

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA RIPORTANTE LA SOLUZIONE
PROGETTUALE IN VARIANTE DA REALIZZARSI NEL PERIMETRO DEL
“P.E.C. AREA R5h “ DEL VIGENTE PRGC, IN BUSCA SP. 155 – VIA
FOSSANO /ANGOLO VIA MAIRA**

(Art. 43 - L.R. 56/1977 e s.m.i.)

Premesso che:

La Ditta Edile “**Rinaudo Costruzioni di Rinaudo Francesco &c. S.n.c.**” con sede in Piasco (Cn) Via Cesare Pavese n. 16 P.iva 02985310040 è proprietaria dei terreni edificabili siti in Busca Via Prov.le 155 Busca-Villafalletto angolo via Maira, distinti a catasto terreni al foglio 15 mappali 641, 635, 605, 639, 637, 609, 608, 611, 607, 610, 598, 599 per una superficie di mq. 13.578 e che la stessa ha la disponibilità di adesione al PEC della proprietà “**MG. Servizi immobiliari Srl**” come da atto notarile Notaio Michele Testa in data 27 luglio 2023 rep. 38937 e racc. 23907 registrato a Cuneo il 03.08.2023 al n. 15918 serie IT e trascritto a Cuneo il 03.08.203 al n. 7773 part. 6401, sui mappali 642,636,640,638 del fg. 15 , per una superficie di mq.1.000, terreni tutti inclusi nella perimetrazione del PRGC con la sigla “**R5h.**”

Che i terreni sopra indicati sono censiti al NCT al foglio 15 del Comune di Busca e come meglio di seguito riportati:

In proprietà

- fg. 15 particella 598 di are 7.94
- fg. 15 particella 599 di are 7.50
- fg. 15 particella 605 di are 14.22
- fg. 15 particella 607 di are 12.10
- fg. 15 particella 608 di are 11.15
- fg. 15 particella 609 di are 7.74
- fg. 15 particella 610 di are 6.96
- fg. 15 particella 611 di are 37.03

-fg. 15 particella 635 di are 8.86

-fg. 15 particella 637 di are 12.91

-fg. 15 particella 639 di are 4.30

-fg. 15 particella 641 di are 5.07

In disponibilità

-fg. 15 particella 642 di are 1.41

-fg. 15 particella 636 di are 6.40

-fg. 15 particella 640 di are 1.41

-fg. 15 particella 638 di are 0.78

Per una superficie complessiva di mq. 14.578

Che la soluzione progettuale in oggetto risulta essere sostanzialmente una **variante** al precedente PEC approvato con la Deliberazione di G.M. n. 48 del 09.04.2014 , includente ora anche le modifiche inserite nelle successive varianti parziali al PRGC.

Con la procedura del PEC di cui alla Deliberazione G.M. n.48 del 2014 si suddivideva l'area interessata dalla proposta di PEC in due comparti motivata dalla necessità urgente di rilocalizzare un'attività di servizio con annessa abitazione di pertinenza, già operativa sul territorio comunale.

Con questa operazione si è quindi attuato e concluso quanto definito nella Convenzione Edilizia stipulata in data 18 marzo 2015 rogito Notaio Martinelli n. 190327 di repertorio e n. 39121 della raccolta, registrato a Cuneo il 14.04.2015 al n. 3142 serie I T tra il Comune di Busca ed il sig. Eandi Paolo Secondo quale proprietario del primo intervento edilizio incluso nell'azzonamento R5h .

In base alla convenzione di cui sopra ed al fine di garantire percentualmente il rapporto urbanistico tra le aree edificabili e la relativa dismissione ad uso pubblico, è già stata dismessa a favore del Comune e dallo stesso acquisita una porzione di area a servizi non ancora urbanizzata, ma già acquisita con atto rogito Notaio Testa Michele in data 01.06.2017 repertorio 33189, raccolta n. 19326. Tale area , quindi già di proprietà Comunale, viene quindi inserita nel presente PEC solo per essere urbanizzata .

Il terreno in oggetto è inserito nel Piano Regolatore Generale del Comune di Busca approvato con D.P.G.R. n. 64/1468 del 04.03.1991 e successive varianti nell'azzoneamento " R5h" , disciplinato dall'art. 22 delle N.T.A. (articolo parzialmente modificato con variante parziale n. 15 approvata con provvedimento Consigliere n. 8 del 20 marzo 2023.)

L'area soggetta al presente PEC come planimetricamente riportato nella tavola 1 risulta essere di mq. 14.578 e posta alle seguenti coerenze:

a notte : Strada Provinciale 155 "Busca – Villafalletto";

a levante : Eandi Paolo Secondo – canale Loreto;

a giorno.: area agricola denominata al PRGC con la sigla H2 –
presenza di edifici con tipologia plurifamiliari;

a ponente : edificio di recente edificazione con destinazione a
terziario.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto è giunto nella determinazione di attuare un intervento edificatorio sulla restante parte disponibile, affidando l'incarico all' Arch. Gosso Elisa Marina iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n. 1327 con studio in Busca Via Umberto I° 118 ed al Geom. Chiari Andrea iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo a n. 2658 con studio in Busca Via Massimo D'Azeglio n. 6.

Con la presente relazione si intende quindi fornire tutti gli elementi necessari per una corretta lettura del progetto edificatorio, rimandando ai dettagli tecnici la verifica degli elaborati grafici allegati come dal seguente elenco:

ALLEGATO 1 - Relazione tecnica con allegati.

ALLEGATO 2 - Computo metrico estimativo

ALLEGATO 3 - Bozza schema di convenzione urbanistica

ALLEGATO 4 - Documentazione integrativa.

TAV. 1 – Estratti di mappa, di PRGC e planimetria con divisione dei lotti in
scala 1/2000 e 1/500

TAV. 2 – Aree da urbanizzare riferite ai singoli lotti di intervento in scala /350

TAV. 3 – Planimetria di insieme in scala 1//350

TAV. 4 - Illuminazione pubblica e rete Enel in scala 1/350

TAV. 5 - Acquedotto e rete dati in scala 1/350

TAV. 6 - Rete fognaria in scala 1/350

TAV. 7 - Particolari costruttivi in scala 3/350

TAV. 8 - Particolari costruttivi cabina Enel in scala 1/350

TAV. 9 - Sezione tipo e tipologia edificatorio ai fini volumetrici in scala 1/100

Si unisce nell'allegato 4, a titolo collaborativo, estratto dell'atto di impegno di adesione al PEC, Notaio Michele Testa in data 27 luglio 2023 rep. 38937 e racc. 23907 registrato a Cuneo il 03.08.2023 al n. 15918 serie IT e trascritto a Cuneo il 03.08.203 al n. 7773 part. 6401, relativo ai mappali 642, 636, 640, 638 del fg. 15.

PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL P.R.G.C. VIGENTE

Il Comune di Busca è dotato di PRGC sin dal 1991, approvato con DPGR n. 64-1467 del 04.03.1991 e con successive varianti strutturali e non , sino alla recente Variante Parziale denominata Variante n. 16 approvata con Deliberazione Consigliare n 45 del 19 dicembre 2023 e come di seguito riportate:

- Variante '94, adottata dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 2 del 30/01/1995;
- Variante '97 è stata adottata dal Consiglio Comunale con Del. C.C. n.75 del 06/11/1997 e Del. C.C. n.85 del 29/11/1997 (Atti integrativi) e approvazione della Regione Piemonte con D.G.R. n. 18/25008 del 13/07/1998;
- Variante parziale denominata “Variante parziale Centro Storico” è stata adottata con
- D.C.C. n. 86 del 29/11/1997, approvata definitivamente con D.C.C. n. 69 del 27/11/2000;
- Variante parziale denominata “Modifica 1998”, relativa alle sole aree R6, è stata adottata con D.C.C. n. 24 del 04/05/1998, approvata definitivamente con D.C.C. n. 71 del 20/10/1998;

- Variante parziale denominata “Modifica 1998bis”, relativa alla sola area P2c, è stata adottata con D.C.C. n.87 del 30/11/1998, approvata definitivamente con D.C.C. n.9 del 01/03/1999;
- Variante parziale denominata “Modifica 1999”, è stata adottata con D.C.C. n.53 del 28/09/1999, approvata definitivamente con D.C.C. n.41 del 29/06/2000;
- Variante parziale denominata “Modifica 2001”, relativa all'individuazione di nuove aree produttive, è stata adottata con D.C.C. n.36 del 29/05/2001, approvata definitivamente con D.C.C. n. 52 del 08/08/2001;
- Variante parziale denominata “Modifica 2002”, relativa all'individuazione di nuove aree produttive, è stata adottata con D.C.C. n. 26 del 30/05/2002, approvata definitivamente con D.C.C. n. 59 del 16/10/2002;
- Variante parziale denominata “Modifica 2003/1”, relativa all'individuazione di una sola e minima area produttiva, è stata adottata con D.C.C. n. 19 del 26/06/2003, approvata definitivamente con D.C.C. n. 44 del 27/11/2003;
- Variante Generale 2006 è stata adottata dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 9 del 16/03/2009 e 10 del 16/03/2010; adozione Determinazioni regionali con D.C.C. n. 16 del 31/05/2012 e D.C.C. n. 9 del 04/04/2013 e approvazione della Regione Piemonte con D.G.R. n. 16-6342 del 09/09/2013 con successiva pubblicazione sul Bollettino Regionale n. 38 del 19/09/2013;
- Variante parziale, la n.8, per soddisfare specifici bisogni connessi esclusivamente al settore produttivo il cui iter si è concluso con approvazione mediante D.C.C. n. 8 del 09.04.2014;
- Variante parziale n. 10 approvata con D.C.C. n. 42 del 19.10.2017;
- Variante parziale n. 11, approvata con D.C.C. n. 41 del 27.29.2018;
- Variante parziale n. 12, approvata con d.c. n. 12 del 26/03/2019;
- Variante parziale n. 13, la quinta sulla Variante Strutturale 2006;
- Variante parziale n. 14, approvata con D.C.C. n. 37 del 29/11/2021;
- Variante parziale n. 15, , approvata con D.C.C. n. 8 del 20/03/2023, variante che ha interessato in modo sostanziale anche l'area in oggetto e per la quale si allega la tabella di zona vigente;

- di recente, con provvedimento Consigliare n. 45 del 19 dicembre 2023 è stata approvata la Variante Parziale al PRGC n. 16 che non ha interessato l'area in oggetto.

A seguire si allega copia delle NTA zona R5,

allegate alla Variante parziale n° 15

“Norme per gli insediamenti residenziali di nuovo impianto”

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano marginale al centro abitato, non edificato, in cui si localizzano gli interventi di nuova costruzione.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio urbano di nuovo impianto sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare il fabbisogno residenziale pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano.

In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole in scala 1:5.000 del P.R.G., le aree residenziali di nuovo impianto si distinguono in:

- R5a: Concentrico periferia lato Dronero, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;
- R5a1a – R5a1b : Permessi di Costruire Convenzionati;
- R5b: Concentrico periferia lato Saluzzo, San Rocco e San Chiaffredo da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;
- R5br : Concentrico da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;
- R5c : Concentrico, da attuare con Piano per l'Edilizia Economico Popolare;
- R5c1 : Concentrico; da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;
- R5d1 : San Rocco, da attuare con Piano per l'Edilizia Economico Popolare;
- R5d2 : San Rocco, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato da elaborare unitamente al P.E.E.P. dell'area R5d1 per quanto riguarda il disegno urbanistico;
- R5d3 : Periferia strada per Dronero, da attuare con Piano per l'Edilizia Economico Popolare;
- R5e : Borgata Bealotto (S. Barnaba), da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;
- R5f - R5f1 – R5f2 - R5f3 - R5f4 – R5g – R5g1 – R5g2 - R5h : San rocco, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;
- R5i : Concentrico periferia lato Dronero, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;
- R5l – R5m – R5mc -R5n – R5o - R5o1 – R5o2 - R5o3 – R5o4 – R5o5 – R5o7 – R5o8 Concentrico lato collina, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;
- R5p : Concentrico lato San Quintino, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;
- R5q – R5r - R5r1 – R5r2 – R5r3 – R5r4: San Chiaffredo e San Giuseppe, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato.

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
 - residenza di tipo generale (r)
 - attività direzionali, commerciali, ricettive, ricreative (t1, t2, t3);
 - servizi pubblici (s)
- 2- Sono considerate compatibili:
 - attività di interesse generale (g);
 - attività artigianale di produzione piccolo-locale e di servizio (p4), compatibile con il contesto e non nocive, rumorose o moleste;
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici piani di settore per quelle non residenziali.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno di norma carattere di:
nuova costruzione, condizionata alla formazione preventiva di S.U.E..

C. Consistenza edilizia.

- 1- Nuova edificazione con i seguenti indici:
- a- densità fondiaria:
- R5a: 1,00 mc./mq.
R5a1a – R5a1b : 0,50 mc./mq.
R5b: 0,50 mc./mq.
R5c : 2,00 mc./mq.
R5d : 1,00 mc./mq.
- Per le altre aree: densità territoriale
- R5br : 0,8 mc./mq.
R5c1 : 0,76041 mc./mq
R5d3 : 0,7 mc./mq.
R5e : 0,32 mc./mq.
R5f : 0,62 mc./mq.
R5f3..... 0,40 mc./mq.
R5fl 0,37 mc./mq.
R5g : 0,37 mc./mq.
R5g1..... 0,37 mc./mq.
R5g2..... 0,37 mc./mq.
R5h : 0,500,51368 mc./mq.
R5i : 0,40 mc./mq.
R5l : 0,53 mc./mq.
R5m : 0,65 mc./mq.
R5mc..... 0,25 mc./mq.
R5n : 0,80 mc./mq.
R5o : 0,54 mc./mq.
R5o1 : 0,50 mc./mq.
R5o2 : 0,50 mc./mq.
R5o3 : 0,50 mc./mq.
R5o4 : 0,50 mc./mq.
R5o5 : 0,50 mc./mq.
R5o7 : 0,66818 mc./mq.
R5o8 : 0,80 mc./mq.
R5p : 0,36 mc./mq. *
R5q : 0,85 mc./mq.
R5r : 0,33 mc./mq.
R5r1 : 0,33 mc./mq.
R5r2 : 0,33 mc./mq. **
R5r3 : 0,33 mc./mq.
R5r4 : 0,33 mc./mq.

* Sul mappale identificato a catasto al foglio 57 mapp. 771 in Via Marchesi di Busca è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 120 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice.

**Sul mappale identificato a catasto al foglio 27 mapp. 370 in Via del Bosco è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 50 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice.

Sul mappale identificato a catasto al foglio 27 mapp. 359 in Via del Bosco è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 105 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice, utilizzabile anche per mutamenti di destinazione d'uso dei locali esistenti.

b- rapporto di copertura fondiario 40%;

c- numero piani fuori terra: e altezza massima:

	n. piani	h. max. mt.
R5a :	2.....	7,50
R5a1a :	2.....	7,50
R5a1b :	2.....	7,50
R5b :	2.....	7,50
R5br :	3.....	10,50
R5c :	3.....	10,50
R5c1 :	3.....	9,00
R5d :	4.....	13,00
R5d3 :	2.....	7,50
R5e :	2.....	7,50
R5f :	2.....	7,50
R5f3 :	2.....	7,50
R5fl :	2.....	7,50
R5g :	2.....	7,50
R5g1 :	2.....	7,50
R5g2 :	2.....	7,50
R5h :	2.....	7,50
R5i :	2.....	7,50
R5l :	2.....	7,50
R5m :	3.....	10,50
R5mc :	2.....	7,50
R5n1 :	3.....	10,50
R5n2 :	3.....	10,50
R5o :	3.....	10,50
R5o1 :	2.....	7,50
R5o2 :	2.....	7,50
R5o3 :	2.....	7,50
R5o4 :	2.....	7,50
R5o5 :	2.....	7,50
R5o7 :	2.....	7,50
R5o8 :	3.....	10,50
R5p :	2.....	7,50
R5q :	3.....	10,50
R5r :	2.....	7,50
R5r1 :	2.....	7,50
R5r2 :	2.....	7,50
R5r3 :	2.....	7,50

R5r4: 2.....7,50

d- distanza tra fabbricati: in aderenza o confrontanze tra fronti opposte con minimo di m.10,00 tra pareti finestrate (vedasi punto C art. 38);

e- distanze dai confini della zona non inferiore a m.5,00 o ½ ribaltamento del fabbricato più alto se maggiore;

- 2- costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza.

D. Assetto tipologico

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici abitativi plurifamiliari;
- 3- assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici;
- 4- assetto tipologico di edifici per usi sociali e culturali;
- 5- assetto tipologico di edifici per il commercio, attività direzionali e attrezzature ricettive;
- 6- assetto tipologico di edifici per il commercio;
- 7- aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;
- 8- nelle aree prospicienti il previsto viale alberato gli edifici dovranno necessariamente presentare la facciata e l'accesso principale direttamente da questo; il viale dovrà essere realizzato come da schema allegato in calce al presente articolo;
- 9- nell'area R5q di San Chiaffredo dovranno essere previsti edifici a tre piani con portici e unità abitative al piano terreno ed una sistemazione viaria e del verde come da schema allegato in calce al presente articolo

Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di:

- Piani Esecutivi Convenzionati ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R.U. per le aree R5a, R5b, R5br, R5c1, R5d1, R5e, R5f, R5f3, R5fl, R5g, R5g1, R5g2, R5h, R5i, R5l, R5m, R5mc, R5n, R5o, R5o1, R5o2, R5o3, R5o4, R5o5, R5o7, R5o8, R5p, R5q, R5r, R5r1, R5r2, R5r3, R5r4 estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G; per l'area R5br anche nell'osservanza dell'art. 53;
- Piani per l'Edilizia Economico Popolare ai sensi degli artt. 40 e 41 della L.R.U. per le aree R5c, R5d1, R5d3, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.
- Permessi di Costruire Convenzionati per le aree R5a1a, R5a1b.

I limiti degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e dei P.C.C. comprendono anche le aree destinate alla viabilità e ai servizi previste dal P.R.G. e in particolare:

- R5a Concentrico: sono previsti mq. 1.600 di verde gioco e sport (S2) e mq. 900 di parcheggi (S3);
- R5a1a: sono previsti mq. 455 di verde gioco e sport (S2);

- R5a1b: sono previsti mq. 411 di verde gioco e sport (S2) oltre all'obbligo di dismettere la quota di area S2 fronte Via Fraternità Umana posta a tergo dell'attigua are R3;
- R5b Concentrico: sono previsti mq. 2.850 di verde gioco e sport (S2) e mq. 640 di parcheggi (S3);
San Chiaffredo: sono previsti mq. 3.200 di parcheggi (S3);
San Rocco: sono previsti mq. 4.600 di verde gioco e sport (S2) e mq. 1.400 di parcheggi (S3);
R5br: sono previsti mq. 2.816 di verde gioco e sport (S2) e mq. 718 di parcheggio (S3);
R5c1: sono previsti mq. 605 di verde gioco e sport (S2) con monetizzazione di mq. 156, e mq. 1601 di parcheggio (S3), viabilità mq 1132;
- R5e: sono previsti mq. 3.260 di verde gioco e sport (S2);
- R5f: sono previsti mq. 600 di verde gioco e sport (S2);
- R5f3: sono previsti mq. 716 di parcheggio (S3) e mq. 924 di verde gioco e sport (S2);
- R5fl: sono previsti mq. 4.700 di verde gioco e sport (S2), mq. 1.000 di parcheggi (S3) oltre alla monetizzazione di una superficie a servizi di mq. 1.000. In Sede di concessione si dovranno dettare, oltre alle modalità di realizzazione/arredo delle aree a servizi, le tempistiche (minimo 30 anni) e le operazioni di manutenzione delle aree pubbliche.
- R5g: sono previsti mq. 406 di verde gioco e sport (S2);
R5g1: sono previsti mq. 963 di verde gioco e sport (S2), mq. 3.864 di parcheggio (S3) e mq. 8.148 di servizi di interesse generale (S4);
R5g2: sono previsti mq. 2.839 di verde gioco e sport (S2), mq. 407 di parcheggio (S3) e mq. 1.733 di servizi di interesse generale (S4);
- R5h: sono previsti mq. 6.570 di verde gioco e sport (S2) e mq. 160 di parcheggi (S3);
- R5i: sono previsti mq. 180 di verde gioco e sport (S2) e mq. 2.040 di parcheggi (S3);
- R5l: sono previsti mq. 2.554 di verde gioco e sport (S2); la localizzazione dell'area ad est della viabilità pedecollinare è vincolante;
- R5m: sono previsti mq. 220 di verde gioco e sport (S2) e mq. 420 di parcheggi (S3);
R5mc: sono previsti mq. 417 di verde gioco e sport (S2), mq. 1.300 di parcheggio (S3); la localizzazione cartografica deve intendersi vincolante;
- R5n1 e R5n2: sono previsti mq. 2.214 di verde gioco e sport (S2) e mq. 5.650 di parcheggi (S3);
- R5o: sono previsti mq. 830 di verde gioco e sport (S2) e mq. 2.300 di parcheggi (S3);
- R5o1: sono previsti mq. 8.454 di verde gioco e sport (S2) e mq. 558 di parcheggi (S3);
- R5o2: sono previsti mq. 7.887 di verde gioco e sport (S2);
- R5o3: sono previsti mq. 1.457 di verde gioco e sport (S2);
- R5o4: sono previsti mq. 3.852 di verde gioco e sport (S2);
- R5o5: sono previsti mq. 2.187 di verde gioco e sport (S2);
- R5o7: sono previsti mq. 1.249 (suddivisi in mq.1.070 zona sud e mq.179 zona nord) di parcheggi/verde (S3); oltre alla dismissione della superficie a servizi è altresì prevista la completa sistemazione/ urbanizzazione dell'area a servizi S3 contigua al lotto edificabile.
- R5o8: sono previsti mq. 976 di verde gioco e sport (S2);
- R5p: sono previsti mq. 1.315 di verde gioco e sport (S2) e mq. 240 di parcheggi (S3);
- R5q: sono previsti mq. 2.290 di verde gioco e sport (S2) e mq. 3.070 di parcheggi (S3);

