

PROVINCIA DI TORINO

CITTA' DI CHIERI

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.36-19211 del 19.05.1997

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

NORME DI ATTUAZIONE

**Progettista: Area Programmazione Territorio
Servizio Pianificazione
Arch.Bruno Bianco**

CITTA' DI CHIERI
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
NORME DI ATTUAZIONE

1. PRINCIPI GENERALI

Art.1 – Estensione, contenuto ed efficacia del Piano per gli Insedimenti Produttivi dell'ambito D1 di P.R.G.C.

Il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) dell'ambito D1 di P.R.G.C., in applicazione dell'art.27 della l.n.22/10/1971, n.865, nonché dell'art.6 della L.R.25/2/1980, n.9 e dell'art.42 della L.R.5/12/1977 n.56, è esteso alle aree ed alle proprietà indicate negli elenchi catastali e negli elaborati grafici di progetto di cui al seguente art.2.

Il Piano ha efficacia per dieci anni dalla data della delibera di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi della legge 17/8/1942, n.1150 e succ.mod.

L'approvazione del Piano equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Art.2 – Elaborati costitutivi del Piano

Il Piano per gli insediamenti produttivi è costituito dai seguenti elaborati:

1. ELABORATI GRAFICI

- Tav. A-1 Planimetria in scala 1 : 5.000/2.000 stralcio del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) vigente, con l'individuazione delle aree oggetto del P.I.P.
- Tav. B Planimetria catastale in scala 1 : 2.000, con l'individuazione delle aree oggetto del P.I.P.
- Tav. C-1 Planimetria in scala 1 : 2.000 - indicazioni normative
- Tav. C-2 Planimetria in scala 1 : 2.000 con le indicazioni di progetto relative alle aree destinate a lotti edificabili, a servizi ed attrezzature collettive, a strade e percorsi pedonali
- Tav. C-3 Profili in scala 1 : 1000
- Tav. C-4 Tipologia in scala 1 : 500
- Tav. D-0 Planimetria generale delle opere di urbanizzazione primaria: scala 1 : 2.000
- Tav. D-1 Planimetria generale delle linee fognarie in progetto: scala 1 : 2.000
- Tav. D-2 Planimetria generale della rete acquedotto in progetto: scala 1 : 2.000
- Tav. D-3 Planimetria generale della rete telefonica in progetto: scala 1 : 2.000
- Tav. D-4 Planimetria generale della rete elettrica in progetto: scala 1 : 2.000
- Tav. D-5 Planimetria generale della rete gas in progetto: scala 1 : 2.000
- Tav. D-6 Planimetria generale della rete di illuminazione pubblica in progetto: scala 1 : 2.000
- Tav. E Sezioni stradali tipo: scala 1 : 100
- Tav. F Planimetria ridotta in scala 1 : 2.000, contenente le indicazioni di progetto di cui alla Tav.C inserite nel P.R.G.C. vigente

2. ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETÀ INCLUSE NEL PIANO

3. NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

4. RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA degli obiettivi del Piano, dei criteri di individuazione delle aree da includere, delle indagini al riguardo svolte, delle previsioni di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del Piano, con l'individuazione degli oneri urbanizzativi a carico dei privati, delle priorità di intervento.

Art.3 – Contenuto delle Norme specifiche di Attuazione

Le Norme specifiche di Attuazione (NdiA) integrano le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del P.I.P., con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere gestionale e tecnico ed agli indirizzi da seguire nell'attuazione degli interventi.

Le Norme Specifiche di Attuazione integrano e specificano le norme tecniche di attuazione generali e speciali del vigente P.R.G.C., ed in particolare gli artt.30.5 e 31.12 che si richiamano per quanto non in contrasto con le presenti Norme, le norme del Regolamento Edilizio e le disposizioni di legge vigenti.

Fanno parte integrante delle presenti Norme le tabelle di sintesi dei dati progettuali allegate alla relazione illustrativa.

Art.4 – Procedure di attuazione

Il P.I.P. è attuato dal Comune per quanto di sua competenza e per le parti da assoggettare a regime d'uso pubblico, e dai proprietari singoli o riuniti in Consorzio, a mezzo di Concessione Convenzionata, di cui all'art.49, comma 5° della L.R.56/77.

