

COMUNE DI GATTICO - VERUNO, LOC. GATTICO

PROVINCIA DI NOVARA (NO)

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA



**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
VIALE DEL BORGARINO | VIALE SAN ROCCO**

Tecnico incaricato:

CARLO QUIRICO - ingegnere

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Novara n.2312/A

Via Molino, 20 - 28010 - BRIGA NOVARESE (NO)

Sede legale

C.so Roma, 142 - 28021 - BORGOMANERO (NO)

Sede operativa

c. +39 380.2939145

@. carloquirico@gmail.com

@PEC. carlo.quirico@ingpec.eu

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata (di seguito denominato "PEC") è prescritto ed individuato dal vigente strumento urbanistico generale del Comune di Gattico ed ha per oggetto il comparto a destinazione residenziale **denominato RC 1** ubicato nel centro abitato di Gattico ricompreso tra viale del Borgarino e Viale San Rocco.

L'ambito territoriale perimetrato dal PRGC vigente e sottoposto a PEC, sotto il profilo catastale ricomprende le seguenti particelle:

FOGLIO	PARTICELLE	SUPERFICIE TERRITORIALE [mq]
9	50 - 951(parte) - 697(parte)	8.592,00



Estratto di mappa Nuovo Catasto Terreni

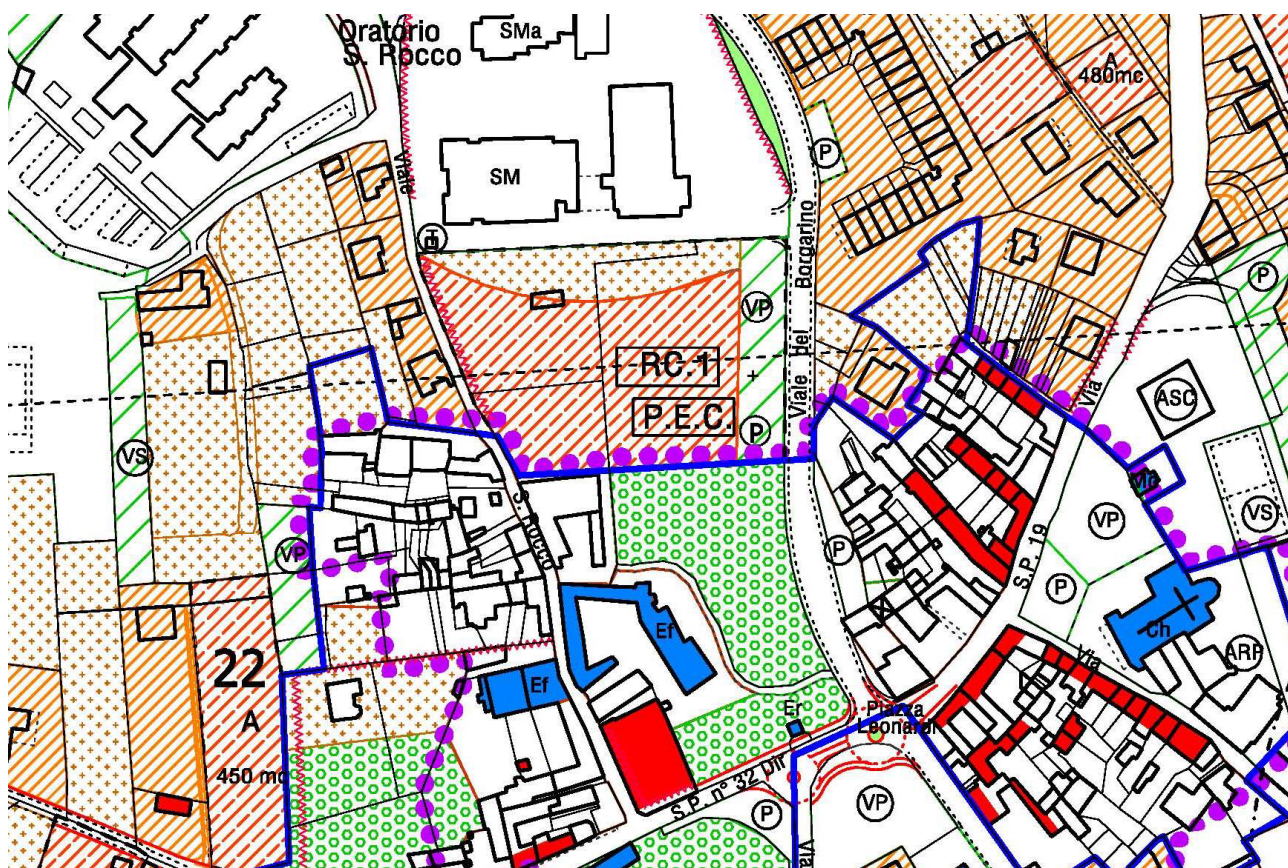
1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gattico Veruno inquadra i terreni oggetto di intervento quale **Area residenziali di completamento (Art. 33 N.T.A.)**, assoggettandoli a Piano Esecutivo Convenzionato (art. 3 delle N.T.A.).

