

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Committenti: OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Progettisti: OMISSIS - OMISSIS

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice.

- 1 - Introduzione
- 2 - Stato di fatto
- 3 - Previsioni di Piano Regolatore
- 4 - Previsioni di P.E.C.
- 5 - Verifiche indici e parametri urbanistici
- 6 - Opere di urbanizzazione
- 7 - Tempi e modi di attuazione

1 - INTRODUZIONE

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è stato redatto in conformità ai seguenti:

- artt. 21, 30 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, approvato con modificazioni ex officio con Deliberazione della Giunta Regionale 21 dicembre 2015, n. 70-2680, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 52 del 31 dicembre 2015;
- art. 28 della legge N° 1150/42;
- artt. 38, 39, 43 e 45 della L. R. n° 56/77 e sue modifiche ed integrazioni.

I terreni oggetto del P.E.C. posti in fregio alla via Barcellini, sono censiti al foglio 20 del Catasto terreni del comune di Borgomanero e sono di proprietà dei signori:

- OMISSIS per i mappali 975 e 977;
- OMISSIS e OMISSIS per i mappali 974 e 976.

Detti terreni si estendono per una superficie complessiva di 4.000 mq.

Il vigente P.R.G.C. definisce i lotti descritti in parte come aree a destinazione residenziale, identificandole all'art. 21 come "Area normativa Residenza consolidata", in parte come aree agricole, identificandole all'art. 30 come "Area normativa Attività agraria" e in parte come ampliamento strada, secondo l'art. 33, "Area normativa Mobilità: viabilità e fasce di rispetto".

2 -STATO DI FATTO.

L'area oggetto del Piano è ubicata nella frazione di Santa Cristina, il località Coco Martinale, come detto in fregio alla via Barcellini. L'area è tenuta a prato, libera da qualsiasi costruzione e alberature. E posta a livello più basso rispetto alla via Barcellini, che corre in fregio al lato sud. Sul medesimo lato sud è presente un piccolo fosso che riceve le acque portate da un tubo di attraversamento posto sotto al sedime della strada.

L'ampliamento strada previsto dal PRG, per una superficie pari a 29,23 mq del mappale 975, di fatto è già realizzato.

3 - PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE

Nel lotto sopra descritto, il PRGC destina una porzione di superficie pari a 2.069,56 mq a "Interventi di completamento urbanistico", normati ai commi 8 e 9 dell'art. 21 delle NTA.

In dettaglio, il PRG concede la realizzazione di Superficie Utile Lorda secondo un Indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,20 mq SUL/mq SF, con un limite massimo di 250 mq.

Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel 40% della Superficie Fondiaria; l'altezza massima delle costruzioni è stabilita in 2 piani fuori terra, con un massimo di 7 metri.

Il 30% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde permeabile.

Le quantità delle singole superfici che conseguono sono elencate nella tabella A che segue.

Non si prevede cessione di aree a standard, per le quali sarà richiesta la monetizzazione.

4 - PREVISIONI DI P.E.C.

Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica dei terreni descritti (Catasto Terreni, foglio 20, mappali 974, 975, 976, 977), della superficie catastale complessiva di mq 4.000,00 di cui mq 2.069,56 ricadenti in area residenziale consolidata,

comma 9 – interventi di completamento urbanistico; il tutto con riferimento all'art. 21, delle Norme Tecniche di Attuazione.

Utilizzazione urbanistica dei terreni:

- 1) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale mq 2.069,56;
- 2) area destinata all'ampliamento stradale di mq 29,23 (4,7% della superficie del mappale 975, pari a 622 mq).

Nelle aree di cui al punto 1) è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

- sul Lotto A (proprietà OMISSIS), la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale unifamiliare, per una SUL complessiva di mq 109,30 e con Superficie Coperta massima di mq 361,91;
- sul Lotto B (proprietà OMISSIS - OMISSIS), la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale unifamiliare, per una SUL complessiva di mq 140,70 e con Superficie Coperta massima di mq 465,92;

Nelle aree di cui al punto 1) è prevista quindi la realizzazione di fabbricati residenziali per una SUL complessiva di mq 250,00 totali e con Superficie Coperta che non superi il massimo consentito di mq 827,83 totali.

Sarà garantita la sistemazione a verde permeabile di almeno il 30% della superficie fondiaria.

Tutti i dati numerici sono riassunti nella Tabella A che segue.

Il lotto B sarà accessibile tramite strada privata realizzata sul lotto A, lungo il lato ovest del mappale 977. La strada avrà larghezza di 4 metri.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria di pertinenza, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati nella tavola n. 1.

