Società Intercomunale Servizi Idrici S.r.l.
Piazza Risorgimento, 1 – Alba (CN) – Tel. 0173440366 – Fax. 0173293467 – sisiacque@pec.sisiacque.it

RAZIONALIZZAZIONE DEL SISTEMA DI COLLETTAMENTO E DEPURAZIONE DEI REFLUI DEL COMUNE DI BRA E DEI COMUNI LIMITROFI – 4° LOTTO COLLETTORE MONTICELLO – ALBA "CIG 7512777BB2"

AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO DEFINITIVO

VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. COMUNALE

Comune di MONTICELLO D'ALBA

Norme Tecniche di Attuazione

CODICE DOCUMENTO												ELABORATO
3419	-	0	2	-	0	0	5	0	0	.	DOC	V1.5

00	SETTEMBRE 2020	C. DUTTO	R. BERTERO	R. BERTERO	
REV.	DATA	REDAZIONE	VERIFICA	AUTORIZZAZIONE	MODIFICHE

ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI OPERATORI ECONOMICI

HYDRODATA INGEGNERIA DELLE RISORSE IDRICHE

HYDRODATA S.p.A.
via Pomba 23 - 10123 TORINO tel. 011 55 92 811, fax 011 56 20 620
e-mail: hydrodata@hydrodata.it sito web: www.hydrodata.it

HY.M. STUDIO Ingegneria idraulica

HY.M. STUDIO associazione professionale
via Pomba 23 - 10123 TORINO tel. 011 56 13 103, fax 011 55 92 891
e-mail: hym@hymstudio.it sito web: www.hymstudio.it

ARCHEOLOGA
ANNA LORENZATTO

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Dott. Ing. ROBERTO BERTERO n. 7570 L

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CUNEO
613 Dott. Ing. Aldo Denina

RIPRODUZIONE O CONSEGNA A TERZI SOLO DIETRO SPECIFICA AUTORIZZAZIONE

INDICE

1. PREMESSA 1

2. NORME DI ATTUAZIONE 1

1. PREMESSA

Il presente elaborato riporta le norme di attuazione del Piano Regolatore vigente (Variante Parziale n. 19) del Comune di Monticello d'Alba, in Provincia di Cuneo, relative alle aree interessate dai lavori finalizzati alla razionalizzazione del sistema di collettamento e depurazione dei reflui del Comune di Bra e dei comuni limitrofi.

Le pagine che seguono costituiscono le schede normative specifiche delle singole aree interessate, contenenti tutte le prescrizioni e le previsioni necessarie per la compatibilità e la conformità urbanistica alla realizzazione delle opere in progetto.

Si specifica fin d'ora che la Variante di cui all'oggetto non comporterà alcuna modifica alle Norme Tecniche del Piano Regolatore, in quanto **il nuovo manufatto si inserirà nel contesto cartografico e normativo secondo quanto prescritto dall'art. 3.4 NTA, ovvero sarà individuato da una fascia di "*Rispetto alle condotte idriche principali e collettori fognari principali*".**

In accordo con l'esistente articolo delle NTA, *le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrono entro le sedi viarie esistenti o previste*.

2. NORME DI ATTUAZIONE

Per quanto riguarda la zonizzazione del PRG comunale, l'analisi della Tavola 1/V19, Variante Parziale n. 19, di cui si riporta uno stralcio nell'elaborato 5 "*Planimetria generale su base PRGC*" di Progetto, ha evidenziato l'interessamento di aree con la seguente destinazione:

- *Aree e fasce di rispetto stradale (art. 3.1 NTA).*
- *Aree artigianali e industriali di riordino e completamento con permesso di costruire con convenzione (C.C.) (art. 8.1.1 NTA)*
- *Aree artigianali e industriali con obbligo di S.U.E. (capo 8 NTA)*
- *Aree per stoccaggio provvisorio di materiali inerti (art. 8.3 NTA).*
- *Aree agricole (capo 9 NTA).*
- *Area destinata a viabilità in progetto.*

Nel seguito è riportato lo stralcio degli articoli tratti dalle Norme di Attuazione del PRG relativi alle aree interferite dalle opere in progetto.

Si allega, tra gli articoli delle NTA estratti dalla documentazione comunale, la parte relativa alle *Fasce di rispetto alle condotte idriche principali e collettori fognari principali (art. 3.4 NTA)*, articolo che andrà a normare i nuovi manufatti in progetto.

CAPO 3°

AREE DI RISPETTO E DISTANZE

3.1 - Rispetto alla viabilità

Le fasce di rispetto alla viabilità, relative a strade esistenti e in progetto, definiscono la distanza minima da osservarsi nella edificazione: in esse non è ammessa la costruzione di nuovi edifici e quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti.

