

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA di CUNEO

COMUNE di CLAVESANA

P.I.P.

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

VARIANTE n° 2 (art. 40 LR 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA - RELAZIONE FINANZIARIA
NORME DI ATTUAZIONE**

committente:

COMUNE DI CLAVESANA

inquadramento territoriale

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

progettista:

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

Data:

11/2007

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutivita'	pubblicazione
Febbraio 2007	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 stato approvato con D.G.R. n° 186/1574 in data 16/10/1995 il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località ex Cascina San Giovanni, con contestuale Variante al P.R.G..

Con deliberazione consiliare n° 14 del 17/05/2000 il Comune ha approvato la Variante n° 1 al Piano per Insediamenti Produttivi ex Cascina San Giovanni.

La presente Variante n° 2 al P.I.P. ex Cascina San Giovanni si inserisce nel quadro normativo sopra richiamato.

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente Variante n° 2 si rende necessaria per venire incontro alle esigenze manifestate da un'azienda che risulta già proprietaria di un lotto produttivo in seguito all'assegnazione effettuata dal Comune di Clavesana.

Infatti la stessa, intendendo rilocalizzare l'intera attività attualmente svolta a Dogliani, ha necessità di una maggiore superficie fondiaria.

Inoltre occorre modificare la perimetrazione di un lotto produttivo in termini di ampliamento della superficie fondiaria migliorando così la viabilità privata di accesso al lotto della ditta Chiapella, già insediata nel P.I.P..

Questa modifica recepisce un provvedimento comunale (delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 30/06/2006) nella quale il comune cede alla predetta ditta Chiapella una porzione di terreno destinato a "verde pubblico" nel P.I.P. vigente.

Per quanto riguarda l'assetto distributivo e l'utilizzo del suolo, le modifiche più significative sono le seguenti:

- 1) Incremento della superficie territoriale interessata dal P.I.P. mediante l'inclusione dell'area attualmente in zona agricola già di proprietà della ditta Isolana che intende insediarsi nell'adiacente lotto produttivo.
- 2) In funzione della morfologia del terreno e delle necessità manifestate della predetta ditta Isolana, viene stralciata la previsione riguardante la viabilità pubblica, con relativi parcheggi, di congiunzione tra le due rotatorie. Infatti tale previsione, se realizzata, comporterebbe notevoli opere di sistemazione del terreno, determinando ingenti costi dovendo

collegare infatti differenti quote altimetriche con una pendenza estremamente penalizzante. Tale limite risultava già evidenziato nella Relazione Illustrativa allegata alla precedente Variante al PIP. Conseguentemente vengono eliminate alcune aree a parcheggio pubblico previste in fregio al suddetto tratto di viabilità stralciato. La parte pianeggiante di superficie occupata dalla viabilità e parcheggi pubblici oggetto di stralcio verrà utilizzata a fini edificatori comportando quindi la formazione di un unico lotto produttivo di ragguardevole dimensione.

- 3) Stralcio di una porzione di area (- mq 400) di proprietà del comune destinata a "verde pubblico" e trasformazione in area produttiva al servizio di attività già insediate (ditta Chiapella).
- 4) Ampliamento dell'area a verde pubblico (+ mq 742) di proprietà del Comune e contestuale riduzione di superficie fondiaria del lotto produttivo U16.
- 5) Le aree a parcheggio stralciate vengono rilocalizzate nel lotto produttivo contrassegnato con il n° 23.

Nelle tabelle che seguono sono riportate in dettaglio le dimensioni delle varie destinazioni d'uso confrontando la soluzione prospettata con la presente Variante n° 2 ed il P.I.P. vigente.

Analizzando la Tabella 1 (P.I.P. vigente) si rileva che la quota destinata ai lotti produttivi (mq 90.316) rappresenta il 68,17% della superficie territoriale; si tratta di un sufficiente indice percentuale, dovuto al fatto che ha un'incidenza consistente la superficie destinata alla viabilità pubblica.

Le superfici a servizi che rientrano negli standard urbanistici (parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato = mq 27.148) si attestano sul 20,49% della superficie territoriale, poco superiore alla quantità richiesta dall'art. 21, 1° comma, punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.i..

TABELLA 1

P.I.P. VIGENTE: TABELLA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

Destinazione			P.I.P. VIGENTE	
			Superficie (mq)	% di S.T.
Superficie Territoriale (S.T.)			132.484	100
Superficie Fondiaria (S.F.)			90.316	68,17
Superficie a Servizi	Tot Superficie a Servizi		42.168	31,83
	Viabilità		15.020	11,34
	Standards L.R. 56/77	Tot Standards	27.148	20,49
		Parcheggi	6.535	4,93
		Verde pubblico	11.804	8,91
		Verde attrezzato	8.809	6,65

L'esame della Tabella 2 evidenzia un aumento del 2,79 % di superficie territoriale (mq 3.693) e altresì un aumento del 10,01% di superficie fondiaria (+ mq 9.041), una riduzione della viabilità del 39,33% (- mq 5.908) ed un incremento complessivo delle aree per standard (parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato) pari al 2,06% (+ mq 560).

