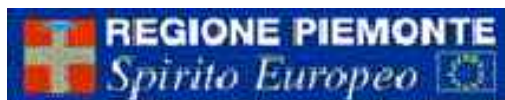




COMUNE DI PIEDIMULERA



PROVINCIA DEL V.C.O.

Comune:

COMUNE DI PIEDIMULERA

Committenza:

COMUNE DI PIEDIMULERA

Progetto:

PIANO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
AREA SA1 - AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO (Parte)
ELABORATI ART. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.
PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettazione:

FALCIOLA ARCH. GIOVANNA
n.250 Ordine Architetti Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori Novara e VCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel/fax 0324 249322
email: studiotecnicofalciola@gmail.com

FALCIOLA ING. FRANCO
n.123 Ordine Ingegneri VCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel/fax 0324 249322
email: studiotecnicofalciola@gmail.com

Visti:

Tavola n°:

A

Data: Luglio 2019
Agg:

Committenza:



COMUNE DI PIEDIMULERA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

P.E.C.O.
AREA SA1
AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO (PARTE)
Ai sensi art. 44, L.R. n. 56/77 e s. m. e i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA art. 39 comma 1, l.r. 56/77 e s.m.i.

Luglio 2019

Delibera di G.C. n. Del

Il Progettista

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. ELENCO ELABORATI P.E.C.O.	7
3. INQUADRAMENTO CATASTALE AREA SA1	8
4. INQUADRAMENTO CATASTALE AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO	9
6. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA P.E.C.O.	11
7. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PREVISIONI DI PRGC	12
7.1. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREA SA1 – CASA DI RIPOSO:	18
7.2. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO:.....	19
8. INQUADRAMENTO GEOLOGICO:.....	22
9. CONTENUTI DEL P.E.C.: OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ALLACCIAMENTI	24
10. VINCOLI PROGETTUALI:	26
10.1. LEGGE REGIONALE N. 45 DEL 09/08/1989 SCAVI E MOVIMENTI TERRA: (TERRENI SOTTOPOSTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO).....	26
10.2. D.LGS N. 42 DEL 22/01/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO: (TERRENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AMBIENTALE)	26
11. RELAZIONE FINANZIARIA	27
11.1. COSTO DI COSTRUZIONE:	27
11.2. ONERI DI URBANIZZAZIONE:	27
11.3. OPERE DA REALIZZARE A SCOMPUTO PARZIALE	27
12. VERIFICA RISPETTO AI CONTENUTI DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.	29
12.1. SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO	29
13. DURATA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - CRONOPROGRAMMA.....	31
14. ALLEGATI: NORME TECNICHE P.R.G.C. VIGENTE, artt. 60 - 66.....	32

1. PREMESSA

Il progetto del Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio di cui alla presente relazione riguarda le seguenti aree:

- un'area individuata come SA1 (comparto edificatorio dell'area SA "Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale") di cui all'art. 60 della N.T.A. di Piano, finalizzato alla realizzazione di una casa di riposo.
- un'"Area Residenziale di nuovo impianto" ai sensi dell'art. 66 delle NTA del P.R.G.C. Vigente.

Le aree sono localizzate tra l'insediamento principale (centro) e la nuova zona a carattere produttivo e terziario; l'attuazione è prevista in fasi attuative differenziate temporalmente tra il comparto sanitario da quello residenziale; il progetto generale è unitario in quanto contempla la realizzazione di viabilità comuni ad entrambi i comparti.

Catastalmente i terreni oggetto della presente richiesta di approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio di cui all'art 44 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono così suddivisi:

- la zona sanitaria interessa i mappali 19, 20, 21, 22, 30, 31 parte, 32 parte, 56 parte, 33 parte, 33 parte, 271 parte, 39 parte, 268 parte, 269 parte, tutti appartenenti al Foglio 17 del Catasto Terreni del Comune di Piedimulera.
- la zona residenziale di nuovo impianto interessa i mappali 56 parte, 33 parte, 31 parte, 34 parte, 271 parte, 267 parte, 268 parte, 39 parte, 265 parte, 253, 252, 251, 263, 250, 246 parte, 32 parte, 269 parte, 242 parte, 254 parte, 244 parte, 255 parte, tutti appartenenti al Foglio 37 del Catasto Terreni del Comune di Piedimulera, e i mappali 445 parte, 63 parte, 64 parte, 40 parte, 451 parte e 439 parte, tutti appartenenti al Foglio 16 del Catasto Terreni del Comune di Piedimulera.
- I mappali 31, 32, 56, 33, 271, 39, 268, 269 del foglio 17 del Comune di Piedimulera ricadono in parte all'interno dell'area SA (e relative pertinenze) ed in parte all'interno dell'area residenziale di nuovo impianto, ognuno per la superficie individuata di competenza.

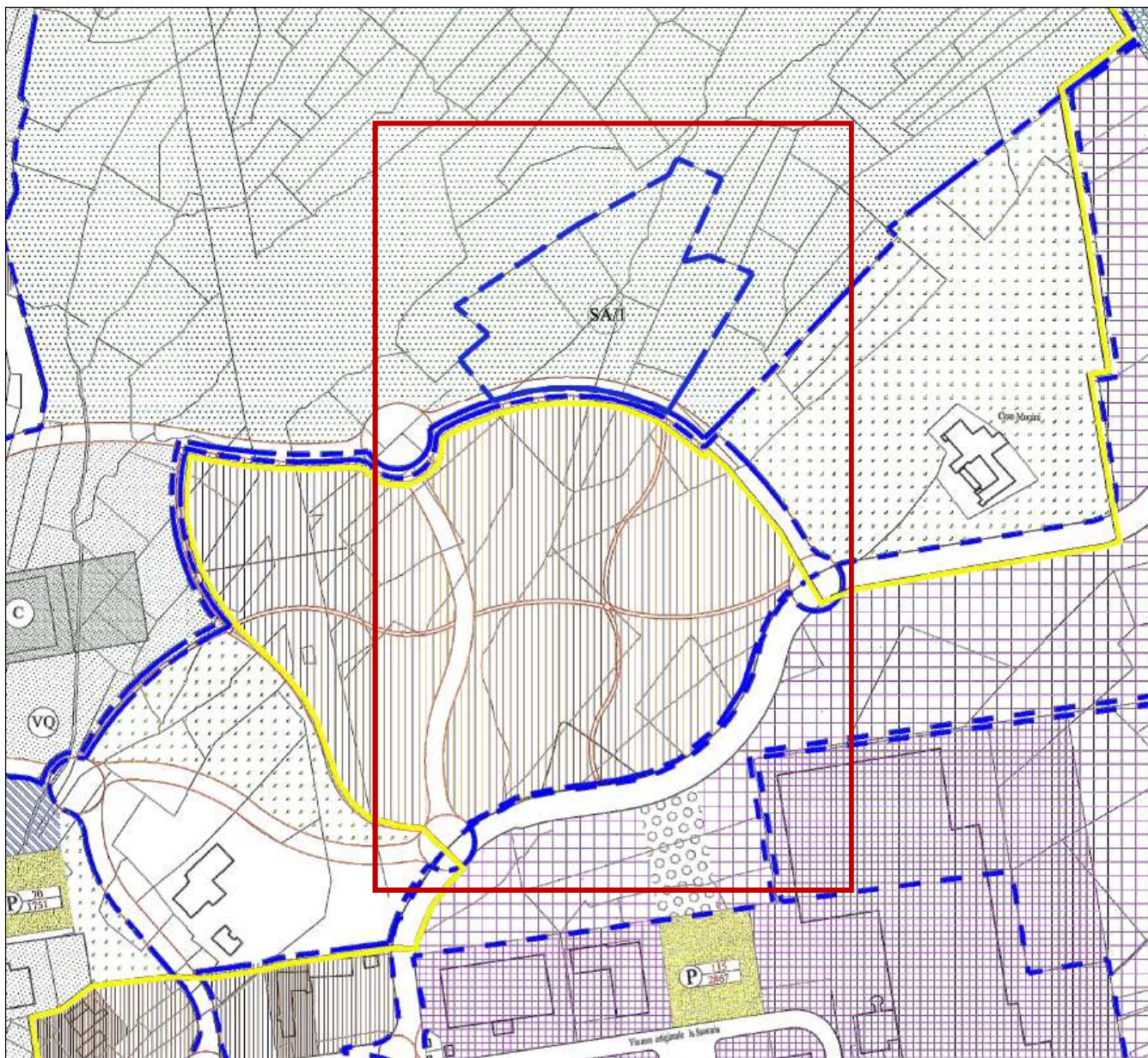
Come detto sopra i terreni oggetto del presente P.E.C.O. sono inseriti in parte come "**Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale**" di cui all'art. 60 delle NTA ed in parte in "**Area Residenziale di nuovo impianto**" ai sensi dell'art. 66 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. L'area è sita nei pressi della stazione ferroviaria, in una zona caratterizzata dalla presenza di aree di pubblico servizio (scuole, centro sportivo), da alcune aree industriali, da edifici residenziali con attività commerciali al piano terreno ed aree agricole.

