

## COMUNE DI CAMERI

---

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA INDUSTRIALE E COMMERCIALE S.S.32

---

titolo elaborato :

sigla elaborato :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A

---

il progettista :

STUDIO RIPAMONTI  
arch. Roberto Ripamonti  
v.lo Pasquello, 8  
OMEGNA

scala :

il sindaco :

---

aggiornamento cartografia :

il responsabile del  
procedimento :

---

data di stesura :

NOVEMBRE 2006

## SOMMARIO

1.	PREVISIONI DEL P.R.G. PER L'AREA INTERESSATA DAL P.P.....	1
2.	ANALISI PRELIMINARI.....	4
3.	AREE DA ACQUISIRE PER DESTINAZIONI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO .....	8
4.	STIMA DEGLI ONERI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E VALUTAZIONE FINANZIARIA DEGLI INTERVENTI ATTIVATI DAL P.P.....	10
5.	ORGANIZZAZIONE DEL P.P. E TEMPI DI ATTUAZIONE .....	11
	ALLEGATI .....	12

## 1. PREVISIONI DEL P.R.G. PER L'AREA INTERESSATA DAL P.P.

Il P.R.G. individua due settori territoriali disposti a lato della SS 32, rispettivamente a est e a ovest della strada, destinati all'insediamento di attività economiche.

In particolare il settore ovest comprende insediamenti misti (attività di produzione di beni e di servizi) per la maggior parte realizzati in attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa precedentemente vigente.

Il settore est si compone di tre aree con differente classificazione:

- un'area lungo strada già utilizzata da insediamenti esistenti realizzati in attuazione del predetto P.E.C. o con titolo abilitativo singolo;
- un'area con previsione di nuovi insediamenti con destinazione d'uso commerciale;
- un'area con previsione di nuovi insediamenti con destinazione d'uso produttiva.

Le aree comprese entro il perimetro di piano particolareggiato sono classificate dal P.R.G. come segue:

- area consolidata per attività miste (art. 13 bis delle Norme di Attuazione);
- area per attività produttive di nuovo impianto (art. 17 delle Norme di Attuazione);
- aree per attività commerciali di nuovo impianto (art. 17 bis delle Norme di Attuazione).

Le previsioni insediative delle tre classificazioni urbanistiche sono così definite dal P.R.G.:

ART. N.A.	DESTINAZ. D'USO GENERALE	INDICE DI UTILIZZAZ. Sf	RAPPORTO DI COPERTURA MAX	ALTEZZA MASSIMA	STANDARD
13 bis	produttiva e commerciale	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40% di Sf	10 m. (salvo attività produttive)	verde: 10% di Sf parcheggio: 10% di Sf (per destinazioni commerciali vale la specifica disciplina)

ART. N.A.	DESTINAZ. D'USO GENERALE	INDICE DI UTILIZZAZ. Sf	RAPPORTO DI COPERTURA MAX	ALTEZZA MASSIMA	STANDARD
17	produttiva	0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40% di Sf	12 m. (salvo attività produttive)	parcheggi: 1 m <sup>2</sup> ogni 3 m <sup>2</sup> di costruzione
17 bis	commerciale	0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40% di Sf	15 m.	standard secondo specifica disciplina

In allegato alla presente relazione è riportato l'estratto del testo delle Norme Urbanistico - Edilizie di Attuazione relativo alle classificazioni urbanistiche sopra elencate.

Le aree appartenenti all'ambito territoriale omogeneo della S.S. 32, ma non comprese entro il perimetro di piano particolareggiato, sono soggette alla formazione di un P.E.C. con destinazione d'uso di P.R.G. "aree per attività commerciali di nuovo impianto".

Per quanto riguarda la rete viaria, il P.R.G. prevede la realizzazione di una nuova strada di accesso e servizio alle aree di nuovo impianto, collocata nel settore est.

La nuova strada è connessa al tracciato storico della S.S. 32 mediante:

- a sud: connessione del tracciato della S.S. 32 alla nuova strada con intersezione a rotatoria collegata ai controviali di distribuzione agli insediamenti
- a nord: connessione, mediante rotatoria, ad un sistema ad anello di collegamento della S.S. 32 alla viabilità di servizio del settore ovest (P.E.C. previgente), allo svincolo della tangenziale, alla viabilità locale.

Per quanto riguarda la classificazione del suolo relativa ai vincoli di natura idrogeologica risulta:

- vincoli determinati dal P.A.I.:
  - limite fascia A: in sponda est del torrente Terdoppio, coincidente con il perimetro di P.P.
  - limite fascia B: in sponda est del torrente Terdoppio, in parte coincidente e in parte interna al perimetro di P.P.
  - limite fascia B di progetto: in sponda est del torrente Terdoppio, in parte

coincidente e in parte interna al perimetro di P.P.

