

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

**RELAZIONE GENERALE**  
**TECNICO URBANISTICA ILLUSTRATIVA**

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

**DEFINITIVO**  
**EL. 07 REV.04**  
**GENNAIO 2021**

## INDICE GENERALE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>2. INQUADRAMENTO NORMATIVO PIRU 1.....</b>	<b>6</b>
<b>3. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO .....</b>	<b>8</b>
<b>4. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>11</b>
4.1 PIANO TERRITORIALE (PTR) E PAESAGGISTICO (PPR) REGIONALE.....	11
4.2 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE .....	13
4.3 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	14
<b>5. RIFERIMENTI STORICI DELL'EDIFICATO ESISTENTE .....</b>	<b>17</b>
<b>6. IL PROGETTO GENERALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.....</b>	<b>19</b>
6.1 CONCEPT.....	19
6.2 CRITERI PROGETTUALI .....	20
6.3 AREA PRIVATA A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE e STANDARDS .....	22
6.4 AREA A STANDARDS .....	27
6.5 AREA PRIVATA A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE – S (C).....	28
6.6 AREA PUBBLICA IN CESSIONE AL COMUNE A DEST. VIABILITA' -Svp.....	30
6.7 AREA DESTINATA ALLA VIABILITA' CON INSERIMENTO DI UNA ROTATORIA - Svr .....	30
6.8 AREA ESTERNA AL P.I.R.U. A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA - Sf(P) .....	30
<b>7. PRIORITA' DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>31</b>
<b>8. DEMOLIZIONE EDIFICIO ESISTENTE.....</b>	<b>32</b>
<b>9. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</b>	<b>33</b>
<b>10. RELAZIONE FINANZIARIA - CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE E QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO INTERVENTO P.I.R.U.1 "AREA AIROLDI ex Bossi" .....</b>	<b>34</b>
<b>11. QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI PIANO.....</b>	<b>35</b>
<b>12. ANALISI E RICERCHE SVOLTE.....</b>	<b>36</b>
<b>13. PRECISAZIONI IN MERITO AGLI ALLACCIAMENTI ESTERNI DI ACQUEDOTTO E FOGNATURA. ....</b>	<b>37</b>
<b>14. SINTESI DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA .....</b>	<b>38</b>

**ALLEGATI:**

ALLEGATO 1.

Relazione finanziaria – Calcolo oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e quadro economico finanziario

ALLEGATO 2.

Quantificazione dei dati di piano

ALLEGATO 3.

Documentazione fotografica relativa allo stato di degrado dell'edificio esistente

ALLEGATO 4.

Relazione storica degli edifici esistenti

ALLEGATO 5.

Relazione statica relativa agli edifici esistenti.

ALLEGATO 6.

Relazione relativa alla gestione delle acque meteoriche

ALLEGATO 7.

Calcolo permeabilità suolo e pozzi perdenti.

ALLEGATO 8.

Scheda \_C all. 1,2,3,4

Redatti dall'Ing. Rezio Mattachini

**ALLEGATI ESTERNI:**

ALLEGATO 9.

Relazione agronomica redatta dalla Dott.ssa Paola Mazza

ALLEGATO 10.

Relazione compatibilità acustica redatta dall'Ing. Enrico Vignolo

ALLEGATO 11.

Valutazione di Impatto sulla Viabilità redatta dall'Arch. Marco Maggia come integrazione e approfondimento dell'Elaborato 14

## 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 ad oggi inesprese;
- 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<sup>1</sup> 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 applicare in caso di inottemperanza come indicato all'articolo 45<sup>2</sup> della l.r. 56/1977 e

### **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.

### **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;

successive modifiche ed integrazioni e s.m.i. e dall'art. 5, comma 2, della Legge Regionale 9 aprile 1996, n. 18 <sup>3</sup>.

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.

---

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 oneri 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.

<sup>3</sup> 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

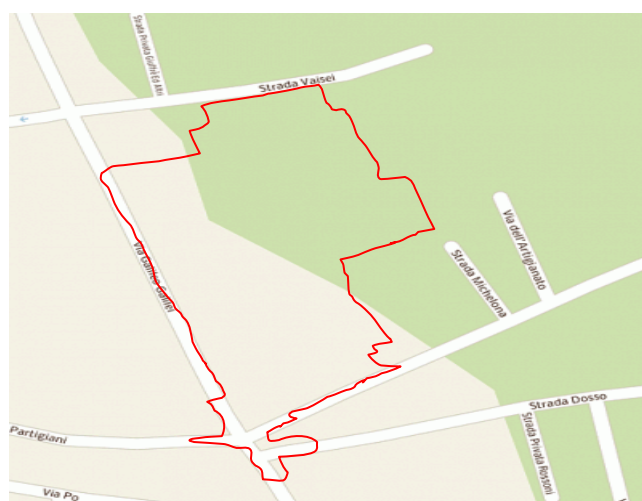
del programma di attuazione così come è previsto all'articolo 34 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

### 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.

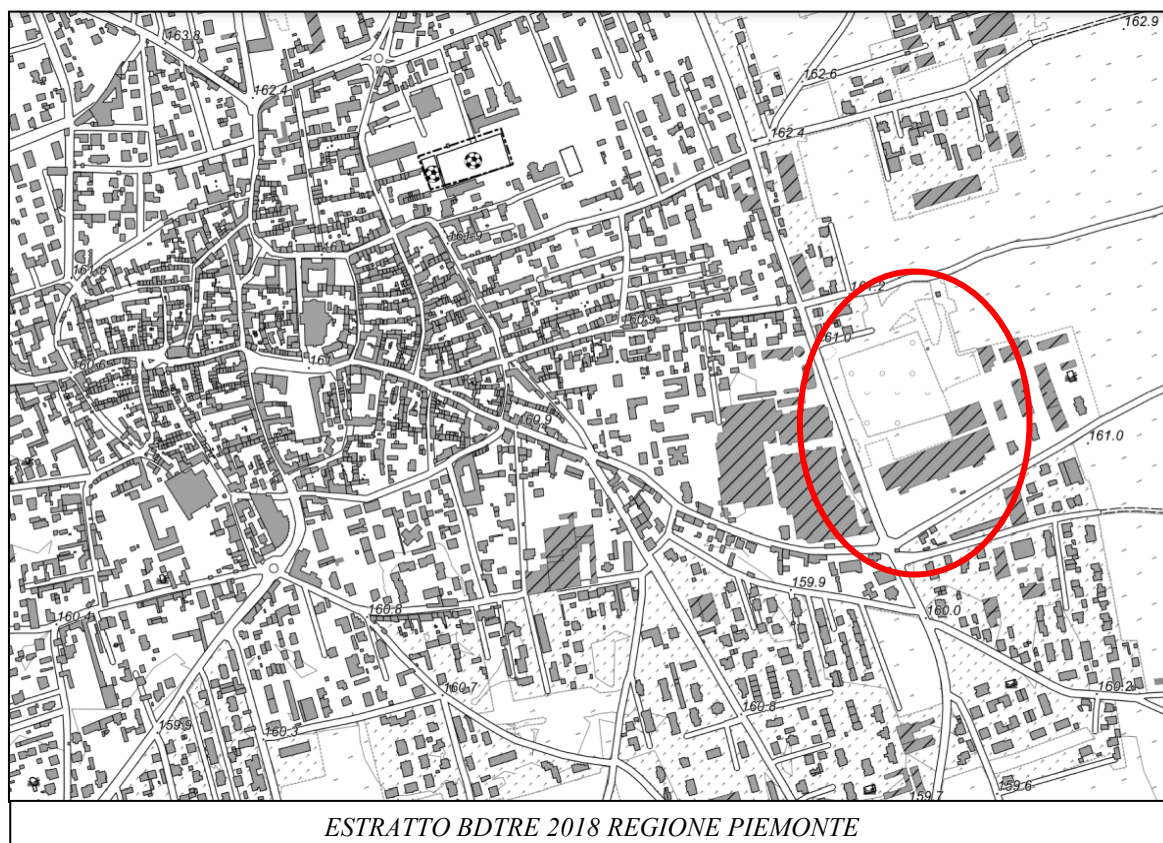


L'area è delimitata a Sud da Strada Michelona, a Ovest da Via G. Galilei e per un tratto a Nord da Strada Vaisei.

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

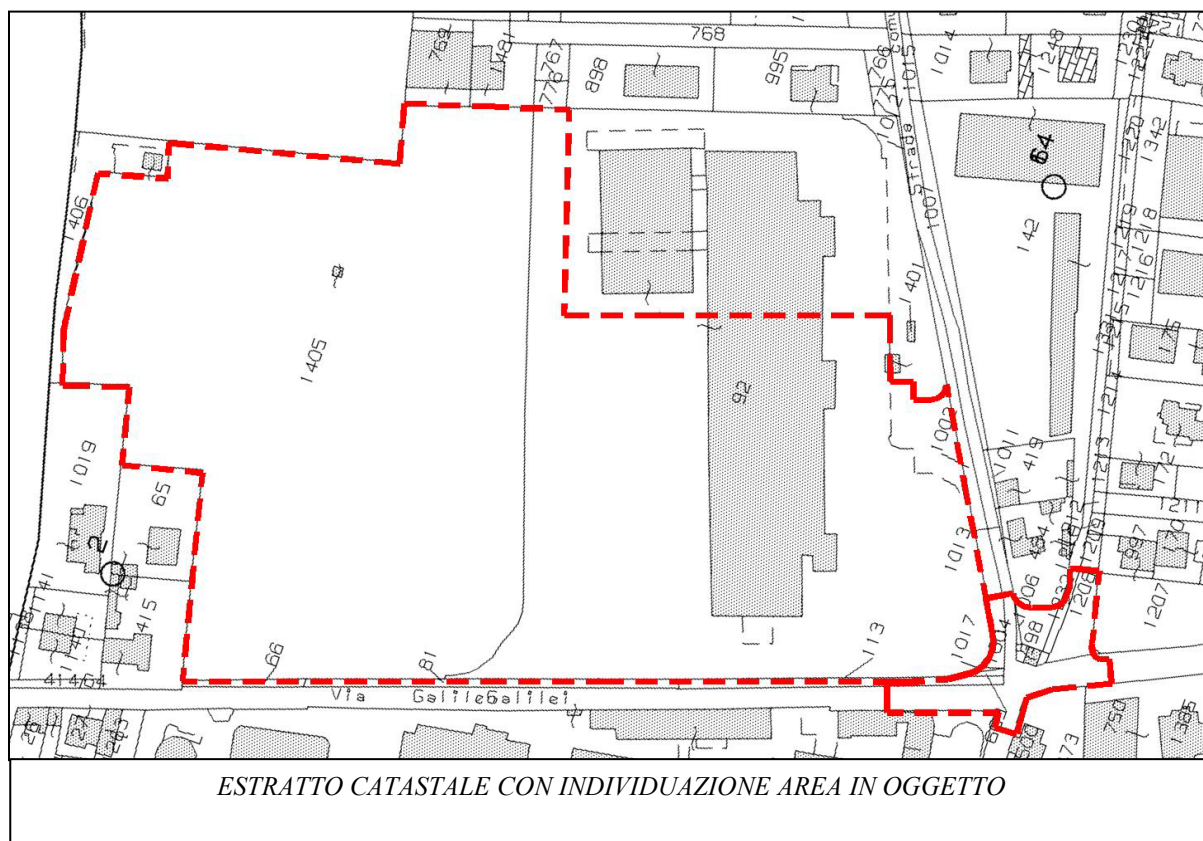
I terreni interessati dal Programma Integrato di Riqualificazione Urbana (P.I.R.U.) sono censiti al N.C.T. del Comune di Cameri al fg. 51 mapp. parte 92 – parte 1405 – 1017 – 693 – 1004 – 113 – 1002 – 1208 – 1232 – 1006 – 398 – 484 – 62 – 1473 – 1331 – strada comunale, per una superficie catastale totale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





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

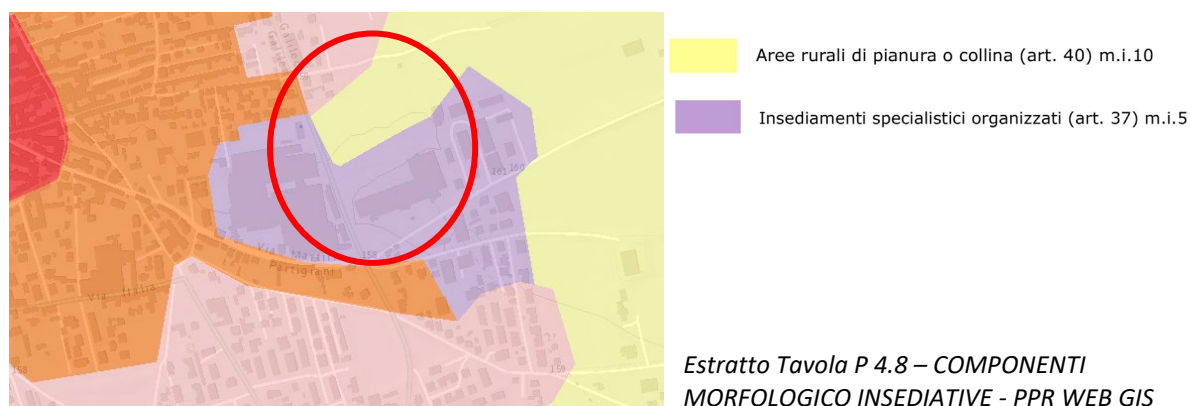
The map shows the Novara region with its regional boundary in red. The four dialects are numbered in red: 16 (Mondovì) in the northwest, 17 (Arona) in the north, 18 (Novara) in the center, and 24 (Vercelli) in the southwest. Towns labeled include Ghemme, Sizzano, Barenigo, Cavalliate, Oleggio, Lenta Fara Novarese, Momo, Bellinzago Novarese, Carignano Sasia, Briona, Caltignaga, Cameri, Ghislarengo, Bellavengia, Castellazzo Novarese, Arborio, Candiana, Mandello Varesino, Casaleggio Novara, Vicolungo, Recetto, San Pietro Mosezzo, Galliate, Romentino, Tracate, Cerano, Sozzago, Tardobbiate, Nibbìola, Vespolate, Tornaco, Borgolavezzara, Vinzaglio, Vercelli, Lighana, Caresanablot, Borgo Vercelli, Quinto Vercellese, Villarboit, San Nazzaro Sasia, Casale Beltrami, Casale Monferrato, Casale Vercelli, and Udine.

Fig. 1 – Scheda ambito 18

- 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 monocultura 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 approvata 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 approvata con DCC n. 2 del 31/01/2019

Dall'approvazione del P.R.G. sono state approvate numerose Varianti parziali, che hanno contribuito ad apportare limitate 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 4<sup>4</sup> 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.

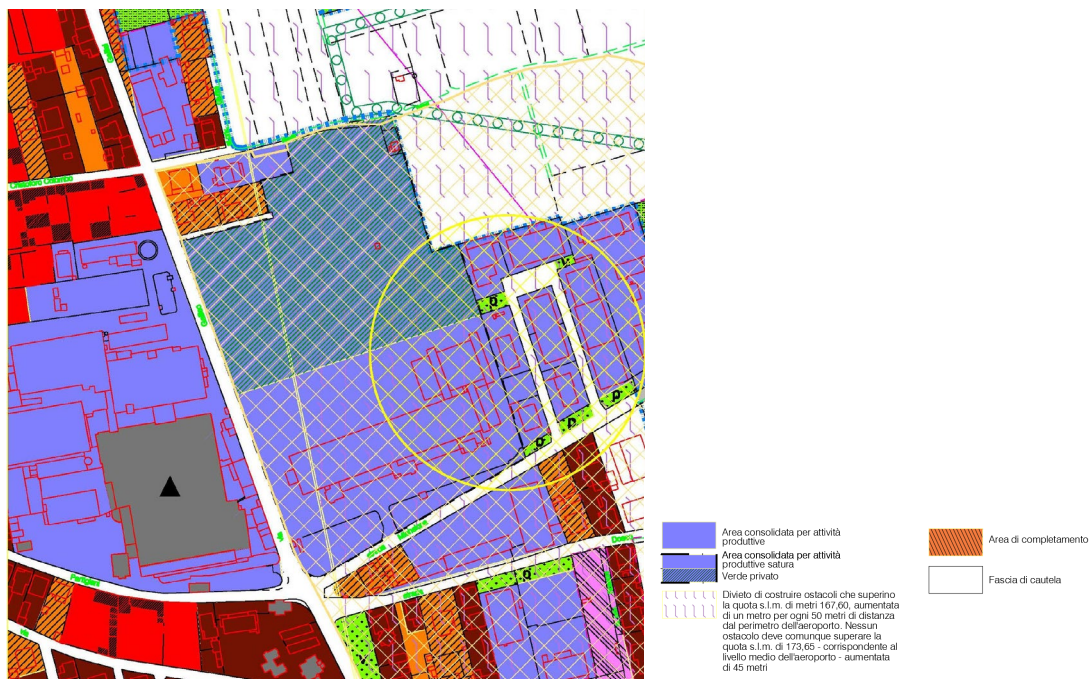
2) in riferimento al comma 5:

- 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.

---

<sup>4</sup> 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 PTCP 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.

Ed infine non costituisce variante al PRG secondo L.R. 56/77 all'art.17 comma 12<sup>5</sup>



*Estratto PRG vigente del Comune di Cameri*

<sup>5</sup> 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;
- 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.



## 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.

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 in 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 e andrà pertanto riqualificata come da considerazioni fatte con l'apporto del segretariato e della soprintendenza regionale

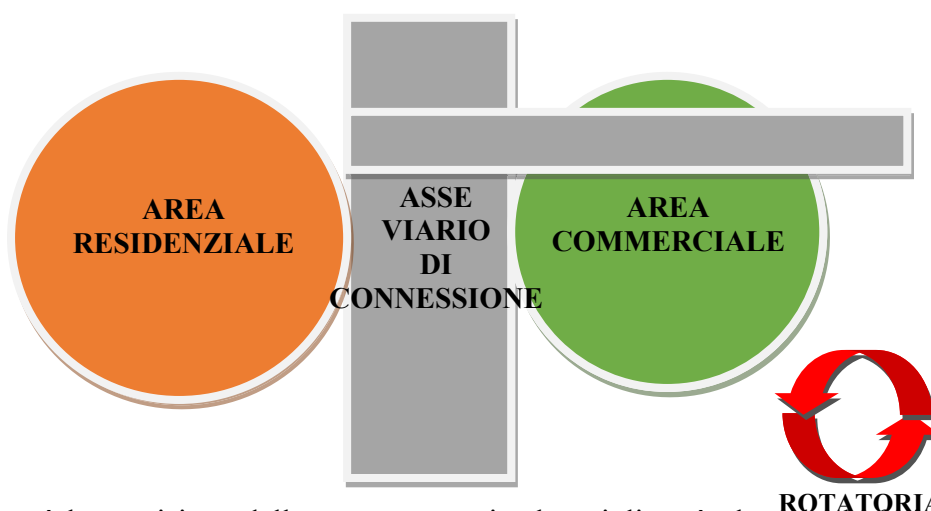
Ulteriori approfondimenti sono stati svolti relativamente allo stato di consistenza attuale con la documentazione allegata ALLEGATO 3,4,5.

## 6. IL PROGETTO GENERALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

### 6.1 CONCEPT

Il progetto di riqualificazione 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.

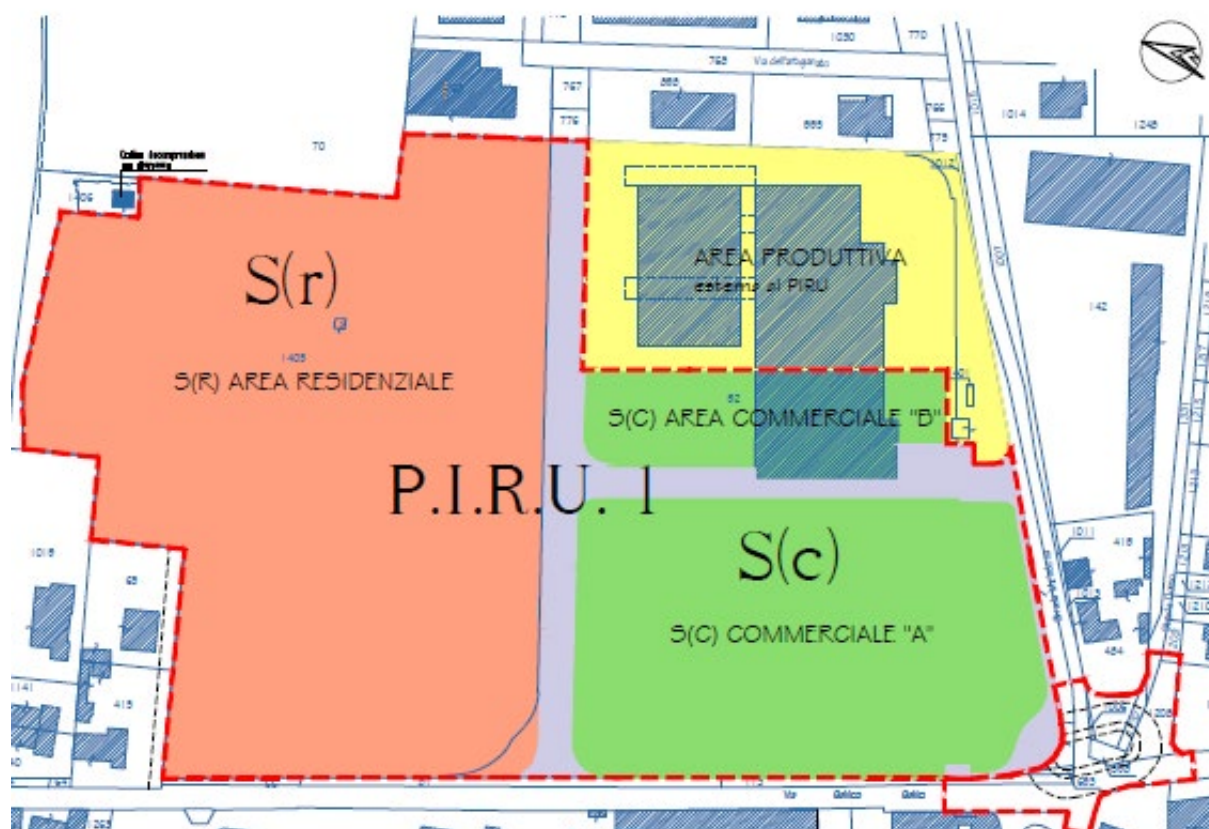
L'idea progettuale è quella di individuare due macro gruppi ai quali viene affidato un diverso azzonamento. Una sarà azzonata a residenziale mentre l'altra sarà commerciale. Le due aree saranno legate e messe in commistione da un sistema viabilistico centrale che avrà anche la funzione legante con il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



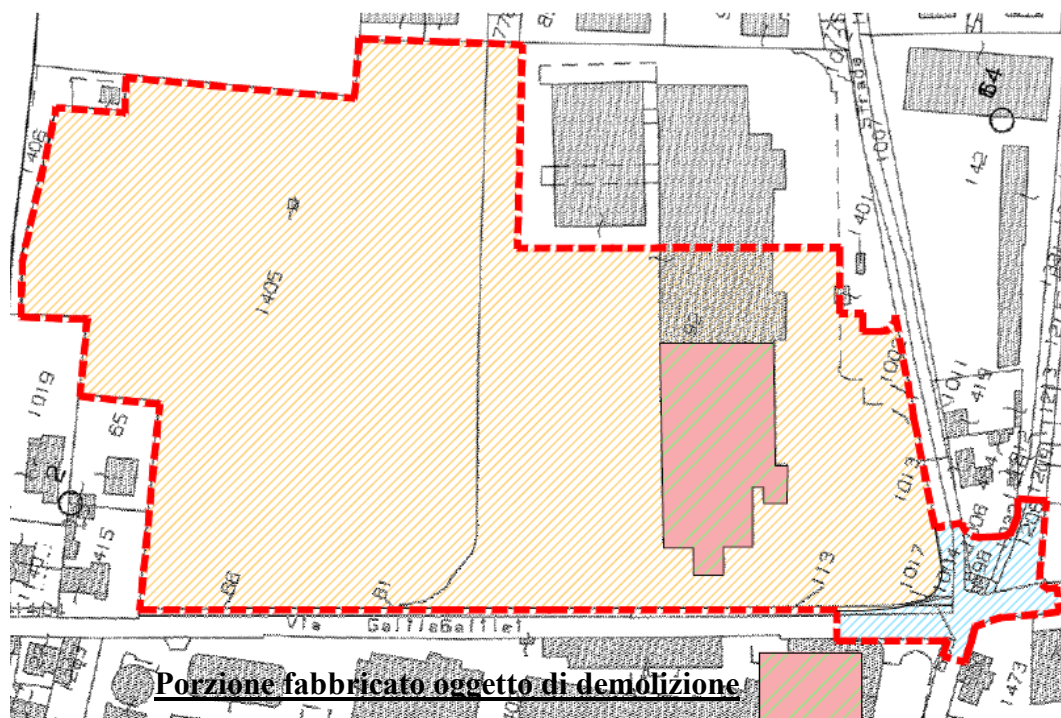
Importante è la previsione della nuova rotatoria che migliorerà oltre che la fruizione della nuova area anche quella con il contesto adiacente.

## 6.2 CRITERI PROGETTUALI

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



All' interno del perimetro del PIRU entro il mapp. 92, gli edifici esistenti occupano una superficie coperta di circa 3.920 mq , il progetto DEFINITIVO , concordato con il Segretariato Regionale del Mibact e la Soprintendenza, ne prevede la demolizione parziale per una superficie coperta di circa 2.600 mq, recuperando una superficie coperta di circa 1.320 mq. L'intervento prevederà un progetto unitario di recupero con la porzione posta nell' area a destinazione produttiva esterna al perimetro.



