

COMUNE DI CAMERI
PROVINCIA DI NOVARA
PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE
URBANISTICA
"AREA IMPRESA AIROLDI SRL"

RELAZIONE GENERALE
TECNICO URBANISTICA ILLUSTRATIVA

PROPONENTI: Impresa Airoidi srl Via Novara, 42 – 28066 Galliate (NO) Comune di Cameri Piazza Dante Alighieri, 27 – 28062 Cameri (NO) R.U.P. e PROG. VARIANTE STRUTTURALE: Dott. Arch. Margherita Testa Piazza Dante Alighieri, 25 - 28062 Cameri (NO)	PROFESSIONISTI: REDAZIONE PIRU: Dott. Ing. Rezio Mattachini Via Libertà, 1/c - 28043 Bellinzago Nov. (NO) REDAZIONE VAS: Dott. Arch. Roberto Gazzola Via Fossati, 6 - 28066 Galliate (NO) REDAZIONE IDRO-GEOLOGIA: Dott. Geol. Claudio Viviani Via del Moro, 59 - 28047 Oleggio (NO) REDAZIONE VIABILITA': Dott. Arch. Marco Maggia Via Nazario Sauro, 18 - 13900 Biella (BI) REDAZIONE ACUSTICA: Dott. Ing. Enrico Vignolo C.so Cavour, 33 – 15011 Acqui Terme (AL)
PROPRIETA': Impresa Airoidi srl Via Novara, 42 – 28066 Galliate (NO)	

EL. 07 REV.01
GENNAIO 2019

INDICE GENERALE

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO NORMATIVO PIRU 1.....	4
3. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	5
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	8
4.1 PIANO TERRITORIALE (PTR) E PAESAGGISTICO (PPR) REGIONALE	8
4.2 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE.....	10
4.3 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	11
5. RIFERIMENTI STORICI DELL'EDIFICATO ESISTENTE.....	13
6. IL PROGETTO GENERALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.....	15
6.1 CONCEPT	15
6.2 CRITERI PROGETTUALI.....	17
6.3 AREA PRIVATA A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE e STANDARDS.....	18
- St(R) E CALCOLO CAPACITA' INSEDIATIVA.	18
6.4 AREA A STANDARDS.....	21
6.5 AREA PRIVATA A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE – S (C)	22
6.6 AREA PUBBLICA IN CESSIONE AL COMUNE A DEST. VIABILITA' -Svp.....	24
6.7 AREA DESTINATA ALLA VIABILITA' CON INSERIMENTO DI UNA ROTATORIA - Svr	24
6.8 AREA ESTERNA AL P.I.R.U. A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA - Sf(P).....	25
7. PRIORITA' DI ATTUAZIONE	25
8. DEMOLIZIONE EDIFICIO ESISTENTE	25
9. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	25
10. CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE INTERVENTO P.I.R.U.1 "AREA AIROLDI spa".....	26
11. QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI PIANO	26

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 : Oneri di urbanizzazione e Costo di Costruzione

ALLEGATO 2 : Quantificazione dei dati di piano

1. PREMESSA

L'intervento oggetto di PIRU 1 si occuperà della riqualificazione urbanistica di un comparto ex industriale posto nella prima periferia urbana della città di Cameri, tra via Galileo Galilei e via Michelona.

Il tema della riqualificazione e/o riconversione urbanistica, riveste un ruolo fondante per la riorganizzazione del territorio di Cameri: i luoghi a margine dei tessuti della città, sono oggi scommessa da un lato ed opportunità dall'altro, per un nuovo possibile sviluppo urbano.

Questo tema va ricollocato, quindi, all'interno di un quadro complessivo coerente con una strategia di pianificazione volta al riequilibrio delle funzioni urbane e alla valorizzazione delle potenzialità dell'area. Scopo pertanto di questa proposta progettuale è quello di creare una nuova urbanità, riconoscibile ma in continuo dialogo con il territorio, così che diventi parte integrante con esso.

A seguito della richiesta da parte dell'Impresa Airol di srl, di attuare specifici interventi sull'esistente insediamento industriale dismesso e sull'area attualmente a verde privato produttivo, da parte della Amministrazione comunale si sono ravvisate motivazioni meritevoli di un favorevole accoglimento della richiesta attraverso una specifica variante al Piano Regolatore.

In questo caso la variante potrà dare l'avvio ad un percorso che condurrà a scelte ed obiettivi di sostenibilità oltre che economica anche sociale e ambientale ed alla consapevolezza che il progresso sia durevole e sostenibile anche per le generazioni future.

La scelta di una riconversione in area destinata all'edificazione, in variante al vigente strumento urbanistico, è stata pertanto concordata con la Pubblica Amministrazione, con l'obiettivo di intervenire in un'area sensibile ottenendo un vantaggio pubblico così riassumibile:

- miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche;
- superamento dello stato di degrado dell'area industriale dismessa;
- utilizzo a fini abitativi di un'area già urbanizzata;
- tutela di suolo vergine da possibile espansione;
- rinnovare il patrimonio edilizio dismesso, incentivando l'efficientamento energetico e sostenendo le attività commerciali di vicinato;
- realizzazione di nuova viabilità a servizio del contesto cittadino esistente e risoluzione con una rotatoria ad un'intersezione via esistente ad oggi critica;

- realizzazione di aree a parcheggio a servizio delle attività che si svolgono nell'area e di un'area verde a parco, attrezzata con giochi per bambini.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO PIRU 1

Il Programma integrato di riqualificazione urbanistica (P.i.r.u.) denominato **PIRU 1** viene presentato ai sensi della Legge Regionale n°18 del 9 Aprile 1996, in attuazione dell'art. 16 della Legge n°179 del 17 Febbraio 1992 ed è finalizzato ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, delle infrastrutture, degli insediamenti esistenti e della loro espansione, nonché il perseguimento del risparmio energetico, così come recita l'art. 1 della suddetta L.R. Relative modifiche inerenti le procedure di approvazione sono state introdotte dalla legge regionale n.17 del 12 agosto 2013 in abrogazione dei commi 2, 3, 4 e 7 dell'articolo 6 e articolo 7 della l.r.18/1996;

Premettendo che il Programma Integrato non riguarda aree destinate ad attività agricole o aree protette di cui alla legge regionale 22 marzo 1990, n. 12 e s.m.i., il PIRU 1 ha per oggetto l'intervento in un'area periferica e marginale dell'abitato che definirà un completamento su aree inedificate e un intervento di demolizione di un edificio esistente. Al fine di recuperare l'identità urbana, di integrare alle residenze, i servizi, il verde, le attività commerciali.

Il Programma integrato comprende gli elaborati di cui all'articolo 39 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni ed è presentato dalla società dall'impresa Airol di srl all'Amministrazione comunale unitamente allo schema di convenzione contenente i rapporti attuativi tra i soggetti promotori ed il Comune, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario, i tempi di realizzazione, le fasi attuative e la previsione di eventuali sanzioni da

Art. 39. (Elaborati del piano particolareggiato)

Il piano particolareggiato e' costituito dai seguenti elaborati:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano particolareggiato, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
- 2) la planimetria delle previsioni del Piano Regolatore Generale relative al territorio oggetto del piano particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del Piano stesso;
- 3) la planimetria del piano particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planaltimetriche, contenenti i seguenti elementi:
- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 5) l'eventuale progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
- 7) le norme specifiche di attuazione del piano particolareggiato;
- 8) la planimetria del piano particolareggiato ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

applicare in caso di inottemperanza come indicato all'articolo 45² della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni e s.m.i. e dall'art. 5, comma 2, della Legge Regionale 9 aprile 1996, n. 18³.

Il tema della riqualificazione e/o riconversione urbanistica, riveste un ruolo fondante per la riorganizzazione del nostro territorio: i luoghi a margine dei tessuti antichi e compatti delle città, sono oggi scommessa da un lato ed opportunità dall'altro, per un nuovo possibile sviluppo urbano. Lo scopo della proposta progettuale del PIRU 1 è quello di creare una nuova urbanità, riconoscibile ma in continuo dialogo con il territorio, così che diventi parte integrante, senza creare rotture con il sistema dell'intorno.

3. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'area oggetto dell'intervento di riqualificazione si colloca al limite dell'urbanizzato, nella fascia est del Comune di Cameri, in concomitanza con l'inizio dell'area agricola.



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO DA GOOGLE ART PRO.

¹ Art. 45. (Contenuto delle convenzioni relative ai piani esecutivi)

La convenzione prevede essenzialmente:

- 1) La cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
 - 3) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
 - 4) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i Programmi di Attuazione;
 - 5) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel Piano di intervento.
- Qualora il Piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di Attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento. In tal caso si applica il disposto del primo comma dell'articolo 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e, ove del caso, gli esoneri di cui all'articolo 9, lettera b), della predetta legge.

La Regione provvede alla formazione ed al periodico aggiornamento della convenzione-tipo alla quale devono uniformarsi le convenzioni comunali di cui ai precedenti commi.

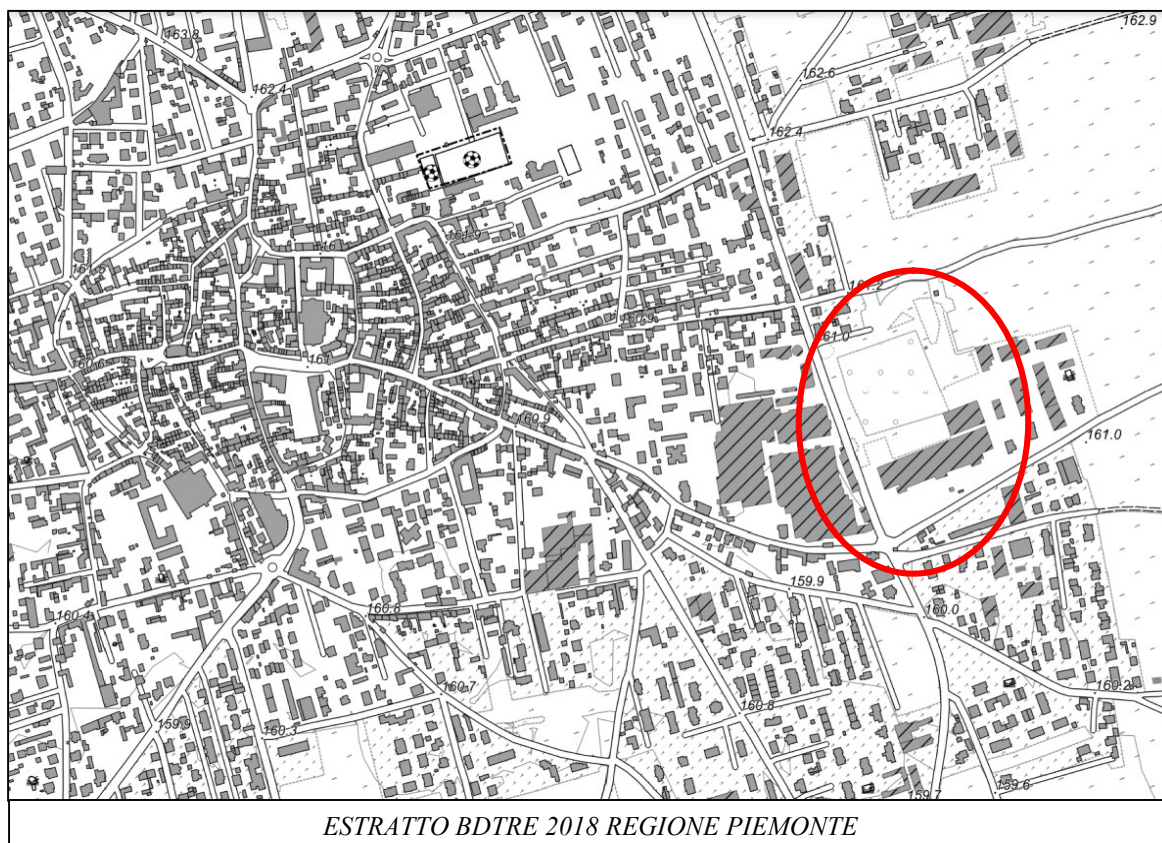
² Il Programma integrato comprende gli elaborati di cui all'articolo 39 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni e, qualora partecipino anche soggetti privati, è presentato al Sindaco unitamente allo schema di convenzione contenente i rapporti attuativi tra i soggetti promotori ed il Comune, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario, i tempi di realizzazione, le fasi attuative e la previsione di eventuali sanzioni da applicare in caso di inottemperanza, nonché ogni altro contenuto del programma di attuazione così come è previsto all'articolo 34 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

L'area è delimitata a Sud da Strada Michelona, a Ovest da Via G. Galilei e per un tratto a Nord da Strada Vaisei.



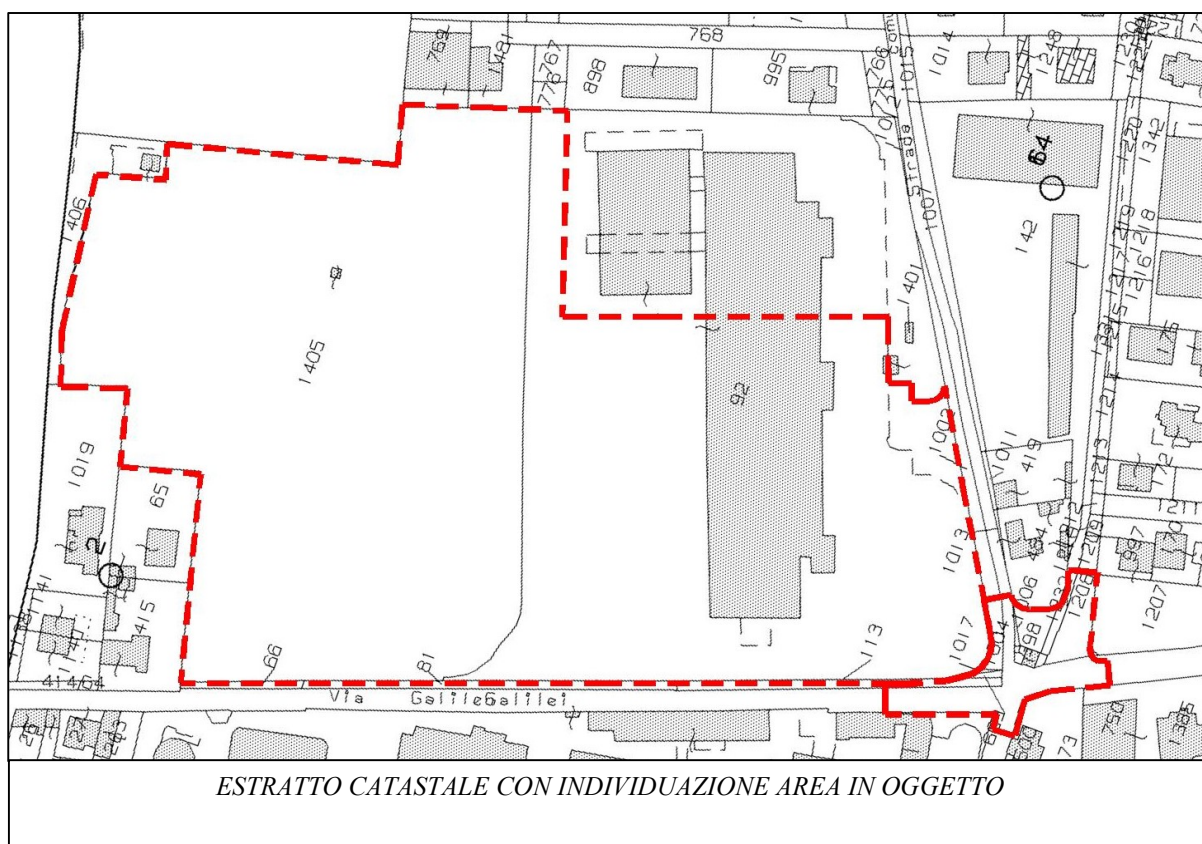
L'area oggetto del programma è di proprietà dell'impresa Airolodi SRL., con sede in Galliate in via Novara , n. 42 e si estende per una superficie territoriale di 43.171 mq.

I terreni interessati dal Programma Integrato di Riqualificazione Urbana (P.I.R.U.) sono censiti al N.C.T. del Comune di Cameri al fg. 51 mapp. parte 92 – parte 1405 – 1017 – 693 – 1004 – 113 – 1002 – 1208 – 1232 – 1006 – 398 – 484 – 62 – 1473 – 1331 – strada comunale, per una superficie catastale totale di 43.171 mq.



Come visibile nella figura seguente, l'area occupa una superficie più o meno rettangolare con un'appendice nella porzione Nord-orientale. I confini naturali sono costituiti da via Galileo Galilei verso Ovest, da strada Michelona verso Sud, all'incirca dalla delimitazione della piantumazione di noci brasiliane verso Nord e dai campi ad uso agricolo e dal produttivo esistente sul lato orientale.

L'area in oggetto, è caratterizzata da un andamento del terreno sostanzialmente pianeggiante, con leggeri dislivelli in corrispondenza del tratto che ospita le colture di noci brasiliani, e si presenta mediamente rialzato rispetto all'asse stradale di Via Galilei di circa cm 35:45.



Una porzione del complesso industriale , sempre di proprietà Airoldi srl, rimarrà esterna al perimetro del P.I.R.U., censita al N.C.T. del Comune di Cameri al fg. 51 mapp. 1401 e parte 92 a est del P.I.R.U. mantenendo la destinazione urbanistica attuale.

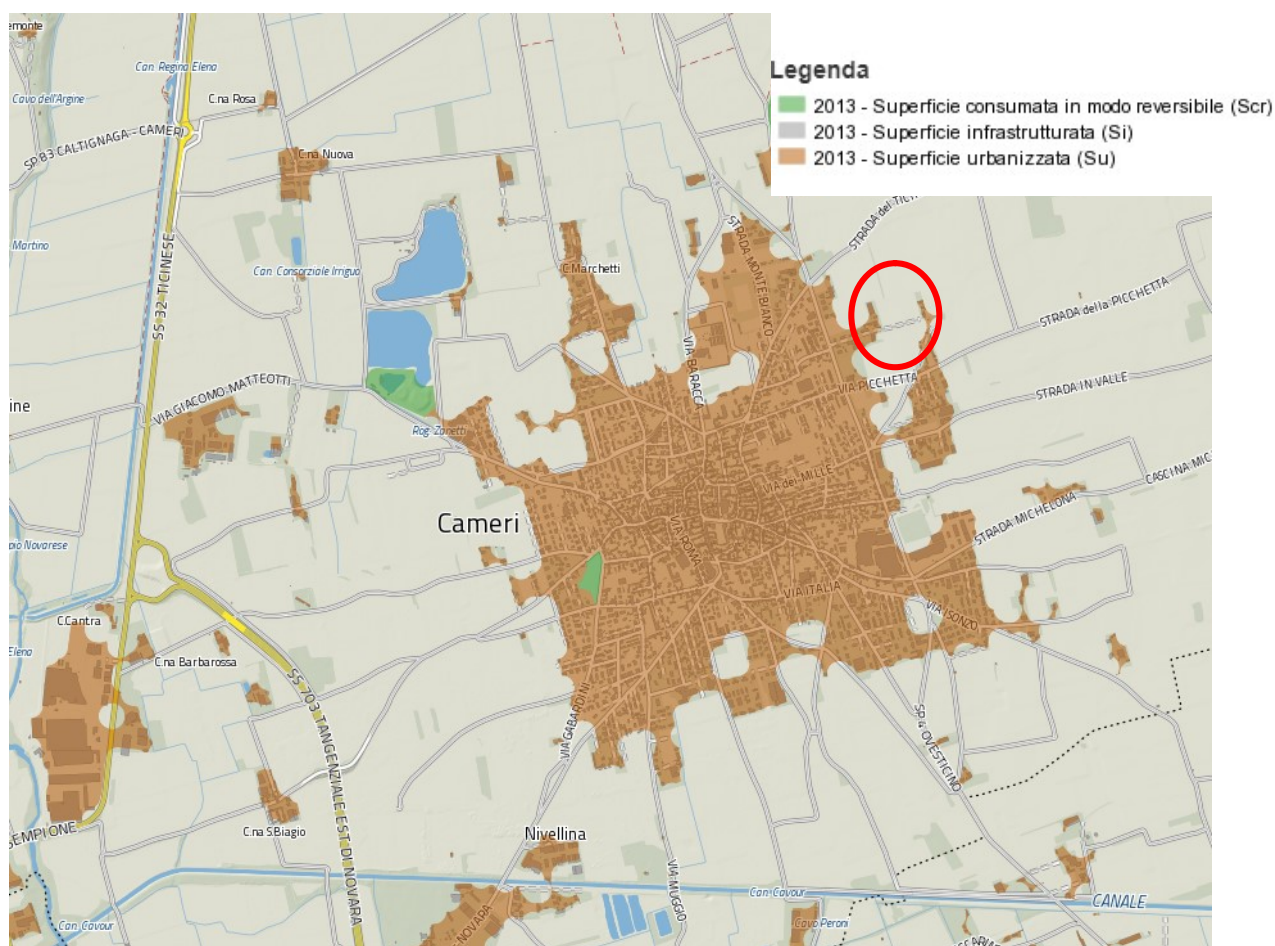
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

4.1 PIANO TERRITORIALE (PTR) E PAESAGGISTICO (PPR) REGIONALE

L'area di studio è inserita nell'ambito del PTR come territorio di pianura "ambito di integrazione territoriale 4.1 – Novara". Il PTR dà indicazioni sulla connessione e armonizzazione dei vari progetti tra gli attori pubblici e privati (v. scheda AIT del QRS).

Per quanto concerne i sistemi insediativi, il PTR classifica Novara come centro di secondo livello e individua come area di diffusione urbana (che costituisce "sistema urbano") l'insieme dei Comuni ad est di Novara (Cameri, Galliate, Romentino e Trecate).

Per quanto riguarda il consumo di suolo la Regione Piemonte censisce il comune di Cameri con un CSU 2013 pari al 9,88% .



del PIRU 1, per la parte riguardante l'edificio esistente, consuma il suolo (superficie urbanizzata) e per l'area restante risulta libera e urbanizzata.

Si evidenziano aree interne al Comune consumate in modo reversibile come da estratto cartografico soprastante.

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), adottato ai sensi della L.R. 5.12.1977, n.56 e s.m.i. con Deliberazione della Giunta Regionale n.53-11975 in data 4.08.2009, è stato riadottato con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015 e definitivamente approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 ed è entrato in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, Supplemento Ordinario n. 1).

Il PPR ricomprende il territorio comunale di Novara nell' AMBITO 18 PIANURA NOVARESE e nell'unità 1805.

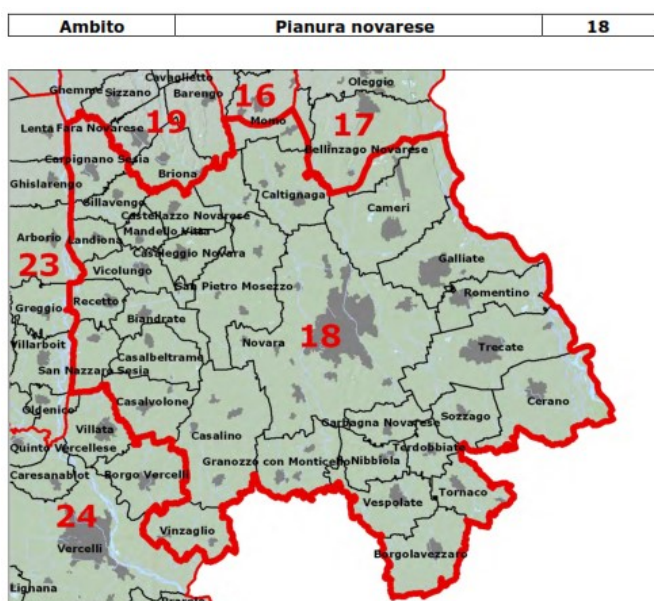


Fig. 1 – Scheda ambito 18

Si riporta, in particolare, una parte della scheda di interesse per quanto riguarda gli ambiti oggetto del presente PIRU.

INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

Gli indirizzi fondamentali sono di riqualificazione territoriale delle aree compromesse e di mantenimento della qualità paesaggistica e ambientale complessiva delle aree di maggiore integrità.

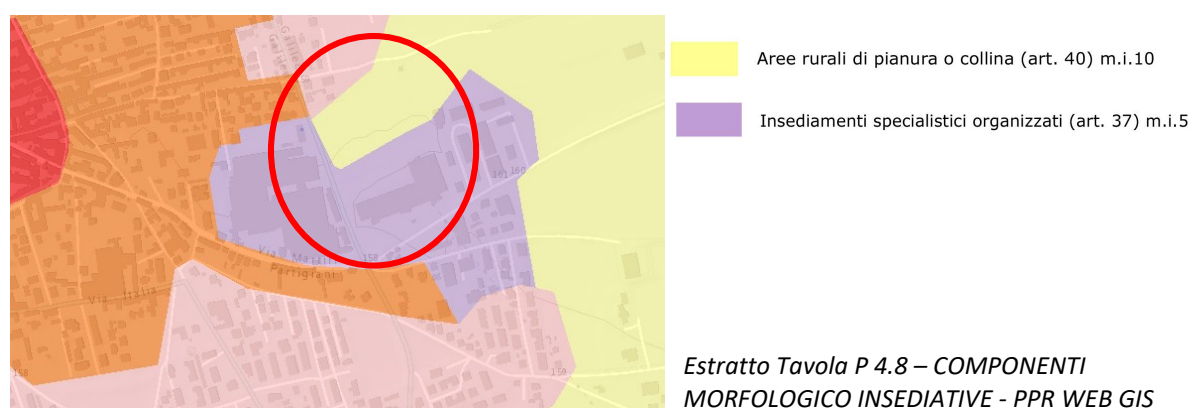
Per quanto riguarda l'assetto riferito agli insediamenti urbani:

- interventi di riqualificazione edilizia delle aree maggiormente colpite dal disordinato sviluppo edilizio negli anni sessanta-ottanta del Novecento, con particolare attenzione a spazi pubblici e qualità dei margini, e dalle modificazioni indotte dalle trasformazioni infrastrutturali;
- creazione di fasce naturalizzate periurbane con funzione di filtro/transizione tra gli ambiti urbani, le aree esterne maggiormente interessate dalle opere infrastrutturali e il territorio rurale: definizione di elementi di fruizione dolce del territorio periurbano in

relazione alla presenza di corsi d'acqua naturali e artificiali, anche con funzione di elementi connettivi del territorio;

- interventi di mitigazione e riqualificazione paesaggistica delle opere infrastrutturali, con particolare riferimento alla barriera costituita dalla linea TAV, dall'autostrada e dai relativi svincoli;
- interventi di ricomposizione paesaggistica dei bordi urbani, degli accessi come elementi di qualificazione del rapporto tra insediamenti urbani e contesto naturale e rurale.

COMPONENTI MORFOLOGICO INSEDIATIVE



Le aree interessate dalla variante ricadono in parte in *Aree rurali di pianura o collina* (art. 40) m.i.10 e in parte in *Insediamenti specialistici organizzati* (art.37) m.i. 5 che di seguito si riporta, evidenziando gli aspetti più attinenti con il SUE.

4.2 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

L'area in oggetto è inserita nell'ambito n. 7 - "Piana irrigua dell'Ovest Ticino". Questa è caratterizzata dalla posizione alta sul terrazzo fluviale, da una struttura agraria solida e consolidata, ma oggi orientata in prevalenza alla monocoltura di riso e/o mais con conseguente depauperazione delle superfici alberate. I centri urbani di maggiore dimensione tendono a formare conurbazioni lineari di connessione con il capoluogo.

Rilevante la questione delle cave attive e dismesse, anche sotto il profilo del degrado paesistico e del loro recupero, e, anche per l'estensione delle aree impegnate, dell'aeroporto militare di Cameri e del bacino petrolchimico di Trecate.

4.3 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cameri attualmente vigente è approvato con D.G.R. n. 9-22591 in data 22/10/1997 e dotato di Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione i cui elaborati sono stati integrati e modificati a seguito dei seguenti procedimenti amministrativi:

- modifiche "ex officio" riportate nell'allegato A del 27/10/2004, parte integrante della DGR n. 23-14179 del 29/11/2004 (Variante Strutturale n. 5);
- modifiche "ex-officio" riportate nell'allegato A del 28/06/2007, parte integrante della DGR n. 13-6362 del 09/07/2007 (Variante Strutturale n. 2);
- modifiche introdotte con DCC n.10 del 23/03/2010 (Variante Strutturale n.7);
- modifiche "ex-officio" riportate nell'allegato A del 22/11/2010, parte integrante della DGR n. 6-1169 del 07/11/2010 (Variante Strutturale n. 6);
- modifiche apportate con l'approvazione della Variante Parziale n. 29 al PRG approvata con DCC n. 36 del 11/11/2013;
- modifiche apportate con l'approvazione della Variante ex art. 16bis al PRG approvata con DCC n. 1 del 16/03/2015;
- modifiche apportate con l'approvazione della Variante Parziale n. 30 al PRG approvata con DCC n. 1 del 23/03/2016;
- modifiche apportate con l'approvazione della Variante Parziale n. 31 al PRG approvata con DCC n. 19 del 20/06/2016;
- modifiche apportate con l'approvazione della Variante Parziale n. 32 al PRG approvata con DCC n. 7 del 27/04/2017;
- modifiche apportate con l'adozione della Variante Parziale n. 33 al PRG adottata con DCC n.6 del 27/04/2017.
- modifiche apportate con l'adozione della Variante Parziale n. 34 al PRG approvata con DCC n.25 del 09/11/2017.
- modifiche apportate con l'adozione della Variante Parziale n. 35 al PRG adozione con DCC.

Dall'approvazione del P.R.G. sono state approvate numerose Varianti parziali, che hanno contribuito ad apportare e limitare e puntuali modifiche allo strumento urbanistico.

L'area oggetto del PIRU, come riportato nella figura seguente, è azionata all'interno del Piano vigente come Area consolidata per attività produttive satura e verde privato ai sensi dell'art. delle N.T.A..

Il presente PIRU prevede contestualmente una variante strutturale del PRG ai sensi della L.R.56/77 all'art.17 comma 4⁴ non rientrano in alcuna delle tipologie individuate nella L.R.56/77 all'art.17 nei commi 3, 5 e 12 in quanto:

1) in riferimento al comma 3:

- a) **NON** interessa l'intero territorio comunale;
- b) **NON** modifica l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo, del PRG.

2) in riferimento al comma 5:

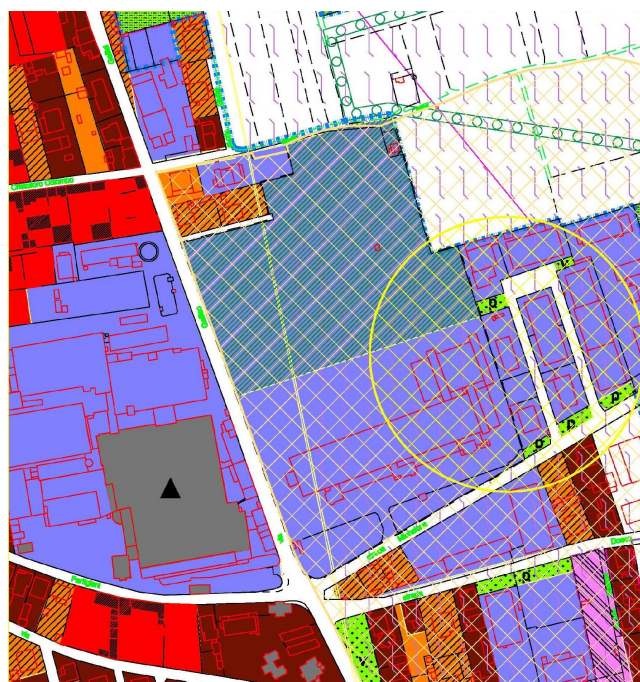
- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 3 per cento (nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti);
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Ed infine non costituisce variante al PRG secondo L.R. 56/77 all'art.17 comma 12⁵

⁴ 4. Sono varianti strutturali al PRG le modifiche al piano medesimo che non rientrano in alcuna delle tipologie individuate nei commi 3, 5 e 12, nonché le varianti di adeguamento del PRG al PAI o al PTC secondo i disposti di cui all'articolo 5, comma 4 e le varianti di adeguamento alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, nel caso in cui le aree di danno siano esterne al lotto edilizio di pertinenza dello stabilimento interessato. Le varianti strutturali sono formate e approvate con la procedura di cui all'articolo 15, nell'ambito della quale i termini per la conclusione della prima e della seconda conferenza di copianificazione e valutazione sono ridotti, ciascuno, di trenta giorni.

⁵ 12. Non costituiscono varianti del PRG:

a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;



- Area consolidata per attività produttive
- Area consolidata per attività produttive saturata Verde privato
- Area di completamento
- Fascia di cautela
- Divieto di costruire ostacoli che superino la quota s.l.m. di metri 167,60, aumentata di un metro per ogni 50 metri di distanza dal perimetro dell'aeroporto. Nessun ostacolo deve comunque superare la quota s.l.m. di 173,65 - corrispondente al livello medio dell'aeroporto - aumentata di 45 metri

Estratto PRG vigente del Comune di Cameri

5. RIFERIMENTI STORICI DELL'EDIFICATO ESISTENTE

Il complesso industriale , presenta una costruzione di 8.000 metri quadrati circa, adibita un tempo all'attività di filatura cotoniera (Bossi).

Per la costruzione dell'edificio, realizzato a partire dal 1970, la precedente proprietà Bossi s.p.a. si era avvalsa della collaborazione del Prof. Arch. V. Gregotti, ed il disegno architettonico aderisce perfettamente a quella che era l'immagine aziendale.

L'edificio adibito a laboratorio , fu costruito con materiali prevalentemente non combustibili e in parte resistenti al fuoco, con una struttura in acciaio composta da travi reticolate e un rivestimento perimetrale con pannelli prefabbricati , è sostanzialmente del tipo cieco, pur avendo nella parte superiore della sala centrale una sottile fascia vetrata.

Da indagini svolte l'edificio non contiene elementi in amianto.

- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;
- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;
- g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;
- h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.

La costruzione è giunta alla forma attuale attraverso ampliamenti successivi alla costruzione originaria, che hanno visto un primo ampliamento dell'immobile e la realizzazione del primo lotto dei box per lo stoccaggio della materia prima nel 1982.

Nel 1983 è stata invece realizzata la pensilina a protezione del punto di carico del prodotto finito, allo scopo di proteggere dalle intemperie e poter operare con qualsiasi situazione meteorologica.

Nel 1988 è stato realizzato il secondo lotto di box in cemento armato per lo stoccaggio delle materie prime, ampliamento che si è completato nel 1996 con la realizzazione del terzo, ed ultimo, lotto di box ,oggi non coinvolto dal progetto di PIRU e mantenuto a destinazione produttiva.

Lungo il fronte sud della sala principale si affacciano i locali che erano adibiti a centrale termica, alle due centrali di condizionamento ed ai servizi realizzato con una struttura in cemento armato e latero cemento.

Nell'immobile si svolgeva l'attività di filatura delle fibre di cotone e poliestere, ove, partendo dalle balle di fibra, ed attraverso i vari passaggi di lavorazione meccanica, si giungeva a produrre il filato necessario ad alimentare la produzione della tessitura.

Le balle di cotone venivano messe in lavoro in ambiente condizionato, e le fibre erano pizzicate in piccoli ciuffi dai prelevatori automatici e trasferite pneumaticamente alle macchine di pulizia.

L'aspo a porcospino, l'aspo battente e l'aspo cardante, unitamente alla corrente d'aria in cui viaggiava il cotone, erano tre elementi di altrettante macchine preposte all'eliminazione delle impurità delle fibre (resti di seme e di foglia) e quindi alla loro graduale pulizia senza danneggiarne le caratteristiche.

La successiva fase di cardatura permetteva di effettuare un'ulteriore pulizia delle fibre di cotone, trasformandole in un nastro con una certa parallelizzazione delle fibre stesse.

Con la successiva fase di pettinatura le fibre erano ulteriormente parallelizzate, e ripulite ulteriormente dalle impurità e dalle fibre più corte.

Dopo ulteriori passaggi di stiratura e torsione del nastro di fibre, si giungeva alla fase finale di filatura, dove lo stoppino del banco a fusi veniva trasformato dai filatoi automatici nel titolo di filato pettinato desiderato.

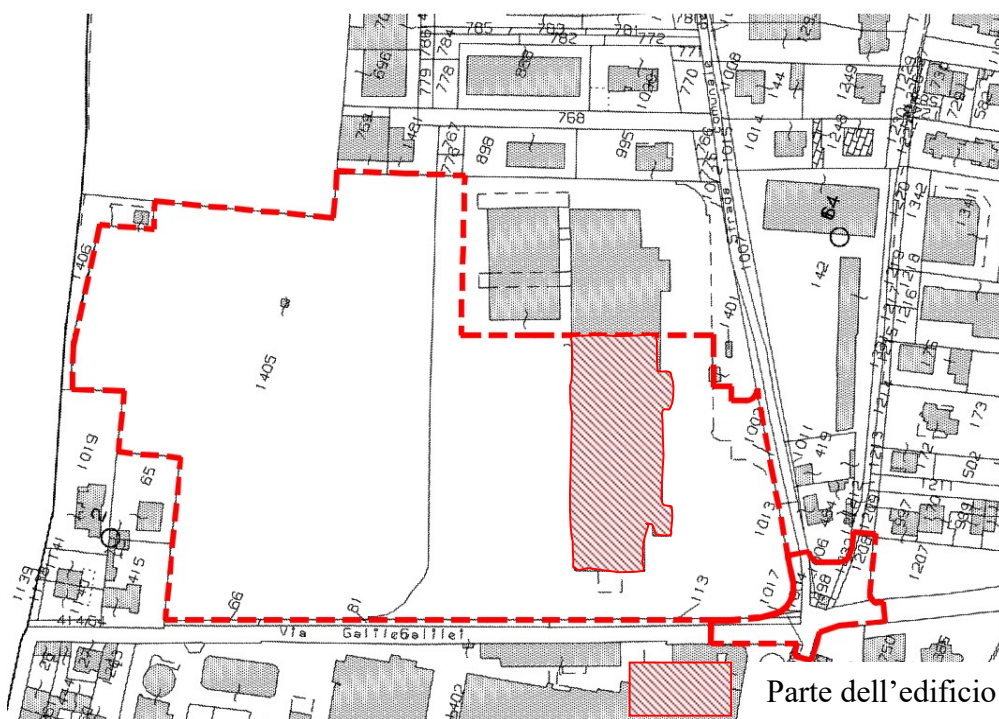
L'area a verde è sempre stata adibita a vivaio di noci brasiliani, mentre perimetralmente l'area presenta una piantumazione di differenti specie allo scopo anche di formare una barriera antirumore, oltre che ornamentale.

Attualmente l'immobile è pessimo stato di conservazione, dovuto essenzialmente allo stato di abbandono degli ultimi anni, subendo notevoli infiltrazioni d'acqua piovana la pavimentazione risulta completamente divelta e le coperture ammalorate, la struttura in acciaio pur permanendo in generale in sufficiente stato di conservazione non è in grado oggi di garantire alcun grado di sicurezza.

6. IL PROGETTO GENERALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

6.1 CONCEPT

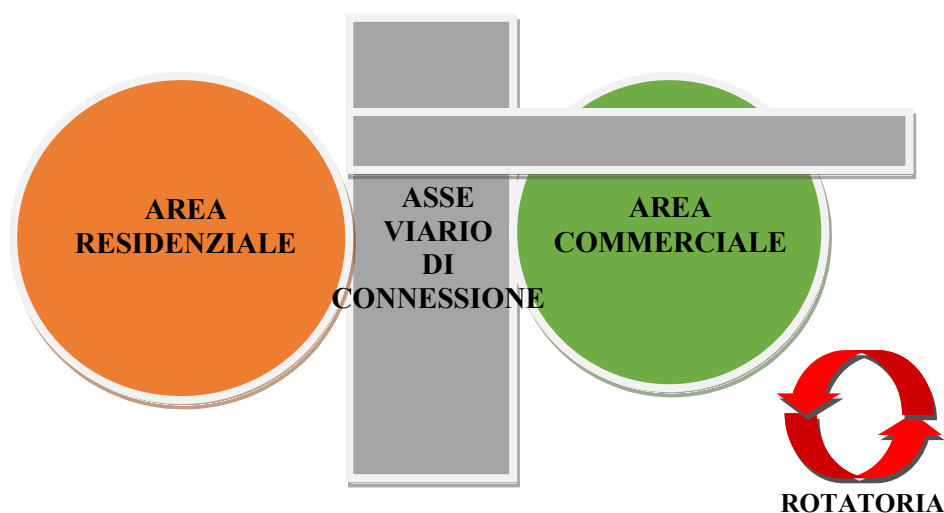
Il progetto prevede la demolizione degli edifici esistenti posti sul mappale 92 per una superficie coperta di circa 3.920 mq



Parte dell'edificio esistente da demolire

Il progetto si colloca come nuova centralità urbana che genera riqualificazione spaziale superando il limite del perimetro urbanistico dell'intervento e coinvolgendo il contesto più ampio, in relazione con i sistemi territoriali sovracomunali.

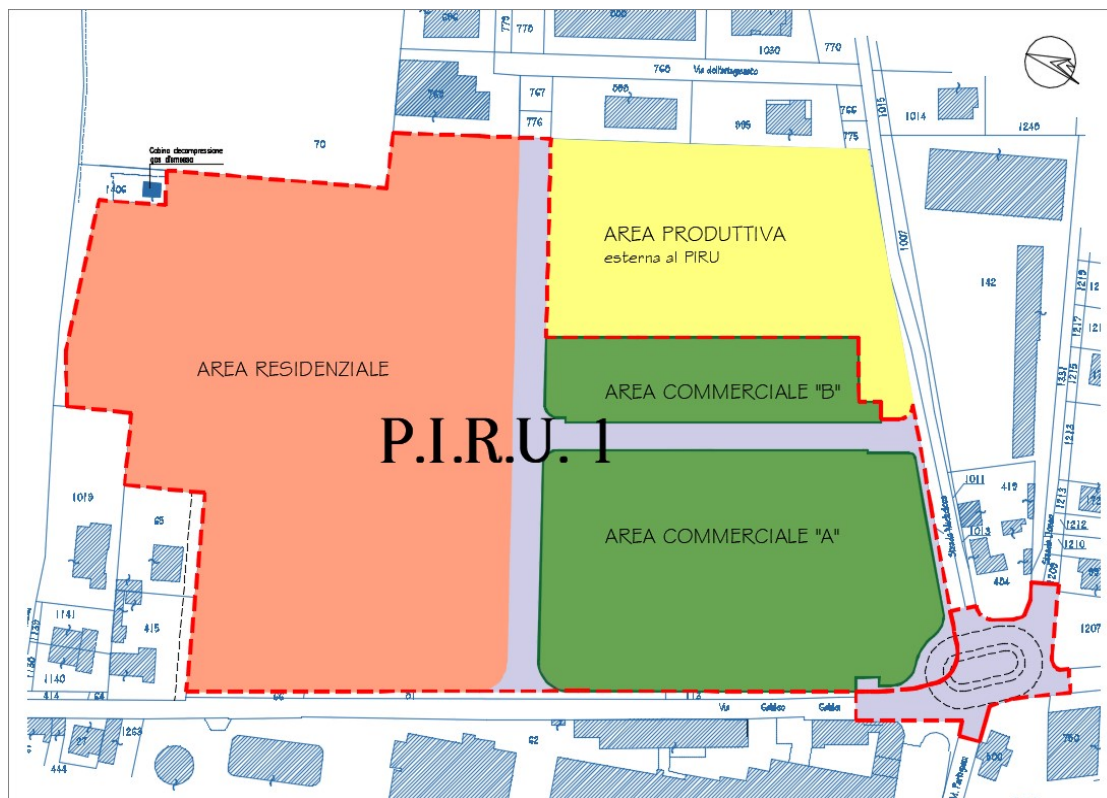
L'idea progettuale è quella di individuare due macro gruppi ai quali viene affidato un diverso azzonamento. Una sarà azzonata a residenziale mentre l'altra sarà commerciale. Le due aree saranno legate e messe in commistione da un sistema viabilistico centrale che avrà anche la funzione legante con il sistema infrastrutturale urbano esistente.



Importante è la previsione della nuova rotatoria che migliorerà oltre che la fruizione della nuova area anche quella con il contesto adiacente.

6.2 CRITERI PROGETTUALI

Il concept progettuale si traduce in progetto sull'area oggetto di PIRU come da schema sottostante.



La quota degli standards previsti dall' art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i per l'area residenziale è di complessivi 6.333,33 mq che sarà individuata in parte nella St (R) di 23.485 mq e in parte sarà monetizzata, mentre la dotazione necessaria di parcheggi in uso pubblico/privato previsti per le attività commerciali saranno reperite nell'area S (C) (Lotti A e B) per una superficie di 7.123 mq che verificano abbondantemente le ipotesi progettuali.

L'area individuata catastalmente su parte del mapp. 1405 verrà destinata ad uso residenziale S (R) (superficie fondiaria di 19.457 mq) e le urbanizzazioni all'interno della stessa saranno completamente private e gestite in super-condominio. Faranno parte dell'intervento due aree esterne al perimetro del P.I.R.U., una parte del mappale 92 con fabbricati esistenti permarrà nella destinazione produttiva attuale, mentre l'altra, una piccola porzione posta sul lato nord est mapp. 1406 su cui è posta una cabina di decompressione gas privata ora dismessa, verrà riportata alla destinazione agricola.

6.3 AREA PRIVATA A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE e STANDARDS - St(R) E CALCOLO CAPACITA' INSEDIATIVA.

L'area ha una superficie territoriale di 23.485 mq, con una S.u.l. di 6.333,33 per una previsione di volumetria realizzabile pari a 19.000 mc.. Una parte della S.u.l. potrà essere convenzionata ai sensi dell' art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/01 s.m.i.

Tutte le opere interne all' area S (R) saranno a totale carico del proponente.

La capacità insediativa del PIRU 1 sarà calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 20 comma 3 della Legge Regionale 56/77⁶ applicando una capacità insediativa pari a 75 mc/ab.

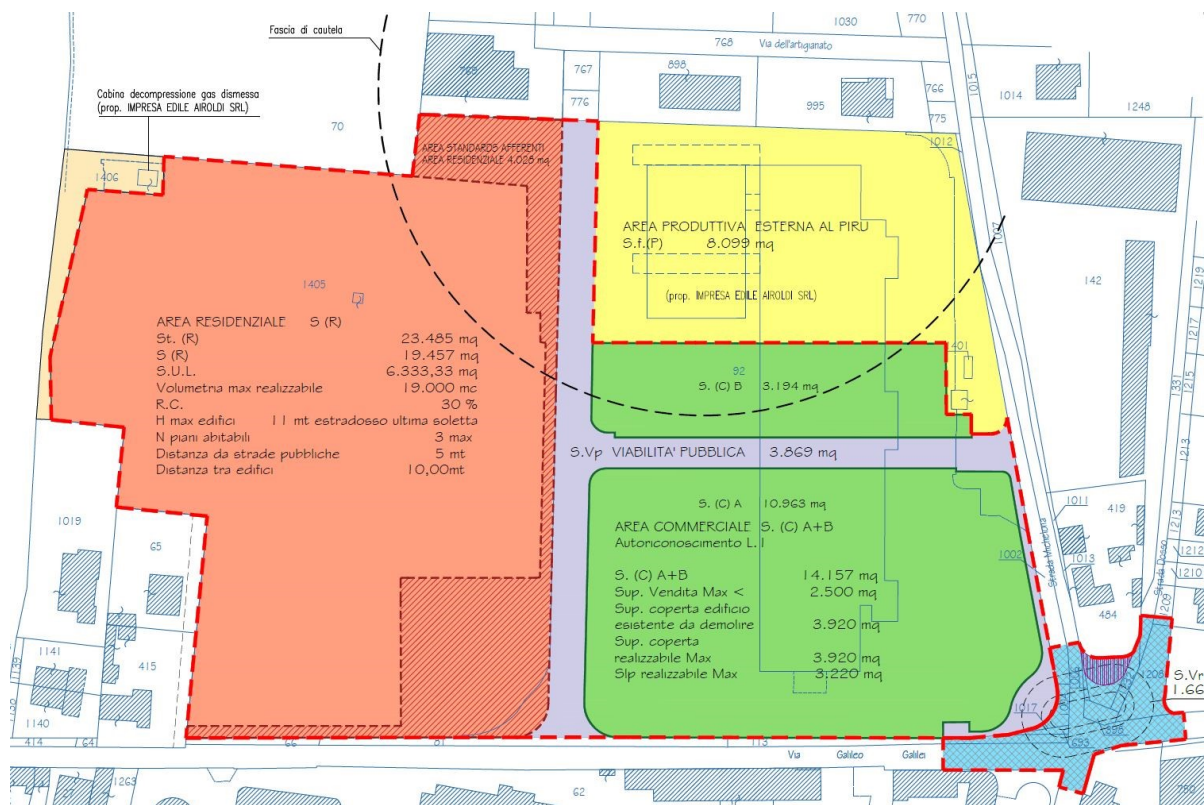
INTERVENTO RESIDENZIALE IN PROGETTO				19.000,00 mc
art. 20 c. 3	Capacità insediativa	75 mc/ab		
19.000 mc	/	75 mc/ab	=	253 abitanti

La capacità insediativa dell'area residenziale prevede un numero di abitanti insediabili pari a 253.

La tabella sottostante evidenzia il calcolo della Capacità insediativa degli Standards urbanistici e le verifiche della Densità territoriale e fondiaria.

Superficie territoriale residenziale St [R]		=				23.484,68	mq
INTERVENTO RESIDENZIALE			IN	PROGETTO		19.000,00	mc
CONTEGGI ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.							
art. 20 c. 3	Capacità insediativa					75 mc/ab	
		75 mc/ab	X	19000 mc	=	253	abitanti
art. 21 c. 1	Standards urbanistici					25	mq/ab
	così ripartiti						
	a) per istruzione	5 mq/ab	X	253,33	=	1.266,67	mq
	b) per attrezzature	5 mq/ab	X	253,33	=	1.266,67	mq
	c) per spazi pubblici a parco, gioco, sport	12,5 mq/ab	X	253,33	=	3.166,67	mq
	d) per parcheggi pub	2,5 mq/ab	X	253,33	=	633,33	mq
	TOTALE	25 mq/ab	X	253,33	=	6.333,33	mq
			IN	PROGETTO	=	4.028,00	mq
			DA	MONETIZZARE	=	2.305,33	mq
Superficie fondiaria residenziale Sf [R]		=				19.456,68	mq
art. 23 c. 1	Densità territoriale						
	Media dens. Terr						
	per comuni inter. Turist.	> 8.000 mc/ha	=	0,8 mc/mq			
	Volumetria realizzabile	St(Sf + Sstandard progetto)					
VERIFICA	19000 mc	23.484,68	0,809 >	0,8 mc/mq		VERIFICA	
art. 23 c. 2 l.	Densità fondiaria						
	< 4 mc/mq	=	< 1,35 mc/mq				
VERIFICA	4,00 mc	x 19,583,31 mq =	77.826,72 >	19.000 mc		VERIFICA	

⁶ [3] Secondo il criterio sintetico l'indice volumetrico abitativo medio è pari a 120 mc. per ogni abitante nei Comuni 103=>nei quali la popolazione prevista dal Piano Regolatore Generale non superi i 2.000 abitanti <=103 e a 90 mc. per ogni abitante in tutti gli altri Comuni. Per la destinazione d'uso esclusivamente residenziale tali valori sono pari rispettivamente a 100 mc. e 75 mc.



LEGENDA

- INDIVIDUAZIONE AREA
D'INTERVENTO del P.I.R.U.

1248 CONFINI CATASTALI

AREA RESIDENZIALE

AREA COMMERCIALE

VIABILITA' PUBBLICA

AREA NUOVA ROTATORIA

 MODIFICHE DELLA VIABILITA' ESISTENTE

 AREA A STANDARDS AFFERENTI
AREA RESIDENZIALE

 AREA PRODUTTIVA ESTERNA
AL PIRU

TRASFORMAZIONE URBANISTICA DA
AREA VERDE PRIVATO PRODUTTIVO
AD AREA AGRICOLA

 TRASFORMAZIONE URBANISTICA DA
AREA RESIDENZIALE DI
COMPLETAMENTO A VIABILITA'

AREA d'INTERVENTO

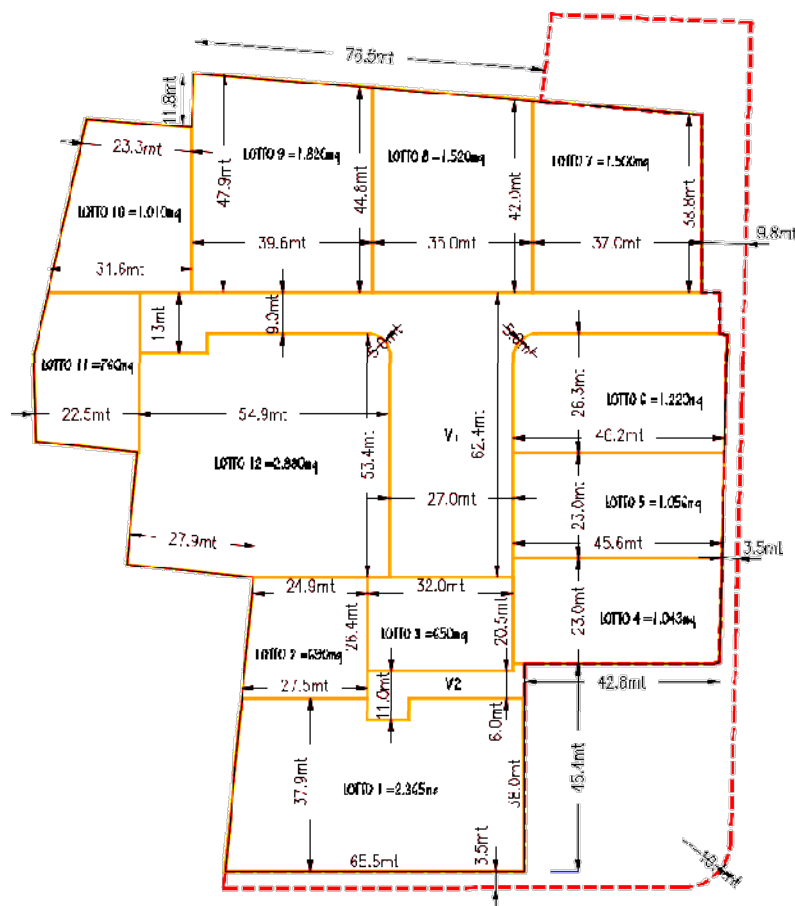
cosi' suddivisa :

	S.(R)	23.485 mq
	S.vp	3.869 mq
	S.(C) A+B	14.157 mq
	S.vr	1.660 mq

SUP. TER. P.I.R.U. 43.171 mq

L'area residenziale è suddivisa in lotti (da L.1 a L.12), come da tabella allegata, destinati all'uso residenziale per una superficie totale di 16.514 mq.

Lotto Residenziale n°	Tipologia	S.Lotto [mq]	N.piani abitabili max	Sul [mq] max *	Volume [mc] max *	Sc [mq] max *
L.1	RESIDENCE APARTHOTEL / COND.	2.365	2	1.199	3.597	739
L.2	VILLA SINGOLA	690	1	144	432	217
L.3	VILLA BINATA (VILLA A SCHIERA)	650	2	269	808	232
L.4	VILLA BINATA	1.043	1	275	824	402
L.5	VILLA BINATA	1.056	1	275	824	402
L.6	VILLA SINGOLA	1.220	1	288	864	435
L.7	CONDominio	1.500	3	935	2.805	490
L.8	CONDominio	1.520	3	935	2.805	490
L.9	VILLA BINATA	1.820	1	263	788	388
L.10	VILLA BINATA	1.010	1	263	788	388
L.11	VILLA SINGOLA	760	1	144	432	209
L.12	VILLA A SCHIERA	2.880	2	1.345	4.035	1.112
TOTALE		16.514		6.333	19.000	5.505



Standards ulteriori aree afferenti residenziale		S.Lotto [mq]
V1	VIABILITA' INTERNA	2.661
V2	VIABILITA' INTERNA	256

Inoltre vi sono due aree indicate come V1 e V2 destinate alla viabilità interna per una superficie di 2.917 mq.

La superficie fondiaria complessiva risultante è di 19.458 mq.

Ai fini dell'efficienza energetica gli immobili residenziali da realizzarsi dovranno garantire una classe di efficienza A e comunque verificheranno la normativa vigente al momento della richiesta di permesso di costruire.

Per gli impianti degli edifici in progetto si prevederà l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità.

Le acque bianche verranno smaltite nel terreno con appositi pozzi perdenti previa vasca di prima pioggia. Le acque nere verranno smaltite nella fognatura pubblica esistente su Strada Michelona

All'interno dell'area residenziale di nuova previsione sarà consentita la collocazione di una costruzione adibita a residence (apart-hotel).

A nord-ovest dell'area residenziale sarà prevista una fascia a verde di mitigazione ambientale di margine urbano (largh. 3 mt) costituita da siepi che svolgerà anche il compito di delineare l'area dal resto dell'urbanizzato.

6.4 AREA A STANDARDS

Come descritto e quantificato nel punto 6.3, all'interno dell'area residenziale saranno collocate le aree a standards per un valore complessivo di 4.028 mq.

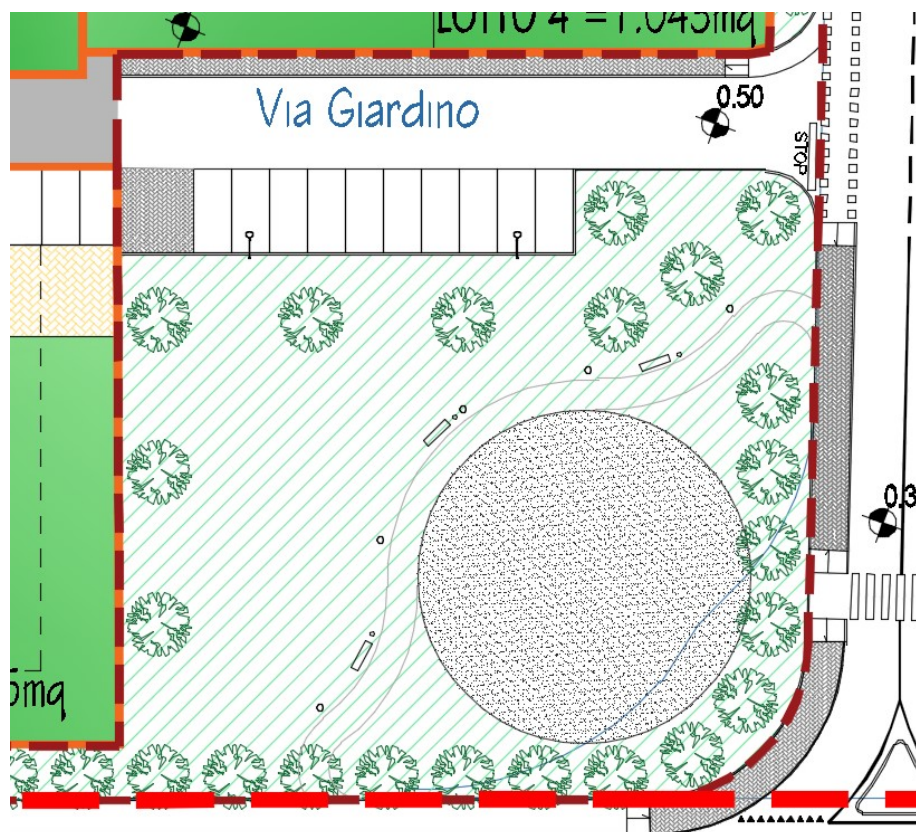
L'area a standards, calcolata ai sensi dell'art.21 comma 1 della L.R. 56/77 [\[1\]](#), pari a 6.333,33 mq di cui 4.028 mq in previsione all'interno della St(R) (di cui per parcheggi e strade 909 mq e per parco pubblico 3.119 mq) e i restanti 2.305 mq saranno monetizzati come previsto dall'art. 21 comma 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. Il valore per la monetizzazione delle aree è valutabile a 50

[\[1\]](#) Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri: 1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali: la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G. Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita: a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo); 105=>b) 5 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici); <=105 c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.

€/mq (ai sensi delle Delibera di C.C. N. 11 del 23/03/2010) quindi per 2.305,33 mq è pari a **115.266,5 €**.

All'interno dei 4.028 mq di area a standards sarà prevista un'area a verde attrezzato che ospiterà un'area gioco per bambini in questo modo tale area diventerà non solo un luogo di aggregazione per i nuovi residenti ma anche un confort per l'intera comunità e per coloro che fruiranno nelle attività commerciali.

Lo schema sottostante evidenzia l'ipotesi di organizzazione dell'area a verde attrezzato.

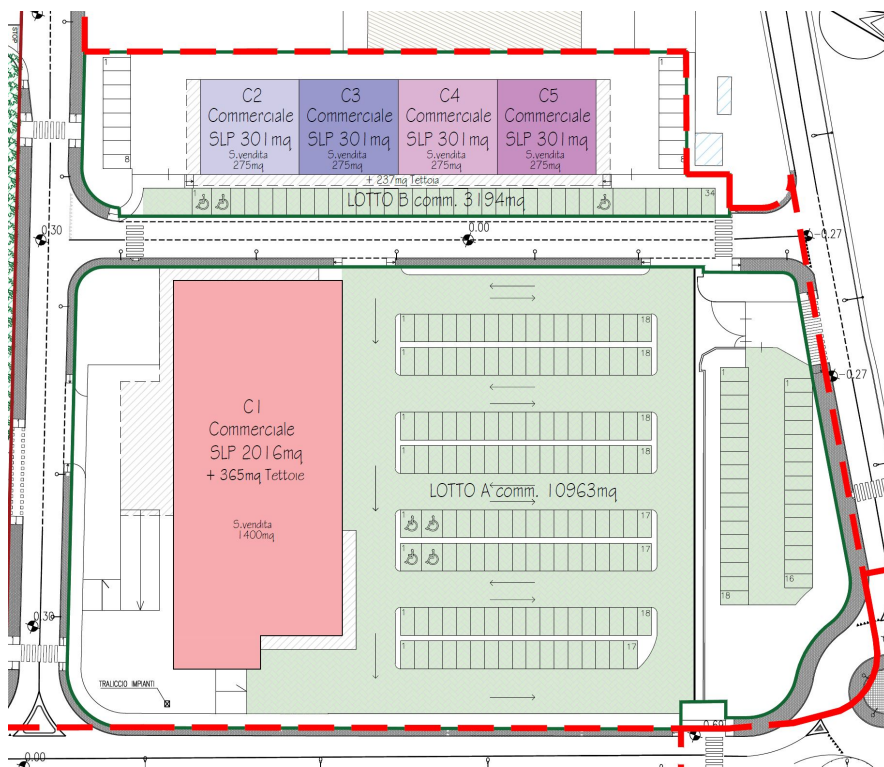


6.5 AREA PRIVATA A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE – S (C)

L'area ha una superficie di 14.157 mq e sarà prevista la demolizione dell'edificio esistente. All'interno dell'area commerciale saranno previste delle medie strutture di vendita per una superficie di vendita totale di 2.500 mq, ed in particolare una sarà di tipologia alimentare e/o mista con una superficie di vendita M-sam (C1) e le altre di tipologia extra alimentare M-se (C2,C3,C4,C5). La superficie destinata a parcheggi ipotizzata dal progetto soddisfa quanto previsto dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, infatti l'edificio C1 (previsto di 1.400 mq) conta progettualmente un numero complessivo di 175 stalli mentre gli edifici C2,C3,C4,C5 (previsti per totali 1.100 mq) contano complessivamente 50 stalli . Le opere

edili (muri divisorii) per la divisione delle edificio tra parte privata e pubblica saranno a carico del proponente.

Lo schema e la tabella sottostante vogliono esemplificare la collocazione progettuale dei lotti commerciali e il relativo calcolo delle aree a parcheggio previste.



Il calcolo del numero degli stalli per il parcheggio viene fatto ai sensi del D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 come esemplificato nella tabella sottostante e dell art. 21 della L.R. 56/77:

INTERVENTO COMMERCIALE - VERIFICA PARCHEGGI									
art. 21 punto 3)									
CONTEGGI ai sensi del D.C.R.n. 191-43016 del 20/11/2012									
art. 8 c. 2	Tipologia struttura	M-SAM3	alimentare o mista						VERIFICA
	Superficie vendita	1400 mq							
art. 25 c. 3	Calcolo posti auto	N=60+0,10x(S-900)							
art. 25 c. 6	Posto auto e viabilità	26 mq (fuori terra)							
VERIFICA	Calcolo posti auto	N=60+0,10x(1400-900)	=	110 posti					in progetto 175
	Posto auto e viabilità	110 x 26 mq	=	2860 mq					< 4550mq
	Calcolo parcheggi 100% SLP						2016 mq		IN PROGETTO
									5815 mq
									VERIFICA
art. 8 c. 2	Tipologia struttura	M-SE3	extralimentare						
	Superficie vendita	1100 mq							
art. 25 c. 3	Calcolo posti auto	N=0,045xS							
art. 25 c. 6	Posto auto e viabilità	26 mq (fuori terra)							
VERIFICA	Calcolo posti auto	N=0,045x1100	=	50 posti					in progetto 50
	Posto auto e viabilità	50 x 26 mq	=	1300 mq					< 1300 mq
	Calcolo parcheggi 100% SLP						1204 mq		IN PROGETTO
									1308 mq

Ai fini dell' efficienza energetica gli immobili commerciali dovranno garantire una classe di efficienza minima **A** e comunque verificheranno la normativa vigente al momento della richiesta di permesso di costruire.

Per gli impianti dell' edificio si prevederà l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.

Le acque bianche verranno smaltite nel terreno con appositi pozzi perdenti previa vasca di prima pioggia. Le acque nere verranno smaltite nella fognatura pubblica esistente in via G. Galilei tramite rete privata già esistente.

6.6 AREA PUBBLICA IN CESSIONE AL COMUNE A DEST. VIABILITA' -Svp

La viabilità pubblica posta in progetto, con una superficie di 3.869 mq, prevede la realizzazione di un'asta viaria comprendente un marciapiede della larghezza di 1,5 mt e una pista ciclabile di 2,5 mt, una carreggiata a due corsie di una larghezza variabile dai 6,5 mt nel tratto da nord a sud, ai 7 mt nel tratto da ovest ad est. e una striscia a verde piantumato posta lungo il lato dell'area residenziale ed a standard. L'illuminazione dell'intera viabilità verrà realizzato con corpi illuminanti a led. Verranno realizzati i sottoservizi relativi alle fognature delle acque bianche , elettrico, telefono adsl, illuminazione, gas. L' intervento sarà a completo carico dei proponenti come da computo metrico allegato (elaborato. 11) .

Ai fini dell' osservanza relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche gli attraversamenti pedonali saranno dotati di apposite rampe della pendenza max del 8% o saranno a raso.

6.7 AREA DESTINATA ALLA VIABILITA' CON INSERIMENTO DI UNA ROTATORIA - Svr

L'area di 1.660 mq , formata da una porzione già asservita a viabilità pubblica e da una porzione di un lotto di terreno di proprietà sempre di proprietà comunale attualmente ineditato, viene destinata alla realizzazione di una rotatoria di nuova previsione a forma allungata. Tale rotatoria sarà posta all'incrocio composto dall'innesto di Via Galileo Galilei, Via M. Partigiani, Strada Michelona e Strada Dosso.

6.8 AREA ESTERNA AL P.I.R.U. A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA - Sf(P)

L'area esterna al PIRU del complesso industriale ha una superficie fondiaria di 8.099 mq ove sarà previsto un parziale recupero degli edifici esistenti. La restante parte dell'edificio produttivo principale già prevista in demolizione per la parte all'interno del PIRU sarà sottoposta anch'essa a demolizione contestualmente alla porzione all'interno del PIRU ed a contestuale ricostruzione.

7. PRIORITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi per l'attuazione del PIRU 1 con durata convenzionale di 10 anni, seguiranno la seguente scaletta prioritaria:

- Demolizione fabbricati esistenti;
- Realizzazione nuova viabilità (rotatoria e strade interne);
- Attuazione area commerciale;
- Attuazione area residenziale con relativi standards

8. DEMOLIZIONE EDIFICIO ESISTENTE

L'edificio industriale esistente sarà sottoposto a demolizione.

E' importante svolgere uno studio preventivo delle conseguenze che la demolizione può comportare verso l'ambiente circostante. A tal proposito l'edificio esistente non presenta costruzioni di eternit e la demolizione non richiede accorgimenti particolari a tal proposito.

Rumore, polvere e vibrazioni saranno le tre conseguenze dell'intervento di demolizione.

In corso d'opera sarà opportuno effettuare monitoraggi che, nel singolo caso specifico, possono aiutare a valutare l'efficacia delle misure inizialmente adottate nonché a capire se è necessario introdurre correttivi; più in generale, rappresentano informazioni e dati che possono migliorare le progettazioni future.

9. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Conformemente ai disposti della Legge.13/89 e del suo decreto attuativo DM 236/89 il progetto persegue l'accessibilità con riferimento alle caratteristiche sia degli spazi di carattere privato sia di quelli di carattere pubblico, e nello specifico per:

- gli spazi esterni
- le parti comuni
- le zone adibite alla residenza e al commercio

In relazione alla complanarità della struttura rispetto agli accessi carrabili, ed in relazione allo sviluppo degli spazi di progetto possiamo quindi dichiarare che gli edifici con previsione di accesso al pubblico saranno accessibili in ogni loro parte e fruibili da persone con ridotta o impedita capacità motoria .

Ai fini dell' osservanza relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche gli attraversamenti pedonali saranno dotati di apposite rampe della pendenza max del 8% o saranno a raso, in ogni caso i dislivelli presenti eventualmente sulle soglie dovranno essere inferiori a 2,0 cm.

10.CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE INTERVENTO P.I.R.U.1 "AREA AIROLDI spa"

Per quanto concerne il calcolo degli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione e relativo onere dell'area residenziale e commerciale, si fa riferimento ALLEGATO 1 della relazione.

11. QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI PIANO

Per quanto concerne la quantificazione dei dati di piano si fa riferimento ALLEGATO 2 della relazione. I dati quantitativi, come esplicitato dalla L.R. 56/77 art.14 comma c⁸, sono stati calcolati sulla base del PRG vigente modificando i dati in relazione alla variante apportata dal PIRU 1 con le relative indicazioni quantitative (nuovi abitanti teorici insediabili, nuove aree residenziali e commerciali) e gli standards (aree a verde attrezzato e parcheggi) da adottarsi nella redazione della variante di piano.

⁸ c) i dati quantitativi, relativi alle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuovi insediamenti, anche ai fini dell'edilizia sociale, nonché al reperimento delle aree, per i servizi e le attrezzature, necessarie per soddisfare i fabbisogni pregressi e previsti in relazione agli standard fissati dalla presente legge;

COMUNE DI CAMERI
PROVINCIA DI NOVARA

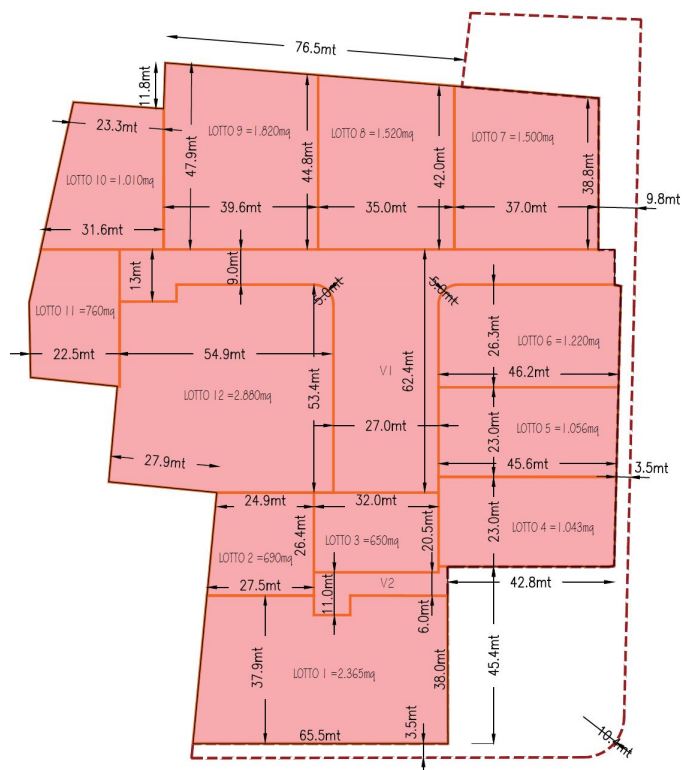
PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE
URBANISTICA
P.I.R.U. 1
con contestuale VARIANTE STRUTTURALE P.R.G. art. 17 comma 4
L.R. 56/77 smi
“AREA IMPRESA AIROLDI SRL”

ALLEGATO 1
Oneri di urbanizzazione ,del costo di costruzione
e monetizzazione aree

PROPONENTI: Impresa Airoldi srl Via Novara, 42 – 28066 Galliate (NO) Comune di Cameri Piazza Dante Alighieri, 27 – 28062 Cameri (NO) R.U.P. e PROG. VARIANTE STRUTTURALE: Dott. Arch. Margherita Testa Piazza Dante Alighieri, 25 - 28062 Cameri (NO)	PROFESSIONISTI: REDAZIONE PIRU: Dott. Ing. Rezio Mattachini Via Libertà, 1/c - 28043 Bellinzago Nov. (NO) REDAZIONE VAS: Dott. Arch. Roberto Gazzola Via Fossati, 6 - 28066 Galliate (NO) REDAZIONE IDRO-GEOLOGIA: Dott. Geol. Claudio Viviani Via del Moro, 59 - 28047 Oleggio (NO) REDAZIONE VIABILITA': Dott. Arch. Marco Maggia Via Nazario Sauro, 18 - 13900 Biella (BI) REDAZIONE ACUSTICA: Dott. Ing. Enrico Vignolo C.so Cavour, 33 – 15011 Acqui Terme (AL)
PROPRIETA': Impresa Airoldi srl Via Novara, 42 – 28066 Galliate (NO)	

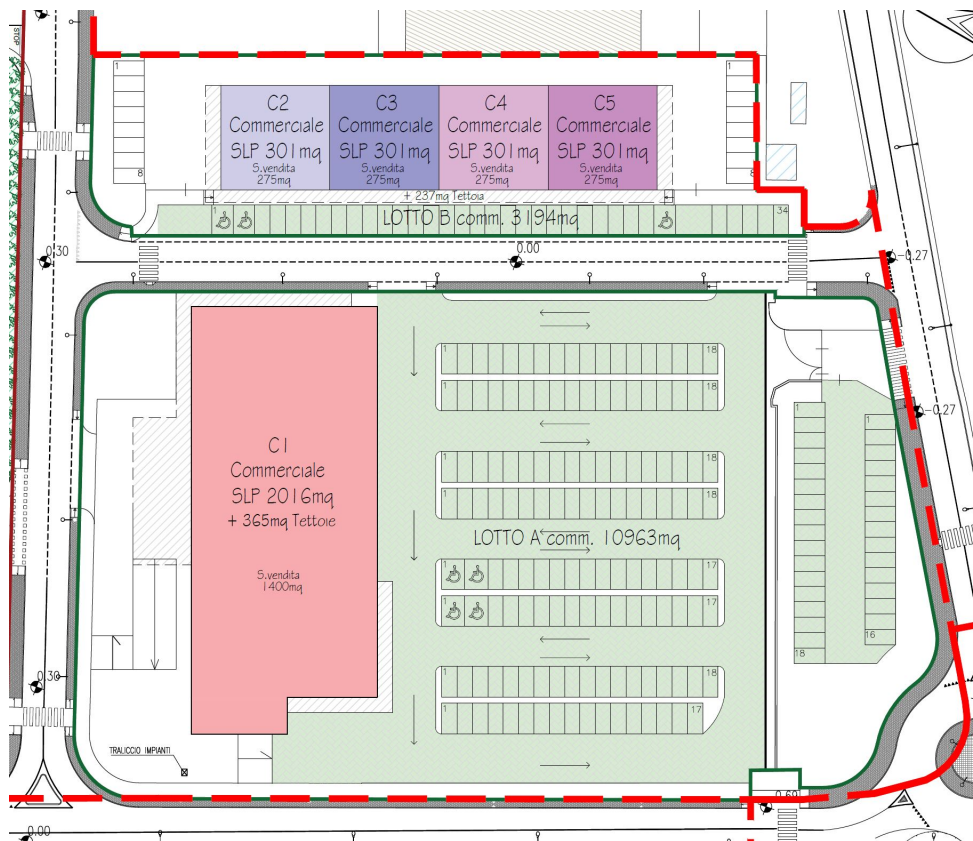
1. CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE INTERVENTO P.I.R.U.1 "AREA AIROLDI srl"

2. Edifici Residenziali:



Edifici residenziali			
Edificio	Volume lordo (mc)	Oneri Urb 1° (6,60€/mc)	Oneri Urb 2° (6,09€/mc)
L.1	3.597	23.740	21.906
L.2	432	2.851	2.631
L.3	808	5.333	4.921
L.4	824	5.435	5.015
L.5	824	5.435	5.015
L.6	864	5.702	5.262
L.7	2.805	18.513	17.082
L.8	2.805	18.513	17.082
L.9	788	5.198	4.796
L.10	788	5.198	4.796
L.11	432	2.851	2.631
L.12	4.035	26.631	24.573
Tot.	19.000	125.401	115.710

Edifici Commerciali:



Edificio commerciale					
Edificio	Slp (mq)	Oneri Urb 1° (25,38€/mc) Sup > 2.000 mq	Oneri Urb 1° (21,15€/mc) Sup da 200 a 2.000 mq	Oneri Urb 2° (6,35€/mc) Sup > 2.000 mq	Oneri Urb 2° (5,29€/mc) Sup da 200 a 2.000 mq
C1	2.016	51.166		12.802	
C2	301		6.366		1.592
C3	301		6.366		1.592
C4	301		6.366		1.592
C5	301		6.366		1.592
Tot.	3.220	51.166	25.465	12.802	6.369

Riepilogo Oneri di Urbanizzazione:

TOTALE	
Oneri Urb 1° (€)	Oneri Urb 2° (€)
125.401	115.710
51.166	12.802
25.465	6.369
202.031	134.881

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

= 336.912,00 €

3. CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE INTERVENTO P.I.R.U.1 "AREA AIROLDI srl"

Edifici Residenziali:



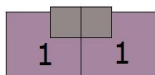
AREA RESIDENZIALE



VILLA SINGOLA
CON INDICAZIONE DEL
NUMERO DI PIANI



VILLA A SCHIERA
CON INDICAZIONE DEL
NUMERO DI PIANI



VILLA BINATA
CON INDICAZIONE DEL
NUMERO DI PIANI



CONDOMINIO
CON INDICAZIONE DEL
NUMERO DI PIANI



RESIDENCE/APARTHOTEL/COND.
CON INDICAZIONE DEL
NUMERO DI PIANI

TOTALE VILLE SINGOLE = 4

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE VILLE SINGOLE = 85.681,69 x 4 = 342.726,76 €

TIPOLOGIA VILLA A SCHIERA (2 piani)

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE - Legge 28 gennaio 1977, n° 10					
TABELLA 1 - Incremento per superficie abitabile (art. 5)					
Classi di superficie (mq)	Alloggi	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di
1)	2)	3)	4) = 3)/Su	5)	6) = 4) x 5)
<= 95				0	
95<>110				5	
110<>130				15	
130<>160	1	134,50	1,00	30	30,00
>160				50	
Totale Su		134,50			Somma
					Incremento 1
					30,00

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale			TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale		
Destinazioni	Superficie netta di servizi e accessori (mq)		Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Sux100	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze			9)	10)	11)
Autorimesse:			<= 50	X	0
Singole	30,00		50<>75		10
Androni d'ingresso e porticati liberi			75<>100		20
Logge e balconi	15,00		>100		30
Snr		45,00	Incremento 2		
			0,00		
Snr/Sux100 = %		33,46	+		

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI			TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Sigla	Denominazione	Superficie (mq)	Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
1	Su (art.3)	Superficie utile abitabile	134,50	0	0
2	Snr (art.2)	Superficie netta non residenziale	45,00	1	10
3	60% Snr	Superficie ragguagliata	27,00	2	20
4=	Sc (art. 2)	Superficie complessiva	161,50	3	30
1+			4	40	
			5	50	Incremento 3

SUPERFICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI			TOTALE INCREMENTI (I=I1+I2+I3)	
Sigla	Denominazione	Superficie (mq)		
1	Sn (art.9)	Superficie netta non residenziale		
2	Sa (art.9)	Superficie accessori		
3	60% Sa	Superficie ragguagliata		
4=	St (art. 2)	Superficie totale non residenziale		
1+		0,00		
3				

A		Costo di costruzione a mq		Euro/mq	400,85
C		Costo a mq di costruzione maggiorato (Bx(1+M/100))		Euro/mq	501,06
D		Costo di costruzione dell'edificio (Sc+St)x C		Euro	80.921,59
		Inserire le superfici utili abitabili delle unità immobiliari nella riga corrispondente			
		Inserire le superfici nette di servizi e accessori delle u.i. nella riga corrispondente			
		Barrare con "X" la casella interessata			
		Inserire in costo di costruzione a mq:			

Classe edificio	% Maggiorazione
VI	25

TOTALE VILLE A SCHIERA = 12

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE VILLE A SCHIERA = 80.921,59 x 12 = 971.059,08 €

TIPOLOGIA BINATA (1 piano)

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE - Legge 28 gennaio 1977, n° 10									
TABELLA 1 - Incremento per superficie abitabile (art. 5)									
Classi di superficie (mq)	Alloggi	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di				
1)	2)	3)	4) = 3)/Su	5)	6) = 4) x 5)				
<= 95				0					
95<>110				5					
110<>130				15					
130<>160				30					
>160	1	270,00	1,00	50	50,00	Incremento 1			
Totale Su		270,00			Somma	50,00			
TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale									
Destinazioni		Superficie netta di servizi e accessori (mq)	TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale						
			Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Sux100	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento				
Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze									
Autorimesse:			9)	10)	11)				
Singole	Collettive	60,00	<= 50	X	0				
Androni d'ingresso e porticati liberi			50<>75		10				
Logge e balconi		30,00	75<>100		20				
Snr		90,00	>100		30	Incremento 2			
Snr/Sux100 = %		33,33				+			
TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)									
SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI			Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento				
Sigla	Denominazione	Superficie (mq)	0		0				
1	Su (art.3)	Superficie utile abitabile 270,00	1		10				
2	Snr (art.2)	Superficie netta non residenziale 90,00	2		20				
3	60% Snr	Superficie ragguagliata 54,00	3		30				
4=	Sc (art. 2)	Superficie complessiva 324,00	4		40				
1+			5		50	Incremento 3			
SUPERFICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI									
Sigla	Denominazione	Superficie (mq)	TOTALE INCREMENTI (I=I1+I2+I3)			50,00			
1	Sn (art.9)	Superficie netta non residenziale							
2	Sa (art.9)	Superficie accessori							
3	60% Sa	Superficie ragguagliata				Classe edificio			
4=	St (art. 2)	Superficie totale non residenziale					% Maggiorazione		
1+		0,00				X	45		
A		Costo di costruzione a mq	Euro/mq			400,85			
C		Costo a mq di costruzione maggiorato (Bx(1+M/100))	Euro/mq			581,23			
D		Costo di costruzione dell'edificio (Sc+St)x C	Euro			188.319,33			
Inserire le superfici utili abitabili delle unità immobiliari nella riga corrispondente Inserire le superfici nette di servizi e accessori delle u.i. nella riga corrispondente Barrare con "X" la casella interessata Inserire in costo di costruzione a mq:									

TOTALE VILLE BINATE = 4

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE VILLE BINATE = 188.319,33 x 4 = 753.277,32 €

TIPOLOGIA CONDOMINIO (3 piani)

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE - Legge 28 gennaio 1977, n° 10						
TABELLA 1 - Incremento per superficie abitabile (art. 5)						
Classi di superficie (mq)	Alloggi	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di	
1)	2)	3)	4) = 3)/Su	5)	6) = 4) x 5)	
<= 95				0		
95<>110				5		
110<>130				15		
130<>160				30		
>160	1	935,00	1,00	50	50,00	Incremento 1
Totale Su		935,00			Somma	50,00

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale			TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale		
Destinazioni	Superficie netta di servizi e accessori (mq)		Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Sux100	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze			9)	10)	11)
Autorimesse:			<= 50	X	0
Singole	Collettive	170,00	50<>75		10
Androni d'ingresso e porticati liberi			75<>100		20
Logge e balconi		100,00	>100		30
Snr		270,00			Incremento 2
Snr/Sux100 = %		28,88			0,00

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI			TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Sigla	Denominazione	Superficie (mq)	Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
1	Su (art.3)	Superficie utile abitabile 935,00	0		0
2	Snr (art.2)	Superficie netta non residenziale 270,00	1		10
3	60% Snr	Superficie ragguagliata 162,00	2		20
4=	Sc (art. 2)	Superficie complessiva 1097,00	3		30
1+			4		40
			5		50
			Incremento 3		

SUPERFICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI			TABELLA 5 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)	
Sigla	Denominazione	Superficie (mq)	Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)
1	Sn (art.9)	Superficie netta non residenziale		
2	Sa (art.9)	Superficie accessori		
3	60% Sa	Superficie ragguagliata		
4=	St (art. 2)	Superficie totale non residenziale 0,00		
1+				
3				

TABELLA 6 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 7 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 8 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 9 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 10 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 11 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 12 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 13 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 14 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 15 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 16 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 17 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 18 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 19 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 20 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 21 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 22 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 23 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 24 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 25 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 26 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 27 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 28 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 29 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 30 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 31 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 32 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 33 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 34 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 35 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 36 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 37 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 38 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 39 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 40 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

TABELLA 41 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Incremento 3		

||
||
||

TIPOLOGIA APART/HOTEL (2 piani)

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE - Legge 28 gennaio 1977, n° 10						
TABELLA 1 - Incremento per superficie abitabile (art. 5)						
Classi di superficie (mq)	Alloggi	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di	
1)	2)	3)	4) = 3)/Su	5)	6) = 4) x 5)	
<= 95				0		
95<>110				5		
110<>130				15		
130<>160				30		
>160	1	1199,00	1,00	50	50,00	Incremento 1
Totale Su		1199,00			Somma	50,00

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale			TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale		
Destinazioni	Superficie netta di servizi e accessori (mq)		Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Sux100	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze					
Autorimesse:			9)	10)	11)
Singole	Collettive	0,00	<= 50	X	0
Androni d'ingresso e porticati liberi			50<>75		10
Logge e balconi	120,00		75<>100		20
Snr	120,00		>100		30
					Incremento 2
					0,00
Snr/Sux100 = %		10,01			+

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI				TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Sigla	Denominazione	Superficie (mq)		Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
1	Su (art.3)	Superficie utile abitabile	1199,00	0		0
2	Snr (art.2)	Superficie netta non residenziale	120,00	1		10
3	60% Snr	Superficie ragguagliata	72,00	2		20
4=	Sc (art. 2)	Superficie complessiva	1271,00	3		30
1+				4		40
				5		50
						Incremento 3

SUPERFICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI			TABELLA 5 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)	
Sigla	Denominazione	Superficie (mq)	Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)
1	Sn (art.9)	Superficie netta non residenziale		
2	Sa (art.9)	Superficie accessori		
3	60% Sa	Superficie ragguagliata		
4=	St (art. 2)	Superficie totale non residenziale		
1+				
3		0,00		

TABELLA 6 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 7 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 8 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 9 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 10 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 11 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 12 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 13 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 14 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 15 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 16 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 17 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 18 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 19 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 20 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 21 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 22 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 23 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 24 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 25 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 26 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 27 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 28 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 29 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 30 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 31 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 32 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 33 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 34 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 35 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 36 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 37 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 38 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 39 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

TABELLA 40 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)		
Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3

RIEPILOGO COSTO DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE	
TIPOLOGIA EDILIZIA	COSTO DI COSTRUZIONE COMPLESSIVO (€)
Villa singola	342.727
Villa a schiera	971.059
Villa binata	753.277
Condominio	1.275.224
Apart/hotel	738.717
TOTALE	4.081.004

ONERE DEL COSTO DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE

L'onere stimato del costo di costruzione residenziale viene valutato con la percentuale minima del 5% sull'importo complessivo del costo di costruzione residenziale ossia su 4.081.004 €.

TOTALE ONERE STIMATO COSTO DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE =

5% di 4.081.004€ = **204.050,20 €**

Edifici Commerciali:

Il Costo di Costruzione del commerciale viene calcolato con un valore forfettario di 700 €/mq della Superficie Utile stimata di circa 3250 mq complessivi.

$$\begin{aligned}\text{TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE COMMERCIALE} &= 700 \times 3250 \\ &= 2.275.000,00 \text{ €}\end{aligned}$$

ONERE DEL COSTO DI COSTRUZIONE COMMERCIALE

L'onere stimato del costo di costruzione commerciale viene stimato nella percentuale del 5% sull'importo complessivo del costo di costruzione commerciale ossia su 2.275.000 €.

$$\begin{aligned}\text{TOTALE ONERE STIMATO COSTO DI COSTRUZIONE COMMERCIALE} &= \\ 5\% \text{ di } 2.275.000 \text{ €} &= 113.750,00 \text{ €}\end{aligned}$$

Riepilogo Oneri costo di costruzione:

TOTALE	
RESIDENZIALE	COMMERCIALE
204.050,00 €	113.750,00 €

TOTALE ONERI COSTO DI COSTRUZIONE**= 317.800,00 €****4. CALCOLO MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD INTERVENTO
P.I.R.U.1 "AREA AIROLDI srl"**

L'onere previsto per la monetizzazione delle aree a standard è di € 50/ mq per una superficie di mq 2.305,33 e pertanto in totale di

TOTALE ONERE MONETIZZAZIONE AREE STANDARD**= 115.266,50 €****5. RIEPILOGO TOTALE**

TOTALI	
ONERI DI URBANIZZAZIONE I e II	336.912,00 *
COSTO DI COSTRUZIONE	317.800,00
MONETIZZAZIONE	115.266,50
TOTALE	769.978,50 €

*- oneri a scorporo opere di urbanizzazione

6. QUADRO ECONOMICO

QUADRO ECONOMICO				
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE				
ONERI DI URBANIZZAZIONE				
TIPO DI ONERI	TOTALE (€)	TOTALI PARZIALI (€)		
Oneri di urbanizzazione primaria residenziale	€ 125.401,00	€ 202.031,00	€ 336.912,00	
Oneri di urbanizzazione primaria commerciale	€ 76.631,00			
Oneri di urbanizzazione secondaria residenziale	€ 115.710,00			
Oneri di urbanizzazione secondaria commerciale	€ 19.171,00	€ 134.881,00		
TOTALE ONERI COSTO DI COSTRUZIONE				
TOTALE ONERE STIMATO COSTO DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE		€ 204.050,20	€ 317.800,20	
TOTALE ONERE STIMATO COSTO DI COSTRUZIONE COMMERCIALE		€ 113.750,00		
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE				
TOTALE OPERE ROTATORIA Via Galilei + SICUREZZA		€ 136.538,70	€ 669.262,78	
TOTALE OPERE STRADE DI PENETRAZIONE AREA PIRU + SICUREZZA		€ 418.559,62		
TOTALE OPERE VERDE AREA PIRU + SICUREZZA		€ 114.164,46		
TOTALE ONERE DI MONETIZZAZIONE AREE STANDARD			€ 115.266,50	
TOTALE			€ 1.102.329,48	

A SCORPORO DEGLI ONERI
DI URBANIZZAZIONE

COMUNE DI CAMERI
PROVINCIA DI NOVARA

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE
URBANISTICA
P.I.R.U. 1
con contestuale VARIANTE STRUTTURALE P.R.G. art. 17 comma 4
L.R. 56/77 smi
“AREA IMPRESA AIROLDI SRL”

ALLEGATO 2
Quantificazione dei dati di piano

PROPONENTI: Impresa Airoidi srl Via Novara, 42 – 28066 Galliate (NO) Comune di Cameri Piazza Dante Alighieri, 27 – 28062 Cameri (NO) R.U.P. e PROG. VARIANTE STRUTTURALE: Dott. Arch. Margherita Testa Piazza Dante Alighieri, 25 - 28062 Cameri (NO)	PROFESSIONISTI: REDAZIONE PIRU: Dott. Ing. Rezio Mattachini Via Libertà, 1/c - 28043 Bellinzago Nov. (NO) REDAZIONE VAS: Dott. Arch. Roberto Gazzola Via Fossati, 6 - 28066 Galliate (NO) REDAZIONE IDRO-GEOLOGIA: Dott. Geol. Claudio Viviani Via del Moro, 59 - 28047 Oleggio (NO) REDAZIONE VIABILITA': Dott. Arch. Marco Maggia Via Nazario Sauro, 18 - 13900 Biella (BI) REDAZIONE ACUSTICA: Dott. Ing. Enrico Vignolo C.so Cavour, 33 – 15011 Acqui Terme (AL)
PROPRIETA': Impresa Airoidi srl Via Novara, 42 – 28066 Galliate (NO)	

SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ED URBANIZZANDO

PRG vigente

2 1 Superficie complessiva del territorio comunale = ha

3.965,00

2 2 Territorio agricolo (art. 25)

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati perm., colture legnose spec.)	ha	.....
b. pascoli e prati - pascoli permanenti	ha	.....
c. boschi esistenti	ha	.....
d. incolti produttivi	ha	.....
Totale	ha	2.840,00 100,00%

2 3 Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

abitanti 9.982 cap.ins. 13.310

A. USI PUBBLICI esistenti

all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1° Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali

(Art. 21.1)

a aree per l'istruzione dell'obbligo	ha	7,10 13,40%	mq. x ab.:	4,80	mq. x ab.:	5,33
b aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere urbano	ha	11,60 22,00%	mq. x ab.:	7,80	mq. x ab.:	8,71
c aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	ha	23,45 44,30%	mq. x ab.:	15,70	mq. x ab.:	17,61
d aree per parcheggi pubblici	ha	10,75 20,30%	mq. x ab.:	7,10	mq. x ab.:	8,08

Tot. ha 52,90 100,00% mq. x ab. 35,40 mq. x ab. 39,73

2° Attrezzature al servizio degli impianti produttivi

(Art. 21.2)

Tot. ha 16,7 11,8% : della superficie complessiva insediamenti produttivi

3° Attrezzature al servizio di insediamenti direz. e comm.

(Art. 21.3)

ha compresi in A1 % : della superficie coperta degli edifici

4° Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

(Art. 21.4)

a aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	ha	.....	mq. x ab.:	.....
b aree per attrezz. sociali, sanitarie e ospedaliere				
1 - interne ai perimetri dell'urbanizzato	ha	.....	mq. x ab.:	.....
2 - esterne ai perimetri dell'urbanizzato	ha	.....	mq. x ab.:	.....
c aree per parchi urbani e comprensoriali				
1 - interne ai perimetri dell'urbanizzato	ha	.....	mq. x ab.:	.....
2 - esterne ai perimetri dell'urbanizzato	ha	.....	mq. x ab.:	.....
d aree per impianti o attrezzature speciali				
1 - interne ai perimetri dell'urbanizzato	ha	.....	mq. x ab.:	.....
2 - esterne ai perimetri dell'urbanizzato	ha	17,9	mq. x ab.:	12,4

Tot. ha 17,9 100% mq. x ab. 12,4

5° Totali

1 Totale di 1°	ha	52,90 100%	mq. x ab.:	35,40
2 Totale di 4°	ha	17,90	mq. x ab.:	12,40
3 Totale di 1° + 4°	ha	70,80 100%	mq. x ab.:	47,80
4 Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°)	ha	87,50 100%	mq. x ab.:	59,4

B USI PRIVATI esistenti

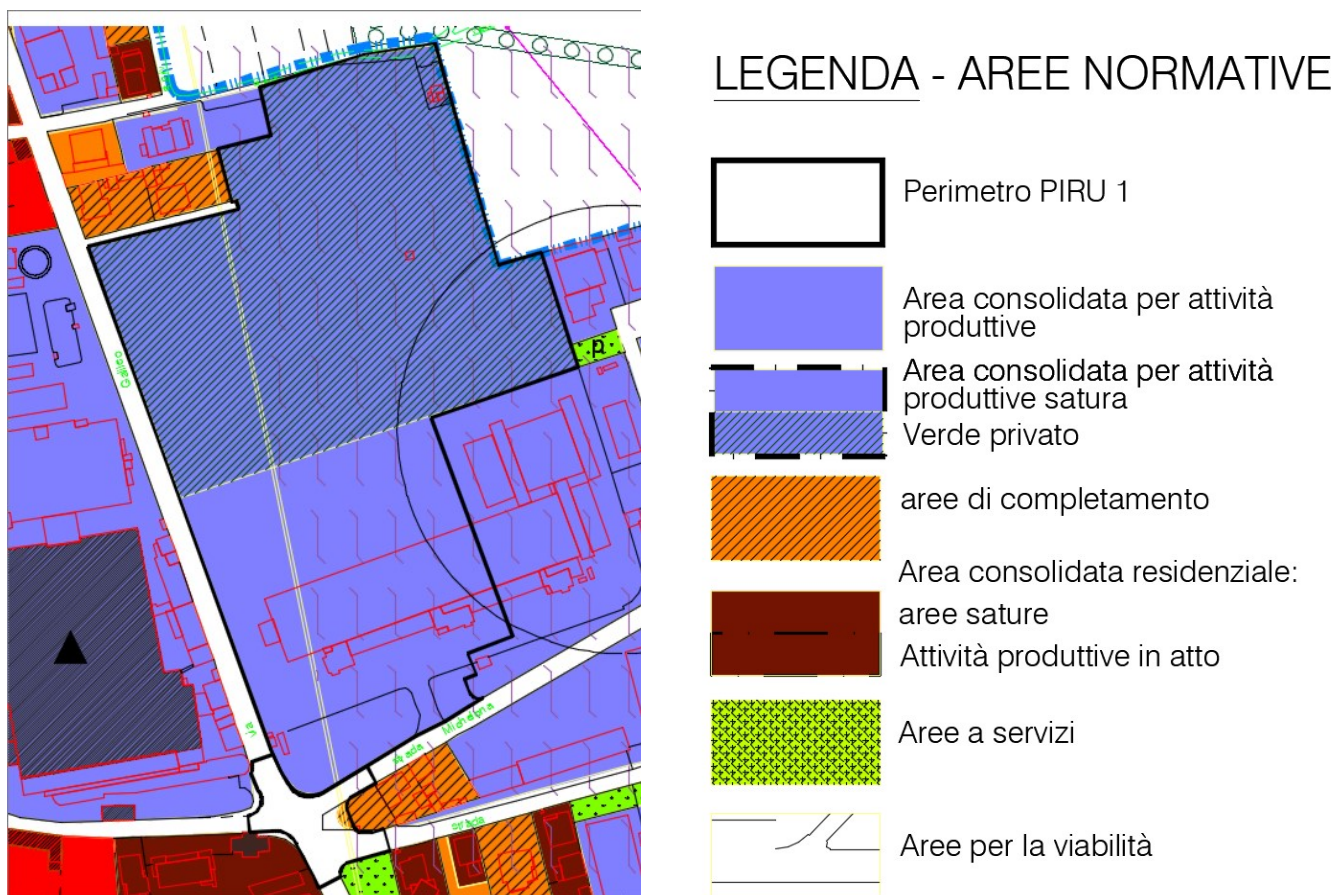
all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1 Residenze ed att. compatibili (compr. aree libere marginali e intercluse)	ha	191,60 54,3%	mq. x ab.:	133,00
2 Giardini e parchi privati	ha	% :	mq. x ab.:	.....
3 Impianti produttivi: superficie complessiva	ha	141,70 40,1%	mq. x ab.:	98,30
4 Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali private	ha	19,80 5,6%	mq. x ab.:	13,80
5 Totali di B (1 + 2 + 3 + 4)	ha	353,1 100%	mq. x ab.:	245,1

C TOTALE COMPLESSIVO A + b

433,6 mq. x ab. 300,9

Estratto cartografico PRG vigente con sovrapposizione perimetro PIRU 1 in progetto.



Se si sovrappone l’estratto del PRG vigente con il perimetro di PIRU 1 in progetto si può notare che il PIRU 1 ricade all’interno di:

- Area consolidata per attività produttive satura e verde privato produttivo per tot. 41.744 mq;
- Area di completamento residenziale per un tot. 54,31 mq;
- Area per la viabilità per un tot. 1.753,98 mq.

SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ED URBANIZZANDO

Var. PIRU 1

2 1 Superficie complessiva del territorio comunale = ha

3.965,00

2 2 Territorio agricolo (art. 25)

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati perm., colture legnose spec.)	ha		
b. pascoli e prati - pascoli permanenti	ha		
c. boschi esistenti	ha		
d. incolti produttivi	ha		
Totale	ha	2.840,00	100,00%

2 3 Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

abitanti 9.982 cap.ins. 13.563

A. USI PUBBLICI esistenti

all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1° Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali

(Art. 21.1)

a aree per l'istruzione dell'obbligo	ha	7,10	13,32%	mq_x ab.	4,89	mq_x ab.	5,22
b aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere urbano	ha	11,60	21,77%	mq_x ab.	7,90	mq_x ab.	8,55
c aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	ha	23,76	44,58%	mq_x ab.	15,99	mq_x ab.	17,52
d aree per parcheggi pubblici	ha	10,84	20,33%	mq_x ab.	7,23	mq_x ab.	7,59

Tot. ha 53,30 100,00% mq_x ab. 36,01 mq_x ab. 39,28

2° Attrezzature al servizio degli impianti produttivi

(Art. 21.2)

Tot. ha 16,7 11,8% della superficie complessiva insediamenti produttivi

3° Attrezzature al servizio di insediamenti direz. e comm.

(Art. 21.3)

ha compresi in A1 % della superficie coperta degli edifici

4° Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

(Art. 21.4)

a aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	ha		mq_x ab.	
b aree per attrezz. sociali, sanitarie e ospedaliere				
1 - interne ai perimetri dell'urbanizzato	ha		mq_x ab.	
2 - esterne ai perimetri dell'urbanizzato	ha		mq_x ab.	
c aree per parchi urbani e comprensoriali				
1 - interne ai perimetri dell'urbanizzato	ha		mq_x ab.	
2 - esterne ai perimetri dell'urbanizzato	ha		mq_x ab.	
d aree per impianti o attrezzature speciali				
1 - interne ai perimetri dell'urbanizzato	ha		mq_x ab.	
2 - esterne ai perimetri dell'urbanizzato	ha	17,9	mq_x ab.	13,2

Tot. ha 17,9 100% mq_x ab. 13,2

5° Totali

1 Totale di 1°	ha	53,30	100%	mq_x ab.	36,01
2 Totale di 4°	ha	17,90		mq_x ab.	13,2
3 Totale di 1° + 4°	ha	74,2	100%	mq_x ab.	49,21
4 Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°)	ha	87,90	100%	mq_x ab.	59,67

B USI PRIVATI esistenti

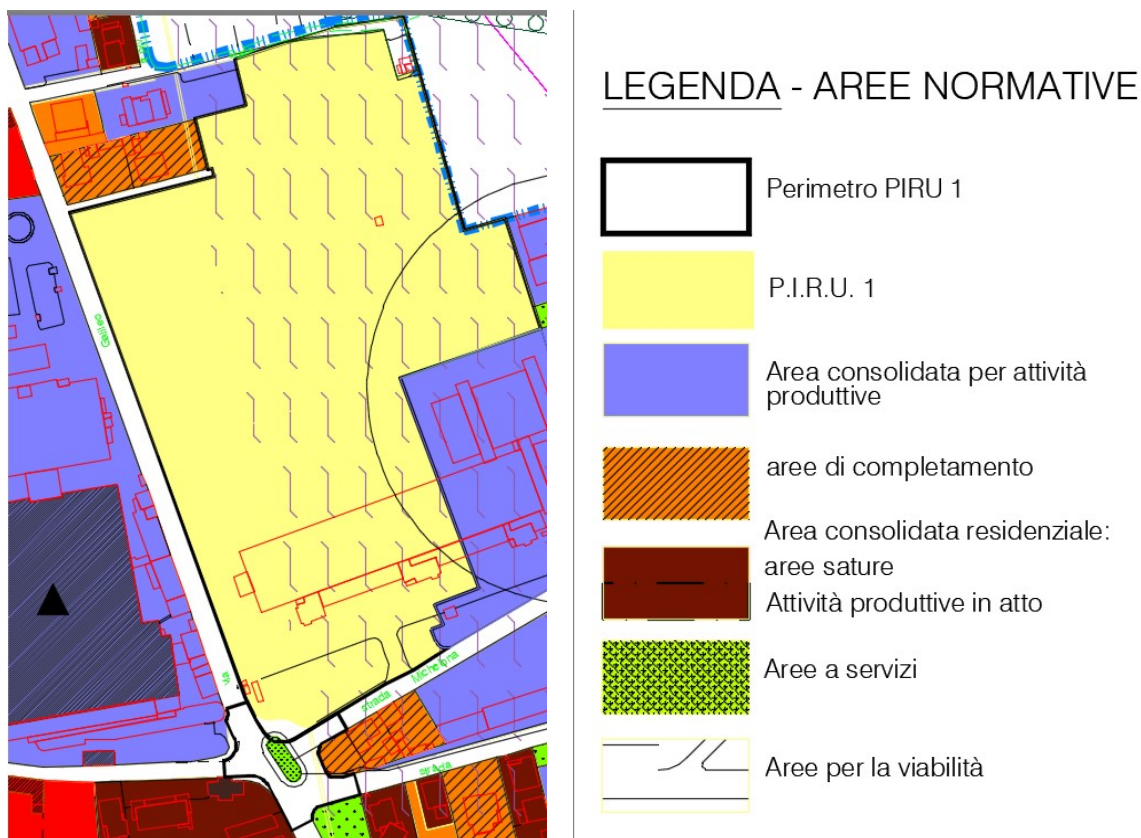
all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1 Residenze ed att. compatibili (compr. aree libere marginali e intercluse)	ha	193,94	55,14%	mq_x ab.	142,99
2 Giardini e parchi privati	ha		%	mq_x ab.	
3 Impianti produttivi: superficie complessiva	ha	136,53	38,83%	mq_x ab.	100,66
4 Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali private	ha	21,22	6,03%	mq_x ab.	15,64
5 Totale di B (1 + 2 + 3 + 4)	ha	351,69	100%	mq_x ab.	259,30

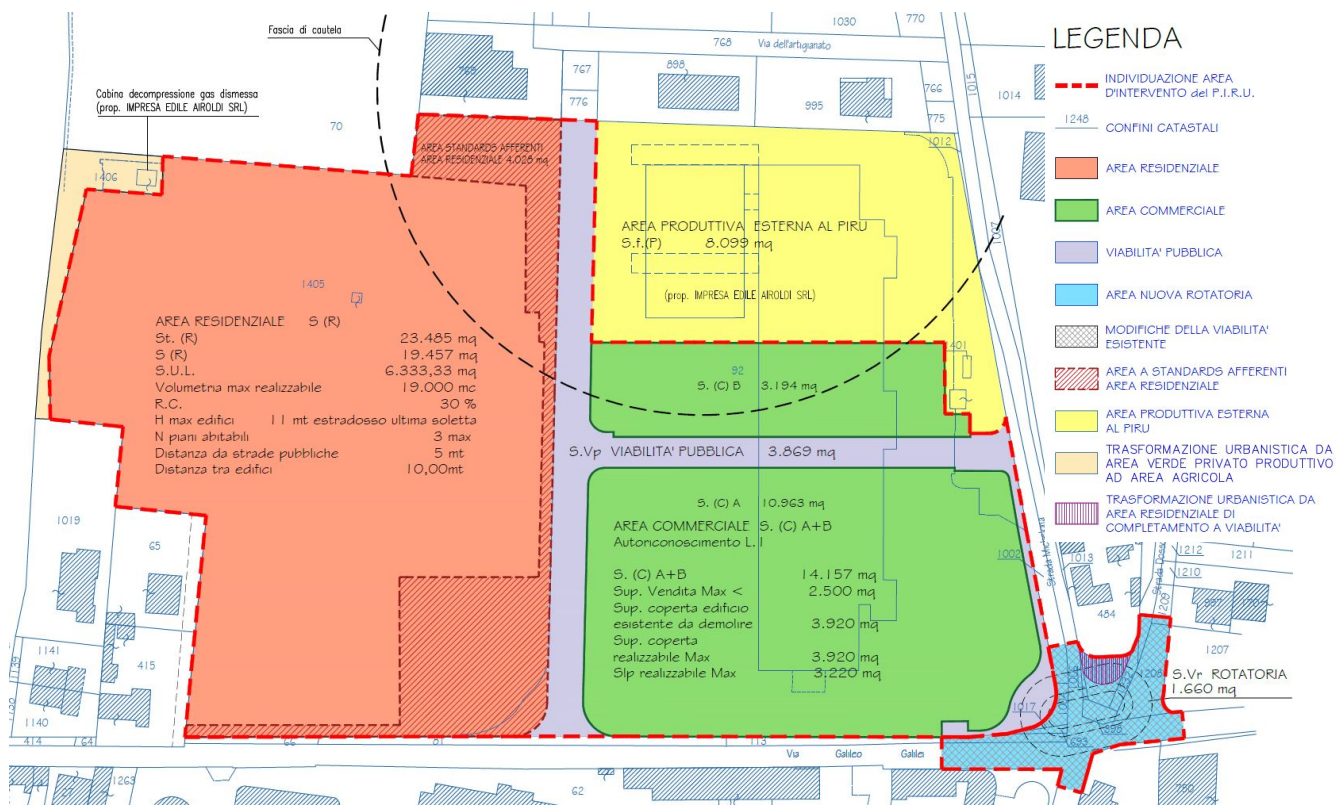
C TOTALE COMPLESSIVO A + b

439,59 mq_x ab. 318,97

Estratto cartografico var.PIRU 1 con sovrapposizione perimetro PIRU 1 in progetto.



In particolare l'ambito PIRU 1 sarà azionato al suo interno come da schema sottostante:



AREA d'INTERVENTO

così suddivisa :

	S.(R)	23.485 mq
	S.vp	3.869 mq
	S.(C) A+B	14.157 mq
	S.vr	1.660 mq

SUP. TER. P.I.R.U. 43.171 mq

- Area residenziale per tot. 23.485 mq;
- Area commerciale per un tot. 14.157 mq;
- Area per la viabilità per un tot. 5.529 mq.