



COMUNE DI CAMERI

(Provincia di Novara)

PROPOSTA AMBITO DI ATTUAZIONE:

“INGROVA 1.0”

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E
FINANZIARIA**

NORME TECNICHE

aggiornamento marzo 2022

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

PREMESSA

Il PRGC vigente del Comune di Cameri e le sue varianti hanno individuato un comparto compreso tra la Via Matteotti e Via Neruda destinato ad "AREE DI RICOMPOSIZIONE URBANA" (art. 16 delle NTA) dove possibile prevedere l'espansione residenziale dell'abitato.

In base alle norme tale previsione edificatoria potrà essere attuata previa formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata e quindi tramite "Ambiti di Attuazione".

La presente Proposta d'Ambito di Attuazione è stata redatta, in conformità all'art. 16 delle Norme Tecniche di attuazione del PRGC ed ai sensi dell'Art. 28 della Legge 1150/42 e degli art. 21, 39, 43, 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

DATI CATASTALI

L'area oggetto della Proposta di Ambito interessa i terreni siti in comune di Cameri distinti al foglio 40 mappali 49 – 50 – 51 – 52 – 53 delimitati a nord, est ed ovest da terreni agricoli; a sud da strada Ingrova e da proprietà private recintate ed edificate.

La superficie catastale risulta di mq. 10.340,00; la superficie territoriale dell'area è stata definita in mq. 10.050,00 mediante rilievo topografico. La sua variazione rientra nei limiti di tolleranza.

Per i vari conteggi in verifica degli indici urbanistici si è fatto quindi riferimento alla superficie effettiva rilevata.

PROPRIETA'

La signora **Ruspa Maria Giuseppina** risulta proprietaria per ½ dei mappali 49 e 50 del Foglio 40. La restante metà di questi mappali e tutto il resto dell'area interessata

dal presente progetto d'ambito risultano di proprietà del signor **Gennaro Paolo** come si evince dalla visure catastali allegate alla presente.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La proposta d'ambito si inserisce in modo armonico con il tessuto urbano-ambientale esistente costituito da basse costruzioni a destinazione d'uso residenziale prevedendo di realizzare specularmente lungo una nuova strada centrale di compenetrazione completamente interna all'ambito, che verrà realizzata e poi ceduta al Comune, edifici mono-famigliari e precisamente:

- n°8 villette di tipo binato a due piani fuori terra con configurazione planimetrica e geometrica semplice a rettangolo o somma di rettangoli, con tetto a falde e adiacente autorimessa (tipo 1);
- n°4 ville singole ad un piano fuori terra con configurazione planimetrica e geometrica semplice a rettangolo o somma di rettangoli con tetto a falde e adiacente autorimessa (tipologia 2 e 3).

Internamente all'ambito sono previsti anche due parcheggi uno posto all'inizio della nuova viabilità di accesso ed uno posto nel tratto terminale, entrambi adiacenti a spazi a verde di inserimento paesaggistico che una volta realizzati e piantumati saranno tutti ceduti al Comune.

Le proprietà di cui all'ambito interessano in parte anche un primo tratto della strada podereale (denominata Strada Ingrova) che consente l'accesso all'ambito.

Con il progetto d'ambito è prevista la completa realizzazione di questo primo tratto di strada fino a poco prima della curva che la strada fa verso est.

La cessione delle aree avverrà a seguito di frazionamento mediante apposito atto dopo che è stato effettuato il collaudo sia tecnico che amministrativo per quelle per le quali sono previste opere da realizzare. Per quanto riguarda le aree a verde di

inserimento paesaggistico in cessione permarrà l'obbligo dei proponenti l'ambito per 5 anni di garantirne la manutenzione finalizzata all'attecchimento delle specie arboree come previsto dalla D.G.C. n° 153/2019

AREE ESTERNE ALL'AMBITO DA ACQUISIRE

Fanno parte del tratto di strada Ingrova sopra citato anche aree esterne all'ambito che dovranno quindi essere acquisite dal comune di Cameri per consentire la realizzazione di quanto previsto nel piano; si tratta di quelle a seguire:

- 333 mq circa insistenti su parte dei mappali 982, 983, 984, 985 di proprietà della signora Guffi Francesca, su parte del mappale 852 di proprietà del signor Galli Walter ed ancora su parte del mappale 1120 di proprietà dei signori Boccanera Giannino e Fiorantini Annuziata e su parte del mappale 1211 di proprietà dei signori Boccanera Tatiana e Benedetti Walter (lungo il lato ovest della strada)
- 96 mq circa insistenti su parte del mappale 54 di proprietà dei signori Biagini Baldassarrina, Biagini Teresio, Tornotti Anna Maria Teresa, Tornotti Emilio Mario e Tornotti Luisa (lungo il lato est della strada).

DATI DEL PROGETTO D'AMBITO

Le norme tecniche di attuazione relative all'ambito impongono:

- superficie territoriale minima dell'ambito pari o superiore a 5000mq
- rapporto di copertura massimo realizzabile 30% della superficie territoriale
- indice di utilizzazione territoriale pari a 0,15 mq/mq
- altezza massima consentita di 10 metri (3 piani)

Il progetto d'ambito prevede:

- una superficie territoriale pari a 10.050,00 mq

- una superficie coperta di 2088,00 mq (residuano 927,00 mq a raggiungere l'indice massimo consentito)
- una superficie utile lorda di mq 1506,00 (residuano 1,50 mq a raggiungere l'indice massimo consentito) con destinazione d'uso esclusivamente residenziale
- altezza massima al colmo dell'edificio più alto 8,39 mt (2 piani).

E' prevista la cessione al Comune di Cameri di mq. 2142,00 per viabilità pubblica, di mq. 142,00 per aree a parcheggi pubblici, di mq. 465,00 per aree a verde di inserimento paesaggistico con opere completamente realizzate e di mq 56,00 residuali che serviranno al Comune per la futura la realizzazione della restante parte della viabilità di accesso al comparto.

LOTTE DI INTERVENTO

Sono previsti 6 lotti di intervento (vedi tavola 6) indicati con le lettere dalla A alla F.