Per una organica attuazione delle previsioni del P.I.P., ai sensi del comma 3° dell'art.42 della L.R.56/77, può essere costituita un'apposita Società di Intervento, ai sensi dell'art.8 della L.R.9/1980.

Per una pronta attuazione delle previsioni del P.I.P., ai sensi del comma 3° dell'art.42 della L.R.56/77, il Comune con apposita delibera del Consiglio Comunale adotta il Programma di Attuazione del P.I.P. in cui sono indicati:

- a) l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la correlativa urbanizzazione e di quelle da assoggettare ad espropriazione ovvero alla formazione del comparto di cui all'art.46 della L.R.56/77 e succ.mod., nonché di quelle riservate all'intervento dei proprietari, singoli o riuniti in Consorzio, da assoggettare a Convenzionamento;
- b) la spesa prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di carattere generale;
- c) i mezzi finanziari con i quali il Comune intende far fronte alla spesa di cui alle precedenti lettere a) e b);
- d) i termini entro cui i proprietari, singoli o riuniti in Consorzio, invitati a realizzare direttamente le opere previste, debbono presentare i progetti edilizi e delle opere di urbanizzazione nonché i termini per l'inizio e l'ultimazione delle opere.

Il Comune adotterà tutti i provvedimenti necessari per il raggiungimento delle finalità di cui alla L.R.9/80 mentre alla eventuale Società di Intervento, se costituita, è riservata ogni determinazione in merito all'utilizzazione delle aree comprese nel P.I.P., all'esecuzione delle opere urbanizzative, all'impiego dei contributi pubblici e, in generale alla gestione dell'Area attrezzata.

Le aree comprese nel Piano, che non risultino già di proprietà comunale o che non vengano destinate all'ampliamento delle industrie esistenti che ne siano già proprietarie o all'intervento dei privati entro i termini indicati nel Programma, saranno espropriate dal Comune.

Le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi saranno utilizzate mediante cessione di proprietà, la concessione del diritto di superficie di durata non inferiore a sessant'anni e non superiore a novantanove anni;

Le istanze per ottenere la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie debbono essere presentate al Comune, che indicherà i lotti di intervento.

Contestualmente all'atto di cessione della proprietà o della concessione del diritto di superficie, dovrà essere stipulata tra il Comune da una parte e l'acquirente o il concessionario dall'altra, una convenzione con la quale vengano

disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente o del concessionario e le sanzioni per la loro inosservanza, e siano precisati:

- il termine per l'inizio dei lavori e le successive scadenze per la loro realizzazione e ultimazione;
- i programmi produttivi ed occupazionali dell'azienda da insediare;
- le condizioni per gli eventuali trasferimenti successivi della proprietà o del diritto di superficie;
- le condizioni per le eventuali trasformazioni delle attività produttive delle aziende.

La concessione del diritto di superficie a Enti pubblici, per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata dal piano, sarà a tempo indeterminato.

Le aree eventualmente riservate dal Programma all'intervento di proprietari singoli o riuniti in Consorzio, sono utilizzate dagli stessi entro i termini fissati dal Comune, previa stipula di una convenzione ai sensi dell'art.49, comma 5° della L.R.56/77 che disciplina:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art.5 della legge 28/1/1977, n.10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art.11 della legge 28/1/1977, n.10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i termini di inizio e ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con il programma di attuazione;
- 4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento;
- 5) le destinazioni d'uso specifiche degli immobili da realizzare.

Il P.I.P. è attuato dal Comune anche per le parti di competenza dei privati proprietari, in caso di inerzia dei medesimi, mediante esproprio ai sensi dell'art.13 della l.n.10/77, ovvero mediante l'adozione delle procedure previste dall'art.46 della L.R.56/77 e dell'art.23 della l.n.1150/42. Anche dette aree saranno cedute in proprietà o in concessione del diritto di superficie sulla base delle istanze presentate.

La cessione delle aree in proprietà o in concessione del diritto di superficie sarà effettuato dal Comune sulla base delle istanze presentate a seguito di apposito bando e secondo criteri di aggiudicazione che tengano conto della priorità accordata alle aziende già insediate nel territorio comunale ed in attesa di rilocalizzazione per indicazione di P.R.G.C.