– limite fascia C: coincidente con il rilevato della strada tangenziale

- classi individuate da Circolare 7 LAP:

– classe IIIa: corrispondente al corso del Terdoppio

– classe III: comprende intero settore ovest S.S. 32 e parte del settore a est (nella zona con destinazione produttiva)

– classe II: comprendente parte restante del settore a est S.S. 32

Le aree individuate come classe III sono subordinate alla realizzazione e al collaudo di opere di difesa, preliminari alla loro utilizzazione urbanistica.

Le aree classificate dal P.R.G. come “aree consolidate per attività miste” erano comprese nel P.E.C. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 7 del 18.02.1991, la cui convenzione è stata sottoscritta in data 19.03.1993.

Il P.E.C. previgente prevedeva i seguenti parametri di attuazione:

- rapporto di copertura massimo =  $1/2$  di Sf
- altezza massima = 10 m. per edifici pluripiano libera per edifici a un solo piano f.t.
- indice di utilizzazione territoriale = 70%
- indice di utilizzazione fondiaria =  $0.80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- standard = indicati graficamente sulle tavole di P.E.C.

## 2. ANALISI PRELIMINARI

Il territorio incluso nel perimetro di piano particolareggiato e le aree limitrofe sono state oggetto di rilievo strumentale plano-altimetrico, riportato sugli elaborati grafici.

Le aree risultano sostanzialmente pianeggianti, leggermente degradanti da nord a sud.

Il settore ovest è stato ampiamente utilizzato dagli insediamenti, disposti presso il tracciato della S.S. 32.

Complessivamente il piano particolareggiato è indirizzato:

- al completamento degli insediamenti nel settore ovest;
- al nuovo impianto, secondo indirizzi di razionale e ordinato uso del suolo, nel settore est;
- al riordino e completamento della viabilità attraverso un'organizzazione "gerarchica" che migliori le condizioni di sicurezza del traffico e la funzionalità;
- alla dotazione di standard in misura adeguata rispetto agli insediamenti esistenti e previsti;
- all'inserimento di previsioni di mitigazione / compensazione dell'impianto paesaggistico e ambientale degli insediamenti.

L'analisi e il rilievo dello stato di fatto degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti sono preordinati allo sviluppo del progetto di insediamento del piano particolareggiato.

Il territorio in cui è collocato il piano particolareggiato si trova in un contesto tuttora fortemente caratterizzato dall'uso agricolo dei suoli.

Le aree si trovano ad ovest del centro urbano di Cameri, sono attraversate dal percorso della S.S. 32 e delimitate territorialmente dai seguenti elementi fisici:

- a sud dal canale Cavour
- a ovest dal corso del torrente Terdoppio
- a nord dal canale Regina Elena
- a est dal tracciato della strada tangenziale di Novara.

L'area del piano particolareggiato costituisce il più avanzato settore insediativo a destinazione produttiva del territorio a nord di Novara.

Il P.T.P. della Provincia di Novara lo ha collocato nel contesto degli "ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative"; in tale contesto rappresenta un ambito di concentrazione insediativa a completamento della direttrice di sviluppo lungo la S.S. 32.

L'elemento ambientale più forte alla scala vasta è rappresentato dal "corridoio ecologico" lungo il corso del Terdoppio.

Sul territorio agricolo si rilevano limitate superfici boscate, per lo più localizzate presso i corsi d'acqua, sia naturali che artificiali.

La percezione visiva è aperta nel contesto della pianura, dove i soli elementi di interruzione della visuale sono costituiti dalle parziali e limitate emergenze boscate e dai rilevati delle infrastrutture stradali.

L'analisi dell'accessibilità dell'area evidenzia la connessione diretta (strada tangenziale a regime) con la rete autostradale (A4).

A livello locale l'accessibilità generale è garantita dalla tangenziale di Novara che permetterà, a completamento, di mettere in relazione la S.S. 32 con il sistema delle strade primarie, confluenti a raggio sul capoluogo.

La principale strada di accesso diretto all'area del piano particolareggiato è la S.S. 32, nella sua sede storica. Si tratta di una strada con flussi di traffico consistenti nel panorama della viabilità provinciale (circa 20.000 veicoli nelle 24 ore).

Il tratto relativo all'accesso alle aree del piano particolareggiato presenta, allo stato, i seguenti problemi:

- carenza di condizioni di sicurezza efficaci derivanti da caratteristiche geometriche della strada in rapporto al volume di traffico;
- presenza di immissioni dirette da S.S. 32 agli insediamenti (senza corsie di svolta, in condizioni di ridotta visibilità, ecc.);
- velocità eccessiva degli automezzi, indotta dal percorso rettilineo senza interruzioni.

ANAS ha in programma il miglioramento della S.S. 32 nel tratto extraurbano, a nord del segmento coincidente con gli insediamenti ricadenti nel piano particolareggiato.

