

Comune di Cameri

Provincia di NOVARA

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

P.I.R.U. 1

con contestuale VARIANTE STRUTTURALE P.R.G. art. 17 comma 4 L.R. 56/77 smi

"AREA IMPRESA EDILE AIROLDI SRL"

VIA G. GALILEI - STRADA MICHELONA

Data: DICEMBRE 2020

Scala: VARIE

PROPONENTI:

Impresa Edile Airol di srl
Via Novara, 42 - 28066 Galliate (NO)

Comune di Cameri
Piazza Dante, 27 - 28062 Cameri (NO)

PROPRIETA':

Impresa Edile Airol di srl
Via Novara, 42 - 28066 Galliate (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, 6 - 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)

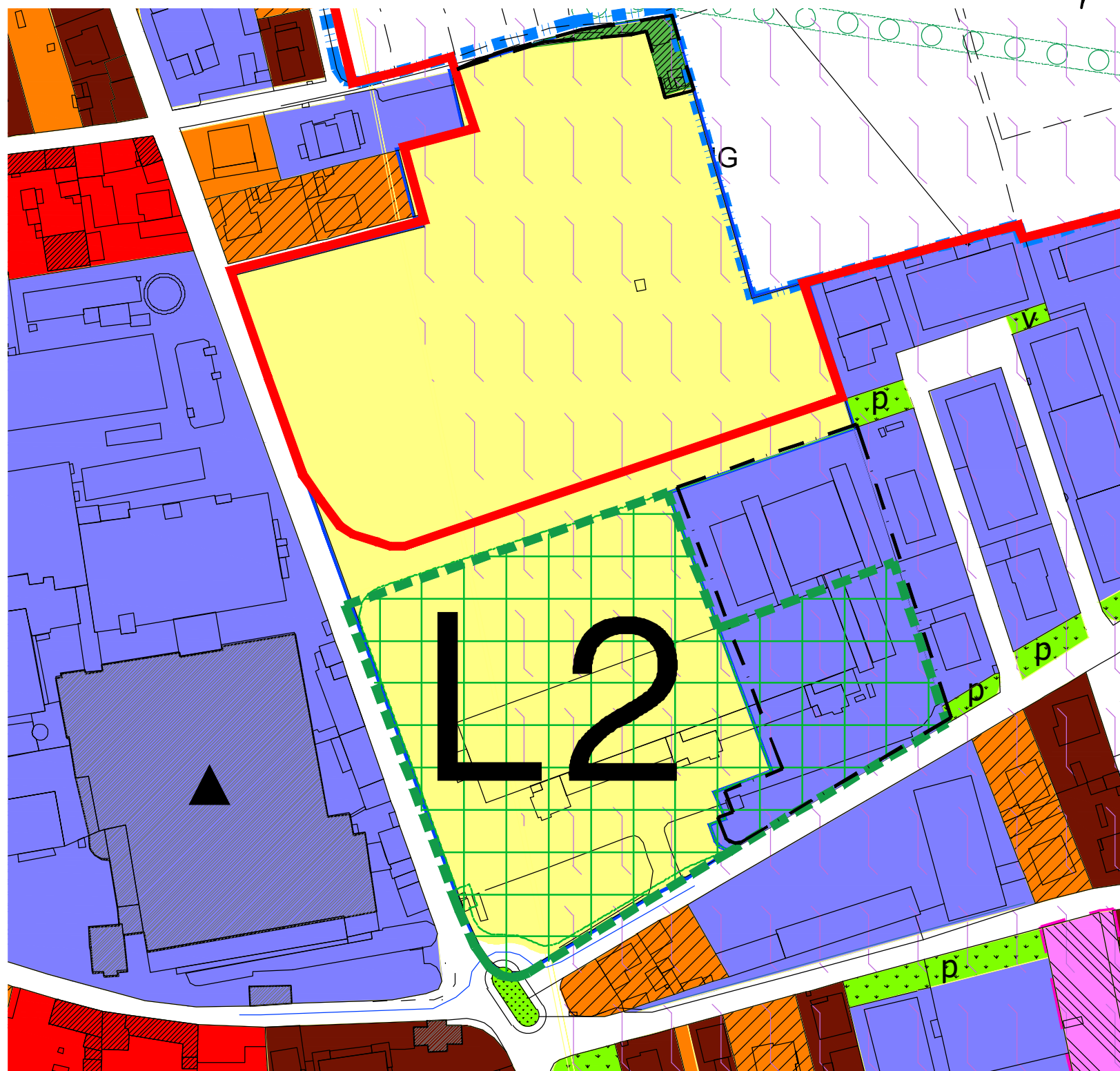
REDAZIONE VIABILITA':
Dott. Arch. Marco Maggia
Via Nazario Sauro, 18 - 13900 Biella (BI)

REDAZIONE ACUSTICA:
Dott. Ing. Enrico Vignolo
C.so Cavour, 33 - 15011 Acqui Terme (AL)

ELABORATI:

- Planimetria generale con indicazione delle destinazioni urbanistiche in progetto
- Planimetria progettuale su base PRG
- Estratto catastale con verifica art 14 DCR 563/13414-1999

PLANIMETRIA di PRG - PROGETTO



LEGENDA - AREE NORMATIVE

LEGENDA - FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

LEGENDA - FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

LEGENDA - FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

LEGENDA - FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

LEGENDA - FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

Scala 1:2000

limite centro abitato

LOCALIZZAZIONE L.2

Estratto castastale con verifica art. 14 Prospetto 5 DCR 191/43016 e smi



Scala 1:10.000

DCR n.191-43016
del 20 novembre 2012

TABELLA 3									
TIPO DI COMUNE: COMUNI SUBPOLO DELLA RETE PRIMARIA, COMUNI INTERMEDI CON PIU' DI 10.000 ABITANTI									
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	A.1.	A.3.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.	LOCALIZZAZIONI	
VICINATO	Fino a 150 Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-500	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO
M-SAM3	501-1500	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM4	1501-2500	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-800	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	801-1500	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE4	1501-2500	NO	NO	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-1500	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM2	4001-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
G-SE2	3501-5000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 5000	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
G-CC2	5001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

