Comune di Pontremoli
Provincia di Massa Carrara

REGOLAMENTO GENERALE DI GESTIONE

AREA PIP DI NOVOLETO

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 170 DEL 18.12.1991

MODIFICATO

CON DELIBERAZIONI CONSILIARI
N. 42 DEL 15.07.1994
N. 50 DEL 09.06.1995
N. 68 DEL 12.11.2001
N. 8 DEL 10.02.2012

REGOLAMENTO GENERALE DI GESTIONE

AREA P.I.P. DI NOVOLETO

ART.1) In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n.87 del 29.06.1991, cosi' come modificata dalla deliberazione di C.C. n.30 del 15.06.1994, viene adottato il presente Regolamento di gestione per l'utilizzazione dell'agglomerato produttivo sito nel Piano degli Insediamenti Produttivi in localita' Novoleto del Comune di Pontremoli;

ART.2) In quest'area e' consentita l'installazione di impianti produttivi a carattere industriale o artigianale, rientranti di norma nelle seguenti tipologie:

- ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE ANNESSE AD AZIENDE CHE LAVORANO ESCLUSIVAMENTE O PREVALENTEMENTE PRODOTTI PROPRI;
- ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE, CONSERVAZIONE, RACCOLTA E VENDITA DI PRODOTTI AGRICOLI SVOLTE IN FORMA ASSOCIATA (esclusa vendita senza trasformazione);
- ALTRE ASSOCIAZIONI OPERANTI NELL'AGRICOLTURA;
- INDUSTRIE ALIMENTARI EFD AFFINI
- INDUSTRIE DEL TABACCO
- INDUSTRIE TESSILI
- INDUSTRIE DEL VESTIARIO, ABBIGLIAMENTO, ARREDAMENTO ED AFFINI
- INDUSTRIE DELLE CALZATURE
- INDUSTRIE DELLE PELLI E DEL CUOIO
- INDUSTRIE DEL LEGNO
- INDUSTRIE DEL MOBILIO E DELL'ARREDAMENTO IN LEGNO
- INDUSTRIE MECCANICHE
- INDUSTRIE DELL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI
- INDUSTRIE DELLA COSTRUZIONE DEI MEZZI DI TRASPORTO E LAVORAZIONI AFFINI
- INDUSTRIE POLIGRAFICHE, EDITORIALI ED AFFINI
- INDUSTRIE FOTO-FONO-CINEMATOGRAFICHE
- INDUSTRIE MANUFATTURIERE VARIE

Per ulteriori tipologie per le quali pervenisse istanza, l'accoglimento sara' subordinato alla verifica della compatibilita' ambientale dell'attivita'.
In quest'area e' consentita la costruzione degli edifici destinati agli impianti produttivi, con i locali complementari di servizio, obbligatori per legge (spogliatoi, W.C., docce, mense ecc.) nonche' degli eventuali uffici ed alloggi di custodia (limitati ad uno per ogni impianto produttivo e di superficie lorda non superiore a mq.150)

ART.3) L'utilizzazione dell'agglomerato produttivo, secondo i parametri definiti dal P.I.P., avverra' tramite lotti, funzionali ai comparti ed alle previsioni urbanistiche del P.I.P., per l'individuazione dei quali si terra' conto della tipologia della richiesta, della maggiore economicita', in termini di costi, nella realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, privilegiando comunque il completamento dei comparti e tenendo presente che i settori modulari rappresentano l'unita' minima di area produttiva non frazionabile nella composizione del lotto;

ART.4) Nel rispetto del disposto di cui all'art.4 delle norme di attuazione del P.I.P., meta' dell'area produttiva verra' ceduta in proprieta' mentre la restante in diritto di superficie.

