

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

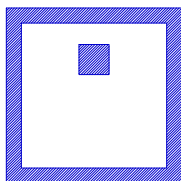
COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI'

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ZONA P1.1

Redatto ai sensi art. 27 L. 865/71 e art. 42 L.R. 56/77 e s.m. e i.

NORME DI ATTUAZIONE

ADOTTATO	D.G. NR. 53	DEL	21/04/2022
PUBBLICATO	DAL 21/04/2022	AL	22/05/2022
APPROVATO CON	D.G. NR. 161	DEL	17/11/2022



Architetto Marcello BOETTI
via Roccaforte, n.2, Villanova Mondovì (CN)
tel. 0174699271 cell. 3398202983 e-mail: st.boetti@libero.it

ALLEGATO
02
scala -

INDICE

ART. 1 - Estensione, contenuto ed efficacia del Piano per Insediamenti Produttivi	3
ART. 2 - Elaborati costitutivi del Piano	4
ART. 3 - Procedure di attuazione – cessione delle aree	5
ART. 4 - Esecuzione delle opere e degli impianti pertinenti le aree pubbliche	6
ART. 5 - Opere ed impianti pertinenti le aree private	6
ART. 6 - Destinazione d'uso degli edifici	8
ART. 7 - Destinazione d'uso degli spazi liberi	9
ART. 8 - Progettazione esecutiva degli interventi edilizi	9
ART. 9 - Norme a carattere mitigativo.....	9

ART. 1 — ESTENSIONE, CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

Il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) della zona "P1.1" del P.R.G. di Villanova Mondovì è formato ai sensi dell'art. 27 della L. 22.10.1971 n. 865 e dell'art. 42 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e succ. mod. ed int..

Esso è esteso alle aree ed alle proprietà indicate negli elenchi catastali e negli elaborati grafici di progetto di cui al seguente art. 2.

Il Piano ha efficacia per dieci anni dalla data di pubblicazione sul B.U.R. delle deliberazioni di approvazione ed ha valore di Piano Particolareggiato d'esecuzione ai sensi della L. 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

L'approvazione del Piano equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste. Gli interventi sulle aree comprese nel P.I.P. devono tendere al perseguimento degli obiettivi economici ed urbanistici indicati dal Piano Regolatore Generale del Comune di Villanova Mondovì.

Il P.I.P. prevede la formazione dei seguenti lotti edificabili

lotto A	mq.	33.200
lotto B	mq.	1.992
lotto C	mq.	2.095
lotto D	mq.	2.000
lotto E	mq.	2.187
lotto F	mq.	2.316
lotto G	mq.	2.416
lotto H	mq.	5.451
lotto I	mq.	2.502
lotto L	mq.	1.240
lotto M	mq.	2.206
lotto N	mq.	4.035
lotto O	mq.	2.919
lotto P	mq.	2.116

Tutte le superfici potranno essere oggetto di revisione in sede di frazionamento catastale e

comunque salvo diversa motivata indicazione dell'Amministrazione. E' previsto che per i lotti ancora disponibili ovvero i lotti "C", "G", "H", "M", "P" ad esclusione del lotto "A" sia prevista la possibilità sia di frazionamento che di accorpamento in fase esecutiva, secondo l'individuazione degli elaborati vigenti. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si faccia riferimento al Regolamento Edilizio e alle Norme di Attuazione del Piano regolatore comunale.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO.

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi è costituito dai seguenti allegati:

ALL. 01 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

ALL. 02 - NORME DI ATTUAZIONE

ALL. 03 - BOZZA DI CONVENZIONE

ALL. 04 - PLANIMETRIA DI STATO ATTUALE SU BASE CATASTALE

ALL. 05 - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

ALL. 06 - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO CON PROPRIETA'
ATTUALI

ALL. 07 - ESTRATTO DI P.R.G.

ALL. 08 - PLANIMETRIA DI STATO ATTUALE SU BASE CATASTALE CON
QUOTE ALTIMETRICHE ED INFRASTRUTTURE ESISTENTI

ALL. 09 - PLANIMETRIA DI PROGETTO

ALL. 10 - PLANIMETRIA DI PROGETTO CON VINCOLI DI INTERVENTO E
OPERE DI URBANIZZAZIONE A RETE

ALL. 11 - PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE

ALL. 12 - INSERIMENTO DI PIP IN P.R.G.

ALL. 13 - VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITA' E VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA

ALL. 14 - IPOTESI PROGETTUALE: PLANIMETRIA E PROSPETTO/SEZIONE

ART. 3 - PROCEDURE DI ATTUAZIONE - CESSIONE DELLE AREE.

Le aree comprese nel P.I.P. saranno acquisite dal Comune ai sensi del comma 5 dell'art. 27 della Legge 865/71 mediante "esproprio ...secondo quanto previsto dalla legge in materia di espropriazione per pubblica utilità".

Il Comune può acquisire le aree comprese nel P.I.P. anche con trattativa diretta coi proprietari a condizione che il prezzo finale corrisposto non sia superiore all'indennità di esproprio ai sensi di legge.

Le aree acquisite al patrimonio comunale saranno utilizzate in parte per la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione dell'area ed in parte saranno cedute in proprietà o in diritto di superficie per la realizzazione di quanto previsto dal vigente P.R.G. e con le modalità descritte agli articoli seguenti.

La durata della concessione del diritto di superficie non può essere inferiore a sessant'anni né superiore a novantanove anni ed è eventualmente rinnovabile; la concessione del diritto di superficie a Enti pubblici, per la realizzazione di impianti e servizi occorrenti nella zona delimitata dal Piano, è a tempo indeterminato.

Le istanze per ottenere la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie dovranno essere presentate al Comune; tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da Enti pubblici e consorzi di imprese, il Comune comunque definirà mediante proprio atto deliberativo i criteri e le priorità di assegnazione delle aree.

Contestualmente all'atto di cessione tra il Comune ed il concessionario o l'acquirente, sarà stipulata una convenzione per atto pubblico, ai sensi dell' 8° comma dell'art. 27 della L. 865/71, con la quale saranno disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni previste per la loro inosservanza

Per le aziende già assegnatarie di lotti interni al P.I.P. esistente è prevista la possibilità di richiedere all'Amministrazione Comunale la stipula di una nuova convenzione secondo le modalità dello schema di convenzione tipo allegato al presente P.I.P.. Le presenti Norme di Attuazione (N. di A.) integrano le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del P.I.P., con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere tecnico-gestionale ed agli indirizzi da seguire all'attuazione degli interventi.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI PERTINENTI LE AREE PUBBLICHE.

Le opere e gli impianti pertinenti le aree pubbliche saranno realizzate dal Comune o dalle imprese alle quali sono assegnati i lotti edificabili in forza di quanto contenuto nella suddetta Convenzione.

Le opere di urbanizzazione saranno attuate prima o contemporaneamente all'utilizzazione dei lotti edificabili secondo le priorità stabilite dal Comune e sotto la sua diretta sorveglianza tecnica.

I tracciati e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione sono quelli precisati negli elaborati di Piano; dovranno comunque essere oggetto di progettazione esecutiva approvata con apposito atto dell'Amministrazione Comunale.

In sede di progettazione esecutiva potranno essere precisati e variati i tracciati previsti per razionalizzare ulteriormente le reti oppure in seguito a particolari accordi con altri Enti pubblici interessati.

ART. 5 — OPERE ED IMPIANTI PERTINENTI LE AREE PRIVATE.

Il Piano individua le aree destinate agli insediamenti produttivi suddivise in lotti che permettano l'insediamento di aziende di varie dimensioni mediante l'eventuale aggregazione di più lotti od il frazionamento dei singoli lotti.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni tecniche:

1. *Altezza fuori terra degli edifici residenziali m. 7,50;*
2. *Numero piani fuori terra degli edifici residenziali : 2 abitabili ed 1 accessorio;*
3. *Altezza degli edifici produttivi m. 10,50;*
4. *Sull'area sono ammesse altezze superiori a ml. 10,50 e fino a un massimo di 40 ml. esclusivamente per strutture tecniche ed impianti tecnologici (silos, camini, torrette, locali per lavorazioni speciali, uscite di sicurezza, etc.) purché adeguatamente motivate e documentate. In ogni caso tali maggiori altezze sono ammesse previa dimostrazione che non sussistono possibilità alternative. Sono fatti salve le verifiche delle distanze dai confini e i diritti di terzi. In questo caso si dovranno adottare idonee opere di mitigazione.*
5. *Il rapporto tra superficie coperta e la superficie del corrispondente lotto non può superare il 50%. Il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti,*

laboratori magazzini etc., e la superficie complessiva del lotto di pertinenza, al netto delle strade e di ogni altra area pubblica.

- 6. La nuova edificazione, fatta salva la possibilità di costruzione in aderenza, dovrà rispettare le seguenti distanze: 0.*
- 7. distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti con atto notarile di assenso del proprietario confinante, registrato e trascritto;*
- 8. distanza tra fabbricati (D): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10. Si richiama in quanto applicabile l'ultimo capoverso, punto 3, art. 9, D. M. 02/04/68 n. r. 1444.*
- 9. Le distanze minime dalle strade pubbliche indicate sulle tavole di Piano dovranno essere pari a in. 10.*
- 10. Strutture ed impianti tecnici dovranno essere realizzati con uso di materiali e colori idonei a minimizzare l'impatto visivo e la loro costruzione potrà avvenire ad una distanza di ml. 6,00 dalla strada comunale, fatto salvo il rispetto del rapporto di copertura.*
- 11. Le abitazioni devono essere realizzate mediante soluzioni architettoniche tipologicamente uniformi e coerenti con quelle dell'edificio produttivo ed a questo essere preferibilmente aggregate senza discontinuità.*
- 12. Gli accessi carrai e pedonali ai singoli lotti saranno definiti in sede di rilascio del Permesso di Costruire ad edificare e/o altri titoli abilitativi edilizi ad edificare.*
- 13. Gli edifici in progetto dovranno proporre soluzioni costruttive, tecniche ed architettoniche ritenute valide dalla Commissione Edilizia Comunale. In particolare se realizzati in elementi prefabbricati con tamponamento a pannelli o in lamiera, dovranno mantenere strutture verticali (pilastri) e orizzontali (capriate e portali) internamente al tamponamento. Sarà possibile sottoporre all'esame della C.E. soluzioni tipologiche costruttive diverse purché volte ad un prodotto edilizio di qualità.*
- 14. Tutti gli edifici dovranno essere ultimati, comprese le tinteggiature esterne e la sistemazione delle aree private di pertinenza prima della Segnalazione Certificata di Agibilità che non potrà essere rilasciato in difformità da quanto indicato al presente comma.*
- 15. Per quanto concerne le singole aree sono da intendersi vincolanti le prescrizioni dell'art. 38 "Prescrizioni geotecniche" e dell'art. 40 "Norme specifiche attinenti a singole aree" delle Norme Tecniche di Attuazione.*

ART. 6 — DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI.

I lotti dell'area di Piano sono destinati esclusivamente all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria e l'artigianato.

Le destinazioni ammesse sono dunque le seguenti :

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

- b₁) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- b₂) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini;

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c₁) commercio al dettaglio;
- c₂) commercio all'ingrosso;
- c₃) somministrazione alimenti e bevande;

Fatto salvo il piano delle localizzazioni commerciali e degli insediamenti vigente.

Oltre alle suddette destinazioni sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- residenza per il proprietario e per il custode degli impianti in misura non superiore a mq. 250 di superficie utile lorda per ogni unità produttiva;
- servizi ed impianti pubblici o di uso pubblico.

ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI SPAZI LIBERI.

Le aree libere all'interno dei lotti sono destinate a spazi di manovra, deposito, parcheggio, verde e la loro sistemazione deve essere precisata nei progetti edilizi.

Tutte le aree libere devono essere convenientemente e definitivamente sistemate contestualmente alla costruzione degli edifici ammessi, in particolare le aree a parcheggio ed a spazi di manovra devono essere pavimentate con manto bituminoso, illuminate e dotate di impianto di raccolta delle acque meteoriche collegate alla fognatura pubblica.

ART. 8 - PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata al rilascio dei titoli abilitativi, previa domanda corredata dagli elaborati richiesti dai regolamenti locali.

ART. 9 – NORME A CARATTERE MITIGATIVO.

Per l'area produttiva P1.1* valgono, quali norme a carattere mitigativo/compensativo di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle presenti N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Strategie ed indirizzi per garantire la compatibilità ambientale
 - in sede di bando di assegnazione l'Amministrazione comunale dovrà richiedere una dettagliata relazione sull'attività svolta e la portata degli effetti ambientali che detta attività può produrre e agli impatti cumulativi rispetto agli obiettivi ambientali definiti dal P.I.P. e da strumenti sovraordinati;
 - l'Amministrazione Comunale, in sede di accoglimento delle richieste di assegnazione dei rimanenti lotti liberi, valuterà l'eventuale accoglimento delle richieste in funzione della effettiva attività svolta dalle ditte richiedenti ed in particolare l'accoglimento sarà condizionato alla valutazione degli impatti sull'ambiente;
 - In fase di comunicazione/segnalazione/richiesta dei titoli abilitativi sarà valutata l'assoggettabilità del progetto/attività alla necessità di avviare procedure quali A.U.A., V.I.A. oltre alle valutazioni ordinarie (valutazione di impatto acustico, clima acustico, terre e rocce da scavo, prevenzione incendi, consumi energetici, sicurezza impianti, aspetti igienico-sanitari, approvvigionamento idrico e scarichi, valutazione V.I.N.C.A. ecc.

- La commissione Edilizia Comunale dovrà valutare l'inserimento ambientale di ciascun intervento e prescrivere eventuali ed ulteriori opere di mitigazione in sede di rilascio del titolo abilitativo (quinte alberate, coloriture, ecc..).

□ Risparmio ed approvvigionamento idrico

- ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,02 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc.. In caso di considerevoli estensioni è data facoltà di applicare tale imposizione sino al raggiungimento del valore della superficie coperta di mq. 5.000; pertanto l'eccedenza della superficie coperta potrà esulare dal calcolo richiamato. Tali acque potranno essere reimpiegate per la pulizia delle strade, per le reti antincendio e per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibili, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006. Si richiede di valutare le possibilità applicative del regolamento 1/R del 20/02/2006 attuativo della L.R.29/12/2000 n.61;
- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
- dovrà essere garantita l'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione e che le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non aggravino la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole.

□ Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- il 10% dell'area (riferimento alla Superficie Fondiaria del singolo lotto) di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione ad uso produttivo sarà destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Dove compatibili con le esigenze di carico, scarico e movimentazione delle merci potranno essere previste superfici a grigliato "proteggi prato" da conteggiare ai fini della permeabilità nella misura del 90% e superfici con autobloccanti posati su sabbia da computare nella misura del 50%;

- la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche;
- gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.
- sarà prevista l'impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non sarà soggetta al rilascio di concessione di derivazione.

□ Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti

- in sede di progettazione delle aree produttive (richiesta del titolo abilitativo) dovranno essere previste, in accordo con i competenti uffici comunali e compatibilmente con la tipologia di raccolta, idonee isole ecologiche per il conferimento dei rifiuti prodotti;
- si richiede che le opere di urbanizzazione vengano idoneamente previste secondo i dettami di legge con collegamento alle reti pubbliche o secondo idonei sistemi alternativi.

□ Contenimento dell'inquinamento acustico

- i nuovi interventi edilizi dovranno essere soggetti a valutazione previsionale di clima acustico (art. 8, L. 447/95) e di "impatto acustico" ai sensi della D.G.R. 2 febbraio 2004, n.9-11616 secondo i limiti previsti dal P.C.A. (D.P.C.M. 14/11/1997), nonché al rispetto dei requisiti acustici passivi (D.P.C.M. 05.12.1997); pertanto la caratterizzazione dell'ambiente circostante, la valutazione di impatto sui ricettori sensibili, la campagna di misurazione e le opere di mitigazione previste sia esse interne che esterne al futuro manufatto edilizio oltre che a tutte le indicazioni fornite con parere ARPA prot. 45500 del 26/05/2017 dovranno essere prodotte e accertate durante l'iter amministrativo istruttorio dell'intervento edilizio di ampliamento, trattandosi di condizioni preliminari al rilascio del titolo abilitativo edilizio. La documentazione dovrà essere tassativamente trasmessa

all'ARPA per le valutazioni tecniche di merito e per la prescrizione di eventuali opere di mitigazione e per il rilascio del nullaosta. Analogamente dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.R.P. 142/04. In particolare, si richiede si prevedere idonee misure di schermatura acustica e visiva verso l'attiguo edificio residenziale posto in zona agricola;

- in sede di progettazione degli insediamenti, nel caso di vicinanza di classi in conflitto dovranno essere individuate opportune fasce cuscinetto atte a mitigare eventuali accostamenti critici.

□ Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, in quantità non inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sesti di impianto per favorire una loro corretta distribuzione. Prima della realizzazione delle opere a verde, dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono. Dovrà essere inoltre specificato che non dovranno essere utilizzate le specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 ed aggiornate con D.G.R. N. 23-2975 del 29 febbraio 2016.

□ Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

- dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

□ Risparmio ed approvvigionamento energetico

- negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
 - gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;
 - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
 - nel caso di coperture piane i pannelli e i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale per ridurre l'impatto visivo dal piano stradale sottostante;
 - l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

□ Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

- in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio alla microscala locale mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;
- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
- si rimanda ancora, al fine di conseguire una maggiore sostenibilità ambientale, all'utilizzo in sede progettuale delle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)" quale strumento guida e di indirizzo;

- la progettazione di edifici con ampie facciate vetrate trasparenti dovrà prevedere il ricorso a soluzioni per limitare gli eventuali impatti dell'avifauna, quali ad esempio la marcatura delle vetrate mediante punti, reticoli o linee opportunamente collocati o il ricorso a superfici inclinate, bombate o traslucide;
- in sede di intervento occorrerà valutare la tipologia dei nuovi fabbricati, e qualora necessario anche di quelli esistenti, al fine di perseguire adeguati livelli di inserimento paesaggistico e/o nel contesto edificato nel quale si localizzano con attenzione alle strutture presenti in prossimità;
- tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.