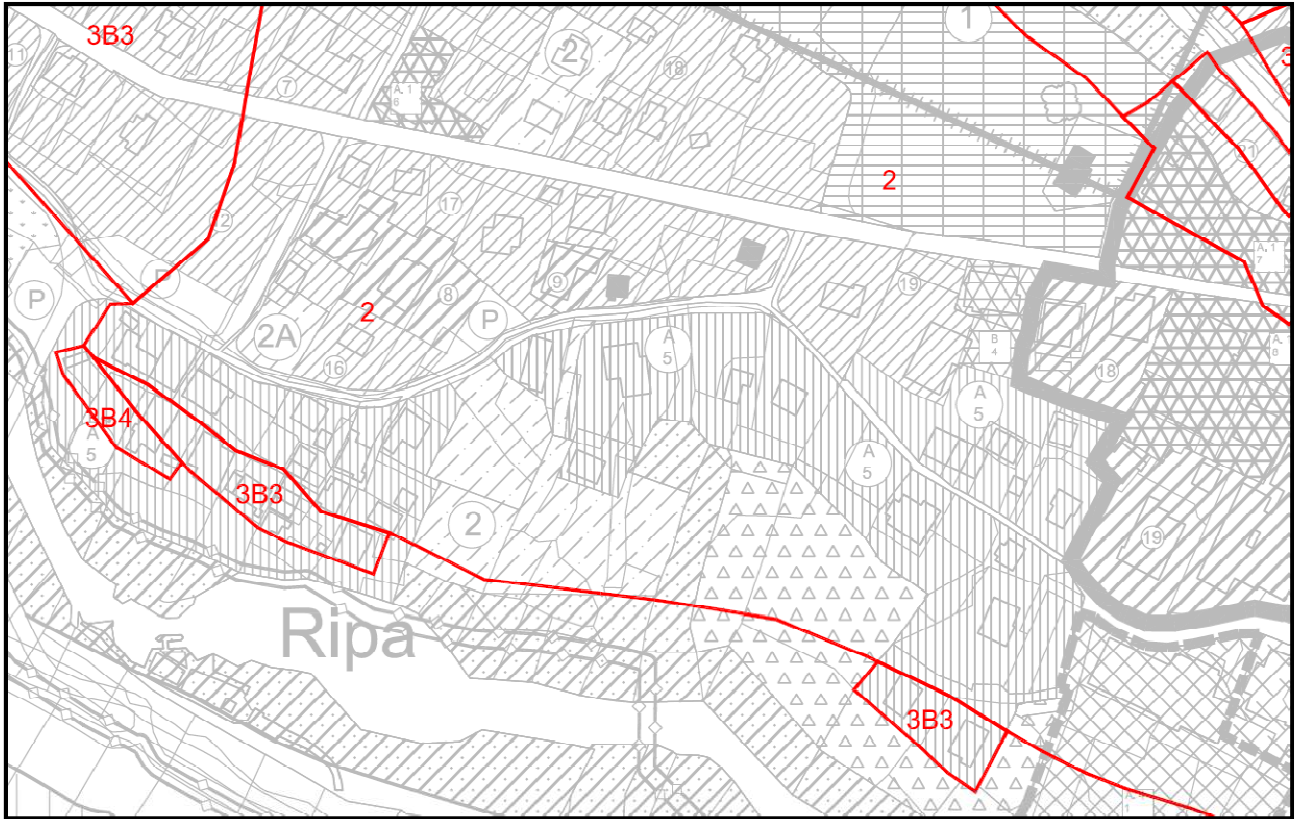
- Perimetro Area RS/C-2
- Area che non partecipa al PEC

PEC - Superficie mq 3298
 - Volumetria disponibile mq 3298 x 0,75 mc/mq = mc 2473,50

- Viabilità pubblica mq 335,00
- Parcheggio pubblico mq 72,60
- Verde pubblico mq 67,00
- Parcheggio privato mq 250,40

Standards mq 618,40
 Previsti mq 474,60 > 50% differenza da monetizzare mq 143,80
 Parcheggi pubblici standards mq 123,67
 Parcheggi pubblici previsti mq 72,60 > 50% con deroga.

5. INQUADRAMENTO GEOLOGICO:



Estratto Tav. AP/2 - "Sovrapposizione Classi d'idoneità all'utilizzazione urbanistica e planimetria di P.R.G.C."

Le aree individuate dalle previsioni urbanistiche del PEC al PRG, per quanto riguarda la classificazione di sintesi di tipo geologico, sono principalmente ascritte alla Classe II di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica del vigente P.R.G ed in parte in classe IIIa.

Si richiamano i contenuti della Relazione Geologico Tecnica a firma del Dott. Geol. Marco Marini.

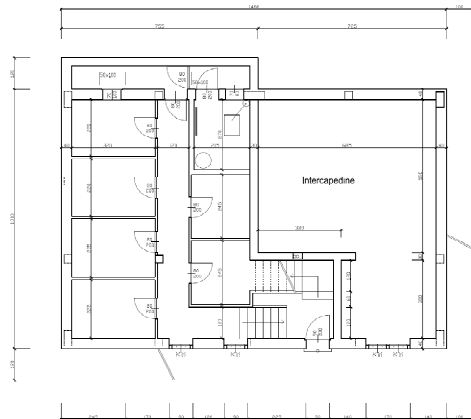
6. CONTENUTI DEL P.E.C.:

6.1. TIPOLOGIA INTERVENTO

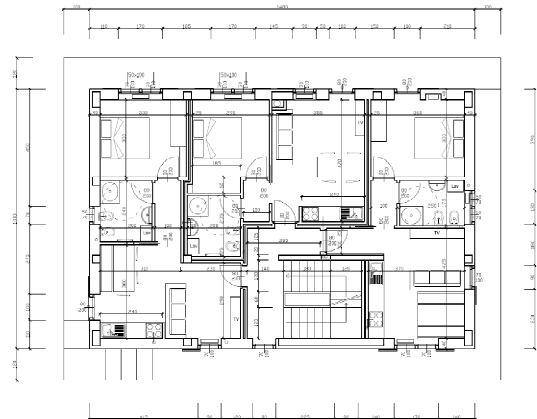
L'area oggetto d'intervento verrà sviluppata in sei edifici, come di seguito indicati:

Gli edifici saranno suddivisi come segue, fatta salva la possibilità di modifica in sede di richiesta di Permesso di Costruire:

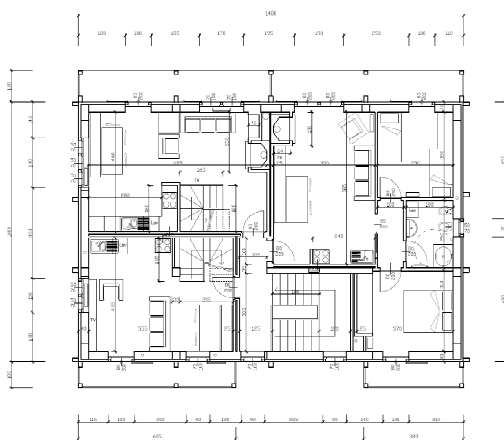
- Edificio N. 2: Edificio pluri-familiare contenente 6 unità abitative e composto da piano seminterrato ad uso cantina, piano terra con tre unità mono-piano, piano primo con una unità mono-piano e due unità collegate al piano sottotetto.
 - Superficie coperta: 148 mq
 - Volume: 946,79 mc



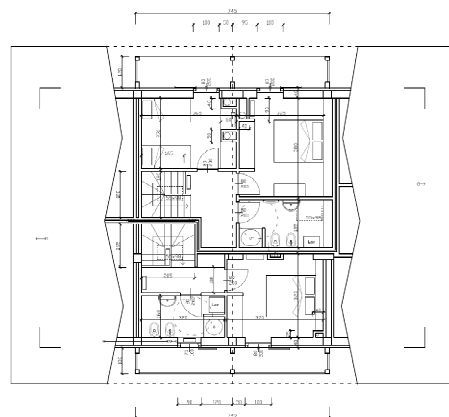
Piano interrato



Piano terreno

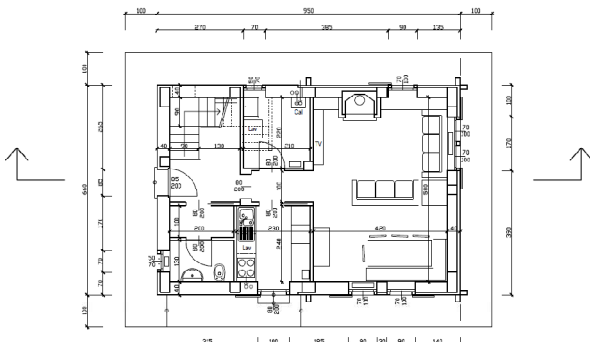


Piano primo

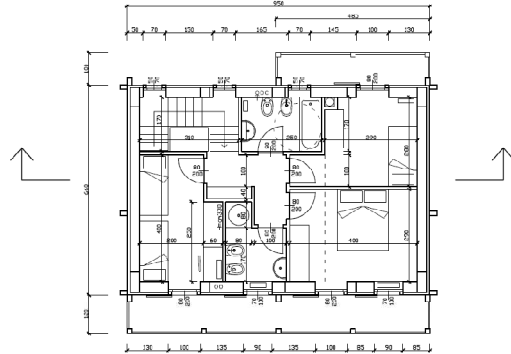


Piano secondo

- Edifici N. 6 e 4: edifici mono-famigliari composti da piano terra e piano primo
 - Superficie coperta: 63 mq
 - Volume: 302,32 mc

