



STUDIO PISONE angelo

di Pisone Geom. Giuseppe - Codice Fiscale PSN GPP 42E27 8884L
Albo dei Geometri Provincia di Novara n. 1067 - P. I. 00303630032



 STUDIO PISONE angelo Via San Rocco, 9 - 28060 Casaleggio Novara (NO) - tel. 0321 839 110 - fax 0321 839 266 - e-mail : studiopisone@libero.it		
Committente	<i>Lamastra Dott. Alfredo</i> <i>Spanò Claudia</i>	<i>Amato</i> <i>Beati</i> <i>Doni</i>
Cod. Fisc. / P.IVA	LMS LRD 54L16 I9D7D / SPN CLD 66861 Z1330	
Progettista Opere Architettoniche	<i>Pisone Geometra Giuseppe</i> Iscrizione Albo Professionale Provincia di Novara n° 1067	
Cod. Fisc. / P.IVA	PSN GPP 42E27 8884L / 00303630032	
Progettista Collaboratore	<i>Prino Dott. Ing. Livio</i> Iscrizione Albo Professionale Provincia di Novara n° 630	
Cod. Fisc. / P.IVA	PRN LVI 48B13 H213K / 00390290039	
Comune <i>Casaleggio Novara</i>		
Progetto	<i>Opere di urbanizzazione per Permesso di Costruire Convenzionato PCC 2</i>	
Disegno	<i>Relazione Tecnica</i>	
All. N.	<i>LMS.05.2012</i>	Data <i>17 settembre 2012</i>
<p><i>Proprietà Riservata Vietata la Riproduzione Anche Parziale</i> <i>D.Lgs. 196/2003 : Codice in materia di protezione dei dati personali</i> <i>I dati personali qui esposti devono essere utilizzati per le operazioni strettamente correlate alla pratica da svolgere e non possono essere divulgati</i></p>		



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gli elaborati e la bozza di convenzione allegati alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato sono stati redatti in conformità alle *Norme Tecniche di Attuazione* del vigente P.R.G.C. ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni ed in conformità della Legge Regionale 56/77 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Attualmente il Comune di Casaleggio Novara è dotato di *Piano Regolatore Generale Comunale*, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale e redatto in base alla già citata Legge Regionale 56/77.

Le previsioni urbanistiche del P.R.G.C. vigente definiscono l'area come zona edificabile a fini residenziali (PCC 2) da attuarsi tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

L'area è censita al N.C.T. al mappale 882 del Foglio 13 di proprietà dei Sig.ri Lamastra Alfredo e Spanò Claudia, residenti a Casaleggio Novara in Via Cascina Vignole n. 29.

La L.R. 56/77 e s.m.i. all'Art. 49 comma 5 così recita : "La concessione, in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere subordinata alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

La presente relazione supporta la documentazione che servirà per il rilascio del **Permesso di Costruire Convenzionato per le opere di urbanizzazione primaria** e per i seguenti che verranno presentati successivamente per l'edificazione delle unità immobiliari.

Sono previsti n. 8 lotti di terreno per la costruzione di n. 8 villette con la seguente utilizzazione fondiaria:

Lotto	Sup. Fond. mq.	Sup. Cop. Max 40% S.F. mq.	Vol. Max 1 mc./mq. mc.
1	782,02	312,81	782,02
2	687,68	275,07	687,68
3	526,78	210,71	526,78
4	680,74	272,30	680,74
5	637,86	255,14	637,86
6	654,22	261,69	654,22
7	678,82	271,53	678,82
8	669,78	267,91	669,78

così come meglio evidenziato nella tavola LMS.07.2012.

Il lotto sopraccitato è a confine con il PCC 3, i cui proprietari hanno già stipulato una convenzione per costruire delle villette, quindi l'accesso avviene attraverso la strada di nuova creazione che si innesta poi su Via Cascina Vignole.

Attualmente l'area in oggetto è mantenuta a prato incolto, si presenta quasi completamente piana ed è immediatamente edificabile senza necessità di bonifiche e/o particolari opere di movimentazione terra.



L'intervento serve a creare le opere di urbanizzazione che serviranno gli 8 lotti indipendenti previsti dal progetto ed adatti a realizzare villette unifamiliari e/o plurifamiliari ad uno o due piani.

La strada ed i parcheggi da realizzarsi sono una naturale prosecuzione del PCC 3.

La superficie destinata alla strada di collegamento ha una superficie di mq. 749,10 ed i parcheggi hanno una superficie di mq. 150, superiore per la strada ed uguale per il parcheggio a quanto previsto nella scheda PCC 2 (area oggetto di variante n. 18) nelle N.T.A. del P.R.G.C.