L'attuazione delle previsioni insediative contenute nel P.R.G. non può che incrementare i flussi di traffico e peggiorare le condizioni della

circolazione veicolare se non vengono messe in atto misure per migliorare fluidità, sicurezza e moderazione del traffico.

A seguito della presentazione di una richiesta di autorizzazione per la realizzazione di un centro commerciale sulle aree limitrofe al P.P., classificate come "attività commerciali di nuovo impianto", è stata convocata una conferenza dei servizi che ha introdotto la prescrizione di realizzare una viabilità nuova, di servizio agli insediamenti, all'interno del settore orientale, destinato a "nuovo impianto".

Tale viabilità prevede due punti di collegamento degli insediamenti con la S.S. 32, rispettivamente al limite nord e sud, e il rafforzamento della viabilità secondaria di distribuzione interna, con l'utilizzo di due controviali separati.

In prospettiva il piano particolareggiato esclude accessi diretti ai controviali e agli insediamenti dalla S.S. 32.

Le analisi preliminari hanno preso in considerazione lo stato di fatto delle infrastrutture a rete, delle strade e degli standard disponibili per i parcheggi e le aree a verde pubblico.

Il piano particolareggiato rappresenta, sulle tavole grafiche, le reti esistenti, definendo le modalità progettuali della loro estensione, a completamento dell'assetto necessario al servizio dell'intera area.

Lo stato aggiornato delle opere di urbanizzazione esistenti e la previsione di loro sviluppo comprende le seguenti situazioni:

- aree e opere di urbanizzazione attualmente di proprietà pubblica;
- aree e opere di urbanizzazione, realizzate in base a impegni di convenzioni o atti d'obbligo, da cedere al Comune di Cameri;
- aree e opere di urbanizzazione assoggettate all'uso pubblico;
- aree e opere di urbanizzazione da assoggettare all'uso pubblico;
- aree e opere di urbanizzazione da realizzare in base alle previsioni del piano particolareggiato.

L'analisi idrogeologica, idraulica e geomorfologica ha comportato le classificazioni illustrate al precedente capitolo e che vengono assunte dal P.P.

L'area oggetto di piano particolareggiato presenta i seguenti punti di forza e di debolezza:



punti di forza	punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> <li>• localizzazione prossima alla città di Novara</li> <li>• accessibilità veicolare da autostrada A4 e da tangenziale di Novara</li> <li>• preesistenza di insediamenti per attività economiche</li> <li>• andamento plano-altimetrico del territorio sostanzialmente pianeggiante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• parziale "disordine insediativo" delle preesistenze</li> <li>• viabilità tale da limitare le condizioni operative e funzionali del traffico</li> <li>• impatto paesaggistico degli insediamenti</li> </ul>

La classificazione del territorio del Comune di Cameri in base agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali ha determinato il riconoscimento di una categoria di tipo A5 corrispondente sostanzialmente con l'area già precedentemente sottoposta a P.E.C.

### **3. AREE DA ACQUISIRE PER DESTINAZIONI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

Il P.P. definisce un assetto completo della rete viaria, in base anche a quanto prescritto dalla citata conferenza dei servizi, a quanto indicato nel P.R.G. e a quanto in corso di attuazione sulla viabilità gestita da enti sovracomunali.

Il sistema della viabilità previsto dal P.P. si basa sulla rifunionalizzazione del tratto di S.S. 32 coincidente con le aree di insediamento sottoposte a strumento urbanistico esecutivo.

La S.S. 32 viene organizzata in modo da garantire la fluidità continua dei flussi di traffico in attraversamento (prevalenti) e da limitare i punti di intersezione con la rete locale.

La fluidità e le condizioni di sicurezza del traffico sulla S.S. 32 sono perseguite mediante:

- la separazione delle corsie;
- l'eliminazione di accessi diretti;
- l'individuazione di 3 intersezioni a rotatoria, posizionate a distanza tale da condizionare la velocità dei veicoli.

La rete di distribuzione agli insediamenti è costituita da due "anelli" stradali nei settori est e ovest, dalla riorganizzazione della viabilità interna del settore ovest e, in parte, del settore est, per l'accesso ai lotti, con piazzole di inversione di marcia in testata ai percorsi.

L'organizzazione della viabilità a regime è illustrata sulle tavole di P.P., che comprendono anche le sezioni – tipo delle strade.

Il P.P. prevede la localizzazione diffusa di aree a standard, in particolare:

- le aree destinate a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico sono confermate rispetto agli insediamenti esistenti e sono distribuite sul territorio in corrispondenza dei nuovi insediamenti;
- le aree destinate a verde pubblico sono localizzate:
  - lungo la "dorsale" baricentrica corrispondente al tracciato della S.S. 32; in particolare è individuata un'area a sud che potrà ospitare, oltre agli spazi verdi, anche attrezzature e servizi di interesse comune;

- al perimetro del P.P., in corrispondenza del torrente Terdoppio e dei punti di transizione verso il territorio agricolo, con lo scopo di realizzare “quinte” di mitigazione degli insediamenti nel paesaggio.

Per quanto riguarda le reti infrastrutturali il P.P. prevede il completamento delle esistenti, a servizio dell'intera area.

Le previsioni di completamento delle reti infrastrutturali sono illustrate sull'apposita tavola di P.P.

In allegato alla presente relazione è riportata la tabella dei valori dimensionali di aree a standard, di viabilità e di infrastrutture a rete.

Le aree da acquisire per gli usi pubblici sono soggette a cessione contestualmente alla realizzazione degli interventi.

In caso di esigenza di completamento, in tutto o in parte, delle aree a standard, per la viabilità e di reti infrastrutturali in anticipo rispetto alla realizzazione degli interventi per ragioni di funzionalità, in ragione della pubblica utilità il Comune può procedere all'acquisizione mediante espropriazione.

L'elenco catastale delle proprietà ricadenti nel P.P. indica le aree oggetto ad acquisizione per uso pubblico.

#### 4. STIMA DEGLI ONERI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E VALUTAZIONE FINANZIARIA DEGLI INTERVENTI ATTIVATI DAL P.P.

Nella stima preliminare degli oneri per la realizzazione del P.P., gli importi relativi alle acquisizioni delle aree per gli standard e per la viabilità non sono calcolate, in considerazione della previsione normativa della loro cessione.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si stimano i seguenti costi:

- formazione di aree a verde  
 $m^2 36.855 \times €/m^2 20,00$  = € 737.100,00
- formazione di aree a parcheggio  
 $m^2 16.275 \times €/m^2 60,00$  = € 976.500,00
- formazione di viabilità  
 $m^2 42.445 \times €/m^2 70,00 (*)$  = € 2.971.150,00
- rete idrica  
 $m. 3.027 \times €/m 60,00 (**)$  = € 181.620,00
- rete fognaria  
 $m. 1.918 \times €/m 85,00$  = € 163.030,00
- illuminazione pubblica  
 $n^{\circ} 117 \text{ punti su palo} \times €/cad. 1.500,00$  = € 175.500,00  
 $n^{\circ} 3 \text{ torri-faro}$  = € 60.000,00

La stima del valore relativo alla realizzazione delle costruzioni per gli insediamenti privati viene effettuata sulla base di un valore parametrico medio di € 800,00 per  $m^2$  di superficie coperta:

superficie coperta valutata con RC 50%  
in progetto di P.P. =  $m^2 87.660 \times €/m^2 800,00$  = € 70.128.000,00.

(\*) valore comprensivo di realizzazione di banchine e marciapiedi

(\*\*) valore comprensivo di allacciamenti.

## 5. ORGANIZZAZIONE DEL P.P. E TEMPI DI ATTUAZIONE

Il P.P. comprende:

- n° 13 lotti già edificati (di completamento);
- n° 44 lotti di nuova edificazione.

In allegato è contenuta la tabella riepilogativa dei valori dimensionali dei lotti di intervento.

Il P.P. comprende inoltre le seguenti aree standard:

- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| • aree a verde      | m <sup>2</sup> 66.064  |
| • aree a parcheggio | m <sup>2</sup> 46.312  |
|                     | -----                  |
| • aree totali       | m <sup>2</sup> 112.376 |

In allegato è riportata la tabella comprendente il calcolo analitico delle aree standard.

Il P.P. è suddiviso in due comparti attuativi, individuati sulle tavole di piano.

Il P.P. ha durata decennale dalla sua approvazione.

La realizzazione degli interventi di edificazione da parte dei soggetti attuatori dovrà prevedere il rilascio dei provvedimenti abilitativi in tempo utile per dare ultimati i lavori anteriormente alla scadenza del P.P.

Il P.P. è approvato unitamente a contestuale variante al P.R.G. "in itinere".

**ALLEGATI**

1. Testo estratto dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.  
artt. 13 bis, 17, 17 bis

### Art.13bis - Area consolidata per attività miste

- 1 Il piano definisce "Area consolidata per attività miste" le parti di territorio già parzialmente occupate da attività artigianali, produttive e commerciali.
- 2 La destinazione è produttiva e commerciale.  
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punti 3 e 4.  
La destinazione d'uso commerciale è disciplinata dal regolamento comunale di adeguamento alla normativa regionale sul commercio così come precisato al precedente art.7 comma 6ter.  
L'area è riconosciuta come addensamento A5.
- 3 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:  
  
Indice di utilizzazione fondiaria max: 1 mq/mq Sf;  
Rapporto di copertura max: 40% Sf;  
Distanza dai confini privati: mt. 5 o metà dell'altezza dei fabbricati aventi altezza maggiore di m. 10;  
Distanza da confini stradali: mt. 5; è consentita la conferma del filo edilizio preesistente storicamente consolidato.  
Sistemazione a verde: 10% della Sf;  
Sistemazione a parcheggio pubblico o di uso pubblico da realizzarsi all'esterno della recinzione: 10% della Sf per la destinazione produttiva  
Per la destinazione commerciale la quantità delle aree da destinare a standard deve rispettare i disposti dell'art.21 della LUR e quanto stabilito dal Regolamento Comunale per il rilascio delle autorizzazioni commerciali in adeguamento alla disciplina regionale.
- 4 Agli edifici destinati ad attività produttive e relativi impianti tecnologici (art.3 punti 3A, 3B, 3C) non si applicano limiti di altezza.  
Per tutte le altre destinazioni ammesse deve essere rispettata l'altezza massima consentita di m. 10.
- 5 Le recinzioni non prospettanti spazi pubblici (vedi art. 26 comma 8 punto c)) possono avere altezza massima totale non superiore a mt. 3.
- 6 Gli interventi si attuano con la procedura della concessione convenzionata, concessione, autorizzazione o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti. Nel caso di attivazione di nuove destinazioni, di nuove costruzioni o di ampliamento di quelle esistenti, la convenzione o atto d'obbligo unilaterale deve garantire:  
- la dismissione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a standard nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 21 della LUR e s.m.i. e, per le destinazioni commerciali, secondo quanto ulteriormente stabilito dal Regolamento Comunale per il rilascio delle autorizzazioni commerciali in adeguamento alla disciplina regionale (vedi precedente comma 3).
- 7 L'area consolidata per attività produttive è considerata di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art.13 III comma,



**lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art.26 1. comma punti b) e c) della L.U.R.**

### Art.17 - Area per attività produttive di nuovo impianto

- 1 Il piano definisce area per attività produttive di nuovo impianto le parti di territorio destinate all'artigianato, all'industria e alle attività con le stesse compatibili.
- 2 La destinazione è produttiva.  
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punto 3.
- 3 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:  
  
**Indice di utilizzazione** Densità fondiaria max: 0,80 mq/mq SF Sf;  
Rapporto di copertura max: ~~60~~ **40%** SF Sf;  
Distanza dai confini privati: mt. 5;  
Nel caso di edifici aventi altezza superiore a mt. 10 la distanza deve essere pari all'altezza dell'edificio.  
Distanza da **confini** ~~fil~~ stradali: mt. 10;  
Sistemazione a parcheggi: 1 mq ogni 3 mq di costruzione;  
Agli edifici destinati ad attività produttive e relativi impianti tecnologici (art.3 punti 3A-3B) non si applicano limiti di altezza.  
Per tutte le altre destinazioni ammesse deve essere rispettata l'altezza massima di m. 12.
- 4 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 3.
- 5 Gli interventi di nuovo impianto ammessi dal piano si attuano attraverso concessione edilizia, con obbligo di convenzionamento o di atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49 V comma L.R. 56/77 e s.m.i., **o altra procedura nel rispetto delle leggi vigenti**, che disciplini:  
a) la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a sedi viarie e a servizi nella misura del 20% della superficie territoriale per le attività produttive e nella misura minima di 1 mq/mq di SLP **Sul**, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio, per le attività commerciali.  
b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi.
- 6 L'area per attività produttive di nuovo impianto è considerata di cat. D secondo il D.M. 2/4/68 e "aree di nuovo impianto" secondo le definizioni dell'art. 26, 1° comma punti a) e d) della LUR.

### Art.17bis - Area per attività commerciali di nuovo impianto

- 1 Il piano definisce area per attività commerciali di nuovo impianto le parti di territorio destinate al commercio e alle attività con lo stesso compatibili.  
Nel rispetto dei criteri di compatibilità esplicitati nel D.G.R. n.563-13 414 del 29.10.99, l'area è stata individuata come localizzazione L3.
- 2 La destinazione è commerciale.  
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punto 4 così come meglio esplicitate nel Titolo I del regolamento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita e al successivo Art. 27bis.
- 3 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:

**Indice di utilizzazione** Densità fondiaria max: 0,80 mq/mq SF Sf;  
Rapporto di copertura max: 40% SF Sf;  
Distanza dai confini privati: mt. 5;  
Altezza massima: mt. 15  
Distanza minima da **confini** filii stradali: mt. 10;  
Distanza tra **costruzioni** fabbricati: mt. 10  
Aree a standard secondo i disposti dell'art.21 della L.U.R 56/77 e s.m. ed i.  
**Laddove indicato, le aree a standard sono da reperire prioritariamente nelle aree individuate sulle tavole di piano**

- 4 **Le recinzioni devono avere un'altezza massima totale pari a metri 2.**  
(n. 21 Nota Uff. tecnico).

