**Comune di San Pietro Mosezzo
Provincia di Novara**

**Ambito Sud
Piano Esecutivo Convenzionato**

In recepimento della DCC n. 22 del 24.10.2022, recante “*Interpretazione autentica della norma urbanistica ai sensi dell'art. 42, co. 2, lett. b), del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e s.m.i. e modifica al PRGC ai sensi dell'art. 17, co. 12, lett. a), Legge Regionale Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.*”

Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato 21P23-D-00-AU-022-RR-00

00	13/10/2022	Emissione per PEC		EV	GF	AM
REV.	DATE	DESCRIPTION	PAGES	PREPARED BY	CHECKED BY	AUTHORIZED BY

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DELLE AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO - AMBITO SUD DEL VIGENTE PRG COMUNALE

Art. 1 - Oggetto, finalità e Ambito del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC)

1. Le presenti Norme Tecniche regolano l'attuazione degli interventi infrastrutturali, urbanizzativi ed urbanistico - edilizi, per funzioni private, pubbliche e di interesse pubblico e generale previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'Ambito SUD delle Aree Produttive di Nuovo Impianto previste dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Pietro Mosezzo.

2. L'Ambito Sud oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato è individuato graficamente nella Tavola AU002 ivi annessa. L'estensione complessiva rilevata dell'areale dell'Ambito è pari a mq. 281.701,3 e coincide con quella da ultimo individuata con la variante al PRGC (*i.e.* variante n. 3) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30 aprile 2021.

3. La determinazione della capacità edificatoria massima ammissibile assegnata all'Ambito SUD deriva dall'applicazione:

(i) dei parametri edificatori dettati dall'art. 3.5.5 delle NTA di PRGC, così come da ultimo modificati con la variante parziale n. 3 al vigente PRGC (definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30.4.2021);

(ii) dei criteri contenuti nella deliberazione di "*Interpretazione autentica della norma urbanistica ai sensi dell'art. 42, co. 2, lett. b), del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e s.m.i. e modifica al PRGC ai sensi dell'art. 17, co. 12, lett. A, Legge Regionale Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.*", assunta dal Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo con atto n. 22 del 24.10.2022.

4. In particolare, gli elaborati annessi al Piano Esecutivo Convenzionato recano la dimostrazione del rispetto degli indici e dei parametri previsti dallo strumento urbanistico comunale vigente e dal Regolamento Edilizio; essi sono indicati al successivo art. 3 e verificati graficamente nelle Tavole AU012, AU013 ("*Verifiche Urbanistiche*") annesse alla documentazione di PEC.

Art. 2 - Destinazioni d'uso

1. In base ai disposti del comma 1 dell'art. 3.5.5 delle NTA di PRGC, le Aree Produttive di nuovo impianto – nel cui contesto è incluso anche l'Ambito SUD – sono "*destinate all'insediamento di attività economiche – produttive con un mix di destinazioni funzionali*" indicate al comma 2 del medesimo art. 3.5.5, che ammette l'allocazione in sito – nel novero degli usi ivi elencati - di "destinazioni d'uso proprie", nella percentuale minima del 60% della SUL, e di "destinazioni d'uso ammesse", ivi attivabili nella percentuale massima del 40% della SUL.

2. Posto quanto sopra, il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'Ambito SUD prevede di

allocare in sito esclusivamente "destinazioni d'uso proprie"; in particolare è prevista - fino alla concorrenza dell'intera SUL dedotta in PEC - l'allocazione in sito di attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4), di attrezzature per gli addetti (g3 parcheggi e verde) e di impianti tecnologici (g4), risultandone attestata la conformità delle previsioni funzionali del PEC rispetto alla disciplina degli usi ivi ammessi.

3. E' sempre ammessa, senza che ciò costituisca variante al PEC, la modifica di destinazione d'uso tra "funzioni proprie", all'interno del catalogo di quelle previste dall'art. 3.5.5 delle NTA. Analogamente, è ammessa, senza che ciò abbia a costituire variante al PEC, la modifica di destinazione d'uso tra "funzioni proprie" e "destinazioni d'uso ammesse", a condizione che venga dimostrato il rispetto della relativa parametrizzazione massima, nella percentuale prevista dal citato art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC.

4. I termini e le modalità per la modifica delle destinazioni d'uso ai sensi del precedente comma sono regolamentate dall'art. 2.3.2 delle NTA di PRGC.

Art. 3 - Capacità edificatoria in previsione - Indici e parametri del Piano Esecutivo Convenzionato

1. In via preliminare, si dà atto che il Piano Esecutivo Convenzionato esprime, in termini di SUL, una capacità edificatoria massima ammissibile pari a mq. 140.407,89, calcolata in applicazione del parametro di 0,5 mq. ogni mq. di Superficie territoriale (mq. 280.815,77 [St] x 0,5 mq/mq = mq. 140.407,89) e in termini di SC, una capacità massima ammissibile pari a mq. 97.193,78 calcolata in applicazione del parametro del 50% della Superficie fondiaria (mq. 194.387,56 [Sf] x 50% = mq. 97.193,78).

2. A fronte di ciò, il PEC deduce, al proprio interno, una SUL complessiva di mq. 101.726,46 e una SC complessiva di mq. 97.190,17 articolate, dal punto di vista delle destinazioni d'uso, esclusivamente nelle "funzioni proprie" ricomprese nel novero delle attività a tale titolo previste dall'art. 3.5.5, comma 2 delle NTA di PRGC.

E' sempre ammesso, senza necessità di approvazione di preventiva variante al PEC, il cambio di destinazione d'uso, nei limiti di cui al precedente art. 2, comma 3.

3. La realizzazione delle capacità edificatorie e funzionali previste in PEC è soggetta al rilascio di uno o più Permessi di Costruire o alla formazione di equipollenti titoli abilitativi (SCIA alternativa di cui all'art. 23 del DPR 380/2001): la determinazione della correlata SUL è da computarsi con le esclusioni previste dal vigente PRGC e dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di San Pietro Mosezzo.

4. La SUL di cui al comma 1 è realizzabile all'interno delle aree azionate come superficie fondiaria privata nella Tavola AU012 di PEC: a valere sulla SF potranno essere realizzati uno o più edifici,

fino alla concorrenza della SUL e della SC di cui al successivo comma 5.

5. L'attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali previste in PEC, si uniforma ai seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

Superficie areale d'ambito, da rilievo	= mq 281.701,30
Superficie Territoriale (ST)	= mq. 280.815,77;
Superficie Fondiaria (SF)	= mq. 194.387,56;
SUL massima ammissibile (0,5 mq/mq di St)	= mq. 140.407,89;
SUL dedotta in PEC per funzioni proprie	= mq. 101.726,46;
SC massima ammissibile (50% di SF)	= mq. 97.193,78;
SC dedotta in PEC	= mq. 97.190,17;
Aree per standard urbanistici (20% ST)	= mq. 56.163,15;
Superficie a verde di rispetto ambientale (dedotta la quota parte di standard a verde)	= mq. 30.265,06;
Aree a verde alberato in PEC (minimo 10% SF)	= mq. 19.510,00;
Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali	= mq. 30.517,94;
Dotazione parcheggi privati pertinenziali in PEC	= mq. 36.045,62 > mq. 30.517,94.

6. Per quel che concerne l'altezza massima dell'edificio in progetto, trova applicazione quanto disposto dall'art. 3.5.5, comma 8 delle NTA del PRGC comunale, in base al quale è prevista un'altezza di m. 12 per edifici multipiano e un'altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra, e volumi tecnici; gli edifici multipiano collegati fisicamente a quelli ad un piano solo possono essere di pari altezza, anche se eccedenti i 12 m.

Per quel che concerne il limite di m. 12 per gli edifici pluripiano, si precisa che esso deve intendersi riferito all'altezza massima della parte agibile dell'edificio, al netto dei volumi tecnici.

Si specifica che i mezzanini non rientrano nel calcolo totale dei piani.

Art. 4 - Attuazione degli interventi

1. L'attuazione degli interventi privati contemplati nel Piano Esecutivo Convenzionato è assentita, anche per eventuali stralci funzionali, mediante rilascio di uno o più Permessi di Costruire, ovvero mediante equipollenti titoli edilizi abilitativi, costituiti dalla SCIA alternativa ex art. 23 D.P.R. 380/2001, secondo quanto disposto al successivo comma 2.

2. E' espressamente ammessa la possibilità di attuazione degli interventi mediante ricorso all'istituto della SCIA alternativa, attestandosi la sussistenza, relativamente al PEC dell'Ambito SUD, dei presupposti di cui 23, comma 01, lett. b) del DPR 80/2001, che ammette il ricorso a detto istituto nel caso di "*interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica*", qualora

gli stessi, così come nel caso di che trattasi, *"siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati (...), che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi.*

Art. 5 - Individuazione degli elementi prescrittivi del Piano Esecutivo Convenzionato - Varianti di PEC

1. Non necessita di approvazione di preventiva variante al PEC la maggiore dotazione di spazi a parcheggi pubblici a discapito delle aree a verde pubblico, fermo restando il rispetto delle previsioni localizzative inerenti le aree a verde di rispetto ambientale contenute nella cartografia di PRGC, così come disposto dall'art. 4.3.3 delle NTA di PRGC nelle proporzioni stabilite dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 24.10.2022 di *"Interpretazione autentica della norma urbanistica ai sensi dell'art. 42, co. 2, lett. b), del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e s.m.i. e modifica al PRGC ai sensi dell'art. 17, co. 12, lett. a), Legge Regionale Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i."*
2. Non necessitano di approvazione di preventiva variante le modifiche planivolumetriche e di articolazione distributiva della capacità edificatorie previste in PEC; analogamente, ingombri degli edifici in progetto sono riportati nel Piano Esecutivo a titolo indicativo, con la conseguenza che, fermo il rispetto delle aree di galleggiamento e delle caratteristiche tipologiche edilizie, i medesimi potranno trovare successiva diversa localizzazione e articolazione in fase di presentazione dei singoli Permessi di Costruire (o di equipollenti SCIA), anche con possibilità di traslazione della capacità edificatoria tra le diverse parti dell'edificio.
3. Parimenti, non necessita di approvazione di preventiva variante la monetizzazione di quota parte della dotazione di standard dovuta e la realizzazione di opere viabilistiche aggiuntive richieste in fase attuativa dall'Amministrazione comunale.
4. Le modifiche non riconducibili alle fattispecie indicate ai precedenti commi, ovverosia le variazioni che non alterano in modo sostanziale le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Esecutivo Convenzionato, che non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non diminuiscono (anche mediante ricorso all'istituto della monetizzazione) la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, potranno, dunque, essere apportate in fase di esecuzione degli interventi, in sede di predisposizione dei progetti esecutivi di cui alla richiesta di rilascio del/i permesso/i di costruire o dei titoli edilizi equipollenti.

5. Le seguenti variazioni non essenziali di Piano Esecutivo Convenzionato sono assentite dal Comune, con l'approvazione dei relativi progetti:
- a) varianti incidenti sull'articolazione tipologica e distributiva degli edifici in progetto, nonché sull'aspetto esteriore del medesimo;
 - b) modifiche della localizzazione delle aree indicate dal PEC per opere viabilistiche interne al comparto, opere di urbanizzazione, dotazioni di standard;
 - c) modifiche della forma e dell'aspetto esteriore degli edifici, modifica delle partizioni interne della SUL, della localizzazione e distribuzione degli spazi accessori, compresi i parcheggi pertinenziali privati;
 - d) modifiche delle modalità realizzative delle opere di urbanizzazione;
 - e) previsione di assolvimento di quota parte della dotazione di standard urbanistici mediante ricorso all'istituto della monetizzazione;
 - e) aumento delle superfici destinate a servizi;
 - f) rettifiche ed aggiornamenti, catastali e cartografici;
 - g) previsione, in fase attuativa e su richiesta dell'Amministrazione comunale, di realizzazione di nuove opere viabilistiche (rotatoria, pista ciclabile).
6. Le modifiche non essenziali degli elementi costituenti le caratteristiche tipologiche del Piano Esecutivo Convenzionato sono autorizzate con il rilascio del titolo edilizio, ovvero con la formazione di equipollente SCIA alternativa ex art. 23 DPR 380/2001.

Art 6 - Retrocessione aree

1. La retrocessione della proprietà delle aree o delle superfici cedute dal Soggetto Attuatore al Comune resa necessaria da variazioni progettuali non richiede il preventivo svincolo dal regime di indisponibilità.

Art. 7 - Norma di prevalenza e di chiusura

1. In caso di discordanza tra i diversi elaborati di Piano Esecutivo Convenzionato, prevalgono le NTA sulle Tavole di PEC e sulla Convenzione, prevale la Convenzione sulle Tavole.

2. I richiami contenuti nel presente atto e nella Convenzione a provvedimenti normativi e/o legislativi di rango nazionale e/o regionale si intendono dinamicamente riferiti a quelli che, nell'arco temporale di vigenza del PEC, avranno ad essere approvati e vigenti, salvo i casi di ultrattività previsti nel presente atto, e non in contrasto con l'ordinamento.