Legenda

Y.2 = 1.000 mt

X.2 = > 1.500 residenti

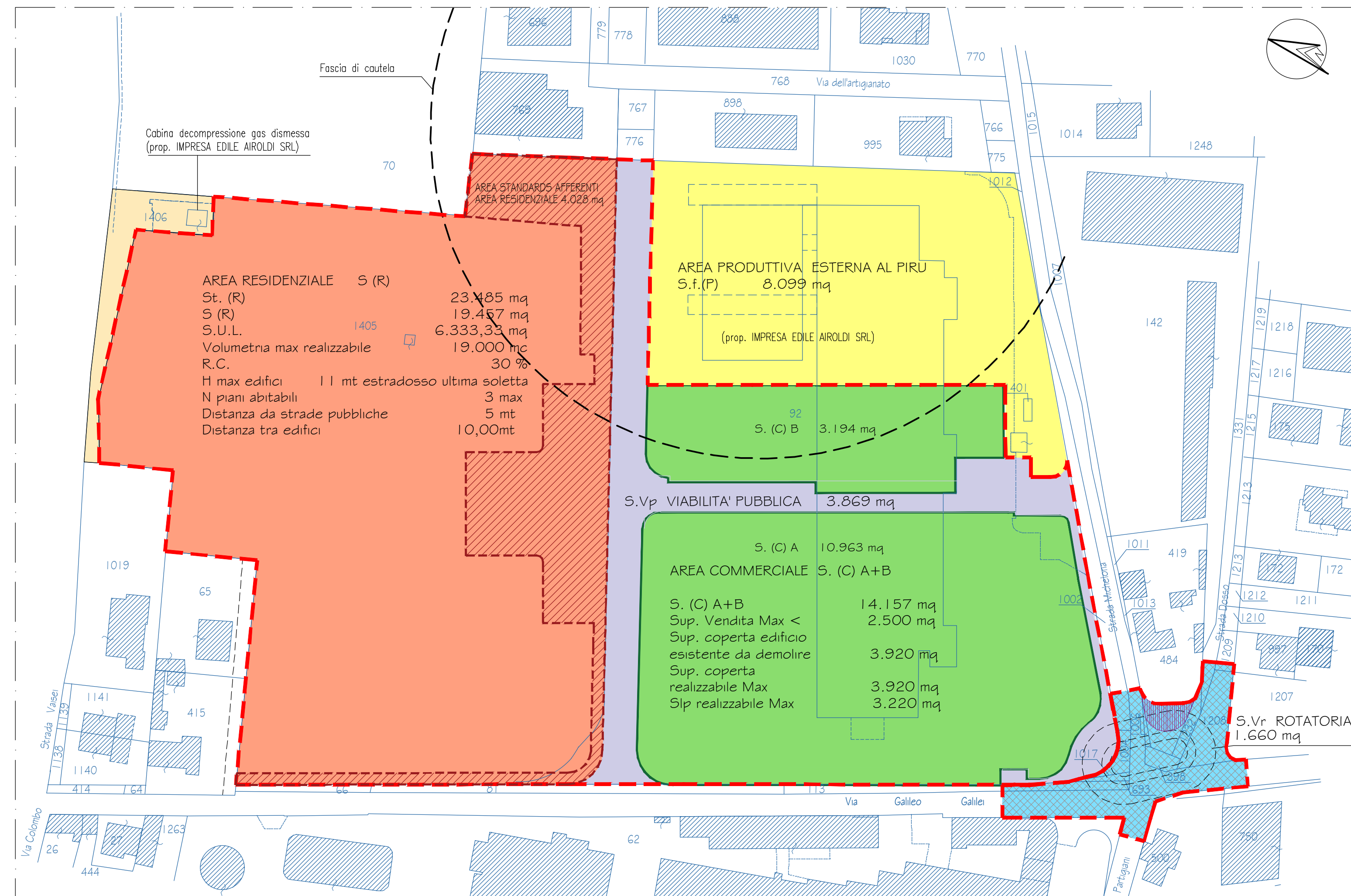
J.2 = 180 mt < 500 mt max

H.2 = 20.130 mq > 15.000 mq min

W.2 = 640 mt < 1.000 mt min*

*Derogata ai sensi della DCR 191-43016 art.14 comma 4, lettera b2), punto 2.5 con motivata relazione

PLANIMETRIA GENERALE CON DESTINAZIONI URBANISTICHE



Scala 1:1000

LEGENDA

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

CONFINI CATASTALI

AREA RESIDENZIALE

AREA COMMERCIALE

VIABILITA' PUBBLICA

AREA NUOVA ROTATORIA

MODIFICHE DELLA VIABILITA' ESISTENTE

AREA A STANDARDS AFFERENTI AREA RESIDENZIALE

AREA CONSOLIDATA PRODUTTIVA SATURA ESTERNA AL PIRU

AREA CONSOLIDATA PRODUTTIVA SATURA VERDE PRIVATO

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

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 ^(*)	400-900	N = 35+0.05(S-400)
M-SAM3	901-1800	N = 60+0.10(S-900)
M-SAM4	oltre 1800	N = 140+0.15(S-1800)
G-SM1	fino a 4500	N = 245+0.20(S-2500) ^(**)
G-SM2		
G-SM3	oltre 4500	N = 645+0.25(S-4500)
G-SM4		
M-SE2		
M-SE4	401-2500	N = 0,045xS
G-SE1		
G-SE2		
G-SE3	da 1501 o 2501 a oltre 6000	N = 40+0.08(S-900)
G-SE4		
M-CC	151-1500	NCC = N+N' ^(***)
G-CC1		
G-CC2	fino a 12000	NCC = N+N' ^(***)
G-CC3	fino a 18000	
G-CC4	oltre 18000	NCC = (N+N')x1,5 ^(***)

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.
(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.
(***) N' è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.
N' è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

PROSPETTO 5 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE (L.2) - PARAMETRI						
LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO-PERIFERICA NON ADDESSATA	PARAMETRO	COMUNE METROPOLITANO	COMUNI POLO	COMUNI SUBPOLO	COMUNI INTERMEDI	ALTRI COMUNI
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.2	mt 1.000	mt 1.000	mt 800	mt 1.000	mt 1.000
NUMEROSITA' DEI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.2	X.2	1.500 residenti	3.500 residenti	2.000 residenti	1.500 residenti	500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.2	J.2	mt 2.500	mt 1.500	mt 1.000	mt 500	mt 500
DIMENSIONE MINIMA DELLA LOCALIZZAZIONE DISTANZA MINIMA DA ALTRO ADDESSAMENTO URBANO A.1/A.2	H.2	mq 40.000	mq 20.000	mq 20.000	mq 15.000	mq 5.000
	W.2	mt 2.500	mt 2.000	mq 1.500	mt 1.000	nessuna limitazione

Provincia di NOVARA

P.I.R.U. 1

"AREA IMPRESA EDILE AIROLDI SRL"

VIA G. GALILEI - STRADA MICHELONA

Scala: 1:1000 - 1:500

PROPONENTI:

Comune di Cameri
Piazza Dante, 27 - 28062 Cameri (NO)

Impresa Edile Airoidi srl
Via Novara, 42 - 28066 Galliate (NO)

VARIANTE STRUTTURALE:

PROFESSIONISTI:

REDAZIONE VAS:

REDAZIONE IDRO-GEOLOGIA:

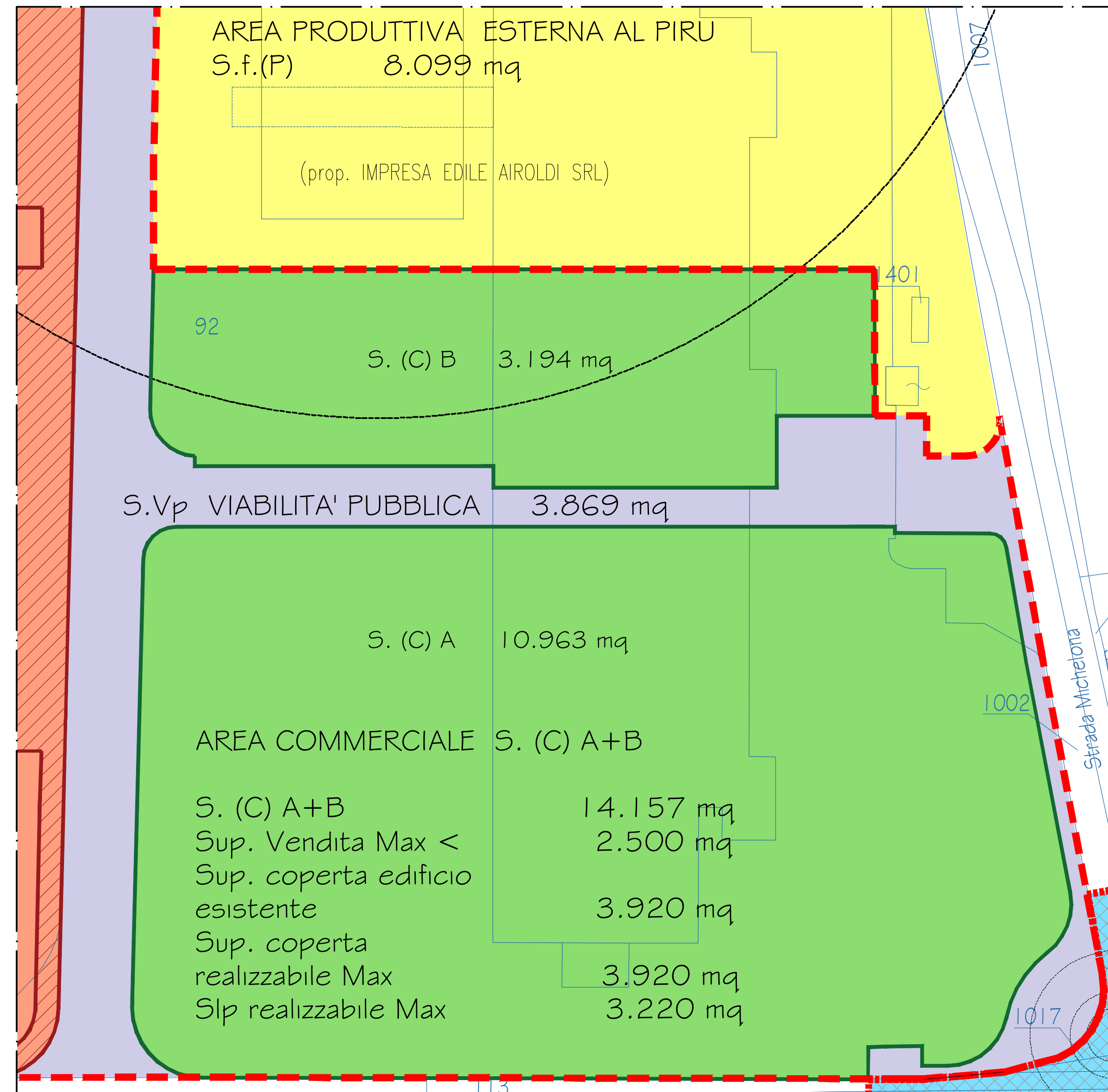
Dott. Geol. Claudio Viviani
Via del Moro, 59 - 28047 Oleggio (NO)

