

COMUNE DI CLAVESANA

PROVINCIA DI CUNEO

Variante specifica a P.R.G.C.

Progetto preliminare

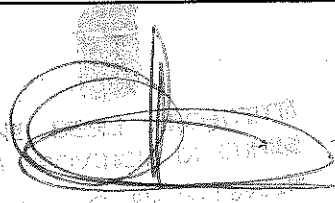
Relazione Illustrativa

e

Norme Tecniche di Attuazione

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

Stampa
della
Dott. arch. G. Flavio Lovizolo



data: 29 dicembre 1994

file: c:\file\clavesa\pip\relillus.doc

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

INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. ANALISI E RICERCHE	pag. 3
3. TEMPISTICHE DI ATTUAZIONE	pag. 5
4. CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI	pag. 5
5. STANDARDS URBANISTICI	pag. 8
6. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	pag. 9

1. PREMESSA

La "VARIANTE SPECIFICA" funzionale al Piano d'Insediamento Produttivi, è posta in ordine a due fattori, entrambi sofferti dal Comune di Clavesana, pur se in tempi e con effetti estremamente diversi.

In successione cronologica, con il primo, nel 1991, si è affacciata la prospettiva dell'insediamento di una discarica di 1^a categoria nel piccolo centro, economicamente basato sul prestigio del proprio patrimonio vitivinicolo che, nel frangente, veniva messo a rischio dalla realizzazione di un impianto discreditannte dei suoi valori faticosamente e lungamente perseguiti. L'ipotesi della discarica non ebbe modo di consolidarsi ma, in seguito, l'evento alluvionale del 5 - 6 novembre 1994, ha oggettivamente e disastrosamente inciso sul territorio in valle e sul suo assetto edificato.

Evitando la riproposizione di uno stato di calamità purtroppo più che noto e documentato, ora si rende determinante, per la stessa sopravvivenza del Comune e per la ripresa di un suo minimo volano economico, permettere il trasferimento in zone "non a rischio" delle attività produttive artigianali ed industriali colpite, verificatasi ormai improponibile la loro permanenza nelle sedi originarie interne alle aree esondate.

In questo senso si è proposta l'ipotesi di un piano per insediamenti produttivi che, localizzato sull'area in preventivo di destinazione a discarica, può essere risolutore di entrambe le concomitanze. Così mediante l'impegno realizzativo del P.I.P., l'Amministrazione Comunale mira anche a prevenire ed evitare iniziative che possano presentare pericolo al prosieguo ed al consolidamento dell'attività agro-vitivinicola ed al suo indotto che costituiscono forse la maggiore risorsa del Clavesanese.

2. ANALISI E RICERCHE

La presente "VARIANTE SPECIFICA" è basata su indagini in sito condotte dal giugno 1991, al momento della relazione controdeduttiva alla discarica e riverificate in tempi successivi, a seguito delle ipotesi di fattibilità del P.I.P.

I tempi di indagine e di valutazione, a partire dal 1991, sono stati più che congrui per affrontare, analizzare ed indirizzare a scelte risolutive ottimali le problematiche emerse con la prima serie di ricerche conoscitive; in secondo luogo il coinvolgimento diretto ed attivo della popolazione residente nelle vicinanze della zona, con diretta e personale conoscenza dei luoghi, oltrechè della Pubblica Amm.ne, ha apportato un enorme bagaglio di proposte operative e risolutive, mirate sia alla salvaguardia delle risorse ambientali, sia al loro recupero, sia alla loro fruizione, funzionale al nuovo insediamento.

Preventivamente sono stati effettuati sopralluoghi da parte dell'ASSESSORATO DIFESA DEL SUOLO E GOVERNO DELLE RISORSE IDRICHE con cui sono state analizzate e discusse le scelte localizzative delle infrastrutture, con particolare riferimento alla viabilità interna e alla razionalizzazione insediativa degli eventuali impianti.

A seguito del fenomeno alluvionale del 5-6 novembre 1994, in data 12/12/1994 è stata realizzata in sito una ulteriore "VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ESONDABILITA' DELLA AREA P.I.P." che - allegata - ne sancisce l'attitudine all'insediamento anche per posizione planoaltimetrica rispetto all'alveo del fiume Tanaro (circa +25,00 m.).

Successivamente alle prime indagini e verifiche, configurandosi l'oggettiva fattibilità dell'ipotesi di P.I.P., in data 14/11/1993, l'Amm.ne Com.le di Clavesana ha provveduto a stipulare "Preliminare di compra-vendita" con la proprietà dell'ex-cascina S. Giovanni - Donadei Giovanni - (allegato).

A posteriori tutte le proprietà interessate all'estensione del piano, nessuna esclusa, hanno assunto unilateralmente impegno nei confronti del Comune, alla cessione bonaria delle aree complementari residue, costitutive della sua totalità.

Contestualmente, operatori economici locali hanno assunto formale impegno, nei confronti del Comune, alla realizzazione in loco di nuove strutture produttive, il cui peso non può certo venire ignorato ora, a posteriori dall'evento alluvionale.

In questo senso, già al momento dell'ipotesi di formazione del P.I.P. si contavano n.8 (otto) obblighi unilaterali di imprenditori sufficienti a concretizzare circa il 50% della consistenza del primo, preventivato, intervento edificatorio.

In sostanza, già prima dell'alluvione, il Comune poteva contare, a P.I.P. operativo, sull'insediamento certo di otto nuovi insediamenti produttivi; ora, a posteriori, la necessità operativa prima addotta, diventa vitale per il trasferimento delle aziende colpite.

3. TEMPISTICHE DI ATTUAZIONE

Il P.I.P. viene realizzato mediante due interventi consecutivi dei quali, il secondo, subordinato alla preventiva verifica delle condizioni d'ammissibilità e di fattibilità in raffronto al completamento del primo, delle comunicazioni, dei servizi, delle infrastrutture fruibili e del relativo quadro economico da riverificarsi nel momento in cui le richieste, ufficiali e documentate, superino almeno del 20% (venti per cento) le residue disponibilità insediative del primo intervento edificatorio.

In tal senso l'attuazione del primo intervento del P.I.P., nonostante l'assoluta indifferibilità degli insediamenti, è prevista della durata di anni 5 (cinque) mentre la sua attuazione totale è prevista in 10 (dieci) anni. Qualora però, a seguito dell'evento alluvionale di cui in premessa, si verificassero le condizioni di necessità sopra ipotizzate, la realizzazione del secondo intervento potrà essere contestuale all'ultimazione del primo.

4. CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI.

L'area attrezzata di nuovo insediamento tiene conto delle esigenze espresse dalle associazioni di categoria a seguito dell'inondazione e dalle singole aziende, interessate alla realizzazione nei tempi di validità della presente Variante Specifica a P.R.G.C. oltre che, in particolare, degli impegni specifici di diversa assunzione, nei confronti dell'Amm.ne Com.le che determinano, con gradualità ma in assoluto, il totale autofinanziamento dell'iniziativa.

Tali impegni vincolano e garantiscono fino dal momento dell'adozione della presente Variante:

- la disponibilità di trasferimento al Comune dell'area in previsione di nuovo insediamento, da parte di tutte le attuali proprietà, senza alcuna procedura di esproprio;
- che tale insediamento possa avvenire a stralci, in tempi successivi, mediante attuazione differita di due o più interventi, da valutarsi in equilibrio alla reale concretizzazione degli impianti;
- la possibilità di immediato riinsediamento nel Comune, per le aziende che a seguito dell'alluvione sono tutt'ora inattive e che, in caso di decadimento dell'ipotesi del P.I.P., sarebbero costrette al trasferimento in altri Comuni;
- l'acquisizione da parte di operatori economici locali, in proprietà o in diritto di superficie, di circa la metà della consistenza fondiaria prevista per il primo stralcio del P.I.P.;
- la realizzazione immediata degli insediamenti produttivi ad essa relativa.
- la possibilità di programmazione di trasferimenti a medio termine, per le aziende ancora operanti ma insediate in zone a rischio.

L'intervento di primo stralcio dell'area " P.I.P.", consiste in circa 66.000 mq. di superficie territoriale e in circa 45.000 mq. di superficie fondiaria.

Poichè 21.000 mq. di superficie fondiaria sono stati assoggettati ad impegno di acquisizione preventivamente all'inondazione del 5 e 6 novembre scorso, il residuo complemento pari a:

$$\text{mq. } 45.000 - 21.000 = \text{mq. } 24.000,$$

deve essere sufficiente all'eventuale insediamento delle undici aziende interessate dall'allagamento.

Al di là dell'intervento di primo stralcio, l'intera zona "P.I.P." interessa una estensione territoriale di circa 132.000 mq.

La consistenza intende rispondere in primo luogo alle necessità conseguenti l'evento alluvionale e, parimenti, alle dinamiche innescate nel 1991 della prospettiva di insediamento della discarica. Ora, stante l'eliminazione delle attività nell'ex Cotonificio Olcese, in pratica semidistrutto reperto industriale, si pone a ridisegno dell'organizzazione funzionale e della totale pianificazione degli insediamenti produttivi del Clavesanese.

In questo senso è stato assunto il presupposto di realizzazione in successivi interventi di stralcio; infatti, stante l'autofinanziamento previsto, l'attuazione differita in due o più fasi operative permette da un lato di visualizzare la pianificazione compiuta dell'intera zona, evitando possibilità disgregative tanto onerose quanto poco funzionali e, contemporaneamente, di volta in volta, di avviare a concretizzazione soltanto le estensioni oggettivamente necessarie.

Se l'evento alluvionale del 5 e 6 novembre scorso, si è concretizzato per le aziende esistenti in ambito comunale, a livello veramente disastroso, esiste un'unica imputazione a carico delle caratteristiche morfologiche che ne accomuna tutti i sedimi di giacenza.

D'altra parte le caratteristiche del territorio Clavesanese sono tali da permettere ben poche alternative agli insediamenti nel fondovalle che costituisce, il solo ed unico caso di territorio oggettivamente pianeggiante. Oltre a ciò, la vicinanza della frazione Madonna della Neve, ormai consolidata a centro economico, la dotazione di urbanizzazione primaria e di servizi che vi si sono successivamente concentrati, hanno costituito richiamo e indirizzo per la quasi totalità degli insediamenti produttivi.

L'esondazione ha interessato dodici aziende:

- ACQUARIUS;
- C.R.A. di Carrù e del Monregalese;
- DARDANELLO Giuseppe;
- Langa Grafica;
- Martini Franco;

- MARTINI Guido;
- MASCARELLO Umberto;
- MILANO STAMPA;
- MORETTI Antimo;
- SARATEX G.S.B.;
- TERRENO Giacomo;
- ZIMBARDI Giuseppe;

con entità di danni a partire da poche decine di milioni a 4,5 miliardi di Lire per azienda.

In base ai rilievi ed alle analisi effettuate in seguito all'evento ed in previsione del "congelamento" all'attività edificatoria che tutta la zona assoggettata all'esondazione dovrà subire, è cautelativo ipotizzare il trasferimento dell'80% delle aziende colpite, pari ad un numero di 8-9 trasferimenti.

Questi, sommati agli otto impegni formali da tempo acquisiti, sono pressochè fin d'ora sufficienti alla saturazione di primo intervento del P.I.P.

5. STANDARS URBANISTICI

Il P.I.P., quale strumento urbanistico esecutivo formato su iniziativa pubblica, si dota autonomamente delle aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti ai sensi degli Artt. n. 21 e 26 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e succ. modd. evitando di variare i rapporti generali di P.R.G.C.

6. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 e compatibilmente al settore di attività svolta, a condizione che la superficie dei locali ad essa destinati non superi il 30% dell'intera superficie fondiaria destinata alla produzione.

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, da disciplinarsi mediante Convenzione per atto pubblico.

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'U.S.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 strettamente connesse alla commercializzazione del prodotto aziendale.

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.

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.

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

numero	Unità fondiaria	unità	INTERVENTO GENERALE	1° INTERVENTO EDIFICATORIO
			quantità	quantità
1	U1	mq.	1.190	1.190
2	U2	mq.	1.044	1.044
3	U3	mq.	3.004	3.004
4	U4	mq.	2.100	2.100
5	U5	mq.	2.280	2.280
6	U6	mq.	2.220	2.220
7	U7	mq.	2.340	2.340
8	U8	mq.	2.520	2.520
9	U9	mq.	2.640	2.640
10	U10	mq.	4.360	4.360
11	U11	mq.	1.204	1.204
12	U12	mq.	1.920	1.920
13	U13	mq.	1.562	1.562
14	U14	mq.	1.080	1.080
15	U15	mq.	1.100	1.100
16	U16	mq.	1.972	1.972
17	U17	mq.	9.124	9.124
18	U18	mq.	4.165	4.165
19	U19	mq.	4.407	
20	U20	mq.	6.180	
21	U21	mq.	6.556	
22	U22	mq.	6.984	
23	U23	mq.	5.616	
24	U24	mq.	3.515	
25	U25	mq.	5.286	
26	U26	mq.	6.469	
TOTALE		mq.	90.838	45.825

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. 14.498 destinati a strade.

Il Piano sarà realizzato mediante due interventi edificatori in successiva cronologia, di cui il primo, della superficie territoriale di circa mq. 66.223 (sessantaseimiladuecentoventitre) e della superficie fondiaria di mq. 45.825 (quarantacinquemilaottocentoventicinque) destinato in parte alle otto aziende già formalmente impegnate all'insediamento, ed in parte alle aziende più colpite dall'esondazione e con immediata necessità di trasferimento.

Il secondo verrà subordinato alla preventiva verifica delle condizioni di ammissibilità e di fattibilità raffrontate al completamento del primo, delle comunicazioni, dei servizi, delle infrastrutture fruibili e del relativo quadro economico che sarà verificato quando le richieste documentate e ufficiali di nuovi insediamenti, superino di almeno il 20% (venti per cento) le residue disponibilità insediative del primo intervento edificatorio.

Gli interventi potranno anche essere attuati a mezzo di comparti edificatori di cui all'art. 46 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e succ. modd.

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

La realizzazione del primo intervento comporterà la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ad esse relativa e di quelle di urbanizzazione secondaria ritenute immediatamente necessarie per assicurare l'efficienza dell'insieme.

Art. 4. Cessione delle aree.

Conseguentemente all'inesistenza di aree da assoggettarsi ad esproprio ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865, le unità fondiarie potranno essere assegnate o in proprietà o in diritto di superficie.

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, purchè 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 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 interni.

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 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 destinata alla produzione ed essere strettamente connessi con l'attività svolta. I 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.

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, nè il deposito di merci o materiali.

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.

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 al limite interno dei parcheggi, dove previsti in cartografia (in particolare, in allineamento a distanza di m. 6,25 dal limite esterno del marciapiede); dove la cartografia di piano non preveda parcheggi, le recinzioni dovranno essere realizzate 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 4,50 mt. cad. con marciapiedi laterali da mt. 1,25 e, in presenza di parcheggi, ulteriore fascia, tra marciapiede e recinzione, 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.

Con il primo intervento realizzativo, l'asse stradale primario di anello sarà realizzato fino alla concorrenza dell'attestazione dei lotti n. 9 - 19, di dove si dipartirà la rotatoria provvisoria, da smantellarsi al momento del completamento del P.I.P.

La strada interna, parallela e complanare alla "Fondovalle Tanaro", innestata sullo svincolo a Sud, di servizio limitato alle unità fondiarie n. 13, 14, 15, 16 e di collegamento con la esistente strada vicinale "dei Tetti", in conseguenza dell'assenza di ingressi carrai (tutti posizionati sull'anello viario superiore), e della presenza del guard-rail di protezione della corsia di decelerazione a valle, sarà dotata del solo marciapiede sul fronte opposto (di larghezza m. 1,25) e di due carreggiate da m. 3,00 cad., con rotatoria conclusiva del diametro di m. 16,00 (in corrispondenza all'inserimento della strada "dei Tetti").

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.