



CITTÀ DI PIOVASCO

PROVINCIA DI TORINO

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI "P.I.P. VIA VOLVERA - II"

Oggetto:

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Progetto:

DIPARTIMENTO SERVIZI AL TERRITORIO
Settore Tecnico

IL DIRIGENTE

Arch. Maurizio Foddai

COLLABORAZIONE

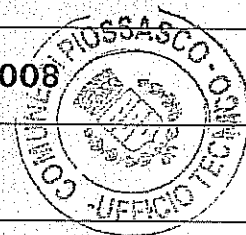
Geom. Franco Borgiattino, Ing. Roberta Ballari,
Geom. Eloisa Bernardo, Silvana Fabris, Paola Seghi

Tavola:

Data: 29 febbraio 2008

Scala:

Aggiornamento:



Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° ___ del ___ / ___ / ___

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° ___ del ___ / ___ / ___

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO
SERVIZI AL TERRITORIO
Arch. Maurizio FODDAI

IL CAPO SETTORE TECNICO
(BORGIAITINO Geom. Franco)

ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO
Ing. Roberta BALLARI

Articolo 1 – PREMESSE

Le presenti norme hanno carattere specifico e regolano la formazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) da attuarsi nell'apposita zona sita lungo la direttrice per Volvera, a sud del centro abitato, ai sensi e per gli effetti della legge 22/10/1971 n° 865, art. 27, e della L.R. 5/12/1977 n° 56 e successive modificazioni e integrazioni, art. 42., in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni dettate dalla Variante Generale del P.R.G.C., tuttora in itinere, il cui progetto definitivo è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 19/4/2004, ed in seguito parzialmente riadottato, insieme con le controdeduzioni sia alle osservazioni della Regione Piemonte, sia a quelle pervenute successivamente alla sua parziale ripubblicazione, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 46 del 16/7/2007, da ultimo integrata con la D.C.C. n° 61 del 18/12/2007, nonché a quelle della Variante strutturale specifica del P.R.G.C. adottata contestualmente al presente P.I.P..

L'area oggetto dell'intervento è individuata dalle summenzionate Varianti dello strumento urbanistico generale con la sigla Pn.

Il P.I.P. è definito dal perimetro riportato sulle tavole che, insieme con gli elaborati elencati al successivo art. 2, costituiscono il Piano medesimo, e risulta composta dai terreni così identificati: Foglio 59 - n° 96 parte, 97, 98, 103, 105, 118 parte, 152, 202 parte, 207, 210, 211; Foglio 60 - n° 11 parte, 12 parte, 13, 14 parte, 15 parte, 16, 17parte, 21 parte, 23, 24, 25, 26 parte, 27, 42 parte, 45 parte, 46 parte, 47 parte, 48 parte, 49 parte, 51 parte, 52, 53, 55 parte, 57 parte, 60, 65, 67 parte, 68, 69, 74, 75, 76 parte, 97, 98 parte, 103 parte, 104 parte, 105 parte; il tutto come indicato analiticamente nell'elaborato "Elenco catastale delle proprietà da espropriare".

Ogni intervento previsto all'interno del P.I.P. dovrà essere realizzato nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nelle planimetrie di progetto e nelle presenti Norme Specifiche di Attuazione.

Articolo 2 - ELABORATI DEL P.I.P.

I documenti che costituiscono il P.I.P. sono i seguenti:

- Relazione illustrativa e finanziaria – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- Tavola 1 - Estratto del P.R.G.C. vigente Scala 1: 5.000
- Tavola 2 - Estratto del P.R.G.C. adottato Scala 1: 5.000
- Tavola 3 - Planimetria catastale e piano particellare d'esproprio Scala 1: 1.000
- Tavola 4 - Planimetria di progetto del P.I.P. Scala 1: 1.000
- Tavola 5a - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (Acquedotto) Scala 1: 1.000
- Tavola 5b - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (Fognatura bianca) Scala 1: 1.000
- Tavola 5c - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (Fognatura nera) Scala 1: 1.000
- Tavola 6a - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (Gas metano) Scala 1: 1.000
- Tavola 6b - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (Linee elettriche bassa e media tensione) Scala 1: 1.000
- Tavola 6c - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (Impianto di Illuminazione Pubblica) Scala 1: 1.000
- Tavola 6d - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (Rete telefonica e trasmissione dati) Scala 1: 1.000
- Tavola 7 - Particolari costruttivi indicativi Scale varie
- Tavola 8 - Sezioni e viste assonometriche Scale varie
- Elenco catastale delle proprietà da espropriare
- Norme specifiche di attuazione