I lotti A e B sono costituiti ciascuno da 4 unità immobiliari mono-famigliari del tipo binato ed hanno identica superficie fondiaria (1484,00 mq ciascuno); i lotti C e D sono costituiti da 1 unità immobiliare mono-famigliare ciascuno (villa singola) ed hanno anch'essi la medesima superficie fondiaria (928,00 mq ciascuno). I restanti lotti E ed F sono costituiti anche loro da una unità immobiliare mono-famigliare (villa singola) ma hanno diversa superficie fondiaria: rispettivamente 1014,00 mq e 1275,00 mq.

VERIFICA NON ASSOGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La L.R. del Piemonte n°3 del 25/03/2013 ha esteso ai piani urbanistici l'obbligo della Valutazione Ambientale Strategica pertanto è necessario verificare la coerenza dell'ambito con i vari strumenti urbanistici, con le prescrizioni relative alle nuove

edificazioni, con la conservazione e l'eventuale miglioramento delle caratteristiche ambientali del contesto.

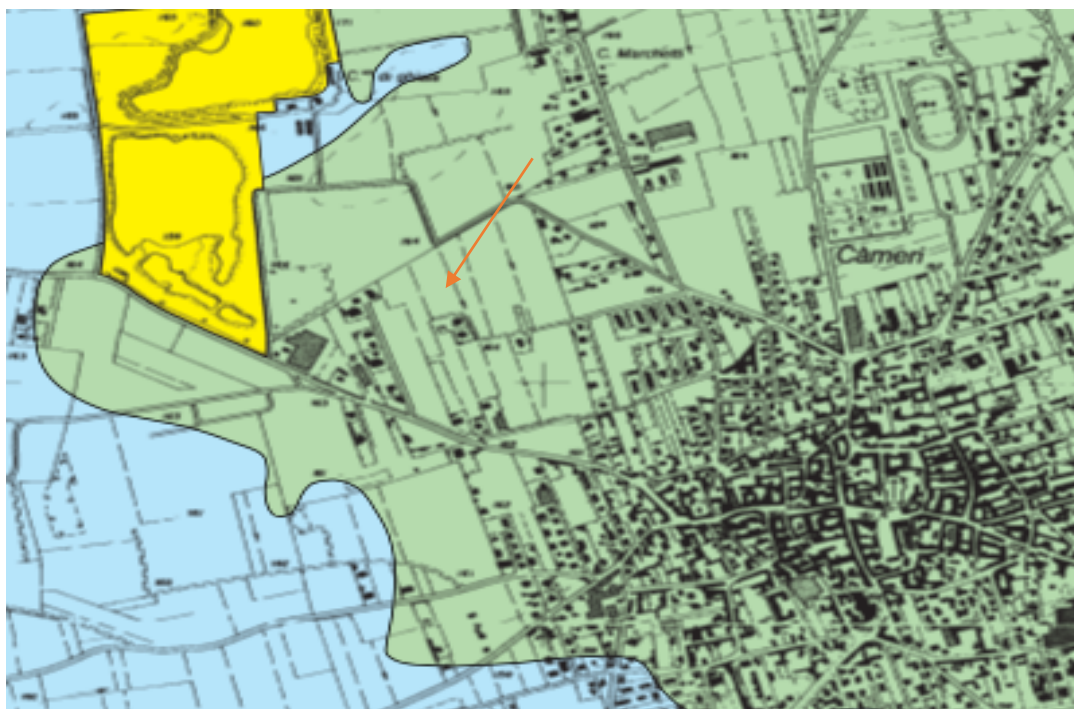
INDICAZIONI DEL PRGC

Il PRGC vigente classifica l'area in oggetto come "area di ricomposizione urbana" (art.16); consente la destinazione all'utilizzo residenziale e per la realizzazione di quanto previsto nel progetto d'ambito non necessita alcuna sua variazione.