L'area è servita da una viabilità comunale e dista circa 2 km dallo svincolo della S.S. 33 del Sempione.

Si riporta a titolo illustrativo immagine ortofoto con individuazione dell'area di intervento e dettaglio:



L'intervento in oggetto è mirato alla realizzazione di una casa di riposo e di 22 lotti residenziali di varie dimensioni, con relative aree a standard quali parcheggi e parchi/giardini.



Estratto P.R.G.C. Piedimulera – con individuazione della porzione oggetto di intervento

L'area d'intervento ha una superficie pari a mq. 15.115,00 per quanto riguarda l'area SA1, dedicata alla realizzazione della casa di riposo e relativa viabilità di accesso, e di 22.645,00 + 13.045,00 mq, per un totale di 35.690,00 mq, per i lotti ad uso residenziale e le relative viabilità di accesso e servizi, con una potenzialità edificatoria massima pari a mq 6.000,00 di superficie utile lorda per la destinazione sanitaria e mc 23.989,20 (di cui massimi 2.394,23 ad uso terziario) per la parte residenziale.

Al suo interno verranno realizzati gli standard previsti relativi a viabilità, parcheggi pubblici e verde pubblico, oltre ai parcheggi privati previsti ai sensi della L. 122/89.

Il Progetto Preliminare del P.E.C.O. è stato adottato dalla Giunta Comunale in data 01.03.2019 con Deliberazione n. 25.

La delibera e tutti gli atti relativi sono stati depositati ai sensi dell'art. 44, comma 3, della L.R. 56/77 e s.m.i. in libera visione presso la Segreteria del Comune per quindici giorni consecutivi dal 12.03.2019 al 26.03.2019, con avviso per estratto all'Albo Pretorio e sul sito del Comune.

Nel termine utile per la presentazione delle osservazioni sono pervenute 2 osservazioni relative ai contenuti del Progetto Preliminare:

N.	RICHIEDENTE	PROT.	DATA	DATI CATASTALI	CLASSIFICAZIONE PRGC	RICHIESTA
1	Ufficio Tecnico Comune di Piedimulera	1834	09/04/2019	-	-	Stralcio porzione di viabilità, spostamento aree a verde e corretta individuazione rete SNAM
2	Elis s.r.l.	1835	09/04/2019	-	-	Stralcio porzione di viabilità e spostamento aree a verde

I contenuti del progetto definitivo del P.E.C.O. sono stati quindi aggiornati e si è provveduto a redarre il presente progetto definitivo.

2. ELENCO ELABORATI P.E.C.O.

Il progetto di PECO è costituito dai seguenti elaborati, coerentemente a quanto disposto dall'art. 39 della L.R. 5677 e s.m.i.:

- Elab. A - Relazione Illustrativa – Luglio 2019
- Elab. B - Elenchi Catastali – Luglio 2019
- Elab. C - Norme specifiche di attuazione – Luglio 2019
- Elab. D - Schema di convenzione – Luglio 2019
- Elab. E - Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione – Luglio 2019
- Elab. F – Controdeduzioni alle Osservazioni – Luglio 2019

Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:

- Tav. 1 - COROGRAFIA - Luglio 2019
- Tav. 2 - ESTRATTO CATASTALE – PROPRIETA' – Luglio 2019
- Tav. 3 - ESTRATTO P.R.G.C. – Luglio 2019
- Tav. 4 - PLANIMETRIA GENERALE – Progetto – Luglio 2019
- Tav. 5 - SCHEMA OPERE DI URBANIZZAZIONE – Luglio 2019
- Tav. 6 – PLANIMETRIA P.E.C. alla scala di P.R.G.C. – Luglio 2019

3. INQUADRAMENTO CATASTALE AREA SA1

FOGLIO	Mappale	Qualità	Superficie (mq)	Destinazione PRGC	Superficie oggetto d'intervento (mq)	Note
17	19	PRATO IRRIGUO	1360,00	SA1 art. 60	1360,00	-
17	20	PRATO IRRIGUO	1240,00	SA1 art. 61	1240,00	-
17	21	PRATO	1900,00	SA1 art. 62	1900,00	-
17	22	PRATO IRRIGUO	2260,00	SA1 art. 63	2260,00	-
17	30	PRATO IRRIGUO	2820,00	SA1 art. 64	2820,00	-
17	31	PRATO IRRIGUO	2720,00	SA1 art. 65	1745,00	-
17	32	PRATO IRRIGUO	1610,00	SA1 art. 66	1383,00	-
17	56	PRATO IRRIGUO	1610,00	SA1 art. 67	945,00	-
17	33	PRATO IRRIGUO	1740,00	SA1 art. 68	230,00	-
17	271	PRATO	5934,00	SA1 art. 69	345,00	-
17	39	PRATO IRRIGUO	5460,00	SA1 art. 70	295,00	-
17	268	PRATO	1078,00	SA1 art. 71	142,00	-
17	269	PRATO	3003,00	SA1 art. 72	450,00	-
				TOT. (mq)	15115,00	

I mappali riportati in tabella sono quelli interessati dall'area SA1 di cui all'art. 60 del P.R.G.C. vigente. La superficie totale oggetto del presente progetto di Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatoria finalizzato alla realizzazione di una nuova casa di riposo è complessivamente di 15.115,00 mq (comprensiva della porzione di viabilità di accesso la cui realizzazione è in capo alla nuova struttura sanitaria).

4. INQUADRAMENTO CATASTALE AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO

FOGLIO	Mappale	Qualità	Superficie (mq)	Destinazione PRGC	Superficie oggetto d'intervento (mq)	Note
17	56	PRATO IRRIGUO	1610,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	555,00	-
17	33	PRATO IRRIGUO	1740,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	1515,00	-
17	31	PRATO IRRIGUO	2720,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	965,00	-
17	34	PRATO IRRIGUO	1100,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	641,00	-
17	271	PRATO	5934,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	5160,00	-
17	267	PRATO	2540,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	1123,00	-
17	268	PRATO	1078,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	936,00	-
17	39	PRATO IRRIGUO	5460,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	5385,00	-
17	265	PRATO	1714,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	1643,00	-
17	253	PRATO	371,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	371,00	-
17	252	PRATO	8,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	8,00	-
17	251	PRATO	47,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	47,00	-
17	263	PRATO	231,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	231,00	-
17	250	PRATO	9,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	9,00	-
17	246	PRATO	32,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	5,00	-
17	32	PRATO IRRIGUO	1610,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	172,00	-
17	269	PRATO	3030,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	2465,00	-
17	242	PRATO	32,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	32,00	-
17	254	PRATO	116,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	32,00	-
17	244	PRATO	210,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	40,00	-
17	255	PRATO	96,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	15,00	-

Comune di Piedimulera
P.E.C.O.
- Relazione Illustrativa -

16	445	PRATO	18765,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	11916,00	-
16	63	SEMINATIVO	1640,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	5,00	-
16	64	SEMINATIVO	1600,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	137,00	-
16	40	PRATO IRRIGUO	1500,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	220,00	
16	451	PRATO	1316,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	615,00	-
16	439	PRATO	1085,00	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	32,00	-
				TOT. (mq)	34275,00	

I mappali riportati in tabella sono quelli interessati dall'area residenziale di nuovo impianto di cui all'art. 66 del P.R.G.C. vigente.

La superficie totale oggetto del presente progetto di Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio finalizzato alla realizzazione di aree residenziali di nuovo impianto è complessivamente di 19.980 mq + 12.540 mq = 34.275,00 mq.

I mappali 31, 32, 56, 33, 271, 39, 268, 269 del foglio 17 del Comune di Piedimulera ricadono in parte all'interno dell'area SA (e relative pertinenze) ed in parte all'interno dell'area residenziale di nuovo impianto; nelle tabelle sopra indicate sono riportate le superfici di competenza di ogni destinazione.

6. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA P.E.C.O.

In merito alla necessità di sottoporre il progetto a V.A.S. o a verifica di assoggettabilità si richiamano i disposti del comma 7 dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

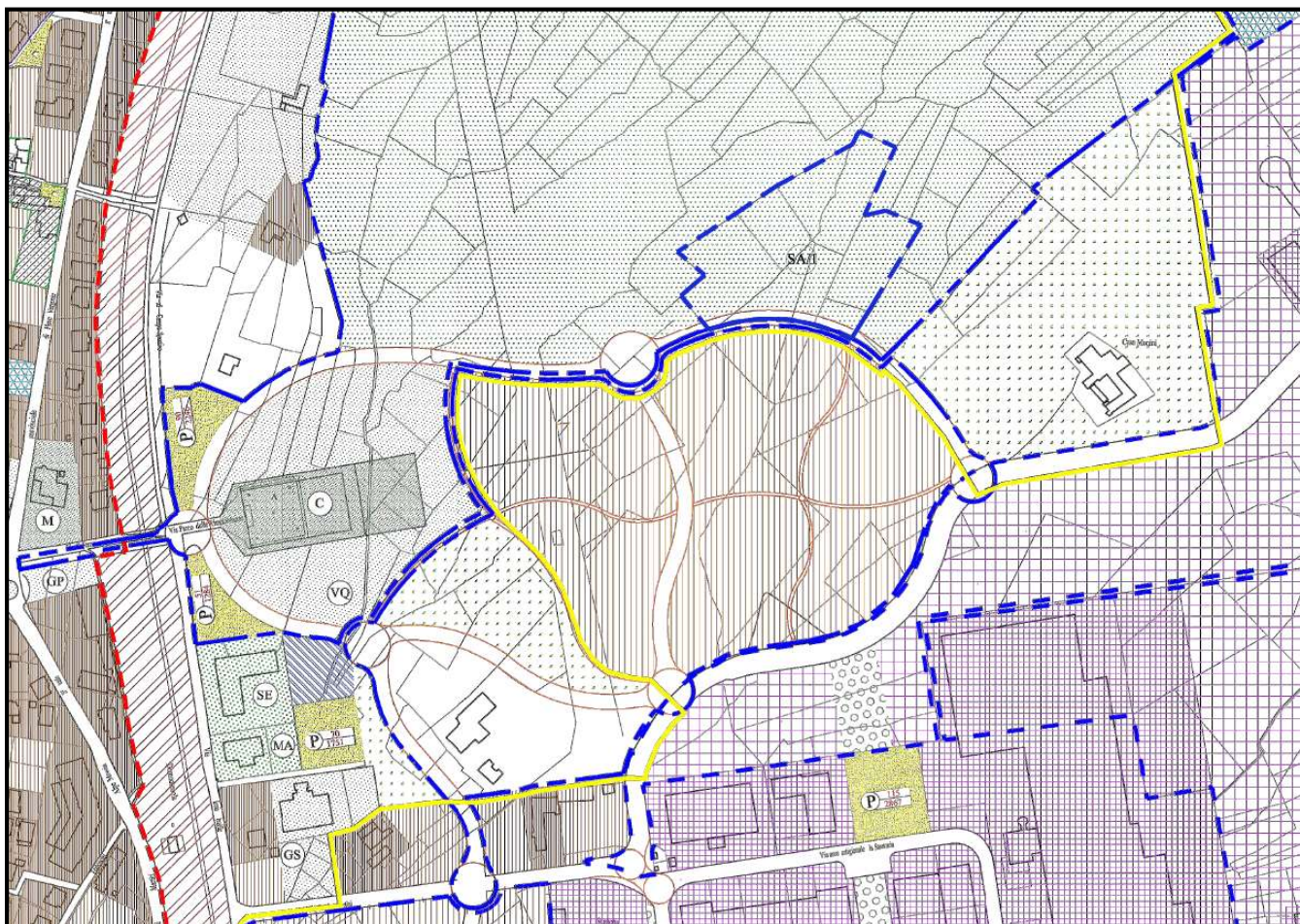
“7. Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della l.r. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”

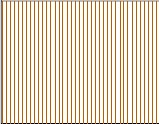
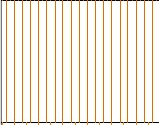
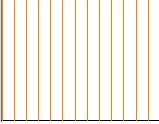
A tal proposito si precisa che la variante al P.R.G.C. di Piedimulera, approvata con Deliberazione Giunta Regionale n. 19 - 496 in data 18.07.2005, con cui sono state inserite le due aree oggetto del presente P.E.C.O., sono state sottoposte ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 40/98 e s.m.i..

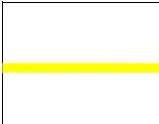
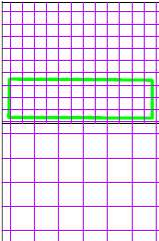
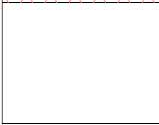
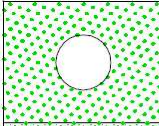
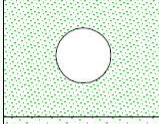
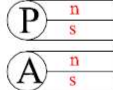
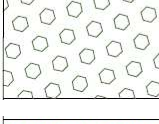
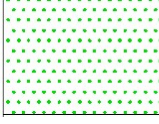
Il presente progetto di P.E.C.O. non necessita quindi di ulteriore verifica di assoggettabilità a V.A.S., in quanto la variante di istituzione dello stesso ha già seguito apposito iter ambientale.

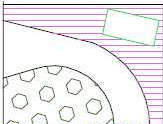
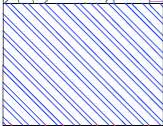
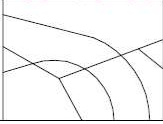
7. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PREVISIONI DI PRGC

Estratto del PRGC Vigente con individuazione dell'area oggetto di intervento (contorno rosso):



	Aree edificate Art. 13, 3° comma, punto a), b), c), d), f) L.R. 56/77 e s.m.i.	
	Aree residenziali di completamento Art. 13, 3° comma, punto f) L.R. 56/77 e s.m.i.	
	Aree residenziali di nuovo impianto Art. 13, 3° comma, punto g) L.R. 56/77 e s.m.i.	
	Piano per insediamenti produttivi Art. 27 legge 22/10/71 n° 865/71	 = riferimento numerico della scheda di normativa
	Piano esecutivo convenzionato obbligatorio Art. 44 L.R. 56/77 e s.m.i.	 = riferimento numerico della scheda di normativa

	Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L.2	
	Aree produttive artigianali-industriali esistenti e di completamento Art. 13, 3° comma, punto a), b), c), d), e), f) L.R. 56/77 e s.m.i.	LOTTO DI COMPLETAMENTO
	Aree produttive artigianali-industriali di nuovo impianto Art. 42, 3° comma, punto g) L.R. 56/77 e s.m.i. normate dal P.R.G. approvato con D.G.R. n° 101-16554 del 10/06/1982	
	Aree commerciali esistenti e di completamento	LOTTO DI COMPLETAMENTO
	Aree per attività produttive miste di nuovo impianto Art. 13, 3° comma, punto g) L.R. 56/77 e s.m.i. normate dal P.R.G. approvato con D.G.R. n° 101-16554 del 10/06/1982	
	Aree per attività agricola Art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.	
	Aree per l'istruzione Art. 21, 1° comma, punto 1A) L.R. 56/77 e s.m.i.	AN = asilo nido MA = scuola materna SE = scuola elementare SM = scuola media
	Aree ed edifici per attrezzature di interesse comune Art. 21, 1° comma, punto 1B) L.R. 56/77 e s.m.i.	AS = assistenziale M = municipio CL = culturali RE = religiose C = cimitero
	Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport Art. 21, 1° comma, punto 1C) L.R. 56/77 e s.m.i.	GP = gioco piccoli VQ = verde di quartiere GS = gioco sportivo
	Aree per spazi di sosta e parcheggio Art. 21, 1° comma, punto 1D) L.R. 56/77 e s.m.i.	 P = aree di sosta/parcheggi A = autorimesse n = posti macchina s/25mq s = superficie
	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi Art. 21, 1° comma, punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.	
	Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere Art. 22, L.R. 56/77 e s.m.i.	

	Aree destinate alla viabilità ed ai trasporti	
	Aree per attrezzature tecnologiche	D = depuratore SP = stazione pompaggi
	Ferrovia	
	Viabilità di nuova formazione	

Per la normativa specifica si richiama l'estratto allegato alla presente relazione, relativo agli articoli 60 e 66 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. Vigente.