- Allegati:
 - Relazione geologica
 - Rilievo dello stato di fatto
 - Tav. 1 (Rilievo situazione attuale area Pn) Scala 1: 1.000
 - Tav. 2 (Sovrapposizione mappa rilievo situazione attuale) Scala 1: 1.000
 - Tav. 3 (Sezioni A-A, B-B, C-C) Scala 1: 1.000

Articolo 3 - RIFERIMENTI NORMATIVI

In particolare, le norme di riferimento per l'attuazione del presente Piano sono quelle dettate dalla Variante strutturale specifica del P.R.G.C., adottata contestualmente allo stesso P.I.P., nonché quelle dettate dalla Variante Generale del P.R.G.C. adottata in forma definitiva con D.C.C. n° 46 del 16/7/2007, successivamente integrata con la D.C.C. n° 61 del 18/12/2007, a cui si rinvia per tutto quanto non espressamente indicato dalle presenti norme specifiche, ed in particolare:

- art. 4 (Attuazione del P.R.G.C.)
- art. 5 (Strumenti Urbanistici Esecutivi)
- art. 10 (Destinazioni d'uso)
- art. 12/1 (Fasce di rispetto per impianti tecnologici)
- art. 12/4 (Fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali)
- art. 20 (Contenuti delle norme di area)
- art. 20/18 (Aree produttive di nuovo impianto),

nonché quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

In carenza di quanto sopra precisato, si rinvia comunque alle norme generali previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale, nonché al P.R.G.C. e ai Regolamenti Comunali.

Fanno altresì parte integrante delle presenti norme le prescrizioni dettate dalla Relazione Geologica allegata al P.I.P..

Articolo 4 – EFFICACIA DEL PIANO

Il presente P.I.P. ha validità decennale e diviene operante a tutti gli effetti in seguito all'approvazione da parte della Regione Piemonte della contestuale Variante strutturale specifica.

Gli elaborati di cui al precedente articolo 2 hanno valore indicativo, tranne le presenti Norme specifiche di Attuazione e la Relazione di indagine geologica e geotecnica, che hanno invece valore prescrittivo.

Nel caso di discordanze tra gli elaborati grafici, prevarrà quanto indicato sulle tavole redatte alla scala di maggior dettaglio e in ogni caso prevarranno le presenti Norme specifiche di attuazione.

Pertanto, in presenza di discrepanze fra le dimensioni delle superfici catastali e quelle rilevate in loco ed assunte per la progettazione del P.I.P., sono comunque vincolanti le capacità edificatorie assegnate alle superfici fondiarie relative ad ogni singolo ambito di intervento ed espressamente indicate alla successiva Tabella A.

Articolo 5 – DEFINIZIONI

Superficie territoriale: è l'area complessiva oggetto del P.I.P., misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dal P.I.P. alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte previste, sia quelle da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle da assoggettare ad uso pubblico ai sensi della L.R. n° 56/77, art. 21, ultimo comma.

Superficie fondiaria: è l'area del terreno destinata alla costruzioni delle strutture e impianti produttivi, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dal P.I.P. alle

urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte previste, sia quelle da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle da assoggettare ad uso pubblico ai sensi della L.R. n° 56/77, art. 21, ultimo comma.

Aree per servizi: sono quelle necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici prescritti dalla L.R. n° 56/77, art. 21. Sono destinate a parcheggi pubblici, verde, e attrezzature pubbliche o private di interesse generale, quali mense aziendali e impianti sportivi.

