



**COMUNE DI CAMERI**  
PROVINCIA DI NOVARA

---

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N.6 DEL 21/01/2019**

**OGGETTO:**

**PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA EDILIZIA ED AMBIENTALE (P.I.R.U.), AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I., IN VARIANTE AL P.R.G.C. PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO RESIDENZIALE E COMMERCIALE PRESSO L'AREA EX BOSSI S.P.A. IN VIA MICHELONA ANGOLO VIA GALILEO GALILEI - ADOZIONE PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE AI SENSI DEI COMBINATI DISPOSTI DEGLI ARTT. 17, COMMA 4 E 15 DELLA L.R. 56/77 E SM.I.**

Premesso che 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;

richiamata:

- la propria deliberazione n. 58 del 18/12/2003 con la quale è stato approvato il 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, successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16/12/2008;
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 23-14179 del 29/11/2004 con la quale veniva approvata la variante strutturale n. 5 al vigente P.R.G.C. di adeguamento del quadro del dissesto e della pericolosità idrogeologica, secondo la procedura individuata dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 31-3749 del 06/08/2001 e D.G.R. n. 45-6656 del 15/07/2002, condiviso dal Gruppo Interdisciplinare nell'incontro conclusivo svoltosi il 30/01/2003, successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 16/03/2010 di approvazione della Variante Strutturale n. 7 al PRG ai sensi della L.R. 1/2007 e s.m.i.;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 11/11/2013 di approvazione della variante strutturale al PRG vigente di adeguamento al Rischio Incidente Rilevante;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 28/09/2017 di approvazione della variante parziale al PRG con la quale lo strumento urbanistico vigente è stato adeguato ai criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa secondo quanto definito dalla Regione Piemonte nell'allegato A della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999, così come modificata dalla DCR n. 347- del 23/12/2003, dalla DCR n. 59-10831 del 24/03/2006 e dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 09/09/2017 per l'approvazione della perimetrazione di centro abitato ai sensi dell'art. 12, comma 2, n. 5bis), della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 26/06/2018 di approvazione del Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 3, della L.R. 19/1999, in conformità a Regolamento Edilizio Regionale approvato con D.C.R. n. 247-45856 del 28/11/2017;

vista l'area di proprietà dell'Impresa Airoidi S.r.l., con sede a Galliate in Via Novara n.40 (ex Bossi) ad est della Via Galileo Galilei che il PRG vigente individua come "Area consolidata per attività produttive satura – Verde privato";

dato atto che il comma 6 bis dell'art. 13 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione recita: *"All'interno dell'Area consolidata per attività produttive satura" è confermata la capacità insediativa esistente. Sono consentiti unicamente, per esigenze di organizzazione produttiva, interventi di ampliamento, non superiori al 10% della Sul esistente da computarsi sull'intero ambito individuato in piano e senza possibilità di frazionamento. Per gli interventi all'interno dell'area a verde privato si rimanda all'art. 2 punto 7. Per interventi di maggior consistenza edilizia, si dovrà procedere a varianti al PRG.*";

dato atto che l'Impresa Edile Airoidi S.r.l. è interessata ad attivare, ai sensi dei combinati disposti dell'art. 13, comma 6 bis delle N.U.E.A. del PRG e dell'art. 5 della L.R. 18/1996 e s.m.i., un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRU) per la realizzazione di un nuovo complesso residenziale e di una nuova area commerciale in variante al PRGC vigente, sull'area ex Bossi di cui sopra;

visto che la proposta dell'Impresa Airoidi interessa un'area della superficie di circa mq. 43.171 e prevede la realizzazione massima di 19.000 mc di volume a destinazione residenziale, di circa 14.157 mq da destinare al commercio e di circa 4.028 mq di area da cedere al Comune quale quota standard oltre a circa 1.660 mq di superficie per la viabilità pubblica e che è prevista una quota minima pari al 10% della capacità insediativa residenziale complessiva da destinare ad edilizia convenzionata, applicando prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con l'Amministrazione Comunale;

ritenuto di attuare un intervento *di completamento su aree inedificate e di ristrutturazione urbanistica in presenza di aree produttive obsolete ai fini di recuperare identità urbana, di integrare alle residenze, i servizi, il verde, le attività terziarie* (art. 4, comma 1, lettera b) e c) della L.R. 18/1996 e s.m.i.) con contestuale variante al PRG vigente;

visto che ai sensi dell'art. 40, comma 9 della L.R. 56/77 e s.m.i. qualora il PIRU richieda per la formazione una variante di cui all'art. 17, comma 4, lo stesso è formato ed approvato contestualmente alla variante, applicando le procedure previste per le varianti strutturali;

dato atto le varianti strutturali sono formate ed approvate con la procedura dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprensivi degli elaborati relativi al procedimento di VAS;

dato atto che in merito il Comune di Cameri ha deciso di procedere direttamente con la fase di valutazione ambientale strategica;

visto il *"Documento tecnico preliminare – Valutazione Ambientale Strategica – Fase di specificazione"* redatto in data gennaio 2019, dall'Arch. Roberto Gazzola, con studio a Galliate in Via Fossati n. 6

dato atto che si procederà, ai sensi dell'art. 3, comma 3bis della L.R. 56/77 e s.m.i. con procedimento integrato di approvazione e valutazione della variante secondo lo schema di cui al punto 2 lettera h) della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016;

vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 142 del 25/09/2014 avente oggetto "D.LGS 152/2006 e L.R. 40/1998 – Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Impatto Ambientale – Istituzione Organo Tecnico ed Ufficio Deposito";

ritenuto altresì, in assenza in organico di personale interno a cui conferire l'incarico di Organo Tecnico Comunale, con le specifiche caratteristiche necessarie per svolgere tale compito, di affidare l'incarico ad un professionista esterno in possesso di tale capacità professionale adeguata ad espletare tali mansioni, con il compito di determinare supportare

l'Amministrazione Comunale con parere motivato nella decisione di dichiarare la variante compatibile dal punto di vista ambientale;

visto che l'Amministrazione preposta all'approvazione della variante, è il Comune di Cameri, e che tale amministrazione è dotata di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e che all'uopo sono stati individuati:

- Autorità proponente e procedente: Area Urbanistica ed Edilizia del Comune di Cameri;
- Autorità competente: Area Vigilanza ed Ambiente del Comune di Cameri;

visti gli elaborati del Programma Integrato di cui all'art. 5, comma 2 della L.R. 18/1996 e s.m.i. predisposti dall'Ing. Rezio Mattachini con studio a Bellinzago Novarese in Via Libertà n. 1/c, in data gennaio 2019, da attuare sui terreni censiti al NCT al foglio n. 51 mappali nn. 62(parte)-66-81-92-113-398-484(parte)-693-1002(parte)-1004(parte)-1006(parte)-1017(parte)-1208(parte)-1209(parte)-1232(parte)-1331(parte)1401-1405-1473(parte), così costituiti:

- Relazione generale tecnico urbanistica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione specifiche PIRU
- Computo metrico estimativo
- Fascicoli in formato A3 costituiti da:
  - EL. 01 Tav. a *Planimetria di PRG – stato di fatto Planimetria di PRG – progetto – vista aerea*
  - EL. 01 Tav. b *Estratto catastale – Tabelle conteggi – Planimetria progettuale su base catastale*
  - EL. 01 Tav. c *Planimetria progettuale su base catastale – Particolare area a standard*
  - EL. 02 Tav. a *Planimetria generale dello stato di fatto con alberature e asfaltature - planimetria generale dello stato di fatto con occupazione suolo*
  - EL. 02 Tav. b *Planimetria generale dello stato di fatto con quote altimetriche e viabilità esistente – Planimetria dello stato di progetto con quote altimetriche e nuova viabilità*
  - EL. 02 Tav. c *Planimetria di individuazione dei profili – Profili esemplificativi dello stato di fatto*
  - EL. 02 Tav. d *Schema delle urbanizzazioni interne esistenti; rilievo fotografico*
  - EL. 02 Tav. e *Documentazione fotografica dell'area d'intervento*
  - EL. 02 Tav. f *Pianta piano interrato dell'edificio esistente con individuazione catastale dell'immobile e vista aerea*
  - EL. 02 Tav. g *Pianta piano terra edificio esistente – pianta piano primo edificio esistente – pianta piano secondo edificio esistente*
  - EL. 02 Tav. h *Pianta coperture edificio esistente con individuazione catastale dell'immobile*
  - EL. 02 Tav. i *Prospetti e sezioni dell'edificio esistente – Pianta copertura dell'edificio esistente con individuazione delle sezioni*
  - EL. 03 Tav. a *Planimetria generale di progetto*
  - EL. 03 Tav. b *Planimetria di individuazione dei profili – Profili esemplificativi dello stato di progetto*
  - EL. 04 Tav. a *Planimetria generale di progetto con suddivisione dell'area residenziale – Tabella lotti residenziali e sagome lotti*
  - EL. 04 Tav. a1 *Schemi tipologici edifici residenziali*
  - EL. 04 Tav. b *Planimetria generale di progetto – Area residenziale con schema rete smaltimento acque meteoriche*
  - EL. 04 Tav. c *Planimetria generale di progetto – Area residenziale con schema rete acque nere*
  - EL. 04 Tav. d *Planimetria generale di progetto – Area residenziale con schema rete telefono*
  - EL. 04 Tav. e *Planimetria generale di progetto – Area residenziale con schema rete elettrica*
  - EL. 04 Tav. f *Planimetria generale di progetto – Area residenziale con schema rete acquedotto*
  - EL. 05 Tav. a *Planimetria generale con indicazioni delle destinazioni urbanistiche in progetto – Planimetria progettuale su base PRG – Estratto catastale con verifica art. 14 DCR 563/13414-1999 e s.m.i*
  - EL. 05 Tav. b *Planimetria generale di progetto con suddivisione dell'area commerciale – Tabella lotti commerciali e sagome lotti*
  - EL. 05 Tav. b1 *Schemi tipologici edifici commerciali*
  - EL. 06 Tav. a *Planimetria progettuale rotatoria – Sezioni rotatoria*
  - EL. 06 Tav. a1 *Planimetria quotata rotatoria*
  - EL. 06 Tav. a2 *Schema progettuale reti fognatura acque bianche e rete illuminazione*
  - EL. 06 Tav. b *Planimetria progettuale viabilità interna PIRU*
  - EL. 06 Tav. b1 *Planimetria progettuale viabilità interna PIRU - Sezioni viabilità PIRU*
  - EL. 06 Tav. b2 *Schema progettuale rete: fognatura acque bianche e nere*
  - EL. 06 Tav. b3 *Profili rete fognatura acque bianche*
  - EL. 06 Tav. b4 *Profili rete fognatura acque nere*
  - EL. 06 Tav. b5 *Schema progettuale rete elettrica e illuminazione*
  - EL. 06 Tav. b6 *Schema progettuale rete acquedotto e irrigazione*
  - EL. 06 Tav. b7 *Schema progettuale rete elettrica e ADSL*
  - EL. 06 Tav. c *Planimetria progettuale giardini pubblico con area giochi attrezzata*
- Relazione Tecnico-illustrativa – Riconoscimento di localizzazione commerciale urbana non addensata L1
- Valutazione di impatto sulla viabilità
- Bozza di convenzione

vista inoltre la proposta tecnica di progetto preliminare della variante al P.R.G.C. predisposta in data gennaio 2019 dall'Arch. Margherita TESTA, Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia, così costituita:

- Relazione illustrativa
- Estratto Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione
- Tavola 1 – Illustrativa – scala 1:5.000
- Tavola n. 2 – azzonamento generale – scala 1:10.000
- Tavola n. 3 Foglio 9 – Azzonamento delle aree urbanizzate – scala 1:2.000
- Tavola n. 7 – Carta di sintesi e della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000
- Tavola n. 7A - Carta di sintesi e della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:5.000
- Tavola n. 8 – Adeguamento PRGC alla DCR 191-43016/2012 programmazione di urbanistica commerciale riconoscimento degli addensamenti A1e A5 e delle localizzazioni L1 e L2
- Scheda geologica variante PRGC
- Relazione di compatibilità acustica
- Relazione Tecnico-illustrativa – Riconoscimento di localizzazione commerciale urbana non addensata A1
- Piano particellare d'esproprio

che al presente atto si intendono allegati per costituirne parte integrante e sostanziale;

richiamata la L.R. 56/77 e s.m.i.;

richiamata la direttiva 42/2001/CE;

richiamato il D.Lgs 152/2006;

richiamata la D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008;

richiamata la D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016

richiamato il D.lgs n. 267/2000;

visti i pareri tecnici favorevoli del Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia e del Responsabile dell'Area Vigilanza Commercio ed Ambiente in ordine alla regolarità tecnica sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000;

disposto dal Sindaco Presidente di procedere mediante votazione palese ed avendo l'esito della votazione dato il seguente risultato:

Voti favorevoli n.

Voti contrari n

Astenuti n

Su n. Consiglieri presenti e votanti,

## **DELIBERA**

1) di adottare ai sensi dell'art. 40, comma 1, della L.R. 56/77 e s.m.i., il Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale dell'area di proprietà dell'Impresa Airoidi ad est della Via Galileo Galilei, che si compone dei seguenti elaborati predisposti dall'Ing. Rezio Mattachini con studio a Bellinzago Novarese in Via Libertà n. 1/c, in data gennaio 2019:

- Relazione generale tecnico urbanistica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione specifiche PIRU
- Computo metrico estimativo

- Fascicoli in formato A3 costituito da:

- *EL. 01 Tav. a Planimetria di PRG – stato di fatto Planimetria di PRG – progetto – vista aerea*
- *EL. 01 Tav. b Estratto catastale – Tabelle conteggi – Planimetria progettuale su base catastale*

- EL. 01 Tav. c *Planimetria progettuale su base catastale – Particolare area a standard*
  - EL. 02 Tav. a *Planimetria generale dello stato di fatto con alberature e asfaltature - planimetria generale dello stato di fatto con occupazione suolo*
  - EL. 02 Tav. b *Planimetria generale dello stato di fatto con quote altimetriche e viabilità esistente – Planimetria dello stato di progetto con quote altimetriche e nuova viabilità*
  - EL. 02 Tav. c *Planimetria di individuazione dei profili – Profili esemplificativi dello stato di fatto*
  - EL. 02 Tav. d *Schema delle urbanizzazioni interne esistenti; rilievo fotografico*
  - EL. 02 Tav. e *Documentazione fotografica dell'area d'intervento*
  - EL. 02 Tav. f *Pianta piano interrato dell'edificio esistente con individuazione catastale dell'immobile e vista aerea*
  - EL. 02 Tav. g *Pianta piano terra edificio esistente – pianta piano primo edificio esistente – pianta piano secondo edificio esistente*
  - EL. 02 Tav. h *Pianta coperture edificio esistente con individuazione catastale dell'immobile*
  - EL. 02 Tav. i *Prospetti e sezioni dell'edificio esistente – Pianta copertura dell'edificio esistente con individuazione delle sezioni*
  - EL. 03 Tav. a *Planimetria generale di progetto*
  - EL. 03 Tav. b *Planimetria di individuazione dei profili – Profili esemplificativi dello stato di progetto*
  - EL. 04 Tav. a *Planimetria generale di progetto con suddivisione dell'area residenziale – Tabella lotti residenziali e sagome lotti*
  - EL. 04 Tav. a1 *Schemi tipologici edifici residenziali*
  - EL. 04 Tav. b *Planimetria generale di progetto – Area residenziale con schema rete smaltimento acque meteoriche*
  - EL. 04 Tav. c *Planimetria generale di progetto – Area residenziale con schema rete acque nere*
  - EL. 04 Tav. d *Planimetria generale di progetto – Area residenziale con schema rete telefono*
  - EL. 04 Tav. e *Planimetria generale di progetto – Area residenziale con schema rete elettrica*
  - EL. 04 Tav. f *Planimetria generale di progetto – Area residenziale con schema rete acquedotto*
  - EL. 05 Tav. a *Planimetria generale con indicazioni delle destinazioni urbanistiche in progetto – Planimetria progettuale su base PRG – Estratto catastale con verifica art. 14 DCR 563/13414-1999 e s.m.i*
  - EL. 05 Tav. b *Planimetria generale di progetto con suddivisione dell'area commerciale – Tabella lotti commerciali e sagome lotti*
  - EL. 05 Tav. b1 *Schemi tipologici edifici commerciali*
  - EL. 06 Tav. a *Planimetria progettuale rotatoria – Sezioni rotatoria*
  - EL. 06 Tav. a1 *Planimetria quotata rotatoria*
  - EL. 06 Tav. a2 *Schema progettuale reti fognatura acque bianche e rete illuminazione*
  - EL. 06 Tav. b *Planimetria progettuale viabilità interna PIRU*
  - EL. 06 Tav. b1 *Planimetria progettuale viabilità interna PIRU - Sezioni viabilità PIRU*
  - EL. 06 Tav. b2 *Schema progettuale rete: fognatura acque bianche e nere*
  - EL. 06 Tav. b3 *Profili rete fognatura acque bianche*
  - EL. 06 Tav. b4 *Profili rete fognatura acque nere*
  - EL. 06 Tav. b5 *Schema progettuale rete elettrica e illuminazione*
  - EL. 06 Tav. b6 *Schema progettuale rete acquedotto e irrigazione*
  - EL. 06 Tav. b7 *Schema progettuale rete elettrica e ADSL*
  - EL. 06 Tav. c *Planimetria progettuale giardini pubblico con area giochi attrezzata*
  - **Relazione Tecnico-illustrativa – Riconoscimento di localizzazione commerciale urbana non addensata L1**
  - **Valutazione di impatto sulla viabilità**
  - **Bozza di convenzione**
- che al presente atto si intendono allegati per costituirne parte integrante e sostanziale;

- 2) di adottare, ai sensi dell'art. 15, comma 1, della L.R. 56/77 e s.m.i., come rimandato dall'art. 40, comma 9 della L.R. 56/77 e s.m.i. la contestuale proposta tecnica del progetto preliminare così come predisposta dall'Arch. Margherita TESTA, Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia, in data gennaio 2019, costituita dai seguenti elaborati:
- Relazione illustrativa
  - Estratto Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione
  - Tavola 1 – Illustrativa – scala 1:5.000
  - Tavola n. 2 – azzonamento generale – scala 1:10.000
  - Tavola n. 3 Foglio 9 – Azzonamento delle aree urbanizzate – scala 1:2.000
  - Tavola n. 7 – Carta di sintesi e della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000
  - Tavola n. 7A - Carta di sintesi e della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:5.000
  - Tavola n. 8 – Adeguamento PRGC alla DCR 191-43016/2012 programmazione di urbanistica commerciale riconoscimento degli addensamenti A1e A5 e delle localizzazioni L1 e L2
  - Scheda geologica variante PRGC

- Relazione di compatibilità acustica
  - Documento tecnico preliminare – Valutazione Ambientale Strategica – Fase di specificazione
  - Relazione Tecnico-illustrativa – Riconoscimento di localizzazione commerciale urbana non addensata A1
  - Piano particellare d'esproprio
- che al presente atto si intendono allegati per costituirne parte integrante e sostanziale;

- 3) di dare atto che con l'adozione del "Documento tecnico preliminare – Valutazione Ambientale Strategica – Fase di specificazione" viene dato avvio alla fase di valutazione ambientale strategica;
- 4) di prendere atto del Piano particellare d'esproprio predisposto in data gennaio 2019 dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia, e di demandare a tale Responsabile il compito di attivare le procedure previste dall'art. 11, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed il deposito degli atti presso l'Area Urbanistica;
- 5) di disporre, ai sensi dell'art. 15, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i., che la presente proposta completa di tutti gli allegati venga pubblicata per trenta giorni sul sito informatico del Comune, che venga data adeguata notizia e che venga esposta in pubblica visione presso gli uffici dell'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune durante l'orario di apertura degli uffici al pubblico;
- 6) di dare atto che nei successivi quindici giorni chiunque può presentare osservazioni e proposte trasmettendole a mezzo pec al seguente indirizzo: [comune.cameri.no@legalmail.it](mailto:comune.cameri.no@legalmail.it) oppure in forma cartacea presso l'ufficio del protocollo del Comune di Cameri;
- 7) di individuare il Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia quale Responsabile del Procedimento dell'iter di approvazione del PIRU con contestuale variante al PRG per l'area di proprietà dell'impresa Airoidi posta in Via Michelona angolo Via Galileo Galilei;
- 8) di demandare al Responsabile del Procedimento la trasmissione del documento preliminare per la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale ai soggetti competenti in materia ambientale interessati agli effetti che l'attuazione del piano può avere sull'ambiente ed all'autorità competente per la VAS e la convocazione della prima conferenza di copianificazione e valutazione di cui all'art. 15bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Successivamente, stante la necessità di provvedere alla definizione in tempi brevi dell'iter procedurale in oggetto;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con successiva votazione espressa per alzata di mano, ed avendo l'esito della votazione dato il seguente risultato:

Voti favorevoli n.

Voti contrari n

Astenuti nessuno

su n. Consiglieri presenti e votanti

### **D E L I B E R A**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.