

# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Piano Esecutivo Convenzionato

R5c1

Viale Comuni d'Europa, Busca (CN) – 12022

committente: Immobiliare Caligaris s.a.s. di Carlo Caligaris & C.

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Piano Esecutivo Convenzionato

R5c1 - Viale Comuni d'Europa, Busca (CN) - 12022

- 1) La presente domanda è volta a richiedere il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dell'area, da realizzarsi su area privata, sui lotti evidenziabili a catasto come segue:  
C.T al Foglio 68 Mappali n°15-412-413-416-417-467-480
- 2) Proponente l'intervento è la soc. IMMOBILIARE CALIGARIS S.A.S. DI CARLO CALIGARIS & C. con sede in Via Assarotti, 5 - Torino (TO) P.Iva 11503190016.
- 3) Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato redatto secondo le specifiche dell'Ufficio Tecnico Comunale, e secondo le indicazioni fornite dall' A.C.D.A. per quanto riguarda gli allacciamenti all'acquedotto e alla rete fognaria, all'ente fornitore energia elettrica e distribuzione, ente fornitore delle linee telefoniche ed in ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

### DATI DI PROGETTO DELL'AREA

#### **dati catastali mappali in proprietà**

foglio 68 del Comune di Busca

mappale	qualità	classe	superficie mq.
416	sem irr arb	1	1.762
15	sem irr arb	1	1.060
417	sem irr arb	1	632
480	sem irr arb	1	2
467	sem irr arb	1	2
412	sem irr arb	1	3.545
413	sem irr arb	1	292
			7.295

Nell'ambito di perimetrazione del P.E.C. è stata lasciata esclusa una piccola area di circa 191 mq. sedime che da sempre è occupato dalla strada via Anna Frank, e per il quale con la presente si richiede di poter procedere alla cessione gratuita al Comune contestualmente all'approvazione del P.E.C. e alla firma della convenzione.

---

MARCO BERTOLA [ARCHITETTO](#)

STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTURA E DESIGN - PIAZZA GALIMBERTI, 9 CUNEO - 338-1062478

[info@architettobertola.it](mailto:info@architettobertola.it) - [www.architettobertola.it](http://www.architettobertola.it)

## **dati di progetto ai sensi delle vigenti norme di attuazione del Piano Regolatore del Comune di Busca:**

zona R5c1 – ART. 22 n.d.a. “insediamenti residenziali di nuovo impianto”

### Consistenza edilizia

- densità territoriale: 0,76041 mc./mq.
- rapporto di copertura fondiario: 40%
- numero di piani fuori terra e altezza massima: 3 piani – 9,00 metri
- distanza tra fabbricati: in aderenza o confrontanze tra fronti opposte con minimo di mt. 10,00 tra pareti finestrate (vedi punto C art. 38 n.d.a.)
- distanze dai confini della zona non inferiore a mt. 5,00 o ½ ribaltamento del fabbricato più alto se maggiore
- costruzione di bassi fabbricati adibiti a garage entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza

### Limiti prescritti per gli strumenti urbanistici esecutivi:

R5c1: sono previsti da P.R.G.C. i seguenti standard minimi

- 605 mq. di verde gioco e sport (S2) con monetizzazione di mq. 156 (per il raggiungimento degli standard)
- 1.601 mq. di parcheggio (S3)
- 1.132 mq. di viabilità

### Conteggi da progetto:

- superfici a parcheggio
  - P1 – 798,97 mq.
  - P2 – 802,03 mq.
    - totale 1.601 mq. = 1.601 mq. previsti da P.R.G.C.
- superfici a verde, gioco, sport, etc.. (S2)
  - V1 – 195,20 mq.
  - V3 – 106,82 mq.
  - V4 – 106,63 mq.
  - V5 – 71,54 mq.
  - V6 – 70,82 mq.
    - totale 605 mq. = 605 mq. previsti da P.R.G.C.
- aree destinate alla viabilità veicolare
  - STR1 – 1.049,79 mq.
  - STR2 – 101,70 mq.

- totale 1.151,49 mq. > 1.132 mq. previsti da P.R.G.C.

Consistenza edilizia edificabile:

lotto nell'area di P.E.C. = 7.295 – 191 = 7.104 mq.

lotto fondiario (al netto delle cessioni) = 7.104 mq. – 1.601 – 605 – 1.151.49 = 3.357,5 mq.

