

Regione Piemonte
Provincia di Cuneo
COMUNE di CERESOLE D'ALBA

VARIANTE STRUTTURALE N° 3 AL
P.R.G.C.

(Art. 17, L.R. n° 56 del 5.12.77 e s.m.i.)

Modifiche ex Art. 17 - 12° comma
L.R. 56/77 e s.m.i.

Relazione Illustrativa
Integrazioni alle Norme di Attuazione

Committente: COMUNE DI CERESOLE D'ALBA		Inquadramento territoriale: REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO A.S.L. CN2
Progettista: Dott. Giorgio Scazzino – Urbanista Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)	Data Aprile 2013	

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n° delibera	adozione	esecutività	pubblicazione

SITUAZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Ceresole d'Alba è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 16-1637 in data 11/12/2000 (Seconda Variante che sostituisce la Prima Variante Organica al P.R.G.C., approvata con D.G.R. n. 79-16755 in data 13/07/1992).

Dal 2001 al 2008 il Comune si è dotato di Varianti Parziali al P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, 7° comma, della L.R. 56/77 modificata con L.R. 41/97:

Variante Parziale n° 1 approvata con D.C.C. n. 24 in data 20/09/2001 consistente in modifiche/integrazioni alle norme di attuazione.

Variante Parziale n° 2 approvata con D.C.C. n. 31 in data 30/09/2002 consistente nella variazione di aree a servizi, spostamento viabilità di piano, modificazione al tipo di intervento su edifici di uso pubblico e modifiche/integrazioni alle norme di attuazione.

Variante Parziale n° 3 approvata con D.C.C. n. 19 in data 25/09/2003 consistente in limitata riduzione area R1 (nucleo storico) e correzioni cartografiche, integrazione aree a servizi, modificazione di intervento in lotto di area R3, variazioni aree produttive e modifiche/integrazioni normative.

Variante Parziale n° 4 approvata con D.C.C. n. 24 in data 27/09/2004 consistente in modifiche planimetriche di un'area R4, variazioni ed incremento aree produttive P1, P2 e P3 con modifica area a servizi S5, variazione area R2 a seguito riduzione area a macello privato PM nel Concentrico; incremento area produttiva P2B in fraz. Capelli nonché modifiche/integrazioni normative.

Variante Parziale n° 5 approvata con D.C.C. n. 13 in data 10/05/2006 consistente in modifiche planimetriche di ambito di recupero A.R.1 in zona R1 e variazioni ed incremento aree produttive P2A e P3 del Concentrico nonché modifiche/integrazioni normative.

Variante Parziale n° 6 approvata con D.C.C. n. 1 in data 05/03/2008 consistente in variazioni e modifiche planimetriche aree residenziali di completamento e di nuovo impianto del Concentrico e relative modifiche/integrazioni normative.

Nell'anno 2008 l'Amministrazione ha operato due Modifiche al P.R.G.C. una, ai sensi dell'art. 17, 8° comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'aggiornamento cartografico e normativo delle fasce cimiteriali e l'altra, ai sensi dell'art. 17, 8° comma, lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'adeguamento di limitata entità del perimetro di area produttiva P2B, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, in frazione Cappelli.

Il Comune di Ceresole d'Alba è dotato di Piano di Classificazione Acustica (fase 4), approvato con D.C.C. n. 25 in data 27/09/2004, ai sensi dell'art. 6 della Legge 447/1995, dell'art. 5 della Legge Regionale 52/2000 e DGR 06/08/2001 n. 85-3802.

Con D.C.C. n. 15 in data 21/04/2009, ai sensi dell'art. 8, comma 3, del D. Legislativo n. 114 del 31/03/1998 nonché dell'art. 4, comma 1, della Legge Regionale n. 28 del 12/11/1999 il Comune di Ceresole d'Alba ha approvato i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita commerciali.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n 18 del 31.05.2011 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi della Legge Regionale 08.07.1999 n 19.

L'Amministrazione Comunale ha deciso inoltre di apportare al Piano vigente le seguenti modifiche, non costituenti Variante al PRGC:

- modifica ai sensi dell'art. 17, 8° comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., adottata con D.C.C. n. 30 del 28/09/2011, per correzione di errori materiali inerenti la cartografia (tratto di una fascia di rispetto stradale e tratto di viabilità interna all'area P2B e P3);
- modifica ai sensi dell'art. 17, 8° comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., adottata con D.C.C. n. 42 del 15/12/2011, per correzione di errori materiali inerenti le norme di attuazione (articolo 18);
- modifica ai sensi dell'art. 17, 8° comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., adottata con D.C.C. n. 30 del 28/09/2011, per correzione di errori materiali inerenti le norme di attuazione (articolo 29);
- individuazione ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e s.m.i. di ambiti ubicati in area R1 "Centro Storico" subordinati a piano di recupero, adottata con D.C.C. n. 5 del 30/04/2012, per individuazione degli ambiti P.R. 9 e P.R. 10.

Il Comune di Ceresole d'Alba ha infine redatto la Variante Strutturale n°3 ai sensi della legge regionale n°1/2007, la quale, dopo il superamento con esito favorevole della procedura di VAS, è stata approvata con D.C.C.n° 2 del 20 febbraio 2013. Con l'approvazione della Variante Strutturale n. 3 lo strumento urbanistico generale è stato adeguato ai disposti del Piano Per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.).

La presente modifica al PRGC, non costituente Variante, si inserisce nel quadro sopra richiamato e viene redatta ai sensi dell'art.17, comma 12°, della L.R. 56/77, modificata dalla L.R. n. 3 del 25 marzo 2013.

