

Regione Piemonte



Provincia di Alessandria



COMUNE DI OVIGLIO



PRGC

VARIANTE 5

Variante ai sensi dell'art. 17bis comma 5 lett. e L.R. n. 56/77 e
s.m.i.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA

(dott. arch. Paolo Bellora)

Gennaio 2026

Premessa

Le presenti Norme tecniche d'attuazione del Piano Regolatore Generale Variante Strutturale 1999, integrano e sostituiscono le Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, Variante 2, in vigore fino all'approvazione definitiva della presente Variante Strutturale 1999.

Le parti di testo in neretto sono quelle introdotte nel testo N.T.A., adottato con Delibera Consiliare nr. 1 del 16.03.1999, successivamente integrata con D.C.C. nr. 17 del 28.02.2000, in seguito alla Delibera del Consiglio Comunale nr. 27 del 21.07.2000 di adozione delle controdeduzioni, ai sensi dell'art. 15 comma 13, L.R. 56/77.

Le parti di testo sottolineate sono quelle introdotte nel testo N.T.A., adottate e successivamente integrate e modificate con deliberazioni consiliari nr. 1 del 16.03.1999, nr. 17 del 28.02.2000, nr. 27 del 21.07.2000, ulteriormente modificate dal documento "A" in data 09.04.2001 ed approvate da Deliberazione della Giunta Regionale 11.06.2001 nr. 34-3203 ai sensi dell'art. 15 comma 13 e dell'art. 17, L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Le parti di testo poste tra i caratteri ******* sono quelle introdotte nel testo N.T.A. dalla Variante 1-2003.

Le parti di testo in grassetto e sottolineate sono quelle introdotte nel testo N.T.A. dalla Variante 2-2005 di cui alla delibera C.C. n. 7 del 31.06.2006.

Le parti di testo racchiuse dal simbolo "“”" sono quelle introdotte nel testo N.T.A. dalla Variante 3-2010 di cui alla delibera C.C. n. del .

Le parole scritte in grassetto rappresentano le parti di testo aggiunto e modificato con la Variante Semplificata al PRGC art.17 bis L.R.56/1977 LR 3/2013 e s.m.i. (Appr. Aprile 2018) , mentre le parti barrate rappresentano il testo eliminato

Le parti di testo racchiuse dal simbolo < ... > sono quelle introdotte nel testo N.T.A. dalla Variante 5-2025 di cui alla delibera C.C. n. del mentre le parti barrate rappresentano il testo eliminato

ART. 1

Finalità del P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Oviglio Variante Strutturale 1999 è redatto ai sensi del titolo III della legge regionale 5/12/1977 n.56 e successive modificazioni con le finalità di cui all'art. 11 della stessa legge.

Le presenti norme contengono le indicazioni necessarie per l'attuazione del Piano stesso, costituendone parte integrante.

Obiettivo non secondario del presente Piano è inoltre la crescita della sensibilità e della cultura architettonica della comunità locale, intendendo essere strumento che, contenendo istruzioni su varie modalità di intervento, aiuti al riconoscimento dei valori ambientali – architettonici del territorio di Oviglio, contribuendo in questo modo alla conoscenza ed al conseguente rispetto del suo patrimonio culturale.

ART. 2

Applicazione del P.R.G.C.

Ai sensi della L. 17/08/1942 n. 1150 e della L. R. 05/12/1977 n. 56 e rispettive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio comunale è regolata dalle norme e dalle disposizioni contenute negli elaborati componenti il Piano Regolatore Generale Comunale Variante Strutturale 1999: ogni attività comportante una qualsiasi trasformazione urbanistica od edilizia nel territorio comunale, o in ogni modo soggetta al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della anzidetta legge regionale o di altre leggi regionali o statali, generali o settoriali, deve essere compatibile con dette prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, la modifica delle destinazioni d'uso e la sistemazione di aree, di edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle peculiarità dei luoghi, salvo i mutamenti delle colture agricole in atto.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, incluse le modifiche delle destinazioni d'uso, debbono essere adattabili con le classi ed i tipi d'intervento disciplinati nei titoli III e IV della L. R. 56/77, convergere verso l'effettuazione delle destinazioni d'uso previste, essere compatibili con le caratteristiche infrastrutturali delle aree.

ART. 3

Validità del P.R.G.C.

Norme e prescrizioni manifestano validità nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C. o sua Variante, fatta salva l'attuazione delle misure di tutela di cui all'art. 85 della L. R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nei limiti di quanto disposto al penultimo comma dell'art. 83 della legge stessa.

Il presente P.R.G.C. ha validità decennale a partire dalla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare.

Dalla stessa data divengono esecutive le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L. R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 3 bis

Elaborati di P.R.G.C.

Il Piano regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

- **Norme Tecniche di Attuazione.**
- **Scheda quantitativa dei dati urbani.**
- **Relazione tecnica illustrativa con allegate tav. A e B di individuazione interventi.**
- **Tav. A – Planimetria dell'individuazione degli interventi di Variante 1998, allegata alla Relazione Tecnica – scala 1:2000.**
- **Tav. B – Planimetria dell'individuazione degli interventi di Variante 1998, allegata alla Relazione Tecnica – scala 1:10000.**
- **Tav. 1 – Corografia – scala 1:25000**
- **Tav. 2 – Carta geolitologica e della dinamica geomorfologica – scala 1:10000**
- **Tav. 3 – Carta dell'acclività – scala 1:10000**
- **Tav. 4 – Carta idrogeologica – scala 1:10000**
- **Tav. 5 – Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni – scala 1:10000**
- **Tav. 6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10000**
- **Relazione geologica relativa alla Variante 1998 del P.R.G.C.**
- **Integrazioni e modificazioni alla relazione geologica relativa alla Variante 1998 del P.R.G.C.**

- Tav. 7 – Uso del suolo in atto – scala 1:10000
- Tav. 8 – Rete della fognatura – 1:2000
- Tav. 9 – Rete acquedotto – 1:2000
- Tav. 10 – Rete di illuminazione – 1:2000
- Tav. 11 – Rete gas – scala 1:2000
- Tav. 12 – Beni culturali – ambientali – Il nucleo urbano di interesse storico – Ambientale – Documentario – scala – 1:1000
- Tav. 13 – Lo stato di fatto. Attività commerciali – Pubblici esercizi – Credito – scala 1:2000
- Tav. 14/1 – Sviluppo del P.R.G.C. – scala 1:10000
- Tav. 15/1 – Sviluppo del P.R.G.C. – Capoluogo – scala 1:2000

ART. 4

Definizione delle destinazioni d'uso

La definizione delle attività ammesse nelle singole destinazioni d'uso esistenti e previste all'interno degli edifici , impianti e attrezzature sono le seguenti:

1) DESTINAZIONE A SERVIZI PUBBLICI

aree ed edifici per istruzione;

aree ed edifici di interesse comune (compresi servizi a carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale ed amministrativo);

spazi attrezzati a parco, e spazi per il gioco, lo sport , la sosta;

aree di parcheggio;

2) DESTINAZIONE RESIDENZIALE

la funzione abitativa ;

le attrezzature ricettive e di ristoro, alberghi, mense, ristoranti, case albergo ecc.;

le attività di commercio al dettaglio e di pubblici esercizi,;

gli uffici pubblici e privati;

le attrezzature ricreative e per il tempo libero, teatri, cinematografi, biblioteche;

istituti di istruzione privata;

case di cura;

le autorimesse, autofficine, autolavaggi (fermo il rispetto di scaricare in pubblica fognatura reflui assimilabili agli scarichi civili urbani);

le attività di commercio all'ingrosso, i magazzini e depositi, che non comportino la conservazioni di materiali infiammabili o esplosivi (salvo depositi di bombole fino a 75 kg.) e fino ad una superficie di vendita max di **150 mq.**, nel rispetto dei disposti della legislazione vigente;

i laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti o a rumori di oltre 70 decibel) per una superficie utile lorda di solaio di 250 mq. per la lavorazione e di 1000 mq. in complesso, compresi depositi, servizi ed eventuali uffici;

le attività e le attrezzature connesse all'esercizio agricolo che non comportino controindicazioni igieniche e non interferiscano con gli usi residenziali della cellula interessata e del contesto;

3) DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Oltre alle destinazioni propriamente di carattere produttivo, artigianale o industriale sono comprese:

impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;

attività di commercio al dettaglio, limitatamente ai prodotti dell'azienda e delle specifiche rappresentanze strettamente coerenti con l'attività principale;

attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio in genere per una superficie **di vendita fino a mq. 1500;**

pubblici esercizi connessi con l'attività di cui sopra.

