

COMUNE DI CAMERI

PROVINCIA DI NOVARA

**PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE
URBANISTICA**

"AREA IMPRESA AIROLDI SRL"

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIRU**

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)	

PRELIMINARE
EL. 08 REV.04
MAGGIO 2020

N.T.A. RELATIVE AL P.I.R.U. 1**"IMPRESA AIROLDI SRL"****1. AREA PRIVATA A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE - S(R)****1.1 Norme generali.**

Come indicato all' art. 15 bis comma 4 delle N.U.E.A di P.R.G:

I parametri urbanistico-edilizi di trasformazione per l'area privata a destinazione d'uso residenziale - S(R), sono:

Volume massimo realizzabile mc 19.000

Uf max: 0,3255 mq/mq di Sf

Rapporto di copertura max: 30% della Superficie fondiaria

S area a standard pubblici per aree a verde e parcheggi:

4.028 mq

S area a standard oggetto di monetizzazione ai sensi dell'art.

21 comma 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.: 2.305,33 mq

Altezza massima: 10 m, 3 piani

Distanza dal ciglio stradale di via Galileo Galilei: 10 m

Distanza dal ciglio stradale da altre strade: 5 m

*Distanza da confini privati all'interno del PIRU: 5 m o
aderenza*

Distanza da confini privati esterni al PIRU: 5 m

Distanza tra le costruzioni: 10 m o aderenza

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

Modalità attuative

Il piano si attua attraverso titoli autorizzativi o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti , in particolare dell'art 15 bis commi 18,19, N.U.E.A. di PRG e della convenzione urbanistica.

Destinazioni d' uso

La destinazione d'uso dell'area residenziale – S(R) è residenziale (come definito all'Art. 3 punto 1 delle NUEA di PRGC).

Sono ammesse al piano terra le attività elencate al precedente art. 3 punto 5.A) per una consistenza massima non superiore al 40% della SUL totale in progetto nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e le attività di cui all'art. 3, punto 4.A).

Classe energetica minima edifici : Gli edifici dovranno garantire una classe energetica minima A4 con l'obbligo di utilizzo di fonti rinnovabili.

Qualità architettonica e ambientale : Le tipologie edilizie saranno ville uni-bifamigliari o a schiera di uno o due piani e condomini di massimo tre piani. Le costruzioni dovranno essere realizzate con coperture a falde con finiture in coppi e rivestimenti intonacati con finiture di colori terrosi o con mattoni a vista. Le pavimentazioni carrabili dovranno essere realizzate in autobloccanti drenanti.

Fusione frazionamento di lotti

E' consentita la fusione o l'ulteriore frazionamento dei lotti individuati nel P.I.R.U.

La modifica della proposta progettuale del P.I.R.U. con diversa distribuzione dei volumi e dei lotti costituisce Variante al P.I.R.U., in quanto detto strumento è da intendersi come piano esecutivo di riorganizzazione e di riqualificazione urbana.

L'accorpamento o lo spostamento di volumetria tra lotti non costituisce variante al PRGC, se interna alle aree non destinate a servizi pubblici.

Fasce di mitigazione, recinzioni e parcheggi:

- a) Ai sensi del art. 15 bis comma 8 delle N.d.A, lungo i confini esterni al PIRU dei lotti 6-7-8-9, dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione della larghezza di 5 mt piantumata con doppio filare di piante autoctone a rapido accrescimento in numero . La scelta delle specie da utilizzare e la loro modalità di messa a dimora sarà effettuata in base ad una analisi agronomica preliminare che fornirà tutte le indicazioni per un intervento ottimale, che nel lungo periodo garantisca dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguati al contesto urbano in cui verranno inserite.
- b) Nelle aree adibite a parcheggio, dovranno essere piantati alberi ad alto fusto nella quantità minima di 1 albero ogni 4 posti auto.
- c) Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a 2 m; tra i lotti le recinzioni dovranno essere integrate con siepi.
- d) La pavimentazione della viabilità privata dovrà essere di tipologia drenante.
- e) La pavimentazione dei parcheggi privati dovrà essere di tipologia drenante e filtrante.

1.2 Protezione delle avifauna.

- Si dovrà evitare che gli interventi edilizi prevedano la realizzazione di nuove superfici vetrate di dimensioni superiori a 4,5 m2, poste a livello del suolo sopra i 3 metri;
- in alternativa si dovrà prevedere la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, striati, rigati, sabbiati, ghiacciati, oppure predisporre persiane, veneziane, paraventi, tende a strisce, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;
- per impedire l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie si dovrà provvedere alla sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo; in tal modo che si eviti agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare, alterandone il tiraggio.

