



COMUNE DI BUSTO ARSIZIO
Provincia di Varese

**COMPLETAMENTO DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI (PIP) DELLA ZONA PRODUTTIVA DI SUD
OVEST A SACCONAGO.**

Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P.

(Modificate a seguito della D.C.C. n. 1 del 14.01.2010)

I N D I C E

TITOLO PRIMO - FINALITA', CONTENUTO E PROCEDURA DI ATTUAZIONE DEL P.I.P.

- Art. 1 - Finalità e contenuto del PIP
- Art. 2 - Elaborati del PIP
- Art. 3 - Procedura di attuazione del PIP
- Art. 4 - Criterio di assegnazione dei lotti produttivi
- Art. 5 - Requisiti degli assegnatari
- Art. 6 - Contenuti della convenzione
- Art. 7 - Finanziamenti - Leasing Immobiliare
- Art. 8 - Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

TITOLO SECONDO - TERMINOLOGIA E DEFINIZIONI

- Art. 9 - Definizioni principali e gruppi funzionali
- Art. 10 - Parametri di controllo delle costruzioni

TITOLO TERZO - NORME GENERALI

- Art. 11 - Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- Art. 12 - Prescrizioni di dettaglio costruttivo
- Art. 13 - Fabbricati produttivi esistenti
- Art. 14 - Manutenzione e gestione delle sistemazioni a verde pubblico e del Centro Servizi

TITOLO PRIMO

- FINALITA', CONTENUTI E PROCEDURA DI ATTUAZIONE DEL P.I.P. -

Art. 1 - Finalità e contenuti del PIP

Il presente Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) della Zona Industriale di sud-ovest a Sacconago è formato ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22 ottobre 1971 a completamento del Vigente P.I.P. adottato con deliberazione di Commissario Straordinario n. 603 del 2.08.93, definitivamente approvato con provvedimento di Consiglio Comunale n. 39 del 18.02.94; la realizzazione dei nuovi insediamenti produttivi avviene per concessione convenzionata nel rispetto delle presenti norme che integrano e sostituiscono quelle del sopracitato PIP vigente.

La presente normativa integra e sostituisce anche i contenuti di cui al paragrafo 11.1 - "Zone incluse nelle aree omogenee D" - delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G. approvato dalla Giunta della Regione Lombardia con deliberazione n. VI/29298 del 12.06.97.

Art. 2 - Elaborati del PIP

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 - Estratto P.R.G. vigente (scala 1:5000) con individuazione dell'ambito del PIP;
- Tavola 2 - Stato di fatto (scala 1:2000);
- Tavola 3 - Planimetria di progetto (scala 1:5000):
 - . servizi canalizzati
 - . piano viario
- Tavola 4 - Suddivisione in lotti delle aree produttive - Planimetria del lotto tipo (ipotesi di massima);
- Tavola 5 - Sezioni tipo delle sedi stradali;
- Tavola 6 - Urbanizzazioni secondarie e Centro servizi;

- Estratto delle NTA del P.R.G. vigente (riportante l'aggiunta evidenziata del paragrafo 10.1.4 relativo alle aree edificate esistenti nell'ambito del PIP);
- Relazione illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione del PIP;
- Convenzione tipo;
- Relazione finanziaria di massima;
- Piano particellare;
- Elenco catastale relativo alle proprietà private;
- Elenco catastale relativo alle proprietà comunali;
- Planimetria catastale con individuazione delle aree da acquisire (scala 1:2000).

Art. 3 - Procedura di attuazione del PIP

L'attuazione del Piano è di competenza del Comune che si avvale delle vigenti Leggi in tema di occupazione d'urgenza e acquisizione delle aree (cessione bonaria/esproprio), nonchè dei necessari adempimenti di progettazione e di appalto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Una volta acquisite dal Comune, le aree vengono riconfinite e, previa stipulazione di apposita convenzione, vengono assegnate ai richiedenti che intendono realizzare insediamenti produttivo/artigianali.

Le opere di urbanizzazione sono realizzate a cura dell'Amministrazione Comunale.

I costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria vengono ripartiti a metroquadrato di superficie fondiaria sui singoli lotti oggetto di assegnazione.

Art. 4 - Criterio di assegnazione dei lotti produttivi

Le ditte interessate all'assegnazione dei lotti devono presentare al Comune regolare domanda recante:

- a) generalità e ragione sociale del richiedente;

- b) dimostrazione del possesso dei requisiti di cui al successivo art. 5 delle presenti N.T.A.;
- c) dimensione dell'area richiesta e della superficie coperta produttiva da realizzare, in correlazione con quanto esplicitato al successivo comma d);
- d) attuali caratteristiche dell'impresa da rilocalizzare o da insediare (tipo di conduzione, dimensione, numero di addetti, ecc.) con l'indicazione dei processi di lavorazione in atto o previsti;
- e) numero degli addetti occupati e/o previsti;
- f) descrizione della procedura necessaria al pre-trattamento degli scarichi liquidi e alla depurazione dei fumi e dei residui gassosi, in ossequio alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia;
- g) indicazione delle caratteristiche di emissione acustica dell'insediamento;
- h) previsioni del consumo idrico (con esplicita indicazione della eventualità di formazione di un pozzo per la captazione di acqua);
- i) previsioni del consumo di energia elettrica.

I lotti sono assegnati in diritto di proprietà esclusivamente ai soggetti avanti i requisiti di cui al successivo articolo 5 delle presenti Norme.

I lotti produttivi vengono assegnati con priorità:

- a imprese provenienti dall'incubatore del Polo Scientifico Tecnologico;
- a imprese tecnologicamente avanzate e con fabbisogni di manodopera qualificata;
- a imprese impegnate a rinnovare i propri processi produttivi;
- a imprese che si rilocalizzano dal centro urbano e concorrono a garantire quota parte delle aree dismesse come aree a servizi, con contributo ad un positivo impatto

urbano e a realizzare strutture terziarie al servizio del produttivo;

- a imprese con più elevata implicazione di occupazione di manodopera;
- a imprese le cui aree siano oggetto di esproprio;
- a imprese sottoposte a ordinanza di sgombero o esecuzione di sfratto (non determinato da morosità);
- a imprese la cui attività, pur rimanendo nei limiti di accettabilità indicati nelle vigenti leggi e regolamenti, anche locali, per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento, rechi disturbo alla cittadinanza o si svolga in un contesto ambientale ed igienico - sanitario non idoneo;
- a imprese proprietarie di aree comprese nel PIP della zona industriale di sud-ovest che intendano trasferire (o insediare) la propria attività produttiva (o una nuova attività produttiva), con garanzia per la conservazione dei livelli di occupazione pregressi;
- a imprese insediate a Busto A. che abbiano la necessità di ampliare il proprio spazio e che siano situate in lotti che non consentano ampliamenti in base alle Norme Urbanistiche vigenti o adottate;
- a Cooperative o Consorzi Artigianali e produttivi la cui maggioranza di 3/4 + 1 dei soci assegnatari abbia l'attività produttiva già insediata nel territorio comunale;
- a imprese con sede legale a Busto A. ed attività produttiva insediata all'esterno del territorio comunale.

Saranno in ogni caso escluse le imprese operanti in comparti e lavorazioni caratterizzati da una strutturale eccedenza di capacità produttiva.

In sede di esame delle richieste di assegnazione secondo i criteri precedentemente enunciati (qualora risultassero aree non assegnate) l'Amministrazione Comunale potrà accogliere

aziende con sede legale ed attività produttiva esterne al territorio comunale, dando priorità a quelle che non risultino classificate "insalubri di 1° classe".

L'Organo Comunale competente procederà con apposito provvedimento all'assegnazione "a titolo provvisorio" dell'area all'operatore richiedente, invitando nel contempo il medesimo alla costituzione presso la Tesoreria Comunale (entro 15 giorni decorrenti dalla data di inoltro formale da parte del Comune di lettera raccomandata A.R.) di un deposito cauzionale a titolo di "acconto per l'assegnazione dell'area" costituito da una fidejussione bancaria o assicurativa per una somma corrispondente al valore dell'area definito da apposita deliberazione. Il suddetto "aconto" non interviene comunque a fissare definitivamente il prezzo di cessione delle aree, che rimane assoggettabile agli aumenti periodici previsti da appositi provvedimenti consiliari.

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere all'operatore, in sostituzione della fidejussione bancaria o assicurativa, il versamento al Comune dell'intera somma dovuta a "titolo di aconto" onde consentire all'Amministrazione di far fronte tempestivamente alla corresponsione degli indennizzi connessi alla acquisizione bonaria delle aree.

Non costituendosi il deposito cauzionale nei termini di cui sopra, l'Amministrazione Comunale si riterrà libera da ogni vincolo (decadenza automatica della assegnazione) e, quindi, procederà in tempi successivi alla assegnazione a titolo provvisorio della medesima area ad altri soggetti aventi i requisiti.

Nel caso invece che l'operatore, costituito il deposito cauzionale, dichiari di voler rinunciare all'assegnazione definitiva dell'area, il Comune procederà alla restituzione della cauzione all'operatore trattenendo però a titolo di "rimborso spese sostenute" una somma corrispondente agli

interessi con aliquota del 5,5% annuo calcolati per il periodo che la cauzione è rimasta depositata nella Tesoreria Comunale. Tale importo non verrà trattenuto nel caso in cui il ritardo nell'assegnazione definitiva delle aree sia da imputarsi a cause esterne al soggetto assegnatario.

Il Comune, acquisito agli atti entro un periodo massimo di 30 giorni dalla data di prenotazione economica dell'area, il progetto edilizio di massima o il progetto edilizio esecutivo proposto dall'operatore, procederà con apposita deliberazione all'assegnazione "a titolo definitivo" dell'area nel contesto della convenzione di attuazione dell'intervento.

Detta convenzione dovrà pervenire alla stipulazione in forma pubblica entro i 60 giorni successivi all'approvazione formale della delibera di assegnazione definitiva dell'area.

Art. 5 - Requisiti degli assegnatari

I lotti potranno essere assegnati esclusivamente a soggetti che presentino uno dei seguenti requisiti:

- a) imprenditori (o consorzi tra essi) le cui imprese, al momento dell'approvazione del PIP, risultino iscritte negli appositi albi tenuti dalla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura (CCIAA) di Varese ed esercitanti come attività principale la produttiva a carattere artigianale o industriale;
- b) imprenditori (o consorzi tra essi) che, al momento dell'approvazione del PIP, siano titolari di imprese produttive-artigianali/industriali le quali in tale data abbiano sede operativa e produttiva e svolgano la loro attività nel Comune di Busto Arsizio;
- c) imprenditori (o consorzi tra essi) che, al momento dell'approvazione del PIP, siano titolari di imprese produttive-artigianali/industriali inattive con sede legale in Busto Arsizio;

d) imprenditori (o consorzi tra essi) che, successivamente all'approvazione del PIP, intendano esercitare una nuova attività produttiva- artigianale/industriale fissando la sede operativa e produttiva nel Comune di Busto Arsizio.

Art. 6 - Contenuti della convenzione

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e contestualmente al provvedimento di assegnazione definitiva dell'area, tra il Comune e l'assegnatario viene stipulata una convenzione urbanistica per atto pubblico, da trasciversi presso l'Ufficio dei Pubblici Registri Immobiliari, la quale in sintesi sancisce:

- a) la superficie delle aree assegnate;
- b) la durata di validità della convenzione;
- c) l'ammontare del costo di acquisizione delle aree, delle opere di urbanizzazione, dell'onere di monetizzazione per mancata cessione di aree a servizi, del contributo per lo smaltimento dei rifiuti;
- d) l'obbligo dell'assegnatario a redigere il progetto planivolumetrico o quello edilizio esecutivo attenendosi alle prescrizioni contenute nella presente Normativa;
- e) i tempi statuiti per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione, nonchè gli eventuali casi di proroga;
- f) i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o di locazione degli edifici da parte del concessionario a terzi, nonchè i parametri per la determinazione dei prezzi di vendita o del canone di locazione dei fabbricati;
- g) l'obbligo a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi;
- h) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Dette garanzie dovranno essere costituite con versamento diretto in contanti alla Civica Esattoria o mediante apertura presso Istituto di

Credito o Assicurativo di polizza fidejussoria di pari importo;

- i) i casi di risoluzione della convenzione, derivanti da inadempienze e/o inosservanze degli obblighi in essa contemplati da parte dell'Assegnatario;
- l) le sanzioni a carico dell'assegnatario per la inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione e dalle presenti norme;
- m) ogni altro impegno che le parti riterranno di convenire;
- n) eventuali altri obblighi o prescrizioni derivanti da norme e regolamenti vigenti, conseguenti alla garanzia di condizioni di benessere per gli addetti, da definirsi in relazione alle caratteristiche delle azienda da insediare.

Art. 7 - Finanziamenti - Leasing Immobiliare

Al fine di permettere all'assegnatario dell'area l'ottenimento di particolari agevolazioni creditizie (contratti di Leasing Immobiliare) erogabili da primarie Società di Leasing di emanazione o controllate da primari Istituti di Credito, Istituti Finanziari o Istituti Assicurativi, è consentito all'operatore cedere l'area alla società erogatrice del finanziamento a condizione però che al termine dell'operazione creditizia sia obbligatorio da parte dell'operatore il riscatto dell'immobile a suo tempo ceduto.

Tuttavia la società di leasing, verificandosi la circostanza che l'operatore per comprovati motivi di forza maggiore da ampiamente documentare all'Amministrazione Comunale sia nell'impossibilità di far fronte agli impegni assunti, potrà, previo espletamento delle incombenze amministrative di circostanza (da comunicare all'A.C.), procedere alla cessione del patrimonio immobiliare solamente ad un operatore che abbia i requisiti soggettivi contenuti nell'art. 5 delle presenti N.T.A.

Ogni pattuizione in deroga o contraria a quanto sopra esposto sarà dall'Amministrazione Comunale ritenuta nulla.

Art. 8 - Clausola fondamentale - Termini di inizio e di ultimazione dei lavori¹

a) Nel caso l'assegnatario sia una Cooperativa, la composizione dei soci all'atto della richiesta non può essere variata per un periodo di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori (agibilità) oggetto della convenzione; non potranno essere ceduti a nuovi soci o a subentranti gli edifici o parte di essi come pure i terreni oggetto della convenzione per lo stesso periodo; ogni atto assunto in contrasto con la presente clausola è nullo.

Vale anche per le Società produttive il divieto tassativo alla vendita del patrimonio edilizio ("lotto di terreno e relative costruzioni realizzate) per un periodo di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, fatte salve situazioni di forza maggiore che potranno essere assentite solo a seguito di una attenta valutazione da parte dell'Organo Comunale competente. Ogni atto assunto in contrasto con la seguente clausola è nullo.

b) Agli assegnatari di lotti industriali è fatto obbligo stipulare per atto pubblico la convenzione entro 180 (centoottanta) giorni dalla data di assegnazione delle aree a pena di decadenza dell'assegnazione. In tal caso l'area ritornerà nella piena disponibilità del Comune senza necessità di assumere alcun ulteriore atto formale e l'assegnatario non dovrà far luogo alla corresponsione di alcuna penale in contestualità con l'annullamento e la

¹ Articolo integrato a seguito della D.C.C. n. 1 del 14.01.2010

restituzione della garanzia fidejussoria di prenotazione dell'area.

Agli assegnatari di lotti industriali è fatto obbligo di iniziare i lavori di costruzione dei nuovi insediamenti entro due anni dalla data di assegnazione delle aree (stipula notarile della convenzione) e di ultimare gli stessi lavori a termini di Legge. Qualora detti lavori non siano iniziati nel predetto termine di due anni, il Comune potrà richiedere la retrocessione delle aree stesse al prezzo al quale le aveva precedentemente cedute, decurtato del 10% a titolo di penale e con le spese di trapasso a carico dell'imprenditore.

Qualora i lavori siano stati regolarmente iniziati, ma non ultimati a termini di Legge, è facoltà del Comune:

- fissare precisi termini di tempo per l'ultimazione dei lavori;
- richiedere la retrocessione delle aree.

Anche indipendentemente dai tempi di inizio e di ultimazione dei lavori:

- i lotti assegnati alle industrie non potranno in nessun caso essere rivenduti dalle stesse industrie, ma dovranno essere retrocessi al Comune alle condizioni di cui al precedente comma;
- gli assegnatari di lotti industriali dovranno depositare presso il Comune i progetti edilizi esecutivi entro 180 giorni dalla data di assegnazione delle aree (stipula notarile della convenzione).

Dopo il rilascio della concessione edilizia a seguito del convenzionamento, gli ulteriori interventi edificatori (ampliamenti) da eseguirsi all'interno dei lotti assegnati avverranno mediante l'istituto della semplice Concessione

Edilizia di cui alla L.N. n. 10/1977, con la corresponsione degli oneri dovuti di urbanizzazione secondaria e di smaltimento rifiuti, oltre all'eventuale contributo del costo di costruzione sulle superfici lorde residenziali annesse (residenza del custode).

TITOLO SECONDO

- TERMINOLOGIA E DEFINIZIONI -

Art. 9 - Definizioni principali, gruppi funzionali e attività escluse

9.1 Definizioni principali:

Ai fini delle presenti norme, ad integrazione dell'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G: vigente, valgono le seguenti definizioni:

- Edificio ad uso industriale

E' un fabbricato per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista accoglie attività produttive di qualsiasi natura e/o artigianali, con esclusione di ogni attività riconducibile all'artigianato di servizio.

E' comprensivo della parte da destinare ad uffici, magazzini e depositi, locali di esposizioni, rappresentanza, spacci e mense aziendali.

- Distanza dai cigli stradali

E' la misura della distanza intercorrente tra il confine di proprietà della sede viaria e il manufatto da edificare sul lotto asservito per il quale è richiesta l'autorizzazione o la concessione.

La distanza delle costruzioni dalle strade è riportata nel successivo articolo dedicato alle "Norme Generali".

- Impianti tecnologici, relative strutture e volumi tecnici

Impianti elettrici, di riscaldamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

- Fascia di rispetto stradale

Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

- Altezza delle costruzioni

Espressa in metri e misurata secondo le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio in vigore.

9.2 Gruppi funzionali

Si definiscono attività produttive da insediare nel PIP quelle appartenenti al settore secondario di cui ai seguenti gruppi funzionali:

. GRUPPO FUNZIONALE V

Impianti produttivi-artigianali non inquinanti e magazzini - comunque senza manipolazione o deposito di materiali infiammabili - entrambi fino a 600 mq. di superficie lorda d'uso per singola unità.

. GRUPPO FUNZIONALE XV

Impianti produttivi di oltre 600 mq. di S.L. per singola unità;

. GRUPPO FUNZIONALE XVI

Servizi per le attività del gruppo funzionale XVa da specificare caso per caso (mense aziendali, dopolavoro, ecc.)

. GRUPPO FUNZIONALE XVII

Infrastrutture tecnologiche puntuali (come depuratori, forni di incenerimento, officine del gas, impianti SIP, ENEL e di aziende ed enti pubblici e parapubblici) e rimesse per mezzi pubblici.

. Nell'ambito delle attività produttive da insediare nel PIP sono altresì ammesse le destinazioni d'uso di cui al GRUPPO FUNZIONALE I:

Abitazione del personale di custodia, del proprietario, del dirigente, con le limitazioni di cui al successivo Titolo Terzo.

9.3 Attività escluse

Sono escluse tutte le attività di tipo commerciale (al minuto ed all'ingrosso); di tipo turistico e gli uffici direzionali non collegati funzionalmente all'attività produttiva insediata nel PIP; le attività di deposito di materiali all'aperto o al coperto; le attività di logistica terziaria; le attività di autotrasporto, distribuzione o similari.

Art. 10 - Parametri di controllo delle costruzioni nel PIP

10.1 Copertura del lotto (di seguito indicata con la sigla Rc)

Espressa in percentuale dell'area sottesa al volume chiuso della costruzione sulla superficie di intervento.

Nel calcolo della Rc verranno conteggiate anche le tettoie e i porticati aperti su due o più lati qualora detti manufatti vengano utilizzati a fini produttivi o di deposito del produttivo.

10.2 Superficie lorda d'uso (di seguito indicata con la sigla SL)

Espressa in mq. di superficie linda ottenuta sommando ciascun piano agibile della costruzione al perimetro esterno in soprassuolo o sottosuolo, quest'ultimo purchè destinato ad attività produttiva o a deposito.

10.3 Occupazione del sottosuolo (di seguito indicata con la sigla Ro)

Espressa in percentuale sulla superficie del lotto di intervento della superficie impegnata nel sottosuolo dalla costruzione o, comunque sottesa a quella coperta in soprassuolo, dalle eventuali rampe carrabili e dalle sistemazioni non a verde.

10.4 Dotazione di verde (di seguito indicata con la sigla Rv)

E' costituita dalla differenza tra la superficie copribile nel lotto espressa in percentuale e la percentuale di Ro.

L'1/3 di Rv dovrà risultare interamente filtrante e libero in sottosuolo per piantumazioni d'alberi d'alto fusto a pronto effetto.

Nei lotti con superficie fondiaria minore o uguale a mq. 4.000, il rapporto "Rv" è pari al 20% della superficie medesima.

10.5 Parcheggio di uso e su suolo privato (di seguito indicato con la lettera P)

Espresso da una frazione che indica la quantità di mq. di Superficie Lorda che deve competere, nell'ambito della superficie di intervento, a un posto macchina (mediamente 2,5 m. x 5 m.) al netto dell'area di manovra dei veicoli (es. 1/50 significa un posto macchina ogni 50 mq. di S.L.).

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi stabilisce la disciplina urbanistica attraverso la seguente tabella:

Destinazioni d'uso	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
ammesse	mq/mq	m.				
I	*	18	40%	60%	****	40%
V	nessun limite	18**	60%***	70%	****	30%

XV	nessun limite	18**	60%***	70%	****	30%

XVI	0,2	11	10%	20%	****	80%
XVII	1	18	60%	70%	****	30%
* secondo quanto specificato al paragrafo 11.7 delle presenti norme;						
** per gli impianti (torri di raffreddamento e di distillazione, di scarico, antenne, ecc.) si prescinde dall'altezza massima consentita per i fabbricati industriali;						
*** il primo intervento deve garantire un rapporto di copertura non inferiore a un quinto (20%) dell'area del lotto;						
**** <u>nei lotti industriali il parametro P è calcolato in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, ai sensi della L.n. 122/89 e successive modifiche e integrazioni.</u>						
La cubatura è determinata assumendo virtualmente l'altezza del fabbricato produttivo in metri 3;						

***** nei lotti con superficie fondiaria minore o uguale a mq. 4.000, il rapporto "Rv" è pari al 20% della medesima superficie.