ART.5) In base al presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale procedera' alla pubblicazione di un Bando di assegnazione che dovra' indicare i termini di durata (almeno trimestrale) per la presentazione delle domande, la documentazione idonea a dimostrare il possesso dei requisiti che consentono l'attribuzione delle priorita', i criteri per la formazione della graduatoria, il prezzo dell'area, i termini per la stipula dell'atto di compravendita o di cessione in diritto di superficie e della convenzione;

ART.6) Il richiedente, nei termini stabiliti dal Bando, dovra' inoltrare apposita domanda in carta legale, contenente le generalita', residenza, sede legale, codice fiscale, partita IVA, iscrizione alla CCIAA, categoria di attivita', dimensione dell'area e della cubatura necessaria per l'impianto, le unita' lavorative impiegate, dettagliando in apposita relazione le modalita' di svolgimento dell'attivita' e le necessita' in ordine ai consumi.
E' prevista la presentazione della domanda anche da parte di imprese costituende , o costituite ma non ancora operanti, le quali dovranno presentare la documentazione mancante entro 4 (quattro) mesi dalla adozione dell'atto deliberativo di assegnazione, salvo proroga concedibile previa apposita e motivata richiesta.
Possono presentare la domanda per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano anche i proprietari o promittenti acquirenti dell'area interessata inclusa nello stesso in possesso dei requisiti richiesti dal presente Regolamento, in quest'ultimo caso costoro dovranno produrre all'Ufficio Comunale competente il contratto di compravendita, nel termine fissato dal medesimo Ufficio.
Nell'ipotesi del presente comma, ove necessario, fa carico al proprietario la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con scomputo sui relativi oneri, da disciplinarsi con apposita convenzione, anche per quanto attiene a garanzie e cessione gratuita all'Ente.
Fanno altresì carico al proprietario tutte le opere necessarie per rendere funzionale l'intervento previsto da disciplinarsi con la convenzione di cui sopra.
Si osservano anche nell'ipotesi del presente comma, ove compatibili, tutte le norme del presente Regolamento.

ART.7) Durante il periodo di apertura del Bando per la presentazione delle domande, si procedera', al termine dei successivi 30 gg. dalla data di pubblicazione dello stesso, a valutare le richieste eventualmente presentate sulla base dei seguenti criteri di priorita'ed a stilare l'eventuale graduatoria:

1) Tipologia dell'attivita', privilegiando attivita' non inquinanti e comunque insediamenti che adottino accorgimenti tesi ad eliminare gli effetti sull'impatto ambientale;

2) Esigenze insediative in relazione a spazi coperti e scoperti;

3) Impegno a realizzare integralmente ed immediatamente la costruzione con contestuale avvio dell' attivita' produttiva;

4) Consistenza dell'azienda tenuto conto del rapporto superificie coperta/addetti;

La suddetta verifica consentira' inoltre di accorpare le domande secondo le loro caratteristiche e quindi servira' per programmare le fasi di attuazione di ogni comparto, secondo i criteri di cui al precedente art.3;

ART.8) Se le richieste di cui sopra saturassero la capacita' insediativa di singoli comparti, si dovra' procedere alla elaborazione di uno schema planivolumetrico per ognuno di essi, in scala non inferiore a 1/500 che dovra' contenere le seguenti indicazioni:

- Composizione planivolumetrica dei fabbricati, in conformita' alle norme del piano ed alle altre norme vigenti nel Comune;

- Sistemazione delle aree libere, con l'indicazione delle zone permeabili, delle zone pavimentate, dei parcheggi e del verde esistente e di progetto;

- Indicazione delle recinzioni a filo strada;

- Indicazione delle opere a rete e degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali;

- Definizione, per ogni lotto cosi' individuato, dell'indice fondiario ottimale nel rispetto degli indici urbanistici previsti dal P.R.G.C. per ogni singolo comparto.

ART.9) Se le richieste fossero tali da non saturare un comparto, si potra' procedere, all'interno di un coparto stesso, alla formazione ed assegnazione dei singoli lotti. In tal caso, in assenza di uno schema planivolumetrico relativo al comparto, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- che l'individuazione e la formazione dei lotti garantisca comunque una corretta attuazione urbanistica del Piano, senza pregiudizio alla sistemazione complessiva dei comparti;

- che all'interno del lotto siano rispettati gli indici urbanistici previsti dalle N.T.A. per i comparti;

- che sia privilegiato, con localizzazioni successive, il completamento dei comparti avviati, prima di addivenire ad interessare nuovi comparti;

- che i settori modulari (a scansione di 12 ml.) nei quali sono divisi i comparti, rappresentano l'unita' minima di area produttiva non frazionabile nella composizione e accorpamento dei lotti;

- che gli interventi avvengano comunque nel rispetto delle prescrizioni tipologiche previste dall'art.14 delle N.T.A. e delle indicazioni fornite dal Comune, relativamente agli accessi, alle recinzioni a filo strada ed agli allacciamenti alle reti tecnologiche generali;

- che le scelte avvengano con criteri che garantiscano una razionale realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, con la massima economicita', in termini di costi.

ART.10) In sede di prima applicazione delle procedure per l'utilizzazione dell'agglomerato produttivo, ai sensi dell'art.4, comma 7^, delle N.T.A., saranno prese in considerazione le richieste presentate entro il 18.07.1994, data corrispondente alla prima scadenza del Bando, di cui alla delibera di G.C. n.284/92, successiva all'entrata in vigore della normativa introdotta dalla deliberazione di C.C. n. 30 del 15.06.1994.

ART.11) Per ogni unita' minima d'intervento (lotto) e' prevista la progettazione e realizzazione unitaria, rappresentando esso il minimo intervento che puo' essere autorizzato attraverso rilascio della concessione edilizia.
La progettazione dei fabbricati dovra' rispettare le prescrizioni tipologiche di cui all'art. 14 delle N.T.A del P.I.P., nonche' quanto prescritto nella concessione edilizia.

ART. 12) Il costo della cessione in proprieta' o il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie del terreno edificabile e' di L. 50.000 al mq., comprensivo del costo dell'area, degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota relativa all'urbanizzazione secondaria.
Il costo di cessione delle aree viene aggiornato annualmente su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale.
La ditta assegnataria si impegna al pagamento del suddetto prezzo nel modo che segue:

a) il 60% del costo complessivo, per il quale l'Amministrazione Comunale rilascia quietanza, anteriormente alla sottoscrizone dell'atto di cessione in proprieta' o in diritto di superficie, ed in particolare entro gg.30 dalla data di ricevimento della comunicazione comunale di assegnazione.
b) la restante quota del 40% alla sottoscrizione dell'atto di acquisizione in proprieta' o in diritto di superficie dell'area assegnata, da effettuarsi entro il termine di mesi 6 (sei) dalla data di avvenuto pagamento della quota di cui alla lettera a) salvo proroga motivata da concedersi previa presentazione di idonea richiesta e, comunque, non superiore a mesi 6 (sei). A garanzia del pagamento di questa seconda quota del 40% l'assegnatario e' obbligato, entro il termine di gg.30 (trenta) di cui alla lett. a), a depositare specifica polizza fideiussoria a favore del Comune di Pontremoli di pari importo, da svincolarsi solo dopo l'avvenuto pagamento dell'intero costo dovuto.

La Ditta assegnataria e' altresi' obbligata a:

1) presentare domanda di concessione edilizia entro il termine di mesi 6 (sei) dalla data di pagamento della quota sub a);
2) ritirare la concessione ed eseguire gli interventi nei termini di legge previsti.

I termini suddetti sono perentori e l'inosservanza produce l'automatica decadenza dell'assegnazione.

La decadenza dell'assegnazione ha come effetto automatico la riacquisizione dell'area dell'area nella piena proprieta' comunale. l'incameramento da parte del Comune della polizza di cui al punto b) e la non ripetibilita' del costo pagato dalla Ditta inadempiente agli obblighi di cui al presente articolo.
Fatti salvi gli effetti di cui sopra, non e' consentita la cessione delle aree assegnate se non previa autorizzazione comunale, su specifica domanda e con provvedimento espresso favorevole.

ART. 13) Costituiscono premio di incentivazione i costi della manutenzione, gestione e fornitura dei servizi resi all'interno del P.I.P. di Novoleto e previsti nelle N.T.A. a carico delle Ditte utenti.

ART. 14) Per le situazioni non ancora definite alla data di approvazione del presente Regolamento, si applica in via transitoria la normativa precedente fino al 31.12.2001.
A decorrere dal 01.01.2002 il presente Regolamento troverà applicazione integrale nei confronti di tutte le richieste.