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE MODIFICHE

L'Amministrazione Comunale ha rilevato l'esigenza di apportare alcune specificazioni e chiarimenti alle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, le quali rientrano nelle procedure di cui all'art. 17, comma 12°, lettera a) della L.R. n. 56/77, modificata dalla L.R. n. 3 del 25 marzo 2013, e pertanto propone quanto segue.

Modifiche alle norme di attuazione: articolo 36 (Aree P2 industriale-artigianale di completamento e riordino) e articolo 37 (Area P3 industriale-artigianale di nuovo impianto), tabelle di zona P2A, P2B e P3.

L'articolo 36 (Aree P2 industriale-artigianale di completamento e riordino) delle norme di attuazione del PRGC vigente regola gli interventi ammessi nelle aree produttive di riordino e completamento.

In particolare il punto 36/3, relativo ai parametri edilizi, per quanto riguarda l'altezza degli edifici recita:

“36/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:

*edifici produttivi max. mt. 8,00 ad esclusione delle infrastrutture tecnologiche;
per gli edifici produttivi delle aree P2B contigue all'area P3 sono ammesse altezze di mt.
10,00, fatte salve le sovrastrutture tecniche documentate necessarie; per l'area P2B di
fraz. Cappelli sono ammesse altezze fino a mt. 15,00.
residenze altezza max. 7,50 (2 piani f. t.)*”

Il testo della norma di Piano non è chiaro in quanto sono previste tre diverse altezze massime (mt. 8, 10 e 15), variabili a seconda delle zone di Piano, dalle quali altezze nel primo caso sono escluse le infrastrutture tecnologiche, nel secondo caso le sovrastrutture tecniche, nel terzo caso nulla si dice al riguardo.

Nei primi due casi la diversa scrittura “infrastrutture tecnologiche” e “sovrastrutture tecniche” non ha ragion d'essere in quanto sta ad indicare analoghe strutture, posizionate a terra o sui fabbricati (antenne, tralicci, silos, extracorse degli ascensori, ecc.), che possono superare l'altezza degli edifici produttivi. Questa considerazione trova riscontro nel comma successivo al punto 36/3, dove viene accomunata la dizione “infrastrutture/sovrastrutture tecnologiche”.

Per quanto riguarda il terzo caso, inerente l'area P2B di Frazione Capelli, risponde ad errore materiale la non menzione del fatto che dalla misura dell'altezza sono escluse le infrastrutture/sovrastutture tecnologiche, come previsto invece per gli altri due casi. Infatti l'altezza di 15 metri prevista, maggiore rispetto ai precedenti casi, riguarda gli edifici produttivi ed è stata volutamente inserita con tale misura in quanto riguarda un solo insediamento che per l'organizzazione del ciclo produttivo necessita di edifici con quella altezza, per consentire la quale è stata effettuata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, approvata con la Variante strutturale n. 3. Anche in questo terzo caso l'altezza citata in norma fa dunque riferimento esclusivamente all'altezza degli edifici, essendo fatte salve le infrastrutture/sovrastutture tecnologiche, citate in modo generalizzato per tutte le aree nel comma successivo, come si è detto.

La seconda considerazione che va fatta è che la norma del punto 36/3 non pone limiti nella realizzazione di queste infrastrutture/sovrastutture tecnologiche, né in termini di altezza né in termini di dimensioni superficiali, mentre queste infrastrutture per la loro natura dovrebbero essere piuttosto contenute relativamente alla totalità dell'insediamento in cui sono inserite.

Si ritiene quindi di chiarire la norma del punto 36/3 nel seguente modo:

- si specifica meglio che le tre diverse altezze citate nella norma riguardano l'altezza degli edifici produttivi, mentre sono escluse dalle stesse le infrastrutture tecnologiche e le sovrastrutture tecniche, la cui dizione viene accomunata.
- si specificano i limiti dimensionali di altezza e superficie coperta di tali infrastrutture/sovrastutture, in modo che siano riconducibili alla loro natura di attrezzature secondarie funzionali all'esercizio dell'attività produttiva svolta negli edifici principali.

Il punto 36/3 dell'articolo 3.6 viene pertanto modificato nel modo seguente:

"36/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:

*edifici produttivi max. mt. 8,00; per gli edifici produttivi delle aree P2B contigue all'area P3 sono ammesse altezze di mt. 10,00; per l'area P2B di fraz. Cappelli sono ammesse altezze fino a mt. 15,00. **Dalle altezze di cui sopra sono escluse le infrastrutture tecnologiche e le sovrastrutture tecniche documentate necessarie, le quali non possono comunque superare in altezza da terra il doppio dell'altezza massima consentita per gli***

edifici produttivi a cui sono collegate ed in superficie coperta il 5% della superficie coperta totale ammessa per l'insediamento.

residenze altezza max. 7,50 (2 piani f. t.)”

In modo analogo a quanto sopra detto l'articolo 37 (Area P3 industriale-artigianale di nuovo impianto) delle norme di attuazione del PRGC, al punto 37/3, relativo ai parametri edilizi, per quanto riguarda l'altezza degli edifici recita:

“37/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - altezze degli edifici:

per edifici produttivi max mt.10,00 con l'esclusione delle infrastrutture tecnologiche;

per residenze altezza max mt. 7,50 (due p.f.t.)”

Anche per questa norma valgono le considerazioni espresse relativamente al precedente punto 36/3, per cui si modifica il testo nel seguente modo:

- si accomuna la dizione “infrastrutture tecnologiche e sovrastrutture tecniche”, in analogia al precedente punto;
- si specificano i limiti dimensionali di altezza e superficie coperta di tali infrastrutture/suprastrutture, con lo stesso criterio del precedente punto.

