

REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI NOVARA

* * *

COMUNE DI ARONA

P.E.C AMBITO Bru16 VIA MONTE CERVINO, XX SETTEMBRE VARIANTE

studio di architettura

Eugenio Celestino

via Trieste n. 23 Arona (NO)
tel 0322.47255 cell 393.1898586
e-mail: archcelestino@hotmail.com
iscriz. Ordine Architetti Novara n. 457

Estremi adozione:

Sindaco:

Trasmissione in Regione:

Segretario Comunale:

Provvedimento Approvazione:

Titolo:

RELAZIONE

Elaborato:

Scala:

Data:

4

1:200

MARZO 2025

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

FINALITA' DEL PIANO ESECUTIVO

Il Piano Esecutivo Convenzionato si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area urbana compresa tra via XX Settembre e via Monte Cervino. Il progetto si attuerà mediante la conversione dell'ex area produttiva in un insediamento residenziale prevedendo il completamento della demolizione degli immobili fatiscenti esistenti e la nuova costruzione di un complesso plurifamiliare con annesse aree di pertinenze ed aree a standards urbanistici.

Il progetto ricalca l'istanza di Rinnovo del PEC inoltrata dalla proprietà Gallo Immobiliare srl che ne proponeva una contestuale modifica dei parametri e che l'Amministrazione Comunale ha accolto favorevolmente con Delibera n. 14 del 05/03/2021.

L'Istanza di rinnovo era infatti corredata da un progetto di massima dell'intervento in previsione secondo il quale sono stati revisionati i parametri edilizi del PEC (volume massimo mc 6.600, area di pertinenza dei fabbricati mq 3.935, aree ad uso pubblico mq 1.865) e la Scheda Normativa d'ambito così come meglio descritto ai successivi capitoli.

UTILIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Piano in oggetto, definito come Ambito Bru16 interessa specificatamente l'area sita nel Comune di Arona, in via XX Settembre angolo via Monte Cervino, identificabile a Catasto al foglio 17, mappali nn. 46, 47, 48 e 219, di superficie catastale pari a 5.800 mq e superficie reale pari a mq 5.797.

Le suddette aree sono in proprietà alla società Gallo Immobiliare srl con Amministratore Gallo Raffaele, nato Martirano (CZ) in data 04/11/1964 e residente in Borgomanero, via Privata Tintoretto n, 10, c.f. GLLRFL64E11E990F

Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto, come individuato nella Tavola 12, secondo le seguenti destinazioni:

- | | |
|--|----------|
| • Aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale | mq 3.935 |
| • Aree di pertinenza di edifici a destinazione terziaria | mq 0,00 |
| • Aree pubbliche destinate ad opere di urbanizzazione residenziali | mq 1.865 |
| • Aree pubbliche destinate ad opere di urbanizzazione terziaria | mq 0,00 |

Il volume edilizio complessivo in progetto misura mc 6.600,00.

PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici residenziale molo simili tra loro, collocati con orientamento principale a sudest e quattro ville unifamiliari poste lungo le vie Monte Cervino e XX Settembre. Un'area a parcheggi pubblici sarà collocata lungo tutto il confine nord ovest e una sul confine nordest adiacente al preesistente parcheggio delle ex pretura. Una pista ciclabile costeggia l'area del PEC e collega la via XX Settembre alla via Monte Rosa **attraversando l'area di pertinenza del magazzino comunale che sarà adeguatamente delimitato con recinzione di tipo agricolo e cancello carraio per l'accesso degli addetti**. Le palazzine si svilupperanno su tre piani fuori terra e uno entroterra. L'interrato si diparte nelle due autorimesse, ciascuna con il proprio vano scala e ascensore di collegamento con le unità ai piani, ma accessibili da un'unica rampa e corsello distributivo con ingresso dall'area a parcheggio. **La presente Variante propone l'ampliamento del**

