

COMUNE DI
PROVINCIA DI

BORGOMANERO
NOVARA

PROPRIETA':

Sig. POLETTI GIACOMO

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
PER LA REALIZZAZIONE DI N° 2 VILLE
UNIFAMILIARI IN VIA VERDI**

ELABORATO

B

CONTENUTO:

RELAZIONE TECNICA

STESURA:

NOVEMBRE 2018

AGGIORNAMENTO:

GENNAIO 2019

COLLABORATORE:

**STUDIO
TOSI**

Arch. Tosi Giovanni
Borgomanero-Via Arona n 36-38
Tel-Fax: 0322/844353 - Cell.: 333/5202215
E- mail: archtosi@libero.it

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA
Arch. Tosi Giovanni

Premessa

Il Sig. Poletti Giacomo, nato a Borgomanero (No) il 22/04/1981, ed ivi residente in Vicolo dei Campi n° 26 è proprietario degli immobili in Via Verdi, individuabili al N.C.T. e N.C.E.U. al Foglio n° 10 mappale n° 2633 ed al Foglio n° 3 Mappali n° 967 – 1334 – 1335 – 1336 – 1337 – 1338 (vedi elaborati grafici n° 1 – 2 – 3)

I mappali n° 1334 e 1335 del Foglio n° 3 sono individuati nel vigente P.R.G.C. come area edificabile a destinazione residenziale per una S.U.L. massima di 250,00 m² (art. 21 comma n° 9 delle N.T.A.)

Pertanto il Sig. Poletti Giacomo, proprietario dell'area oggetto di intervento, intende edificare n° 2 edifici residenziali unifamiliari dividendo il terreno in due lotti, proponendo quindi un "Piano Esecutivo Convenzionato" di libera iniziativa.

Il presente piano è redatto secondo le indicazioni contenute nella Legge Regionale n.° 56 del 05/12/1977 agli artt. 39, 40, 43 ed in conformità alle norme di P.R.G.C. previste.

Attualmente il terreno si presenta a prato incolto.

1) Descrizione dell'intervento

Il progetto prevede la realizzazione di 2 edifici residenziali, unifamiliari.

LOTTO N° 1

Il lotto n° 1 ha una superficie catastale di 1184,00 m² di cui in riferimento al P.R.G.C. edificabile di 656,70 m², ed una S.U.L. ammissibile pari a 131,34 m².

L'area verde privata prescritta è pari a 355,20 m² e quella in progetto è pari a 727,57 m² (Area a verde interna alla perimetrazione di P.E.C.)

L'area a parcheggio privata prescritta è pari a 39,40 m² e quella in progetto è pari a 54,87 m².

L'area a standard parcheggio privato ad assoggettare ad uso pubblico è pari a 10,00 m² e quella in progetto è pari a 26,40 m².

Su tale lotto si svilupperà una villa composta da Cucina, Soggiorno, 1 camera matrimoniale con bagno e cabina armadio, un locale stireria, un secondo bagno e una camera Singola oltre a doppio box, locale cantina e locale tecnico.

LOTTO N° 2

Il lotto n° 2, ha una superficie catastale di 1056,00 m² di cui in riferimento al P.R.G.C. una superficie edificabile di 593,28 m², ed una S.U.L. ammissibile pari a 118,65 m².

L'area verde privata prescritta è pari a 316,80 m² e quella in progetto è pari a 572,70 m² (Area a verde interna alla perimetrazione di P.E.C.).

L'area a parcheggio privata prescritta è pari a 35,59 m² e quella in progetto è pari a 60,26 m².

L'area a standard parcheggio privato ad assoggettare ad uso pubblico è pari a 7,50 m² e quella

in progetto è pari a 27,74 m².

Si prevederà la realizzazione di una villa unifamiliare composta da Soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale con bagno e cabina armadio, camera singola e secondo bagno, oltre a box singolo e locale tecnico.

2) Sistemazione urbanistica dell'intervento

L'accesso all'area di intervento avverrà attraverso un passaggio pedonale e carraio esistente su Via Verdi, attraverso i mappali n° 1336 – 967 – 1337 – 1338 (parte).

Saranno realizzati sul mappale n° 1334 e 1335 aree a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico per una superficie totale di 54,14 m² nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77, nonché ulteriore area a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico sul mappale 967 di 26,40 m².

