



COMUNE DI PAVIA
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
LEGGE 22 - 10 -1971, N. 865 - ART. 27
VARIANTE - SECONDO STRALCIO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO
modificate in seguito all'accoglimento di osservazioni

DIRIGENTE DI SETTORE
Arch. Gregorio Praderio

Responsabile del Servizio
Arch. Simona Collarini

GRUPPO DI LAVORO
Arch. Diego Ciceri
Dott. Fabio Panighi
D.ssa Ombretta Pavesi
Maurizio Rossi

Elaborato

B

Stesura originale: nov. 2006
Aggiornamento: nov 2007

Adozione 29 marzo 2007

Approvazione

INDICE

ART. 1 - CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PIANO

ART.2 - ELABORATI DEL P.I.P. - VARIANTE SECONDO STRALCIO

ART 3 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO

ART. 5 - ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 6 - MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

ART. 7 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO - PARAMETRI PER L'INTERVENTO E L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DEL PIANO

ART. 8 - REQUISITI COSTRUTTIVI

ART. 9 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE

ART. 10 - INTERVENTI EDILIZI SULLE AREE PER SERVIZI

ART. 11 - AREA FERROVIARIA

ART. 12 - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTI

ART. 13 - SEGNALETICA PUBBLICITARIA

ART. 14 - RAPPORTO CON LA DISCIPLINA DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E DELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA VIGENTE.

ART. 1 - CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PIANO

Il presente Piano degli Insediamenti Produttivi interviene su aree destinate dal P.R.G. vigente alle attività di nuovo impianto di cui all'articolo 19 delle N.T.A. del P.R.G., nonchè permette la creazione delle attrezzature sociali di servizio all'attività produttiva, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n° 865 e nel rispetto di quanto disposto in proposito dalla legge urbanistica della Regione Lombardia n°12 del 11 marzo 2005.

Il presente Piano ha valore ed efficacia di Piano Particolareggiato di esecuzione ai sensi della legge urbanistica n° 1150 del 17/8/1942.

ART.2 - ELABORATI DEL P.I.P. - VARIANTE SECONDO STRALCIO

Gli elaborati costitutivi del presente P.I.P. sono:

- a) Relazione illustrativa
- b) Norme tecniche di attuazione
- c) Documentazione fotografica
- d) Relazione di fattibilità geologica, tecnica e idrogeologica
- e) Relazione economica
- f) Bozza di convenzione con eventuale leasing
- g) Bozza di convenzione con leasing contestuale

TAVOLE STATO DI FATTO

Tav. n. 1 - PRG vigente.

Tav. n. 2 - P.I.P. vigente

Tav. n. 3 - Planimetria Catastale - Aree da acquisire

Tav. n. 4 - Reti Tecnologiche

TAVOLE DI PROGETTO

Tav. n. 1 - Planimetria Generale

ART 3 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie fondiaria lotti edificabili	= mq. 326.872 massima
Standard	= mq. 132.000
Indice di utilizzazione territoriale	= 0,4 mq./mq.
Indice di utilizzazione fondiaria	= 0,70 mq./mq.
Distanza dai confini	= ml. 5,00 oppure in aderenza se convenzionata con il confinante;
Distanza tra fabbricati	= ml 10,00 o in aderenza se convenzionata con il confinante;
Distanza dal fronte strada	= ml 8,00;
Altezza massima	= mt. 16,00, misurata al termine dell'elemento verticale in vista. L'altezza massima può essere superata per ragioni di carattere funzionale e tecnologico solo per porzioni limitate di volume edilizio.

Parcheggi

= Minimo n 4 posti auto di mt. 2,50 per mt. 5,00, per ogni unità minima di intervento. Le aree a parcheggio previste dalla L. 122/89 possono non essere realizzate ma devono essere planimetricamente individuate, al fine di dimostrare la possibilità di reperimento in caso di necessità. Nella quantificazione delle stesse possono essere compresi gli spazi di manovra degli automezzi.