In merito ai parametri del P.R.G.C. delle singole aree di espansione se ne riporta stralcio, contenuto nelle "Schede di Normativa" di cui all'elaborato 1B del P.R.G.C. Vigente.

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (SA1)

Art. n. 60 delle Norme di Attuazione

Strumento Urbanistico Esecutivo P.P.E.

S.T. Superficie territoriale ha. 1,2920

Aree pubbliche con specifico ruolo di interconnessione con il nuovo impianto ospedaliero comprese nella delimitazione del Piano Particolareggiato:

Aree per infrastrutture viarie mq. 1.070

S.F. Superficie fondiaria mq. 11.850

Indici e parametri:

- a) RC – 20% della Superficie fondiaria;
- b) Dc – Distanza dai confini: 10 ml e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato posto a confine;
- c) Distanza dalle strade: 30 ml;
- d) Distanza dalla Ferrovia: ml 30;
- e) H max: 22,50 mt fatto (salvo strutture ed impianti tecnici);
- f) Dotazione minima di parcheggi pubblici: 1/4 della superficie lorda di pavimento realizzata fuori ed entro terra.

Parametri per un migliore e corretto inserimento ambientale e territoriale:

- a) superficie permeabile (priva di pavimentazioni) non inferiore al 50% della superficie fondiaria;
- b) aree piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali non inferiore al 40% della superficie fondiaria;
- c) 50% della superficie dei parcheggi esterni pavimentata con prato armato e piantumata;
- d) ciclo di recupero integrale delle acque bianche e piovane;
- e) massimo utilizzo dei materiali d'opera locali;
- f) dimostrazione dell'efficienza energetica dell'edificio e degli impianti di riscaldamento e/o generatori di energia.

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree residenziali di Nuovo Impianto

Art. n. 66 delle Norme di Attuazione

Strumento Urbanistico Esecutivo P.P.E. e P. di Z.

S.T. - Superficie territoriale	ha.	7,8922
Aree a standards (Art.59 delle N. di A.) ed infrastrutture viarie	mq.	10.337
Aree agricole	mq.	10.780
S.F. - Superficie fondiaria	mq.	47.205
U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	0,40
U.t. - Indice di utilizzazione territoriale	mq/ha.	3.237
D.f. - Densità fondiaria	mc/mq.	1,62
D.t. - Densità territoriale	mc/ha.	9.712
Volume residenziale realizzabile	mc.	69.000
Volume terziario realizzabile	mc.	7.650

Capacità insediativa residenziale

$$\frac{\text{Volume residenziale}}{120 \text{ mc/vano}} = \frac{69.000}{120} = 575$$

QUOTA DI AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE 60%

Aree a standards :

Aree per infrastrutture viarie	mq.	10.600
Aree per parcheggi pubblici (1.700+1.437)	mq.	3.137
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	mq.	7.200

OBIETTIVI URBANISTICI E QUALITATIVI DELL'INSEDIAMENTO:

- definire morfologicamente e tipologicamente quinte edilizie continue attorno alle rotatorie che definiscono gli snodi viari e lungo la stessa viabilità;
- le tipologie attorno alla grande rotatoria di fronte all'area dell'ospedale le quinte saranno di quattro piani fuori terra con attività terziarie continue al piano terra;
- stabilire morfologicamente e tipologicamente "rapporti" ed "aperture" alla campagna circostante con "fughe prospettiche" e continuità di percorsi in direzione della campagna;
- caratterizzare tipologicamente anche in altezza, la piazza centrale organizzata attorno alla rotonda viaria di fronte all'ospedale in modo tale da costituirla senza equivoci formali come punto di riferimento dell'intero insediamento, capace di "competere" con l'imponenza degli edifici produttivi circostanti e di dialogare con lo stesso ospedale;
- prescrivere attività terziarie commerciali ai piani terra degli edifici attorno alla piazza e possibilmente lungo la strada in uscita, in direzione della strada provinciale;
- caratterizzare tipologicamente le testate degli edifici lungo la strada del punto precedente;

- organizzare le aree destinate a parcheggi e verde lungo la viabilità di progetto, all'interno delle aree contrassegnate con il retino delle aree residenziali di nuovo impianto, in modo tale da definire una continuità di spazi pubblici da rendere obbligatori nell'attuazione dei singoli lotti;
- le tipologie di Piano dovranno definire una griglia di aggregazioni possibili avendo come riferimento fondamentale le architetture urbane presenti nel centro storico di Piedimulera, torre compresa; quest'ultima dovrà trovare una sua "rilettura" all'interno della piazza e delle testate di cui sopra;
- l'organizzazione viaria dovrà avere come riferimento tipologico i grandi boulevard urbani (sezioni viarie contenute in ml 6,50 ed ampi marciapiedi alberati di almeno ml 2,50);
- gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno organizzare l'attuazione degli insediamenti attraverso comparti organici ed autosufficienti nella dotazione dei servizi infrastrutturali.

L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO POTRA' AVVENIRE SOLO A SEGUITO DELL'AVVIO DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO OSPEDALE

7.1. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREA SA1 – CASA DI RIPOSO:

1a	Superficie territoriale considerata (area SA/1 + Viabilità di accesso)	mq	15.115,00
1b	Superficie area SA/1	mq	12.290,00
2a	Superficie viabilità di competenza comparto SA/1	mq	1.070,00
2b	Superficie viabilità di accesso all'area SA/1 (dalla viabilità Principale)	mq	1.755,00
2c	Superficie viabilità complessiva da realizzare con il comparto SA/1	mq	2.825,00
3	Superficie Lorda di piano massima ammissibile	mq	6.000,00
4	Numero piani nuovo edificio	n.	4,00
5	Superficie coperta in progetto	mq	1.510,00
6	Rapporto massimo di copertura 20%	mq	3.023,00
7	Distanza dai confini	ml	10,00
8	Distanza metanodotto	ml	12,00
9	Distanza Strade	ml	30,00
10	Dotazione minima parcheggi 1/4 SLP	mq	1.500,00
11	Sup. a parcheggi in progetto	mq	2.434,95
12	Superficie fondiaria 1a-2c	mq	12.290,00
13	Superficie permeabile 50% sup. fondiaria	mq	6.145,00
14	Superficie permeabile progetto	mq	6.200,00
15	Aree Piantumate 40% sup Fondiaria	mq	4.916,00
16	Aree piantumate progetto	mq	4.950,00
17	Superficie residuale per strade interne ed accessori (12-5-11-14)	mq	2.145,05