205 Gli interventi ammessi dal piano nelle aree commerciali di nuovo impianto, classificate ai sensi della LR 28/99 come L3, quale intervento di nuovo impianto, di ampliamento e di completamento, si attuano attraverso un Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera area di proprietà redatto ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché nel rispetto dell'art. 21 e, in termini complementari, dell'art. 26 della stessa L.R. 56/77 e s.m.i., così come richiamato nel Titolo I del regolamento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita e successivo art. 27 bis con specifico riferimento alle aree a parcheggio.  
I Piani Esecutivi Convenzionati dovranno, inoltre, essere rapportati alle soluzioni viabilistiche contenute nella Variante n. 3 e soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 27 del DCR 563-13414 del 29/10/1999.

- 56 L'area per attività commerciale di nuovo impianto è considerata di cat. D secondo il D.M. 2/4/68 e "aree di nuovo impianto" secondo le definizioni dell'art. 26, 1° comma punti a) e d) della LUR.

### Art.13bis - Area consolidata per attività miste

- 1 Il piano definisce "Area consolidata per attività miste" le parti di territorio già parzialmente occupate da attività artigianali, produttive e commerciali.
- 2 La destinazione è produttiva e commerciale.  
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punti 3 e 4.  
Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività ricreative e locali di spettacolo con superficie superiore a mq. 500;
  - attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico;
  - infrastrutture e reti pubbliche e/o di uso pubblico.La destinazione d'uso commerciale è disciplinata dal regolamento comunale di adeguamento alla normativa regionale sul commercio così come precisato al precedente art.7 comma 6ter.  
L'area è riconosciuta come addensamento A5.
- 3 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:  
  
Indice di utilizzazione fondiaria max: 1 mq/mq Sf (incrementabile fino a 1,20 mq/mq per edifici pluripiano);  
Rapporto di copertura max: 40% Sf in sede di primo intervento (incrementabile fino a 60% per ampliamenti successivi funzionali all'attività)  
Distanza dai confini privati: mt. 5 o metà dell'altezza dei fabbricati aventi altezza maggiore di m. 10;  
Distanza da confini stradali: mt. 5; è consentita la conferma del filo edilizio preesistente storicamente consolidato.  
Sistemazione a verde: 10% della Sf;  
Sistemazione a parcheggio pubblico o di uso pubblico da realizzarsi all'esterno della recinzione: 10% della Sf per la destinazione produttiva  
Per la destinazione commerciale la quantità delle aree da destinare a standard deve rispettare i disposti dell'art.21 della LUR e quanto stabilito dal Regolamento Comunale per il rilascio delle autorizzazioni commerciali in adeguamento alla disciplina regionale.
- 4 Agli edifici destinati ad attività produttive e relativi impianti tecnologici (art.3 punti 3A, 3B, 3C) non si applicano limiti di altezza.  
Per tutte le altre destinazioni ammesse deve essere rispettata l'altezza massima consentita di m. 12.
- 5 Le recinzioni non prospettanti spazi pubblici (vedi art. 26 comma 8 punto c)) possono avere altezza massima totale non superiore a mt. 3.
- 6 Gli interventi si attuano con la procedura di permesso di costruire semplice e convenzionato o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti. Nel caso di attivazione di nuove destinazioni, di nuove costruzioni o di ampliamento di quelle esistenti, la convenzione o atto d'obbligo unilaterale deve garantire:
  - la dismissione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a standard nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 21

della LUR e s.m.i. e, per le destinazioni commerciali, secondo quanto ulteriormente stabilito dal Regolamento Comunale per il rilascio delle autorizzazioni commerciali in adeguamento alla disciplina regionale (vedi precedente comma 3).

- 7 L'area consolidata per attività produttive è considerata di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art.13 III comma, lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art.26 1. comma punti b) e c) della L.U.R.



## Art.17 - Area per attività produttive di nuovo impianto

- 1 Il piano definisce area per attività produttive di nuovo impianto le parti di territorio destinate all'artigianato, all'industria e alle attività con le stesse compatibili.
- 2 La destinazione è produttiva.  
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punto 3.  
Per l'area individuata presso la SS 32 e sottoposta a Piano Particolareggiato sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività ricreative e locali di spettacolo con superficie superiore a mq. 500;
  - attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico;
  - infrastrutture e reti pubbliche e/o di uso pubblico.
- 3 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:  
  