corpo autorimesse interrate con l'aggiunta di un blocco di 16 box che si sviluppa nel sottosuolo del parcheggio pubblico su via XX Settembre; propone inoltre di alzare di 40 cm il piano di imposta della palazzina A che sarà a +0.50 rispetto allo zero di progetto, perché la presenza di una falda acquifera superficiale a -2.50 ci obbliga ad alzare la quota d'imposta dell'interrato. Di conseguenza vengono modificate le quote del parcheggio pubblico con accesso da via Monte Cervino, la palazzina B e la quota di imposta del terzo edificio ancora in progettazione. Le ville saranno architettonicamente simili tra loro: a piano terra si trova la zona giorno, cucina e un locale studio o camera degli ospiti con servizi e al primo piano la zona notte con le camere e servizi. Completa l'immobile il basso fabbricato dell'autorimessa.

Le aree a standards all'interno del PEC saranno attrezzate quali parcheggi pubblici realizzati secondo lo schema proposto dal piano regolatore, con un corsello centrale largo minimo metri 6 e posti auto con pavimentazione in autobloccanti, con aiuole verdi di coronamento con lampioncini adeguatamente dimensionati per numero e posizione. Complessivamente i posti auto pubblici saranno 56, di cui tre ad esclusivo uso di disabili. Saranno previsti 4 stalli con colonnina per la ricarica delle auto ed una area per la sosta delle biciclette con colonnina per la ricarica delle bici elettriche. Un marciapiedi è previsto lungo le vie Monte Cervino e XX Settembre a completamento del preesistente. La pista ciclabile sarà larga metri 1.50 con pavimentazione idonea all'uso e tinteggiata di rosso.

Le tipologie edilizie descritte dagli elaborati grafici di progetto sono indicative. Per quanto attiene le finiture, i materiali impiegati nelle strutture edilizie e in tutte le aree private si farà riferimento alle N.T.A., al Regolamento Edilizio Vigente e verranno meglio definiti nel progetto allegato alla domanda di Permesso di Costruire.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto prevede la formazione delle reti di fornitura dei servizi relativi al nuovo complesso edilizio residenziale, le quali avranno le caratteristiche di seguito riportate:

1. **rete di smaltimento delle acque nere** realizzata mediante scavo in sezione effettiva e posa di sottofondo fognatura in sabbia grossa, posa di tubazione in PVC con diametro 250 mm, rinfilo dei tubi in cls magro e rinterro con materiale arido, camerette prefabbricate in cls. dotate di scala metallica per l'ispezione, e pavimentazione in gres, chiusini a passo d'uomo in ghisa sferoidale carrabile, innesto alla rete pubblica esistente.
2. **rete di smaltimento acque meteoriche** dei fabbricati residenziali realizzata con l'impiego di pozzetti di raccolta completi di chiusino in cemento collegati alla tubazione in PVC di diametro pari o superiore a 100 mm e accumulata in cisterne interrate realizzate con anelli prefabbricati in cls, complete di troppopieno collegato ad un pozzo perdente per la dispersione nel sottosuolo delle acque in eccesso.
3. **rete di distribuzione idrica** costituita da tubazione in P.E.A.D. di diametro pari a 100 mm, completa di saracinesche, idranti a colonna, pozzetti con bocchetta UNI 70 per innesto autopompa vv.ff., pozzetti in cemento con chiusini in ghisa sferoidale carrabile.
4. **rete di distribuzione telefonica** da realizzare secondo le indicazioni dettate dall'ente erogante il servizio, comunque costituita da doppia tubazione in PVC corrugato da 125 mm completa di pozzetti in cemento 60x60x100 3 60x120x100 con chiusino in ghisa sferoidale carrabile dotato di logo TELECOM e colonnine di derivazione.
5. **rete di distribuzione elettrica** da realizzare secondo le indicazioni dettate dall'ente erogante il servizio, comunque costituita da doppia tubazione in PVC corrugato da 125 mm per il passaggio della linea di alimentazione, completa di pozzetti in cemento con chiusino in ghisa sferoidale carrabile e colonnine di derivazione.
6. **rete di distribuzione del gas metano** da realizzare secondo le indicazioni dettate dall'ente erogante il servizio, comunque costituita da tubazione in PEAD completa di valvole di intercettazione.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto prevede l'individuazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da assoggettare all'uso pubblico, riconducibili all'art. 51, n. 2, lettera o, meglio indicate nella Tavola 14, che saranno come di seguito ripartite, oltre alle seguenti opere da eseguire fuori dal perimetro:

-Tratto di marciapiede esteso sul tratto di via Monte Cervino fino all'incrocio con via Monte Rosa, oltre ad ulteriore tratto su via Monte Rosa che si dirama a dx in uscita da via Monte Cervino fino alla congiunzione con la pista ciclabile di nuova formazione e a sx in uscita da via Monte Cervino, sempre su via Monte Rosa, fino all'incrocio con via Montello; il nuovo tratto di marciapiede sarà dotato di segnaletica orizzontale di tipo tattile per persone ipovedenti.

-Tratto di illuminazione pubblica, in estensione, lungo il tratto di via Monte Cervino con punti luce collocati su marciapiede di nuova formazione;

-Completamento di illuminazione pubblica sul tratto di via XX settembre, che va dall'incrocio di via Monte Cervino fino all'incrocio con via Mottarone, mediante la fornitura posa in opera dei pali di sostegno e i corpi illuminanti a Led (14) oltre i cavi di collegamento alla rete pubblica. Sul tratto anzidetto risulta già essere realizzata la linea di cavidotto e i pozzetti alla base di ogni palo oltre la tubazione verticale atta all'alloggiamento dei nuovi pali.

Ripartizione aree a standards urbanistici:

STANDARDS URBANISTICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Parcheggi pubblici	mq	751.30
Spazi di manovra	mq	595.00
Percorsi pedonali e ciclabili	mq	290.70
Spazi a verde	mq	228.00
Superficie totale	mq	1865,00

Il progetto prevede la formazione dell'impianto di illuminazione pubblica di tutte le aree a standards compreso l'allacciamento dello stesso alle reti pubbliche esistenti e la formazione dell'impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche mediante la posa di adeguata tombinatura di raccolta, canalizzazioni e pozzo perdente per lo smaltimento.

Le stesse aree saranno inoltre percorse dalle reti e canalizzazioni di urbanizzazione primaria che rimarranno di proprietà del proponente o dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo descritte al punto precedente.

Le aree pubbliche saranno studiate al fine di garantire le migliori condizioni di viabilità e fruibilità delle aree di sosta e di verde attrezzato. Qui di seguito abbiamo la descrizione delle principali caratteristiche tecniche delle suddette opere:

- a. **Parcheggi pubblici, compresi quelli su lato strada, da realizzare in autobloccanti in masselli in cemento vibro compresso costipati con materiale drenante per la formazione di superficie carraia capace di filtrare le acque meteoriche e posati su sottofondo di ghiaia portante, strato permeabile di 6cm, strato di sabbia di 3cm.**
- b. **Spazi di manovra e viabilità da realizzare, previa scarifica superficiale, mediante l'impiego di sottofondo in mista naturale da 20 cm, strato di materiale ghiaioso stabilizzato costipato e rullato da 10 cm, fondazione in conglomerato bituminoso da 10 cm e tappetino d'usura in conglomerato bituminoso da 3 cm.**