Superficie Utile Lorda (S.U.L.): è la somma, misurata in metri quadrati [m²], delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Superficie coperta: è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Indice di Utilizzazione Territoriale (U.T.): è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Su/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Su/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

Rapporto di copertura: è dato dal rapporto tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificabile sulla superficie fondiaria.

Altezza: è la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato. La linea di spiccato è data dall'intersezione del piano orizzontale sito alla quota del marciapiede o della strada d'accesso, ovvero del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

Comparto: è una parte di superficie territoriale, individuata dal P.I.P. in modo tale da essere funzionale alla sua attuazione, ed è costituita da più ambiti, dalle relative strade, dai servizi e dalle relative opere di urbanizzazione primaria.

Ambito: è una parte di superficie fondiaria, generalmente circoscritta da strade o da spazi pubblici, destinata all'insediamento delle strutture ed impianti produttivi, all'interno della quale devono essere garantiti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti Norme, ed è contraddistinta da una lettera maiuscola dell'alfabeto. L'ambito costituisce l'entità minima, sotto il profilo urbanistico e architettonico, per la quale è richiesta una progettazione unitaria e una realizzazione contestuale, che comprenda, oltre agli edifici, anche le sistemazioni esterne, il sistema degli accessi e l'allacciamento alle infrastrutture.

L'insieme delle superfici dei singoli ambiti costituisce la superficie fondiaria complessiva.

Lotto: è una delle parti in cui ogni ambito può essere suddiviso, ai fini dell'assegnazione in proprietà ai singoli operatori insediabili, a seconda delle specifiche esigenze degli stessi.

Articolo 5 - DESTINAZIONI D'USO

La Variante generale del P.R.G.C. adottata e la Variante strutturale specifica del P.R.G.C. adottata contestualmente al presente P.I.P. definiscono l'area oggetto del medesimo come area di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva.

In particolare si prevedono insediamenti di tipo industriale e artigianale, nonché il deposito a cielo aperto di merci, materiali, attrezzature e automezzi strettamente funzionale all'attività insediata.

E' consentito l'insediamento di attività terziarie funzionalmente connesse con le attività di tipo industriale in misura non superiore al 25% della Superficie Utile Lorda (S.U.L.).

E' ammessa un'unità abitativa per ogni 2000 mq. di S.U.L. in misura non superiore a 150 mq. di S.U.L., da usufruire da parte del titolare della ditta o del custode, soggetta a vincolo di pertinenzialità dell'edificio produttivo.

Il P.I.P. prevede altresì la possibilità di insediare i servizi previsti dall'articolo 21 della L.R. n° 56/77. Le aree a tale scopo destinate sono individuate sulle tavole di progetto, descritte nella Relazione Illustrativa e costituiscono standard urbanistico ai sensi del sopra citato articolo di legge.

Articolo 6 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'indice di utilizzazione territoriale (UT), ossia il rapporto fra la massima superficie utile lorda edificabile e la superficie territoriale è fissato in 0,50 mq/mq, a norma dell'art. 20/18 Della Variante Generale al P.R.G.C. adottata.

L'indice di copertura fondiaria (RC), ossia il rapporto fra la massima superficie coperta edificabile e la superficie fondiaria è fissato in 0,50 mq/mq.

L'indice di utilizzazione fondiaria (UF), ossia il rapporto fra la massima superficie utile lorda edificabile e la superficie fondiaria, è fissato in 0,80 mq/mq.

La superficie minima degli standard di cui alla Legge Regionale n° 56/77, art. 21, è pari al 20% della superficie territoriale.

L'altezza massima degli edifici, è fissata in 9,00 metri.

Articolo 7 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il P.I.P. è suddiviso in due distinti comparti, la cui attuazione potrà avvenire contestualmente o in tempi differiti, secondo uno o più programmi di intervento, secondo quanto l'Amministrazione Comunale stabilirà con appositi atti.

Il Comune, direttamente o tramite società d'intervento di cui alla L.R. n° 9/90, detta "soggetto attuatore", procede per ciascun comparto del P.I.P. all'acquisizione al proprio patrimonio delle aree costituenti l'intera superficie territoriale, attraverso le procedure previste dall'art. 27 della legge n° 865/71, e alla loro urbanizzazione, e successivamente pone a disposizione degli operatori, mediante la cessione in proprietà, la superficie fondiaria dei singoli ambiti d'intervento.

La designazione del soggetto attuatore verrà effettuata tramite apposito bando, sulla base dei criteri e dei requisiti precedentemente deliberati dall'Amministrazione Comunale.

Il prezzo di cessione delle aree verrà deliberato dall'Amministrazione Comunale sulla base dei costi di esproprio o di acquisizione delle aree e dei costi di urbanizzazione.

L'Amministrazione Comunale si può riservare la facoltà di demandare al soggetto attuatore, tramite convenzione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, che dovrà avvenire sulla base di progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione degli organi competenti.

Il P.I.P. definisce, attraverso la planimetria di progetto di cui alla Tavola 4, la forma e la dimensione dei comparti di intervento e la loro suddivisione in ambiti, e definisce altresì il perimetro di massimo ingombro ammissibile, dettato dal rispetto delle distanze dalle strade e dai confini di proprietà, nonché l'orientamento dei fabbricati.

Tali definizioni hanno carattere prescrittivo e qualsiasi modificazione della viabilità, della forma e della dimensione dei comparti di intervento e delle aree destinate a servizi pubblici dovrà necessariamente essere oggetto di variante al P.I.P. medesimo.

Il soggetto attuatore potrà sottoporre all'approvazione del Comune un programma di intervento articolato per fasi.

Il Comune e il soggetto attuatore dallo stesso designato stipuleranno, all'atto dell'assegnazione del comparto, una convenzione quadro decennale nella quale saranno definiti tra l'altro:

- a) le modalità per l'utilizzazione delle aree dei singoli ambiti oggetto di assegnazione e le tipologie delle attività insediabili;
- b) le modalità per l'individuazione dei soggetti insediabili nel P.I.P. le condizioni per la cessione degli immobili ai medesimi e i criteri per la definizione della graduatoria;
- c) le modalità e i tempi per l'attuazione degli interventi, con particolare riferimento al loro collegamento con gli interventi su servizi ed infrastrutture;
- d) il contributo di costruzione, le modalità del suo versamento al Comune e le relative garanzie finanziarie;
- e) le modalità dei possibili passaggi di proprietà, le modalità di definizione dei relativi prezzi di cessione e gli eventuali canoni di locazione;
- f) le sanzioni per l'inosservanza delle norme contrattuali e, in generale, delle prescrizioni del presente P.I.P.;
- g) l'eventuale impegno, da parte del soggetto attuatore, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, a scapito dei relativi oneri di urbanizzazione, le modalità, i tempi di esecuzione e le relative garanzie finanziarie.

In fase di progettazione esecutiva saranno ammesse, e non costituiranno quindi oggetto di variante al P.I.P., unicamente lievi modifiche dei tracciati viari e dei confini dei comparti e degli ambiti di intervento che si rendessero indispensabili per adattarsi alle caratteristiche fisiche e geometriche del terreno.

Non costituiscono variante al P.I.P. neppure le modifiche degli accessi a strade statali e provinciali rese necessarie da eventuali prescrizioni degli Enti interessati.

Le eventuali modifiche che si dovessero apportare alla tipologia dei servizi da insediare nei lotti a tale scopo destinati non costituirà variante al P.I.P., ma potranno essere oggetto soltanto di deliberazione del Consiglio Comunale.

La forma, la posizione e la tipologia degli edifici, nonché la suddivisione dei lotti all'interno degli ambiti di intervento hanno invece carattere indicativo di massima ed eventuali variazioni di forma e di posizione, eccettuato l'orientamento, che gli edifici stessi dovessero subire in fase di progettazione esecutiva, non costituirà variante al P.I.P., purché avvenga all'interno del perimetro di massimo ingombro ammissibile e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti Norme Specifiche.

