

## COMUNE DI CAMERI

---

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

(con le modifiche e integrazioni a seguito della pubblicazione)

---

titolo elaborato :

sigla elaborato :

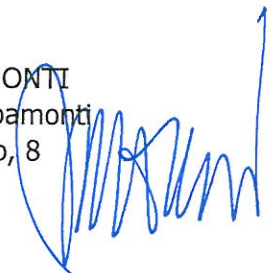
NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

**B**

---

il progettista :

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



scala :

il sindaco :

---

aggiornamento cartografia :

2006

il responsabile del  
procedimento :

---

data di stesura :

NOVEMBRE 2006  
agg. OTTOBRE 2007

## SOMMARIO

Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	1
Art. 2 - DEFINIZIONI.....	2
Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO DI CARATTERE GENERALE .....	3
Art. 4 - SPECIFICAZIONI PER LE DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ALL'INTERNO DELL'AREA INDIVIDUATA COME ADDENSAMENTO A5.....	5
Art. 5 - PARAMETRI DI INTERVENTO.....	6
Art. 6 - STANDARD E SERVIZI .....	7
Art. 7 - PRESCRIZIONI GENERALI DEL P.P.....	9
Art. 8 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	10

## **Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Nell'ambito del perimetro di Piano Particolareggiato (P.P.) si applicano le disposizioni contenute nelle presenti norme e sulle relative tavole grafiche.

Ove non definite dal P.P. come norme specifiche di attuazione, valgono le prescrizioni contenute nelle norme urbanistico edilizie di attuazione del P.R.G.

Il P.P. è formato con contenuti, elaborati e procedimento di formazione, approvazione ed efficacia ai sensi degli articoli 38, 39 e 40 della L.R. 56/1977.

Il P.P. ha validità decennale a far data dalla sua approvazione.

## **Art. 2 - DEFINIZIONI**

Nel P.P. valgono le definizioni riguardanti la terminologia urbanistica riportate nelle norme urbanistico edilizie di attuazione del P.R.G.

Per quanto riguarda le definizioni dei parametri si applica quanto contenuto nel Regolamento Edilizio vigente.

### Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO DI CARATTERE GENERALE

Nell'ambito del Piano Particolareggiato sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi produttivi:
  - insediamenti produttivi industriali;
  - insediamenti produttivi artigianali;
  - uffici connessi alle attività produttive;
  - depositi e magazzini al coperto o all'aperto non superiori a m<sup>2</sup> 5.000;
  - esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediativa e prodotti affini;
  - laboratori di analisi, ricerca e sperimentazione legati alle attività produttive;
  - officine di riparazione e assistenza di automezzi e macchinari;
  - servizi in genere se connessi alle attività produttive insediate o da insediare;
  - centri di vendita all'ingrosso, stoccaggio e distribuzione anche se indipendenti da attività produttive insediate;
  - servizi alle imprese;
  - residenze di titolari, custodi o personale di manutenzione nella misura di Sul inferiore complessivamente a m<sup>2</sup> 250, per ogni attività insediata; in ogni caso la Sul destinata a residenza di titolari, custodi e personale di manutenzione non potrà essere superiore a 1/2 della Sul totale, fermo restando il limite in valore assoluto di m<sup>2</sup> 250;
  - attività ricreative e locali di spettacolo con superficie superiore a m<sup>2</sup> 500;
- usi terziari:
  - terziario direzionale di servizio alle imprese;
  - terziario commerciale;
  - commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio e all'ingrosso;
  - locali di ristoro;
  - strutture turistico-ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero in sede fissa.

Il territorio ricadente nel perimetro di P.P. è suddiviso in due comparti.

Le destinazioni d'uso sopra elencate sono così localizzabili:

- comparto A: usi produttivi e usi terziari
- comparto B: usi produttivi (e usi terziari limitatamente al lotto classificato nel P.R.G. come “aree per attività commerciali di nuovo impianto”)
- comparti A e B:
  - aree attrezzate e servizi pubblici e/o di uso pubblico
  - infrastrutture e reti pubbliche e/o di uso pubblico.

Per l'area individuata nel comparto A, settore nord-ovest (lotto D azienda IGOR) la superficie indicata può essere conteggiata per il calcolo dei parametri, in funzione di interventi di ampliamento degli edifici esistenti. Le aree ricadenti entro le fasce di pertinenza del vincolo paesaggistico-ambientale del torrente Terdoppio possono essere esclusivamente destinate, come previsto dalla variante n° 2 al P.R.G., "ad usi naturalistici con funzioni di mitigazione di impatto ambientale e di valorizzazione della rete ecologica prevista dal P.T.P."

Eventuali modifiche in riduzione del vincolo sopra menzionato, potranno consentire conseguentemente e coerentemente l'edificazione delle aree escluse tale vincolo, senza ricorso a variante del piano particolareggiato.

**Art. 4 - SPECIFICAZIONI PER LE DESTINAZIONI D'USO  
COMMERCIALI ALL'INTERNO DELL'AREA INDIVIDUATA  
COME ADDENSAMENTO A5**

Nel P.P. è compresa l'area classificata, ai sensi dell'ALLEGATO DCR 563 - C.R. 13414 del 29 ottobre 1999, modificato ed integrato con D.C.R. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e con D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006, quale addensamento commerciale extraurbano (arteriale) A5.

All'interno dell'addensamento A5 il P.P. ammette le tipologie commerciali sotto indicate, definite ai sensi dell'ALLEGATO DCR 563 - C.R. 13414 del 29 ottobre 1999, modificato ed integrato con D.C.R. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e con D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006, per il Comune di Cameri, classificato tra i "comuni intermedi" con oltre 10.000 abitanti.

TIPOLOGIA <sup>(1)</sup>	SUPERFICIE
• VICINATO	= fino a m <sup>2</sup> 250
• M SAM3	= m <sup>2</sup> 901 – 1800
• M SE1	= m <sup>2</sup> 251 – 400
• M SE2	= m <sup>2</sup> 401 – 900
• M SE3	= m <sup>2</sup> 901 – 1.800
• M SE4	= m <sup>2</sup> 1.801 – 2.500
• G SE1	= m <sup>2</sup> 2.501 – 3.500
• G CC1 (solo sequenziali)	= fino a m <sup>2</sup> 6.000
<sup>(1)</sup> M-SE = medie strutture di vendita con offerta extralimentare G-SM1 = grandi strutture di vendita con offerta commerciale mista G-SE = grandi strutture di vendita con offerta commerciale extralimentare G-CC = centri commerciali / grandi strutture di vendita	

## Art. 5 - PARAMETRI DI INTERVENTO

All'interno del Piano Particolareggiato, l'attuazione degli interventi deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRO	COMPARTO A	COMPARTO B
Indice di utilizzazione fondiaria massima	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (incrementabile fino a 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> per edifici pluripiano)	0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (incrementabile fino a 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> per edifici pluripiano)
Rapporto di copertura	40% in sede di primo intervento (incrementabile fino a 60% per ampliamenti successivi)	40% in sede di primo intervento (incrementabile fino a 50% per ampliamenti successivi)
Altezza massima	m. 12,00 (salvo impianti e strutture tecnologiche)	m. 15,00
Distanza dai confini privati	m. 5,00 o pari a ½ dell'altezza degli edifici superiori a m. 10,00	m. 5,00 o pari a ½ dell'altezza degli edifici superiori a m. 10,00
Distanza dal confine stradale	m. 5,00 o pari a minore distanza preesistente	come da indicazione sulle tavole grafiche
Standard a verde pubblico e/o di uso pubblico	10% di Sf (*) (**)	10% di Sf (*)
Standard a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico	10% di Sf (*) (**)	10% di Sf (*)

(\*) per gli usi commerciali e terziari vale la specifica disciplina di settore

(\*\*) in caso di indisponibilità delle aree standard all'interno del lotto di intervento è applicata la monetizzazione per pari valore.

Nel caso di insediamenti preesistenti per usi produttivi che abbiano già completamente saturato il rapporto di copertura massimo ammesso, è consentito un "bonus" di incremento ulteriore "una tantum" pari a + 5% di superficie coperta, a condizione che siano soddisfatti, all'interno del perimetro del lotto di intervento, i fabbisogni di standard corrispondenti alla quota di incremento "una tantum" della superficie coperta.



## Art. 6 - STANDARD E SERVIZI

La dotazione di aree standard per attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico deve rispettare le seguenti disposizioni:

- a) per gli insediamenti produttivi (comparti A e B):
  - la dotazione di aree per attrezzature, per nuovi impianti produttivi, nel rispetto dello standard del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata è indicata sulle tavole di P.P.;
- b) per gli insediamenti direzionali:
  - la dotazione di aree per attrezzature al servizio delle superfici destinate agli insediamenti direzionali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda; la dotazione dovrà essere assicurata all'interno del perimetro del lotto di intervento;
- c) per gli insediamenti commerciali con superficie di vendita inferiore a m<sup>2</sup> 400:
  - la dotazione di aree per attrezzature al servizio delle superfici destinate agli insediamenti commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento; la dotazione dovrà essere assicurata all'interno del perimetro del lotto di intervento;
  - la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla metà, fatto comunque salvo il rispetto delle ulteriori dotazioni di superfici per la sosta delle auto previste dalle disposizioni della legge 122/89;
- d) per gli insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup> 400:
  - la dotazione di aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico deve corrispondere al valore maggiore risultante dal confronto del calcolo eseguito come alla precedente lettera c) e del calcolo dei posti auto riportato nella seguente tabella, tenuto conto della superficie risultante dai seguenti coefficienti di trasformazione:
    - a) per parcheggi posti a piano di campagna: 1 posto auto = 26 m<sup>2</sup> di superficie (comprensiva della superficie di manovra);
    - b) per parcheggi situati nella struttura degli edifici (anche sotterranei e/o in copertura) o in apposite strutture pluripiano: 1 posto auto = 28 m<sup>2</sup> di superficie (comprensiva della superficie di manovra).

TIPOLOGIA ESERCIZIO COMMERCIALE	SUPERFICIE DI VENDITA m <sup>2</sup>	METODO DI CALCOLO DEI POSTI AUTO RICHIESTI N
M-SAM3	901 – 1.800	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
M-SE2	401 – 900	$N = 0,045 \times S$
M-SE3	901 – 1.800	$N = 0,045 \times S$
M-SE4	1.801 – 2.500	$N = 0,045 \times S$
G-SE1	2.501 – 3.500	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
G-CC1	fino a 6.000	$NCC = N + N^{(1)}$

(1) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

Il P.P. individua graficamente le aree destinate ai parcheggi; per la eventuale residua quota di standard, da predisporre in applicazione della presente normativa, in coerenza alle tipologie di insediamento previste in fase attuativa, il soddisfacimento degli standard è regolato da apposita convenzione stipulata tra il Comune di Cameri e i soggetti attuatori in sede di rilascio di permesso di costruire (permesso di costruire convenzionato).

La realizzazione degli interventi previsti su lotti di nuova edificazione (liberi da insediamenti preesistenti) comporta la cessione gratuita contestuale o il vincolo di uso pubblico contestuale per le superfici destinate dal P.P. a standard e viabilità, ricadenti nella/e particella/e catastale/i interessate dagli interventi stessi.

La realizzazione di interventi di ampliamento / completamento degli insediamenti preesistenti, nei limiti stabiliti dai parametri di P.P., comporta la verifica complessiva del soddisfacimento della dotazione di aree standard per l'intero insediamento. Nel caso di insediamenti per usi produttivi la dotazione di standard è complessivamente soddisfatta dalle previsioni localizzative del P.P. Nel caso di insediamenti per usi terziari (direzionali e commerciali) la verifica complessiva della dotazione dovrà essere assicurata all'interno del perimetro del lotto di intervento.

Il rilascio di titoli abilitativi per interventi sugli insediamenti preesistenti è subordinato alla verifica di adempimento di impegni e oneri assunti nell'ambito di precedenti atti d'obbligo e convenzioni.

## **Art. 7 - PRESCRIZIONI GENERALI DEL P.P.**

Nell'ambito del P.P. si applicano le seguenti prescrizioni generali:

- l'accesso agli insediamenti deve essere realizzato dalla rete delle strade di distribuzione e di servizio interne, con esclusione di accessi diretti dalla S.S. 32;
- la realizzazione degli edifici di nuova costruzione dovrà avvenire prevalentemente in base a criteri geometrici (di allineamento e composizione) corrispondenti al reticolo dei lotti di nuovo impianto;
- è ammessa la possibilità di aggregazione e/o suddivisione dei lotti (nel rispetto dei parametri prescritti); qualora si debba realizzare la modificazione dei lotti, e non solo l'aggregazione o la suddivisione di quelli indicati dal P.P., si dovrà procedere con variante al piano;
- le quote altimetriche di progetto, indicate sulle tavole di P.P. potranno essere variate in conseguenza delle modifiche previste agli insediamenti, con il vincolo di non generare problemi rispetto all'uso della rete viaria e/o rispetto all'impatto paesaggistico;
- nei casi di presenza di infrastrutture esistenti che interferiscono con l'utilizzazione edificatoria dei lotti, i soggetti attuatori potranno modificarne il percorso con l'autorizzazione dei gestori dei relativi servizi e con l'assenso scritto del Comune.

Nel caso di aree soggette a vincoli di inedificabilità (di carattere idrogeologico per l'idoneità all'utilizzazione urbanistica, di fasce di rispetto da infrastrutture, ecc.), ma classificate, anche parzialmente, come edificabili, la relativa superficie potrà essere utilizzata per i calcoli relativi all'applicazione dei parametri, ma non potrà essere occupata da edificio o parti di edifici.

## **Art. 8 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il P.P. ha validità decennale.

Nel corso del periodo di validità del P.P., potranno essere realizzati gli interventi previsti alle seguenti condizioni:

- che le infrastrutture viarie di accesso agli insediamenti e le opere di urbanizzazione primaria siano completate prima dell'agibilità degli edifici;
- che i permessi di costruire relativi agli interventi previsti dal P.P. siano richiesti ed attuati entro i termini di scadenza decennale.