Pertanto il punto 37/3 dell'articolo 3.7 viene modificato nel modo seguente:

“37/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - altezze degli edifici:

*per edifici produttivi max mt.10,00 con l'esclusione delle infrastrutture tecnologiche e sovrastrutture tecniche. **Le infrastrutture tecnologiche e le sovrastrutture tecniche non possono comunque superare in altezza da terra il doppio dell'altezza massima consentita per gli edifici produttivi a cui sono collegate ed in superficie coperta il 5% della superficie coperta totale ammessa per l'insediamento.***

per residenze altezza max mt. 7,50 (due p.f.t.)”

A seguito delle modifiche alle norme di attuazione sopra descritte, relative alle aree produttive, di riordino, completamento e nuovo impianto, vengono adeguate anche le corrispondenti tabelle di zona P2A, P2B e P3, inserendo i richiami alle precisazioni sopra descritte in modo tale che vi sia corrispondenza tra il testo dei due articoli delle norme e delle tabelle di zona.

Si riportano qui di seguito il testo degli articoli 36 e 37 delle norme di attuazione del PRGC e le tabelle di zona corrispondenti P2A, P2B, P3 con evidenziate in grassetto le modifiche ed integrazioni apportate, inoltre si allegano gli stessi articoli e tabelle di zona del testo vigente per poter operare il confronto con le parti modificate.

**INTEGRAZIONI ALLE NORME
DI ATTUAZIONE**

(ARTICOLI 36 - 37)
(TABELLE DI ZONA P2A – P2B – P3)

**Le modifiche previste con la presente Variante non Variante
sono riportate in grassetto.**

ART. 36 - AREE P 2 INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E RIORDINO

In queste aree gli interventi saranno finalizzati a garantire l'ordinato sviluppo delle attività esistenti, a completare le aree mediante ordinati interventi che prevedono anche l'inserimento di adeguati spazi a servizi.

Le aree sopracitate vengono divise in:

A) - P 2A

B) - P 2B

Gli interventi sulle aree P2 dovranno essere improntati agli indirizzi contenuti nelle "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" pubblicate sul 1° supplemento al B.U.R.P. n. 31 del 06.08.2009.

36/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

piccole industrie, artigianato, attività commerciali limitatamente alle esistenti ed a quanto previsto per le aree P1 e residenze connesse; escluse attività produttive nocive, in particolare vale quanto previsto all'art. 35/1.

36/2 INTERVENTI AMMESSI:

ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria; ampliamenti di impianti esistenti con Permesso di Costruire per la P 2A e P.E.C. per la P 2B per ambiti di intervento come indicato in cartografia.

36/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:

edifici produttivi max. mt. 8,00; per gli edifici produttivi delle aree P2B contigue all'area P3 sono ammesse altezze di mt. 10,00; per l'area P2B di fraz. Cappelli sono ammesse altezze fino a mt. 15,00. **Dalle altezze di cui sopra sono escluse le infrastrutture tecnologiche e le sovrastrutture tecniche documentate necessarie, le quali non possono comunque superare in altezza da terra il doppio dell'altezza massima consentita per gli edifici produttivi a cui sono collegate ed in superficie coperta il 5% della superficie coperta totale ammessa per l'insediamento.**

residenze altezza max. 7,50 (2 piani f. t.)

2 - Distanza tra fabbricati:

non meno di mt. 10,00; per l'area P2B di fraz. Cappelli non meno della distanza pari all'altezza del fabbricato più alto

3 - Distanza da strade e confini:

dai confini stradali: minimo mt. 10,00; 20,00 ove indicato in cartografia

Per l'area P2B ubicata ad ovest del Concentrico, in fregio alla Strada Provinciale Carmagnola-Alba, la distanza minima dal tracciato della strada in ampliamento posta sul lato nord e dal ciglio della strada privata posta sul lato ovest è di 10,00 mt.

dai confini: mt. 5,00; per l'area P2B di fraz. Cappelli distanza pari almeno a metà dell'altezza del fabbricato.

4 - Rapporto di copertura:

per tutti gli interventi il rapporto massimo di copertura è del 50%.

Per le infrastrutture/sovrastutture tecnologiche (silos, magazzini automatici ecc.) distanza come punto 3 nel rispetto di $\frac{1}{2}$ del ribaltamento.

E' ammessa la realizzazione massima, a servizio dei singoli impianti produttivi, di due unità abitative per provate necessità del titolare e/o personale di custodia, comunque non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile e se contenute in unico edificio.

Ogni intervento per edifici produttivi, ad esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione interna, nell'area P2 deve prevedere opere di mitigazione visiva tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e spazi pubblici, nonché dalla eventuale vicinanza di edifici di interesse documentario o artistico.

La mitigazione visiva dovrà essere attuata con barriere arboree o arbustive autoctone di altezza tale da conseguire un efficace mascheramento degli edifici produttivi.

E' facoltà dell'Amministrazione imporre particolari costruttivi di finitura (intonaci, zoccolature, tinteggiature, elementi splittati con tinte tenui ecc.) quando l'intervento interferisca con le caratteristiche dell'edilizia storica del luogo.

E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di richiesta di intervento edilizio particolarmente impattante con l'ambiente, richiedere "rendering" per verificare la mitigazione visiva.

Per le aree P2, in sede di attuazione dei nuovi impianti e/o ampliamenti dovranno essere reperite aree a servizi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella percentuale minima del 10 % della superficie fondiaria dei lotti di intervento.

Per l'ambito P2B ubicato lungo la comunale del Pautasso obbligo di rettifica viaria come indicato in cartografia e reperimento di area a servizi S5 come indicato in cartografia o, per pari superficie, anche con altra ubicazione lungo la viabilità rettificata.