La realizzazione di opere in aree attigue a quelle di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alla S.P. 141, o in manutenzione alla Provincia, è subordinata al preventivo Nulla Osta degli Enti interessati per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

L'insediamento di eventuali lavorazioni potenzialmente nocive è subordinato al parere favorevole degli organi competenti del Comune, della Provincia, dell'A.S.L.. Sono comunque escluse le attività industriali a rischio di incidente rilevante di cui al D.P.R. n° 175 del 17/5/1988.

Le assegnazioni dei lotti ai singoli operatori insediabili verranno effettuate tramite appositi bandi, sulla base dei criteri e dei requisiti precedentemente deliberati dall'Amministrazione Comunale e stabiliti nella convenzione quadro stipulata con il soggetto attuatore.

Articolo 8- EDIFICAZIONE DEI SINGOLI AMBITI

L'edificazione all'interno dei singoli ambiti di intervento sarà subordinato alla verifica delle seguenti condizioni di insediabilità:

- 1) le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente P.I.P. esistano e siano fruibili, o siano in corso di costruzione, o sia stabilito dalla convenzione che la loro realizzazione da parte dei soggetti attuatori abbia termine contestualmente alla realizzazione degli interventi proposti;
- 2) le reti infrastrutturali sono considerate fruibili qualora la loro distanza sia inferiore a 100 metri dal confine del comparto di intervento; in tal caso sussiste l'obbligo dell'allacciamento a cura e spese del proponente;

La realizzazione degli edifici all'interno dei singoli ambiti sarà soggetta al rilascio di singoli permessi di costruire, subordinati alla stipulazione di una convenzione decennale che, in conformità alla convenzione quadro, disciplini tra l'altro:

- a) le modalità per l'utilizzazione delle aree dei singoli ambiti oggetto di assegnazione e le tipologie delle attività insediabili;
- b) le modalità e i tempi per l'attuazione degli interventi, con particolare riferimento al loro collegamento con gli interventi su servizi ed infrastrutture;
- c) il contributo di costruzione, le modalità del suo versamento al Comune e le relative garanzie finanziarie;
- d) le modalità dei possibili passaggi di proprietà, le modalità di definizione dei relativi prezzi di cessione e gli eventuali canoni di locazione;
- e) le sanzioni per l'inosservanza delle norme contrattuali e, in generale, delle prescrizioni del presente P.I.P..

I progetti esecutivi e le convenzioni dovranno essere conformi a quanto indicato e prescritto con il presente P.I.P..

Il rilascio di permessi di costruire relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree di superficie eccedente i 40.000 mq. sarà subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, a norma dell'art. 26, comma 5°, della L.R. n° 56/77.

In casi particolari l'approvvigionamento di acqua per uso industriale potrà avvenire anche attraverso pozzi situati all'interno degli ambiti di intervento e dotati di singolo contatore, previa autorizzazione da parte della Regione.

Non potrà essere rilasciato il certificato di agibilità degli edifici, se non ad avvenuta ultimazione delle reti ed impianti di approvvigionamento idrico, di smaltimento dei rifiuti liquidi, di distribuzione

dell'energia elettrica e del gas, di illuminazione pubblica, e di sistemazione della viabilità pubblica di accesso.

Gli oneri e le opere per gli allacciamenti alle varie reti saranno a carico dei singoli utenti.

Ogni ambito produttivo, costituito da una o più unità, dovrà essere progettato per essere dotato di un impianto di cogenerazione e gli edifici dovranno essere progettati in modo da consentire l'installazione di pannelli solari e cellule fotovoltaiche, al fine di costituire un sistema integrato in grado di garantire l'autosufficienza energetica, immettere in rete l'energia in eccesso e produrre nel contempo energia termica in quantità tale da soddisfare le esigenze di tutti gli edifici produttivi, dell'esistente mensa pluriaziendale e di un impianto sportivo di superficie di circa 3000 mq..

