COMUNE DI SIZZANO
PROVINCIA DI NOVARA
C.A.P. 28070 - CODICE FISCALE 80001390030

VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS – DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO DA ATTUARSI MEDIANTE PIANO ECUTIVO CONVENZIONATO - GIROMINI GIANMARIO.

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L'AUTORITA' PROCEDENTE

Ai sensi e per gli effetti delle seguenti disposizioni:

La Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente " la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi dell'ambiente";

La Legge Regionale 14/12/1998 n. 40 " Disposizioni concernenti compatibilità ambientale e le procedure di valutazione ";
Il D. Lgs. n. 152 in data 03.04.2006;

La D.G.R. 09.06.2008 n. 12-8931 " D.Lgs. 132/2006 e s.m.i. " Norme in materia ambientale";
Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 50 in data 22.09.2016, di individuazione autorità procedente e proponente, dichiarata immediatamente eseguibile;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 51 in data 22.09.2016, di individuazione dell'organo tecnico comunale.dichiarata immediatamente eseguibile;

RENDE NOTO

L'avvio del procedimento per la verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dello Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), da attuarsi mediante Piano Esecutivo Convenzionato da parte della proprietà Giromini Gianmario residente a Quarona (VC), Via Vittime di Bologna n. 2 per l'area residenziale localizzata in Strada Boarizza e contraddistinta al N.C.T. al foglio 15 mappali 150, 151, 152, 153;

AVVISA CHE

l'Autorità proponente è individuata nel Comune di Sizzano nella persona del Tecnico Comunale Geom. Roberto Sogno;
l'Autorità procedente è individuata nel Comune di Sizzano nella persona del Segretario Comunale Dott. Roberto Gilardone;
L'Organo Tecnico Comunale individuato a decidere in merito all'assoggettabilità o meno a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del S.U.E. è la commissione costituita da: Dott. Geol. Zantonelli Marco, Dott. Ing. Unio Lorenzino, Dott. Guido Vallino,

I soggetti competenti in materia ambientale e gli Enti territorialmente interessati che saranno inviati ad esprimere parere in merito alla procedura di assoggettabilità preventiva a VAS sono così individuati:

A.R.PA - Dipartimento di NO
ASL NO - Dipartimento di NO
PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI SIZZANO
PROVINCIA DI NOVARA
C.A.P. 28070 - CODICE FISCALE 80001390030

Le modalità di informazione, comunicazione e partecipazione del pubblico sono le seguenti:

Pubblicazione delle informazioni per VAS sul sito internet del Comune;

Pubblicazione delle informazioni per VAS all'albo pretorio del Comune;

Invito a presentare suggerimenti e proposte in relazione agli aspetti di pertinenza ambientale dell'iniziativa in oggetto ed al fine bidella tutela degli interessi diffusi;

Ai soggetti competenti in materia ambientale interessati, inviati ad esprime il parere in merito alla procedura in oggetto verrà inviata la documentazione afferente la Verifica preventiva alla procedura di VAS del piano esecutivo convenzionato della proprietà Giromini Gianmario;

Allegati:

Verifica di assoggettabilità a V.A.S.
Relazione illustrativa finanziaria
Norme tecniche di attuazione
Schema di convenzione
Elenchi catastali della proprietà
Documentazione fotografica
Computo metrico estimativo - opere di urbanizzazione
All. 1 -Cartografie - estratto mappa e P.R.G.C.
All. 2 - Planimetria P.E.C. ridotta in scala del P.R.G.C. - Sovrapposizione con catastale
All. 3a - Planimetria - Individuazione urbanistica e servizi
All. 3b - Planimetria - Individuazione campi di variabilità
All. 4 - Planimetria dei servizi esistenti e in progetto
All. 5 - Progetto di massima OO.PP.

INVITA

Chiunque fosse interessato a formulare, al fine della tutela degli interessi diffusi, suggerimenti e/o proposte in relazione agli aspetti ambientali connessi al piano esecutivo convenzionato della proprietà Giromini Gianmario entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 23 novembre 2016.

La documentazione in oggetto è consultabile durante il periodo dal 25 ottobre 2016 al 23 novembre 2016 sul sito istituzionale del Comune di Sizzano. www.comune.sizzano.no.it

Dalla Residenza Municipale, li 25.10.2016

L'autorità Procedente
Dott. Roberto Gilardone

REGIONE PIEMONTE **PROVINCIA DI NOVARA**

COMUNE DI SIZZANO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO

AREA 03RN01

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Elaborato definitivo in seguito a:
Adozione preliminare delibera Giunta/consiglio Comunale n……del……..;

Pubblicazione dal……..al……., senza presentazione di osservazioni.

Approvazione definitiva delibera Consiglio/Giunta Comunale……

Il proponente: GIROMINI GIANMARIO

I progettisti Ing. PIERANGELO MAGNAGHI

Geom. PAOLO ZANICOTTI

Viste da EST a OVEST

Vista da SUD Est a NORD OVEST

Vista da SUD OVEST a NORD EST

REGIONE PIEMONTE **PROVINCIA DI NOVARA**

COMUNE DI SIZZANO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO

AREA 03RN01

ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETA'

Elaborato definitivo in seguito a:
Adozione preliminare delibera Giunta/consiglio Comunale n.....del.....;

Pubblicazione dal.....al....., senza presentazione di osservazioni.

Approvazione definitiva delibera Consiglio/Giunta Comunale.....

Il proponente: GIROMINI GIANMARIO

I progettisti Ing. PIERANGELO MAGNAGHI

Geom. PAOLO ZANICOTTI

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Novara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 23/06/2016

Data: 23/06/2016 - Ora: 14.16.01 Fine

Visura n.: T201933 Pag: 1

Dati della richiesta	**GIROMINI GIAN MARIO**
	Terreni siti nel comune di SIZZANO (Codice: I767) Provincia di NOVARA
Soggetto individuato	**GIROMINI GIAN MARIO nato a NOVARA il 23/06/1958 C.F.: GRMGMR58H23F952S**

1. Immobili siti nel Comune di SIZZANO(Codice I767) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca			Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	15	150		-	VIGNETO	3		10	90		Euro 12,95 L. 25.070	Euro 7,60 L. 14.715	Impianto meccanografico del 15/07/1976	
2	15	151		-	VIGNETO	3		06	30		Euro 7,48 L. 14.490	Euro 4,39 L. 8.505	Impianto meccanografico del 15/07/1976	

Totale: Superficie 17.20 Redditi: Dominicale Euro 20,43 Agrario Euro 11,99

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIROMINI Gian Mario nato a NOVARA il 23/06/1958	GRMGMR58H23F952S*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/1986 Voltura in atti dal 28/12/1995 Repertorio n.: 8672 Rogante: GUARINO Sede: NOVARA Registrazione: UR Sede: NOVARA Volume: 1 n: 5814 del 21/11/1986 (n. 11523.3/1986)		

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Novara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/06/2016

Data: 23/06/2016 - Ora: 14.17.07 Fine

Visura n.: T202257 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SIZZANO (Codice: I767)**
	Provincia di NOVARA
Catasto Terreni	**Foglio: 15 Particella: 152**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	15	152		-	VIGNETO 3	02 20		Euro 2,61 L. 5.060	Euro 1,53 L. 2.970	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1998 in atti dal 30/10/1998 (n. 5162.1/1998)

Notifica		**Partita**	5129		
Annotazioni	passaggi intermedi da esaminare				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIROMINI Gianmario nato a NOVARA il 23/06/1958	GRMGMR58H23F952S*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1998 Voltura in atti dal 30/10/1998 Repertorio n.: 50123 Rogante: PEDRAZZOLI PAOLO Sede: NOVARA Registrazione: (n. 5162.1/1998)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Novara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/06/2016

Data: 23/06/2016 - Ora: 14.17.59 Fine

Visura n.: T202537 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SIZZANO (Codice: I767)**
	Provincia di NOVARA
Catasto Terreni	**Foglio: 15 Particella: 153**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**15**	**153**		-	**VIGNETO 3**	**04 90**		**Euro 5,82 L. 11.270**	**Euro 3,42 L. 6.615**	**ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1998 in atti dal 30/10/1998 (n. 5162.1/1998)**
Notifica					**Partita**	5129				
Annotazioni	passaggi intermedi da esaminare									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIROMINI Gianmario nato a NOVARA il 23/06/1958	GRMGMR58H23F952S*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1998 Voltura in atti dal 30/10/1998 Repertorio n.: 50123 Rogante: PEDRAZZOLI PAOLO Sede: NOVARA Registrazione: (n. 5162.1/1998)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

REGIONE PIEMONTE **PROVINCIA DI NOVARA**

COMUNE DI SIZZANO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO

AREA 03RN01

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Elaborato definitivo in seguito a:
Adozione preliminare delibera Giunta/consiglio Comunale n……del……..;

Pubblicazione dal……..al……., senza presentazione di osservazioni.

Approvazione definitiva delibera Consiglio/Giunta Comunale……

Il proponente: GIROMINI GIANMARIO

I progettisti Ing. PIERANGELO MAGNAGHI

Geom. PAOLO ZANICOTTI

1. PREMESSA

Le presenti norme regolano l'attuazione del Piano Edilizio Convenzionato in area 03RN01, sia sotto l'aspetto prettamente formale, sia sotto l'aspetto tecnico, fissando i limiti specifici di impostazione progettuale degli edifici da realizzare, al fine di poter poi eseguire gli interventi di nuova costruzione attraverso Permesso di Costruire

Il PEC è redatto secondo i vigenti dispositivi normativi ed in particolare la LR 56/77 del Piemonte e s.m.i., il D.P.R. 380/2001 e s.m.i, il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 7 luglio 2005 e s.m.i. e il D. Lgs 192/05 e s.m.i.

2. NORME PROCEDURALI

La realizzazione delle opere relative ai lotti all'interno dell'area interessata prevede la presentazione della richiesta di permesso di Costruire a norma del D.P.R. 380/2001 art. 10, lettera "A".

Le richieste potranno essere presentate al Comune dopo la delibera Consigliare/di Giunta in approvazione del P.E.C. e la stipula della relativa convenzione urbanistica.

Nella convenzione saranno fissati i termini e le modalità per il rilascio dei permessi e dei certificati di agibilità in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Gli interventi dovranno essere realizzati rispettando i lotti funzionali di progetto individuati nelle planimetrie allegate: ogni lotto dovrà mantenere dimensioni e conformazioni indicate graficamente in tutte le opzioni previste.

Rimane di libera iniziativa la formalizzazione della distribuzione all'interno della sagoma delle costruzioni, in quanto le indicazioni tipologiche riportate sulla cartografia del Piano si limitano ad una indicazione di massima.

Le disposizioni di sagoma massima riportate sulle planimetrie allegate non sono pertanto vincolanti ed eventuali variazioni sulla disposizione planimetrica e/o della sagoma nell'ambitop di ogni singolo lotto e nel rispetto degli standard fissati, potranno essere apportate nella redazione dei progetti allegati alle singole richieste di Permesso di Costruire o SCIA/DIA art. 22 comma 3

3. PARAMETRI URBANISTICI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO: DEFINIZIONI

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (If=V/Sf); rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria mq/mq.

4. PARAMETRI EDILIZI

SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delineate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- Ai "bow window" ed alle verande;
- Ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- Ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- Ai porticati, ai "pilotis", alla logge, ai balconi, ai terrazzi;
- Agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso estendibili adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- Ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- Ai cavedi

SUPERFICIE UTILE NETTA DELLE COSTRUZIONI (Sun)

La superficie utile netta misurata in mq. è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 18 del Regolamento Edilizio Comunale, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sgiunci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 mt. e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio

SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc)

La superficie coperta è l'area misurata in metri quadrati [mq] della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, compreso le tettoie, le logge, o "bow window", i vani scala, i vani ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m. dal filo di fabbricazione.

DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUIZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds)

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri lineari [ml] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimero esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 mi; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e ascensori.

La distanza tra:

- Filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un 'altra costruzione (D);
- Filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà (Dc);
- Filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.

NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (NP)

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili – compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggono i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali – e da quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13 comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf): (art. 13 Regolamento edilizio Comunale)

ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (H)

L'altezza delle costruzioni misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente comma.

VOLUME DELLE COSTRUZIONI (V)

Il volume delle costruzioni, misurato in metri cubi, è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto dal comma 6 dell'art. 16 (Regolamento edilizio Comunale)

INDICE DI PERMEABILITA' *

Si introduce un indice di permeabilità minimo da garantire nell'attuazione degli interventi. La superficie permeabile è rappresentata dall'area, all'interno di ogni singolo lotto, destinata ad

aiuole, giardino, orto ecc. con esclusione della superficie coperta, e delle superfici destinate a viabilità interna, sia essa pedonale o veicolare

INDICE DI PIANTUMAZIONE *

Si introduce un indice di piantumazione per le aree verdi SIA PUBBLICHE CHE PRIVATE al fine di assorbire quanto più possibile CO2 prodotto.

**Indici introdotti in aggiunta ai parametri edilizi previsti da P.R.G.C.*

5. CONSISTENZA QUANTITATIVA

La nuova edificazione dovrà avvenire entro i limiti dettati dalla seguente tabella:

Densità territoriale	**mq./mq.**	**0,35(mc/mq 1,00)**
Densità fondiaria sull'insieme dell'area	mq./mq.	0,192 (mc/mq 0,575)
Rapporto di copertura sull'insieme dei fondiari dell'area		40%
Numero dei piani fuori terra		2
Altezza massima di edificazione		ml. 7,50
Distanza tra fabbricati		In aderenza o confrontanza tra le fronti opposte con minimo di ml 10,00
Distanza dai confini della zona		Non inferiore a ml. 5,00 o ½ del ribaltamento
Distanza da strade		ml. 6,00
Indice di Permeabilità	mq./mq.	0,40
Indice di piantumazione		n. 1 essenza arborea di media grandezza ogni 25 mq. di area a verde

Costruzione di bassi fabbricati adibiti ad autorimesse entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospiciente spazi pubblici.

Costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico con rapporto di copertura fino al 60%

6. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE FORMALI E TIPOLOGICHE

Le caratteristiche costruttive formali e tipologiche sono state definite in base a parametri precedentemente fissati e a tutto quanto stabilito dagli elaborati del P.E.C.

Le sagome massime riportate negli elaborati saranno suscettibili di minime variazioni, dettate da specifiche esigenze realizzative, secondo quanto previsto dall'art. 2 delle presenti N.T.A., ferme restando le quantità di riferimento dettate dalle NTA del P.R.G.C. del Comune di Sizzano.

7. TEMPI DI ATTUAZIONE

I tempi di attuazione del P.E.C. sono definiti dalla convenzione allegata agli elaborati

8. CONSIDERAZIONI GENERALI

Per quanto non ulteriormente specificato da codeste Norme specifiche di P.E.C. si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore Generale Comunale nonché alla legislazione Nazionale e Regionale vigente.

REGIONE PIEMONTE **PROVINCIA DI NOVARA**

COMUNE DI SIZZANO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO

AREA 03RN01

RELAZIONE ILLUSTRATIVA FINANZIARIA

Elaborato definitivo in seguito a:
Adozione preliminare delibera Giunta/consiglio Comunale n……del……..;

Pubblicazione dal……..al……., senza presentazione di osservazioni.

Approvazione definitiva delibera Consiglio/Giunta Comunale……

Il proponente: GIROMINI GIANMARIO

I progettisti Ing. PIERANGELO MAGNAGHI

Geom. PAOLO ZANICOTTI

1. PREMESSA

La presente proposta di Piano Esecutivo si riferisce all'area indicata nella tavola di P.R.G.c. quale 03RN01 (aree residenziali di nuovo impianto) e alle aree 03SV04 e 02SP07 (aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale) in Sizzano Strada Boarizza, che secondo la normativa allegata al P.R.G.C presenta le seguenti caratteristiche:

Superficie territoriale	
Densità territoriale	mq./mq. 0,35 (mc./mq. 1,00)
Densità Fondiaria sull'insieme dei fondiari dell'area	mq./mq. 0,45 (mc./mq. 1,36)
Rapporto di copertura sull'insieme dei fondiari dell'area	40%
Numero Piani fuori terra	2
Altezza massima di edificazione	mt. 7,50

2. CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area di cui in premessa risulta articolata, nelle previsioni di P.R.G.C. in unico lotto diviso dalla strada comunale dagli spazi ad uso attrezzature e servizi.

Essa è composta dalle seguenti particelle catastali:

Foglio 15 particella n. 150	
metri quadrati millenovanta	mq. 1.090,00
intestata a Giromini Gianmario	proprietario per 1000/1000.

Foglio15 particella n. 151	
metri quadrati seicentotrenta	mq. 630,00
intestata a Giromini Gianmario	proprietario per 1000/1000.

Foglio15 particella n. 152	
metri quadrati duecentoventi	mq. 220,00
intestata a Giromini Gianmario	proprietario per 1000/1000.

Foglio15 particella n. 153	
metri quadrati quattrocentonovanta	mq. 490,00
intestata a Giromini Gianmario	proprietario per 1000/1000.

Di cui

mq. MILLESEICENTOTRENTUNO	mq. 1.631,00	in area **03RN01**
mq. SEICENTOQUARANTACINQUE	mq. 645,00	in area **03SP07**
mq. CENTOCINQUANTAQUATTRO	mq. 154,00	in area **03SV04**

Al fine di una miglior razionalizzazione della suddivisione delle aree, in fase di elaborazione del presente P.E.C.O si propone una diversa distribuzione delle superfici, rispetto a quanto previsto dagli allegati di P.R.G.C.., fermo restando l'invariabilità della superficie massima residenziale.

Le superfici pertanto risultano essere così redistribuite:

mq. DUEMILANOVANTAQUATTRO	mq. 2.094,00	in area **03RN01**
mq. CENTOVENTITRE	mq. 123,00	in area **03SP07**
mq. DUECENTOTREDICI	mq. 213,00	in area **03SV04**

Attualmente l'area è coltivata ma comunque idonea all'edificazione non essendo state riscontrate particolari controindicazioni sotto l'aspetto topografico e geologico

3. ASSETTO RILEVATO

L'area oggetto di P.E.C. è attualmente costituita da due lotti di cui uno recintato destinato ad orto e l'altro destinato a prato, è raggiungibile dalla Strada Boarizza. L'andamento altimetrico è totalmente pianeggiante come evidenziato nelle tavole di progetto allegate.

4. SISTEMA INFRASTRUTTURALE ESISTENTE

L'area oggetto del presente P.E.C, situata a Sud Ovest del nucleo storico di Sizzano, in zona gia adibita a residenze mono/plurifamiliari con conformazione "a villetta", è marginale al centro abitato ma contiguo alle aree residenziali esistenti di Strada Boarizza sul cui asse stradale insistono tutte le principali reti infrastrutturali.

5. PROPOSTA PROGETTUALE

Ai fini attuativi l'area del P.E.C. sarà costituita un unico lotto di intervento, ricalcando quanto previsto dalle tavole grafiche di P.R.G.C.; il, lotto a loro volta ulteriormente suddiviso al fine di formare degli appezzamenti di superficie consona alla realizzazione di abitazioni unifamiliari, bifamiliari o a schiera.

E' inoltre prevista la sistemazione del suolo, degli accessi veicolari, la viabilità interna, le aree verdi, gli allacciamenti alle reti tecniche ed i parcheggi esterni ai lotti, servizi ed attrezzature tutte da dismettere in favore dell'Amministrazione Comunale.

Il progetto è redatto nel rispetto dei requisiti minimi di distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade, ai sensi della vigente normativa e delle NTA del P.R.G.C.; sulle planimetrie di progetto è evidenziato il rispetto dei requisiti di cui sopra.

Esso dovrà inoltre attenersi alle seguenti prescrizioni :

Introduzione dei necessari accorgimenti progettuali e costruttivi atti a garantire la non interferenza con le falde acquifere

- ***Introduzione di un rapporto di permeabilità minimo da garantire nell'attuazione degli interventi***
- ***Le aree verdi private e di uso pubblico dovranno essere piantumate con almeno 1 essenza arborea di media grandezza ogni 25 mq. al fine di assorbire quanto più possibile CO2 prodotto***
- ***Siano adottati accorgimenti tecnici necessari per ottenere edifici con alte prestazioni energetiche superiori ai requisiti minimi imposti dalle leggi vigenti***

Dette prescrizioni saranno comunque individuate anche nelle N.T.A. del presente P.E.C.

6. DATI QUANTITATIVI DI P.E.C.

Il progetto di P.E.C. prevede la realizzazione di unità abitative a destinazione residenziale nel rispetto dei parametri di S.U.L. dettate dalle NT.A del P.R.G.C.:

Il totale delle S.U.L. di piano risulta quindi essere il seguente:

Tipologia	Area Lotto	S.U.L. EDIF. TOTALE
03RN01	2.094,00 mq.	732,90 mq.

6.1 VERIFICA STANDAR URBANISTICI

La verifica delle dotazioni minime degli standard a servizi è stata effettuata in base ai disposti della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.

In base a questi disposti e in maniera specifica agli artt. 21 e 22, la dotazione minima è stata stabilita in 25 mq/ab.

Al fine di determinare la quantità complessiva di standard richiesta si è reso necessario determinare la capacità insediativa del complesso edilizio in progetto, sulla base di quanto disposto dall'art. 20 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i. di cui si riporta estratto:

…Per i lotti liberi, esistenti all'interno dei perimetri degli abitati e resi edificabili dal piano, per le aree già edificate, nelle quali sia previsto o ammesso un incremento delle volumetrie esistenti, per

le zone di ristrutturazione, nonché per le zone di espansione residenziale, si assume come capacità teorica il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, volumetrica o superficiale, ed attribuendo mediamente ad ogni abitante 90 mc. di volume edificabile o 30 mq. di solaio al lordo delle murature. Per destinazioni d'uso esclusivamente residenziali le dotazioni medie per abitante sono ridotte rispettivamente a 75 mc. E 25 mq.

A fronte di quanto sopra riportato e al fine, pertanto, di rispettare le dotazioni minime degli standard a servizi (verde pubblico e parcheggio pubblico) si prevede di fissare il parametro di "densità fondiaria sull'insieme dei fondiari dell'area" in 0,192 mq/mq. (0,575 mc/mq). Detto parametro è restrittivo rispetto a quanto previsto dalle NTA di PRGC vigente che fissa l'indice in 0.45 mq/mq (1,36 mc/mq).

PROPRIETA'	*Sup.* mq.	*Sup. coperta mq.* mq.	*s.u.l. mq.* mq.	*Volume* mc.	*Individuazione aree da dismettere*
Lotto 1	878	351,20	307,30	504,85	
Lotto 2	1216	486,40	425,60	699,20	
Totale	**2094**	**837,60**	**732,90**	**1204,05**	**336,00** > 334,45

7. ELABORATI DI PROGETTO

Il presente P.E.C. redatto nel rispetto degli articoli n. 399,44 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. si articola nei seguenti elaborati:

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
3. SCHEMA DI CONVENZIONE
4. ELENCHI CASTATALI delle proprietà comprese nel territorio interessato dal P.E.C.
5. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO delle opere di urbanizzazione
6. ELABORATI GRAFICI
7. VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VAS

REGIONE PIEMONTE **PROVINCIA DI NOVARA**

COMUNE DI SIZZANO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO

AREA 03RN01

Computo metrico estimativo
Opere di Urbanizzazione

Elaborato definitivo in seguito a:
Adozione preliminare delibera Giunta/consiglio Comunale n.....del.....;

Pubblicazione dal.....al....., senza presentazione di osservazioni.

Approvazione definitiva delibera Consiglio/Giunta Comunale.....

Il proponente: GIROMINI GIANMARIO

I progettisti Ing. PIERANGELO MAGNAGHI

Geom. PAOLO ZANICOTTI

1. PREMESSA

Nella presente relazione si descrivono il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare in Comune di Sizzano nell'area individuata dal P.R.G.C. vigente quale area 03RN01

Nel presente fascicolo è riportato anche il Computo Metrico Estimativo delle opere da eseguire sulle aree destinate a standard (parcheggi e verde pubblico)

Le alternative considerate in fase di elaborazione del Piano hanno riguardato principalmente la localizzazione dei fabbricati e delle aree esterne pertinenziali, nonché dell'area a destinazione pubblica.

Infatti trattandosi di un Piano esecutivo attuativo del Piano Regolatore Generale gli elementi passibili di alternative risultano essere soltanto quelli che attengono al "disegno" urbanistico di dettaglio dell'area in quanto le destinazioni d'uso e la trama infrastrutturale sono fissate dal PRGC unitamente ai vincoli recati dalle norme edilizie in materia di distanza dai fabbricati, dalle strade ecc.

In particolare si è orientato l'esame delle possibili alternative al fine di garantire che l'organizzazione interna degli ambiti di trasformazione assicurasse il reperimento e la realizzazione di spazi e strutture pubbliche organiche e funzionali, evitando eccessive frammentazioni e garantendo in ogni caso un efficace connessione funzionale con il territorio urbano circostante gli ambiti di trasformazione.

2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1 Viabilità e parcheggi

La soluzione adottata permette di connettere correttamente (senza creare viabilità interna) i lotti edificabili con la strada esistente, di utilizzare gli spazi esterni pubblici nel modo più razionale, sia dal punto di vista funzionale.

Il comparto presenta due accessi veicolari "diretti" e contigui dalla Via Bovarizza. I cancelli per l'accesso carraio dovranno mantenere l'arretramento dal ciglio stradale previsto dalle normative vigenti. Prospicienti la via pubblica saranno realizzati i parcheggi pubblici parcheggi avranno dimensionamento previsto dalle normative vigenti mentre il sedime stradale sarà costituito da cassonetto, strato di base e strato di usura.

2.2 Reti di raccolta e smaltimento reflui

Dato le caratteristiche dei lotti edificabili, non è prevista la realizzazione di una rete pubblica per lo smaltimento dei reflui e delle acque meteoriche, essa avverrà tramite "allacciamento privato" alla rete fognaria esistente

2.3 Rete di illuminazione

La rete di illuminazione pubblica esistente, con due punti luce in prossimità dei lotti e dei parcheggi da realizzare, garantisce di per se il giusto grado di illuminazione, previsto dalla

legge, degli spazi pubblici e pertanto non si prevede l'installazione di altri corpi illuminanti. Le linee elettriche, saranno a derivazione "privata" con allaccio diretto alle linee già esistenti sulla via principale.

2.4 Rete Acquedotto e rete gas

I servizi di acquedotto e gas anche in questo caso saranno garantiti da allacci privati direttamente alle reti esistenti su via Bovarizza.

Per quanto non descritto si fa riferimento ai particolari costruttivi riportati sugli elaborati grafici evidenziando che trattasi di livello preliminare di progettazione e che pertanto eventuali differenze di quote, sezioni e spessori non potranno inficiare l'approvazione del PEC stesso.

3 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

All.1 computo metrico estimativo

IL TECNICO REDATTORE

Comune di Sizzano
Provincia di Novara

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Progetto preliminare realizzazione opere di urbanizzazione primaria.
Piano Esecutivo Convenzionato in Via Boarizza

COMMITTENTE: Giromini Gianmario

Data, 27/07/2016

IL TECNICO
Ing. Pierangelo Magnaghi - Geom. Paolo Zanicotti

Ing. PIERANGELO MAGNAGHI - Geom. PAOLO ZANICOTTI
tel 393.4150771

PriMus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 01.A01.A10.010 04/02/2015	SCAVO GENERALE, DI SBANCAMENTO O SPLATEAMENTO A SEZIONE APERTA, IN TERRENI SCIOLTI O COMPATTI, FINO A 4 M DI PROFONDITÀ, ESEGUITO CON MEZZI MECCANICI, ESCLUSA LA ROCCIA DA MINA MA ... EZZI, TRASPORTO E SISTEMAZIONE ENTRO L'AREA DEL CANTIERE ANCHE IN PRESENZA DI ACQUA FINO AD UN BATTENTE MASSIMO DI 20 CM		22,50	5,370	0,650	78,54		
	SOMMANO m³					78,54	3,86	303,16
2 01.A21.A10.005 04/02/2015	FORMAZIONE DI RILEVATO STRADALE CON MATERIALI GHIAIO-TERROSI STESO A STRATI O CORDOLI DI CM.50DI SPESSORE, UMIDIFICATI, SE RICHIESTO DALLA DIREZIONE LAVORI, ADDENSATI CON RULLO STA ... OSTIPAMENTO, SECONDO LE DISPOSIZIONI IMPARTITE DALLA DIREZIONE LAVORI, MISURATO IN OPERA MATERIALI FORNITI DALLA CITTA'.		22,50	5,370	0,330	39,87		
	SOMMANO m³					39,87	10,45	416,64
3 01.A21.A50.005 04/02/2015	COMPATTAZIONE CON RULLO PESANTE O VIBRANTE DELLOSTRATO DI FONDAZIONE IN MISTO GRANULARE ANIDRO OALTRI MATERIALI ANIDRI, SECONDO I PIANI STABILI-TI, MEDIANTE CILINDRATURA A STRATI S ... I SINOAL RAGGIUNGIMENTO DELLA COMPATTEZZA GIUDICATA IDONEA DALLA DIREZIONE LAVORI PER SPESSORE FINITO SUPERIORE A 30 CM.		22,50	5,370		120,83		
	SOMMANO m²					120,83	1,79	216,29
4 01.A22.A80.030 04/02/2015	PROVVISTA E STESA DI MISTO GRANULARE BITUMATO (TOUT-VENANT TRATTATO) PER STRATO DI BASE, COMPOSTO DA INERTI DI TORRENTE, DI FIUME, DI CAVA OPROVENIENTI DALLA FRANTUMAZIONE DI ROCCI ... ON INFERIORE ALLE 12 TONNELLATE STESO IN OPERA AD UNA RIPRESA CON VIBROFINITRICEPER UNO SPESSORE COMPRESSO PARI A CM. 10		22,50	5,370		120,83		
	A RIPORTARE					120,83		936,09

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					120,83		936,09
	SOMMANO m²					120,83	13,49	1´630,00
5 01.A22.G00.005 04/02/2015	PROVVISTA E STESA DI CALCESTRUZZO BITUMINOSO PERSTRATO DI COLLEGAMENTO (BINDER), CONFORME ALLE NORME TECNICHE CITTA' DI TORINO, STESO IN OPERA CON VIBROFINITRICE A PERFETTA REGOLA ... IN OPERA CON VIBROFINITRICE PER UNO SPESSORE FINITO COMPRESSO DI CM.4, CONFEZIONATO CON BITUME MODIFICATO TIPO A (SOFT)		22,50	5,370		120,83		
	SOMMANO m²					120,83	7,66	925,56
6 01.A22.G05.005 04/02/2015	PROVVISTA E STESA A TAPPETO DI CALCESTRUZZO BITUMINOSO PER STRATO DI USURA, CONFORME ALLE NORME TECNICHE CITTA' DI TORINO, STESO IN OPERA CONVIBROFINITRICE A PERFETTA REGOLA D'ARTE ... STESO CON VIBROFINITRICE PER UNO SPESSORE FINITOCOMPRESSO PARI A CM.3, CONFEZIONATO CON BITUME MODIFICATO TIPO A (SOFT)		22,50	5,370		120,83		
	SOMMANO m²					120,83	6,68	807,14
7 01.P18.P02.005 04/02/2015	CORDONI RETTI O CURVI DI GNEISS O SIMILI, DELLA ALTEZZA DI CM.25, CON SMUSSO DI CM.2, CON FACCIAVISTA LAVORATA PER UNA ALTEZZA MINIMA DI CM. 18 A PUNTA FINE,BOCCIARDATA O FIAMMATA, ... ET-TO COMBACIAMENTO E PER CM.10 DI PROFONDITA' NEL-LA FACCIA OPPOSTA A QUELLA A VISTA DELLA LUNGHEZZA DI ALMENO ML. 0.80	2,00	5,37 22,50 11,30			10,74 22,50 11,30		
	SOMMANO m					44,54	41,91	1´866,67
8 04.P83.D.08.	Demarcazione completa con doppio simbolo e zebratura centrale, come da fig. 445/b, di parcheggio							
	A RIPORTARE							6´165,46

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							6´165,46
005 04/02/2015	per handicappati a doppio pettine, dim. m 6,00x5,00 stallo handicap a doppio pettine					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	183,85	183,85
9 04.P80.B.02. 005 04/02/2015	Segnale di direzione tipo urbano, per uso particolare ovvero per provvedimenti temporanei, costituito da supporto in ferro ripiegato due volte lungo i lati maggiori a scopo di irri ... o neutro sul retro e applicazione pellicola a normale rifrangenza sulla faccia anteriore. 100x20 cm, sp. 15/10, Fe, E.G.					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	11,03	11,03
10 04.P84.A.07. 005 04/02/2015	Esecuzione di basamenti in conglomerato cementizio armato, dosaggio 250 a sezione variabile, secondo le prescrizioni tecniche dei particolari esecutivi, per la successiva posa di p ... Fe, l?eventuale casseratura ed il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche. basamenti in cls armato				3,000	3,00		
	SOMMANO m³					3,00	171,40	514,20
11 20.A27.B00.0 05 04/02/2015	Formazione di rilevato,misurato in opera, costituito da materiali ghiaio-terrosi,forniti dalla citta',idonei alla formazione di sottofondo collinette per giardino,compreso lo spand ... a direzione lavori ed i ricarichi degli avvallamenti risultanti nel periodo di assestamento Eseguito con mezzi meccanici		213,00		0,500	106,50		
	SOMMANO m³					106,50	2,61	277,97
12 20.A27.A10.0 15 04/02/2015	Formazione di prato, compresa la regolarizzazione del piano di semina con livellamento sminuzzamento e rastrellatura della terra, provvista delle sementi e semina, carico e traspor ... ica degli eventuali materiali di risulta Compresa, inoltre, aratura e fresatura, alla profondita' non inferiore ai cm 30		213,00			213,00		
	SOMMANO m²					213,00	3,84	817,92
	Parziale LAVORI A MISURA euro							7´970,43
	TOTALE euro							7´970,43

Data, 27/07/2016

Il Tecnico
Ing. Pierangelo Magnaghi - Geom. Paolo Zanicotti

A RIPORTARE

REGIONE PIEMONTE **PROVINCIA DI NOVARA**

COMUNE DI SIZZANO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO

AREA 03RN01

SCHEMA DI CONVENZIONE

Elaborato definitivo in seguito a:
Adozione preliminare delibera Giunta/consiglio Comunale n……del……..;

Pubblicazione dal……..al……., senza presentazione di osservazioni.

Approvazione definitiva delibera Consiglio/Giunta Comunale……

Il proponente: GIROMINI GIANMARIO

I progettisti Ing. PIERANGELO MAGNAGHI

Geom. PAOLO ZANICOTTI

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PREMESSO CHE

Il signor GIROMINI GIANMARIO

E' proprietario del terreno indicato nelle tavole degli elaborati tecnici di progetto, per una superficie catastale complessiva pari a mq. 2.430,00 00 in zona 03RN01 PRGC del Comune di Sizzano in forza di:

Atto a rogito notaio Guarino in data 05.11.1986 n. rep. 8672 registrato a Novara il 21.11.1986 al n. 5814

Atto a rogito notaio Pedrazzoli in data 08.04.1998 n. rep. 50123 registrato a Novara al n. 5162

Che le suddette aree, per complessivi mq. 2.430,00, nel vigente PRGC risultano classificate in aree 03RN01 di cui alla scheda dell'Area Normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del comune di Sizzano adottato con delibera Consiglio Comunale n. ….del….. ed approvato dalla Regione Piemonte con delibera n…….

Che il progetto di Piano esecutivo si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G. adottato con Delibera Consiglio Comunale n……del……..divenuta efficace a norma del……della legge n. 56 del 05.12.1977 e successive modificazioni;

che l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui tratta detto progetto di piano esecutivo è stato predisposto a firma dell'Ing. Pierangelo Magnaghi e del Geom. Paolo Zanicotti secondo i disposti dell'art. 45 della Legge Regionale 56/77 è costituito dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE specifiche del P.E.C.
3. SCHEMA DI CONVENZIONE
4. ELENCHI CATASTALI delle proprietà comprese nel territorio interessato dal P.E.C.
5. ELABORATI GRAFICI

Tav. n. 01	Corografie
	Planimetria catastale
	Planimetria di P.R.G.C. relativa all'area
Tav. n. 02	planimetria di PEC ridotta alla scala del P.R.G.C.
Tav. n. 03 a	Planimetria di progetto
	Individuazione urbanistica
Tav. n. 03 b	Planimetria di progetto
	Individuazione campi di variabilità
Tav. n. 04	Planimetria di progetto
	Individuazione servizi esistenti e in progetto
Tav. n. 05	progetto di massima opere di urbanizzazione primaria

6. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
7. VERIFICA ASSOGGETABILITA' VAS

Che sul progetto di Piano esecutivo si è espresso favorevolmente il responsabile del servizio tecnico del Comune di Sizzano con parere emesso il

Che il Sindaco in data…….decideva l'accoglimento del progetto di Piano Esecutivo e dello schema di convenzione, i quali venivano messi dal Comune a disposizione degli organi di decentramento amministrativo e sono stati altresì depositati presso la Segreteria del Comune di Sizzano e pubblicati per estratto all'albo pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi;

Che sono pervenute le seguenti osservazioni e proposte, recepite in tutto o in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione / Che non sono pervenute osservazioni.

Che il signor Giromini Gianmario ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno duemilasedici il giorno……..del mese di……
In……avanti a me dott……notaio……..
Iscritto al collegio Notarile di…….

Si sono costituiti

GIROMINI GIANMARIO nato a Novara il 23.06.1958 C.F.: GRMGMR58H23F952S residente a Quarona Via Vittime di Bologna

(persona indicata dal Comune di Sizzano)

Tra detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Con riserva ed approvazione di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il "proponente"

1. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione
2. L'attuazione del progetto di piano esecutivo sul terreno sito in Comune di Sizzano descritto nelle tavole degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione della Giunta Comunale…….avverrà in conformità alle Norme di cui agli artt……delle N.T.A. del P.R.G.C., delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati di piano Esecutivo stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati alla lettera…..i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle norme di P.R.G.C.
3. Utilizzazione urbanistica ed edilizia
   Il Piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di Sizzano descritto alla Tav. 01 di progetto P.E.C., a Catasto Terreni al Foglio 15 mappali:
   - 150 in capo a Giromini Gianmario proprietario per 1000/1000
   - 151 in capo a Giromini Gianmario proprietario per 1000/1000
   - 152 in capo a Giromini Gianmario proprietario per 1000/1000
   - 153 in capo a Giromini Gianmario proprietario per 1000/1000

   Per un totale di mq. 2.430,00 (superficie catastale) e di cui 2.094,00 ricadenti in area 03RN01, mq. 213 ricadenti in aree SV (aree per servizi per spazi pubblici a parco, gioco e

sport), mq. 123 ricadenti in aree SP (aree per servizi per parcheggi pubblici) secondo le modalità previste dal P.R.G.C. e P.E.C. e ricordate in premessa

Il Piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni come individuato nelle Tav. n. 03/a e 03/b

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre a tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione rispetto alle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali

Il piano esecutivo prevede la realizzazione di n. 2 (due) lotti edificabili. I lotti potranno tra loro essere accorpati come meglio indicato negli elaborati di Piano Esecutivo (all. 3/b) mentre se il numero dei lotti supererà quanto previsto dal Piano Esecutivo e dalla presente convenzione, lo stesso dovrà essere assoggettato a variante.

Nell' area ricadente in zona 03RN01 è prevista:

la realizzazione di edifici la cui disposizione planimetrica, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati nelle tavole n. 3a e 3b

I progetti degli edifici dovranno essere portati al grado di progettazione definitiva all'atto delle richieste di permesso di Costruire da sottoporsi all'approvazione degli organi comunali.

Il limite massimo di edificazione su ogni lotto è fissato dalla seguente tabella:

PROPRIETA'	***Sup.*** mq.	***Sup. coperta mq.*** mq.	***s.u.l. mq.*** mq.	***Volume*** mc.	***Individuazione aree da dismettere***
Lotto 1	878	351,20	307,30	504,85	
Lotto 2	1216	486,40	425,60	699,20	
Totale	**2094**	**837,60**	**732,90**	**1204,05**	**336,00** >334,45

4. CESSIONE GRATUITA DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA di cui all'art. 51 della L.R. 56/77

Cessione aree

Il proponente in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 n. 1-2, nonché del comma 5 dell'art. 8 della legge 06.08.1967 n. 765, si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al comune di Sizzano le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tav. n. 02 così risultanti

- Per opere di urbanizzazione primaria da cedere mq. 336,00

5. ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il proponente in relazione al disposto dell'art. 45, n. 2 L.R. 56/1977 si obbliga per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle opere di cui all'art. 51 n. 1, L.R. 56/1977 e precisamente:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti gli insediamenti residenziali

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e spese del proponente, tramite richiesta di Permesso di Costruire da presentare al Comune di Sizzano contestualmente a quella relativa al primo lotto di intervento. Queste dovranno essere eseguite ed ultimate nei termini stabiliti dal successivo art. 8.

Il Comune non procederà al rilascio dei singoli permessi di costruire/agibilità se non saranno ultimate le opere suddette nei termini stabiliti almeno per l'ambito nel quale si trova l'immobile per cui viene richiesto il Permesso di Costruire. Si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica, del gas, e telefonia, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale.

Si fa altresì riferimento a quanto disposto dai successivi artt. 11 e 12

Il trasferimento al Comune di Sizzano delle opere verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dalla ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelle determinate forfettariamente applicando l'onere unitario di euro 5,20, stabilito dalle tariffi di cui alla deliberazione consigliare vigente all'atto di approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi, delle opere stesse, al volume degli edifici, compresi quelli esistenti, oggetto del Piano Esecutivo.

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata con computo metrico estimativo accettata dal proponente e approvata in Giunta.

L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri forfetariamente determinati, verrà corrisposta all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, con importo aggiornato in base agli aggiornamenti avvenuti agli oneri unitari, stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del permesso stesso.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dal proponente ecceda l'onere forfetariamente determinato o valutato dagli uffici comunali, al proponente stesso o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi tipo determinati.

6. CARATTERISTICHE TECNICHE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di Piano esecutivo approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Sizzano redatti secondo i seguenti criteri tecnici:

A) Spazi di sosta e parcheggio

- rilevato stradale in materiali ghiaio terrosi (cm. 30 finito)

- misto granulare bitumato per strato di base - tout venant (cm. 10 finito)

- calcestruzzo bituminoso per strato di collegamento - binder (cm. 5 finito)

- manto di ancoraggio per tappeto di usura (1Kg/mq)

- manto di usura (cm. 3 finito)

7. DERIVAZIONI UTENZE PRIVATE

Considerata la conformazione dei lotti e la loro posizione rispetto all'asse stradale ove sono già tuttora presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti le reti ed i servizi tecnologici, i sottoindicati collegamenti saranno eseguiti tramite semplici derivazioni ad utenze private:

- A) collegamenti alle opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica esistenti (da realizzarsi tramite allacci privati);

- B) collegamenti alla rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi esistente (da realizzarsi tramite allacci privati)

8. ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I proponenti in relazione al disposto dell'art. 45, n. 2, l.r. 56/1977 e del quinto comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765, si obbligano per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, provvedendo a versare il contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla delibera consiliare vigente all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, al volume dell'edificio come risulta nell'atto di permesso di costruire.

9. TERMINI DI ESECUZIONE

A) Per le opere di urbanizzazione

Il proponente in relazione al disposto dell'articolo 45, n. 4, della L.R. 56/77, si obbliga per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di cui ai precedenti articoli nei tempi previsti nei suddetti articoli e comunque entro i termini indicati nei Programmi Pluriennali di Attuazione, di cui all'art. 33 della Legge regionale 56/1977.

Il rilascio delle agibilità dei singoli edifici in progetto sarà subordinato alla regolare esecuzione della opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto ed individuate negli elaborati tecnici di Piano Esecutivo.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare; qualora le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi con un aumento di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.

Il Comune di Sizzano potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussioria di cui all'articolo 10, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno dei lottizzanti ed a loro carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

10. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 3 e 6 della Legge 28.01.1977 n. 10.

Resta inteso che il contributo è a carico dei richiedenti del Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del Permesso di Costruire stesso.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

11. PROGETTI DI OPERE

Per l'esecuzione delle opere di competenza del proponente e da questi direttamente eseguite, e di cui all'articolo 5 del presente atto, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi, a mente degli articoli 45 n. 3 e 48 della L.R. 56/1977, a firma di tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i proponenti dovranno sottostare.

I progetti sono presentati contestualmente alla proposta di Piano esecutivo Convenzionato

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnico all'uopo delegato.

I proponenti si obbligano a tracciare a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni degli isolati e quanto altro attiene al piano stesso riferitesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del Piano Esecutivo, con gli opportuni riferimenti.

12. GARANZIE FINANZIARIE

Il proponente, secondo il disposto del n. 2 dell'art. 45 della Legge Regionale 56/1977, dovrà costituire per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita da fidejussione, relativa agli importi di oneri relativi alle quote parte di OO.UU.

A tal proposito, per definire l'importo della fidejussione si rimanda al Computo Metrico Estimativo delle OO.UU

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proponente autorizza il Comune di Sizzano a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notifica e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

13. ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente e il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento della penale convenzionale di cui all'art. 8

14. TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'art. 6 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà del Comune, dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo dei proponenti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.

15. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il proponente proceda ad alienazione delle aree lottizzate, potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi ed oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; esso dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 3 giorni dall'atto di trasferimento. In caso di mandata esecuzione dell'obbligo il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proponente ed i suoi successori od aventi causa resta solidamente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Il proprietario delle aree ed i suoi successori ed aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovrà osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

16. RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE ED AUTORIZZAZIONI DI AGIBILITA'

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il proponente che il Comune non rilascerà l'agibilità dei locali a norma dell'art.57 della Legge Regionale n. 56/1977 se non quando il proponente o chi per esso abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria prevista per ogni ambito.

17. SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proponente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

18. RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

19. RINVIO A NORMA DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, legge 28 gennaio 1077 n.10, e alla Legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

REGIONE PIEMONTE **PROVINCIA DI NOVARA**

COMUNE DI SIZZANO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO

AREE 03RN01

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Elaborato definitivo in seguito a:
Adozione preliminare delibera Giunta/consiglio Comunale n……del……..;

Pubblicazione dal……..al……., senza presentazione di osservazioni.

Approvazione definitiva delibera Consiglio/Giunta Comunale……

Il proponente: GIROMINI GIANMARIO

I progettisti Ing. PIERANGELO MAGNAGHI

Geom. PAOLO ZANICOTTI

1. PREMESSA

Il Piano Esecutivo Convenzionato riguarda la realizzazione di edifici residenziali nel numero massimo di 2 come da elaborati grafici di P.E.C. . Il lotto di intervento è ubicato in Strada Boarizza, nel comune di Sizzano ed individuato catastalmente al foglio 15, particelle n. 150, 151, 152, 153 di proprietà del Signor Giromini Gianmario.

L'area oggetto di PEC è attualmente costituita da porzione di terreno ad uso agricolo ed è raggiungibile tramite Via Boarizza. L'andamento altimetrico è regolarmente pianeggiante.

Il PEC ha l'obiettivo di riqualificare l'area andando a realizzare un complesso residenziale completo di spazi a verde e a parcheggio.

La breve descrizione di cui sopra consente di meglio contestualizzare la forma di valutazione prevista dal D.Lgs. 152/2006 ovvero la "Valutazione Ambientale Strategica"

(V.A.S.).

2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

2.1. INTRODUZIONE

La Direttiva Europea 2001/42/CE concernente "la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale" (cosiddetta "Direttiva VAS") si pone l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente individuando lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile. La Direttiva Europea 2001/42/CE è stata pienamente recepita a livello nazionale attraverso il decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, che ha modificato ed integrato le disposizioni del testo unico in materia ambientale (decreto legislativo 3 aprile 2006 n.152).

La direttiva europea specifica l'ambito di applicazione della VAS, precisando che (art. 3 punto 3 della direttiva, e art. 6, comma 3, del testo unico in materia ambientale) per i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano, vale a dire qualora l'autorità competente valuti, che essi possano avere effetti significativi sull'ambiente.

Nell'allegato II della direttiva (allegato I del novellato decreto legislativo n. 152/2006) sono individuati i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programmi e, dunque, per valutare l'opportunità di assoggettarli o meno alla procedura di VAS.

Tale procedura, denominata di "verifica di assoggettabilità alla VAS", è svolta, a livello nazionale, secondo le modalità definite dall'art. 12 del decreto legislativo 152/2006 e dal decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 allegato I.

Tale procedura prevede l'elaborazione di un Documento Preliminare per la costruzione di un modesto insediamento residenziale, contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute derivanti dall'attuazione dello stesso.

Pertanto nel presente Documento Preliminare, a partire dalle caratteristiche dell'intervento proposto, è stata valutata l'interazione del progetto con altri strumenti di programmazione e

pianificazione vigenti a livello comunale e sovracomunale, ed è stato descritto l'impatto dell'intervento stesso sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria (qualità e rumorosità), sul sistema di mobilità ed accessibilità all'area e sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, nonché sull'utilizzazione delle risorse naturali.

2.2. LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Nello specificare gli ambiti di applicazione della VAS, tra cui la pianificazione territoriale, l'art. 3 punto 3 della Direttiva Europea 2001/42/CE (art. 6 comma 3 del DLgs 16 gennaio 2008 n. 4) precisa che: "per piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano (qualora l'autorità competente valuti) che essi possano avere effetti significativi sull'ambiente".

A tal fine, nell'allegato II della Direttiva Europea 2001/42/CE (allegato I del DLgs 16 gennaio 2008 n. 4) si specificano i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programmi (p/p) e, dunque, per valutare l'opportunità di assoggettarli o meno alla procedura di VAS:

"Caratteristiche del piano, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

– in quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

– in quale misura il piano influenza altri p/p, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

– la pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

– problemi ambientali relativi al piano;

– la rilevanza del piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. p/p connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

– probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;

– carattere cumulativo degli effetti;

– natura transfrontaliera degli effetti;

– rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);

– entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);

– valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*

• del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;

– impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale".

La procedura di "verifica di assoggettabilità alla VAS" è svolta, a livello nazionale, secondo le modalità definite dall'art.12 del DLgs 16 gennaio 2008 n. 4.

Per la redazione del Rapporto Preliminare il quadro di riferimento conoscitivo nei vari ambiti di applicazione della VAS è il Sistema Informativo Territoriale del Comune.

Possono essere utilizzati, se pertinenti, approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite. Inoltre nel rapporto preliminare è necessario dare conto della verifica delle eventuali interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

2.3. ASPETTI METODOLOGICI

La valutazione di assoggettabilità alla VAS per il progetto viene condotta tramite una scheda che descrive analiticamente lo stato attuale, gli obiettivi specifici dell'opera, le influenze su altri strumenti di pianificazione (piani o programmi) e gli effetti attesi sulle componenti ambientali.

Nella scheda, si analizzano e si descrivono, in forma sintetica, lo stato attuale e gli obiettivi che, con l'intervento, si vogliono ottenere. Vengono quindi valutate le influenze su altri piani o programmi e gli effetti attesi, questi ultimi anche attraverso l'impiego di matrici di sintesi.

2.3.1. Esame dello stato attuale

In questo paragrafo vengono fornite specifiche informazioni sull'area oggetto dello specifico intervento. In particolare vengono riportati: una descrizione dell'attuale classificazione dell'area, l'estratto del regolamento urbanistico vigente e le relative norme tecniche di attuazione.

L'area medesima viene descritta, inoltre, in riferimento alle specifiche componenti ambientali e territoriali per le quali, successivamente, saranno specificati gli effetti causati dalla eventuale realizzazione dell'intervento proposto sia in fase di cantiere che a intervento ultimato.

Di seguito si elencano le componenti ambientali, territoriali e socioeconomiche analizzate.

Traffico e viabilità: viene eseguita la stima dei volumi di traffico indotti e la verifica, con l'ausilio di modelli di calcolo, dell'andamento del traffico nelle situazioni previste dal quadro progettuale (scenari futuri).

Aria e clima: viene descritta la zona con particolare riferimento alla presenza di sorgenti di emissioni in atmosfera ed alla tipologia delle stesse (puntuali, lineari).

Risorsa Idrica: si individuano le metodologie di prelievo e distribuzione della risorsa idrica (presenza di pubblico acquedotto, sorgenti naturali, pozzi ecc..).

Scarichi Idrici: viene descritto il sistema di smaltimento delle acque reflue della zona: presenza di pubblica fognatura, eventuale presenza di impianto di depurazione centralizzato, sistemi di depurazione individuali.

Suolo: si descrive il contesto dal punto di vista del consumo della risorsa suolo e del grado di impermeabilizzazione.

Rumore: la zona viene descritta ai sensi dell'attuale Piano Comunale di Classificazione Acustica con le specifiche dei limiti di emissione in orari diurno e notturno.

Flora e Fauna: viene indicato se l'area ricade in particolari aree di pregio, di interesse naturalistico, o di protezione quali SIC, Aree Naturali protette ecc..

Rifiuti: vengono descritte le modalità di svolgimento del servizio di raccolta e trasporto dei rifiuti solidi urbani e di effettuazione della raccolta differenziata.

Energia: viene descritta la presenza o meno di reti di distribuzione Paesaggio: viene descritta l'area oggetto di modifica dal punto di vista paesaggistico evidenziano la presenza di elementi di pregio

Salute: Gli aspetti relativi alla tutela della salute umana sono considerati in relazione alla presenza di possibili elementi inquinanti o di disturbo, quali: campi elettromagnetici, presenza di manufatti in amianto, fattori chimici o biologici, insetti nocivi etc. oltre ai fattori trattati sopra, quali emissioni atmosferiche e/o acustiche.

2.3.2. La valutazione degli effetti attesi

Questa sezione della scheda riporta in forma descrittiva gli effetti che la realizzazione dell'obiettivo può avere sulle componenti ambientali, territoriali, della salute umana e del paesaggio. Per rendere il processo valutativo maggiormente comprensibile e confrontabile vengono utilizzate delle semplici matrici.

2.3.3. Descrizione degli effetti

Nella scheda, sulla base dell'intervento sottoposto a valutazione, vengono indicati i presunti effetti attesi per ciascuna componente. Il giudizio viene espresso in forma descrittiva.

3. SCHEDA DI REALIZZAZIONE DEL PEC

Segue una scheda riassuntiva dell'intervento in progetto e dell'area su cui si prevede di realizzarlo. Nei paragrafi successivi l'analisi verrà maggiormente approfondita.

Obiettivo	Art. R.U.	Indirizzo	Note
L'area del PEC sarà costituita da due lotti di intervento. Sia nel lotto 1 che nel lotto 2 saranno soggetti all'edificazione di fabbricati elevati a max. 2 piani fuori terra, nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G.C. E' inoltre prevista la sistemazione del suolo, gli accessi veicolari, la viabilità interna, le aree verdi, gli allacciamenti alle reti tecniche ed i parcheggi esterni ai lotti da asservire all'uso pubblico e da dismettere a favore del Comune di Sizzano.	Art. 22 NTA	Strada Boarizza	
Vincolo paesaggistico ambientale			Escluso
Vincolo idrogeologico			Escluso
Vincoli tecnici			Escluso
Beni storici			Escluso

Pertinenze fluviali	Escluso
Fattibilità geomorfologica	
Piano di classificazione acustica	
Classificazione sismica	

3.1. ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG

*Art. 22: Aree residenziali di **Nuovo Impianto***

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento edilizio urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano sono adibite agli usi abitativi e complementari infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano, integrato a funzioni di interesse generale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima:70%:

r : residenza di tipo generale;

s : servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%: pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

g : attività di interesse generale;

t : attività direzionali, commerciali al dettaglio, ricettive, ricreative, pubblici esercizi;

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :

nuova costruzione, condizionate alla formazione preventiva di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

a) densità territoriale: mq./mq. 0,35 (mc./mq. 1,00)

densità fondiaria sull'insieme dei fondiari dell'area:

02 RN 01 02: mq./mq. 0,63 (mc./mq. 1,91)

02 RN 03 04: mq./mq. 0,43 (mc./mq. 1,31)

02 RN 05: mq./mq. 0,43 (mc./mq. 1,31)

02 RN 06 07: mq./mq. 0,43 (mc./mq. 1,31)

03 RN 01: mq./mq. 0,39 (mc./mq. 1,18)

03 RN 02: mq./mq. 0,45 (mc./mq. 1,36)

b) rapporto di copertura sull'insieme dei fondiari dell'area: 40%

c) numero piani fuori terra: 3

d) altezza massima di edificazione: m.7,50

e) distanze tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra le fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate (vedasi punto G art.41),

f) distanze dai confini della zona non inferiore a m.5,00 o 1/2 del ribaltamento.

g) distanze da strade: m.6,00 edifici compresi nel perimetro del centro abitato.

C2 - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

C3 - Costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, con rapporto di copertura, di cui al punto C1b, fino al 60%.

C4 - Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità di cui al punto C1a, fino a mc./mq.1,50.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.

Q3 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere.

Q4.- Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali.

Q5 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative.

Q6 - Assetto tipologico di edifici destinati ad attività distributive.

Q7 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e agli usi produttivi terziari ammessi.

Q8 - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.

Q9 – I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 40 delle presenti norme

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q10 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti. :

- P.E.C. ai sensi degli artt.43 e 44 della L.R. 56/77: aree 02RN01 – 02RN02 – 02RN03 – 02RN04 – 02RN05 – 02RN06 – 02RN07 – 03RN01 – 03RN02.

3.2. Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art.17, 6° comma punto c) della L.R. 56/77.

3.3. I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal 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 ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti:

3.4. Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purchè non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.

Si devono inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonchè individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo gli artt. 33 e 41 punto I e L delle presenti Norme.

3.5. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

4. Vincoli.

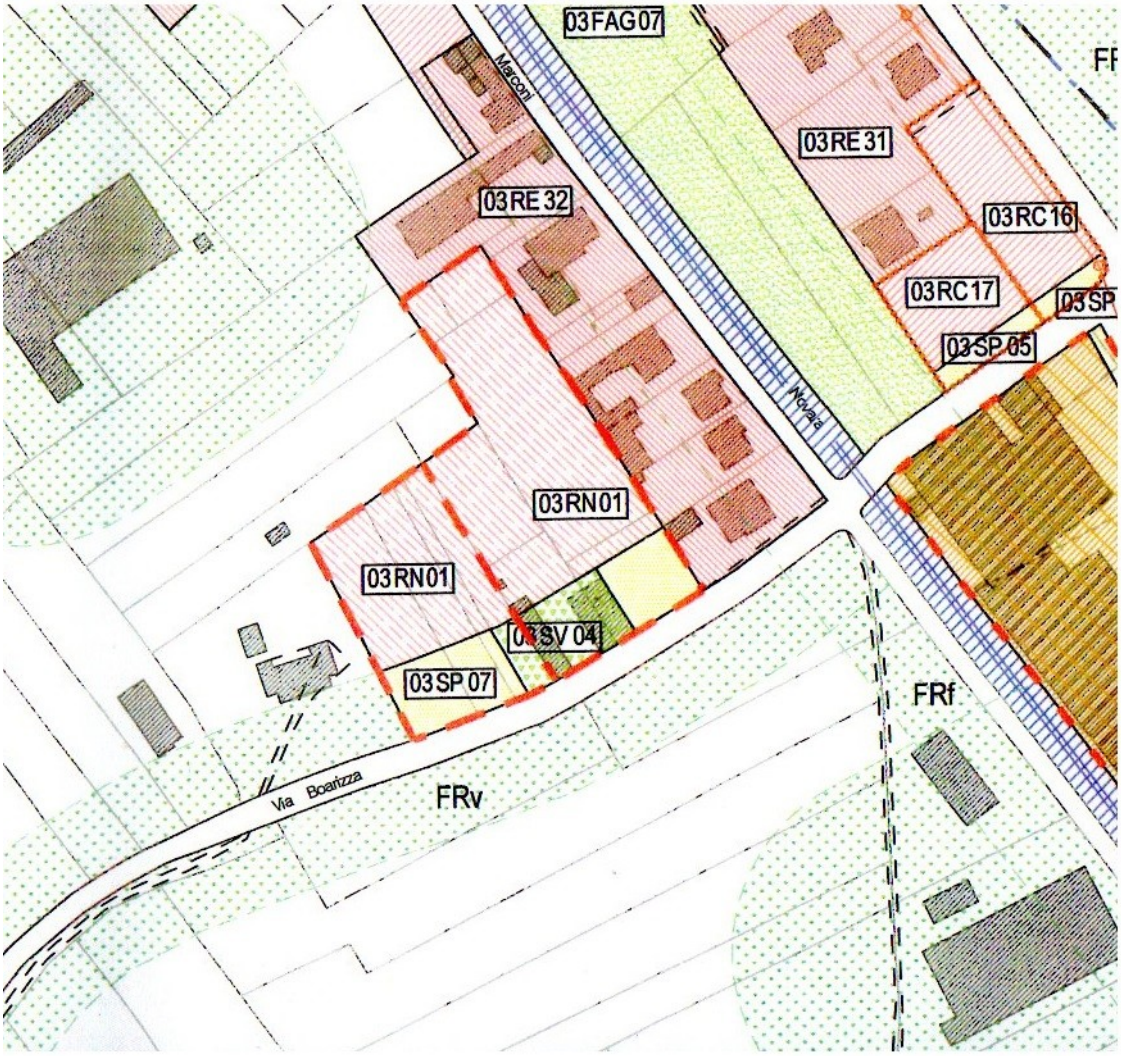
4.1. L'attuazione delle previsione di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica di cui al punto 2.2. e funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art.15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

4.3. Per gli allineamenti stradali vedasi: punto N dell'art.41 , nonché gli articoli 26 e 35 delle presenti Norme.

4.4. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 41 punto N, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Segue scheda area 03RN01 tratta dalle NTA del PRG del Comune di Sizzano.



