

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

RELAZIONE TECNICA

Cameri, li

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

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREE DI RICOMPOSIZIONE URBANA ART 16 DELLE NUEA

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Arch. Antonio vandone, iscritto all'Ordine degli Architetti al n.° 660, cod. fisc. VND NTN 59R19 I767O, con studio in Novara in via delle Rosette 15/a, email antoniovandone@libero.it, su incarico, dell'Impresa Edile Rossoni fratelli S.N.C., con sede in Cameri (NO) via Dosso n. 26, iscritta al Registro delle Imprese di Novara cod fisc 01271900035 e R.E.A. n.° 160850, con la presente relazione descrivo l'intervento che si vuole promuovere al fine di attivare il comparto edilizio di proprietà.

PREMESSA

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo, viene presentato in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale adottato in via definitiva con G.R. n. 6-1169 del 07/12/2010. L'area in oggetto che costituisce un comparto unico è distinta nel seguente modo; area destinata alla concentrazione dell'edificazione e parte delle aree in cessione compresa dai mappali n. 1155 – 1152 – 1158 – 1148 – 1150, e rimanente parte area in cessione, destinata alla viabilità compresa dai mappali n. 1176 – 1161 del foglio catastale n. 40. Le aree sono di proprietà dell'Impresa edile, Rossoni Fratelli s.n.c. con sede in Cameri, via Dosso n.26 con atto di compravendita, per i mappali n. 1155 – 1152 – 1158 – 1148 - 1150 n: di repertorio 26600 raccolta n. 14886 del 02-10-1991 e dichiarazione Notarile del Dott. Limontini Claudio con repertorio n. 16352 del 16-06-2015, per i mappali n. 1176 e 1161.

Si prevede l'impegno della proprietà, a cedere gratuitamente al Comune le aree da destinare a servizi pubblici e per la viabilità e parcheggi.

IDENTIFICAZIONE AREA

L'area collocata a nord rispetto al centro abitato di Cameri, è inserita in un contesto urbano già edificato ad edilizia residenziale, e l'intervento previsto rispecchia appieno la tipologia costruttiva che lo circonda. Fisicamente, l'area è perfettamente pianeggiante e immediatamente edificabile, senza opere di bonifica. L'area destinata a viabilità per accesso al piano è già esistente, in quanto viene utilizzata dagli abitanti nelle costruzioni in fregio alla stessa, ed è già dotata di tutte le urbanizzazioni ad esclusione dell'illuminazione pubblica che verrà realizzata con l'attuazione del Piano Esecutivo. L'area destinata all'edificazione e agli standard (parcheggi e verde) si presenta di forma regolare e confina per tre lati, nord, est e ovest con lotti edificati e dotati di recinzione mentre a ovest confina con strada privata

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le suddette aree, risultano classificate dal vigente P.R.G. del comune di Cameri, come "Aree di Ricomposizione Urbana e normate dall'Art. 16 delle NUEA, che determinano le definizioni gli obiettivi, le modalità attuative, le destinazioni d'uso e tutti i parametri edilizi di riferimento.

IDENTIFICAZIONE E FINALITA' DI PROGETTO

Come sopra descritto, l'area è suddivisa essenzialmente in due parti di cui la prima riservata dalla viabilità (via privata San Vittorio) che si collega con via Matteotti e permette l'accesso al piano, mentre la seconda parte, è composta da area di concentrazione dell'edificazione e area in cessione per servizi pubblici e viabilità, con relative urbanizzazioni a standard.

Per lo sviluppo del piano si è proceduto al rilievo topografico dell'area di Piano esecutivo, che risulta pari a mq. 3.632,00 mq., di cui 809,00 mq. per area a sedime stradale (via privata San Vittorio) e 2.823,00 mq. per area di concentrazione dell'edificato, e aree in cessione a standard, tale superficie risulta inferiore alla superficie catastale che è pari a mq 3.868,00, come da visure allegate, non essendoci

corrispondenza, tra superfici catastale e superfici reali, nei conteggi urbanistici, è stata utilizzata la superficie rilevata in quanto la più restrittiva tra le due superfici.

L'intervento prevede, per la parte di area a concentrazione dell'edificato e a puro titolo Previsionale, la realizzazione di unità a carattere residenziale con strutture edilizie tipo villette singole, che rispecchiano le attuali esigenze di mercato, salvo eventuali varianti tipologiche dovute alla mutazione del mercato, sempre rimanendo nelle modalità attuative, permesse dall'art. n. 16 delle NUEA., Nello specifico sono previsti due lotti, su sui verranno realizzate quattro unità abitative di cui; due villette singole ad un piano fuori terra e box con locale tecnico, e due villette singole a due piani fuori terra sempre con box e locale tecnico, la tipologia costruttiva degli edifici sarà di tipo tradizionale, ad alto rendimento energetico, che sinteticamente può essere riassunta nel seguente modo: fondazione continua o platea armata, strutture portanti travi e pilastri in cemento armato, chiusura perimetrale in laterizio, solai in latero-cemento, tetto a due falde con orditura lignea inclinato e soprastante manto di copertura, isolamento dello spessore verificato e richiesto dalla vigente legge in materia.

