



COMUNE DI CAMERI

**VARIANTE STRUTTURALE N. 9 AL
PIANO REGOLATORE GENERALE**
ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.

P.I.R.U. 1
“Area Impresa Edile Airoidi S.r.l.”

Relazione illustrativa

Adottata con D.C.C. n. 4 del 31/01/2019

Il Sindaco
Valeria GALLI

Il Segretario Comunale
Gianfranco BRERA

Il Responsabile del Procedimento
Margherita arch. TESTA

Gennaio 2019

Indice dei capitoli

1. Premessa
2. Contesto della Variante
3. Finalità della Variante
4. Classificazione della Variante
5. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti strutturali al Piano regolatore generale comunale
6. Contenuti della Variante
7. Cartografia della Variante
8. Descrizione del P.I.R.U.
9. Elaborati

1. Premessa

Il presente elaborato si riferisce al progetto di Programma Integrato di Riqualificazione Urbana “P.I.R.U. 1 – Area Impresa Edile Airoidi S.r.l.”, Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale, redatta ai sensi dell’art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i., che riguarda nello specifico la trasformazione urbanistica del comparto produttivo saturo, localizzato nell’isolato sito ad Est di Via Galileo Galilei ed a Nord di Via Michelona, in aree residenziali, commerciali e di servizi.

Il Comune di Cameri è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 9-22591 in data 06/10/1997 ed è dotato di Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione i cui elaborati sono stati integrati e modificati a seguito dei seguenti procedimenti amministrativi:

- modifiche “ex officio” riportate nell’allegato A del 27/10/2004, parte integrante della DGR n. 23-14179 del 29/11/2004 (Variante Strutturale n. 5) di adeguamento del quadro del dissesto e della pericolosità idrogeologica;
- modifiche “ex-officio” riportate nell’allegato A del 28/06/2007, parte integrante della DGR n. 13-6362 del 09/07/2007 (Variante Strutturale n. 2);
- modifiche introdotte con DCC n.10 del 23/03/2010 (Variante Strutturale n.7);
- modifiche “ex-officio” riportate nell’allegato A del 22/11/2010, parte integrante della DGR n. 6-1169 del 07/11/2010 (Variante Strutturale n. 6);
- modifiche introdotte con DCC n. 35 del 11/11/2013 veniva approvata la variante strutturale di adeguamento del PRG al Rischio Incidente Rilevante (Variante Strutturale n. 8);
- modifiche apportate con l’approvazione della Variante Parziale n. 29 al PRG approvata con DCC n. 36 del 11/11/2013;
- modifiche apportate con l’approvazione della Variante ex art. 16 bis al PRG approvata con DCC n. 1 del 16/03/2015;
- modifiche apportate con l’approvazione della Variante Parziale n. 30 al PRG approvata con DCC n. 1 del 23/03/2016;
- modifiche apportate con l’approvazione della Variante Parziale n. 31 al PRG approvata con DCC n. 19 del 20/06/2016;
- modifiche apportate con l’approvazione della Variante Parziale n. 32 al PRG approvata con DCC n. 7 del 27/04/2017;

- modifiche apportate con l'approvazione della Variante Parziale n. 33 al PRG approvata con DCC n. 16 del 28/09/2017;
- modifiche apportate con l'approvazione della Variante Parziale n. 34 al PRG approvata con DCC n. 25 del 09/11/2017;
- modifiche apportate con l'approvazione della Variante Parziale n. 35 al PRG approvata con DCC n. xx del xx/xx/2019;
- approvazione del piano di zonizzazione acustica del territorio comunale ai sensi della L. 447/95 e L.R. 52/2000 ed ai sensi delle indicazioni fornite dalle Direzioni pianificazione e Gestione Urbanistica nonché Tutela e Risanamento Ambientale della regione Piemonte, con DCC n. 58 del 18/12/2003;
- modifiche al piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, approvato con DCC n. 44 del 16/12/2008.

2. Contesto della Variante

L'area oggetto del P.I.R.U., identificata al catasto Terreni del Comune di Cameri al Foglio 51 particelle 92, 1405 (parte), 62 (parte), 66, 81, 113, 693, 1017, 1004, 1002 (parte), 1006, 484 (parte), 1208, 1209 (parte), 1232 (parte), 1331 (parte), 398, 1473 (parte), è una porzione dell'ex complesso industriale tessile Bossi S.p.A.: nello specifico interessa l'area in cui sorge l'edificio un tempo adibito all'attività di filatura cotoniera e limitate porzioni di aree viabili in prossimità.

L'edificio realizzato negli anni '70 del XX secolo, in collaborazione con l'Arch. Vittorio Gregotti, ed interessato da diversi interventi di ampliamento nel corso degli anni, presenta una struttura portante metallica, con tamponatura perimetrale in pannelli prefabbricati; si sviluppa verticalmente principalmente ad un livello fuori terra ed un livello entro terra, con piccole porzioni di fabbricato a tre livelli fuori terra ed un piano entro terra.

Dalla chiusura dell'azienda, l'immobile versa in totale stato di abbandono, conferendogli all'attualità, un non ottimale stato di conservazione.

Il terreno pertinenziale, completamente delimitato da recinzione, è adibito a piantagione arborea con essenze di noce brasiliano, lauro e prunus.



Immagine aerea con evidenza dell'area in oggetto

3. Finalità della Variante

Nel corso del ventennio, dall'approvazione del PRG, il Comune ha attuato gran parte delle previsioni residenziali incrementando il numero di abitanti da circa 9.500 (1997 dati Comune di Cameri) a poco meno di 11.000 (10.856 abitanti al 31/12/2018 – dati Comune di Cameri) e di carattere produttivo, con l'insediamento di numerose piccole e medie attività che hanno rigenerato il sistema produttivo locale.

La Variante ha per oggetto la riqualificazione di un'area produttiva in disuso, prima definita, apportando uno sviluppo ragionato e sostenibile al settore locale delle attività commerciali ed all'espansione residenziale e conseguentemente, una riorganizzazione puntuale del sistema viabilistico ed una previsione di nuove aree per servizi pubblici.

La Variante, persegue i seguenti obiettivi generali di sostenibilità ambientale, paesaggistica e socio – economica:

- migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche;

- rinnovare il patrimonio edilizio dismesso, superando lo stato di degrado dell'area industriale, incentivando l'efficientamento energetico;
- utilizzare a fini edificatori un'area già urbanizzata, tutelando il suolo vergine da nuove espansioni;
- migliorare la viabilità pubblica, superando le criticità oggi presenti nell'intersezione tra Via Galileo Galilei, Via Michelona, strada Dosso e Via Martiri Partigiani, mediante la realizzazione di una rotatoria;
- ampliare la proposta commerciale del territorio comunale, mediante insediamento di nuove attività di vendita di vicinato, di media superficie e di somministrazione;
- ampliare le aree per servizi, mediante la realizzazione di parcheggi e di un'area verde adibita a parco pubblico, attrezzata con giochi per bambini;
- prevedere contestualmente alle nuove previsioni di piano tutte le dotazioni di urbanizzazione e di servizi ai sensi di legge e nel rispetto della sicurezza di residenti e utenti, attivando e favorendo procedure di accordo pubblico-privato per la realizzazione e gestione delle opere.

4. Classificazione della Variante

La Variante in oggetto rispetta le disposizioni normative che la caratterizzano quale Variante Strutturale, in conformità all'art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 s.m.i, in quanto le modifiche al P.R.G. non rientrano in alcuna delle tipologie di variante individuate ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 nei commi 3 (varianti generali), 5 (varianti parziali), 12 (modifiche che non costituiscono varianti), ossia:

- I. Con riferimento al comma 3:
 - Non interessano l'intero territorio comunale;
 - Non modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo del PRG;
- II. Con riferimento al comma 5:
 - Non modificano l'impianto strutturale del Piano vigente;
 - non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale;

- non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, oltre il limite di 0,5 mq/ab, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77;
- aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, per più di 0,5 mq/ab, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77;
- incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G.;
- non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive in misura superiore al 3% delle aree totali vigenti e previste;
- non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 nonchè le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La Variante prevede le verifiche relative:

- alla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale,
- alla compatibilità geologica,
- alla compatibilità acustica,
- alla Valutazione Ambientale Strategica (ai sensi del D. Lgs. 152/06, del D.Lgs 4/08, del D.Lgs. 128/2010, della D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008, della D.G.R. 21-892 del 12/01/15, della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/16, della D.D. n. 31 del 19/01/17), nella quale è verificata la compatibilità con le previsioni del Piano Territoriale Regionale, del Piano Paesaggistico Regionale.

Relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica si rimanda agli elaborati specifici.

5. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti strutturali al Piano regolatore generale comunale

La D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/16 al punto h) dell'articolo 2, definisce il procedimento integrato di approvazione della Variante strutturale al PRG:

Il Comune (1) definisce la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica (2) della VAS (DCC) (data di avvio della salvaguardia per le parti espressamente individuate in deliberazione, ai sensi dell'art. 58 della l.r. 56/1977)	
La Proposta è pubblicata per 30 gg sul sito informatico del Comune di cui almeno 15 gg per le osservazioni; la proposta è altresì esposta in pubblica visione	Contestualmente alla pubblicazione è convocata la 1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE, alla quale sono invitati l'autorità comunale competente per la VAS e i soggetti con competenza in materia ambientale (3). La Conferenza ha una durata massima di 60 gg entro i quali devono essere forniti i pareri per la verifica di assoggettabilità a VAS
Sulla base anche delle osservazioni e dei contributi della Conferenza, l'autorità comunale competente per la VAS esprime il provvedimento in merito all'assoggettabilità a VAS, entro il termine massimo di 90 gg dallo svolgimento della 1° seduta della Conferenza; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento di verifica è pubblicato sul sito informatico del comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006) e viene trasmesso contestualmente agli elaborati della proposta tecnica del progetto definitivo all'atto della convocazione della 2° CONFERENZA	
NO VALUTAZIONE	SI VALUTAZIONE
Sulla base anche delle osservazioni e dei contributi della Conferenza delle eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica, il Comune definisce il Progetto Preliminare, comprensivo degli elaborati idraulici, geologici e sismici	Sulla base anche delle osservazioni e dei contributi della Conferenza, il Comune definisce il Progetto Preliminare, comprensivo degli elaborati idraulici, geologici e sismici, del rapporto ambientale e della relativa sintesi non tecnica
Il Progetto Preliminare è adottato dal Consiglio Comunale (DCC) e deve dare atto delle eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica; data di avvio delle misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della l.r. 56/1977 su tutto il piano	Il Progetto Preliminare è adottato dal Consiglio Comunale (DCC), data di avvio delle misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della l.r. 56/1977 su tutto il piano
Il Progetto Preliminare è pubblicato per 60 gg sul sito informatico del Comune ed è esposto in pubblica visione. Le osservazioni devono pervenire nello stesso termine di 60 gg	Il Progetto Preliminare è pubblicato per 60 gg sul sito informatico del Comune, è esposto in pubblica visione e della pubblicazione sono informati i soggetti competenti in materia ambientale. Le

	osservazioni, sia urbanistiche sia ambientali , devono pervenire nello stesso termine di 60 gg
Il Comune, valutate le osservazioni e proposte pervenute, definisce la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo che è adottata dalla Giunta Comunale (4) (DGC)	Il Comune, valutate le osservazioni e proposte pervenute, definisce la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo che è adottata dalla Giunta Comunale (4) (DGC)
Il comune convoca la 2° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE che ha una durata massima di 90 gg	Il comune convoca la 2° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE , alla quale sono invitati l'autorità comunale competente per la VAS e i soggetti con competenza in materia ambientale, che si esprimono in conferenza. La Conferenza ha una durata massima di 90 gg entro i quali devono essere forniti i contributi per la formulazione del parere motivato di VAS
Il Comune predispone gli elaborati del Progetto Definitivo per l'approvazione	L'autorità competente per la VAS esprime il suo parere motivato entro i termini concordati in conferenza e comunque entro il termine massimo di 90 giorni dalla conclusione della conferenza
	Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati del Progetto Definitivo per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio
Il Piano è approvato dal Consiglio Comunale (DCC), che si esprime sulle osservazioni e proposte già valutate dalla Giunta, dando atto di aver recepito integralmente gli esiti della 2° Conferenza (5).	Il Piano è approvato dal Consiglio Comunale (DCC), che si esprime sulle osservazioni e proposte già valutate dalla Giunta, dando atto di aver tenuto conto del parere motivato e aver recepito integralmente gli esiti della 2° Conferenza (5).
Il Piano entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del Comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia	

Note:

1. Per semplicità si usa il termine "Comune": la legge cita "Il Comune o la forma associativa che svolge la funzione in materia di pianificazione urbanistica"
2. Nel caso il Comune ritenga di assoggettare direttamente a valutazione la variante strutturale, in 1° conferenza avvia la fase di specificazione come descritto per il procedimento di approvazione del PRG e varianti generali di cui al punto g) della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/16.
3. Ai fini del processo di consultazione relativo alle procedure di valutazione ambientale possono anche essere invitati a partecipare alle conferenze per l'approvazione degli strumenti urbanistici altri soggetti o

amministrazioni pubbliche interessate che forniscono in tale sede i propri pareri e osservazioni utili alla valutazione del piano

4. Per i Comuni che, ai sensi di legge, non dispongono della Giunta, gli atti a questa attribuiti sono assunti dal Consiglio (Art. 92 della l.r. 3/2013).

5. Nel caso in cui il Comune non accetti integralmente gli esiti della conferenza può avvalersi dell'art. 15, comma 14 della l.r. 56/1977 e riproporre alla conferenza gli aspetti su cui dissente.

Considerando che la Variante sarà assoggettata direttamente a VAS, come definito alla precedente nota (2), il Comune in 1° conferenza avvia la fase di specificazione come descritto per il procedimento integrato di approvazione del PRG e varianti generali di cui al punto g) dell'articolo 2) della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/16, ossia:

Il Comune (1) adotta la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, comprensiva del documento preliminare per la fase di specificazione della VAS (DCC) (data di avvio della salvaguardia per le parti espressamente individuate in deliberazione, ai sensi dell'art. 58 della l.r. 56/1977)	
La Proposta è pubblicata per 30 gg sul sito informatico del Comune di cui almeno 15 gg per le osservazioni; la proposta è altresì esposta in pubblica visione	Contestualmente alla pubblicazione è convocata la 1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE , alla quale sono invitati l'autorità comunale competente per la VAS e i soggetti con competenza in materia ambientale (3). La Conferenza ha una durata massima di 90 gg entro i quali devono essere forniti gli elementi per la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale
Sulla base anche delle osservazioni e dei contributi della Conferenza, il Comune definisce il Progetto Preliminare , comprensivo degli elaborati idraulici, geologici e sismici, del rapporto ambientale e della relativa sintesi non tecnica	
Il Progetto Preliminare è adottato dal Consiglio Comunale (DCC) data di avvio delle misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della l.r. 56/1977 su tutto il piano	
Il Progetto Preliminare è pubblicato per 60 gg sul sito informatico del Comune, è esposto in pubblica visione e della pubblicazione sono informati i soggetti competenti in materia ambientale. Le osservazioni, sia urbanistiche sia ambientali, devono pervenire nello stesso termine di 60 gg	
Il Comune, valutate le osservazioni e proposte pervenute, definisce la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo che è adottata dalla Giunta Comunale (2) (DGC)	
Il comune convoca la 2° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE , alla quale sono invitati l'autorità comunale competente per la VAS e i soggetti con competenza in materia ambientale, che si esprimono in conferenza. La Conferenza ha una durata massima di 120 gg entro i quali devono essere forniti i contributi per la formulazione del parere motivato di VAS	
L'autorità comunale competente per la VAS esprime il suo parere motivato entro i termini concordati in conferenza e comunque entro il termine massimo di 90 giorni dalla conclusione della conferenza	

Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati del Progetto Definitivo per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio
Il Piano è approvato dal Consiglio Comunale (DCC) , che si esprime sulle osservazioni e proposte già valutate dalla Giunta, dando atto di aver tenuto conto del parere motivato e aver recepito integralmente gli esiti della 2° Conferenza (4)
Il Piano entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del Comune e trasmesso alla Regione, alla Provincia e alla Città Metropolitana

Note:

1. Per semplicità si usa il termine "Comune": la legge cita "Il Comune o la forma associativa che svolge la funzione in materia di pianificazione urbanistica"
2. Per i Comuni che, ai sensi di legge, non dispongono della Giunta, gli atti a questa attribuiti sono assunti dal Consiglio (Art. 92 della l.r. 3/2013)
3. Ai fini del processo di consultazione relativo alle procedure di valutazione ambientale possono anche essere invitati a partecipare alle conferenze per l'approvazione degli strumenti urbanistici altri soggetti o amministrazioni pubbliche interessate che forniscono in tale sede i propri pareri e osservazioni utili alla valutazione del piano.
4. Nel caso in cui il Comune non accetti integralmente gli esiti della conferenza può avvalersi dell'art. 15, comma 14 della l.r. 56/1977 e riproporre alla conferenza gli aspetti su cui dissente.

6. Contenuti della Variante

La variante strutturale è caratterizzata quindi dai seguenti contenuti:

- modifica della destinazione urbanistica di circa 43.171 m² di superficie territoriale;
- adeguamento:
 - delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione;
 - della cartografia;
 - della classificazione acustica comunale.
- presa in carico del Comune di aree a standard e della nuova viabilità pubblica.

7. Cartografia della Variante

Nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 s.m.i., la Variante prevede modifiche al PRG nella zona interessata dal Piano Integrato di Riqualficazione Urbana denominato P.I.R.U. 1.

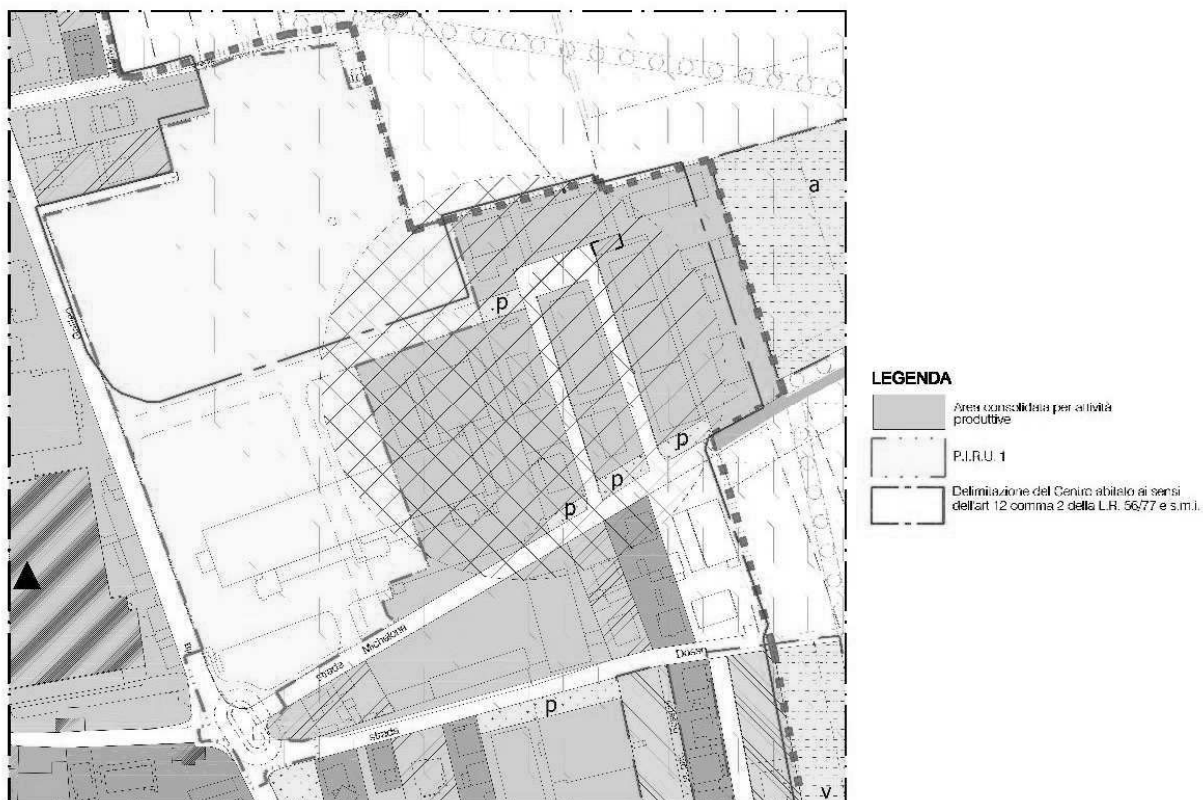
Al fine di illustrare la situazione di piano vigente e di variante, le modifiche sono evidenziate con stralci di PRG, con descrizione delle aree e delle superfici interessate.