Per parte dell'area P2A posta ad est del Concentrico lungo la Prov. Carmagnola-Alba, ricadente nella classe IIIB-2, si richiamano le opere di riassetto preliminari ad ogni intervento edilizio.

Per parte dell'area P2B lungo la Prov. per Pralormo si richiamano i vincoli di inedificabilità nei settori sondabili.

Norma transitoria: Per l'area P2A posta a nord-est del concentrico, in Via Artuffi, insistente sui mappali n. 120 e 166 del foglio 31 del Catasto Terreni, l'attività di recupero di macerie derivanti dall'attività edilizia esercitata sul mappale n. 116 potrà essere mantenuta su tale terreno fino al 15 ottobre 2014, data di scadenza dell'iscrizione nel registro provinciale delle imprese che effettuano il recupero dei rifiuti speciali non pericolosi (Iscrizione n° 200), prevista dal D. Lgs. 152/2006 e normative ad esso collegate. Oltre tale termine l'attività di cui sopra dovrà essere ricollocata su area apposita P IF individuata sul territorio comunale ed il mappale n. 166 dovrà essere destinato ad area agricola H.

Per l'area P2B di frazione Cappelli l'intervento di ampliamento della superficie coperta è consentito con altezza fino a mt. 15, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo che tenga conto delle indicazioni e prescrizioni previste dagli

elaborati del PRGC (Variante strutturale n. 3 e relativo Rapporto Ambientale inerente la Valutazione Ambientale Strategica) o proponga nuove sistemazioni che possano risultare più idonee al rispetto del contesto paesaggistico-ambientale esistente, in particolar modo nel caso di realizzazione di volumetrie di importante dimensione.

- Il progetto architettonico dell'intervento dovrà essere accompagnato da un apposito studio paesaggistico-ambientale finalizzato ad illustrare dettagliatamente le soluzioni progettuali e le relative misure di mitigazione degli impatti.
- Lo studio dovrà essere composto da una parte di analisi del contesto territoriale esistente e degli elementi che lo caratterizzano e da una parte di progetto, che illustri le soluzioni adottate e le connessioni tra queste e le specificità territoriali. Lo studio dovrà essere altresì corredato da esaustive rappresentazioni grafiche che evidenzino lo stato finale delle opere in progetto, mediante foto inserimento nel contesto esistente delle stesse e delle mitigazioni previste.
- Le mitigazioni previste dovranno prevedere sia la realizzazione di piantumazioni di specie arboree autoctone, d'alto fusto, disposte secondo le diverse tipologie tipiche dei luoghi (gruppi arborei, filari, alberature isolate), sia l'utilizzo di materiali e colorazioni atti a garantire un inserimento ottimale dei manufatti edilizi nel contesto paesaggistico circostante.

Per le aree P2A in Borgata Borretti, individuate sulla cartografia della Variante strutturale n. 3 (Tavola n. 3 – Frazione Borretti) come modifiche n. 58 e 63, non è consentita l'apertura di nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10 per Carmagnola.

ART. 37 - AREA P 3 INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO

In quest'area gli interventi saranno finalizzati alle nuove realizzazioni di impianti necessari a soddisfare i bisogni emergenti della struttura produttiva ed occupazionale del Comune.

Tutti i nuovi impianti dovranno avvenire in presenza di P.E.C. esteso a singoli o più ambiti individuati nelle tavole della Variante Strutturale al P.R.G.C.

Gli interventi sulle aree P3 in oggetto dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" pubblicate sul 1° supplemento al B.U.R.P. n. 31 del 06.08.2009.

L'ambito di via Bonissani del Concentrico comprende l'area P3 e l'area S4 antistante.

Per tutti gli interventi valgono le seguenti norme:

37/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

tutte quelle dell'area P 2 con esclusione della piccola industria per l'area di via Bonissani del Concentrico.

37/2 INTERVENTI AMMESSI:

nuovi impianti

37/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - altezze degli edifici:

per edifici produttivi max mt.10,00 con l'esclusione delle infrastrutture tecnologiche **e sovrastrutture tecniche. Le infrastrutture tecnologiche e le sovrastrutture tecniche non possono comunque superare in altezza da terra il doppio dell'altezza massima consentita per gli edifici produttivi a cui sono collegate ed in superficie coperta il 5% della superficie coperta totale ammessa per l'insediamento.**

per residenze altezza max mt. 7,50 (due p.f.t.)

2 - Distanza fra fabbricati:

tra i fabbricati non meno di mt. 10,00

3 - Distanza dalle strade e confini:

dai confini stradali minimo mt. 10,00; 20,00 ove indicato in cartografia

dai confini minimo mt. 5,00

4 - Rapporto di copertura:

per tutti i nuovi interventi 50%

Per le infrastrutture/suprastrutture tecnologiche (silos, magazzini automatici ecc.) distanza come punto 3 nel rispetto di $\frac{1}{2}$ del ribaltamento.

In quest'area, per ogni impianto produttivo è ammessa la realizzazione massima di due unità abitative per provate necessità del titolare e/o personale di custodia non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile e se contenute in unico

edificio; per l'area P3 di via Bonissani del Concentrico le unità abitative sono ammesse all'interno degli edifici produttivi nel rispetto dei 10,00 mt. max di altezza.

Ogni intervento nell'area P3 ad esclusione dell'ambito di via Bonissani del Concentrico deve prevedere opere di mitigazione visiva tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e spazi pubblici
La mitigazione visiva dovrà essere attuata con barriere arboree o arbustive autoctone di altezza tale da conseguire un efficace mascheramento degli edifici.