VINCOLI

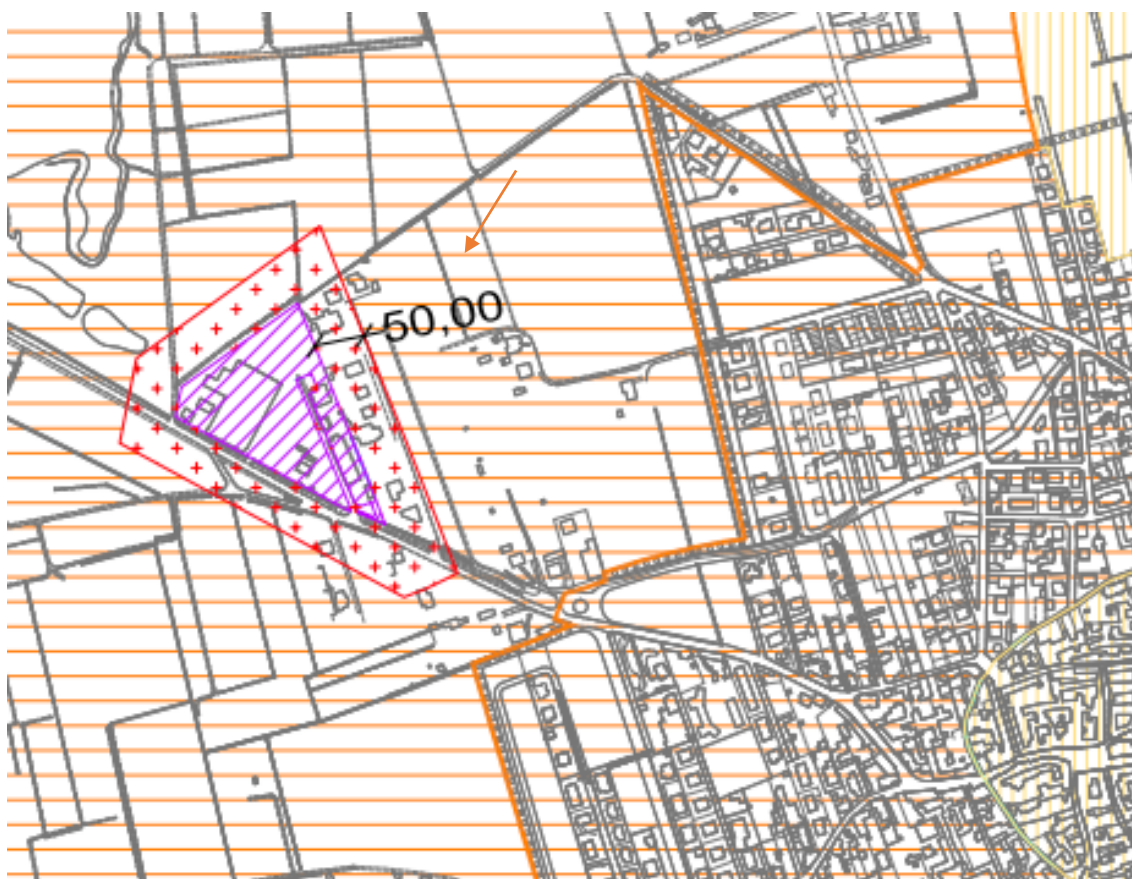
Quadro geologico

All'interno del vigente PRGC viene classificato dal punto di vista geomorfologico l'intero territorio comunale. L'area interessata dal progetto d'ambito è classificata in Classe I di Pericolosità Geomorfologica, ossia "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche"; non pone quindi vincoli alla possibilità di utilizzo dell'area come previsto nel progetto d'ambito.



Ambito acustico

L'area in oggetto è stata classificata dal Piano di Classificazione Acustica del comune di Cameri in classe III. Ciò significa che l'area è perfettamente compatibile con l'intervento in progetto in quanto la classificazione sopraddezza si riferisce ad "aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali ed assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici".



VALORI LIMITE ASSOLUTI DI EMISSIONE, IMMISSIONE E QUALITA' (DPCM 14-11-97)

CL.	DEFINIZIONE	TEMPI DI RIFERIMENTO EMISSIONE		TEMPI DI RIFERIMENTO IMMISSIONE		TEMPI DI RIFERIMENTO QUALITA'		RETINO	COLORE
		06:00-22:00	22:00-06:00	06:00-22:00	22:00-06:00	06:00-22:00	22:00-06:00		
I	aree particolarmente protette	45 dB(A)	35 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)	47 dB(A)	37 dB(A)		verde
II	aree ad uso prevalentemente residenziale	50 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	52 dB(A)	42 dB(A)		giallo
III	aree di tipo misto	55 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)	57 dB(A)	47 dB(A)		arancione
IV	aree di intensa attività umana	60 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)	62 dB(A)	52 dB(A)		rosso
V	aree prevalentemente industriali	65 dB(A)	55 dB(A)	70 dB(A)	60 dB(A)	67 dB(A)	57 dB(A)		viola
VI	aree esclusivamente industriali	65 dB(A)	65 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)		blu

Pericolosità sismica

Il comune di Cameri è classificato in zona sismica 4, quindi, ai sensi dell'art 89 del T.U. n°380/2001, per le future opere che verranno realizzate non vige obbligo di preventiva autorizzazione del competente ufficio regionale.

Rischio di incidente rilevante

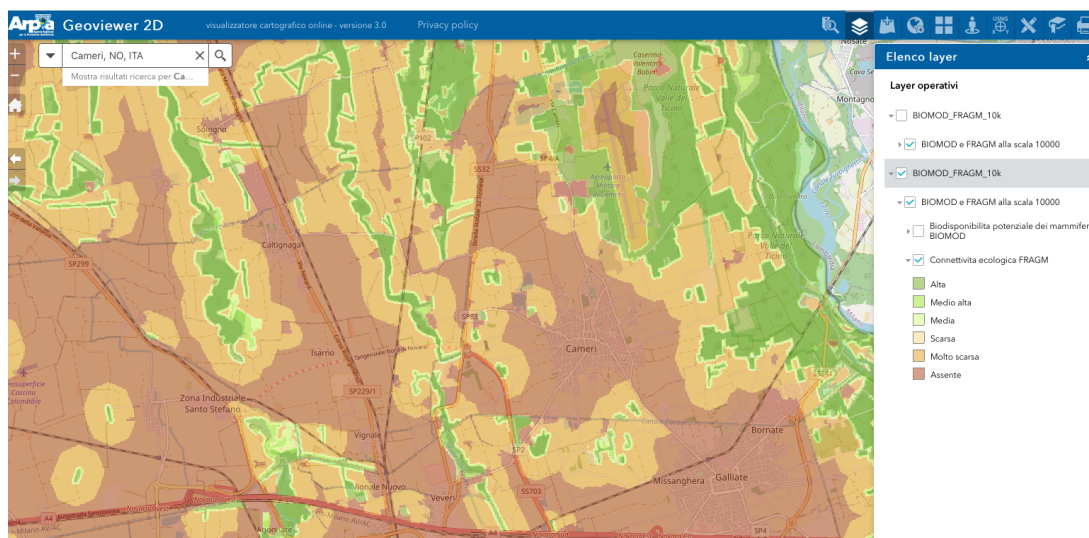
Sul territorio camerese esistono le seguenti attività a rischio R.I.R.: sono la Procos CBC Spa e la Lampogas Nord srl. Vi sono anche altre attività produttive cosiddette di interesse: sono la Commerciale Helion srl e la Merithor Cameri Hvs Spa.

L'area oggetto dell'intervento si trova nella zona compresa tra i 3 ed i 10 Km di distanza rispetto alle succitate attività; è al di fuori dell'area a rischio, pertanto non vi sono problematiche relative alla sviluppo residenziale previste dall'ambito.