Le dimensioni delle fasce di rispetto alla viabilità individuate topograficamente sulle tavole di P.R.G. hanno valore puramente indicativo, valendo le norme dell'art. 3.9.

Ogni costruzione e trasformazione del suolo all'interno di tali fasce deve rispettare le prescrizioni del Codice della Strada (D.L. 30.4.1992 n° 285 e s.m.i.; Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i.).

Per i soli edifici rurali, ad usi residenziali esistenti nelle fasce di rispetto sono ammessi aumenti di volume non superiore al 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti consentiti dovranno avvenire in elevazione o sul lato opposto dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

In tali fasce di rispetto sono consentiti, fatto salvo il parere dell'autorità competente, impianti ed infrastrutture per il trasporto dell'energia elettrica, attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazione e coltivazione agricole che non limitino la visibilità negli incroci, punti di vendita stagionali che non richiedano attrezzature permanenti e non limitino la circolazione e la visibilità.

Gli ingressi carrabili su strade non urbane devono avere una piazzola di sosta di almeno ml. 4,00 di profondità, fatta salva una maggiore dimensione se richiesta dall'Ente competente.

L'apertura di passi carrabili sulle strade urbane è regolata secondo i disposti di cui all'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n° 495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada ivi comprese le deroghe contenute nel comma 4° dello stesso articolo che recitano:

"Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o dei portoni che delimitano gli accessi. E' consentito derogare l'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione."

Si specifica inoltre che l'apertura dei cancelli e dei portoni non deve invadere la sede stradale e sono obbligatori portoni sezionali.

Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su strade provinciali o statali possono essere rilasciate solo a seguito dell'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi rilasciata dall'Ente interessato.

Le fasce di rispetto alla viabilità sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamento e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con la legge n° 1497/1939 e non si tratti di aree di di particolare pregio. La ricostruzione deve rispettare le distanze dalle strade pubbliche fissate dalle presenti norme.

Il tracciato viario indicato sulle Tavole di Piano può subire variazioni senza che queste comportino Variante al P.R.G.C. in sede di progettazione esecutiva all'interno delle fasce di rispetto da questo indicate.

Nelle fasce di rispetto è ammessa l'esecuzione di recinzioni con arretramento del ciglio della strada veicolare e pedonale come descritto all'art. 11.1

3.2 - Rispetto Cimiteriale

L'area a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali; non sono ammesse nuove costruzioni, sono tuttavia consentite su eventuali fabbricati esistenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, senza aumento di volumetria.

Nell'area a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di parcheggi, colture arboree industriali e attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati fatta eccezione per chioschi per fiori, e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici, per il pubblico, ecc., purché costruiti per iniziativa comunale su terreni di proprietà comunale.

Le riduzioni oltre il limite di mt. 150 riportate in cartografia (Tav. 2/V9) entreranno in vigore solo a seguito espletamento, con esito favorevole, delle procedure di cui alla circolare P.G.R. n°16/URE del 9/12/1987.

3.3 - Rispetto alle sorgenti e opere acquedottistiche

Valgono le disposizioni contenute nel D.Legs. 11 maggio 1999 n° 152, modificato ed integrato dal D.Legs 18 agosto 2000 n° 258.

Il rispetto a pozzi, sorgenti e opere di captazione di acquedotti pubblici agisce per una fascia di ml. 200,00.

Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, con le procedure "di legge" previste.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
b) accumulo di concimi organici;
c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
d) aree cimiteriali;
e) spandimenti di pesticidi e fertilizzanti;

f) apertura di cave e pozzi;
g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
j) impianti di trattamento reflui;
k) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti per quelli esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

3.4 - Rispetto alle condotte idriche principali e collettori fognari principali

Le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrono entro le sedi viarie esistenti o previste.

3.5 - Rispetto alle linee elettriche

La costruzione di manufatti e la piantumazione di alberi di alto fusto devono rispettare le distanze dai conduttori e funi di guardia delle linee elettriche fissate dal D.P.C.M. 08/07/2003 in applicazione della L. n° 36 del 22/02/2001 e della L.R. n° 19 del 03/08/2004.

In tutto il territorio comunale non è consentito realizzare nuove linee elettriche aeree ma dovranno essere completamente interrate.

Dovranno altresì essere interrate le linee aeree esistenti in seguito ad interventi di loro rifacimento o ristrutturazione fatto salvo casi particolari dove il Consiglio Comunale potrà derogare dalla citata prescrizione.