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. Fanno parte dell'ex complesso produttivo 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 , rimarra verde privato produttivo.

### 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 56/77<sup>6</sup> applicando una capacità insediativa pari a 75 mc/ab.

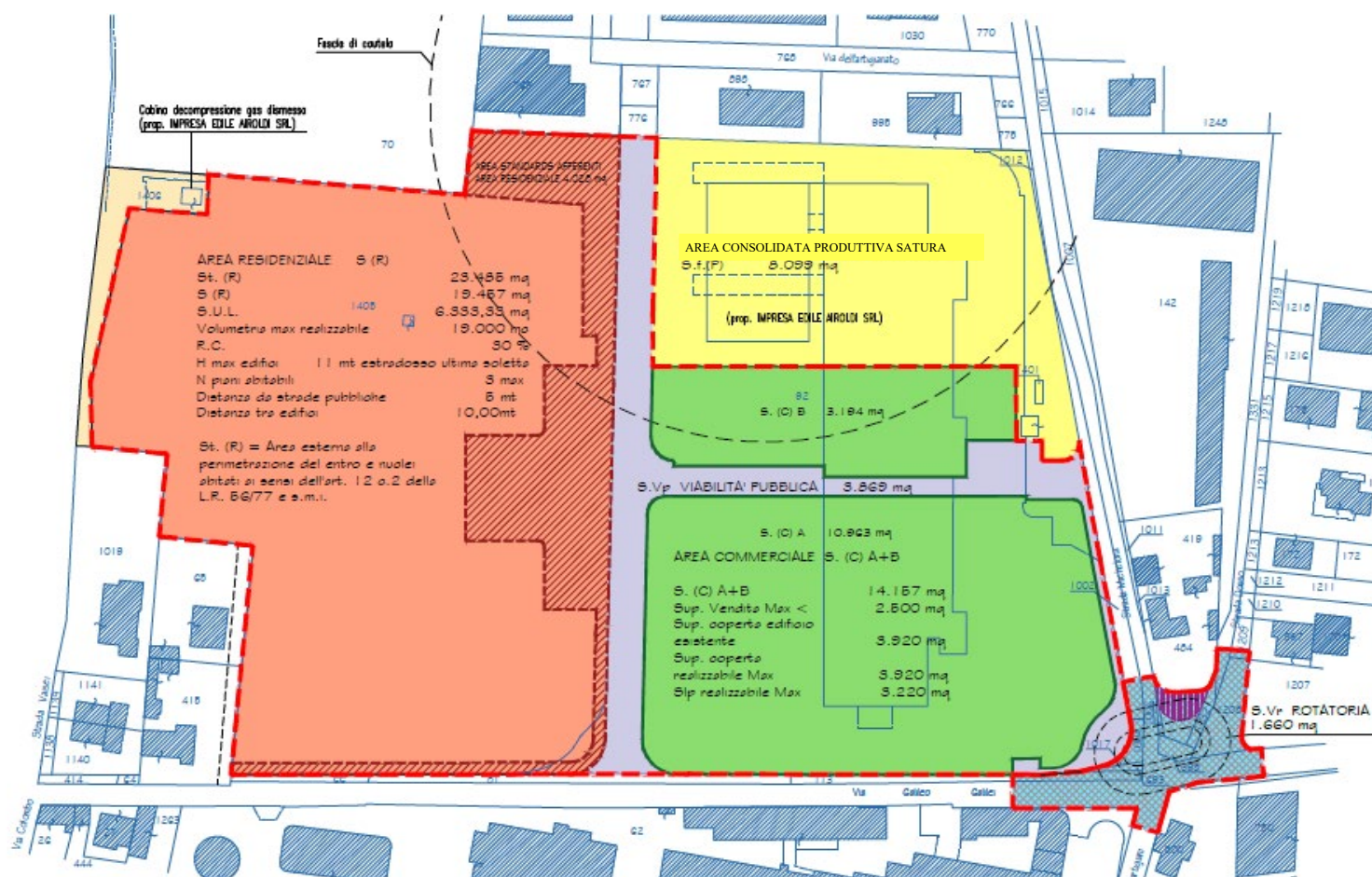
INTERVENTO RESIDENZIALE IN PROGETTO				19.000,00 mc
art. 20 c. 3		Capacità insediativa 75 mc/ab		
19.000 mc	/	75 mc/ab	=	253 abitanti

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

<sup>6</sup> [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 AFFERTATI  
 AREA RESIDENZIALE

AREA CONSOLIDATA PRODUTTIVA SATURATA

AREA PRODUTTIVA SATURATA VERDE PRIVATO

TRASFORMAZIONE URBANISTICA DA AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VIABILITA'

## AREA D'INTERVENTO

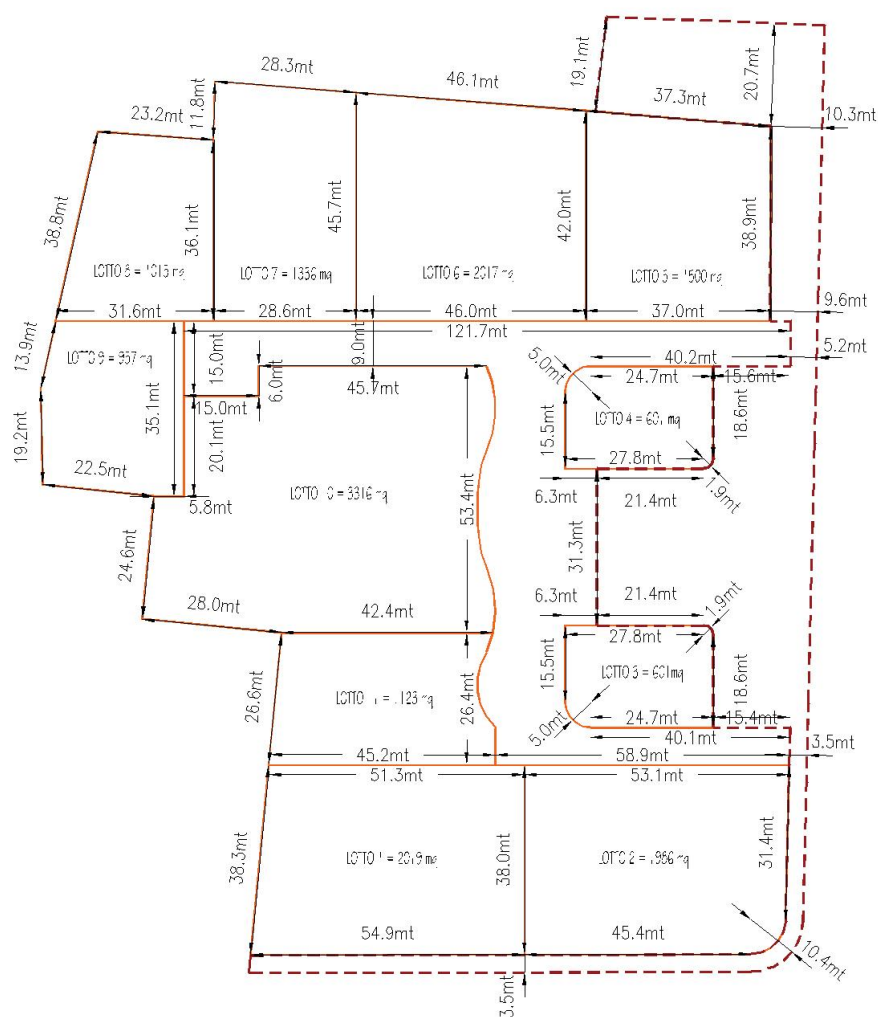
cosi' suddivisa :

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

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	Tipologia	S.Lotto [mq]	N. unità tipologiche	N. piani abitabili max	Sul [mq] max *	Volume [mc] max *	Sc [mq] max *
L.1	CONDominio	2.019	1	3	935	2.805	535
L.2	RESIDENCE APARTHOTEL	1.986	1	3	1.199	3.597	806
L.3	VILLA BINATA (VILLA A SCHIERA)	601	2	2	269	807	241
L.4	VILLA BINATA (VILLA A SCHIERA)	601	2	2	269	807	241
L.5	CONDominio	1.500	1	3	935	2.805	535
L.6	VILLA BINATA	2.017	4	1	545	1.636	849
L.7	VILLE A SCHIERA	1.336	3	2	404	1.212	362
L.8	VILLA SINGOLA	1.015	1	1	144	432	236
L.9	VILLA SINGOLA	957	1	1	144	432	236
L.10	VILLE A SCHIERA	3.316	10	2	1.345	4.035	1.213
L.11	VILLA SINGOLA	1.123	1	1	144	432	236
TOTALE		16.471	27	-	6.333	19.000	5.490





via Galilei

chiusura edificato



Inoltre vi è una'area destinata alla viabilità interna per una superficie di 2.986 mq.

La superficie fondiaria complessiva risultante è di 19.457 mq.

La conformazione dell'edificato previsto è in continuità con quello esistente lungo la via Galileo Galilei e con l'edificato posto a sud ed a est dell'intervento caratterizzato da abitazioni essenzialmente di 2-3 piani fuori terra con coperture normalmente a falde con finiture in coppi e rivestimenti intonacati o con mattoni a vista, che saranno, anche al fine della qualità architettonica, gli elementi caratterizzanti il nuovo edificato residenziale. Al fine di garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente sono stati individuati nelle NTA del Piru adeguati criteri progettuali, nonché le misure mitigative e di compensazione

L'area residenziale pertanto non è un isolato a se stante, ma va in continuità e chiusura dell'edificato esistente.

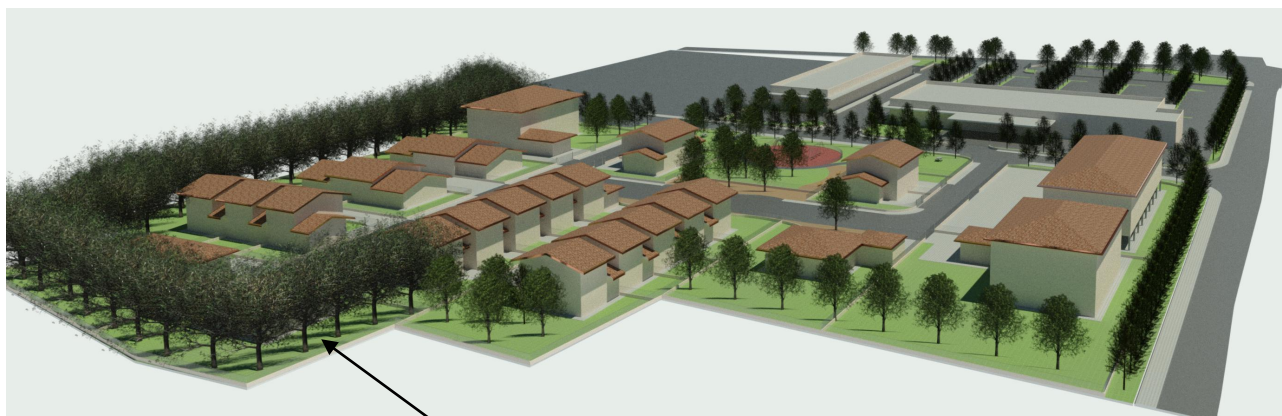
Ai fini dell'efficienza energetica gli immobili residenziali da realizzarsi dovranno garantire una classe di efficienza minima **A4** e comunque verificheranno la normativa vigente al momento della richiesta di permesso di costruire.

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 come da relazione sulla gestione delle acque meteoriche e calcolo delle permeabilità e pozzi perdenti (All. 6 e 7).

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 costituita da un doppio filare di piante autoctone che svolgerà anche il compito di delineare l'area di chiusura dell'urbanizzato rispetto alla zona agricola esterna..



Rendering schematico area residenziale con fascia mitigazione nord-est.

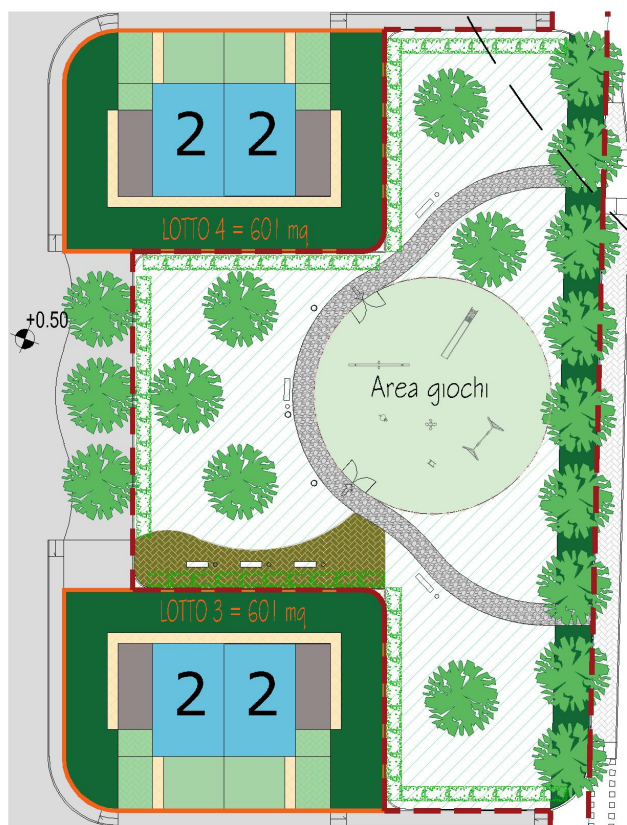
#### 6.4 AREA A STANDARDS

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

L'area a standards, calcolata ai sensi dell'art.21 comma 1 della L.R. 56/77 <sup>7</sup>, 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 €/mq ( ai sensi delle Delibera di C.C. N. 11 del 23/03/2010) quindi per 2.305,00 mq è pari a **115.250,00 €**.

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.



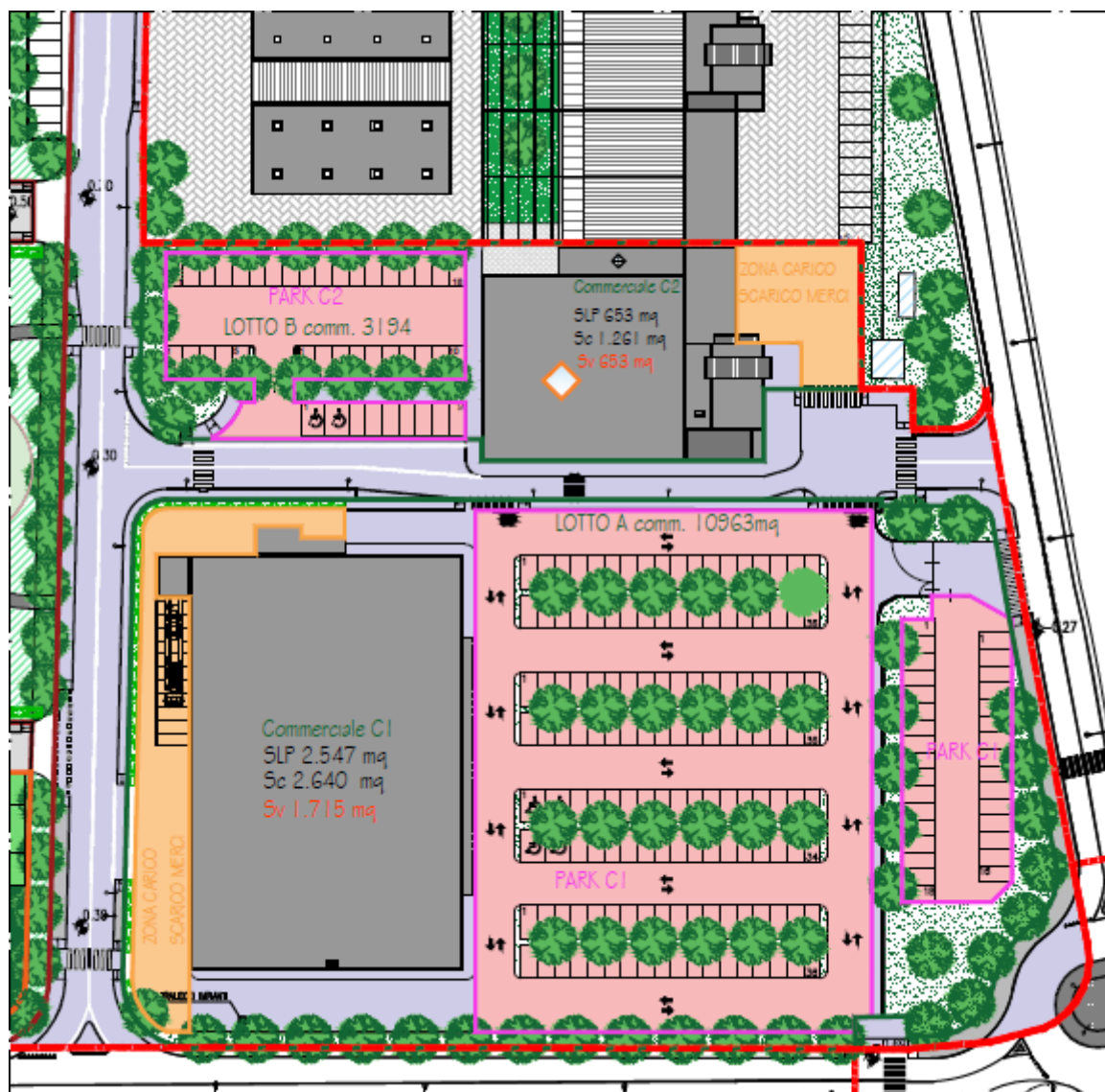
<sup>7</sup> [1] Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e 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.



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

L'area ha una superficie di 14.157 mq, ed è individuata all'interno di una localizzazione L2, sarà prevista la parziale 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 di nuova costruzione sarà di tipologia alimentare e/o mista con una superficie di vendita M-sam e le altre recuperando la porzione di edificio esistente, di tipologia extra alimentare M-se o para commerciale. La superficie destinata a parcheggi ipotizzata dal progetto soddisfa quanto previsto dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, infatti il nuovo edificio commerciale conta progettualmente un numero complessivo di 174 stalli mentre la porzione di edificio recuperato conta complessivamente 42 stalli.

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	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			in progetto 174
	Posto auto e viabilità	142	x 26 mq	=		3692	mq		< 3692mq
	Calcolo parcheggi 100% SLP						2547	mq	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			in progetto 42
	Posto auto e viabilità	30	x 26 mq	=		780	mq		< 780 mq
	Calcolo parcheggi 100% SLP						653	mq	IN PROGETTO
									1092 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 eventuale vasca di prima pioggia per le aree di carico scarico merci come da relazione sulla gestione delle acque meteoriche e calcolo delle permeabilità e pozzi perdenti (All. 6 e7) . Le acque nere verranno smaltite nella fognatura pubblica esistente in via G. Galilei tramite rete privata già esistente.

I parcheggi saranno realizzati con pavimentazioni in autobloccanti di tipo drenante e verranno collocate piante per l'ombreggiamento e di mitigazione lungo il perimetro del lotto A.

#### 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.

La conformazione della rotatoria con l'isola centrale di tipo ellittico è stata adottata per poter consentire l'innesto della Strada Dosso; una soluzione alternativa, con isola circolare, avrebbe comportato una rotatoria di diametro molto elevato, con un notevole consumo di suolo permeabile.