3.2. DESCRIZIONE DEL LUOGO

La presente proposta di piano esecutivo si riferisce all'area indicata dalle tavole di P.R.G., quale le 03RN01 (nuove aree residenziali NRS) località Sizzano (NO) – Via Boarizza.

L'area oggetto di intervento è delimitata a a nord da terreno agricolo, ad est in parte da aree edificabili e ad aree edificate, ad ovest da lotto residenziali edificato, a sud dalla via Boarizza.

L'area, costituita da porzioni di prato, , ad andamento altimetrico pianeggiante.

Il valore paesaggistico del luogo è limitato, essendo superficie marginale ad aree in cui vi è già la presenza molti edifici a carattere residenziale.

3.3. COMPONENTI AMBIENTALI

3.3.1 Aria

Vista l'ubicazione e le caratteristiche dell'area oggetto di intervento, gli elementi di pressione sulla componente ambientale sono da individuarsi principalmente in:

1. emissioni indirette in atmosfera provenienti dal traffico veicolare indotto;

2. emissioni dirette dalle caldaie utilizzate per il riscaldamento dei locali.

Il punto 1 rappresenta un'interferenza sicuramente trascurabile, in quanto l'intervento prevede la realizzazione di un numero molto limitato di edifici residenziali con capacità abitativa di quattro/cinque famiglie.

Per il punto 2, essendo le caldaie alimentate a metano, si ritiene che le emissioni di VOC e PM10 dovute a tali sorgenti emissive siano trascurabili.

In entrambi i casi, gli inquinanti emessi sono quelli tipici della combustione: NOx (ossidi di azoto), VOC (composti organici volatili), PM10 (particolato atmosferico), CO (monossido di carbonio).

3.3.2 Risorsa idrica

L'area interessata dal presente intervento risulta essere servita da acquedotto, gestito dall'ente gestore Acqua Vco

3.3.3 Scarichi idrici

L'area interessata dal presente intervento risulta essere servita da servizio di fognature, gestito dall'ente gestore Acqua Vco

3.3.4 Suolo

La zona in esame è inserita in un contesto già antropizzato ove l'uso prevalente del suolo è in maggior parte legato alla funzione residenziale.

3.3.5 Rumore

Il lotto d'intervento risulta perimetrale ad un contesto antropizzato, caratterizzato da edifici unifamiliari o bifamiliari isolati a uno o due piani fuori terra.

Ai sensi dell'attuale Piano Comunale di Classificazione Acustica l'area oggetto dell'intervento è inserita in Classe III – Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, limitata presenza di attività artigianali e assenza di attività industriali.

3.3.6 Flora e fauna

Il lotto d'intervento risulta perimetrale ad un contesto antropizzato, caratterizzato da edifici Unifamiliari o bifamiliari isolati a uno o due piani fuori terra..

L’area interessata dal progetto edilizio risulta caratterizzata in parte da appezzamento agricolo a prato ed in parte coltivato ad orto

Per quanto riguarda mammiferi e uccelli sono possibili numerose specie soprattutto fra quelle maggiormente comuni e sinantropiche che frequentano anche le aree urbanizzate quali giardini, ecc.

3.3.7 Rifiuti

La raccolta dei rifiuti solidi urbani è del tipo differenziato e porta a porta attraverso il servizio gestito da Consorzio medio Novarese

3.3.8 Energia

La zona risulta servita dalla rete di distribuzione energia elettrica.

3.3.9 Paesaggio

Sull’area non gravano vincoli paesaggistici

3.3.10 Salute

Gli aspetti relativi alla tutela della salute umana sono considerati in relazione alla presenza di possibili elementi inquinanti o di disturbo. Oltre ai fattori trattati sopra, quali emissioni atmosferiche e/o acustiche dovute al traffico veicolare, non si individuano altri specifici elementi di pressione per la salute umana.

3.3.11 Influenza su altri piani e programmi

L’area oggetto di intervento si inserisce funzionalmente nell’attuale disciplina normativa sovraordinata, le cui coerenze sono evidenziate nel processo di Valutazione integrata precedentemente presentata.

4. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

4.1. INTERFERENZE DEL PROGETTO CON L’AMBIENTE

La realizzazione dell’intervento in progetto comporta alcune variazioni delle caratteristiche ambientali delle zone interessate dall'intervento, che si traducono in effetti sia positivi che negativi.

Dall'analisi del progetto sono stati individuati gli aspetti che maggiormente possono rappresentare interferenze potenziali sui diversi comparti ambientali in fase di costruzione e di esercizio della struttura.

Per rendere più semplice la lettura delle interferenze previste, e per avere un quadro generale che possa essere esaustivo della situazione, si riportano, oltre alla spiegazione, anche due tabelle riassuntive degli aspetti più rilevanti, delle quali la prima è relativa alla fase di costruzione e la seconda è relativa alla fase di esercizio.

4.2. INTERFERENZE POTENZIALI IN FASE DI CANTIERE

Nel presente paragrafo sono discusse le interferenze ambientali relative alla fase di costruzione sulle componenti ambientali.

4.2.1 Atmosfera

Le interferenze ambientali potenziali possono essere connesse a:

1. Polverosità conseguente alle attività di costruzione (movimenti di terra, accumulo di materiali polverulenti, ecc). L'interferenza non appare significativa in quanto:

– la fase di scavo sarà di durata limitata;

– i valori teorici della distanza degli spostamenti delle particelle di polvere che si ricavano dalla letteratura indicano che ad una velocità del vento di 4 m/s, le particelle di dimensioni superiori a 100 mm si depositano ad una distanza compresa tra 6 e 10 metri dalla fonte di emissione, mentre le particelle con diametro compreso tra 30 e 100 mm, a seconda della intensità della turbolenza atmosferica, si depositano entro un centinaio di metri dalla sorgente e, infine, le particelle più piccole (con diametro inferiore a 10-20 mm), si depositano più lontano.

2. emissioni da macchine operatrici presenti in cantiere e da mezzi di trasporto. Anche in questo caso l'interferenza non appare significativa; infatti:

– anche stimando un numero di mezzi di trasporto leggeri di 5 autovetture equivalenti (valore da considerare sovrastimato), tale valore non risulta di per sé importante, in particolare considerando che queste vetture saranno utilizzate solo per accedere al cantiere;

– allo stesso modo non risulta critico il numero di mezzi pesanti in movimento; infatti i residui di materiale sono per quel che possibile riutilizzati in loco, quindi il numero massimo di camion circolanti non è certamente critico per quanto riguarda le emissioni di inquinanti.

4.2.2 Ambiente idrico

Non si prevede nessuna interferenza potenziale né con l'ambiente idrico sotterraneo né con quello superficiale.

4.2.3 Rumore

Durante la fase di cantiere si richiede l'utilizzo di macchine operatrici e mezzi di trasporto (persone e materiali) che determinano emissione di rumore nei luoghi nell'intorno dell'area interessata. L'interferenza, anche se significativa, ha carattere temporaneo.

4.3. INTERFERENZE POTENZIALI IN FASE DI ESERCIZIO

Nel presente paragrafo sono discusse le interferenze ambientali relative alla fase di esercizio dell’intervento in progetto. La successiva Tabella B riporta una rappresentazione delle interferenze per ogni componente in fase di esercizio.

4.3.1 Effetti sull’aria e sul clima

Gli effetti negativi sono determinati:

1. dai consumi di combustibile a fini energetici derivanti dall’attività residenziale;

2. dal potenziale aumento del flusso di traffico generato dalla presenza di tre nuove abitazioni in un contesto antropizzato.

4.3.2 Effetti sulla risorsa idrica e sul sistema approvvigionamento-smaltimento

L'utilizzo dell'area per fini residenziali (**due edifici di cui uno potrebbe essere bifamiliare**), si prevede porti modesti effetti della pressione su questo indicatore e conseguentemente sull'apporto di reflui sull'attuale sistema di smaltimento.

4.3.3 Effetti sul sistema suolo

Si prevede un consumo di suolo con l'impermeabilizzazione di aree attualmente in parte libere, trattandosi di un intervento che consisterà nella realizzazione di due nuovi edifici

il progetto prevederà comunque spazi a verde che determina effetti positivi su questo indicatore.

Il progetto inoltre prevederà l'introduzione di un rapporto di permeabilità minimo da garantire nell'attuazione degli interventi inoltre le aree verdi private e di uso pubblico dovranno essere piantumate con almeno 1 essenza arborea di media grandezza ogni 25 mq. al fine di assorbire quanto più possibile CO2 prodotto

4.3.4 Effetti sul clima acustico

Ai sensi dell'attuale Piano Comunale di Classificazione Acustica l'area oggetto dell'intervento è inserita in classe III.

Durante la fase di cantiere infatti, si richiede l'utilizzo di macchine operatrici e mezzi di trasporto (persone e materiali) che determinano emissione di rumore nei luoghi nell'intorno dell'area interessata. L'interferenza, anche se significativa, avrà carattere temporaneo. In merito all'impatto acustico che avrà il traffico veicolare, si verificherà un incremento minimo dei valori, che si stima possa rientrare all'interno delle soglie ammesse. Il presente punto risulta pertanto coerente con le caratteristiche acustiche dell'area circostante.

4.3.5 Effetti su flora e fauna

Dalla valutazione degli effetti potenziali sulle componenti floristiche e faunistiche dell'area oggetto della trasformazione proposta non emergono criticità,

4.3.6 Effetti sul sistema energetico

La realizzazione delle abitazioni in progetto determinerà un incremento del fabbisogno energetico sia in fase di realizzazione dell'opera, sia in fase di esercizio.

In riferimento a quanto riportato dalla Legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 e Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2009, n. 45-11967, prevedendo il ricorso alla produzione di energia termica da fonti rinnovabili, l'effetto dell'intervento sul sistema energetico può essere considerato poco impattante.

4.3.7 Effetti sul sistema rifiuti

Dal punto di vista della produzione, gli interventi previsti conducono ad un incremento dei rifiuti urbani, ma i nuovi impianti residenziali producono sul posto una piccola quantità di rifiuti; pertanto si ritiene che l'effetto abbia impatto non significativo.

Circa la tipologia di rifiuti prodotti, possiamo prevedere che verranno prodotte le seguenti tipologie di rifiuti: rifiuti solidi urbani indifferenziati, carta, vetro, plastica, organico.

4.3.8 Effetti sul paesaggio

L'intervento è nato dalla ricerca di sintesi tra forme architettoniche e paesaggio circostante, cercando un inserimento congruo e non un'intrusione nel sistema paesaggistico.

Il sistema costruttivo utilizzato sarà quello tradizionale dei luoghi, in modo tale da integrarsi pienamente con le preesistenze confinanti e da mantenere lo skyline complessivo dei luoghi, l'assetto percettivo e scenico e i caratteri materici e coloristici.

Una minima sistemazione delle aree esterne sarà finalizzata alla perfetta integrazione dell'edificio con il contesto ambientale circostante, con l'inserimento di specie arboree ed arbustive autoctone ripristinando e riordinando la compagine vegetale esistente e lo studio dei percorsi esterni, in armonia con l'andamento del terreno e con i materiali naturali che lo contraddistinguono.

4.3.9 Effetti sulla salute

Dal punto di vista della salute gli interventi previsti non producono effetti significativi.

4.4. FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO PREVISTO

I dati rilevati nel corso dell'indagine consentono di affermare che non vi sono controindicazioni di ordine geologico, idrogeologico e geotecnico alla realizzazione degli edifici in progetto.

L'area è infatti complessivamente al sicuro da dissesti geologici e idrogeologici, come del resto si evince dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica (Progetto definitivo aprile 2009) ove l'appezzamento interessato è inserito in classe II.

Tuttavia, lo studio ha permesso di individuare le seguenti limitazioni:

- assenza di roccia affiorante e subaffiorante nell'area direttamente interessata dalle costruzioni;

- esistenza sull'appezzamento di un coltre detritica superficiale avente potenza variabile e scadenti capacità portanti;

- formazione di una falda freatica a carattere temporaneo al contatto tra i depositi detritici di copertura e la roccia sottostante.

Ne consegue la necessità di adottare idonei accorgimenti progettuali e costruttivi al fine di evitare possibili danni e/o disagi. Tra questi, i più importanti sono:

- drenare ed impermeabilizzare con cura i muri controterra ed i pavimenti di eventuali locali interrati o seminterrati;

- isolare i pavimenti dei locali al piano terra dal contatto diretto con il terreno (es. realizzazione di vespaio aerato), al fine di evitare fenomeni di risalita d'acqua per capillarità (umidità).

- regimare e smaltire con cura le acque meteoriche e di ruscellamento superficiale, in modo da allontanarle dai fabbricati in progetto.

Infine, dato l'assetto litostratigrafico riscontrato nel corso delle prove in sito, si rende necessario verificare l'omogeneità del piano di posa delle fondazioni, a scavi ultimati, al fine di accertare l'eventuale presenza di locali sacche limose o di anomale venute d'acque, possibili in un contesto geologico come quello in esame, in modo da adottare gli opportuni provvedimenti del caso.

Per ciò che riguarda la caratterizzazione sismica del sito oggetto di intervento, analizzando anche le prove penetrometriche, in relazione al D.M. 14.01.2008 delle sei categorie proposte, il terreno di fondazione dell'area in esame rientra nella categoria A, e vista la morfologia, il coefficiente di amplificazione topografica applicabile è T1.

L'area ricade in pericolosità sismica 4 – zona con pericolosità sismica molto bassa.

Si ritiene inoltre necessario introdurre anche nelle Norme Tecniche d'attuazione del presente P.E.C. le seguenti indicazioni:

- Introduzione dei necessari accorgimenti progettuali e costruttivi atti a garantire la non interferenza con le falde acquifere
- Introduzione di un rapporto di permeabilità minimo da garantire nell'attuazione degli interventi
- Le aree verdi private e di uso pubblico dovranno essere piantumate con almeno 1 essenza arborea di media grandezza ogni 25 mq. al fine di assorbire quanto più possibile CO2 prodotto
- Siano adottati accorgimenti tecnici necessari per ottenere edifici con alte prestazioni energetiche superiori ai requisiti minimi imposti dalle leggi vigenti

4.5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Dall'analisi degli effetti che l'intervento in progetto avrà sul luogo, si può affermare come questo non interferisca con ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette), né abbia alcun effetto dannoso sui siti: l'intervento nasce infatti dalla ricerca di sintesi tra forme architettoniche e paesaggio circostante, cercando un inserimento congruo e non un'intrusione nel sistema paesaggistico, in modo tale da integrarsi pienamente con le preesistenze confinanti e da mantenere lo skyline complessivo dei luoghi, l'assetto percettivo e scenico e i caratteri materici e coloristici.

La realizzazione del complesso prevede un incremento minimo del carico automobilistico lungo la strada comunale via Boarizza.

Visto e considerato inoltre che:

– L'area di influenza del progetto è limitata a scala locale, ovvero gli esigui impatti ambientali attesi graveranno solo su scala ridotta a livello dell'area interessata dal PEC e non sull'intero territorio comunale;

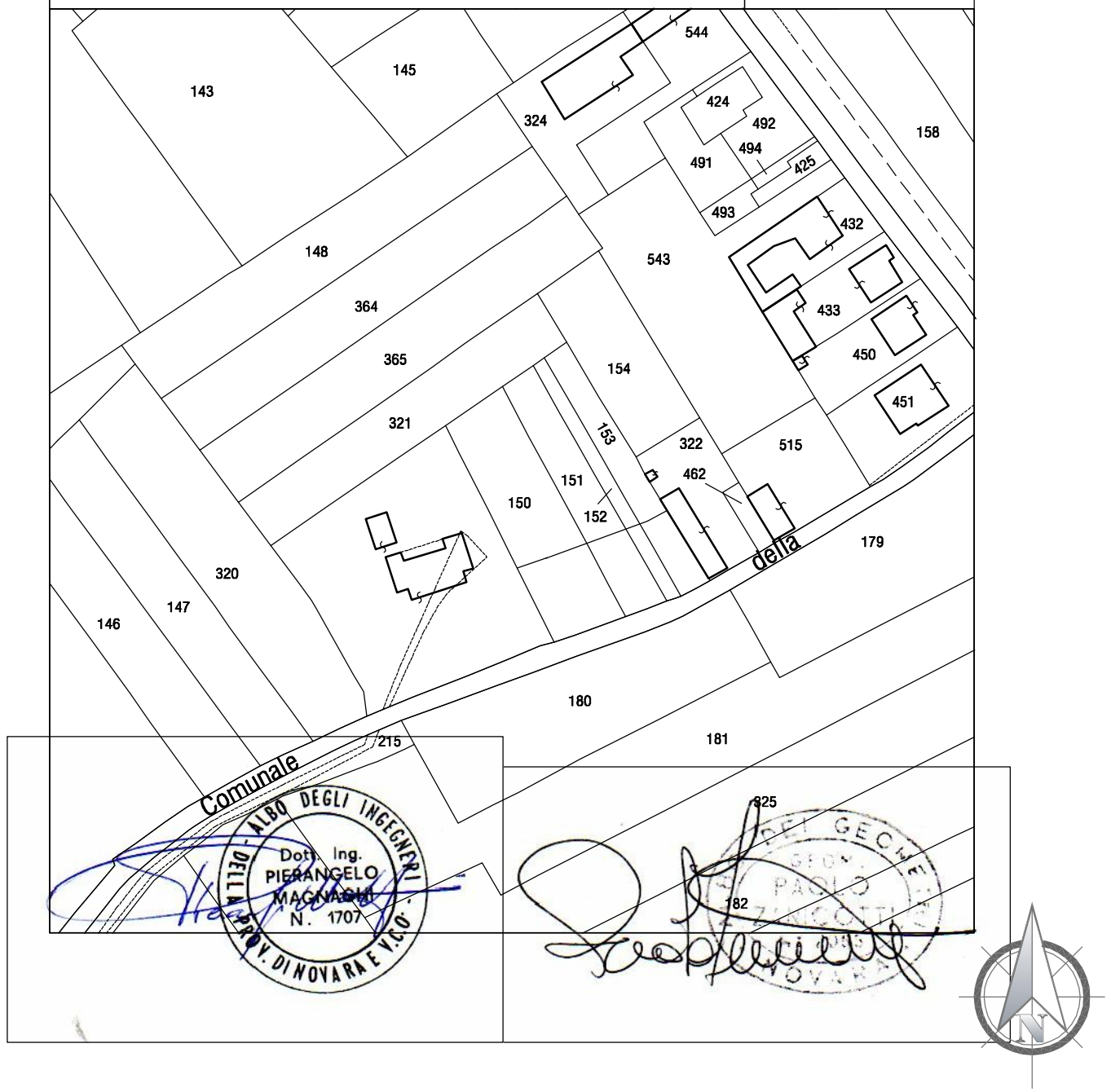
– Il progetto esprime le direttive del PRG adottato dal Comune di Sizzano, rispettando le volumetrie previste e le caratteristiche costruttive richieste;

In considerazione della natura ed entità del progetto e degli effetti potenziali attesi dall'attuazione degli interventi previsti, illustrati nelle pagine precedenti, si ritiene, pertanto che nel suo complesso la realizzazione degli interventi in progetto non debba essere assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica

Ing. Pierangelo Magnaghi .....

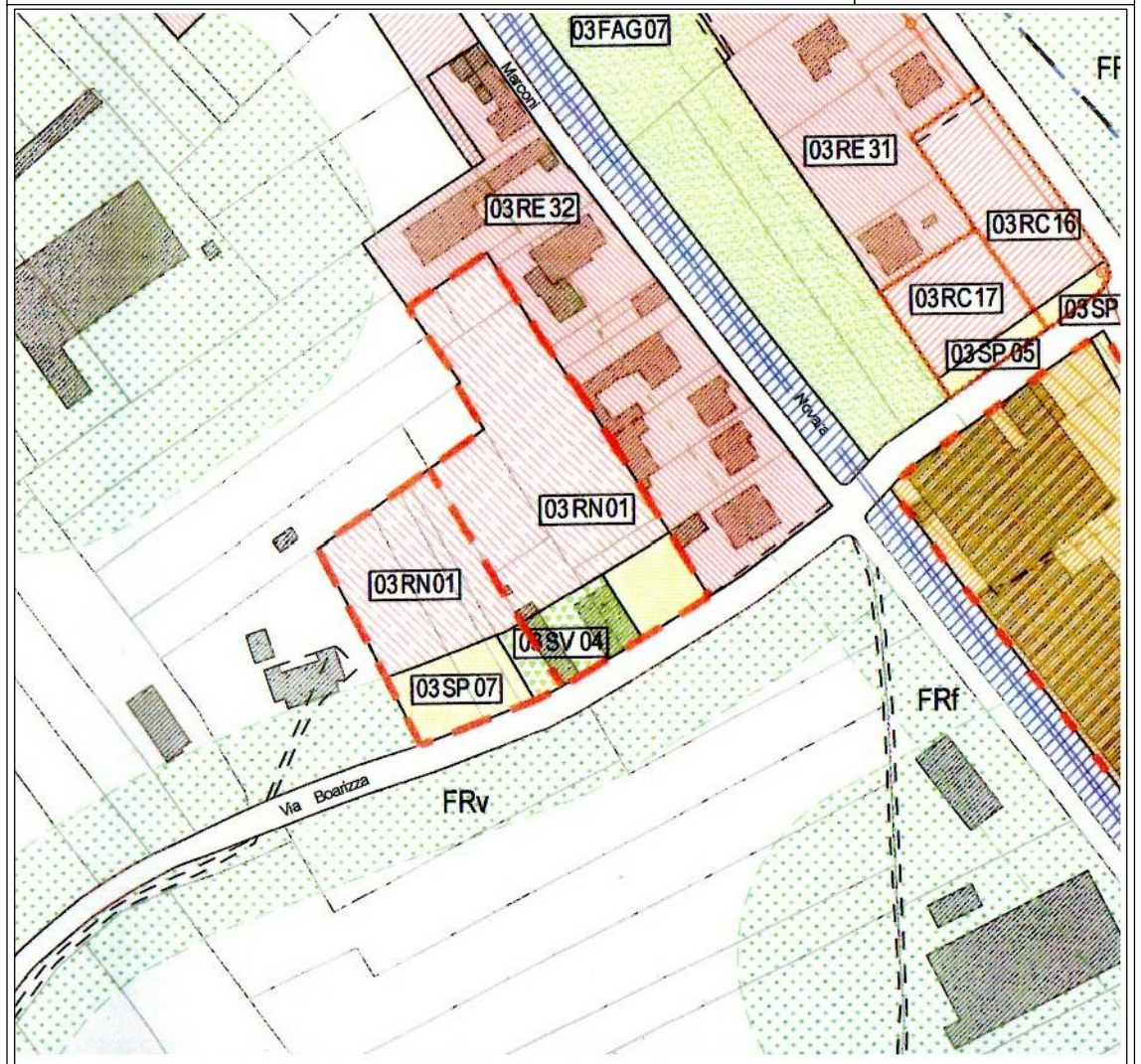
Geom. Paolo Zanicotti .....

Estratto N.C.T. Foglio 15 mappaLi 150, 151, 152, 153 | Scala 1:1500



Estratto P.R.G.C
Riferimenti normativi - Art. 22 N.T.A.

Scala 1:1000
Zona : RN



COMUNE DI SIZZANO — PROVINCIA DI NOVARA

INTERVENTO
Piano Esecutivo Convenzionato - Area 03RN01 - Strada Boarizza

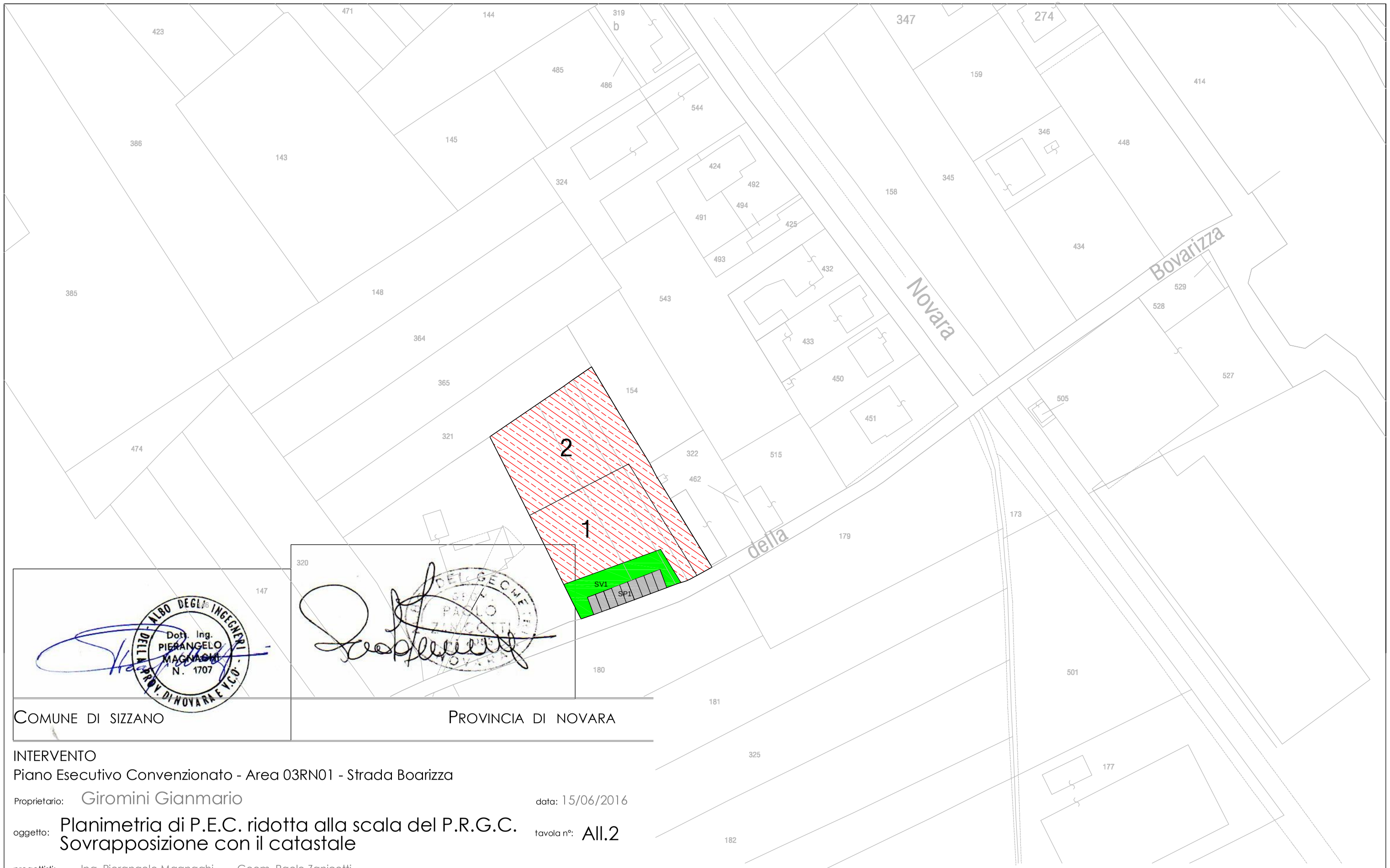
Proprietario: Giromini Gianmario — data: 15/06/2016

oggetto: Corografie - estratto mappa estratto P.R.G.C. — tavola n°: All.1

progettisti: Ing. Pierangelo Magnaghi Geom. Paolo Zanicotti

collaboratori: consulenti: rif.: agg.: scala: varie

Studio Tecnico in Sizzano Via Partigiani n. 13 tel.393.4150771 e mail: zanicotti_p@alice.it; posta cert: paolo.zanicotti@geopec.it



COMUNE DI SIZZANO

PROVINCIA DI NOVARA

INTERVENTO

Piano Esecutivo Convenzionato - Area 03RN01 - Strada Boarizza

Proprietario: Giromini Gianmario

data: 15/06/2016

oggetto: Planimetria di P.E.C. ridotta alla scala del P.R.G.C. Sovrapposizione con il catastale

tavola n°: All.2

progettisti: Ing. Pierangelo Magnaghi Geom. Paolo Zanicotti

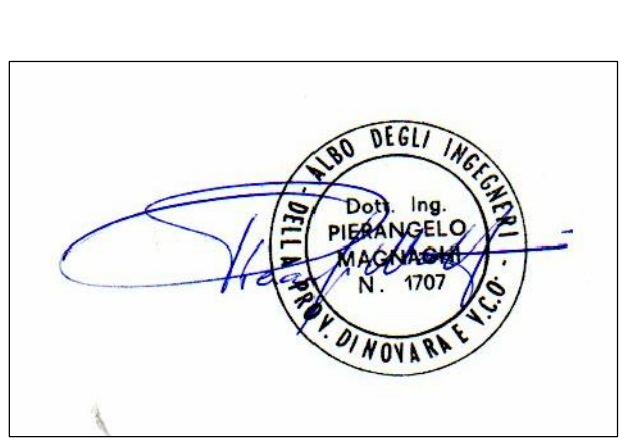
collaboratori: consulenti: rif.: agg.: scala: 1:1000

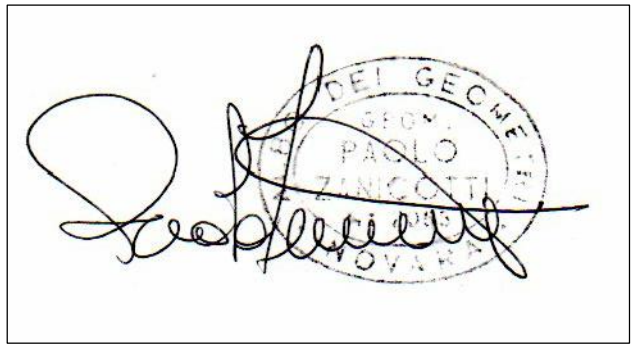
Studio Tecnico in Sizzano Via Partigiani n. 13 tel.393.4150771 e mail: zanicotti_p@alice.it; posta cert: paolo.zanicotti@geopec.it

