

**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO**

Moine architetto Anna e
geometri Roberto e Ilaria
P.IVA: 0267997 004 2

Via Mazzini n. 4-6
12030 - SANFRONT - (CN)

tel.:
0175/948132

e-mail:
info@studiomoine.191.it

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SANFRONT**

PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

articolo 42 - Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56

AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE "A.P.8"

PROPONENTI:

FERRATO Andrea
nato a Saluzzo il 20/12/1991
residente a Sanfront in via Giannotti 34/a
c.f.: FRR NDR 91T20 H727 B

ALLEGATO 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

FERRATO Marco
nato a Saluzzo il 14/04/1988
residente a Sanfront in via Giannotti 34/a
c.f.: FRR MRC 88D14 H727 R

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSE

La sottoscritta Moine Anna, libero professionista, iscritta all' ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al numero 174, è stata incaricata dai signori Ferrato Andrea e Ferrato Marco di redigere il progetto relativo all'organizzazione urbanistica di un'area artigianale mediante Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'articolo 42 della Legge Regionale 56/77 e ss.mm.ii.

L'area oggetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo di cui sopra è individuata a Catasto nel foglio 15 con il mappale numero 368, fa parte di una più ampia zona di P.R.G.C. identificata con la sigla "A.P.8" ed è destinata all'insediamento di attività produttive.

La definizione dell' ambito di attuazione dello Strumento Urbanistico è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. **11** del **01/07/2013** in seguito all'espressione del parere favorevole della commissione urbanistica in data **25/03/2013**.

Lo strumento urbanistico adottato è il P.I.P. (Piano di Insediamento Produttivo).

1 - PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL P.R.G.C.

Il presente P.I.P. è stato redatto ai sensi di quanto previsto e disposto dalle N.T.A. del vigente P.R.G.C., in particolare dall'articolo 25 e dalla scheda normativa numero 52 del P.R.G.C. stesso che qui di seguito si riportano integralmente.

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 $\frac{1}{4}$ 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 è 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 sistematiche 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 perimetrale.

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. Valutare in comune accordo con l'amministrazione comunale l'opportunità di sistemazione dell'innesto della strada "Via Vecchia Saluzzo" sulla S.P.117 secondo quanto previsto dal D.M. 19.04.2006 "Norma funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"

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) dell'a 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 (mobilifici, 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 Albertta, 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 impermealizzate 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.

P.R.G.C. – COMUNE DI SANFRONT	N.T.A.	Scheda n° 52
AREA	ART. N.T.A.	SIGLA
ATTIVITA' PRODUTTIVE	25	A.P.8
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area mq. 42.838 2) Superficie coperta esistente mq. 9.550 3) Superficie coperta aggiuntiva massima teorica mq. 4.000 4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista ab. -		
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria :p2 – p3 – s5 – s6 Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ristrutturazione urbanistica ■ Nuova costruzione 		
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale..... mc./mq. - Densità fondiaria..... mc./mq. - Rapporto di copertura territoriale..... - Rapporto di copertura fondiario..... 1/2 Piani fuori terra..... n° - Altezza massima fuori terra..... mt. 8,00 sotto capriata		
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A.. Il comparto ricade nell'ambito della zona "U" di P.T.O.. 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. 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..		

2 - ANALISI E RICERCA DELL'ESISTENTE

Ubicazione dell'area

L'ambito di attuazione dello S.U.E. ha per oggetto un fondo attualmente coltivato a prato, ubicato lungo la strada comunale denominata via Giannotti, dipartente quest'ultima dalla Provinciale n. 26 della Valle Po.

Il fondo, ricompreso in area normativa "A.P.8" (Area per Attività Produttive) del vigente P.R.G.C., ha una superficie complessiva di mq. 1.662,00.

Lo stesso fa parte del comprensorio del Monte Bracco e risulta essere vincolato alle norme di tutela Paesistico - Ambientale ai sensi del D.M. 01/08/1985 n. 298, del D.G.R. del 07/10/2002 n. 38-7278 e del D.Lgs del 22/01/2004 n. 42, inoltre ricade in zona 297U2 di P.T.O..