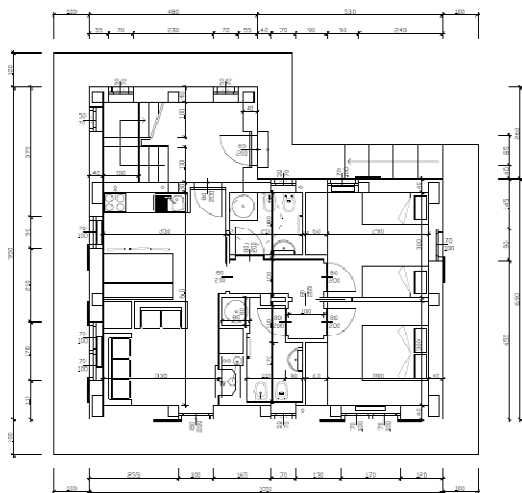


Piano terreno

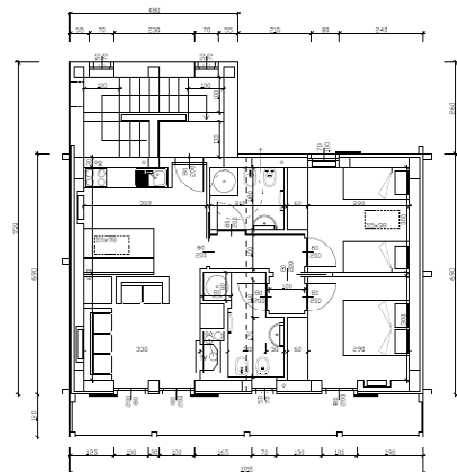


Piano primo

- Edificio N. 1: edificio bi-familiare composto da una unità abitativa al piano terra ed una unità abitativa piano primo
 - Superficie coperta: 82 mq
 - Volume: 380,75 mc

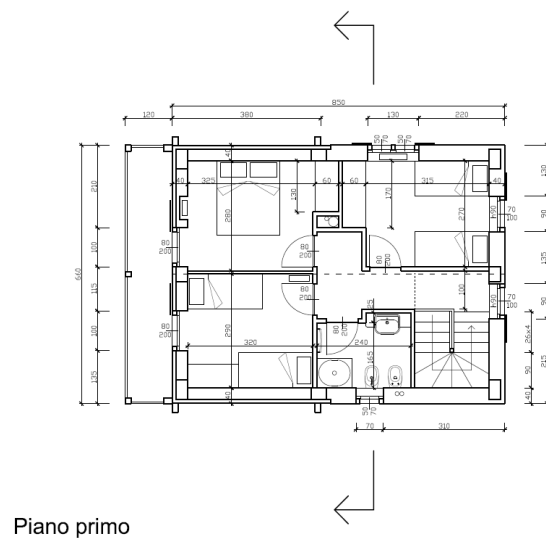
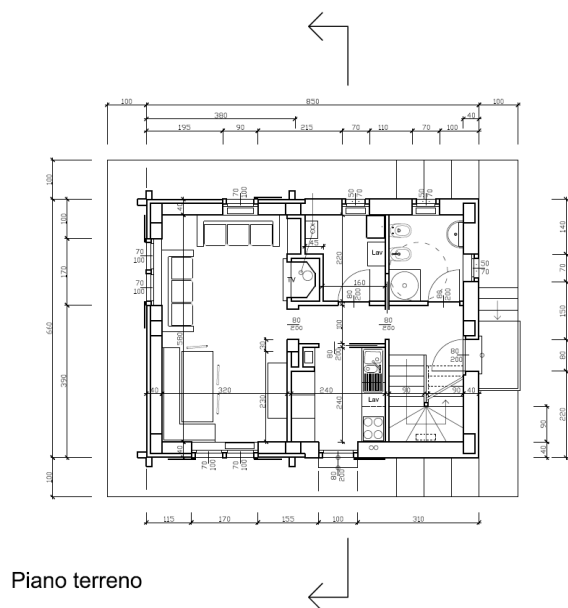


