

D.

Inserimento di nuova area per insediamenti produttivi e
previsione di limitati ampliamenti per alcune realtà produttive
esistenti.

Le caratteristiche dei vari ambiti (identificati con la simbologia di seguito indicata riportata negli elaborati grafici della variante) sono individuate nel dettaglio nella tabella riportata alla pagina seguente e nei successivi paragrafi dedicati singolarmente ad ognuno di essi.

In merito alla verifica dell'idoneità urbanistica dei lotti è stata assunta a riferimento la carta di sintesi allegata alla Variante strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 favorevolmente vistata dalla competente Direzione regionale con nota Prot. n. 43064 DB14/20 del 30/05/2011 nell'ambito dell'adeguamento al P.A.I. del P.R.G.

LOTTI / AMBITI AMPIATI O DI NUOVO INSERIMENTO DESTINAZIONE PRODUTTIVA

SIMBOLO	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	RAPPORTO DI COPERTURA	SERVIZI	INTERVENTO DIRETTO O S.U.E.	AREA DI P.R.G. VIGENTE	AREA DI P.R.G. VARIANTE	RIF. N.T.A.	CARTA DI SINTESI (*)	VINCOLI	COLTURE ATTUALI (**)	ANNOTAZIONI
P.1	10.350	40%	20%	S.U.E.	A.A	P1	Art. 7.2. (nuovo) SCHEDA N. 7 (nuova)	CL. II	L. 431/85	Seminativo.	Attuazione mediante P.E.C. Accesso da rotatoria esistente sulla S.P.2
P.2	1.000	-	10%	D	(I.C.5) A.A. / A.S.A	(I.C.5) C.A.	Art. 6.2.	CL. II	-	Nessuna. Trattasi di area cortilizia pertinenziale dei fabbricati esistenti.	Area I.C.5 Possibilità di realizzare, all'interno della perimetrazione (ampliata) dell'ambito, un ampliamento pari a 400 mq di superficie coperta. Dovrà al contempo essere reperita un'area a servizi pubblici (verde + parcheggio) non inferiore al 10% della superficie dell'ampliamento.
P.3	1.300	-	10%	D	(I.C.10) A.S.A	(I.C.10) C.A.	Art. 6.2.	CL. II	-	Prato.	Area I.C.10 Possibilità di realizzare, all'interno della perimetrazione (ampliata) dell'ambito, un ampliamento pari a 400 mq di superficie coperta. Dovrà al contempo essere reperita un'area a servizi pubblici (verde + parcheggio) non inferiore al 10% della superficie dell'ampliamento.
P.4	1.700	50%	10%	D	A.A.	D.C.R.	Art. 7.1. SCHEDA N. 6	CL. II	L. 431/85	Prato.	Lotto inserito all'interno dell'area D.C.R. esistente, per la quale è già previsto dalla Scheda di Piano un rapporto di copertura massimo del 50% ed uno standard minimo del 10% della superficie fondiaria per servizi pubblici.
-	-	-	-	D	I.C.2	I.C.2	Art. 6.2.	CL. II	-	-	Norma specifica riferita all'ambito I.C.2 volta a consentire un ampliamento di superficie coperta di 500 mq del complesso produttivo esistente.

I simboli in tabella corrispondono a quelli riportati nella cartografia della variante.

NOTE:

(*) La Carta di Sintesi citata è quella allegata alla Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 di adeguamento al P.A.I.

(**) L'indicazione delle colture attuali in alcuni casi non corrisponde con quanto visionabile nelle foto aeree allegate poiché le stesse sono riferite ad un periodo antecedente.

Le superfici dei lotti riportate nella tabella dovranno essere verificate nella fase di attuazione degli interventi con riferimento a quanto risultante nelle banche dati catastali.

LOTTO P1

- S.T. 10.350 mq
- RAPPORTO DI COPERTURA: 40%
- SERVIZI: 20%
- INTERVENTO CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (P.E.C.)

La previsione dell'area produttiva "P1" è stata introdotta al fine di consentire l'eventuale insediamento di nuove realtà imprenditoriali locali che difficilmente potrebbero trovare adeguate collocazioni nel territorio comunale, nonché immaginata anche come opportunità per la rilocalizzazione di alcune attività esistenti ubicate in zona impropria.

La scelta localizzativa dell'area "P1" è stata indirizzata in particolar modo dalle seguenti motivazioni:

- il principale polo industriale - artigianale esistente (area "DCR") risulta pressoché saturo e la conformazione del territorio circostante non consente ampliamenti significativi dello stesso poiché il versante opposto rispetto alla S.P. 2 è caratterizzato da un'acclività tale da renderlo inidoneo alla previsione di insediamenti produttivi poiché si renderebbero necessari consistenti movimenti di terreno nonché la realizzazione di importanti opere di contenimento (si vedano a riguardo le successive Foto N. 3 e N. 4);
- la posizione dell'area "P1" è parsa favorevole in funzione dell'ottimale collegamento con la rete stradale vista la possibilità di accedervi da rotatoria recentemente realizzata dalla Provincia di Cuneo nel tratto in questione della S.P. n. 2;
- la presenza nelle immediate vicinanze di uno stabilimento industriale alimentare (produzione di gelati) ricadente a cavallo del confine territoriale tra Priocca e San Damiano

d'Asti in Provincia di Asti (ambito I.C.4) costituisce una preesistenza di tipo industriale nel sito in questione.

In merito agli aspetti di natura ambientale si evidenzia che il percorso stradale della S.P. n. 2 assume valore di "percorso panoramico" ai sensi dell'art. 30 del P.P.R.; a seguito di attenta indagine in sito si può comunque affermare che dal tratto stradale posto nelle vicinanze dell'area di nuova previsione non è possibile godere di particolari visuali panoramiche (come invece nel tratto più a monte del percorso dal quale si può apprezzare il rilevato che accoglie il nucleo storico di Priocca dominato dall'imponente chiesa parrocchiale segnalata dal P.P.R.). Il sito interessato dalla nuova previsione è altresì scarsamente visibile da punti di osservazione significativi. La giacitura dello stesso consente inoltre di limitare i movimenti di terreno e la realizzazione di opere di contenimento nonché di minimizzare, anche in considerazione della distanza prevista dei fabbricati dalla S.P. e della prescritta altezza massima degli stessi, le possibili interferenze rispetto alla percezione dei crinali collinari circostanti.

Al fine di scongiurare la creazione di un complesso di edifici scarsamente integrato con il paesaggio circostante, si ritiene di fondamentale importanza la pianificazione della vegetazione all'interno dell'area come importante strumento di dialogo con il paesaggio circostante; la progettazione unitaria di verde e costruito, da attuarsi in sede di predisposizione del P.E.C., dovrà assemblare elementi, forme e materiali anche differenti fra loro, assicurando una lettura organica e univoca del paesaggio naturale e industriale.

Alla luce delle summenzionate riflessioni, sono state elaborate le seguenti prescrizioni da approfondire e specificare in sede di predisposizione del P.E.C. che vengono inserite all'interno della nuova scheda tecnica dedicata all'ambito P1.

Prescrizioni specifiche finalizzate alla sostenibilità ambientale:

- dovrà essere prevista una barriera vegetale ad alta densità realizzata mediante superfici alberate di forma preferibilmente non geometrica con vegetazione arborea ed arbustiva autoctona o comunque compatibile con il paesaggio circostante;
- sono preferibili aree verdi continue organizzate in modo da eliminare le piccole aiuole e le aree inerbite di risulta;
- le aree verdi e le piantumazioni dovranno essere estese il più possibile vicino ai fabbricati, evitando piazzali e aree asfaltate attorno agli edifici, in modo da creare una continuità tra l'esterno verde e gli spazi interni;
- lungo le viabilità interne all'area dovrà essere previsto un impianto regolare di alberature (specie autoctone).

Altra finalità fondamentale dell'Amm.ne Com.le è quella di rendere gli spazi dell'insediamento produttivo gradevoli per le persone che vi lavoreranno e per chi risiede nelle vicinanze o percorre le vicine infrastrutture viarie; emerge a tal fine la necessità di un'accurata progettazione architettonica degli edifici e degli spazi aperti (aree verdi, strade, parcheggi, spazi di sosta, aree pertinenziali, ecc.).

Essendo molto difficile fornire in sede di Variante al Piano specifiche indicazioni di tipo "volumetrico" o architettonico per la costruzione di edifici industriali (considerata la varietà dei possibili utilizzi), si ritiene comunque buona regola un approccio minimalista, con un dimensionamento calibrato sulle specifiche esigenze dell'azienda e con un uso limitato e

coordinato di materiali di finitura caratterizzati da requisiti di eco-sostenibilità.