**Indice di utilizzazione** Densità fondiaria max: 0,80 mq/mq SF Sf (incrementabile fino a 1.00 mq/mq per edifici pluripiano all'interno dell'area soggetta a P.P. della SS 32)  
Rapporto di copertura max: 60 40% SF Sf in sede di primo intervento (incrementabile fino a 50% per ampliamenti successivi nel caso di insediamenti ricadenti nell'area soggetta a P.P. della SS 32);  
Distanza dai confini privati: mt. 5;  
Nel caso di edifici aventi altezza superiore a mt. 10 la distanza deve essere pari all'altezza dell'edificio.  
Distanza da **confini** filii stradali: mt. 10;  
Sistemazione a parcheggi: 1 mq ogni 3 mq di costruzione;  
Agli edifici destinati ad attività produttive e relativi impianti tecnologici (art.3 punti 3A-3B) non si applicano limiti di altezza.  
Per tutte le altre destinazioni ammesse deve essere rispettata l'altezza massima di m. 12.
- 4 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 3.
- 5 Gli interventi di nuovo impianto ammessi dal piano si attuano attraverso concessione edilizia, con obbligo di convenzionamento o di atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49 V comma L.R. 56/77 e s.m.i., **o altra procedura nel rispetto delle leggi vigenti**, che disciplini:
  - a) la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a sedi viarie e a servizi nella misura del 20% della superficie territoriale per le attività produttive e nella misura minima di 1 mq/mq di SLP Sul, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio, per le attività commerciali.
  - b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi.
- 6 L'area per attività produttive di nuovo impianto è considerata di cat. D secondo il D.M. 2/4/68 e "aree di nuovo impianto" secondo le definizioni dell'art. 26, 1° comma punti a) e d) della LUR.

### Art.17bis - Area per attività commerciali di nuovo impianto

- 1 Il piano definisce area per attività commerciali di nuovo impianto le parti di territorio destinate al commercio e alle attività con lo stesso compatibili.  
Nel rispetto dei criteri di compatibilità esplicitati nel D.G.R. n.563-13 414 del 29.10.99, l'area è stata individuata come localizzazione **L2**.
- 2 La destinazione è commerciale.  
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punto 4 così come meglio esplicitate nel Titolo I del regolamento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita e al successivo Art. 27bis.
- 3 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:  
  
**Indice di utilizzazione** Densità fondiaria max: 0,80 mq/mq **SF Sf** incrementabile fino a 1,00 mq/mq per edifici pluripiano all'interno dell'area soggetta a P.P. della SS 32;  
Rapporto di copertura max: 40% **SF Sf** in sede di primo intervento (incrementabile fino a 50% per ampliamenti successivi nel caso di insediamenti ricadenti nell'area soggetta a P.P. della SS 32);  
Distanza dai confini privati: mt. 5;  
Altezza massima: mt. 15  
Distanza minima da **confini** filii stradali: mt. 10;  
Distanza tra **costruzioni fabbricati**: mt. 10  
Aree a standard secondo i disposti dell'art.21 della L.U.R 56/77 e s.m. ed i.  
**Laddove indicato, le aree a standard sono da reperire prioritariamente nelle aree individuate sulle tavole di piano**
- 4 Le recinzioni devono avere un'altezza massima totale pari a metri 2.
- 5 Gli interventi ammessi dal piano nelle aree commerciali di nuovo impianto, classificate ai sensi della LR 28/99 come **L2**, quale intervento di nuovo impianto, di ampliamento e di completamento, si attuano attraverso un Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera area di proprietà redatto ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché nel rispetto dell'art. 21 e, in termini complementari, dell'art. 26 della stessa L.R. 56/77 e s.m.i., così come richiamato nel Titolo I del regolamento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita e successivo art. 27 bis con specifico riferimento alle aree a parcheggio.  
I Piani Esecutivi Convenzionati dovranno, inoltre, essere rapportati alle soluzioni viabilistiche contenute nella Variante n. 3 e soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 27 del DCR 563-13414 del 29/10/1999.  
**L'attuazione degli interventi sulle aree come sopra indicate potrà avvenire anche mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica, riguardante la totalità o parte della localizzazione L2.**
- 6 L'area per attività commerciale di nuovo impianto è considerata di cat. D secondo il D.M. 2/4/68 e "aree di nuovo impianto" secondo le definizioni dell'art. 26, 1° comma punti a) e d) della LUR.