Piano terreno

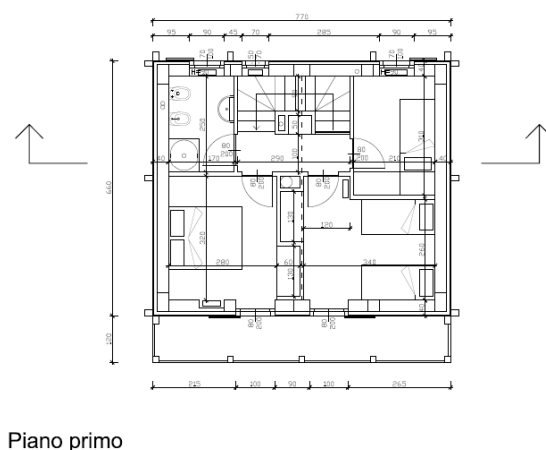
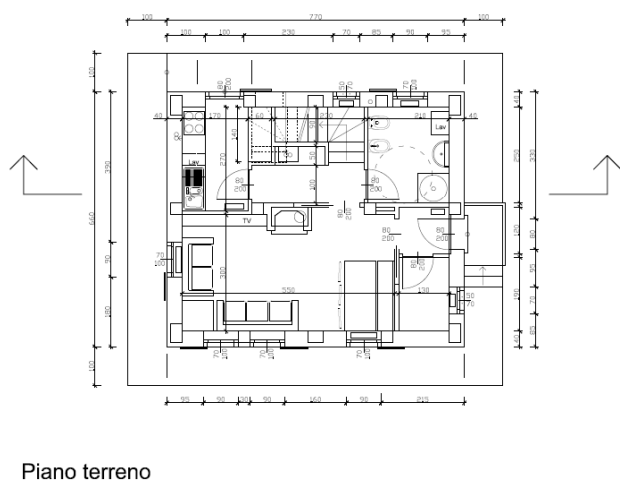


Piano primo

- Edificio N. 3: edificio mono-familiare composto da piano terra e piano primo
 - Superficie coperta: 56 mq
 - Volume: 267,88 mc



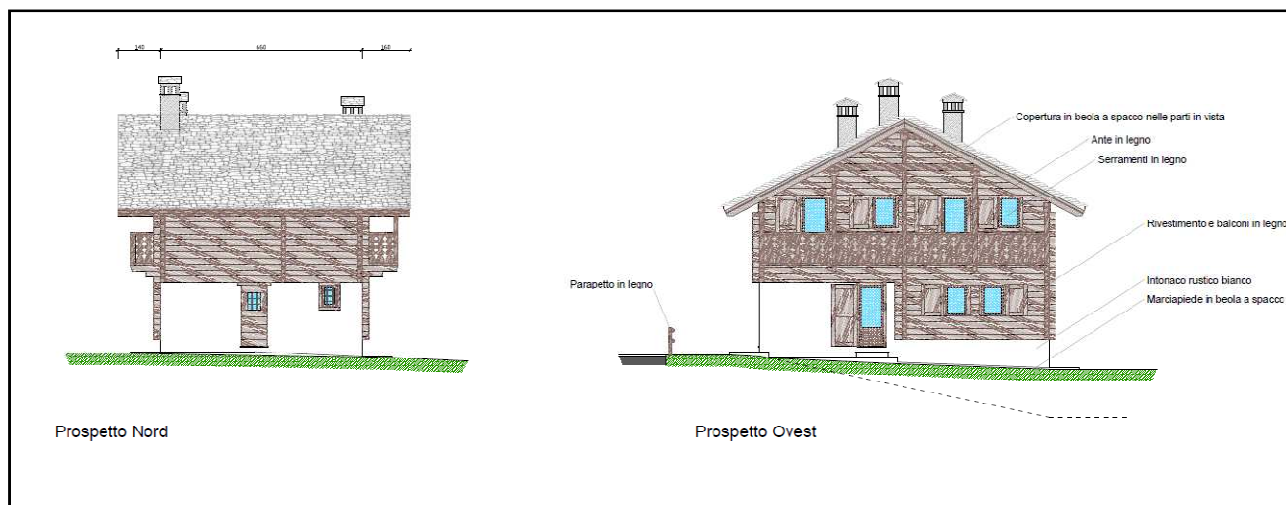
- Edificio N.5: edificio mono-familiare composto da piano terra e piano primo
 - Superficie coperta: 51 mq
 - Volume: 255,11 mc