I singoli edifici dovranno comunque risultare conformi alle vigenti normative nazionali e regionali in materia di risparmio energetico e di utilizzo delle fonti rinnovabili.

Articolo 9 – VIABILITÀ E SERVIZI

Le strade pubbliche interne al P.I.P. dovranno avere la carreggiata di larghezza non inferiore a m. 9,00, oltre eventuali marciapiedi di larghezza minima di m. 1,50.

Il P.I.P. individua per tali strade una fascia di rispetto minima di m. 7,50, misurata a partire dal limite della carreggiata.

Il P.I.P. individua gli accessi veicolari dalle strade pubbliche ai singoli ambiti. La loro posizione è vincolante ai fini della successiva progettazione esecutiva.

Le strade private eventualmente presenti all'interno dei singoli ambiti sono di classe V CNR, di larghezza non inferiore a m. 10,00, compresi eventuali marciapiedi di larghezza pari a m. 1,50.

Le aree destinate a verde pubblico indicate nel P.I.P. saranno alberate in ragione di almeno un albero d'alto fusto ogni 50 mq. Le essenze da mettere a dimora e i criteri di composizione delle masse arboree saranno definite nel progetto esecutivo. In particolare la fascia verde perimetrale dovrà essere piantumata con alberi d'alto fusto in modo tale da ricavare un'efficace barriera visiva rispetto alle zone confinanti.

Le aree destinate a verde potranno ospitare sia attrezzature e impianti tecnologici di pubblico interesse, purché di modesto ingombro (quali cabine ENEL, centraline telefoniche, ecc.), sia gli impianti di depurazione degli scarichi liquidi, a condizione che vengano opportunamente mascherate da masse arboree consistenti.

Le strade e i parcheggi pubblici saranno alberati con alberi d'alto fusto posti ad intervalli di circa 10 metri.

L'impianto antincendio, da concordarsi con il Comando Provinciale dei VV.FF. dovrà essere costituito da un anello di distribuzione integrato con il resto della rete ed in grado di servire i singoli punti di presa dei bocchettoni.

Articolo 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE FASI COSTRUTTIVE

I progetti dei fabbricati dovranno essere corredati da una relazione geologico-tecnica ai sensi del vigente *D.M. (LL.PP.) 11/03/1988, sezione H (Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree)*, per

quanto applicabile, nonché del *D.M. (INFR./TRASP.) 14/09/2005 (Norme Tecniche per le Costruzioni)*.

Nella progettazione delle fondazioni si dovrà tenere conto di quanto evidenziato nella Relazione Geologica allegata al presente P.I.P., e cioè che il deposito superficiale limoso è inidoneo come terreno di fondazione.

Nel caso in cui lo stesso venga asportato dai sedimenti di costruzione della viabilità, degli edifici e dei piazzali di sosta-manovra-deposito, il suo conferimento dovrà essere effettuato in apposite aree o presso centri di stoccaggio e recupero.

Nei casi in cui le indagini abbiano evidenziato la possibilità d'interferenza, permanente o periodica, di acque sotterranee (falde sospese, v. cap. 5) con le opere di fondazione, sarà necessario realizzare opere di drenaggio capaci di deprimere i piani freatici al di sotto dei piani fondazione. A tale scopo si ritiene adeguata la messa in opera di semplici trincee drenanti a corpo ghiaioso avvolto in geotessile di separazione.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLO SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI

Comparto 1

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere corredato dei seguenti elaborati:

- analisi idrologica dell'intera zona produttiva recapitante nel collettore fognario di str. v.le di Vigone, con valutazione della portata di prima pioggia per tempo di ritorno di 20 anni da ripartirsi come segue: quota relativa alle aree già insediate, stima cautelativa relativa all'area d'insediamento in progetto, stima cautelativa relativa alla restante zona di futuro insediamento;
- verifica idraulica del collettore fognario, con riferimento all'intero sviluppo piano-altimetrico e relative perdite di carico, e valutazione dell'adeguatezza dell'opera a smaltire il valore totale di portata stimato;
- eventuale progetto preliminare degli interventi d'adeguamento ritenuti necessari.

Per i suddetti studi potranno essere in tutto o in parte utilizzate, se rispondenti ai requisiti, le documentazioni già presentate a corredo dei progetti presentati in attuazione del P.I.P. sull'area limitrofa a Sud.

Comparto 2

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere corredato dei seguenti elaborati:

- analisi idrologica relativa all'intero Comparto 2, con valutazione della portata di prima pioggia per tempo di ritorno di 20 anni da ripartirsi come segue: stima cautelativa relativa all'area d'insediamento in progetto, stima cautelativa relativa alla restante zona di futuro insediamento;
- analisi idrologica relativa alle aree scolanti drenate dalle bealere Fernesa e di strada Reale, con valutazione della portata di prima pioggia per tempo di ritorno di 20 anni, tenendo altresì in considerazione i contributi riferibili alle frazioni residue delle portate derivate a monte per irrigazione;
- verifica idraulica dei corsi delle bealere Fernesa e di strada Reale, per tratti significativi comprensivi delle opere d'attraversamento, sino allo scarico finale nell'impiuvio naturale affluente nel T. Chisola;
- progetto preliminare delle opere e dei lavori d'adeguamento previsti, fra i quali dovrà essere compresa la ricostruzione dell'attraversamento in località Palazzina.

Nell'ambito di ogni singolo ambito d'intervento, la portata di prima pioggia in uscita dovrà essere limitata mediante la realizzazione di bacini sotterranei di detenzione temporanea a rilascio differito, di capacità proporzionata alla superficie d'intervento impermeabilizzata, tramite la posa di tubazioni forate portanti successivamente coperte da strati di ghiaia.

Tali bacini, da localizzarsi in corrispondenza di aree verdi e piazzali di parcheggio, potranno anche essere utilizzate, mediante la previsione d'una riserva di fondo, per l'approvvigionamento locale a scopo irriguo ed antincendio.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI SCARICHI E ALL'EMISSIONE DI FUMI E RUMORI

Gli scarichi civili e industriali dovranno essere immessi nei collettori fognari pubblici attraverso canalizzazioni separate.

Gli allacciamenti fognari di pertinenza dei singoli lotti dovranno essere provvisti di pozzetto di ispezione situato a monte dell'immissione nei collettori fognari pubblici.

Ove necessario, e su parere dell'A.S.L. competente per territorio nonché dell'Ente che gestisce la pubblica fognatura, dovrà essere realizzato a cura e spese del singolo operatore insediato, apposito impianto di depurazione o pretrattamento dei rifiuti liquidi a monte dell'immissione nei collettori fognari pubblici, al fine di garantire i limiti di accettabilità stabiliti dalle norme vigenti.

Le soglie tollerabili per l'emissione dei rumori e le relative modalità di controllo sono quelle previste dalla vigente legislazione.

Ogni impianto produttivo dovrà essere dotato di dispositivi atti a depurare e smaltire fumi e vapori emessi ai sensi delle norme vigenti.

Le richieste di permesso di costruire dovranno essere corredate dai progetti esecutivi degli eventuali impianti di depurazione degli scarichi di lavorazione, di qualunque natura essi siano, nonché dalla descrizione delle modalità di smaltimento dei rifiuti solidi.

Per la realizzazione degli impianti di depurazione è consentito il consorzio tra più operatori, a condizione che gli scarichi delle rispettive lavorazioni abbiano caratteristiche compatibili.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE

La distanza minima fra gli edifici con pareti fenestrate confrontanti, anche in presenza di una sola parete fenestrata, è pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 15.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 7,50. Nel caso in cui la parete prospiciente il confine di proprietà non sia fenestrata, la costruzione potrà avvenire a confine, a norma del Codice Civile.

Nel caso in cui due fabbricati non vengano costruiti in aderenza, il distacco fra i corpi di fabbrica non potrà essere inferiore a m. 7,50, fatte salve le precedenti prescrizioni sulle confrontanze e sulle distanze dai confini.

