



REGIONE PIEMONTE

CITTA' DI CHIVASSO

PROVINCIA DI TORINO

APPROVAZIONE P.I.P. IN AREA 5.10 (P.I.S)
DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE
AI SENSI ART. 42 DELLA L.R. 56/77 E S.M. E I.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATE CON DELIBERA G.C. N° 229 DEL 30/10/2014.....

IL PROGETTISTA

Arch. Adriano BOSIO - Area Edilizia e Territorio

Collaboratori

Arch. Maria Antonietta GALLENCA

Geom. Clelia MARINI





PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DELLA CITTÀ DI CHIVASSO -P.I.P.-

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DI CUI ALL'ART.42 DELLA L.R.56 DEL 5.12.1977 E S. M. E I.

(ultimo aggiornamento avvenuto con la Variante redatta ai sensi dell'art.40 commi 1 2 3 della legge Regionale 56\77 e s. m.i. - approvata con D.C.C. n.26 del 18.06.2010)

Art. 1 - Ambito territoriale.

Il Piano per Insedimenti Produttivi oggetto delle seguenti norme (di seguito indicato P.I.P.) attiene all'area industriale esistente e di completamento 5.10 del vigente Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Chivasso, approvato con Delibera Giunta Regionale n° 19 - 12326 del 19.4.2004.

In riferimento a tale area , con l'attuazione di un precedente P.I.P. approvato con D.C.C. n°66 del 15.9.1997, sono state acquisite le aree e realizzate e collaudate le opere d'urbanizzazione, consentendo l'edificazione di parte delle aree destinate agli insediamenti produttivi. Scaduti i termini di validità temporale di tale strumento urbanistico esecutivo, con l'intento di completare l'edificazione dei lotti a destinazione industriale, favorendo l'insediamento di nuove realtà produttive, si è stabilito di riadottare il P.I.P., confermandone per il suo completamento, criteri, parametri urbanistici, ed impianto normativo in precedenza assunti..

Esso si attua secondo il combinato disposto dell'art.27 della Legge statale 22 ottobre 1971, n.865 e dell'art. 42 "Piano delle aree per insediamenti produttivi" della L.R. 5 dicembre 1977, n.56 e s. m. e i.

Art. 2 - Disposizioni Generali.

In relazione al contenuto, agli elaborati ed al procedimento di riadozione del P.I.P. trovano altresì applicazione gli artt. n.38 "Contenuto del piano particolareggiato", n.39 "Elaborati del Piano Particolareggiato" e n.40 "Formazione, approvazione ed efficacia del piano particolareggiato" della già citata L.R. n.56/1977 e s.m.i..

Le norme presenti fanno riferimento e risultano cogenti esclusivamente nell'ambito della sopracitata area 5.10 del vigente P.R.G.C, ex area produttiva "N.I.P." assoggettata a P.I.P.

Art. 3 - Modalità di intervento e di gestione

Il presente P.I.P viene riadottato con la finalità di consentire il completamento edificatorio di tutti i lotti produttivi che attualmente non risultano ancora interessati da interventi

edificatori, dando atto che le infrastrutture e le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria ad esso relative risultano ad oggi completate e collaudate con la sola esclusione dell'area verde di laminazione prevista in relazione alla eliminazione del ramo adacquatore della roggia Campagna nel tratto compreso fra la Via Cascina Baione e Via F.lli Meliga, mantenendo inalterata la funzionalità e la sicurezza idraulica dell'intero sistema idrico.

Il P.I.P. oggetto di riadozione é stato attuato, a seguito di sottoscrizione di convenzione, stipulata in data 11.6.1997 il Comune e la Società di Intervento "Chind S.p.A.", società appositamente costituita ai sensi della L.R. 9/1980, a partecipazione mista, pubblica-privata, con maggioranza pubblica, come previsto dal DOCUP 1989/1996, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n.925-16699 del 29.11.1994.

Art. 4 -Elaborati del P.I.P.

Il presente P.I.P. è costituito dai seguenti elaborati progettuali:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Documento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
- Planimetrie

Tav. 1 – Estratti e planimetrie di P.I.P. – Stato di fatto. Scala 1:5000

Tav. 2 – Planimetria fotogrammetrica – scala 1: 2000

Tav.3 – Vincoli ed uso del territorio – scala 1: 2000

Tav. 4 – Planimetria P.I.P. – stato di fatto – con aree servizi realizzate a tutto il 1.7.2014. scala 1.2000

Tav. 5 a – planimetria reti impianti esistenti – rete distribuzione elettrica- media tensione– scala 1: 2000;

Tav. 5 b – planimetria reti impianti esistenti – rete illuminazione pubblica - scala 1: 2000;

Tav. 5 c – planimetria reti impianti esistenti – rete distribuzione gas – scala 1: 2000;

