

P.E.C. via Matteotti, Cameri (NO)

Relazione illustrativa

PROPONENTE:

IMPRESA EDILE MANCINI ANGELO SRL di MANCINI POMPEO MASSIMO

via Novara 28, Cameri (NO)

PROGETTISTA:

GAMBARO ASSOCIATI - DOTT. ARCH. PAOLO GAMBARO

via Ticino 15, Galliate (NO)

INDICE

Contesto territoriale	3
Quadro di riferimento della pianificazione territoriale ed urbanistica	3
Vincoli	4
Viabilità e accessibilità dell'area	6
Progetto	7
Contenuti dimensionali	8
Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e stima sommaria dei costi di realizzazione	9

Contesto territoriale

L'area è ubicata ai margini del tessuto urbano, lungo il lato sinistro della via Matteotti (uscendo dal territorio comunale) e si inserisce tra gli ultimi lotti edificati prima della campagna con le classiche caratteristiche degli ambiti periurbani.

Dal punto di vista paesaggistico è caratterizzata dalla presenza, a ovest e a est, da manufatti edilizi a destinazione residenziale uni e bifamiliari di recente edificazione, generalmente di non rilevante qualità tipologica e morfologica. A nord dalla presenza di via Matteotti e a sud dalla presenza di terreni agricoli e da aree dismesse dell'attività agricola.

Dal punto di vista ambientale, emerge una zona parzialmente antropizzata con bassa densità insediativa in rapporto alle superfici in gioco. In particolare a sud e a ovest, oltre le abitazioni, il sistema ambientale appare ancora integro e adeguatamente conservato nelle originarie funzioni produttive agricole.

Non sono presenti beni culturali tutelati nelle immediate vicinanze.



Localizzazione dell'area di intervento

Quadro di riferimento della pianificazione territoriale ed urbanistica

L'area oggetto d'intervento è classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Cameri, come "Aree di Ricomposizione Urbana" normate dall'Art. 16 delle Norme

Urbanistico Edilizie di Attuazione (giugno 2016). In particolare si tratta di aree comprese all'interno del percorso verde di configurazione urbana con le seguenti prescrizioni:

- area di concentrazione dell'edificato= 50%
- per il restante 50%: area per la viabilità pubblica e/o di uso pubblico; superficie libera residua aggregabile all'area di concentrazione dell'edificato (oggetto di monetizzazione dei diritti edificatori)
- gli edifici devono mirare ad una elevata prestazione energetica o a energia quasi zero (NZEB).

Ed i seguenti obiettivi:

- realizzare nuovi insediamenti residenziali;
- incrementare la dotazione dei servizi;
- attuare il nuovo sistema insediativo all'interno del percorso di configurazione urbana secondo criteri e indirizzi utili alla qualità del disegno urbano e della sostenibilità ambientale.

L'indice di utilizzazione territoriale massimo, pari a 0,15 mq Sul/mq St, è esteso a tutte le aree pubbliche, di uso pubblico e private, ricadenti nei comparti indicati dal P.R.G.

Gli interventi relativi alla realizzazione delle utilizzazioni edificatorie nelle aree di concentrazione dell'edificato devono rispettare i seguenti parametri:

Altezza massima: 10 metri, 3 piani;

Distanza dai confini: m. 5 o aderenza.

Distanza dalle strade: m. 5

Rapporto di copertura: 30% del comparto o dell'ambito

L'area libera deve essere sistemata a verde privato di cui almeno il 75% su terreno permeabile.

La destinazione d'uso è residenziale.

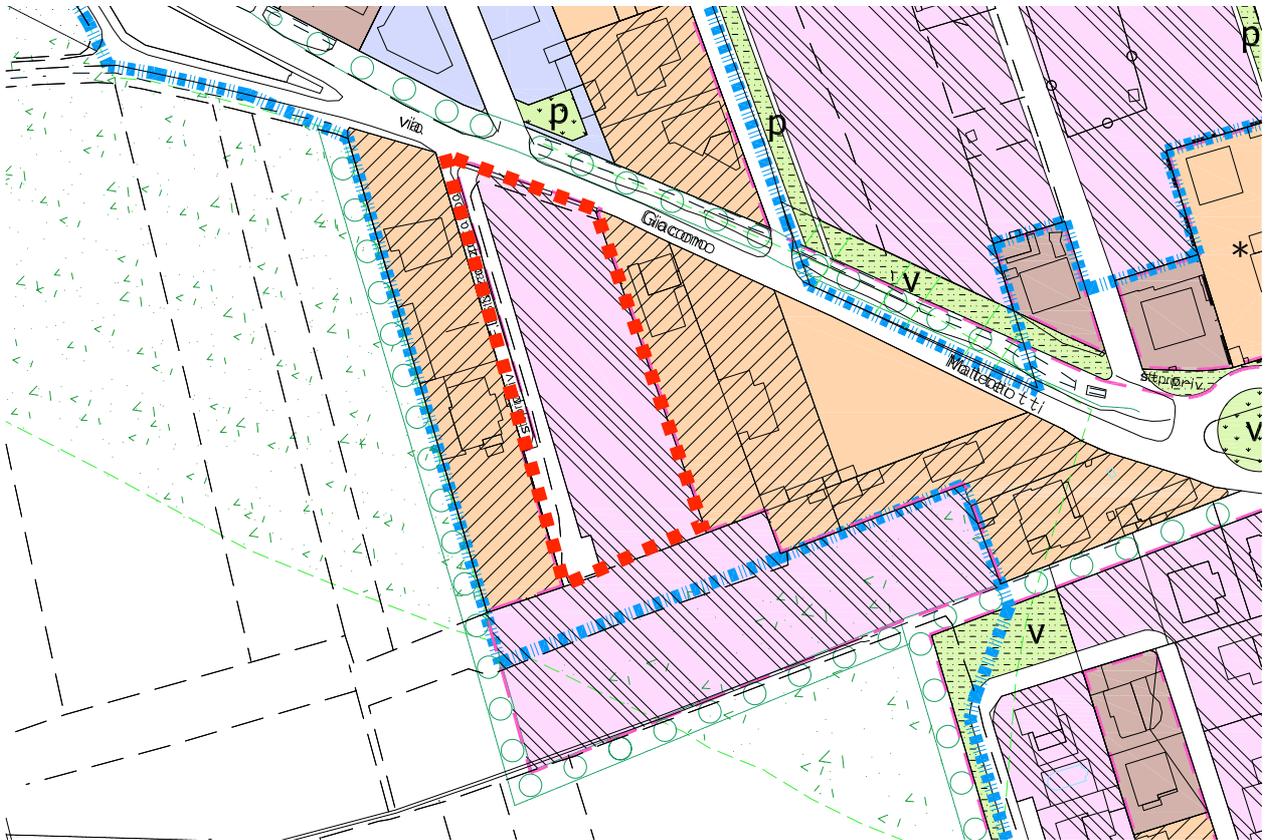
Vincoli

- vincolo aereoportuale ai sensi della L. 58/63: nessun ostacolo deve superare la quota s.l.m. di metri 173,65;
- fasce di rispetto L. 431/85 e s.m.i.

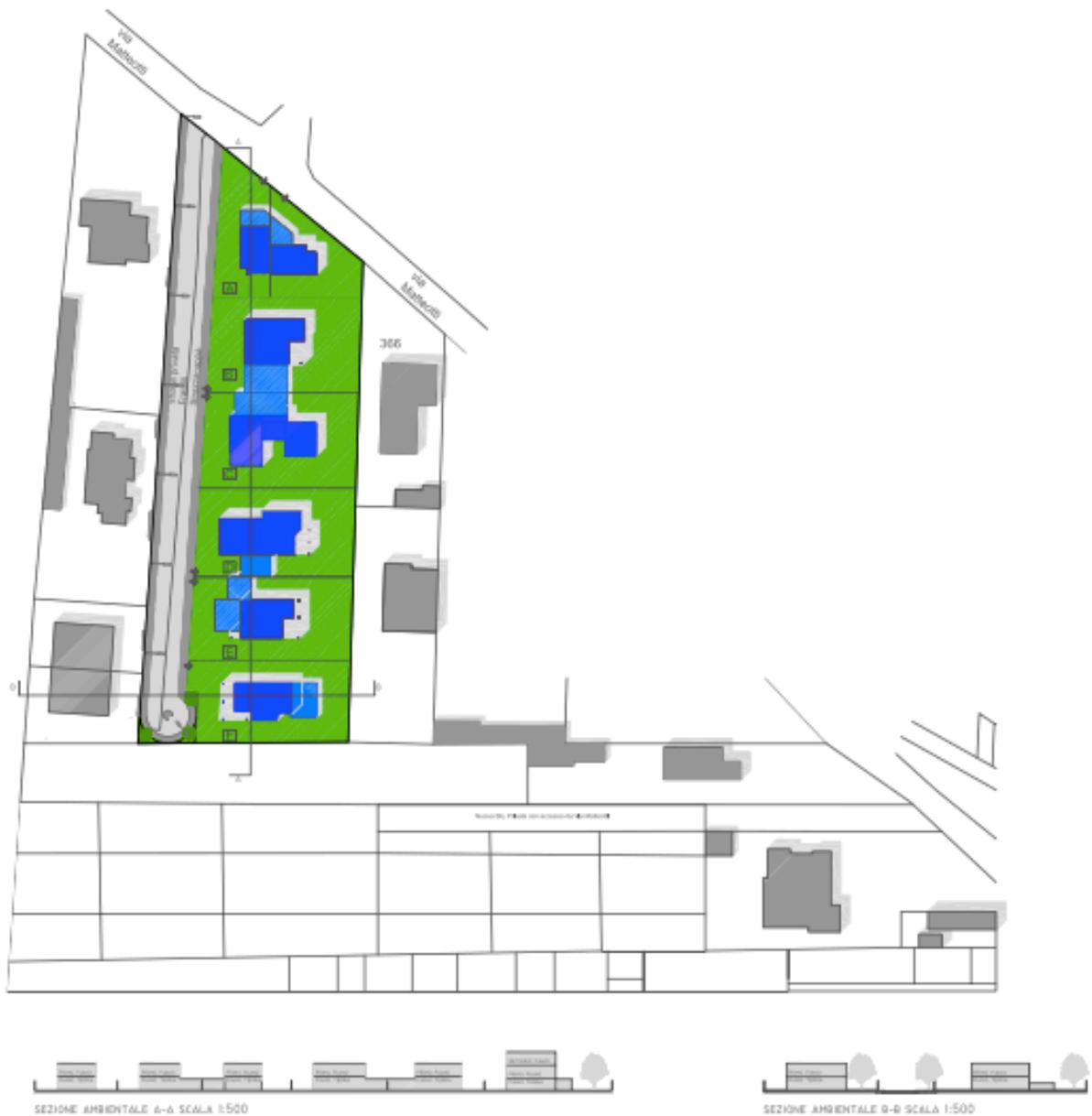
Inoltre, l'area oggetto di intervento è compresa nella CLASSE I del quadro del dissesto e della pericolosità idrogeologica (approvato con DGR n. 23-14179 del 29.11.2004 e modificato con DCC n. 10 del 23.03.2010 (Art. 26bis).



Perimetro del P.E.C.



Estratto PRGC vigente



Planovolumetrico

Viabilità e accessibilità dell'area

Attualmente l'area è accessibile da via Matteotti e parzialmente da via Strazzacapa, che costeggia il lotto lungo il confine est e si interrompe in prossimità dell'ultima abitazione. Il P.R.G. prevede la realizzazione di una nuova viabilità di accesso, lungo il confine ovest, con adeguato spazio di manovra per l'inversione di senso di marcia, trattandosi di una strada cieca.

