

COMUNE DI TRINITA'

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(Art 43 LR 56/77)

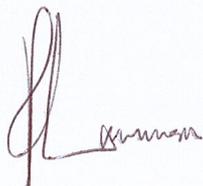
ELABORATO C: BOZZA DI CONVENZIONE

Lista completa del contenuto del PEC:

ELABORATO A:	Relazione
ELABORATO B:	Norme specifiche di attuazione
ELABORATO C:	Bozza di convenzione
ELABORATO D:	Relazione-geotecnica
TAVOLA 1:	Estratto della mappa catastale Estratto Planimetria PRG Progetto PEC su estratto catastale
TAVOLA 2:	Elenchi catastali e determinazione Superficie PEC
TAVOLA 3:	Progetto PEC scala 1:500
TAVOLA 4:	Tipologie edilizie
COMPUTOMETRICO	Opere a scomputo

Proponente: Sivia Aragno e Bergamaschi Massimiliano

Progettista: Ing Bergamaschi Massimiliano



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
A2448 Dott. Ing. Massimiliano Bergamaschi

COMUNE DI TRINITA'

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(Art. 53 L.R 5.12.77 a 56 e successive modifiche ed integrazioni)

Elaborato C –BOZZA DI CONVENZIONE

BOZZA DI CONVENZIONE

Repertorio n. Raccolta n.

Piano esecutivo convenzionato "Comparto R.6.6 aree residenziali di nuovo impianto" (art. 43 L.R. 56177 e s.m.ì.)

PREMESSO:

- Che i Signori Bergamaschi Massimiliano, nata a Fossano il 01..07.1972 ed iví residente in via Damilano n. 31, Aragno Silvia nata a Fossano il 22.01.1972 ed ivi residente in via Damilano 31, sono co-proprietari dei terreni distinti nella mappa catastale con i numeri 997, 999, 1001, 1003, del foglio 18, della superficie complessiva di metri quadrati 1190;
- Che i suddetti terreni sono individuati dal Piano Regolatore Generale di Trinità quale area residenziale, soggetta a piano esecutivo convenzionato;
- Che per l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'area di cui trattasi è stato predisposto il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) costituito dai seguenti elaborati:
 - A - Relazione;
 - B - Norme Specifiche di Attuazione;
 - C - Bozza di convenzione;
 - D - Relazione geologica-geotecnica;
 - Tavola 1: - Estratto delle mappa catastale
 - Estratto cartografia PRG
 - Progetto PEC su mappa catastale
 - Progetto PEC su cartografia PRG
 - Tavola 2 — Elenchi catastali e determinazione superficie PEC;
 - Tavola 3 — Progetto PEC in scala 1/500;
 - Tavola 4 — Tipologia edilizie;

- Che il Piano medesimo è stato esaminato dalla Commissione Edilizia in seduta del_____ con esito favorevole;
- Che il Sindaco (o responsabile del procedimento), in seguito a deliberazione della Giunta Municipale, ne decideva l'accoglimento;
- Che il progetto di PEC e la relativa bozza di convenzione sono stati depositati presso la Segreteria Comunale e pubblicati per estratto all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- Che nei 15 giorni successivi non sono pervenute osservazioni e proposte;
- Che i proponenti Signori Bergamaschi Massimiliano e Aragno Silvia (di seguito denominati "il proponente") dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni derivanti dalla presente convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato

L'annoi, il giorno del mese di nell'Ufficio di Segreteria del Comune di Trinità, tra il Sindaco pro tempore Signora Ernesta Zucco ed i Signori Bergamaschi Massimiliano, nata a Fossano il 01..07.1972 ed ivi residente in via Damilano n. 31 e Aragno Silvia nata a Fossano il 22.01.1972 ed ivi residente in via Damilano 31 comproprietari dell'appezzamento di terreno di cui al foglio 18, particelle 997, 999, 1001, 1003, di mq. 1.190, partita catastale n. _____ ,

persone della cui identità io notaio sono certo e che nel presente atto verranno in seguito denominati "proponente"

si conviene e stipula quanto segue:

con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il Comune. ma in modo finora impegnativo per quanto riguarda il "proponente";

1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

2 - L'attuazione del Piano Esecutivo, approvato dal Consiglio Comunale con atto n.ro ____ in data _____ , avverrà in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Trinità, delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo medesimo, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto

3 - Stato attuale L'area interessata dal progetto di PEC è di forma pressoché rettangolare, con il lato lungo perpendicolare alla strada vicinale -Sopracosta. Di giacitura moderatamente declive verso Sud Est presenta un dislivello massimo di circa due metri dal vertice Nord Ovest a quello Sud Est.

Confina con la proprietà di Zucco Andrea a Nord Ovest, con la strada sopracosta a Nord Est, con la proprietà Zucco Caterina a Sud Est, con le proprietà Teobaldi Miglio a Sud Ovest La porzione di circa 2/3 è coltivata a vigneto, mentre la restante parte è incolta

4 - Previsioni di PRG L'area, della superficie territoriale catastale di mq. 1190, rappresenta parte del complesso comparto R6.6 aree residenziali di nuovo , soggetto a strumento urbanistico attuativo ed è disciplinati. Dall'art 16 dell' N.T.A, del PRG vigente.



PARAMETRI E INDICI D1 PRG

Superficie territoriale: mq. 1190;

Superficie destinata alla viabilità: mq. 89;

Superficie fondiaria complessiva: mq. 1101;

Superficie fondiaria libera: mq. 1101;

Volume in progetto: mc. 714;

Capacità residenziale aggiuntiva: n. abitanti 8;

Capacità residenziale complessiva teorica prevista: n. abitanti 8

Densità territoriale prevista: mc/mq, 0,6;

Rapporto di copertura: 40 %;

Altezza massima: metri 7,5;

Numero piani fuori terra max: 2;

Modalità d'intervento: SUE;

Riferimento prescrizioni norme di attuazione: art. 16.

5 - Impostazione progettuale dell'area e tipologie costruttive L'area edificabile è costituita da un lotto denominato "A", aventi rispettivamente superficie territoriale di mq. 1.190.

Le tipologie edilizie sono quelle indicate nella tavola 4 ed individuano edifici ad uno o due piani fuori terra, oltre all'interrato/seminterrato, per una o due abitazioni o con edificazione a schiera. Sul lotto A è prevista la costruzione di un solo fabbricato

Le soluzioni progettuali sono puramente indicative ed hanno unicamente lo scopo di indicare la tipologia edilizia. La progettazione degli edifici sul lotto sarà quindi totalmente libera, nel rispetto solo della tipologia edilizia, del volume massimo edificabile e dell'area massima copribile. L'accesso alle unità abitative avverrà dalla strada vicinale "Sopracosta". Potranno inoltre essere realizzati accessi indipendenti per le autorimesse dalla suddetta strada vicinale.

6 — Cessione aree Il Piano Regolatore Generale prevede l'ampliamento della strada vicinale "Sopracosta" e la conseguente cessione dell'area indicata in mq. 89. La dimensione effettiva sarà quella risultante dal tipo di frazionamento. Il Proponente si impegna alla materiale cessione, nel momento in cui il Comune ne faccia richiesta e si impegna altresì a trasferire tale obbligo ai suoi successori e aventi causa. E' inoltre prevista la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione in ragione di 15 metri quadrati per abitante (12,5 per verde pubblico e 2,5 per parcheggi pubblici), ai sensi dell'art. 4, punto 8 delle N.T.A. Abitanti previsti n. 23 x mq. 8 = mq. 120.



7 -Dati quantitativi di progetto

7.1 — Superficie territoriale catastale: mq. 1190.

7.2 - Volume max ammesso: Il volume massimo ammesso è determinato dall'applicazione dell'indice di densità territoriale sull'area del comparto: $\text{mq.}1190 \times 0,60 \text{ mc/mq.} = \text{mc.} 714$

7.3 - Determinazione superficie fondiaria: La superficie fondiaria viene determinata sottraendo la porzione destinata alla viabilità dalla superficie territoriale: $\text{mq.} 1190 - \text{mq.} 89 = \text{mq.} 1101$

7.4 - Area copribile massima: L'area copribile max è data dall'applicazione del rapporto di copertura sulla superficie fondiaria del comparto: $\text{mq.} 1101 \times 0,40 \text{ mq/mq.} = \text{mq.} 440$