4) DESTINAZIONE AGRICOLA

Sono comprese in tale definizione:

la residenza dell'imprenditore agricolo o del conduttore;

la destinazione agrituristica solo se connessa con l'attività agricola ai sensi della legislazione del settore;

le attrezzature e le infrastrutture quali silos, ricoveri per animali, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo;

laboratori connessi con l'attività agricola e la trasformazione di prodotti dell'agricoltura;

le attrezzature di ristoro, le attrezzature ricreative e per il tempo libero.

5) DESTINAZIONE COMMERCIALE

Sono comprese in tale definizione:

la destinazione commerciale al dettaglio che superino una superficie di **150 mq.;**

impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso.

ART. 5

Parametri edilizio urbanistici

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si seguono le seguenti definizioni:

SUPERFICIE TERRITORIALE : E' l'area complessiva di una area a destinazione omogenea comprendente la superficie della viabilità e delle altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle attrezzature di uso pubblico.

DENSITA' TERRITORIALE : Il rapporto, espresso in metri cubi per ettaro (mc./ha.) fra il volume dell'edificio o degli edifici considerati e la superficie territoriale di riferimento.

DENSITA' FONDIARIA : Il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato (mc./mq.) fra il volume dell'edificio o degli edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

VOLUME : è misurato, per ciascun edificio, a qualunque uso destinato, a partire dal piano naturale del terreno, secondo le quote di progetto, fino all'intradosso dei solai di copertura dei locali utilizzati più elevati.

Sono considerati utilizzabili ai fini abitativi i sottotetti o le parti di essi aventi altezza media non inferiore a metri 2,40 e altezza minima di metri 1,60 (riducibili rispettivamente a metri 2,20 e 1,40 per bagni, posto cottura, verande tavernette, corridoi, disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli)

Nel calcolo del volume sono da escludersi:

Sottotetti non abitabili;

Portici aperti e parti di edifici a pilotis;

Balconate in aggetto o rientranti, logge, pergolati e strutture similari;

Volumi tecnici emergenti oltre l'estradosso dell'ultimo piano abitabile;

Volumi tecnici emergenti dal terreno quali locali caldaie, cantine non superiori a mq. 6 per alloggio, depositi condominiali non superiori a mq. 5 per alloggio, cabine elettriche, vani contatori, locali per impianti tecnologici ecc.

Autoparcheggi e box auto costruiti al di sopra della quota del terreno, sia nel corpo degli edifici, sia isolati, ma realizzati sullo stesso lotto su cui sorge l'edificio, purché in misura non superiore al 15% della volumetria realizzabile sul lotto o del 15% del volume del fabbricato esistente.

La superficie fondiaria di pertinenza è quella in proprietà o comunque in uso esclusivo per gli edifici o l'edificio in progetto, comprese strade e passaggi non dismessi o da dismettere ad uso pubblico, gli spazi di parcheggio privato, di verde privato o consortile, di distacco, ecc. esclusi soltanto gli spazi asserviti o da asservire ad uso pubblico.

Si raccomanda la massima attenzione nell'inserimento urbanistico – architettonico dei nuovi fabbricati ad uso box auto, locali cantine o ogni vano tecnico accessorio, evitando l'utilizzo di elementi prefabbricati sia in calcestruzzo, sia in pannelli di metallo o similari, la sistemazione delle coperture con coperture a falde con impermeabilizzazione in elementi in laterizio, lattonerie in lamiera di rame. Saranno ammesse le coperture piane solo se utilizzate a terrazzo o sistemate a verde stabile.

RAPPORTO DI COPERTURA : Il rapporto espresso in percentuale, tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

SUPERFICIE COPERTA : è l'area compresa nella proiezione orizzontale delle pareti perimetrali dell'edificio o degli edifici, compresi porticati, avancorpi a sbalzo, esclusi cornicioni, balconi e aggetti in genere.

Rientrano nel calcolo della superficie coperta le superfici occupate da pensiline, tettoie, balconi o altre strutture a sbalzo in genere quando la somma di queste rappresentino una superficie superiore al 20%.

SUPERFICIE UTILE NETTA : la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi dell'edificio, parzialmente o totalmente fuori terra, destinati alla residenza al netto dei muri perimetrali ed interni, e delle scale, rampe, ascensori.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI : la differenza espressa in metri, tra la quota del piano di campagna dopo la realizzazione degli interventi, misurata a partire dal livello medio della quota di progetto o esistente del marciapiede e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura del piano abitabile più elevato o della gronda o del cornicione di coronamento, se più alti.

Nel caso di facciate con altezze diverse si calcoli la misura media eseguendo il calcolo dell'area geometrica di tutte le facciate costituenti l'edificio, dividendo il risultato ottenuto per la misura del perimetro dell'edificio stesso.

ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI : l'altezza netta misurata da pavimento a soffitto. Nei locali di abitazione l'altezza minima è stabilita in m. 2,7, mentre nei servizi, corridoi e disimpegni è stabilita in m. 2,40.

Sono utilizzabili ai fini abitativi i sottotetti o le parti di essi aventi altezza media, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, non inferiore a metri 2,40 con altezza minima di metri 1,60 per spazi destinati a cucina, stanze di soggiorno, da letto, di studio, e aventi altezza media, calcolata nello stesso modo, non inferiore a metri 2,20 con altezza minima di metri 1,40 per spazi destinati a bagni, posto cottura, verande, tavernette, corridoi, disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli

BASSI FABBRICATI : elementi edilizi destinati ad usi accessori non abitativi, con altezza di gronda non superiore a metri 2,50 e altezza al colmo non superiore a metri 4,50.

Si raccomanda la massima attenzione nell'inserimento urbanistico – architettonico dei nuovi fabbricati ad uso box auto, locali cantine o ogni vano tecnico accessorio, evitando l'utilizzo di elementi prefabbricati sia in calcestruzzo, sia in pannelli di metallo o similari, la sistemazione delle coperture con coperture a falde con impermeabilizzazione in elementi in laterizio, lattonerie in lamiera di rame. Saranno ammesse le coperture piane solo se utilizzate a terrazzo o sistemate a verde stabile.

CELLULA EDILIZIA : si intende un insieme organico e funzionale formato da un edificio o da più edifici e dalle aree libere ad essi afferenti, dotato di accesso diretto dalle vie o dagli spazi pubblici.

TRASFERIMENTO DI VOLUMI : definisce ogni intervento finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico funzionali di un fabbricato esistente la cui realizzazione non comporti una alterazione delle caratteristiche generali della “cellula edilizia”.

Esempio: nel caso che il fabbricato presenti un avancorpo visibilmente aggiunto al fabbricato principale, in cui sono collocati servizi igienici, tale volumetria potrà essere demolita e ricostruita con altra distribuzione, più conforme alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

Altro esempio: nel caso in cui la cellula edilizia comprenda un garage o un basso fabbricato costruito in un punto distaccato dal fabbricato principale, esso potrà essere demolito e ricostruito in armonia con il fabbricato principale della cellula edilizia stessa. Interventi di questo tipo non potranno alterare in alcun modo le caratteristiche fondamentali della cellula edilizia, modificandone le caratteristiche di allineamento e/ o omogeneità, e dovrà essere attentamente vagliato dalla Commissione Edilizia che potrà suggerire modifiche migliorative.

ART. 6

Definizione degli interventi

Per esprimere adeguatamente le opere ammesse per le diverse classi di intervento è predisposto di seguito un elenco dei principali tipi di intervento, analizzati in relazione ai principali elementi costitutivi degli edifici riuniti in gruppi.

MANUTENZIONE ORDINARIA :

" Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti,

purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio." (L.R. n.56/1977, art.13)

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento delle finiture degli edifici senza alterare i caratteri originari e senza aggiungere nuovi elementi.

