

Per gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista la realizzazione, sul confine con altre zone di diversa destinazione d'uso agricole "E" e/o a parco "Fp", di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

L'eventuale realizzazione di viabilità interna ai lotti, anche privata, dovrà essere preferibilmente posizionata a bordo dell'area e attrezzata con alberature a filare al fine di costituire filtro verso le zone agricole e/o a parco.

43.5 - La realizzazione di interventi edilizi nell'area censita a Catasto Terreni al foglio 5, mappali n. 5/p-715-217/p-716-718-717-392/p-552/p, è subordinata alla realizzazione di un filtro a verde verso la zona collinare, come elemento di separazione dalle abitazioni esistenti.

Art. 44 - Bp2: Zone produttive con vincolo di destinazione

44.1 - Costituiscono la zona Bp2 le aree utilizzate per attività produttive di tipo industriale o commerciale di rilevanti dimensioni.

44.2 - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: $U_f = 1$ mq/mq.; $R_c = 70\%$; $H = 13$ m. Per documentate esigenze d'impianti tecnologici l'altezza massima ammessa è m 20. Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, un valore di utilizzazione fondiaria U_f o altezza H maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificati o legittimati, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

44.3 - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze nell'area appositamente contrassegnata mediante asterisco, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: $U_f = 2,0$ mq/mq; $R_c = 60\%$; $H = 20$ m. per motivate e imprescindibili esigenze legate ai cicli produttivi l'altezza massima ammessa per edifici, impianti e infrastrutture è ml. 30,00, limitatamente al 10% della superficie copribile (la norma non si applica entro la fascia di metri 150 dal fiume Tanaro di cui al D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c).

44.4 - Sono ammesse le destinazioni d'uso produttivo-industriali o artigianali (Pi) o produttiva-commerciale (Pc) in essere o, comunque, le ultime insediate, in caso di fabbricati in disuso) alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC. Entro tali categorie di destinazione sono inoltre ammesse le destinazioni connesse di cui al precedente art. 5.2., ivi compresa abitazione per personale di custodia e foresteria. È consentita la sola variazione volta a realizzare l'insediamento per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

44.5 - L'intervento edilizio di nuova costruzione o ampliamento, nella zona in località Vivaro appositamente contrassegnata mediante asterisco, nella porzione sud/ovest, confinante con il Rio Bearlotto, è subordinato alla realizzazione di un canale di deflusso delle acque che potrebbero giungere da monte, in caso di evento catastrofico, verso il loro ricettore naturale: il rio Bearlotto. Tale canale di deflusso potrà essere realizzato nell'adiacente zona Bs3, occupando in caso di necessità anche parte della zona Bp2.

Il rilascio del Permesso di costruire, relativo all'intervento edilizio sopradescritto, è subordinato al rispetto delle indicazioni della Parte 4 - Titolo VBIS e, a titolo di compensazione ecologica, alla riqualificazione di un'area pubblica, da definirsi con l'Amministrazione Comunale, avente superficie pari al 100% della superficie di trasformazione urbanistica prevista nella Variante Parziale n. 1, oppure, in alternativa, alla realizzazione di un'area boscata di proprietà, avente superficie pari al 100% della superficie di trasformazione. L'intervento di riqualificazione urbana dovrà prevedere la piantumazione di specie arboree autoctone e/o tipiche del luogo, oltre ad arredi urbani quali panchine, cestini portarifiuti, fontane e pannelli didattici. L'importo di tali lavori non è scomputabile dal contributo di costruzione.

44.6 - Nella zona di corso Asti contrassegnata con un quadrato è ammessa una maggior altezza esclusivamente per la chiusura della pensilina esistente della palazzina uffici. In tale zona i nuovi parcheggi dovranno essere alberati.

Il rilascio del Permesso di costruire, relativo all'intervento edilizio sopradescritto, è subordinato al rispetto delle indicazioni della Parte 4 - Titolo VBIS e, a titolo di compensazione ecologica, alla riqualificazione di un'area pubblica, da definirsi con l'Amministrazione Comunale, avente superficie pari al 100% della superficie di trasformazione urbanistica prevista nella Variante Parziale n. 1, oppure, in alternativa, alla realizzazione di un'area boscata di proprietà, avente superficie pari al 100% della superficie di

trasformazione. L'intervento di riqualificazione urbana dovrà prevedere la piantumazione di specie arboree autoctone e/o tipiche del luogo, oltre ad arredi urbani quali panchine, cestini portarifiuti, fontane e pannelli didattici. L'importo di tali lavori non è scomputabile dal contributo di costruzione.

44.7 - Nell'area censita a Catasto Terreni al foglio 29, mappale n. 477, dovrà essere garantito un collegamento ciclopedonale tra le due aree verdi poste a nord e a sud della medesima zona. Dovrà, inoltre, essere previsto un filtro a verde verso la SP3bis, pari almeno al 10% della St.

Art. 45 - Bp3: Zone produttive di urbanizzazione pubblica

45.1 - Costituiscono la zona Bp3 le aree assoggettate a Piano per gli Insediamenti Produttivi ex legge 865/71 poste a valle di Corso Asti, sia nella porzione già attuata che nella porzione in fase di attuazione.

45.2 - Decorso il termine di validità di cui al successivo art. 47, l'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: $U_f = 1,0$ mq/mq.; $R_c = 60\%$; $H = 10$ m. Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, un valore di utilizzazione fondiaria U_f o altezza H maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificati o legittimati, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

45.3 - Sono ammesse unicamente destinazioni d'uso produttive di tipo produttivo-industriali o artigianali (Pi), con esclusione di artigianato di servizio nelle aree esterne all'addensamento A5, produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture commerciali all'ingrosso o alle strutture commerciali al minuto per la vendita di veicoli e parti meccaniche, materiali per l'edilizia e per l'agricoltura o destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

45.4 - Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio.

Art. 46 - Bp4: Zone produttive a carattere misto

46.1 - Costituisce la zona Bp4 l'area posta prevalentemente a valle di Corso Asti, con convenzione urbanistica vigente.

46.2 - Decorso il termine di validità della vigente convenzione urbanistica oppure alla modifica della stessa, l'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: $U_f = 0,7$ mq/mq.; $R_c = 70\%$; $H = 10$ m. Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, un valore di utilizzazione fondiaria U_f o altezza H maggiore di quanto ammesso per la zona, potranno mantenere tale maggiore valore negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

46.3 - Sono ammesse destinazioni d'uso produttive di tipo produttivo-industriali/ artigianali (Pi), con esclusione di artigianato di servizio nelle aree esterne all'addensamento A5, produttivo-direzionali (Pd), produttivo-turistiche/ricettive (Pr), o destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono ammesse anche destinazioni di tipo produttivo-commerciale, ma solo all'interno dell'addensamento A5 affacciato su C.so Asti.

46.4 - Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio.