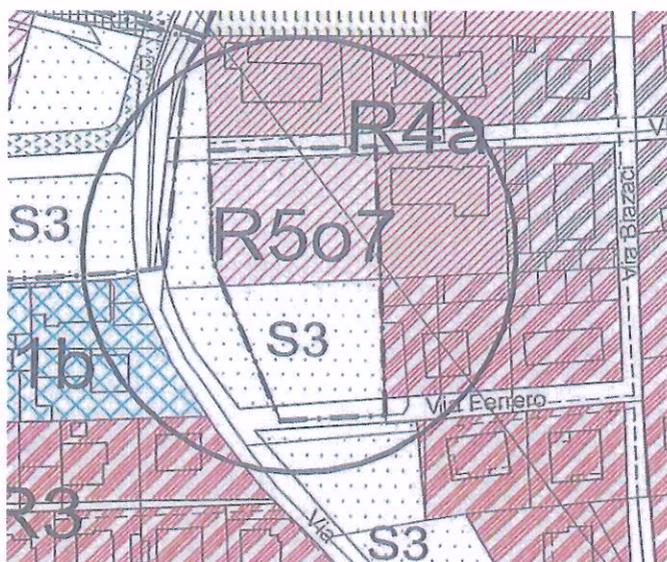


allegato 2.4

COMUNE di BUSCA (CN)
Via Ferrero - Via Monte Ollero - Via Giotto

PROPOSTA di P.E.C.
zona **R5o7** di PRG
Foglio 57 – mapp. 660 – tot mq. 3476

proponenti:
LAVAGNA MATTEO
ARMANDO LUISA ANGELA



NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

Busca li

I RICHIEDENTI

IL PROGETTISTA

Ingegnere
Matteo LAVAGNA
Via Langhe 4 - BUSCA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
BUSCA - zona R5.o7 di P.R.G.
NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

**L'area in oggetto è individuata nella zona - R5o7
e regolamentata all' Art. 22 delle N.d.A.**

PREMESSA

Il Comune di Busca è dotato di PRGC dall'anno 1991, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.64-1467 del 04/03/1991 e successive Varianti, fino all'ultima Variante Strutturale del 2006, approvata con D.G.R. n.16-6342 del 19/09/2013.

Si fa riferimento alla variante di PRG ed ai relativi estratti di Piano B nonché all'allegato della delibera n. 7 del 09.04.2014 del Consiglio Comunale di Busca.

Si richiamano altresì le comunicazioni del Comune di Busca del 23 dic. 2014 prot. 15903/R-19793 e del 02. febbraio. 2015 prot. 513/2-1711 in cui si esplicitava l'accoglimento della proposta effettuata dai proponenti relativa alla parziale modifica dell'assetto planimetrico dell'area in oggetto.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area in oggetto è individuata nella zona - **R5o7** di P.R.G. ed è regolamentata all' Art. 22 delle N.d.A.

Consistenza edilizia

- - Ut = 0,50 mc/mq
- - Superficie dell'area di intervento = mq. 3.476
- - Cubatura edificabile complessiva = mc. 1.738
- - S.U.L. superficie utile lorda (mc. 1.738/h mt. 3,00) = mq. 579
- - Rapporto di copertura fondiario = 40 %
- - Numero dei piani fuori terra = n. 2 max.
- - Altezza massima = mt. 7,50
- - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages, entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza.

Parametri edilizi:

- Distanza tra fabbricati in aderenza o confrontanze tra fronti opposte con minimo di mt. 10,00 tra pareti finestrate.
- Distanza dai confini ml. 5,00 min. o 1/2 ribaltamento del fabbricato più alto se maggiore

Destinazioni d'uso:

- Insediamenti residenziali di nuovo impianto

Assetto tipologico

- edifici abitativi unifamiliari
- edifici abitativi plurifamiliari

Condizioni

I limiti degli Strumenti Urbanistici Esecutivi comprendono anche le aree destinate alla viabilità e ai servizi.

Nel caso in oggetto: R5o7: **S3** - mq. 1.387

Vincoli

- Nelle aree di nuovo impianto dovrà essere assicurata una sistemazione a verde privato pari almeno al 30% della superficie fondiaria con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di un albero ogni 50 mq. di verde.

DELIMITAZIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO del P.E.C. R5o7

La perimetrazione della zona R5o7 di P.R.G. occupa integralmente l'area di proprietà dei proponenti ed è catastalmente individuata al Foglio 57 – mapp. 660 per complessivi mq 3.476.

Sul lato del Viale lungo Via Monte Ollero, sarà leggermente rettificata secondo le risultanze dell'operazione di Riconfinamento.

Con suddetta operazione di la superficie accorpata alla proprietà dei richiedenti, è di circa **mq. 60**.

Saranno viceversa **dismesse** al Comune le aree così individuate:

SUPERFICI a SERVIZI - S3

Parcheggi S3 lato SUD	mq.	1.202
Parcheggi S3 lato NORD	mq.	185
TOTALE aree S3 - in cessione	mq.	1.387

SUPERFICI su SEDI STRADALI ESISTENTI

Sede stradale su Via Giotto	mq.	141
Sede stradale su Via Ferrero	mq.	40
TOTALE aree stradali in cessione	mq.	181

TOTALE aree pubbliche in cessione mq. 1.568

La definitiva quantificazione e perimetrazione (vedi comunicazione del Comune di Busca del 23 dic. 2014 prot. 15903/R-19793 e comunicazione del 02 febr. 2015 prot. 513/R-1711) potrà essere esattamente determinata solo a seguito delle operazioni di frazionamento e censite al Catasto Terreni come segue:

Foglio n. 57

- mappale n. 660 (parte) di mq. 1.387
- mappale n. 660 (parte) di mq. 181

così frazionate con tipo di frazionamento n..... del redatto dal , meglio individuate in tinta gialla nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lettera "A", per farne parte integrale e sostanziale.

CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

L'area è collocata maggioritariamente nella zona classificata "CLASSE IIp" (totalmente, per quanto riguarda l'area che verrà di fatto fabbricata); presenta inoltre una piccolissima parte ricadente in "CLASSE IIIa" solo per una strettissima striscia a Nord Ovest a ridosso del futuro Viale alberato, e che nello specifico non sarà intaccata da alcuna edificazione, a parte il muro di contenimento e di difesa idraulica; per quanto concerne il rischio idrogeologico, si rimanda alla relazione geologica, geotecnica e di compatibilità idraulica allegata alla documentazione.

MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE NELLE AREE PUBBLICHE

L'area di intervento del P.E.C. in oggetto è distinta dettagliatamente tra quella destinata ad Uso Pubblico (da dismettere) e quella destinata ad uso Privato su cui è prevista l'edificazione ammessa.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto nella comunicazione del Comune di Busca il 02 febbraio 2015 - prot. 513/R-1711, lungo Via Giotto sarà realizzata un'area di mq.185 destinata a parcheggio pubblico con posti auto a stalli lineari con una larghezza di mt. 2,50.

Lateralmente a tale area è altresì prevista la realizzazione di un marciapiede di larghezza utile di mt. 1,20, la cui superficie è scomputabile dall'area S3 ma non deducibile economicamente come opera di Urbanizzazione Primaria.

L'altra porzione di parcheggio **S3** di mq. 1202 è collocata nella parte a Sud dell'area edificabile, adiacente sul lato Ovest al prolungamento del Viale lungo la Via Monte Ollero ed è accessibile dal lato di Via Ferrero.

La pavimentazione di suddetta area avrà una quota di livello superiore rispetto al piano del terreno agricolo che oggi si presenta leggermente ribassato rispetto ai piani della adiacente rete stradale.

Il deflusso delle acque meteoriche superficiali avverrà per scorrimento naturale data la pendenza verso la bealera esistente lato Via Ferrero che sarà conferita alla pavimentazione.

Bealera irrigua che attinge periodicamente acqua dal canale del Consorzio Ceaglia e la distribuisce esclusivamente alle utenze Private, a orari e giorni settimanalmente ben definiti,

La stessa dovrà quindi conservare le sue attuali funzioni e, in aggiunta, l'acqua fornita potrà essere in parte raccolta per il riempimento di eventuali serbatoi/cisterne quali scorte per garantire l'irrigazione delle aree verdi private.

Previo lo scotico del terreno vegetale, la quota definitiva della pavimentazione dell'area S3 Sud sarà ottenuta con la posa di un rilevato costituito da tout-venant di cava, poi sigillato in superficie con un manto di detrito fine di cava compattato con la stesa in superficie di un manto bitumato drenante di spessore di circa cm. 12.

L'accesso e l'uscita carrabili dall'area dalla Via Ferrero, dovendo superare tale bealera, sarà realizzato con la posa di tratti intubati.

Rete degli impianti tecnici

L'area di intervento R5o7 di P.R.G. è totalmente inserita nel contesto urbano che in quella zona risulta essere già attrezzato di ogni opera di urbanizzazione nonchè di tutte le opere e servizi in rete necessari:

VIABILITA'
ACQUEDOTTO
FOGNATURA
ENEL
TELECOM
ITALGAS

Preso atto di quanto accertato ne consegue che non dovranno essere realizzate nuove opere ma potranno semplicemente essere richiesti gli allacciamenti secondo le normali procedure.

AREE PRIVATE - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

SCHEDA QUANTITATIVA DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Nel **comparto edificabile** di circa **mq. 1.983** circa proposto è prevista la realizzazione di **mq. 579,33** circa di **S.U.L.** (superficie utile lorda).

La **superficie coperta** dai fabbricati è di complessivi **mq. 552,65** circa ed è inferiore al 40% di mq. 1.983.

La **superficie di area verde privata** è complessivamente di **mq 631,14** circa ed è superiore al 30% di mq. 1.983.

In essa sarà piantumato un albero ogni 50 mq. di verde.

La **superficie residenziale netta (S.R.)**
è complessivamente di **mq. 480,15** circa.

La **superficie non residenziale (S.n.R.)**
è complessivamente di **mq. 801,60** circa.

L'area è suddivisa in due comparti/lotti edificati principali:

a Nord è previsto un fabbricato con tipologia a "schiera" con n. 6 unità abitative (tre per piano: B1-B2, C1-C2, D1-D2).

a Sud è previsto un fabbricato singolo con n. 2 unità abitative (una per piano: A1- A2).

PRESCRIZIONI EDILIZIE

- Ogni intervento in tale zona dovrà rispettare le prescrizioni del Regolamento Edilizio, quelle delle presenti Norme di Attuazione e quelle progettuali indicate nelle allegate tavole proprie del P.E.C.

- Le connotazioni progettuali-tipologiche dell'intervento potranno variare con soluzioni alternative mirate a realizzare indifferentemente fabbricati unifamiliari, bifamiliari, a schiera e/o a piccoli edifici condominiali.

- Si possono in oltre modificare, aggregandoli o suddividendoli, i lotti previsti, le sagome degli edifici e la ripartizione nei singoli lotti delle S.U.L. previste.

- Le definitive soluzioni adottate da parte dei proponenti o da eventuali aventi causa saranno dettagliatamente evidenziate nei progetti redatti al momento della richiesta degli specifici Permessi di Costruire.

Ciò, evidentemente, sempre in ottemperanza alle indicazioni di P.R.G. delle N.d.A. e del Regolamento Edilizio e concertate con l'Amministrazione Comunale.

- Le modifiche di cui sopra non costituiscono variante al P.E.C.

- Tutti i singoli interventi edificatori all'interno del P.E.C. avverranno tramite presentazione di regolare Permesso di Costruire.

- Il Rilascio del primo Permesso di Costruire è subordinato all'inizio lavori delle Opere di Urbanizzazione ritenute essenziali nell'entità, quantità, tipologia.

- I loro tempi di esecuzione saranno stabiliti in accordo con i competenti Uffici Comunali.

- In fase esecutiva resta inteso che prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate tutte le OO.UU. e tutti gli allacciamenti alle reti tecnologiche ritenute essenziali alla funzionalità del lotto stesso mentre, prima della richiesta del certificato di agibilità dell'ultimo lotto, dovranno essere ultimate e regolarmente collaudate le restanti opere.

- Tutte le unità residenziali dovranno attenersi alle norme e prescrizioni del vigente regolamento d'igiene dell'ASL.

- Sarà obbligo dei proprietari procedere alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei loro edifici in modo che tutte le parti di essi conservino i requisiti igienici, di sicurezza e di decoro previsti dalle norme vigenti.

- Tutte le acque meteoriche in caduta sulle proprietà private saranno raccolte in serbatoi/vasche e l'eventuale eccesso sarà adeguatamente smaltito in pozzi perdenti opportunamente dimensionali.

- Gli scarichi delle acque nere saranno convogliati ed allacciati alla esistente rete fognaria tramite condutture a perfetta tenuta.

TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI

Come prescritto dalle N.D.A. del P.R.G. i fabbricati in ambito **R5o7** saranno realizzati con **n. 2 piani** fuori terra con annessi piano interrato e piano sottotetto.

Le singole unità residenziali potranno essere collocate in aderenza tra loro anche tramite bassi fabbricati quali autorimesse, porticati o balconate.

La tipologia attualmente prevista dei singoli alloggi è di tipo minimale e generalmente e per le singole unità abitative prevede due camere, bagno e soggiorno-pranzo con area cottura.

Le superfici utili lorde **S.U.L.** sono mediamente di circa mq. 69 per i fabbricati "B-C-D" a Nord e di circa mq. 82/84 per il fabbricato "A", collocato a Sud.

I fabbricati "A" e "C" si caratterizzano per l'inserimento di una "serra termica" esposta a Sud del blocco scala-ascensore la cui funzione, ai fini del risparmio energetico dell'edificio, sarà dettagliata in sede di redazione del progetto finalizzato all'ottenimento del Permesso di Costruire.

I locali al piano interrato destinati ad autorimesse, magazzini, cantine, vani tecnici etc. hanno un comune piano di pavimentazione ma le altezze dei vani, nel fabbricato collocato a Nord "B-C-D", sono mediamente di cm. 260 mentre quelle nel fabbricato "A", collocato a Sud, sono mediamente di cm. 275.

Ai piani sottotetto tutti i vani destinati a solaio hanno un'altezza interna media inferiore a cm. 240.

L'accesso veicolare dalla Via Giotto al piano seminterrato, ove sono collocate le autorimesse, le cantine, i locali tecnici etc., è consentito da una rampa carrabile avente pendenza inferiore al 20%.

L'innesto sulla strada è caratterizzato da un raccordo a dorso d'asino sopraelevato di +30 cm rispetto alla strada su cui, in sommità, corre una canaletta grigliata. Ciò al fine di realizzare una protezione dalle acque tra la strada, la rampa carrabile ed il piano seminterrato degli edifici.

Gli accessi pedonali sono previsti dal piano marciapiede delle strade e dagli spazi pubblici esistenti (Via Giotto e Viale Monte Ollero) e dal parcheggio **S3** previsto dal P.R.G.

Laddove il dislivello tra il marciapiede e gli ingressi al piano rialzato delle abitazioni non consenta un percorso con rampe di regolare ed adeguata pendenza, potrà essere adottato un mini-impianto con pedana sollevatrice per superare ogni barriera architettonica.

Altrettanta attenzione alle esigenze dei disabili è stata posta all'interno degli edifici sia per le viabilità verticali che orizzontali per quanto riguarda le caratteristiche dei percorsi che per la dotazione di impianti-ascensore.

Gli scarichi delle acque nere saranno convogliati ed allacciati alla esistente rete fognaria tramite condutture a perfetta tenuta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - FINITURE

In generale, per ogni corpo di struttura edilizia, i dettagli costruttivi inerenti gli infissi, i rivestimenti, le coperture, le opere in ferro, etc. devono essere architettonicamente coerenti in modo da rendere armoniche tra loro le varie unità edificate.

Le strutture portanti verticali ed orizzontali potranno essere in muratura, metallo o cemento armato.

Le falde dei tetti potranno, in alcuni casi, essere piane od avere falde con una pendenza compresa tra 22° - 30° circa.

In alternativa a coperture in tegole di laterizio o cemento colorato potranno essere anche adottati manti di tipo metallico (zinco-titanio) se adeguatamente coerenti e compatibili con una soluzione architettonica complessivamente armoniosa.

La prevedibile collocazione sulle coperture di pannelli solari e/o fotovoltaici dovrà seguire anche una logica di tipo estetico-funzionale.

Sono previste aperture di illuminazione/ventilazione naturali dei solai adottando serramenti tipo "velux" o realizzando soluzioni ad "abbaino".

Sulle facciate intonacate saranno ammessi rivestimenti con pannelli prefabbricati aventi caratteristiche coibentanti e di gradevole rifinitura estetica.

Per la parte non coperta da rivestimenti, le pareti dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori caratterizzati da toni ed intensità tra di loro coordinate.

Annessi ai fabbricati potranno essere realizzati eventuali locali tecnici irraggianti adibiti a funzione di "serra solare", a ricircolo convettivo d'aria, per il complessivo miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e il contenimento generale dei consumi, nel rispetto delle normative vigenti.

I serramenti esterni potranno essere realizzati in legno, alluminio anodizzato, acciaio inox o PVC color legno o laccati con tonalità coordinate alla colorazione delle facciate.

Le gronde potranno essere tendenzialmente in geberit di colore grigio o testa di moro oppure tinteggiate con smalti tipo alluminio o inox.

Le teste di camino saranno realizzate con materiali tradizionali, intonacati e tinteggiati con colori coordinati con la facciata e/o con pietre a spacco.

È altresì ipotizzato ed ammesso l'uso dell'acciaio inox.

RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere poste sul filo marciapiede a confine delle singole proprietà.

Di norma potranno arrivare fino a cm. 200 di altezza complessiva essendo costituite da un basamento in cls o pietra che non dovrà superare cm 60/70 sormontato da una ringhiera metallica verticale.

Salvo diverso accordo tra le parti le recinzioni collocate a confine tra i lotti potranno essere realizzate in muratura piena, in pietra od in cls sino ad un'altezza di mt 3,00.

Lungo i confini prospicienti spazi pubblici o spazi destinati ad uso pubblico tali recinzioni, pur mantenendo un aspetto e caratteristiche costruttive omogenee, in alcuni tratti dovranno prevedere l'alloggiamento e l'inserimento di impianti, quadri, contatori, nonché le eventuali coperture di ingressi pedonali, etc.

All'interno dei lotti, lungo le recinzioni, è consentita la piantumazione di siepi verdi.

ATTUAZIONE DEL P.E.C.

Il presente Piano Esecutivo è regolato da un'apposita convenzione stipulata tra il proprietario dell'area o aventi titolo e il Comune di Busca.

Il piano verrà **attuato nei 10 anni** di validità dello Strumento Attuativo.

L'inizio dei lavori è stabilito entro un anno dalla data di rilascio del primo Permesso di Costruire la cui richiesta, a sua volta, dovrà essere presentata all'Amministrazione Comunale entro il primo anno dall'approvazione del P.E.C. e la stipula della relativa Convenzione.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono definiti dall'art. 49, comma 8° della legge regionale n° 56/77 e s.m.i.

Ogni eventuale modifica concertata con l'Amministrazione Comunale a quanto stabilito, anche relativamente ai tempi di attuazione, non costituisce variante al P.E.C.