Sono ammessi la sostituzione ed adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni alle strutture o all'organismo edilizio.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione ad eccezione per gli immobili vincolati, ai sensi **dell'art.2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'art.1 della Legge 8 ottobre 1997, n. 352 (Pubbl. su G.U. n. 302 del 29.12.1999)"**, ovvero:

- 1) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- 2) le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse storico e artistico, si distinguono per la loro non comune bellezza;
- 3) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco mediante relazione dettagliata e completa delle opere che si intendono realizzare dichiarando che rientrano nelle opere ammesse.

OPERE AMMESSE:

- **finiture esterne** – (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*) riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari . Tra queste: pulizia delle facciate, riparazione e sostituzione parziale degli infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, e riparazione, coibentazione, sostituzione parziale del manto di copertura.
- **elementi strutturali** – (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, tetto*) riparazione e sostituzione parziale dell'orditura del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- **murature perimetrali, tamponamenti, aperture esterne** – nessuna opera ammessa.
- **tramezzi e aperture esterne** – nessuna opera ammessa.
- **finiture interne** – (*tinteggiature intonaci e rivestimenti, controsoffittature, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*) riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici e logge) siano mantenuti i caratteri originari.
- **impianti ed apparecchi igienico sanitari** – riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
- **impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici - opere ammesse :** riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti

liquidi, solidi e aeriformi), nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino: alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, senza che comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA :

"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso" (L.R. n.56/1977, art.13).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, senza aumento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici. Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga mutato l'aspetto distributivo, né che venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, industriale, artigianale, agricola e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione gratuita, da parte del Sindaco qualora non sia relativa ad immobili soggetti ai vincoli previsti **dell'art.2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'art.1 della Legge 8 ottobre 1997, n. 352 (Pubbl. su G.U. n. 302 del 29.12.1999)"** (cfr. legge n.457/78 art.48; legge regionale n.56/77 art.56; legge n.10/77 art.9 lett. c)

OPERE AMMESSE:

- **finiture esterne** – rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

- **elementi strutturali** - consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali.

- **murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne** - rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenute il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione della sagoma dell'edificio.

- **tramezzi e aperture interne** - realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e alla realizzazione delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

- **finiture interne** - riparazione e sostituzione delle finiture.

- **impianti ed apparecchi igienico-sanitari** - installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

- **impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici** - installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigiana, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino un aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino aumento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:

"Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (L.R. n.56/77 art.13)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici e artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione gratuita qualora riguardino edifici ad uso residenziale senza mutamento della destinazione d'uso in atto; ed a concessione negli altri casi.

Sono fatte salve le procedure specifiche per gli immobili vincolati ai sensi **dell'art.2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490: "Testo unico delle**

disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'art.1 della Legge 8 ottobre 1997, n. 352 (Pubbl. su G.U. n. 302 del 29.12.1999)”

Il rilascio di autorizzazione o concessione per interventi di restauro e risanamento conservativo relative agli edifici di interesse storico – artistico, come individuati sulle tavole di Piano, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'art.91 bis della legge regionale n.56/77 e successive modifiche e integrazioni.

OPERE AMMESSE:

- **finiture esterne** - ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di prestigio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- **elementi strutturali** - ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradati o crollati, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri degli edifici, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- **murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne** - ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradati o crollati, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

- **tramezzi ed aperture interne** - ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse per mutate esigenze d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

- **finiture esterne** - ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso, l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- **impianti ed apparecchi igienico-sanitari** - installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

- **impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici** - installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigiana, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela

degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino un aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino aumento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA :

"Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (L.R. 56/77 art.13).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.

Essa è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori trasformazioni dei fabbricati, mantenendo tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

L'intervento di ristrutturazione può essere finalizzato alla modificazione della destinazione d'uso e la formazione di nuove unità immobiliari all'interno della volumetria già esistente.

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione onerosa, ad eccezione dei casi previsti dall'art.9 della legge n.10/77 e successive modifiche e integrazioni.

Art.9, legge 28 gennaio 1977, n.10: "Concessione gratuita" il contributo non è dovuto:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della legge 9/5/1975, n.153

b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino un aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;

d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici essenziali per le esigenze delle abitazioni;

f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

OPERE AMMESSE:

- **finiture esterne** - rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio esistenti.

- **elementi strutturali** - consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate.

- **murature perimetrali, tamponamenti e aperture interne** - conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

- **tramezzi ed aperture interne** - sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, e l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

- **finiture interne** - rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di preesistenti elementi di pregio.

- **impianti ed apparecchi igienico-sanitari** - installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

- **impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici** - installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigiana, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino un aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino aumento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

AMPLIAMENTO :

Gli interventi di ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante la modifica delle dimensioni esterne del fabbricato oppure la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma.

In particolare rientra in tale definizione il recupero dei fienili in misura eccedente il limite del 20% della cubatura residenziale esistente.

Per la realizzazione dell'intervento è necessaria la concessione onerosa eccetto i casi di cui all'art.9 della legge 10/77.

SOPRAELEVAZIONE:

Gli interventi sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante aggiunta di volume superiormente a quello esistente, salvo casi particolari non sono ammessi.

I casi particolari riguardano documentate necessità abitative che non potrebbero essere sviluppate diversamente.

Per la realizzazione dell'intervento è necessaria la concessione onerosa eccetto i casi di cui all'art.9 della legge n.10/77.

NUOVA COSTRUZIONE :

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici. Si configurano come di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.

Per la realizzazione dell'intervento è sempre necessaria la concessione onerosa eccetto i casi di cui all'art.9 della legge n.10/77.

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO :

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili senza opere edilizie (aree od edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione a norma dell'articolo 48, 1° comma della L.R. n.56/77, è subordinato al rilascio di concessione se l'intervento interessa una unità immobiliare di volumetria superiore a 700 mc..

Non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione nei casi indicati dal suddetto articolo. Deve essere sempre data comunicazione al Sindaco con relazione dettagliata e completa del mutamento deciso.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

La nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le previsioni delle presenti N.T.A. relativamente alla zona in cui è inserito l'immobile:

RECUPERO FIENILI ESISTENTI :

Rientra in tale definizione il recupero dei fienili esistenti nel corpo principale del fabbricato, nella misura del 20% della cubatura residenziale esistente.

Il recupero in misura superiore a tale percentuale viene definito come "ampliamento" di cui è data spiegazione nella voce precedentemente esposta.

L'intervento di recupero deve comunque rispettare l'impostazione formale del fabbricato utilizzando per intero la campata del fienile interessata dall'ampliamento anche se in tal modo viene superata lievemente la misura del 20% di cui sopra.

Le campate del fienile non recuperabili con l'intervento di cui sopra possono essere chiuse al fine di realizzare volumi accessori alla residenza senza possibilità di ottenerne l'abitabilità. La chiusura, in questo caso può avvenire esclusivamente attraverso l'utilizzo di materiali trasparenti, tenendo in debito conto l'impostazione tipologica e architettonica principale dell'edificio.

L'intervento è sottoposto a concessione onerosa ad eccezione dei casi di cui all'art.9 della legge n.10/77.

OPERE INTERNE :

Ai sensi e per gli effetti dell'art.26 della legge n.47/85 sono considerate opere interne gli interventi che non siano in contrasto con le norme del P.R.G.C. e degli strumenti urbanistici esecutivi, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, rispettino in zona di interesse storico ambientale, le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini della verifica della compatibilità con le norme del P.R.G.C., tali opere interne dovranno rientrare nei tipi e nelle modalità d'intervento specificatamente ammesse, per le aree definite dalle presenti N.T.A.

Esse non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione, ma contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare dovrà presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le sanzioni di cui all'art.10 della legge n.47/85 si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione precedentemente descritta.

ART. 7

Insedimenti residenziali

7.1 Aree a carattere storico ambientale documentario

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, ambientale documentario.

Il piano regolatore individua ai sensi e per gli effetti di cui all'art.24 della L.R. n.56/77 e successive modifiche e integrazioni, gli insediamenti aventi carattere di pregio ambientale e le aree esterne ad essi pertinenti.

