

AREA INDUSTRIALE “I 1” – SUBAREA “I 1/4” PIANO PARTICOLAREGGIATO

**PROGETTO DEFINITIVO
MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

Art. 1 - CONTENUTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Ai sensi dell'art. 38 della L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Particolareggiato della subarea I 1/4 contiene :

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato
- b) l'individuazione degli immobili (già acquisiti o da acquisire) destinati a spazi pubblici
- c) la precisazione delle destinazioni d'uso delle aree e l'individuazione delle distinte aree di intervento, con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione
- d) la definizione dei tipi di intervento ammessi sulle singole aree e la disciplina delle modalità di edificazione
- e) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti

Art. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Come disposto dall'art. 39 della L.R. 56/77 s.m.i., il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

- a) elaborati a carattere documentario :

- * relazione illustrativa, corredata dalla relazione finanziaria con l'indicazione degli oneri relativi all'acquisizione ed urbanizzazione delle aree

- * relazione di compatibilità ambientale del piano

- * elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano Particolareggiato

- b) elaborati a carattere prescrittivo:

- * Tav. 1 - Previsioni del PRG vigente – 1:2.000

- * Tav. 2 - Planimetria catastale aggiornata - 1:2000

- * Tav. 3 - Rilievo planoaltimetrico – 1:1.000

- * Tav. 4 - Viabilità , spazi pubblici,sezioni stradali e fasce di rispetto - 1:2000

- * Tav. 5 - Destinazione d'uso delle aree - 1:2000

- * Tav. 6 - 10 - Opere di urbanizzazione - 1:2000

- * Tav. 11 – Inserimento nel PRG - 1:2.000

- * Norme Tecniche di Attuazione

Art. 3 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri edilizi ed urbanistici che disciplinano l'utilizzazione dell'area oggetto di piano sono definiti dagli artt. 13 – 14 – 16 – 17 –18 – 21 – 22 – 23 – 24 del vigente Regolamento Edilizio.

Art. 4 - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

Le destinazioni d'uso ammesse nella subarea I 1/4 sono prescritte dall'art. 27.1. delle Norme di Attuazione del PRG, come modificato con le successive varianti e modifiche ed in particolare:

- a) produzione, magazzinaggio, commercializzazione all'ingrosso con esclusione

tassativa di vendita al consumatore finale.

La commercializzazione all'ingrosso non può saturare più del 10% della S.U.L. disciplinata dal presente piano.

b) amministrazione aziendale in misura necessaria al tipo di attività svolta , previa documentata giustificazione delle esigenze aziendali

c) abitazione destinata ad alloggio del custode e/o proprietario o membro direttivo dell'azienda, per le attività di cui alle lettere a), b) ed f), con un massimo di una unità alloggio di 150 mq. di S.U.L. per unità locali fino a 1500 mq. di S.U.L. e di due unità alloggio non superiori a 300 mq. di S.U.L. per unità locali con S.U.L. superiore a 1500 mq.

d) servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione e /o funzionali agli impianti

e) pubblici esercizi per la ristorazione anche quali unità a sè stanti , nel rispetto dei parametri edilizi del P.P., con S.U.L. non superiore a 250 mq. e nei limiti previsti dal piano dei parametri numerici dei pubblici esercizi del Comune ex L. 287/91 ; attrezzature ricettive al servizio dell'area industriale con S.U.L. non superiore all'1% della S.U.L. complessiva disciplinata dal presente piano.

f) attività commerciali connesse al commercio ingombrante (marmi, legnami, arredamenti, autoveicoli, ecc) e depositi di oli minerali volti alla sola utenza locale urbana.

Dette attività non potranno saturare più del 15% della S.U.L. complessiva disciplinata dal presente piano.

In tal caso la dotazione minima di attrezzature al servizio degli insediamenti dovrà essere aumentata fino al raggiungimento della superficie stabilita dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56 e s.m.i., avendo cura di localizzare i parcheggi dovuti all'esterno della recinzione del lotto interessato.

Saranno ammesse altresì le altre destinazioni d'uso previste per l'area industriale I1 da eventuali varianti al P.R.G. che entrassero in vigore successivamente all'adozione del presente piano.

Art.5 - DELIMITAZIONE DELL'AREA DISCIPLINATA DAL PIANO

L'area oggetto del piano è individuata dal vigente PRG, come modificato con la variante parziale 3/2006 adottata con deliberazione consiliare n. 51/06 nella tavola 6.1 – 6.2 "Territorio extraurbano - polo industriale nord-ovest " in scala 1:2.000 , all'interno della zona "I 1", quale area a destinazione produttiva di nuovo impianto da disciplinare con strumento urbanistico esecutivo , e dal Programma di Intervento, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 72/05 e modificato con deliberazione consiliare n. 52/06, come "subarea I 1/4", da disciplinare tramite Piano particolareggiato .

Il Piano Particolareggiato individua in dettaglio il perimetro della subarea I 1/4, secondo le indicazioni della variante strutturale di PRG, con una riduzione di superficie sul confine nord ovest, escludendo l'area impegnata dalla nuova rotatoria alla confluenza tra la S.P. per Alessandria e la prevista variante alla ex S.S. 35 bis (Novi Pozzolo), nonché un'area posta sull'estremità nord ovest come richiesto del proprietario

Il Piano definisce la ripartizione e la destinazione d'uso delle aree, con integrazioni di dettaglio e modifiche parziali rispetto alle indicazioni di P.R.G. , nel rispetto delle flessibilità consentite dall'art. 6 delle NdA.

L'individuazione esatta della superficie delle singole aree, così come indicate dal Piano Particolareggiato, è definita dai dati catastali dei terreni; i dati catastali relativi alle aree comprese nel perimetro di Piano e non ancora frazionate completeranno l'individuazione della superficie totale, fermi restando tutti i parametri urbanistici ed edilizi .

Art.6 – AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Le aree per attrezzature pubbliche ai sensi dell'art. 21.1 della L.R. 56/77 s.m.i. e

dell'art. 19 delle N.d.A. del P.R.G. sono individuate alla Tavola 4 del piano. Gli spazi pubblici di pertinenza della I 1/4 sono localizzati in parte all'interno della I 1/4 ed in parte nella contigua subarea I 1/V, interamente destinata a standard pubblici e sono destinati esclusivamente a verde di arredo ; infatti l'area "V" individuata dal piano ricade interamente nella fascia di rispetto del Rio cervino delimitata ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 s.m.i. che prevede il divieto di ogni nuova edificazione e delle relative opere di urbanizzazione.

L'attuazione degli interventi ammessi sulle aree a destinazioni pubbliche deve avvenire per iniziativa pubblica ; sono ammessi interventi di iniziativa privata nei casi indicati dall'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.R.G. e nel rispetto delle procedure indicate dallo stesso articolo.

Art. 7 - PRESCRIZIONI TECNICHE

Con riferimento alla definizione dei parametri edilizi ed urbanistici riportati all'art. 3 delle presenti norme , si definiscono i parametri specifici relativi agli interventi edificatori consentiti nelle aree disciplinate dal presente piano :

<u>Rapporto di Copertura</u>	50% della superficie fondiaria
<u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	1 mq/mq “” “”
<u>Altezza massima</u>	15 m.
<u>Distanza dai confini</u>	½ dell'altezza prevista per il fabbricato con un minimo di 5m.
<u>Distanza tra edifici</u>	½ somma delle altezze dei fabbricati , con un minimo di 10 m.

E' consentita la costruzione a confine su lotti contigui, senza l'assenso del confinante , nel rispetto della disciplina prevista dal Codice Civile.

Distanza delle costruzioni dal ciglio stradale: indicata e quotata nella nella tav. 4

Parcheggio privato

All'interno di ogni lotto dovrà essere destinata a parcheggio privato una superficie minima pari a 1mq. /3,33 mq. di S.U.L., come stabilito dall'art. 63 punto B delle N.d.A. del P.R.G. La sistemazione dell'area dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi e dovrà essere completamente realizzata per il rilascio della prima agibilità, anche parziale, del fabbricato.

Nel caso di realizzazione di superfici utili lorde a destinazione commerciale con le caratteristiche indicate all'art. 4.f), dovranno essere reperite nell'area fondiaria, ma all'esterno della recinzione anche le superfici per parcheggi pubblici nella misura minima prevista dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 s.m.i.

Verde privato

All'interno di ogni lotto dovrà essere individuata una superficie minima pari al 10% della superficie fondiaria da mantenere a verde permeabile; detta area dovrà essere costituita da uno spazio unitario ed accorpato e dovrà essere piantumata con alberature di alto fusto di essenze locali .

La sistemazione dell'area dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi e dovrà essere completamente realizzata per il rilascio della prima agibilità, anche parziale, del fabbricato.

Alberature

All'interno dei lotti fondiari, lungo i confini fronteggianti sedi viarie pubbliche, dovrà essere realizzata una piantumazione con alberature ad alto fusto, allo scopo di formare una cortina di separazione visiva e di filtro tra i fabbricati

produttivi e le aree pubbliche.

Vasche di prima pioggia

Ogni lotto dovrà essere dotato di apposita vasca di prima pioggia per la raccolta delle acque meteoriche, dimensionata in relazione alle superfici non permeabili; è ammessa anche la realizzazione di un unico manufatto comune a più lotti, con dimensionamento adeguato alla somma delle rispettive superfici non permeabili. La realizzazione delle opere occorrenti dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi e dovrà essere completata per il rilascio della prima agibilità, anche parziale, del fabbricato.

Accessi carrai

Gli accessi privati dovranno essere realizzati nel rispetto della disciplina prevista dal Codice della Strada, in relazione alla tipologia della viabilità ed alla loro ubicazione.

Recinzioni

Le aree fronteggianti le sedi viarie o gli spazi pubblici potranno essere delimitate da recinzioni con elementi a giorno di altezza pari a 3 ml., compreso uno zoccolo in muratura di altezza pari a 1 ml., oppure con siepe viva di altezza pari a 3 ml. e retrostanti zoccolo e rete di protezione; le recinzioni dei lotti prospicienti un unico fronte stradale dovranno avere caratteristiche simili per tipologia, materiali, forme.

Le recinzioni sui confini interni tra i lotti potranno essere realizzate secondo le disposizioni dell'art. 52 del Regolamento Edilizio vigente, salvo casi particolari dettati da norme specifiche di settore .

Destinazioni ammesse nelle fasce di rispetto stradale :

Nelle aree ricadenti in fasce di rispetto stradale sono consentite unicamente le seguenti destinazioni: viabilità interna, aree verdi , parcheggi privati, vasche raccolta acque ; è altresì ammessa la realizzazione di impianti tecnologici di interesse pubblico, quali impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori , cabine di distribuzione dell'energia elettrica, gas, ecc.

Aree libere interne ai lotti

Le aree libere all'interno dei lotti, fatte salve le parti destinate a verde e parcheggio privati, potranno ospitare esposizioni di beni prodotti o commercializzati dall'azienda e depositi di materiale all'aperto, a condizione che non siano contrari alle norme generali di decoro e igiene ambientale; non sono ammessi depositi di rifiuti, materiali polverosi, rottami e che comunque presentino caratteristiche di indecorosità o disordine.

Fasce di rispetto agli elettrodotti

E' ammessa la realizzazione di manufatti edilizi nelle aree incluse nelle fasce di rispetto degli elettrodotti indicate nelle planimetrie di piano particolareggiato, previa verifica della loro ammissibilità ai sensi del D.P.C.M. 08/07/03 e nel rispetto di quanto disposto dagli atti di asservimento delle aree interessate dagli elettrodotti stessi.

Residenze pertinenziali agli impianti

Le superfici a destinazione residenziale ammesse ai sensi del precedente art. 4.c) dovranno essere realizzate all'interno dell'edificio produttivo e comunque nell'ambito di un'unica struttura edilizia.

Dette superfici non potranno essere oggetto di alienazione frazionata dall'impianto produttivo o comunque di uso scorporato dall'attività.

Art. 8 - MODIFICHE DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

Le modifiche alle previsioni del presente piano che non incidano sul suo dimensionamento globale, non comportino modifiche di perimetro, di indici e parametri edificatori , di dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico o

costituiscano adeguamento alla normativa urbanistica comunale o generale, sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale , soggetta al solo controllo di legittimità, a norma dell'art.8 della legge 167/62 come modificato dall'art. 34 della legge 22.10.1971, n. 865.

Art. 9 – PERMESSO DI COSTRUIRE : TITOLARITA' E CONDIZIONI

Con riferimento alle disposizioni dell'art. 27. 1 delle Norme di Attuazione del P.R.G., hanno titolo al rilascio del permesso di costruire i titolari delle attività produttive, unitamente ai proprietari o titolari di diritti reali sui lotti fondiari, qualora questi ultimi non siano anche titolari dell'attività produttiva.

Il rilascio del p.c. per gli interventi di nuova costruzione nel Piano Particolareggiato è subordinato alla sottoscrizione da parte degli aventi titolo di un atto d'obbligo unilaterale che preveda essenzialmente :

- il vincolo di destinazione d'uso degli immobili
- il rispetto della normativa del PP
- e modalità ed i termini per il pagamento dei contributi di costruzione
- le modalità ed i termini di esecuzione di eventuali opere di urbanizzazione da eseguire direttamente dai titolari; in quest'ultimo caso dovranno essere previste anche le idonee garanzie finanziarie e le modalità di controllo e collaudo da parte del Comune
- le sanzioni per le inadempienze.

Art. 10 - ASPETTO DEI FABBRICATI

I fabbricati dovranno essere realizzati, oltre che nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme, con l'impiego di adeguate finiture dei tamponamenti; non saranno pertanto ammessi interventi che prevedano la realizzazione di fabbricati con tamponamenti (prefabbricati o in opera) lasciati al rustico.

Art. 11 - VALIDITA' DEL P.P.

Il Piano Particolareggiato avrà validità di dieci anni dalla data di pubblicazione della deliberazione consiliare di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ; entro tale scadenza dovranno essere realizzate le opere previste dal piano stesso.

Art. 12 - RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non previsto o disciplinato dal presente piano, si rinvia alle leggi vigenti ed alle norme e regolamenti comunali.