REDAZIONE VIABILITA':
Dott. Arch. Marco Maggia
Via Nazario Sauro, 18 - 13900 Biella (BI)

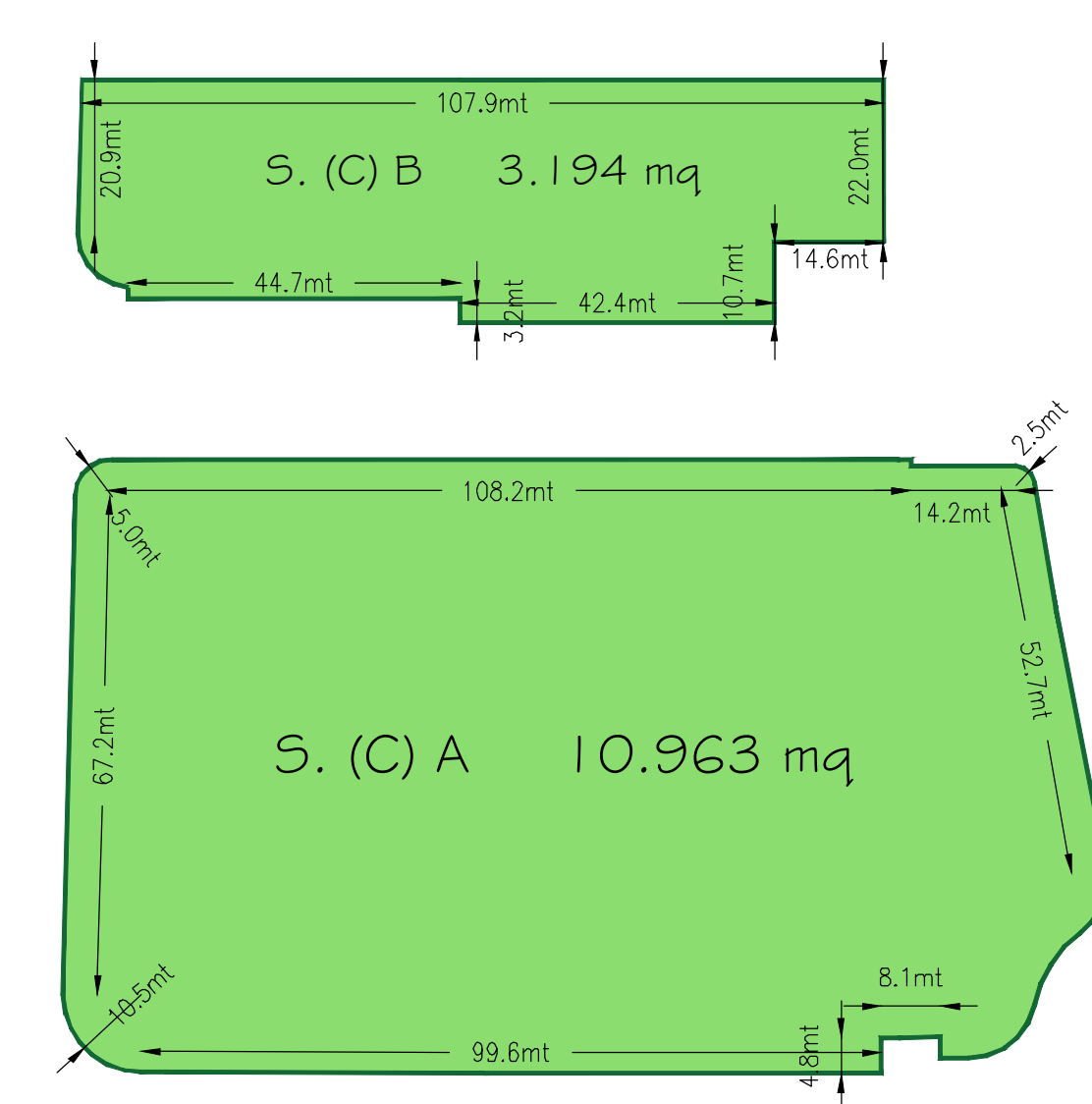
REDAZIONE ACUSTICA:
Dott. Ing. Enrico Vignolo
C.so Cavour, 33 - 15011 Acqui Terme (AL)

- Planimetria generale di progetto con suddivisione dell'area commerciale
- Tabella lotti commerciali e sagome lotti

Scala 1:500



Scala 1:1000



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

AREA COMMERCIALE

AREA COMMERCIALE (C1+C2)

VIABILITA' PUBBLICA

Lotto Commerciale - Edificio n°		Struttura di vendita	Tipologia	Slp [mq] Superficie Lorda di Pavimento Massima	Sc [mq] Superficie Coperta Massima	Sv [mq] Superficie di Vendita Massima	Numero parcheggi in progetto max n°	Spark [mq] Superficie a parcheggio Pubblico / Privato	Sp [mq] Superficie pertinenziale
LA	C1	MEDIA	offerta alimentare e/o mista M-SAM3	2.547	2.640	1.715	174	4.524	10.963
LB	C2	MEDIA	offerta extralimentare M- SEI	653	1.261	653	42	1.092	3.194
TOTALE				3.200	3.901	2.368	216	5.616	14.157

* le superfici da considerarsi sono quelle totali

Comune di Cameri

Provincia di NOVARA

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

P.I.R.U. 1

con contestuale VARIANTE STRUTTURALE P.R.G. art. 17 comma 4 L.R. 56/77 smi

"AREA IMPRESA EDILE AIROLDI SRL"

VIA G. GALILEI - STRADA MICHELONA

Data: DICEMBRE 2020

Scala: -

EL. 05 Tav. b.1

PROPONENTI:

Impresa Edile Airoldi srl
Via Novara, 42 - 28066 Galliate (NO)

Comune di Cameri
Piazza Dante, 27 - 28062 Cameri (NO)

PROPRIETA':

Impresa Edile Airoldi srl
Via Novara, 42 - 28066 Galliate (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)

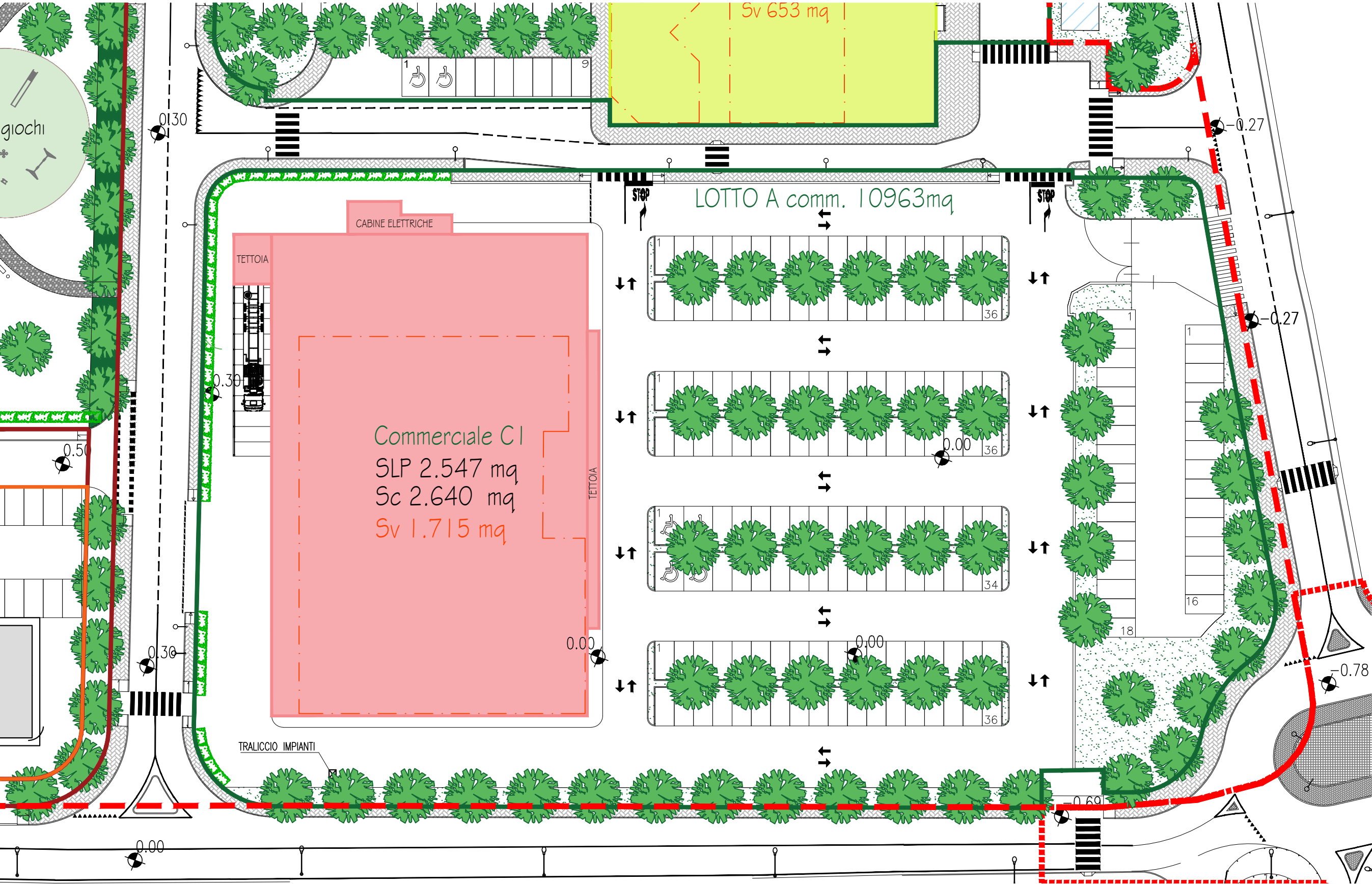
REDAZIONE IDRO-GEOLOGIA:
Dott. Geol. Claudio Viviani
Via del Moro, 59 - 28047 Oleggio (NO)

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)

ELABORATI:

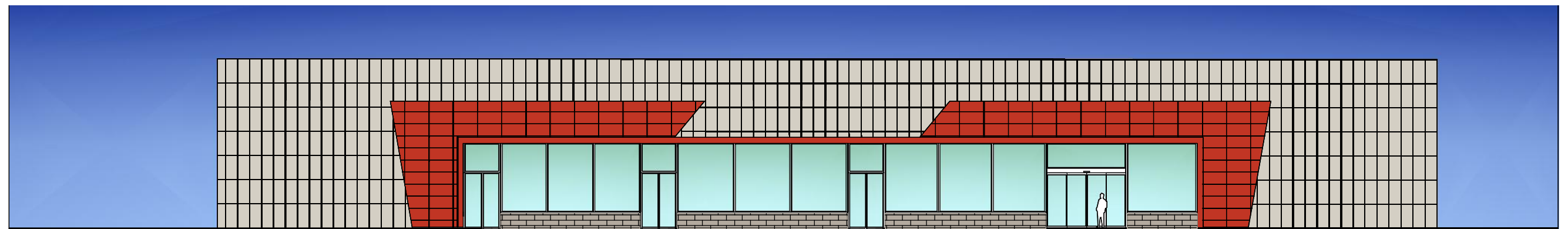
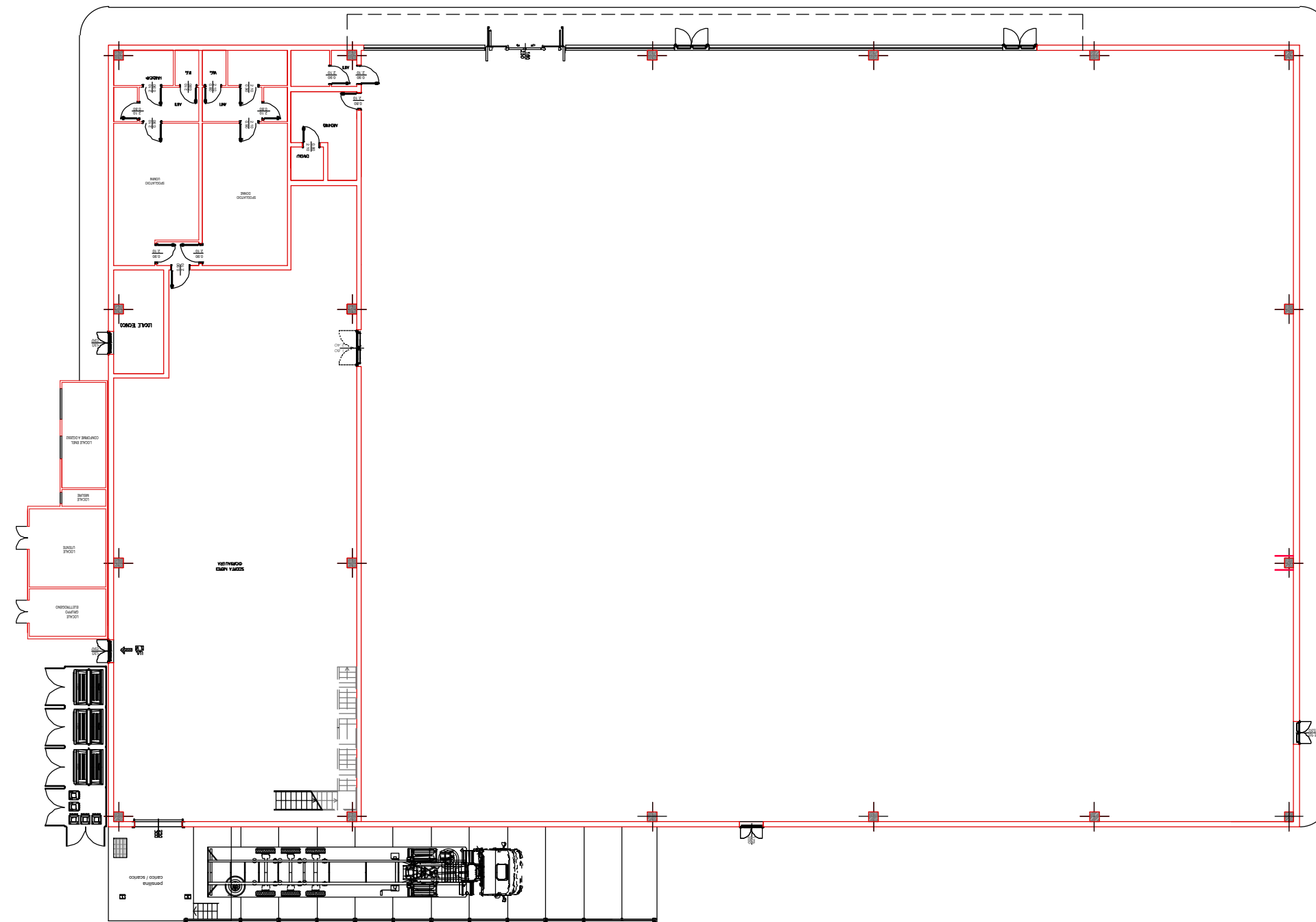
- Schemi tipologici edifici commerciali