La realizzazione della nuova area residenziale del PCC 2 seguirà quanto previsto dal PCC 3 che è già in stato di costruzione, sia per quanto riguarda la strada, che ne è un proseguimento, così come l'area a parcheggio e le opere di urbanizzazione.

Per quanto concerne la previsione di immediata realizzazione delle infrastrutture primarie, i proponenti, inizieranno dopo il ritiro del Permesso di Costruire per dette opere e di tutte quelle infrastrutture con esse complementari.

La stesura del manto stradale e le opere di contorno e finitura quali: segnaletica orizzontale e parcheggi, di competenza finanziaria dei Proponenti, saranno realizzate e completate non appena l'ultima delle costruzioni da realizzare sarà ultimata.

Va precisato che nell'ambito del presente *convenzionamento*, come risulta dalla cartografia, la strada di penetrazione sarà cieca.

Per maggior chiarezza e per proporre dati quantitativi concreti sulla portata del progetto si fa riferimento agli elaborati grafici ed alla bozza di convenzione nonché al *Computo Metrico Estimativo* di massima delle opere di urbanizzazione.

Le N.T.A. del P.R.G. del Comune di Casaleggio Novara prevedono una volumetria pari ad 1 mc./mq. di superficie fondiaria ed un rapporto di copertura pari al 40 % della superficie fondiaria. Come si evince nell'Allegato LMS.07.2012 la superficie fondiaria di progetto è pari a mq. 5.317,90 contro quanto previsto nella scheda PCC 2 delle N.T.A. che prevedeva mq. 5.352. Questa riduzione di superficie e di volumetria è dovuta ad una maggiore superficie stradale che è stata progettata, essendo senza sbocco, con una piazzetta finale per permettere l'inversione di marcia dei veicoli che transiteranno.

Nello stesso allegato è specificata la superficie ed il volume massimi edificabili di ogni lotto progettato, ottenuti seguendo quanto disposto dalle N.T.A. del P.R.G.C.. La sommatoria dei volumi dei singoli lotti è inferiore al totale previsto dalla scheda PCC 2 delle N.T.A.. Inoltre ogni singolo lotto rispetta i rapporti di copertura dettati dal P.R.G.C.

Le opere di urbanizzazione primaria poste a carico dei Proponenti sono le seguenti:

- a) Strada di accesso ai lotti in prolungamento della strada del PCC 3;
- b) Fognatura per acque bianche e nere separate come indicato negli allegati;
- c) Rete di distribuzione acqua potabile;
- d) Rete di illuminazione pubblica della strada, ivi compresi i pali ed i corpi illuminanti;
- e) Rete per distribuzione energia elettrica privata ai singoli lotti;
- f) Rete telefonica;
- g) Rete gas metano.



Le dimensioni e la tipologia dei materiali esposte potranno subire variazioni eventualmente richieste come specifiche delle società che gestiscono i vari servizi, con l'assenso dei competenti organi Comunali.

Le opere realizzate dai Proponenti saranno cedute gratuitamente al Comune, previo collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico dell'Unione Bassa Sesia o di un tecnico designato dal Comune. Con la richiesta di collaudo, anche parziale, verrà rilasciato il certificato di regolare esecuzione delle opere.

Nello schema di convenzione è precisato che le opere di urbanizzazione verranno realizzate direttamente dai Proponenti e dovranno essere realizzate secondo il progetto presentato e sue successive eventuali modificazioni richieste dagli enti erogatori ed approvate dagli organi Comunali.

La stima dei costi a carico dei Proponenti è stata predisposta utilizzando il prezzo edito dalla Regione Piemonte Dicembre 2010, valido per tutto il 2011.

L'importo totale risultante è notevolmente superiore all'importo che i Proponenti dovrebbero versare al Comune quale quota concernente gli oneri di urbanizzazione primaria, in base all'attuale tariffa (€ 3,10/mc.), valutata sul volume massimo edificabile di P.R.G.C. (mc. 5.352 x € 3,10/mc. = € 16.591,20).

Dette opere saranno sottoposte, da parte degli organi di controllo Comunali, a collaudo e, dopo che saranno dichiarate conformi ai progetti approvati, passeranno di proprietà al Comune di Casaleggio Novara, così come la strada ed i parcheggi. Con il passaggio di proprietà, al Comune spetteranno anche gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Come da convenzione, i Proponenti si faranno carico delle opere secondo i termini di Legge ed il Comune sosterà gli oneri di urbanizzazione primaria in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.