- densità territoriale:  $0,76041 \text{ mc./mq.} \times (7.295-191) = 5.401,93 \text{ mc.}$
- rapporto di copertura fondiario:  $40\% \times 3.357,50 \text{ mq.} = 1.343 \text{ mq.}$
- numero di piani fuori terra e altezza massima: 3 piani – 9,00 metri
- distanza tra fabbricati: in aderenza o confrontanze tra fronti opposte con minimo di mt. 10,00 tra pareti finestrate (vedi punto C art. 38 n.d.a.)
- distanze dai confini della zona non inferiore a mt. 5,00 o  $\frac{1}{2}$  ribaltamento del fabbricato più alto se maggiore
- costruzione di bassi fabbricati adibiti a garage entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza

## AREE IN CESSIONE E/O ASSOGGETTAMENTI AD USO PUBBLICO

### 1) AREE IN CESSIONE

Il PEC prevede la cessione al Comune delle seguenti aree, così come meglio individuabili nelle tavole di progetto:

#### Conteggi da progetto:

- superfici a parcheggio
  - o P1 – 798,97 mq.
  - o P2 – 802,03 mq.
    - totale 1.601 mq. = 1.601 mq. previsti da P.R.G.C.
  
- superfici a verde, gioco, sport, etc.. (S2)
  - o V1 – 195,20 mq.
  - o V3 – 106,82 mq.
  - o V4 – 106,63 mq.
  - o V5 – 71,54 mq.
  - o V6 – 70,82 mq.
    - totale 605 mq. = 605 mq. previsti da P.R.G.C.
  
- aree destinate alla viabilità veicolare
  - o STR1 – 1.049,79 mq.
  - o STR2 – 101,70 mq.
    - totale 1.151,49 mq. > 1.132 mq. previsti da P.R.G.C.

### 2) AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

Il PEC prevede la realizzazione di un passaggio pedonale “pp1 privato ad uso pubblico” della superficie di circa 261,68 mq. (tavola 07 ), della larghezza di circa 5,00 mt. che collega via Carlo Alberto Dalla Chiesa al Parcheggio P2 e di conseguenza a via Anna Frank.

Tale area verrà realizzata interamente su terreno privato e rimarrà di proprietà privata comune tra i condomini edificati sul lotto.

L'utilizzo dell'area verrà assoggettato ad uso pubblico in convenzione edilizia, mentre la manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a totale carico dei proprietari dei 2 comparti di PEC.

Le caratteristiche morfologiche, la distribuzione interna dell'area verde e il materiale verranno meglio individuati nella pratica edilizia definitiva prima dell'esecuzione dei lavori e qualsiasi modifica futura della forma, dei materiali o altro dovrà preventivamente essere concordata con il Comune di Busca.

Tutti i vincoli e l'assoggettamento, come tutte le clausole della convenzione, dovranno essere richiamati negli atti notarili di trasferimento delle proprietà dell'area e/o delle singole unità immobiliari che verranno edificate e i nuovi acquirenti dovranno accettarne tutte le clausole.

### 3) AREE PUBBLICHE ASSOGGETTATE ALLA MANUTENZIONE A CARICO DEI PROPONENTI IL PEC

Il PEC prevede la realizzazione di un marciapiede della larghezza di circa 1,50 mt. (tavola 07) sul lato NORD del parcheggio P1.

Tale marciapiede verrà ceduto in proprietà al Comune di Busca, ma assoggettato in convenzione edilizia al vincolo di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico totale dei proprietari dei 2 comparti di PEC.

Qualsiasi modifica futura della forma, dei materiali o altro dovrà preventivamente essere concordata con il Comune di Busca.

Tutti i vincoli e l'assoggettamento, come tutte le clausole della convenzione, dovranno essere richiamati negli atti notarili di trasferimento delle proprietà dell'area e/o delle singole unità immobiliari che verranno edificate e i nuovi acquirenti dovranno accettarne tutte le clausole.

## OPERE DA REALIZZARSI

Le opere da realizzarsi sono:

### 1) Realizzazione di viabilità pubblica e ampliamento di quella esistente.

Il progetto non prevede nuovi tratti di viabilità, ma unicamente l'adeguamento e/o modifica della viabilità esistente.

I materiali scelti per i nuovi marciapiedi sono bordonali in cls h 150 colore grigio e la pavimentazione è prevista in autobloccanti tipo "Tris di Pavesmac o similare" in colore simile a quelli esistenti sui marciapiedi limitrofi "grigio".