L'Amm.ne Com.le ha effettuato molteplici riflessioni che hanno ispirato la natura delle prescrizioni finalizzate alla qualità architettonica degli edifici riportate nelle N.T.A. nel prosieguo elencate.

Gli edifici produttivi in Italia sono prevalentemente realizzati con l'utilizzo di strutture in cemento armato precompresso (c.a.p.), tecnologia diffusasi a partire dagli anni '50/'60 per la costruzione di opere infrastrutturali (ponti, viadotti, gallerie) ed industriali di grande dimensioni. Questo modello costruttivo si è poi rapidamente diffuso diventando il più economico e, quindi, il più richiesto. I cosiddetti "capannoni prefabbricati" sono costruzioni prodotte in officina facilmente assemblabili in opera (fondazioni, pilastri, tetto, pareti) secondo diverse tipologie e finiture che si possono scegliere dai cataloghi diffusi dalle tante ditte del settore. I principali punti di forza, rispetto ad altri sistemi costruttivi, sono di tipo economico perché consentono, soprattutto nelle tecnologie più semplici, di contenere i costi di progettazione e realizzazione (spesso però a discapito della qualità architettonica ed ambientale dell'edificio); queste strutture vengono concepite ai fini del rispetto dei parametri quantitativi (altezza, superficie, ecc.) previsti dai regolamenti edilizi e dalle norme di piano regolatore mentre spesso gli aspetti qualitativi (finiture, articolazione degli spazi interni ed esterni) vengono trattati con scarsa attenzione.

I tempi di preparazione e posa in opera di una struttura in c.a.p. per un fabbricato di 1000-1500 mq sono di circa due / tre mesi con un costo che si aggira intorno ai 150 / 200 Euro al mq e questo spiega l'enorme diffusione soprattutto per le attività imprenditoriali ed artigianali di piccole dimensioni che, in molte realtà locali, hanno contribuito alla proliferazione di capannoni che troppo spesso si confrontano senza particolari

cautele con centri storici e beni ambientali ed architettonici di grande prestigio.

Oggi questa situazione, grazie anche al dibattito in corso da almeno una decina d'anni sulla compromissione del territorio e del paesaggio ad opera dei "capannoni", sta però lentamente evolvendo: si avvertono alcuni segnali di cambiamento provenienti proprio dalle aziende maggiormente legate ai beni del territorio (specialmente nel settore vitivinicolo) che hanno realizzato per le proprie attività, anche con intenti promozionali, pregevoli progetti di architettura.

Inizia a farsi strada la convinzione che è possibile, in alternativa alle soluzioni tradizionali "a catalogo", la realizzazione di strutture industriali di qualità realizzate su misura anche per la piccola e media impresa, senza necessariamente comportare costi irragionevoli. Occorre però un'attenta progettazione dell'edificio che sappia coniugare al meglio le esigenze produttive dell'azienda, il budget previsto e le caratteristiche geografiche del sito (natura del terreno, esposizione, rilevanze ambientali) attraverso l'uso appropriato di scelte strutturali, impiantistiche e dei materiali.

L'odierna tecnologia del legno, ad esempio, impiegata nelle costruzioni industriali, presenta numerose caratteristiche simili o addirittura superiori rispetto all'ormai tradizionale prefabbricazione in c.a.p., quali il peso ridotto in relazione alla maglia strutturale del fabbricato con conseguente riduzione del dimensionamento delle strutture di fondazione, la buona efficienza energetica (visti i valori di trasmittanza inferiori a quelli del calcestruzzo e la possibilità di utilizzare le strutture stesse come componenti attivi del pacchetto isolante), l'elevata inerzia termica (con riduzione dei costi energetici), la rapidità di posa e di assemblaggio, la resistenza al fuoco adeguata alle normative vigenti, l'eco-sostenibilità della materia prima (rinnovabile e riciclabile che richiede nelle fasi di produzione e posa apporti di energia limitati).

Una caratteristica di notevole importanza delle costruzioni in legno è altresì il miglior comportamento strutturale in caso di eventi sismici rispetto ad un edificio tradizionale in cemento armato, generalmente molto più rigido.

Un modo moderno ed economico di concepire l'edificio produttivo oggi, può quindi essere quello di partire da una fondazione e un basamento in cemento armato (che garantisce migliori caratteristiche di resistenza e durabilità per quanto riguarda le opere di fondazione) su cui costruire una più flessibile, leggera ed "ecologica" struttura in acciaio o legno lamellare. Questa tipologia costruttiva mista può rispondere sia alle esigenze dell'azienda che necessita di un grande stabilimento che richiede grandi luci di copertura (maggiori di 20 metri come ad esempio per gli edifici adibiti alla logistica), sia dell'azienda artigianale di piccole - medie dimensioni insediata in spazi produttivi di ridotte dimensioni, che necessita di luci di copertura di piccola - media entità (8/12 metri).

I diffusissimi pannelli di tamponamento prefabbricati in cemento armato sono caratterizzati da bassa inerzia termica e risultano quindi soggetti a dispersioni che provocano un dispendio energetico molto elevato ed uno scarso comfort termoacustico. Per la costruzione di nuovi edifici industriali (anche con struttura portante completamente in c.a.p.) sarebbe pertanto interessante utilizzare, in luogo dei pesanti e poco flessibili pannelli prefabbricati in calcestruzzo, altri sistemi più leggeri (lamiere grecate o lisce coibentate), dai costi similari, in grado di fornire prestazioni termoacustiche in sintonia con le più recenti disposizioni di legge. Questi sistemi di tamponamento consentono inoltre un maggior controllo e varietà delle finiture esterne con risultati funzionali e formali potenzialmente migliori.

Le lamiere possono ad esempio essere utilizzate negli edifici industriali come una "pelle esterna" secondo il principio della facciata ventilata: la lamiera delimita e protegge in questo caso l'intercapedine aerata che, unitamente allo strato isolante,

riduce notevolmente la trasmissione del calore ambientale proteggendo così l'involucro più interno dell'edificio da ampie e rapide escursioni termiche, ottenendo consistenti risparmi nelle spese di riscaldamento o raffrescamento dell'immobile.

I rivestimenti in legno per facciate si stanno diffondendo dall'edilizia residenziale a quella industriale, complice una rinnovata attenzione dell'architettura contemporanea verso un materiale naturalmente affine ai concetti della sostenibilità ambientale ed energetica e grazie ad una gamma di soluzioni di tipo industrializzato di elevate prestazioni tecnologiche.

Questi rivestimenti di facciata, in analogia con i prodotti metallici, sono disponibili in pannellature con interposto strato isolante o sotto forma di lastre e listellature per la realizzazione di pareti ventilate o decorative. Si tratta di materiali compositi a base di fibre o paste di legno dove i difetti naturali del materiale sono ridotti o eliminati con sensibili miglioramenti della stabilità, durabilità agli agenti atmosferici e resistenza meccanica agli urti.

Una soluzione tecnologica di indubbio interesse per la sostenibilità ambientale dei nuovi edifici è inoltre l'inerbimento delle coperture che contribuisce a facilitare l'inserimento ambientale delle costruzioni e collabora al miglioramento del comfort termo-igrometrico delle stesse.

In alternativa alla costruzione dei tradizionali capannoni acquistati a catalogo ed interamente realizzati in c.a.p. è quindi oggi possibile scegliere, con costi di realizzazione non molto superiori, tra diverse soluzioni strutturali in acciaio, in legno lamellare oppure miste (pilastri in c.a.p. e copertura in legno lamellare o acciaio). Queste soluzioni richiedono un maggiore livello di progettazione delle strutture e delle parti complementari (pareti perimetrali, opere di urbanizzazione, finiture interne, ecc.) che si ripercuote positivamente sul risultato finale che risulterà più approfondito e personalizzato

rispetto alle specifiche esigenze della produzione e dei committenti. Con questi sistemi è anche più semplice proporre e realizzare innovative soluzioni architettoniche e recepire le normative sul risparmio energetico degli edifici che nelle strutture tradizionali in c.a.p. sono più difficili da rispettare.

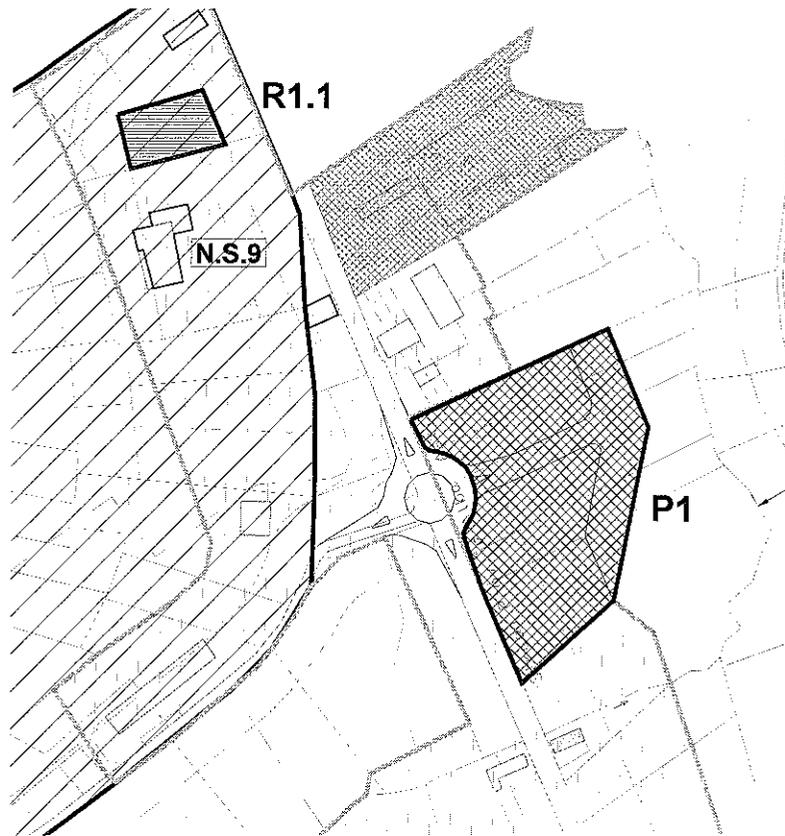
Alla luce delle summenzionate riflessioni, sono state elaborate le seguenti prescrizioni da approfondire e specificare in sede di predisposizione del P.E.C. che vengono inserite all'interno della nuova scheda tecnica dedicata all'ambito P1.

Prescrizioni specifiche finalizzate alla qualità architettonica degli edifici:

- dovranno essere previsti mascheramenti vegetali per ridurre l'impatto visivo degli edifici, delle aree di stoccaggio, di cabine e vani tecnici (grigliati con rampicanti, ecc.);
- le recinzioni tra i lotti dovranno essere realizzate con grigliati o semplici bacchette limitando gli zoccoli murari in cemento ed evitando, in ogni caso, l'utilizzo di elementi prefabbricati;
- le facciate dovranno essere completate (almeno nelle porzioni più significative) con rivestimenti in legno a doghe orizzontali o similari volti a ridurre l'impatto volumetrico degli edifici e tinteggiate nel rispetto di un piano colore, da definirsi in sede di elaborazione del P.E.C., finalizzato all'integrazione degli edifici con le tonalità naturalmente intense del paesaggio;
- è preferibile, rispetto al classico sistema in cemento armato precompresso, l'impiego di elementi strutturali in legno e acciaio;

- il manto di copertura, qualora non realizzato con materiali tradizionali, dovrà essere tinteggiato o decorato nel rispetto del citato piano colore da definirsi in sede di elaborazione del P.E.C. oppure realizzato con sistema a verde naturale estensivo;
- dovranno essere evitate le cosiddette "soluzioni a catalogo" a vantaggio di edifici progettati in tutte le componenti significative in funzione delle specifiche caratteristiche del sito;
- dovranno essere evitati tutti gli elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale;
- le scelte progettuali dovranno garantire un elevato comfort ambientale interno degli edifici mediante adeguati livelli di illuminamento e qualità della luce, temperatura e qualità dell'aria, controllo della ventilazione meccanica e naturale, impiego di pareti fonoassorbenti coibentate, schermature frangisole, finestrate che consentano di vedere all'esterno per una continuità visiva con il verde attrezzato e l'ambiente naturale.