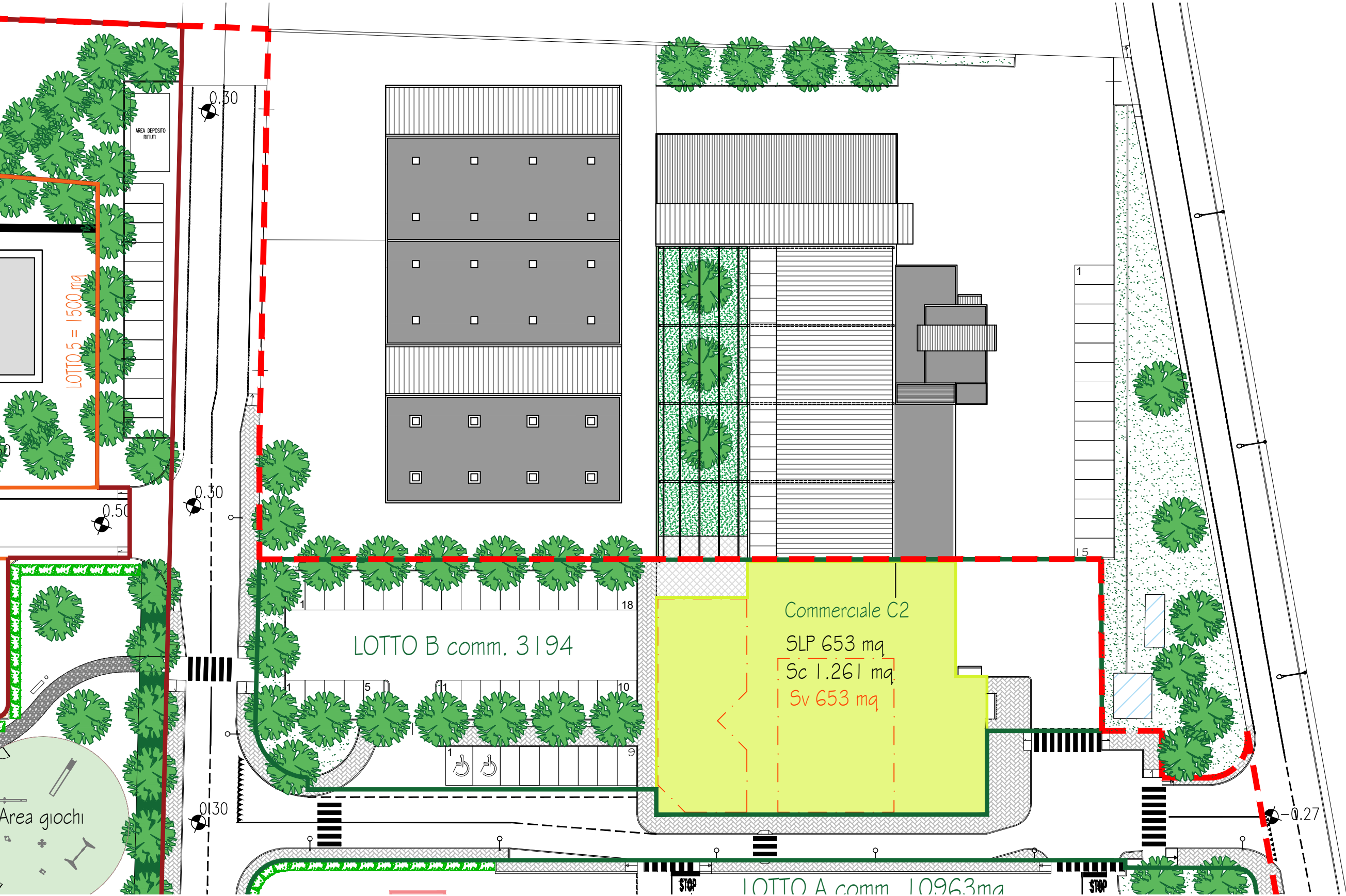


LEGENDA

- INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO del P.I.R.U.
- INDIVIDUAZIONE AREA COMMERCIALE
- AREA COMMERCIALE
 - COMMERCIALE C1
 - COMMERCIALE C2

SCHEMA TIPOLOGICO: EDIFICIO COMMERCIALE C1





LEGENDA

- INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO del P.I.R.U.
- INDIVIDUAZIONE AREA COMMERCIALE
- AREA COMMERCIALE
 - COMMERCIALE C1
 - COMMERCIALE C2