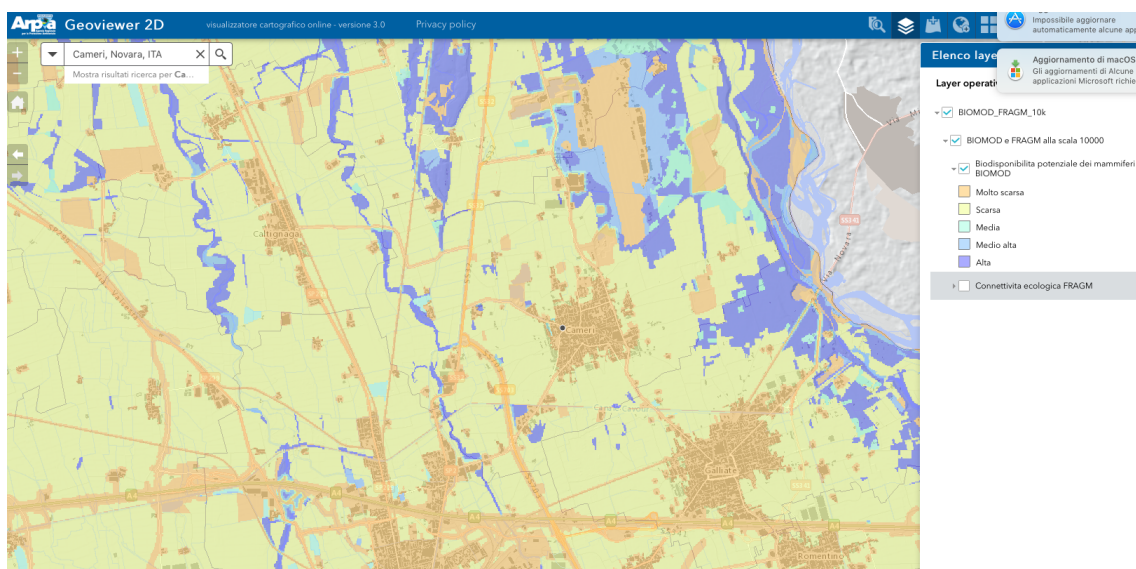
Bio-diversità

L'area non presenta importanti elementi di biodiversità come si può vedere dalle carte tematiche dell'Arpa Piemonte:

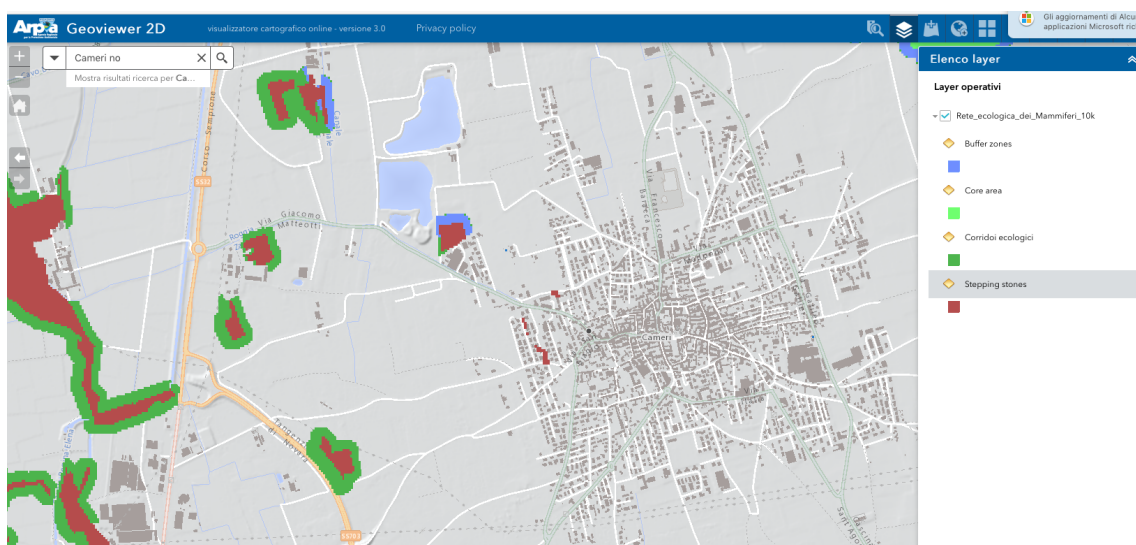
1. la connettività ecologica (FRAGM) dell'area, intesa come la sua capacità di ospitare specie animali e permetterne lo spostamento, è valutata come scarsa.



2. la biodisponibilità potenziale del territorio (BIOMOD) che evidenzia le aree che meglio esprimono l'attitudine all'habitat per le singole specie o per le diverse categorie sistematiche di vertebrati, selezionate fra le 23 più rappresentative del territorio piemontese, è classificata come scarsa



3. non sono presenti nell'area buffer zones, core area, corridoi ecologici e stepping zones quali risulterebbero dall'incrocio dei modelli/dati di cui sopra che identificano gli elementi essenziali della funzionalità della rete ecologica del territorio



COERENZA CON I PIANI TERRITORIALI ED URBANISTICI SOVRAORDINATI

Piano territoriale regionale (Ptr)

Il piano, approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, rappresenta lo strumento di connessione tra le indicazioni della programmazione regionale e il riconoscimento delle vocazioni del territorio. Individua 33 ambiti di integrazione territoriale. Il comune di Cameri fa parte dell'ambito n°4.

4	NOVARA	Livello superiore: Novara Livello inferiore: Oleggio, Galliate, Trecate, Varallo Pombia	NOVARA, Oleggio, Galliate, Trecate, Varallo Pombia, Barengo, Bellinzago novarese, Blandrate, Borgolavezzaro, Briona, Caltignaga, Cameri, Carpignano Sesia, Casalbeltrame, Casaleggio Novara, Casalino, Casalvolone, Castellazzo Novarese, Cerano, Divignano, Fara Novarese, Garbagna Novarese, Ghemme, Granozzo con Monticello, Landiona, Mandello Vitta, Marano Ticino, Mezzomerico, Momo, Nibbiola, Pombia, Recetto, Romentino, San Nazzaro Sesia, San Pietro Mosezzo, Sillavengo, Sizzano, Sozzago, Terdobbiate, Tornaco, Vaprio d'Agogna, Vespolate, Vicolungo, Vinzaglio
---	--------	--	--