2. OPERE ED IMPIANTI PERTINENTI LE AREE PUBBLICHE

Art.5 – Esecuzione delle opere

Le opere e gli impianti pertinenti le aree pubbliche saranno realizzate dal Comune, il quale potrà anche delegarne l'esecuzione alla Società di Intervento o ai privati proprietari sulla base della Convenzione sottoscritta.

Le opere di urbanizzazione saranno attuate prima o contemporaneamente all'utilizzazione dei lotti edificabili, secondo le priorità stabilite dal Comune, sulla base dei progetti che saranno redatti dal Comune o dai privati, entro i termini di cui al punto d) dell'art.4, comma 3° precedente.

Art.6 – Caratteristiche delle opere e degli impianti

Le caratteristiche delle opere e degli impianti e gli indirizzi cui ci si dovrà attenere nella fase di progettazione esecutiva sono i seguenti:

a) Rete viaria.

L'organizzazione funzionale e le caratteristiche della rete viaria veicolare e pedonale sono precisate negli elaborati grafici di progetto.

La gerarchizzazione della rete individua i seguenti tipi di strade:

- 1) Assi principali, costituiti da due carreggiate di m.7,75 ciascuna, separate da una banchina spartitraffico di m.1,50, due marciapiedi laterali di m.1,50, due fasce di rispetto laterali di m.10.
- 2) Assi secondari di penetrazione, costituiti da una carreggiata di m.7, due marciapiedi laterali di m.1,50, due fasce di rispetto laterali di m.7,50.
- 3) Percorsi pedonali e ciclabili indipendenti, costituiti da una sezione utile di m.3,50.
- 4) Controviali di distribuzione ai parcheggi, della sezione di m.6.

Dagli assi principali non è ammesso di norma accesso diretto ai lotti industriali.

b) Reti degli impianti tecnici.

Le reti degli impianti fognari, di adduzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica a media tensione, del metano, del telefono, dell'illuminazione pubblica sono indicate nelle tavole D, sulla base dei progetti al momento disponibili. Eventuali modifiche al tracciato indicato sono ammissibili sulla base della progettazione esecutiva.

c) Aree a verde attrezzato.

Le aree a verde attrezzato devono essere sistemate con alberature, prati e impianti sportivi secondo quanto indicato nella tavola C2, salvo modifiche di dettaglio imposte dalla progettazione esecutiva.

Le specie arboree da impiegare debbono appartenere a quelle che caratterizzano le associazioni forestali esistenti con esclusione della Robinia Pseudoacacia (v.allegato).

d) Aree a parcheggio.

Le aree a parcheggio pubblico debbono essere realizzate secondo le indicazioni contenute nella tav.C2, e pavimentate con fondo semipermeabile e sufficientemente illuminate. La ripartizione delle corsie deve essere realizzata con fasce alberate.

3. OPERE ED IMPIANTI PERTINENTI LE AREE PRIVATE

Art.7 – Parametri e rapporti regolanti gli interventi

1. Ambiti di fabbricazione

Negli elaborati di progetto del Piano è individuato lo schema tipologico degli edifici; in fase di progettazione esecutiva, tale forma potrà essere modificata purché vengano rispettati l'ambito di fabbricazione ed i parametri di intervento.

2. Altezze

L'altezza massima consentita è rappresentata dalla misura risultante tra la quota dei marciapiedi o dei piazzali interni ai lotti, a sistemazione avvenuta, e la quota di intradosso delle travi principali di copertura.

E' consentita una altezza massima di m 12,00 per i capannoni e di m 15,00 per gli edifici ad uso uffici, con non più di 4 piani fuori terra.

3. Superficie coperta

Si intende come superficie coperta degli edifici la proiezione orizzontale sul terreno di tutte le parti di queste considerate al fine del computo del volume, ossia di tutte le parti chiuse.

Non rientrano nel calcolo della superficie coperta, quindi, le pensiline in corrispondenza dei portoni di accesso e dei punti di carico, il cui oggetto è consentito fino ad un massimo di m 3,00 senza vincolo di rispetto delle distanze dai confini.

Per ogni altro oggetto vale quanto disposto dall'art. 19 delle NTA del PRGC.

4. Superficie lorda di calpestio

Si intende come superficie lorda di solaio sviluppato degli edifici la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio e delle superfici delle murature che delimitano detti locali.

Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda di calpestio le mense, i locali di ricreazione e soggiorno del personale, nonché le superfici da destinare a locali di servizio (centrali termiche, scale esterne, rampe) e gli alloggi nei limiti ammessi.

5. Indice fondiario di superficie

Si intende come indice fondiario di superficie il rapporto, espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq), fra la superficie lorda di solaio sviluppata dall'edificio o dal complesso di edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

6. Indice fondiario di copertura

Si intende come indice fondiario di copertura il rapporto, espresso mediante valore numerico o percentuale, tra la superficie coperta dall'edificio o dal complesso di edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

Art.8 – Condizioni di insediamento e quantità edificabili

Il Piano individua le aree destinate agli insediamenti industriali, suddivise secondo una modulazione di lotti di forma regolare che permette l'insediamento di industrie di varie dimensioni.

La forma e la superficie dei singoli lotti individuati nella tav.C sono passibili di variazioni dimensionali in relazione alle effettive esigenze di utilizzazione a condizione che non vengano alterate le caratteristiche generali del Piano; in tal caso dette modifiche non costituiscono variante al PIP. Sono pure consentite aggregazioni di più lotti contigui. Va di massima rispettato il criterio di ottenere lotti la cui larghezza di fronte, misurata sugli assi secondari, sia in rapporto variabile da 1:1 a 1:4 con la profondità.

Non sono ammessi lotti inferiori a mq.1.400 nel caso di lotti singoli ed a mq.500 nel caso di moduli di lotti aggregati.

Il rapporto iniziale tra la superficie coperta e la superficie del corrispondente lotto non può essere inferiore al 30%. Il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini e la superficie complessiva del lotto di pertinenza, al netto delle strade. Il rapporto massimo finale, conseguibile con successive concessioni è pari al 52,8%.

Salvo quanto indicato nelle tavole del P.I.P. ogni edificio industriale deve sorgere isolato e avere distacchi dai confini pari almeno alla metà della massima altezza degli edifici prospettanti, ma in nessun caso inferiori a m.5. Al fine del rispetto di tali vincoli gli aggregati industriali sono da intendersi come edifici unitari.

Fanno eccezione ai limiti di altezza come in precedenza definiti: ciminiere, antenne, torri di raffreddamento, piani di carico, ponti mobili, silos e strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento.

La disposizione planimetrica degli edifici sui singoli lotti deve rispettare le indicazioni di cui alla tav.C2, fatte salve eventuali variazioni conseguenti all'accorpamento di lotti contigui.

Art. 9 – Destinazioni d'uso degli edifici

I lotti industriali sono destinati esclusivamente agli usi indicati all'art.31.12 delle NdA del vigente P.R.G.C.

Sono rigorosamente esclusi gli edifici che non siano direttamente attinenti al processo produttivo. In particolare modo sono escluse le abitazioni, fatta eccezione per quelle destinate al titolare, direttore o dirigente o custode, nel rispetto dei limiti fissati da P.R.G.C.

Sono esclusi, infine, gli impianti industriali o artigianali inquinanti e in cui avvengono lavorazioni insalubri di prima classe, ai sensi del D.M.23/12/76.

Conformemente a quanto ammesso dal PRGC per gli insediamenti esistenti a destinazione produttiva- artigianale, per le aziende insediate, nel caso di attività miste (produttive e di vendita dei beni di propria produzione) e quando l'attività di produzione sia al meno pari al 60% della superficie lorda di calpestio, sarà ammessa attività di commercio al minuto (per le tabelle non contingentabili di cui alla Legge 426/71) entro un massimo del 5% della superficie lorda sviluppabile e fino ad un massimo di 200 mq di superficie lorda sviluppabile (per la parte commerciale dovranno essere dismesse aree per verde e parcheggi pari all'80% della superficie sviluppata e un supero rispetto al 10% di servizi di cui al punto h) dell'articolo 31.7 (Aree di tipo Bp) delle NTA del PRGC.

L'esecuzione di magazzini e/o depositi interrati o seminterrati è ammessa esclusivamente nelle aree classificate di tipo 1 ai sensi della Circ. PGR n. 7/Lapdell'8.5.96.

Art. 10 – Destinazioni d'uso degli spazi liberi

Le aree libere all'interno dei lotti sono destinate a spazi di manovra e deposito, parcheggi e verde.