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO

Le aree a standard in cessione del Piano Esecutivo si sviluppano nel seguente modo; la parte destinata alla viabilità, identificata dalla strada Privata San Vittorio che collega via Matteotti con l'area centrale del comparto, ha una sezione di mt 6,70 nella parte più stretta, mentre la parte centrale della lottizzazione, ha una forma quadrata, ampia e regolare permette un buon utilizzo dislocativi delle aree in cessione e delle aree di concentrazione dell'edificazione, meglio illustrati nelle tavole di comparto e di seguito sommariamente descritte:

La pavimentazione dell'area in cessione, al fine di creare continuità con la via S. Vittorio viene realizzata in autobloccanti e vengono previsti, numero 32 posti auto, con misura minima di mt 2,50 x 5,00 di cui n. 5 nella strada privata S. Vittorio, e la misura minima delle aree di manovra e accesso agli stessi sarà di mt 6,50;

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

aree a verde posizionate a separazione dei parcheggi sono di piccola entità e piantumati con essenze del tipo in uso dal Comune di Cameri,

L'illuminazione pubblica sarà realizzata su strada privata S. Vittore e nelle aree in cessione, con il posizionamento di pali previsti della tipologia normalmente utilizzata del Comune di Cameri,

tutti i servizi e sottoservizi di adduzione, quali linea telefonica, gas metano, Enel e acquedotto, da realizzare, sono da collegare a prolungamento di quelle già esistenti in strada privata S. Vittorio ad esclusione dell'illuminazione pubblica che deve essere realizzata ex novo da via Matteotti, le linee e la metodologia per l'esecuzione degli stessi, sono stati preventivamente concordati con i vari enti di riferimento.

Quanto sopra scritto è meglio chiarito nelle lavorazioni, nelle quantità e nella tipologia dall'allegato computo metrico.

DATI QUANTITATIVI DELL'AREA SOGGETTA A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

SUPERFICIE CATASTALE:

- Mapp. 1150 Foglio 40 di proprietà di Impresa ROSSONI FRATELLI S.N.C. 510,00 mq

- Mapp. 1148 Foglio 40 di proprietà di Impresa ROSSONI FRATELLI S.N.C. 500,00 mq
- Mapp. 1158 Foglio 40 di proprietà di Impresa ROSSONI FRATELLI S.N.C. 525,00 mq
- Mapp. 1152 Foglio 40 di proprietà di Impresa ROSSONI FRATELLI S.N.C. 745,00 mq
- Mapp. 1155 Foglio 40 di proprietà di Impresa ROSSONI FRATELLI S.N.C. 740,00 mq
- Mapp. 1176 Foglio 40 di proprietà di Impresa ROSSONI FRATELLI S.N.C. 200,00 mq
- Mapp. 1161 Foglio 40 di proprietà di Impresa ROSSONI FRATELLI S.N.C. 648,00 mq

TOTALE 3.868,00 mq

Dal rilievo topografico effettuato l'area risulta pari di 3.632,00 mq. di superficie reale e per i conteggi urbanistici, si è utilizzata la superficie rilevata in quanto risulta la più restrittiva fra le due.

PARAMETRI URBANISTICI

Riferimenti, Art n. 16 comma C/4 delle NUEA,

- indice di utilizzazione territoriale 0,15 Sul/mq
- rapporto di copertura (R.C.) 30 % della superficie dei lotti
- altezza max 10,00 mt = 3 piani
- distanza dai confini. 5,00 mt o in aderenza
- distanza dalle strade 5,00 mt
- l'area libera dei lotti deve essere sistemata a verde privato di cui almeno i 50% su terreno permeabile
- le recinzioni devono avere un altezza massima totale di mt. 2,00

DETERMINAZIONE DELLE QUANTITA' DI AREA DA ADIBIRE A STANDARD

Riferimenti, Art n. 16 comma C/6 delle NUEA,

Ogni intervento di ricomposizione deve essere esteso ad un area comprendente le aree destinate alla concentrazione edificatoria e aree destinate a servizio e alla viabilità da dimettere gratuitamente al Comune i pari misura, per cui:

SUPERFICIE RILEVATA . 3.836,00 mq

$$3.632,00 \times 50 \% = \begin{cases} 1.816,00 = 50 \% \text{ per aree in cessione} \\ 1.816,00 = 50\% \text{ per aree di concentrazione edificatoria} \end{cases}$$

PARAMETRI E CONTEGGI URBANISTICI

(Dati riferiti alla TAVOLA n°"")

PREMESSA

I presenti conteggi urbanistici sono stati eseguiti, come già esplicitato nella relazione tecnica, utilizzando i seguenti riferimenti normativi:

- "Aree di Ricomposizione Urbana e normate dall'Art. 16 delle NUEA"
- L.R. 56/77

SUPERFICIE RILEVATA

Strada privata S. Vittorio in cessione

- Mapp. 320 Foglio 40
- Mapp. 1037 Foglio 40 mq. 809,00

Area di concentrazione dell'edificato e rimanente area in cessione

- Mapp. 1150 Foglio 40
- Mapp. 1148 Foglio 40
- Mapp. 1152 Foglio 40
- Mapp. 1158 Foglio 40
- Mapp. 1155 Foglio 40

mq. 2.823,00
Totale area comparto mq. 3.632,00

SUPERFICIE LORDA EDIFICABILE

In base agli indici stabiliti per la zona di P.R.G. la superficie lorda edificabile è dato da:
Superficie PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO x 0,15 mq Sul/mq =

$$3.632,00 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mq/mq} = 544,80 \text{ mq Sul realizzabile}$$

VOLUME EDIFICABILE

Il volume realizzabile viene calcolato moltiplicando la Sul x l'altezza virtuale di 3,00 mt

$$544,80 \text{ mq sul} \times 3,00 \text{ h} = 1.634,40 \text{ mc. Vol realizzabile}$$

SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZIO E VIABILITÀ DA P.R.G. IN CESSIONE

La superficie a servizio e viabilità in cessione deve essere calcolata al 50% della superficie territoriale

Superficie territoriale 3.632 mq x 50 % = 1.816,00 mq superficie in cessione

1.816,00 mq SUPERFICIE IN CESSIONE

1.816,00 mq sup totale in cessione – 809,00 mq strada priv, S.Vittorio esistenti = 1.007,00 mq da reperire

SUPERFICIE DESTINATA ALLA CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO

(Superficie territoriale – Superficie in cessione)

Superficie territoriale 3632,00 mq – 908,00 mq Strada S. Vittorio – 1.007 mq = 1.816,00 mq

1.816,00 mq SUPERFICIE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO

RAPPORTO DI COPERTURA REALIZZABILE

(30% lotto di concentrazione dell'edificato)

1.816,00 Sup di concentrazione dell'edificato x 30% = 544,80 mq massimi consentiti

SUDDIVISIONE SUPERFICIE COPERTA

544,80 mq consentiti = $\begin{cases} 317,12 \text{ mq sup coperta sui lotti 1 - 2} \\ 227,68 \text{ mq sup coperta sui lotti 3 - 4} \end{cases}$

DATI DI PROGETTO

(Dati riferiti alla TAVOLA n°.....)

1) SUPERFICIE LORDA IN PROGETTO

- SUPERFICIE LORDA LOTTO 1-2 246,70 mq. di Sul
 - SUPERFICIE LORDA LOTTO 3-4 297,30 mq. di Sul
- TOTALE VOLUME PROGETTO **544,00 mc = 544,00 mc Sul** massimi consentiti
-

2) SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO

- SUPERFICIE COPERTA LOTTO 1-2 317,12 mq
 - SUPERFICIE COPERTA LOTTO 3-4 227,68 mq
- TOTALE SUP COPERTA PROGETTO **544,80 mq = 544,80 mq massimi consentiti**
-

3) ALTEZZA MASSIMA DI PROGETTO

Nel lotti di concentrazione edificatoria non viene superata l'altezza massima è inferiore a mt 10,00

4) VERDE PERMEABILE PARI AL 50% DELLA SUPERFICIE LIBERA

VERIFICA LOTTI 1 E 2

superficie lotti 1 – 2= 1.057,10 mq. – 317,12 mq sup. coperta = 739,98 mq sup rimanente

SUPERFICIE LIBERA MINIMA 739,98 X 50% = 369,99 mq minimi

SUPERFICIE PAVIMENTATA PASSO CARRAIO,

VIALETTI PEDONALI,

AREE PAVIMENTATE

MARCIAPIEDI

357,40 mq sup pavimentate

739,98 mq – 357,40 mq = 382,58 mq superficie permeabile > 369,99 superficie minima

VERIFICA LOTTI 3 E 4

superficie lotti 3 – 4= 758,88 mq. – 227,68 mq sup. coperta = 531,20 mq sup rimanente

SUPERFICIE LIBERA MINIMA 531,20 X 50% = 265,60 mq minimi

SUPERFICIE PAVIMENTATA PASSO CARRAIO,
VIALETTI PEDONALI,
AREE PAVIMENTATE
MARCIAPIEDI

216,60,40 mq sup pavimentate

531,20 mq – 216,60 mq = 314,60 mq superficie permeabile > 265,60 superficie minima

Pur nella sua schematicità, quanto sopra esposto, descrive la tipologia e le forme dell'intervento che si intende realizzare, il tutto meglio illustrato negli elaborati a corredo della pratica.

Cameri, li

In fede
Arch. Antonio Vandone