AIT 4 - Novara

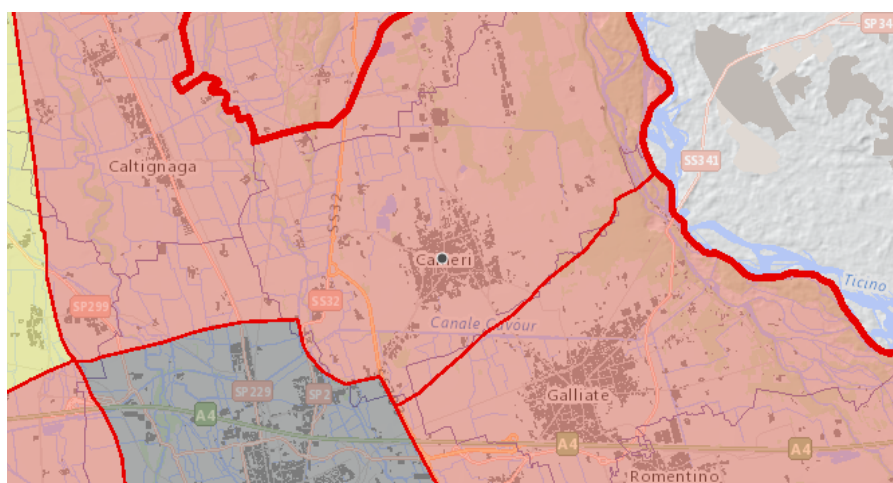
Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Governance territoriale multilivello: il futuro dell'AIT, e di Novara in particolare, dipende dalla capacità di Comuni, Provincia, Regione e grandi gestori di servizi di elaborare e realizzare in tempi relativamente brevi un piano strategico di trasformazione e riqualificazione urbana integrato con quello della ristrutturazione del nodo infrastrutturale novarese (v. sotto), come preconditione di contesto per fare di Novara e comuni contermini un sistema urbano di livello funzionale superiore (pari nel Nord a città come Verona e Padova). In particolare vanno connessi e armonizzati i vari progetti già elaborati da diversi attori pubblici e privati (v. scheda AIT del QRS). Vanno chiaramente definite le aree di ristrutturazione e di espansione urbana (residenziale, APEA, logistica, commerciale), limitando i consumi di suolo agrario, lo sprawl periurbano, le rendite di attesa immobiliari di tipo puramente speculativo; va curato il riuso e il recupero (anche con bonifica) delle vecchie aree dismesse; va ridisegnata la rete della viabilità urbana e tangenziale; va curata l'interconnessione del sistema ferroviario locale e di quadrante (rete ferroviaria secondaria del N-E) con quello nazionale e internazionale; va promossa la qualità ambientale e architettonica urbana e la dotazione di servizi pubblici (università, scuole superiori, ospedale). Nelle restanti aree rurali va controllato il rischio idraulico, quello industriale, la qualità ambientale delle acque, con specifico riferimento alle risaie, valutando con attenzione il loro corretto inserimento paesaggistico e idrogeologico, la conservazione del patrimonio naturale (Parco del Ticino, dorsale ecologica dell'Agogna); va limitata la dispersione insediativa, specie lungo le arterie stradali, la saldatura fra centri urbani finitimi (Oleggio, Bellinzago Novarese, Borgo Ticino, Varallo, Pombia e Marano Ticino) e il consumo di suolo agrario, anche in relazione al crescente uso estrattivo dei terreni alluvionali. Messa in sicurezza ambientale dell'estrazione di idrocarburi (Trecate). Sviluppo del sistema metropolitano territoriale. Sistema area industriale. Sviluppo e promozione delle produzioni agricole locali.

Gli indirizzi di cui sopra rimandano ad una pianificazione attenta ed accurata degli sviluppi insediativi limitando la dispersione e l'erosione di suolo, tematica affrontata e normata dal Ppr regionale.

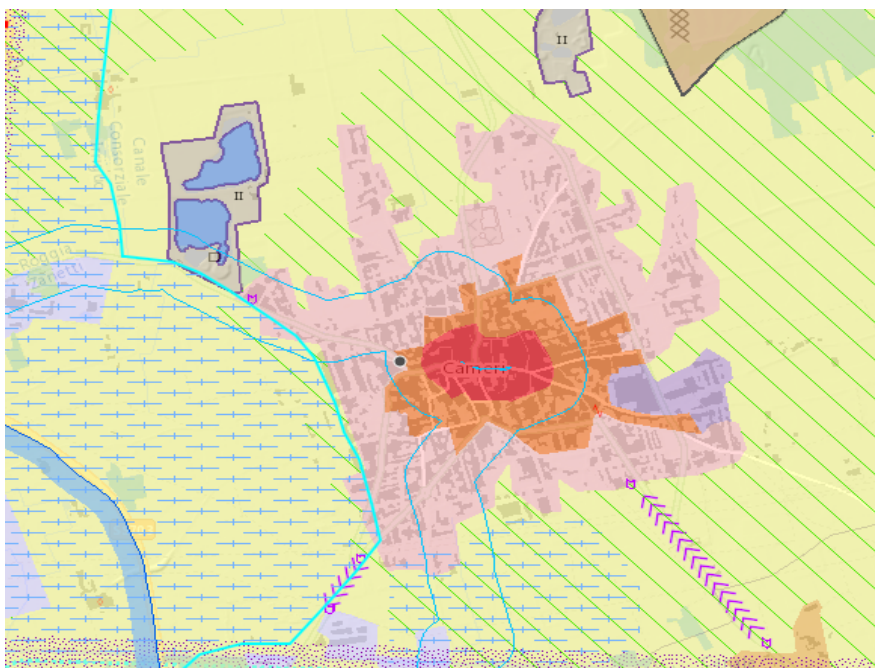
Piano paesaggistico regionale (Ppr)

Il piano, approvato con D.G.R. n°233-35836 del 03/10/2017, costituisce lo strumento conoscitivo, regolativo e di espressione delle politiche di tutela, valorizzazione e promozione delle caratteristiche identitarie e peculiari del territorio piemontese. Si tratta di strumento coordinato con il Ptr. Definisce 12 macromabiti articolati in 76 ambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche, insediative ed identitarie del territorio.

Il comune di Cameri appartiene al macro-ambito n.18 – Pianura novarese definito “paesaggio della pianura risicola”; l’area si trova nell’unità di paesaggio n.1801 denominata “Cameri e le terre tra Agogna e Ticino” con tipologia VII che identifica un paesaggio “naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità” (vedi art.11 delle NDA:” Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o micro-urbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi”); in particolare l’area oggetto di intervento per quanto riguarda la componente paesaggistica è azzonata come “area rurale di pianura o collina” con morfologia insediativa m.i. 10 di specifico interesse paesaggistico SV4 (art.32 NDA).



ESTRATTO TAVOLA P3 DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



ESTRATTO TAVOLA P4 DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

L'art.32 rimanda alla pianificazione locale la disciplina delle trasformazioni e l'edificabilità in queste aree.