10.7 Agli immobili esistenti con destinazione residenziale ricadenti in subarea C1/c nell'ambito del completamento del Piano per gli Insediamenti Produttivi della Zona Produttiva di sud-ovest a Sacconago, evidenziati nelle tavole di P.R.G. con apposita perimetrazione, è riconosciuta una possibilità di ampliamento in ragione del 20% della relativa S.L. fino ad un massimo di 30 mq.

TITOLO TERZO

- NORME GENERALI -

Art. 11 - Prescrizioni urbanistiche ed edilizie

- 11.1 La realizzazione dei nuovi insediamenti, gli ampliamenti, quando sono consentiti, di quelli già esistenti, devono rispettare le presenti norme, i regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune e tutte le leggi e le disposizioni vigenti in materia di lavori, di igiene e di assistenza.
- 11.2 Gli insediamenti produttivi devono riguardare una superficie fonciaria non inferiore a 2.000 mq. tenendo presente che, quando sussista la garanzia di una impostazione progettuale e funzionale (accessi, spazi a verde, di sosta, di manovra, di magazzinaggio all'aperto, ecc.) unitaria è consentito che due o più unità minime di 2.000 mq. edifichino lungo i confini in comune.
I successivi eventuali ampliamenti dell'insediamento potranno avvenire con l'annessione di lotti di almeno 2.000 mq. e multipli di 2.000 mq.
- 11.3 Il rapporto tra l'area coperta dei fabbricati e l'area ad essi asservita deve essere al massimo di 3/5, con un minimo di 1/5.
Alle costruzioni relative agli insediamenti industriali non è imposto alcun limite di cubatura salvo che per il gruppo funzionale I (abitazione del custode e/o del dirigente) secondo quanto specificato dal paragrafo 11.7 delle presenti norme.
- 11.4 L'altezza dei fabbricati industriali non può superare i mt. 18. Per gli impianti (torri di raffreddamento e di distillazione, di scarico, antenne, ecc.) si prescinderà dall'altezza massima consentita.
- 11.5 Almeno il 20% dell'area dei lotti industriali deve essere interessata da spazi piantumati con alberi d'alto fusto. Tali alberature debbono essere localizzate preferibilmente verso strada e lungo il perimetro dei

lotti. L'area verde potrà, ove sia dimostrata l'impossibilità di ricavarla a sè stante, sovrapporsi all'area destinata a parcheggio privato, purchè tali aree vengano opportunamente sistamate e arredate.

E' obbligatoria la tempestiva sostituzione degli alberi in caso di essicamento o di abbattimento.

- 11.6 E' vietato il parcheggio lungo gli assi viari principali, le strade di lottizzazione e le strade di attrezzature di servizio della zona industriale, tranne che là ove sia specificamente previsto.

La manovra e la sosta dei veicoli per il carico e lo scarico dei materiali deve avvenire all'interno dei lotti industriali.

L'accessibilità agli spazi di manovra e alle aree a parcheggio deve essere agevole allo scopo di non disturbare e intralciare la circolazione esterna.

- 11.7 Sono permessi nelle aree destinate alla industria i fabbricati ad uso abitazione del dirigente, del proprietario e del personale di custodia incorporati negli stabilimenti industriali, a condizione che la superficie degli alloggi non superi il decimo del massimo della superficie coperta industriale consentita sul lotto di proprietà e in ogni caso non risulti mai superiore a 500 mq.

La loro superficie coperta concorre alla determinazione delle possibilità edificatorie dei lotti produttivi di cui fanno parte e dentro i quali essi sono recinte.

- 11.8 La distanza dei fabbricati da tutti i confini dei lotti industriali deve essere almeno pari alla metà dell'altezza dei fabbricati stessi ed in ogni caso mai inferiore a mt. 5.

- 11.9 Lungo le strade della zona industriale sono prescritte fasce verdi di rispetto della profondità di almeno 20

metri. La loro destinazione è a verde con possibilità, se opportunamente attrezzate, di parcheggio privato.

I lotti ubicati all'incrocio di due strade devono formare la fascia verde di 20 metri lungo il lato minore. Lungo il lato maggiore dovrà essere formata una fascia di rispetto di 10 metri per lo sviluppo lineare del fabbricato non superiore a 100 metri, oltre il quale l'edificazione dovrà nuovamente arretrare verso l'interno del lotto di 10 metri in modo da garantire la continuità di formazione della prescritta fascia di rispetto di 20 metri per gli insediamenti produttivi confinanti.

Le aree comprese nelle fasce di arretramento dei fabbricati sono aree di proprietà sulle quali è vietata qualsiasi costruzione anche a carattere provvisorio (escluse le cabine ENEL, SNAM, SIP, AGESP e i servizi pubblici in genere, nonchè i serbatoi interrati richiesti dai Vigili del Fuoco).

La loro destinazione è:

- a verde per una profondità di almeno 5 metri in fregio a strada;
- a parcheggio privato e/o zona carrabile per automezzi, lo spazio residuo.

11.10 Le cabine ENEL, SNAM, SIP, AGESP e servizi pubblici in genere, dovranno trovare collocazione in manufatti essenziali, strutturalmente ed esteticamente simili, opportunamente posizionati lungo la recinzione dei lotti in posizione d'angolo tra due lotti.

Le attrezzature elettriche ed in generale le reti tecnologiche necessarie al funzionamento degli impianti produttivi dovranno collocarsi in locali adeguati entro gli spazi coperti destinati alle singole attività produttive.

11.11 Le recinzioni dovranno essere di due tipi:

- "aperte", lungo l'allineamento stradale;

- "chiuse", lungo il perimetro interno di confine privato dei lotti.

Per la loro realizzazione si rimanda alle prescrizioni di cui all'art. 12 delle presenti norme.

11.12 Gli impianti tecnologici (es: vasche di depurazione) esterni all'edificio non vengono conteggiati ai fini della superficie lorda e neppure agli effetti del rapporto di copertura, fermo restando il mantenimento del rapporto regolamentare RV.

Le attrezzature tecnologiche che poggiano al suolo mediante strutture puntiformi (es: silos), non costituiscono oggetto di dimostrazione della rispondenza del progetto ai parametri urbanistico-edilizi.

11.13 L'utilizzo degli spazi seminterrati e interrati è consentito, limitatamente alla destinazione produttiva, nel rispetto delle presenti norme e delle norme vigenti per l'agibilità, in particolare degli spazi che comportano presenza temporanea di persone, con la corresponsione (in sede di concessione edilizia) dei relativi oneri di urbanizzazione secondaria e di smaltimento dei rifiuti in ragione della superficie lorda di pavimento (s.l.p) effettivamente realizzata.

I piani seminterrati ed interrati, se specificamente richiesti ed usufruiti come parcheggi, dovranno essere conformi a tutte le norme di prevenzione incendi (parere preventivo favorevole dei Vigili del Fuoco) e possedere altezza netta interna (anche sottotrave) inferiore a mt. 2,40. In tale ipotesi non verranno contabilizzati gli oneri di urbanizzazione relativi.

11.14 La quantificazione dei posti auto privati, quale superficie minima a parcheggio da garantire all'interno dei lotti produttivi, dovrà rispettare la sola dotazione minima imposta dalla Legge 122/89, pari cioè a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Ai fini del dimensionamento dell'area "a parcheggio" privato, da verificarsi ai sensi della Legge Nazionale n. 122/89, la cubatura viene determinata assumendo "virtualmente" il parametro "altezza del fabbricato produttivo" in mt. 3,00.

11.15 Le terre di coltura esistenti sui singoli lotti, eccedenti la quantità utile per soddisfare le specifiche esigenze progettuali, restano di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

L'operatore privato provvederà a propria cura e spese al trasporto e allo scarico delle predette terre in luogo opportunamente indicato dal Comune nell'ambito del territorio comunale.

All'uopo l'Ufficio Giardini del Comune espleterà le relative mansioni di coordinamento e di controllo.

Sulle aree previste a verde all'interno dei singoli lotti si devono prevedere adeguati impianti di irrigazione stagionale.

11.16 Le aree a servizi della zona industriale ricadenti nel PIP sono aree a verde pubblico sulle quali devono trovare sede tutte le attrezzature direzionali e sociali della zona industriale, con i relativi parcheggi.

La loro organizzazione unitaria sarà oggetto di uno specifico programma di intervento da redigersi a cura della Pubblica Amministrazione, nel quale si dovranno osservare:

- un rapporto tra area coperta dalle costruzioni delle attrezzature ed area ad essa asservita non superiore a 1/10;
- una densità territoriale di fabbricazione non superiore a 0,8 mc/mq.

Il Centro Servizi è finalizzato a garantire la possibilità di svolgere quelle minime ma fondamentali attività terziarie e di servizio che si accompagnano all'

attività produttiva e che, in vari modi, contribuiscono ad accrescerne l'efficienza e la funzionalità.

Fermo restando il carattere indicativo della relativa previsione, il centro servizi ospiterà:

- attrezzature finanziarie amministrative: sportello bancario e postale;
- spazi per la contrattazione e la rappresentanza sindacale e imprenditoriale;
- servizi per l'assistenza sociale;
- servizi sanitari: ambulatorio e pronto soccorso;
- servizi per la maternità e infanzia: centro pediatrico e asilo nido;
- servizi di ristoro e di relax: mensa, bar, ritrovo, lettura, piccolo supermarket;
- palestra e impianti sportivi all'aperto;
- stazioni di servizio per l'erogazione di carburanti.

Art. 12 - Prescrizioni di dettaglio costruttivo

Nella redazione del progetto edilizio, dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- 12.1 nelle parti di edificio accessorie (uffici - atrio - sala riunione - ecc.) la chiusura perimetrale può essere costituita da facciata continua con l'esclusione di facciata a vetro riflettente;
- 12.2 i pluviali non devono essere visibili dalle facciate;
- 12.3 i volumi tecnologici, se sporgenti oltre l'estradosso del pannello perimetrale di facciata, devono essere opportunamente mascherati con grigliati costituiti da lamelle in alluminio o da altri materiali simili;
- 12.4 le pavimentazioni degli spazi carrabili e pedonali interne al lotto devono essere costituite da masselli cementizi autobloccanti;
- 12.5 gli accessi carrai, nel tratto compreso tra la recinzione e la carreggiata stradale, devono essere pavimentati a

cura e spese dell'operatore privato con "piastrelle in cemento" possibilmente simili a quelle esistenti dei marciapiedi e della pista ciclabile, avendo cura di raccordare con lievi pendenze tutti i dislivelli;

12.6 le recinzioni potranno essere formate da:

- elementi prefabbricati prismatici in cls armato, con finitura liscia delle parti a vista, di altezza non superiore a ml. 2,00 fuori terra del tipo "aperto" almeno al 50%, senza collegamenti orizzontali che non sia lo zoccolo, quest'ultimo di altezza fuori terra non superiore a cm. 50;
- elementi verticali in acciaio inossidabile di buona fattura, posti in opera con le medesime caratteristiche dei precedenti elementi in cls;
- elementi a "pannello pieno" prefabbricato in cls a vista, di altezza non superiore a mt. 2,50 solo per le recinzioni a confine con gli altri insediamenti;

12.7 per le recinzioni lungo la strada pubblica è annesso un tratto cieco di recinzione in corrispondenza del cancello scorrevole, di lunghezza pari allo stesso. Su detta porzione cieca è possibile l'inserimento del "logo" pubblicitario dell'attività insediata;

12.8 dovranno essere esplicitate le caratteristiche di materiali e forme relativamente a:

12.8.1 infissi e serramenti esterni; dispositivi di oscuramento delle finestre; comignoli e scossaline; davanzali; spalle e cappelli eventuali; soglie e gradini esterni; insegne pubblicitarie; cassette postali, ecc.;

12.8.2 tonalità cromatiche di tutti gli elementi e dei manufatti edilizi costituenti l'involucro esterno degli edifici;

12.9 nelle fasce di arretramento dei lotti ubicati in fregio alle strade della zona produttiva, per una profondità costante di metri 5 lungo l'intero sviluppo della

recinzione, è vietata la posa, anche a carattere provvisorio, di cartellonistica ed insegne pubblicitarie. Dette insegne, purchè non luminose e di altezza non eccedente una volta e mezza l'altezza della recinzione medesima, potranno essere installate su un'unica struttura fissa a traliccio con plinto isolato.

Il loro posizionamento e la loro forma dovranno essere preliminarmente concordate con il Comune. I materiali utilizzati per la realizzazione delle insegne dovranno essere opachi, di ottima fattura, certificati e garantiti, per la resistenza alla spinta del vento, da professionista abilitato.

Art. 13 - Fabbricati produttivi esistenti

I fabbricati produttivi esistenti alla data di approvazione del presente PIP di completamento e ricadenti all'interno dell'intera area produttiva di Sud-Ovest, potranno essere ampliati nel rispetto dei parametri planovolumetrici del PIP sino a raggiungere il 60% del rapporto di copertura del lotto ad essi asservito.

Tali interventi di ampliamento verranno approvati:

- mediante semplice concessione edilizia se relativi ad insediamenti realizzati a seguito di convenzione con area assegnata da parte del Comune, con riconoscimento dei soli oneri "tabulati" di urbanizzazione secondaria e di smaltimento rifiuti;
- mediante atto d'obbligo unilaterale se relativi ad insediamenti esistenti realizzati a totale iniziativa del privato e non attraverso l'assegnazione di area produttiva da parte del Comune con successiva sottoscrizione di convenzione, con riconoscimento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e di smaltimento rifiuti normalmente equivalenti per ambiti di Piano di Lottizzazione al dato tabulato raddoppiato.

Art. 14 - Manutenzione e gestione delle sistemazioni a verde pubblico e del Centro di Servizi

Sono a carico degli operatori gli oneri di manutenzione e gestione di tutte le sistemazioni a verde e delle attrezzature del Centro di Servizi.

Per una più razionale ed economica conduzione, le stesse manutenzione e gestione possono essere attuate attraverso la costituzione da parte degli stessi operatori di un'apposita Cooperativa Consortile.