#### 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 il recupero degli edifici esistenti in particolare ad oggi è stata recuperata la porzione relativa al deposito del cotone. La restante parte dell'edificio produttivo principale verrà recuperata e sarà oggetto di una progettazione integrata con la porzione posta all'interno del PIRU. In particolare sono stati valutati con il segretariato regionale del MIBACT delle soluzioni progettuali preliminari che sono esplicitate nella tavola.

## **7. PRIORITA' DI ATTUAZIONE**

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

- Demolizione parziale 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 parziale 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 prevedendo comunque in fase esecutiva di dover disporre in caso di accertamento di eventuali piani di lavoro per lo smaltimento dei rifiuti .

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. RELAZIONE FINANZIARIA - CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE E QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO INTERVENTO P.I.R.U.1 "AREA AIROLDI ex Bossi"**

Per quanto concerne il calcolo degli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione e relativo onere dell'area residenziale e commerciale, il quadro economico finanziario e i costi dell'intervento si fa riferimento ALLEGATO 1 della relazione ed all'Elaborato 11 CME.

## 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 c<sup>8</sup>, 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.

---

<sup>8</sup> 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;

## **12. ANALISI E RICERCHE SVOLTE.**

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti ulteriori allegati relativi alle analisi e ricerche svolte:

ALLEGATO 3.

Documentazione fotografica relativa allo stato di degrado dell'edificio esistente

ALLEGATO 4.

Relazione storica degli edifici esistenti

ALLEGATO 5.

Relazione statica relativa agli edifici esistenti.

ALLEGATO 6.

Relazione relativa alla gestione delle acque meteoriche

ALLEGATO 7.

Calcolo permeabilità suolo e pozzi perdenti.

ALLEGATO 8.

Scheda \_C all. 1,2,3,4

Redatti dall'Ing. Rezio Mattachini

ALLEGATO 9.

Relazione agronomica redatta dalla Dott.ssa Paola Mazza

ALLEGATO 10.

Relazione compatibilità acustica redatta dall'Ing. Enrico Vignolo

ALLEGATO 11.

Valutazione di Impatto sulla Viabilità redatta dall'Arch. Marco Maggia come integrazione e approfondimento dell'Elaborato 14

### **13. PRECISAZIONI IN MERITO AGLI ALLACCIAMENTI ESTERNI DI ACQUEDOTTO E FOGNATURA.**

Si precisa che:

- La titolarità della proprietà dei nuovi sedimi stradali ultimati gli interventi previsti sarà

Comunale;

- La profondità di posa della rete idrica sarà superiore alla generatrice superiore della tubazione fognaria acque nere;

- Ai fini dell'invarianza idraulica, le acque meteoriche raccolte dalla rete fognatura bianca saranno smaltite con sistemi alternativi quali pozzi perdenti, bacini di laminazione ecc.;

- La rete idropotabile sarà realizzata con tubazioni e materiali idonei al convogliamento di acque destinate al consumo umano di cui al D.M. 174/2004;

- Gli allacci alle derivazioni di utenza idropotabili saranno eseguiti in conformità a quanto previsto dal Regolamento di Utenza Servizio Idrico Integrato agg. Ottobre 2016;

- Gli allacci delle derivazioni delle acque nere saranno eseguiti in conformità a quanto previsto dal regolamento di Utenza Servizio Idrico Integrato agg. Ottobre 2016;

- In ogni caso la realizzazione delle reti idriche e fognarie sarà eseguita solamente dopo la approvazione di specifico progetto esecutivo da parte degli uffici preposti al controllo.

## 14. SINTESI DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Programma prevede la riqualificazione dell'area industriale esistente, individua i seguenti obiettivi generali:

- riutilizzare l'area produttiva dismessa attraverso la redazione di un Piano di Riqualificazione Urbana che contemperi gli interessi privati con quelli pubblici;
- massimizzare la compatibilità ambientale dell'intervento;
- garantire la massima fruibilità e sicurezza della circolazione stradale;
- bonificare eventuali inquinamenti.

Il PIRU è posto in un'area industriale dismessa posta al limite dell'urbanizzato, nella porzione est del territorio comunale, all'inizio degli ambiti agricoli.

Sull'area insiste uno storico insediamento produttivo - non più utilizzato e del quale si prevede una parziale demolizione e un'area adiacente destinata a verde privato nell'ambito dell'attività produttiva, attualmente occupata da una coltura legnosa agraria (noci brasiliane). L'edificio produttivo ha una superficie coperta di circa mq.8000 (pari ad una volumetria di mc.75.500).

L'area oggetto del PIRU ha un'estensione di mq.43.171 di ST.

Il progetto prevede l'individuazione di:

- a) - un'area residenziale con superficie di mq. 19.457, volumetria realizzabile max di mc.19.000 e rapporto di copertura max del 30%; la lottizzazione prevede la realizzazione di edifici di varia tipologia, quali ville singole, binate, a schiera, condomini e residence/apart-hotel, con altezza massima di mt.10 e 3 piani fuori terra.
- b) - un'area da cedere al Comune quale quota standard ex art.21 LUR di mq.4028, mentre la rimanente parte degli standards da cedere ai sensi di legge (pari a mq.2305,33) verrà monetizzata.
- c) - un'area da destinare ad attività commerciali (superficie mq.14.157), identificata al C.T., Fg.51, partic.92 (parte), che si sovrapporrà alla porzione di territorio occupato dall'esistente fabbricato industriale, che sarà oggetto di parziale demolizione; è prevista la realizzazione di superfici di vendita massimo di 2.500m<sup>2</sup>, organizzate in due corpi di fabbrica distinti, con tipologia merceologica alimentare/mista ed extralimentare/somministrazione. L'area verrà dotata dei necessari parcheggi pertinenziali, privati e pubblici, ai sensi della vigente normativa commerciale.

d) - una nuova infrastruttura viaria che congiungerà via G.Galilei e via Michelona, in concessione al Comune (mq.3869)

e) - una nuova rotatoria di forma allungata (mq.1660) su via G.Galilei-via M.Partigiani-strada Michelona-strada Dosso, per accedere alle nuove aree in condizioni di sicurezza.

La durata del PIRU è prevista in 10 anni.

In sintesi le aree sono così suddivise:

- area privata a destinazione residenziale con superficie territoriale pari a 23.485 mq;
- area a standards di 4.028 mq;
- area privata a destinazione commerciale di superficie pari a 14.157 mq;
- area pubblica in cessione al Comune per viabilità di superficie pari a 3.869 mq;
- area destinata alla viabilità con inserimento di una rotatoria di superficie pari a 1.660 mq;
- area esterna al PIRU a destinazione produttiva di superficie pari a 8.099 mq.