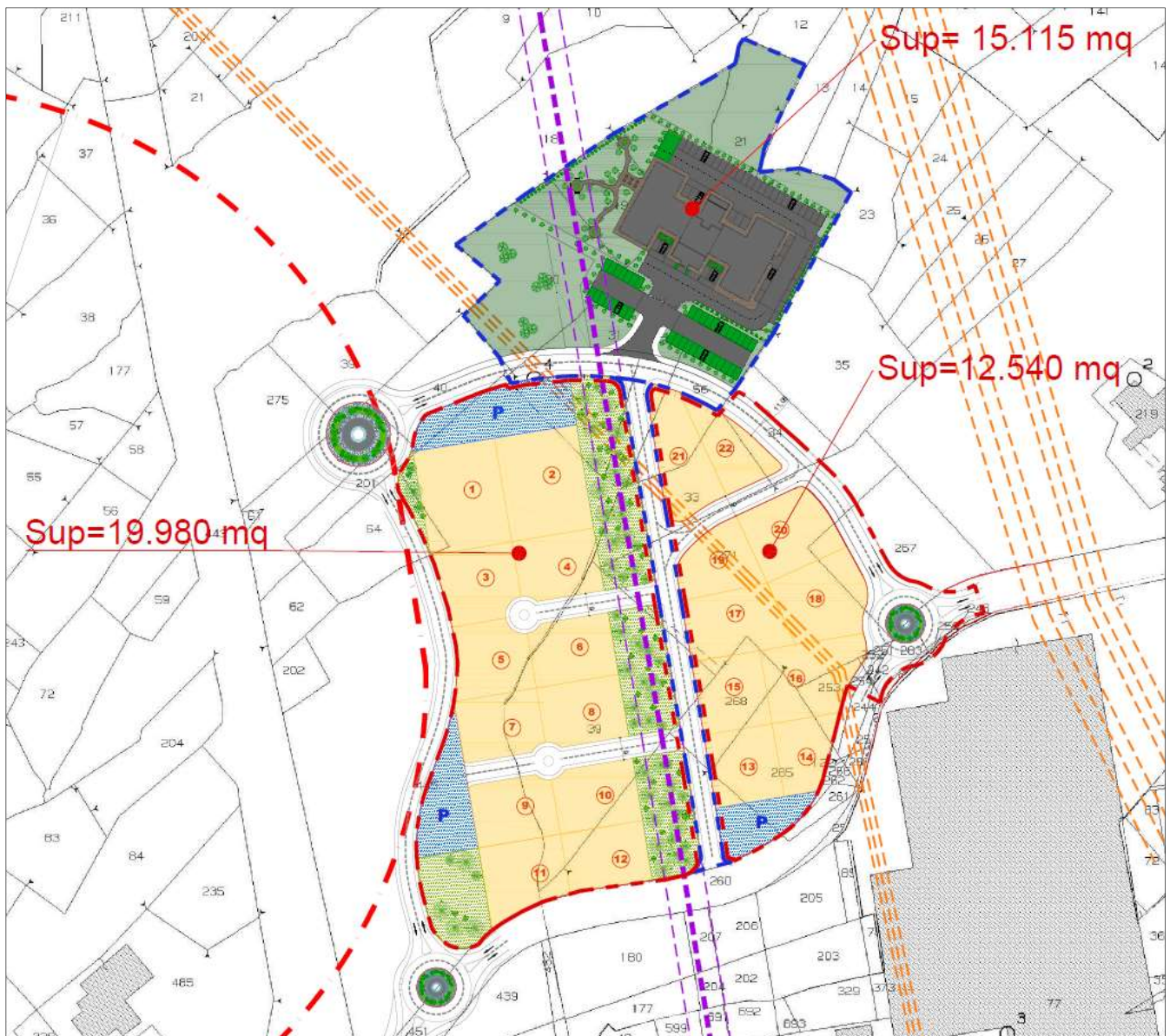
7.2. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO:

Tabella di riferimento per dimensionamento area residenziale complessiva

1 Superficie territoriale considerata	mq	78.922,00	
2 Superficie fondiaria	mq	47.205,00	
3 Rapporto percentuale SF/ST		59,81%	
4 Aree a Standard	mq	10.337,00	
5 Aree per viabilità	mq	10.600,00	
6 Aree Agricole esistenti all'interno	mq	10.780,00	
7 Rapporto percentuale Standard/ST		13,10%	
8 Rapporto percentuale Viabilità/ST		13,43%	
9 Volume massimo residenziale	mc	69.000,00	90,02%
10 Volume massimo terziario	mc	7.650,00	9,98%
11 Volume complessivo	mc	76.650,00	

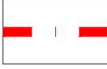
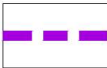
Tabella di riferimento per dimensionamento area residenziale in progetto

12 Superficie territoriale	mq	34.275,00	
13 Superficie fondiaria di progetto	mq	20.485,00	
13/bis Superficie fondiaria massima (35.690,00*59,81%)	mq	20.500,64	
14 Rapporto percentuale SF/ST		59,77%	
15 Aree per viabilità ed infrastrutture	mq	6.100,00	17,80%
16 Aree a Parcheggio	mq	2.685,00	
17 Aree a verde pubblico	mq	5.005,00	
18 Totale aree a Standard (parcheggi e verde pubblico)	mq	7.690,00	22,44%
19 Utilizzazione fondiaria 0,40 mq/mq	mq	8.194,00	
20 Volume teorico realizzabile	mc	24.582,00	
21 Volume massimo residenziale	mc	22.128,61	
22 Volume massimo terziario	mc	2.453,39	
23 Quota aree per edilizia economico e popolare 60%	mc	13.277,17	



Planimetria generale del PECO

LEGENDA

	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE		LOTTE AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO
	METANODOTTO		AREE A STANDARD - PARCHEGGIO
	ELETTRODOTTO		AREE A STANDARD - VERDE PUBBLICO
	COMPARTO EDIFICATORIO AREA "SA/1"		
	COMPARTI EDIFICATORI AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO		

Il progetto del P.E.C.O. prevede l'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. in tre comparti edificatori: un comparto comprendente l'area ove ubicare la casa di riposo ed individuata dal P.R.G.C. come SA1, (in tale comparto è ricompresa anche la viabilità di accesso all'area che si diparte dalla strada esistente), due comparti relativi alle aree residenziali di nuovo impianto.

I servizi sono interconnessi nel progetto globale del P.E.C.O. e la sequenza temporale di attuazione del PECO vede il comparto SA/1 come prioritario rispetto agli altri in quanto funzionale alla loro successiva attuazione.

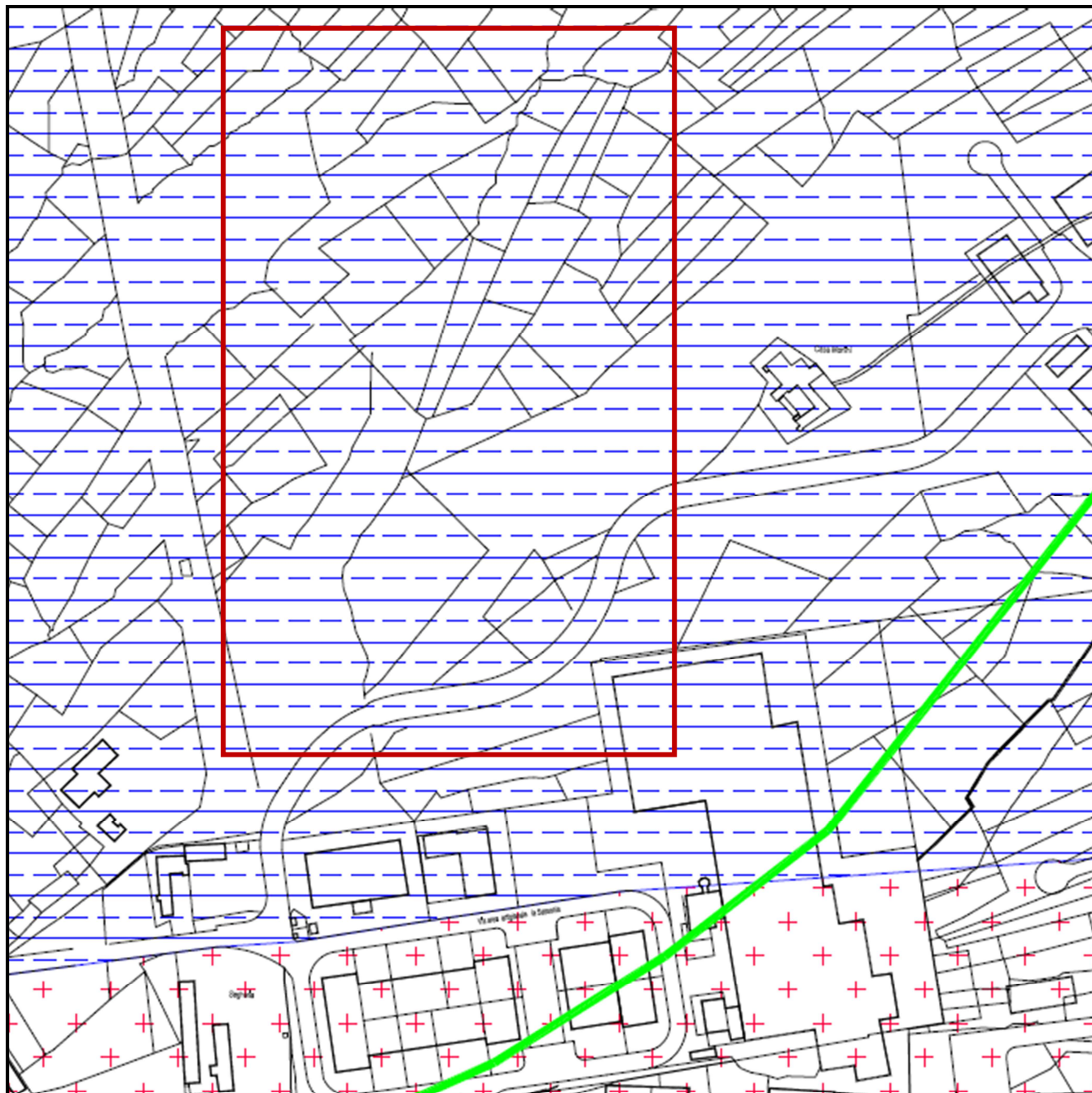
Tutte le porzioni edificate sono poste ad una distanza superiore ai 200 m dal cimitero esistente, è stata riportata sulla planimetria generale la fascia di rispetto implementata rispetto a quella del P.R.G.C. vigente.