TABELLA 2

CONFRONTO TRA LE VARIE SUPERFICI NELLA SOLUZIONE
ORIGINARIA E NELLA PRESENTE VARIANTE

Destinazione	SITUAZIONE ORIGINARIA (P.I.P. vigente)		SITUAZIONE IN VARIANTE (Variante n° 2 al P.I.P.)		DIFFERENZA % SUL TOT
	Superficie (mq)	% di S.T.	Superficie (mq)	% di S.T.	% di S.T.
Lotti edificabili (Superficie Fondiaria S.F.)	90.316	68,17	99.357	72,96	+ 10,01
Viabilità	15.020	11,34	9.112	6,69	- 39,33
Parcheggi	6.535	4,93	6.389	4,69	- 2,23
Verde pubblico	11.804	8,91	9.951	7,31	-15,70
Verde attrezzato	8.809	6,65	11.368	8,35	+ 29,05
Tot Superficie Territoriale (S.T.)	132.484	100	136.177	100	+ 2,79

Le superfici a servizi che rientrano negli standard urbanistici (parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato = mq 27.708) come risulta nella Tabella n° 3 si attestano sul 20,35 % della superficie territoriale superiore seppur di poco alla quantità minima richiesta dall'art.21 1° comma della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

TABELLA 3

P.I.P. Variante n°2: TABELLA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

Destinazione				
			Superficie (mq)	% di S.T.
Superficie Territoriale (S.T.)			136.177	100
Superficie Fondiaria (S.F.)			99.357	72,96
Superficie a Servizi	Tot Superficie a Servizi		36.820	27.04
	Viabilità		9.112	6,69
	Standards L.R. 56/77	Tot Standards	27.708	20,35
		Parcheggi	6.389	4,69
		Verde pubblico	9.951	7,31
		Verde attrezzato	11.368	8,35

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le variazioni intervenute sulle destinazioni d'uso comportano modifiche alle opere infrastrutturali previste nel P.I.P. originario per quanto attiene a dimensioni e percorsi, mentre si confermano le modalità costruttive ed i materiali impiegati.

Lo schema infrastrutturale introdotto con la presente Variante n° 2 è evidenziato sulle tavole di Piano, così come di seguito sinteticamente riassunto:

- 1) Viabilità e parcheggi: si stralcia il tratto di viabilità che congiunge le due rotatorie mentre è previsto un parcheggio di dimensioni tali da permettere la sosta degli autocarri pesanti.
- 2) Verde pubblico: si stralcia una porzione di area per consentire un migliore accesso al lotto produttivo dove è insediata la ditta Chiapella mentre si amplia l'area posta in fregio al lotto produttivo U16 con contestuale diminuzione della superficie edificabile del predetto lotto..
- 3) Verde attrezzato: si incrementa la superficie annettendo la parte di parcheggi e viabilità pubblica stralciati con la presente Variante.
- 4) Fognatura: si riducono i percorsi.
- 5) Acquedotto: si riducono i percorsi.
- 6) Illuminazione pubblica e rete energia elettrica: si riducono il numero dei corpi illuminanti e delle reti di alimentazione.
- 7) Linea telefonica: si riducono i percorsi.
- 8) Gas metano: si riduce il percorso della condotta del metano.

RELAZIONE FINANZIARIA

La presente Variante n° 2 ha comportato una considerevole riduzione dei costi di insediamento mediante un incremento di superficie fondiaria e modifiche alle opere di urbanizzazione.

La maggior parte delle opere di urbanizzazione previste nel PIP sono state realizzate e più precisamente il 1° comparto lato NORD è completamente urbanizzato.

Relativamente al 2° Comparto lato SUD sono state realizzate le urbanizzazioni a rete che corrono nel sottosuolo del sedime stradale ad eccezione della Illuminazione Pubblica dove mancano ancora i corpi illuminanti. Mentre per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi manca solo l'asfaltatura. E' da realizzare invece l'area a parcheggio prevista con la presente Variante che risulta ubicata ai margini del lotto contrassegnato con il n° 23

Infine sono ancora da realizzare l'area a verde pubblico e l'area a verde attrezzato che costituiscono il "polmone" dell'intera area produttiva.

Le suddette opere mancanti rientrano già nei costi di urbanizzazione del PIP mentre è da ritenersi aggiuntivo solo il costo relativo alla predisposizione dell'area destinata a parcheggio pubblico inserito con la presente Variante.

Il costo relativo alla cessione dei lotti urbanizzati è attualmente fissato rispettivamente in €. 29,00/mq di S.F. per quelli ubicati in fregio alla strada provinciale Fondovalle Tanaro e in €. 25,00/mq di S.F. per gli altri.

Il predetto maggiore onere (€. 70.321) determina un incremento di €. 2,99/mq di S.F. (€. 71.321/S.F. 23.541).

SCHEDA ECONOMICA

	OPERA	PREZZO UNIT.	QUANTITA'	IMPORTO
1	PARCHEGGI comprensivi di: formazione rilevato, compattamento meccanico, preparazione piano di posa, sagomatura sede parcheggi, manto in conglomerato bituminoso, manto di usura.	€. 27,03	2.168	€. 58.601
2	SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE PIP comprensive di IVA e CNPAIA			€. 11.720,00
	TOTALE GENERALE ONERI DI REALIZZAZIONE			€. 70.321,00

OSSERVAZIONI PRESENTATE AL PROGETTO PRELIMINARE

In seguito all'accoglimento dell'osservazione presentata al Progetto Preliminare della Variante n. 2 al P.I.P. da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, l'adeguamento dello stesso comporta la revisione delle tavole di progetto n. 6, 8 e 10, la tabella di utilizzazione del suolo e gli articoli n. 2 e 3 delle norme di attuazione, come verrà specificato al successivo capitolo.

Dal confronto della situazione in Variante con il PIP vigente si evidenzia un aumento del 4,15% della superficie territoriale (+ mq. 5504) ed altresì un aumento del 6,91% della superficie fondiaria (+ mq. 6241), una riduzione della viabilità del 33,56% (- mq. 5041) ed un incremento complessivo delle aree per standard (parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato) pari al 15,85% (+ mq. 4304).

TABELLA**2A**

CONFRONTO TRA LE VARIE SUPERFICI NELLA SOLUZIONE
ORIGINARIA E NELLA PRESENTE VARIANTE A SEGUITO
DELL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

Destinazione	SITUAZIONE ORIGINARIA (P.I.P. vigente)		SITUAZIONE IN VARIANTE (Variante n° 2 al P.I.P.)		DIFFERENZA % SUL TOT
	Superficie (mq)	% di S.T.	Superficie (mq)	% di S.T.	% di S.T.
Lotti edificabili (Superficie Fondiarie S.F.)	90.316	68,17	96.557	69,98	+ 6,91
Viabilità	15.020	11,34	9.979	7,23	- 33,56
Parcheggi	6.535	4,93	5.365	3,89	- 17,90
Verde pubblico	11.804	8,91	17.020	12,33	+ 44,19
Verde attrezzato	8.809	6,65	9.067	6,57	+ 2,93
Tot Superficie Territoriale (S.T.)	132.484	100	137.988	100	+ 4,15

Le superfici a servizi che rientrano negli standard urbanistici (parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato = mq. 31.452) come risulta nella tabella n. 3A si attestano sul 22,79 % della superficie territoriale, superiore alla quantità minima richiesta dall'art. 21, 1° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

TABELLA
3A

P.I.P. Variante n°2: TABELLA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

Destinazione				
			Superficie (mq)	% di S.T.
Superficie Territoriale (S.T.)			137.988	100
Superficie Fondiaria (S.F.)			96.557	69,97
Superficie a Servizi	Tot Superficie a Servizi		41.431	30,03
	Viabilità		9.979	7,23
	Standards L.R. 56/77	Tot Standard	31.452	22,79
		Parcheggi	5.365	3,89
		Verde pubblico	17.020	12,33
		Verde attrezzato	9.067	6,57

INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

(Le parti modificate sono state inserite in grassetto)

- Si intende integrato l'art. 1 inserendo al fondo del 1° comma il seguente comma che recita: *“La dotazione minima di aree per attrezzature funzionale agli insediamenti produttivi (industriali artigianali e depositi) deve essere pari al 20% della Superficie Territoriale”*.
- A seguito della revisione della distribuzione dei lotti, limitatamente al Comparto Sud, per adattarla alla delimitazione morfologica e dei servizi pubblici effettuata dal Comune, e che ha comportato l'accorpamento dei lotti n. 18 e 19 attribuendogli nel progetto definitivo il n. 18, è stato necessario modificare all'art. 2 delle NTA nella “Tabella delle aree fondiari” la superficie relativa ai lotti contrassegnati con i numeri 18, 19, 20, 21, 22.
- In ultimo sono state aggiornate le quantità riportate al 1° comma dell'art. 3.

NORME DI ATTUAZIONE

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

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

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

Art. 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 fondiari 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>Unitaria</i>	<i>unità</i>	<i>quantità</i>
1	U1	mq.	1.117
2	U2	mq.	4.065
3	U3	mq.	2.188
4	U4	mq.	1.850
5	U5	mq.	3.417
6	U6	mq.	1.950
7	U7	mq.	3.717
8	U8	mq.	18.550
9	U9	mq.	1.586
10	U10	mq.	1.752
11	U11	mq.	4.592
12	U12	mq.	1.653
13	U13	mq.	4.079
14	U14	mq.	7.329
15	U15	mq.	9.739
16	U16	mq.	2.905
17	U17	mq.	2.906
18	U18	mq.	4.347
19	U19	mq.	4.350
20	U20	mq.	4.869
21	U21	mq.	3.893
22	U22	mq.	3.282
23	23	mq.	2.421
TOTALE		mq.	96.557

Art. 3. Attuazione del Piano.

Il piano, ha superficie territoriale complessiva di mq. **137.988**, di cui mq. **31.452** destinati a standard urbanistici, mq. **9.979** 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 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.

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 del Permesso di Costruire.

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 **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.

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 **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.

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 2.421 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. 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.