I progetti degli edifici hanno titolo meramente documentario rispetto al prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno dettagliatamente precisati negli atti tecnici a corredo delle domande di titolo edilizio.

Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità delle aree fondiarie e la loro superficie.

La sagoma degli edifici definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei singoli titoli edilizi, fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini di proprietà.

Qualora i progetti esecutivi degli edifici dovessero prevedere delle varianti di volume, di superficie, di posizione dei fabbricati rispetto a quanto indicato nel presente piano, pur sempre nel rispetto dei parametri fissati dal P.R.G.C. e benché non costituisca variante al

presente piano esecutivo, negli atti tecnici a corredo delle domande di titolo edilizio si prevederà all'aggiornamento dei conteggi di cui sopra.

5 - VERIFICHE INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione di quanto sarà specificato nelle domande dei titoli abilitativi dovrà avvenire ai sensi dell' art. 21 (commi 8 e 9) per la parte edilizia.

Nella seguente tabella si riporta la verifica delle prescrizioni di PRGC. Tutti i conteggi sono basati sui dati desunti dal geoportale del Comune.

TABELLA A			
Descrizione	OMISSIS	OMISSIS - OMISSIS	Totali
Mappali	975 e 977	974 e 976	
Superficie catastale mq	622+312 = 934	1.898+1.168 = 3.066	4.000
Area agricola mq	_____	1.901,21	1.901,21
Superficie fondiaria SF mq	904,77	1.164,79	2.069,56
Superficie strada in cessione mq	29,23	_____	29,23
SUL di progetto mq	109,30	140,70	250,00
Volume (SUL x 3) mc	327,90	422,10	_____
Oneri di urbanizzazione: Volume x 12 €/mc	€ 3.934,80	5.065,20	9.000,00
Superficie coperta massima: 40%SF mq	361,91	465,92	827,83
Parcheggio privato richiesto: 1 mq/10 mc mq	33	42	
Parcheggio privato progetto mq	35	60	
Superficie verde richiesta: 30%SF mq	271,43	348,43	
Superficie verde progetto mq	364	590	
Aree a standard	da monetizzare	da monetizzare	
Numero abitanti insediabile	3	4	
Superficie da monetizzare mq	7,5	10	
Altezza massima dei fabbricati m	7	7	< 7
Distanza dalle strade m	5	5	> 5
Distanza dai confini m	5	5	> 5
Distanza tra pareti finestrate m	10	10	> 10

6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Oltre agli allacciamenti alle reti pubbliche di servizio e alla strada privata di accesso, verrà realizzata la messa in sicurezza del tratto di fosso presente in fregio alla via Barcellini.

Attualmente si constata la presenza di un tubo di calcestruzzo con diametro di 800 mm, per una lunghezza di circa 17 metri, pari a quanto occorre per l'attraversamento della strada.

Per il tratto insistente sul Lotto A, si prevede di installare un pozzetto in calcestruzzo armato, dimensioni cm 100x100x100H, con soletta carrabile di chiusura munita di caditoia in ghisa sferoidale D400, dimensioni cm 50x50. Detto pozzetto raccorderà la tubazione esistente con quella nuova.

Quest'ultima si svilupperà per una lunghezza di circa 13 metri; sarà costituita da tubo in PEAD strutturato, di tipo corrugato con diametro esterno di 800 mm, rigidità circonferenziale SN 8 kN/mq, posato su letto di sabbia e calottato sempre con sabbia; scavo riempito con materiale misto granulare.

La Tav. 2 rappresenta quanto sopra descritto.

Dal punto di vista idraulico, si riportano le seguenti considerazioni.

- La tubazione esistente nel tratto sotto strada è in calcestruzzo, con diametro interno di 800 mm; la sezione è per circa tre quarti occlusa da terriccio e vegetazione. Ha una pendenza di circa l'1,8%. Una volta ripulita, se ne stima la portata in circa 1,850 mc/s.

- La nuova tubazione posata in prosecuzione di quella esistente, previa posa di pozzettone di collegamento, dovrà avere pendenza leggermente inferiore e pari a 1,65%; questo per non compromettere il possibile proseguimento sul lotto contiguo ad ovest, che ha un livello al punto di consegna raggiungibile con la pendenza media indicata (1,65%).

Con una nuova tubazione in PEAD strutturato, di tipo corrugato con diametro esterno di 800 mm (interno 691 mm) e pendenza 1,65% si stima una portata di circa 1,790 mc/s.

Per inciso, si stima la portata nella situazione attuale di tubazione parzialmente occlusa in circa 0,050 mc/s.

Si allega a seguire computo metrico per la messa in sicurezza del fosso, redatto secondo il prezziario corrente della regione Piemonte.

