PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI NEIVE

VARIANTE PARZIALE n.13 art.17 c.5) L.R.56/77 AL PIANO REGOLATORE

PROGETTO PRELIMINARE

ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE

SINDACO

SEGRETARIO

PROGETTISTA
arch. R. Gambino

Ottobre 2026

La Variante attiene alla modifica del solo art 42- AREE DI TIPO “Pn" PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO che viene proposto in estratto in sede di Progetto Preliminare della Variante.
Il testo completo verrà riproposto con il Progetto Definitivo.

NB
In nero il testo vigente
In **rosso grassetto** il testo introdotto dalla Variante

ART. 42 - AREE DI TIPO “Pn" PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

(Il PRG individua come tali - sigla Pn - le aree inedificate, parzialmente urbanizzate o da urbanizzare, nelle quali l'insediamento di nuove attività produttive di tipo industriale potrà essere realizzato solo subordinatamente ad un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione alle previsioni del PRG o di SUE di iniziativa pubblica e/o privata.
Obiettivo fondamentale del PRG é il consolidamento e lo sviluppo delle opportunità economiche esistenti e potenziali con previsioni di razionalizzazione e riordino infrastrutturale degli insediamenti produttivi. Le opportunità predette debbono quindi essere incentivate senza preclusioni o rigide selezioni che non attengano alla compatibilità idrogeologica e ambientale delle attività stesse con particolare attenzione alle attigue attività residenziali.)

1) La cartografia individua le aree produttive di nuovo impianto con simbologia Pn. Per tutte le aree Pn vigono comunque le disposizioni generali dettate ai commi seguenti.

2) Nelle aree di tipo Pn valgono le destinazioni d'uso di cui all'art.15 con le seguenti specifiche:
-sono da considerarsi “proprie": Pin, Par, Pe, Tc, Td.
-sono da considerarsi “escluse" tutte le altre funzioni.

3) In tutte le aree di tipo Pn vigono i seguenti parametri edilizi:
- altezza massima ammissibile H=10 m;
- RC= 50% della superficie fondiaria Sf; SU= 75% di Sf.
Nel calcolo della superficie copribile con nuove edificazioni debbono essere comprese le superfici coperte da tutti i fabbricati esistenti a qualsiasi titolo, compresi volumi tecnici, tettoie (comprese quelle a sbalzo se di aggetto superiore a 2,5 m.) ecc.
Sono ammesse altezze in deroga a quella massima ammissibile entro un massimo di 15 m. per impianti tecnologici puntuali ovvero estesi per impianti solari, fotovoltaici o termici sulle coperture.
La sistemazione decorosa delle aree libere dovrà essere prevista ed indicata in progetto: in particolare le aree a verde dovranno essere realizzate in modo da costituire, lungo il perimetro del lotto una efficace fascia antinquinamento con profondità non inferiore a 5 m.

4) Valgono inoltre le seguenti indicazioni tipologiche:
- articolazioni volumetriche semplici, con prospetti coerentemente definiti e disposti su unico piano, senza rilevanti rientranze, aggetti e modellazioni particolari;
- coperture a tetto piano, nel caso di altezze pari al massimo ammissibile, ovvero a falde mascherate comunque da fronti con coronamento orizzontale, escludendo i timpani;
- disposizione e dimensionamento delle aperture articolate modularmente ed ordinatamente escludendo, salvo che per fondati motivi tecnici, finestrature a nastro;
- uso di materiali costruttivi che privilegino le finiture superficiali semplici a colori chiari, senza elementi pubblicitari o decorativi di grande impatto visivo, con esclusione di rivestimenti plastici, ceramici, lignei, metallici;
- non è in ogni caso ammessa la nuova realizzazione di bassi fabbricati (locali sgombero, autorimesse, locali ricovero animali) e/o di pertinenze tecniche per qualsiasi uso previste (tettoie, travate). Gli eventuali spazi autorimessa o di servizio andranno ricavati entro i limiti della volumetria esistente ed in caso di ampliamento andranno ricompresi nel volume aggiuntivo posto in contiguità all'esistente.
Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno disciplinare la coerenza degli insediamenti in ordine ai punti sopra elencati e agli allineamenti da osservare.

5) Le aree Pn sono subordinate alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (SUE). Sia la formazione che l'attuazione del SUE potranno essere eseguite tramite stralci funzionali successivi di superficie pari ad almeno il 50% dell'area, nonché a condizione che tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione dello stralcio proposto siano connesse, senza soluzioni di continuità, con le infrastrutture pubbliche esistenti e non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione degli stralci successivi.
La valutazione delle proposte di stralcio in ordine alle condizioni sopra esposte, e comunque alla possibilità della corretta e completa attuazione delle previsioni di PRG, sarà effettuata dall’Amministrazione comunale nell’esame degli stralci proposti.
Il PRG individua mediante l’apposita cartografia di Piano, all'interno delle aree soggette a SUE le infrastrutture

nonché le dotazioni di aree per i servizi di cui all'art.21 della L.R.56/77 la cui localizzazione non è modificabile ove il SUE venga attuato per stralci funzionali. Le suddette indicazioni potranno subire modifiche, solo nel caso in cui il SUE venga attuato o completato, in un'unica soluzione, sia per le infrastrutture che per le aree a servizi, in relazione a giustificate ragioni distributive ed organizzative interne, nel rispetto per i servizi delle quote previste dal PRG e della fruibilità, accessibilità e integrazione con le aree a servizi confinanti esistenti o previste, e di ogni altra prescrizione di cui al presente articolo .
Qualora la dotazione di aree per servizio individuate dal Piano sia inferiore allo standard predetto, la differenza dovrà comunque essere reperita all'interno dell'area assoggettata a SUE in sede di progettazione dello stesso, la dotazione di spazi pubblici dovrà essere verificata per le destinazioni ammesse (produttiva e terziaria) secondo le quote minime di cui ai punti 2) e 3) del 1° comma del citato art.21 L.R.56/77..
Qualora tale dotazione sia superiore, il corrispettivo dell'eccedenza potrà essere scomputato dai contributi per le opere di urbanizzazione.

6) La convenzione relativa agli strumenti urbanistici esecutivi (SUE), tenuto conto delle caratteristiche delle attività produttive da insediarsi, determinerà, oltre a quanto stabilito dall'art.45 della LR 56/77:
a) le fasce perimetrali inedificabili di protezione antinquinamento, aventi comunque profondità non inferiore a ml. 5, da piantumare con alberi ad alto fusto;
b) le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento di rifiuti solidi e liquidi, intendendosi che detti impianti dovranno essere proporzionati alle caratteristiche dell'attività produttiva da installare;
c) le condizioni di accessibilità degli automezzi, delle merci e delle persone, nonché l'articolazione dei parcheggi interni di cui all'art.5 delle presenti NTA;
d) la realizzazione diretta, ovvero la monetizzazione, delle aree per servizi da dismettere, nonché delle opere di urbanizzazione integrative e/o sostitutive di quelle eventualmente già esistenti, stanti le caratteristiche dell'attività.

7) Per tutti gli interventi dovranno essere chiaramente individuati, negli elaborati di progetto, gli elementi relativi a impianti e/o opere per lo smaltimento e allontanamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi con riferimento all'intero impianto produttivo e non solo alla parte modificata intendendosi che detti impianti dovranno essere proporzionati alle caratteristiche dell'attività produttiva nel suo complesso.
Gli elementi cosi definiti sono condizionanti il rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia inizio attività ed in seguito l'agibilità delle strutture**.**

8) Le eventuali abitazioni, qualora necessarie, ricomprese nei lotti destinati alle attività produttive potranno essere ammesse soltanto se il loro inserimento sarà tale da garantire condizioni e spazi adeguati alla vita familiare, con particolari attenzioni alle esigenze dell'infanzia. A tal fine, una porzione della superficie libera, almeno pari ad almeno il doppio della superficie utile (SU) dell'abitazione stessa dovrà essere destinata a verde, protetta ed isolata dalle attività produttive, dai rumori e dal traffico veicolare indotti dalle stesse, tramite barriere vegetali.
Le suddette abitazioni, con altezza massima H=6,50 m, dovranno essere caratterizzate architettonicamente e riconoscibili come tali nei confronti delle strutture produttive e non potranno comunque superare i 150 metri quadrati di superficie utile (SU) complessiva.

9) Ai fini della tutela idrogeologica del territorio, il PRG prevede per le aree Produttive di nuovo impianto, in quanto aree di classe II, a pericolosità geomorfologica media, che la disciplina dettata dai commi precedenti sia realizzabile soltanto qualora la fattibilità sia certificata da una relazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la sicurezza dell'area, al fine di non aggravare la condizioni di rischio rilevate; le caratteristiche di tale relazione e degli allegati tecnici necessari sono precisati al 3° comma dell'art.9 delle presenti norme e dovrà inoltre tenere conto delle specifiche disposizioni e prescrizioni dettate per ogni singola area dalle "Schede delle aree di nuova espansione" riportate nella Parte seconda della Relazione Geologico Tecnica.

10) In particolare per l'area identificata come $Pn2_6$ in sponda destra Tanaro oltre alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, vigono le seguenti limitazioni:
-possibilità di utilizzo dell'area esclusivamente per la rilocalizzazione dell'attività produttiva sita nel concentrico tra la linea ferroviaria, la strada per Serra Boella – Bricco ed il corso del t. Tinella,
-obbligo di redazione di SUE senza possibilità di esecuzione tramite stralci funzionali;
-applicazione dei parametri RC= 20% della superficie fondiaria Sf; SU= 75% di Sf, con esclusione della realizzazione di fabbricati destinati a residenza, anche del conduttore;

-possibilità di sfruttamento della potenzialità edificatoria esclusivamente nella porzione di area esterna al limite del vincolo previsto ai sensi dell'art.142 del DLgs 22/1/2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art.10 della legge 6 luglio 2002 n.137". (ex L.431/85 Galasso);
-definizione in sede di Sue e sistemazione a carico della proprietà dell'accesso viabilistico dalla Strada Canale-Alba fino all'ingresso della proprietà da realizzarsi in corrispondenza dello svincolo esistente della Strada Vicinale di Boerola;
-mantenimento dei filari alberati lungo il canale di San Marzano e realizzazione di fascia antinquinamento con profondità non inferiore a 20 m..
Il SUE dovrà inoltre prevedere il piano di ripristino delle aree, in ordine alla funzione agricola, all'atto della cessazione dell'attività produttiva prevista .

11) In particolare per l'area identificata come Pn2$_S$ in zona Borgo Nuovo, con l'esclusione dei lotti prospicienti il Corso Romano Scagliola oltre alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, possono essere ammesse deroghe all'altezza massima ammissibile applicabili nel caso di comprovate esigenze produttive che richiedano volumi speciali, con le seguenti prescrizioni:

- l'intervento deve essere limitato ad una porzione, in proiezione, non superiore al 10% della Sc ammissibile che può generare un volume massimo di 6500 mc corrispondente al prodotto della superficie coperta dal solido emergente per l'altezza massima da realizzare con un limite inderogabile di 15 m;
- i volumi così generati non potranno essere articolati su più piani;
- il volume di altezza eccedente quella massima di norma consentita non dovrà avere fronti complanari visibili dallo spiccato del terreno bensì essere arretrato rispetto alle pareti perimetrali esterne del fabbricato principale in misura non inferiore al ribaltamento dell'altezza della parte emergente;

Il progetto dell'intervento verrà sottoposto al parere vincolante della Commissione edilizia e dovrà prevedere le seguenti elaborazioni:

- illustrazione delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli impianti e delle lavorazioni che devono giustificare la maggiore altezza richiesta;
- specificazione e visualizzazione delle soluzioni progettuali adottate per la realizzazione del volume emergente in relazione alle tipologie costruttive, ai materiali utilizzati o alla sistemazione di schermature vegetali ai fini del miglioramento dell'inserimento nel paesaggio tenendo conto delle relazioni visive con il contesto.

12) Ai fini della realizzazione della parte dell'area Pn2.5 individuata in tavola P.3.2 con asterisco (*) è previsto, oltre quanto ai commi precedenti, quanto segue:
-il convenzionamento e la formazione, contestuale agli interventi, di un'area di compensazione, non frammentabile, da destinarsi a rinaturalizzazione, di dimensione non inferiore ai 1000 mq da reperirsi in all'interno dell'area individuata appositamente in tavola P2, prevedendo la messa a dimora di alcuni filari arborei, adeguatamente inseriti su curva di livello, utilizzando esclusivamente specie arboreo-arbustive autoctone, escludendo specie esotiche ed ornamentali di cui alla DGR 46-5100/2012,
-il reperimento entro l'area sopra citata delle fasce perimetrali inedificabili di protezione antinquinamento di cui al comma 6).