Come si evince dall'estratto di PRGC vigente sotto riportato i terreni sono classificati come segue:

Scheda d'ambito "RC.1" con ulteriori specifiche quali:

- Aree residenziali di completamento Art. 33 Nta
- Aree a verde privato Art. 36 Nta
- Ambiti normativi specifici Art. 16 Nta
- Aree a standards Art. 7 - Art. 50 Nta
- Muri in pietra da tutelare Art. 24 Nta



Estratto di P.R.G.C. vigente

<u>SCHEDA D'AMBITO RC.1</u> GATTICO CAPOLUOGO V.LE DEL BORGARINO / VIA SAN ROCCO	
INDICE It	0,50 mc/mq
INDICE If max	1,00 mc/mq
Rc	40%
H	Come da norme art. 31
Prescrizioni per aree a servizi	Reperimento di aree non inferiore alle quantità prescritte dall'art. 7, aree a verde pubblico collocate preferibilmente sul margine nord in adiacenza alle aree scolastiche preesistenti, aree a parcheggio accessibili da entrambe le vie S. Rocco e Borgarino

2. RIEPILOGO DATI URBANISTICI DI RIFERIMENTO E DATI QUANTITATIVI DEL PIANO ESECUTIVO

Determinazione delle quantità di area da adibire a standard

In riferimento quanto stabilito dal Comune di Gattico-Veruno (Gattico), più precisamente all'art. 7 comma 3 delle N.T.A. la dotazione minima complessiva delle superfici da cedere per realizzazione di standard pubblici in aree soggette a PEC è correlata alla capacità insediativa e cioè al numero di abitanti teorici insediabili nell'intervento e ammonta in 15 mq/ab insediabile fatte salve le previsioni cartografiche indicate nelle tavole di PRGC. Il numero di abitanti insediabili teorici è ricavabile dal VOLUME realizzabile nell'intervento:

$$\text{VOLUME} / 75 = \text{N. ABITANTI TEORICI}$$

(ai sensi della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56.)

Definito il numero di abitanti insediabili la quota complessiva di aree a standard da reperire è pari a 15/mq abitante insediabile così suddivisibile:

- 7 mq / abitante corrispondente agli standard per parcheggio con un minimo da garantire di 25 mq e/o 1 posto auto per ogni unità immobiliare
- 8 mq / abitante area a verde pubblico di base e attrezzato

SUPERFICIE TERRITORIALE	St	8.592,00 mq
INDICE TERRITORIALE	It	0,50 mc/mq
VOLUME INSEDIABILE	St · It	4.296,00 mc (8.592,00 · 0.5)

Considerando un Volume massimo realizzabile pari a 4.296,00 mc, deriva:

ABITANTI TEORICI (VOLUME / 75 mc_abitante)	57,28	
STANDARD ai sensi dell'art. 7 comma 3 dele N.T.A. 15 mq / abitante insediabile		
AMBITO RC.1 - AREE STANDARD da conteggi volumetrici	859,20 mq	Così suddivisi
AREE PARCHEGGI 7 mq / abitante vano	400,96 mq	
AREE A VERDE PUBBLICO 8 mq / abitante vano	458,24 mq	
RC.1 - AREE STANDARD individuate in cartografia	1.250,00 mq	859,20 < 1.250,00
RC.1 - AREA VERDE PRIVATO individuata in cartografia	1.545,00 mq	

Per quanto attiene alle **aree a parcheggio** è richiesta:

- La piantumazione con alberature d'alto fusto in ragione almeno di una essenza ogni 4-6 posti auto
- La realizzazione di porzioni di pavimentazioni drenanti e/o a verde delle corsie di manovra
- L'adozione di accorgimenti necessari all'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica
- L'impianto di pubblica illuminazione
- La raccolta differenziata ed il trattamento tramite desoleatura delle acque di prima pioggia nelle aree con capienza > 40 posti auto

Per quanto attiene alle aree destinate a "**verde di base ed attrezzato**" il Progetto Definitivo di intervento deve prevedere:

- La sistemazione delle aree a prato e la pavimentazione delle aree pedonali con l'arredo necessario (e con la relativa segnaletica)
- La collocazione e la tipologia degli alberi d'alto fusto, in ragione almeno di una pianta ogni 150 mq di superficie e delle essenze arbustive nella misura non inferiore ad un gruppo ogni 50 mq
- L'impianto della pubblica illuminazione
- L'impianto di irrigazione

Per quanto attiene al **sistema viario veicolare e pedonale** con le relative pertinenze, sono richiesti:

- L'arredo degli spazi con alberature d'alto fusto e arbustive, segnaletica orizzontale e verticale, manufatti d'uso
- Idonee pavimentazioni in asfalto e in masselli di pietra o cls, con gli accorgimenti necessari per l'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica e per la moderazione della velocità dei veicoli, ove ammessi (tramite intersezioni sopraelevate, restringimenti di carreggiata, ecc...)
- L'adeguamento degli impianti a rete in sottosuolo delle parti di intervento
- Fognatura e reti tecnologiche
- L'impianto di pubblica illuminazione

A seguito dell'analisi e progettazione del comparto, inserendo una viabilità interna che colleghi Via San Rocco e Viale del Borgarino come da prescrizione della scheda d'ambito si dovrà compiere la seconda **verifica dimensionale** proposta dalla scheda d'ambito Rc.1 **in riferimento al parametro Indice Fondiario massimo IF**

Si ricorda che la superficie fondiaria è da determinarsi come segue:

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf	8.592,00 - 1.250,00 - 50,00 mq
INDICE FONDIARIO	If	1,00 mc/mq
VOLUME INSEDIABILE	Sf · If	7.292,00 mc (7.265,00 · 1,00)

Viabilità PEC = 50,00 mq

A seguito del confronto tra il Volume generato dall'applicazione dei due indici Fondiario e Territoriale si dovrà operare scegliendo l'ipotesi più restrittiva.

Si specifica che a norma dell'art. 7 comma 2 punto b) le aree per la viabilità non concorrono al computo della superficie a standard (verde e parcheggi).