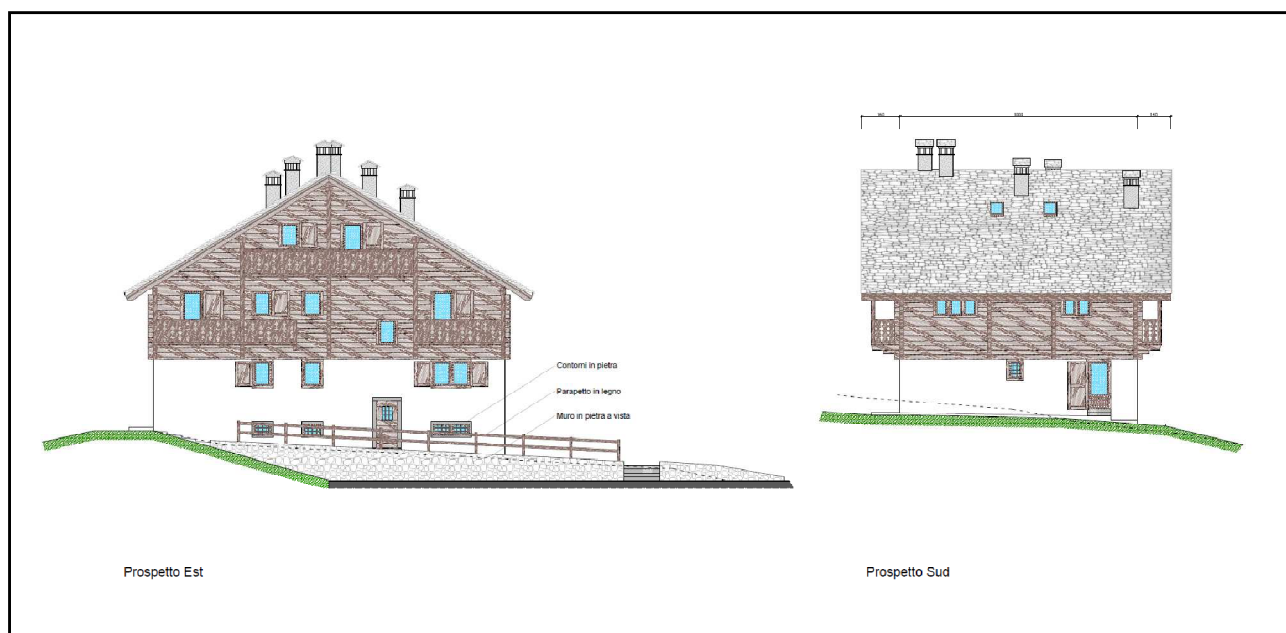
6.2. INSERIMENTO DELL'INTERVENTO RISPETTO AL CONTESTO PAESAGGISTICO ED ALLA VICINANZA CON IL CENTRO STORICO DI RIPA

Ai sensi dell'art. 38 del PRGC Vigente "il P.E.C. dovrà proporre soluzioni progettuali per quanto riguarda l'aspetto formale degli edifici e dei materiali esterni impiegati, finalizzate ad un corretto inserimento ambientale con gli edifici circostanti ricadenti nell'area RS/A n° 5. La valutazione della correttezza delle soluzioni progettuali proposte sarà elemento determinante per l'accoglimento del P.E.C. e della relativa richiesta di Permesso di Costruire".

Si ricorda peraltro che l'area di intervento è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 45/2004 e s.m.i.



Prospetti nuovo edificio n. 04



Prospetti nuovo edifici plurifamiliare n. 02

Macugnaga è una comunità Walser, le sue architetture tradizionali rispecchiano la tipologia architettonica che caratterizza gli insediamenti nei quali si è stabilita, a partire dal XIII secolo d.C., la popolazione di origine germanica (Piemonte, Valle d'Aosta, Svizzera), ogni luogo con le sue peculiarità.

I walser hanno saputo adattare il proprio stile di vita alle condizioni non facili tipiche delle aree dal clima molto rigido, sviluppando sistemi di disboscamento e di coltura dei terreni di montagna. Misero a punto una tecnica per la costruzione di abitazioni permanenti e temporanee che ha determinato lo stile delle abitazioni Walser, perfettamente funzionale allo sfruttamento del suolo a queste quote, offrendo le migliori condizioni di vita possibile alla popolazione. Questo stile si consolida nei secoli XVII e XVIII, per poi mantenere immutati alcuni caratteri che sono giunti sino a noi.

Il sistema costruttivo detto del "Blockbau", uno degli elementi più caratteristici di questa architettura, consiste nell'uso di tronchi squadrati e assemblati con incastri angolari; pur essendo diffuso anche in altre parti d'Europa e in altre culture, la popolazione Walser ne ha affinato la tecnologia e la qualità architettonica, tanto da farne un elemento caratteristico della sua area di diffusione.

Tra i fabbricati delle aree di insediamento Walser sono comunque presenti forti varianti, ma in tutti i casi esiste un comune schema concettuale riassumibile in alcune caratteristiche:

- la prevalenza dell'uso del legno sulla pietra,
- la presenza nello stesso edificio delle funzioni abitative e di ricovero degli animali,
- la presenza di logge su uno o più lati dell'edificio, utilizzate come spazio per l'essiccamento della segale, della canapa e di altre produzioni.

Riprendendo i contenuti dell'appendice all'art. 32 del Regolamento edilizio si legge che:

a) Coperture

Struttura

La struttura delle coperture per gli edifici a destinazione residenziale (esclusa la destinazione turistico-ricettiva — commerciale — artigianale) dovrà essere in legno, con pendenza variabile dal 40% al 70%, fatte salve più specifiche disposizioni normative fissate per particolari aree dal P.R.G.C.