- R5r: sono previsti mq. 1078 di verde gioco e sport (S2) e mq. 787 di parcheggi (S3);
- R5r1: sono previsti mq. 373 di verde gioco e sport (S2)
- R5r3: sono previsti mq. 1.491 di parcheggi (S3);
- R5r4: sono previsti mq. 725 di standard (indicativamente mq. 363 verde gioco e sport e mq. 362 parcheggi, modificabili) di cui il 50% può essere oggetto di monetizzazione, oltre alla viabilità pubblica indicata cartograficamente;

In sede di stesura dello S.U.E. e dei P.C.C. le aree a servizi, come pure la viabilità veicolare e pedonale, non potranno subire variazioni nella loro ubicazione cartografica, nella forma e nella loro quantità, se non in aumento; saranno unicamente consentite modifiche, sempre nel pubblico interesse, per adeguamenti a situazioni contingenti. Tali modifiche dovranno essere espressamente richieste dall'Amministrazione Comunale.

A questo proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate a servizi e alla viabilità ricadenti nei suddetti ambiti.

L'elaborazione del P.E.C. sull'area R5d2 per mc. 2.700 dovrà integrarsi nel disegno urbanistico del P.E.E.P. dell'area R5d1.

Per gli immobili compresi nell'area R5d1, fino all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'attuazione degli interventi nell'area R5g è subordinata alla preventiva Autorizzazione Regionale in quanto una porzione della stessa ricade nell'ambito di vincolo determinato dalla presenza di un pozzo di captazione dell'acquedotto.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è altresì subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli artt.33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Gli interventi ammessi devono inoltre assicurare la dotazione di parcheggi privati e di verde privato secondo i punti E ed F dell'art.38 delle presenti Norme.

Gli S.U.E. delle aree R5l, R5m, R5n, R5o, R5o1, R5o2, R5o3, R5o4, R5o5, e R5p dovranno tenere in particolare conto, seguendo le indicazioni fornite dall'Amministrazione e dalle Norme del P.A.I., della sistemazione della rete dei rii e dei canali di raccolta delle acque provenienti dalla retrostante collina.

Per l'area R5b di frazione S. Chiaffredo si stabilisce che in fregio all'area a parcheggio – sia sul fronte strada che sul lato esposto a nord – dovrà essere realizzata una quinta arborea e arbustiva atta a ridurre l'impatto scenico-percettivo dei nuovi interventi e a migliorarne la connessione visiva con la aree agricole limitrofe.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

Per gli allineamenti stradali vedasi punto G dell'art. 38 delle presenti Norme

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 1 albero ogni 50 mq. di verde.

In sede di progetto dovrà inoltre essere posta la massima attenzione al fine di conservare piena funzionalità della rete idrografica superficiale.

Per l'area R5mc tenuto conto della sua particolare collocazione ed ai fini del conseguimento di interventi edilizi di qualità il progetto si dovrà prevedere l'impiego di tipologie e materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale ed in particolare: murature rifinite ad intonaco o in pietra locale; coperture con falde a pendenze tradizionali, manti in coppi o tegole in laterizio e struttura, almeno per la parte sporgente in legno; serramenti a taglio tradizionale realizzati in legno.

Per l'area R5d3 l'altezza prevista dovrà essere riferita al piano di campagna esistente; gli accessi veicolari dovranno avvenire esclusivamente da via Chiapera; l'attuazione dell'area dovrà infine garantire la conservazione e la tutela del pilone votivo esistente all'innesto di via Chiapera.

Per l'area R5br in sede di S.U.E. dovranno essere evidenziati e rispettati i vincoli derivanti dalle infrastrutture presenti (cimitero, elettrodotto, canale, ferrovia) che possono interferire con l'area.

Nell'area R5r2 in sede di P.E.C. dovrà essere individuato con area propria il pilone votivo esistente ed essere oggetto di salvaguardia.

R5g1, R5g: l'attuazione delle aree in questione è subordinata al rispetto di quanto enunciato con D. D. n. 218 del 16/05/2017 della "Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio – Settore Tutela delle Acque" in merito alla definizione dell'area di salvaguardia del campo-pozzi ubicato in Località San Rocco, costituito da due pozzi (denominati Pozzo Vecchio CN-P-10231 e Pozzo Nuovo CN-P-10232) gestiti dall'Azienda Cuneese Dell'Acqua: "[...] Nell'area di salvaguardia (fascia di rispetto ristretta e allargata) si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dagli articoli 4 e 6 del Regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano", relativi rispettivamente alle zone di tutela assoluta ed alla zona di rispetto, ristretta ed allargata. Nella zona di rispetto ristretta è obbligatorio, per le colture erbacee annuali, mantenere costante la copertura del suolo mediante una coltura intercalare o una cover-crop. Per quanto concerne invece le attività agricole interessanti l'area di salvaguardia, tenendo conto che le particelle catastali ricadono in Classe 2, la gestione dei fertilizzanti nelle zone di rispetto, ristretta ed allargata, dovrà essere condotta mediante un accurato bilanciamento in funzione soprattutto delle caratteristiche del suolo e delle asportazioni prevedibili, con un apporto di azoto ammesso entro il limite di 170 lg annui per ettaro. Nella zona di rispetto allargata l'eventuale impiego di concimi chimici, fertilizzanti potrà essere effettuato in conformità alle disposizioni di legge e, in particolare, sulla base dello specifico Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari che coloro che detengono i titoli d'uso di tali particelle dovranno redigere in conformità alle indicazioni di cui alla Proposta di Piano allegata alla richiesta di definizione dell'area di salvaguardia e presentare, sotto forma di comunicazione, alla Provincia di Cuneo ai sensi dell'art. 6, comma 7 del Regolamento regionale 15/R/2006. Per quanto riguarda la concimazione azotata occorrerà bilanciare gli apporti in relazione alla natura dei terreni e ai prevedibili asporti delle colture sempre comunque non superando il limite di 170 kg/ha. In relazione alla dotazione in "Fosforo assimilabile" i terreni in argomento risultano