All'interno delle due aree è preesistente una linea del metanodotto ed è stata individuata una fascia di rispetto di 8 m da entrambi i lati dello stesso. Tale fascia verrà lasciata a verde pubblico, ad eccezione dell'attraversamento delle due viabilità di servizio ai lotti, che transitano sulla stessa. Si crea così un asse progettuale, caratterizzato da verde e viabilità, al fine di avere un corridoio visuale e di accesso alla casa di riposo, generando un continuum con le aree a verde previste nel lotto SA1, caratterizzato da una elevata superficie permeabile a piantumata.

Accanto all'area verde è stata quindi inserita la viabilità di accesso alla casa di riposo, che sarà anche ad uso dei due comparti residenziali. Ai due comparti residenziali spetterà invece la realizzazione delle due rotonde in progetto e dei tratti viari esterni ai lotti.

La casa di riposo avrà la sua area a parcheggio pertinenziale, nelle aree residenziali sono previsti (oltre ai parcheggi di cui alla legge 122) tre spazi a pubblico parcheggio, distribuiti in modo che siano adeguatamente servite tutte le porzioni edificate.

8. INQUADRAMENTO GEOLOGICO:



Estratto Tav. 4e_v - "Carta di Sovrapposizione della classificazione geologica di sintesi e il P.R.G. Vigente"

IIb	Aree subplaneggianti con terreni alluvionali da ghiaio-so-sabbiosi a sabbioso-limosi, a volte con limitati spessori di terreni di riporto; presenza di falda periodicamente molto superficiale, difficoltà di deflusso lungo il reticolo idraulico secondario di pianura e locali modesti allagamenti a bassa o nulla energia e battenti idrici di pochi centimetri. Pericolosità moderata.	Aree sia inedificate che edificate. Rischio basso o nullo.	Non necessari
------------	--	---	----------------------

Le aree individuate dalle previsioni urbanistiche del PEC, per quanto riguarda la classificazione geologica, sono ascritte alla Classe IIb di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica del vigente P.R.G..

9. CONTENUTI DEL P.E.C.: OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ALLACCIAMENTI

Il Peco prevede la realizzazione delle viabilità di accesso, con le relative urbanizzazioni (sottoservizi), di tre aree a parcheggio distribuite all'interno dei comparti delle aree residenziali, oltre che delle aree a verde; la principale posta accanto alla viabilità di accesso alla struttura sanitaria e altre tre aree poste all'interno dei comparti edificatori, secondo quanto contenuto nella Convenzione Urbanistica.

Nello specifico viene prevista la realizzazione delle seguenti opere:

Viabilità pubblica = 7.405,00 mq

Parcheggio pubblico = 2.685,00 mq

Verde pubblico = 5005,00 mq

Lo schema delle opere oggetto di cessione al Comune è rappresentato nella *“Tavola 5– Schema opere di urbanizzazione”* del P.E.C.O. e la quantificazione economica oltre alle caratteristiche qualitative/quantitative delle opere in progetto è riportata nell'elaborato E - Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione.

ALLACCIAMENTI RETE IDRICA

Il nuovo tratto di acquedotto a servizio dell'area, realizzato sotto le strade di accesso alla struttura sanitaria ed all'area residenziale, sarà effettuato mediante allacciamento all'esistente tubazione interrata della rete idrica comunale sita in Via Cascina Manini, (vedi tavola Tav. 5 - Schema Opere di urbanizzazione).

ALLACCIAMENTO RETE ELETTRICA ED ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Il nuovo tratto di rete elettrica ed illuminazione pubblica a servizio dell'area, realizzati con cavidotti sotto le strade di accesso alla struttura sanitaria ed all'area residenziale, saranno effettuate mediante allacciamento all'esistente rete interrata comunale sita in Via Cascina Manini, (vedi tavola Tav. 5 - Schema Opere di urbanizzazione).

ALLACCIAMENTO RETE TELEFONICA

Il nuovo tratto di rete telefonica a servizio dell'area, realizzato sotto le strade di accesso alla struttura sanitaria ed all'area residenziale, sarà effettuato mediante allacciamento all'esistente tubazione interrata della rete telefonica esistente sita in Via Cascina Manini, (vedi tavola Tav. 5 - Schema Opere di urbanizzazione).

IMPIANTO DI SMALTIMENTO ACQUE NERE

Il nuovo tratto di fognatura a servizio dell'area, realizzato sotto le strade di accesso alla struttura sanitaria ed all'area residenziale, sarà effettuato mediante allacciamento all'esistente tubazione interrata della rete comunale sita in Via Cascina Manini, (vedi tavola Tav. 5 - Schema Opere di urbanizzazione).

IMPIANTO DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE

Le acque bianche provenienti dai canali e pluviali degli erigendi fabbricati verranno canalizzate e convogliate nella rete di scarico posta sotto la nuova viabilità ed analogamente le acque provenienti dalla strada, mediante la realizzazione di un sistema di raccolta con caditoie, saranno convogliate all'interno della rete esistente sita in Via Cascina Manini, (vedi tavola Tav. 5 - Schema Opere di urbanizzazione).

ALLACCIAMENTI RETE METANO:

Il nuovo tratto della rete del metano a servizio dell'area, dovrà essere realizzato dal concessionario sotto le strade di accesso alla struttura sanitaria ed all'area residenziale, sarà effettuato mediante allacciamento all'esistente tubazione interrata della rete idrica comunale sita in Via Cascina Manini, (vedi tavola Tav. 5 - Schema Opere di urbanizzazione).

10. VINCOLI PROGETTUALI:

10.1. LEGGE REGIONALE N. 45 DEL 09/08/1989 SCAVI E MOVIMENTI TERRA: (TERRENI SOTTOPOSTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO)

L'area oggetto d'intervento non è soggetta all'autorizzazione della Legge Regionale n. 45 del 09/08/1989.

10.2. D.LGS N. 42 DEL 22/01/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO: (TERRENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AMBIENTALE)

L'intera area non è soggetta al Vincolo Ambientale di cui al D.Lgs n. 42 del 22/02/2004.

11. RELAZIONE FINANZIARIA

11.1. COSTO DI COSTRUZIONE:

Si applicano le disposizioni di cui al comma 9 - Art. 16 del T.U. D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Resta inteso che il contributo del costo di costruzione è a carico del richiedente del titolo ad edificare per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della presentazione della richiesta di ciascun permesso di costruire.

Pertanto le presenti disposizioni devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

11.2. ONERI DI URBANIZZAZIONE:

Il Proponente in relazione al disposto del DPR 380/2001 e s.m.i. si obbliga per sé ed aventi diritto, a versare al Comune di Piedimulera, fatto salvo quanto riportato al successivo punto 8.4, le somme relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei modi e nei termini definiti in sede di stipula di convenzione, e determinati, coerentemente ai disposti della D.G.C. come segue:

SA1

a – SUPERFICIE UTILE LORDA mq 6.000,00

b - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A MQ. = € /mq. 22,91

c- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A MQ. = € /mq. 1,11

d - ONERI DI URBANIZZAZIONE = a x (b+c) = € 144.120,00

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

a - VOLUME TOTALE FUORI TERRA: mc 24.582,00

b - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A MC. = € /mc. 3,82

c- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A MC. = € /mc. 1,12

d - ONERI DI URBANIZZAZIONE = a x (b+c) = € 121.435,08

11.3. OPERE DA REALIZZARE A SCOMPUTO PARZIALE

I proponenti, in relazione al disposto del punto 1) dell'art. 45 della L.R. 56/77 e sm.i., si obbligano per loro, successori od aventi causa, a qualsiasi titolo, in accordo con l'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ad eseguire le seguenti opere relative a:

- a) realizzazione di viabilità, parcheggi e spazi verdi;
- b) realizzazione dell'illuminazione pubblica;

c) realizzazione della rete di smaltimento acque nere, acque bianche (chiare e scure), dell'acquedotto. Le opere, a norma dell'art.45 della legge regionale 56/77 e s.m.i., sono realizzate direttamente dai proponenti il P.E.C. a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria, secondo le procedure della vigente normativa.

