

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI CLAVESANA

VARIANTE AL P.R.G.C.

VARIANTE PARZIALE N°3 (art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m i.)

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

committente:

COMUNE DI CLAVESANA

Data

05/2007

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

inquadramento territoriale

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
A.S.L. 16 MONDOVI'-CEVA

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutivita'	pubblicazione
	progetto preliminare				
	controdeduzioni				
	progetto definitivo				

SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il Comune di Clavesana é dotato di Piano Regolatore Generale formato ai sensi del Titolo III della Legge Regionale n° 56/77 approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 45/11651 in data 19/02/1992.

Successivamente è stata apportata la Variante Strutturale n° 1 al P.R.G.C., contestuale all'approvazione del Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località ex Cascina San Giovanni, approvata con D.G.R. n° 186/1574 in data 16/10/1995.

Con deliberazione consiliare n° 14 del 17/05/2000 il Comune ha approvato la Variante Parziale n° 1 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 1, comma 7 della L.R. 41/1997, contestuale alla Variante n° 1 al Piano per Insediamenti Produttivi ex Cascina San Giovanni.

Con deliberazione consiliare n° 9 del 25/03/2004 è stato adottato il Progetto Definitivo della Variante Strutturale n° 2 al P.R.G.C. attualmente in Regione per l'approvazione finale.

La presente Variante Parziale n° 3 al P.R.G.C., si inserisce nel quadro normativo sopra richiamato e viene redatta ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n° 56/1997, così come modificato dalla Legge Regionale 29 luglio 1977, n°41.

Le modifiche introdotte con la presente Variante parziale non interessano le parti modificate con la Variante Strutturale n° 2.

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale di Clavesana ha inteso predisporre una nuova Variante al P.R.G.C. finalizzata alla modifica di alcune previsioni relative al settore produttivo e precisamente all'area sottoposta a PIP ubicata in loc. ex Cascina S. Giovanni e conseguentemente alle relative Norme di Attuazione. Inoltre sono state apportate modifiche di carattere normativo relativamente alle aree residenziali specificando quali sono le destinazioni "compatibili".

Nel periodo intercorso dalla stesura dello strumento urbanistico vigente ad oggi sono infatti emerse nuove necessità e fabbisogni legati al settore produttivo.

E' emersa una volontà non compiutamente riproposta dallo strumento di pianificazione urbanistica vigente e da qui l'esigenza di apportare modifiche alla zonizzazione di Piano.

In particolare il progetto di Variante si limita ad ampliare la perimetrazione di un'area produttiva sottoposta a strumento esecutivo (P.I.P.) individuata dal P.R.G. vigente in loc. ex cascina San Giovanni.

La questione, essendo di limitata portata e riguardando un aspetto specifico del P.R.G., è stata affrontata mediante Variante Parziale, che consente altresì di ridurre i tempi di approvazione, soddisfacendo impellenti necessità.

Negli ultimi tempi una ditta attualmente localizzata nel Comune di Dogliani in un'area avente dimensioni piuttosto limitate ha chiesto all'Amministrazione Comunale di Clavesana, ottenendo esito positivo, l'assegnazione di un lotto ubicato all'interno del suddetto P.I.P., al fine di trasferire l'intera attività per soddisfare le proprie necessità di ampliamento.

In un secondo momento all'Amministrazione Comunale di Clavesana è pervenuta la richiesta da parte della stessa ditta di ampliare la perimetrazione del lotto interno al P.I.P. acquisito dal Comune fino a ricomprendere anche una porzione di area adiacente, classificata nel P.R.G. vigente come "area agricola", sempre di proprietà della ditta.

L'ampliamento della superficie fondiaria del lotto nei terreni destinati dal P.R.G. vigente ad area agricola è richiesta dalla ditta per consentire una migliore sistemazione dell'attività ed una più funzionale organizzazione delle aree di pertinenza.

L'Amministrazione Comunale di Clavesana ha deciso di accogliere la puntuale richiesta localizzativa pervenuta in sede di indagine, in quanto le motivazioni che supportano tale scelta ribadiscono gli orientamenti del vigente P.R.G.C., volti a sostenere tutte le iniziative finalizzate ad incrementare l'occupazione sul territorio comunale, predisponendo le condizioni affinché le capacità imprenditoriali trovino adeguati spazi per svilupparsi.

Le indagini e le consultazioni svolte dall'Amministrazione Comunale hanno messo in evidenza le seguenti considerazioni:

- sussiste l'esigenza di insediamento da parte di una nuova azienda proveniente dal Comune di Dogliani, dove ha una disponibilità di terreno, come già descritto, piuttosto limitata;
- l'unità produttiva che intende insediarsi non presenta caratteristiche di nocività;
- il terreno oggetto di ampliamento non è utilizzato per coltivazioni o produzioni agricole;

- I terreni presentano ottime caratteristiche sia dal punto di vista urbanistico, trovandosi in stretta connessione ad aree già destinate ad usi produttivi, pressoché urbanizzati, sia dal punto di vista geomorfologico e geotecnico essendo inseriti in ambiti idonei all'utilizzazione urbanistica secondo le prescrizioni della Circolare P.G.R. n. 7/lap dell'8.5.1996.
- risulta facilmente accessibile alle opere di urbanizzazione puntuali a rete (acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, gas metano) che corrono nel sottosuolo dei sedimi stradali esistenti nel PIP;

Il suddetto ampliamento svolge la duplice funzione di stimolare l'espansione produttiva nel territorio comunale e di assicurare un coerente sviluppo delle generali previsioni del P.R.G. ed un ordinato assetto urbanistico della zona. Esso costituisce il naturale completamento del polo produttivo del Comune di Clavesana.

L'obiettivo della Variante è l'ampliamento di un'area produttiva, con un incremento delle superfici territoriali contenuto nel 6% delle superfici individuate dal P.R.G. vigente relative alle attività economiche.

Va rilevato che le scelte effettuate con la presente Variante sono il frutto di valutazioni tecniche effettuate in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Vengono di seguito riportati i dati dimensionali (riferiti alla superficie territoriale espressa in mq.) dell'intera area produttiva destinata a P.I.P. (mq 136.177) comprensiva dell'ampliamento (mq 3.693) introdotto con la presente Variante:

**AREA PRODUTTIVA SOTTOPOSTA A P.I.P.
AMPLIATA CON LA PRESENTE VARIANTE:**

AREA-LOCALITA'	Superficie Fondiaria [mq]
ampliamento AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (PIP) (ex – Cascina S. Giovanni)	132.484 + 3693 = 136.177

Verifica ai sensi della L.R. n° 41/97:

QUANTITÀ RELATIVE AL P.R.G. VIGENTE	
Aree Produttive esistenti che si confermano (P1)	23.385
Aree Produttive esistenti a limitata sicurezza idrogeologica (P2)	19.590
Area destinata a P.I.P. (P3)	132.484
TOTALE	175.459

mq 175.459 = Tot Aree Produttive

mq 175.459 x 6% = **mq 10.528** > **mq 3.693** Quantità inserita nella
presente Variante Parziale n° 2

La quantità complessiva di aree produttive inserita con la presente Variante Parziale n°2 è pari a mq 3.693 e risulta notevolmente inferiore alla quantità limite consentita dalla L.R. n°41/97 (mq 10.528); residuano pertanto ancora mq 6.835 ($10.528 - 3.693$) di superficie produttiva al fine di verificare lo standard del 6%.

INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Il PRG vigente ammette nelle aree residenziali tra le altre destinazioni anche la funzione abitativa e “complementare” senza però specificare quali possono considerarsi come tali. Con la presente Variante al fine di rendere più chiare ed inequivocabili le destinazioni “compatibili” nelle aree residenziali si integra il 1° comma dell’art. 15.

Le destinazioni da ritenersi “complementari”, con la funzione abitativa, come riportato nelle norme del PRG vigente sono: sedi di partiti politici, sedi di associazione di qualunque tipo, anche senza fine di lucro, centri o circoli culturali, luoghi di culto, attività di qualunque genere per le quali sia prevista la presenza anche temporanea di pluralità di persone, finalizzate a quanto sopra espresso.

Inoltre in considerazione delle specificazioni suddette si ritiene di subordinare l’assenso agli interventi alla verifica di alcuni parametri e cioè che in relazione alla loro ubicazione siano dotate di sufficienti aree di sosta e non creino intralcio al traffico veicolare e pedonale.

Le predette condizioni (dotazione di spazi per la sosta , ecc.) sono necessarie considerato che il centro urbano ed i centri frazionali sono già saturi e non dotati, in alcune zone, di sufficiente viabilità e parcheggi, non consentendo quindi l’insediamento di altre attività destinate ad accogliere, anche occasionalmente più persone per qualunque motivazione o scopo.

Quanto si propone è stato ritenuto necessario per evitare problemi di sicurezza, ordine pubblico, difficoltà per la circolazione pedonale e viabile, evitando insediamenti con particolari destinazioni in zone già sature e non sufficientemente dotate di servizi generali.

Infine, per le medesime considerazioni, non sono considerate “complementari” e quindi non sono consentite nelle aree residenziali, discoteche, sale da ballo, night club.

Occorre precisare che la Variante n° 1 al PIP con contestuale Variante Parziale al PRG riportano per esteso in entrambi gli strumenti le Norme di Attuazione con una numerazione (Art. 1 fino all’art. 17) che non erano inseribili nel testo normativo del PRG vigente in quanto i contenuti degli articoli del PGR che riportano la stessa numerazione erano diversi.

Pertanto si raggruppano in un unico articolo i disposti normativi relativi all’area produttiva di nuovo impianto P3 assegnando una nuova numerazione (art. 19bis) e denominato “*Aree produttive di nuovo Impianto P3 ex- cascina S. Giovanni*”.

In particolare l’art. 19 bis viene così modificato:

- *Capitolo 1 al 1° comma* si inserisce il seguente disposto: “*La dotazione minima di aree per attrezzature funzionale agli insediamenti produttivi (industriali artigianali e depositi) deve essere pari al 20% della Superficie Territoriale*”.
- *Capitolo 2 “Aree fondiarie per attività produttive”* si stralcia la Tabella delle “Aree Fondiarie” allegata al vigente art. 3 riportante le superfici disaggregate di ogni singolo lotto del PIP in quanto il contenuto non è pertinente nel PRG.
- *Capitolo 3 “Attuazione del Piano”* vengono aggiornate le quantificazioni riportate.

- *Ai capitoli 1, 9, 10, 11, 13, 18* vengono sostituite le dizioni *Concessione Edilizia* e *Autorizzazione con "Permesso di costruire"* e *Denuncia di Inizio Attività DIA* in ottemperanza al testo unico dell'edilizia D.P.R. n° 380 del 06/06/2001.

La presente Variante si configura, pertanto, quale Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 così come modificato dalla Legge Regionale 29 Luglio 1997, n. 41 la cui adozione ed approvazione spetta al Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONI PRESENTATE AL PROGETTO PRELIMINARE

L'accoglimento dell'osservazione presentata al Progetto Preliminare ha determinato l'incremento della superficie dell'area produttiva sottoposta a PIP per un totale di mq 1.811 comportando la seguente situazione finale:

AREA PRODUTTIVA SOTTOPOSTA A P.I.P. AMPLIATA CON LA PRESENTE VARIANTE:

AREA-LOCALITA'	Superficie Fondiaria [mq]
ampliamento AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (PIP) (ex – Cascina S. Giovanni)	$132.484 + 3.693 + 1.811 =$ 137.988

Verifica ai sensi della L.R. n° 41/97:

QUANTITÀ RELATIVE AL P.R.G. VIGENTE	
Aree Produttive esistenti che si confermano (P1)	23.385
Aree Produttive esistenti a limitata sicurezza idrogeologica (P2)	19.590
Area destinata a P.I.P. (P3)	132.484
TOTALE AREE PRODUTTIVE	175.459

$\text{mq } 175.459 \times 6\% = \text{mq } 10.528 > \text{mq } 5.504$ Quantità inserita nella
presente Variante Parziale n° 3

La quantità complessiva di aree produttive inserita con la presente Variante Parziale n° 3 è pari a mq 5.504 e risulta notevolmente inferiore alla quantità limite consentita dalla L.R. n°41/97 (mq 10.528); residuano pertanto ancora mq 5.024 ($10.528 - 5.504$) di superficie produttiva al fine di verificare lo standard del 6%.

ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA PRESENTE VARIANTE PARZIALE N° 3

Gli elaborati della Variante Parziale n° 3 al PRG sono costituiti da:

- Relazione Illustrativa e Integrazioni alle Norme di Attuazione;
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare;
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la variante parziale n.° 3;
- Tav. 3/V3 "*Planimetria di Progetto nuova area produttiva*" in scala 1:5 000.

INTEGRAZIONE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Le modifiche apportate con la presente Variante Parziale n° 3 sono riportate in grassetto.

Art. 15. Classificazione ed individuazione delle aree.

Ai fini dell'applicazione della struttura normativa, l'intero territorio Comunale è suddiviso in tre aree, distintamente individuate nella cartografia del Piano Regolatore Generale e così classificate:

R: aree prevalentemente residenziali: in esse sono consentite, come precisato negli articoli 16, 17, 18 le funzioni abitative e complementari. Rientrano nelle destinazioni "complementari", oltre a quelle già riportate nei predetti articoli, le seguenti: sedi di partiti politici, sedi di associazione di qualunque tipo, anche senza fine di lucro, centri o circoli culturali, luoghi di culto, attività di qualunque genere per le quali sia prevista la presenza anche temporanea di pluralità di persone, finalizzate a quanto sopra espresso. L'efficacia del titolo che abilita l'intervento relativo alle destinazioni considerate "complementari" riportate nel presente comma è subordinato alla verifica dei seguenti parametri:

- dotazioni minime di aree a parcheggi ai sensi della Legge n° 122/89;**
- qualora l'intervento avvenga all'interno di un edificio plurifamiliare e/o condominiale dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., ancorché in assenza di opere edilizie, l'assenso dei comproprietari dell'immobile o dell'assemblea condominiale;**
- l'altezza dei locali non può essere inferiore ai 3 metri;**
- qualora le aree a parcheggio di cui al precedente punto 1) vengano ad essere individuate su aree di proprietà occorre allegare l'assenso degli stessi o dell'assemblea condominiale;**
- venga allegato il parere favorevole preventivo igienico - sanitario relativo alla salubrità degli ambienti inoltre dovranno essere dotate di servizi igienici come richiesto dalla normativa vigente;**
- venga allegato il parere favorevole del Comando dei V.V.F.F. inerente alla prevenzione incendi qualora richiesto dalla normativa vigente;**

- venga allegato il parere favorevole del Comando dei Vigili Urbani del comune in merito alla localizzazione dell'intervento con particolare riferimento ai problemi di traffico, parcheggio ed in generale alla sicurezza della circolazione stradale e inoltre anche alla sorvegliabilità del locale;

Sono fatte salve eventuali destinazioni "complementari" già esistenti ed operanti alla data di adozione della Variante Parziale n° 3.

Non sono considerate "complementari" e quindi non sono consentite in ogni caso: discoteche, sale da ballo, night club, sono fatte salve quelle già esistenti alla data di adozione della Variante Parziale n°3.

- R1: edificate in tutto o in parte di interesse storico o documentario da recuperare o trasformare;
- R2: edificate in tutto o in parte, di completamento o ristrutturazione dell'esistente;
- R3: da attrezzare per nuovo impianto;
- R4: area per edilizia economica e popolare;
- P: aree prevalentemente produttive;
- P1: per impianti produttivi esistenti in posizione esterna o periferica al contesto residenziale, da confermare o ampliare;
- P2: per impianti produttivi esistenti da mantenere in loco;
- S: aree per servizi a livello locale (art. L.R. 56/77);
- S1: aree per servizi afferenti la residenza, per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo;
- S2: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- S3: aree per parcheggi pubblici;
- S4: aree per servizi afferenti la residenza per spazi pubblici di interesse comune;
- S5: aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie;
- G: aree per servizi ed impianti di interesse generale;
- H: aree destinate all'attività agricola;
- H1: aree agricole ad alta fertilità;
- I: aree inedificabili;
- I1: da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico o di interesse

storico, ambientale, ecc.;

I2: di rispetto alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, sponde dei fiumi, ecc.;

Aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze (sistema viario);

Aree riservate alle ferrovie ed ai servizi connessi.

Art. 19/bis. Aree produttive di nuovo Impianto P3 ex- cascina S. Giovanni

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;
- **la dotazione minima di aree per attrezzature funzionale agli insediamenti produttivi (industriali artigianali e depositi) deve essere pari al 20% della Superficie Territoriale.**

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 **del Permesso di Costruire**.

Ai fini dei 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 al 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'ASL 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.

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.

3. Attuazione del Piano.

Il piano, ha superficie territoriale complessiva di mq. **136.177**, di cui mq. **26.966** destinati a standards urbanistici, mq. **9.112** 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.

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.

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.

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.

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.; i locali a destinazione commerciale saranno di volta in volta concessionati secondo richieste fino e non oltre il completamento **del predetto 30%**, anche indipendentemente dalla diretta produzione della merce commerciata; 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. o monetizzati nei termini di legge.

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.

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.; i locali a destinazione commerciale saranno di volta in volta concessionati secondo richieste fino e non oltre il completamento **del predetto 30%**, anche indipendentemente dalla diretta produzione della merce commerciata; 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. o monetizzati nei termini di legge.

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.

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 **del Permesso di Costruire**.

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.

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 **del Permesso di Costruire**.

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

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 **del Permesso di Costruire** 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.

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.

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 **del Permesso di Costruire** 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.

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.

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.

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.

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.

18. Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività (DIA) - Obbligo di Nulla - Osta della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

Tutte le istanze di **Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività** 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.

ESTRATTO DELLE NORME
DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

Art. 15. Classificazione ed individuazione delle aree.

Ai fini dell'applicazione della struttura normativa, l'intero territorio Comunale è suddiviso in tre aree, distintamente individuate nella cartografia del Piano Regolatore Generale e così classificate:

- R: aree prevalentemente residenziali;
 - R1: edificate in tutto o in parte di interesse storico o documentario da recuperare o trasformare;
 - R2: edificate in tutto o in parte, di completamento o ristrutturazione dell'esistente;
 - R3: da attrezzare per nuovo impianto;
 - R4: area per edilizia economica e popolare;
 - P: aree prevalentemente produttive;
 - P1: per impianti produttivi esistenti in posizione esterna o periferica al contesto residenziale, da confermare o ampliare;
 - P2: per impianti produttivi esistenti da mantenere in loco;
 - S: aree per servizi a livello locale (art. L.R. 56/77);
 - S1: aree per servizi afferenti la residenza, per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo;
 - S2: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici a parco, gioco e sport;
 - S3: aree per parcheggi pubblici;
 - S4: aree per servizi afferenti la residenza per spazi pubblici di interesse comune;
 - S5: aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie;
 - G: aree per servizi ed impianti di interesse generale;
 - H: aree destinate all'attività agricola;
 - H1: aree agricole ad alta fertilità;
 - I: aree inedificabili;
 - I1: da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico o di interesse storico, ambientale, ecc.;
 - I2: di rispetto alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, sponde dei fiumi, ecc.;
- Aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze (sistema viario);
- Aree riservate alle ferrovie ed ai servizi connessi.

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 dei 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 al 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'ASL 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>Unitària</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; 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. 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. 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.

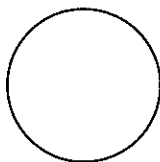
Il Nulla - Osta potrà venire rilasciato a seguito della realizzazione preliminare di sondaggi e/o scavi archeologici diretti dalla stessa Soprintendenza.

ESTRATTI P.R.G. VIGENTE

TAV. 3/V1

“Planimetria di Progetto nuova area produttiva”

SCALA 1:5 000



Localizzazione delle Varianti

