

REGIONE LOMBARDIA = PROVINCIA di CREMONA
UNIONE LOMBARDA dei COMUNI di CALVATONE e TORNATA
con sede in Calvatone – via Umberto I° n° 134

#####

P.I.P.S.

Piano Insedimenti Produttivi Sovracomunale

(ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71, ancorché in conformità ai rispettivi P.G.T. ed al P.T.C.P.)

**ampliamento in 3° stralcio per il Comune di Calvatone
ed ampliamento in 4° stralcio per il Comune di Tornata**

– intervento anno 2015 –

**stesura ed elaborazione urbanistico - attuativa
di un "polo produttivo a valenza intercomunale"**

**attuazione "comparto n° 1"
lotto n° 2**



Allegato 02 – norme disciplinari di attuazione

=====
elaborazione progettuale arch. mario gazzoli == collaborazione arch. chiara stefania incerti
26012 castelleone – tel./fax. 0374_351399 – p.e.c. : mario.gazzoli@geopec.it
=====

Art. 1
(Modalità di attuazione del Piano)

1. Le presenti norme costituiscono parte integrante degli elaborati del **P.I.P.S.** [Piano Insediamenti Produttivi Sovracomunale] relativi all'area facente parte del "Polo Produttivo di Valenza Intercomunale" rispettivamente individuato e normato all'ambito **A.T.P. 0.07** del vigente P.G.T. del Comune di **Calvatone** ed all'ambito **A.T.P. 0.03** del vigente P.G.T. del Comune di **Tornata**; il loro scopo è quello di individuare un quadro di prescrizioni e di indirizzi, sull'esecuzione del Piano, finalizzati ad interventi coordinati ed unitari.
2. Per quanto non diversamente specificato, in modo prevalente, dalle presenti norme è da applicarsi la disciplina disposta dalle **N.T.** dei vigenti P.G.T. rispettivamente del **Comune di Calvatone** e del **Comune di Tornata**, nonché dalla legislazione urbanistica in materia.
3. Il Piano per gli Insediamenti Produttivi dovrà essere attuato secondo le modalità ed i programmi di intervento previsti entro il termine massimo di **anni 10** dalla data della approvazione del suo pertinente "**studio di fattibilità**" di cui alla D.G.dell'Unione n° 1 del 09.03.2012 ed ancorché in conseguente termine di cui alla successiva D.G. dell'Unione n° ___ del _____ riguardante la 1^ VARIANTE anno 2015.
4. Il Piano potrà attuarsi anche per singoli comparti, ovvero unità minime di intervento, che la P.A. potrà individuare e definire in fase di assegnazione provvisoria dei lotti, purché l'edificazione avvenga in modo coordinato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli successivi ed entro il termine massimo di cui al precedente comma 3.
5. In sede di predisposizione dei progetti esecutivi di attuazione del P.I.P.S., è ammessa la possibilità di apportare modifiche alle indicazioni progettuali a condizione che venga rispettata la tipologia fissata e che non vengano modificati i rapporti di copertura, piani-volumetrici e le distanze previste e non vengano inoltre alterate le caratteristiche generali e la disposizione complessiva del Piano.
6. Non costituisce altresì "variante" allo strumento attuativo l'eventuale trasferimento di superficie utile o volumetria da un lotto all'altro, purché rimanga dimostrata ed invariata la quantità massima prevista dal Piano ed avvenga nell'arco temporale di attuazione del Piano stesso.
7. I lotti individuati a livello urbanistico-planimetrico dal progetto del P.I.P.S. hanno carattere indicativo e propositivo ed in fase di assegnazione possono essere accorpati o frazionati, fermo restando la verifica di cui ai precedenti comma 5 e comma 6.
8. L'acquisizione delle aree dai privati proprietari originari sarà effettuata dalla P.A. attraverso procedimento espropriativo ai sensi della legislazione vigente ed in riferimento al **Piano Particellare** allegato al progetto di P.I.P.S.. L'azione espropriativa potrà essere totale, ovvero parziale ed in modo progressivo alla realizzazione ed attuazione del Piano stesso, nonché in funzione delle assegnazioni dei lotti.
9. I criteri di assegnazione e di cessione in proprietà dei lotti o dei comparti, singolarmente o accorpati, saranno definiti da specifico atto e/o regolamento da assumere entro la pubblicazione del "**bando di gara**".
10. Contestualmente all'atto di cessione in titolo di proprietà dell'area, tra la P.A. e l'acquirente, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale sono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente stesso ed ogni altra condizione per l'attuazione del Piano.
11. La P.A. effettuerà il tracciamento dei lotti e delle aree ad uso pubblico ed eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione primaria previo elaborazione progettuale in ragione della formazione dei comparti e dei lotti edificabili.
12. I singoli assegnatari dovranno impegnarsi, con specifica disposizione contenuta nell'atto di cessione dei lotti edificabili, a realizzare le costruzioni in conformità alle tipologie di progetto del Piano, nonché ad ottemperare, nel procedere all'edificazione dei singoli edifici:
 - *all'ottenimento del Permesso di Costruire, ovvero alla D.I.A.,*
 - *alle prescrizioni dello strumento urbanistico,*
 - *a quanto prescritto dalla legislazione in materia di tutela delle acque dall'inquinamento ed in materia di zonizzazione acustica e dello studio geologico, della valutazione di impatto ambientale e delle emissioni in atmosfera,*
 - *ad ogni altra disposizione in materia urbanistica e del R.L.I...*
13. L'U.T.C., altresì coordinato con le funzioni dello Sportello Unico per le Attività Produttive, è delegato alle specifiche funzioni progettuali, attuative, amministrative, gestionali e finanziarie in ordine ed in merito alla completa realizzazione del Piano e dei conseguenti provvedimenti autorizzativi per le singole ditte insediabili e svolge il ruolo di P.A..

Art. 2

(Indicazioni e prescrizioni di progettazione)

1. Le costruzioni previste dovranno essere realizzate in conformità alla plani-volumetria ed alle tipologie indicate nelle tavole degli elaborati tecnici di progetto e del successivo comma 2.
2. La destinazione d'uso degli edifici, disciplinata dalle presenti norme, è da intendersi "*il produttivo a carattere industriale ed artigianale*" e consiste nella realizzazione di edifici tipologicamente rispondenti alle indicazioni contenute rispettivamente nella normativa dei rispettivi P.G.T. vigenti. E' inoltre ammessa la tipologia del fabbricato principale su piani sovrapposti, nel limite di altezza consentito, purché verificato l'indice di utilizzazione espresso in mq./mq.. E' consentita la residenza a diretto servizio dell'attività in coerenza a quanto definito nelle N.T. vigenti.
3. Per l'inserimento dell'intervento nel contesto ambientale, le finiture esterne degli edifici devono essere preferibilmente coerenti con materiali tradizionali o prefabbricati con l'uso del colore in ragione privilegiata a tinte delle terre, ovvero del mattone a vista; in particolare il manto di copertura dovrà essere rispondente a quanto indicato nelle N.T. e comunque, negli altri casi, con lastre ondulate a colorazione in cotto naturale. I lotti terminanti ad ovest con la campagna circostante devono contenere, nel rispetto del codice civile, una adeguata fascia alberata frammista ad essenze arbustive di specie autoctone, posta nel limite della recinzione.
4. La realizzazione dei corpi accessori è da ricercare nell'ambito progettuale dell'edificio principale, con espresso divieto di costruzioni sui lati perimetrali dei confini; nella eventuale soluzione proposta "in interrato" la quota di pavimento praticabile interrato non deve essere inferiore a cm. 50 dal piano stradale fatta salva la verifica con la normativa dello studio geologico-sismico.
5. I volumi tecnici (cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, ecc.) sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima dai confini di m. 5,00 e comunque nel rispetto della distanza di m.10,00 da altri fabbricati.
6. Ogni intervento deve essere compatibile e nel rispetto dei valori indice contenuti nel Piano Comunale di Zonizzazione Acustica.
7. Risultano comunque prevalenti le normative stabilite dai rispettivi P.G.T. vigenti.

Art. 3

(Opere di urbanizzazione primaria)

1. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare nel comparto interessato sono le seguenti: strade interne di distribuzione, parcheggi, verde attrezzato, rete fognaria, rete di distribuzione dell'acqua potabile, rete di distribuzione del gas metano, punti luce pubblici, cavidotti e cabina per reti ENEL e rete telefonica; le aree relative alla realizzazione di dette opere sono acquisite alla proprietà comunale ed i loro tracciati saranno catastalmente individuati nella fase di frazionamento dei lotti prima della assegnazione definitiva.
2. L'attuazione di dette opere dovrà avvenire in base ai progetti esecutivi successivamente predisposti direttamente dalla P.A. in conformità alle modalità tecniche ed alla regola d'arte, nonché secondo il tracciato, le dimensioni e le caratteristiche generali di massima indicate negli elaborati del P.I.P.S. in oggetto.
3. La realizzazione avverrà in ogni caso in modo tale da assicurare nel corso dell'edificazione tutti i servizi agli edifici costruiti.
4. L'onere finanziario per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo è ripartito di norma tra i proprietari assegnatari sulla base dei valori unitari di superficie fondiaria attribuiti dal Piano stesso ai singoli lotti.
5. I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza generale dell'Ufficio Tecnico Comunale, a cui viene inoltre demandato di provvedere, con incarico al Direttore Lavori ovvero ad altro tecnico all'uopo abilitato, alla verifica di collaudo delle opere tutte; il collaudo potrà essere sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione che dovrà comunque essere effettuato entro i tre mesi successivi alla ultimata esecuzione delle opere stesse.
6. E' soggetta alle stesse norme del presente articolo la realizzazione di parcheggi pubblici e delle aree a verde attrezzato, nella misura stabilita e definita dal Piano.

Art. 4

(Opere di urbanizzazione secondaria e Costo di Costruzione)

1. Gli assegnatari-proprietari interessati, ai fini del soddisfacimento della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria inerenti il Piano dovranno pagare una somma determinata in base agli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti al momento della presentazione della domanda del Permesso di Costruire e dovrà essere versata al momento del rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., in proporzione alla planivolumetria massima prevista dal progetto, così come per quanto attiene il contributo afferente il Costo di Costruzione per i casi ricorrenti riferiti ad attività commerciale o per la residenza pertinente l'attività insediabile.

Art. 5

(Cessione aree per standards urbanistici)

1. Gli assegnatari-proprietari interessati dovranno riconoscere al P.I.P.S. le superfici a titolo di standards, ovvero, se del caso, per la mancata parziale cessione dovranno provvedere alla monetizzazione così come preventivamente definito dalla verifica di assetto planivolumetrico contenuta nella relazione a dimensionamento del Piano stesso.
2. Per la mancata cessione, se del caso, i medesimi dovranno monetizzarla al prezzo determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale e corrispondente al prezzo di aree analoghe; il relativo pagamento dovrà essere effettuato al momento della stipulazione dell'atto di cessione della proprietà dell'area.

Art. 6

(Spese per l'incarico e la progettazione del piano)

1. Ciascun assegnatario-proprietario dovrà pagare alla P.A., oltre gli oneri di cui agli articoli precedenti, la quota parte degli oneri derivanti dall'incarico e dalla progettazione del presente Piano, nonché spese di progettazione e direzione lavori per le opere di urbanizzazione, oltre alle spese notarili, amministrative e procedurali sostenute e documentate dall'Amministrazione stessa.
2. La quota suddetta, da versarsi al momento della stipula dell'atto di cessione della proprietà dell'area, verrà determinata in base ai valori unitari di superficie fondiaria attribuiti dal Piano stesso ai comparti interessati dall'intervento ed è contenuta nella determinazione del prezzo di cessione.

Art. 7

(Garanzie per le obbligazioni dovute)

1. Per l'esatto e puntuale adempimento degli obblighi dovuti, gli assegnatari-proprietari dovranno prestare idonea garanzia da determinarsi in sede di assegnazione provvisoria ed in proporzione alla superficie edificabile di ogni lotto o comparto; in luogo di tale somma a garanzia potrà essere consegnata al Comune polizza fidejussoria di pari importo, emessa da un Istituto di credito o assicurativo.
2. La fidejussione dovrà essere versata presso la Tesoreria comunale e non potrà in ogni caso essere inferiore all'ammontare complessivo degli oneri dovuti da ogni singolo soggetto assegnatario.
3. La somma depositata od i titoli depositati verranno restituiti ai proprietari secondo precise modalità da stabilirsi nel bando per l'assegnazione.
4. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni derivanti dalla presente lottizzazione, la fideiussione dovrà altresì contenere la clausola che la P.A. è autorizzata a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio e con espressa rinuncia ad ogni azione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che la P.A. stessa potrà fare.

Art. 8

(Alienazione dei lotti o dei comparti)

1. Qualora, trascorso il termine, gli assegnatari-proprietari procedano alla alienazione dei lotti o dei comparti interessati dal piano, dovranno trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti gli oneri derivanti dalla attuazione del piano medesimo.
2. In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, gli assegnatari-proprietari ed i loro successori od aventi causa, restano solidalmente responsabili verso la P.A. di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti. Essi inoltre dovranno impegnarsi a non mutare la destinazione delle costruzioni e le destinazioni d'uso degli edifici o parte di essi nell'arco temporale di anni cinque dalla assegnazione.

Art. 9
(Trascrizione degli atti ed agevolazioni fiscali)

1. Tutte le spese relative e conseguenti la formazione e la stipulazione degli atti riferiti al piano stesso, sono a totale carico degli assegnatari- proprietari.
2. Alle convenzioni si applica il trattamento tributario di cui all'Art. 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29.09.1973, n° 601.
3. All'atto di alienazione ed assegnazione si applica il trattamento relativo alla tassa di registro agevolata previsto all'art. 2 c. 30 della L. 24.12.2003 n° 350, di cui al precedente art. 33 c. 3 della L. 23.12.2000 n° 388.
4. Sono quindi applicabili tutte le agevolazioni fiscali in materia di imposte di registro agevolato, ancorchè individuate dalla "risoluzione Agenzia delle Entrate n° 1/e del 01.01.2012.

Art. 10
(Inadempimento degli obblighi derivanti dal piano)

1. Qualora gli assegnatari-proprietari non adempiano in tutto o in parte al pagamento degli oneri relativi e non realizzino gli insediamenti nei termini e secondo le modalità prescritte dal piano attuativo, dal presente disciplinare e dal bando di assegnazione, verranno applicati i provvedimenti conseguenziali per legge.

Art. 11
(Normativa di riferimento)

1. Per quanto non contenuto nel presente Disciplinare si fa riferimento alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente e alle prescrizioni dello strumento urbanistico ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore.

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P_G_TICOMUNE DI CALVATONE_TORNATA PIPS_2015\ATTUAZIONE COMPARTO 1 lotto 2 - 2015\Allegato 02 - Norme Disciplinari.doc