Piano territoriale regionale dell'Ovest Ticino

Il piano costituisce uno specifico approfondimento del Piano territoriale regionale; è stato approvato con D.G.R. n°147-11196 del 23/07/1997, quindi in realtà è un approfondimento del vecchio piano territoriale del 1997: è comunque in vigore. Nasce dall'esigenza di disporre di uno strumento di pianificazione intermedio fra il livello regionale e comunale, in grado di orientare e coordinare le politiche territoriali in un'area strategica a grande rischio di compromissione, quale quella del comune di Novara e dei comuni situati ad ovest del Ticino (Marano Ticino, Oleggio, Bellinzago, Cameri, Galliate, Romentino, Trecate, Sozzago e Cerano). Individua 5 sotto-sistemi, a loro volta suddivisi in Unità Territoriali Ambientali di progetto (UTA), ulteriormente strutturate in Schede d'Ambito (SA).

Non si rilevano indicazioni ostative all'intervento progettato e neppure obblighi prescrittivi al riguardo.

Piano territoriale provinciale

Il piano territoriale della provincia di Novara, approvato con delibera del consiglio regionale n.383/28587 del 2004, non fornisce alcuna identificazione significativa per l'area come si evince dalle tavole di progetto A (caratteri territoriali e paesistici), B (Indirizzi di governo del territorio) e C (infrastrutture e rete per la mobilità).

ANALISI E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

La realizzazione del nuovo insediamento residenziale non comporta impatti rilevanti; di seguito analisi puntuale in relazione alle varie componenti:

- inquinamento atmosferico: il nuovo insediamento porterà un modesto aumento del traffico veicolare e nuove emissioni inquinanti legate agli impianti di riscaldamento e raffrescamento che, considerate le prescrizioni per la realizzazione di edifici energeticamente sostenibili (vedi decreto requisiti minimi e norme tecniche del presente ambito), è possibile ragionevolmente affermare che siano limitate
- consumo di acqua potabile: l'aumento dei consumi di acqua che la realizzazione di un intervento residenziale inevitabilmente crea, sarà ridotto dall'obbligo normativo dell'impiego di sistemi di raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione e/o per i fini domestici consentiti
- impermeabilizzazione del suolo: l'aumento di suolo impermeabile è soddisfatto dagli indici prescrittivi che prevedono per l'ambito che il 75% del suolo risulti permeabile
- consumo di suolo: l'intervento inevitabilmente prevede consumo di suolo, ma nel completo rispetto delle previsioni del PRGC vigente
- produzione di rifiuti: essendo l'insediamento di tipo residenziale non è prevista la produzione di rifiuti speciali se non durante la cantierizzazione dell'intervento che saranno smaltiti secondo la normativa vigente al riguardo

- inquinamento acustico: l'intervento porterà un aumento dei livelli di inquinamento acustico per via del traffico veicolare ma la classificazione acustica del territorio è pienamente compatibile
- rapporto con il paesaggio ed il tessuto esistente: l'intervento modifica il paesaggio e per ridurre al minimo l'impatto si è optato per un'edilizia residenziale bassa in armonia con il contesto (max 2 piani) che garantisce molti spazi aperti tra gli edifici.

Considerato che il progetto d'ambito risulta coerente sia con lo strumento urbanistico comunale che con la pianificazione sovra-ordinata ed ancora che non comporta significativi impatti sull'ambiente, si può concludere che possa essere escluso dalla valutazione ambientale strategica in virtù delle scelte progettuali fatte dal punto di vista tipologico, edilizio e del sistema edificio-impianto delle abitazioni, delle caratteristiche delle sistemazioni a verde e da ultimo anche perché per la realizzazione delle aree da cedere all'amministrazione comunale si seguiranno i dettami del D.Lgs. n.50/2016 - Criteri Ambientali Minimi ed s.m.i.

I COSTI SOTTESI ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

I valori che si assumono per la definizione del quadro economico relativo al progetto d'ambito sono i seguenti:

1. per **le opere di urbanizzazione primaria €271.332,38** come stimati dal computo di cui alla progettazione allegata al piano d'ambito riguardante opere al suo interno e/o solo parzialmente esterne;
2. per **le opere di urbanizzazione esterne all'ambito** quali, la realizzazione della rete fognaria e idrica lungo il tratto di strada Ingrova che va dalla curva verso est della strada fino a via Neruda, la realizzazione di una nuova rete idrica in sostituzione di quella esistente nel tratto di strada Ingrova che va dall'incrocio con via Neruda fino all'incrocio con via D'Azzeglio ed ancora infine per la

realizzazione di un nuovo tratto di rete dell'acquedotto in direzione sud a partire dalla curva di via Ingrova per il collegamento alla rete esistente su via Matteotti, **€ 83.000,00** come stimati dal computo metrico di cui alla progettazione eseguita dal comune di Cameri

3. per **la monetizzazione dei diritti edificatori** delle aree residuali aggregate all'edificato che rimangono di proprietà dei proponenti l'ambito con vincolo di inedificabilità e mantenimento a verde **€/mq 24,00** come definito dall'Ente con D.G.C. n°153 del 06/11/2019

Ne consegue il **piano dei costi** di cui alla tabella a seguire:

QUADRO ECONOMICO PROPOSTA D'AMBITO					
					Totale
A - VALORE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALLA PROPOSTA D'AMBITO					
Opere di urbanizzazione quasi totalmente interne all'ambito come risultanti dal computo metrico dei lavori di cui al progetto d'ambito fatto redigere dai proponenti					271.332,38 €
B - VALORE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE ALL'AMBITO					
Opere di urbanizzazione completamente esterne all'ambito come risultanti dal computo metrico di cui al progetto fatto dal Comune					83.848,01 €
C - MONETIZZAZIONE AREE RESIDUE INEDIFICABILI AGGREGATE ALL'EDIFICATO					
aree residue aggregate all'edificato	mq	2088,00	€ 24,00	50.112,00 €	50.112,00 €

Ai sensi del punto 6 del Regolamento per la monetizzazione dei diritti edificatori del Comune quanto dovuto al punto C (€50.112,00) sarà scomputato dal costo totale dei lavori previsti di cui al punto A e B (€355.180,39).

Quanto resta che risulta pari a €305.068,39 sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dal C.U.C. (costo di costruzione) calcolati al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi a costruire.

A seguire la ripartizione di quanto sopra suddiviso per lotto di intervento facendo riferimento alla Sul realizzabile su ciascuno di essi.