Attualmente il terreno si presenta libero da qualsiasi fabbricato, confina a sud-ovest con via Giannotti, a nord-ovest con un appezzamento su cui si erigono diversi fabbricati, ricadente in area normativa di P.R.G.C. "A.P.27", a nord-est con il bedale dei Mulini ed infine a sud-est con un fondo attualmente coltivato a prato anch'esso ricompreso in area "A.P.8" di P.R.G.C. (*vedasi tavola 1*)

Opere di urbanizzazione presenti

La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria quali rete fognaria, rete idrica, rete per la distribuzione del gas metano, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica e rete viaria.

Come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati (tavole 6/a e 6/b), la rete fognaria attraversa i lotti in oggetto, l'acquedotto e il metanodotto sono posti lungo le banchine di via Giannotti ed il punto di consegna dell'energia elettrica è collocato nelle immediate vicinanze del fondo.

Essendo i lotti completamente urbanizzati i proponenti non dovranno realizzare alcuna opera di urbanizzazione se non gli allacciamenti alle reti di distribuzione di cui sopra **e la sistemazione dell'area da destinare a servizi posta lungo la strada comunale denominata Via Giannotti.**

3 - LOTTIZAZIONE

Il piano esecutivo prevede la realizzazione di due lotti (Lotto "1" e Lotto "2") per l'insediamento di attività produttive ammesse nell'area in esame, **corredati di idonee aree da destinare a servizi.**

L'accessibilità agli stessi avverrà direttamente da via Giannotti nel rispetto del vigente codice della strada e delle prescrizioni di P.R.G.C. e gli accessi saranno raccordati con la strada comunale in modo da agevolare l'ingresso e l'uscita di veicoli dalle medio-grandi dimensioni.

La consistenza dei lotti sarà la seguente:

Lotto "1" estensione mq. 747,22

Lotto "2" estensione mq. 747,22

mq. 1.494,44 (*vedasi tavola 4*)

La proposta di lottizzazione, pur essendo frutto di un accurato studio è comunque da intendersi indicativa, infatti eventuali spostamenti della linea di confine tra i lotti, se effettuati nel rispetto dei parametri di S.U.E., non costituiranno variante allo stesso.

La superficie territoriale del P.I.P. è di mq. 1.662,00.

Come previsto dall'articolo 21 della Legge Regionale 56/77 la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi di nuovo impianto, posti in comuni ricompresi in territorio montano, è stabilita nella misura del 10% della superficie territoriale.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, ne deriva una dotazione minima di mq. 166,20 così ricavati mq. 1.662,00 x 10% = mq. 166,20.

Considerate:

- ~~– che la zona di intervento è decentrata rispetto al concentrico;~~
- ~~– che un' eventuale area destinata a servizi, oltre ad essere slegata dal contesto urbano, avrebbe dimensioni ridotte e nel decorso degli anni richiederebbe interventi manutentivi con conseguente incremento degli oneri economici a carico del Comune;~~
- ~~– che l'articolo 25 delle N.T.A. e la scheda numero 52 del P.R.G.C. prevedono, nel caso in cui la dismissione non fosse possibile o ritenuta superflua dall'Amministrazione Comunale, la monetizzazione delle aree a servizi ad eccezione di quelle da destinarsi a parcheggio pubblico;~~
- ~~– che gli articoli di cui al punto precedente prevedono altresì la totale monetizzazione delle aree da destinare a servizi qualora le aree per parcheggio pubblico siano di dimensioni ridotte (inferiori a mq. 150,00);~~

~~—che le aree per parcheggio pubblico, come previsto dall'articolo 25 delle N.T.A. del P.R.G.C., sono pari al 40% delle aree da dismettere di cui all'articolo 6 punto 2 delle N.T.A. del P.R.G.C.;~~

~~—che nel caso specifico, in funzione di quanto sopra, l'area da destinare a parcheggio pubblico risulta essere pari a mq. 66,48 e pertanto inferiore a mq. 150,00 (mq. 166,20 x 40% = mq. 66,48 < mq. 150,00);~~

~~quanto sopra considerato, i proponenti intendono monetizzare totalmente le aree da destinare a standards.~~

I proprietari propongono di destinare ad uso pubblico un'area posta a confine con la strada comunale denominata Via Giannotti per una lunghezza di mt. 28,40 ed una profondità di mt. 5,90 , dalla superficie complessiva di mq. 167,56 , superiore a quella minima richiesta, con accesso diretto dalla strada comunale stessa.