1 - ALLEGATI:

- 1.1 - mappa catastale con indicazione dei terreni oggetto di intervento con allegato l'elenco dei proprietari;
- 1.2- estratto planimetrico del P.R.G.;
- 1.3 - titolo di proprietà (in fotocopia);
- 1.4 - rilievo topografico dei terreni interessati dallo S.U.E. con quote plano-altimetriche, asseverato da tecnico abilitato, con precisa elencazione ed individuazione di tutti i vincoli esistenti e le relative fasce di rispetto insistenti sull'area (a cura del geom. Andrea Chiari);
- 1.5 - documentazione fotografica a colori dell'area, panoramica dell'intorno ambientale;
- 1.6 - relazione geologica, sismica e di compatibilità idraulica con estratti del PAI, della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione Urbanistica e delle Verifiche Idrauliche (a cura del geologo Giovanni Bertagnin);
- 1.7 - tavola con inserimento dell'intervento su aerofotogrammetria;
- 1.8 - tavola con inserimento dell'intervento su P.R.G.
- 1.9 - relazione V.A.S. (a cura dell'architetto Lavagna Alessandro);

2 - ELABORATI:

2.1) - Relazione illustrativa

- Premessa
- Inquadramento territoriale-urbanistico.
- Delimitazione del Comparto Edificatorio
- le analisi e le ricerche svolte;
- assetto distributivo dell'intervento
- caratteristiche dei fabbricati
- relazione finanziaria, stima degli oneri di urbanizzazione
- tempi e modalità previste per l'attuazione del P.E.C.
- conteggi:
 - Sup. coperta -
 - Area verde privata -
 - S.U.L. -
 - Sup. residenziale -
 - Sup. non residenziale

2.2) - Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato (1:200)

disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche e capisaldi di riferimento, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alle viabilità e parcheggi, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- le aree destinate all'edificazione;
- delimitazione di comparti edificatori con indicato l'ordine di priorità;

2.3) - Progetto plano-volumetrico

degli interventi edilizi previsti, con profili, sezioni e indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso in scala 1:100;

2.3.1	-	PLANIMETRIA GENERALE	(1:200)
2.3.2	-	PLANIMETRIA PIANO INTERRATO	(1:100)
2.3.3	-	PLANIMETRIA PIANO TERRA	(1:100)
2.3.4	-	PLANIMETRIA PIANO PRIMO	(1:100)
2.3.5	-	PLANIMETRIA PIANO SOTTOTETTO	(1:100)
2.3.6	-	PLANIMETRIA PIANO COPERTURE	(1:100)
2.3.7	-	SEZIONI TRASVERSALI Nord-Sud	(1:100)
2.3.8	-	SEZIONI SCALA E PORTICO fabbricati B-C-D	(1:100)
2.3.9	-	PROSPETTI SUD e NORD - fabbricato A	(1:100)
2.3.10	-	FRONTI EST ed OVEST - fabbricato A	(1:100)
2.3.11	-	FRONTI lato OVEST - fabbricati A-B-C-D	(1:100)
2.3.12	-	FRONTI lato EST - fabbricati A-B-C-D	(1:100)
2.3.13	-	PROSPETTI lato NORD - fabbricati B-C-D	(1:100)
2.3.14	-	PROSPETTI lato SUD - fabbricati B-C-D	(1:100)

2.4) – Norme Tecniche di Attuazione

del Piano Esecutivo Convenzionato

2.5) - Planimetria generale (1:500)

del Piano Esecutivo ridotte alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale con inserimento coperture dei fabbricati

2.6) - Illustrazioni Grafiche

a dimostrazione dell'impatto formale dell'intervento nel tessuto esistente (inserimento fotografico, rendering).

2.7) - Schema delle opere di urbanizzazione

e dei relativi allacciamenti :

ACDA	Acquedotto
ACDA	fognature
ENEL	Rete elettrica;
TELECOM	Rete telefonica
ITALGAS	rete del metano;

3 - PROGETTO delle opere di urbanizzazione a SCOMPUTO

3.1) - PARCHEGGI - con allegato un computo metrico

4 – SCHEMA DI CONVENZIONE