Ai fini della determinazione degli importi delle opere di urbanizzazione primarie, secondarie e indotte da realizzare a scomputo dei relativi oneri, sulla base del progetto di massima delle OO.UU. allegato al presente PECO, sono stati calcolati gli importi delle singole opere attraverso le stime degli interventi.

Gli importi determinati si intendono indicativi e verranno meglio precisati nel computo metrico estimativo a corredo dei progetti esecutivi delle OO.UU. da redigersi successivamente alla stipula della Convenzione Edilizia e da sottoporre all'approvazione degli Organi comunali.

I prezzi unitari utilizzati per le stime sono riferite ad opere simili realizzate in altri interventi utilizzando il prezziario regionale per opere e lavori pubblici riferito all'anno 2018.

12. VERIFICA RISPETTO AI CONTENUTI DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

12.1. SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO

(Prevista dall'art. 39, comma 1 l.r.56/7 e s.m.i.)

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
Piano Regolatore Generale vigente	D.G.R. N°19-496 del 18/07/2005
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	-
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	-
TIPOLOGIA DI SUE	
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	☐
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio	☒
PRU - piano di recupero pubblico o privato	☐
PIRU - programma integrato di riqualificazione	☐
PPE - piano particolareggiato	☐
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare	☐
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi	☐
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	Mq 47.635,00
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	Mq 7.690,00
Articolazione della SS	
☒ Urbanizzazione primaria da dismettere	Mq 7.690,00
☐ Urbanizzazione primaria da assoggettare	mq
☐ Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq
☐ Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq
☐ Quota di SST da monetizzare	Mq
☐ Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	Mq 32.775,00
Articolazione della SF:	
☒ a destinazione residenziale	mq 20.485,00
☐ a destinazione commerciale	mq
☐ a destinazione produttiva	mq
☒ Terziaria	Mq 12.290,00
☐ Turistico – ricettiva	mq
☐ Mista	mq
☐ per viabilità all'interno dei lotti del SUE + parcheggi privati	Mq
☐ per verde interno	Mq
Di cui: Viabilità (D)	Mq 7.170,00
Verifica dimensionale (A=B+C+D)	Mq 47.635,00 = 7.690,00 + 32.775,00 + 7.170,00
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)	
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE	Mc 24.582,00 + Mq 6.000,00
Di cui:	
☒ a destinazione residenziale	mc 24.582,20
☐ a destinazione commerciale	mc
☐ a destinazione produttiva	mc
☒ a destinazione terziaria	Mq 6.000,00

☐ a destinazione turistico-ricettiva	mc
DATIECONOMICIETEMPORALI	
Previsioni temporali di attuazione:	
☐ Opere di Urbanizzazione	Da 0 a10 anni
☐ Edificazioni	Da 0 a 10 anni
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	Valori stimati di riferimento
- in opere private	-
- in OOUU da cedere o assoggettare	Vedi elaborato E – Computo Metrico
Oneri dovuti al Comune	Valori stimati di riferimento
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	€ 265.555,08
- per altre contribuzioni (CCC,risorse aggiuntive,ecc.)	Da definirsi in sede di rilascio dei Permessi a Costruire

13. DURATA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - CRONOPROGRAMMA

Il limite di attuazione per il PECO è definito in 10 anni.

Per la realizzazione delle aree opere di urbanizzazione si prevede che vengano realizzate entro i termini di validità della convenzione e comunque entro il termine di richiesta del certificato di agibilità del primo fabbricato.

14. ALLEGATI: NORME TECNICHE P.R.G.C. VIGENTE, ARTT. 60 - 66

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DEL V.C.O.
COMUNITA' MONTANA VALLE OSSOLA

RETIFICATO CON DELIBERA CC
 N. 9 08/04/2004

COMUNE DI PIEDIMULERA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

e contestuale adeguamento al Piano di assetto idrogeologico Bacino Fiume Po

elaborato 1a	titolo NORME DI ATTUAZIONE progetto definitivo	REGIONE PIEMONTE ASSESSORATO URBANISTICA COPIA DEL DOCUMENTO FIRMATO DAL DIRETTORE in data 5 SET. 2005 Approvato con D.C. n. 18-496 IL DIRIGENTE Arch. Andrea MARINI
------------------------	---	--

Modificato con l'accoglimento delle osservazioni e proposte di modifica della Regione Piemonte del 01.12.98

progetto preliminare adozione D.C. n° 50 del 08.11.1996	progetto definitivo adozione D.C. n° 28 del 30.09.1997 approvazione Regione	progetto preliminare adozione D.C. n° 23 del 24/06/2003 pubblicazione dal 03/07/03 al 02/08/03 osservazioni dal 03/08/03 al 02/09/03 stesura 06/2003 aggiornamento cartografico 05/2003	progetto definitivo adozione D.C. n° 34 del <u>29/10/2003</u> approvazione Regione stesura 10/2003
pubblicazione dal 21.11 al 21.12			
IL SINDACO			
	IL SEGRETARIO		

parte urbanistica

	G.I. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA DI ARCHITETTURA, URBANISTICA, STUDI ECONOMICI E SOCIALI Novara, Piazzale Lombardia 8 tel. 0321 455090, fax 457548 e-mail: glarch@glarch.it Verbania, Via Olanda 31 tel. e Fax. 0323-401155 e-mail: giunovb@tin.it	4 DIC. 2003 8159/9 PROT. GEN. N.	PROGETTISTA	
			AR/H NV/O sezione A/a	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI, PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA ARCHITETTO Fonico Asterio n° 164

parte geologica

dott. geol. ITALO ISOLI	VERBANIA Via Cartiera Possaccio, 52a tel. 0323 552007	PROGETTISTA

ART. 60 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Le aree di cui al presente articolo vengono previste ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e specificamente destinate ad "attrezzature sanitarie ed ospedaliere" finalizzato alla realizzazione del nuovo ospedale unico della Provincia del Verbano-Cusio-Ossola.

Detta realizzazione è soggetta alla preventiva formazione di un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica che dovrà comprendere aspetti e problematiche strettamente pertinenti al nuovo insediamento ed all'interno della delimitazione data dal P.R.G.C. ed aspetti e problematiche che pur pertinenti al nuovo insediamento necessitano di un raccordo con aree, infrastrutture e servizi esterni alla medesima delimitazione anche su territori di Comuni contermini.

Per questi ultimi, le previsioni del Piano assumono carattere indicativo per gli aspetti di tipo urbanistico e carattere prescrittivo per gli aspetti funzionali relativi alle reti tecnologiche ed al sistema viario.

Le indicazioni urbanistiche potranno essere oggetto di Varianti successive da parte dei singoli Comuni territorialmente interessati.

Gli aspetti che dovranno essere affrontati dal Piano Esecutivo, nell'ambito degli elaborati di cui all'Art. 39 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. saranno i seguenti:

- d) Analisi e valutazione di possibile superamento dei vincoli legali e fisici presenti sull'area e nelle immediate vicinanze.
- a) Lo stato del sistema dell'accessibilità all'area su gomma e su ferro rispetto le aree urbane dell'intorno dei tre Comuni, al fine di affidargli la funzione di tessuto connettivo primario di raccordo territoriale; conseguentemente dovranno essere definite le tipologie stradali ed i collegamenti mancanti con caratteristiche di tipo essenzialmente urbano con i necessari accorgimenti tecnici per garantire la sicurezza di esercizio anche in presenza di utenza debole. Individuazione dei raccordi con il sistema della grande viabilità di collegamento provinciale con le modalità operative, i dimensionamenti e le simulazioni conseguenti alla valutazione dei potenziali flussi viari indotti dalla nuova struttura.
- b) La individuazione di tutte le funzioni ed attività pubbliche e private (attività produttive artigianali ed industriali, trasporto su gomma e su ferro, attività commerciali, ecc), che si svolgono nell'intorno le cui caratteristiche determinano la necessità di azioni di mitigazione e contenimento di effetti negativi di qualsiasi natura sul piano ambientale ed urbanistico od opere di risanamento ambientale e bonifica attraverso azioni ed interventi pubblici o privati; l'ARPA dovrà precisare, con parere specifico, tutti i limiti fisici non superabili a seguito delle azioni ed interventi di mitigazione e contenimento.
- c) Formazione di uno o più scenari che, attraverso l'analisi specifica delle funzioni e servizi che saranno installati nel nuovo ospedale, individueranno le previsioni urbanistiche complementari necessarie ad attivare e consentire quelle integrazioni urbane auspiccate e richieste dagli studi preliminari della Regione e dal Decalogo del Nuovo Modello di Ospedale del Ministero della Sanità, previsioni urbanistiche complementari che dovranno essere oggetto di successive varianti al P.R.G.C. vigente; dette nuove previsioni urbanistiche dovranno formare quella "nuova armatura di attrezzature collettive" indicate dal Decalogo in una logica di riverberazione degli effetti economici, sociali e culturali del nuovo ospedale nel contesto territoriale.
- d) Una ricognizione specifica, anche attraverso l'acquisizione di studi ad hoc elaborati nel frattempo dall'ASL o dalla Provincia, sulle potenzialità della rete infrastrutturale tecnologica per il soddisfacimento dei nuovi fabbisogni e le eventuali integrazioni necessarie con specifico riferimento a:

- e) sistema di smaltimento acque bianche e nere;
- f) sistema di approvvigionamento idrico;
- g) rete della telefonia;
- h) rete di approvvigionamento di energia elettrica;
- i) rete di approvvigionamento gas metano;
- j) sistema di smaltimento dei rifiuti.
- k) Stima di massima dei costi degli interventi pubblici e privati derivanti dalle indicazioni progettuali del Piano Esecutivo anche a seguito delle analisi e della valutazione svolte sulle problematiche di cui ai punti precedenti.

Indici e parametri:

- a) Superficie max copribile mq 60.000;;
- b) Dc - Distanza dai confini: 10 ml e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato posto a confine;
- c) Distanza dalle strade: 30 ml;
- d) Distanza dalla Ferrovia: ml 30;
- e) H max: 22,50 mt fatto (salvo strutture ed impianti tecnici);
- f) Dotazione minima di parcheggi pubblici: 1/4 della superficie lorda di pavimento realizzata fuori ed entro terra.
- g) Il 10% di SF è da destinare ad aree standard ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Parametri per un migliore e corretto inserimento ambientale e territoriale:

- a) superficie permeabile (priva di pavimentazioni) non inferiore al 50% della superficie fondiaria;
- b) aree piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali non inferiore al 40% della superficie fondiaria;
- c) 50% della superficie dei parcheggi esterni pavimentata con prato armato e piantumata;
- d) ciclo di recupero integrale delle acque bianche e piovane;
- e) massimo utilizzo dei materiali d'opera locali;
- f) dimostrazione dell'efficienza energetica dell'edificio e degli impianti di riscaldamento e/o generatori di energia.

CAPO II -

AREE PER INSEDIAMENTI PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI .

ARTICOLO 61 -

NORME GENERALI DELLE AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Sono le parti del territorio destinate prevalentemente ad insediamenti residenziali e classificate dal P.R.G.:

- Aree degli insediamenti di carattere storico-artistico ed ambientale- documentario;
- Aree edificate;
- Aree residenziali di completamento;
- Aree residenziali di nuovo impianto.

ARTICOLO 65 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Le aree residenziali di completamento sono inedificate e specificamente indicate nelle tavole di Piano per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.

In queste aree il P.R.G. si attua di norma attraverso intervento diretto.

Indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale U_t e densità territoriale D_t indicate per ogni singola area di intervento
- b) altezza massima $H = 9,50$ ml.
- c) rapporto di copertura massimo = 40% della Superficie Fondiaria
- d) distanza dai confini = ml. 5,00
- e) distanza dalle strade = ml. 6,00

ARTICOLO 66 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Trattasi di aree inedificate destinate alla realizzazione di interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale e mista, ad attività terziarie od artigianali di servizio alla residenza.

In queste aree le previsioni del P.R.G. si attuano a seguito della predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi indicati per ogni singola zona che possono essere motivatamente sostituiti con altri a mezzo di Delibera Consiliare.

Le specifiche Schede di Normativa, che formano parte integrante del presente P.R.G., indicano per ogni area:

- gli obiettivi generali a cui dovrà attenersi la redazione del piano esecutivo per il raggiungimento del massimo livello qualitativo edilizio ed urbanistico;
- gli indici edilizi con i principali dati dimensionali del piano; i dati riferiti alle superfici fondiariae, a seguito delle ricerche catastali e rilievi topografici in sede di redazione del piano esecutivo, potranno subire le necessarie rettifiche; in tal caso, (pur , rimanendo invariati gli indici edificatori, le eventuali ripartizioni percentuali fra edilizia pubblica ed edilizia privata e tutti gli standards unitari per servizi), le stesse quantità edificatorie assolute possono subire le necessarie rettifiche;
- gli standards unitari e le aree per servizi ed attrezzature a livello comunale da reperire con eventuali indicazioni specifiche del tipo;
- indicazioni tipologiche sugli insediamenti;
- le eventuali quote di edilizia economica e popolare da reperire all'interno di ogni singola zona.

La localizzazione ed organizzazione delle aree per servizi all'interno delle delimitazioni degli Piani esecutivi, nonché le stesse reti viarie indicate nelle tavole del P.R.G.C., hanno carattere indicativo fino alla approvazione degli stessi strumenti urbanistici esecutivi e possono subire modifiche senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C.. In sede di redazione ed approvazione del Piano Particolareggiato previsto attorno la sede cimiteriale di Piedimulera centro dovranno essere individuate specifiche Unità di Intervento contenenti i seguenti elementi:

- i lotti funzionali per la realizzazione delle infrastrutture previste a rete in sottosuolo ed in soprasuolo con i relativi costi computati attraverso i progetti preliminari delle medesime opere;
- i lotti funzionali degli insediamenti previsti dal P.P. con il loro dimensionamento con individuazione delle quote di edilizia economica e popolare all'interno di ogni singolo lotto funzionale;

- un programma temporalizzato per l'attuazione degli interventi infrastrutturali ed insediativi;

- una prima individuazione della ripartizione dei costi delle opere infrastrutturali tra soggetti pubblici e privati alla cui base dovranno essere stipulate le apposite convenzioni per l'attuazione degli interventi.

L'attivazione di ogni singola Unità di Intervento, accompagnata da una specifica relazione sulla congruità dimensionale degli interventi residenziali previsti dalla stessa Unità di Intervento rispetto la domanda e l'offerta residenziale nel periodo considerato e rispetto le caratteristiche dei soggetti attuatori, è subordinata alla sua approvazione in Consiglio Comunale.

Indici e parametri:

- a) U_t = indicata per ogni singola area di intervento in funzione della tipologia edilizia e del tipo di servizi previsti;
- b) U_f = indicata per ogni singola area di intervento;
- c) D_t = indicata per ogni area di intervento;
- d) D_f = indicata per ogni area di intervento;
- e) H_{max} = in funzione della tipologia prevista:
 - casa in linea o a schiera = 7 50 ml.;
 - casa pluripiano plurifamiliare = 9,50 ml se esclusivamente residenziale;
13,50 ml se con funzioni extraresidenziali al p.t.
- f) R_c = in funzione della tipologia prevista:
- g) 40% di S_f per casa in linea o a schiera mono-bifamiliare;
- h) 30% di S_f per casa pluripiano plurifamiliare;
- i) Distanza dai confini = 5,00 ml o secondo previsione planovolumetrica;
- j) Distanza dalle strade = 6,00 ml o secondo disposizione planovolumetrica.

ART. 67 - AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO

Trattasi di aree libere all'interno della perimetrazione del centro abitato o contiguo a raggruppamenti di edifici o interstiziali ad aree interessate da nuove previsioni urbanistiche.

Le presenti aree non possono essere utilizzate a fini edificatori e sono destinati a rimanere allo stato naturale o ad essere utilizzati a scopi ortofrutticoli e/o agricoli; sono pertanto escluse tutte le edificazioni e le trasformazioni del suolo.

Sulle aree a verde privato è consentita la realizzazione di serre e bassi fabbricati secondo le modalità definite dalle presenti N. di A. da destinare a ricovero attrezzi o ad ospitare piccoli animali da cortile compatibilmente con le prescrizioni dell'ufficiale sanitario.

E' consentita la formazione di muri di sostegno per la conservazione di terrazzamenti esistenti o per la salvaguardia della pubblica incolumità.

Le aree di cui al presente articolo non sono computabili ai fini della quantificazione di volumi edificabili su altre aree di Piano.

CAPO III - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Le aree per attività produttive sono le parti di territorio ove sono realizzati o previsti insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale.