

	4	3	2	1
F				
E				
D				
C	<b>COMUNE DI PRATO SESIA</b> <b>PROVINCIA DI NOVARA</b>			
B	<p style="color: magenta;">VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO</p> <p style="color: magenta;">rif. Convenzione Urbanistica notaio Fabio Autieri repertorio 50087 raccolta 23090 del 27/04/2016)</p>	<p><b>OGGETTO TAVOLA</b></p> <p style="color: magenta;">PROGETTO P.E.C. "VARIANTE" relazione tecnica inquadramento urbanistico e norme tecniche di attuazione</p>		
A	 <p>ARCH. CATTANEO FLAVIO VIA ROMA 80 24060 SOVERE (BG) TEL. FAX 035 982642</p>	<p>disegnato in data 31.01.2018 modificato in data ..... scala .....</p>	<p>allegato 100/1</p>	
	<p>PROPRIETARIO - NON COMMITTENTE MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.</p> <p>.....</p>	<p>UTILIZZATORE - COMMITTENTE TEKEL SRL</p> <p>.....</p>	<p>IL PROGETTISTA ARCHITETTO CATTANEO FLAVIO</p> <p>.....</p>	
	4	3	2	1

Il presente documento è tutelato dalle leggi sul copyright, e severamente vietato l'utilizzo o la riproduzione del medesimo senza autorizzazione scritta.

## 1 PREMESSA

Con atto del 05/07/2002 rep.771 venne stipulata la convenzione urbanistica relativa al P.E.C. della società SITAL Inox s.r.l., con stabilimento nel Comune di Prato Sesia, per una superficie territoriale di 56.110 mq che prevedeva in prima istanza un ampliamento massimo realizzabile di complessivi 8.274,5 mq della superficie coperta secondo le allora vigenti normative urbanistiche.

In seguito all'approvazione della Variante n°2 al P.R.G.C. vigente del Comune di Prato Sesia, avvenuta con D.G.R. n.11-6441 del 01/07/2002 s'intese procedere in variante allo strumento urbanistico esecutivo per una ridefinizione dell'assetto urbanistico, a fronte di nuovi e maggiori dati quantitativi di P.E.C., così come già previsto dall'art.5 della convenzione e per consentire la rilocalizzazione delle aree a standards nell'ambito della proprietà medesima. Venne, pertanto, stipulata una nuova convenzione urbanistica in data 29/03/2004 rep. 833.

Successivamente viene predisposta una seconda variante P.E.C. predisposta dal dott. Ing. Dario Lalomia che ha portato a nuova Convenzione Urbanistica stipulata dall'avvocato Fabio Autieri Notaio in Novara iscritto al collegio Notarile dei distretti riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato in data 27.04.2016 rep. 50087 e raccolta n. 23090.

La presente variante di P.E.C. non modifica i dati quantitati edificatori già previsti nella convenzione urbanistica rep. 833 del 29/03/2004 e successiva variante con convenzione urbanistica in data 27.04.2016 rep. 50087 e raccolta n. 23090 del notaio Fabio Autieri, ma prevede la sola ricollocazione delle aree standards con parziale monetizzazione, ed il raggruppamento dei lotti in un unico lotto. Viene inoltre proposta la chiusura di un accesso carraio sulla S.P. n.299 via Valsesia e l'apertura di un nuovo accesso carraio su via dei Partigiani.

Si chiarisce sin d'ora che gli elaborati documentali facenti parte dell'ultima convenzione urbanistica ( data 27/04/2016 rep. 50087) e precedente (data 29/03/2004 rep.833), le quali già richiamavano quelli allegati alla prima (data 05/07/2002 rep.771) a firma dell'architetto Gamalero Pierluigi, con studio corrente in Romagnano Sesia, Corso Marconi n. 33 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. delle Provincie di Novara e del VCO al n. 166, restano tuttora validi e non vengono modificati nei loro contenuti, se non con le integrazioni o sostituzioni espressamente indicate. I medesimi fanno parte integrante della presente variante, ed hanno recepito lo stato precedente dei luoghi relativamente alla situazione edilizia concessionata in precedenza.

## **1. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato si rapporta a quanto previsto dalle leggi dello Stato e della Regione Piemonte in relazione all'uso dei suoli ed alle sue modificazioni, con riferimento principale alla Legge Regionale 56/77 e sue modifiche ed integrazioni. Valgono le disposizioni generali e particolari contenute nel Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Prato Sesia, approvato con D.G.R. n.11-6441 del 01/07/2002 e successiva D.G.R. n. 32-7091 del 15/10/2007, nonché negli altri documenti programmatori interessanti la pianificazione del territorio.

Le aree prese in considerazione risultano quindi già classificate dal vigente P.R.G.C come "Zona D: aree per attività produttive industriali ed artigianali esistenti". Si tratta, pertanto di aree già edificate e dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria, dove ogni intervento si prefigura come completamento in senso edilizio e urbanistico.

La società Mediocredito Italiano s.p.a. è proprietaria di terreni contigui e pertinenti all'insediamento produttivo per una superficie complessiva di 106.865 mq, riducibili a 106.601 mq quando sarà effettivo il trasferimento del mappale 565, di cui 104.511 mq soggetti a P.E.C., e quindi ricadenti nel perimetro della descritta "Zona D".

Con la variante proposta, la superficie territoriale di riferimento per tutti i calcoli quantitativi urbanistici rimane invariata.

A conferma di quanto già convenzionato le prescrizioni parametriche relative alle aree sopra indicate prevedono quanto segue (Titolo III art. 8 - Interventi nelle aree produttive (commerciali e terziarie in genere) - punto 8.1 - Aree produttive, direzionali e commerciali ad elevata saturazione - delle N.T.A.):

### **EDIFICI ESISTENTI**

#### **INTERVENTI AMMESSI:**

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione
- Ampliamento fino ad  $\frac{1}{2}$  della superficie fondiaria al netto dell'area da destinare ad attrezzature al servizio dell'insediamento produttivo.

#### **DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO:**

- 10% della superficie fondiaria dell'area di pertinenza. In sede di P.E.C. l'area da destinare a Servizi sociali può essere localizzata e/o accorpata con altre già previste o di fatto esistenti, al di fuori dei mappali già interessati da edificazione.

**ALTEZZE:**

- massima in gronda pari a 10.50 m.

**DISTANZE:**

- minima dai fabbricati pari a 10.00 metri o pari all'altezza maggiore in caso di edifici di altezza superiore a 10.00 metri.
- minima dai confine pari a 5.00 metri

**LOTTE LIBERI**

**RAPPORTO DI COPERTURA:**

- in sede di P.E.C. pari ad  $\frac{1}{2}$  della Superficie Fondiaria

**DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO:**

- 20% della superficie fondiaria dell'area di pertinenza

**ALTEZZE:**

- massima in gronda pari a 10.50 metri

**DISTANZE:**

- minima dai fabbricati pari a 10.00 metri o pari all'altezza maggiore in caso di edifici di altezza superiore a 10.00 metri.
- minima dai confine pari a 5.00 metri

E' ammessa la costruzione delle residenze per i titolari e/o dipendenti nelle seguenti proporzioni:

- Fino a 500 mq di superficie coperta produttiva una unità con un massimo di 150 mq di superficie netta.
- Oltre 500 mq. di superficie coperta produttiva due unità con un massimo di 150 mq di superficie netta ciascuna.

Le distanze stradali, infine sono regolate dal Titolo VI art. 25 punto 2 lettera m) "distanze dai cigli stradali" – N.T.A. che dispongono quanto segue:

- 5.00 m per lato, per le strade di larghezza inferiore a 7.00 metri.
- 7.50 m per lato, per le strade di larghezza comprese tra 7.00 e 15.00 metri
- 10.00 m per lato, per le strade di larghezza superior a 15.00 metri
- 

Inoltre negli elaborate grafici di P.R.G.C. ( tav. 15V2) le distanze dai cigli stradali riportate risultano essere le seguenti:

- 30.00 m per lato, per la S.P. n. 299, fino alla intersezione con il mapp. 19 foglio 8
- 20.00 m per lato, per la strada Comunale dei Partigiani compresa tra l'area non edificata e la fascia di rispetto stradale generata dalla nuova viabilità intercomunale di collegamento tra la S.P. n. 299 e la S.R. n. 142 così come rappresentata dal P.R.G.C. vigente.
- 55.00 m per lato, per la nuova viabilità intercomunale di collegamento tra la S.P. n. 299 e la S.R. n. 142 così come rappresentata dal P.R.G. vigente.

## 2. STATO DI FATTO E PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Nell'area, che risulta parzialmente edificata, è possibile individuare il corpo destinato all'attività produttiva, in ultimo ampliato per una superficie coperta di 25494.14 mq come da P.D.C. 542/2017.

Il Piano Esecutivo Convenzionato è finalizzato a realizzare interventi di ampliamento della superficie coperta dello stabilimento principale, nonché a consentire nuove costruzioni nelle aree libere.

Al medesimo tempo verranno ricollocate le aree destinate a verde e a Servizi pubblici a completamento di quelle già esistenti. Parte delle aree standardts pari a mq. 7822.00 verranno monetizzate al prezzo di euro 28.00 al mq.

Il programma edilizio della TEKEL srl in qualità di locatore finanziario, si sviluppa principalmente attraverso direttrici edificatorie in accorpamento al fabbricato produttivo esistente, e con l'edificazione di nuovi edifici anche non adiacenti all'edificio principale nel rispetto delle distanze legali e rispettando l'inviluppo massimo interno alla fascia di rispetto dei confini.

La tavola grafica 100/B in allegato riporta uno schema indicativo e non vincolante di lottizzazione in cui sono schematizzate le sagome di eventuali fabbricati in progetto.

I dati quantitativi del Piano Esecutivo Convenzionato, possono essere così sintetizzati e confermati.

Sup. territoriale in proprietà dell'area in perimetro di P.E.C. (rif. Conv. Urb. Rep. 833 del 29/03/2004)	104.775 m <sup>2</sup>
Sup. per viabilità da trasferire all'uso pubblico ( I lotto di collegamento S.P. 299 e S.P. 142)	264 m <sup>2</sup>
Nuova sup. territoriale in proprietà dell'area in perimetro di P.E.C.	104.511 m <sup>2</sup>
Sup. in fascia di rispetto stradale ricompresa nel perimetro di P.E.C.	3.741 m <sup>2</sup>
Sup. territoriale di riferimento per il conteggio dello standard urbanistico Area per attrezzature al servizio dell'insediamento produttivo in progetto e parzialmente realizzata soggetta a P.E.C.	100.770 m <sup>2</sup> 15.523 m <sup>2</sup>
Sup. fondiaria di riferimento 100.770 m <sup>2</sup> - 15.523 m <sup>2</sup>	85.247 m <sup>2</sup>
Sup. coperta esistente dell'area soggetta a P.E.C. come da P.D.C. 542/2017	25.494,14 m <sup>2</sup>
Sup. coperta in progetto dell'area soggetta a P.E.C. massima realizzabile: 85.247 m <sup>2</sup> x 0,50 = 42.623,50 m <sup>2</sup>	<b>42.623,50 m<sup>2</sup></b>
Sup. coperta in progetto dell'area soggetta a P.E.C. massima realizzabile: 85.247 m <sup>2</sup> x 0,50 = 42.623,50 m <sup>2</sup> - 25.494,14 m <sup>2</sup>	17.129,36 m <sup>2</sup>

### 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'area risulta già servita dalle principali reti infrastrutturali pubbliche.

### 4. ELENCO TABELLA PROPRIETA' CATASTALI

Come richiesto dalla L.R. 56/77 e s.m.i. viene di seguito allegata la tabella riportante l'elenco delle proprietà catastali appartenenti alla società proponente. Sono contemplati anche quei mappali in proprietà che hanno continuità territoriale oppure sono già di pertinenza all'insediamento produttivo anche se di fatto non rientrano nel perimetro del P.E.C., secondo quanto riportato nel Titolo III art. 8 - Interventi nelle aree produttive (commerciali e terziarie in genere) - punto 8.1 - Aree produttive, direzionali e commerciali ad elevata saturazione - delle N.T.A.: "In sede di un Piano Esecutivo Convenzionato., l'area da destinare a servizi sociali... può essere localizzata e/o accorpata con altre aree già previste o di fatto già esistenti, al di fuori dei mappali interessati da edificazione".

#### SITUAZIONE ANNO 2013

FG 8	mappale	19	mq	104.010,0			
<b>STRALCIO MAPPALE VIABILITA' COMUNALE IN TRASFERIMENTO DA PEC</b>							
F G 8	mappale	19	m q	103.746,0	DI CUI	SCOPERTI	81.027,0 mc.
da TRASFERIRE						COPERTI	22.683,9 mc
		565	m q	264, 0			103.710,9 mc
		Residui		104.010,0	mq		

PEC PRECEDENTE						
Foglio	MAPPALI	SUPERFICIE	PEC	STDS		SUPERF. 2012
<b>8</b>	<b>19</b>	27.282	27.282	1665	<b>mq tot</b>	<b>103.746</b>
ex	<b>20</b>	1.085	235	850		
ex	<b>21</b>	2.830	2.830			
ex	<b>22</b>	1.000	1.000			
ex	<b>23</b>	1.370	1.050	320		
ex	<b>24</b>	1.350	1.040	310		
ex	<b>33</b>	1.090	1.090			
ex	<b>34</b>	1.050	1.050			
ex	<b>444</b>	420	80	340		
ex	<b>491</b>	24.998	24.998			
ex	<b>492</b>	41.535	29.532	12.003		
mappali	<b>precedente</b>	<b>104.010</b>	90.187	<b>15.488</b>	<b>attuale</b>	<b>103.746</b>
mapp. fraz	<b>565</b>				<b>mq</b>	<b>264.00 da trasferire</b>
<b>FG 5</b>	<b>42</b>	<b>765</b>	730	<b>35</b>		<b>765</b>
	<b>TOTALI</b>	<b>104.775</b>	90.917	<b>15.523</b>		<b>104.511 in proprietà dopotrasferimento</b>

<b>FG 8</b>	<b>25</b>	2.090	0	0		<b>2.090</b>
-------------	-----------	-------	---	---	--	--------------

Mappale in proprietà pertinente all'insediamento e non compreso nel perimetro di PEC

*Il mappale 25 stralciato dal perimetro del PEC in quanto ricadente in area limitrofa a destinazione ex a P.i.P ora a S.U.E*

## ELENCO ELABORATI

Di seguito sono riportati gli elaborati delle precedenti convenzioni, e a seguire i nuovi elaborati che come espressamente richiamato al punto 1 in Premessa sono da intendersi quale parte integrante e di variazione per quanto espressamente indicato.

- Fascicolo di “ Documentazione di Piano Esecutivo Convenzionato” contenente, Estratto catastale, estratto di P.R.G.C. Relazione Illustrativa, tabelle di indicazione mappali e superfici, Tabella individuazione lotti. – Nuovo Fascicolo della attuale Relazione – ( All. B)
- Tavola 1 – Delimitazione area soggetta a P.E.C. e area in proprietà catastale aggiornata –
- Tavola 2 – Schema planimetrico delle opere di Urbanizzazione primaria esistenti
- Tavola 3 – Individuazione e calcolo delle aree standards per attrezzature a servizio dell’insediamento produttivo soggetto a P.E.C. ( all. E)
- Tavola 4 - Schema urbanistico delle aree a standard – schema planimetrico delle opere di Urbanizzazione primaria esistenti ed in progetto; sezione aree e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione. ( all. F)
- Tavola 5 – Individuazione fasce di rispetto relativi alla sola area di P.E.C.; ( all. G)
- Tavola 6 – Individuazione delle direttrici di sviluppo edificatorie in accorpamento al fabbricato esistente; rappresentazioni delle indicazioni tipologiche relative a prospetti e sezioni dell’intervento in progetto. ( all.H )
- Tavola 7 – Rappresentazione piano volumetrica ( all. I )
- Computo Metrico estimativo con elenco dei prezzi unitari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all’art.6 della convenzione.( all. L)
- Titolo di proprietà e schede catastali - ( all. M )
- Tavola 8 – Variante - Indicazione delle varianti di P.E.C in fasi successive ed individuazione delle parti modificate - Individuazione e calcolo delle aree standards per attrezzature a servizio dell’insediamento produttivo soggetto a P.E.C.- ( all. N ) –
- Tavola 9 – Variante - Indicazione della lottizzazione in progetto, delle superfici residuali copribili, della distanza da confini e viabilità interna – – (integrazione Tavola 6) – (all. O) – modificata con previsione di riapertura accesso carraio su viabilità comunale fronte lotti 1 e 3.
- Tav. 10A – Indicazione dello stato attuale degli edifici esistenti e delle relative superfici coperte . (all. P)
- Tav. 10B – Indicazione dello stato attuale degli edifici esistenti e delle relative superfici coperte . (all. P) – PROGETTO DI MODIFICA DI ACCESSO AI LOTTI.