“Ricchi” e, pertanto, le dotazioni fosfatiche devono essere sospese; in relazione al contenuto di “Potassio scambiabile” i terreni risultano, invece, “Mediamente dotati” consentendo, quindi, delle concimazioni di “mantenimento” in cui ai prevedibili asporti delle colture dovranno corrispondere analoghi apporti. I trattamenti fitosanitari e di diserbo dovranno essere effettuati con i prodotti ammessi dal Regolamento CEE n. 834/2007 e dal Regolamento CEE n. 889/2008, ovvero i trattamenti conformi alle norme tecniche regionali vigenti in materia di produzione colturale integrata. Nell’areale interessato è sempre vietata l’utilizzazione di geodisinfettanti ai sensi del decreto legislativo 174/2000 che attua la Direttiva 98/8/CE. Nelle aree urbanizzate, negli spazi di “verde privato” è vietato l’impiego di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione, analogo divieto è esteso anche alle aree a particolare destinazione funzionale, quali le zone di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti. Il gestore del Servizio Idrico Integrato per il territorio comunale di Busca (CN) –A.C.D.A. S.p.A. – come definito all’articolo 2, comma 1, lettera l) del Regolamento regionale 15/R del 2006, è altresì tenuto agli adempimenti di cui all’articolo 7, commi 3 e 4 del citato Regolamento regionale 15/R/2006, nonché a garantire la sistemazione e manutenzione della zona di tutela assoluta di entrambi i pozzi, così come previsto dall’articolo 4 del Regolamento regionale 15/R del 2006, che dovrà essere completamente dedicata alla gestione della risorsa e, se possibile, impermeabilizzata, dotata di idonee canalizzazioni per l’allontanamento delle acque meteoriche e recintata al fine di garantire l’integrità e l’efficienza delle relative opere; l’accesso in tali zone dovrà essere consentito unicamente al personale autorizzato dall’ente gestore ed alle autorità di controllo.[...]”.

I S.U.E. delle aree R5o, R5o1, R5o2, R5o3, R5o4, R5o5, Gc dovranno essere preceduti da un progetto di coordinamento costituente una proposta progettuale generale, non avente valore di piano attuativo, predisposto dall’Amministrazione comunale, finalizzato a fornire precise indicazioni in ordine agli aspetti sottoelencati. Tale progetto potrà essere predisposto anche per raggruppamenti omogenei di aree e ad avvenuta approvazione da parte del Consiglio diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione dei S.U.E.

Il progetto di coordinamento dovrà definire:

- le modalità di salvaguardia e valorizzazione della rete idrografica presente e della esistente vegetazione ripariale di pregio che dovranno costituire parte integrante del progetto di trasformazione urbanistica delle aree quali elementi di valenza ecologica, ambientale e paesaggistica;
- la individuazione delle fasce di rispetto atte a garantire le condizioni di sicurezza idraulica delle zone insediate e le modalità delle loro sistemazioni privilegiandone per quanto possibile la fruibilità pubblica mediante forme di accessibilità pedonale e ciclabile;
- la definizione della rete della mobilità veicolare, ciclabile e pedonale, delle relative opere di arredo e delle tipologie previste per la delimitazione degli spazi privati;
- l’organizzazione generale delle aree pubbliche raggruppando le aree a verde al fine di ottimizzarne la funzionalità ed i costi di gestione;
- ogni altro eventuale elemento necessario per garantire coordinamento e unitarietà degli interventi previsti nonché la loro migliore integrazione nel contesto ambientale esistente.

Per i S.U.E. delle aree R5g e R5g1 l'A.C. potrà predisporre un progetto di coordinamento come sopra.

Per l'attuazione dell'area R5f3 dovrà essere garantita la compatibilità della destinazione residenziale con le attività produttive della contigua area P1a.

Per la zona R5o7 si impone che gli ampliamenti/completamenti assentiti mediante lo sfruttamento dell'incremento di volume attribuito in sede di Variante Parziale n. 12 (mc. 600), mantengano quale filo di edificazione del lato sud, prospiciente l'area a servizi (piazza), quello indicato cartograficamente sulle tavole di P.R.G. introdotto dalla Variante Parziale n.13.

Per le aree di nuovo impianto residenziale interessate dalla presenza di elettrodotti ad alta tensione (es. aree: R5br, R5o1, R5o8, R5r1, etc) ed in particolare per l'area R5g2 e connesse aree S2 ed S4, attraversate da nord a sud da una doppia linea di elettrodotti, si richiama quanto stabilito dall'art. 15 delle presenti norme”.

Per l'area R5o7, R5fl, R5r4, R5h oggetto di variante valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
 - ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici, per l'impianto antincendio, sanitari e per usi compatibili, etc...;
 - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto (art.146 del D.Lgs 152/2006 e art.42, c.6 del P.T.A.);
 - tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
 - si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
 - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
 - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato “proteggi prato” nella

misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;

- la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

- Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 18/12/2012, n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link:
[http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20Invasive.htm);
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- Rifiuti

- in merito ai rifiuti urbani ed assimilabili dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 concernente i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle

infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

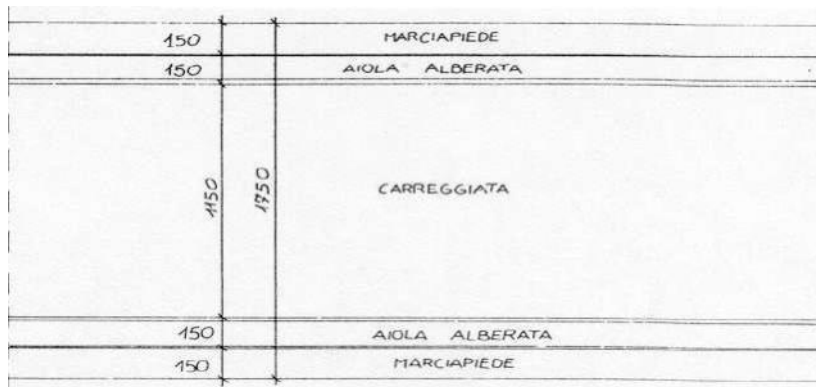
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
 - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
 - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
 - gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;
 - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
 - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
 - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
 - in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
 - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010;
 - in base alle dimensioni e caratteristiche dei nuovi fabbricati valutare le possibili interferenze con l'avifauna e porre in atto accorgimenti atti a ridurre le problematiche evidenziate.