1.3 Acque meteoriche e acque meteoriche di dilavamento.

Tutte le acque meteoriche dovranno essere disperse nel terreno tramite pozzi perdenti o trincee drenanti , nell' rispetto dell' invarianza idraulica, le acque meteoriche di dilavamento derivanti da strade pubbliche o private , aree di parcheggio di mezzi pesanti per carico e scarico merci dovranno essere smaltite previo sistema di sedimentazione e disoleazione adeguato. Le indicazioni relative ai pozzi perdenti sono desumibili dalla tavola PIRU "calcolo della permeabilità e pozzi perdenti".

In particolare sono individuate come acque meteoriche quelle scolanti :

- a) le coperture delle costruzioni nei singoli lotti residenziali;

- b) le aree verdi urbanizzate pubbliche e private;
- c) i cortili ad uso residenziale;
- d) i parcheggi ad uso privato e pubblico.

Le acque meteoriche dovranno essere disperse se provenienti:

- a) dalle coperture , in pozzi perdenti che dovranno avere profondità inferiori ai 4,5 mt ;
- b) dalle aree verdi urbanizzate pubbliche e private, direttamente sul suolo;
- c) dai cortili ad uso residenziale aventi superficie per singolo lotto inferiore a 600 mq, sul suolo per infiltrazione superficiale tramite l'utilizzo di pavimentazioni in autobloccanti di tipo drenante e filtrante , per superficie superiore a 600 mq ed al fine di evitare ristagni d'acqua, le superfici eccedenti in pozzi perdenti previa desabbiatura e disoleazione ;
- d) dai parcheggi ad uso privato e pubblico, sul suolo per infiltrazione superficiale tramite l'utilizzo di pavimentazioni in autobloccanti di tipo drenante e/o filtrante.

1.4 Permeabilità

Nei singoli lotti si dovrà garantire la permeabilità attraverso la realizzazione di pavimentazioni con autobloccanti di tipo drenante e filtrante in modo da permettere alla acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

La superficie permeabile dovrà essere almeno pari a quella indicata nella tavola di PIRU "calcolo della permeabilità e pozzi perdenti".

Le pavimentazioni in autobloccanti drenanti filtranti sono considerate equivalenti a terreno permeabile.

1.5 Zona di cautela "Commerciale Helion"

In sede di rilascio del permesso di costruire si dovrà ottemperare all'art. 38 delle NdA di PRG.

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

2.1 Norme generali

Come indicato all' art. 15 bis comma 11 delle N.U.E.A di P.R.G:

Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 2.

Le cabine elettriche ,i locali interrati esistenti non contano ai fini della SUL.

I parametri urbanistico-edilizi di trasformazione per l'area privata a destinazione d'uso commerciale/terziaria – S(C), sono:

Sf: 14.157 mq

Indice di utilizzazione fondiaria max = 0,2274 mq/mq Sf

Rapporto di copertura massimo pari alla SC esistente

Con:

SUL massima realizzabile: 3.220 mq

Superficie di vendita massima realizzabile: 2.500 mq

Le aree a standard dovranno essere quantificate e verificate secondo i combinati disposti dell'art. 21 della LUR 56/77 e s.m.i. e della legislazione regionale in materia di commercio

Altezza massima: 10 m

Distanza dal ciglio stradale di via Galileo Galilei : 5 m

Distanza dal ciglio stradale lungo il lato est del lotto A : 2 m

Distanza dal ciglio stradale da strade: 5 m

Distanza da confini privati all'interno del PIRU: 5 m o aderenza

Distanza da confini privati all'esterno del PIRU: 5 m

Distanza tra le costruzioni: 10 m o aderenza

Modalità attuative

Il piano si attua attraverso titoli autorizzativi o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti ed in particolare dell'art 15 bis commi 17,19 delle N.U.E.A di PRGC e della convenzione urbanistica.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dell'area commerciale terziaria - S(C) è commerciale e terziaria, come definito all'Art. 3 punti 4 e 5 delle NUEA. di PRGC.