Materiali – manti di copertura

Nelle aree non già regolamentate dal P.R.G.C. (Vecchi Centri) — i materiali di copertura ammessi sono:

- "beola" accatastata "tradizionale"
- scandole in legno
- pietra locale lavorata a spacco nelle parti in vista, con spessore minimo di cm. 4,00
- porfiroidi a spacco
- ardesia naturale con bordi a spacco

- ardesia artificiale
- tegole canadesi tipo "master" di colorazione grigia.

Abbaini

Nei sottotetti non abitabili, al fine di manutenzione e ispezione delle coperture è ammessa la realizzazione di un abbaino per ogni falda (con massimo di due), considerato "volume tecnico" e pertanto escluso dal calcolo dei volumi del fabbricato, purché abbia le seguenti dimensioni e caratteristiche: larghezza massima di m. 1,20, con copertura a doppia falda, con pareti verticali laterali, cosiddetti "piemontesi".

b) Serramenti esterni

Negli agglomerati di antica formazione, perimetrati come "Vecchi Centri" dal P.R.G.C. i serramenti esterni devono essere realizzati in legno naturale, le vetrate delle finestre e portefinestre dovranno essere riquadrate con listelli in legno (tipo "all'inglese") come in uso locale.

Nelle aree esterne ai "Vecchi Centri", i serramenti esterni, oltre che in legno naturale, potranno essere realizzati con altro materiale (alluminio / P.V.C.) purché la parte esterna sia in legno naturale.

Eventuali deroghe, adeguatamente motivate, potranno essere concesse solo su parere conforme motivato dell'Ufficio Tecnico e Commissione Edilizia.

Davanzali e antoni

I davanzali devono essere realizzati in legno su edifici con esterno in legno.

La Commissione Edilizia potrà dare indicazioni e/o prescrizioni di materiali consentiti (pietre, etc.).

Eventuali antoni esterni devono essere generalmente in legno. Non sono ammesse le "persiane".

Sono ammesse tapparelle in legno esclusivamente per strutture turistico-ricettive; ove sia adeguatamente evidenziata una difficoltà oggettiva ad adottare soluzioni alternative.

c) Balconi e terrazzi

Balconi

I balconi dovranno essere realizzati in legno, sia per quanto riguarda la pavimentazione che il parapetto.

Le mensole di sostegno sono realizzate in legno o in sasso; sono ammesse mensole in legno, per la parte esterna, con strutture interne in ferro.

Terrazzi

La pavimentazione dei terrazzi potrà essere realizzata nei seguenti materiali: pietre, gres, ceramico, eventuali altri materiali dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia; i parapetti potranno essere realizzati:

- in legno; ammessa eventuale struttura interna (dei piantoni) in metallo, mascherata dal legno esterno;
- in sasso; muratura rivestita in sasso; muratura intonacata con copertina in sasso.

d) Scale esterne

Le scale esterne dovranno essere realizzate preferibilmente in legno o in pietra; sono ammesse scale in c.a. con rivestimento in pietra a spacco nelle parti in vista e con pedate in pietra a spacco obocciardata; escluso "piano sega".

Non sono ammesse scale in ferro, fatte salve per ragioni di sicurezza, ove non sono possibili soluzioni alternative.

Per quanto riguarda i parapetti — ringhiere delle scale esterne vale quanto previsto per i parapetti dei terrazzi, di cui ai punti precedenti.

e) Rivestimenti esterni - Zoccolature

Le eventuali zoccolature delle pareti esterne potranno essere realizzate in intonaco, o pietra naturale a spacco, nelle parti in vista, compresi i bordi, con spessore minimo di cm. 3,00, sono escluse le cosiddette "spaccatelle".

Rivestimenti esterni

I materiali per rivestimenti esterni sono principalmente :

legno e/o intonaco, sono comunque esclusi rivestimenti plastici nei "Vecchi Centri" e nelle ristrutturazioni di vecchi edifici; sono escluse le "perlature" esterne (rivestimento in legno con spessore inferiore a cm. 2,00).

Il rivestimento esterno in legno dovrà essere realizzato con tavole di larghezza non inferiore a cm. 16, spessore minimo cm. 2, con testa (agli angoli) di spessore non inferiore a cm. 10.



Tipologia edilizia prevista

I nuovi edifici in progetto prevedono volumetrie tipologicamente riconducibili ai centri storici ed alle architetture tradizionali, la scelta dei materiali è volta a un'alta qualità paesaggistica degli interventi, oltre che alla valorizzazione del territorio e del linguaggio architettonico tipico delle architetture Walser di Macugnaga, riprendendone gli elementi caratterizzanti:

- Piano terra e basamento con intonaco bianco rustico
- Marciapiedi ed aree esterne in beola a spacco
- Rivestimento in legno che riprende la tecnologica "blockbau"
- Balconi in legno
- Serramenti ed ante in legno
- Copertura con struttura in legno, copertura in beola a spacco nelle parti a vista e pendenze tipiche degli insediamenti storici.