La distanza minima degli edifici dal filo delle strade in progetto dovrà essere pari al filo del perimetro di massimo ingombro ammissibile, e comunque, nel caso di strade pubbliche, non inferiore a m. 7,50 dal limite della carreggiata.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE VERDI E PARCHEGGI PRIVATI

All'interno dei singoli ambiti di intervento dovranno essere previste adeguate aree a parcheggio privato, in misura non inferiore al 15% della S.U.L., a norma dell'art. 20, comma 7), lettera a) della Variante Generale al P.R.G.C. adottata.

Dovranno inoltre essere previste aree sistemate a verde privato in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria, a norma dell'art. 20, comma 7), lettera b) della Variante Generale al P.R.G.C. adottata.

Le aree destinate a verde privato site all'interno di ogni ambito saranno alberate e cespugliate secondo gli stessi criteri delle aree a verde pubblico e dovranno essere completate contestualmente agli edifici.

Non è consentito l'uso di tali aree per coltivazioni agricole.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE RECINZIONI

Le recinzioni delle aree private prospicienti gli spazi pubblici dovranno realizzate con muri in blocchetti di calcestruzzo o elementi prefabbricati similari, di altezza pari a m. 3,00, secondo un disegno tipo da concordare preventivamente con il Comune, al fine di ottenere una efficace barriera visiva da interporre fra gli spazi pubblici e le attività presenti all'interno delle aree private. Le recinzioni fra aree private potranno essere anche a giorno, realizzate in bacchettato di ferro su zoccolo pieno di altezza non superiore a m. 0,80, o a siepe e non potranno avere un'altezza superiore a m. 3,00.

PRESCRIZIONI RELATIVE A CABINE ELETTRICHE E CONTATORI

Le eventuali cabine di trasformazione dell'energia elettrica potranno essere costruite sulle aree libere del suolo privato, a filo delle recinzioni, con disegno unificato e finiture coerenti con quelle dei capannoni ricadenti nello stesso comparto.

I manufatti per la protezione dei contatori gas, luce, acqua o altre utenze, se realizzati non in aderenza ai capannoni, dovranno essere integrati nelle recinzioni ed avere un disegno unificato per ciascun comparto.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE ESTETICO E FORMALE

La progettazione architettonica degli edifici dovrà essere improntata a criteri che privilegino una connotazione formale idonea alla collocazione dell'intervento, che si pone quale punto d'accesso alla città di Piossasco lungo la direzione proveniente da Volvera e dal sistema autostradale.

Le tipologie edilizie, le finiture e i rivestimenti degli edifici e gli elementi di arredo urbano dovranno essere improntati a criteri di uniformità ed omogeneità.

Le insegne e le indicazioni poste dai privati dovranno essere collocate sull'area fondiaria, possibilmente in aderenza alla recinzione e non dovranno superare l'altezza di m, 2,00 da terra.

Non è consentita la collocazione di insegne sulla sommità degli edifici. È ammessa l'apposizione di insegne sulla facciata.

Articolo 11 – SERVITÙ

Secondo quanto potrà risultare dai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, i singoli ambiti potranno essere interessati dall'eventuale passaggio di condutture, che tuttavia non potrà in nessun caso costituire limite all'utilizzo del fondo. In tal caso, il fondo medesimo sarà soggetto a servitù di passaggio per pubblico servizio.

Analoghe servitù si instaureranno anche per l'eventuale presenza di infrastrutture pubbliche preesistenti.

I proprietari dei lotti eventualmente interessati da dette servitù dovranno consentire in ogni momento l'accesso ai terreni asserviti, per effettuare operazioni di manutenzione, o che comunque si rendessero necessarie per la gestione dei servizi medesimi, senza per questo avere diritto a risarcimenti di sorta, all'infuori del mero ripristino delle parti manomesse.

Sui terreni eventualmente interessati da dette servitù non potranno essere costruiti manufatti, neppure a carattere provvisorio.