## TAVOLE DI VARIANTE

- Tav. 100/A individuazione aree standards da cedere o da adibire ad uso pubblico, e conteggio monetizzazione per le aree non reperite
- Tav. 100/B indicazione della lottizzazione in progetto delle superfici residuali copribili, della distanza dai confine e dell'edificabilità residua.
- Tav. 100/C progetto di dettaglio area standards zona "A" parcheggi e parco giochi
- Tav. 100/D progetto di dettaglio area standard zona "B" parcheggi a area verde e zona "C" fermata pulman
- Allegato 100/1 relazione tecnica, inquadramento urbanistico e norme tecniche di attuazione

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
**RELATIVO ALLE AREE SITE NEL COMUNE DI PRATO SESIA – FOGLIO 8**  
**PARTICELLE 19, (riunificazione particelle 19,20,21,22,23,24,33,34,444,491,492) E 25 –**  
**FOGLIO 5 PARTICELLA 42**

### **ARTICOLO 1 – ELABORATI COSTITUENTI IL P.E.C.**

- Fascicolo di " Documentazione di Piano Esecutivo Convenzionato" contenente, Estratto catastale, estratto di P.R.G.C. Relazione Illustrativa, tabelle di indicazione mappali e superfici, Tabella individuazione lotti. – Nuovo Fascicolo della attuale Relazione – ( All. B)
- Tavola 1 – Delimitazione area soggetta a P.E.C. e area in proprietà catastale aggiornata –
- Tavola 2 – Schema planimetrico delle opere di Urbanizzazione primaria esistenti
- Tavola 3 – Individuazione e calcolo delle aree standards per attrezzature a servizio dell'insediamento produttivo soggetto a P.E.C. ( all. E)
- Tavola 4 - Schema urbanistico delle aree a standard – schema planimetrico delle opere di Urbanizzazione primaria esistenti ed in progetto; sezione aree e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione. ( all. F)
- Tavola 5 – Individuazione fasce di rispetto relativi alla sola area di P.E.C.; ( all. G)
- Tavola 6 – Individuazione delle direttrici di sviluppo edificatorie in accorpamento al fabbricato esistente; rappresentazioni delle indicazioni tipologiche relative a prospetti e sezioni dell'intervento in progetto. ( all.H )
- Tavola 7 – Rappresentazione piano volumetrica ( all. I )
- Computo Metrico estimativo con elenco dei prezzi unitari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.6 della convenzione.( all. L)



- Titolo di proprietà e schede catastali - ( all. M )
- Tavola 8 – Variante - Indicazione delle varianti di P.E.C in fasi successive ed individuazione delle parti modificate - Individuazione e calcolo delle aree standards per attrezzature a servizio dell'insediamento produttivo soggetto a P.E.C.- ( all. N ) –
- Tavola 9 – Variante - Indicazione della lottizzazione in progetto, delle superfici residuali copribili, della distanza da confini e viabilità interna – – (integrazione Tavola 6) – (all. O) – modificata con previsione di riapertura accesso carraio su viabilità comunale fronte lotti 1 e 3.
- Tav. 10A – Indicazione dello stato attuale degli edifici esistenti e delle relative superfici coperte . (all. P)
- Tav. 10B – Indicazione dello stato attuale degli edifici esistenti e delle relative superfici coperte . (all. P) – PROGETTO DI MODIFICA DI ACCESSO AI LOTTI.

#### **Di SEGUITO LE TAVOLE DI VARIANTE**

- **Tav. 100/A individuazione aree standards da cedere o da adibire ad uso pubblico, e conteggio monetizzazione per le aree non reperite**
- **Tav. 100/B indicazione della lottizzazione in progetto delle superfici residuali copribili, della distanza dai confine e dell'edificabilità residua.**
- **Tav. 100/C progetto di dettaglio area standards zona "A" parcheggi e parco giochi**
- **Tav. 100/D progetto di dettaglio area standard zona "B" parcheggi a area verde e zona "C" fermata pulman**
- **Allegato 100/1 relazione tecnica, inquadramento urbanistico e norme tecniche di attuazione**

#### **ARTICOLO 2 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI**

Le presenti norme fanno riferimento a quanto previsto in materia di interventi urbanistici nel settore produttivo dalle leggi dello Stato, della Regione Piemonte e dalle disposizioni generali e particolari contenute nella Variante Generale n°2 e successive del P.R.G.C vigente del Comune di Prato Sesia.

In particolare gli elaborati del presente Piano Esecutivo Convenzionato sono stati redatti secondo le indicazioni della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 e successive modifiche e integrazioni.

Le norme non rappresentano deroga o variante a regolamenti o disposizioni di carattere comunale o sovra-comunale e vengono in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni legislative vigenti o che dovessero intervenire posteriormente all'approvazione del presente P.E.C.

### **ARTICOLO 3 – NORME EDIFICATORIE GENERALI**

Se con l'applicazione del P.E.C. si dovessero riscontrare discordanze fra le norme di attuazione e prescrizioni graficamente espresse sulle tavole, prevarrà il contenuto delle norme ed in caso di discordanze tra tavole a scale diverse, prevarrà il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

In caso di riscontrato erroneo rilievo o raffigurazione della realtà, lo stato di fatto da assumere come presupposto dell'applicazione del P.E.C. è quello corrispondente alla realtà effettiva, congruamente documentata, senza ciò possa costituire variante al P.E.C. medesimo.

L'edificazione avverrà mediante i titoli abilitativi edilizi riconosciuti dalle disposizioni legislative vigenti al momento della richiesta dell'intervento, con gli interventi medesimi organizzati per fasi successive.

In tale sede dovrà essere effettuato il conteggio definitivo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le domande di titolo abilitativo edilizio dovranno essere corredate anche dai progetti per gli interventi rispondenti alla realizzazione delle necessarie aree a standards.

Aree ed interventi edilizi rappresentati ed organizzati in cartografia P.E.C. risultano a titolo indicativo; verrà quanto puntualmente e successivamente definito negli elaborati di ogni titolo abilitativo edilizio.

In particolare le opere di urbanizzazione primaria dovranno prevedere un cordolo di delimitazione tra la superficie destinata a verde e le altre aree scoperte, nonché un adeguato sistema di smistamento delle acque meteoriche e di illuminazione, mentre le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con materiali adatti all'uso e presentare adeguata segnaletica orizzontale e verticale.

### **ARTICOLO 4 – PRESCRIZIONI PARAMETRICHE**

Le prescrizioni parametriche relative alle aree per attività produttive industriali e artigianali esistenti della vigente strumentazione urbanistica per la realizzazione degli interventi edilizi prevedono quanto segue (Titolo III art. 8 - Interventi nelle aree produttive (commerciali e terziarie in genere) - punto 8.1 - Aree produttive, direzionali e commerciali ad elevata saturazione - delle N.T.A.), a conferma di quanto già convenzionato con la sola modifica di quanto prescritto all'art. 14 della presente relazione.

## **EDIFICI ESISTENTI**

### INTERVENTI AMMESSI:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione
- Ampliamento fino ad  $\frac{1}{2}$  della superficie fondiaria al netto dell'area da destinare ad attrezzature al servizio dell'insediamento produttivo.

### DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO:

- 10% della superficie fondiaria dell'area di pertinenza. In sede di P.E.C. l'area da destinare a Servizi sociali può essere localizzata e/o accorpata con altre già previste o di fatto esistenti, al di fuori dei mappali già interessati da edificazione.

### ALTEZZE:

- massima in gronda pari a 10.50 m.

### DISTANZE:

- minima dai fabbricati pari a 10.00 metri o pari all'altezza maggiore in caso di edifici di altezza superiore a 10.00 metri.
- minima dai confine pari a 5.00 metri

## **LOTTE LIBERI**

### RAPPORTO DI COPERTURA:

- in sede di P.E.C. pari ad  $\frac{1}{2}$  della Superficie Fondiaria

### DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO:

- 20% della superficie fondiaria dell'area di pertinenza

### ALTEZZE:

- massima in gronda pari a 10.50 metri

### DISTANZE:

- minima dai fabbricati pari a 10.00 metri o pari all'altezza maggiore in caso di edifici di altezza superiore a 10.00 metri.
- minima dai confine pari a 5.00 metri

E' ammessa la costruzione delle residenze per i titolari e/o dipendenti nelle seguenti proporzioni:

- Fino a 500 mq di superficie coperta produttiva una unità con un massimo di 150 mq di superficie netta.
- Oltre 500 mq. di superficie coperta produttiva due unità con un massimo di 150 mq di superficie netta ciascuna.

Le distanze stradali, infine sono regolate dal Titolo VI art. 25 punto 2 lettera m) "distanze dai cigli stradali" – N.T.A. che dispongono quanto segue:

- 5.00 m per lato, per le strade di larghezza inferiore a 7.00 metri.
- 7.50 m per lato, per le strade di larghezza comprese tra 7.00 e 15.00 metri
- 10.00 m per lato, per le strade di larghezza superior a 15.00 metri
- 

Inoltre negli elaborate grafici di P.R.G.C. ( tav. 15V2) le distanze dai cigli stradali riportate risultano essere le seguenti:

- 30.00 m per lato, per la S.P. n. 299, fino alla intersezione con il mapp. 19 foglio 8
- 20.00 m per lato, per la strada Comunale dei Partigiani compresa tra l'area non edificata e la fascia di rispetto stradale generata dalla nuova viabilità intercomunale di collegamento tra la S.P. n. 299 e la S.R. n. 142 così come rappresentata dal P.R.G.C. vigente.
- 55.00 m per lato, per la nuova viabilità intercomunale di collegamento tra la S.P. n. 299 e la S.R. n. 142 così come rappresentata dal P.R.G. vigente.

### DETERMINAZIONE DATI QUANTITATIVI RELATIVI AL P.E.C.

La superficie territoriale perimetrata del P.E.C è pari a 104.511 mq di cui 3.741 mq ricadenti in "fascia di rispetto stradale", mentre 264 mq risultano esclusi da quella precedentemente convenzionata (conv. urb. Rep. 833 del 29/03/2004) pari a 104.775 mq in quanto da trasferire per viabilità ad uso pubblico (l lotto di collegamento tra la S.P. 299 e la S.P. 142); pertanto si ha una superficie territoriale di riferimento pari a 100.770 mq; su di essa insiste una superficie coperta pari a 25494.14 mq come da P.D.C. 542/2017 in fase di realizzazione.

Per la determinazione delle aree a standards per le attrezzature a servizio dell'insediamento produttivo si è proceduto individuando la superficie fondiaria ancora libera alla data della convenzione, conteggiando il nuovo standard aggiunto nella misura del 20% (7.443 mq) e, sommando tale valore numerico a quanto già precedentemente convenzionato (8.080 mq), si è ottenuto un totale di 15.523 mq complessivo di P.E.C., confermando i dati quantitativi di cui all'atto rep. 833 del 29/03/2004.

La presente variante non modifica le superfici a standards che rimangono di 15.523 mq, ma ne prevede una parziale monetizzazione come meglio individuate nella tavola 100/A per una superficie di mq. 7822.00 che verranno monetizzate al prezzo di euro 28/mq

Di seguito viene riportata una sintesi dei dati quantitativi della variante allo strumento urbanistico esecutivo, coincidente con quanto già convenzionato, allegando alle presenti norme di attuazione una dettagliata scheda urbanistica che farà parte integrante della documentazione di P.E.C.

Sup. territoriale in proprietà dell'area in perimetro di P.E.C. (rif. Conv. Urb. Rep. 833 del 29/03/2004)	104.775 m <sup>2</sup>
Sup. per viabilità da trasferire all'uso pubblico ( I lotto di collegamento S.P. 299 e S.P. 142)	264 m <sup>2</sup>
Nuova sup. territoriale in proprietà dell'area in perimetro di P.E.C.	104.511 m <sup>2</sup>
Sup. in fascia di rispetto stradale ricompresa nel perimetro di P.E.C.	3.741 m <sup>2</sup>
Sup. territoriale di riferimento per il conteggio dello standard urbanistico Area per attrezzature al servizio dell'insediamento produttivo in progetto e parzialmente realizzata soggetta a P.E.C.	100.770 m <sup>2</sup> 15.523 m <sup>2</sup>
Sup. fondiaria di riferimento 100.770 m <sup>2</sup> - 15.523 m <sup>2</sup>	85.247 m <sup>2</sup>
Sup. coperta esistente dell'area soggetta a P.E.C. come da P.D.C. 542/2017	25.494,14 m <sup>2</sup>
Sup. coperta in progetto dell'area soggetta a P.E.C. massima realizzabile: 85.247 m <sup>2</sup> x 0,50 = 42.623,50 m <sup>2</sup>	<b>42.623,50 m<sup>2</sup></b>
Sup. coperta in progetto dell'area soggetta a P.E.C. massima realizzabile: 85.247 m <sup>2</sup> x 0,50 = 42.623,50 m <sup>2</sup> - 25.494,14 m <sup>2</sup>	17.129,36 m <sup>2</sup>

Le superfici destinate a parcheggio e a verde prospicienti l'ingresso princiale all'immobile, potranno essere regolamentate per la loro fruizione in base agli orari di accesso agli stabilimenti.

## ARTICOLO 5 – LOTTIZZAZIONE

Gli interventi edificatori vengono intesi facenti parte di un unico lotto, pertanto i parametri edilizi ed urbanistici vengono verificati su una superficie fondiaria pari a 85.247 mq. In seguito all'eventuale frazionamento della proprietà, dovrà essere presentata nuova variante alla P.E.C..

Qualora non fosse stata esaurita la capacità edificatoria massima, gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o di sopraelevazione dovranno essere rapportati ai millesimi di ciascun lotto di pertinenza, facendo sempre riferimento alla superficie fondiaria precedentemente indicata. Nel caso in cui uno o più proprietari volessero esaurire tale capacità, alla richiesta per il rilascio del permesso di costruire dovranno produrre un atto sottoscritto dai lottizzanti rimanenti secondo il quale viene consentito il trasferimento di superficie coperta ad un altro/i lotto/i.

Quanto sopra riportato è consentito entro i termini di efficacia del P.E.C..

## **ARTICOLO 6 – VARIANTI**

È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plano-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.E.C., che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio ed, in particolare, alle norme di attuazione del P.E.C. ed ai criteri costruttivi ivi previsti:

l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del P.E.C., sempre nel rispetto delle distanze legali;

l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del P.E.C., ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

la formazione o spostamento delle previsioni planimetriche degli immobili in ampliamento riportati nella tavola 100/A e tavola 100/B che risultano solo indicative e non vincolanti;

Fatto salvo quanto previsto all'articolo successivo, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo P.E.C., che tenga conto di quanto già realizzato.

Le variazioni di cui al presente articolo non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

## **ARTICOLO 7 – EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

Qualora su parte dell'area inclusa nel P.E.C. siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione del titolo abilitativo sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del P.E.C. stesso.

E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato.

Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della

convenzione.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

## **ARTICOLO 8 RECIZIONI**

Nella realizzazione delle recinzioni dovrà essere scrupolosamente seguita la linea di allineamento fissata dal Comune di Prato Sesia per le parti confrontanti il suolo pubblico o di uso pubblico.

## **ARTICOLO 9 – RISPETTO REQUISITI ACCESSIBILITA'**

Viene prevista nella nuova accessibilità ripristinata attraverso l'uso della superficie oggi coperta, una funzionale e opportuna viabilità interna di penetrazione e collegamento con i singoli lotti, senza essere di intralcio alle attività produttive.

A margine di tale viabilità sono individuati gli stalli di parcheggio

Lo spazio riservato alla sosta delle autovetture delle persone disabili sarà da prevedere nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50 posti auto.

Detti posti auto saranno opportunamente segnalati e della larghezza non inferiore di m 3.20.

## **ARTICOLO 10 – INDICAZIONI TIPOLOGICHE**

In fase di realizzazione delle nuove costruzioni particolare cura dovrà essere posta nella scelta delle tipologie e dei materiali costruttivi, sia da utilizzare per gli spazi scoperti, sia per gli edifici, al fine di perseguire caratteri compositivi che tengano conto sia delle preesistenze architettoniche, sia dell'ambiente circostante.

## **ARTICOLO 11 – APPLICAZIONI**

Le presenti Norme di Attuazione congiuntamente con gli elaborati grafici e tecnici rendono possibile l'applicazione di quanto previsto dalla Legge 21 dicembre 2001 n.443 art.1 comma 6.

## **ARTICOLO 12 – INTEGRAZIONI E NOTE A SEGUITO DELLA PRESENTAZIONE E RECEPIMENTO DELLE VARIANTI ALLE P.E.C. PRECEDENTI**

Di seguito si riportano alcune indicazioni e prescrizioni operative di impostazione generale emerse durante la fase preliminare di verifica da parte degli organi preposti e dalla amministrazione comunale.

Le opere proposte consistono in :

- la chiusura del secondo ingresso prospiciente la S.P. n. 299 via Valsesia tav. 100/A
  - l'apertura di un nuovo ingresso carraio su via dei Partigiani tav. 100/A
  - la ricollocazione delle aree standards senza variazione della superficie rispetto a quanto già convenzionato come di seguito descritto
- area "A" come meglio evidenziata nella tavola 100/A e nella tavola di dettaglio 100/C. verrà così sistemata:
- a) La parte campita di colore azzurro di mq. 1705.00 verrà adibita a parcheggio con annesso parco pubblico attrezzato. Detta area verrà ceduta al Comune, che se ne assumerà l'onere della manutenzione previo collaudo finale. Il promotore della P.E.C. (ditta TEKEL srl) si impegna su richiesta scritta del Comune alla manutenzione per i primi 3 anni data collaudo.
  - b) La parte campita di colore verde di mq. 2665.00 verrà adibita a verde. Detta area rimarrà ad uso pubblico ma di proprietà del proponente P.E.C. e i suoi futuri aventi causa che provvederanno a garantire la manutenzione.

- L'area "B" come meglio evidenziata nella tavola 100/A e nella tavola di dettaglio 100/D. verrà così sistemata:

L'area di mq. 2761.00 verrà adibita a parcheggi e verde e rimarrà di proprietà del proponente che si assumerà l'obbligo della manutenzione.

Il proponente P.E.C. ed i suoi futuri eventuali aventi causa provvederanno a garantire la fruizione pubblica dalle 8.00 alle 18.00 dei giorni feriali ed il comune in caso di necessità al di fuori della suddetta fascia oraria avrà comunque la possibilità di disporre dell'area per un pubblico utilizzo.

- L'area "C" come meglio evidenziata nella tavola 100/A e nella tavola di dettaglio 100/D. verrà così sistemata:

L'area di mq. 570.00 verrà adibita a area fermata autobus e marciapiede. Detta area verrà ceduta al Comune che se ne assumerà l'onere della manutenzione previo collaudo finale.

- la monetizzazione parziale delle aree standards per una superficie di mq. 7822 al prezzo di euro 28.00 al mq pari ad euro 219.016,00 ( duecentodiciannovemolazerosedici/00)

- l'accorpamento in un unico lotto della'rea interna alla P.E.C.

Si riconferma la destinazione attuale dell'intero PEC, precisando che non potranno essere insediate al suo interno attività considerate "altamente inquinanti";

Si precisa che le reti interne esistenti riguardo fognature, acqua, luce e gas , non sono interferenti con i pubblici servizi in quanto anche questi già localizzabili e identificabili.

Sarà cura dei singoli proprietari dei lotti di nuova formazione, e relative nuove edificazioni nei limiti delle volumetrie del PEC, produrre domanda di utilizzo, servizio e allaccio alle reti esistenti e/o documentare la relativa funzionalità e adeguatezza delle stesse , od in alternativa, qualora per particolari esigenze, progettare e realizzare nuove reti e opere di urbanizzazione ( fognature e allacci idrici elettrici o gas.) considerandone i dimensionamenti opportuni alle attività da insediare.



## **ARTICOLO 13 – RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI A SEGUITO DI PROCEDIMENTO DI VERIFICA AD ASSOGGETTAMENTO A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La varinata proposta non comporta variazioni sostanziali rispetto alla Valutazione Ambientale Strategica già predisposta pertanto si riconferma quanto sotto riportato.

A seguito dell'esito della verifica di assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che ha escluso l'intervento dalla sua applicazione, si recepiscono nel presente articolo tutte le osservazioni e prescrizioni indicate dagli Enti preposti in sede di iter procedurale. Tali indicazioni diventano parte integrante e sostanziale del PEC.

Con Deliberazione N.7 del 15.02.2016 la Giunta Municipale del Comune di Prato Sesia, ha escluso l'intervento dall'applicazione del Processo di VAS sulla base dei pareri espressi dagli Enti preposti e qui di seguito richiamati:

Parere dell'A.R.P.A. di Novara prot. 7 del 08/02/2016, consistente nella valutazione della documentazione tecnica e del Rapporto Preliminare della variante al P.E.C. di cui trattasi, per la sottoposizione alla procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo l'art.12 del citato D.Lgs. 152/2006, quale contributo in qualità di Ente con competenze in materia ambientale

Parere della Provincia di Novara prot. 1145 del 15/01/2016.

Parere di Acqua Novara e V.C.O. prot. 485 del 28/01/2016,

Verbale della riunione dell'Organo Tecnico Comunale in data 11 febbraio 2016 il quale recepisce integralmente quanto espresso nei singoli pareri riportandolo nel relativo verbale.

L'ARPA ha escluso la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato da Valutazione Ambientale Strategica a condizione che vengano individuate e attuate opportune misure di compensazione ecologica, le quali costituiscono prescrizione obbligatoria nell'attuazione del presente Strumento. E precisamente:

In fase di progettazione esecutiva dovranno essere adottati tutti i provvedimenti necessari a garantire la massima tutela della matrice "acque sotterranee", escludendo eventuali interferenze con la falda freatica.

Considerata la prossimità di un nucleo residenziale posto in Classe II del PCA dovranno essere adottati tutti i provvedimenti necessari al contenimento delle emissioni sonore.

Per la fase di cantiere dovranno essere adottate le necessarie pratiche tese al contenimento degli impatti derivanti principalmente dall'utilizzo di mezzi meccanici, il sollevamento di polveri e gli sversamenti accidentali di idrocarburi.

Considerata la presenza di una porzione di copertura in cemento amianto, si dovrà provvedere al suo smaltimento e sostituzione con materiali idonei, previo accertamento dello stato di conservazione; dovranno essere altresì ricercate eventuali ulteriori presenze nei materiali da costruzione degli edifici esistenti. Qualora si rendesse necessaria una bonifica dovranno essere rispettate tutte le norme di tutela ambientale e sanitaria vigenti.

Considerate le attività preesistenti, ed al fine di verificare possibili criticità derivanti dalla

presenza di centri di pericolo quali cisterne interrato, serbatoi, aree di stoccaggio rifiuti, depositi oli e quant'altro possa aver provocato contaminazioni delle matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, in fase di attuazione dovrà essere accertata l'eventuale presenza di evidenze di contaminazione. Nel qual caso si procederà secondo quanto previsto dalla normativa vigente (art. 242 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.).

Circa le misure di compensazione ecologica dovranno essere preservate le condizioni dello stagno esistente all'interno dell'area di cui trattasi, ovvero, nel caso non sia possibile preservarlo, dovrà essere ricollocato in alternativa in luogo idoneo con simili caratteristiche.

Secondo quanto espresso dalla Provincia di NOVARA dovranno essere recepite le seguenti indicazioni specifiche:

- privilegiare l'ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale e del comfort visivo ad esempio attraverso sistemi di conduzione della luce e/o superfici trasparenti;
- privilegiare l'impiego di materiali riciclati o di recupero;
- l'acqua piovana dovrà essere sfruttata ad uso irrigazione aree verdi anche tramite la realizzazione di sistemi per l'accumulo;
- dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti finalizzati alla riduzione dell'impiego di combustibili fossili, prevedendo al loro posto combustibili da biomasse o da energia da fonti rinnovabili. Ove non praticabile l'utilizzo di tali fonti alternative, si dovrà essere previsto l'uso del metano;
- ove possibile dovrà essere preservata la capacità filtrante dei terreni, utilizzando superfici pedonali o carraie parzialmente permeabili in alternativa a quelle impermeabili.

In ottemperanza a quanto indicato da ACQUA NOVARA E VCO, nel momento in cui si insedieranno la/le ditte, si dovrà provvedere alla presentazione presso gli Uffici competenti la domanda di allaccio alla rete acquedotto e fognatura corredata di autocertificazione di assimilazione delle acque reflue industriali ad acque reflue domestiche, ai sensi del D.P.R. 27/2011 oppure domanda di autorizzazione per rilascio AUA, ai sensi del D.P.R. 59/2013 al fine di consentire di effettuare i sopralluoghi necessari e predisporre preventivi ed autorizzazioni.

Le acque bianche non potranno essere immesse in fognatura, ma smaltite separatamente, predisponendo specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere il convogliamento delle acque bianche entro la rete fognaria.

In particolare, la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, con particolare riferimento alla acque di prima pioggia, dovranno essere convogliate in appositi recettori superficiali ad integrazione dell'attuale sistema in esercizio dal primo impianto dell'insediamento come indicato nella documentazione grafica allegata al PEC già approvato che la presente variante ha recepito. In sede di attuazione dei contenuti del PEC e delle successive eventuali varianti, i responsabili delle attività insediabili presenteranno apposita documentazione finalizzata a dotare lo Strumento Urbanistico Esecutivo degli opportuni indirizzi in merito al Piano di Gestione delle Acque.

## **ART. 14 - LIMITI DIMENSIONALI PER APPARECCHIATURE, MACCHINARI ED IMPIANTI TECNOLOGICI, (VOLUMI TECNICI)**

Vengono considerati "volumi tecnici" gli spazi necessari all'installazione di impianti tecnologici, macchinari ed apparecchiature, comunque legati allo specifico processo produttivo. Tali spazi rientrano tra quelli previsti dall'Art. 25, punto 3.10, delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. e potranno essere realizzati con i seguenti limiti dimensionali:

In particolare la presente variante modifica la superficie massima consentita per l'installazione di impianti tecnologici, macchinari ed apparecchiature legate allo specifico processo produttivo aumentando la superficie consentita nella precedente convenzione da 1.500 mq a 3.000 mq

### **Pertanto I nuovi dati edificatori risultano:**

- |  |           |
|--|-----------|
| - superficie massima consentita in aumento     | 3.000 mq. |
| - altezza massima al gancio della gru a ponte  | 10.50 m.  |
| - altezza massima copertura del volume tecnico | 15.00 m.  |

data 31.01.2018

il tecnico

arch. Flavio Lino Cattaneo

.....