

## PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI VIA BONGIOVANNI

### Elaborato n.7

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

- 1) Oggetto della presente normativa è il Piano per gli Insediamenti Produttivi "di via Bongiovanni" che l'Amministrazione Comunale di Pozzaglio ed Uniti ha forzato ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge 865/71.
- 2) Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:
  - 1 - Corografia (Carta Tecnica Regionale);
  - 2 - Estratto Tavola delle Previsioni D.P. e P.R.;
  - 3 - Norme Urbanistiche (stralcio) Indirizzi per l'attuazione dei Comparti (stralcio);
  - 4 - Stato attuale dei luoghi;
  - 5 - Planivolumetrico;
  - 6 - Opere di urbanizzazione;
  - 7 \*- Norme tecniche di Attuazione del P.I.P.;
  - 8 - Proprietà comprese nel piano;
  - 9 - Relazione tecnica e finanziaria.

Fa parte del Piano anche la Relazione Geologica appositamente redatta dal dott. geol. Giuseppe Malerba.

- 3) I terreni oggetto del Piano verranno espropriati, urbanizzati, ceduti o concessi, edificati ed usati nel rispetto delle disposizioni di legge, nonché delle norme del vigente Piano di Governo del Territorio, del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Locale d'Igiene.
- 4) Il progetto, una volta approvato, sarà vincolato sia per l'Amministrazione Comunale che per i privati operatori, proprietari dei terreni o concessionari del relativo diritto di superficie.

Ai sensi della legge regionale 12/05 (comma 12 dell'art.14); sarà possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva Variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

In particolare, in sede esecutiva, a fronte di obiettive valutazioni tecniche, al Piano potranno essere apportate, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, quelle correzioni di dettaglio che si rendessero opportune, sia per adeguare la forma e le dimensioni dei lotti alle necessità dei singoli imprenditori, sia per adeguare, se del caso, la collocazione dei parcheggi pubblici alla domanda effettiva (che andrà verificata sulla base delle caratteristiche dei vari insediamenti produttivi) ed alla migliore funzionalità del traffico.

5) Il progetto di Piano, una volta approvato, avrà efficacia per dieci anni dalla data di definitiva approvazione ed avrà valore di piano particolareggiato ai sensi della legge 1150/42.

6) Le aree comprese nel Piano approvato verranno espropriate dal Comune secondo quanto previsto dalla legge vigente in materia di espropriazioni per pubblica utilità.

Il Comune consentirà l'utilizzazione delle aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi mediante la cessione in proprietà, ovvero anche mediante la concessione del diritto di superficie. Tra più istanze concorrenti sarà data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E..

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nel comparto delimitato dal Piano, sarà a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi avrà una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.

Contestualmente all'atto della concessione del diritto di superficie, ovvero all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune da una parte e l'Assegnatario dall'altra, verrà stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale verranno disciplinati oneri posto a carico del Concessionario o dall'Acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

7) Il Piano verrà attuato a mezzo di Programmi Pluriennali i quali dovranno indicare:

- a) l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la correlativa urbanizzazione;
- 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 alle spese programmate.

Tali programmi potranno altresì operare l'eventuale individuazione delle aree da concedersi in diritto di superficie e di quelle da cedersi in proprietà.

- 8) I lotti indicati come edificabili sono fondamentalmente destinati ad edifici ed attrezzature per l'attività produttiva.

Le destinazioni principali sono quelle produttive cosiddette secondarie (industria e artigianato di produzione).

Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato ed anche alle Medie Strutture di Vendita (anche sotto forma di piccoli centri commerciali), sino al limite di 600 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e di 1500 nel settore non alimentare, le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini ed i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività produttiva.

Le residenze sono compatibili solamente nel limite di una abitazione per ogni attività produttiva occupante almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento. Le abitazioni non potranno occupare una superficie lorda complessiva di pavimento superiore a 150 mq per alloggio e non potranno essere né costruite preventivamente, né usate separatamente dall'edificio produttivo al servizio del quale furono progettate. La stessa tipologia edilizia dovrà risultare di norma coerente per forma e materiali impiegati con quella dell'edificio produttivo. Dovranno essere utilizzate particolari attenzioni per ridurre al minimo il rischio di disturbi acustici provenienti dal contesto produttivo.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali non collegate con l'attività produttiva, le attività di vendita al dettaglio eccedenti le dimensioni sopra indicate come consentite, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, le industrie petrolchimiche, le industrie nocive in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti e tutte quelle che, ad

insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli agli ambienti residenziali vicini o al territorio.

Non sarà, in ogni caso, ammissibile l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale, o quelle ritenute a rischio di rilevante incidente, mentre saranno compatibili, con precise ed identificate cautele e prescrizioni, le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e quelle soggette alla Dichiarazione di Compatibilità Ambientale di cui all'Elenco n.1 dell'art. 3.1.6. del Regolamento Locale di Igiene.