Tutti i progetti riguardanti edifici compresi in quest'area dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica e dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni di cui al successivo articolo "Prescrizioni costruttive generali"

Gli interventi vengono attuati con intervento edilizio diretto o a mezzo di Piano esecutivo "di recupero" che potranno essere di iniziativa pubblica o privata.

L'Amministrazione potrà individuare le aree da assoggettare a Piano esecutivo con i contenuti e le procedure di cui all'art. 17 della L.R. 56/77.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso già in atto al momento dell'adozione del P.R.G.C., e quelle compatibili con quelle definite per la "destinazione residenziale" al punto 2) dell'articolo 4 "Definizione delle destinazioni d'uso".

Sono possibili interventi come definiti all'articolo 6 "Definizione degli interventi" di:

1. opere interne

2. manutenzione ordinaria
3. manutenzione straordinaria
4. restauro e risanamento conservativo
5. ristrutturazione edilizia
6. adeguamento delle altezze utili interne in ambienti aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione edilizia, al fine del raggiungimento dell'altezza minime consentite nella misura di m. 2,70 per i locali abitabili e m 2,40 per i locali servizi, disimpegni corridoi. Tale adeguamento di altezze non deve rappresentare aumento di superficie utile interna che viene invece classificato come "sovrizzo".
7. recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati (siano essi parti residenziali o parti rustiche).
8. recupero fienili esistenti,
9. demolizioni delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che risultino aggiunti a corpi di fabbrica originari e non abbiano caratteristiche di interesse documentario.
10. trasferimento di volumi esistenti finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative e funzionali senza però rappresentare l'interruzione architettonica dell'area interessata.
11. piccoli ampliamento o sovrizzi finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative o di agibilità esistenti.
12. sopraelevazione: tale intervento consistente nella modifica della quota del filo di gronda e del colmo, potrà interessare l'intero perimetro dell'edificio. Il sovrizzo del filo interno rappresentato dalla linea di appoggio dei puntoni ovvero del solaio del tetto dovrà essere contenuto nella misura di 80 cm. La inclinazione del tetto non dovrà superare quella degli edifici circostanti quello d'intervento e dovrà essere opportunamente documentata. ***Nel caso in cui l'intervento interessi contemporaneamente più corpi di fabbrica aventi differenti quote del filo di gronda e del colmo il progetto potrà prevedere un unico filo di gronda e del colmo posto alla quota di progetto della porzione di fabbricato avente la maggiore superficie coperta. *** Sono utilizzabili ai fini abitativi i sottotetti o le parti di essi aventi altezza media, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, non inferiore a metri 2,40 con altezza minima di metri 1,60 per spazi destinati a cucina, stanze di soggiorno, da letto, di studio, e aventi altezza media, calcolata nello stesso modo, non inferiore a metri 2,20 con altezza minima di metri 1,40 per spazi destinati a bagni, posto cottura, verande, tavernette, corridoi, disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli.
13. la nuova costruzione di bassi fabbricati come definiti all'art. 5 delle presenti norme ad uso autorimessa nella misura massima di 25 mq. per ogni unità abitativa.
14. realizzazione di piccoli vani di sgombero (ricoveri attrezzi agricoli, ecc.) in misura non superiore a mq. 10 per ogni unità abitativa.

Gli interventi di cui ai punti 12, 13, 14 saranno consentiti solo ed esclusivamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di riutilizzare a tali scopi elementi di fabbricati esistenti con risultati accettabili dal punto di vista igienico, distributivo, funzionale, architettonico.

In caso di interventi di cui ai punti 9, 10, 11, 12, 13, 14 gli elaborati necessari per l'ottenimento della concessione edilizia, dovranno contenere informazioni estese a tutta la cellula edilizia e in parte anche a quelle confinanti; dovranno essere corredati di esauriente documentazione fotografica, al fine di consentire alla Commissione Edilizia una corretta valutazione dell'inserimento ambientale del progetto, che dovrà rispettarne le caratteristiche tipologiche .

Non vengono fissate limitazioni volumetriche, ma è prescritto un limite massimo della superficie coperta pari al 70% dell'intera superficie fondiaria interessata, calcolata tenendo conto di tutti i fabbricati presenti sulla cellula edilizia. Per quanto riguarda le limitazioni volumetriche, verranno valutate caso per caso in relazione al rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto di intervento.

Per esigenze di carattere funzionale legate alle condizioni abitative, è consentito comunque un ampliamento massimo di mq. 35 di superficie utile anche se condurrà al superamento del rapporto di copertura indicato.

In caso di richiesta di formazione di nuove unità immobiliari attraverso la ristrutturazione e/o l'ampliamento di volumi esistenti, dovrà essere sempre dimostrata dal richiedente, la possibilità di disporre di almeno nr. 1 posto auto per ogni unità immobiliare costituente l'immobile.

7.2 Edifici di interesse storico artistico vincolati dall'art.2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'art.1 della Legge 8 ottobre 1997, n. 352 (Pubbl. su G.U. n. 302 del 29.12.1999)"

Sono l'edificio del Castello con l'annesso parco le aree ed immobili vincolati ai sensi dell'art.2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490: **”Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'art.1 della Legge 8 ottobre 1997, n. 352 (Pubbl. su G.U. n. 302 del 29.12.1999)”**. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto e possono subire variazioni nell'assoluto rispetto delle caratteristiche architettoniche, storico, artistiche, proprie dell'immobile.

Sono possibili interventi come definiti all'articolo 6 “Definizione degli interventi” di:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. restauro e risanamento conservativo

Tutti gli interventi sono subordinati al parere vincolante della Soprintendenza ai Monumenti della Regione Piemonte.

7.3 Edifici di interesse storico artistico

Sono aree ed immobili di interesse storico-artistico per i quali le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento all'art. 4 "Definizione delle destinazioni d'uso", delle presenti N.T.A., sono quelle definite ai servizi pubblici, lettere a) e b), quelle alla residenza lettera a), b), d). E' possibile il cambio della destinazione d'uso.

Sono possibili interventi di:

1. opere interne
2. manutenzione ordinaria
3. manutenzione straordinaria
4. restauro e risanamento conservativo
5. ristrutturazione edilizia
6. recupero volumi esistenti
7. demolizione di superfetazioni deturpanti
8. demolizioni di parti di fabbrica di importanza non primaria, fortemente lesionate dal punto di vista strutturale e costituenti fattore di pericolo.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali-ambientali.

Sono compresi i seguenti edifici:

la Chiesa dei S.S. Felice ed Agata

La Chiesa della Madonna

Il convento

7.4 Aree di completamento edilizio

Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate

Nelle aree di questo tipo gli interventi devono essere orientati e finalizzati al recupero e al riordino del tessuto edilizio, tendendo principalmente al miglioramento delle condizioni generali dei fabbricati esistenti, ponendo particolare attenzione alle loro tipologie architettoniche, al quale occorre fare riferimento, migliorando le condizioni di agibilità e di abitabilità.

In tale zona l'attuazione del P.R.G. avviene a mezzo di intervento edilizio diretto.

Tutti i progetti riguardanti edifici compresi in quest'area dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica e dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni di cui al successivo articolo "Prescrizioni costruttive generali"

Sono ammesse le destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 4 "Definizione delle destinazioni d'uso", delle presenti N.T.A., a servizi pubblici, alla residenza, commerciali e il mantenimento delle attività agricole esistenti

Sono ammessi i seguenti interventi come definiti dall'art. 6:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ampliamento
- f) sopraelevazione
- g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione
- h) mutamento di destinazione d'uso
- i) recupero fienili esistenti
- j) opere interne.

Sono definiti i seguenti parametri edilizi:

densità fondiaria 1,5 mc./mq.

altezza massima m. 11,70 (3 piani fuori terra)

rapporto massimo di copertura pari al 50%

distanza minima dal ciglio stradale: secondo allineamenti esistenti

distanza minima dal confine : dovrà essere conforme ai disposti del Codice Civile in materia, articoli 873 e seguenti. Sono ammesse deroghe a tali condizioni a fronte di esplicito assenso scritto firmato ed autenticato del confinante.