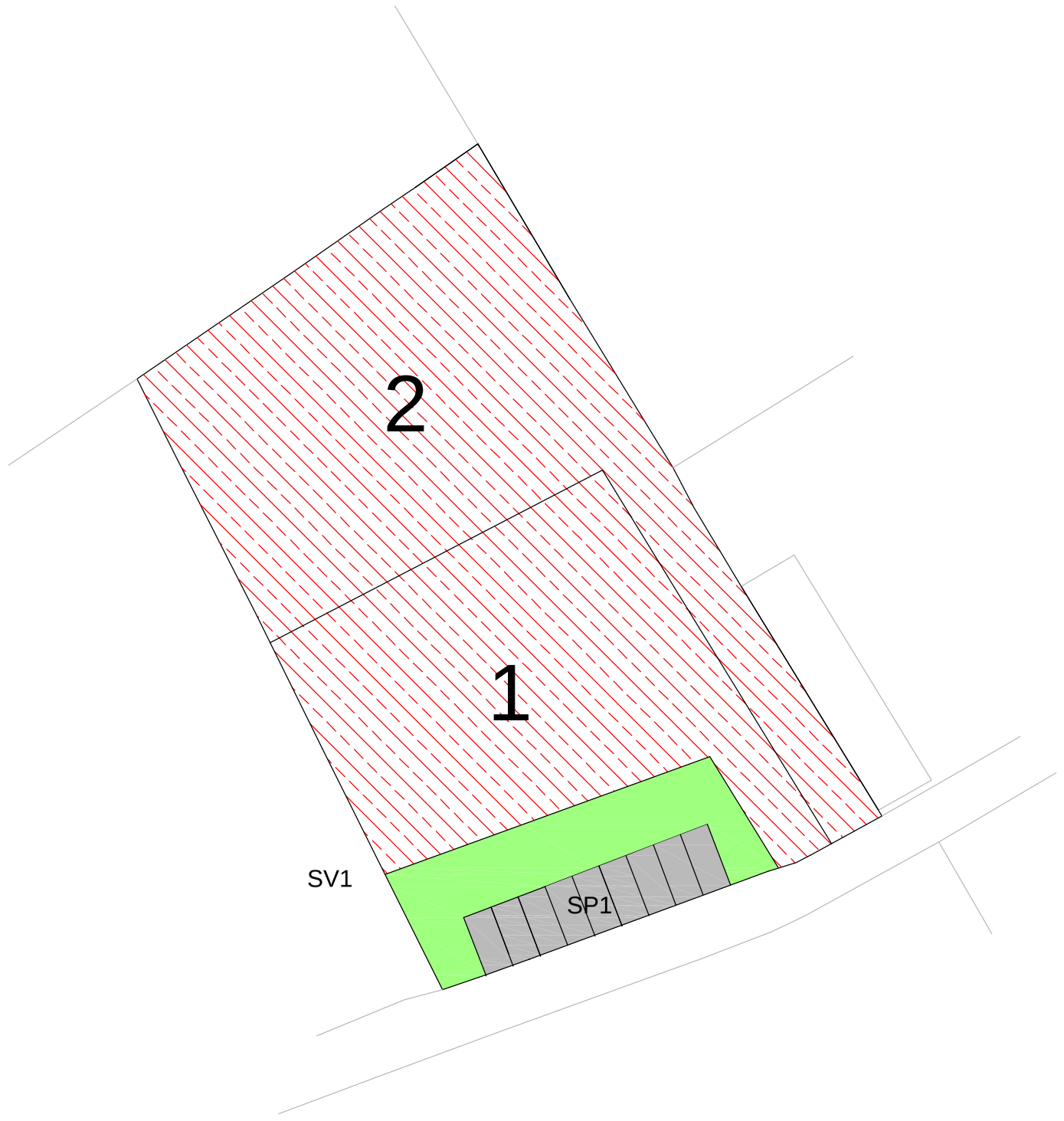
lotti edificabili

SV - aree per servizi per verde pubblico
con piantumazione 1 essenza arborea di
media grandezza ogni 25 mq.

SP - aree per servizi per parcheggi pubblici







COMUNE DI SIZZANO — PROVINCIA DI NOVARA

INTERVENTO
Piano Esecutivo Convenzionato - Area 03RN01 - Strada Boarizza

Proprietario: Giromini Gianmario — data: 15/06/2016

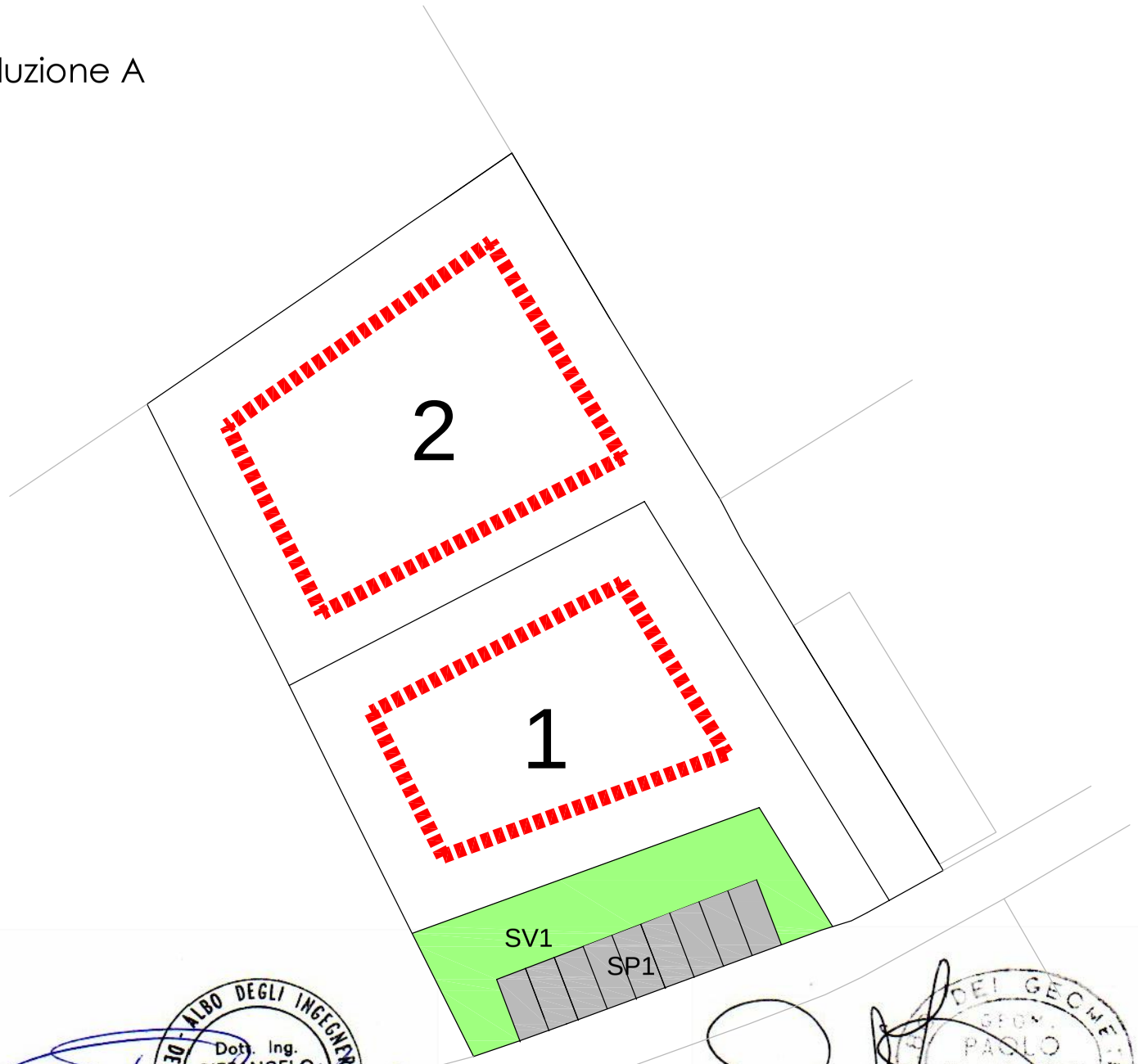
oggetto: Planimetria - Individuazione urbanistica e servizi — tavola n°: All.3 a

progettisti: Ing. Pierangelo Magnaghi Geom. Paolo Zanicotti

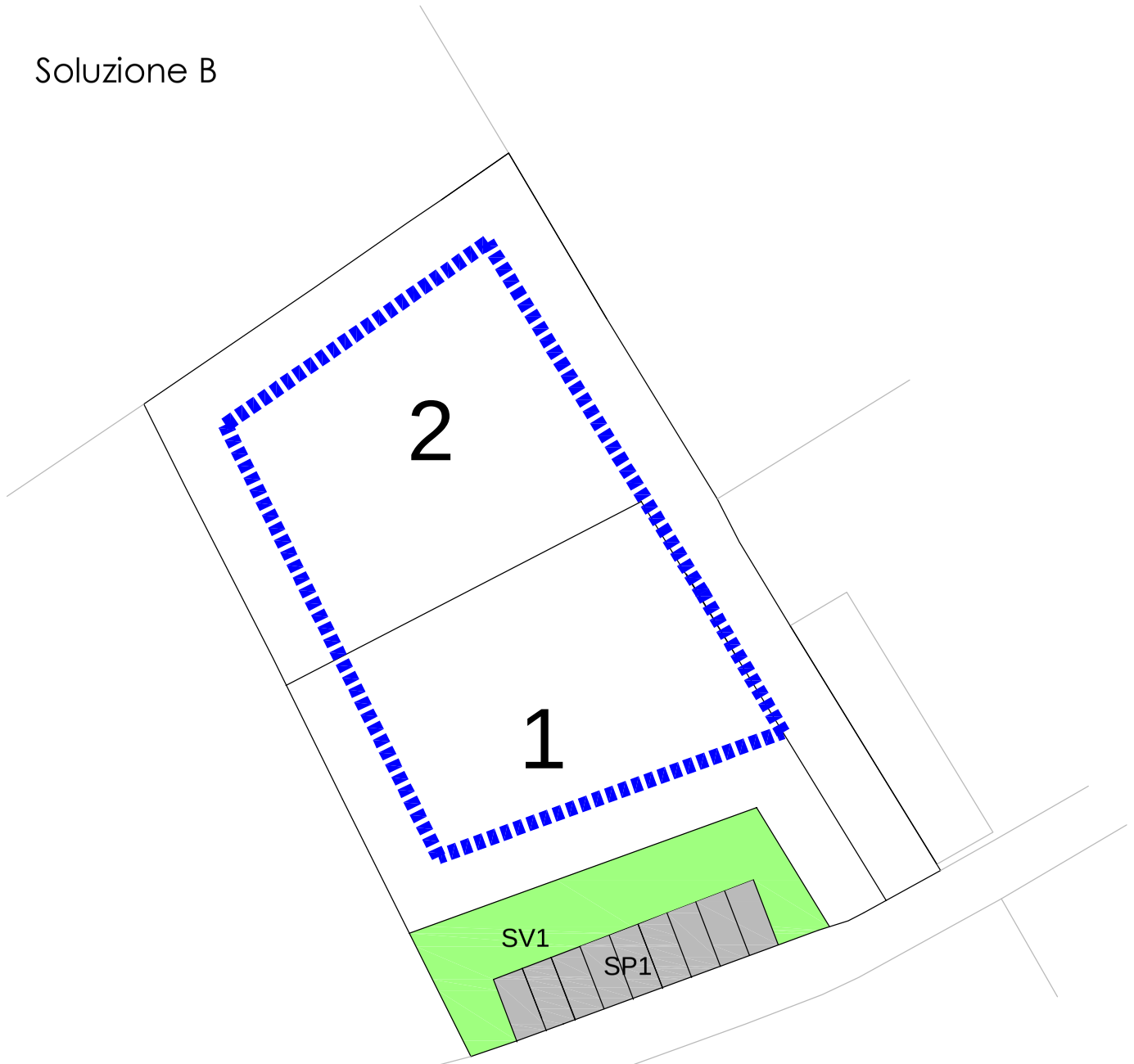
collaboratori: consulenti: rif.: agg.: scala: 1:500

Studio Tecnico in Sizzano Via Partigiani n. 13 tel.393.4150771 e mail: zanicotti_p@alice.it; posta cert: paolo.zanicotti@geopec.it

Soluzione A



Soluzione B



COMUNE DI SIZZANO

PROVINCIA DI NOVARA

INTERVENTO

Piano Esecutivo Convenzionato - Area 03RN01 - Strada Boarizza

Proprietario: Giromini Gianmario

data: 15/06/2016

oggetto: Planimetria - Variabilità

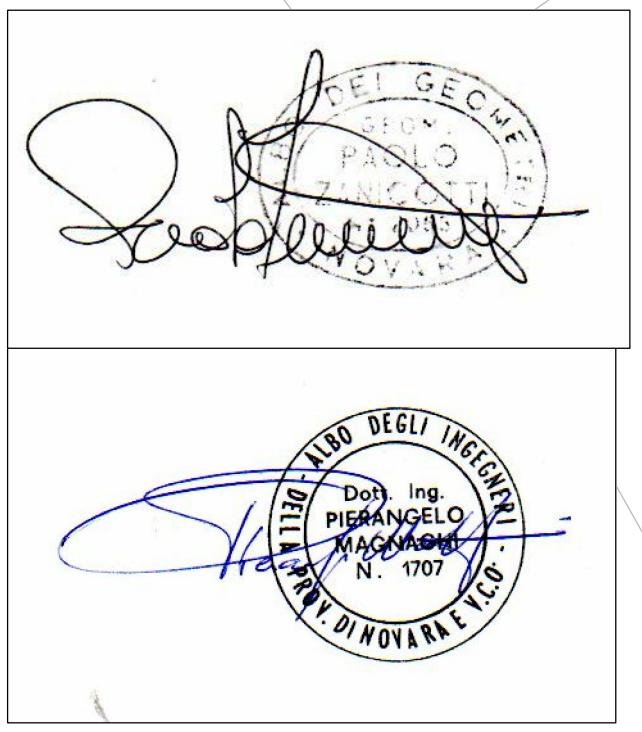
tavola n°: All.3 b

progettisti: Ing. Pierangelo Magnaghi Geom. Paolo Zanicotti

collaboratori: consulenti: rif.: agg.: scala: 1:500

Studio Tecnico in Sizzano Via Partigiani n. 13 tel.393.4150771 e mail: zanicotti_p@alice.it; posta cert: paolo.zanicotti@geopec.it

Estratto N.T.A. (art. 22 P.R.G.C. e art. 5 P.E.C.)	
Distanze dai confini di proprietà	ml. 5,00
Distanze dalle strade	ml. 6,00



Servizi esistenti	Allacciamenti privati
rete aquedotto comunale	rete aquedotto
rete fognatura comunale	rete fognatura
rete metanodotto	rete metanodotto
rete elettrica	rete elettrica