Considerato che la dismissione di un'area destinata a servizi dalle ridotte dimensioni richiederebbe non indifferenti interventi manutentivi con conseguente incremento degli oneri economici a carico del Comune, i proponenti intendono assoggettare ad uso pubblico l'area descritta precedentemente e dettagliatamente indicata nella tavola 4.

Nei lotti, come citato in precedenza, è previsto l'insediamento di due attività artigianali, le quali non dovranno essere necessariamente in capo ai proponenti ma potranno anche essere in capo a terze persone (ad esempio locatari, comodatari, ecc....) purché con destinazione ammessa nell'area in oggetto.

4 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

Sul fondo di cui sopra è prevista la realizzazione di due locali artigianali con annesse unità abitative.

Il fabbricato in progetto, a pianta pressoché regolare, si eleverà di un piano fuori terra oltre al piano seminterrato e sarà realizzato con struttura portante in c.a., copertura a tetto e muri di tamponamento in mattoni.

Al piano seminterrato troveranno spazio due ampi depositi artigianali, due locali destinati a centrale termica e due servizi igienici.

Il piano terra sarà composto da due unità abitative con soprastanti sottotetti non abitabili.

Il collegamento tra i tre piani (seminterrato, terra e sottotetto) sarà garantito da un'unica scala interna; tra il piano seminterrato e il piano terra è anche prevista la realizzazione di due scale esterne.

La superficie coperta dal costruendo immobile sarà pari a mq. 296,18, la stessa risulta essere così suddivisa:

superficie coperta sul "Lotto 1" mq. 135,67;

superficie coperta sul "Lotto 2" mq. 160,51.

L'altezza massima fuori terra del fabbricato rispetto al piano sistemato del cortile retrostante sarà di mt. 6,70 al filo gronda e di mt. 9,10 al colmo.

Le due unità abitative del piano terra verranno distintamente realizzate sul "Lotto 1" e sul "Lotto 2": quella insistente sul "Lotto 1" avrà una superficie utile di mq. 92,18 e sarà costituita da cucina-soggiorno, due camere, un bagno, una lavanderia, due ripostigli, un disimpegno, un balcone e un portico; quella sul "Lotto 2", avente una superficie utile di mq. 97,24, si comporrà di cucina-soggiorno, tre camere, un bagno

due ripostigli, un locale destinato a disimpegno, due balconi e un portico. (*vedasi tavole 5*)

Il costruendo fabbricato avrà caratteristiche del tutto simili a fabbricati presenti nella zona.

Le scelte progettuali, le caratteristiche dei materiali impiegati e quant'altro sono frutto di un accurata indagine dell'esistente e del contesto paesaggistico in cui l'immobile si trova.

Di seguito si elencano sommariamente le principali caratteristiche del fabbricato in oggetto.

Le murature di tamponamento, realizzate con doppio tavolato in mattoni, verranno intonacate e successivamente tinteggiate con colori tenui; il tetto a due falde sarà costituito da orditura in legno a vista e sopratante manto di copertura in tegole; i serramenti esterni e la persiane saranno in legno di fattura tradizionale, le ringhiere dei balconi in metallo a disegno semplice ed infine i pilastri dei portici, così come le teste di comignolo, verranno rivestiti con mattoni antichizzati.

Entrambe le porzioni del fabbricato fruiranno di ampia area pertinenziale in parte destinata a verde ed in parte destinata ad area di manovra e viabilità privata. (*vadasi tavola 7*)

In riferimento alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche, si precisa che le abitazioni in oggetto risultano adattabili alle esigenze di persone diversamente abili.

I bagni, considerate le dimensioni, in caso di necessità potranno essere resi compatibili con le esigenze di uso da parte di persone su sedia a rotelle senza apportare

modifiche alcune agli impianti, alla disposizione degli accessori e alla posizione degli scarichi.

Le porte interne ed esterne avranno una larghezza superiore a cm 85,00; i disimpegni ed i balconi saranno di dimensioni idonee.

I pavimenti non presentano dislivelli e le soglie delle porte esterne non saranno superiori a cm 2,50.

L' accesso alle unità immobiliari avverrà direttamente dall' esterno attraverso un adeguato camminamento, in caso di necessità, per superare il dislivello di tre scalini, potranno essere poste in corrispondenza degli stessi delle piccole rampe a pendenza adeguata.

Il fondo, ove non confina con muri di contenimento e di fabbricati esistenti, verrà delimitato da una recinzione.