ESTRATTO CARTOGRAFICO DOCUMENTO PROGRAMMATICO



ESTRATTO CARTOGRAFICO PROGETTO PRELIMINARE E DEFINITIVO VARIANTE

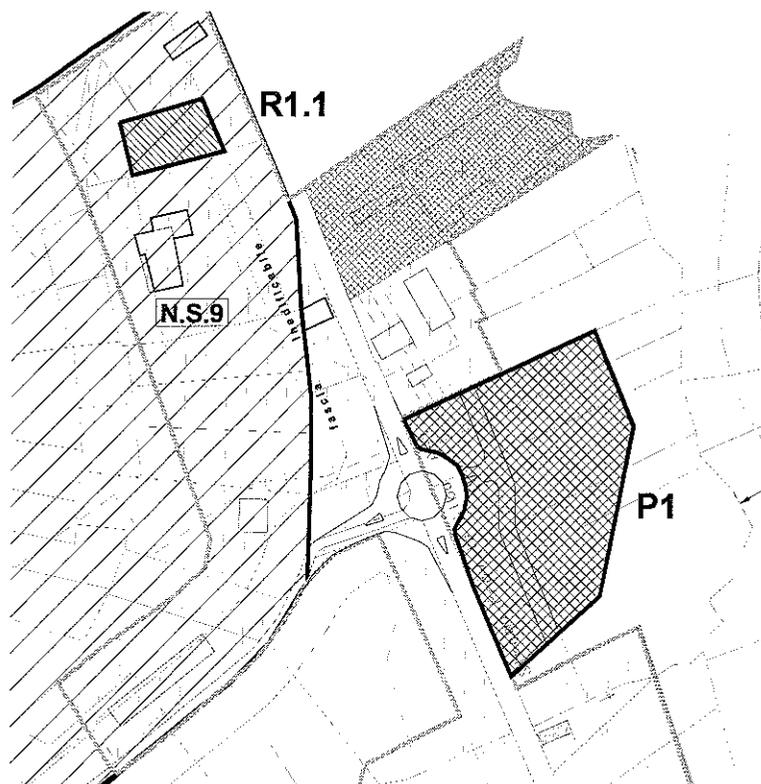


IMMAGINE AEREA DEL CONTESTO



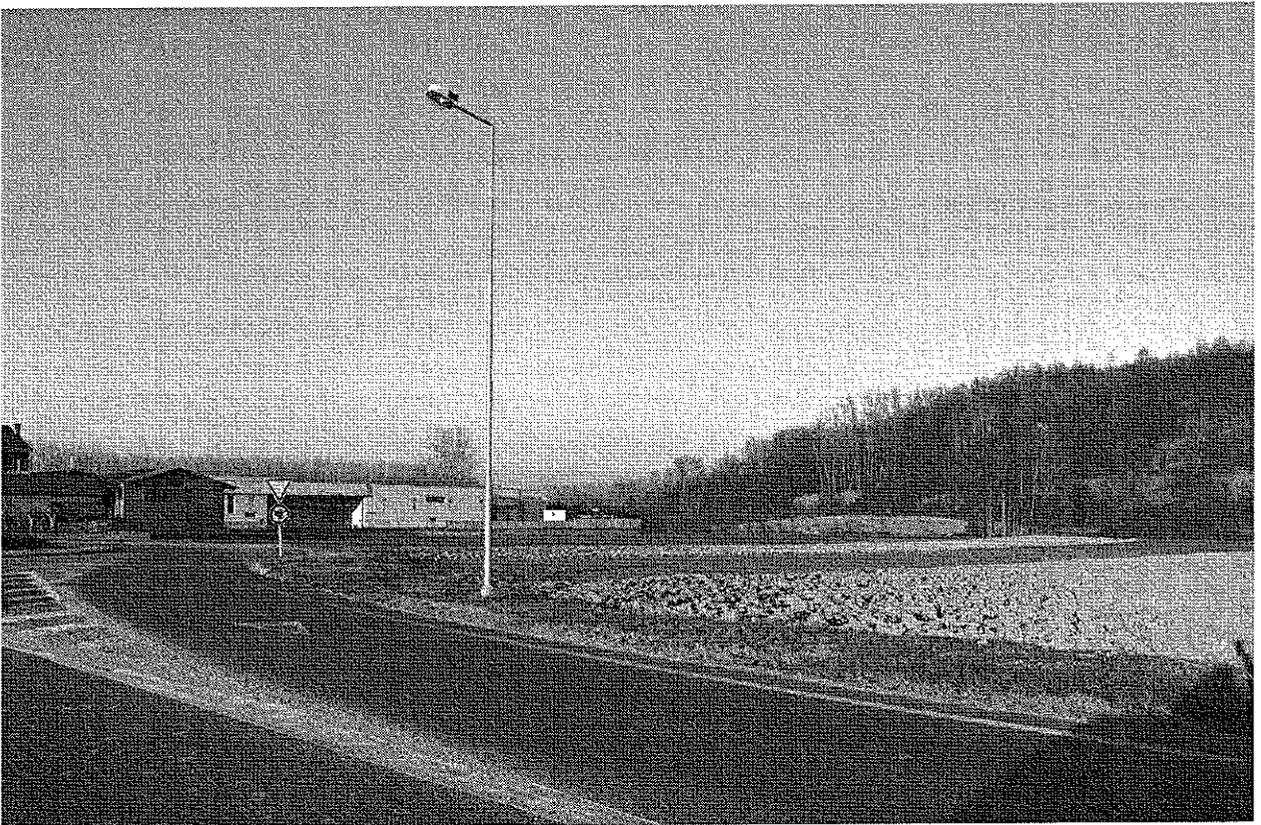
INDIVIDUAZIONE DI MASSIMA DELLE PERIMETRAZIONI IN PROGETTO



FOTO 1



FOTO 2



*IMMAGINE AEREA DELL'AREA D.C.R. E DEL VERSANTE COLLINARE
SITO SUL LATO OPPOSTO DELLA STRADA PROVINCIALE N. 2*

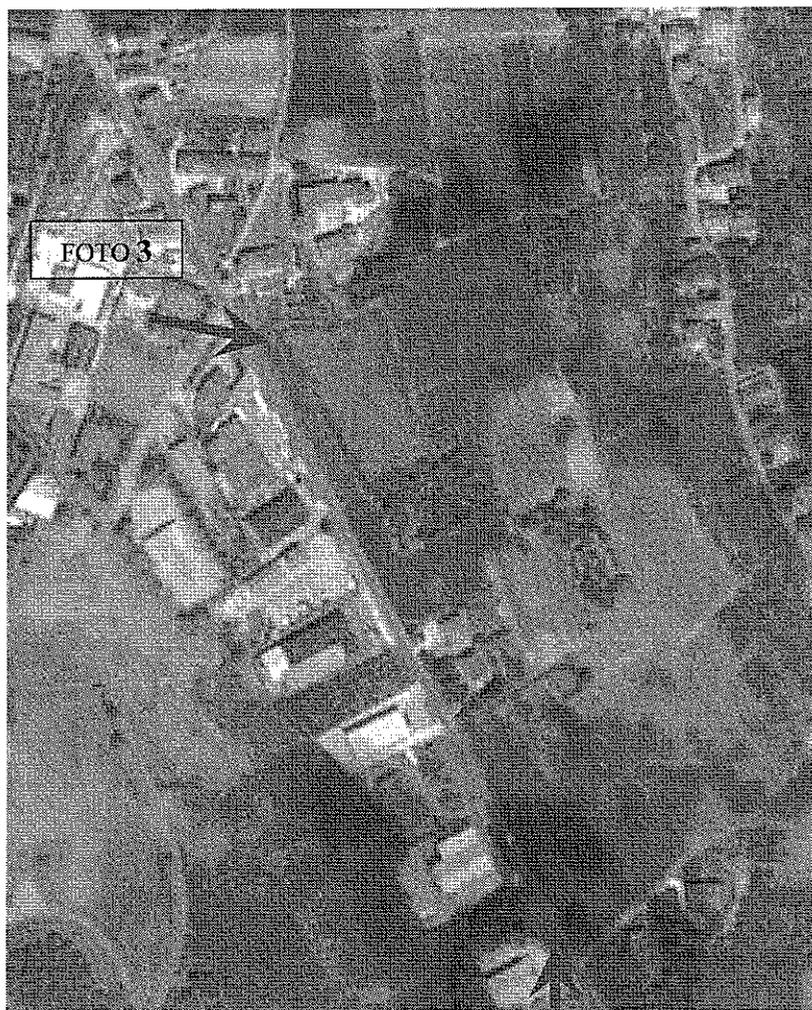


FOTO 4

FOTO 3

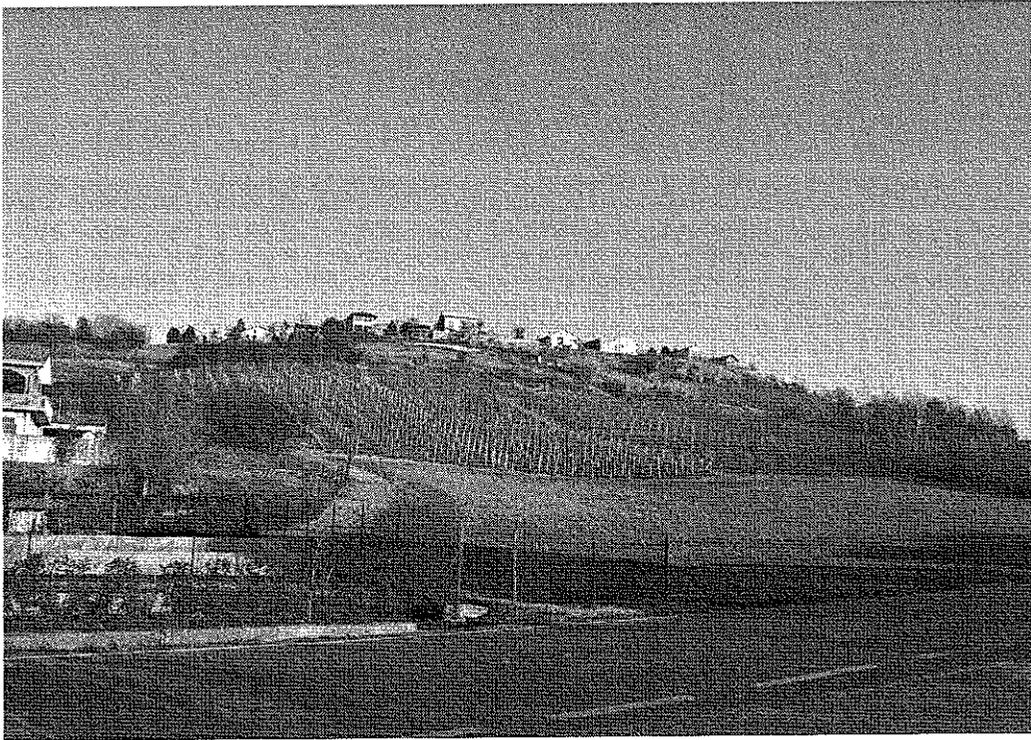


FOTO 4



L'ambito in questione è disciplinato nello specifico dalla scheda n. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportata.

SCHEDA N° 7

Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali-artigianali di nuovo impianto

AREA "P1"

L'intervento è subordinato all'adozione di un P.E.C. di iniziativa privata che dovrà essere unico ed esteso alla superficie complessiva dell'ambito urbanistico.

Lo S.U.E. dovrà individuare le aree relative ai servizi pubblici (parcheggi, verde attrezzato per la sosta a servizio delle attività insediate e verde piantumato di riequilibrio ambientale) in misura non inferiore allo standard minimo del 20% previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il verde di riequilibrio ambientale dovrà essere adeguatamente posizionato per costituire un'efficace barriera vegetale tra l'insediamento, la S.P. 2 ed i nuclei abitati posti nelle vicinanze al fine di evitare la contiguità tra aree di tipo residenziale e produttivo; dovrà essere organizzato in modo tale da privilegiare aree verdi continue con l'obiettivo di eliminare le piccole aiuole e le aree inerbite di risulta.

La viabilità interna indicata nella cartografia di piano potrà, in sede di elaborazione dello S.U.E., essere modificata in accordo con l'Amm.ne Com.le in funzione di eventuali specifiche esigenze, fermo restando l'obbligo di mantenere come unico accesso all'area l'innesto sulla rotatoria indicato nelle tavole di piano.

In merito al posizionamento dei fabbricati, si specifica che dovrà essere mantenuta una fascia minima di rispetto di metri 30 dal confine stradale della S.P. 2.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- rapporto di copertura max: 40%
- distanze dai confini: mt 5 salvo costruzione in aderenza previo accordo tra confinanti
- distanze da fabbricati: mt 10 salvo costruzione in aderenza previo accordo tra confinanti
- dist. dal confine stradale: mt 5 per le strade interne
mt 30 dal confine stradale S.P. 2
- altezza max dei fabbricati: mt 10
- area a verde privato: 20% superficie lotto (piantumata in funzione di 1 albero/150 mq di superficie del lotto)
- parcheggio privato: 15% superficie lotto
- strade interne ai lotti: larghezza 8 mt

.....

Prescrizioni specifiche finalizzate alla sostenibilità ambientale dell'intervento da approfondire e specificare in sede di P.E.C.:

- dovrà essere prevista una barriera vegetale ad alta densità realizzata mediante superfici alberate di forma preferibilmente non geometrica con vegetazione arborea ed arbustiva autoctona o comunque compatibile con il paesaggio circostante;
- sono preferibili aree verdi continue organizzate in modo da eliminare le piccole aiuole e le aree inerbite di risulta;
- le aree verdi e le piantumazioni dovranno essere estese il più possibile vicino ai fabbricati, evitando piazzali e aree asfaltate attorno agli edifici, in modo da creare una continuità tra l'esterno verde e gli spazi interni;
- lungo le viabilità interne all'area dovrà essere previsto un impianto regolare di alberature (specie autoctone).