La posizione dei parcheggi e delle aree verdi da realizzare all'interno dei lotti, ai sensi dell'art.20 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. dovrà essere precisata nei progetti edilizi.

Le aree a verde devono essere piantumate con alberi d'alto fusto in ragione di almeno uno ogni 25 mq.

Gli obiettivi prioritari della sistemazione a verde dell'area devono sostanzialmente ricondursi a:

- costituire una nuova unità ecosistemica para- naturale da connettere a corridoi ecologici limitrofi;
- mitigare l'impatto a carico della percezione visiva determinato dall'insieme degli edifici e delle infrastrutture di nuova realizzazione;
- migliorare le condizioni di salute, di vita e lavoro all'interno dell'area industriale attraverso la mitigazione delle condizioni microclimatiche, l'ombreggiamento, il miglioramento della qualità della percezione visiva con la varietà delle soluzioni cromatiche e formali, ecc;
- integrare sul piano ecologico, funzionale e strutturale la prevista cassa di espansione per il contenimento dei fenomeni di esondazione;
- costituire una "fascia tampone" per il contenimento di rumore, polveri e per l'intercettazione e la depurazione dei deflussi idrici attraverso processi di ritenzione dei sedimenti e rimozione dei nitrati con miglioramento anche delle acque di deflusso provenienti dai terreni agricoli circostanti.

Si dovranno adottare i seguenti criteri generali di progettazione:

- in tutte le aree disponibili si dovrà praticare il *préverdissement* ovvero la realizzazione preventiva delle fasce a verde in modo da arrivare, una volta realizzati anche gli edifici e la viabilità, ad una situazione ambientalmente e paesaggisticamente accettabile;
- utilizzare il più possibile specie autoctone, rustiche, ben adattate alle condizioni ecologiche stazionali, con scarsa necessità di manutenzione;
- per la scelta delle specie vegetali tenere conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie al fine di ottimizzare l'intervento anche sotto il profilo paesaggistico;
- ridurre il più possibile le superfici impermeabilizzate;
- utilizzare elevate densità di impianto e piante giovani al fine di garantire l'adattamento alle condizioni ecologiche locali anche accettando percentuali di fallanze più elevate del consueto;
- prevedere gli impianti per gli interventi di irrigazione di soccorso;

- utilizzare diffusamente la pacciamatura in fase di impianto al fine di ridurre al minimo i fabbisogni idrici;
- adottare sesti di impianto e modalità di distribuzione che consentano di facilitare le operazioni di sfalcio con le macchine operatrici;
- utilizzare il più possibile specie rampicanti per le facciate degli edifici.

Art.11 – Progettazione esecutiva degli interventi edilizi

Per tutti i progetti d'intervento edilizio nei lotti industriali del Piano è richiesto, oltre agli elaborati necessari ai sensi del vigente Regolamento Igienico Edilizio, la documentazione relativa all'osservanza delle specifiche prescrizioni dei Vigili del Fuoco, per quel che riguarda la tutela della sicurezza del lavoro, delle specifiche prescrizioni per quel che riguarda il rifornimento idrico per il ciclo produttivo e gli scarichi liquidi e gassosi delle attività produttive.

In particolare:

- a) per gli approvvigionamenti idrici, in ottemperanza ai disposti della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4/2/77, G.U.21/2/77, n.48, si deve prioritariamente fare ricorso a corpi idrici superficiali, compatibilmente con gli usi agricoli in atto, e solo in via subordinata, previa l'autorizzazione degli organi competenti, da prelievo di falda. E' pure richiesta l'adozione, compatibilmente con le esigenze produttive, di sistemi di riciclaggio delle acque di raffreddamento e lavorazione;
- b) per gli scarichi liquidi industriali, tenuto conto del progetto generale della fognatura e del relativo impianto di depurazione in ottemperanza ai disposti della l.n.152/99 e DL 258/00 e della L.R.13/1990, gli scarichi dei nuovi insediamenti produttivi che debbono recapitare nei tronchi della fognatura comunale, debbono essere conformi ai limiti di accettabilità, alle norme e alle prescrizioni regolamentari stabilite dall'Ente gestore del servizio fognario.

In ogni caso il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq., è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformità alle direttive del piano di sviluppo regionale e del Piano Territoriale.