6.3. REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ALLACCIAMENTI

Il Pec prevede la realizzazione della strada di accesso, con le relative urbanizzazioni (sottoservizi) e del parcheggio da cedere al Comune di Macugnaga secondo quanto contenuto nella Convenzione Urbanistica.

Nello specifico viene prevista la realizzazione delle seguenti opere:

Viabilità pubblica = 335,00 mq

Parcheggio pubblico = 72,60 mq

Verde pubblico = 67,00 mq

Le modalità di realizzazione delle opere oggetto di cessione al Comune sono rappresentate nella *“Tavola 4– Planimetria Generale - opere di urbanizzazione”* del Pec e la quantificazione economica oltre alle caratteristiche qualitative/quantitative delle opere in progetto è riportata nell'elaborato E - Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione.

ALLACCIAMENTI RETE IDRICA:

Il nuovo tratto di acquedotto a servizio dell'area, realizzato sotto la strada di accesso al Pec, sarà effettuato mediante allacciamento all'esistente tubazione interrata della rete idrica comunale sita in Via Ripa (vedi tavola Tav. 4 - PLANIMETRIA GENERALE – Opere di urbanizzazione).

ALLACCIAMENTO RETE ELETTRICA:

Il nuovo tratto di allacciamento alla rete elettrica sarà effettuato mediante allacciamento all'esistente rete principale di Via Ripa (vedi tavola Tav. 4 - PLANIMETRIA GENERALE – Opere di urbanizzazione).

ALLACCIAMENTO RETE TELEFONICA:

Il nuovo tratto di allacciamento alla rete telefonica sarà effettuato mediante allacciamento all'esistente rete principale di Via Ripa (vedi tavola Tav. 4 - PLANIMETRIA GENERALE – Opere di urbanizzazione).

IMPIANTO DI SMALTIMENTO ACQUE NERE

Le acque nere verranno canalizzate e convogliate nella rete fognaria comunale mediante stazione di sollevamento posta nell'area privata del Pec (vedi tavola Tav. 4 - PLANIMETRIA GENERALE – Opere di urbanizzazione).

IMPIANTO DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE

Le acque bianche provenienti dai canali e pluviali verranno canalizzate e convogliate nello scarico già esistente e che attraversa l'area oggetto di Pec; analogamente anche le acque provenienti dalla

strada, mediante la realizzazione di un sistema di raccolta con caditoie, saranno convogliate all'interno dello scarico esistente.

7. VINCOLI PROGETTUALI:

7.1. LEGGE REGIONALE N. 45 DEL 09/08/1989 SCAVI E MOVIMENTI TERRA: (TERRENI SOTTOPOSTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO)

L'area oggetto d'intervento è soggetta all'autorizzazione della Legge Regionale n. 45 del 09/08/1989, pertanto si precisa che ai sensi della Legge Regionale n. 45 del 09/08/1989, l'intervento in oggetto rientra nella casistica di cui all'Articolo 2, Comma 1, Lettera a), quindi, al momento della richiesta del Permesso di Costruzione relativo al fabbricato che si andrà a realizzare su tale lotto verrà presentata la relativa pratica per giusta autorizzazione.

7.2. D.LGS N. 42 DEL 22/01/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO: (TERRENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AMBIENTALE)

L'intera area è soggetta al Vincolo Ambientale di cui al D.Lgs n. 42 del 22/02/2004, ai sensi dell'art. 142 considerando la vicinanza del Torrente Anza e ai sensi dell'art. 136, visti i D.M. individuati sul territorio (si richiamano a tal proposito i contenuti del cap. 7.6 relativo al Piano Paesaggistico Regionale) pertanto, al momento della richiesta del Permesso di Costruzione relativo al fabbricato che si andrà a realizzare su tale lotto verrà presentata, la relativa pratica per giusta autorizzazione.

8. RELAZIONE FINANZIARIA

8.1. COSTO DI COSTRUZIONE:

Si applicano le disposizioni di cui al comma 9- Art. 16 del T.U. D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del titolo ad edificare per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della presentazione della richiesta di ciascun permesso di costruire.