RIEPILOGO DATI LOTTIZZAZIONE

SUP. TERRITORIALE [mq]	SUP.FONDIARIA [mq]	VOLUME EDIFICABILE [mc]	AREE A STANDARD [mq]
8.592,00	7.292,00	4.296,00	1.250,00

PARAMETRI URBANISTICI

Altezza massima degli edifici	9.50 mt (da valutare in relazione alla larghezza del corpo di fabbrica)
Distanza minima dai confini di proprietà	5 metri
Distanza minima tra fabbricati	10 metri o in aderenza
Distanza minima dalle strade	5 metri o quanto indicato in cartografia
Parcheggi privati	10 % del volume edificato
Verde privato	35 % superficie lotto di completamento Individuate in cartografia 1.545,00 mq
Superficie Coperta	40% della Superficie Fondiaria

Destinazioni d'uso ammesse

- **Residenza**, Attività Ricettive Alberghiere ed Extralberghiere, Commercio al Dettaglio con i limiti e le prescrizioni dell'Allegato "A", Esercizio Pubblico, Artigianato di Servizio e agli Automezzi, Terziario e Direzionale, Servizi Sociali ed Attrezzature Pubbliche o d'Uso Pubblico, Attrezzature di Interesse Generale Sovracomunale
- Artigianato e Produzioni Manifatturiere Compatibili con il Tessuto Urbano sono ammesse con parere espresso dall'Autorità Sanitaria e Ambientale competente, escluse in ogni caso le attività considerate di 1a classe nel D.M. 5-09-1994

Cessione delle aree

Il proponente si impegna e si obbliga a cedere al Comune a titolo gratuito e in quanto previsto dal piano attuativo, le aree individuate in progetto saranno libere da vincoli, pesi e ipoteche, di superficie pari a mq. 1.250,00 salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate.

Note generali

La disposizione planimetrica, i parallelismi di costruzione e le sagome degli edifici riportati negli elaborati dello S.U.E. sono indicazioni generali del prodotto urbanistico, gli stessi potranno essere modificati negli atti tecnici a corredo delle richieste dei Permessi di Costruire.

Sarà possibile modificare le dimensioni ed il numero dei lotti previsti, il numero e la sagoma dei singoli edifici, senza che questo costituisca modifica allo S.U.E, purché nel rispetto della volumetria massima ammissibile.

In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi e/o di varianti agli stessi, possono essere apportate modifiche alla sagoma esterna dei fabbricati, alla distribuzione interna, al numero delle unità ed alla loro destinazione d'uso, alle volumetrie accessorie, alle quote di imposta del piano terreno per un massimo di cm 100 rispetto a quelle riportate negli elaborati del presente P.E.C., sempre nel rispetto delle norme di progettazione del Comparto ed in particolare per le altezze massime, senza che questo costituisca variante allo S.U.E..

3. INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE AMBIENTALE E MODALITA' DI APPLICAZIONE

In ottemperanza a quanto predisposto dall'art. 8 delle N.T.A. gli interventi per destinazioni residenziali in aree di Nuovo Impianto con St > 5.000 mq devono reperire una quota minima di aree a compensazione ambientale che viene determinata dal piano in misura variabile da 0,05 a 0,15 mq ogni mq di St

Per gli interventi residenziali, le opere di compensazione ambientale possono essere previste in tutto o in parte nell'ambito delle aree destinate a verde di base ed attrezzato e a parco urbano comprese o adiacenti agli ambiti di trasformazione urbanistica.

E' facoltà dall'Autorità Comunale ammettere la monetizzazione in tutto o in parte delle opere di compensazione ove non siano ancora definiti specifici programmi, progetti e ambiti di intervento o si tratti di aree di dimensione insufficiente a rendere efficace l'intervento di compensazione, ferma restando la finalizzazione delle risorse agli interventi previsti dal presente articolo.

AREE COMPENSAZIONE AMBIENTALE Variabile da minimo 0,05 a massimo 0,15 mq / St		
Superficie minima	0,05 mq / st	429,50 mq
Superficie massima	0,15 mq / st	1.288,50 mq

In merito alla superficie di compensazione sarà necessario confrontarsi con l'Amministrazione Comunale in quanto gli interventi di riequilibrio e compensazione ambientale individuati dal PRGC sono stati attuati nella loro interezza.

IL TECNICO INCARICATO
dott. ing. Carlo Quirico