RECINZIONI

le recinzioni perimetrali dei lotti, verso strade pubbliche e/o private, saranno realizzate a giorno su muretto in calcestruzzo a vista, in opera o prefabbricate, di altezza massima di 60 cm con sovrapposta cancellata metallica per un'altezza massima totale di 2,40 m.

Qualora la recinzione funga da muro di contenimento del lotto, dovranno comunque essere rispettate le suddette altezze, raccordando la quota del lotto alla quota della sommità del muro con scarpa inerbita di adeguata pendenza.

Qualora la recinzione funga da muro di contenimento della strada, invece, le suddette altezze dovranno essere rispettate verso il lato strada, mentre verso il lato interno l'altezza del muretto potrà essere elevata fino ad un massimo di 120 cm.

La tipologia delle cancellate metalliche, così come la loro finitura, uguale per tutti i lotti, è definita dalla TAV C4.

I cancelli carrai, a battente o scorrevoli, ed i cancelli pedonali saranno tipologicamente compatibili con le cancellate metalliche.

Non sono ammesse pensiline in corrispondenza degli accessi pedonali e carrai.

Le recinzioni di separazione dei lotti saranno realizzate a giorno, con un'altezza massima di 2,40 m rispetto alla quota del lotto più alto, su muretto in calcestruzzo di altezza massima 60 cm rispetto alla quota del lotto più alto e sovrastante cancellata metallica; in sostituzione della cancellata è ammessa la rete metallica.

PARTICOLARI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI

a) Strutture e Coperture

In funzione delle specifiche esigenze, saranno in calcestruzzo armato, prefabbricato o realizzato in opera o in legno lamellare o ferro.

Le coperture potranno essere a doppia falda con pendenza massima del 15%, pseudopiane, a shed o minished.

L'ossatura strutturale potrà essere lasciata a vista qualora caratterizzi sotto l'aspetto formale il progetto-

b) Facciate esterne

Realizzate in elementi prefabbricati o in tradizionale, dovranno essere atte a mascherare l'orditura della copertura, con altezza delle pareti portata alla quota di colmo, eccezion fatta per i casi in cui la struttura risponda anche ad esigenze formali; potranno emergere corpo tecnici e eventuali impianti tecnologici di cui dovrà comunque essere curato l'aspetto estetico.

Le parti prefabbricate potranno essere costituite da pannelli in cls o pannelli sandwich o similari, con giacitura orizzontale o verticale.

I pannelli prefabbricati in cls potranno avere finitura esterna liscia di fondo cassero con verniciatura da concordare preventivamente con il Servizio Urbanistica Edilizia. Eventuali sovracoperture saranno in ghiaietto e/o graniglia di marmo con lavorazione lavata, sabbiata, bocciardata, levigata oppure in lamiera o alluminio o similari preverniciati di colore da concordare preventivamente con il Servizio Urbanistica Edilizia.

I pannelli sandwich saranno in lamiera o alluminio o similari preverniciati di colore da concordare preventivamente con il Servizio Urbanistica Edilizia.

Per le facciate degli uffici sono ammesse partizioni e modularità diverse da quelle delle facciate dei capannoni, potendosi impiegare facciate vetrate continue o similari.

I serramenti saranno in alluminio preverniciato o in ferro sverniciato.

Le pensiline saranno ammesse solo se architettonicamente integrate con l'edificio principale e dovranno essere realizzate con strutture leggere metalliche reticolari.

Non sono ammesse sporgenze delle coperture dai muri d'ambito.

Le strutture estensionali saranno ammesse previa Autorizzazione Edilizia.

c) Corpi uffici e abitazioni

Dovranno essere contigui o direttamente collegati all'edificio industriale.

I materiali di finitura delle facciate dovranno essere coerenti con quelli dell'edificio principale.

Non sono ammesse per le porzioni adibite ad abitazione, balconi o terrazze aggettanti la sagoma del fabbricato.

Non sono ammesse coperture a falde in coppi.

CABINE DI TRASFORMAZIONE

Le eventuali cabine di trasformazione di competenza dei singoli lotti dovranno uniformarsi alle caratteristiche delle cabine ENEL

AREE SCOPERTE INTERNE AI LOTTI

I parcheggi privati interni ai lotti dovranno essere realizzati con pavimentazione in autobloccanti di tipo drenante o similari.

Nelle aree verdi dovrà essere prevista la piantumazione di essenze autoctone.

Per garantire un utilizzo ordinato delle aree scoperte interne ai lotti, le eventuali zone da adibire a deposito temporaneo di materiali dovranno essere delimitate da quinte di murature o di siepi sempreverdi.

Art.12 – Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono fissati in € 35,11. a mq. di superficie netta di lotto industriale, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di gestione pubblica. Tale importo risulta dal computo analitico delle opere necessarie.

L'importo degli oneri urbanizzativi è annualmente aggiornato in base all'incremento del costo di costruzione registrato nell'anno dall'ISTAT.

Per le opere di urbanizzazione gestite da Enti, e cioè ENEL, ITALGAS, TELECOM, si fa riferimento agli oneri di allacciamento da questi fissati, cui debbono essere direttamente corrisposti.

Poiché gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria ed indotta sono stati definiti all'atto della redazione del Piano nell'ipotesi di una superficie di calpestio pari alla sommatoria delle superfici coperte ammesse per ciascun lotto, in caso di sfruttamento della superficie di calpestio in quantità superiore entro il massimo consentito dalle NTA del PRGC, ciascun richiedente la Concessione Edilizia relativa al lotto di propria competenza dovrà riconoscere, nei tempi e nei modi fissati dalla Legge, l'integrazione degli oneri delle urbanizzazioni secondarie ed indotte, secondo le tabelle parametriche adottate dal Comune in vigore al momento della richiesta di rilascio della Concessione Edilizia stessa.

Art.13 – Società o Consorzio di gestione

Ai fini di una pronta attuazione degli interventi e di una razionale gestione dell'area industriale attrezzata possono essere costituite, con la partecipazione del Comune, Società di Intervento o Consorzi di gestione a capitale pubblico e privato, aventi lo scopo di sovrintendere alle operazioni di attrezzatura dell'area e, successivamente, alla gestione dei servizi consortili ed al potenziamento degli stessi, tenendo conto di eventuali ampliamenti dell'area industriale attuale.

Allegato di cui all'art.6:

Quercus pubescens (roverella)
Quercus petraea (rovere)
Quercus cerris (cerro)
Celtis australis (bagolaro)
Ostrya carpinifolia (carpino)
Fraxinus ornus (orniello)
Acer campestre (acero campestre)
Prunus avium (ciliegio)
Juglans regia (noce)
Carpinus betulus (carpino bianco)
Ulmus minor (olmo campestre)
Tilia cordata (tiglio)
Pinus sylvestris (pino silvestro)
Alnus glutinosa (ontano nero)
Salix spp (salici)
Populus alba (pioppo bianco)
Populus nigra (pioppo nero)

INDICE

1. PRINCIPI GENERALI	pag. 1
Art.1 – Estensione, contenuto ed efficacia del Piano per gli Insedimenti Produttivi dell’ambito D1 di P.R.G.C.	pag. 1
Art.2 – Elaborati costitutivi del Piano	pag. 2
Art.3 – Contenuto delle Norme specifiche di Attuazione	pag. 3
Art.4 – Procedure di attuazione	pag. 4
2. OPERE ED IMPIANTI PERTINENTI LE AREE PUBBLICHE	pag. 6
Art.5 – Esecuzione delle opere	pag. 6
Art.6 – Caratteristiche delle opere e degli impianti	pag. 7
3. OPERE ED IMPIANTI PERTINENTI LE AREE PRIVATE	pag. 8
Art.7 – Parametri e rapporti regolanti gli interventi	pag. 8
Art.8 – Condizioni di insediamento e quantità edificabili	pag.10
Art.9 – Destinazioni d’uso degli edifici	pag.12
Art.10 – Destinazioni d’uso degli spazi liberi	pag.13
Art.11 – Progettazione esecutiva degli interventi edilizi	pag.14
Art.12 – Oneri di urbanizzazione	pag.17
Art.13 – Società o Consorzio di gestione	pag.18

PROVINCIA DI TORINO

CITTA' DI CHIERI

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.36-19211 del 19.05.1997

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

NORME DI ATTUAZIONE

**Progettista: Area Programmazione Territorio
Servizio Pianificazione
Arch. Bruno Bianco**