3. Tabella dei dati riassuntivi di P.P. per aree a standard, per viabilità e per infrastrutture a rete



	esistenti	oggetto di convenzionamento in corso	in progetto di P.P.	totale
aree a verde pubblico e/o di uso pubblico	m <sup>2</sup> 26.409	m <sup>2</sup> 2.800	m <sup>2</sup> 36.855	m <sup>2</sup> 66.064
aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico	m <sup>2</sup> 19.309	m <sup>2</sup> 10.728	m <sup>2</sup> 16.275	m <sup>2</sup> 46.312
				m <sup>2</sup> 112.376 (*)
aree per la viabilità + marciapiedi + banchine	m <sup>2</sup> 7.923	m <sup>2</sup> 3.497	m <sup>2</sup> 42.445 m <sup>2</sup> 3.719 m <sup>2</sup> 4.785	m <sup>2</sup> 53.865
rete idrica	m. 1.546		m. 3.027	
rete fognaria	m. 1.586		m. 1.918	
illuminazione pubblica punti stradali torri-faro	n° 76 n° 2		n° 117 n° 3	

(\*) verifica standard: superficie territoriale = m<sup>2</sup> 525.374  
standard richiesto = 20% di m<sup>2</sup> 525.374 = m<sup>2</sup> 105.075  
standard disponibile in P.P. = m<sup>2</sup> 112.376 > m<sup>2</sup> 105.075

#### 4. Tabella dei valori dimensionali di intervento

LOTTO	SUPERFICIE TERRITORIALE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE FONDIARIA m <sup>2</sup>	R.C. MASSIMO m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SUPERFICIE COPERTA	
				ESISTENTE	MASSIMA
A		27.001	60%	12.690 <sup>1</sup>	16.200
B		15.553	60%	7.465 <sup>1</sup>	9.331
C		71.876	60%	35.918 <sup>1</sup>	43.125
D		15.550	60%	8.987 <sup>1</sup>	9.330
E		5.294	60%	2.086 <sup>1</sup>	3.176
F		10.055	60%	2.235 <sup>1</sup>	6.033
G		3.813	60%	1.906 <sup>1</sup>	2.288
H		3.284	60%	1.467 <sup>1</sup>	1.970
I		4.863	60%	1.995 <sup>1</sup>	2.918
L		12.380	60%	5.906 <sup>1</sup>	7.428
M		11.088	60%	2.016 <sup>1</sup>	6.653
N		3.725	60%	1.454 <sup>2</sup>	2.235
O		4.700	60%	1.059 <sup>2</sup>	2.820
1	9.875	8.062	50%		4.031
2	9.901	9.102	50%		4.551
3	11.166	10.363	50%		5.181
4	3.285	3.285	50%		1.642
5	9.195	9.195	50%		4.597
6	4.341	4.341	50%		1.971
7	5.573	4.210	50%		2.105
8	3.855	3.191	50%		1.595
9	3.602	3.287	50%		1.643
10	7.389	5.649	50%		2.824
11	4.927	4.307	50%		2.153
12	6.738	4.800	50%		2.400
13	3.400	2.331	50%		1.165
14	3.683	2.380	50%		1.190
15	3.594	2.938	50%		1.469
16	3.596	2.941	50%		1.470
17	4.049	2.820	50%		1.410
18	4.297	3.017	50%		1.508
19	4.390	3.822	50%		1.911
20	3.924	3.610	50%		1.805
21	5.987	5.688	50%		2.844
22	2.741	2.083	50%		1.041
23	2.645	2.330	50%		1.165
24	2.613	2.298	50%		1.149
25	2.900	2.334	50%		1.167
26	2.862	2.300	50%		1.150
27	2.515	2.198	50%		1.099
28	2.488	2.173	50%		1.086
29	2.766	2.230	50%		1.115
30	4.917	3.952	50%		1.976
31	2.613	2.310	50%		1.150
32	2.900	2.344	50%		1.172
33	2.863	2.303	50%		1.151
34	2.515	2.200	50%		1.100
35	2.488	2.173	50%		1.086
36	2.765	2.228	50%		1.114
37	17.142	13.322	50%		6.661
38	6.534	5.601	50%		2.800
39	3.885	3.583	50%		1.791
40	4.457	3.604	50%		1.802
41	4.285	3.420	50%		1.710
42	3.885	3.570	50%		1.785
43	3.886	3.571	50%		1.785
44	4.597	4.282	50%		2.141

<sup>1</sup> FONTE UFFICIO COMUNALE

<sup>2</sup> FONTE A.F.G.

## 5. Tabella analitica delle aree standard

STANDARD A PARCHEGGIO NUOVO		STANDARD A VERDE		STANDARD A PARCHEGGIO CONFERMATO	
	SUPERFICIE m <sup>2</sup>		SUPERFICIE m <sup>2</sup>		SUPERFICIE m <sup>2</sup>
A	312	1	1.977	A	6.636
B	312	2	4.963	B	4.186
C	500	3	11.505	C	2.591
D	500	4	12.097	D	2.407
E	3.258	5	3.514	E	8.111
F	500	6	226	F	917
G	500	7	1.515	G	2.613
H	350	8	1.281	H	555
I	400	9	4.471	I	174
L	350	10	486	L	1.115
M	350	11	24.029	M	732
N	1.670				
O	1.338				
P	1.205				
Q	1.343				
R	1.204				
S	1.281				
T	902				
tot.	16.275	tot.	66.064	tot.	30.037
totale standart		112.376			