Il P.R.G. vigente, definisce urbanisticamente l'area in oggetto come "Area consolidata per attività produttive satura", con porzione di "Verde privato". Nello stralcio di piano in calce, tale area, indicata come comparto, è delimitata graficamente da una polilinea tratto punto nera, ed interessa una superficie complessiva di circa 49.000 m².



Stralcio di P.R.G. vigente - Tav. 3.9

Il P.R.G. di variante, di cui ne è riportato lo stralcio a seguire, individua l'area oggetto di trasformazione come "P.I.R.U. 1"; graficamente detta area è individuata dalla superficie di colore giallo delimitata dalla polilinea rossa.



Stralcio di *VARIANTE* di P.R.G. - Tav. 3.9

L'area del P.I.R.U. interessa una superficie di circa 43.171,00 m² e prevede la costruzione di un complesso residenziale e commerciale, con le relative opere di urbanizzazione costituite da strade, parcheggi, aree a verde e la nuova rotatoria tra Via Michelona, Strada Dosso, Via Martiri Partigiani e Via Galileo Galilei.

La porzione residua di quella che era definita "Area consolidata per attività produttive satura", non ricompresa nel Piano, censita al Catasto Terreni al Foglio 51 particella 92 (parte), interessante una superficie di circa 8.099 m², subirà una trasformazione urbanistica in "Area consolidata per attività produttive".

L'area identificata catastalmente al Foglio 51 particella 1406, su cui sorge la cabina di decompressione del gas metano a disposizione dell'ex ditta Bossi S.p.A., oggi definita urbanisticamente "Area consolidata per attività produttiva satura", non ricompresa nel P.I.R.U., verrà trasformata in "Area agricola".

Il Programma prevede l'utilizzazione delle aree secondo le seguenti destinazioni:

Superficie fondiaria a destinazione residenziale: 19.457,00 m²

Superficie a destinazione commerciale al lordo delle aree a parcheggio pubblico:
14.157,00 m²

Aree per la viabilità interna al comparto: 3.869,00 m²

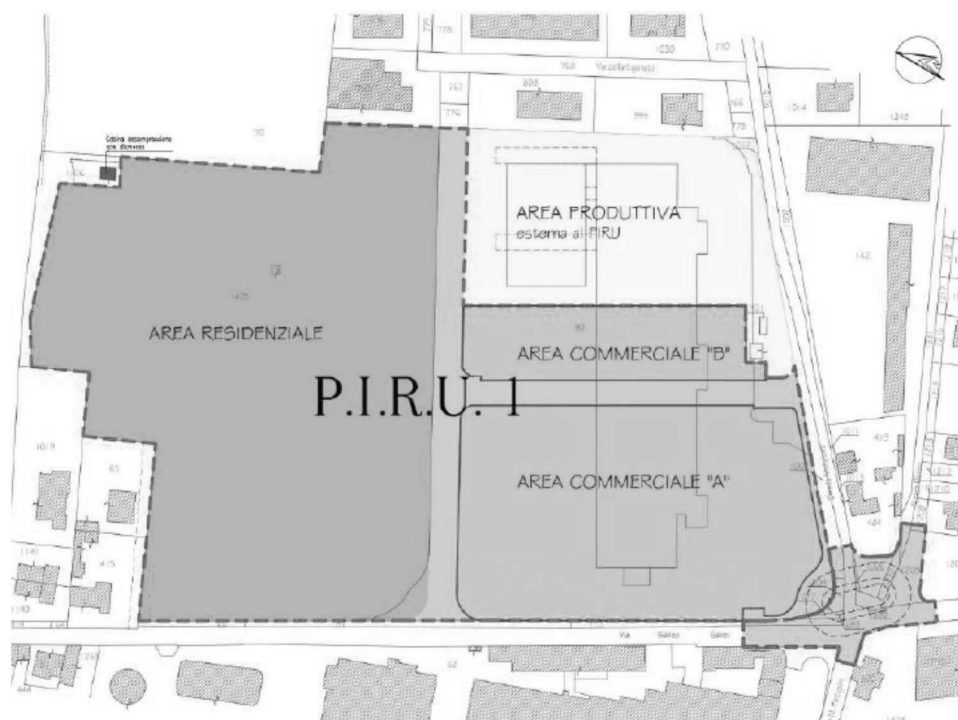
Area per la viabilità (rotatoria): 1.660,00 m²

Aree a standard pubblici: 6.333,33 m²

di cui per verde e parcheggi: 4.028,00 m²

8. Descrizione del P.I.R.U.

Nel presente paragrafo vengono sintetizzate le descrizioni delle diverse aree previste all'interno del P.I.R.U., per i cui dettagli si rimanda agli elaborati costituenti il Programma.



Indicazione della destinazione delle diverse aree

Area Commerciale

Il P.I.R.U. prevede l'inserimento di una nuova area commerciale urbana non addensata, di tipologia L1, secondo i disposti della L.R. n. 28/99 attuata con DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i. di cui ultima la DCR n. 191-43016 del 20/11/2012.

Si precisa che la localizzazione L1, attualmente non prevista dal PRG, verrà individuata in autoriconoscimento all'interno del procedimento di approvazione del P.I.R.U. in variante.

Tale area, identificata al Catasto Terreni al Foglio 51 particella 92 (parte), si sovrapporrà alla porzione di territorio occupato dall'esistente fabbricato industriale, che sarà oggetto di parziale demolizione: la Superficie Coperta massima in previsione sarà equivalente all'esistente, insistente sul lotto in questione.

E' prevista la realizzazione di superfici di vendita massimo di 2.500 m², organizzate in due corpi di fabbrica distinti, con tipologia merceologica alimentare/mista ed extralimentare/somministrazione.

L'area sarà completata con i necessari parcheggi pertinenziali, privati e pubblici, definiti dalla normativa vigente.

Area residenziale

L'area residenziale interesserà una porzione del lotto censito al Catasto Terreni al Foglio 51 particella 1405.

La capacità insediativa, definita secondo l'art. 20 comma 3 della L.R. 56/77, è pari a 75 mc/ab, pertanto il numero di abitanti insediabili nell'area è pari a 253.

La lottizzazione prevede la realizzazione di edifici di varia tipologia, quali ville singole, binate, a schiera, condomini e residence/aparthotel, con altezza massima di 10 m, 3 piani fuori terra, Rapporto di Copertura massimo del 30%, Volumetria edificabile massima di 19.000 m³.

Le urbanizzazioni interne saranno completamente private e gestite in super condominio.

Lungo i confini Nord-Ovest ed Ovest, sarà creata una fascia di mitigazione ambientale, costituita da siepi.

Aree a Standard

Le aree a standard pubblici sono definite secondo i disposti dell'art. 21 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari ad una superficie di 6.333,33 m²; saranno individuate all'interno dell'area residenziale per una superficie di 4.028 m² e consisteranno in viabilità, parcheggi ed in un parco pubblico. I rimanenti 2.305,33 m² di superficie a standard saranno oggetto di monetizzazione, ai sensi dell'art. 21 comma 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Aree per la viabilità in cessione al Comune

La viabilità pubblica prevista nel P.I.R.U. prevede la realizzazione di due assi viari, tra di loro ortogonali, completi di marciapiedi e piste ciclabili.

Verranno realizzati i sottoservizi relativi alle linee fognarie ed alle reti idriche, gas, elettrica, dell'illuminazione e telefonica.

In ultimo è prevista la realizzazione di una rotatoria a forma pseudo-ellittica, che risolverà l'intersezione di Via Michelona, Strada Dosso, Via Galileo Galilei, Via Martiri Partigiani.

9. Elaborati

Tav. 1	Azzonamento delle aree urbanizzate
Tav. 2	Azzonamento generale
Tav. 3 Foglio 9	Azzonamento delle aree urbanizzate
Tav. 6	Fasce di rispetto e vincoli
Tav. 7	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
Tav. 7a	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
Tav. 8	Adeguamento P.R.G.C. alla D.C.R. 191-43016/2012 programmazione di urbanistica commerciale – riconoscimento degli addensamenti A1 e A5 e delle localizzazioni L1 e L2

Piano particellare d'esproprio

Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione: Modifiche Art. 2 e Art. 13