

COMUNE DI CLAVESANA

PROVINCIA DI CUNEO

Variante Parziale

a

P.R.G.C.

I^a di P.I.P.

Relazione Illustrativa

e

Norme Tecniche di Attuazione

ORDINE
DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA
DI CUNEO

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


DOTT. ARCHITETTO
GIUSEPPE LOVIZOLO

data: 10 maggio 2000

file: \\Studio\v\c\FILE\CLAVESA\PIP\Rel\NdAVarPRGCPIP.doc

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

INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. ANALISI, RICERCHE E CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI.....	5
2.1. la demarcazione del nuovo acquedotto, la revisione della perimetrazione dei lotti fondiari e la parziale rilocalizzazione degli standards urbanistici.....	5
2.2. il completamento dell'anello viario perimetrale interno al P.I.P.	7
2.3. l'abrogazione del vincolo di connessione tra locali commerciali e attività produttive previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione.	7
2.4. l'introduzione di nuovi termini per le tempistiche attuative.	9
3. STANDARS URBANISTICI.....	9
4. VARIAZIONI CONSEGUENTI L'ESECUZIONE DI O.O.U.U. l'aria	10
5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	10
PREMESSA AL PROGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.	10
Art. 1. Destinazione d'uso delle aree e degli edifici.	10
Art. 2. Aree fondiari per attività produttive.....	12
Art. 3. Attuazione del Piano.	15
Art. 4. Cessione delle aree.....	15
Art. 5. Distanze minime.	16
Art. 6. Rapporto di copertura.....	16
Art. 7. Capacità edificatoria dell'area.....	17
Art. 8. Altezza massima degli edifici.....	18
Art. 9. Aree fondiari libere.....	18

Art. 10. Parcheggi privati.	18
Art. 11. Recinzioni.	19
Art. 12. Strade pubbliche e private	20
Art. 13. Accessi.....	20
Art. 14. Spazi pubblici.....	21
Art. 15. Barriere architettoniche.....	21
Art 16. Arredo urbano.....	22
Art. 17. Autorizzazione e Concessione - Obbligo di Nulla - Osta della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.	22

RELAZIONE

1. PREMESSA.

La "VARIANTE PARZIALE", redatta nei termini di cui alla L.R. 29/07/1977 n. 41 e all'art. 17 della L.R. 56/77, è limitata all'aggiornamento del PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ex CASCINA S. GIOVANNI di cui, da un lato, propone la revisione della perimetrazione di parte dei lotti fondiari in ordine al recente attraversamento dell'Acquedotto Langhe e Alpi Cuneesi, dall'altro preventiva il completamento dell'anello viario interno connettendo l'innesto S.P. Fondovalle Tanaro / Strada della Prà con l'innesto già ultimato monte e, contestualmente, allinea la Normativa di Attuazione ad esigenze specifiche, emerse nel corso del primo quinquennio attuativo. In ultimo, stante la nuova configurazione dei lotti fondiari e la pressoché raggiunta saturazione sul primo intervento, puntualizza in nuovi termini le tempistiche attuative di progetto originario.

Tutti i parametri, le rappresentazioni cartografiche, gli articoli delle Norme di Attuazione, le destinazioni d'uso, i tipi e i modi di intervento, nessuno escluso, e comunque tutto quanto non espressamente citato e modificato di seguito, nel contesto della presente "Variante Parziale", si intendono riconfermati e ribaditi nei termini dettati dal vigente P.R.G.C. e dal progetto originale del P.I.P.. In tal senso viene allegata al presente Progetto la nuova stesura delle Norme Tecniche di Attuazione.

Entrambe le modifiche, cartografica e normativa, evitano di incidere sull'impianto strutturale e sull'organizzazione funzionale generale del territorio comunale, di variare la quantità delle aree a servizi, di incidere sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati nel Piano Regolatore Generale vigente, di incrementarne la capacità insediativa residenziale e le superfici territoriali o gli indici di edificabilità relativi alle attività economiche: produttive,

commerciali, direzionali turistico-ricettive, risultanti dagli atti del piano medesimo e rientrano pertanto nei termini delle "Varianti Parziali" di cui alla L.R. 29/07/1977 n. 41 ed alla L.R. 56/77 e succ. modd..

La presente non necessita di ulteriori indagini geologico - tecniche rispetto al progetto originale approvato, perché coincide in assoluto con la preesistente perimetrazione dello S.U.E. in atto, di cui alla già allegata "Verifica delle condizioni di esondabilità" a data 12/12/1994.

2. ANALISI, RICERCHE E CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI.

La Variante concerne:

- 2.1. la demarcazione del nuovo acquedotto, la revisione della perimetrazione dei lotti fondiari e la parziale rilocalizzazione degli standards urbanistici.*

La realizzazione della condotta dell'AZIENDA ACQUEDOTTO LANGHE E ALPI CUNEESI, da Limone P.te a Murazzano, pur non comportando ripercussioni per l'urbanizzazione primaria, ne altera comunque l'ultimazione dai termini distributivi di progetto; poiché la Variante, individuando la sua posizione di scorrimento, non può esimersi dal presupporre una sufficiente fascia di rispetto, si impongono di conseguenza sia il ridisegno dei lotti che il ridisegno delle aree relative agli standards urbanistici.

Il citato attraversamento di alcune perimetrazioni fondiarie di progetto originale ed il forzato spostamento dei loro confini, hanno innescato una reazione a catena sulla totalità dei lotti residui per cui la Variante mira alla ridefinizione planimetrica delle aree fondiarie ancora inedificate, con leggera contrazione della loro entità complessiva. Inoltre, nell'ambito del riassetto fondiario, la

Variante ha ricercato ulteriore rispetto per la configurazione orografica dei luoghi, eliminando parte degli insediamenti ubicati dal progetto originale in prossimità della scarpata a Nord del P.I.P. e la cui realizzazione avrebbe determinato diverse movimentazioni di terreno con alterazioni dell'andamento del declivio.

Seguendo questo criterio e ponendo più puntuale attenzione alla salvaguardia dei valori e delle risorse idro-forestali locali, ipotizzata a "verde pubblico" la fascia di rispetto dell'acquedotto, si è cercato parziale accorpamento degli standards urbanistici a difesa della macchia mediterranea impiantata sul crinale curvilineo che, centrale alla chiusura a Nord del P.I.P., ne connette i terrazzamenti a diversa quota. Di essa, circa dodici anni addietro, nel contesto della relazione controdeduttiva ad un superato progetto mirato alla realizzazione sul luogo di una discarica di 1° categoria, veniva evidenziato: *".....verso Nord invece, il bosco viene ad assumere la formazione ed il portamento di un'autentica fustaia di cerro, con sottobosco pulito e soggetti di robinia, aventi diametro 50 - 60 cm.. E' un piccolo ma significativo esempio di fustaia di una specie che, più frequentemente, siamo abituati a vedere nelle forme più dimesse del ceduo"*. Ora, a seguito della pressoché totale ultimazione del primo intervento, la Variante non avrebbe potuto ignorare la crescente evidenza della necessità di tutela della fascia boschiva che, ancorché valida per intrinseca caratterizzazione, potrà altresì costituire oggettivo e naturale polmone interposto tra i due terrazzamenti di insediamento delle attività produttive.

L'allontanamento dalla ex-cascina S. Giovanni di questa consistenza di standards urbanistici non pregiudicherà in ogni caso la protezione degli eventuali valori ambientali "affioranti" di cui al pt. 4 della Relazione di Progetto, poiché le stesse N.d.A. ne investono la Soprintendenza Archeologica del Piemonte della sorveglianza e della salvaguardia per il totale sviluppo del Piano.

2.2. il completamento dell'anello viario perimetrale interno al P.I.P..

Considerata l'esistenza del tronco viario parallelo alla S.P. di fondovalle Tanaro ed in attestazione sull'innesto di monte del P.I.P., considerata la scarsa onerosità e l'immediatezza realizzativa delle sua prosecuzione fino all'innesto di Strada Prà, considerato che il collegamento concretizzerebbe per il complesso una viabilità perimetrale continua del tutto indipendente da quella provinciale, a vantaggio della funzionalità ma soprattutto della sicurezza, la Variante ne prevede l'attuazione decurtandone il sedime di competenza dalla superficie fondiaria complessiva dei lotti, e confermando quindi inalterata la quantità degli standards urbanistici originali del Piano. La superficie precedentemente destinata a Verde Pubblico, ora bretella stradale, verrà rilocalizzata in adiacenza alla nuova area a Verde Attrezzato ad ulteriore salvaguardia della fustaia di cerro precedentemente citata.

2.3. l'abrogazione del vincolo di connessione tra locali commerciali e attività produttive previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Pressoché ultimata la fase di primo intervento del P.I.P., è apparso evidente che la limitazione dei locali a destinazione commerciale al ".....30% della superficie destinata alla produzione....." (cfr. art. 7 delle N.d.A. del P.I.P), normata ad evitare insediamenti di grande distribuzione estranei all'economia dei luoghi, costituiva invece sbarramento alla localizzazione di attività proprie del territorio ma univocamente mirate al commercio e non già alla produzione del bene in vendita. Pertanto, considerato:

- a) che, su tutto il territorio comunale non esistono aree ad univoca destinazione commerciale;
- b) che, pertanto, non esistono alternative all'insediamento delle attività commerciali all'esterno del P.I.P.;

- c) che sono pervenute e continuano a pervenire richieste da parte di aziende locali sia di nuovo impianto, sia in previsione di ampliamento;
- d) che a tali aziende, in caso di impossibilità di nuova localizzazione, non resterebbe che il trasferimento in Comuni limitrofi, con i danni conseguenti per l'economia clavesanese, certo non florida;
- e) che le richieste pervenute concernono tanto lotti a destinazione commerciale univoca, quanto lotti a destinazione mista artigianale - commerciale, ma comunque liberi da prefissati vincoli di interrelazione e connessione tra superfici dell'una e dell'altra destinazione;
- f) che le N.d.A. del P.I.P., consentendo a destinazione commerciale il 30% della superficie fabbricabile - *che la presente riduce dagli originali mq. 90.838 a mq. 90.316*- (Sup. fond. tot. mq. 90.316 x 0,50 Rapp. Cop. max.= mq. 45.158 Sup. fabbricabile max.), ne legittimano la consistenza fino a: mq. 45.158 x 30% = mq. 13.547;
- g) che il III° comma dell'art. 1 delle N.d.A., ai fini del reperimento degli standards specifici, prevede per le destinazioni commerciali l'assoggettamento ad uso pubblico della relativa superficie fondiaria privata;

la presente Variante Parziale conferma in toto la norma, eliminando però tutte le condizioni vincolanti la legittimità della destinazione commerciale alla produzione aziendale del genere in vendita.

A seguito dell'emendamento, pur restando inalterata la consistenza della superficie commerciale massima localizzabile sul P.I.P., pari a mq. 13.547, essa sarà di volta in volta legittimabile secondo richieste fino al suo completamento, indipendentemente dal vincolo di diretta produzione della merce commerciata.

2.4. l'introduzione di nuovi termini per le tempistiche attuative.

La Variante, vagliato che i lotti a disposizione nell'ambito del primo intervento realizzativo sono all'incirca esauriti, che la legittimazione di attività esclusivamente destinate al commercio ne comporterà automaticamente l'immediato utilizzo di numerosi altri, preso atto della nuova distribuzione interna dell'area conseguente il posizionamento dell'acquedotto Langhe e Alpi Cuneesi, nonché della assoluta inderogabilità della realizzazione del collegamento viario interno tra i due accessi dalla S.P. Fondovalle Tanaro, preso altresì atto del completamento dell'urbanizzazione primaria, delle comunicazioni, dei servizi e delle infrastrutture fruibili relativi al primo intervento, vista la congruità del quadro economico allegato alla presente che conferma la previsione originale con incremento limitato al 5% c.ca, stabilisce esaudite le condizioni di fattibilità di cui al III° comma dell'art. 3 delle N.d.A. e preventiva l'attuazione del completamento generale del P.I.P..

In relazione ai tempi emersi per la realizzazione del primo intervento edificatorio ed in dipendenza dalle previste opere di immediata necessità e fattibilità, la presente prevede l'attuazione del complesso in un arco di tempo non superiore a cinque anni.

3. STANDARS URBANISTICI.

La "Variante Parziale" riconferma integralmente le dotazioni del P.I.P. previste in progetto originario, senza modificarne alcuno dei termini.

4. VARIAZIONI CONSEGUENTI L'ESECUZIONE DI O.O.U.U. I.aria .

Eventuali variazioni non determinanti del disegno dei lotti, della viabilità o delle aree a standards urbanistici, conseguenti la realizzazione esecutiva di O.O.U.U. I.aria, non costituiranno variante al P.I.P., né al P.R.G.C..

5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

A livello cartografico vengono confermate le tavv. n. 1 e 2 di progetto originale, mentre viene aggiornata la tav. n. 3 - Variante Parziale a P.R.G.C. -I^a di P.I.P.-

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 alla 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 modesti 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 1^a classe. Le attività insediande, ciascuna in rapporto allo specifico settore, sono vincolate a dotarsi di tutti gli strumenti e le tecnologie (in particolare anche propri impianti interni di depurazione) di cui il Servizio di Igiene Pubblica dell'USSL 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

		INTERVENTO GENERALE	
<i>numero</i>	<i>Unità fondiaria</i>	<i>unità</i>	<i>quantità</i>
1	U1	mq.	1.190
2	U2	mq.	1.044
3	U3	mq.	3.004
4	U4	mq.	2.100
5	U5	mq.	2.006
6	U6	mq.	3.481
7	U7	mq.	2.190
8	U8	mq.	210
9	U9	mq.	4.359
10	U10	mq.	4.482
11	U11	mq.	1.741
12	U12	mq.	2.098
13	U13	mq.	1.703
14	U14	mq.	1.221
15	U15	mq.	1.241
16	U16	mq.	2.112
17	U17	mq.	5.078
18	U18	mq.	3.921
19	U19	mq.	9.219
20	U20	mq.	2.944
21	U21	mq.	4.602
22	U22	mq.	5.489
23	U23	mq.	4.052
24	U24	mq.	5.177
25	U25	mq.	5.093
26	U26	mq.	4.038
27	U27	mq.	3.100
28	U28	mq.	3.421
TOTALE		mq.	90.316

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 pressoché 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. 7. Capacità edificatoria dell'area.

Qualora gli edifici per attività produttive e/o commerciali si sviluppino su più piani fuori terra, la superficie utile non potrà superare il rapporto di 1,50 mq. di calpestio per ogni mq. di superficie fondiaria.

Nel conteggio saranno compresi anche gli eventuali alloggi ed uffici consentiti a norma dell'art. 1, nonché i locali per attività espositive e commerciali e quelli per il soggiorno diurno e temporaneo e per la ristorazione e la ricreazione del personale, oltre ai locali funzionali all'attività (depositi, magazzini, ecc.).

Per i locali a destinazione residenziale dovrà essere prodotto il conteggio dei volumi in relazione a:

- indice di edificazione fondiaria, da computarsi al netto della superficie coperta dei fabbricati produttivi: 0,50 mc./mq., con limite superiore inderogabile di mc. 1.000.

Eventuali locali a destinazione commerciale non dovranno eccedere il 30% della superficie totale copribile del P.I.P. e pari a mq. 13.547 (tredicimilacinquecentoquarantasette); i locali a destinazione commerciale saranno di volta in volta concessionati secondo richieste fino e non oltre il completamento dei 13.547 mq., anche indipendentemente dalla diretta produzione della merce commerciata. relativi standards urbanistici saranno reperiti con assoggettamento ad uso pubblico della relativa consistenza di superficie privata fondiaria, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e succ. modd. o monetizzati nei termini di legge.

Art. 8. Altezza massima degli edifici.

L'altezza massima degli edifici per attività produttive è di mt. 11,00, misurata dal piano di campagna sistemato (definito dalla quota della strada del P.I.P. e ad esso raccordabile con pendenza non superiore al 5%) all'altezza della linea di gronda.

Fanno eccezione a quanto sopra, ma sempre nel rispetto delle distanze dai confini di cui all'art. 5, eventuali camini, antenne, torri di raffreddamento, parti mobili, silos e strutture direttamente attinenti alle tecnologie impiegate e ai cicli di produzione.

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. 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 16. 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. 17. 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.