Tav. 5 d – planimetria reti impianti esistenti – rete distribuzione acqua potabile – scala 1: 2000

Tav. 5 e – planimetria reti impianti esistenti – dorsali di raccolta fognaria acque bianca scala 1: 2000;



Tav. 5 f – planimetria reti impianti esistenti – dorsali raccolta fognari a acque nere – scala 1: 2000

Tav. 5g – planimetria reti impianti esistenti – dorsali di distribuzione telefonia e trasmissione dati - scala 1: 2000

Per le indagini geomorfologiche ed idrogeologiche e per la Relazione geologica - tecnica si fa riferimento a quelle poste a corredo alla Variante al P.R.G.C. della Città di Chivasso , approvato con Delibera Giunta Regionale n° 19 – 12326 del 19.4.2004;

Art. 5 - Disposizioni sugli interventi infrastrutturali

Il P.I.P. risulta articolato in aree di intervento definite fisicamente dalle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da quelle destinate ad accogliere gli insediamenti produttivi ammessi.

Gli interventi infrastrutturali d'urbanizzazione primaria e secondaria sono stati completati e collaudati con la sola esclusione dell'area verde di laminazione relativa alla soppressione del ramo adacquatore della Gora Campagna nel tratto compreso fra la Via Cascina Baione e Via F.lli Meliga.

La configurazione delle infrastrutture di rete e di superficie presenti nel P.I.P. sono individuate nelle tavole citate al precedente art 4 delle presenti N.T.A. dal 5.a al 5. g.

Art. 6-Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria relative al P.I.P. regolarmente collaudate sono quelle realizzate e rappresentate nelle planimetrie individuate all'art.4, rispettivamente nelle Tavole n°4-5a-5b-5c-5d-5e-5f-5g. Dette opere di urbanizzazione primaria afferiscono alla viabilità veicolare e pedonale, alle aree verdi, nonché alle reti dell'acquedotto, della fognatura e relativo impianto di depurazione, della energia elettrica, di illuminazione pubblica, del metanodotto e della telefonia.

Rimangono a carico degli insediandi tutte le opere ed i contributi afferenti agli allacciamenti, e, nel caso di allacciamento alla rete ENEL quelli relativi alle eventuali cabine di trasformazione da realizzarsi all'interno del lotto, qualora la richiesta di potenza superi gli standard fissati dalla Società erogatrice.

Sono, inoltre, a carico degli insediandi tutte le opere e le spese necessarie al ripristino dei manufatti in conseguenza dell'esecuzione degli allacciamenti ai singoli lotti.

La realizzazione dei ripristini legati alle opere di allacciamento delle singole utenze dovrà avvenire in assonanza alle indicazioni e prescrizioni contenute nel provvedimento di

autorizzazione alla rottura del suolo pubblico emesso dall'Area LL.PP. del Comune di Chivasso.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria

In particolare si riferiscono ai parcheggi, al verde, alle attrezzature sportive ed al Centro Servizi, Terziario, Direzionale Pubblico (Centro terziario e direzionale nei limiti definiti dal successivo Art. 10 delle presenti norme) nella misura minima di standards di cui all'art. 21, punto 1.2 della L.R. 56/1977 e s. m. e i..

Art. 8 - Articolazione dell'area e superficie dei lotti

Il P.I.P. individua, nella planimetria di progetto (Tav. n.4 in scala 1: 2000), l'articolazione degli interventi in lotti edificabili; tale suddivisione non è prescrittiva in quanto i lotti possono essere tra loro aggregati o suddivisi in relazione alle esigenze dei singoli operatori che intendano insediarsi all'interno del P.I.P. ferma restando l'estensione e la delimitazione dell'area edificabile ai fini produttivi.

L'edificazione del singolo lotto dovrà tenere in considerazione sia le limitazioni imposte al successivo art.10, sia dei vincoli posti sul territorio quali le fasce di rispetto autostradali, stradali, dell'elettrodotto, del rio ecc. Le superfici fondiariae dei lotti sono quelle che risulteranno dalle verifiche operative plano-altimetriche connesse al progetto municipale per il rilascio della concessione edilizia; la sommatoria della superficie fondiaria complessiva, tuttavia, non potrà superare il valore di progetto pari a mq. 430.455

Art. 9 - Insediamenti ammessi nel P.I.P.

Gli interventi ammessi sono:

- artigianato di servizio (attività prevalente) eventualmente integrato da spazio di vendita della superficie non superiore al 10% di quella occupata dall'attività principale;
- attività industriali ed artigianali di produzione non moleste né nocive né inquinanti con possibilità di destinare spazi ad esposizione e/o vendita dei beni prodotti nella misura non eccedente il 10% della superficie occupata dall'attività principale;
- attività direzionali, terziarie collegate alla produzione ed alla fornitura di servizi tecnici ed informatici alle aziende produttive (quali, a titolo esemplificativo: sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, studi professionali, centri di ricerca, bar, ecc.);
- albergo e attività per la ristorazione;
- centri e attrezzature sociali e di servizio di interesse comunale;



-unità abitativa ad uso esclusivo del custode o del titolare in misura non superiore a mq 150 di calpestio.

-strutture per l'istruzione e la formazione;

-strutture sportive e ricreative;

-servizi socio sanitari;

Sono, inoltre, consentite:

-tettoie aperte, impianti e volumi tecnici, che non vengono computate nella superficie coperta, e, pertanto, possono raggiungere una superficie massima copribile pari al 10% della superficie fondiaria;

-interrati degli edifici con destinazione accessoria all'attività nel rispetto del regolamento d'igiene e delle normative vigenti semprechè siano assentiti da specifica indagine geologica e/o geotecnica, ai sensi del D.M. 11.03.1988 "Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e della "Circolare 9 gennaio 1996, n.218/24/3" cosiddetta Circolare "Baratta", che indichi, se ed in quanto possibile, le eventuali opere necessarie per un sufficiente drenaggio delle acque di falda e di scorrimento superficiale.

Art. 10 - Standards e Parametri Urbanistici, limiti di edificabilità e prescrizioni

-La dotazione minima per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi di cui al precedente art. 9 delle presenti N.T.A., verde ed attrezzature sportive, centri e servizi di uso pubblico, parcheggi, è fissata dall'art. 21, punto 2, della L.R. 56/1977 e s. m. e i., nella misura minima del 20% della Superficie Territoriale (S.T.);

-per gli eventuali insediamenti direzionali e terziari, che non potranno superare la superficie utile di calpestio massima pari al 5% della superficie fondiaria complessiva del P.I.P. come si verrà a configurare a seguito di tutte le dismissioni di spazi pubblici prescritti, la dotazione minima degli standards prevista al citato articolo 21 della L.R. è innalzato al 100% della superficie lorda di calpestio. Tale dotazione é da riferirsi anche alle destinazioni commerciali ed espositive consentite dal 1° comma -1° capoverso- del precedente art. 9;

-il rapporto di copertura massimo raggiungibile (R.C. max) è pari al 50% della Superficie Fondiaria (S.F.);

-l'altezza massima degli edifici destinati ad uffici ed attività sociali in genere non può superare m 9,00, l'eventuale albergo m.21,00, mentre per gli edifici destinati ad attività produttiva non può superare m.12,00, con l'esclusione dei volumi tecnici quali ciminiera,

torri di raffreddamento, piani di carico, silos., antenne, ponti mobili, strutture speciali ecc., e volumi la cui maggiore altezza è dettata esclusivamente da condizioni tecniche e di produzione. Tutte le altezze di cui sopra devono intendersi misurate dal piano di campagna sistemato all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile ovvero all'intradosso delle travi principali dell'edificio.

-la distanza dei fabbricati dal confine non potrà essere inferiore a m.5,00, o di $\frac{1}{2}$ H se l'edificio risulta maggiore di m.10,00; previo accordo tra i confinanti è ammessa la costruzione in aderenza;

-la distanza minima tra i fabbricati non potrà essere inferiore a m. 10,00. In caso di fabbricato/i di altezza maggiore m.10,00 la distanza minima sarà pari a $\frac{1}{2}$ di H1 + $\frac{1}{2}$ di H2;

-l'arretramento dei fabbricati dalla strada interna principale, computato dal ciglio esterno del marciapiede, non potrà essere inferiore di m. 5,00.; in caso di strade secondarie tale valore risulta pari a m.7,00 di cui una fascia di rispetto esterna a verde pari a m. 2,00, ed interna pari a m.5,00. Tra le due precedenti fasce saranno poste le recinzioni.

-I lotti interessati da fasce di rispetto dovranno attenersi alle prescrizioni richiamate dall'art.27 "Fasce e zone di rispetto" della L.R. 56/1977 e s. m. e i.. In particolare nei lotti interessati dalla richiamata fascia di cui alla legge regionale, meglio rappresentata nelle tavole di progetto, dovranno essere piantumate nella parte esterna, per una profondità minima di m. 10,00, essenze arboree specifiche della zona -1 albero ogni mq 100-; l'ulteriore fascia vincolata dovrà essere destinata a giardino ovvero seminata a prato. In tale modo si verrà a creare tutt'intorno all'area "N.I.P." un nastro a verde che attenuerà l'impatto visivo dall'esterno. Ulteriori fasce di inedificabilità normate dall'art. 29 "Sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali" dovranno essere osservate dai lotti antistanti la Roggia di Campagna. Per tale Roggia, per la quale sono previsti interventi di difesa spondale e di regimazione idraulica la fascia di inedificabilità, ai sensi del richiamato art. 29, 1^ comma, sub.c, della L.U.R. é pari a m. 25.

La superficie dei lotti vincolata dalle fasce di rispetto sopra citate sarà computata ai fini del calcolo della superficie fondiaria, quindi della superficie edificabile.

All'interno del lotto edificabile dovrà essere reperita un'area a parcheggio privato nella misura minima di cui all'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 e pari a 1 mq. ogni 10 mc di nuova costruzione.

All'interno del lotto dovrà essere destinata a verde una superficie pari al 15% della S. F. con piantumazione di alberi ad alto fusto -altezza non inferiore di m.3 al momento della messa a dimora- nella misura minima di 1 pianta ogni 100 mq. di tale superficie.



Relativamente alle finiture il grado cromatico dovrà risultare diffusamente omogeneo.

Sono da evitare le linee aeree o appese ai prospetti degli edifici.

L'accesso ai lotti è prefigurata nelle tavole di progetto, ma potrà variare in relazione alle eventuali esigenze delle attività da insediare, con l'intesa che eventuali oneri connessi a tale modifica risultino a carico del richiedente (rifacimento scivoli, per abbattimento barriere architettoniche, spostamento impianti ecc.).

In tal caso lo spostamento dell'accesso dovrà essere autorizzato dalla Società di Intervento "Chind S.p.a." e/o dal Comune.

Le recinzioni dovranno rispettare le distanze dal confine stradale imposte dal nuovo codice della strada.

Le recinzioni dei singoli lotti, su lato strada o verso altri spazi pubblici, dovranno essere realizzate con un muretto in calcestruzzo con altezza non superiore a cm.50 e sovrastante cancellata a giorno , di colore verde scuro, con altezza massima pari a m.2,00. La tipologia della cancellata e la tonalità del suo colore sarà unica per tutti i lotti e sarà stabilita, nello specifico, dal Comune all'atto degli interventi.

Qualora, per necessità dei singoli insediandi, tratti di recinzione dovessero essere realizzati da uno solo dei confinanti, sarà posto a carico del proprietario del lotto adiacente la metà del costo sostenuto dal primo, secondo modalità concordate fra le parti.

La realizzazione degli edifici dovrà attenersi alle disposizioni di cui alla legge 9.11.1989, n.13, in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche e successive circolari.

Gli arredi urbani e la segnaletica dovranno presentarsi con caratteri di unitarietà.

Le targhe e le insegne saranno scelte secondo criteri unitari e omogenei e dovranno armonizzarsi con l'edificio; non potranno, inoltre essere a bandiera o poste sui tetti o terrazzi degli edifici ma esclusivamente sulle pareti piene delle facciate.

I titolari degli scarichi nelle pubbliche fognature di insediamenti produttivi, ai sensi della L.R. 26 marzo 1990, n.13, L.R. n.37 del 3.07.90 e L.R. n.66 del 21.12.1994 integrate dal D.Lgs.152 dell'11.05.1999, sono tenuti a rispettare le norme, le prescrizioni regolamentari ed i limiti di accettabilità stabiliti dal Comune e/o dall'Ente gestore dell'impianto di depurazione.

La realizzazione di volumi tecnici da parte dell'ENEL e dell'Azienda del Gas potrà essere eseguita, previo assenso del Comune, in deroga alle presenti limitazioni.

Art. 11 - Servitù di passaggio di linee o condotte o attrezzature di impianti di urbanizzazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione realizzate e quelli riferiti ai singoli opifici potranno definire, senza che ciò comporti alcun pregiudizio all'edificazione prevista, per effetto della realizzazione di linee, condotti o attrezzature per impianti di urbanizzazione (fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica, rete di distribuzione Enel, rete della Telecom Italia e del metanodotto) una servitù di passaggio per pubblico servizio.

Da parte dei singoli proprietari dei lotti interessati dalla servitù dovrà essere assicurato, in ogni tempo, l'accesso alla striscia di terreno occupata dal servizio per le operazioni che dovessero essere ritenute necessarie e questo senza possibilità di richiedere, per qualsiasi motivo, risarcimenti od altro che non sia il puro ripristino delle opere interessate. Sulle strisce vincolate da servitù di passaggio non potranno essere realizzate opere che non possano consentire gli interventi sui servizi.

Art. 12 - Validità dello Strumento Urbanistico esecutivo ed attuazione dell'area "N.I.P."

Il presente strumento urbanistico esecutivo ha validità di dieci anni a decorrere dalla sua approvazione. Il completamento dello stesso sarà attuato o direttamente dal Comune, o da apposita Società di Intervento "Chind S.p.A."

Chivasso 23 ottobre 2014

Norme tecniche d'attuazione