

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO CAMERI NO

PROPRIETA'	Impresa ROSSONI FRATELLI S.N.C. Via Dosso, n 26 28062 Cameri –NO-
PROGETTISTA	Arch. Antonio VANDONE Via elle Rosette, 15 – Novara (NO) email antoniovandone@libero.it

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Cameri, li

Arch. Antonio VANDONE	Impresa ROSSONI FRATELLI S.N.C. Via Dosso, n 26 28062 Cameri –NO-
-----------------------	---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO CONVENZIONATO

PREMESSA

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo, riguarda i terreni facenti parte del *Comparto Edilizio* identificati, delle tavole di PRG nel Comune di Cameri (NO), prevede la formazione, nella sua interezza, del Pec (Piano Esecutivo Convenzionato), e della progettazione nelle aree definite dal P.R.G., Adottato dal Consiglio Comunale in via definitiva con G.R. n. 6-1169 del 07/12/2010.

L'area in oggetto è situata sulla via Matteotti, ed è suddivisa in due parti, la Strada privata S. Vittorio per la viabilità e l'accesso e l'area dove vengono identificate la parte in cessione e la concentrazione dell'edificato del comparto.

Si prevede l'impegno dei proprietari a cedere gratuitamente al Comune le aree pubbliche da destinare a parcheggi, viabilità e verde.

I terreni sono di proprietà, dell'Impresa Edile Rossoni fratelli S.N.C., con sede in Cameri (NO) via Dosso n. 26, e identificati catastalmente al Foglio 40, mappali n. 1176 e 1161 che corrispondono alla via S. Vittore e mappali n. 1148 – 1150 -1152 – 1155 – 1158, che identificano la rimanente parte di comparto edilizio, la superficie complessiva è pari a mq. 3.868,00, mentre la superficie rilevata è pari a mq 3.632,00 che risulta inferiore a quella catastrale. Dopo questa verifica, viene utilizzata, per il conteggio dei parametri urbanistici ed edilizi, la superficie rilevata in quanto più restrittiva tra le due superfici.

Per l'accesso al lotto si utilizza Via S. Vittorio che è già utilizzata come strada di accesso dagli abitanti residenti in fregio alla stessa.

In generale, l'intervento consiste nella realizzazione di un complesso residenziale, con edilizia di tipo unifamiliari per un insediamento teorico di 4 unità immobiliari. Tale tipologia rimane puramente indicativa e mirata al prodotto che si vuole immettere sul mercato, comunque modificabile a seconda delle possibili richieste dell'utenza finale, sempre nei parametri urbanistici ed edilizi consentiti,

Per quanto riguarda la tipologia e la forma degli edifici, nelle tavole allegate, si evidenziano le caratteristiche tipologiche e distributive.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – NORME GENERALI

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi nelle aree comprese nel Comparto Edilizio sono regolati dalle presenti norme, con riferimento cartografico agli elaborati grafici allegati e nel rispetto del PRG vigente nel Comune di Cameri e della legislazione vigente in materia.

2. Per tutto quanto non è contenuto nelle presenti norme si fa riferimento al PRG ed al Regolamento Edilizio vigenti nel Comune di Cameri, in particolare per quanto riguarda le definizioni degli indici urbanistici ed edilizi.

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO

1. Gli elaborati del piano esecutivo sono costituiti dal fascicolo contenente:

Elaborato a) RELAZIONE ILLUSTRATIVA, SCHEDA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI URBANISTICI

Elaborato b) NORME DI ATTUAZIONE

Elaborato c) SCHEMA DI CONVENZIONE

Elaborato d) ESTRATTI E VISURE

Elaborato e) COMPUTO METRICO

Elaborato f) ELENCO PREZZI

Elaborato g) VERIFICA VAS (VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA)

Elaborato h) *ELABORATI GRAFICI*

Tavola 1 – Estratti catastali e P.R.G. con sovrapposizione intervento, conteggi urbanistici, Planimetria generale quotata sul rilievo topografico

Tavola 2 – Planimetria generale con destinazioni d'uso previste

Tavola 2 – Planimetria generale quotata con conteggi superfici

Tavola 4 – Planimetria generale quotata con distanza dai confini degli edifici previsti

Tavola 5 – Planimetria con conteggi planovolumetrici

Tavola 6 – Progetto fognature bianche e nere

Tavola 7 – Progetto acquedotto

Tavola 8 – Progetto profili stradali

Tavola 9 – Progetto linee elettriche, telefoniche e illuminazione pubblica

ART. 3 – VALIDITA' TEMPORALE DEL PIANO ESECUTIVO

Il Comparto Edilizio originario ha validità di anni 10, a far tempo dall'approvazione del Piano Esecutivo stesso,

Tale durata, in applicazione dell'art. 16 delle NUEA del PRG adottato, e prorogabile per un periodo massimo di un anno a valere dall'atto di stipula della convenzione del Comparto Edilizio e vincola i proponenti ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi previsti per l'intero periodo di durata.

ART. 4 – DESTINAZIONI DELLE AREE ED INTERVENTI PREVISTI

1. Le destinazioni delle aree comprese nel piano sono specificate nella tavole n°1 e comprendono:

1a – l'area destinata all'edificazione, nella quale sono previsti gli interventi nelle aree di concentrazione edilizia da realizzare secondo quanto riportato indicativamente dalla tavole n°2, e nel rispetto delle norme di cui ai successivi articoli.

2. La tavola n°2 individua, le aree in cessione per servizi e viabilità con la specifica dei parcheggi aree di manovra e verde, di pertinenza del Comparto Edilizio, da cedere al Comune in relazione agli interventi edificatori previsti.

ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO

1. La destinazione degli edifici previsti è residenziale, con relativi annessi.

ART. 6 – NORMATIVA EDILIZIA RELATIVA ALL'AREA DESTINATA ALL'EDIFICAZIONE PRIVATA

1. Disposizione e soluzioni tipologiche e progettuali degli edifici previsti

Gli edifici previsti dal presente piano devono rispettare le norme relative ad altezze e distacchi di cui alle presenti norme. Le soluzioni tipologiche e progettuali di cui alle tavole n°x che hanno carattere vincolante.

2. Superficie Utile Lorda

Per il calcolo della Sul, sarà applicato l'indice di fabbricabilità di 0,15 mq/mq previsto dal art. n. 16 PRG vigente,

3. Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura massimo per ciascun intervento edificatorio è stabilito in 30% del lotto interessato.

4. Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici è stabilita in metri 10,00, con un massimo di 3 piani abitabili fuori terra.

5. Distanze tra fabbricati

Dovrà essere rispettata la distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

6. Distanze dai confini

La distanza dei fabbricati dai confini interni al Comparto Edilizio, non potrà essere inferiore a 5 metri.

La distanza dei fabbricati dai confini con proprietà private esterne al Comparto Edilizio non potrà essere inferiore a metri 5 per le pareti finestrate.

7. Distanza dalle strade

La distanza dei fabbricati del *Comparto Edilizio*, dai fili stradali esistenti o previsti dal PRG non potrà essere inferiore a metri 5.

8. Aree libere

Le aree di pertinenza dei singoli interventi edificatori saranno mantenute inedificate e con terreno permeabile sistemato a verde per una superficie complessiva pari almeno al 30.% di ciascun lotto.

ART. 7 – AREE A VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO

Nelle allegate Tavole n° 6-7-8-9, sono riportati i tracciati e le specifiche delle opere di urbanizzazione di progetto, nonché le aree a parcheggio e quelle a verde pubblico con le relative attrezzature.

E' prevista la derivazione di allacciamento per acqua, gas, energia elettrica, telefono e illuminazione pubblica che andranno a servire i nuovi edifici e la viabilità interna, da via S. Vittorio e da via Matteotti.

Le aree con destinazione a verde saranno sistemate; a prato con la messa a dimora di alberelli, del tipo e della quantità in uso del Comune di Cameri.

PARCHEGGI E MARCIAPIEDI

I parcheggi ad uso pubblico, saranno posizionati funzionalmente su tutta l'area di *Comparto Edilizio* e realizzati in autobloccanti, dotati di illuminazione pubblica, e segnaletica orizzontale e verticale.

I marciapiedi, con relativi cordoli di contenimento e pavimentazione in autobloccanti, avranno una sezione minima di mt 1,50, e posizionati lungo il confine con le nuove aree di concentrazione, e saranno dotati di relative rampe di accesso, adatte a persone con ridotta capacità motoria,

Cameri, li