

COMUNE DI SANFRONT

Provincia di CUNEO

PROPONENTI:

SE.LE.BO. di BOASSI PIERCARLO, ADELCHI & C. S.N.C.

<p><i>PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO</i> <i>Area per attività produttive "AP12"</i></p>

ALLEGATO 3

NORMATIVA TECNICA

Agosto 2012

Piercarlo Boassi
(*Proponente*)

Adelchi Boassi
(*Proponente*)

Ing. Samuele RANCURELLO
*Ordine degli Ingegneri della Provincia
di Cuneo n° A1639*

NORMATIVA TECNICA DI P.I.P.

Art. 1 - Definizione dell'area di P.I.P.

Il Piano di Inseidamento Produttivo interessa parte della più ampia zona di P.R.G.C. definita con la sigla "A.P.12".

Non costituiscono variante al Piano di Inseidamento Produttivo eventuali correzioni non di carattere sostanziale derivanti dalle verifiche in fase attuativa dello stato di progetto, non costituiscono altresì variante al P.I.P. :

- 1) la variazione del numero di lotti nonché la delimitazione dei medesimi all'interno dei comparti delineati dalla viabilità di P.I.P., nel rispetto dei parametri urbanistici dello S.U.E.;
- 2) lo spostamento della volumetria sui lotti medesimi nell'ambito del singolo comparto nel rispetto degli indici urbanistici e del rapporto di copertura massimoi consentito;
- 3) la variazione della tipologia costruttiva nell'ambito di quelle ammesse dal P.R.G.C., nel rispetto dei parametri urbanistici del Piano.

Art. 2 - Elaborati progettuali

- Allegato 1 Relazione illustrativa
- Allegato 2 Relazione finanziaria
- Allegato 3 Normativa tecnica
- Allegato 4 Schema di convenzione
- Tavola 1 Corografia dell'area, estratto catastale e estratto P.R.G.C.
- Tavola 2 Rilievo planoaltimetrico
- Tavola 3 Profilo del terreno – stato attuale
- Tavola 4 Planimetria aree da dismettere a standard
- Tavola 5 Planimetriadi P.I.P.
- Tavola 6 Tipologie edilizie e prospetti
- Tavola 7 Planimetria opere di urbanizzazione – strade, reti idriche e fognature
- Tavola 8 Planimetria opere di urbanizzazione – rete elettrica, gas e telefonica

- Tavola 9 Opere di urbanizzazione – tipologie e particolari costruttivi

Art. 3 - Attuazione del P.I.P.

Lo schema generale di convenzione adottato dalla Civica Amministrazione, individua le modalità ed i termini e le norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Art. 4 - Opere di urbanizzazione primaria

In sede di attuazione dello S.U.E. dovranno essere realizzate le urbanizzazioni dell'area afferente il comparto di intervento, secondo le indicazioni contenute nelle tavole n. 8 e 9.

Le indicazioni di massima contenute sulle tavole di progetto riguardano in particolare :

- 1) Rete viaria pedonale e veicolare
- 2) Rete idrica
- 3) Rete acque meteoriche
- 4) Rete acque reflue
- 4) Rete gas
- 5) Rete di illuminazione pubblica.

E' facoltà della Civica Amministrazione richiedere che nell'attuazione delle opere, siano osservate particolari modalità esecutive, circa l'impiego di materiali, dimensioni.

L'esecuzione delle reti tecniche avverrà secondo le vigenti leggi.

Il trasferimento delle opere realizzate al Comune, avverrà previo collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale delle porzioni urbanizzate, con esito favorevole delle stesse.

A cessione avvenuta ogni onere manutentivo sarà trasferito all'Ente pubblico.

Le indicazioni relative alle opere di urbanizzazione ed alla loro sistemazione, contenute negli elaborati grafici di P.E.C. costituiscono semplice indicazione, la definitiva sistemazione ed i materiali da impiegarsi dovranno essere precisati con successivi elaborati esecutivi che dovranno essere approvati dalla C.A.

Art. 5) – Oneri di Urbanizzazione

Le quote ed il versamento dell'onere relativo alle opere di urbanizzazione saranno effettuati nei modi ed in conformità alle disposizioni contenute nell'atto di convenzione.