Per l'area R5r4 si richiede, in sede attuativa, di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune; qualora non risulti

possibile o opportuna la l'individuazione di aree su cui intervenire dovrà essere corrisposta al comune un'adeguata somma economica che sarà utilizzata per attuare tali azioni in un secondo tempo.

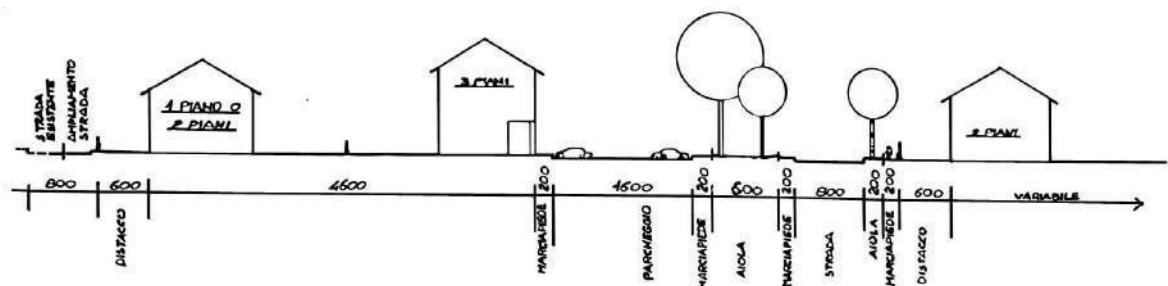
CONCENTRICO: Area R5l, R5m, R5n, R5o, R5o1, R5o2.

Schema di viale alberato

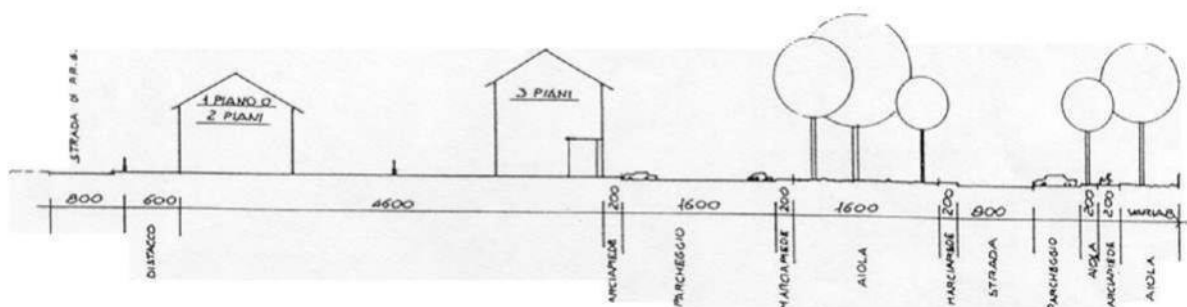


SAN CHIAFFREDO: Area R5q.

Schema viabilità, parcheggi e verde.



Schema piazza e viale principale



Schema piazza e viale verso il Campo Sportivo

DATI CATASTALI E LOCALIZZAZIONE DELL'AREA

(Allegato certificato catastale dei terreni oggetto di P.E.C.).

Il terreno oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato è quindi catastalmente individuato al foglio 15, particelle:

- fg. 15 particella 599 di are 7.50
- fg. 15 particella 605 di are 14.22
- fg. 15 particella 607 di are 12.10
- fg. 15 particella 608 di are 11.15
- fg. 15 particella 609 di are 7.74
- fg. 15 particella 610 di are 6.96
- fg. 15 particella 611 di are 37.03
- fg. 15 particella 635 di are 8.86
- fg. 15 particella 637 di are 12.91
- fg. 15 particella 639 di are 4.30
- fg. 15 particella 641 di are 5.07
- fg. 15 particella 642 di are 1.41
- fg. 15 particella 636 di are 6.40
- fg. 15 particella 640 di are 1.41
- fg. 15 particella 638 di are 0.78

Per una superficie complessiva di mq. 14.578

Si fa presente che, così come già indicato nelle tavole grafiche allegate al precedente Piano esecutivo convenzionato approvato con provvedimento Comunale G.M. n. 48/2014, si ripropone l'inserimento nel presente PEC di un reliquato individuato nel PRGC con azionamento "R3". Ininfluenza ai fini edificatori e di utilizzazione fondiaria, di irrilevante superficie, questa minima porzione dei mappali 608 e 611, risulta, per la particolare posizione e conformazione planimetrica, un utile completamento da destinarsi ad uso di viabilità pubblica del comparto.

L'area è situata in prossimità tra la strada Regionale 589 dei Laghi d'Avigliana e la strada Provinciale n. 155 Busca-Villafalletto (toponomasticamente denominata Via Fossano) , con una parte di viabilità già dismessa ed urbanizzata per la viabilità denominata Via Maira. L'area risulta ben definita in quanto sostanzialmente compromessa dalla presenza di recenti edificazioni a carattere residenziale e di servizio, e sul lato di levante dalla presenza di un canale irriguo consorziale oggetto di recente intervento manutentivo straordinario per la realizzazione di muretti spondali e platea di scorrimento in calcestruzzo.

Il terreno in oggetto è da considerarsi pianeggiante, con leggera pendenza verso levante, mentre risulta a quota inferiore alla viabilità preesistente, ma con il piano stradale già definito con la Pubblica Amministrazione, nel primo intervento già realizzato.

L'area non evidenzia problemi di scolo delle acque, infatti è stato realizzato, contestualmente al nuovo tracciato della strada Provinciale e con la nuova edificazione sul lotto contiguo a notte, un adeguato raccordo di scolo delle acque meteoriche e di eccesso dell'irrigazione.

PREVISIONI DEL PEC

La parte proponente evidenzia che l'intervento edilizio in progetto rappresenta di fatto il completamento di un comparto edificabile, già inserito sin dagli anni 1970 nel Programma di Fabbricazione come area edificabile, rimasto sostanzialmente in stallo per la ridotta capacità edificatoria definita dalle norme del PRGC sino al 2023, anno in cui è stata accolta la richiesta di adeguamento dell'indice fondiario elevandolo da mc/mq 0,27 a mc/mq. 0,50.

Alla luce degli interventi edilizi eseguiti sia con il primo intervento nel comparto che nella zona limitrofa, e con la modesta ripresa del settore edile, la proprietà intende proporre la presente soluzione progettuale, suddividendo l'intervento edificatorio in tre distinti ed autonomi comparti.