B

A

RECINZIONE ESISTENTE

PARETE VERDE

NEGOZIO
SLP 313 mq

spazio coperto con tende

PORTICATO

DEPOSITO
c.a. 415mq

NEGOZIO
SLP 340 mq

PORTICATO
305,50 mq

LOCALE AD USO POLIVALENTE
c.a. 590mq

SERVIZI IGIENICI

LOCALE

LOCALE

INGRESSO

UFFICIO

IMPIANTI

CENTRALE
TERMICA
57,25 mq

INGRESSO
35 mq

SPOGLIATOIO
39,40 mq

SPOGLIATOIO
22,55 mq

WC 7,4

WC 27,25 mq

ANTE-SCALA
9,60 mq

PORTICO
33,70 mq

PORZIONE DESTINATA
A VOLUMI TECNICI



A

B



B

A

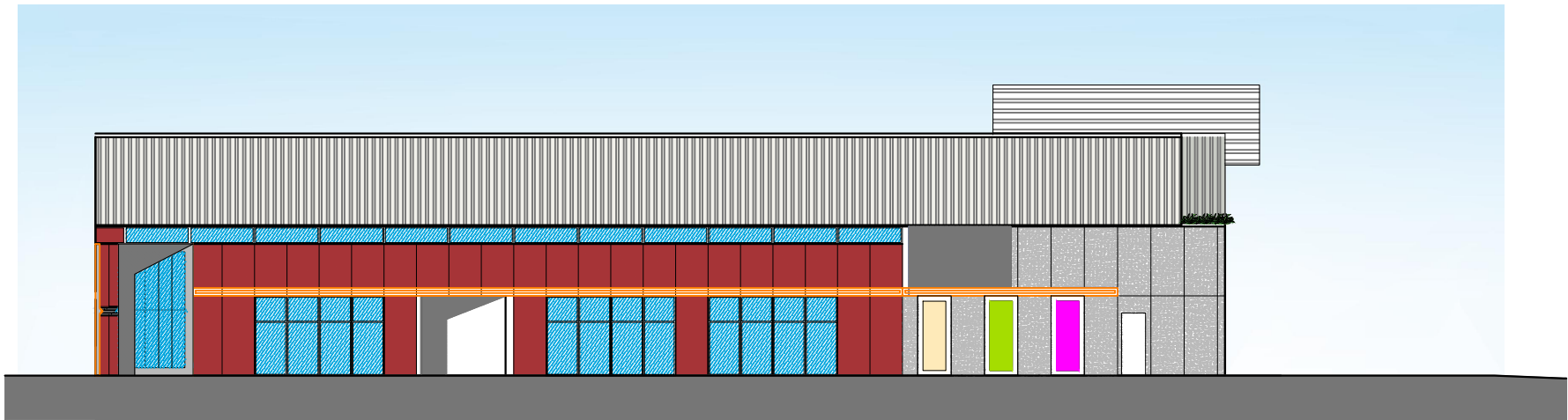
RECINZIONE ESISTENTE

PARETE VERDE

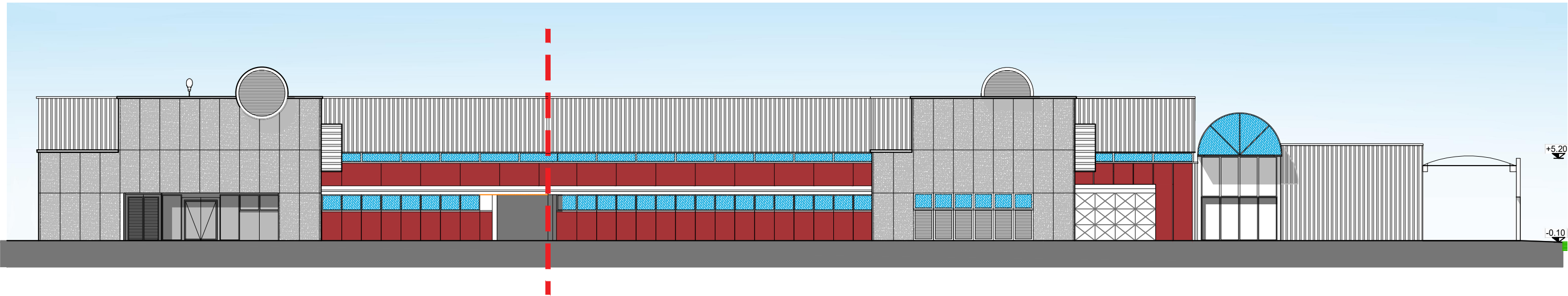
B

A

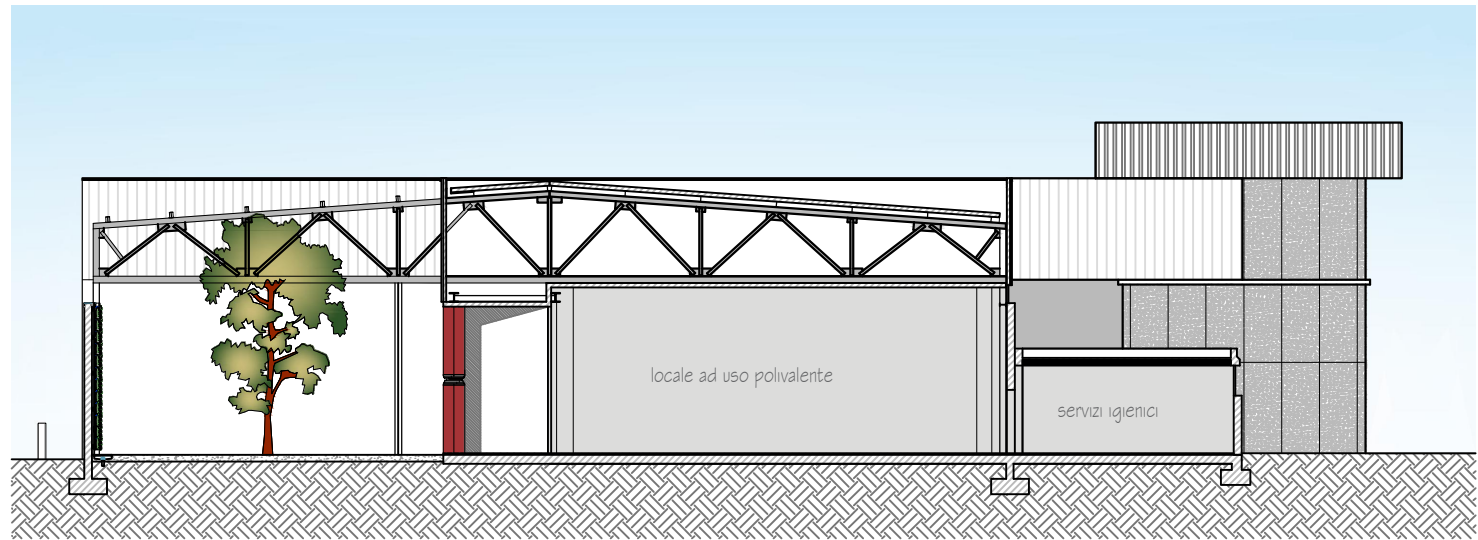
PROSPETTO OVEST PROGETTO - scala 1:250



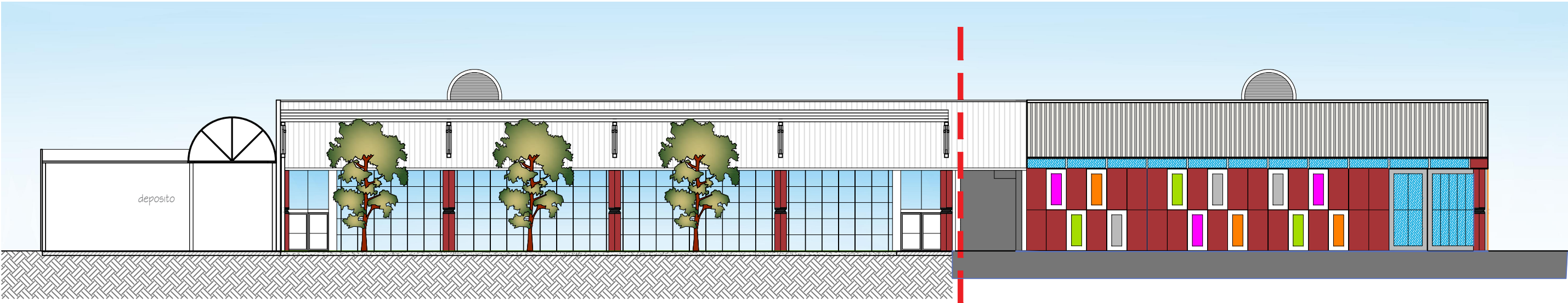
PROSPETTO SUD PROGETTO - scala 1:250



SEZIONE A-A - scala 1:250



SEZIONE B-B- scala 1:250



PIANTA P.T SOVRAPPOSIZIONE - scala 1:500

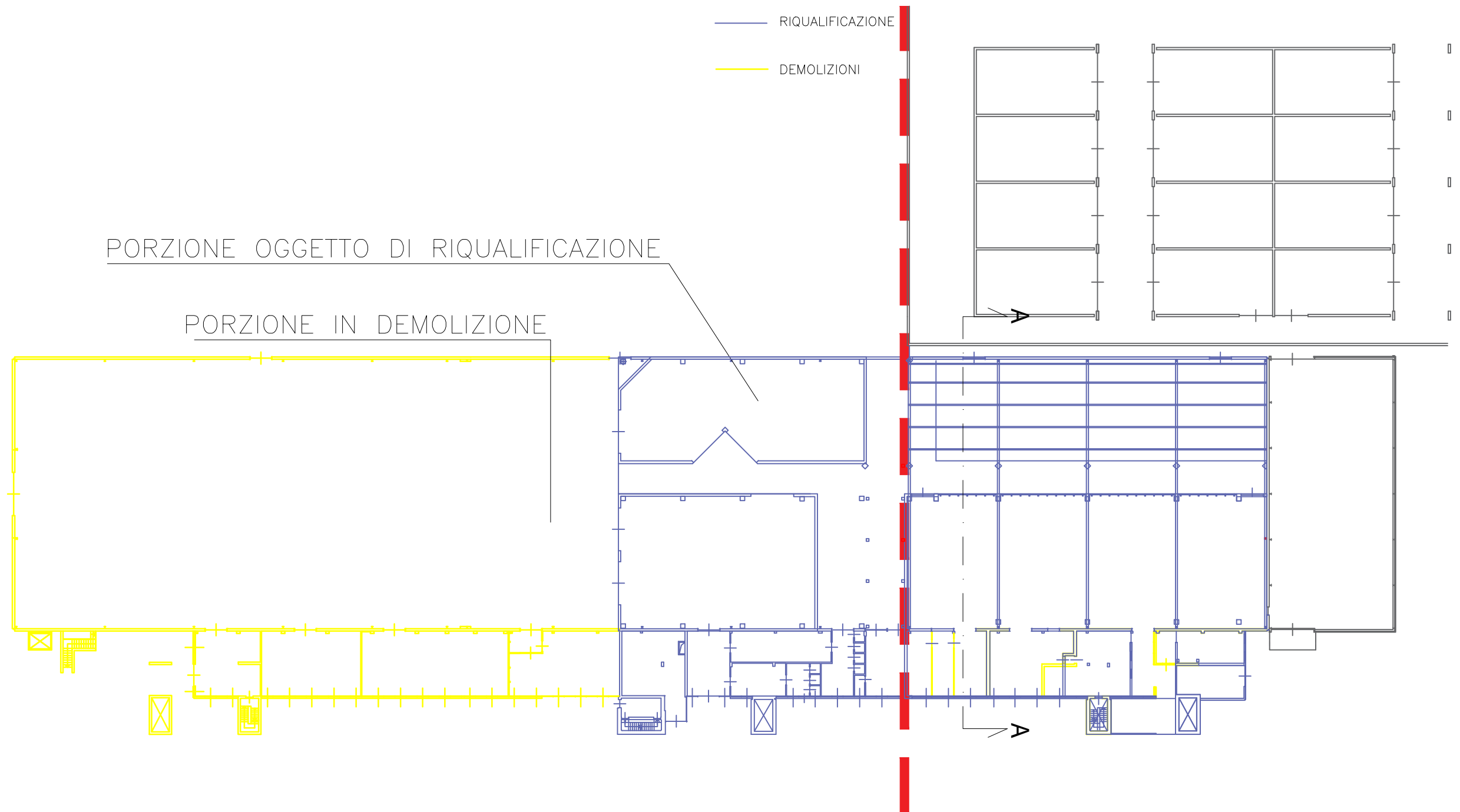


RIQUALIFICAZIONE

DEMOLIZIONI

PORZIONE OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