L'eventuale quota residua in seguito allo scomputo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai proponenti, relativa agli oneri di urbanizzazione verrà corrisposta prima del rilascio di ogni singolo provvedimento edilizio e determinato in base alla tariffa vigente per le nuove costruzioni (diverse a seconda della destinazione d'uso: residenziale, artigianale, ecc.).

Art. 6) – Provvedimenti edilizi

Il rilascio dei Provvedimenti edilizi per ogni singolo intervento edificatorio o per più interventi, è subordinato all'accettazione delle condizioni adottate con la stipula della convenzione, alla presentazione del progetto o dei progetti edilizi specifici per ogni intervento da attuare, in scala non inferiore ad 1:100.

Tali progetti documenteranno le nuove costruzioni tanto in pianta quanto in alzato, la sistemazione delle aree di pertinenza, le reti tecniche. Tutte le opere dovranno essere compiutamente descritte con relazioni tecniche o elaborati grafici di dettaglio in scala adeguata 1:10 - 1:20.

Art. 7) - Prescrizioni particolari

Per quanto non espressamente indicato dalle presenti norme si dovrà far riferimento a quanto previsto delle norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

Art. 8) - Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste sono ad uso artigianale. E' consentito realizzare superfici residenziali nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti o del proprietario o del direttore, in misura di una unità abitativa non superiore a 150 mq (di S.U.) per ogni impianto produttivo e nel rispetto dei parametri urbanistici del P.I.P. delle norme del P.R.G.C.

I progetti edilizi degli edifici dovranno illustrare compiutamente i materiali che si intendono utilizzare per le finiture esterne degli edifici, al fine di permettere un'omogeneizzazione di tipologie, colori e materiali.

La tipologia dei fabbricati dovrà in ogni caso essere uniforme all'interno dell'area di P.I.P. con sistema costruttivo di tetto a due falde e manto di copertura in tegole.

Le recinzioni di tutti i lotti oggetto di edificazione dovranno essere uguali senza margine di discrezionalità (sia nel tipo di materiale utilizzato che nella forma). Le recinzioni prospettanti gli spazi pubblici saranno costruite con muretto in cls lavorato faccia vista e cancellata sovrastante in profilati metallici con disegno semplice. Le recinzioni tra i fabbricati potranno avere lo stesso schema tipologico ed i medesimi materiali, in alternativa la recinzione sovrastante il muretto di recinzione potrà essere realizzata con una rete metallica plastificata a maglie regolari.

Art. 9) - Materiali da impiegarsi

In sede di progetto edilizio, si dovranno prevedere opere edilizie, di sistemazione e di arredo esterno armonizzato con l'insieme circostante e con caratteristiche estetiche omogenee estese all'intera area di P.I.P.

I progetti edilizi degli edifici dovranno altresì illustrare compiutamente i materiali che si intendono utilizzare per le finiture esterne degli edifici, al fine di permettere un'omogeneizzazione di tipologie, colori e materiali.

In particolare :

- le murature d'ambito potranno essere rifinite con intonaco civile tinteggiato, murature in mattoni faccia vista, inserti in pietra, laterizio o in calcestruzzo faccia vista;
- la copertura verrà realizzata a due falde;
- Il manto di copertura sarà in tegole;
- I serramenti esterni degli edifici saranno in legno verniciato o alluminio;
- Le ringhiere ed i parapetti in genere dovranno essere realizzati con profilati metallici ed avere fogge semplici;
- Le recinzioni di tutti i lotti oggetto di edificazione dovranno essere uguali senza margine di discrezionalità. Le recinzioni verranno di norma realizzate a cavallo della linea di confine, oppure all'interno della proprietà, le recinzioni prospettanti gli spazi pubblici, saranno costruite con muretto in cls lavorato faccia vista, la cancellata sovrastante, sarà

realizzata in profilati metallici con disegno semplice. Le recinzioni tra i fabbricati potranno avere lo stesso schema tipologico ed i medesimi materiali, in alternativa la recinzione sovrastante il muretto di recinzione potrà essere realizzata con una rete metallica plastificata a maglie regolari.

APPENDICE

Estratto Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G.C.

(art.9, art.9/bis, art.25)

Art. 9 - PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il Piano definisce, per ciascuna parte di territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività:

r - residenziale

s – servizi, attrezzature ed attività sociali di livello comunale (ai sensi dell'art. 21 L.U.R.)

s1 - servizi per l'istruzione;

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport;

s3 - spazi pubblici per parcheggio;

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);

s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);

s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

p - attività produttive:

p1 - attività produttive del settore primario: agricole e forestali;

p2 - attività produttive del settore secondario: industriale e artigianale;

p3 - attività produttive del settore terziario e attività direzionali.

L'edificazione sarà consentita nelle varie aree nell'osservanza delle destinazioni d'uso delle medesime. Gli insediamenti rispondenti alle destinazioni d'uso prescritte potranno tuttavia essere autorizzati solo nel caso non costituiscano (causa l'esercizio di attività nocive o inquinanti, l'attrazione di traffico o di quantità di persone o merci da ritenere molesto o non sopportabile dalla rete viaria locale, il contrasto con esigenze ambientali di tutela e decoro) motivo di perturbazione dell'ambiente circostante.

In tal senso, in sede di valutazione dello strumento attuativo (P.P., P.E.C., ecc.), ovvero in presenza di una puntuale proposta progettuale e d'uso, potranno essere ridimensionate o respinte, dandone motivazione, attività che si configurino incompatibili con l'ambito di intervento.

DESTINAZIONI D'USO PROPRIE

Sono quelle che caratterizzano le varie aree omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale in virtù delle presenti Norme. Si precisa che vengono assimilati agli impianti industriali gli insediamenti destinati:

- + alle attività artigianali aventi caratteristiche di produzione in serie e che comunque non rivestano la caratteristica di servizio agli insediamenti residenziali;
- + all'attività di commercio all'ingrosso di prodotti non connessi all'agricoltura;
- + alle attività di immagazzinamento delle merci che non siano a diretto servizio dei singoli esercizi commerciali ubicati nelle zone residenziali;
- + alle attività generali di servizio ai trasporti come grandi officine di riparazione per autoveicoli pesanti quali autocarri, autopullman e simili.

Si precisa altresì che le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli saranno assimilate alle attività agricole e come tali potranno essere ammesse nelle aree agricole, a condizione che il lotto di riferimento sia servito da adeguata urbanizzazione e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono quelle per cui non sono previste aree specifiche di P.R.G.C. o che pur comportando insediamenti propri di alcune aree potranno trovare posto in altre aree nei modi e con i vincoli sotto indicati.

Le residenze saranno ammesse:

- a) nelle aree destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati esclusivamente nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti, del proprietario o del direttore, con divieto assoluto di cessione o locazione a terzi non addetti agli impianti medesimi, in misura di una unità abitativa non superiore a 150 mq per ogni impianto produttivo. Per le attività produttive con superficie coperta superiore a mq. 2.000 sarà ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa di mq. 150. Nelle aree L2/1 e L2/2 saranno ammesse fino a due abitazioni non superiori a mq. 150 vincolate alle attività insediate.
- b) nell'area agricola solo per le esigenze di conduzione dei fondi agricoli o secondo quanto sarà meglio specificato nelle norme per quest'area;
- c) in tutte le aree dove siano ammessi strutture per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, solo per le abitazioni del personale di custodia.

Locali destinati alla distribuzione commerciale: verificare la normativa all'art. 9 bis successivo.

I locali destinati alle attività artigianali e alle piccole attività industriali, comprese quelle assimilate all'industria, saranno ammesse esclusivamente nelle aree destinate alle attività produttive.

Le attività artigianali di servizio della persona saranno ammesse:

- a) nelle aree di centro storico, centro urbano compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;
- b) nelle aree di completamento residenziale;
- c) nell'area produttiva AP14, nell'ambito del lotto individuato con apposito pallino viola, nel rispetto degli standards urbanistici (art. 21 comma 1 punto 3 della L.U.R.).
- d) nelle aree produttive, con superfici utili fino a mq. 150, compatibilmente con le caratteristiche ambientali e nel rispetto degli standards urbanistici (art. 21 comma 1 punto 3 della L.U.R.).

I locali destinati ad uffici, agenzie e sedi di attività di servizio, professionale, di credito, direzionale, saranno ammesse:

- a) nelle aree di Centro Storico, Centro Urbano e Completamento Residenziale compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;
- b) nelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali;
- c) nelle aree di tipo produttivo esclusivamente per attività amministrative e direzionali di zona connesse all'attività produttiva ivi svolta.

Le costruzioni per impianti tecnici a servizio dell'agricoltura (stalle, silos, serre. ecc.) saranno ammesse esclusivamente nell'area agricola compatibilmente con le esigenze di igiene e di pubblico decoro; il loro dimensionamento dovrà risultare proporzionale alle documentate esigenze delle aziende agricole singole od associate interessate. In ogni caso i fabbricati per allevamenti zootecnici a servizio di aziende agricole, considerati insediamenti civili dalla normativa vigente in materia di inquinamenti (cioè quelli attualmente aventi un carico di peso vivo per ettaro di superficie aziendale inferiore a 40 quintali) dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

Per i nuovi impianti e per gli ampliamenti:

- a) bovini allevati in modo tradizionale, con produzione di letame, ovini e caprini :
- distanza dai confini delle aree residenziali: m. 100 (riduzione a 50 mt. per le aree normative in prossimità di Frazione Serro CU30, CU31, CU32, CU33, CU34, CU35, CU36, CU37, CR5, CR6 ed in prossimità di frazione Robella CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6, CU7, CU8 e AR1)
 - distanza da ogni casa di abitazione di terzi: m. 20 (esclusivamente per allevamenti di caprini distanza m. 40)
 - distanza dalla casa di abitazione del conduttore: m. 10
- b) sanati e avicunicoli:
- distanza dai confini delle aree residenziali: m. 100
 - distanza da ogni casa di abitazione di terzi: m. 20
 - distanza da ogni casa rurale: m. 20
 - distanza della casa di abitazione del conduttore: m. 10
- c) suini:
- distanza dai confini delle aree residenziali: m. 150
 - distanza da ogni casa di abitazione di terzi: m. 50
 - distanza da ogni casa rurale: m. 50
 - distanza della casa di abitazione del conduttore: m. 10

Le distanze da case di abitazione di terzi possono essere ridotte fino a distanze pari a quelle del conduttore qualora venga prodotta scrittura privata di assenso registrata.

Il rilascio delle concessioni relative a tali strutture dovrà avvenire previo parere delle competenti autorità sanitarie.

Gli allevamenti zootecnici considerati assimilabili agli insediamenti produttivi, a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento (cioè quelli aventi un carico di peso vivo per ha. superiore a 40 q.li), non saranno ammesse sul territorio comunale.

Le attrezzature per le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli sono equiparate alle attrezzature per l'attività agricole e come tali potranno essere ammesse nelle aree produttive o nelle aree agricole a condizione che il lotto di riferimento sia urbanizzato e servito da adeguata viabilità e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Le costruzioni destinate alle attività ricettive (alberghi, motels, campeggi e simili), oltre che nelle specifiche aree identificate dal P.R.G.C., saranno ammesse anche:

- a) esclusivamente alberghi, con non più di 15 posti letto, nelle aree di Centro Storico e 25 posti letto nel Centro Urbano compatibilmente con il contesto ambientale ed i supporti infrastrutturali esistenti e previsti (parcheggi in misura adeguata, traffico indotto, rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico, ecc.);
- b) nell'area produttiva A.P.26 esclusivamente per attività di "Bed & Breakfast", area per sosta camper e/o campeggio nel rispetto degli standards urbanistici (art. 21 comma 1 punto 3 della L.U.R.).
- c) nelle aree produttive individuate come L2/1 e L2/2, a destinazione commerciale,

fino a 25 posti letto; dovrà essere prevista la dismissione delle aree a standards o l'assoggettamento ad uso pubblico secondo le prescrizioni di cui all'art. 6 punto 3 delle presenti norme o quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, totalmente o parzialmente monetizzate, fatte salve dotazioni di parcheggi previste da specifiche normative di settore.