Essendo i lotti di intervento posizionati tra il torrente Agogna e la Roggia Molinara, gli edifici saranno posizionati ad una distanza di $\geq 10,00$ m dai corsi d'acqua.

I lotti distinti al NCT al Foglio n° 3 Mappali n° 1136 – 1337 – 1338 – 967 ed il mappale di cui al foglio n° 10 Mappale n° 2633 fanno parte della proprietà ma non sono oggetto di quantificazione dei parametri urbanistici del P.E.C.

3) Elenco catastale delle proprietà

Al catasto Terreni l'area oggetto di intervento è così individuata:

Foglio	Numero	Superficie (mq)
3	1334	1184
3	1335	1056
3	1336	38
3	1337	20
3	1338	34
3	967	154
10	2633	269

4) Verifica Indici Urbanistici del P.E.C.

Con riferimento all'allegata Tav. 2 ed alla seguente tabella si verifica che il progetto soddisfa gli indici e le prescrizioni dettati dall'art. 21 comma 9.

foglio	particella	superficie catastale della particella	superficie nella destinazione urbanistica di riferimento	poligono	N.T.A.	area normativa	sistema territoriale	lotto edificato	vincolo
3	425	2.065	2.065	53	Art. 21 - comma 9	Lotti Liberi soggetti a completamento urbanistico Art. 21 comma 9	piana	no	.

Art. 21 lotti liberi soggetti a completamento urbanistico

Foglio	mappale	poligono	area edificabile mq	superfici mappali mq	sistema territoriale	Somma superfici poligono	% incidenza	Superficie area edificabile	Superficie area accessoria
3	425	53	2.065,00	2065	piana	2.065,04	100,00	1.249,98	815,02
3	971	53	0,04	50	piana	2.065,04	0,00	0,02	0,02

5) Allacciamento alle reti di servizio

Poiché in via Verdi sono presenti tutte le reti dei servizi, a cura e spese della parte promotrice dell'intervento saranno eseguiti gli allacciamenti così come illustrato alla Tav. 03.

➤ Rete fognaria:

Sarà previsto l'allacciamento alla rete fognante comunale attraverso un collegamento sottostante alla quota di scorrimento della Roggia Molinara come concordato con Acque s.p.a. .

➤ Rete idrica:

la distribuzione dell'acqua potabile verrà effettuata tramite allacciamento alla tubazione principale, in Via Verdi, con una tubazione in polietilene ad alta densità, PN 10 atmosfere, diametro 2", con marchio di conformità II P-UNI.

➤ Rete elettrica:

si prevede la posa in opera di una canalizzazione interrata in p.v.c. adatta alla posa di cavi dell'energia elettrica fino all'ingresso dei singoli punti di utilizzo, dotata di idonei pozzetti di ispezione.

6) Inquadramento rispetto al P.A.I.

Il presente P.E.C. in riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico è collocato in appartiene alla "Classe II di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica", che individua "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto; tali interventi non

dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità".

In particolare appartiene alla "Sottoclasse IIf", che identifica "zone subpianeggianti caratterizzate da processi di dilavamento in assenza di opere di regimazione delle acque ruscellanti".

7) Modalità e tempi d'attuazione

Il piano esecutivo sarà attenuto agli elaborati redatti dall'Arch. Tosi Giovanni ed avrà i tempi di attuazione previsti dalla vigente normativa, nel rispetto della Convenzione Urbanistica da sottoscrivere prima del rilascio del Permesso di Costruire.

8) Elenco elaborati del P.E.C.

- ELABORATO A - Schema di convenzione
- ELABORATO B - Relazione tecnica
- ELABORATO C - Norme Tecniche di Attuazione
- ELABORATI GRAFICI:
 - TAVOLA n 01 - Estratto di Mappa, PRGC, CTR ,orto-foto, Planimetrie generali con rilievo stato di fatto, sistemazione urbanistica, aree a standard, Urbanizzazioni e verifica parametri
 - TAVOLA n° 2 - Estratto di Mappa e di P.R.G.C. - Sviluppo planimetrico con tracciato rete di raccolta acque meteoriche
 - TAVOLA N° 03 – Planimetria generale con urbanizzazioni