Nei casi di cui ai due precedenti commi devono essere adottate le seguenti distanze:

CAPO 8°

AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

Le destinazioni d'uso produttive di tali aree riguardano le seguenti attività:

- industriali
- Artigianali produttive
- Commercio al dettaglio nel rispetto dei vigenti Criteri di cui all'art.15 e :

  a) relativamente all'Addensamento A5 devono essere rispettate le " prescrizioni" contenute nell'Allegato A della Determina Dirigenziale della Provincia D.D.n° 3 del 16/12/2009 con le seguenti specificazioni : le opere viabilistiche previste nel P.U.C. (Piano Unitario di Coordinamento)a carico del Comparto C, potranno essere realizzate per lotti funzionali definiti in accordo con il Comune in funzione della consistenza dell'intervento richiesto e pertanto la rotatoria contrassegnata con il n°4 potrà essere realizzata successivamente quando si amplieranno in modo sostanziale le superfici coperte esistenti nel presente Comparto C. Per quanto riguarda la Localizzazione L2 devono essere rispettate le "prescrizioni" contenute nell'Allegato B della Determina Dirigenziale della Provincia D.D. n° 3 del 16/12/2009 con le seguenti ulteriori prescrizioni: l'area nel caso di intervento a carattere commerciale è sottoposta a PEC estesa a tutta l'area L2 e a PUC.

  b) sono ammessi esercizi di somministrazione alimenti e bevande nel rispetto dei vigenti Criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione al Pubblico di Alimenti e Bevande di cui all'art.16 ,
- Terziario direzionale
- Depositi, stoccaggi
- Sono vietate : ~~le~~ discoteche, sale da ballo, disco-bar e pub;

Non è consentita la realizzazione né il recupero edilizio di costruzioni, attrezzature ed impianti di qualsiasi tipo destinate ad insediamenti produttivi che comportino il rischio di incidenti rilevanti, o il deposito (fatto salvo quanto consentito al successivo 4° comma) o il trattamento in qualunque forma di rifiuti di qualsiasi tipo, o la combustione di rifiuti o di derivati dai rifiuti di qualsiasi tipo, o la produzione industriale mediante termocombustione e/o gassificazione pirolitica di energia

destinata ad autoconsumo o da cedere a terzi, o che producano effetti inquinanti; nelle medesime aree non sono in ogni caso consentiti insediamenti che comportino o producano i rischi, le attività o gli effetti sopra elencati, indipendentemente dalla necessità o meno di opere edilizie e dai caratteri delle stesse.

Sull'esistenza delle condizioni di cui al precedente comma, che non consentono l'intervento o l'insediamento, si pronuncia il Consiglio Comunale con apposito motivato provvedimento.

E' consentito l'attività di gestione di rifiuti non pericolosi di cui al D.M. 5/02/1998 e s.m.i.-(Categoria 8.9 Codici 2000110 e 2000111, indumenti, accessori di abbigliamento ed altri manufatti tessili confezionati post-consumo).

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 319 del 10/05/1976 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento"

Dovranno essere realizzate fasce a verde privato di mitigazione e di protezione antinquinamento lungo i confini delle aree mediante la realizzazione di barriere alberate (alberi di medio e alto fusto); sono da evitare piantumazioni rettilinee spaziate regolarmente, ma si dovranno utilizzare siepi e/o arbusti sempreverdi integrate da piantumazioni a macchia visibilmente compatta utilizzando essenze locali.

Gli interventi edilizi attinenti a costruzioni di tipologia non tradizionale richiesti dagli usi produttivi, quali capannoni per lavorazioni, stoccaggio prodotti, etc., debbono in particolare rispettare i seguenti requisiti al fine di conseguire il migliore inserimento ambientale:

- le coperture dovranno essere mascherate da frontespizi mentre le coperture delle porzioni adibite a residenza potranno essere lasciate a vista; non sono consentite le coperture realizzate con materiali che possono creare effetti riflettenti e/o abbaglianti fatta eccezione per le coperture in rame; in alternativa a manti di copertura tradizionali, nel caso in cui non possano essere impiegati per minore pendenza delle falde, è ammesso l'uso di lamiera preverniciata colore testa di moro.
- le murature anche quando realizzate con elementi prefabbricati devono risultare continue e non interrotte da elementi strutturali verticali in vista; dovranno inoltre

essere eventualmente intonacate o rifinite in modo da poter essere tinteggiate con tonalità pastello definite di volta in volta in sede di rilascio degli atti comunali di assenso all'intervento possono altresì essere utilizzate vetrate continue; per gli eventuali ampliamenti è possibile mantenere la tipologia del fabbricato originario previo assenso della Commissione Edilizia;

- le aperture debbono contribuire ad una armonica composizione del disegno di facciata, essere di forma tendente al quadrato, evitando la tipologia a nastro;

Le aree per insediamenti produttivi si dividono in:

1) Area artigianale ed industriale di riordino
2) Area artigianale ed industriale di riordino sottoposta a Permesso di costruire convenzionato.
3) Area artigianale industriale con obbligo di Piano Particolareggiato (P.P approvato)
4) Area artigianale industriale con obbligo di PEC
5) Area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi-private
6) Edifici ad uso civile abitazione esistenti in area a destinazione produttiva

Le prescrizioni particolari per le cinque classificazioni suddette sono riportate nei successivi articoli.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione (punti 10, 11 e 12) allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

8.1. - Area artigianale ed industriale di riordino

È destinata prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale ed industriale esistenti ed al completamento dei lotti liberi.

In essa sono ammessi i seguenti interventi:

a) ampliamento degli impianti esistenti;
b) costruzione di nuovi impianti
c)costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso nel rispetto di quanto contenuto all'art.26 della L.U.R.;
d) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi;
e) costruzione ed ampliamento di impianti commerciali nel rispetto dei vigenti Criteri di cui all'art.15 .
f) costruzione di unità abitative (max n° 2) per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120,00 massima per ogni unità).

Agli impianti così contrassegnati ◯* è ammesso un incremento della volumetria a scopo residenziale di 400 mc. nei limiti definiti dal rapporto di copertura ammesso.

Dovranno essere osservati i disposti dei punti 2), 3) e 5) del precedente art. 4.3.

Caratteristiche edificatorie:

- rapporto di copertura	50%
- utilizzazione fondiaria	1,5 mq/mq di S.F.
- numero di piani fuori terra	3
- distanza dai confini	da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere.
- distanza da fabbricati latistanti	10,00 mt.
- distanza ~~da fili~~ dal confine stradale	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- altezza massima	10,00 mt. salvo infrastrutture

	tecnologiche
- area a parcheggio privato	10,00 mq. / 100 m superficie di calpestio
- area a verde privato	15% superficie lotto
- piantumazione di alberi ad alto fusto	1 albero / 150 mq.superficie lotto
- distanze da torrenti	vedi NTA geologiche punto 2
- distanze da piccoli rii e bealere	5 mt.

Non sono ammessi nuovi accessi sulle strade Provinciali e Statali se già ne esistono.

Eventuali nuovi accessi da realizzare sulle strade Provinciali o Statali non dovranno essere più di uno e dovranno essere preventivamente concordati con gli Enti proprietari delle medesime.

Per l'area contrassegnata con la sigla D.C. (per l'installazione di un distributore di carburante) oltre ai parametri contenuti nel presente articolo valgono le seguenti prescrizioni:

- Oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura…), sono ammesse – fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazioni del caso – le seguenti destinazioni:

  a) piccole officine di riparazione veicoli
  b) lavaggi auto
  c) servizi igienici
  d) posto telefonico pubblico
  e) vendita dei prodotti contenuti nella Tabella speciale per distributori di carburante
  f) giornali e tabacchi
  g) somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel rispetto dei vigenti Criteri di cui all'art.16

- Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque non superiore a mq 200 di

superficie utile lorda per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e) f) e g) precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.

- Dovrà essere prevista una fascia a verde privato di protezione ambientale impiantata con siepe sempreverde (es. Lauro Ceraso) lungo i confini di altezza max mt. 2,00. Non dovrà risultare di impedimento alla visibilità nelle zone di innesto sulla strada. Al momento della messa a dimora le piantine dovranno avere un'altezza minima di mt. 0,80.
- Sono fatte salve le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 23.04.1999 n°8, poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.
- L'Amministrazione Comunale dovrà concordare con la Provincia le soluzioni tecniche ottimali per consentire l'accesso e il recesso all'area.

Per l'area contrassegnata con la sigla D.C.e. (distributore di carburante esistente) è consentito con permesso di costruire diretto sul fabbricato di servizio esistente (chiosco) intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie utile lorda max: mq 40 fatto salvo maggiori superfici esistenti;

-Destinazioni ammesse: ricovero per il personale , commercio al dettaglio –con magazzino, deposito lubrificanti, vendita dei prodotti contenuti nella Tabella speciale per distributori di carburante servizi igienici per il personale e per il pubblico;

-auto lavaggio, le relative superfici utilizzate non rientrano nella superficie utile lorda di cui alla precedente alinea

-altezza massima mt 5,00;

- distanza dai confini: mt 5,00 con possibilità di edificare fino a confine previo accordo scritto tra le parti

Precisazioni puntuali:

- Prescrizione Puntuale n° 4 (PP4): sull'edificio individuato in area produttiva ubicato lungo la Strada Statale 231 individuato con la sigla PP4 sulla tavola 3 – Progetto di Piano – alla scala 1:2.000, è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie utile esistente e comunque con un massimo di mq 200.

- Prescrizione Puntuale n° 5 (PP5): sull'edificio individuato in area produttiva ubicato lungo la Strada Statale 231 individuato con la sigla PP5 sulla tavola 3 – Progetto di Piano – alla scala 1:2.000, è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie utile esistente e comunque con un massimo di mq 200 da intendersi aggiuntiva a quanto contenuto al 2° comma lettera F.

- per l'area opportunamente perimetrata ubicata in loc. S. Antonio è concesso un Rapporto di Copertura pari al 70%

- le aree ricadenti nelle classi di Pericolosità geomorfologia IIIA 1p - IIIA 2p in loc. Marendoni (Tubosider) e S. Antonio (Granda Confezioni) sono inedificabili; possono essere utilizzate come parcheggi privati e aree si manovra e ai fini della verifica dei parametri urbanistici (rapporto di copertura, utilizzazione fondiaria)

- Relativamente all'area produttiva delimitata con apposita perimetrazione con linea nera spessa e con la sigla P.P.18 dovranno essere rispettate le seguenti ulteriori indicazioni e prescrizioni:

  -si raccomanda, in fase di progettazione edilizia, di fare riferimento ai criteri di intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010;

  -in fase di progettazione edilizia per gli interventi previsti dovrà essere espletata la procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 43 della L.R. 19/2009;

  -l'accesso/recesso dovrà avvenire dalla strada comunale esistente,

  -dovrà essere salvaguardata la vegetazione di arredo presente tra il previsto insediamento produttivo e l'insediamento residenziale esistente,

- dovrà essere realizzata una fascia di vegetazione arboreo-arbustiva lato collina, tale da offrire sia un elemento di filtro nei confronti della limitrofa prevista area residenziale sottoposta a PEC, sia un elemento di cerniera nei confronti delle aree a vegetazione naturale poste nella fascia di sommità della collina;
- l'area a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovrà essere realizzata con autobloccanti e prato armato e l'accesso/recesso dovrà avvenire dalla strada comunale esistente,
- gli impianti per l'illuminazione delle aree esterne, oltre a risultare conformi alle norme tecniche dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (C.E.I.) che definiscono i requisiti di qualità dell'illuminazione stradale e delle aree esterne per la limitazione dell'inquinamento luminoso, dovranno prevedere una serie di attenzioni che in via preliminare sono di seguito indicate:
    a) adozione di apparecchi che, nella loro posizione di installazione, devono avere una distribuzione dell'intensità luminosa massima per γ uguale a 90°, (ottica cut-off ed installazione dell'apparecchio di illuminazione a 90° rispetto al palo di sostegno);
    b) adozione di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali quelle a LED;
    c) adozione di elementi di chiusura preferibilmente trasparenti e piani, realizzati con materiale stabile anti ingiallimento quale vetro, metacrilato ed altri con analoghe proprietà;
    d) luminanza media mantenuta delle superfici da illuminare ai livelli minimi previsti dalle normative tecniche di sicurezza:
    e) impiego di dispositivi in grado di ridurre, dalle ore 01.30 alle ore 05.30, l'emissione di luce in misura non inferiore al 30% rispetto alla situazione di regime, a condizione di non compromettere la sicurezza;
    f) realizzazione di impianti a regola d'arte, così come disposto dalle Direttive CEE, normative nazionali e norme DIN, UNI, NF ecc. assumendo, a parità di condizioni, i riferimenti normativi che concorrano al livello minimo di luminanza mantenuta.
- dovrà essere predisposto un adeguato serbatoio per la raccolta delle acque meteoriche da utilizzarsi per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.

Per l'area opportunamente perimetrata ubicata in Via Montarone è concesso un Rapporto di Copertura pari al 61,88%.

La realizzazione degli interventi edificatori previsti in questo lotto è inoltre subordinata alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di un filare arboreo perimetrale su tutti i lati della presente area (con particolare riferimento nei due lati rivolti verso la viabilità perimetrale) ad eccezione del settore a Sud-Est dedicato al carico-scarico merci;
- in ottemperanza all'art.146 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 42 del Piano Regionale di tutela delle acque dovrà essere predisposto un adeguato serbatoio per la raccolta delle acque meteoriche, per l'irrigazione del verde pertinenziale ovvero per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili;
- per contenere per quanto possibile gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre massimizzare le aree esterne permeabili; si raccomanda pertanto che anche le zone a parcheggio all'aperto vengano realizzate secondo modalità che non comportano l'impermeabilizzazione del suolo;
- si evidenzia l'obbligo di applicare, per quanto di competenza, le prescrizioni e le indicazioni:
  - del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
  - del capo V della Legge Regionale 28 maggio 2007, n. 13 Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia;
  - della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q);
- i corpi illuminanti per le aree esterne dovranno possedere i requisiti di qualità per la limitazione dell'inquinamento luminoso;
- per ridurre il potenziale impatto da parte dell'avifauna, le superfici vetrate presenti nelle facciate non potranno essere realizzate con materiali riflettenti; si raccomanda inoltre di evitare l'utilizzo di materiali perfettamente trasparenti, privilegiando l'uso di materiali colorati, o satinati o serigrafati.

  - del capo V della Legge Regionale 28 maggio 2007, n. 13 Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia;

- della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q);

- i corpi illuminanti per le aree esterne dovranno possedere i requisiti di qualità per la limitazione dell'inquinamento luminoso;
- per ridurre il potenziale impatto da parte dell'avifauna, le superfici vetrate presenti nelle facciate non potranno essere realizzate con materiali riflettenti; si raccomanda inoltre di evitare l'utilizzo di materiali perfettamente trasparenti, privilegiando l'uso di materiali colorati, o satinati o serigrafati.

*

Area , della Ditta Italgelatine S.P.A. classificata "industria insalubre di prima classe " , Lettera B numero 36, con la seguente descrizione "Produzione di gelatine animali " ai sensi dell'art. 216 T.U.L.L.S.S. approvato con R.D. 27/07/1934 n.1265 e come da elenco allegato al D.M. 05/09/1994, occupata da vasca utilizzata come stoccaggio acqua per il raffreddamento degli impianti frigoriferi ubicati nel Comune di Santa Vittoria d'Alba e in caso di necessità come serbatoio antincendio.

8.1.1.– <u>Area artigianale ed industriale di riordino con Permesso di costruire con convenzione</u>

E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria.

L'attuazione delle aree contrassegnate con la sigla PCC1 e PCC2 sono subordinate a stipula di convenzione, ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77 e s.m.i., mediante la quale i proponenti si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e a cedere o ad assoggettare ad uso pubblico le aree individuate in cartografia secondo le quantità e la localizzazione definite; mediante S.U.E. potranno essere diversamente disposte, fermo restando la quantità stabilita.

In essa sono ammessi i seguenti interventi:

a) costruzione di nuovi impianti
b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso nel rispetto di quanto contenuto all'art. 26 della L.U.R.;
c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi;
d) costruzione di impianti commerciali nel rispetto dei vigenti Criteri di cui all'art. 15.
e) costruzione di unità abitative per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120,00 massima per ogni unità).

Dovranno essere osservati i dispositivi dei punti 2), 3) e 5) del precedente art. 4.3.

Caratteristiche edificatorie:

- rapporto di copertura	50%
- utilizzazione fondiaria	1,5 mq/mq di S.F.
- numero di piani fuori terra	3
- distanza dai confini	da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere.

- distanza da fabbricati latistanti	10,00 mt.
- distanza dal confine stradale	10,00 mt.
- altezza massima	10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- area a parcheggio privato	10,00 mq. / 100 m superficie di calpestio
- area a verde privato	15% superficie lotto
- piantumazione di alberi ad alto fusto	1 albero/150 mq. superficie lotto
- distanze da torrenti	vedi NTA geologiche punto 2.
- distanze da piccoli rii e bealere	5 mt.

Le recinzioni dei singoli lotti sui lati verso le strade o gli altri spazi pubblici dovranno essere "a giorno" realizzate secondo un unico tipo per area produttiva con muretto in calcestruzzo e sovrastante cancellata in ferro con elementi verticali di semplice fattura tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.

Sui lati interni di confine fra lotto e lotto la recinzione può essere realizzata in alternativa a quanto contenuto nel comma precedente anche in muratura piena o con pannelli prefabbricati lisci.

Ad integrazione di quanto contenuto ai due precedenti commi valgono le prescrizioni di cui all'art. 11.1.

P.P.11 : E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini residenziale della superficie esistente di una unità immobiliare (mq 200 pari a mc 600) di parte dell'edificio denominato C.na Grossa con demolizione della stessa. La nuova volumetria residenziale sarà utilizzata negli interventi contrassegnati con le sigle P.P.13 e P.P.1.

Relativamente all'area contrassegnata con la sigla PCC2 devono essere osservate le seguenti ulteriori indicazioni e prescrizioni:

si raccomanda, in fase di progettazione edilizia, di fare riferimento ai criteri di intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010;

l'accesso/recesso all'area dovrà avvenire attraverso quello già esistente, previo opportuno adeguamento, e comunque previa autorizzazione della Provincia, dovrà altresì avere funzione di accesso/recesso all'area da destinarsi a parcheggio pubblico;

dovrà essere salvaguardata la vegetazione di arredo presente in prossimità degli edifici esistenti (sottoposti a demolizione di cui al precedente comma del presente articolo) e dei pioppi cipressini presenti a lato della S.P.142,

dovrà essere impiantato un filare di pioppi cipressini su tutto il fronte lungo la strada provinciale S.P.142 nel rispetto delle distanze previste dall'art.26, commi 6, 7, 8 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada,

- dovrà essere realizzata una fascia di vegetazione arbustiva e arborea (alberi di ridotta dimensione) su tutto il fronte lungo la ferrovia,
- gli impianti per l'illuminazione delle aree esterne, oltre a risultare conformi alle norme tecniche dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (C.E.I.) che definiscono i requisiti di qualità dell'illuminazione stradale e delle aree esterne per la limitazione dell'inquinamento luminoso, dovranno prevedere una serie di attenzioni che in via preliminare sono di seguito indicate:
  a) adozione di apparecchi che, nella loro posizione di installazione, devono avere una distribuzione dell'intensità luminosa massima per γ uguale a 90°, (ottica cut-off ed installazione dell'apparecchio di illuminazione a 90° rispetto al palo di sostegno);
  b) adozione di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali quelle a LED;
  c) adozione di elementi di chiusura preferibilmente trasparenti e piani, realizzati con materiale stabile anti ingiallimento quale vetro, metacrilato ed altri con analoghe proprietà;
  d) luminanza media mantenuta delle superfici da illuminare ai livelli minimi previsti dalle normative tecniche di sicurezza:
  e) impiego di dispositivi in grado di ridurre, dalle ore 01.30 alle ore 05.30, l'emissione di luce in misura non inferiore al 30% rispetto alla situazione di regime, a condizione di non compromettere la sicurezza;
  f) realizzazione di impianti a regola d'arte, così come disposto dalle Direttive CEE, normative nazionali e norme DIN, UNI, NF ecc. assumendo, a parità di condizioni, i riferimenti normativi che concorrano al livello minimo di luminanza mantenuta.
- dovrà essere predisposto un adeguato serbatoio per la raccolta delle acque meteoriche da utilizzarsi per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.

- le aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere realizzate con autobloccanti e prato armato.

La proprietà inoltre dovrà realizzare la sistemazione della Piazza posta di fronte alla scuola materna nel concentrico del Borgo alle condizioni previste nel vigente protocollo d'intesa di cui alla delibera di consiglio n°13 del 21/04/2011.

8.3. - Area artigianale industriale con obbligo di PEC.

È destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria.

In essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 della L.R. 56/77:

a) costruzione di impianti industriali;
b) costruzione di laboratori artigianali;
c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso;
d) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi;
e) costruzione di unità abitative (max n° 2) per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta di mq. 120,00 massima per ogni unità);
f) costruzione di impianti commerciali nel rispetto dei vigenti Criteri di cui all'art15.

Nel PEC dovrà essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, fatto salvo quanto previsto al punto 5) del precedente art. 4.3.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo può essere proposto per comparti di superficie Territoriale non inferiore a mq 20.000, la progettazione dovrà però fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intera area produttiva.

Caratteristiche edificatorie:

- rapporto di copertura	50%
- utilizzazione territoriale	1,2 mq/mq di S.T.
- utilizzazione fondiaria	1,5 mq/mq di S.F.
- numero di piani fuori terra	3
- distanza dai confini	da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere.
- distanza da fabbricati latistanti	10,00 mt.
- distanza da fili stradali	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- altezza massima	10,00 mt. salvo infrastrutture Tecnologiche 12,00 mt. per l'area SUE1
- area a parcheggio privato	10,00 mq. / 100 m superficie di calpestio
- area a verde privato	15% superficie lotto
- piantumazione di alberi ad alto fusto	1 albero / 150 mq. superficie lotto
- strade interne - larghezza	7,50 mt.
- piste pedonali e ciclabili - larghezza	1,50 mt.

Le recinzioni dei singoli lotti sui lati verso le strade o gli altri spazi pubblici dovranno essere "a giorno" realizzate secondo un unico tipo per area produttiva con muretto in calcestruzzo e sovrastante cancellata in ferro con elementi verticali di semplice fattura tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.

Sui lati interni di confine fra lotto e lotto la recinzione può essere realizzata in alternativa a quanto contenuto nel comma precedente anche in muratura piena o con pannelli prefabbricati lisci.

Ad integrazione di quanto contenuto ai due precedenti commi valgono le prescrizioni di cui all'art. 11.1

Norme particolari

L'ambito del PEC è esteso all'area compresa tra la Strada Provinciale e il Torrente Mellea nella quale si intendono individuate le "Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi" da cedersi al Comune contestualmente alla realizzazione del PEC fatto salvo quanto previsto al punto 5) del precedente art. 4.3.

Per tale area non sono ammessi nuovi accessi sulla strada statale n. 231. Gli accessi potranno essere realizzati solamente in corrispondenza della strada provinciale ed in numero massimo di due.

L'area contrassegnata con la sigla A.S.T.2 in loc.Montarone è utilizzata per il deposito e/o stoccaggio temporaneo (durata non superiore a 2 anni rinnovabile con apposito provvedimento comunale e comunque non oltre alla data di approvazione del Pec in cui l'area è inserita) di inerti (sabbia ,ghiaia) terreno vegetale naturale , pietrame per muratura proveniente solo da scavi e sbancamenti nei cantieri della ditta proprietaria della presente area da riutilizzarsi per futuri reinterri o riempimenti da parte della stessa ditta nei suoi cantieri . Non è consentito né il deposito di materiali provenienti da altre ditte né la vendita a terzi degli stessi . Tale area è inedificabile ,al suo interno potranno essere collocati unicamente i macchinari mobili per l'attività di stoccaggio e frantumazione .

CAPO 9°

AREE AGRICOLE

Generalità

Nelle aree destinate ad attività agricole (a sensi art. 25 L.R. 5/12/77 n° 56 e modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 20/5/80 n° 50 e modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 6/12/1984 n° 61-62) obbiettivo prioritario è la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo e forestale , la tutela e l'efficienza delle unità produttive tenendo conto della fertilità dei terreni, dell'entità delle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento dei terreni, dell'irrigazione, dei nuclei frazionali rurali esistenti, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i più fertili terreni del territorio Comunale.

Sugli edifici rurali esistenti ,diversi dai volumi agricoli specialistici (allevamenti di bestiame,meri depositi) in quanto per tipologia o per ingombro non sono riconducibili ad usi residenziali e ad attività connesse con la residenza ,non più utilizzati per attività agricole,sussistendo le condizioni di cui al 10° comma dell'art.25 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.,possono essere destinati a residenza civile permanente e saltuaria , residenza agrituristica e di bed & breakfast; possono essere destinati all'esercizio di attività di commercio al dettaglio ai sensi del D.Lgs 18/maggio/2001,n°228 e s.m.i. – svolta da imprenditori agricoli a titolo principale e non ,relativa ai prodotti del'azienda agricola e ad altri prodotti complementari;possono essere destinati ad attività di somministrazione alimenti e bevande e di ristorazione , ai sensi della L.R. n° 38 del 23 /03/1995 e s.m.i nonché ad attività di svago e di impiego del tempo libero ,aventi modesta entità e compatibili con il territorio rurale che non causino sostanziali modifiche allo stato naturale dei luoghi e non richiamino un elevato numero di utenti.

Il mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente comma è soggetto a titolo abilitativo edilizio preventivo oneroso,il cui rilascio è subordinato alla contestuale realizzazione se assenti di tutte le opere di urbanizzazione afferenti l'insediamento ,opere le cui spese di realizzazione e di manutenzione,non

scomputabili,sono interamente a carico della proprietà; apposito atto d'obbligo al riguardo deve precedere il rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Nelle aree agricole sono consentiti gli interventi di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione (punti 10, 11 e 12) allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9/5/1975 n° 153 e 10/5/1976 n° 352 delle Leggi Regionali 12/05/1975 n° 27 e 23/08/1982 n° 18, anche quali soci di cooperative,
b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale, part-time ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n° 63 e successive modifiche ed integrazioni, che hanno residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata e che abbiano la disponibilità del terreno necessario per minime 105 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale e che coltivino in proprio salariati e con il solo aiuto dei familiari; le concessioni per attrezzature agricole per il ricovero, la trasformazione e l'utilizzo dei prodotti del fondo possono essere rilasciate anche ai proprietari del fondo o a chi ne abbia titolo.