- Su via Comuni d'Europa è previsto il seguente intervento - demolizione dell'attuale marciapiede, scarificazione della strada in aderenza per la larghezza di circa 1 mt e rifacimento del marciapiede di larghezza pari a circa 2,00 mt. dello stesso come da specifiche di cui sopra;
- Su via Carlo Alberto dalla Chiesa è prevista la nuova costruzione di un marciapiede di larghezza pari a 1,50 mt.;
- Su via Goffredo Varaglia per la parte perpendicolare con via Carlo Alberto dalla Chiesa è prevista la costruzione di un marciapiede di larghezza pari a 1,50 mt. e il rifacimento del manto stradale, sostituendo l'attuale in ghiaia con un manto in asfalto;
- Su via Goffredo Varaglia per la parte perpendicolare con via Mazzini è previsto unicamente il rifacimento del manto stradale, sostituendo l'attuale in ghiaia con un manto in asfalto;

Le dimensioni della carreggiata e dei marciapiedi sono state concordate con dell'Ufficio Tecnico Comunale e sono meglio individuabili negli allegati disegni.

## 2) Aree parcheggi.

Sono previste due aree parcheggi, uno con accesso da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, e uno da via Anna Frank.

L'area parcheggio con ingresso da via Carlo Alberto Dalla Chiesa - individuabile negli allegati disegni con la sigla P1 – sarà corredata sul lato lungo “verso viale Comuni d'Europa” da un'area verde, al fine di compensare la quadratura del parcheggio stesso, mentre sul lato opposto verso i costruendi edifici è prevista la realizzazione di un marciapiede di larghezza 2,00 mt. con tipologia identica a quella degli altri marciapiedi previsti nell'area PEC, e un'area verde di circa 1 mt. a cuscinetto dei fabbricati (opportunamente piantumata).

Sul lato est è prevista la realizzazione di un'area verde della larghezza di circa 5 mt. di separazione tra il parcheggio (a quota maggiore) e il giardino dei vicini fabbricati esistenti, l'area ad uso verde urbano sarà resa accessibile con una rampa pedonale.

Sul lato sud tra il parcheggio e viale Comuni d'Europa è prevista la realizzazione di una piccola area arredata con spazi per il parcheggio delle biciclette e una panchina.

L'altra area parcheggio - individuabile negli allegati disegni con la sigla P2 – su via Anna Frank sarà corredata su entrambi i lati lunghi da aree verdi con la piantumazione di alberi come da specifiche di computo, sarà a discrezione del Comune di Busca richiedere eventualmente l'inghiaatura dell'area verde con interposto tappeto di tessuto drenante in luogo della sistemazione a verde prevista, all'atto del rilascio dell'autorizzazione a eseguire le opere di urbanizzazione.

Da questo parcheggio è prevista una rampa pedonale e una rampa accessibile ai disabili che “attraverso l'area di proprietà” collegherà pedonalmente il parcheggio con via Carlo Alberto dalla Chiesa, tale area rimarrà privata con un vincolo di uso pubblico (tavola 07).

Con il progetto esecutivo (a seguito delle verifiche geologiche) verranno posizionati correttamente i pozzi perdenti di raccolta delle acque delle caditoie stradali.

## 3) Realizzazione allacciamento acquedotto.

L'intervento non prevede estensione o modifiche alla rete fognaria ma, bensì, semplici allacciamenti d'utenza per le nuove residenze che si realizzeranno, così come indicato dal tecnico dell'A.C.D.A. (si allega parere in copia).

## 4) Realizzazione allacciamento a fogna.

L'allacciamento delle nuove utenze avverrà tramite la realizzazione di due nuovi allacciamenti in via Carlo Alberto Dalla Chiesa, con allacciamento alla condotta pubblica presente al di sotto di tale strada così come indicato dal tecnico dell'A.C.D.A. (si allega parere in copia).

## 5) Dotazione di illuminazione pubblica.

L'area attualmente è già servita dall'illuminazione pubblica, ma come concordato con l'ufficio tecnico del Comune è prevista la rivisitazione la modifica e l'integrazione dell'impianto sulle strade oggetto di PEC.

E' prevista la sostituzione di tutti i corpi lampada con nuovi corpi lampada tipo " Ampera della Schreder" come da indicazioni con lampade a LED.

I pali dovranno essere spostati e riposizionati contro i muretti di recinzione del lotto, (l'attuale posizione ricade al centro di quello che sarà il futuro marciapiede).

Sono previsti:

- un corpo lampada su palo all'incrocio tra viale Comuni d'Europa e via Carlo Alberto dalla Chiesa;
- due corpi lampada su palo nel parcheggio P1 lato nord, posizione che consente di illuminare il parcheggio ed il marciapiede di fronte ai fabbricati;
- due corpi lampada su palo nel parcheggio P1 lato nord;
- tre corpi lampada su via Carlo Alberto dalla Chiesa;
- cinque corpi lampada su via Goffredo Varaglia, di cui 2 sul lato nuovi fabbricati nel tratto verso via Carlo Alberto dalla Chiesa e tre sul lato fabbricati sul tratto verso via Mazzini;

Il progetto definitivo allegato è stato predisposto da un ingegnere qualificato che verificherà i parametri di illuminamento minimo.

Nel progetto è compreso l'allacciamento dell'impianto all'esistente impianto di illuminazione pubblica.

#### 6) Aree verdi pubbliche.

Le aree verdi in progetto previste sono:

- area verde lato est del parcheggio P1, della larghezza di mt. 5 lungo tutto il parcheggio, tale area è stata prevista al fine di creare una zona di cuscinetto e distacco delle costruzioni tra il parcheggio e la proprietà del vicino fabbricato confinate, tale area è prevista al piano di campagna attuale, sistemata a verde con la piantumazioni di alberi e impianto di irrigazione ad irrigatori, l'accesso è garantito tramite una scala pedonale dall'area parcheggio; in armonia di materiali con quelli previsti dal PEC;
- area verde tra il parcheggio e l'area dei fabbricati previsti in costruzione della larghezza di circa 1 mt. , realizzata a cuscinetto tra il parcheggio ed il marciapiede di accesso ai fabbricati, sistemata a verde con la piantumazioni di alberi e impianto di irrigazione ad a gocciolatoio;
- area verde sul lato sud del parcheggio P1 verso viale Comuni d'Europa, area di raccordo tra le diverse quote dei parcheggi, sistemata a verde con la piantumazioni di alberi e impianto di irrigazione ad irrigatori;
- n. 2 area verdi della larghezza di circa 1,90 cm su due lati del parcheggio P2, perpendicolari a via Anna Frank, sistemata a verde con la piantumazioni di alberi e impianto di irrigazione ad a gocciolatoio (rimarrà a discrezione del Comune di Busca richiedere la variazione della sistemazione eventualmente sistemando l'aiuola con ghiaia ed interposto tappetino di tessuto drenante, contestualmente alla richiesta di autorizzazione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione)



Le aree verdi in progetto saranno sistemate a prato all'inglese con piantumazione di alberi prunus.

7) Rete ENEL.

La realizzazione della rete di distribuzione di energia elettrica, è stata concordata con l'ente gestore e distribuzione e non prevede opere in cessione.

Non sono previste cabine di distribuzione ma semplici allacci.

Si allega copia del parere dell'ente gestore.

8) Rete TELECOM.

La realizzazione della rete Telecom, sarà concordata con l'ente preposto.

9) Edificazione fabbricati

Allegata alla presente vengono presentati i disegni di progetto delle aree interne al lotto edificabile e i relativi fabbricati.

A fronte dell'allegata presentazione i fabbricati così come presentati potranno essere edificati a semplice presentazione di D.I.A. a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione come previsti dalla convenzione.

ELABORATI ALLEGATI AL PEC

1	istanza		
2	relazione tecnica		
3	norme di attuazione		
4	computo metrico		
5	bozza di convenzione		
6	documentazione fotografica		
7	Estratti PRGC e CATASTALE	tav. 1	scala _1:2,000
8	estratto P.R.G.C	tav. 2	scala varie
9	planimetria generale rilievo planialtimetrico	tav. 3	scala _1:500
10	planimetria generale dello stato di attuale	tav. 4	scala _1:500
11	planimetria generale dello stato in progetto	tav. 5	scala _1:500
12	planimetria generale individuazione aree in cessione	tav. 6	scala _1:500
13	planimetria generale individuazione aree assoggettate ad uso pubblico e/o mantenimento a carico dei privati	tav. 7	scala _1:500
14	planimetria generale individuazione lotto fondiario di intervento	tav. 8	scala _1:500
15	sezioni generali dello stato attuale	tav. 9	scala _1:200
16	sezioni generali dello stato in progetto	tav. 10	scala _1:200

MARCO BERTOLA [ARCHITETTO](#)

STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTURA E DESIGN - PIAZZA GALIMBERTI, 9 CUNEO - 338-1062478

[info@architettobertola.it](mailto:info@architettobertola.it) - [www.architettobertola.it](http://www.architettobertola.it)

17	pianta di progetto aree Parcheggio P1 e P2	tav. 11	scala	_1:100
18	sezioni di progetto aree Parcheggio - P1 e P2	tav. 12	scala	_1:100
19	allacciamento acquedotto	tav. 13	scala	_1:500
20	allacciamento fognature	tav. 14	scala	_1:500
21	rete scarichi acque bianche stradali	tav. 15	scala	_1:500
22	modifica rete distribuzione Energia Elettrica	tav. 16	scala	_1:500
23	disegni di progetto fabbricato Tipo	tav. 17	scala	varie
24	progetto impianto illuminazione pubblica	tav. 18	scala	varie