

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Verbania, 03 maggio 2021

PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Comune di Pogno

Via Garibaldi, 8 28076 Pogno

Tel +39.0322.97115

Fax+39.0322.97245

Progettista incaricato:

dott. arch. Massimiliano Bolamperti

iscritto con il n° 856 all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Province di Novara e Verbano – Cusio – Ossola

Studio: Via San Vittore, 82 - 28921 Verbania

Tel +39 0323 – 404579

Mobile +39 347 4509898

Email: mabolamp@tin.it

Pec: massimiliano.bolamperti@archiworldpec.it

INDICE

TITOLO I – ASPETTI GENERALI DEL PIANO

art. 1	Contenuti del piano	pag. 5
art. 2	Elaborati del piano	pag. 7

TITOLO II – ASPETTI PARTICOLARI DEL PIANO

art. 3	Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni	pag. 10
art. 4	Comparti edificatori	pag. 15

TITOLO III – ELEMENTI PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI INTERVENTI

art. 5	Destinazioni d'uso ammesse	pag. 32
art. 6	Norme ed indici di utilizzazione delle aree edificabili	pag. 33
art. 7	Disposizione planimetrica degli edifici e prescrizioni edilizie	pag. 36
art. 8	Norme per un migliore inserimento ambientale degli insediamenti	pag. 37

TITOLO IV – ATTUAZIONE DEL P.I.P.

art. 9	Strumenti di attuazione e di gestione	pag. 40
art. 10	Opere di urbanizzazione – Ripartizione dei costi	pag. 42
art. 11	Richiesta di insediamento nelle aree del Piano e agibilità	pag. 50
art. 12	Convenzione fra Comune e assegnatari	pag. 51
art. 13	Costituzione del Consorzio di Gestione	pag. 53
art. 14	Controllo delle fonti di inquinamento	pag. 54

TITOLO I – ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art.1: Contenuti del piano

Le presenti norme sono relative al piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e nel rispetto di quanto disposto dalla Legge Regionale del 05.12.1977 n.° 56 e successive modifiche ed integrazioni. Esse intervengono su aree destinate dal vigente Piano Regolatore Comunale ad Aree per insediamenti produttivi da assoggettare a Piano delle Aree per gli insediamenti Produttivi.

Si evidenzia che, come meglio argomentato nella Relazione Illustrativa Generale, il Nuovo PIP elaborato deve essere inteso come il completamento delle opere già a suo tempo eseguite per urbanizzare compiutamente la grande parte dell'area, ed interrotte prima per le vicende che hanno portato al fallimento della società S.A.I.A., e poi per la scadenza del vecchio piano P.I.P.

Le opere eseguite hanno di fatto urbanizzato definitivamente la grande parte dell'area assoggettata al Piano, ed hanno anche permesso l'edificazione di fabbricati ad uso produttivo.

La presente relazione, così come le altre, riprende di proposito per tutto quanto possibile (finanche per la grafica e la parte descrittiva) le relazioni e quant'altro allegato al vecchio PIP ormai scaduto, riportandole quanto più fedelmente, e riproponendo sostanzialmente le norme per segnare la continuità e soprattutto perché la grande parte delle opere di urbanizzazione sono state realizzate e non sono quindi più modificabili; il tutto anche con lo scopo dichiarato di segnare la continuità ed evidenziare che trattasi perlopiù di opere di completamento di quanto già realizzato e anche collaudato; proprio a tal proposito si allega alla documentazione depositata:

- il "Certificato di regolare esecuzione parziale delle opere" di urbanizzazione (a firma congiunta di Direttore dei Lavori, Tecnico incaricato della Redazione del Certificato di Regolare Esecuzione, Impresa e Committente);
 - il Verbale di Collaudo Idraulico della Rete Acquedotto;
- reperiti negli archivi della società SAIA.

Il riprendere senza modifiche quanto illustrato nelle relazioni allegate al vecchio PIP non deve essere quindi inteso come un'opera di copiatura ma come la precisa volontà di richiamare le opere e le previsioni del vecchio PIP, configurando il nuovo PIP come un completamento di quello ormai scaduto.

Art. 2: Elaborati del Piano

Compongono il P.I.P. i seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa generale
2. Rilievo piano altimetrico delle opere già realizzate Tav 1_(303)
3. Planimetria sterri e riporti in progetto riferita a situazione esistente Tav 2_(304)
4. Planimetria catastale Tav 3_(305)
5. Corografia Tav 4_(310)
6. Aree da acquisire Tav 5_(312)
7. Planimetria in progetto Tav 6_(313a)
8. Divisione lotti funzionali secondo le urbanizzazioni esistenti
e in progetto Tav 7_(313b)
9. Urbanizzazioni rete idrica già realizzata Tav 8_(314a)
10. Urbanizzazioni rete idrica da realizzare in completamento Tav 9_(314b)
11. Rete prima pioggia già realizzata eventualmente da integrare in
base alle nuove ipotesi progettuali Tav10_(315a)
12. Rete prima pioggia da realizzare in completamento Tav11_(315b)
13. Rete acque meteoriche di gronda già realizzata ed eventualmente
da integrare in base alle nuove ipotesi progettuali Tav12_(316a)
14. Rete acque meteoriche di gronda da realizzare
in completamento Tav13_(316b)
15. Rete scarichi civili industriali già realizzata ed eventualmente da
integrare in base alle nuove ipotesi progettuali Tav14_(317a)
16. Rete scarichi civili industriali da realizzare in completamento Tav15_(317b)
17. Rete reflue acide basiche e neutre già realizzata ed eventualmente
da integrare in base alle nuove ipotesi progettuali Tav16_(318a)
18. Rete reflue acide basiche e neutre da realizzare in completamento Tav17_(318b)
19. Rete distribuzione gas metano già realizzata ed eventualmente
da integrare in base alle nuove ipotesi progettuali Tav 18_(319)

20.Rete illuminazione pubblica già realizzata e da realizzare in completamento	Tav 19_(320)
21.Rete telefonica già realizzata e da realizzare in completamento	Tav 20_(321)
22.Stralcio PRGC	Tav 21_(302)
23.Norme Tecniche di Attuazione	
24.Relazione tecnica opere di Urbanizzazione	
25.Elenchi catastali	
26.Tabella superfici dati metrici totali	
27.Schede comparti	
28.Documentazione fotografica	
29.Certificato di regolare esecuzione (delle opere già eseguite)	
30.Relazione geologica	
31.Relazione aspetti forestali e paesaggistici	

TITOLO II – ASPETTI PARTICOLARI DEL PIANO

Art.3: parametri urbanistici ed edilizi – definizioni

In continuità con quanto già previsto dal vecchio PIP, e come già previsto per il Piano Regolatore Generale Comunale, anche per il nuovo PIP valgono i seguenti **parametri urbanistici**:

- St = Superficie territoriale (mq.)**
E' data dalla superficie totale delle aree interessate unitariamente da interventi privati e/o pubblici di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale tramite strumenti urbanistici esecutivi, comprese quelle previste o necessarie per la viabilità, le attrezzature ed i servizi pubblici o di uso pubblico di pertinenza di detti interventi.
In essa sono comprese:
- le aree e gli spazi già di proprietà o di uso pubblico,
- le aree destinate alla viabilità prevista dal PRG.
- Sf = Superficie fondiaria (mq.)**
E' data dalla superficie delle aree di pertinenza delle costruzioni previste dalla variante di Piano Regolatore Generale Comunale e si misura al netto delle aree destinate alla viabilità ed alle attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale e dagli strumenti urbanistici esecutivi.
- It = Indice di densità territoriale (mc/mq)**
E' dato dal rapporto tra il volume massimo edificabile sull'area e la superficie territoriale (St) dell'area stessa.
- If = Indice di densità fondiaria (mc/mq)**
E' dato dal rapporto tra il volume massimo edificabile sull'area e la superficie fondiaria (Sf) dell'area stessa.
- Ut = Indice di utilizzazione territoriale (%)**
E' dato dal rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, fra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie territoriale (St).
- Rc = Rapporto di copertura (%)**
E' dato dal rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).
- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**
E' dato dal rapporto tra la superficie utile lorda (Su) massima edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Sempre in continuità con il vecchio PIP anche per il nuovo PIP (e come previsto per il Piano Regolatore Generale Comunale) valgono i seguenti **parametri edilizi**:

- Sc = Superficie coperta (mq)**
E' data dalla somma delle proiezioni orizzontali sul terreno dei piani di copertura e di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle sole parti aggettanti aperte come balconi, gronde, pensiline e simili, con sporgenza non superiore a ml. 2,00 e delle attrezzature ed impianti a cielo aperto.
Le parti aggettanti di cui sopra aventi sporgenza superiore a ml. 1,50 sono comprese per intero nel conteggio della superficie coperta.
- Su = Superficie utile lorda (mq)**
E' data dalla somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, ivi compresi i piani interrati, i soppalchi ed i sottotetti qualora serviti da una scala fissa.
Si misura entro il perimetro esterno delle pareti di chiusura di ogni piano, compresi i vani per i collegamenti verticali ed esclusi i balconi, terrazze, loggiati e porticati.
- Sun = Superficie utile netta (mq)**
E' data dalla somma di tutte le superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, con l'esclusione dei balconi, della terrazza, delle parti cantinate, delle soffitte non abitabili e degli eventuali spazi comuni.
- H = altezza di un edificio (ml)**
E' data dalla misura della verticale che congiunge la linea di spiccato (Ls) con la quota dell'intradosso del punto più alto del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile dell'edificio, comprese le mansarde aventi i requisiti geometrici per l'agibilità.
Sono esclusi dal computo dell'altezza i vani tecnici, quali quelli per i collegamenti verticali e gli impianti, qualora gli stessi non sporgano più di ml. 3,50 al di sopra dell'estradosso dell'ultimo solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile dell'edificio, nonché le coperture a falde all'interno delle quali non siano ricavati locali abitabili o agibili e comunque non collegati funzionalmente al resto dell'edificio.
Sono inoltre escluse dal computo dell'altezza le costruzioni speciali quali silos, tralici, ciminiere e simili.
Nel caso di edifici prospettanti su più strade e quindi con diverse linee di spiccato, l'altezza si misura in riferimento alla quota più bassa.
- Ls = Linea di spiccato**
La linea di spiccato delle costruzioni è data dalla linea di intersezione del piano del suolo sistemato con il piano verticale del singolo fronte della costruzione.
Tale linea corrisponderà, di norma, alla quota del piano della strada pubblica o ad uso pubblico di accesso al fondo. Ove tale strada presenti pendenza, la quota predetta sarà data dalla media delle quote stradali corrispondenti al fronte dell'edificio.

Qualora l'edificio sia arretrato rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada corre sulla superficie del suolo, la linea di spiccato potrà discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di metri 1,20; nei casi di terreni in declivio ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorra in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite massimo di metri 1,20.

Gli strumenti urbanistici esecutivi del Piano Regolatore Generale possono prevedere e consentire prescrizioni diverse rispetto a quelle dei precedenti commi.

V = volume (mc)

E' dato dalla somma dei volumi di tutti i piani dell'edificio, cioè dalla somma dei prodotti delle superfici utili lorde (S_u) di ciascun piano per la sua altezza di interpiano, che, per gli edifici a destinazione residenziale, viene convenzionalmente intesa come di ml. 3,00.

Ai fini della verifica del rispetto degli indici volumetrici di Piano Regolatore Generale Comunale, sono esclusi dal computo del volume:

- i piani sottotetto quando non presentino i requisiti geometrici per essere considerati agibili, ovvero non siano collegati funzionalmente al resto dell'edificio;
- i piani interrati quando fuoriescono dalla quota del terreno di una misura non superiore a ml. 1,00 ed il loro utilizzo sia accessorio alla residenza e non prevedano la presenza continuativa di persone;
- gli ingressi ed i volumi tecnici (quali vani scala ed ascensori) ricavati al piano terra di edifici "a pilotis", purché l'altezza del piano terra sia inferiore a ml. 2,60;
- i volumi delle autorimesse, in edifici di abitazione, limitatamente a mq. 36 di superficie utile netta (S_{un}) per ogni alloggio.

Sono invece compresi nel computo del volume:

- i piani interrati destinati a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunioni, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone;
- i piani interrati destinati ad usi accessori alla residenza e che non prevedono la presenza continuativa di persone, qualora l'intradosso del solaio di copertura fuoriesca dalla quota del terreno di oltre ml. 1,00: nel quale caso il computo è limitato all'intera quota di volume fuori terra;
- i sottotetti, qualora abbiano i requisiti geometrici per essere considerati agibili e siano funzionalmente collegati al resto dell'edificio.

Sono considerati volumi i casseri, quali organismi edilizi esistenti ed accatastati alla data di adozione della presente variante di Piano Regolatore Generale Comunale, che presentino pareti in muratura per almeno 3/4 del proprio perimetro interno.

- Ds = distanza dalle strade (ml)**
 E' data dalla misura della distanza minima del filo di fabbricazione dell'edificio (*intendendosi per filo di fabbricazione, ai fini delle norme in tema di distanze, il perimetro esterno delle murature, con l'esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle gronde, delle pensiline, dei balconi aperti e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di metri 2,00*) ed il ciglio della strada prospiciente (*intendendosi per ciglio della strada quanto definito dal DM 1404 del 1° aprile 1968*).
- Dc = distanza dai confini (ml)**
 E' data dalla misura della distanza minima del filo di fabbricazione dell'edificio (*intendendosi per filo di fabbricazione, ai fini delle norme in tema di distanze, il perimetro esterno delle murature, con l'esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle gronde, delle pensiline, dei balconi aperti e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di metri 2,00*) ed il confine di proprietà prospiciente.
- De = distanza tra edifici (ml)**
 E' data dalla misura della distanza minima tra ciascun fronte dell'edificio e la fronte dell'edificio prospiciente, compresi i balconi aperti, le pensiline ed altre analoghe opere aggettanti più di ml. 2,00, i porticati ed i loggiati.
- VI = visuale libera (ml)**
 E' data dalla misura della distanza libera rispetto ad ogni parete finestrata di locali abitabili; la norma si applica anche quando, di due edifici prospettanti, anche uno solo presenti una parete finestrata.
- Sp = superficie per urbanizzazioni (mq)**
 E' data dalla somma delle superfici minime prescritte da destinare ad urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte all'interno delle aree interessate dagli strumenti urbanistici esecutivi del Piano Regolatore Generale Comunale.
- S fil = superficie filtrante**
 È considerata superficie filtrante quella superficie sistemata a verde non costruita sia fuori terra che nel sottosuolo destinata a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano esistente. Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia pressata, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale ed in materiali simili che non compromettano la permeabilità del terreno.
- I. p. = Indice di permeabilità del suolo (mq/mq)**
 È definito da rapporto fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

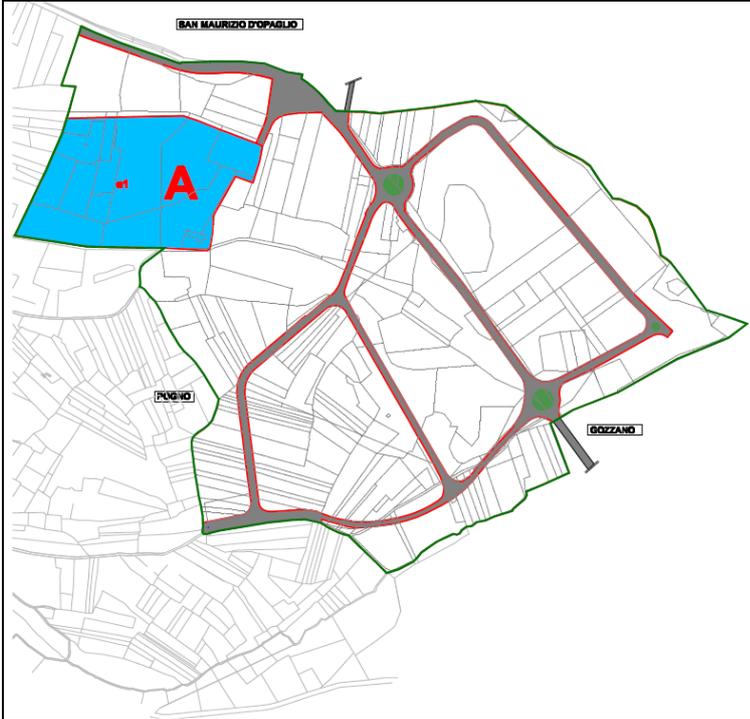
Ai fini dell'applicazione delle presenti norme:

- le misure della densità territoriale (I_t) e fondiaria (I_f), dell'indice di utilizzazione territoriale (U_t) e fondiaria (U_f), della superficie utile lorda (S_u), del rapporto di copertura (R_c), dell'altezza (H) sono da intendere come misure massime ammesse;
- quelle delle distanza dalle strade (D_s), dai confini (D_c) e dagli edifici (D_e) e delle superfici per urbanizzazioni (S_p) sono da intendere come misure minime prescritte.

Art.4: Comparti edificatori

Comparto A

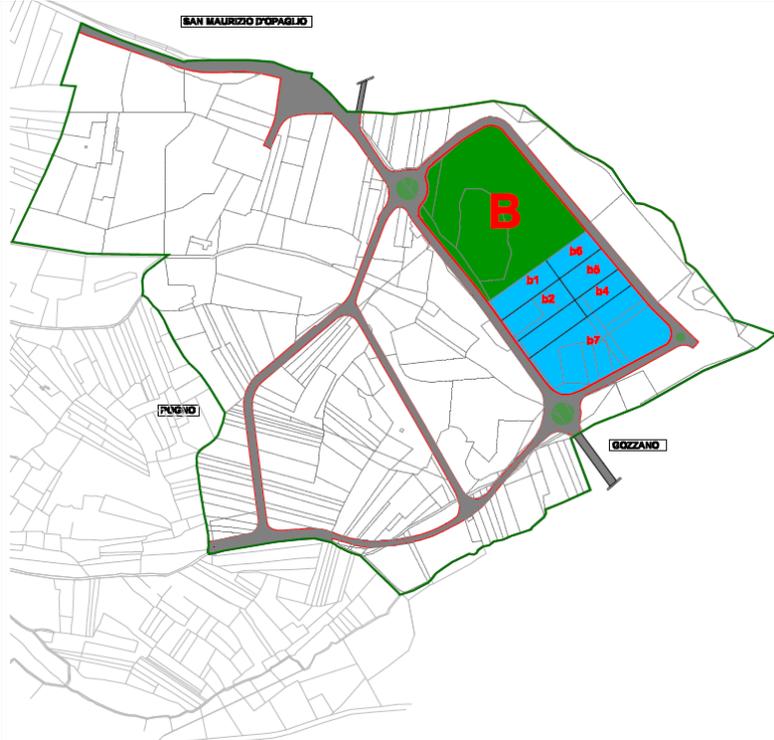
Superficie territoriale	59380	m ²
Superficie pista ciclabile		m ²
Superficie a parcheggio pubblico		
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE		m²
Superficie fondiaria	59380	m²

			
Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto A1	59380	29690	m ²
TOTALE	59380	29690	m²

Superficie coperta in progetto **corrispondente al 50 %** della superficie fondiaria.

Comparto B

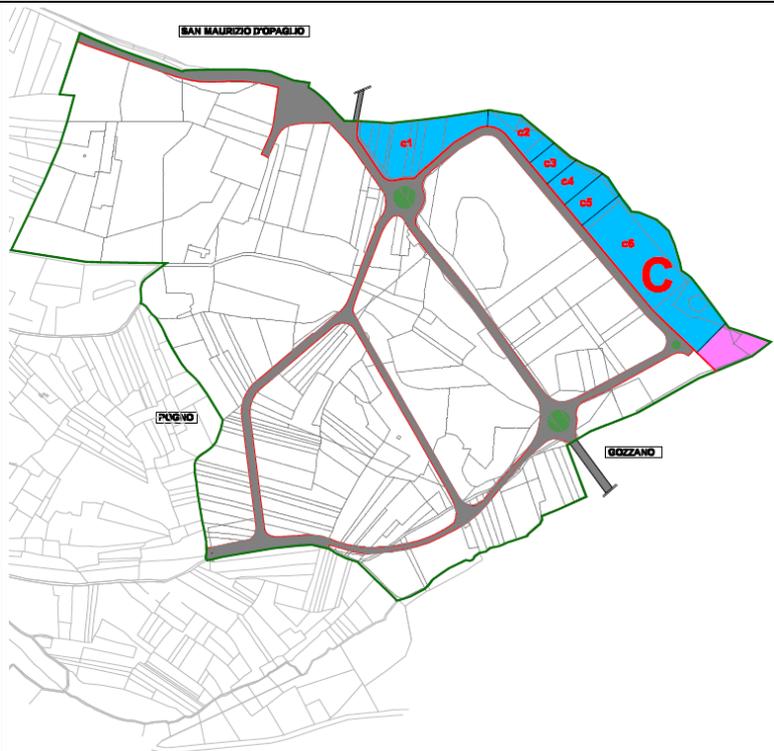
Superficie territoriale	70596	m ²
Superficie pista ciclabile	97	m ²
Superficie a parcheggio pubblico		
Superficie a verde pubblico	35384	m ²
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	35481	m²
Superficie fondiaria	35115	m²

			
Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto B1	3438	974	m ²
Lotto B2	3965	903	m ²
Lotto B3	3206	903	m ²
Lotto B4	2405	903	m ²
Lotto B5	2935	903	m ²
Lotto B6	2563	903	m ²
Lotto B7	16603	8300	m ²
TOTALE	35115	13789*	m²

* La **Superficie coperta** in progetto nel **comparto B** del “nuovo PIP” è **minore rispetto a quanto previsto nel “vecchio PIP”** nel medesimo comparto B, ed è **inferiore al 50 %** della superficie fondiaria (rapporto massimo ammesso).

Comparto C

Superficie territoriale	46148	m ²
Superficie pista ciclabile	175	m ²
Superficie a parcheggio pubblico		
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica	4668	m ²
TOTALE AREE PUBBLICHE	4843	m²
Superficie fondiaria	41305	m²

			
Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto C1	11126	5562	m ²
Lotto C2	3544	899	m ²
Lotto C3	2060	1028	m ²
Lotto C4	2644	1167	m ²
Lotto C5	2921	995	m ²
Lotto C6	19010	6500	m ²
TOTALE	41305	16151*	m²

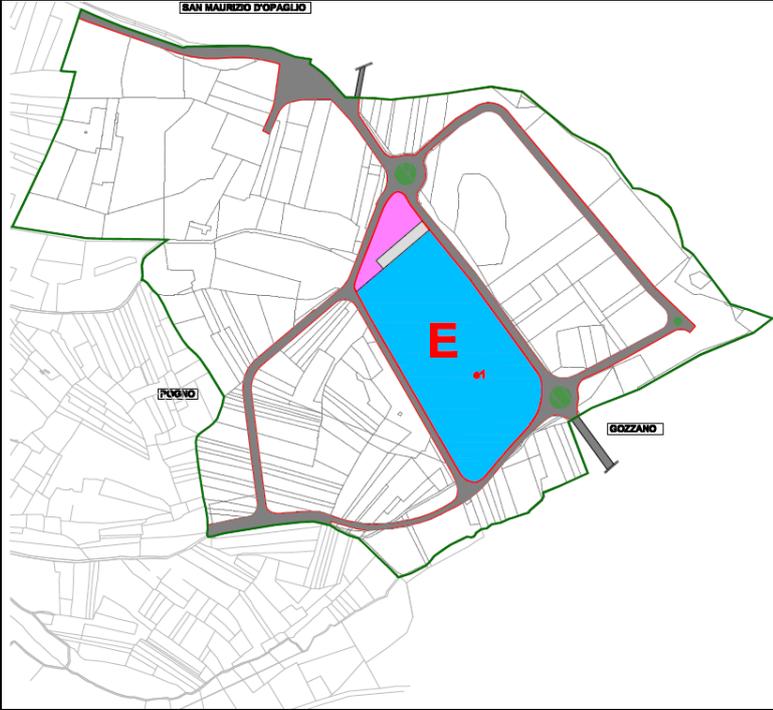
* La **Superficie coperta** in progetto nel **comparto C** del “nuovo PIP” è **uguale a quella già prevista nel “vecchio PIP”** nel medesimo comparto C, ed è **inferiore al 50 %** della superficie fondiaria (rapporto massimo ammesso).

Comparto D

Superficie territoriale	8969	m ²
Superficie pista ciclabile		
Superficie a parcheggio pubblico	4107	m ²
Superficie a verde pubblico	4862	m ²
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	8969	m²
<p>The map displays a network of public spaces within the 'Comparto D' area. It features a central green area with a red 'D' marker, surrounded by a network of red and green lines representing paths or boundaries. The map is overlaid on a grid of property lines. Labels for 'SAN MAURIZIO D'OPAGLIO', 'PUGNO', and 'GOZZANO' are present, indicating the geographical context. A red 'D' is prominently displayed on a green area near the Gozzano label.</p>		

Comparto E

Superficie territoriale	58092	m ²
Superficie pista ciclabile	412	m ²
Superficie a parcheggio pubblico	1461	m ²
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale	4774	m ²
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	6647	m²
Superficie fondiaria	51445	m²

			
Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto E1	51 445	25 722	m ²
TOTALE	51 445	25 722	m²

* La **Superficie coperta** in progetto nel **comparto E** del “nuovo PIP” è **uguale a quella già prevista nel “vecchio PIP”** nel medesimo comparto E, e **corrisponde al 50 %** della superficie fondiaria (rapporto massimo ammesso).

Comparto F

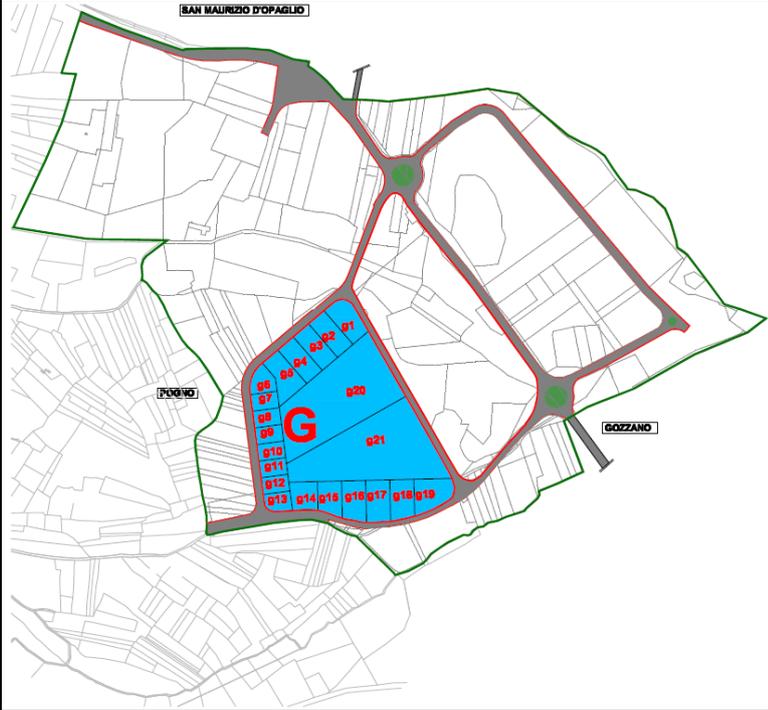
Superficie territoriale	41975	m ²
Superficie pista ciclabile	638	m ²
Superficie a parcheggio pubblico	5521	m ²
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale	23742	m ²
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	29901	m²
Superficie fondiaria	12074	m²

Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto F1	1685	427	m ²
Lotto F2	2582	860	m ²
Lotto F3	2386	640	m ²
Lotto F4	2364	1150	m ²
Lotto F5	3057	1150	m ²
TOTALE	12074	4227	m²

* La **Superficie coperta** in progetto nel **comparto F** del “nuovo PIP” è **uguale a quella già prevista nel “vecchio PIP”** nel medesimo comparto F, ed è **inferiore al 50 %** della superficie fondiaria (rapporto massimo ammesso).

Comparto G

Superficie territoriale	66708	m ²
Superficie pista ciclabile		
Superficie a parcheggio pubblico		
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE		m²
Superficie fondiaria	66708	m²

			
Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto G1	2240	565	m ²
Lotto G2	1960	920	m ²
Lotto G3	1960	920	m ²
Lotto G4	1960	920	m ²
Lotto G5	2280	1030	m ²
Lotto G6	1325	450	m ²
Lotto G7	980	445	m ²
Lotto G8	980	450	m ²
Lotto G9	980	445	m ²

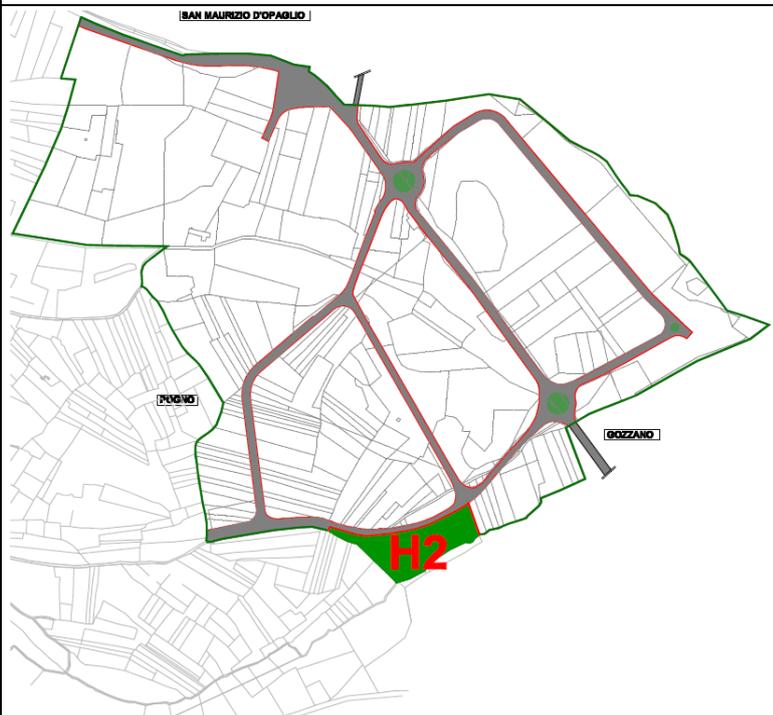
Lotto G10	980	450	m ²
Lotto G11	980	445	m ²
Lotto G12	980	445	m ²
Lotto G13	1093	425	m ²
Lotto G14	1740	870	m ²
Lotto G15	1740	870	m ²
Lotto G16	2100	890	m ²
Lotto G17	2220	890	m ²
Lotto G18	2030	880	m ²
Lotto G19	2520	880	m ²
Lotto G20	17760	8450	m ²
Lotto G21	17900	7200	m ²
TOTALE	66708	28840	m²

* La **Superficie coperta** in progetto nel **comparto G** del “nuovo PIP” è **minore di quella già prevista nel “vecchio PIP”** nel medesimo comparto G, ed è **inferiore al 50 %** della superficie fondiaria (rapporto massimo ammesso).

Comparto H1

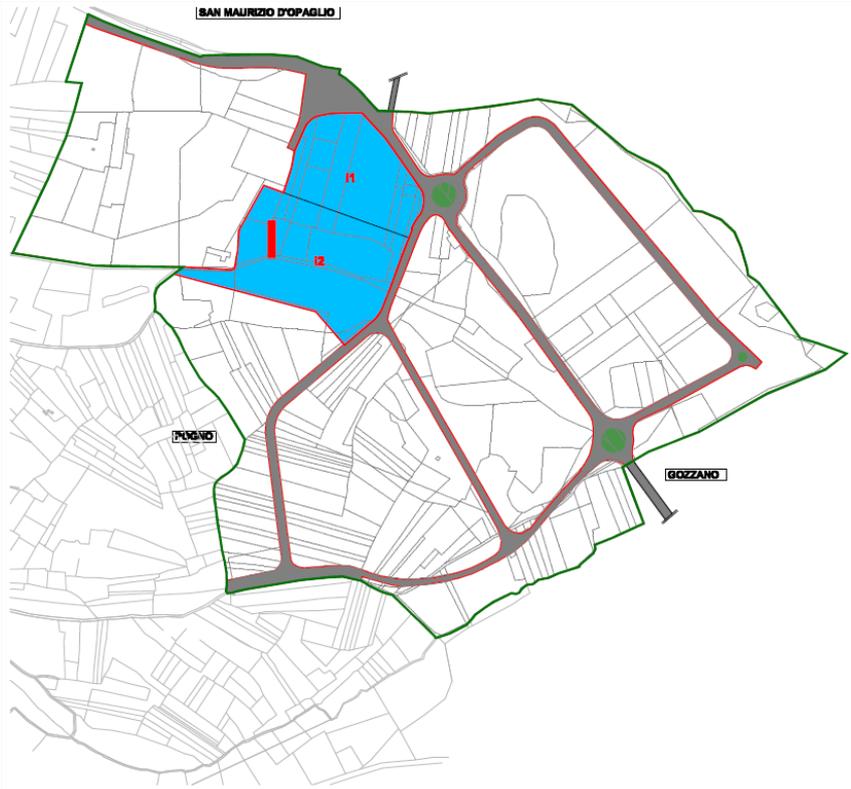
Superficie territoriale	13937	m ²
Superficie pista ciclabile		
Superficie a parcheggio pubblico	4049	m ²
Superficie a verde pubblico	9888	m ²
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	13937	m²
		

Comparto H2

Superficie territoriale	9320	m ²
Superficie pista ciclabile		
Superficie a parcheggio pubblico		m ²
Superficie a verde pubblico	9320	m ²
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	9320	m²
		

Comparto I

Superficie territoriale	53418	m ²
Superficie pista ciclabile	136	m ²
Superficie a parcheggio pubblico		
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	136	m²
Superficie fondiaria	53282	m²

					
Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta			
Lotto I1	20745	6544	m ²		
Lotto I2	32537	11645	m ²		
TOTALE	53282	18189	m²		

La Superficie coperta in progetto è **inferiore al 50 %** della superficie fondiaria.

Comparto L

Superficie territoriale	26360	m ²
Superficie pista ciclabile		m ²
Superficie a parcheggio pubblico		
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE		m²
Superficie fondiaria	26360	m²

Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto L1	7705	2688	m ²
Lotto L2	6575	2688	m ²
Lotto L3	5380	2688	m ²
Lotto L4	6700	2688	m ²
TOTALE	26360	10752	m²

La Superficie coperta in progetto è **inferiore al 50 %** della superficie fondiaria.

A completamento dei dati dimensionali dell'intervento già perlopiù realizzato e di cui si precede il completamento, si riportano anche i seguenti dati di progetto:

- Superficie totale strade e rotatorie = 50.364 m²

- Superficie totale aiuole rotatorie = 1.658 m²

TITOLO III – ELEMENTI PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI INTERVENTI

Anche in questo caso si riprende quanto già previsto dal vecchio PIP ormai scaduto, di cui ci si propone il completamento delle poche opere di urbanizzazione mancanti.

Art.5: Destinazioni di uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse dal nuovo Piano delle aree per gli Insediamenti Produttivi riprendono quanto già previsto dal vecchio piano, ovvero:

- destinazioni proprie:
 - impianti per attività produttive, industriali od artigianali non nocive ne moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti),
 - uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;

- destinazioni ammesse:
 - impianti per attività non produttive che richiedano edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio legato alla produzione, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori;
 - residenza per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nel numero massimo di due alloggi per ogni unità locale, delle dimensioni più avanti specificate;
 - attività commerciale all'ingrosso e al dettaglio: unità di vicinato, medie e grandi strutture di vendita in conformità alla tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali
 - le residenze per il titolare e/o il custode sono ammesse solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla attività produttiva non sia inferiore a mq. 1.500.
 - il volume di tali residenze non potrà comunque superare i 450 mc per ogni unità locale.
 - nel caso di unità locali con superficie lorda superiore a mq 3.000 sono ammesse due abitazioni aventi le caratteristiche sopra riportate.

- destinazioni in contrasto:
 - le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie ed ammesse;

Art. 6: Norme ed indici di utilizzazione delle aree edificabili

Sono di seguito riportati i gli indici da rispettare per ogni insediamento, in continuità con le previsioni del PIP precedente:

- Ut* = *utilizzazione territoriale* = 70 % massimo
- Rc* = *rapporto di copertura* = 50 % di Sf max
- H* = *altezza massima* = 10,50 ml
- salvo parti tecnologiche specifiche quali torrini per canne fumarie o torrette per montacarichi;
 - essa potrà variare per costruzioni eccezionali quali ad esempio strutture per serbatoi o silos e edifici che necessitano per esigenze produttive di altezze maggiori, che saranno autorizzate attraverso provvedimenti particolari della Giunta Comunale;
 - inoltre potranno essere posizionati e realizzati in copertura, al di sopra dell'altezza indicata, manufatti destinati ai soli impianti a servizio dell'attività.
- Dc* = *distanza dai confini* = 5,00 ml.
- È ammessa l'edificazione a confine in caso di intervento edilizio unitario su due o più lotti contigui in aderenza, in questo caso è fatto obbligo adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di consentire l'accostamento dell'edificio al lotto adiacente.
- De* = *distanza tra edifici* = 10,00 ml.
- tra i fabbricati realizzati su lotti diversi o in aderenza,
- Ds* = *distanza dalle strade* = 10,00 ml.
- 10 ml dalla strada provinciale e 10 ml dalle altre strade interne; è consentita la riduzione delle distanze dalle strade interne (con esclusione quindi della strada provinciale) fino ad una distanza non inferiore a 5 ml., previo parere favorevole della Giunta Comunale, per quegli insediamenti

produttivi che comprovino tale necessità in relazione a particolari esigenze del proprio processo produttivo (vd. art. 3.1.3. della NTA del PRGC e tabella allegata allo stesso che qui si ritengono riportati in toto)

- U.f.* = *indice di utilizzazione fondiaria* = 1,50 mq/mq massimo
- 10 ml dalla strada provinciale e 10 ml dalle altre strade interne;
- I.p.* = *Indice di permeabilità del suolo (mq/mq)* = 10% min

Parcheggi privati ad uso pubblico = ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato ad uso pubblico debitamente sistemata e piantumata all'esterno della recinzione, facilmente accessibile durante l'attività complessivamente non inferiore a:

- 5 mq ogni 100 mq di superficie utile di pavimentazione per attività artigianali ed industriali
- 10 mq ogni 100 mq di superficie utile di pavimentazione per uffici ed attività direzionali
- 1 posto auto per ogni alloggio

gli eventuali interventi a destinazione commerciale grande distribuzione dovranno garantire uno standard di parcheggi privati d'uso pubblico almeno pari al 100% della superficie lorda di pavimento realizzata; questi parcheggi privati di uso pubblico dovranno essere realizzati all'esterno delle recinzioni, liberamente accessibili e piantumati e comunque debbono individuare le aree di parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999

Parcheggi privati di uso privato = gli insediamenti previsti all'interno del presente piano dovranno garantire la realizzazione delle seguenti aree:

- 10 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per attività industriali ed artigianali

- 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per attività commerciali e direzionali.
- 1 posto auto privato per ogni alloggio insediato.

Superfici scoperte = nel caso di insediamenti produttivi che utilizzano superfici scoperte dei lotti per deposito di materiali dovrà essere predisposta una barriera vegetale che impedisca la vista dall'esterno del lotto dei sopradetti depositi di materiale.

Recinzioni ed accessi carrai = le recinzioni dovranno essere del tipo aperto sul fronte strada e di tipo chiuso lungo i confini di proprietà. Saranno realizzate con barriere in profilati metallici a disegno semplice su cordoli in cls a vista di altezza massima di ml. 1,20 per una altezza massima complessiva di 2,00. Le recinzioni di tipo chiuso, potranno essere realizzate con muri in blocchi e/o lastre prefabbricate ovvero in cls/ca a vista per una altezza massima di ml. 1,80 e di 2,50 ml.

In sede di assegnazione delle aree sono ammessi sia accorpamenti sia suddivisioni ulteriori dei lotti, purché rimanga invariata l'edificabilità complessiva, rispetto alle previsioni del Piano.

Art. 7: Disposizione planimetrica degli edifici e prescrizioni edilizie

Le disposizioni degli edifici indicate negli elaborati grafici 6 et 7 hanno carattere indicativo ed esemplificativo, rappresentando una distribuzione planimetrica che costituisce un indirizzo urbanistico ed una ipotesi progettuale d'insieme ma puramente indicativa, anche al fine di un equilibrato inserimento ambientale, sempre visto quanto già realizzato e le caratteristiche delle urbanizzazioni.

L'Amministrazione, sulla scorta di eventuali richieste o intervenute necessità o opportunità, potrà valutare o disporre o concordare diverse disposizioni planimetriche sulla base di una visione d'insieme dell'area.

Gli edifici destinati ad attività produttiva che saranno costruiti in aderenza dovranno essere separati da un muro con resistenza al fuoco secondo le prescrizioni di legge e/o le prescrizioni date dai Vigili del Fuoco.

Le pareti verticali potranno essere realizzate sia con pannelli prefabbricati, sia con sistemi costruttivi in opera, con eventuali sporti, gronde, ecc. lungo il perimetro esterno. Per insediamenti privi di sporti o gronde i tamponamenti esterni dovranno elevarsi fino all'estradosso della linea di colmo della copertura.

Eventuali sporti, gronde di protezione per attrezzature, ingressi carrai e pedonali, dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive, materiali, colori e quanto altro necessario per farne risultare la natura diversa e l'aggiunta rispetto ai corpi principali.

Nel caso di intonacatura delle pareti è altresì prescritta la loro tinteggiatura a tinte da indicare in progetto; le pareti di fabbricato destinate ad uffici non potranno possedere caratteri architettonici intesi a distinguerle dal restante fabbricato, ma dovranno al contrario essere perfettamente integrate al fabbricato principale.

Per i fabbricati produttivi dovrà naturalmente essere assicurato il rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, anche relativamente alle superfici di areazione e illuminazione, mirando nella disposizione delle aperture ad un risultato compositivo quanto più adeguato possibile al decoro edilizio.

Per le eventuali residenze (come previste dall'art. 5) e per gli uffici valgono le disposizioni previsti dalla NTA del PRGC e le vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 8: Norme per un migliore inserimento ambientale degli insediamenti.

Al fine di favorire un migliore inserimento ambientale dei manufatti previsti dal Piano delle Aree per gli Insediamenti Produttivi, si riprendono e confermano le prescrizioni già contenute nel vecchio piano:

- tutte le eventuali scarpate naturali e artificiali di raccordo tra i diversi terrazzamenti interni ed esterni ai lotti, dovranno essere sistemati a prato con arbusti anticorrosione e dilavamento e piantumate con alberi di alto fusto.
- tutti i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico, i parcheggi interni ad uso privato ed i piazzali di manovra dovranno essere piantumati con alberi ad alto fusto in ragione di 1 albero ogni 50 mq di superficie pavimentata;
- lungo tutti i confini esterni al Piano, lungo tutti i confini con aree a diversa destinazione d'uso, lungo tutte le strade interne all'area del Piano delle Aree per gli Insediamenti Produttivi, dovranno essere piantumati filari di alberi ad alto fusto;
- tutti i progetti degli insediamenti dovranno essere corredati dalla domanda di concessione edilizia e da specifiche tavole di disegno illustranti la sistemazione a verde e l'organizzazione delle aree di competenza dei lotti libere da costruzioni, comprensiva di tutte le opere complementari al processo produttivo da realizzarsi all'esterno ed a cielo libero (es. stoccaggio, depositi vari, infrastrutture a carattere tecnologico), con specificazione di ogni dettaglio riguardante la funzione ed il ruolo;
- le aree a servizi pubblici dovranno garantire uno standard minimo di 1 albero ogni 50 mq;
- tutti gli alberi piantumati dovranno avere un'altezza non inferiore a ml 3,00 o un diametro minimo al piede non inferiore a cm 10, i filari privati dovranno garantire una distanza tra un albero e l'altro non superiore a 6 m
- superfici impermeabili dei lotti aventi una superficie fondiaria superiore a 3.000 mq non potranno superare il 90% della superficie del lotto medesimo; per superfici impermeabili si intendono quelle coperte da asfalto, pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls, tutte le superfici coperte da fabbricati e tettoie;

- le essenze dovranno essere scelte prioritariamente fra il *frassinus excelsior*, il *populus italica pyramidalis nigra*, il *tilia platyphyllos* o grandifolia, il *quercus robur* e l'*acer platanoides*;
- è ammessa la realizzazione di progetti che prevedano soluzioni tecnico architettoniche con sviluppo di parte dei fabbricati di tipo ipogeo con soluzioni di mitigazione dell'intervento tramite parziali interramenti, realizzazioni di coperture a verde o quinte realizzate tramite il riporto di terra al fine di creare delle schermature sistemate a prato.

Ulteriori accorgimenti (filari, barriere verdi, particolari colorazioni, modellazioni particolari del terreno, ecc.) potranno essere assunti e specificatamente indicati in sede di approvazione dei relativi progetti edilizi, nonché delle stesse opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da parte del Comune con particolare riferimento a quelli necessari a proteggere gli interventi dalle viste panoramiche ed a tutto ciò che sia in grado di garantire un'elevata qualità complessiva dal punto di vista ambientale, paesaggistico ed architettonico dell'insediamento.

Il rispetto e l'attuazione delle norme di cui al presente articolo costituiscono condizione per il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità degli insediamenti; in caso di inadempienza dovrà essere rilasciata garanzia fidejussoria a favore del Comune pari all'importo delle opere mancanti alla completa esecuzione del progetto di sistemazione delle aree approvato in sede di rilascio della concessione edilizia, le quali dovranno essere comunque attuati entro e non altro 6 mesi dal rilascio dei predetti certificati.

TITOLO IV – ATTUAZIONE DEL PIP

Art.9: Strumenti di attuazione e di gestione

Anche in questo caso si riprendono e confermano le prescrizioni e raccomandazioni già contenute nel vecchio piano.

Le aree comprese nel Piano approvato saranno acquisite bonariamente e/o espropriate dal Comune secondo quanto previsto dalla Normativa vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Le superfici fondiarie individuate come aree a destinazione produttiva saranno cedute in diritto di proprietà.

La procedura di assegnazione dei lotti produttivi dovrà tenere conto dei disposti attuativi del PRGC vigente.

Successivamente all'entrata in vigore del presente Piano delle Aree per gli Insediamenti Produttivi, qualora non venga delegata l'attuazione e la gestione ad altro Ente o Società di Intervento prevista dalle Leggi Regionali in materia di attività industriale, il Comune si impegna ad adottare un regolamento generale di gestione in cui siano specificate le procedure per l'assegnazione dei lotti agli imprenditori – assegnatari, gli schemi di convenzione tra questi ed il Comune, i criteri di applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotti.

Contestualmente all'atto di concessione dell'area, tra il Comune e l'Ente delegato da una parte ed il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una Convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro osservanza, con le seguenti finalità:

- regolamentare le modalità di attuazione di interventi insediativi di particolare dimensione e complessità;
- tutelare l'igiene e le condizioni di lavoro, salvaguardare l'ambiente, adottare particolari misure antinquinamento per quelle attività produttive classificate nocive dalla legislazione vigente;
- caratteristiche e dotazioni impiantistiche nel ciclo produttivo atte a contenere consumi energetici, consumi idrici e salvaguardia ambientale;
- definire le modalità per la cessione e/o la locazione degli insediamenti.

Ove la gestione del Piano delle Aree per gli Insediamenti Produttivi venga delegata ad Ente o Società diversa dal Comune, dovrà venire redatta una convenzione quadro che regolamenti le modalità e i criteri, da approvare con Deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 10: Opere di urbanizzazione – Ripartizione dei costi di attuazione e di gestione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle attrezzature tecnologiche.

Anche in questo caso si confermano indirizzi e obiettivi già contenuti nel vecchio piano PIP, che si riprendono integralmente.

Le aree comprese nel Piano hanno le caratteristiche funzionali per un corretto sviluppo delle attività produttive e sono state inserite ed integrate nel contesto urbanistico comunale ed intercomunale circostante attraverso la previsione di realizzazione della viabilità sia di attraversamento (nuovo tracciato della Strada Provinciale Occidentale del Lago d'Orta), sia interna di collegamento tra i comparti ed i lotti con la predetta viabilità intercomunale.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti saranno realizzati nella loro totalità dal Comune o da altro Ente o Società delegata dal Comune stesso, sulla base di progetti esecutivi che verranno redatti successivamente all'adozione e approvazione del nuovo PIP, in conformità alle previsioni dal piano stesso o in relazione alle diverse esigenze eventualmente maturate, ed in continuità o completamento di quanto già realizzato e presente, salvo che mutate esigenze o mutati riferimenti normativi non indirizzino il Comune verso l'indicazione di nuovi parametri o soluzioni.

Di norma, salvo diversa determinazione in sede di Convenzione per la delega ad altri Enti o Società, i costi relativi alla realizzazione delle opere di competenza sono a carico degli imprenditori-assegnatari.

La ripartizione dei costi suddetti avverrà in ottemperanza alle vigenti disposizioni di legge.

Il Sindaco o gli Enti di cui sopra potranno autorizzare la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, totali o parziali, da parte dei concessionari singoli o riuniti in consorzio.

In tal caso dovranno essere fornite le relative garanzie finanziarie e la Convenzione dovrà specificare le modalità di controllo sull'esecuzione, nonché i criteri e le modalità

per il loro trasferimento al Comune e l'entità dello scomputo sul corrispettivo delle singole concessioni tenuto conto della stima delle opere stesse quale risulterà in forma preventiva dal progetto esecutivo (che sarà in caso predisposto dall'Amministrazione Comunale) e dell'entità e caratteristiche dei singoli interventi edificatori.

La Convenzione di cui all'art. 9 dovrà specificare ed articolare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con particolare riferimento ai costi per il trattamento e lo smaltimento dei prodotti inquinanti liquidi e solidi ed alle caratteristiche dell'insediamento (densità e tipo di attività produttiva).

In particolare il nuovo Piano prevede la verifica (per quanto già realizzato) e il completamento delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, così come classificate dall'articolo 51 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni:

a) Sistema viario.

- a. Le opere di movimento terra per la realizzazione del sistema viario sono già state eseguite sostanzialmente per la loro totalità, residuando al più limitate opere di pulizia delle porzioni non ancora asfaltate o sistemazioni di dettaglio delle quote;
- b. Il sistema viario è già stato interamente tracciato e dotato pressoché interamente di illuminazione pubblica e sottoservizi, in parte già asfaltato, in parte ancora sterrato, e partendo dall'asse longitudinale rappresentato dal nuovo tracciato della Strada Provinciale Occidentale del Lago d'Orta (che ricalca il tracciato dell'ex ferrovia Gozzano-Alzo), accede a tutti i lotti, creando due intersezioni regolamentate con l'asse primario.
- c. Le due intersezioni con la S.P. sono regolamentate con sistemi a rotatoria di diametro adeguato al traffico pesante.
- d. L'asse viario principale è previsto con singolo marciapiede, mentre la viabilità interna è servita da banchine pavimentate.
- e. Il Piano prevede la realizzazione di una Pista Ciclabile che lo attraversa mettendo in collegamento il tessuto urbano consolidato (località Torlacqua) del Comune di Pogno con l'area industriale di San Maurizio

D'Opaglio, attraversando le aree a verde e polifunzionali previste all'intero del PIP.

b) Spazi di sosta e di parcheggio.

- a. Il Piano prevede la realizzazione di 4 spazi di sosta e parcheggio pubblico per complessivi mq 15.138, la cui localizzazione è distribuita in maniera uniforme sull'area, al fine di garantire un'omogeneità di utilizzo.
- b. Lungo le strade interne sono stati previsti degli spazi di sosta lungo una delle corsie di cui un tratto destinato a parcheggio e sosta per i mezzi pesanti.

c) Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica.

- a. Il Piano aveva già previsto la realizzazione di una doppia rete di distribuzione dell'acqua.
- b. L'acqua ad uso idro-potabile è direttamente collegata al condotto dell'acquedotto comunale di Pogno, in località Torlacqua. La rete è dimensionata per garantire il normale consumo medio ad uso civile.
- c. Per l'acqua ad uso, invece che il pompaggio da lago d'Orta tramite l'azienda Bemberg in Gozzano, viene disposto che -se necessaria, ogni insediamento di doti di opere di captazione e serbatoi di stoccaggio direttamente a servizio della singola proprietà o di eventuali gruppi di proprietà che potranno consorziarsi al riguardo. Le aziende dovranno essere dotate di impianti in grado di riutilizzare più volte l'acqua attraverso un circolo virtuoso "scarico, depurazione, riutilizzo". Circa lo smaltimento delle acque di processo è invece già stata realizzata secondo quanto risulta dai verbali di collaudo parziale e da quanto rilevabile in sito -e manca al più il suo completamento in alcune zone dell'area- una rete separativa di smaltimento previo stoccaggio e decantazione. E' inoltre già stata realizzata l'installazione di idranti antincendio del tipo soprassuolo dislocati in posizione idonea in modo da assicurare la copertura del territorio in sicurezza nei riguardi dei disposti del comando Provinciale dei VV.FF. La riserva idrica sarà assicurata nel tempo mediante serbatoio di

compenso mantenuto a pieno carico tramite pozzo di emugimento in falda freatica interno al PIP e ricarica idraulico dalla vasca V.C.R.

- d. La rete di distribuzione eventualmente mancante sarà realizzata con materiali compatibili con quelli già utilizzati nella parte di rete già realizzata, da installare interrata in appositi condotti ispezionabili.

d) Piattaforma tecnologica.

Come risulta dai documenti del vecchio PIP il piano già prevedeva “la realizzazione di una area standard attrezzata a piattaforma tecnologica all’interno del Comparto C, per l’inserimento di impianti e servizi per la depurazione, raccolta, stoccaggio di tutti i reflui liquidi e solidi prodotti all’interno del PIP. Questo tramite realizzazione di :

- a. Depuratori chimico-fisico per le acque industriali speciali (acide, basiche, neutre);
- b. Sistema di Vasche di accumulo e trattamento acque di prima pioggia;
- c. Stazioni di sollevamento per acque trattate da conferire al consorzio A.C.A.;
- d. Piattaforma ecologica a servizio del territorio, dove sarà realizzato idoneo impianto per la raccolta differenziata di rifiuti riciclabili (vetro, carta, alluminio e sfalciati, ecc.).

Tali opere sono già state eseguite in gran parte, provate per il collaudo, ma andranno verificate nella loro odierna funzionalità e se del caso adeguate e completate.

e) Rete ed impianti di fognatura.

Anche queste opere risultano eseguite per la grande parte, e andranno - oltreché completate nelle poche parti mancanti- verificate nella loro odierna funzionalità e se del caso adeguate e completate.

Come riportato nel progetto del PIP scaduto “Il sistema fognario interno al PIP risulta suddiviso per le separate funzioni relative alla raccolta e canalizzazione acque meteoriche reflue con le seguenti dotazioni:

- a. rete separativa per la raccolta acque di prima pioggia per le quali si prevede il trattamento tramite disoleatori prima del loro conferimento alla rete A.C.A., mediante sistema di sollevamento calibrato nel tempo secondo le quantità giornaliere concordate con l'Ente preposto;
- b. rete separativa per la raccolta delle acque meteoriche di gronda e di seconda pioggia con relativi impianti di dispersione nel sottosuolo atti a garantire il bilanciamento idraulico sul territorio nei momenti di pioggia;
- c. rete separativa comune per la raccolta reflui civili e acque reflue tecnologiche con caratteristiche entro i limiti previsti dalla tabella 2 dell'Allegato n. 5 del D.L. 152/99 s.m.i., con conferimento in condotta pompata alla rete A.C.A.;
- d. rete separativa di raccolta delle acque tecnologiche speciali con possibilità di contenere anche metalli pesanti, costituita da tre diverse canalizzazioni per rispettivamente le acque acide, basiche e neutre da conferire ad impianto di trattamento chimico-fisico previsto all'interno della Piattaforma Tecnologica inserita nel PIP, con funzionamento nel tempo atto a garantire il trattamento e la depurazione dei reflui industriali speciali da riportare entro i limiti di accettabilità previsti di cui tabella 2 dell'Allegato n. 5 del D.L. 152/99 s.m.i., o in alternativa lo stoccaggio per il successivo trasporto e conferimento a impianti di depurazione autorizzati;
- e. il Piano prevede inoltre la realizzazione della condotta di allacciamento al collettore dell'Azienda Cusio-Agogna per lo smaltimento dei rifiuti liquidi di tipo civile ed assimilabile posto a valle dell'area P.I.P sulla carreggiata della S.P. n. 45 della Cremosina.
- f. quest'ultimo collettore del diametro di 500 mm fa parte della rete fognaria a servizio dell'A.C.A. i cui reflui confluiscono nell'impianto di depurazione centralizzato posto a valle dell'abitato di Briga Novarese con scarico nel torrente Agogna.”

f) Sistema di distribuzione dell'energia elettrica, canalizzazioni per il gas, per il telefono e reti telematiche.

Tali opere risultano perlopiù realizzate, residuando il completamento in limitate porzioni marginali e periferiche dell'area, in continuazione con quanto realizzato e quanto previsto dal vecchio PIP che prevedeva:

- a. "Il Piano prevede la realizzazione di un sistema di distribuzione dell'energia elettrica con cavi interrati a bassa tensione, per le utenze fino a 33 Kw e con rete a media tensione per le utenze con un fabbisogno di energia superiore. E' prevista la realizzazione di n. 1 cabina di trasformazione M/B.
- b. La rete di distribuzione del gas metano è prevista con una presa alla condotta che attualmente è collocata a nord dell'area PIP presso l'edificio ex Casello ferroviario."

g) Spazi attrezzati per il verde pubblico.

Il nuovo PIP prevede la sostanziale conferma di quanto già previsto, ovvero:

- a. "Il Piano prevede sostanzialmente la disponibilità di quattro aree a verde pubblico di cui uno naturale e tre attrezzati. La prima, nel comparto B, sul contorno di vaso naturale esistente, ha un andamento irregolare e se ne prevede il mantenimento allo status quo.
- b. Le altre aree sono localizzate nella fascia sud-orientale dell'area del P.I.P che aggiunte all'area verde principale garantiscono una superficie complessiva di 59.454 mq.
- c. La salvaguardia ambientale comportata dall'attuazione del PIP sarà garantita da opere di miglioramento e compensazione forestale previste ed autorizzate ai sensi di legge, con ricadute interne ed esterne al PIP."

h) Pubblica illuminazione.

L'illuminazione pubblica è per la grande parte già stata posata e realizzata. Per il completamento delle poche opere che residuano si dovrà operare in continuità con quanto già realizzato.

Le aree a destinazione pubblica, ammontano a 110.892mq, pari al 21,88 % della superficie territoriale del Piano delle Aree per gli Insediamenti Produttivi.

Il completamento delle opere di urbanizzazione primaria sopradescritte verrà realizzato direttamente dal Comune o dall'Ente o Società di Intervento delegata alla gestione del Piano, sulla base di progetti redatti in conformità alle previsioni del Piano stesso ed approvati dall'Amministrazione Comunale di Pogno e dagli Enti preposti per il territorio, al fine di assicurare un'ordinata pianificazione dell'area interessata, corrispondente alle esigenze sociali della collettività.

Di norma, salvo diversa determinazione in sede di eventuale convenzione per la delega ad altri Enti e/o Società alla attuazione e gestione del Piano, i costi relativi alle realizzazioni delle opere di cui al presente articolo, saranno compresi nei costi di acquisto dei terreni dei lotti fondiari destinati ad attività produttiva.

Saranno a carico degli imprenditori assegnatari i contributi di costruzione di cui alla Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e al DPR 380/2001 art. 16.

Rimangono a carico dei singoli lottizzanti tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire e/o completare all'interno dei singoli lotti di proprietà.

Ove necessario i suddetti assegnatari potranno, per una migliore e più opportuna conduzione dei servizi e ripartizione delle relative spese, redigere e adottare un regolamento di gestione che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale di Pogno.

Il Sindaco o gli Enti di cui sopra potranno autorizzare la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in completamento, totali o parziali, da parte dei concessionari singoli o riuniti in consorzio.

In tal caso dovranno essere fornite le relative garanzie finanziarie e la Convenzione dovrà specificare le modalità di controllo sull'esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune e l'entità dello scomputo sul corrispettivo delle singole concessioni tenuto conto della stima delle opere stesse quale risulterà in forma

preventiva dal progetto esecutivo (che sarà in caso predisposto dall'Amministrazione Comunale) e dell'entità e caratteristiche dei singoli interventi edificatori.

Art. 11: Richiesta di insediamento nelle aree del piano e agibilità

Alle imprese cui sarà consentito l'insediarsi nelle aree del piano saranno assegnati lotti aventi superficie commisurata alle loro esigenze. A tale scopo i parametri di riferimento dovranno essere le esigenze immediate e quelle desumibili dai programmi in breve, medio periodo e la cui quantificazione dovrà essere riportata nella convenzione di cui art. 9 delle presenti norme da stipulare fra i soggetti stessi ed il Comune, o l'Ente delegato. I soggetti che intendono usufruire delle aree di piano sono pertanto tenuti ad allegare alla domanda di insediamento indirizzata al Comune tutti i documenti necessari alla definizione della società, nonché il parere preventivo di compatibilità ambientale della A.S.L. competente ai sensi del 4° comma dell'art. 48 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Ulteriori modalità e criteri potranno essere individuati e assunti in sede di stipula della Convenzione di delega ad altro Ente diverso dal Comune per la gestione e l'attuazione del Piano.

Circa l'agibilità delle costruzioni realizzate, bisognerà fare particolare riferimento ai comparti ed ai lotti funzionali (di cui anche alle tavole n.ro 6 et 7).

L'agibilità dei singoli fabbricati sarà rilasciabile solo quando il lotto funzionale in cui è inserito sarà compiutamente urbanizzato e le opere di urbanizzazione relative a tale lotto funzionale saranno funzionanti e collaudate.

Tale norma da un lato permetterà la realizzazione del piano per gradi, cercando di attivare i vari lotti funzionali una volta compiutamente urbanizzati; ed inoltre cercherà di evitare una realizzazione del piano a "macchia di leopardo" favorendo il completamento di alcune parti prima di andare ad utilizzarne altre.

Art. 12: Convenzione fra il Comune e assegnatari.

La convenzione di cui al penultimo comma dell'art. 9 delle presenti norme dovrà normare i seguenti elementi:

- a) La superficie delle aree assegnate ed il regime cui sono sottoposte.
- b) L'ammontare della quota parte del costo globale d'acquisizione delle aree e della quota base relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con gli assegnatari da versare all'atto della stipula della convenzione nonché l'assunzione degli obblighi derivati dalla gestione per la manutenzione e la fornitura dei servizi.
- c) L'impegno del concessionario a redigere i progetti degli edifici da realizzare nel pieno rispetto della normativa di piano. Questo potrà avvenire anche in forma coordinata con gli assegnatari dei lotti contigui, se richiesto dalla Amministrazione Comunale, al fine di presentare un progetto unitario di esecuzione.
- d) Il rispetto dei tempi previsti della vigente legislazione urbanistica per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione, nonché i casi di proroga per detti termini.
- e) I criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o di locazione degli edifici da parte del concessionario a terzi.
- f) L'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parti di essi.
- g) L'impegno allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi secondo modalità concordate in relazione al tipo e alla consistenza dei materiali al fine di impedire ogni forma di inquinamento.
- h) L'impegno a non superare i limiti fisicamente precisati di inquinamento idrico, atmosferico ed interno, con la possibilità per l'Amministrazione Comunale di intervenire d'autorità alla esecuzione delle opere di depurazione o isolamento con spese a carico dell'impresa inquinante.
- i) Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivati dalla convenzione.

- j) I casi di risoluzione della convenzione derivati da inadempienza o inosservanza degli obblighi in essa contemplati.
- k) L'adesione obbligatoria all'eventuale consorzio per la gestione delle opere di urbanizzazione secondaria.
- l) Il tempo di validità della Convenzione.

In caso di delega da parte del Comune ad altro Ente o Società per l'attuazione e gestione del piano, il Comune adotterà una Convenzione tipo per regolamentare i rapporti fra Ente e gli Assegnatari delle aree.

Art. 13: Costituzione del Consorzio di Gestione.

All'approvazione del presente P.I.P. si costituisce un Consorzio di Gestione con il compito di provvedere alla gestione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Al Consorzio devono obbligatoriamente aderire tutte le attività che si insediano sull'area. Dopo l'approvazione del P.I.P. l'ente locale provvede alla formazione dello Statuto del Consorzio che dovrà provvedere:

- gestire le singole urbanizzazioni mediante la precisazione dei regolamenti e delle norme di utilizzo.
- Gestire le modalità per la definizione della composizione del Consorzio e dei suoi organismi di gestione e controllo
- Gestire le modalità, i regolamenti, le norme e quanto l'ente locale ritiene opportuno introdurre al fine di garantire meglio la gestione del complesso delle urbanizzazioni

In caso di affidamento della gestione e della attuazione del piano ad altro Ente o Società diversa dal Comune di Pogno, potranno essere scelte altre modalità e forme di gestione delle opere di urbanizzazione.

Art. 14: Controllo delle fonti di inquinamento.

All'interno della Convenzione di cui all'art. 9 delle presenti norme dovrà essere riportato l'esplicito obbligo a non superare limiti fisicamente precisati d'inquinamento, idrico, atmosferico ed acustico, sia interno che esterno, nonché la possibilità per l'Amministrazione Comunale di prevedere l'intervento di depurazione ed isolamento con spese a carico dell'impresa inquinante.

In particolare devono essere rispettati i seguenti vincoli:

- a) Depurazione delle acque reflue delle attività insediate
 - a. Le acque relative agli scarichi domestici (cucine, servizi igienici) devono essere convogliate nella rete di raccolta delle acque reflue e rese conformi alle caratteristiche previste dal D. Lgs 11.05.1999 " *Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271 C.E.E. concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676 relativa alla protezione delle acque provocato dalla protezione dei nitrati provenienti da fonti agricole* " e successive modifiche ed integrazioni. Qualora tra le attività insediate ve ne fossero alcune la cui produzione di scarichi fosse non conforme alle normative vigenti, queste dovranno subire una depurazione preventiva a carico della singola attività. Dovrà essere garantita la possibilità di effettuare prelievi idonei a verificare il livello di depurazione dell'impianto. Per quanto non previsto dalla presente normativa, valgono le disposizioni legislative nazionali, regionale e locali. Se ne riportano alcune significative:
 - i. L.R. 26.03.1990 n° 13 " *Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili* " e successive modifiche ed integrazioni.
 - ii. L.R. 13.04.1995 n° 59 " *Norme per la riduzione, il riutilizzo e lo smaltimento dei rifiuti* " e successive modifiche ed integrazioni.
 - iii. L. 15.05.1976 n° 319 " *Provvedimenti per la depurazione delle acque: disciplina degli scarichi delle attività produttive* ".
 - iv. Modificazioni ed integrazioni alle leggi regionali del 08.11.01974 n° 32 e del 29.04.1975 n° 23 e successive modifiche ed integrazioni.

- b. Emissioni di fumi, gas, polveri o esalazioni
 - i. Legge 13.07.1966 n° 615 “ Provvedimento contro l'inquinamento atmosferico “ e successive modifiche ed integrazioni.
- c. Controllo dell'ambiente di lavoro
 - i. D.P.R. 19.03.1956 n° 303 “ Norme generali per l'igiene el lavoro” e D.P.R. 27.04.1955 n° 547 “ Norme per la prevenzione dagli infortuni sul lavoro “.
- d. Rifiuti solidi

Essi dovranno essere trattati in loco con idonei impianti o stivati in silos, al fine di essere periodicamente prelevati da ditte specializzate. È quindi vietato l'accantonamento a cielo libero dei rifiuti e, in particolar modo, delle scorie inquinanti.

Parere preventivo e controlli A.S.L. e A.R.P.A.

Ogni istanza di concessione ad edificare unità produttive dovrà essere corredata da parere preventivo degli organismi competenti che potranno effettuare controlli periodi sugli scarichi.

Gestione e controllo delle fonti di inquinamento

È facoltà dell'Amministrazione Comunale costituire una commissione di controllo di rappresentanti dell'Amministrazione stessa composta da esperti individuati dall'ente locale, da rappresentanti dei consigli di azienda e delle A.S.L., avente il compito di verificare, parallelamente agli organi di controllo individuati a livello superiore, l'adeguamento degli scarichi alla normativa vigente. La commissione di controllo vigila inoltre sulle condizioni dell'ambiente di lavoro.