Aree a verde

= Per ogni lotto assegnato, costituito da uno o più unità minime di intervento dovrà essere prevista una superficie a verde minima di mq. 40 per ogni unità minima di intervento e comunque in misura non inferiore al 10% della superficie libera del lotto (parcheggi inclusi). Nelle superfici a verde dovranno essere posti a dimora all'atto della costruzione ed in forma definitiva essenze arboree e/o arbustacee nella misura di un gruppo ogni 40 mq..Lungo i confini con le aree pubbliche si dovrà prevedere una cortina vegetale costituita da specie autoctone, ai fini della mitigazione dell'impatto, con alberature ad alto fusto nella misura di n. 1 pianta ogni 10 metri lineari, intercalati da essenze arbustive.

Recinzioni

= Sono ammesse recinzioni esclusivamente destinate alla delimitazione dei lotti assegnati. Saranno costituite da muretti in c.a. di altezza media non superiore a ml. 1,25 con sovrastante grigliatura metallica tipo orso grill, uniforme per tutti i lotti, di altezza non superiore a ml. 1,75 (H max = mt. 3,00). Unicamente tra lotti confinanti sono ammesse recinzioni in muratura piena o traforate di qualsiasi tipo.

ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO

4.1 Principali: attività produttive di tipo industriale o artigianale che risultino compatibili con l'ambiente urbano, secondo l'Art. 216 del T.U.LL.SS. e successive integrazioni e modificazioni; attività di logistica esclusivamente legata alla distribuzione delle merci in città e comuni contermini, magazzini, depositi di materiali e/o manufatti con o senza vendita all'ingrosso degli stessi; attività di trasformazione, conservazione e vendita all'ingrosso dei prodotti agricoli; attività artigianali di produzione e di servizio (*concessionarie di autoveicoli*, gommisti, carrozzieri, elettrauto, meccanici ecc.); attrezzature ed impianti per la gestione dei servizi urbani.

4.2 Compatibili: residenza unicamente ad uso del custode o del titolare dell'azienda, attività amministrativa, attività commerciali esclusivamente di vendita dei propri prodotti, attività espositive.

4.3 Non ammesse: attività commerciali al dettaglio, come normati dall'Art. 42 delle N.T.A. del P.R.G.; attività turistico-ricettive; coltivazione agricola e allevamenti; depositi a cielo aperto.

Le funzioni compatibili e le attività di commercio all'ingrosso non potranno essere superiori al 50% della s.l.p. complessiva.

Prescrizioni particolari

E' consentita la dotazione di una sola abitazione per impianto, avente una superficie lorda di pavimento massima di 200 mq. ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Detti edifici, quando prevedono la destinazione residenziale di tutta o parte della superficie lorda di pavimento, potranno essere realizzati sul confine del lotto e sul fronte strada.

L'altezza massima consentita per gli edifici ad uso residenziale, per servizi amministrativo-commerciale o misto, è di mt. 12,00.

Le superfici con destinazioni d'uso commerciali, terziario e ad attività espositive, devono essere inerenti l'attività dell'azienda produttiva insediata in loco.

ART. 5 - ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti saranno realizzate nella loro totalità dal Comune, sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità delle previsioni del Piano stesso.

I costi relativi alle realizzazione delle opere di cui al presente articolo saranno a carico degli assegnatari . La ripartizione dei costi suddetti avverrà in ragione della loro superficie fondiaria.

ART. 6 - MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

I criteri di riferimento per le assegnazioni delle aree incluse nel P.I.P, meglio precisati nel regolamento per l'assegnazione delle aree approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. __ in data _____ sono quelle della rilocalizzazione delle aziende situate in sedi incompatibili con l'attività esercitata per motivi urbanistici, viari, ambientali, di sicurezza sanitaria e generali.

ART. 7 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO - PARAMETRI PER L'INTERVENTO E L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DEL PIANO

I parametri per l'intervento e l'attuazione degli insediamenti sono così definiti:

a) Unità minima di intervento

Rappresenta la dimensione minima del lotto da assegnare

b) Progetto Planivolumetrico

Il progetto Planivolumetrico per l'utilizzazione edilizia dell'unità di intervento ha le caratteristiche di un progetto di massima e deve essere allegato alla Convenzione tra Comune e Assegnatario. Il progetto planivolumetrico sarà redatto in scala non inferiore a 1:500 e comprenderà le seguenti indicazioni:

- Configurazione e delimitazione del lotto di intervento nelle aree del Piano
- Composizione planivolumetrica dei fabbricati con schema di utilizzazione interna e di distribuzione a tutti i piani utili.
- Sistemazione delle aree libere, con l'indicazione delle zone pavimentate, dei parcheggi e del verde.
- Indicazione delle opere a rete e degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali.

c) Intervento edilizio

L'intervento edilizio è autorizzato dal Comune attraverso il rilascio di un permesso di costruire o può avvenire mediante presentazione di D.I.A..

In sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, e di assegnazione delle aree ai soggetti attuatori, potranno essere effettuate suddivisioni e/o accorpamenti dei lotti diversi da quelli indicati.

ART. 8 - REQUISITI COSTRUTTIVI

Le sistemazioni a terra, gli elementi di arredo fissi, nonché la scelta dei materiali da impiegare e dei sistemi costruttivi dovranno tendere ad una omogeneità estetica degli allestimenti esterni.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi di sistemazione (verde di arredo) sulle aree al margine del comparto.

Ogni insediamento di natura produttiva deve garantire, mediante specifici impianti tecnologici, la innocuità degli scarichi e dei fumi, secondo le disposizioni ed i parametri prescritti dalla autorità competenti e dalle normative vigenti.

L'assegnatario deve accompagnare la domanda di permesso di costruire con una relazione tecnica dettagliata sulle lavorazioni e sui relativi scarichi liquidi, gassosi e sulle emissioni acustiche previste, oltre che sulla quantità e qualità del traffico merci previsto e sul numero degli addetti. Gli scarichi gassosi devono essere depurati alle singole emissioni prima della loro fuoriuscita nell'atmosfera.

ART. 9 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE

Gli edifici previsti sui lotti n. 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 -14 - 15 - 16 - 17 fronteggianti la tangenziale est Pavia dovranno essere costruiti in allineamento come indicato nella tavola 1 di progetto.

ART. 10 - INTERVENTI EDILIZI SULLE AREE PER SERVIZI

La zona è destinata a servizi con applicazione dell'articolo 24 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

ART. 11 - AREA FERROVIARIA

La zona è destinata ad area ferroviaria con applicazione dell'articolo 25 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

ART. 12 - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTI

La zona è destinata ad attrezzature ed impianti per la distribuzione del carburante e relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori di autoveicoli e per il ristoro degli utenti, per il lavaggio e/o la riparazione degli autoveicoli. Si applicano i parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art.38 delle N.T.A. vigenti.

ART. 13 - SEGNALETICA PUBBLICITARIA

Nelle aree pubbliche e lungo la viabilità comprese entro il perimetro del Piano non è consentita l'apposizione di alcuna forma segnaletica pubblicitaria, mentre è consentita l'apposizione di una segnaletica che sia di guida per il raggiungimento degli insediamenti. L'apposizione di tale segnaletica sarà autorizzata dal Comune, che ne coordinerà l'ubicazione ed il raggruppamento. Non saranno consentite insegne isolate, mentre quella per ciascuna azienda sarà riportata, raggruppata ad altre, su

una insegna di maggiori dimensioni avente un numero definito di posti e caratteristiche.

ART. 14 - RAPPORTO CON LA DISCIPLINA DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E DELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA VIGENTE.

Per quanto non diversamente specificato dalle presenti norme, è da applicarsi rispettivamente la disciplina disposta dal Piano per gli Insedimenti Produttivi per Aziende Artigiane, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 375/URB del 22/06/1978 e dal Piano per gli Insedimenti Produttivi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 23 luglio 1998 n. 55, come vigente al momento dell'approvazione della presente variante, nonché a quella del Piano Regolatore e alla vigente legislazione urbanistica e alle leggi statali in materia. Sono fatti salvi i contenuti delle convenzioni stipulate.

Nelle aree del P.I.P. artigianale sono ammesse anche le attività di cui all'articolo 2 comma 15 delle N.T.A. del P.R.G. vigente purchè al servizio delle imprese insediate e funzionali alle attività produttive, con esclusione delle attività commerciali di piccole dimensioni e delle attività per la ristorazione e pubblici esercizi, nella percentuale massima del 25% della s.l.p. esistente e di progetto e purchè vengano reperiti gli standard a parcheggio, minimi 50% della s.l.p., all'interno del lotto.