- c. Percorsi pedonali e marciapiedi da realizzare su strato di misto granulare stabilizzato costipato e rullato da 10 cm, massetto in cls con rete elettrosaldata e tappetino d'usura in conglomerato bituminoso da 3-4 cm con cordoli di contenimento in pietra da 12 cm ed altezza variabile; completi di percorsi tattilo – plantari con rilievi trapezoidali o semisferici in cemento vibro-compresso per percorsi intelligenti con tecnologia TAG-RFG per i messaggi vocali.
- d. Spazi a verde attrezzato con aiuole seminate a prato su strato di terra di coltivo di spessore minimo pari a 30 cm, piantumazione con alberi a foglia caduca, nel numero di uno ogni 3 parcheggi, e cordoli di cemento.
- e. Rete pubblica di illuminazione con lampioni in acciaio zincato a caldo verniciato a polveri di poliestere di altezza pari a 5 m dotati di dispersori a croce di lunghezza pari a 1,5 m, scatola a conchiglia con derivazione, pozzetti in cemento da 60x60x80 cm con chiusino carrabile in ghisa sferoidale D400 o non carrabile C250, lampade in alluminio altamente resistente agli agenti atmosferici, verniciata a polveri di poliestere con schermo diffusore in metacrilato di potenza pari a 250 W, nuovo contatore.
- f. Rete di smaltimento acque meteoriche delle aree a standards costituita da tubazione in cemento centrifugato di diametro pari a 30 cm, posata su letto di sabbia e con rinfianco in cls. magro, completa di pozzetti di raccolta in cemento e caditoie in ghisa sferoidale carrabile, comprensiva di pozzi perdenti per lo smaltimento.

VERIFICHE PLANOVOLUMETRICHE

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 5.797
AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	mq 3.935
AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI A DESTINAZIONE TERZIARIA	mq 0.00
AREE IN CESSIONE PER URBANIZZAZIONE (RESIDENZIALE)	
Area minima richiesta	mq 1.865

AREA A STANDARDS URBANISTICI IN PROGETTO:

Parcheggi pubblici	mq 751.30
Spazi di manovra	mq 595.00
Percorsi pedonali e ciclabili	mq 290.70
<u>Spazi a verde</u>	<u>mq 228.00</u>
Superficie totale	mq 1.865,00

VOLUME RESIDENZIALE IN PROGETTO

Ammesso	mq 6.600,00
In progetto	mq 6.600,00

VOLUME TERZIARIO ESISTENTE

Esistente	mq 4.000,00
Ammesso	mq 4.000,00
In progetto	mq 0,00

QUADRO ECONOMICO

Gli oneri di urbanizzazione fissati dal Comune di Arona per gli edifici a destinazione residenziale sono pari a 18,07€/mc

Considerato che il progetto prevede la formazione di 6.600 mc di volume fuori terra gli **Oneri di Urbanizzazione** ammontano a **6.600,00 mc x 18,07 €/mc = €119.262,00**

Le opere di urbanizzazione di tipo residenziale, valutate in base a computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi informativi delle Opere edili di Milano III trimestre 2020 ridotti del 10%.

Bilancio dei costi di realizzazione degli Standards Urbanistici e degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

- | | |
|--|--------------|
| • parcheggi, viabilità e percorsi pedonali | € 100.208,51 |
| • illuminazione pubblica e arredo urbano | € 49.326,02 |
| • smaltimento acque meteoriche | € 14.112,30 |
| • segnaletica stradale | € 6.614,96 |

per un importo totale di	€ 176.381,95
riduzione del 10%	- € 17.638,20

Opere di Urbanizzazione	€ 158.743,76
--------------------------------	---------------------

Opere di Urbanizzazione		€ 158.743,76
--------------------------------	-------	---------------------

Oneri di Urbanizzazione da versare		€ 119.262,00
---	-------	---------------------

Il rilascio delle singole Autorizzazioni Edilizie sarà subordinato alla corresponsione del contributo derivante dal conteggio precedente.

La tipologia costruttiva allegata alle tavole è indicativa e non riveste carattere di progetto esecutivo che verrà meglio specificato all'atto della richiesta delle singole Autorizzazioni Edilizie.

Il progettista
Eugenio Celestino architetto