

COMUNE DI CLAVESANA

PROVINCIA DI CUNEO

***Variante Parziale al
Piano di Insediamenti Produttivi
ex Cascina San Giovanni***

Norme Tecniche di Attuazione

progettista: **dott. arch. G. Flavio Lovizolo**



data: 10 MAGGIO 2000

\\studiovi\c\file\clavesa\pip\attuapipvar.doc

Studio Viganò & Lovizolo - Bra
via f.lli Carando 22 - 12044 Bra (CN)
tel. e fax 0172 41.24.01 /2

VEDI PAG 4

INDICE

PREMESSA AL PROGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.....	3
Art. 1. Destinazione d'uso delle aree e degli edifici.....	3
Art. 2. Aree fondiarie per attività produttive.....	5
Art. 3. Attuazione del Piano.....	7
Art. 4. Cessione delle aree.....	7
Art. 5. Distanze minime.....	8
Art. 6. Rapporto di copertura.....	8
Art. 7. Capacità edificatoria dell'area.....	9
Art. 8. Altezza massima degli edifici.....	9
Art. 9. Aree fondiarie libere.....	10
Art. 10. Parcheggi privati.....	10
Art. 11. Recinzioni.....	10
Art. 12. Strade pubbliche e private.....	11
Art. 13. Accessi.....	12
Art. 14. Spazi pubblici.....	12
Art. 15. Fabbricato ex-cascina S.Giovanni.....	13
Art. 16. Barriere architettoniche.....	13
Art 17. Arredo urbano.....	13
Art. 18. Autorizzazione e Concessione - Obbligo di Nulla - Osta della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.....	14

PREMESSA AL PROGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

A livello cartografico vengono confermate le tavv. n. 1 e 14 di progetto originale di P.I.P., mentre vengono aggiornate le tavv. n. 2 VAR., 3 VAR., 4 VAR., 5 VAR., 6 VAR., 7 VAR., 8 VAR., 9 VAR., 10 VAR., 11 VAR., 12 VAR. e 13 VAR. -

Art. 1. Destinazione d'uso delle aree e degli edifici.

Le destinazioni d'uso delle aree comprese nel piano sono quelle di cui all'art. 21, punto 2) e dell'art. 26, 1° comma, punto a), della L.R. 05/12/1977 n. 56, e sue modificazioni, in particolare:

- aree per la viabilità veicolare e pedonale;
- aree per parcheggio;
- aree per il verde d'arredo delle sedi stradali veicolari e pedonali;
- aree per il verde attrezzato, il gioco e lo sport;
- aree per attrezzature di interesse generale;
- aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto.

E' altresì ammessa la destinazione commerciale, limitatamente al 30% (trentapercento) della superficie massima copribile del P.I.P.; questa sarà di volta in volta legittimabile, fino ad esaurimento della consistenza e non oltre, in dipendenza dalla priorità dei tempi di istanza di Concessione Edilizia.

Ai fini del reperimento degli specifici standards, in conformità all'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. n. 05/12/1977 n. 56 e succ. modd., si prevede l'assoggettamento ad uso pubblico della relativa superficie fondiaria privata, oppure la loro parziale monetizzazione, da disciplinarsi mediante Convenzione per atto pubblico. Stante l'intervento di nuovo impianto, la dotazione di standards a servizio di insediamenti commerciali dovrà essere pari al 100 % (centopercento) della superficie lorda di pavimento. In caso di parziale monetizzazione, ai

sensi del II° comma del pt. 3) dello stesso art. 21, la dotazione minima di aree a parcheggio pubblico da reperirsi nell'ambito del lotto non potrà essere inferiore al 50 % (cinquantapercento) della dotazione degli standards totali richiesti.

Le destinazioni ammesse per gli edifici da costruirsi sulle aree per insediamenti produttivi sono le seguenti:

- impianti industriali e manifattieri piccoli e medi, con esclusione di quelli che il Servizio di Igiene Pubblica dell' A.S.L. ritenesse dannosi, nocivi o comunque molesti alla collettività urbana. In ogni caso non sono ammesse costruzioni ed attività connesse a cicli produttivi e/o di immagazzinamento nocivi, e/o inquinanti e lavorazioni di cui a D.M. 02/03/1987 - Industrie insalubri di 1ª classe. Le attività insediande, ciascuna in rapporto allo specifico settore, sono vincolate a dotarsi di tutti gli strumenti e le tecnologie (in particolare anche proprii impianti interni di depurazione) di cui il Servizio di Igiene Pubblica dell' A.S.L. farà richiesta o che comunque siano necessari allo smaltimento delle emissioni liquide e gassose dei processi produttivi.
- abitazioni per eventuali custodi e/o per i titolari e il personale direttivo obbligato a risiedere in azienda, ovvero uffici direttamente annessi alla stessa;
- soggiorno diurno e temporaneo e locali per la ristorazione e il riposo/ricreazione di personale;
- locali ed attrezzature connesse allo stoccaggio e distribuzione del carburante per i mezzi aziendali;
- locali per attività espositive e commerciali;

Le destinazioni ammesse per attrezzature da realizzarsi nelle aree a servizio afferenti le attività produttive, sono esclusivamente le seguenti:

- locali per attività sportive e ricreative in genere;
- locali per attività culturali;
- locali per servizi sanitari ed assistenziali;

- locali per attività assimilabili alle precedenti e comunque di supporto all'attività delle aziende insediate;
- aree scoperte connesse alle attività elencate.

Art. 2. Aree fondiarie per attività produttive.

Le zone destinate agli insediamenti produttivi di nuovo impianto sono suddivise dal piano in unità fondiarie di intervento contraddistinte cartograficamente da apposita simbologia.

La superficie delle stesse, riportate nella tabella seguente è quantificata al netto di qualsiasi dismissione, salvo il caso della destinazione commerciale ai cui standards si dovrà provvedere mediante assoggettamento ad uso pubblico della superficie fondiaria privata, o alla loro parziale monetizzazione, nei termini di cui al precedente art. 1.

E' fatta salva la possibilità, previa autorizzazione comunale da esprimersi in forma scritta, di suddividere un'unità fondiaria in due o più sub-unità, a condizione che per ognuna di esse esista già una richiesta di assegnazione; analogamente è possibile l'aggregazione di due o più unità fondiarie a formare unico lotto. Eventuali variazioni del disegno e delle consistenze dei lotti non costituiranno Variante al P.R.G.C. né al P.I.P..

La cartografia di progetto individua e determina le aree per la viabilità pubblica; è consentita la realizzazione, all'interno delle unità di intervento, di strade private di distribuzione, fatti salvi gli ulteriori vincoli che ne derivino per quanto prescritto dalle presenti norme e dal vigente Regolamento igienico-edilizio Comunale.

TABELLA DELLE AREE FONDIARIE

Art. 3. Attuazione del Piano.

Il piano, ha superficie territoriale complessiva di mq. 132.484, di cui mq. 27.148 destinati a standards urbanistici, mq. 14.956 destinati a strade.

Preso atto del pressochè avvenuto esaurimento dei lotti a disposizione e del completamento dell'urbanizzazione primaria, delle comunicazioni, dei servizi e delle infrastrutture fruibili relativi al primo intervento, nonché della verifica di congruità del quadro economico allegato alla presente che conferma con un incremento di c.ca il 5% la previsione originaria, delle iterative richieste di insediamento di attività esclusivamente commerciali legittimabili a seguito della presente Variante, della inderogabilità di realizzazione del collegamento viario interno tra i due accessi dalla S.P. Fondovalle Tanaro, il Piano verrà completato con un unico intervento finale.

L'intervento potrà anche essere attuato a mezzo di comparti edificatori di cui all'art. 46 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e succ. modd., ai sensi dell'art. 42, 3° comma, della stessa legge.

In ogni caso la cessione delle unità fondiari di intervento è subordinata alla stipula di "Convenzione per atto pubblico" di definizione degli oneri e dagli obblighi a carico delle aziende.

La realizzazione dell'ultimazione del P.I.P. comporterà la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed il completamento di quelle di urbanizzazione secondaria che verranno definite secondo specifici progetti esecutivi.

Art. 4. Cessione delle aree.

L'assegnazione in concessione e la cessione in proprietà avverranno mediante stipulazione tra il proprietario, o l'assegnatario, e il Comune di una Convenzione per atto pubblico o per autentica di firme, da trascriversi presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con la quale saranno disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente o del concessionario, e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 5. Distanze minime.

Le distanze minime del limite del lotto per gli edifici industriali e per gli impianti connessi sono stabiliti in mt. 5,00.

Le distanze minime tra gli edifici sono fissate:

- nel caso di edifici a fronti opposte, nella misura minima inderogabile di mt. 10,00;
- nel caso di edifici tra i quali siano interposte strade, in misura pari alla larghezza della strada maggiorata della relativa fascia di rispetto.

In parziale deroga a quanto sopra sarà consentita l'edificazione di fabbricati in aderenza sul confine di proprietà, purché ciò non contrasti con normative sulla prevenzione degli incendi e degli infortuni o sulla salubrità delle lavorazioni, e a condizione che sia espressa la precisa volontà dei proprietari, o concessionari, dei due lotti interessati e che ciò risulti da atto scritto ed autenticato.

Art. 6. Rapporto di copertura.

Per le aree a destinazione produttiva e/o commerciale la superficie coperta dai fabbricati non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria, calcolata al lordo di eventuali strade interne private e di parcheggi privati, o assoggettati ad uso pubblico, interni al lotto.

Nella determinazione della superficie coperta non saranno presi in considerazione i vani completamente interrati, a condizione che siano coperti con solaio piano con sovrastante spessore di terreno vegetale sistemato a verde non inferiore a cm. 30; saranno invece conteggiate le coperture a sbalzo (pensiline e simili) con sporto superiore a mt. 2,00 dal tamponamento perimetrale esterno dell'edificio.

Art. 9. Aree fondiarie libere.

Le aree libere delle unità di intervento destinate ad insediamenti produttivi sono riservate unicamente al parcheggio e alla manovra degli autoveicoli di servizio e dei laboratori ed a sistemazioni a verde.

In particolare deve essere piantumata con alberi di alto fusto una superficie non inferiore al 10% di quella fondiaria complessiva da indicarsi chiaramente sugli elaborati progettuali di cui a richiesta della Concessione Edilizia.

Su tali aree in superficie non è consentita alcuna edificazione neppure di tettoie o edifici a carattere precario in genere, né il deposito di merci o materiali.

Per gli esercizi commerciali la dotazione di verde di legge si intende compresa nella piantumazione che dovrà essere prevista nel contesto dei parcheggi di uso pubblico.

Art. 10. Parcheggi privati.

All'interno di ogni unità di intervento a destinazione produttiva devono assicurarsi aree a parcheggio di superficie non inferiore al 20% della superficie fondiaria, e comunque sufficienti a garantire le necessità degli addetti e la sosta dei veicoli industriali operativi per l'azienda. Il rispetto di tale condizione, con riferimento anche alle caratteristiche della produzione, dovrà essere esaurientemente dimostrato in sede di richiesta della Concessione Edilizia.

Per gli esercizi commerciali la dotazione di parcheggi pubblici di legge si intende comprensiva dei parcheggi privati.

Art. 11. Recinzioni.

Le eventuali recinzioni delle unità d'intervento per attività produttive dovranno essere uniformate ad una delle seguenti tipologie :

- a) muro pieno in mattoni a vista o in conglomerato a vista, di altezza non inferiore a mt. 2,00 e non superiore a mt. 2,50;
- b) zoccolo in muratura come sopra di altezza non inferiore a mt. 0,70 e non superiore a mt. 1,00 con soprastante cancellata metallica a barre verticali, oppure in grigliato tipo "orsogrill" o in prefabbricato cementizio oppure rete metallica, fino al raggiungimento dell'altezza di cui al punto a);
- c) la rete metallica e/o plastificata non è ammessa per le recinzioni fronte strada pubblica.

In sede di rilascio della Concessione edilizia e per particolari esigenze d'allacciamento di infrastrutture a rete o di protezione ambientale il Comune potrà richiedere la realizzazione di fasce a verde lungo le recinzioni, anche con funzione di barriere al rumore, di profondità non superiore a mt. 5,00.

Le recinzioni dovranno essere costruite inderogabilmente in allineamento ed a distanza di mt. 1,25 dal limite esterno del marciapiede

Le recinzioni e gli allestimenti a verde non dovranno limitare la visuale sulle strade e non dovranno compromettere la sicurezza della circolazione.

Le bordature dei marciapiedi saranno a scivolo sia per permettere piena accessibilità ai parcheggi, sia in funzione del superamento delle barriere architettoniche, in applicazione del penultimo comma dell'art. 32 della L.R. 05/12/1977 n. 56.

Art. 12. Strade pubbliche e private

Le strade pubbliche indicate in piano avranno le seguenti caratteristiche:

- n. 2 carreggiate da 3,50 mt. cad. con marciapiedi laterali da mt. 1,50 e, in presenza di parcheggi, ulteriore fascia, tra marciapiede e carreggiata, di mt. 5,00 ad essi destinata.