In considerazione della notevole superficie del terreno ed anche della non certa e reale ripresa del settore edilizio, il presente PEC è stato studiato in modo da poter essere attuato in tre comparti anche in tempi diversi, ma autonomamente funzionali e con le relative dismissioni e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria proporzionate alla singola utilizzazione

fondiaria. Si ritiene utile puntualizzare, anche se sarà poi oggetto di precisazione nel contenuto della convenzione edilizia, che per quanto riguarda la dismissione ed urbanizzazione della rotatoria e dell'area centrale verde sarà di competenza solo del lotto n. 2 e del lotto n. 3 a seconda di chi darà prima attuazione con il conseguente congruaggio economico sul lotto restante, rapportato sulla proporzionale volumetria assegnata al singolo lotto.

La soluzione progettuale proposta prevede per ogni singolo lotto una destinazione principalmente residenziale o mista tra attività di servizio con l'abitazione del proprietario/custode, attività comunque rientranti nel disposto di cui all'art. 22 delle Norme di Attuazione - lettera A punto.1 e punto 2. Si propongono quindi soluzioni tipologiche, in caso di edifici tipo misto, con particolare attenzione a garanzia di una equilibrata convivenza delle due destinazioni d'uso all'interno dello stesso corpo di fabbrica, affinché anche dal punto di vista dell'impatto estetico ambientale l'aspetto architettonico sia il più armonioso possibile.

Come già concordato con l'Amministrazione Provinciale nel primo intervento eseguito l'area fiancheggiante la strada Via Fossano (S.P. 155) con destinazione a verde pubblico sarà mantenuta a semplice prato erboso.

Essendosi già realizzata l'intersezione con la S.P. 155 nel primo intervento edificatorio, non viene presa in considerazione la procedura autorizzativa al competente settore Viabilità dell'Amministrazione Provinciale.

Sostanzialmente il tracciato stradale interno, da considerarsi come viabilità di quartiere, viene progettato secondo le indicazioni del PRGC, mantenendo in sostanza la sua forma ad anello e mantenendo lo sbocco sul lato di giorno per un eventuale futuro ampliamento della zona edificabile.

La soluzione progettuale relativamente alla viabilità interna è stata attentamente ponderata anche tenendo conto di mantenere nel sedime stradale pubblico la servitù di rete principale fognaria già esistente per le necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La soluzione progettuale proposta prevede altresì una lieve modifica della viabilità interna del precedente PEC al fine di garantire, nel caso di interventi in tempi diversi, la funzionale accessibilità ed immediata utilizzazione per i singoli lotti e nel contempo garantendo la normale circolazione per i lotti già eventualmente edificati .

L'area centrale su cui si affacciano i diversi lotti è stata prevista a verde in modo da costituire uno spazio comune da utilizzare come area gioco, percorsi verdi e spazi di relazione all'aperto, mentre le altre aree verdi vengono create con l'obiettivo di creare zone filtro tra i diversi lotti.

La realizzazione di un'unica grande area verde da utilizzarsi anche con spazio di gioco e di relazione in una cornice naturale, rappresenta anche un piacevole affaccio per le nuove costruzioni e specialmente quelle a destinazione residenziale.

DATI TECNICI

Superficie territoriale totale inclusa nel PEC.....	Mq. 14.578
Superficie fondiaria totale	Mq. 8.641
Superficie totale da dismettere	Mq. 5.937
Volume complessivo realizzabile nei vari lotti	Mc. 7.488

AREE DA URBANIZZARE

Superficie da urbanizzare contestualmente al lotto 1 (area già ceduta al Comune con il primo intervento edificatorio)	Mq. 1.178
Superficie da urbanizzare contestualmente alla realizzazione della rotatoria (area già ceduta al Comune con il primo intervento edificatorio).....	Mq. 180

ROTATORIA E AREA VERDE CENTRALE

Superficie da dismettere ed urbanizzare (dismissione contestuale all'intervento edificatorio sul primo lotto che inizierà i lavori tra il lotto numero 2 e numero 3)	Mq. 2.220
---	-----------

AREA INSERITA NEL PEC MA PRIVA DI EDIFICAZIONE E DI DISMISSIONE

Superficie territoriale	Mq.	1.000
Superficie fondiaria	Mq.	0
Volume realizzabile	Mc.	0

Si da atto che la suddivisione dei lotti così come individuati nella rappresentazione grafica di cui alla TAV. 1 resta vincolante e che l'eventuale modifica della conformazione dei lotti individuati costituisce Variante al PEC in oggetto.

<u>LOTTO 1</u>

Superficie territoriale	Mq.	3.617
Superficie fondiaria	Mq.	2.200
Volume realizzabile	Mc.	2.105

Superficie da urbanizzare Mq.2.595 di cui:

- Superficie già di proprietà comunale..... Mq. 1.178
- Superficie da dismettere assegnata al lotto Mq 1.417

<u>LOTTO 2</u>

Superficie territoriale	Mq. 3.905
Superficie fondiaria 2.345	Mq.
Volume realizzabile 2.471	Mc-
Superficie da dismettere e urbanizzare.....	Mq. 1.560

<u>LOTTO 3</u>

Superficie territoriale	Mq. 4.016
Superficie fondiaria	Mq. 3.096
Volume realizzabile	Mc- 2.912
Superficie da dismettere e urbanizzare	Mq. 920

ROTATORIA E AREA VERDE CENTRALE
--

Superficie totale da urbanizzare.....	Mq. 2.220 di cui:
Già di proprietà Comunale	Mq. 180
Da dismettere ed urbanizzare	Mq. 2.040

Per quanto riguarda la destinazione e tipologia delle aree da dismettere ed urbanizzare si rimanda al contenuto della rappresentazione grafica tav. 2 .

AREE DESTINATE A SERVIZI

Le predette aree, unitamente alla viabilità, verranno urbanizzate sulla base della convenzione edilizia-urbanistica e verranno dismesse ad uso pubblico.

Per quanto riguarda i servizi, sotterranei e soprastanti il suolo, da realizzarsi su specifici progetti debitamente condivisi dagli Enti competenti, verranno ceduti agli Enti gestori mentre per quanto riguarda il servizio di illuminazione pubblica si adotterà la soluzione proposta dall'Amministrazione Comunale e specificatamente riportata nell'atto convenzionale.

Per quanto concerne invece le aree a parcheggio sono stati previsti ampi spazi di sosta lungo la viabilità interna e due aree strettamente connesse con la soluzione della viabilità interna.

Le aree da destinarsi a servizio (standard urbanistici) sono ampiamente soddisfatte e rispettate secondo le prescrizioni di PRGC di cui all'art. 22 delle NtA, e risultano abbondantemente superiori a quelle prescritte dagli standard di cui alla Legge Regionale 56/1977 e s.m.i. laddove prescrive come dotazione minima mq 25 per abitante. Infatti la capacità insediativa nel PEC in oggetto è calcolabile in 83 abitanti, ottenuti dal volume complessivo realizzabile (mc. 7.488 diviso 90 mc/ab.), per cui la superficie minima da destinarsi a servizi è pari a mq. 2.075 contro i mq. 5.937 dismessi.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Realizzazione impianto idrico

Si dà atto che la realizzazione dell'impianto idrico, già concordata a suo tempo con l'ACDA, è stata realizzata secondo gli impegni ed accordi a suo tempo definiti, per cui si riporta a titolo collaborativo la soluzione generale, evidenziando che non sono previsti a carico della parte lottizzante oneri per tale opera di urbanizzazione.