Lungo via Giannotti la recinzione sarà costituita da muretto in CIs lavorato a vista con soprastante cancellata metallica in profilati a disegno semplice.

Essa avrà un' altezza complessiva pari ad mt. 1,00 e sarà posta alla distanza costante di mt. ~~2,00~~ **5,90** dalla strada comunale di cui sopra.

Nel presente tratto di recinzione è prevista la realizzazione di un accesso pedonale e di due accessi carrai.

Gli accessi carrai, come rappresentato nell'allegata planimetria, saranno debitamente arretrati da via Giannotti per favorire l'accesso ai lotti senza così interferire con la sede viabile pubblica.

Lungo i lati sud-est e nord-est del fondo la recinzione sarà semplicemente costituita da paletti in ferro infissi nel terreno a sostegno di rete a maglie metalliche, la quale avrà un' altezza non superiore a mt. 2,00 e sarà posta a confine.

Attualmente sui lotti in oggetto, come rappresentato nella tavola 6/a, lungo via Giannotti è presente un fosso irriguo a cielo aperto parzialmente intubato con tubi autoportanti in Cls.

Per un'adeguata sistemazione dell'area, compresa fra il filo stradale e la recinzione, è previsto un intervento di regimazione delle acque del fosso irriguo mediante la posa in opera di tubi autoportanti in Cls, ove non ancora presenti, e la realizzazione di appositi pozzetti per l'ispezione del fosso stesso.

Successivamente l'area di cui sopra verrà livellata con riporto di idoneo materiale per poi essere pavimentata con materiali drenanti.

Inoltre sui lotti, oltre a quanto sopra descritto, sarà consentita la realizzazione di un basso fabbricato posto a confine di proprietà ai sensi dell'articolo 25 delle N.T.A..

L'eventuale costruzione dello stresso sarà subordinata al rilascio delle autorizzazioni necessarie.

5 - CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Come già citato in precedenza, il fondo oggetto di P.I.P. è completamente urbanizzato, pertanto non verranno realizzate opere di urbanizzazione oltre a quelle già presenti: pertanto verranno realizzate solamente le opere, successivamente elencate, necessarie alla sistemazione dell'area da assoggettare ad uso pubblico.

Attualmente sui lotti in oggetto, lungo via Giannotti, è presente un fosso irriguo a cielo aperto parzialmente intubato con tubi autoportanti in cls.

Per un'adeguata sistemazione dell'area a servizi, compresa fra il filo stradale e la recinzione, è previsto un intervento di regimazione delle acque del fosso irriguo

mediante la posa in opera di tubi autoportanti in cls, ove non ancora presenti, e la realizzazione di appositi pozzetti per l'ispezione della condotta stessa.

Successivamente a quanto sopra ed allo scotico dello strato superficiale del terreno, la zona sarà livellata con riporto di naturale di tipo alluvionale o di cava per uno spessore variabile dai cm. 50 ai cm. 80.

A completamento dei lavori verrà realizzata una massicciata stradale in misto granulare anidro dello spessore di cm. 20 ed infine si procederà con la finizione superficiale dell'area mediante provvista e stesa di pietrischetto adeguatamente stabilizzato con mezzi meccanici per uno spessore di cm. 10.

Particolare cura sarà posta nella realizzazione del raccordo tra la zona destinata a servizi e la sede viabile di Via Giannotti onde evitare che il materiale di finitura superficiale dell'area di cui ai punti precedenti possa invadere la carreggiata limitandone e rendendone pericolosa la percorrenza.

Gli allacciamenti delle utenze private alle reti principali saranno realizzati a carico dei proponenti ed eseguite nel rispetto delle indicazioni tecniche impartite dall'Amministrazione Comunale e/o dalle società che gestiscono i relativi servizi. (*Per la localizzazione delle opere di urbanizzazione esistenti fare riferimento alle tavole 6/a e 6/b*)

6 - VERIFICA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le uniche opere previste sono gli allacciamenti delle singole utenze alle reti di distribuzione principali **e la sistemazione dell'area da destinare a servizi**; gli eventuali pozzetti da realizzare saranno coperti con chiusini in ghisa posti a raso.

Vista la modesta entità delle opere e le scelte effettuate, si ritiene il progetto conforme alle prescrizioni contenute nel D.M. 14/06/1989 numero 236 emanato ai sensi della Legge 09/01/1989 numero 13, ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

7 - TEMPI DI ATTUAZIONE

La realizzazione dell'intervento in progetto avverrà in modo omogeneo sull'intera area, in quanto i proponenti sono disposti a dare immediata attuazione al P.I.P.