Gli innesti sulla strada provinciale "Fondovalle Tanaro" saranno conformi alla normativa C. N. R. 15/04/1983 n. 90 con la formazione delle corsie di accelerazione, di decelerazione e

di accumulo per le svolte; essi saranno realizzati complanarmente al piano viabile della strada provinciale con sbancamenti atti ad assicurare visibilità ottimale.

La strada interna, parallela e complanare alla "Fondovalle Tanaro", innestata sullo svincolo a Sud, in conseguenza della presenza del guard - rail di protezione verso valle, sarà dotata del solo marciapiede sul fronte opposto (di larghezza m. 1,25) e di due carreggiate da m. 3,00 cad..

Art. 13. Accessi.

La relativa tavola di piano indica per ogni unità di intervento i punti d'accesso previsti. L'indicazione è indicativa per il posizionamento, ma è vincolante in merito alla loro previsione oppure alla loro assenza in cartografia (cfr. tav. n. 6). In ogni caso la posizione dell'accesso sarà parte integrante e sostanziale del progetto di cui a richiesta di Concessione Edilizia e non potrà ridurre le superfici destinate nel piano a parcheggi pubblici.

I passi carrai dovranno essere provvisti di cancelli la cui apertura non interessi spazi pubblici; l'eventuale arretramento dell'accesso rispetto alla recinzione non potrà superare mt. 2,50, analogamente agli accessi pedonali.

Non è ammessa l'apertura di accessi verso spazi pubblici comunque destinati, salvo che ciò non sia espressamente richiesto da normative urgenti o dello stesso Comune.

Art. 14. Spazi pubblici.

L'edificabilità consentita sulle aree per servizi pubblici non potrà essere superiore a 0,50 mc./mq. riferiti all'area di pertinenza dell'opera da realizzarsi.

La superficie lorda di calpestio non potrà invece essere superiore a 1,00 mq./mq. riferito alla stessa area.

Nelle aree di cui all'art. 21 della Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e succ. modd., è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici anche in misura superiore o con diverso posizionamento rispetto alle indicazioni della tavola di progetto.

Art. 15. Fabbricato ex-cascina S.Giovanni.

Il fabbricato relativo alla ex-cascina S.Giovanni, e la sua pertinenza di superficie libera di circa 4.000 mq., non forma parte del P.I.P.

Esso viene qualificato quale lotto abitativo in zona impropria ed è da considerarsi privo di parametri planovolumetrici; ne è ammesso il mantenimento della destinazione abitativa, con limitazione degli interventi al solo restauro e risanamento conservativo.

Art. 16. Barriere architettoniche.

Le strade, i marciapiedi, i parcheggi, le aree verdi attrezzate, l'area attrezzata a sport nonché tutti gli insediamenti produttivi, commerciali ed abitativi dovranno essere privi di barriere architettoniche ed accessibili a disabili, in sub ordine ai disposti della L. 09/01/1989 n. 13, del D.M. 14/06/1989 n. 236, L. 30/03/1971 n. 118, del D.P.R. 27/04/1978 n. 384 e succ.

Art 17. Arredo urbano.

Relativamente alle aree a verde attrezzato il piano prevede la posa in opera di elementi accessori limitatamente a panchine, porta-rifiuti, fontanelle e pali di illuminazione che verranno distribuiti omogeneamente secondo l'elaborato cartografico allegato (cfr. tav. n. 6), in materiali di ottima qualità (legno massiccio, ferro zincato, ghisa) e di aspetto estetico monocromatico coerente con l'ambiente.

Gli arredi destinati alla pubblicità saranno in tubolari di ferro, di colore analogo ai precedenti, del tipo incorporato ai dissuasori pedonali, e di altezza non superiore a m. 1,00; non potranno estendersi oltre uno sviluppo lineare continuo di m. 15,00 con interruzioni non inferiori a m. 3,00.

Art. 18. Autorizzazione e Concessione - Obbligo di Nulla - Osta della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

Tutte le istanze di Autorizzazione e Concessione Edilizia interessate ad opere e/o sbancamenti anche di modesta entità sono vincolate al rilascio di Nulla - Osta da parte della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

Il Nulla - Osta potrà venire rilasciato a seguito della realizzazione preliminare di sondaggi e/o scavi archeologici diretti dalla stessa Soprintendenza.