

**AREA INDUSTRIALE “I 1” – SUBAREA “I 1/5”
PIANO PARTICOLAREGGIATO
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

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 ed il Piano per gli Insediamenti Produttivi della subarea I 1/5 , 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
- f) l'individuazione delle aree incluse nel Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 42 della L.R. 5.12.1977 , N. 56 e s.m.i. e dell'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.

Art. 2 - ELABORATI COSTITUENTI P.P. E P.I.P.

Come disposto dall'art. 39 della L.R. 56/77 s.m.i., il Piano Particolareggiato ed il Piano per Insediamenti Produttivi sono costituiti 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 e nel Piano per gli Insediamenti Produttivi

b) elaborati a carattere prescrittivo:

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

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

* Tav. 3 – Rilievo pianoaltimetrico – 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 1/5 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 sé 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 voltati 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 6.2 "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 1/5", da disciplinare tramite Piano Particolareggiato e Piano per Insediamenti Produttivi.

Il Piano Particolareggiato individua in dettaglio il perimetro della subarea I 1/5, secondo le indicazioni della variante strutturale di PRG e definisce la ripartizione e la destinazione d'uso delle aree, con modifiche 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 e dal Piano per Insediamenti Produttivi, 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, spazi pubblici e parcheggi, 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.

Le destinazioni d'uso ammesse in dette aree sono le seguenti:

P - parcheggi pubblici

V – verde attrezzato, attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti produttivi ed attrezzature ad essi funzionali .

In dette aree sono ammesse opere di sistemazione per verde attrezzato (con attrezzature all'aperto per il gioco, il riposo e servizi complementari, quali servizi igienici di area, chioschi temporanei per il ristoro e per la diffusione dell'informazione) o verde di arredo, nonché attrezzature di servizio per le attività produttive : associative, ricreative, sanitarie, di ristoro, parcheggi, e attrezzature di servizio tecnologico (impianti di superficie per la sicurezza di cose e persone, stazioni di rifornimento energetico) come indicate dall'art. 19 delle NdA del PRG e nel rispetto di quanto disposto dalla normativa del presente piano.

Il Piano prevede inoltre una quota di spazi pubblici localizzati all'interno dell'area I 1/V, disciplinata da proprio strumento urbanistico esecutivo, che definisce, tra l'altro, gli interventi in essa ammessi .

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>	$\frac{1}{2}$ dell'altezza prevista per il fabbricato con un minimo di 5m.
<u>Distanza tra edifici</u>	$\frac{1}{2}$ 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 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.

Il rilascio del p.c. per gli interventi di nuova costruzione nel Piano per gli Insediamenti Produttivi è subordinato alla sottoscrizione da parte dei concessionari del diritto di superficie ai sensi del successivo art. 10 di una convenzione che contenga gli elementi sopraindicati, oltre alle modalità di costituzione del diritto da parte del Comune.

Nel caso in cui il p.c. sia richiesto da soggetti già proprietari di lotti fondiari inclusi nel P.I.P. che abbiano interesse diretto alla loro utilizzazione, il rilascio è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, che contenga gli elementi sopraindicati, nonché l'indicazione dei termini per l'esecuzione delle opere edilizie e le relative sanzioni.

Art. 10 - ATTUAZIONE DEL P.I.P.

10.1 - Acquisizione e cessione delle aree

Le aree incluse nel P.I.P. saranno acquisite dal Comune ed i lotti fondiari saranno concessi agli utilizzatori in diritto di superficie secondo quanto stabilito dall'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modifiche.

Nel solo caso in cui i lotti fondiari inclusi nel P.I.P. risultino già di proprietà di operatori aventi titolo ai sensi delle presenti norme, i quali abbiano interesse alla loro utilizzazione diretta, l'area fondiaria non sarà acquisita dal Comune e la sua utilizzazione sarà disciplinata ai sensi dell'art. 9 comma 4, per l'utilizzo diretto da parte del proprietario- operatore.

10.2 - Criteri preferenziali

Nell'assegnazione delle aree oggetto di P.I.P. dovranno avere preferenza le richieste di insediamento di attività produttive che offrano le migliori garanzie occupazionali, quelle relative ad interventi che fruiscono di contributi statali, regionali o comunitari e le richieste di rilocalizzazione di aziende in contrasto di zona o in aree proprie che non permettano ampliamenti della superficie produttiva; in caso di rilocalizzazione, dovrà essere sottoscritta una

convenzione con il Comune che disciplini l'utilizzo delle aree dismesse, con i contenuti indicati dall'art. 53 della L.R. 56/77 s.m.i..

10.3 - Corrispettivo della concessione

Il corrispettivo da versare da parte degli assegnatari per la concessione del diritto di superficie sarà stabilito in relazione al valore o al costo di acquisizione dell'area fondiaria ed all'incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione e dei costi delle aree a destinazione pubblica, sulla base delle disposizioni vigenti al momento della concessione.

Il corrispettivo dovrà essere versato dagli assegnatari al Comune in ragione del 30% al momento dell'assegnazione dell'area e per il restante 70% alla stipulazione dell'atto pubblico di concessione del diritto di superficie; nel caso in cui il Comune non sia già proprietario delle aree e debba procedere alla loro acquisizione, al momento del versamento dell'acconto sarà richiesta una idonea garanzia finanziaria a garanzia del pagamento del saldo.

10.4 - Utilizzazione delle aree

L'atto di concessione del diritto di superficie dei lotti fondiari inclusi nel PIP a favore degli assegnatari dovrà essere sottoscritto entro il termine perentorio di 6 (sei) mesi dalla data del provvedimento comunale di assegnazione.

Gli assegnatari dei lotti fondiari dovranno richiedere al Comune il permesso di costruire relativo al lotto assegnato entro il termine perentorio di 6 (sei) mesi dalla data dell'atto di concessione del diritto di superficie.

L'istanza di p.c. sarà istruita dai competenti uffici comunali nei termini prescritti dal D.P.R. 380/01; qualora l'istanza risulti incompleta verranno richieste le necessarie integrazioni di documentazione, che dovranno essere presentate entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta . Il permesso di costruire sarà rilasciato nei termini indicati dal citato D.P.R. 380/01.

10.5 - Mancata utilizzazione delle aree

Nel caso di mancata sottoscrizione dell'atto di concessione del diritto di superficie entro il termine prescritto al primo comma del punto 10.4, ovvero nel caso di espressa rinuncia dell'assegnatario, l'area ritornerà nella piena disponibilità del Comune. In questo caso all'assegnatario sarà restituita una somma pari al 90% del corrispettivo riguardante il valore dell'area già versato, rimanendo il residuo 10% a compenso forfetario di danni e spese generali a favore del Comune. Verrà altresì restituita l'eventuale garanzia fidejussoria di cui all'art. 10.3.

Nel caso di rinuncia successivamente alla stipula dell'atto o di mancata richiesta di p.c. nel termine di cui al secondo comma del precedente punto 10.4 o di mancato inizio od ultimazione dei lavori entro il termine prescritto dal p.c., termini prorogabili ai sensi del D.P.R. 380/01, la concessione dell'area potrà essere risolta ad iniziativa del Comune e l'area stessa ritornerà nella piena proprietà del Comune; in questo caso all'assegnatario sarà restituita una somma pari all'80% del corrispettivo riguardante il valore dell'area già versato, rimanendo il residuo 20% a compenso forfetario di danni e spese generali a favore del Comune.

10.6 - Retrocessione delle aree

Nel caso di retrocessione dell'area, per espressa rinuncia, o nel caso di risoluzione della convenzione ad iniziativa del Comune, il corrispettivo già versato, con le trattenute indicate al punto precedente, sarà restituito al titolare retrocedente senza interessi; le spese per la retrocessione dell'area, ivi comprese le spese per la demolizione di eventuali opere incompiute, saranno a carico del titolare retrocedente.

10.7 - Cessione del diritto di superficie

Il diritto di superficie sui lotti assegnati dal Comune, e le eventuali costruzioni realizzate, potranno essere trasferiti dall'assegnatario in qualsiasi momento, unitamente al trasferimento dell'azienda in essi insediata.

Potranno altresì essere trasferiti disgiuntamente dal trasferimento dell'azienda non prima che siano decorsi 5 anni dalla data di agibilità dell'impianto produttivo

realizzato, a condizione che il subentrante sia in possesso dei requisiti previsti dalle presenti norme per l'assegnazione delle aree ed il rilascio dei p.c.

E' ammessa in ogni momento la costituzione di diritti reali di garanzia sui lotti, ovvero la cessione del diritto di superficie a società di leasing immobiliare e la sottoscrizione di contratti di locazione finanziaria in capo agli assegnatari cedenti.

Per i lotti inclusi nel P.I.P. già in proprietà di operatori aventi titolo ai sensi delle presenti norme, per i quali il Comune non proceda all'acquisizione, come indicato al precedente punto 10.1, la disciplina delle successive cessioni degli immobili sarà definita nell'atto d'obbligo unilaterale da sottoscrivere ai sensi dell'art. 9 comma 4.

10.8 - Rinnovo della concessione del diritto di superficie

La concessione del diritto di superficie potrà essere rinnovata, per analogo periodo di tempo, dietro espressa richiesta dell'assegnatario; per il rinnovo il concessionario dovrà corrispondere al comune un corrispettivo quantificato secondo le disposizioni vigenti al momento, al netto della quota relativa all'incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione e dei costi delle aree a destinazione pubblica .

Art. 11 - 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. 12 - VALIDITA' DEL P.P. E DEL P.I.P

Il Piano Particolareggiato ed annesso Piano per gli Insediamenti Produttivi avranno 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. 13 - 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.