Le opere ammontano a euro 6.943,40 al lordo dell'IVA calcolata al 10%.

Il costo delle opere sopra descritte sarà a carico dei proponenti, senza previsione di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

L'area vincolata a strada, di mq 29,23, sarà frazionata a cura e spese dei proponenti che si impegnano altresì a cederla gratuitamente al comune.

7 - TEMPI E MODI DI ATTUAZIONE

Il presente P.E.C. è costituito da due comparti di intervento che potranno essere attuati in maniera indipendente.

Le previsioni dovranno comunque essere realizzate entro dieci anni dalla approvazione del presente Piano.

Borgomanero, agosto 2023.

00.900
40.500
37.000
36.900
56.908



Comune di BORGOMANERO

Provincia di Novara

Computo metrico estimativo

LAVORI

P.E.C. OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS : Messa in sicurezza fosso esistente

COMMITTENTE

OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS

IMPRESA

CONTRATTO

N° Repertorio

del

Progettista

OMISSIS - OMISSIS

IL TECNICO

Data 11/05/2023



Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
1 01.A01.A85.00 5 (C)	Scavo in trincea, in vie già sistemate, a pareti verticali, eseguito a macchina con eventuale intervento manuale ove occorra, ivi comprese le armature occorrenti per assicurare la stabilità delle pareti, a cassero continuo anche se non recuperabile, l'estrazione delle materie scavate ed il loro deposito a lato dello scavo o nel sito indicato dalla direzione lavori ad una distanza massima di m 300 Fino alla profondità di m 2 16x2x1 m Sommano m ³		16,000	2,000	1,000	32,00 32,00	24,77	792,64
2 01.P26.A60.03 0 (C)	Trasporto e scarico di materiale di scavo, demolizione e/o rifiuto ad impianto di trattamento autorizzato, esclusi i relativi oneri e tributi se dovuti. In impianto di trattamento autorizzato, da 10 km fino a 30 km di distanza 16x2x1 m Sommano m ³		16,000	2,000	1,000	32,00 32,00	5,53	176,96
3 08.A40.I06.08 0 (C)	Provvista e posa in opera di tubazioni in PEAD strutturato, di tipo corrugato, rispondenti alle prescrizioni della NORMA EN 13476, ed alla UNI EN-ISO 9969, rigidità circonferenziale SN = 8 kN/m ² , eseguiti con parte interna liscia e corrugati esternamente, compreso la giunzione con saldatura di testa o con manicotto e doppia guarnizione, il carico e lo scarico a pie' d'opera, la loro discesa nella trincea; compreso ogni lavoro e provvista per dare l'opera perfettamente ultimata a regola d'arte: diametro interno 800 15m Sommano m		15,000			15,00 15,00	311,81	4.677,15
4 01.P03.A60.01 0 (C)	Sabbia granita di frantumazione (da unire a sale, uso antigelo) 15 m x 0,65 mq Sommano m ³		15,000	0,650		9,75 9,75	32,93	321,07
5 01.A21.A20.02 0 (C)	Spandimento di materiali vari per spessori superiori a cm 3, provvisti sfusi sul luogo d'impiego, per la formazione di strati regolari, secondo le indicazioni della direzione lavori, compreso gli eventuali ricarichi durante la cilindatura ed ogni altro intervento per regolarizzare la sagoma degli strati Materiali terrosi, sabbia, graniglia, pietrischetto stabilizzato e simili, sparsi a mano. 15 m x 0,65 mq Sommano m ³		15,000	0,650		9,75 9,75	12,28	119,73
6 01.A21.A40.01 0 (C)	Provvista e stesa di misto granulare anidro per fondazioni stradali, conforme alle prescrizioni della città attualmente vigenti, composto di grossa sabbia e ciottoli di dimensioni non superiori ai cm 12, assolutamente scevro di materie terrose ed organiche e con minime quantità di materie limose o argillose, esclusa la compattazione, compresa la							
A RIPORTARE								6.087,55

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							6.087,55 €
7 01.A21.A50.01 0 (C)	regolarizzazione con materiale fine secondo i piani stabiliti Eseguita a macchina, per uno spessore compresso pari a cm 30							
	16x1 m		16,000	1,000		16,00	12,50	200,00
	Sommano m²					16,00		
	Compattazione con rullo pesante o vibrante dello strato di fondazione in misto granulare anidro o altri materiali anidri, secondo i piani stabiliti, mediante cilindratura a strati separati sino al raggiungimento della compattezza giudicata idonea dalla direzione lavori Per spessore finito fino a 30 cm							
16x1 m		16,000	1,000		16,00	1,54	24,64	
Sommano m²					16,00			
	T O T A L E							6.312,19
	Data,							
	Il tecnico							