PORZIONE IN DEMOLIZIONE



PIANTA COPERTURA SOVRAPPOSIZIONE - scala 1:500

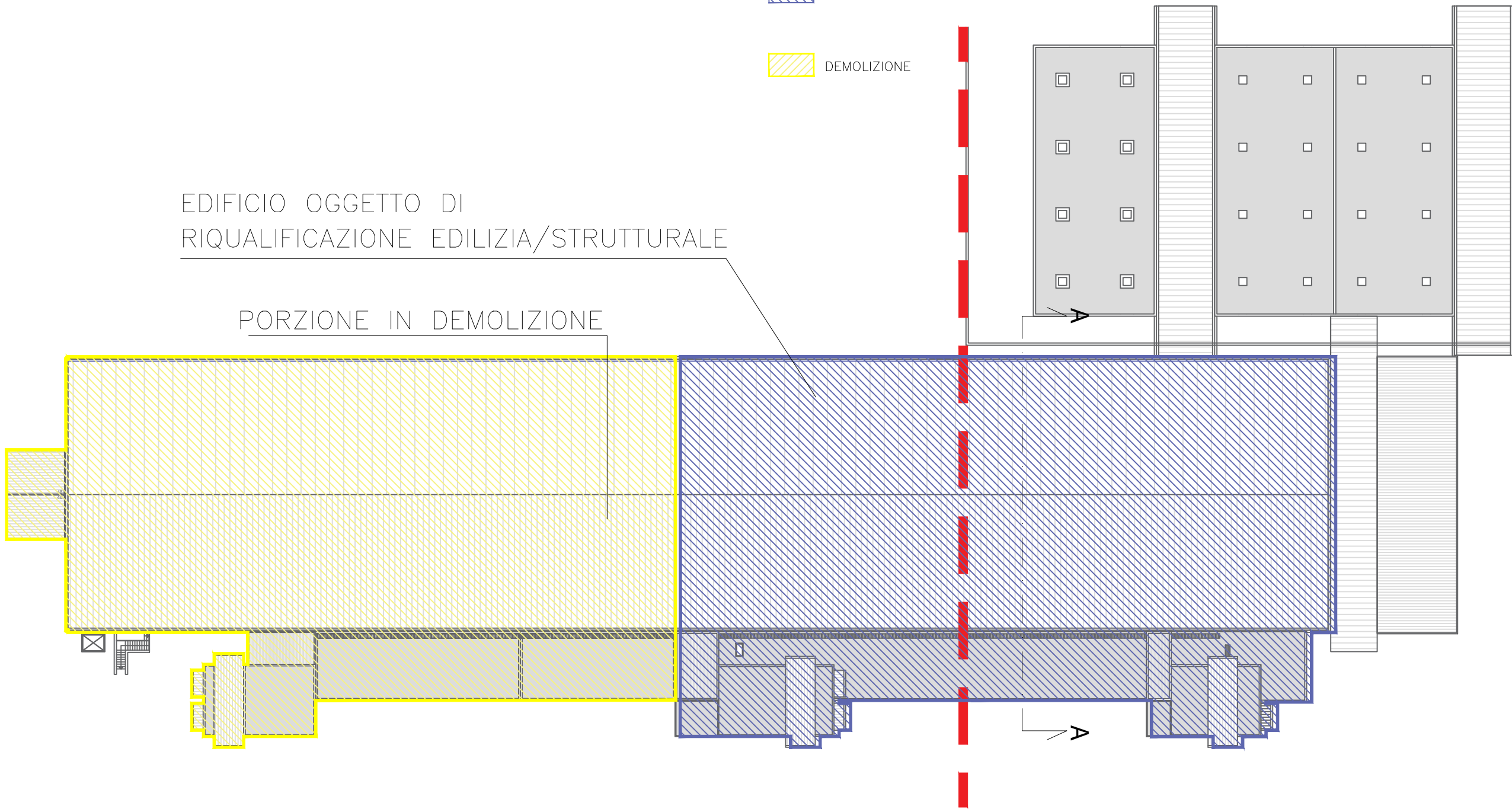


RIQUALIFICAZIONE

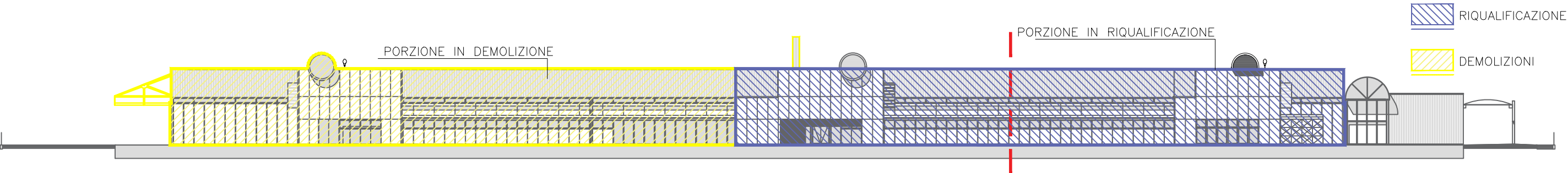
DEMOLIZIONE

EDIFICIO OGGETTO DI
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA/STRUTTURALE

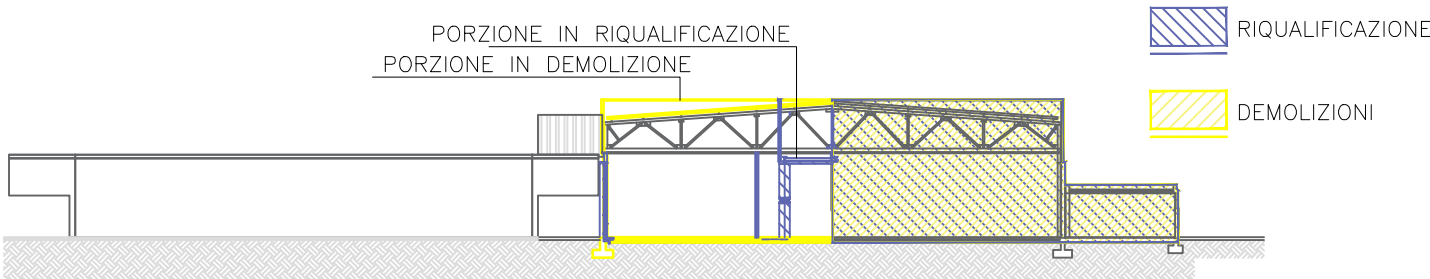
PORZIONE IN DEMOLIZIONE



PROSPETTO SUD SOVRAPPOSIZIONE - scala 1:500



SEZIONE A-A SOVRAPPOSIZIONE - scala 1:500



Comune di Cameri

Provincia di NOVARA

PROGRAMMA INTEGRATO DI
RIQUALIFICAZIONE URBANA

P.I.R.U. 1

con contestuale VARIANTE STRUTTURALE P.R.G. art. 17 comma 4 L.R. 56/77 smi

"AREA IMPRESA EDILE AIROLDI SRL"

VIA G. GALILEI - STRADA MICHELONA

Data: DICEMBRE 2020

Scala: 1:500

EL. 05 Tav. C

PROPONENTI:

Impresa Edile Airol di srl
Via Novara, 42 - 28066 Galliate (NO)

Comune di Cameri
Piazza Dante, 27 - 28062 Cameri (NO)

PROPRIETA':

Impresa Edile Airol di srl
Via Novara, 42 - 28066 Galliate (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)

ELABORATI:

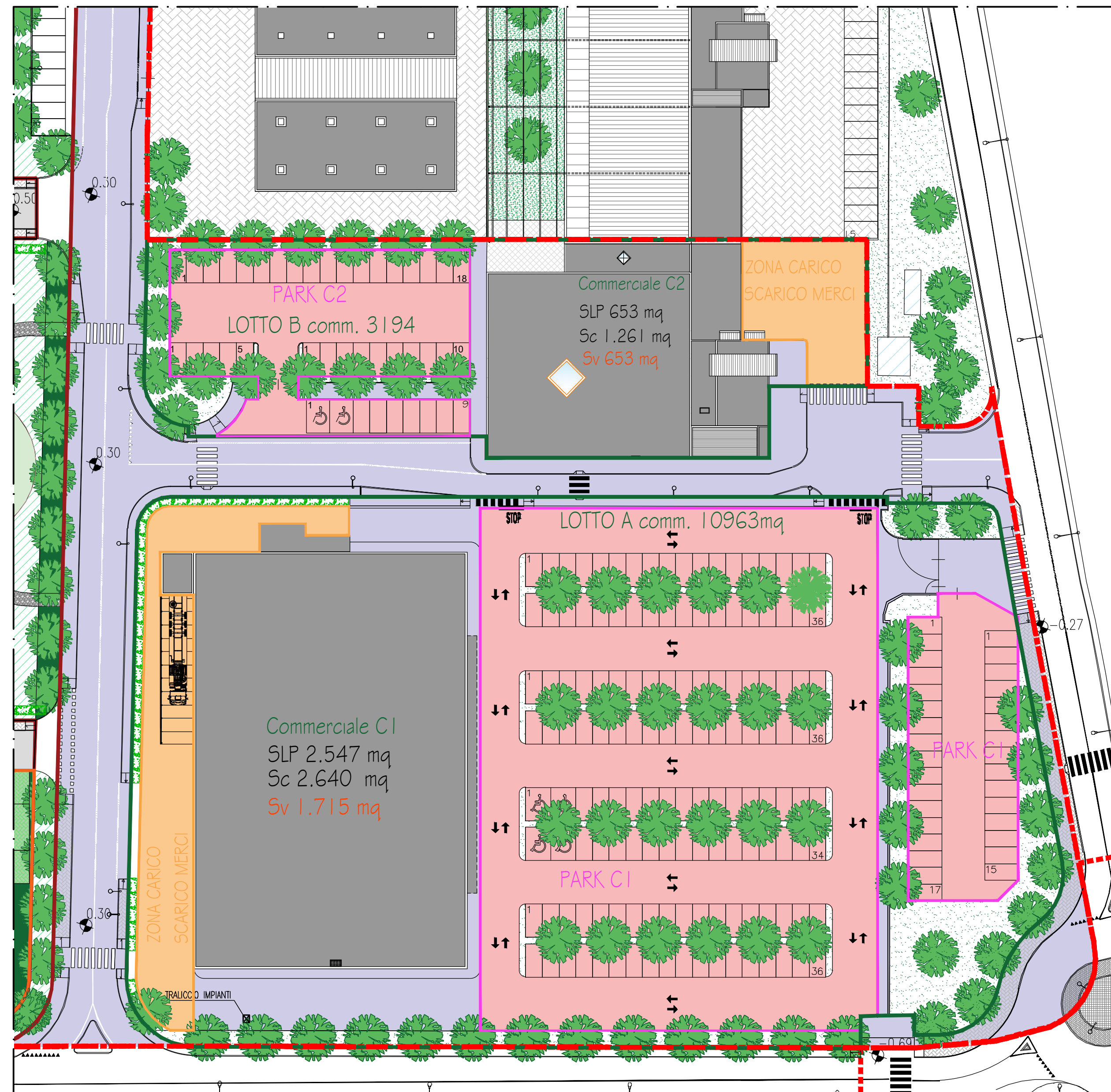
- Planimetria generale di progetto
- AREA COMMERCIALE con individuazione
- superficie a parcheggio
- Conteggi di verifica parcheggi

LEGENDA

- INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO del P.I.R.U.
- INDIVIDUAZIONE AREA COMMERCIALE
- AREA COMMERCIALE
- PARK C1
- PARK C2
- ZONA CARICO/SCARICO MERCI
- VIABILITA'

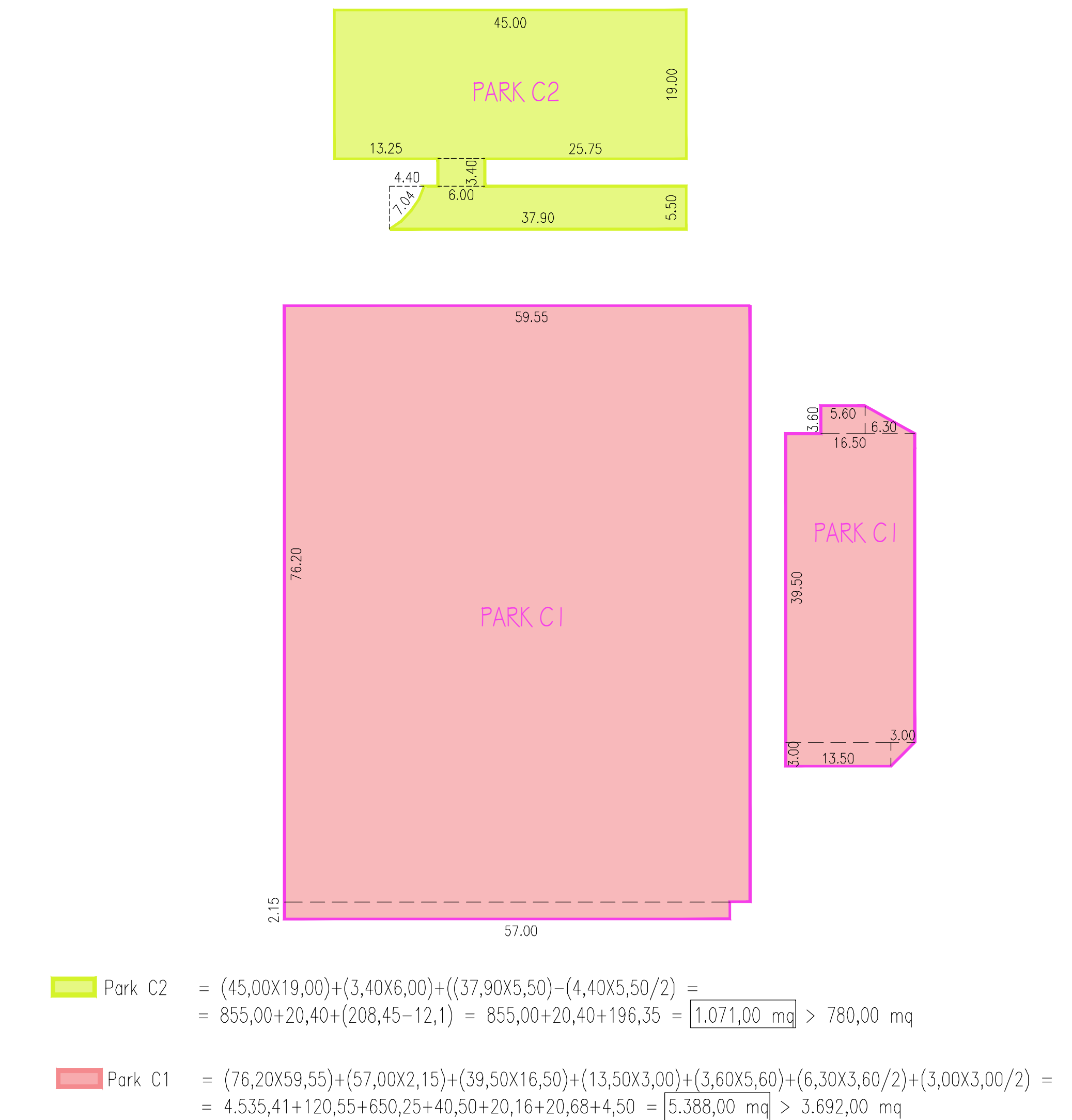
PLANIMETRIA GENERALE AREA COMMERCIO
con individuazione sup. a parcheggio

Scala 1:500



SAGOME SUPERFICIE A PARCHEGGIO

Scala 1:500



CONTEGGI ai sensi del DCR n.191-43016 - VERIFICA PARCHEGGI
(verifiche minime che dovranno essere esplicitate in sede di PDC)

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		1715 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(1715-900)	=		142 posti		
	Posto auto e viabilità		142 x 26 mq	=	3692 mq		
	Calcolo parcheggi 100% SLP					2547 mq	in progetto 174 < 3692mq IN PROGETTO 4524 mq
art. 8 c. 2	Tipologia struttura	M-SE3	extralimentare				VERIFICA
	Superficie vendita		653 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=0,045x657	=		30 posti		
	Posto auto e viabilità		30 x 26 mq	=	780 mq		
	Calcolo parcheggi 100% SLP					653 mq	in progetto 42 < 780 mq IN PROGETTO 1092 mq