COMUNE DI SIZZANO — PROVINCIA DI NOVARA

INTERVENTO

Piano Esecutivo Convenzionato - Area 03RN01 - Strada Boarizza

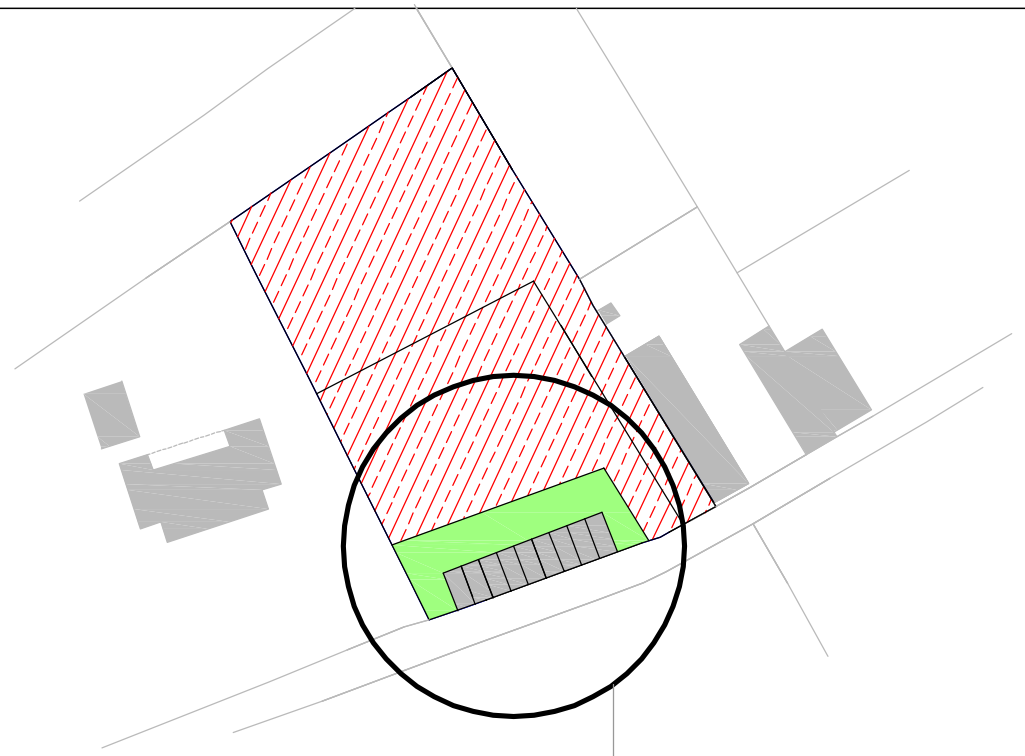
Proprietario: Giromini Gianmario — data: 15/06/2016

oggetto: **Planimetria dei servizi esistenti e in progetto** — tavola n°: All.4

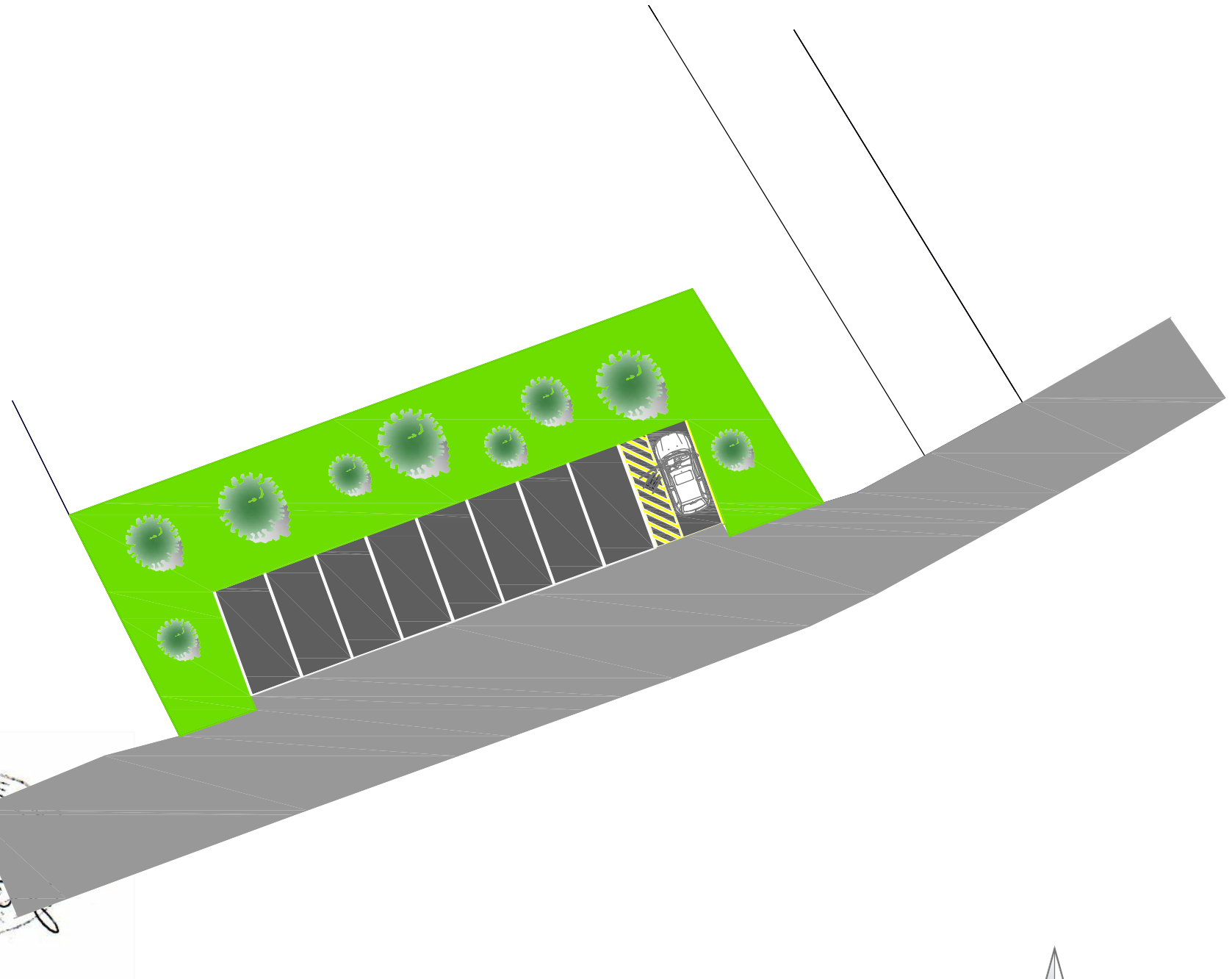
progettisti: Ing. Pierangelo Magnaghi Geom. Paolo Zanicotti

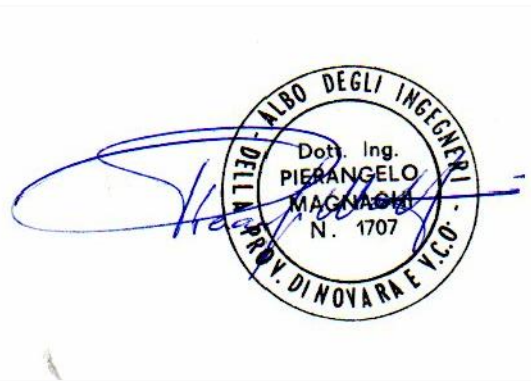
collaboratori: consulenti: rif.: agg.: scala: 1:500

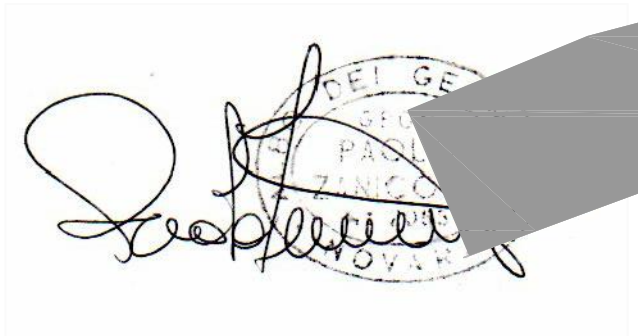
Studio Tecnico in Sizzano Via Partigiani n. 13 tel.393.4150771 e mail: zanicotti_p@alice.it; posta cert: paolo.zanicotti@geopec.it



Part. A -
Area a verde (SV1) e parcheggio (SP1)







COMUNE DI SIZZANO — PROVINCIA DI NOVARA

INTERVENTO
Piano Esecutivo Convenzionato - Area 03RN01 - Strada Boarizza

Proprietario: Giromini Gianmario — data: 15/06/2016

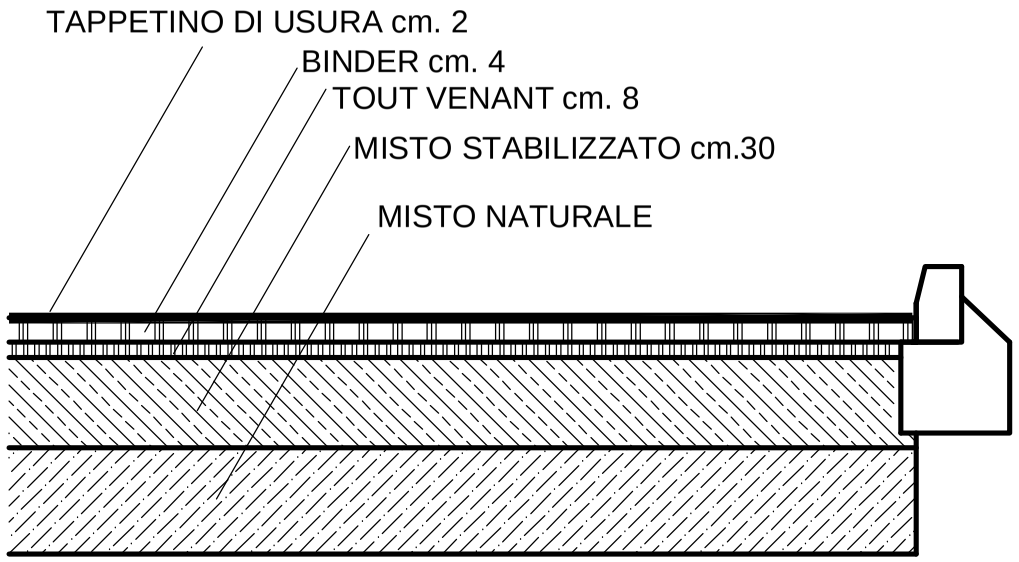
oggetto: Progetto di massima OO.UU. — tavola n°: All.5

progettisti: Ing. Pierangelo Magnaghi Geom. Paolo Zanicotti

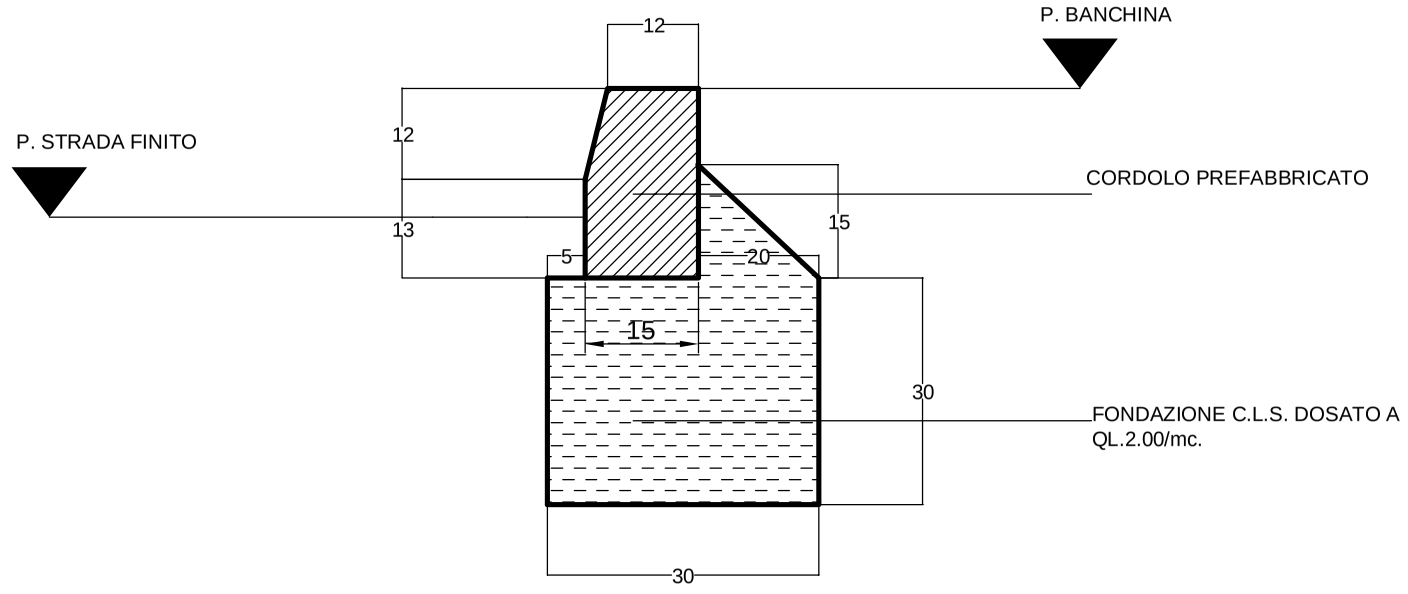
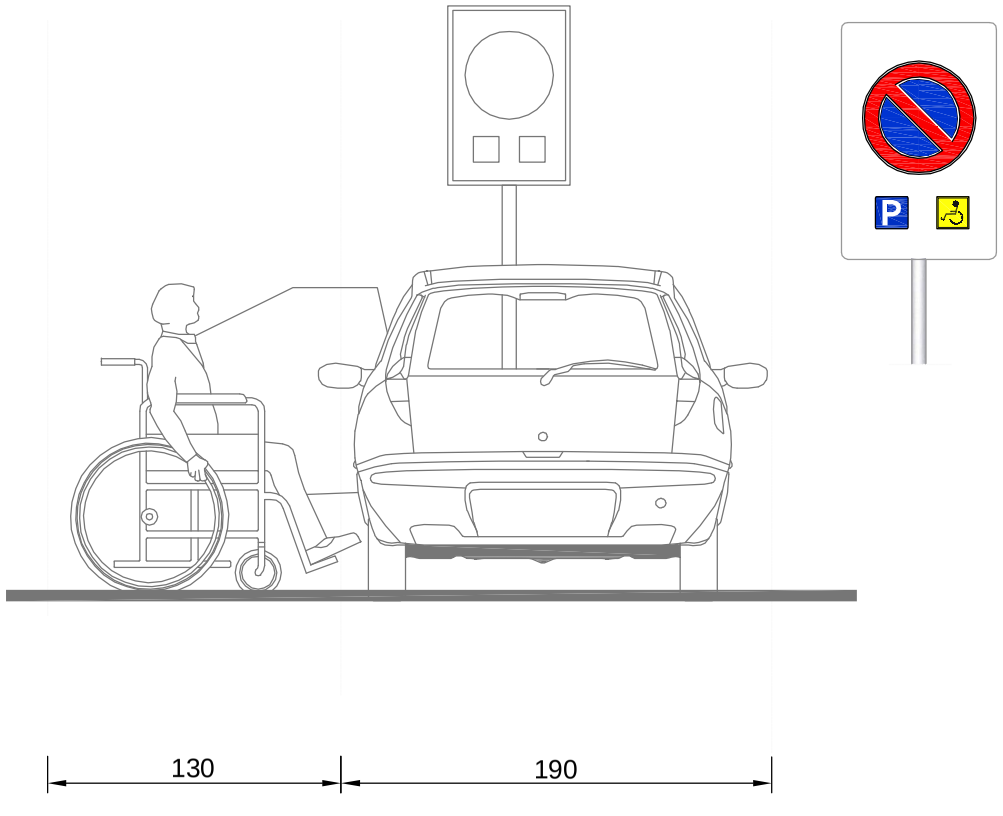
collaboratori: consulenti: rif.: agg.: scala: varie

Studio Tecnico in Sizzano Via Partigiani n. 13 tel.393.4150771 e mail: zanicotti_p@alice.it; posta cert: paolo.zanicotti@geopec.it

PART. SEZ. CASSONETTO / PAVIMENTAZIONE
SCALA 1 : 25



PART. SEZIONE CORDOLO
SCALA 1 : 10



PART. PARCHEGGIO PORTATORI HANDICAP