I pubblici esercizi quali bar, caffè, ristoranti, ecc. saranno ammessi:

- a) nelle aree di centro storico, centro urbano compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;
- b) nelle aree di completamento residenziale;
- c) nelle aree produttive, esclusivamente per bar, caffè e ristoranti, con superfici utili fino a mq. 150, compatibilmente con le caratteristiche ambientali e nel rispetto degli standards urbanistici (art. 21 comma 1 punto 3 della L.U.R.).
- d) nelle aree produttive individuate come L2/1 e L2/2, a destinazione commerciale, fino a 400 mq.; dovrà essere prevista la dismissione delle aree a standards o l'assoggettamento ad uso pubblico secondo le prescrizioni di cui all'art. 6 punto 3 delle presenti norme, o quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, totalmente o parzialmente monetizzate.

Le attrezzature pubbliche di interesse generale ove non contemplate in apposite aree individuate dal P.R.G.C. saranno ammesse in tutte le aree territoriali omogenee.

Art. 9bis - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/99 E S.M.I.

L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati dal Comune.

Il PRG individua topograficamente sull'apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:

- A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;
- L2/1 via Arciero: localizzazione urbano - periferica non addensata;
- L2/2 ex Fornace Palli: localizzazione urbano – periferica non addensata.

Oltre alle zone di insediamento individuate, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, c.3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.

Esternamente all'addensamento ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree di C.S. - C.U. - C.R. – A.P. - A.R. di PRGC.

Eventuali esercizi commerciali superiori al vicinato esistenti si intendono confermati. A seguito della chiusura dell'esercizio commerciale si applicano le presenti norme.

Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c.10, degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti ed al comma 4 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della Sul ed è attribuito interamente al parcheggio.

Per le attività commerciali al dettaglio con vendita superiore a 400 mq si applicano il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

Con riferimento all'art.26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi dell'addensamento A1, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

Nelle L2 e nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

In tutte le rimanenti aree di PRG esterne alle zone di insediamento commerciale, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento. Nel caso in cui sussista possibilità e

opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. e secondo le finalità indicate nell'art. 6, c. 3, lettera c del D.lgs. 144/98. In particolare la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del PRG e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina ed accessi.

Si richiama il rispetto degli articoli 23,24,25,26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

Art. 25 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.)

Si riferiscono alle aree, esterne ed interne al contesto urbano, sia di nuovo impianto per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi produttivi, con la dotazione delle opportune misure antinquinamento e la salvaguardia ambientale e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, sia alle aree già occupate da insediamenti a carattere produttivo o artigianale che si confermano nella loro ubicazione, e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

Prescrizioni d'intervento:

Le attività destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socio-economiche comunali ed intercomunali, mentre le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi, artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto.

A tal fine il P.R.G.C. richiama i disposti dell'art. 26 della L.R.U..

(A) Destinazione d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

p - attività produttive:

p2- attività produttive del settore secondario: artigianali ed industriale (quest'ultime compatibili con il contesto ambientale)

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie)

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 e 9 bis delle presenti N.T.A.:

Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, pericoli di scoppio, vibrazioni, scarichi inquinanti, ecc..

Le attività amministrative e direzionali sono ammesse in misura non superiore, per ogni attività produttiva, ad ¼ della superficie utile.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Permesso di Costruire
 - Manutenzione Ordinaria
 - Manutenzione Straordinaria
 - Restauro e Risanamento Conservativo
 - Ristrutturazione Edilizia
 - Demolizione
 - Demolizione e Ricostruzione
 - Ampliamenti e/o Sopraelevazioni
 - Nuove Costruzioni (solo dove ammesso dalle schede)

- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
 - Nuove Costruzioni (per le aree di nuovo impianto A.P.1 e A.P.25)
 - Ristrutturazione Urbanistica

Sono fatti salvi e recepiti gli S.U.E. già approvati ed in corso di realizzazione.