Pertanto le presenti disposizioni devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

8.2. ONERI DI URBANIZZAZIONE:

Il Proponente in relazione al disposto del DPR 380/2001 e s.m.i. si obbliga per sè ed aventi diritto, a versare al Comune di Macugnaga, fatto salvo quanto riportato al successivo punto 8.4, le somme relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei modi e nei termini definiti in sede di stipula di convenzione, e determinati, coerentemente ai disposti della D.C.C. n. 24 del 23.04.2007, come segue:

RS/C n.2

a - VOLUME TOTALE FUORI TERRA (tavola n. 1 – Planimetria generale) mc 2.455,16

b - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A MC. = € /mc. 3,70

c- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A MC. = € /mc. 5,58

d - ONERI DI URBANIZZAZIONE = a x (b+c) = € 22.783,90

8.3. MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD:

Per quanto riguarda al monetizzazione delle aree a standard si demanda a specifico atto deliberativo che verrà approvato dall'amministrazione comunale per la determinazione degli importi dovuti per la monetizzazione.

8.4. OPERE DA REALIZZARE A SCOMPUTO PARZIALE

I proponenti, in relazione al disposto del punto 1) dell'art. 45 della L.R. 56/77 e sm.i., si obbligano per loro, successori od aventi causa, a qualsiasi titolo, in accordo con l'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ad eseguire le seguenti opere relative a:

- a) realizzazione di viabilità e parcheggi;
- b) realizzazione dell'illuminazione pubblica;
- c) realizzazione della fognatura bianca.

Le opere, a norma dell'art.45 della legge regionale 56/77 e s.m.i., sono realizzate direttamente dai proponenti il P.E.C. a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria, secondo le procedure della vigente normativa.

Ai fini della determinazione delle opere di urbanizzazione primarie, secondarie e indotte da realizzare a scomputo dei relativi oneri, nonché sulla base del progetto di massima delle OO.UU. allegato al presente PEC, in forma preventiva sono stati determinati gli importi delle singole opere attraverso stime degli interventi.

Gli importi determinati si intendono indicativi e verranno meglio precisati nel computo metrico estimativo a corredo dei progetti esecutivi delle OO.UU. da redigersi successivamente alla stipula della Convenzione Edilizia e da sottoporre all'approvazione degli Organi comunali.

I prezzi unitari utilizzati per le stime sono riferite ad opere simili realizzate in altri interventi utilizzando il prezzario regionale per opere e lavori pubblici riferito all'anno 2016.

9. VERIFICA RISPETTO AI CONTENUTI DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

9.1. SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO

(Prevista dall'art.39,comma1 l.r.56/7 e s.m.i.)

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
Piano Regolatore Generale vigente	DGR n. 27-2934 del 28.11.2011
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	-
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	-
TIPOLOGIA DI SUE	
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	☒
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio	☐
PRU - piano di recupero pubblico o privato	☐
PIRU - programma integrato di riqualificazione	☐
PPE - piano particolareggiato	☐
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare	☐
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi	☐
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	Mq 3.298,00
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	Mq 139,60
Articolazione della SS	
☒ Urbanizzazione primaria da dismettere	Mq 474,60
☐ Urbanizzazione primaria da assoggettare	mq
☐ Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq
☐ Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq
☒ Quota di SST da monetizzare	Mq 143,80
☐ Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	Mq 2823,40
Articolazione della SF:	
☒ a destinazione residenziale	mq 2.399,10
☐ a destinazione commerciale	mq
☐ a destinazione produttiva	mq
☐ Terziaria	mq
☐ Turistico – ricettiva	mq
☐ Mista	mq
☒ per viabilità all'interno dei lotti del SUE + parcheggi privati	Mq 173,90 + 250,40
☐ per verde interno	Mq
Di cui: Viabilità (D)	Mq 335,00
Verifica dimensionale (A=B+C+D)	Mq 3.298,00 = 139,60 + 2.823,40 + 335,00
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)	
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE	Mc 2.455,16
Di cui:	
☒ a destinazione residenziale	mc 2.455,16
☐ a destinazione commerciale	mc
☐ a destinazione produttiva	mc
☐ a destinazione terziaria	mc
☐ a destinazione turistico-ricettiva	mc

DATIECONOMICIETEMPORALI	
Previsioni temporali di attuazione: ☐ Opere di Urbanizzazione ☐ Edificazioni	Da 0 a10 anni Da 0 a 10 anni
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto - in opere private - in OOUU da cedere o assoggettare	Valori stimati di riferimento - € 85.318,01 oltre ad iva e spese tecniche
Oneri dovuti al Comune - per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo - per altre contribuzioni (CCC,risorse aggiuntive,ecc.)	Valori stimati di riferimento € 13.699,80 Da definirsi in sede di rilascio dei Permessi a Costruire

10. DURATA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - CRONOPROGRAMMA

Il limite di attuazione per il PEC è definito in 10 anni.

Per la realizzazione delle aree opere di urbanizzazione si prevede che vengano realizzate entro i termini di validità della convenzione e comunque entro il termine di richiesta del certificato di agibilità del primo fabbricato.