

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI CLAVESANA

VARIANTE AL P.R.G.C.

VARIANTE PARZIALE N°4 (art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m i.)

PROGETTO PRELIMINARE

elaborato:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

committente:

COMUNE DI CLAVESANA

Data

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 18/09/1995.

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.

Con deliberazione consiliare n° 17 del 04/06/2007 è stato approvato il Progetto Definitivo della Variante Parziale n° 3 al P.R.G.C.

La presente Variante Parziale n° 4 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. di carattere esclusivamente normativo finalizzata alla modifica della previsione relativa all'area sottoposta a P.I.P. ubicata in loc. ex Cascina S. 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.

Il suddetto P.I.P. (piano per gli insediamenti produttivi) era stato predisposto, accompagnato da una contestuale variante al P.R.G., in seguito all'alluvione del novembre 1994, che aveva pesantemente interessato impianti produttivi esistenti, al fine di consentire la rilocalizzazione di alcune attività produttive colpite dall'alluvione e l'insediamento di altre attività produttive di nuovo impianto (cioè ai sensi degli artt. 17, 40 e 42 della L.R. 56/77 e s.m.i.).

Il P.I.P. e la variante contestuale al P.R.G. sono stati approvati, come progetto definitivo, il 31 marzo 1995; alla pubblicazione non aveva fatto seguito alcuna osservazione.

Con deliberazione n. 186-1574 del 18 settembre 1995, la Giunta Regionale ha approvato P.I.P. e variante contestuale al P.R.G., introducendo negli stessi – e più esattamente solo nelle relative norme di attuazione – alcune puntuali modifiche d'ufficio.

Gli strumenti urbanistici in questione hanno pertanto assunto efficacia; il P.R.G. è stato conseguentemente integrato con i contenuti della variante contestuale al P.I.P.

Il P.I.P. attualmente risulta attuato per quanto attiene all'acquisizione delle aree da parte del Comune: tali aree sono oggi tutte di proprietà comunale (è stata quindi data ottemperanza al disposto dell'art. 2 della delibera G.R. di approvazione).

Per quanto concerne la realizzazione delle opere (infrastrutturali ed edilizie), l'attuazione è intervenuta per buona parte della superficie dell'area: infatti la maggior

parte dei lotti sono stati assegnati ai richiedenti ed attuati, mentre alcuni lotti sono invece ancora ineditati. Le opere di urbanizzazione pubbliche inerenti la viabilità, parcheggi, illuminazione e le altre infrastrutture a rete sono state completate, mentre rimangono da ultimare unicamente le aree a verde.

Il P.I.P. ha ormai superato il limite di durata della sua efficacia, fissato dalla legge in dieci anni (circostanza ricordata e ripresa dall'articolo 2 della deliberazione 18.9.1995 della Giunta regionale, recante l'approvazione del P.I.P. medesimo e della contestuale variante al P.R.G.), pertanto esso non opera più.

Ovviamente, opera invece il P.R.G. nel testo derivato dalla variante del 1995; la variante "contestuale al P.I.P." come sopra approvata non è infatti soggetta alla decadenza decennale che riguarda soltanto lo strumento urbanistico attuativo.

Tale decadenza deriva dal disposto dell'art. 27 della legge statale 22.10.1971, n. 865, (a cui fa rimando, sul punto senza variazioni), l'art. 42 della L.R. 56/77: il comma terzo dell'articolo 27 citato stabilisce invero che *"il piano approvato ai sensi del presente articolo"*, che è appunto solo il P.I.P., *"ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto"* (o altro atto equipollente) *"di approvazione"*.

La variante al P.R.G. contestuale al P.I.P. ha integrato e – nei limiti del suo contenuto – modificato l'originario piano regolatore generale del 1991: questo è disciplinato, in ordine alla durata della sua efficacia, dal disposto dell'art. 17, comma 1, ultimo periodo, della L.R. 56/77, il quale stabilisce che il P.R.G. – con i contenuti che ha via via assunto attraverso alle varianti ad esso apportate – *"mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive revisioni e varianti"*.

Consegue a tutto ciò che l'area urbanistica "ex cascina di San Giovanni" è tuttora un'area produttiva di P.R.G., nella quale peraltro ben può il Comune orientare tuttora le proprie valutazioni (in sede di rilascio dei permessi di costruire) sulla base del progetto generale costituito dal P.I.P. oggi scaduto, anche per coerenza con l'edificazione già posta in essere in passato in attuazione di quello.

L'area produttiva medesima resta attualmente disciplinata dalle norme di attuazione del P.R.G., ed in particolare dai disposti delle norme di attuazione della variante del 1995.

Considerato che l'area produttiva "ex cascina di San Giovanni" è sottoposta a P.I.P. ormai scaduto, che l'area è stata totalmente acquisita dal Comune per cui non si rendono più necessarie procedure espropriative, che l'area è già urbanizzata e per la maggior parte edificata, l'Amministrazione Comunale di Clavesana ha inteso predisporre la seguente Variante Parziale n°4 al P.R.G. al fine di aggiornare la pianificazione comunale all'avvenuta attuazione dell'area ed all'intervenuta scadenza del Piano per Insediamenti Produttivi.

Con la presente Variante si riclassifica l'area da "nuovo impianto" a "riordino e completamento" tenuto conto che, come si è detto, è ormai urbanizzata e in larga parte edificata.

Viene modificata la cartografia del Piano Regolatore vigente relativamente all'area produttiva "ex cascina di San Giovanni" inserendo sulla Tav. 3/V4 "Planimetria di Progetto nuova area produttiva", in scala 1:5 000, l'organizzazione dei lotti e delle opere di urbanizzazione riportate negli elaborati del P.I.P.

Contestualmente si modificano le norme di attuazione del P.R.G. vigente per regolamentare l'attuazione dei lotti edificabili residui, i quali sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato.

La presente variante al P.R.G. viene apportata con la procedura propria delle "varianti parziali", ai sensi dell'art. 17 della L. R. 56/1977. Essa, infatti, palesemente non rientra in alcuno dei casi elencati dal comma 4 dell'art. 17 medesimo. Ricorrono d'altro canto le condizioni di cui al comma 7 dello stesso articolo.

INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

L'articolo 19/bis che regola l'area produttiva della ex cascina S. Giovanni viene così modificato:

1) Il titolo dell'articolo diventa: *"Aree produttive di riordino e completamento P3 ex - cascina S. Giovanni"*

2) Nel capitolo 1 (Destinazioni d'uso delle aree e degli edifici), primo comma, il richiamo all'art. 26, 1° comma, punto a), della legge urbanistica regionale era corretto e puntuale nel 1995, quando l'area di che trattasi era inedificata: l'ambito urbanistico in questione era quindi quello di un'area produttiva attrezzata *"di nuovo impianto"*, come appunto vuole la lettera a) del comma 1 art. 26 l. reg. 56/77. Oggi, non è più così, stante la presenza degli insediamenti già effettuati: occorre quindi eliminare la qualificazione dell'area come di solo *"nuovo impianto"*.

Inoltre, sono ammesse – dalle altre disposizioni dell'articolo in esame – limitate possibilità di insediamento commerciale: anche per tale ragione, occorre modificare il testo del primo comma eliminando il riferimento alla *"lettera a)"* e ritoccando la penultima alinea del comma con l'eliminazione del riferimento al *"nuovo impianto"*.

Il nuovo testo, che si propone, è quindi il seguente (in grassetto, le parti nuove):

"Le destinazioni d'uso delle aree comprese nell'ambito *"ex cascina San Giovanni"* sono quelle di cui all'art. 21, punto 2) e all'art. 26, 1° comma, punto b), della L.R. 05/12/1977 n. 56, e sue modificazioni; l'ambito si compone pertanto di:

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

3) Nel capitolo 1 (Destinazioni d'uso delle aree e degli edifici), secondo comma, il sopravvenire delle norme statali e regionali in materia di urbanistica commerciale richiede la seguente modifica:

“E' altresì ammessa la destinazione commerciale, limitatamente al 30% (trentapercento) della superficie massima copribile **dell'intera area P3**; 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” **Devono essere applicate le vigenti norme in materia di urbanistica commerciale e di commercio.**”

4) Nel capitolo 1 (Destinazioni d'uso delle aree e degli edifici), terzo comma, viene eliminato il riferimento “Stante l'intervento di nuovo impianto”, ma viene confermata la dotazione di standard a servizio di insediamenti commerciali pari al 100% della superficie lorda di pavimento.

5) Nel capitolo 1 (Destinazioni d'uso delle aree e degli edifici), quarto comma, risulta poi del tutto inadeguato il richiamo al decreto ministeriale del 1987, recante elenco delle industrie insalubri di prima classe; l'elencazione del D.M., come è noto, non determina l'esclusione delle possibilità di insediamento, meno che mai in area produttiva esterna al centro abitato residenziale: la norma di P.R.G., invece, esclude *“in ogni caso”* lavorazioni per il solo fatto di essere ricomprese nell'elenco del decreto ministeriale.

Ciò risulta giuridicamente scorretto, anche alla luce della giurisprudenza che ha chiarito come l'inserimento di attività nell'elenco ministeriale delle industrie insalubri assolve alla funzione di segnalare potenziali fonti di rischio, ma non escluda l'insediabilità delle attività medesime, ove accompagnata dall'impiego delle tecnologie del caso. Cosa quest'ultima che già la norma di P.R.G. in esame richiede espressamente.

E' noto del resto che l'elenco in questione (che oggi non è più, comunque, quello risalente al 1987 citato dal P.R.G., ma che non era quello neppure nel 1995, quando la variante è stata formata e approvata, poiché già esisteva il D.M. 5 settembre 1994) investe la totalità, si può dire, delle lavorazioni in concreto possibili, con rare eccezioni.

Si ritiene pertanto che, rispetto all'affidarsi ad un elenco burocratico rigido, sia miglior cosa

esercitare — attraverso ad adeguate istruttorie degli organismi specializzati — una discrezionalità tecnica capace di escludere gli insediamenti che possono in concreto presentare effettivi rischi di nocività, ammettendo invece quelli che da tali rischi sono esenti.

La nuova disposizione, che si inserisce alla prima alinea, è la seguente:

- **impianti industriali piccoli e medi ed impianti artigianali; non è consentito, tuttavia, l'insediamento di impianti, attività produttive, immagazzinamenti, che la Giunta comunale, sulla base di adeguata istruttoria richiesta alle competenti amministrazioni, agenzie o strutture — quali servizi di igiene pubblica del Servizio sanitario pubblico, agenzie per la protezione dell'ambiente, e simili — ritenga dannose, nocive o moleste per la salute e/o per la qualità della vita della comunità locale; gli impianti e le attività insediande devono comunque essere dotati degli strumenti, delle tecnologie e delle cautele, tese ad evitare nocività o molestie, che saranno prescritte dal Comune, su indicazione delle competenti amministrazioni, agenzie o strutture, in sede di rilascio del permesso di costruire, come modalità esecutive del progetto edilizio;**

Al fondo del comma quarto, a conclusione del periodo che ammette insediamenti commerciali, occorre aggiungere la frase: **“con l'applicazione delle vigenti norme in materia di urbanistica commerciale e di commercio.”**

6) Nel capitolo 2 (Aree fondiarie per attività produttive) viene inserita la tabella delle aree fondiarie, che era già compresa nel P.I.P.

7) Nel capitolo 3 (Attuazione dell'area) vengono stralciati i riferimenti a fasi attuative del P.I.P. ormai realizzate e quindi non più attuali. Inoltre si inserisce il riferimento al permesso di costruire convenzionato per l'attuazione dei singoli lotti.

8) Il capitolo 12 (Strade pubbliche e private) viene interamente stralciato essendo stata interamente realizzata la viabilità.

9) Nel capitolo 13 (ora avente la numerazione 12) viene meglio precisata una norma riguardante gli accessi privati che faceva riferimento alla cartografia del P.I.P.

10) Infine in più parti dell'articolo 19/bis viene eliminato il riferimento lessicale al "P.I.P." e alle "aree di nuovo impianto".

Viene inoltre modificato l'art. 19 delle norme di attuazione inserendo la prescrizione contenuta nell'art. 19/bis, capitolo 1, comma 4°, relativa alle destinazioni d'uso ammesse per gli edifici produttivi; in tal modo si precisa anche nelle restanti aree produttive che non è consentito l'insediamento delle aziende che risultino nocive o moleste e si indicano le modalità operative dei controlli.

Infine, essendo stato inserito con la precedente Variante parziale nelle norme di attuazione l'art. 19/bis relativo alla ex cascina S. Giovanni, si modifica la numerazione del precedente art. 19/bis (Impianti Produttivi Artigianali in area impropria) che diventa ora 19/ter.

LEGGE REGIONALE N. 52/2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"

Non è necessario provvedere alla valutazione della congruità tra la Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C. ed il Piano di Classificazione Acustica, in quanto le modifiche introdotte non hanno inciso sul Piano di Classificazione Acustica vigente.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le norme in materia ambientale contenute nel Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. sottopongono a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) i piani e i programmi che concernono i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che costituiscono quadro di riferimento per la realizzazione di interventi soggetti a Valutazione d'Impatto ambientale (VIA).

Le stesse norme prevedono altresì che i piani e programmi di cui sopra che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche non sostanziali agli stessi sono sottoposti a valutazione ambientale strategica solo se possono avere "effetti significativi sull'ambiente".

È stata operata una verifica preventiva, secondo i criteri della normativa vigente, per stabilire se la Variante parziale n. 4 al P.R.G.C. possa avere effetti significativi sull'ambiente, e quindi per stabilire se debba essere sottoposta o meno alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

La presente Variante parziale n. 4 consiste in un atto di pianificazione, solo normativo, che modifica in modo non sostanziale il Piano Regolatore Generale Comunale vigente e che riguarda una piccola area a livello locale, la quale viene trattata in modo non diverso da quello che già era previsto, quindi senza produrre effetti significativi sull'ambiente, per cui si ritiene che non sia da sottoporre alle procedure di "Valutazione Ambientale Strategica".

ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA PRESENTE VARIANTE PARZIALE
N° 4

Gli elaborati della Variante Parziale n° 4 al PRGC sono costituiti da:

- Relazione Illustrativa - Integrazioni alle Norme di Attuazione;
- Tav. 3/V4 "*Planimetria di Progetto*" in scala 1:5 000.

**INTEGRAZIONE ALLE
NORME DI ATTUAZIONE**

Le modifiche apportate con la presente Variante Parziale n° 4 sono riportate in grassetto.

Art. 19 – Norme per le Aree Produttive Industriali: P1, P'1, P''1 Esistenti da Confermare e Ampliare.

Si riferiscono alle aree, esterne al contesto residenziale, già occupate da insediamenti a carattere industriale o artigianale che si confermano nella loro ubicazione con i necessari ampliamenti.

Prescrizioni.

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi industriali, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti, in relazione alle previsioni socio-economiche comunali, attraverso il potenziamento delle infrastrutture e degli impianti esistenti.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti degli art. 13 e 26 della L.R. 56/77 e 50/80;

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

attività di tipo industriale (p1);

servizi funzionali agli impianti produttivi (s5);

per le destinazioni d'uso vale quanto riportato nell'art. 19/bis, capitolo 1, comma 4°.

Sono considerate compatibili:

residenza strettamente necessaria per la custodia, sorveglianza e continuità del ciclo produttivo (r);

attività commerciali (vedi tabella);

servizi e attrezzature di interesse generale (g).

Gli interventi avranno di norma carattere di:

manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro, ampliamento e nuovo impianto. Sono ammessi con le seguenti prescrizioni: vedi tabelle e per le aree da destinare ad attrezzature funzionali agli insediamenti, vedi art 5 delle presenti N.T.A.

Art. 19/bis. Aree produttive di riordino e completamento P3 ex - cascina S. Giovanni

1. Destinazione d'uso delle aree e degli edifici

Le destinazioni d'uso delle aree comprese **nell'ambito "ex cascina San Giovanni"** sono quelle di cui all'art. 21, punto 2) e dell'art. 26, 1° comma, punto b), della L.R. 05/12/1977 n. 56, e sue modificazioni; **l'ambito si compone pertanto di:**

- 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;
- 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 **dell'intera area P3**; 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. **Devono essere applicate le vigenti norme in materia di urbanistica commerciale e di commercio.**

Ai fini dei reperimento degli specifici standard, 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. La dotazione di standard 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 standard totali richiesti.

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

- **impianti industriali piccoli e medi ed impianti artigianali; non è consentito, tuttavia, l'insediamento di impianti, attività produttive, immagazzinamenti, che la Giunta comunale, sulla base di adeguata istruttoria richiesta alle competenti amministrazioni, agenzie o strutture – quali servizi di igiene pubblica del Servizio sanitario pubblico, agenzie per la protezione dell'ambiente, e simili – ritenga dannose, nocive o moleste per la salute e/o per la qualità della vita della comunità locale; gli impianti e le attività insediande devono comunque essere dotati degli strumenti, delle tecnologie e delle cautele, tese ad evitare nocività o molestie, che saranno prescritte dal Comune, su indicazione delle competenti amministrazioni, agenzie o strutture, in sede di rilascio del permesso di costruire, come modalità esecutive del progetto edilizio;**
- 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, con l'applicazione delle vigenti norme in materia di urbanistica commerciale e commercio.**

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 fondiari per attività produttive.

Le zone destinate agli insediamenti produttivi di **riordino e completamento**

sono suddivise dal piano in unità fondiaria 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 standard si dovrà provvedere mediante assoggettamento ad uso pubblico della superficie fondiaria privata, o alla loro parziale monetizzazione, nei termini di cui al precedente **capitolo 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 fondiaria a formare unico lotto. Eventuali variazioni del disegno e delle consistenze dei lotti non costituiranno Variante al P.R.G.C.

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

Unitaria	Quantità (mq)	Unitaria	Quantità (mq)
U1	1.117	U13	4.079
U2	4.065	U14	7.329
U3	2.188	U15	9.739
U4	1.850	U16	2.905
U5	3.417	U17	2.906
U6	1.950	U18	4.347
U7	3.717	U19	4.350
U8	18.550	U20	4.869
U9	1.586	U21	3.893
U10	1.752	U22	3.282
U11	4.592	U23	2.421
U12	1.653		
Totale	mq. 96.557		

3. Attuazione dell'area.

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

La cessione delle unità fondiari **e la realizzazione degli interventi edilizi sono subordinati a permesso di costruire ed** alla stipula di "Convenzione per atto pubblico" di definizione degli oneri e degli obblighi a carico delle aziende.

L'ultimazione dell'area P3 comporterà il completamento delle opere 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 del **capitolo 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 **dell'intera area P3**; i locali a destinazione commerciale saranno di volta in volta concessi secondo richieste fino e non oltre

il completamento del predetto 30%, anche indipendentemente dalla diretta produzione della merce commerciata; i relativi standard 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 **interna all'area P3** 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 al **capitolo 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. Accessi.

La relativa tavola di piano indica per ogni unità di intervento i punti d'accesso previsti. **Il posizionamento è indicativo e non vincolante.** 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.

13. 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.

14. 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., 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.

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.

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, 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.

17. 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.

Art. 19 ter – Impianti produttivi artigianali in area impropria

Gli edifici a destinazione Produttiva Artigianale indicati nella tavola di Piano come Impianti Produttivi Artigianali in area impropria, che non siano nocivi o molesti e che ospitano attività produttive funzionanti, possono ampliarsi con le modalità previste dal precedente art. 19 e riportate nella tabella relativa all'area P1.

ESTRATTO DELLE NORME
DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

Art. 19 – Norme per le Aree Produttive Industriali: P1, P'1, P''1 Esistenti da Confermare e Ampliare.

Si riferiscono alle aree, esterne al contesto residenziale, già occupate da insediamenti a carattere industriale o artigianale che si confermano nella loro ubicazione con i necessari ampliamenti.

Prescrizioni.

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi industriali, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti, in relazione alle previsioni socio-economiche comunali, attraverso il potenziamento delle infrastrutture e degli impianti esistenti.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti degli art. 13 e 26 della L.R. 56/77 e 50/80;

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

attività di tipo industriale (p1);

servizi funzionali agli impianti produttivi (s5).

Sono considerate compatibili:

residenza strettamente necessaria per la custodia, sorveglianza e continuità del ciclo produttivo (r);

attività commerciali (vedi tabella);

servizi e attrezzature di interesse generale (g).

Gli interventi avranno di norma carattere di:

manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro, ampliamento e nuovo impianto. Sono ammessi con le seguenti prescrizioni: vedi tabelle e per le aree da destinare ad attrezzature funzionali agli insediamenti, vedi art 5 delle presenti N.T.A.

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 fondiari per attività produttive.

Le zone destinate agli insediamenti produttivi di nuovo impianto sono suddivise dal piano in unità fondiari 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 fondiarie 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.

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.

Art. 19 bis – Impianti produttivi artigianali in area impropria

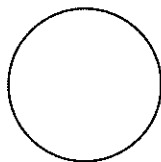
Gli edifici a destinazione Produttiva Artigianale indicati nella tavola di Piano come Impianti Produttivi Artigianali in area impropria, che non siano nocivi o molesti e che ospitano attività produttive funzionanti, possono ampliarsi con le modalità previste dal precedente art. 19 e riportate nella tabella relativa all'area P1.

ESTRATTI P.R.G.C. VIGENTE

TAV. 3/V3

“Planimetria di Progetto nuova area produttiva”

SCALA 1:5 000



Localizzazione delle Varianti

C O M M U N E