(vedasi computo metrico estimativo)

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

RIFERITO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA REALIZZARSI ALL'INTERNO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DENOMINATO "P.E.C. R5h".

Opere Computate	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3	Rotatoria	Generale
Opere Stradali	€ 102'272,90	€ 82'189,90	€ 55'377,79	€ 66'473,52	€ 306'314,10
Illuminazione pubblica	€ 5'538,59	€ 7'225,65	€ 4'123,89	€ 2'917,96	€ 19'806,09
Rete ENEL	€ 20'660,50	€ 3'117,50	€ 3'045,40	-	€ 26'823,50
Acquedotto	€ 2'695,93	€ 5'916,45	€ 7'940,53	-	€ 16'552,90
Rete DATI	€ 2'484,00	€ 3'120,00	€ 4'963,00	-	€ 10'567,00
Caditoie stradali	€ 7'962,62	€ 9'709,66	€ 5'474,34	€ 13'091,52	€ 36'238,12
Rete Fognaria	€ 1'085,00	-	€ 5'212,57	€ 7'152,70	€ 13'450,28
TOTALI	€ 142'699,54	€ 111'279,16	€ 86'137,52	€ 89'635,70	€ 429'751,99

La tubazione dell'acquedotto esistente (diametro 175) si sviluppa lungo l'asse nord-ovest in parte al di sotto del lotto 3, individuato nel presente PEC, e in parte al di sotto della Strada Provinciale n° 155 Busca – Villafalletto.

In progetto si prevede la rimozione di codesto tratto e la realizzazione di una nuova tubazione in ghisa diametro 150, in direzione parallela alla S.P. 155 quindi in corrispondenza della fascia esterna dei lotti 1 e 3. E' inoltre prevista la ricostruzione della cameretta di manovra 150 x 150 sul raccordo presso il lotto 1.

La condotta terminerà però, come da accordi con l'ente competente, A.C.D.A., nel lotto 3 senza collegamento al pozzetto esistente sito sul lato opposto della S.P. 155; questo tratto di tubazione sarà realizzato a carico dell'ente A.C.D.A. come da lettera prot. U/03130/2013 del 11/09/2013.

La condotta di servizio al P.E.C. si allaccerà in prossimità dell'accesso carraio lato nord (S.P. 155), con una saracinesca diametro 65 tipo PAVA, e si svilupperà seguendo il tracciato curvo della viabilità sul lato nord-est sino al confine di proprietà adiacente all'area agricola, lato sud-est, dove sarà posto un idrante sottosuolo.

(Sia la rete idrica che fognaria erano già state valutate e concordate positivamente dall'ACDA che ha espresso il parere provvisorio in occasione della presentazione della prima fase del PEC e già in parte realizzato).

Realizzazione impianto fognario

La tubazione fognaria esistente si sviluppa lungo l'asse nord-sud al di sotto del lotto 1 individuato nel presente PEC, parte dalla zona PIP per collegarsi al depuratore comunale. Si prevede di allacciarsi al punto di presa posto nel lotto 1 lato S.P. 155; la tubazione sarà di diametro 30 cm con pendenza 0,5 % e sarà posta al di sotto degli assi viari, composta da quattro tratti e ad ogni cambio di direzione sarà posto un pozzetto 100 x 100. Sarà altresì realizzata le rete di tubazioni delle caditoie stradali e delle aree a parcheggio che confluiranno nelle condotte fognarie in progetto, se non diversamente richiesto dall'ente gestore. Per quanto riguarda le fognature nere si prevede una rete collegata al collettore fognario principale esistente che verrà intercettato all'interno della viabilità pubblica in progetto

Realizzazione rete viabile

La viabilità è stata organizzata, nel rispetto delle prescrizioni del piano regolatore, in modo da garantire un facile collegamento sia per i comparti oggetto della presente progettazione sia per quelli futuri con accesso da Via Maira direttamente sulla strada Via Fossano (S.P. 155 Busca-Villafalletto).

La rete viabile in progetto garantisce sicurezza al pedone, che da ogni punto dell'area può percorrere i marciapiedi e sarà costituita da una strada principale a rotatoria oltre a strade interne di penetrazione per il collegamento delle aree a parcheggio e dei lotti. Le strade e le aree a parcheggio saranno asfaltate mediante strato di base con spessore minimo di cm 8 e sovrastante tappetino di cm 3.

I marciapiedi saranno formati da cordoli in cemento con pavimentazione in asfalto di finitura e sottostante getto di cemento.

La strada principale avrà una larghezza totale pari a m 11,00 e costituita da una carreggiata di m 7,00 con doppia corsia di marcia; parcheggi laterali di larghezza utile m 2,00 e viale alberato con marciapiede di m 2,50 sul lato destro mentre sul lato sinistro vi sarà l'area verde.

Le strade interne di circolazione ed accesso ai parcheggi saranno a senso unico e doppio con larghezze variabili dai 4,00 m ai 6,50 m con presenza ai lati di marciapiede con larghezze da m 1,20 a m 2,00.

Il viale alberato sarà realizzato con cordoli in cemento e pavimentazione in asfalto con collocazione di piante da concordare con il Comune, scegliendo preferibilmente sempre specie autoctone, con caratteristiche idonee ad un viale pubblico tenendo dovuta attenzione alla futura manutenzione.

Le aree da destinare a servizi rispettano sostanzialmente le indicazioni di piano. E' stata privilegiata la formazione di aree a parcheggio pubblico, utili per il futuro comparto urbano e per un miglioramento della viabilità principale, oltre alla previsione di una strada interna, anche finalizzata al collegamento delle aree già urbanizzate alla strada provinciale Busca-Tarantasca (SP. 188), mediante un sedime stradale privato esistente, sul quale il comparto in oggetto ne ha diritto di uso e passaggio.

Aree verdi

Le aree a verde verranno concentrate in una unica zona centrale che garantisce uno spazio pubblico ideale per la socializzazione ed il tempo libero, con la formazione di aree giochi e sport.

Rete Enel

Per quanto riguarda la rete Enel, come da parere-richiesta del gestore, sarà prevista una rete interrata di distribuzione con la realizzazione di una nuova cabina Enel, la cui posizione è indicata nelle tavole di progetto secondo le indicazioni del gestore e, nel contempo, in una posizione da non creare disagio e disturbo al contesto urbano.

Rete di illuminazione pubblica

La rete dell'illuminazione pubblica prevede il completamento di quanto già realizzato nella prima fase, per tutta la viabilità pubblica e delle aree di parcheggio, con tecnologie a LED per un migliore risparmio energetico.