8 — Descrizione della consistenza del PEC

8.1 - Attribuzione quantitativa: Lotto A

- Superficie territoriale. mq. 1.190

- Superficie fondiaria: mq. 1.101

Volume max ammesso: $\text{mq.} 1.190 \times 0,60 \text{ mc./mq} = \text{mc.} 714$

Area copribile max : $\text{mq.} 1.101 \times 0,40 \text{ mq./mq.} = \text{mq.} 440$

8.2 — Previsioni di progetto: Lotto A

E' prevista l'edificazione di un fabbricato di uno o due piani fuori terra, contenuto entro i limiti di mc. 714 di volume e 440 mq. di area coperta. Sarà possibile anche la soluzione di fabbricati a schiera, sempre nel rispetto dei limiti suddetti.

9 — **Parcheggi privati** I parcheggi privati previsti dalla legge 122/89 (legge Tognoli), nonché dalle N.T.A. del Piano Regolatore Generale, in ragione di un mq. ogni 10 mc. di volume complessivo fuori terra, verranno realizzati all'interno di ogni singolo lotto e verificati in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

10 - **Determinazione oneri di urbanizzazione** Gli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le tariffe vigenti nel Comune di Trinità, per l'intero volume edificabile nel comparto, sono i seguenti:

- oneri di urbanizzazione primaria: $\text{mc.} 714 \times \text{€}/\text{mc.} 3,10 = \text{€} 2213,4$

- oneri di urbanizzazione secondaria: $\text{me.} 714 \times \text{€}/\text{mc.} 4,40 = \text{€} 3141,6$

Totale € 5.355

Si precisa che il conteggio delle somme dovute per oneri di urbanizzazione verrà effettuato con applicazione delle tariffe in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

11 - **Opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo dei contributi concessori** E' prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale delle somme dovute per oneri di urbanizzazione. Gli edifici previsti verranno dotati dei servizi primari (acquedotto, fognatura, energia elettrica, metano) mediante allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti.

Verrà scomputato il muro di contenimento h 3 metri circa che delimita il lotto con la strada.

Tale muro verrà costruito o a scogliera tipo il muro già eseguito dalla proprietà attigua oppure da un classico muro in cls . La scelta verrà effettuata dal richiedente del titolo edificatorio al momento della richiesta in funzione del progetto architettonico che intenderà realizzare sul lotto ,dagli accessi pedonali o carrai e dalle aperture dei garage..

12 — **Termini di esecuzione** Interventi nelle aree residenziali private; I permessi di costruzione verranno richiesti separatamente per ogni singolo fabbricato, entro il termine di anni dieci dall'efficacia del PEC.

- inizio dei lavori: entro un anno dal ritiro del permesso di costruire;

- termine di lavori: entro tre anni dall'inizio, salvo proroghe eventualmente concesse dall'Autorità Comunale.

13 — **Costo di costruzione** Gli importi dovuti quali contributi sul costo di costruzione, verranno quantificati e corrisposti secondo la normale prassi comunale, in occasione del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, tenendo conto degli aggiornamenti eventualmente introdotti dal Comune.

14 — **Trasferimento delle opere al Comune** Le opere di urbanizzazione passeranno al Comune nei tempi e nei modi stabiliti dall'art. 13 della presente convenzione. Con il passaggio di proprietà viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

15 — **Trasferimento degli obblighi** Qualora il proponente proceda all'alienazione dell'area o parte di essa, potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente convenzione, dandone notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato, entro tre giorni dall'atto notarile, producendo copia dell'atto stesso. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proponente, i suoi successori ed aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti.

16 — **Agibilità degli edifici** Resta stabilito anche convenzionalmente che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità degli edifici, né sarà possibile utilizzare procedure sostitutive di silenzio-assenso, fino a quando il proponente non abbia provveduto all'allacciamento degli edifici medesimi alle reti tecnologiche esistenti.

17 — **Spese** Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle di iscrizione nei registri immobiliari, saranno a totale carico del proponente. All'uopo verrà chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre l'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.

18 — **Rinuncia** Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari

19 — **Rinvio a norme di legge** Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, legge 28 gennaio 1977, n. 10, legge regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.