Verrà data priorità alle opere di sistemazione del terreno, **di posa delle tubazioni e condotte interrate**, successivamente si realizzeranno i muretti di recinzione dei lotti ed infine si procederà con ~~l'allacciamento delle singole utenze alle reti di distribuzione principali~~ la sistemazione dell'area da assoggettare ad uso pubblico di cui al punto precedente.

8 - DIMENSIONAMENTO DEL P.I.P.

Superficie Territoriale

La superficie territoriale come già indicato è di mq. 1.662,00.

Verifica aree articolo 21 Legge Regionale 56/77 e ss.mm.ii.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi di nuovo impianto, posti in comuni ricompresi in territorio montano, è stabilita nella misura del 10% della superficie territoriale.

$$\text{mq. } 1.662,00 \times 10\% = \text{mq. } 166,20$$

Come meglio precisato al paragrafo 3, i proponenti intendono monetizzare interamente le aree da destinarsi a servizi, in quanto l'area per parcheggio pubblico (40% delle aree da destinarsi a standards) è di ridotte dimensioni ed ha una superficie inferiore a mq. 150,00. assoggettare ad uso pubblico un'area di mq. 167,56 , superficie quest'ultima superiore a quella minima richiesta di mq. 166,20.

$$\text{mt. } 28,40 \times 5,90 = \text{mq. } 167,56 > \text{mq. } 166,20$$

Superficie Fondiaria

Monetizzando interamente l'area da dismettere al Comune la superficie fondiaria risulta essere pari a quella territoriale.

La superficie fondiaria è misurata al netto delle aree da destinare a servizi e risulta essere pari a mq. 1.494,44 , così ricavati:

$$\text{mq. } 1.662,00 - 167,56 = \text{mq. } 1.494,44$$

Superficie Fondiaria riferita ad ogni singolo lotto

Di seguito si riporta la superficie fondiaria distinta per ogni singolo lotto

Lotto "1" mq. 747,22

Lotto "2" mq. 747,22

mq. 1.494,44

Rapporto di copertura fondiario

Il rapporto di copertura massimo consentito nella scheda numero 52 del vigente P.R.G.C. è pari ad 1/2 ed esprime la quantità massima di superficie coperta per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Superficie copribile

La superficie copribile complessiva risulta essere pari a mq. 831,00 ~~747,22~~ , così ricavati:

mq. 1.494,44 x 1/2 = mq. 747,22

Superficie copribile riferita ad ogni singolo lotto

Di seguito si riporta la superficie copribile distinta per ogni singolo lotto

Lotto "1" mq. 747,22 x 1/2 = mq. 373,61

Lotto "2" mq. 747,22 x 1/2 = mq. 373,61

mq. 747,22

9 - ELENCO ELABORATI

ALLEGATI

- Allegato 1** Relazione illustrativa
- Allegato 2** Normativa tecnica
- Allegato 3** Schema di convenzione
- Allegato 4** Documentazione fotografica
- Allegato 5** Titolo di proprietà
- Allegato 6** Computo metrico estimativo

TAVOLE

- Tavola 1/a** Estratti cartografici
- Tavola 1/b** Estratti cartografici di dettaglio
- Tavola 2** Piano quotato
- Tavola 3** Profili
- Tavola 4** Lottizzazione in progetto
- Tavola 5/a** Tipologie edilizie - Planimetria generale
- Tavola 5/b** Tipologie edilizie - Piante e sezione
- Tavola 5/c** Tipologie edilizie - Prospetti
- Tavola 5/d** Tipologie edilizie - Recinzione
- Tavola 5/e** Tipologie edilizie - Viste prospettiche
- Tavola 5/f** Tipologie edilizie - Punto di riferimento altimetrico
- Tavola 6/a** Opere di urbanizzazione - Planimetria
- Tavola 6/b** Opere di urbanizzazione - Sezione tipo
- Tavola 7** Progetto viabilità ed aree a verde

Analisi compatibilità ambientale

Relazione geologica a firma del geologo Francesco Lombardo

Modello 11 - Scheda riepilogativa per gli strumenti urbanistici esecutivi

Valutazione previsionale di clima acustico a firma dei periti industriali Marco Mandrile e Luca Somale