(C) Consistenza edilizia:

- Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti e per le nuove costruzioni con i seguenti indici:

- rapporto di copertura pari a 1/3 della superficie territoriale solo per le aree di nuovo impianto A.P.1, e A.P.25 e A.P.32
- rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinarsi a servizi di cui all'Art. 21 punti 2 e 3 L.R.U., quando specificatamente richieste
- altezza massima di edificazione fuori terra mt. 7,00 - 8,00 sotto capriata (vedere singola scheda) ad eccezione di silos, impianti tecnologici, ecc.
- altezza massima per gli impianti tecnici (silos, camini, impianti tecnologici, ecc.) non stabilita ma da fissare in rapporto alle esigenze;
- distanze tra fabbricati:

D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
D = minimo mt. 0,00 tra pareti non finestrate oppure e verifica del ribaltamento con minimo di mt. 5,00 (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dai confini del lotto:

Dc = minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
--
- distanze dalle strade:

vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
--

- Superficie utile residenziale nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti o del proprietario o del direttore, con divieto assoluto di cessione o locazione a terzi non addetti agli impianti medesimi, in misura di una unità abitativa non superiore a 150 mq. (di S.u.) per ogni impianto produttivo; per le attività produttive con superficie coperta superiore a mq. 2.000 sarà ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa di mq. 150.

- E' consentita l'esecuzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito attrezzi, anche a confine (così come definiti all'art. 5 punto 8), solo ed esclusivamente nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- a) rispetto delle distanze dalle strade;
- b) altezza massima esterna al colmo mt. 3,00; altezza interna non superiore a mt. 2,50;
- c) realizzazione sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali, a non meno di mt. 3 dal fabbricato principale o in aderenza, evitando la formazione di strutture interne ai cortili;
- d) superficie utile massima da utilizzare 30 mq. per ogni unità abitativa e/o mq. 60 per ogni attività produttiva, nel rispetto del rapporto di copertura;

- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che sia presentato l'atto di assenso del proprietario del fondo confinante

che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

- E' ammessa la trasformazione dei sottotetti in possesso dei requisiti richiesti dalla L.R. 21/1998 per il recupero a fini abitativi.

(D) Assetto tipologico:

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre (con specifica ordinanza) al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

Dovranno essere utilizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Il lotto edificabile deve essere servito da strada pubblica o privata di uso pubblico.

I singoli progetti devono specificare:

- a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
- b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;
- c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- d) le fasce di sicurezza e di protezione antinquinamento da prevedersi ai sensi delle vigenti normative di settore.

Tutte gli interventi ammessi nelle aree produttive, esistenti o previste, poste in adiacenza ad aree residenziali, dovranno prevedere la realizzazione di adeguate fasce di rispetto, alberate o sistemate a verde, che consentano di mitigare l'impatto determinato dalle attività produttive sul contesto residenziale.

Condizioni d'intervento:

Nelle aree AP5, AP9, AP10, AP15, AP17, AP18, AP19, AP20, AP21, AP22, AP23, AP24, AP26, AP28, AP30 e AP31, riconfermate agli usi in atto e già notevolmente compromesse, nelle quali non è ammessa la nuova costruzione per l'inserimento di nuove attività produttive, per l'attuazione degli interventi di trasformazione, ampliamento o sopraelevazione non sono richieste dismissioni.

Nelle aree AP4, AP6, AP7, AP8, AP11, AP12, AP27 e AP29, nelle quali sono presenti dei lotti liberi interclusi o marginali che possono ancora contenere nuove attività produttive, per l'intervento di nuova costruzione (relativamente all'insediamento di nuove attività produttive) dovrà essere prevista la dismissione delle aree a standards o l'assoggettamento ad uso pubblico o quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, monetizzate, ad esclusione di quelle per parcheggi pubblici (corrispondenti al 40% di quelle previste all'art. 6 punto 2) che dovranno essere reperite. Solo nel caso di aree a parcheggio di ridotte dimensioni (inferiori a mq. 150), slegate dal contesto urbano, che inevitabilmente comporterebbero problemi di manutenzione con conseguente aumento degli oneri economici a carico dell'Ente, e sulla base di specifica richiesta motivata, sarà ammessa, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, la totale monetizzazione.

Nell'area AP4 sarà ammessa esclusivamente l'attività di deposito e lavorazione di

materiali lapidei, già presente su parte dell'area; l'eventuale intervento di ampliamento o di nuova costruzione sulla parte di area prospiciente la via Vecchia di Robella dovrà prevedere tipologie di tipo tradizionale con tetti a due falde, strutture in muratura tradizionale, intonacate e tinteggiate con colori tenui; dovrà rispettare l'altezza massima alla linea di gronda di mt. 7,00, un rapporto di copertura riferito a tutta l'area non superiore 20% ed una distanza di mt. 20 dalla via Vecchia di Robella; inoltre gli eventuali nuovi fabbricati dovranno essere mascherati da fasce alberate al fine di mitigare l'impatto ambientale della nuova costruzione.

Nell'area AP27 in alternativa alle attività produttive ammesse, sarà consentita la destinazione d'uso ricettiva, solo ed esclusivamente per l'attività di "Bed & Breakfast" (ai sensi della L.R. 31/85 e s.m. ed i.) o campeggio o area sosta camper (ai sensi della L.R.54/79 e s.m. ed i.); tale tipo d'interventi potrà sfruttare un rapporto di copertura non superiore al 20% dell'area per la realizzazione di strutture (servizi igienici, locali da adibire a bar, ingresso, uffici, ecc.) che dovranno rispettare un'altezza massima di mt. 3,50 alla linea di gronda. Per il rilascio delle rispettive autorizzazioni dovranno essere rispettate le prescrizioni e le indicazioni della L.R. 31/85 e s.m. e della L.R.54/79 e s.m. ed i..

Nelle aree AP14 e AP16 sono fatti salvi e riconfermati gli S.U.E. già approvati ed in corso di realizzazione.

Nell'area AP25, in quanto area di nuovo impianto, è obbligatoria la preventiva formazione di S.U.E. esteso a tutta l'area perimetrata.

L'attuazione degli interventi edificatori nell'area AP32 potrà avvenire con Permesso di Costruire Convenzionato; la convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la realizzazione e la dismissione delle aree e delle opere infrastrutturali (strade, reti tecnologiche, parcheggi, marciapiedi e verde pubblico)

Nell'aree AP25 e AP32 saranno ammesse esclusivamente attività di tipo artigianale, non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, pericoli di scoppio, vibrazioni, scarichi inquinanti, con non più di cinque dipendenti.

Per le aree AP25 e AP32 se in fase di progetto esecutivo, quando le verifiche di conteggio delle aree da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standards urbanistici (art. 21 punti 2 e 3 della L.R.U.) dovessero portare a quantità superiori a quelle previste nella cartografia di P.R.G.C., le stesse dovranno essere reperite all'interno dell'area stessa o in alternativa monetizzate.

Quota non superiore al 30% di quella prevista dai conteggi di verifica potrà anche essere reperita all'interno della proprietà e aperta al pubblico anche solo periodicamente (es. orario di apertura dei negozi o orario di attività lavorativa) a insindacabile giudizio ed accettazione dell'Amministrazione Comunale; in questo caso gli orari dovranno essere definiti in modo inequivocabile nella convenzione.

Per l'area AP32 in fase esecutiva dovrà essere prevista una fascia alberata con funzione di filtro in corrispondenza dei confini con le aree residenziali circostanti.

Sempre per l'area AP32 dovrà essere presentata una valutazione d'impatto acustico, a corredo delle pratiche edilizie, relativamente all'attività artigianale che si prevede di realizzare, anche in considerazione della classe di zonizzazione acustica piuttosto restrittiva (classe III) attribuita a tale area. La documentazione dovrà essere rispondente ai criteri indicati nella DGR 02/02/2004, n. 9-11616.

Per l'area AP33 è confermata la situazione edilizia in atto e sono ammessi esclusivamente ampliamenti per esigenze igienico sanitarie e funzionali, una tantum pari al 20% della superficie coperta risultante dai permessi di costruire rilasciati dall'ufficio tecnico comunale nel 2001.

Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art. 17 8° comma punto b) della L.R.U..

Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della superficie copribile con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. n°43/95)

Per le attività produttive è ammessa la vendita al dettaglio: la superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non può superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato. Per tali interventi dovranno essere previsti parcheggi pubblici secondo quanto previsto all'art. 21, 1° comma, p.to 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilitici, concessionarie auto, legnami, materiale per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva. La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

Nelle aree AP10, AP15, AP11 parte e AP16, fino al collaudo delle opere di riassetto territoriale previste sul rio Albetta, saranno ammesse esclusivamente operazioni che non aumentino il carico antropico quali, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (vedi art. 45 delle presenti N.T.A.).

Tenuto conto anche di quanto riportato nella DGR 6 agosto 2001, n. 85 – 3802, in materia di inquinamento acustico dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- nell'area AP7 sarà ammesso solo l'insediamento di attività commerciali, artigianali e piccole industrie;
- nelle aree AP4, AP5, AP23, AP24 e AP25 sarà ammesso solo l'insediamento di attività commerciali ed artigianali, con esclusione di quelle industriali.

Condizioni d'intervento particolari per le aree ricadenti negli ambiti del PTO e PdA:

1. Per le aree AP6, AP7, AP8, AP9, AP10, AP11, AP12, AP15, AP16 e AP27, ricadenti in zona U2 di PTO e di PdA, valgono le norme contenute nel punto precedente precedente.

Al fine di contenere effetti negativi nell'ecosistema fluviale, la localizzazione, le tipologie edilizie, le altezze degli edifici, le trasformazioni fisiche e funzionali del patrimonio esistente, le reti infrastrutturali, le aree a servizio e la distribuzione del traffico, non dovranno in alcun modo indebolire o degradare o mutilare la leggibilità della fascia fluviale e dovranno salvaguardare i valori documentari e ambientali della stessa.

Il completamento delle aree ancora libere e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le prescrizioni di cui ai punti precedenti, dovrà avvenire con criteri di omogeneità tipologica e funzionale nei confronti delle preesistenze.

Sui confini con le aree A2 di PTO e di PdA, particolare attenzione dovrà essere rivolta alle condizioni dei bordi; lungo questi confini le recinzioni dovranno essere di tipo a giorno e dovranno essere realizzate delle fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante.

2. Le aree AP3, ricadenti in zona A2 di PTO e di PdA, sono considerate attività extragricole, esterne alla FPF. Per tali aree sono consentite esclusivamente operazioni fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume o di superficie utile oltre agli ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario, funzionale e realizzazione di impianti tecnici fino ad un massimo del 20% della superficie coperta.

Le operazioni edilizie consentite dalla normativa dovranno attenersi alla seguenti indicazioni costruttive:

- altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a mt. 7,00 dalla linea di gronda;
 - i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a mt. 1,50 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionali presenti.
3. Per le aree AP2 e AP13 ricadenti nella zona "N" (di prevalente interesse naturalistico) di Piano d'Area, sono esclusivamente consentite operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo, senza modificazioni della trama edilizia e viaria, della consistenza edilizia, dell'assetto funzionale e dei caratteri storici, culturali ed ambientali; per gli edifici esistenti ad uso abitativo possono essere consentiti ampliamenti non eccedenti il 20% delle superficie utile, solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario;

In ogni caso, nel rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 2.8 delle N.d.A. del progetto Territoriale Operativo e del Piano d'Area del Po (prima richiamati) relative agli usi e alle attività ammesse con le rispettive modalità d'intervento.

Per gli impianti completamente inseriti in ambito residenziale sono ammessi unicamente modesti ampliamenti per adeguamenti igienici e funzionali nonché per rispetto di norme di sicurezza.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

L'accessibilità alla viabilità provinciale per l'AP23 dovrà essere garantita per mezzo di un accesso attrezzato con segnaletica orizzontale e verticale, illuminazione e raggi di curvatura adeguati alla normativa vigente in materia.

L'accessibilità alla viabilità provinciale per l'AP25 dovrà essere garantita attraverso la viabilità comunale esistente mediante adeguamento degli innesti ed eventualmente anche con la realizzazione di una terza corsia secondo la normativa vigente.

L'accessibilità per l'AP7 dovrà essere garantita attraverso esclusivamente per mezzo degli accessi esistenti e attraverso la viabilità comunale esistente.

L'accessibilità per l'AP32 dovrà essere garantita attraverso gli accessi esistenti.