TABELLA 1

	Sul realizzabile	per realizzazione di opere urbanizzazione primaria	per realizzazione di opere esterne al comparto	area residua aggregabile	valore di monetizzazione area residua aggregabile	totale
	mq	A	B	mq	C	A+B-C
lotto 1/1	116,00	20.899,44 €	6.458,41 €	66,00	1.584,00 €	25.773,85 €
lotto 1/2	116,00	20.899,44 €	6.458,41 €	66,00	1.584,00 €	25.773,85 €
lotto 1/3	116,00	20.899,44 €	6.458,41 €	66,00	1.584,00 €	25.773,85 €
lotto 1/4	116,00	20.899,44 €	6.458,41 €	66,00	1.584,00 €	25.773,85 €
LOTTO A	464,00	83.597,76 €	25.833,65 €	264,00	6.336,00 €	103.095,41 €
lotto 1/5	116,00	20.899,44 €	6.458,41 €	66,00	1.584,00 €	25.773,85 €
lotto 1/6	116,00	20.899,44 €	6.458,41 €	66,00	1.584,00 €	25.773,85 €
lotto 1/7	116,00	20.899,44 €	6.458,41 €	66,00	1.584,00 €	25.773,85 €
lotto 1/8	116,00	20.899,44 €	6.458,41 €	66,00	1.584,00 €	25.773,85 €
LOTTO B	464,00	83.597,76 €	25.833,65 €	264,00	6.336,00 €	103.095,41 €
lotto 2/1	128,00	23.061,45 €	7.126,52 €	339,00	8.136,00 €	22.051,97 €
LOTTO C	128,00	23.061,45 €	7.126,52 €	339,00	8.136,00 €	22.051,97 €
lotto 2/2	128,00	23.061,45 €	7.126,52 €	339,00	8.136,00 €	22.051,97 €
LOTTO D	128,00	23.061,45 €	7.126,52 €	339,00	8.136,00 €	22.051,97 €
lotto 3/1	161,00	29.006,98 €	8.963,83 €	399,00	9.576,00 €	28.394,81 €
LOTTO E	161,00	29.006,98 €	8.963,83 €	399,00	9.576,00 €	28.394,81 €
lotto 3/2	161,00	29.006,98 €	8.963,83 €	483,00	11.592,00 €	26.378,81 €
LOTTO F	161,00	29.006,98 €	8.963,83 €	483,00	11.592,00 €	26.378,81 €
TOTALE	1506,00	271.332,38 €	83.848,01 €	2088,00	50.112,00 €	305.068,39 €

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.01 – DISPOSIZIONI GENERALI

Il progetto d'ambito è formato ai sensi della L.R. n°56 del 05/12//1977 e s.m.i e secondo le indicazioni del PRGC in vigore al momento della presentazione, del Regolamento Edilizio e della pianificazione sovraordinata.

Gli interventi in esso previsti verranno attuati a mezzo di singoli permessi a costruire. Per tutto quanto non esplicitamente indicato nelle presenti norme si dovrà riferimento allo strumento urbanistico ed al regolamento edilizio vigente.

ART.02 – ELENCO ELABORATI

Il progetto d'ambito si compone dei seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrativa-finanziaria e norme tecniche di attuazione
- relazione tecnica e computo metrico opere di urbanizzazione
- schema di convenzione
- Tav. 1: Estratti cartografici
- Tav. 2: Rilievo su mappa catastale
- Tav. 3: Planimetria stato di fatto
- Tav. 4: Documentazione fotografica
- Tav. 5: Azzonamento
- Tav. 6: Individuazione lotti di intervento
- Tav. 7: Planimetrie di progetto - Piano terra, primo e copertura
- Tav. 8: Planivolumetrico e viste assonometriche
- Tav. 9: Prospetti e sezioni longitudinali
- Tav. 10: Dettaglio tipologie edilizie
- tav. 11: Opere di urbanizzazione: reti sotto-servizi
- tav. 12: Opere di urbanizzazione: rete fognatura acque bianche e nere
- Tav.13: Opere di urbanizzazione: opere di pavimentazione esterna

ART.03 – LOTTI DI INTERVENTO E DESTINAZIONE D'USO

I lotti di intervento sono 6 per una superficie utile lorda complessiva (Sul) pari a 1506,00 mq; la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale (R) come definita all'art.3 delle NTA del PRGC vigente.

ART.04 – INDICI URBANISTICO EDILIZI, DISTANZE, ARRETRAMENTI ED ALLINEAMENTI

Fatto salvo quanto previsto dalle presenti norme, per i parametri edilizi ed urbanistici si applicano le definizioni di cui al PRGC e al regolamento edilizio in vigore.

I principali parametri sono i seguenti:

- indice di utilizzazione territoriale mq/mq 0,15; la superficie lorda edificabile in progetto è pari a mq 1506,00 inferiore al max consentito pari a 1507,50
- superficie territoriale complessiva mq 10050,00
- superficie territoriale lotti mq 7113,00
- superficie per area residua non edificabile aggregata all'edificato con obbligo di mantenimento a verde monetizzata a titolo perequativo secondo D.G.C. n°153/2019 mq 2088,00
- area concentrazione edificato (50%) mq 5025,00
- volume di progetto mc 4593,30
- altezza massima consentita mt 10,00
- superficie a verde privato in progetto pari a mq 3951,00 superiore al minimo imposto pari al 75% dell'area libera pari a mq 3769
- superficie per viabilità pubblica in cessione mq 2142,00
- superficie per parcheggi pubblici in cessione mq 142,00
- superficie per aree a verde di inserimento paesaggistico in cessione mq 465,00
- area residua per futura viabilità mq 56,00

Le tavole illustrano la disposizione planimetrica, i profili regolatori, le caratteristiche tipologiche e la superficie lorda massima assegnata a ciascun lotto che garantisce il rispetto dell'indice territoriale consentito in riferimento al complesso della superficie territoriale.

Le aree di concentrazione dell'edificato rappresentano lo spazio entro il quale dovranno essere posizionate le porzioni fuori terra dei fabbricati previsti fatto salvo il rispetto del limite dei 5 mt dal confine del lotto.

Le aree identificate quali "residue aggregabili" sono inedificabili e per queste deve essere garantito un rapporto di permeabilità pari al 75%; in esse possono essere realizzate solo le reti impiantistiche.

La sezione longitudinale tipo indica il numero totale di piani complessivo e fuori terra costruibili.

Lungo l'asse viario di compenetrazione nel nuovo comparto edificatorio è derogato l'arretramento dei passi carrai previsto dal regolamento edilizio a fronte del fatto che gli stessi dovranno essere tutti elettrificati e che gli edifici saranno energeticamente autonomi.

ART.05 – VARIAZIONI

Sono ammesse in sede di singola concessione edilizia variazioni della sagoma e della disposizione planimetrica dei blocchi edificati, modifiche per quanto concerne la posizione degli accessi carrai e pedonali e delle altezze fermo restando l'obbligo di 2 piani massimo fuori terra e nel rispetto dei parametri edilizie ed urbanistici di cui alla normativa vigente.

Eventuali variazioni dei tracciati o di alcune caratteristiche in riferimento alle opere di urbanizzazione previste che potranno intervenire in fase di progettazione esecutiva non costituiranno variante se nei limiti del rispetto degli standard definiti.

ART.06 – TEMPI DI REALIZZAZIONE

Il piano d'ambito ha validità di 10 anni dalla data di approvazione. Questo costituisce il termine massimo di realizzazione delle opere in esso previste.

ART.07 – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

I progetti anche se realizzati in tempi diversi dovranno essere risolti in modo unitario, in particolare per quanto riguarda le forme, l'uso dei materiali, la qualità delle finiture, i tipi di coperture così come per le aree destinate a verde privato e gli spazi di sosta e di manovra dei veicoli.

Gli edifici dovranno essere del tipo NZEB (Energy Performance Building Direction), ossia cosiddetti "ad energia quasi zero".

Dovranno quindi garantire che tutti i seguenti indici, calcolati secondo i valori dei requisiti minimi vigenti al 2021, risultino inferiori ai valori dei corrispondenti indici calcolati per l'edificio di riferimento:

- il coefficiente medio globale di scambio termico per trasmissione per unità di superficie disperdente;
- l'area solare equivalente estiva per unità di superficie utile;
- l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale;
- l'indice di prestazione termica utile per la climatizzazione estiva, compreso l'eventuale controllo dell'umidità;
- l'indice di prestazione energetica globale, espresso in energia primaria (EPgl), sia totale che non rinnovabile;
- i rendimenti dell'impianto di climatizzazione invernale, di climatizzazione estiva e di produzione dell'acqua calda sanitaria.

Ed ancora dovranno garantire la copertura del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 50% cento della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili (All. 3, paragrafo 1, lettera c), del Dlgs n. 28 del 3 marzo 2011).

Gli edifici dovranno essere ben isolati, avere il giusto numero e posizionamento delle aperture, infissi performanti e impianti efficienti e innovativi. Il calore dovrà essere captato il più possibile in inverno e fermato in estate, perciò è importante che sia garantito un buon livello di ventilazione naturale e di raffrescamento passivo e che siano ridotte al minimo le dispersioni. Oltre a ciò per il loro funzionamento gli edifici dovranno utilizzare fonti rinnovabili.

Nel dettaglio gli interventi edilizi dovranno avere le seguenti caratteristiche e/o impianti:

- a. murature esterne: cappotto esterno con finitura con intonachino in colorazioni chiare; possono essere previste parti con rivestimenti in pietra o eventuali

altri materiali con sistema del tipo a "facciata ventilata" solo sugli edifici ad uso residenziale

- b. tetti: copertura a falde con manto in tegole per gli edifici residenziali e/o con tegole fotovoltaiche tipo Tesla Solar Roof per una perfetta integrazione con il sistema fotovoltaico; copertura piana del tipo con "tetto a verde estensivo" per i fabbricati accessori ad uso autorimessa
- c. lattoneria: in lamiera di rame o in alternativa in lamiera tinteggiata color grigio o testa di moro
- d. ringhiere ed inferriate in alluminio a disegno semplice con montanti verticali e bacchette orizzontali di foggia moderna non arrampicabili
- e. recinzioni: dovranno essere unificate tra i vari edifici e costituite da zoccolo in muratura di altezza non superiore a 50cm con sovrastante inferriata in alluminio a disegno semplice fino a raggiungere un'altezza massima complessiva di 2,00 mt. Sono possibili parti completamente in muratura nel rispetto dell'altezza massima consentita dove sono alloggiati i vari contabilizzatori delle utenze e nelle parti dell'eventuale scorrimento dei cancelli carrai
- f. infissi esterni: in pvc con chiusure oscuranti del tipo a tapparella con alette regolabili e/o all'interno delle vetrate ad assolvere la funzione di frangisole/schermatura solare
- g. davanzali e soglie in pietra non lucida
- h. impianto fotovoltaico integrato con la copertura (è auspicata la tipologia con tegole fotovoltaiche) atto a garantire il soddisfacimento del consumo di energia elettrica stimato per l'unità abitativa
- i. sistemi di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore sull'aria in espulsione in ausilio alla ventilazione naturale
- j. impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di ACS con sistemi con pompa di calore
- k. sistemi di accumulo per raccogliere l'eventuale surplus energetico

- l. sistemi per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche che provengono da coperture e piazzali con accesso esclusivo pedonale per uso irriguo e domestico (wc, lavatrice, ecc.)
- m. pavimentazioni esterne non permeabili in materiali naturali o che ne riprendono le finiture; pavimentazioni permeabili del tipo a grigliato con verde. Nelle villette binate lo spazio di manovra/sosta adiacente alle autorimesse dovrà essere realizzato con pavimentazione del tipo drenante in grigliato con verde
- n. le parti permeabili dovranno essere mantenute a prato; sono ammesse piantumazioni di essenze autoctone della zona o naturalizzate possibilmente caducifoglie in modo da favorire "l'ingresso" delle radiazioni solari nel periodo invernale e da fungere da schermatura in quello estivo. Sono auspiccate siepi sempreverdi che possano costituire barriera e/o interruzione della vista da e per l'esterno dei lotti.

I PROPONENTI L'AMBITO

Sig.ra Ruspa Maria Giuseppina

Sig.re Paolo Gennaro

IL TECNICO INCARICATO

arch. Cristina Borioni