Prescrizioni specifiche finalizzate alla qualità architettonica degli edifici da approfondire e specificare in sede di P.E.C.:

- dovranno essere previsti mascheramenti vegetali per ridurre l'impatto visivo degli edifici, delle aree di stoccaggio, di cabine e vani tecnici (grigliati con rampicanti, ecc.);
- le recinzioni tra i lotti dovranno essere realizzate con grigliati o semplici bacchette limitando gli zoccoli murari in cemento ed evitando, in ogni caso, l'utilizzo di elementi prefabbricati;
- le facciate dovranno essere completate (almeno nelle porzioni più significative) con rivestimenti in legno a doghe orizzontali o similari volti a ridurre l'impatto volumetrico degli edifici e tinteggiate nel rispetto di un piano colore da definirsi in sede di elaborazione del P.E.C. finalizzato all'integrazione degli edifici con le tonalità naturalmente intense del paesaggio;
- è preferibile, rispetto al classico sistema in cemento armato precompresso, l'impiego di elementi strutturali in legno e acciaio;
- il manto di copertura, qualora non realizzato con materiali tradizionali, dovrà essere tinteggiato o decorato nel rispetto del citato piano colore da definirsi in sede di elaborazione del P.E.C. oppure realizzato con sistema a verde naturale estensivo;
- dovranno essere evitate le cosiddette "soluzioni a catalogo" a vantaggio di edifici progettati in tutte le componenti significative in funzione delle specifiche caratteristiche del sito;
- dovranno essere evitati tutti gli elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale;
- le scelte progettuali dovranno garantire un elevato comfort ambientale interno degli edifici mediante adeguati livelli di illuminamento e qualità della luce, temperatura e qualità dell'aria, controllo della ventilazione meccanica e naturale, impiego di pareti fonoassorbenti coibentate, schermature frangisole, finestrate che consentano di vedere all'esterno per una continuità visiva con il verde attrezzato e l'ambiente naturale.

.....

E' ammessa la costruzione di 2 unità immobiliari residenziali per ciascuna unità produttiva avente una superficie utile residenziale complessiva massima di mq 150.

Tutte le aree a parcheggio dovranno avere pavimentazione semipermeabile, ovvero realizzata con materiali lapidei, in cemento, ecc. allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore con percentuale di foratura superiore al 40% od essere realizzate con soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità del suolo, quali sterrati inerbiti, prati armati, ecc. Le acque non ritenute dalla superficie semipermeabile dovranno essere convogliate in aree adiacenti con superficie permeabile evitando fenomeni di ristagno. Le pavimentazioni tradizionali dovranno essere strettamente limitate, all'interno dei singoli lotti, alle sole aree di carico e scarico delle merci.

E' obbligatorio l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di accorgimenti volti alla minimizzazione dei consumi di energia secondo i disposti del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e della L.R. 13/2007 e s.m.i. al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile.

Si rimanda alle prescrizioni geologiche ed idrauliche di cui all'elaborato B1 della Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 che si intendono integralmente riportate.

LOTTO P2

- S.T. 1.000 mq
- RAPPORTO DI COPERTURA: -
- SERVIZI: 10%
- INTERVENTO DIRETTO

Il lotto "P2" costituisce ampliamento dell'ambito esistente "I.C.5" che comprende i fabbricati occupati da un'attività produttiva esistente (falegnameria) posta in prossimità della Strada Provinciale N. 2, nei pressi dell'incrocio con la S.P. 235 che conduce al confinante Comune di Govone.

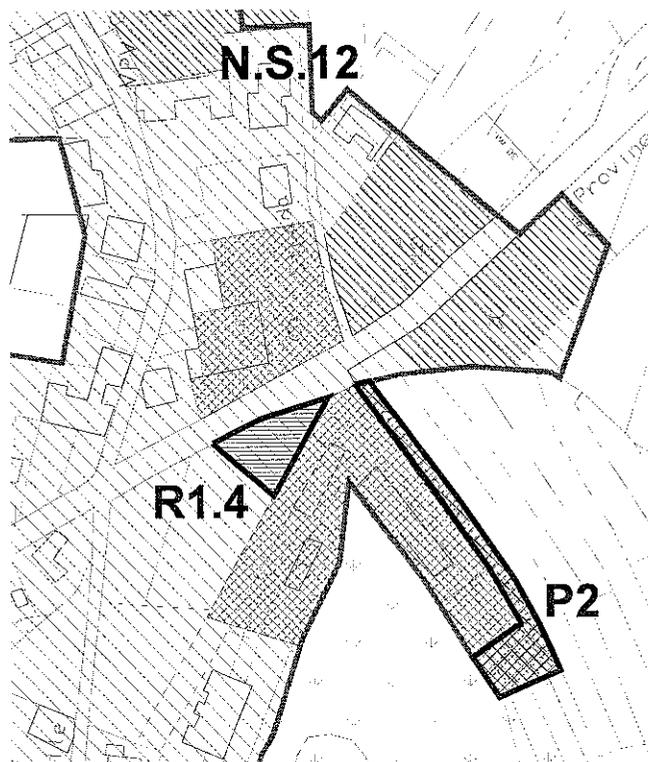
L'inserimento è finalizzato a consentire la realizzazione di strutture funzionali all'attività operante ed introduce la facoltà di realizzare, all'interno della perimetrazione (ampliata) dell'ambito, un incremento di 400 mq di superficie coperta.

E' al contempo stabilita la necessità di reperire all'interno del sito un'area a servizi pubblici (verde + parcheggio) non inferiore al 10% della superficie dell'ampliamento.

L'individuazione dell'area di ampliamento "P2" comporta la leggera ridefinizione della perimetrazione della confinante area "A.S.A." posta a salvaguardia di una porzione del territorio che presenta aspetti di valore paesaggistico; si ritiene che il lieve arretramento della perimetrazione dell'area ASA che circonda la parte sommitale di un "bricco" non incida negativamente sul paesaggio circostante, anche in considerazione delle specifiche prescrizioni stabilite dall'art. 6.2. delle N.T.A. in relazione agli ampliamenti consentiti nell'area I.C.5 estesa, per mezzo della Variante di che trattasi, anche alla nuova porzione P2. L'attuazione degli interventi di ampliamento ammessi è infatti subordinata alla realizzazione di una idonea schermatura vegetale con essenze ad alto fusto e cespugliame lungo tutti i lati che prospettano verso valle nonché all'adozione di tutti gli

accorgimenti progettuali necessari a favorire un corretto inserimento ambientale dell'intervento, inteso come insieme delle preesistenze e delle previsioni di variante.

ESTRATTO CARTOGRAFICO DOCUMENTO PROGRAMMATICO



ESTRATTO CARTOGRAFICO PROGETTO PRELIMINARE E DEFINITIVO VARIANTE

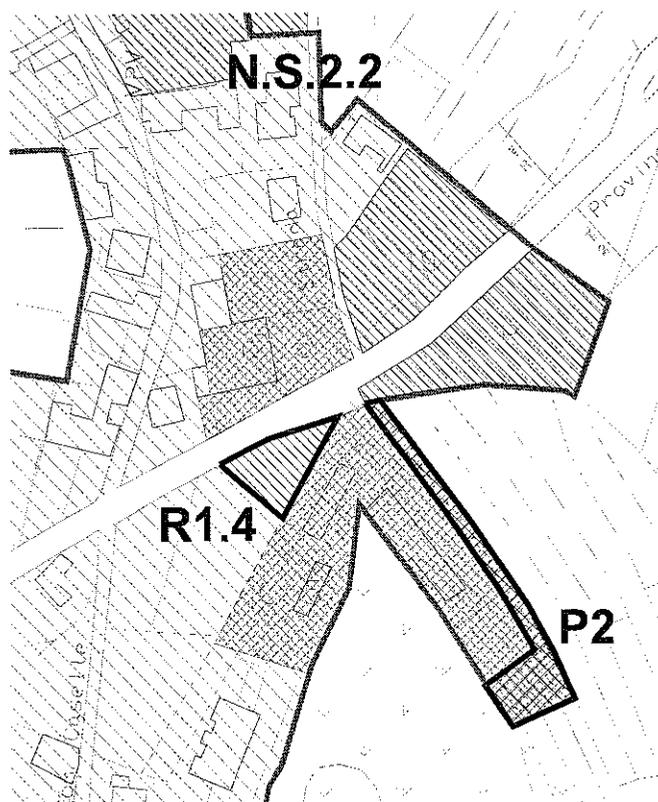


IMMAGINE AEREA DEL CONTESTO

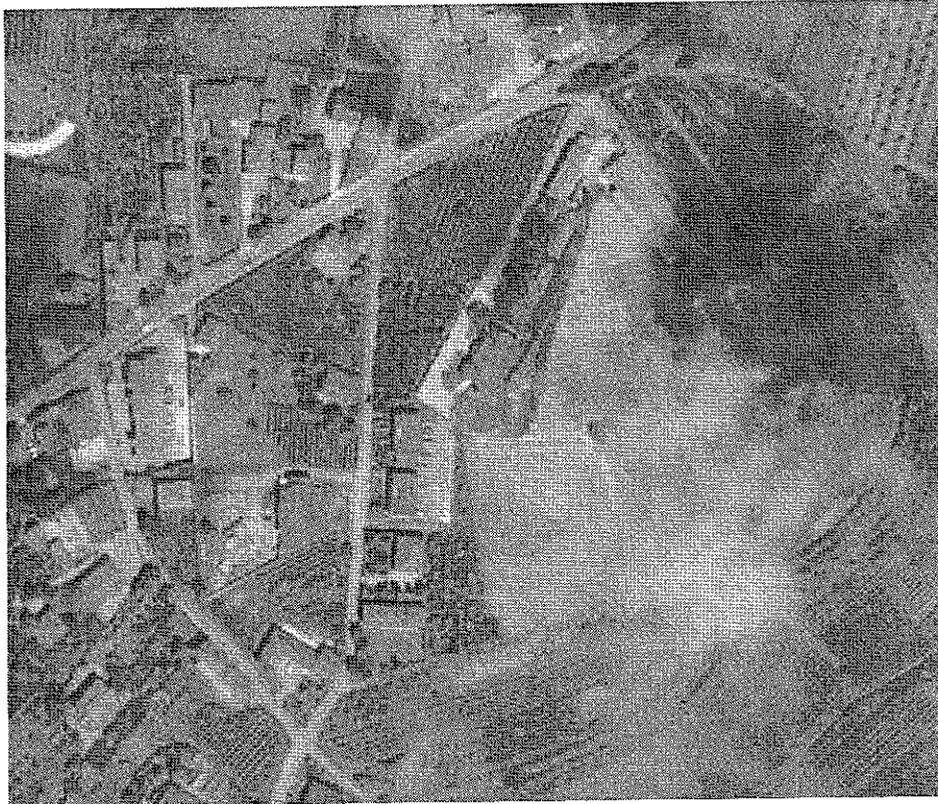


FOTO 2

INDIVIDUAZIONE DEL SITO IN QUESTIONE

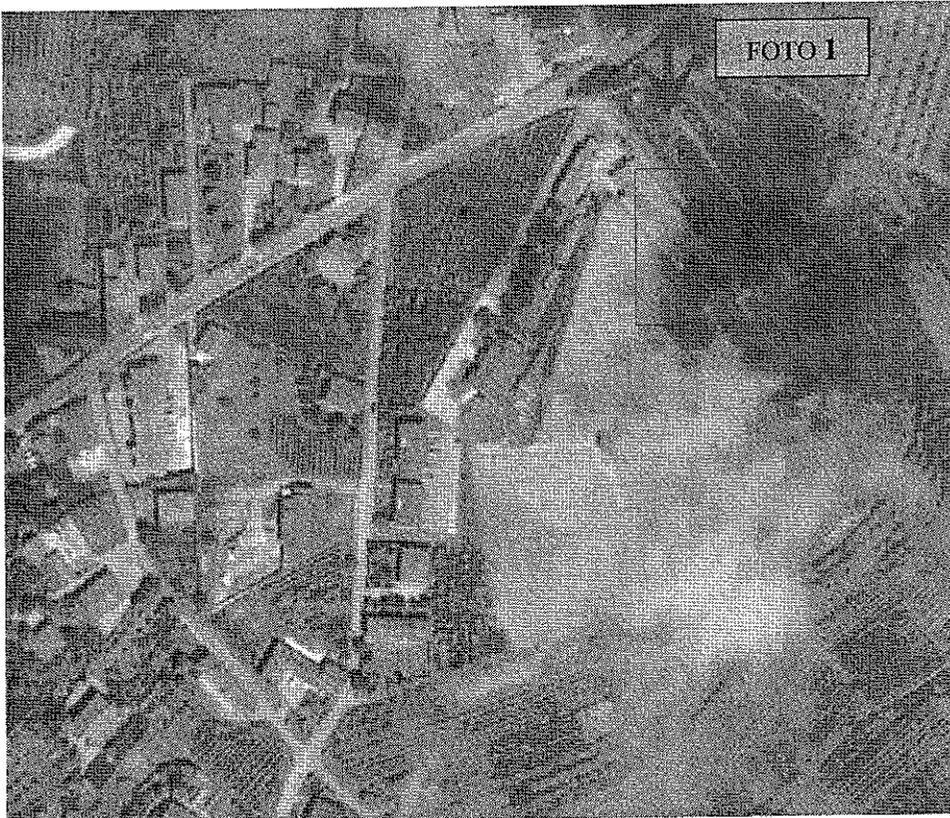


FOTO 1

FOTO 1



FOTO 2



Le norme specifiche riferite all'ambito "I.C.5" (così come ampliato con l'inserimento "P2") sono individuate all'art. 6.2. delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato.

6.2.

Norme particolari nel Centro Abitato.

Nel Centro Abitato sono altresì ammessi i seguenti interventi: interventi di ristrutturazione ed ampliamento agli impianti o aziende ospitanti attività produttive confermate, funzionanti e non nocive ed inquinanti, sia di carattere artigianale che agricolo. Per tali impianti o aziende individuati con la sigla "Ic" nella tav. n. 1 del P.R.G.I., anche al di fuori del centro abitato, sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio con un massimo di 500 mq.

In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione, mentre l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i mt. 7,50, fatte salve le maggiori altezze per sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie alle attività insediate.

Può essere consentito il raggiungimento di un'altezza massima di mt. 8,50 per i fabbricati destinati ad ospitare al loro interno particolari impianti o macchinari aventi dimensioni incompatibili con l'altezza massima di 7,50 mt.; dovranno in tal caso essere dettagliatamente documentate le esigenze tecniche di produzione che rendono necessario l'utilizzo di tali impianti o macchinari.

Nel caso di interventi in aree localizzate sulle dorsali collinari o in aderenza a contesti residenziali caratterizzati da edifici di altezza limitata l'amministrazione comunale potrà comunque imporre il rispetto delle altezze in atto o di altezze che non si discostino in modo significativo da quelle circostanti al fine di escludere fratture ambientali.

Per le attività agricole esistenti sono ammessi "una tantum" ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a 200 mq., purché il rapporto di copertura non ecceda il 33% dell'area interessata dall'edificazione.

Gli ampliamenti non sono ammessi per stalle ed allevamenti di qualunque tipo.

In entrambi i casi non sono ammessi accorpamenti di terreni non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze e altezze imposte per il Centro Abitato.

All'interno della perimetrazione (ampliata) dell'area IC5 è consentito, in deroga alle disposizioni generali riferite alle possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti, un incremento di 400 mq di superficie coperta per la realizzazione di strutture funzionali all'attività. Dovrà essere contestualmente reperita all'interno dell'ambito di che trattasi un'area a servizi pubblici (verde + parcheggio) non inferiore allo standard minimo del 10% della superficie dell'ampliamento individuato nella cartografia di piano con simbologia "P2" (1.000 mq). Per quanto attiene gli interventi consentiti nell'area IC5 si precisa che l'attuazione degli interventi di ampliamento ammessi dalla Variante n.2 al P.R.G.I. e successive è subordinata alla realizzazione di una idonea schermatura vegetale con essenze ad alto fusto e cespugliame lungo tutti i lati che prospettano verso valle e all'adozione di tutti gli accorgimenti progettuali necessari a favorire un corretto inserimento ambientale dell'intervento, inteso come insieme delle preesistenze e delle previsioni di variante.

Per i fabbricati interrati esistenti nel centro abitato, ove siano certificate dalla Commissione Edilizia situazioni di impatto ambientale cagionate da metodologie costruttive superate (ad esempio elementi prefabbricati in C.A.), o per nuove costruzioni interrate, si richiede che i manufatti proposti presentino tipologie particolari quali pavimentazioni con materiali tipici da esterno (porfido, cotto, ecc.), coperture vegetali o pergolati e/o similari aventi altezza massima 2,50 mt e con finiture costituite da elementi in legno, mattoni, rame, ecc. da valutare a discrezione della Commissione Comunale per l'edilizia. (RIF. V.P.29)

Per il complesso edilizio individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.2", sito nei pressi del pilone votivo di Santa Libera in Strada Roagna, si consente la modifica dell'altezza massima da portare a mt 8,00 alla gronda a fronte di una riduzione dell'impronta superficiale attuale del 20% atta a consentire la realizzazione di parcheggi e/o aree verdi. (RIF. V.P.28)

Nella zona di centro abitato ove occorre procedere alla demolizione di muri di sostegno di proprietà privata e alla loro successiva ricostruzione a margine di strade comunali, l'Amministrazione Comunale acconsente alla richiesta previo di arretramento del nuovo manufatto in progetto verso la proprietà privata (dove è possibile almeno 1,00 mt)

onde consentire l'allargamento della sede viaria (strade vicinali e comunali ad uso pubblico). (RIF. V.P.29)

E' sempre consentito, previo rilascio dei provvedimenti autorizzativi di legge, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili individuati nella tavola n°1 del P.R.G.I. con la sigla "Ic", nel rispetto sia delle destinazioni d'uso sia degli interventi edilizi prescritti dal presente Capo 6°, con il limite di duecento metri quadrati di superficie per ogni unità immobiliare. (RIF. V.P.4)

Per la zona di ampliamento e completamento dell'area esistente IC2 l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i mt. 10 dal terreno sistemato (altezza che è già propria di alcuni fabbricati esistenti nell'area IC2).

L'attuazione di interventi di nuova costruzione è subordinata alla realizzazione di schermature vegetali da attuare in seguito a presentazione, unitamente alla richiesta di autorizzazione, di un progetto che fornisca la valutazione di impatto ambientale ai sensi art. 20 L.R. 40/98 e di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione di completamento da realizzare a carico della proprietà, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo ai sensi comma 5 art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. (RIF. V.P.23)

All'interno della perimetrazione dell'area IC2 è inoltre consentito, in aggiunta a quanto previsto in linea generale dalle N.T.A. per tutti gli ambiti "Ic", un ulteriore incremento di 500 mq di superficie coperta per la realizzazione di strutture funzionali all'attività.

All'interno della perimetrazione (ampliata) dell'area IC10 è consentito, in deroga alle disposizioni generali riferite alle possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti, un incremento di 400 mq di superficie coperta per la realizzazione di strutture funzionali all'attività. Dovrà essere contestualmente reperita all'interno dell'ambito di che trattasi un'area a servizi pubblici (verde + parcheggio) non inferiore allo standard minimo del 10% della superficie dell'ampliamento individuato nella cartografia di piano con simbologia "P3" (1.300 mq).

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.3", posto sull'incrocio tra via Pirio e Via Umberto I, si consente la demolizione dei fabbricati siti a margine della strada e la loro ricostruzione mantenendo inalterato il numero dei piani fuori terra, e concedendo inoltre, la possibilità di realizzare eventuali piani mansardati.

L'area di ingombro oggetto di demolizione da traslare dovrà essere in ogni modo ridotta al minimo indispensabile, nei limiti previsti dalle N.T.A. e secondo le indicazioni sia della Amministrazione Comunale che della Commissione Edilizia per quanto riguarda la trasformazione in atto. (RIF. V.P.24)

Sul lotto individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.4", potrà essere realizzato un fabbricato interrato posto a quota inferiore rispetto al filo stradale esistente posizionato ad una distanza di mt. 4,00 da questo. Per filo stradale si intende il filo di proprietà stradale. (RIF. V.P.15)

Il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.2.1" può beneficiare di un incremento di volumetria paria a 400 mc da utilizzarsi nel rispetto delle caratteristiche edificatorie previste dalle N.T.A. nel centro abitato, previo mantenimento di una fascia di rispetto di metri 10 dal confine stradale della S.P. 2. Non sono ammessi nuovi accessi sulla S.P. 2.

Il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.2.2" può beneficiare di un incremento di volumetria paria a 400 mc da utilizzarsi nel rispetto delle caratteristiche edificatorie previste dalle N.T.A. nel centro abitato.

LOTTO P3

- S.T. 1.300 mq
- RAPPORTO DI COPERTURA: -
- SERVIZI: 10%
- INTERVENTO DIRETTO

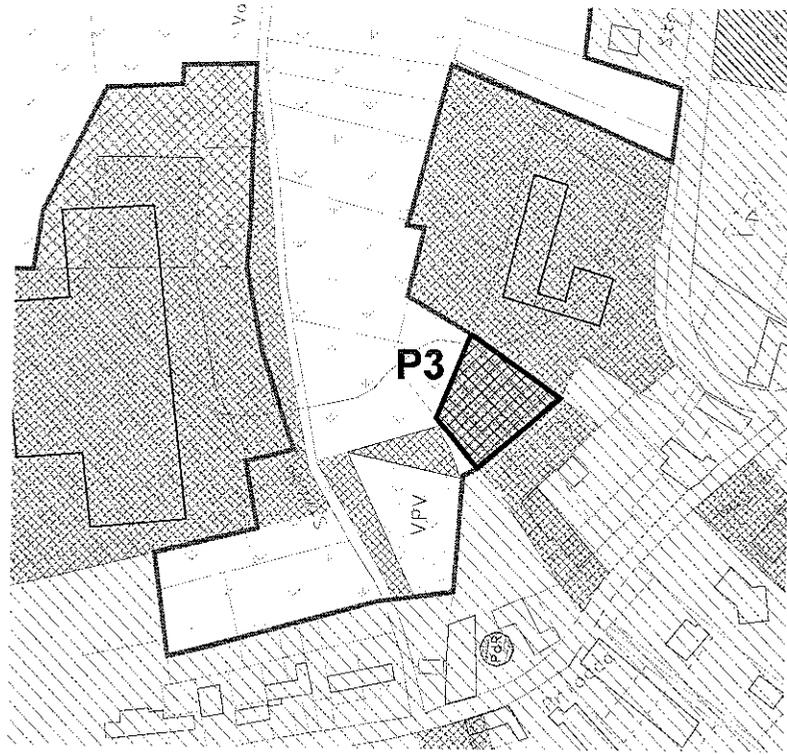
Il lotto "P3" costituisce ampliamento dell'ambito esistente "I.C.10" che comprende i fabbricati occupati da un'attività produttiva esistente (ditta operante nel settore del movimento terra) posta in prossimità della strada comunale Pirio, nelle vicinanze dello stabilimento produttivo della ditta "M.G.M. Mondo del Vino" (I.C.2).

L'inserimento è finalizzato a consentire la realizzazione di strutture funzionali all'attività operante ed introduce la facoltà di realizzare, all'interno della perimetrazione (ampliata) dell'ambito, un incremento di 400 mq di superficie coperta.

E' al contempo stabilita la necessità di reperire all'interno del sito un'area a servizi pubblici (verde + parcheggio) non inferiore al 10% della superficie dell'ampliamento.

L'individuazione dell'area di ampliamento "P3" comporta la leggera ridefinizione della perimetrazione della confinante area "A.S.A." posta a salvaguardia della porzione di territorio sita a margine del centro urbano in vista di futuri interventi di ridefinizione del bordo dell'area urbana stessa; si ritiene pertanto che il lieve arretramento della perimetrazione dell'area ASA non incida negativamente sul paesaggio circostante.