E' facoltà dell'Amministrazione imporre particolari costruttivi di finitura (intonaci, zoccolature, tinteggiature, elementi splittati con tinte tenui ecc.).
E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di interventi edilizi impattanti richiedere la redazione di un apposito studio paesaggistico-ambientale finalizzato ad illustrare dettagliatamente le soluzioni progettuali e le relative misure di mitigazione degli impatti. Lo studio dovrà essere composto da una parte di analisi del contesto territoriale esistente e degli elementi che lo caratterizzano e da una parte di progetto, che illustri le soluzioni adottate e le connessioni tra queste e le specificità territoriali. Lo studio dovrà essere altresì corredato da esaustive rappresentazioni grafiche che evidenzino lo stato finale delle opere in progetto, mediante foto inserimento nel contesto esistente delle stesse e delle mitigazioni previste. Le mitigazioni previste dovranno prevedere sia la realizzazione di piantumazioni di specie arboree autoctone, d'alto fusto, disposte secondo le diverse tipologie tipiche dei luoghi (gruppi arborei, filari, alberature isolate), sia l'utilizzo di materiali e colorazioni atti a garantire un inserimento ottimale dei manufatti edilizi nel contesto paesaggistico circostante.

Le indicazioni viarie dell'area, individuate nella cartografia, escluso l'ambito di via Bonissani del Concentrico, hanno carattere prescrittivo mentre quelle interne agli ambiti saranno individuate in sede di P.E.C.

Per la P 3, in sede di redazione del P.E.C., obbligo di reperire aree a servizi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella percentuale del 20 % della superficie territoriale degli ambiti di intervento ; per l'area P3 di via Bonissani del Concentrico obbligo, in sede di redazione del P.E.C., di urbanizzare l'antistante area a servizi S 4 con facoltà, da parte dell'Amministrazione Comunale, di permettere l'edificazione fino al confine della stessa.

AREA: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E
RIORDINO

SIGLA: **P 2 A**

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	76.030
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	67.330
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	27
4) ABITANTI PREVISTI	N.	8
5) ABITANTI TOTALI	N.	35

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Piccola industria , artigianato, attività commerciali e residenze connesse.
- 7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Attività produttive nocive .
- 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Nuovi impianti, ristrutturazioni, manutenzione ordinaria e straordinaria , ampliamenti.
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire.
- 10) TIPOLOGIA : Isolata o continua.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	50 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI stabile	m	10,00 fatte salve maggiori distanze in cartografia
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	---
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. residenziali) 8,00 (*) (produttivi)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00

NOTE: - Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiore complessivamente a 200 mq. di superficie utile in unico edificio.

- Vedi art. 36 e 45 N.d.A. per aree a servizi e mitigazione visiva

(*) Fatti salvi interventi di ampliamento su edifici di H. sup. a mt. 8.00 (per cui valgono le altezze in atto con possibilità di inserimento delle **infrastrutture tecnologiche e sovrastrutture tecniche** necessarie). **Per le infrastrutture tecnologiche e le sovrastrutture tecniche devono essere rispettati i limiti di cui all'art. 36.**

Per parte dell'area P2A posta ad est del Concentrico lungo la Prov. Carmagnola-Alba, ricadente nella classe IIIB-2, si richiamano le opere di riassetto preliminari ad ogni intervento edilizio

AREA: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E
RIORDINO

SIGLA: **P 2 B**

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	205.300
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	169.900
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	5
4) ABITANTI PREVISTI	N.	28
5) ABITANTI TOTALI	N.	33

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Piccola industria , artigianato, attività commerciali e residenze connesse.
- 7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Attività produttive nocive .
- 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Nuovi impianti, ristrutturazioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti.
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire
P.E.C. (1)
- 10) TIPOLOGIA : Isolata o continua.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	---
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	50 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 (6)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00 ; 20,00 (1)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	vedi cartografia (2)
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. residenziali) 8,00 (produttivi) (3) (4) (7)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 (5)

NOTE: (1) Ove indicato in cartografia con specifiche di cui all'art.36 N.d.A.

(2) Ambiti di intervento come indicato in cartografia

(3) Salvo che per strutture tecnologiche e **sovrastutture tecniche** e per interventi di ampliamento su impianti in atto di H sup.a mt. 8,00.

(4) Per le aree P2B insediate tra le aree P3 sono consentite altezze di mt. 10,00; per l'area P2B di fraz. Cappelli sono ammesse altezze fino a mt. 15,00. **Sono fatte salve ulteriori altezze per infrastrutture tecnologiche e sovrastutture tecniche documentate necessarie.**

(5) per l'area P2B di fraz. Cappelli non meno della distanza pari all'altezza del fabbricato più alto

(6) per l'area P2B di fraz. Cappelli distanza pari almeno a metà dell'altezza del fabbricato

- Per distanze infrastrutture/sovrastutture tecnologiche vedi art. 36 N.d.A.

- Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiore complessivamente a 200 mq. di superficie utile in unico edificio.

- Vedi art. 36 e 45 N.d.A. per aree a servizi, rettifica viaria e mitigazione visiva

Per parte dell'area P2B lungo la Prov. per Pralormo si richiamano i vincoli di inedificabilità nei settori esondabili

(7) Per le infrastrutture tecnologiche e le sovrastutture tecniche devono essere rispettati i limiti di cui all'art. 36.

AREA: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI NUOVO
IMPIANTO

SIGLA: P 3

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	110.938
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	80.138
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	---
4) ABITANTI PREVISTI	N.	63
5) ABITANTI TOTALI	N.	63

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Piccola industria , artigianato, attività commerciali e residenze connesse . (5)
- 7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Attività produttive nocive .
- 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Nuovi impianti.
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO : Obbligo di piano esecutivo convenzionato. P.E.C. (1)
- 10) TIPOLOGIA : Isolata o continua.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	50 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00 ; 20,00 (1)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	vedi cartografia (2)
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. residenziali) 10,00 (produttivi) (3)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00
18) DISTANZA DALLE AREE RESIDENZIALI	m	30,00 (4)

NOTE: (1) Ove indicato in cartografia con specifiche di cui all'art. 37 N.d.A.

(2) L'area potrà essere realizzata anche per comparti come indicato in cartografia.

(3) Salvo che per strutture tecnologiche e **sovrastutture tecniche, per le quali devono essere rispettati i limiti di cui all'art. 37.**

(4) L'indicazione di arretramento individuata lungo il fronte che prospetta sulla strada comunale Carmagnola-Ceresole assume valenza di fascia di inedificabile di salvaguardia e protezione dell'area residenziale R3.

(5) Esclusa piccola industria per area P3 di via Bonissani del Concentrico

- Per distanze infrastrutture/sovrastutture tecnologiche vedi art. 37 N.d.A.

- Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiore complessivamente a 200 mq. di superficie utile.

- Vedi art. 36 e 45 N.d.A. per aree a servizi e mitigazione visiva

**ESTRATTO DELLE NORME
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. VIGENTE**

**(ARTICOLI 36 - 37)
(TABELLE DI ZONA P2A – P2B – P3)**

ART. 36 - AREE P 2 INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E RIORDINO

In queste aree gli interventi saranno finalizzati a garantire l'ordinato sviluppo delle attività esistenti, a completare le aree mediante ordinati interventi che prevedono anche l'inserimento di adeguati spazi a servizi.

Le aree sopracitate vengono divise in:

A) - P 2A

B) - P 2B

Gli interventi sulle aree P2 dovranno essere improntati agli indirizzi contenuti nelle "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" pubblicate sul 1° supplemento al B.U.R.P. n. 31 del 06.08.2009.

36/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

piccole industrie, artigianato, attività commerciali limitatamente alle esistenti ed a quanto previsto per le aree P1 e residenze connesse; escluse attività produttive nocive, in particolare vale quanto previsto all'art. 35/1.

36/2 INTERVENTI AMMESSI:

ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria; ampliamenti di impianti esistenti con Permesso di Costruire per la P 2A e P.E.C. per la P 2B per ambiti di intervento come indicato in cartografia.

36/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:

edifici produttivi max. mt. 8,00 ad esclusione delle infrastrutture tecnologiche;
per gli edifici produttivi delle aree P2B contigue all'area P3 sono ammesse altezze di mt. 10,00, fatte salve le sovrastrutture tecniche documentate necessarie; per l'area P2B di fraz. Cappelli sono ammesse altezze fino a mt. 15,00.
residenze altezza max. 7,50 (2 piani f. t.)

2 - Distanza tra fabbricati:

non meno di mt. 10,00; per l'area P2B di fraz. Cappelli non meno della distanza pari all'altezza del fabbricato più alto

3 - Distanza da strade e confini:

dai confini stradali: minimo mt. 10,00; 20,00 ove indicato in cartografia
Per l'area P2B ubicata ad ovest del Concentrico, in fregio alla Strada Provinciale Carmagnola-Alba, la distanza minima dal tracciato della strada in ampliamento posta sul lato nord e dal ciglio della strada privata posta sul lato ovest è di 10,00 mt.

dai confini: mt. 5,00; per l'area P2B di fraz. Cappelli distanza pari almeno a metà dell'altezza del fabbricato.

4 - Rapporto di copertura:

per tutti gli interventi il rapporto massimo di copertura è del 50%.

Per le infrastrutture/suprastrutture tecnologiche (silos, magazzini automatici ecc.) distanza come punto 3 nel rispetto di $\frac{1}{2}$ del ribaltamento.

E' ammessa la realizzazione massima, a servizio dei singoli impianti produttivi, di due unità abitative per provate necessità del titolare e/o personale di custodia, comunque non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile e se contenute in unico edificio.

Ogni intervento per edifici produttivi, ad esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione interna, nell'area P2 deve prevedere opere di mitigazione visiva tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e spazi pubblici, nonché dalla eventuale vicinanza di edifici di interesse documentario o artistico.

La mitigazione visiva dovrà essere attuata con barriere arboree o arbustive autoctone di altezza tale da conseguire un efficace mascheramento degli edifici produttivi.

E' facoltà dell'Amministrazione imporre particolari costruttivi di finitura (intonaci, zoccolature, tinteggiature, elementi splittati con tinte tenui ecc.) quando l'intervento interferisca con le caratteristiche dell'edilizia storica del luogo.

E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di richiesta di intervento edilizio particolarmente impattante con l'ambiente, richiedere "rendering" per verificare la mitigazione visiva.

Per le aree P2, in sede di attuazione dei nuovi impianti e/o ampliamenti dovranno essere reperite aree a servizi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella percentuale minima del 10 % della superficie fondiaria dei lotti di intervento.

Per l'ambito P2B ubicato lungo la comunale del Pautasso obbligo di rettifica viaria come indicato in cartografia e reperimento di area a servizi S5 come indicato in cartografia o, per pari superficie, anche con altra ubicazione lungo la viabilità rettificata.

Per parte dell'area P2A posta ad est del Concentrico lungo la Prov. Carmagnola-Alba, ricadente nella classe IIIB-2, si richiamano le opere di riassetto preliminari ad ogni intervento edilizio.

Per parte dell'area P2B lungo la Prov. per Pralormo si richiamano i vincoli di inedificabilità nei settori sondabili.

Norma transitoria: Per l'area P2A posta a nord-est del concentrico, in Via Artuffi, insistente sui mappali n. 120 e 166 del foglio 31 del Catasto Terreni, l'attività di recupero di macerie derivanti dall'attività edilizia esercitata sul mappale n. 116 potrà essere mantenuta su tale terreno fino al 15 ottobre 2014, data di scadenza dell'iscrizione nel registro provinciale delle imprese che effettuano il recupero dei rifiuti speciali non pericolosi (Iscrizione n° 200), prevista dal D. Lgs. 152/2006 e normative ad esso collegate. Oltre tale termine l'attività di cui sopra dovrà essere ricollocata su area apposita P IF individuata sul territorio comunale ed il mappale n. 166 dovrà essere destinato ad area agricola H.

Per l'area P2B di frazione Cappelli l'intervento di ampliamento della superficie coperta è consentito con altezza fino a mt. 15, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo che tenga conto delle indicazioni e prescrizioni previste dagli elaborati del PRGC (Variante strutturale n. 3 e relativo Rapporto Ambientale inerente la Valutazione Ambientale Strategica) o proponga nuove sistemazioni che possano risultare più idonee al rispetto del contesto paesaggistico-ambientale esistente, in particolar modo nel caso di realizzazione di volumetrie di importante

dimensione.

- Il progetto architettonico dell'intervento dovrà essere accompagnato da un apposito studio paesaggistico-ambientale finalizzato ad illustrare dettagliatamente le soluzioni progettuali e le relative misure di mitigazione degli impatti.
- Lo studio dovrà essere composto da una parte di analisi del contesto territoriale esistente e degli elementi che lo caratterizzano e da una parte di progetto, che illustri le soluzioni adottate e le connessioni tra queste e le specificità territoriali. Lo studio dovrà essere altresì corredato da esaustive rappresentazioni grafiche che evidenzino lo stato finale delle opere in progetto, mediante foto inserimento nel contesto esistente delle stesse e delle mitigazioni previste.
- Le mitigazioni previste dovranno prevedere sia la realizzazione di piantumazioni di specie arboree autoctone, d'alto fusto, disposte secondo le diverse tipologie tipiche dei luoghi (gruppi arborei, filari, alberature isolate), sia l'utilizzo di materiali e colorazioni atti a garantire un inserimento ottimale dei manufatti edilizi nel contesto paesaggistico circostante.

Per le aree P2A in Borgata Borretti, individuate sulla cartografia della Variante strutturale n. 3 (Tavola n. 3 – Frazione Borretti) come modifiche n. 58 e 63, non è consentita l'apertura di nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10 per Carmagnola.

ART. 37 - AREA P 3 INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO

In quest'area gli interventi saranno finalizzati alle nuove realizzazioni di impianti necessari a soddisfare i bisogni emergenti della struttura produttiva ed occupazionale del Comune.

Tutti i nuovi impianti dovranno avvenire in presenza di P.E.C. esteso a singoli o più ambiti individuati nelle tavole della Variante Strutturale al P.R.G.C.

Gli interventi sulle aree P3 in oggetto dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" pubblicate sul 1° supplemento al B.U.R.P. n. 31 del 06.08.2009.

L'ambito di via Bonissani del Concentrico comprende l'area P3 e l'area S4 antistante.

Per tutti gli interventi valgono le seguenti norme:

37/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

tutte quelle dell'area P 2 con esclusione della piccola industria per l'area di via Bonissani del Concentrico.

37/2 INTERVENTI AMMESSI:

nuovi impianti

37/3 PARAMETRI EDILIZI:

- 1 - altezze degli edifici:
 - per edifici produttivi max mt.10,00 con l'esclusione delle infrastrutture tecnologiche;
 - per residenze altezza max mt. 7,50 (due p.f.t.)
- 2 - Distanza fra fabbricati:
 - tra i fabbricati non meno di mt. 10,00
- 3 - Distanza dalle strade e confini:
 - dai confini stradali minimo mt. 10,00; 20,00 ove indicato in cartografia
 - dai confini minimo mt. 5,00
- 4 - Rapporto di copertura:
 - per tutti i nuovi interventi 50%

Per le infrastrutture/sovrastutture tecnologiche (silos, magazzini automatici ecc.) distanza come punto 3 nel rispetto di $\frac{1}{2}$ del ribaltamento.

In quest'area, per ogni impianto produttivo è ammessa la realizzazione massima di due unità abitative per provate necessità del titolare e/o personale di custodia non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile e se contenute in unico edificio; per l'area P3 di via Bonissani del Concentrico le unità abitative sono ammesse all'interno degli edifici produttivi nel rispetto dei 10,00 mt. max di altezza.

Ogni intervento nell'area P3 ad esclusione dell'ambito di via Bonissani del Concentrico deve prevedere opere di mitigazione visiva tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e spazi pubblici
La mitigazione visiva dovrà essere attuata con barriere arboree o arbustive autoctone di altezza tale da conseguire un efficace mascheramento degli edifici.

E' facoltà dell'Amministrazione imporre particolari costruttivi di finitura (intonaci, zoccolature, tinteggiature, elementi splittati con tinte tenui ecc.).
E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di interventi edilizi impattanti richiedere la redazione di un apposito studio paesaggistico-ambientale finalizzato ad illustrare dettagliatamente le soluzioni progettuali e le relative misure di mitigazione degli impatti. Lo studio dovrà essere composto da una parte di analisi del contesto territoriale esistente e degli elementi che lo caratterizzano e da una parte di progetto, che illustri le soluzioni adottate e le connessioni tra queste e le specificità territoriali. Lo studio dovrà essere altresì corredato da esaustive rappresentazioni grafiche che evidenzino lo stato finale delle opere in progetto, mediante foto inserimento nel contesto esistente delle stesse e delle mitigazioni previste. Le mitigazioni previste dovranno prevedere sia la realizzazione di piantumazioni di specie arboree autoctone, d'alto fusto, disposte secondo le diverse tipologie tipiche dei luoghi (gruppi arborei, filari, alberature isolate), sia l'utilizzo di materiali e colorazioni atti a garantire un inserimento ottimale dei manufatti edilizi nel contesto paesaggistico circostante.

Le indicazioni viarie dell'area, individuate nella cartografia, escluso l'ambito di via Bonissani del Concentrico, hanno carattere prescrittivo mentre quelle interne agli ambiti saranno individuate in sede di P.E.C.

Per la P 3, in sede di redazione del P.E.C., obbligo di reperire aree a servizi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella percentuale del 20 % della superficie territoriale degli ambiti di intervento ; per l'area P3 di via Bonissani del Concentrico obbligo, in sede di redazione del P.E.C., di urbanizzare l'antistante area a servizi S 4 con facoltà, da parte dell'Amministrazione Comunale, di permettere l'edificazione fino al confine della stessa.

AREA: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E
 RIORDINO

SIGLA: **P 2 A**

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	76.030
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	67.330
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	27
4) ABITANTI PREVISTI	N.	8
5) ABITANTI TOTALI	N.	35

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Piccola industria , artigianato, attività commerciali e residenze connesse.
 7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Attività produttive nocive .
 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Nuovi impianti, ristrutturazioni, manutenzione ordinaria e straordinaria , ampliamenti.
 9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire.
 10) TIPOLOGIA : Isolata o continua.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	50 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI stabile	m	10,00 fatte salve maggiori distanze in cartografia
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	---
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. residenziali) 8,00 (*) (produttivi)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00

NOTE: - Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiore complessivamente a 200 mq. di superficie utile in unico edificio.

- Vedi art. 36 e 45 N.d.A. per aree a servizi e mitigazione visiva

(*) Fatti salvi interventi di ampliamento su edifici di H. sup. a mt. 8.00 (per cui valgono le altezze in atto con possibilità di inserimento delle sovrastrutture tecniche necessarie)

Per parte dell'area P2A posta ad est del Concentrico lungo la Prov. Carmagnola-Alba, ricadente nella classe IIIB-2, si richiamano le opere di riassetto preliminari ad ogni intervento edilizio

AREA: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E
RIORDINO

SIGLA: **P 2 B**

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	205.300
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	169.900
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	5
4) ABITANTI PREVISTI	N.	28
5) ABITANTI TOTALI	N.	33

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Piccola industria , artigianato, attività commerciali e residenze connesse.
- 7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Attività produttive nocive .
- 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Nuovi impianti, ristrutturazioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti.
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire
P.E.C. (1)
- 10) TIPOLOGIA : Isolata o continua.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	---
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	50 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 (6)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00 ; 20,00 (1)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	vedi cartografia (2)
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. residenziali) 8,00 (produttivi) (3) (4)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 (5)

NOTE: (1) Ove indicato in cartografia con specifiche di cui all'art.36 N.d.A.

(2) Ambiti di intervento come indicato in cartografia

(3) Salvo che per strutture tecnologiche e per interventi di ampliamento su impianti in atto di H sup.a mt. 8,00

(4) Per le aree P2B insediate tra le aree P3 sono consentite altezze di mt. 10,00 fatte salve ulteriori altezze per sovrastrutture tecniche documentate necessarie; per l'area P2B di fraz. Cappelli sono ammesse altezze fino a mt. 15,00

(5) per l'area P2B di fraz. Cappelli non meno della distanza pari all'altezza del fabbricato più alto

(6) per l'area P2B di fraz. Cappelli distanza pari almeno a metà dell'altezza del fabbricato

- Per distanze infrastrutture/suprastrutture tecnologiche vedi art. 36 N.d.A.

- Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiore complessivamente a 200 mq. di superficie utile in unico edificio.

- Vedi art. 36 e 45 N.d.A. per aree a servizi, rettifica viaria e mitigazione visiva

Per parte dell'area P2B lungo la Prov. per Pralormo si richiamano i vincoli di inedificabilità nei settori esondabili

AREA: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI NUOVO
IMPIANTO

SIGLA: **P 3**

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	110.938
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	80.138
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	---
4) ABITANTI PREVISTI	N.	63
5) ABITANTI TOTALI	N.	63

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Piccola industria , artigianato, attività commerciali e residenze connesse . (5)
- 7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Attività produttive nocive .
- 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Nuovi impianti.
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO : Obbligo di piano esecutivo convenzionato. P.E.C. (1)
- 10) TIPOLOGIA : Isolata o continua.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	50 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00 ; 20,00 (1)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	vedi cartografia (2)
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. residenziali) 10,00 (produttivi) (3)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00
18) DISTANZA DALLE AREE RESIDENZIALI	m	30,00 (4)

- NOTE: (1) Ove indicato in cartografia con specifiche di cui all'art. 37 N.d.A.
- (2) L'area potrà essere realizzata anche per comparti come indicato in cartografia.
- (3) Salvo che per strutture tecnologiche
- (4) L'indicazione di arretramento individuata lungo il fronte che prospetta sulla strada comunale Carmagnola-Ceresole assume valenza di fascia di inedificabile di salvaguardia e protezione dell'area residenziale R3.
- (5) Esclusa piccola industria per area P3 di via Bonissani del Concentrico
- Per distanze infrastrutture/sovrastutture tecnologiche vedi art. 37 N.d.A.
 - Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiore complessivamente a 200 mq. di superficie utile.
 - Vedi art. 36 e 45 N.d.A. per aree a servizi e mitigazione visiva