

REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola
Comunità Montana della valle Ossola
a.s.l. n. 14

COMUNE DI MASERA

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VARIANTE

Legge 865 del 22.10.1971 - art. 27

Legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i. - art. 42

PROGETTO PRELIMINARE

NORME DI ATTUAZIONE

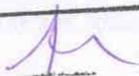
C

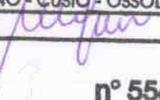
I Progettisti

ARCHITETTI Luigi Bovio - Milena Gibroni

Piazza Cavour n°14, 28845 DOMODOSSOLA (VB)

Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032

AR (H)	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
NV (O)	ARCHITETTO
sezione A/a	Bovio Luigi  n° 59

AR (H)	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
NV (O)	ARCHITETTO
sezione A/a	Gibroni Milena  n° 556

TITOLO II – ASPETTI NORMATIVI DEL PIANO

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni

Sono confermate le definizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi di cui agli artt. 1.2.1. e 1.2.2. delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. alle quali si rimanda.

Art. 4 - Comparti edificatori

Il P.I.P. suddivide l'area in 17 comparti (più 9 aree di parcheggio e 3 aree a verde pubblico) i quali comprendono impianti ed edifici da attuare secondo le indicazioni del P.I.P. stesso.

Agli effetti del presente paragrafo i comparti del P.I.P. sono suddivisi in:

- **17 comparti** (a titolo esemplificativo) destinati agli impianti produttivi (dal n° 1 al n° 17), per essi si prevedono le destinazioni d'uso proprie ed ammesse stabilite all'art. 3.3.2., punto 2) delle Norme di Attuazione del vigente PRGC; la modifica della delimitazione di tali comparti in sede di attuazione del Piano non costituisce variante;
- **12 comparti** destinati a standards urbanistici al servizio degli impianti stessi.

L'eventuale spostamento delle delimitazioni dei comparti succitati, purché non venga modificato il perimetro esterno dell'area sottoposta a P.I.P., non si riducano le aree a standards urbanistici e non vengano modificati i parametri edificatori, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed entra in vigore con l'esecutività della stessa.

TITOLO III – ELEMENTI PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI INTERVENTI

Art. 5 - Norme ed indici di utilizzazione delle aree edificabili

E' condizione di insediamento il rispetto delle seguenti norme e dei seguenti indici:

- RC - rapporto di copertura max** = 50% della superficie fondiaria;
- H - altezza massima** = ml. 10,00 salvo costruzioni eccezionali quali ad esempio strutture per serbatoi o silos e/o edifici che necessitano per esigenze produttive di altezze maggiori;
- dc - distanza dai confini** = la distanza dai confini è fissata in ml. 5,00; è ammessa l'edificazione a confine in caso di intervento edilizio unitario su due o più lotti contigui, in questo caso è fatto obbligo adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di consentire l'accostamento dell'edificio del lotto adiacente;
- arretramenti** = gli arretramenti sono indicati graficamente sulle tavole di progetto (tav. P5);
- distanza tra gli edifici** = 10,00 ml. tra fabbricati esistenti su lotti diversi;

parcheggi privati ad uso pubblico =

ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato ad uso pubblico debitamente sistemata e piantumata all'interno della recinzione, facilmente accessibile durante l'orario di esercizio dell'attività, complessivamente non inferiore a:

- 15 mq. ogni 100 mq. di superficie utile di pavimento per attività artigianali ed industriali
- 50 mq. ogni 100 mq. di superficie di pavimento per attività direzionali e commerciali
- 5 mq. ogni 90 mc. Residenziali;

superfici scoperte

=

nel caso di insediamenti produttivi che utilizzano superfici scoperte dei lotti per deposito di materiali dovrà essere predisposta una barriera vegetale che utilizzi essenze tipiche locali e che impedisca la vista dall'esterno del lotto dei sopraddetti depositi di materiali;

rapporto di permeabilità del suolo =

non inferiore al 10% della superficie fondiaria; la superficie permeabile è la porzione di suolo sgombra da costruzioni, priva di pavimentazioni o finita con materiali poggiati su sottofondo non cementizio, in grado di garantire il passaggio e l'assorbimento delle

acque meteoriche; si fa eccezione all'applicazione della norma in caso di esigenze di prevenzione della contaminazione del suolo da versamenti di sostanze inquinanti in attuazione di normative o prescrizioni igienico sanitarie.

recinzioni ed accessi carrai

= le recinzioni dovranno essere del tipo aperto sul fronte strada, del tipo chiuso lungo *i confini tra i singoli lotti e del tipo semi-aperto lungo i confini esterni del P.I.P.*

Le recinzioni di tipo aperto saranno realizzate con barriere in profilati metallici a disegno semplice su cordoli in cls a vista di altezza massima di ml. 0,80 per un'altezza massima complessiva di ml. 2,50 e andranno schermate mediante l'impiego di siepi sempreverdi.

Le recinzioni di tipo chiuso saranno realizzate con pannelli prefabbricati in cls a superficie piana o in muratura intonacata per un'altezza massima complessiva di ml. 2,20.

Le recinzioni di tipo semi-aperto saranno realizzate con elementi prefabbricati in cls composti da basamento avente altezza di ml. 0,50 e montanti verticali aventi altezza di ml. 2,00.

Le tipologie "aperta" e "semi-aperta" sono puntualmente descritte nelle tavole grafiche

allegate al termine della presente relazione.

Eventuali recinzioni di tipo diverso potranno essere autorizzate su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, in caso di dimostrate esigenze particolari.

Gli accessi carrai dovranno essere realizzati lungo la linea di confine con il marciapiede;

norme igieniche e sicurezza degli ambienti di lavoro:

nella utilizzazione edilizia dei lotti dovranno essere rispettate tutte le misure di carattere igienico-sanitario e per la sicurezza degli ambienti di lavoro previste dalle normative vigenti per la specifica tipologia.

barriere architettoniche:

l'attuazione dei lotti nelle aree del presente Piano dovrà garantire il rispetto delle disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento alla disciplina di cui alla parte II, Capo III del D.P.R. 380/01 e al D.M. 14.6.89, n. 236.

dimensione dei lotti:

in sede di assegnazione delle aree sono ammessi sia accorpamenti sia suddivisioni ulteriori dei lotti, purché l'edificabilità complessiva dell'insieme dei lotti non muti rispetto alle previsioni del Piano.

Art. 6 - Disposizione planimetrica degli edifici e prescrizioni edilizie

I capannoni dovranno essere realizzati secondo un allineamento ortogonale alle strade fronteggianti che dovrà essere mantenuto anche in seguito ad ampliamenti successivi.

Gli edifici per attività produttiva che saranno costruiti in aderenza dovranno essere separati da un muro con resistenza al fuoco secondo le prescrizioni di legge e/o le prescrizioni date dai Vigili del Fuoco.

Per quel che concerne i caratteri architettonici i fabbricati dovranno avere copertura omogenea senza distinzione tra le parti di edificio con destinazione d'uso diversa; le pareti verticali potranno essere realizzate sia con pannelli prefabbricati, sia con sistemi costruttivi in opera privi di ogni sporto, gronde, ecc. lungo tutto il perimetro esterno.

Detti tamponamenti esterni dovranno altresì elevarsi all'estradosso della linea di colmo della copertura.

Eventuali sporti, gronde di protezione per attrezzature, ingressi carrai e pedonali dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive, materiali, colori e quanto altro necessario per farne risultare la natura diversa e aggiunta rispetto ai corpi principali.

Nel caso di intonacatura delle pareti è altresì prescritta la loro tinteggiatura a tinte da indicare in progetto; le parti di fabbricato destinate ad uffici potranno possedere caratteri architettonici intesi a distinguerle dal restante fabbricato, ma dovranno *tuttavia* essere perfettamente integrate *volumetricamente* al fabbricato principale.

Per ogni unità produttiva la cui superficie lorda sia almeno pari o superiore a 1.000 mq. è consentita la realizzazione di un'abitazione per il titolare o per il custode o per personale addetto alla manutenzione degli impianti; la superficie lorda utile dell'abitazione non dovrà comunque superare i 70 mq.

L'abitazione, ove ammessa ai sensi del comma precedente, non potrà essere realizzata isolatamente, essa dovrà quindi essere integrata nel volume dell'edificio produttivo principale.

Art. 7 - Norme per un migliore inserimento ambientale degli insediamenti

Al fine di favorire un migliore inserimento ambientale degli insediamenti previsti nell'intero Piano sono prescritte le seguenti norme:

- tutti i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico interni ai lotti dovranno essere piantumati con alberi di alto fusto in misura di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie pavimentata;
- tutti i lotti, per la parte confinante con aree esterne al presente Piano, devono essere piantumati mediante filari di alberi di alto fusto;
- tutti i progetti degli insediamenti dovranno essere corredati alla domanda di *permesso di costruire* da specifici progetti di sistemazione a verde e di organizzazione delle aree di competenza dei lotti libere da costruzioni comprensivi di tutte le opere complementari utili al processo produttivo da realizzarsi all'esterno ed a cielo libero (es. aree di stoccaggio, depositi vari, infrastrutture a carattere tecnologico), con indicazione di ogni dettaglio riguardante la funzione;
- tutti gli alberi piantumati dovranno avere un'altezza non inferiore a ml. 3,00 ed i filari privati dovranno garantire una distanza tra un albero e l'altro non superiore a ml. 4,00;
- le essenze arboree dovranno essere scelte prioritariamente tra il *frassinus excelsior*, il *populus italica pyramidalis nigra* ed il *tilia platyphyllos* o *grandifolia*.

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL P.I.P.

Art. 8 - Strumenti di attuazione e gestione

Il Piano approvato ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971, n° 865 ha efficacia per 10 anni dalla data della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della delibera di approvazione ed ha valore di Piano Particolareggiato ai sensi degli artt. 38 - 39 - 40 della succitata L.R. 56/77 s. m. i.

Le aree comprese nel Piano approvato sono espropriate dal Comune secondo quanto è previsto dalle vigenti normative in materia di espropriazione per pubblica utilità.

In caso di attuazione del Piano da parte di Società di Intervento si applicano le norme contenute nell'art. 10 della L.R. 27.12.1991 n° 70.

Ove l'attuazione e la gestione del P.I.P. venga delegata ad ente diverso dal Comune, viene redatta una convenzione quadro che ne regola le modalità ed i criteri approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

Contestualmente all'atto di concessione dell'area, tra il Comune e/o l'Ente delegato da una parte ed il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una Convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione - Ripartizione dei costi di attuazione e di gestione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle attrezzature tecnologiche

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti saranno realizzate nella loro totalità dal Comune o da altro Ente o Società delegata dal Comune stesso, sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità alle previsioni del Piano stesso o in relazione alle diverse esigenze eventualmente maturate. Di norma, salvo diversa determinazione in sede di Convenzione per la delega ad altri Enti e/o Società all'attuazione del Piano, i costi relativi alla realizzazione delle opere di cui al presente articolo saranno di competenza e a carico degli imprenditori-assegnatari.

La ripartizione dei costi suddetti avverrà in ottemperanza alle vigenti disposizioni di legge.

Il Sindaco o gli enti di cui sopra potranno autorizzare la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, totali o parziali, da parte dei concessionari singoli o riuniti in consorzio. In tal caso dovranno essere fornite le relative garanzie finanziarie e la Convenzione dovrà specificare le modalità di controllo sulla esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune e l'entità dello scomputo sul corrispettivo dei singoli *permessi di costruire* tenuto conto della stima delle opere stesse quale risulterà in forma preventiva dal progetto esecutivo (che sarà in caso predisposto dall'Amministrazione Comunale) e dell'entità e caratteristiche dei singoli interventi edificatori.

Per ciò che concerne la fognatura, il Comune o altro Ente o società delegata dal Comune, realizzerà un semplice collettore dei rifiuti liquidi prevedendo esclusivamente la depurazione di quelli relativi agli scarichi domestici (servizi igienici, cucine) ed escludendo gli scarichi industriali i quali dovranno quindi essere scaricati puliti; risulterà quindi interamente a carico degli imprenditori-assegnatari la depurazione dei rifiuti liquidi relativi alle attività lavorative svolte.

La Convenzione di cui all'art. 8 dovrà specificare ed articolare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi

ed in particolare dei parametri relativi alle attività ed alle caratteristiche dell'insediamento (densità e tipo di attività produttiva).

Tutti i parcheggi di uso pubblico e privato, tutte le altre aree pubbliche e private, oltre all'intera rete viaria, dovranno essere conformi alle norme per il superamento delle barriere architettoniche con specifica dichiarazione del progettista delle opere pubbliche e private (si richiamano in particolare il D.P.R. N° 503/96, la *parte II, Capo III del D.P.R. 380/01*, la legge 9.1.1989, n. 13, il D.M. 14.6.89, n. 236.

Art. 10 - Richieste di insediamento nelle aree del Piano

Alle imprese cui sarà consentito d'insediarsi nelle aree del Piano saranno assegnati lotti aventi superficie commisurata alle loro esigenze. A tale scopo i parametri di riferimento dovranno essere le esigenze immediate e quelle desumibili dai programmi di breve-medio periodo e la cui quantificazione dovrà essere riportata nella convenzione di cui all'art. 8 delle presenti norme da stipulare fra i soggetti stessi ed il Comune e/o l'eventuale Ente o Società delegata; i soggetti che intendono usufruire delle aree di Piano sono pertanto tenuti ad allegare alla domanda d'insediamento indirizzata al Comune tutti quegli elementi concernenti la propria attività e le previsioni di sviluppo della stessa, oltreché *l'eventuale* parere preventivo di compatibilità rilasciato dalla A.S.L. competente ai sensi del 4° comma dell'art. 48 della LR 56/77 e s. m. e i.

Ulteriori modalità e criteri potranno essere individuati e assunti in sede di stipula della Convenzione di delega ad altro Ente diverso dal Comune per la gestione ed attuazione del Piano.

Art. 11 - Convenzione fra Comune e/o altro Ente o Società e assegnatari

La convenzione di cui al penultimo comma dell'art. 8 delle presenti norme dovrà normare i seguenti elementi:

- a) la superficie delle aree assegnate ed il regime cui sono sottoposte;
- b) l'ammontare della quota parte del costo globale d'acquisizione delle aree e della quota base relativa alle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria da versare all'atto della stipula della convenzione nonché l'assunzione degli obblighi derivanti dalla gestione per la manutenzione e la fornitura dei servizi;
- c) l'impegno del concessionario a redigere i progetti degli edifici da realizzare nel pieno rispetto della normativa di Piano ed in forma coordinata con gli assegnatari dei lotti contigui se richiesto dall'Amministrazione Comunale e/o, nel caso di forme associative, l'impegno a presentare un progetto unitario d'esecuzione;
- d) il rispetto dei tempi previsti dalla vigente legislazione urbanistica per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione, nonché i casi di proroga per detti termini;
- e) i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o di locazione degli edifici da parte del concessionario a terzi;
- f) l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parti di essi;
- g) l'impegno allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi secondo modalità concordate in relazione al tipo e alla consistenza dei materiali al fine di impedire ogni forma di inquinamento;
- h) l'impegno a non superare i limiti fisicamente precisati d'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico esterno ed interno, con la possibilità per l'Amministrazione Comunale di intervenire d'autorità alla esecuzione delle opere di depurazione o isolamento con spese a carico dell'impresa inquinante;
- i) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

- j) i casi di risoluzione della convenzione derivanti da inadempienza o inosservanza degli obblighi in essa contemplati;
- k) l'adesione obbligatoria all'eventuale consorzio per la gestione delle opere d'urbanizzazione secondaria;
- l) il tempo di validità della Convenzione.

In caso di delega da parte del Comune ad altro Ente o Società per l'attuazione e gestione del Piano il Comune adotterà una convenzione tipo per regolamentare i rapporti tra Ente o Società delegata e gli assegnatari delle aree.

Art. 12 - Controllo delle fonti di inquinamento

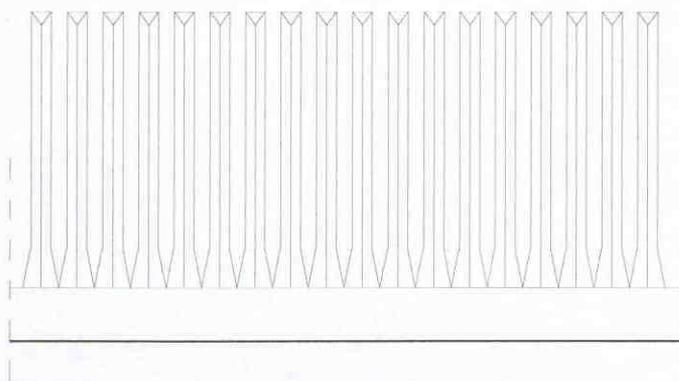
Le imprese che si insedieranno dovranno rispettare tutte le disposizioni normative di carattere nazionale, regionale e locale a tutela dell'ambiente, in particolare in ordine a:

- *Depurazione acque reflue attività insediate*
- *Emissioni di fumi, gas, polveri o esalazioni*
- *Rifiuti solidi*
- *Ambiente di lavoro*

L'istanza di *permesso di costruire* per unità produttive dovrà essere corredata da parere preventivo dei competenti Servizi ASL che potranno effettuare successivi controlli periodici degli scarichi.

SCHEMA RECINZIONI DI TIPO APERTO E SEMI-APERTO

Recinzione di tipo semi-aperto



Recinzione di tipo aperto