Il P.E.C., con riferimento al D.C.C. n. 25 del 09/11/2017, prevede di realizzare la nuova strada di accesso lungo il confine ovest del lotto, integrando la via Strazzacapa, già esistente e utilizzata dai residenti di quattro abitazioni. La nuova strada avrà la sezione di 6,5 metri oltre ad un marciapiede per ogni lato di 1,5 metri per una larghezza complessiva di 9,5 metri. Al termine della via è previsto uno spazio per l'inversione del senso di marcia. Complessivamente la nuova strada comporterà una riduzione di utilizzo di suolo nonché la riqualificazione ambientale, paesaggistica e dei caratteri del paesaggio urbano, mantenendo inalterate le previsioni del Piano e gli obiettivi generali di completamento della viabilità di connessione tra i lotti di terreno, tutti accessibili in modo indipendente.

Il P.E.C. recepisce le osservazioni dell'Arpa in merito alle opere di compensazione ambientale (vedere convenzione con il Comune di Cameri).

La viabilità di progetto comporta la cessione di superficie da destinare a strada pubblica di 1.338,00 mq.

Progetto

L'impianto planvolumetrico si articola lungo via Strazzacapa con una successione lineare di 6 lotti destinati a residenza. Come si evince dalle tavole di progetto (in particolare la tavola 2) la SUL realizzabile è stata distribuita equamente tra i 6 lotti, consentendo anche un margine volumetrico per eventuali ampliamenti differiti nel tempo.

PEC CAMERI			LOTTO B		
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST	8287,50 MQ	PERCENTUALE LOTTO		17,40 %
SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE	SF TOT	4143,75 MQ	SUPERFICIE FONDIARIA	SF	720,94 MQ
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	SC MAX	1243,13 MQ	SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	SC MAX	216,28 MQ
VERDE PERMEABILE	VP	2175,47 MQ	AREA LIBERA	AREA LIB.	504,66 MQ
SUL MASSIMA	SUL MAX	1243,13 MQ	VERDE PERMEABILE	VP	378,49 MQ
			SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA	SUL MAX	216,28 MQ
LOTTO A			LOTTO C		
PERCENTUALE LOTTO		16,57 %	PERCENTUALE LOTTO		17,70 %
SUPERFICIE FONDIARIA	SF	686,77 MQ	SUPERFICIE FONDIARIA	SF	733,40 MQ
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	SC MAX	206,03 MQ	SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	SC MAX	220,02 MQ
AREA LIBERA	AREA LIB.	480,74 MQ	AREA LIBERA	AREA LIB.	513,38 MQ
VERDE PERMEABILE	VP	360,55 MQ	VERDE PERMEABILE	VP	385,04 MQ
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA	SUL MAX	206,03 MQ	SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA	SUL MAX	220,02 MQ

Non sono previsti piani interrati e le abitazioni si elevano su due piani da terra ad eccezione delle abitazioni del primo lotto che si elevano su tre piani. L'accesso alle proprietà avviene da via Strazzacapa e da via Matteotti per la prima abitazione a nord-est.

LOTTO D			LOTTO F		
PERCENTUALE LOTTO		16,80 %	PERCENTUALE LOTTO		15,34 %
SUPERFICIE FONDIARIA	SF	696,16 MQ	SUPERFICIE FONDIARIA	SF	635,72 MQ
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	SC MAX	208,85 MQ	SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	SC MAX	190,72 MQ
AREA LIBERA	AREA LIB.	487,31 MQ	AREA LIBERA	AREA LIB.	445,00 MQ
VERDE PERMEABILE	VP	365,48 MQ	VERDE PERMEABILE	VP	333,75 MQ
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA	SUL MAX	208,85 MQ	SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA	SUL MAX	190,72 MQ

LOTTO E		
PERCENTUALE LOTTO		16,19 %
SUPERFICIE FONDIARIA	SF	670,76 MQ
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	SC MAX	201,23 MQ
AREA LIBERA	AREA LIB.	469,53 MQ
VERDE PERMEABILE	VP	352,15 MQ
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA	SUL MAX	201,23 MQ

Contenuti dimensionali (riferimento alla tavola 2)

Superficie territoriale (rilevata con rilievo celerimetro): 8.287,50 mq

Superficie di concentrazione dell'edificato: 4.143,75 mq

Superficie coperta massima: 1.243,13 mq

Superficie verde permeabile: 2.175,47 mq

SUL massima: 1.243,13 mq



Determinazione delle quantità di area da adibire a standard

Art n. 16 comma C/6 delle NUEA

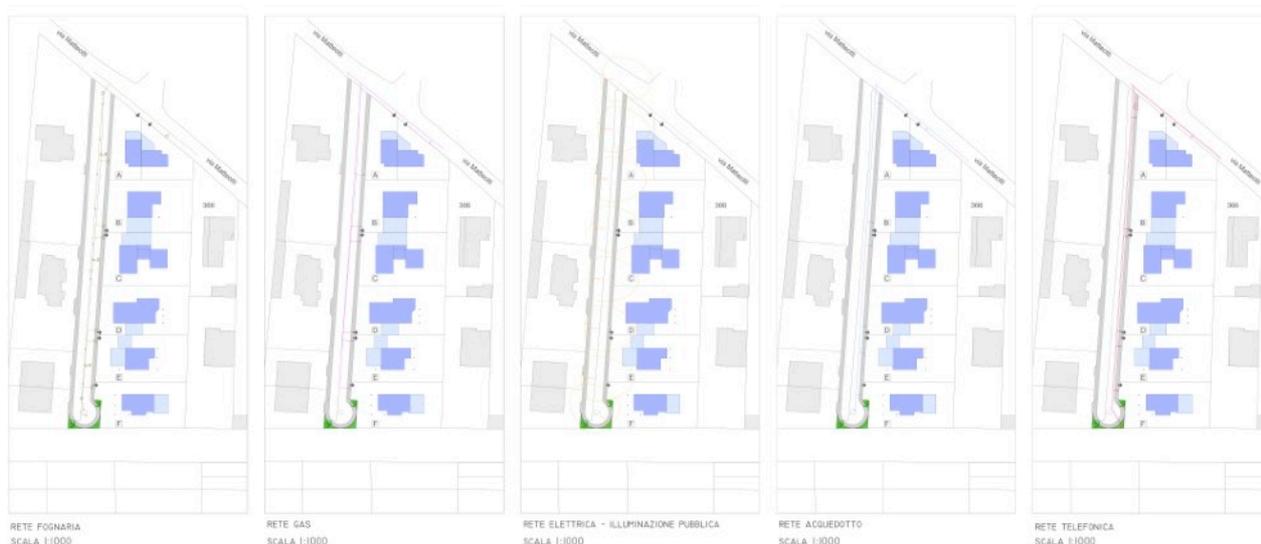
L'intervento di ricomposizione è esteso ad un superficie comprendente: le aree destinate alla concentrazione edificatoria; le aree destinate a servizio e alla viabilità da cedere gratuitamente al Comune in pari misura.

Superficie territoriale: 8.287,50 mq, di cui:

- 4.143,75 = 50 % per aree in cessione (di cui: 1.338,00 mq per strada prevista dal P.R.G.C.; 2.805,75 mq di aree da acquistare e cedere al Comune come previsto nella convenzione parte integrante del P.E.C.)
- 4.143,75 = 50% per aree di concentrazione dell'edificato.

Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e stima sommaria dei costi di realizzazione

Le opere di urbanizzazione riguardano la realizzazione della nuova strada di accesso ai lotti del P.E.C (sezione 6 m.); la realizzazione dei marciapiedi sui due lati della strada (1,5 m per ogni marciapiede); la messa in opera di 9 lampioni; e la realizzazione delle reti dei sottoservizi (fognatura; acquedotto; telefonica; gas; elettrica; illuminazione pubblica) allacciate alle reti già presenti in via Matteotti.



Nel dettaglio, i costi di realizzazione sono i seguenti:

Opere stradali: 47.061.96 euro

Rete fognaria: 26.431.72 euro

Illuminazione pubblica: 20.939.92 euro

Rete gas: 15.174.85 euro

Rete acqua: 8.863.04 euro

Rete telefonica: 15.471.61 euro

Totale: 133.943.11 euro