Classe energetica minima edifici : Gli edifici dovranno garantire una classe energetica minima A con l'obbligo di utilizzo di fonti rinnovabili e comunque

Qualità architettonica e ambientale :

gli edifici commerciali dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) le pareti perimetrali potranno essere realizzate in vetro, mattoncini faccia a vista o pannelli ventilati /coibentati;
- b) le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con autobloccanti drenanti;

- c) lungo il perimetro del lotto A lungo via G. Galilei e la strada interna a Nord dovrà essere realizzata una fascia piantumata con almeno 23 piante;
- d) il parcheggio dovrà essere piantumato con almeno 30 piante e comunque 1 pianta ogni 4 stalli;
- e) a memoria storica dell' edificio esistente progettato da V. Gregotti , dovrà essere realizzata una bacheca da installarsi nella area pubblica del parco giochi con foto e documentazione.
- f) La scelta delle specie vegetali ai punti c) e d) da utilizzare e la loro modalità di messa a dimora saranno scelte in base ad una analisi agronomica preliminare che fornirà tutte le indicazioni per un intervento ottimale, anche attraverso la scelta di specie a rapido accrescimento.
- g) Le recinzioni dovranno avere altezza massima totale pari a mt. 2.
- h) Le cabine elettriche ,i locali interrati esistenti non contano ai fini della SUL.
- i) La pavimentazione dei parcheggi privati e pubblici dovrà essere di tipologia drenante, la pavimentazione degli stalli dovrà essere di tipologia drenante che permetta il grado di inerbimento parziale più elevato

2.2 Demolizione edificio esistente.

La demolizione dell' edificio esistente dovrà prevedere il recupero, per il riciclo in loco o in altra destinazione di almeno il 50% in peso del materiale demolito.

In fase esecutiva dovrà essere verificata la presenza di eventuali materiali da costruzione inquinanti (amianto) , procedendo alla loro bonifica.

2.3 Protezione delle avifauna.

- Si dovrà evitare che gli interventi edilizi prevedano la realizzazione di nuove superfici vetrate di dimensioni superiori a 4,5 m2, poste a livello del suolo sopra i 3 metri;
- in alternativa si dovrà prevedere la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, striati, rigati, sabbiati, ghiacciati, oppure predisporre persiane, veneziane, paraventi, tende a strisce, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;
- per impedire l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie si dovrà provvedere alla sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo; in tal modo che si eviti agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare, alterandone il tiraggio.

2.4 Acque meteoriche e acque meteoriche di dilavamento.

Tutte le acque meteoriche dovranno essere disperse nel terreno tramite pozzi perdenti al fine di garantire l'invarianza idraulica, le acque meteoriche derivanti da strade o aree di parcheggio di mezzi pesanti per il carico e scarico merci dovranno essere smaltite previo sistema di sedimentazione e disoleatura adeguato alla superficie delle stesse. Le indicazioni relative ai pozzi perdenti sono desumibili dalla tavola PIRU "calcolo della permeabilità e pozzi perdenti".

In particolare sono individuate come acque meteoriche quelle scolanti :

- a) le coperture delle costruzioni nei singoli lotti commerciali;
- b) le aree verdi urbanizzate pubbliche e private;
- c) i cortili per il carico e scarico merci;
- d) i parcheggi ad uso privato e pubblico.

Le acque meteoriche dovranno essere disperse se provenienti:

- a) dalle coperture , in pozzi perdenti che dovranno avere profondità inferiori ai 4,5 mt ;

- b) dalle aree verdi urbanizzate pubbliche e private, direttamente sul suolo;
- c) dai cortili per il carico e scarico merci in pozzi perdenti previa desabbatura e disoleazione ;
- d) dai parcheggi ad uso privato e pubblico, sul suolo per infiltrazione superficiale tramite l'utilizzo di pavimentazioni in autobloccanti di tipo drenante e/o filtrante.

2.5 Permeabilità

(Nei singoli lotti si dovrà garantire la permeabilità attraverso la realizzazione di pavimentazioni con autobloccanti di tipo drenante e filtrante in modo da permettere alla acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

La superficie permeabile dovrà essere almeno pari a quella indicata nella tavola di PIRU "calcolo della permeabilità e pozzi perdenti".

2.6 Zona di cautela "Commerciale Helion"

In sede di rilascio del permesso di costruire si dovrà ottemperare all'art. 38 delle NdA di PRG.

2.7 Rotatoria ingresso area commerciale.

E' prevista la risoluzione dell'intersezione a raso esistente in corrispondenza delle Via Galileo Galilei, Via Martiri Partigiani, Strada Dosso, Strada Michelona, con una rotatoria, da realizzare e collaudare prima dell'apertura delle attività commerciali. L'opera sarà oggetto di convenzione.