ESTRATTO CARTOGRAFICO DOCUMENTO PROGRAMMATICO



ESTRATTO CARTOGRAFICO PROGETTO PRELIMINARE E DEFINITIVO VARIANTE

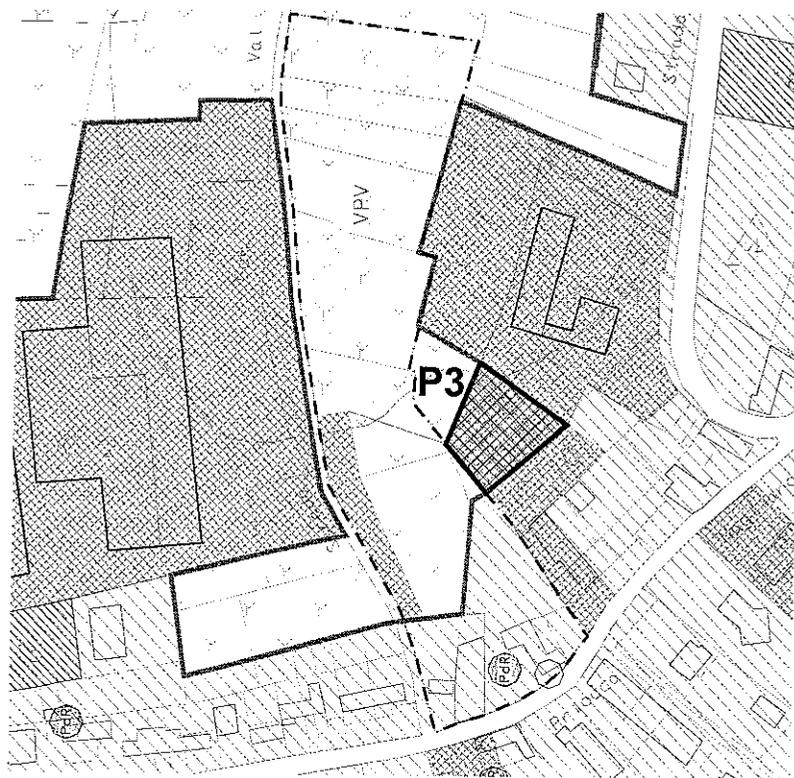
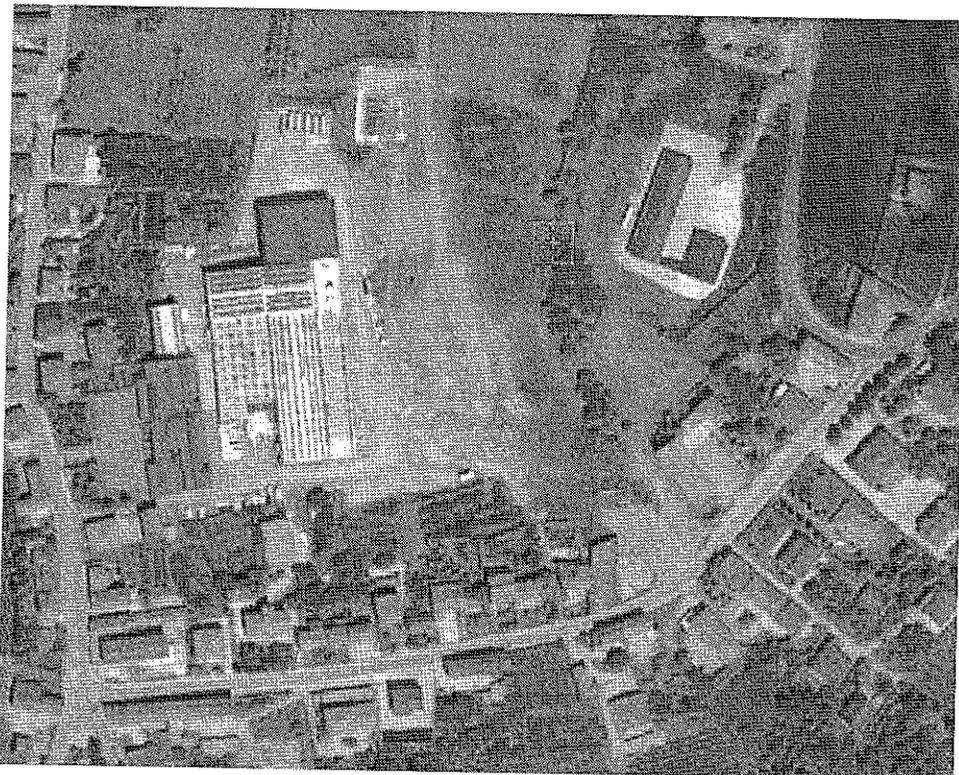


IMMAGINE AEREA DEL CONTESTO



INDIVIDUAZIONE DEL SITO IN QUESTIONE

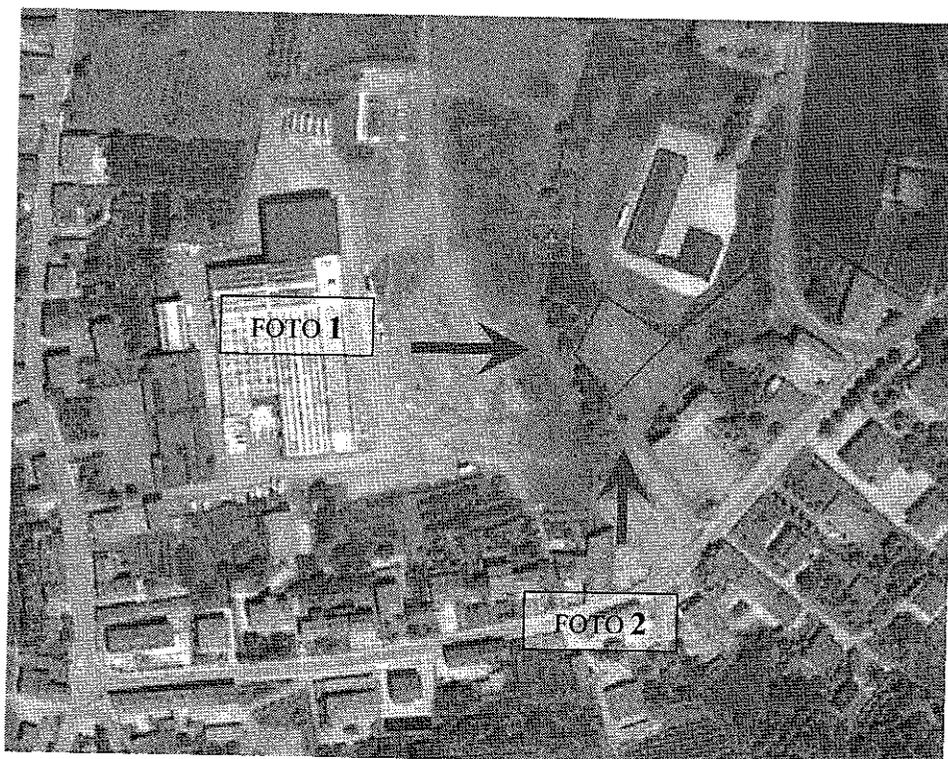
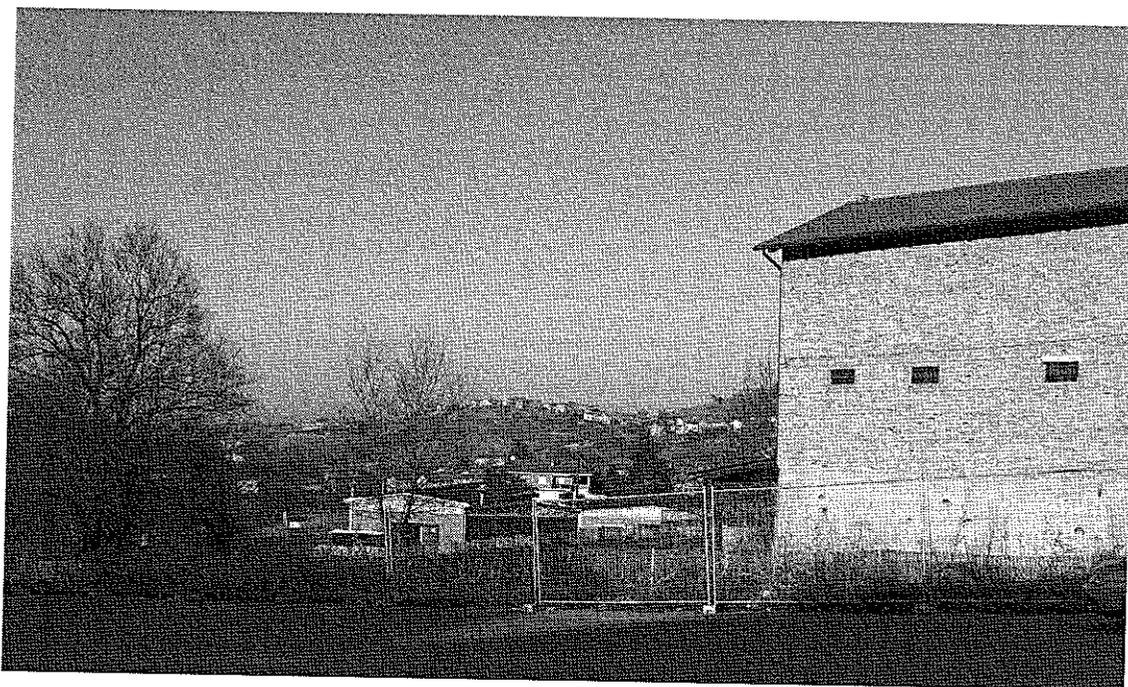


FOTO 1



FOTO 2



Le norme specifiche riferite all'ambito "I.C.10" (così come ampliato con l'inserimento "P3") sono individuate all'art. 6.2. delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato.

6.2.

Norme particolari nel Centro Abitato.

Nel Centro Abitato sono altresì ammessi i seguenti interventi: interventi di ristrutturazione ed ampliamento agli impianti o aziende ospitanti attività produttive confermate, funzionanti e non nocive ed inquinanti, sia di carattere artigianale che agricolo. Per tali impianti o aziende individuati con la sigla "Ic" nella tav. n. 1 del P.R.G.I., anche al di fuori del centro abitato, sono ammessi