- 9) Particolare attenzione dovrà essere portata alle funzioni destinate ad essere insediate entro duecento metri dal perimetro dell'azienda zootecnica (bovini) preesistente sul lato nord del PIP ed in fregio alla via Bongiovanni.

Per tali funzioni dovrà essere rilasciato esplicito assenso da parte dell'ASL e le stesse non dovranno comunque comprendere attività che prevedano presenza continuativa di persone, né, tantomeno, residenze abitative.

- 10) Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite, ammessi per i parametri e gli indici edilizi urbanistici:

$I_{ut} = 7.500 \text{ mq/ha}$

$I_{uf} =$  da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a  $0,80 \text{ mq/mq}$

$D_f = 10,00 \text{ ml}$

$R_{hd} = 2/1$

$R_c = 60\%$

$D_c = 5,00 \text{ ml}$

$R_{hs} = 1/1$

$N_p = 4,00$

$D_s = 5,00 \text{ ml}$

$R_i = 85\%$

$H = 15,00 \text{ ml}$

(salvo che dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire impongano altezze maggiori e che le stesse vengano riconosciute ambientalmente compatibili dalla Commissione Comunale Edilizia o dalla Commissione Comunale per il Paesaggio).

Il rispetto del numero massimo dei piani è richiesto solamente nel caso di edifici destinati alla residenza, ad uffici o a commercio.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposta convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

Per quanto concerne il rispetto dei fili fissi verso i confini di proprietà e le indicazioni planivolumetriche e di uso materiali fornite dalle tavole di progetto gli stessi potranno venire variati previo conforme parere della Commissione Edilizia.

Salvo convenzione sottoscritta dal confinante che altrimenti garantisca il rispetto della distanza di 10 ml tra le pareti delle quali anche una sola sia "finestate", la distanza dal confine privato non potrà comunque risultare inferiore a 5 ml.

11) Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti, ristrutturazioni o ricostruzioni, nonché di significative modificazioni del ciclo produttivo dovrà darsi preventiva dimostrazione dell'adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in atto riservando in ogni caso a tale uso una superficie non inferiore al 20% della superficie lorda di pavimento oggetto di concessione nel caso di capannoni destinati ad attività produttiva, al 100% nel caso di costruzioni destinate ad uso commerciale o per uffici e ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione nel caso di edifici a destinazione residenziali. Tale dimostrazione dovrà concernere sia le necessità di parcheggi per residenti, addetti ed utenti, sia per le esigenze di movimentazioni delle merci. La disposizione dei parcheggi prevista nella tavola di planivolumetrico ha valore esclusivamente esemplificativo, fermo restando l'obbligo di garantire, all'interno del recinto aziendale, posti macchina in misura adeguata agli addetti alla produzione ed ai relativi servizi.

12) Sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che per l'edificazione dei fabbricati dovrà essere chiesta e preventivamente ottenuto apposito Permesso di Costruire.

Le domande di Permesso di Costruire e le richieste di utilizzazione dei relativi immobili dovranno contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

Il recapito delle acque reflue dovrà essere distinto per acque bianche e nere e realizzato accuratamente in osservanza delle disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere che, per i vari edifici, per le relative aree di pertinenza, per le recinzioni, per i passi carrai, ecc., i progetti presentati dai

privati si uniformino a progetto tipo predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale e ciò nell'intento garantire all'insediamento quanto possibile di coerenza estetica e ambientale.

13) Sul lato meridionale del comparto, in fregio settentrionale al tracciato della roggia Botta, dovrà essere conservato all'uso pubblico una fascia di terreno profonda dieci metri debitamente alberata e cespugliata con essenze autoctone di varie specie e disetanee la cui funzione sarà quella di costruire una fascia filtro di mitigazione tra l'insediamento produttivo e la campagna preesistente più a sud.

14) Per quant'altro qui esplicitamente non richiesto varranno le indicazioni delle:

- Norme Tecniche di Attuazione del PGT;
- Relazione geologica e geotecnica preliminare;
- Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione.

15) A seguito delle osservazioni avanzate dall'ASL (prot. 4714 del 13.12.2012) si prescrive che l'utilizzo dei lotti produttivi posti ad una distanza inferiore a 100 metri dall'allevamento bovino sia ammissibile alle seguenti condizioni:

- realizzazione di adeguata barriera arborea lungo il lato in confine con l'allevamento;
- insediamento limitato ad attività non alimentari svolte in ambiente confinato e che non producano nocumento all'attività di allevamento zootecnico (animali e personale addetto).

Cremona, 22.01.2013



il progettista

(arch. Michele de Crecchio)

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read 'Michele De Crecchio'.