Distanza tra pareti finestrate: è prescritta la distanza di m. 10 fra edifici dei quali anche solo uno dei fronti presenta finestre. La presente prescrizione non si applica quando uno o entrambi gli edifici sono bassi fabbricati.

- nei casi di interventi finalizzati al perfezionamento delle condizioni abitative con una densità fondiaria esistente superiore a 1mc./mq. sono comunque consentiti aumenti nella misura massima di 35 mq. di superficie utile, anche se condurrà al superamento del rapporto di copertura indicato.

- qualora il nuovo intervento sia costituito da una vera e propria nuova costruzione, da intendersi a completamento di un'area già edificata viene richiesta:

- 1) una progettazione che consenta una armonizzazione con l'intero nucleo.
- 2) l'omogeneizzazione di tutte le caratteristiche di finitura e colore, tipologia, sagoma dell'edificio, tipo della copertura, serramenti, recinzioni ed elementi vari di finitura.

Il progetto dovrà essere corredato di:

- documentazione fotografica
- particolari costruttivi
- relazione tecnica approfondita

Per ogni intervento dovrà essere assicurata una dotazione di aree esplicitamente destinate a verde e a parcheggio privato, questo nella misura minima di un posto auto per unità immobiliare prevista sul lotto.

7.5 Aree marginali di completamento

Sono le aree destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti delle precedenti aree di completamento, individuando in questo modo le zone passibili di completamento edilizio.

Le nuove edificazioni previste saranno realizzate con concessione singola, a mezzo di interventi edilizi diretti o mediante strumenti urbanistici esecutivi. Tutti i progetti riguardanti edifici compresi in quest'area dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica e dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni di cui al successivo articolo "Prescrizioni costruttive generali"

Sono ammesse le destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 4 "Definizione delle destinazioni d'uso", delle presenti N.T.A., alla residenza.

Sono ammessi i seguenti interventi come definiti dall'art 6.:

- a) opere interne.
- b) manutenzione ordinaria
- c) manutenzione straordinaria
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ampliamento
- f) sopraelevazione
- g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione.

Sono definiti i seguenti parametri edilizi in caso di interventi da realizzare a concessione singola, mentre in caso di area soggetta a piano esecutivo si vedano le indicazioni successive:

densità fondiaria 1,00 mc./mq.

altezza massima m. 7,40 (2 piani fuori terra)

rapporto massimo di copertura pari al 50%

distanza minima dal ciglio stradale: le costruzioni dovranno attenersi a **m. 10,00 riducibili a m. 6,00 alle condizioni di cui all'art.27, comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.** dal ciglio delle strade comunali.

distanza minima dal confine : m. 0,00 in caso di costruzione preesistente del confinante; m. 5,00 in tutti gli altri casi.

Distanza tra pareti finestrate: è prescritta la distanza di m. 10 fra edifici dei quali anche solo uno dei fronti presenta finestre. La presente prescrizione non si applica quando uno o entrambi gli edifici sono bassi fabbricati.

La progettazione dovrà tenere conto degli edifici circostanti, quanto a tipologia, caratteristiche costruttive, volumetria e altezza, armonizzando le nuove opere con i fabbricati adiacenti.

I progetti dovranno prevedere il completamento delle aree con alberature, e opere di sistemazione esterna tali da armonizzare i nuovi interventi e migliorarne l'inserimento ambientale.

Il Piano assoggetta ad obbligo di formazione di Piano Esecutivo l'unica area prevista in incremento per le aree residenziali marginali di completamento identificandola con il nr. 1 sulla cartografia, per una superficie territoriale di mq. 21.865.

Le zone che sono soggette a piano esecutivo PEC, sono soggette alle condizioni previste dagli articoli 43 e 45 della L.R.56/77.

Attraverso l'utilizzo del Piano esecutivo vengono verificate le condizioni di infrastrutture dell'area in oggetto, l'inserimento estetico nell'ambiente, la necessità di reperire all'interno dei lotti idonee aree di parcheggio e verde pubblico in ragione

di 12,5 mq per abitante insediabile per verde attrezzato, e 2,5 mq per abitante insediabile per parcheggi pubblici, ad integrazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G.C.. Inoltre, per dotare l'area di adeguata viabilità, si è ipotizzata ai fini di calcolo, una superficie stradale di mq. 655. Questo dato non è vincolante in quanto la reale superficie stradale si conoscerà al momento dell'approvazione del piano.

Nelle aree previste a PEC, vengono confermate le prescrizioni di cui sopra, tranne per l'indice di densità fondiaria che sarà il seguente:

Superficie Territoriale:21.865 mq.

Superficie Fondiaria:18.180 mq.

Indice di densità fondiaria:1,00 mc/mq.

Le nuove edificazioni previste nelle aree soggette a PEC saranno realizzate con concessione subordinate alla stipula di convenzione, ai sensi dell'art. 49 comma 5° e artt. 43, 45 della L.R. 56/77 . La convenzione dovrà prevedere, oltre al pagamento dei contributi concessori di cui all'art. 3 della L.10/77, la cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per il dimensionamento delle aree da dismettere e/o monetizzabili e per particolari prescrizioni, si fa riferimento alla seguente tabella:

Denominazione area	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Abitanti insediabili	AREE IN DISMISSIONE		
				Area per viabilità	Dotazione parcheggi minima	Dotazione verde pubblico minima*
	mq.	mq.	nr.	mq.	mq.	mq.
PEC 1	21.865	18.180	202	655	505	2.525
* aree monetizzabili						

ART. 8

Aree per insediamenti produttivi

8.1 Aree per insediamenti produttivi attrezzate

Comprendono aree libere ed edificate con destinazione produttiva artigianale e commerciale all'ingrosso e al dettaglio.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Sono possibili interventi come definiti all'art. 6 "Definizione degli interventi" di:

1. opere interne
2. manutenzione ordinaria
3. manutenzione straordinaria
4. ristrutturazione edilizia
5. ampliamento
6. sopraelevazione
7. demolizione
8. nuova costruzione
9. recupero volumi esistenti.

Sono ammessi interventi sull'esistente e di nuova edificazione che rispettino i seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo: 60% della superficie di pertinenza
- altezza massima degli edifici: $8 < 15 >$ metri (esclusi gli impianti tecnici che potranno avere l'altezza necessaria)
- distanza dai confini: m. 5 o nella misura pari alla metà dell'altezza dell'edificio se superiore; ammesse in aderenza al confine previo consenso scritto del confinante.
- aree da rendere disponibili al parcheggio pubblico almeno pari al 10 % della superficie coperta dell'immobile
- area per parcheggio privato: 15 mq. per addetto

E' consentita l'edificazione di abitazioni limitatamente alle abitazioni di servizio di proprietario, custode, manutentore impianti, secondo i seguenti limiti volumetrici:

- fino a 5.000 mq. di proprietà fondiaria: 0.2 mc/mq.;
- da 5.000 mq. a 10.000 mq. di proprietà fondiaria: 0.08 mc/mq. oltre alla massima volumetria del punto precedente;
- oltre 10.000 mq. 1.600 mc. complessivi.

- La superficie utile massima delle abitazioni per ogni insediamento non potrà essere superiore al 30% della superficie utili destinate all'attività produttiva..
- Non è consentito l'insediamento di attività produttive che possano produrre una qualsiasi forma di inquinamento ambientale.
- Dovrà essere realizzata all'interno del lotto una piantumazione a cortina continua di essenze ad alto fusto, tale da potere mascherare visivamente l'edificio dai punti di vista circostanti.
- Potrà essere altresì prevista la colorazione esterna degli edifici di tipo industriale con colori che si inseriscano al meglio nel paesaggio circostante.

8.2 Impianti produttivi esistenti

Il P.R.G.C. individua gli impianti artigianali, esistenti nelle varie parti del territorio comunale, sulla cartografia di piano e di cui si conferma tale destinazione.

La destinazione è quindi produttiva industriale – artigianale.

Sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

1. opere interne
2. manutenzione ordinaria
3. manutenzione straordinaria
4. ristrutturazione edilizia
5. ampliamento
6. sopraelevazione
7. demolizione

Per gli interventi si fa riferimento ai parametri urbanistici e le prescrizioni sopra riportate per le Aree a destinazione produttiva attrezzate, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

nei casi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione (e ampliamento esclusivamente per le aree indicate in cartografia con i numeri 4 e 4bis) che interessano edifici esistenti dovrà essere destinata ad uso pubblico una superficie pari al 10% della superficie coperta esistente.

Negli impianti produttivi esistenti nel centro abitato, è ammesso l'ampliamento solo in aderenza degli edifici esistenti.

Il Sindaco potrà emettere ordinanza al fine di prescrivere la realizzazione di interventi di piantumazione e di arredo verde al fine di eliminare effetti visuali negativi provocati dagli edifici stessi.

In caso di trasferimento o chiusura dell'azienda, la nuova utilizzazione dell'area sarà oggetto di variante del P.R.G.C.

Nelle aree per impianti produttivi esistenti in fascia di rispetto cimiteriale da rilocalizzare non sono ammessi ampliamenti di superficie coperta, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria,

restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'art. 6 "definizione degli interventi edilizi" delle presenti N.T.A.

8.2.1 Impianti produttivi in aree di completamento

Il P.R.G.C. individua gli impianti artigianali in aree di completamento sulla cartografia di piano.

La destinazione è quindi produttiva industriale – artigianale.

Sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

8. opere interne
9. manutenzione ordinaria
10. manutenzione straordinaria
11. ristrutturazione edilizia
12. ampliamento
13. sopraelevazione
14. nuova costruzione
15. demolizione

Sono ammessi interventi sull'esistente e di nuova edificazione che rispettino i seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo: 30% della superficie fondiaria di pertinenza
- altezza massima degli edifici: 8 metri (esclusi gli impianti tecnici che potranno avere l'altezza necessaria)
- distanza dai confini: m. 5 o nella misura pari alla metà dell'altezza dell'edificio se superiore; ammesse in aderenza al confine previo consenso scritto del confinante.
- aree da rendere disponibili al parcheggio pubblico almeno pari al 10 % della superficie coperta dell'immobile
- area per parcheggio privato: 15 mq. per addetto
- E' possibile modificare la quota del terreno per un'altezza massima di m. 0,8 misurata dal piano di campagna esistente.

Il progetto di insediamento dovrà prevedere la realizzazione di interventi di piantumazione per l'intero perimetro del lotto a confine con altre proprietà, con essenze adeguate alla totale eliminazione degli effetti visuali negativi provocati dagli edifici stessi e dell'eventuale materiale depositato sulle aree libere adiacenti

“””

8.3 Aree per insediamenti produttivi a Piano Esecutivo

Il P.R.G.C. individua un'area per insediamenti industriali artigianali da attrezzare in fregio alla strada provinciale Oviglio Belveglio, che si compone di due diversi ambiti denominati D1a (di mq. 94.444) e D1b (di mq. 66.210), secondo la delimitazione riportata sulle tavole dell'azzonamento, parimenti subordinati ad obbligo di S.U.E. esteso ad ognuno di essi. Ognuna delle due aree dovrà essere delimitata in modo tale da poter essere autosufficiente relativamente alla dotazione delle infrastrutture primarie e secondarie.

In tale area il piano si attua mediante Piano esecutivo convenzionato o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Sono ammesse destinazioni produttive.

Tale strumento esecutivo dovrà definire la viabilità interna, il raccordo con la strada provinciale, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie fondiaria <e l'altezza massima consentita è di mt. 18,00. In questo caso dovrà essere realizzata all'interno del comparto una piantumazione a cortina continua di essenze ad alto fusto, tale da potere mascherare visivamente gli edifici dai punti di vista circostanti.

Dovrà essere altresì prevista la colorazione esterna degli edifici di tipo industriale con colori che si inseriscano al meglio nel paesaggio circostante.

In fase di presentazione del PEC, dovranno essere altresì prodotti rendering e fotoinserimenti per una migliore rappresentazione delle opere da realizzare.>

Dovrà essere prevista una dotazione di standard pari al 20% della superficie territoriale suddivisa in 5% per servizi sociali, 5% per verde pubblico, 10% per parcheggi.

Per quanto non espressamente definito nel presente paragrafo si fa riferimento ai parametri urbanistici e le prescrizioni sopra riportate per le aree produttive.

In caso di attuazione mediante P.E.C. le nuove edificazioni previste nelle aree saranno realizzate con concessioni subordinate alla stipula di convenzione, ai sensi dell'art. 49 comma 5° e artt. 43, 45 della L.R. 56/77 . La convenzione dovrà prevedere, oltre al pagamento dei contributi concessori di cui all'art. 3 della L.10/77, la cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per il dimensionamento delle aree da dismettere e/o monetizzabili e per particolari prescrizioni, si fa riferimento alla seguente tabella:

		AREE IN DISMISSIONE		
Denominazione area	superficie territoriale	dotazione parcheggi minima	dotazione verde pubblico minima*	dotazione sevizi sociali minima*
	mq.	mq.	mq.	mq.
AREA D1a	94.445	9.445	4.722	4.722

AREA D1b	66.210	6.621	3.311	3.311
* aree monetizzabili				
Dovrà essere prevista in sede di redazione dello S.U.E. la viabilità generale, la dotazione di servizi e di verde pubblico estesa alle due aree D1a e D1b, mentre l'attuazione potrà avvenire per singoli comparti.				

Fermo restando il rispetto dei parametri di cui al punto 8.1 delle presenti norme. Ai sensi del 2° comma dell'art. 26 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., nelle aree di nuovo impianto produttivo in cui il piano individui con precisione la localizzazione e le caratteristiche delle infrastrutture previste e delle aree da cedere, ai sensi del 2° comma dell'art. 21 della stessa L.U.R. 56/77, gli interventi edilizi possono essere attuati attraverso singolo permesso di costruire convenzionato che preveda:

- La realizzazione delle infrastrutture viarie così come indicato in piano;
 - Le cessioni delle aree a servizi nella misura del 20% della superficie territoriale secondo le indicazioni del Piano;
 - Le modalità di pagamento degli oneri concessori;
 - L'importo relativo agli oneri di urbanizzazione in alternativa la realizzazione diretta da parte dei proponenti.
 - La realizzazione all'interno del lotto di una piantumazione a cortina continua di alberi di alto fusto, tale da poter mascherare visivamente l'edificio dai punti di vista circostanti.
 - La colorazione esterna degli edifici di tipo industriale con colori che si inseriscano al meglio nel paesaggio circostante.
- **Per le aree indicate in cartografia con i numeri 4 e 4bis, nelle zone oggetto di ampliamento di aree produttive esistenti, gli interventi edilizi possono essere attuati attraverso singolo permesso di costruire convenzionato che preveda ed individui:**
 - **La realizzazione delle infrastrutture viarie anche se non individuate dal Piano;**
 - **Le cessioni o l'asservimento pubblico delle aree a servizi (art 21 L.R. 56/77 calcolato nella misura differenziale determinata dall'ampliamento) nella misura del 10% della superficie territoriale, comprensivi del rispetto della norma di cui al punto 8.2, anche se non individuate dal Piano e anche all'esterno dell'area (purché nelle immediate vicinanze), in accordo con le esigenze dell'amministrazione comunale;**
 - **Le modalità di pagamento degli oneri concessori;**
 -
 - **L'importo relativo agli oneri di urbanizzazione in alternativa la realizzazione diretta da parte dei proponenti.**
 - **La realizzazione all'interno del lotto di una piantumazione a cortina continua, lungo tutto il perimetro dell'area oggetto di ampliamento, di alberi di alto fusto appartenenti ad essenze locali alternate, tale da poter mascherare visivamente l'edificio dai punti di vista circostanti. La scelta delle specie vegetali dovrà essere effettuata tenendo conto della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la**

- diversificazione del paesaggio alla microscala mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;
- La colorazione esterna degli edifici di tipo industriale con colori che si inseriscano al meglio nel paesaggio circostante.
 - La pavimentazione delle aree a parcheggio con pavimentazioni drenanti e semipermeabili e la messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e di pronto utilizzo tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico.
 - La convenzione dovrà contenere altresì l'individuazione dell'area verde di proprietà del Comune
 - ubicata nei pressi del Cimitero comunale ed in prossimità dell'area oggetto di Variante, su cui si dovrà prevedere, con oneri a carico del proponente, la piantumazione di alberi di specie autoctona e la successiva manutenzione dell'area per un periodo di due anni.

Inoltre, sempre in merito alle aree denominate 4 e 4 bis, in fase di progettazione edilizia degli interventi di ampliamento occorrerà tener conto di quanto segue:

- Attuazione di quanto previsto dall'art. 42 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque
- Per quanto riguarda gli scarichi di acque reflue occorrerà tenere conto dei contenuti del Capo III "Misure di tutela qualitativa" del Piano di tutela delle acque e dei provvedimenti di pianificazione emanati dall'Autorità d'Ambito in materia di Servizio Idrico Integrato
- Predisposizione di idonea relazione a firma di tecnico abilitato che contenga puntuale Verifica delle
- effettive emissioni sonore
- Utilizzo di materiali fonoassorbenti dove risulti necessario a seguito delle verifiche acustiche di cui al punto precedente (coperture e tamponature ecc.)
- L'utilizzo della parte di lotto più vicina ai recettori per le aree a verde e la realizzazione di quinte
- arboreo arbustive.
- Tutti gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico e dotati di sistemi non disperdenti verso l'alto

Elenco delle essenze arbustive e arboree autoctone potenzialmente idonee per le opere di mitigazione e compensazione: farnia (*Quercus robur*), roverella (*Quercus pubescens*), cerro (*Quercus cerris*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), acero campestre (*Acer campestre*), pioppo nero (*Populus nigra*), prugnolo (*Prunus spinosa*), pado (*Prunus padus*), sanguinello (*Gomus sanguinea*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), nocciolo (*Corylus avellana*), biancospino (*Crataegus monogyna*), frangola (*Frangula alnus*), berretta da prete (*Euonimus europaeus*), ciavardello (*Sorbus torminalis*), rosa selvatica (*Rosa canina*); possono inoltre essere ritenute idonee alcune essenze domestiche (anche nelle loro forme selvatiche) quali ad es.: il ciliegio selvatico (*Prunus avium*), il gelso (*Morus alba*, *Morus nigra*), il noce (*Juglans regia*);

L'area di nuova edificazione è destinata esclusivamente al trasferimento dell'attività identificata dal P.T.P. come MA/A, ogni altra possibilità di lottizzazione ed insediamenti produttivi ex novo resta esclusa.

SCHEDA MONOGRAFICA AREA 4 BIS (Fg. 12, mapp. 92-93)

Ubicazione

Strada per Felizzano n°1 ad una quota di 115 m s.l.m. circa (area pianeggiante posta sul lato destro della strada stessa procedendo dal concentrico di Oviglio verso Felizzano).

Destinazione prevista e contenuti della variante

La Variante Semplificata oggetto del presente documento, viene redatta ai sensi dell'art. 17 bis, 4° comma della L.R. 56/77 come modificata dalla legge regionale n. 3 del 25 marzo 2013, pubblicata sul

B.U. 28 marzo 2013 n. 13; riguarda esclusivamente il cambio di destinazione d'uso da Zona Agricola a Zona Produttiva.

L'area è inserita ai margini del contesto edificato, lungo Strada per Felizzano. Si presenta come elemento dai connotati produttivi, ai margini delle aree residenziali, segnando di fatto il termine del centro abitato di Oviglio. Dal momento che si tratta dell'ampliamento di un'area a produttiva esistente, saranno rispettati gli assetti ambientali preesistenti e di seguito vengono espone le principali caratteristiche geologiche e geotecniche dell'area stessa.

Gli interventi edilizi saranno soggetti a permesso di costruire convenzionato e sarà previsto l'assoggettamento ad uso pubblico degli standard nella misura del 10% come previsto dalla normativa vigente. Inoltre le Norme di Attuazione prevederanno specifiche prescrizioni tipologiche al fine di mitigare l'impatto ambientale andando semmai a riqualificare l'intera zona. L'intervento edilizio non richiede alterazioni dell'andamento altimetrico del terreno (eccezion fatta per i normali movimenti terra necessari durante la "fase di cantiere").

Caratteristiche litostratigrafiche, litotecniche e geomorfologiche di dettaglio

Dal punto di vista geo-litologico locale, anche sulla base delle indicazioni riportate sul Foglio 70 "ALESSANDRIA" della Carta Geologica d'Italia in scala 1:100.000 (seconda edizione, 1970), il lotto in esame ricade entro l'area di affioramento dei depositi del "fluviale medio-antico" corrispondenti alle alluvioni ghiaiose-sabbiose, siltoso-argillose, fortemente alterate con prodotti di alterazione di colore rossastro; sono siglati "f11" sulla C.G.I (vedi di Fig. 2).

Il territorio comunale ricade all'interno del settore orientale dell'area villafranchiana, ivi ai margini della pianura alessandrina s.s.

L'assetto geologico generale, ricostruito anche dalle numerose indagini svolte nel sottosuolo, è da ricondursi principalmente al Bacino Terziario Ligure-Piemontese; in particolare ci si viene a trovare nel settore orientale di una vasta depressione sinclinale con direzione assiale circa E-W.

Il Bacino terziario Ligure Piemontese strutturalmente si può considerare composto da tre grandi Unità:

l'Unità del Basso Monferrato posta a Nord, costituita da terreni e rocce prevalentemente sedimentari, che formano i rilievi collinari che si estendono da Torino a Casale-Voghera (Collina Torino-Casale);

l'Unità della Sinclinale (o Bacino) di Asti, posta al centro, costituita da una successione di terreni sedimentari marnosi e arenacei nelle formazioni più profonde;

argillosi e sabbiosi nelle formazioni più superficiali (Argille Azzurre del Lugagnano e Sabbie di Asti e Villafranchiano);

l'Unità delle Langhe, posta a Sud quindi al margine del Bacino Terziario stesso, costituita da successioni di alternanze di formazioni di materiali sedimentari marnosi e arenaceo-sabbiosi.

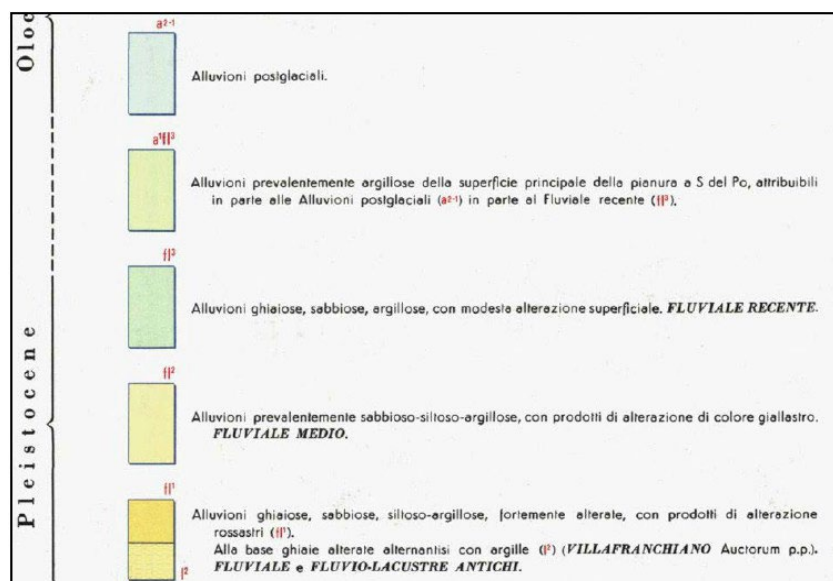
Dal punto di vista geologico locale, l'area in questione è caratterizzata da terreni sedimentari appartenenti a formazioni di età villafranchiana e pleistocenica che costituiscono il colmamento di una sinclinale con asse circa E-W e giaciture immergenti verso N-NW con inclinazioni di 10° - 15°.

Secondo quanto riportato dalla cartografia ufficiale, il settore in studio è caratterizzato dalla presenza, in sequenza dal basso verso l'alto, dei seguenti litotipi:

Complesso Villafranchiano (Pliocene sup.-Pliocene inf.): denominato I1 e I2 nella C.G.I "ALESSANDRIA"; può essere distinto in due complessi: la cosiddetta Unità inferiore prevalentemente sabbioso-limosa con intercalazioni di argille varicolori di ambiente di transizione tra quello marino e quello continentale è separata, mediante un'estesa superficie di erosione, dall'Unità superiore costituita invece da alternanze di argille e ghiaie, indici di un ambiente deposizionale continentale fluvio-palustre;

Fluviale e fluvio-lacustre antichi (area in esame): denominato "fl1" sulla C.G.I e corrispondenti alle alluvioni prevalentemente ghiaiose-sabbiose, siltoso-argillose, fortemente alterate con prodotti di alterazione argilloso-





limosi di colore rossastro.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area in oggetto risulta localizzata nella porzione centrale di modesto terrazzo pleistocenico, rilevato di una decina di metri rispetto al fondovalle del T. Belbo; è già oggetto di opere di edificazione ed urbanizzazione, per tanto l'intervento proposto andrà a completare le porzioni gli insediamenti esistenti. Non sono stati rilevati in loco fenomeni gravitativi, tanto meno particolari problematiche geomorfologiche e le condizioni di pericolosità sono da considerarsi come moderate.

Classe di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica

L'area ricade nella Classe II di pericolosità geomorfologica: comprende i settori di territorio comunale a moderata pericolosità geomorfologica, interessate da ruscellamento diffuso, ristagno d'acqua o scadenti caratteristiche della coltre superficiale. Si tratta talvolta di settori di territori vicini a linee di drenaggio minori dove, o per errata azione antropica o per scarsa manutenzione si abbia un rischio di inondabilità di acque sempre a bassa energia.

Rientrano in questa classe anche i territori collinari, da moderatamente a mediamente acclivi, dove gli interventi edificatori saranno subordinati a verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato roccioso; in tali aree la moderata pericolosità deriva infatti dalle scadenti caratteristiche dei terreni di copertura o dalla sfavorevole giacitura del substrato.

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LA CLASSE II

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi di pericolosità derivano da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, ruscellamento diffuso, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione, problemi di carattere geostatico e/o di versante, sono permessi interventi edificatori ampi ma ragionati; gli interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Non verrà permessa la realizzazione di costruzioni troppo ravvicinate o di altezza eccessiva, per evitare sia carichi troppo elevati, sia le interferenze dei bulbi di carico.

Nelle porzioni di territorio in classe II dove gli elementi di pericolosità derivano da problemi di carattere geostatico e/o di versante gli interventi riguardanti ampliamenti e nuove costruzioni, dovranno essere subordinati ad un'attenta indagine geognostica e a verifiche geotecniche di stabilità del versante interessato, con il supporto sia di prove in situ che di laboratorio, per una puntuale definizione dei fattori di sicurezza del versante nelle condizioni attuali ed in quelle post - intervento.

Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologica geotecnica in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e Circ. LL.PP. n. 30483 del 24.09.89 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati dovrà essere redatto il progetto delle opere.

Nelle aree inondate l'edificabilità di nuovo impianto o completamento dovrà essere subordinata ad una preliminare definizione della quota di imposta dei fabbricati, variabile indicativamente da + 0,50 a + 1,00 m, riferita alla quota topografica media dell'area di intervento. La quota di imposta dovrà essere verificata attraverso un'attenta indagine idrogeologica e uno studio idraulico della zona di intervento a carico del richiedente, che accerti l'assenza di interferenze negative con le condizioni di deflusso e di rischio idraulico per l'edificato esistente al contorno. Tali indagini dovranno essere allegare agli elaborati di progetto.

Nelle aree esondabili non dovranno essere realizzati piani interrati.

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Moderate; dal punto di vista litostratigrafico si tratta di terreni argilloso-limoso con lenti sabbioso-ghiaiose più in profondità; dal punto di vista idrogeologico da segnalare la presenza di una falda idrica indicativamente a -23,0 m da p.c. con deflusso sotterraneo orientato principalmente verso NE in direzione dell'asta del T. Belbo il quale non interessa dal punto di vista della dinamica alluvionale l'area in esame, e limiti geotecnici dei terreni di fondazione più superficiali (nel complesso si tratta di terreni a capacità portante da discreta a buona).

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geologiche da eseguirsi nell'ambito dell'istruttoria tecnica del progetto esecutivo dovranno esplicitare le caratteristiche geotecniche e idrogeologiche del terreno di fondazione attraverso prove penetrometriche e/o sondaggi geognostici in situ o, ancora, prove geotecniche di laboratorio su campioni di terreno prelevati in situ, ai sensi delle prescrizioni di legge contenute nel D.M.LL.PP. n. 47 del 11/03/1988 nonché dal D.M. 14/01/2008 "N.T.C" in vigore dal 1° luglio 2009 in relazione alla natura granulometrica e di capacità portante/cedimenti dei depositi alluvionali nonché indicazioni sul drenaggio dei terreni e delle caratteristiche della falda acquifera.

Compatibilità dell'area in Variante con la Tav. 1A del P.T.P .

Per quanto riguarda la compatibilità con la Tav. 1A "Sistema dell'assetto idrogeologico - Pericolosità geomorfologica per processi di instabilità dei versanti e per processi nella rete idrografica" allegata al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (vedi stralcio in allegato), l'area in esame ricade in:

Aree Fp1, ovvero aree con propensione al dissesto bassa o assente

Ai sensi dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del P.T.P., non vi sono quindi limitazioni o problematiche particolari per l'area oggetto della presente variante.

ART. 9

Aree agricole

Sono considerate zone territoriali omogenee agricole, le parti di territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come insediamenti residenziali.

Tutti i progetti riguardanti edifici compresi in quest'area dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica e dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni di cui al successivo articolo "Prescrizioni costruttive generali"

Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive secondo quanto disposto dall'art.25 della L.R. n.56/77.

Gli interventi in zona agricola vengono disciplinati secondo diverse condizioni:

A. Nuove edificazioni

In tali aree le concessioni per le nuove edificazioni delle **residenze rurali** sono rilasciate unicamente a:

- a. imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n.352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n.27 e 23 agosto 1982, n.18, o associati.
- b. Ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al punto a. e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo.
- c. Agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni e titolari di aziende agricole in attività che siano proprietari di almeno **20.000 mq.** di terreno adibito ad uso agricolo, che siano residenti e domiciliati nell'azienda interessata. Le caratteristiche dimostranti l'effettiva attività dell'azienda agricola (fatturato dei due anni precedenti la richiesta di concessione, fatture di acquisto dei materiali e macchinari necessari per la conduzione dell'attività) dovranno essere allegate dal richiedente alla richiesta di concessione edilizia.

Qualora il richiedente non abbia in atto una attività agricola al momento della richiesta di concessione edilizia, ma intenda impiantare una nuova attività agricola, dovrà, all'interno dell'atto di impegno unilaterale, previsto all'art. 25 della L.R. 56/77, impegnarsi a dimostrare l'effettiva realizzazione della attività agricola entro e non oltre quattro anni dal momento del rilascio della concessione. L'atto di impegno stabilirà l'importo della ammenda da applicare in caso contrario. Tale ammenda non potrà essere inferiore al valore dell'immobile, valutato in termini di lire 1.500.000 al mq. di superficie abitabile.

Al momento del rilascio di abitabilità il proprietario (definito ai punti 1 e 2) dell'immobile dovrà impegnarsi a richiedere per se stesso certificato di residenza nell'immobile in questione entro trenta giorni dal rilascio dell'abitabilità

Tutte le altre concessioni, sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Ai soggetti aventi titolo sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

abitazioni ad uso agricolo e/o agrituristico

fabbricati a servizio della attività agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole non possono superare i limiti stabiliti dall'art.25, comma 12 della L.R.n.56/77, qui di seguito elencati:

terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.

terreni a colture orticole e floricole specializzate: mc.0,05 per mq.

terreni a colture legnose specializzate: mc.0,03 per mq.

terreni a seminativo e a prato: 0,02 mc. per mq.

terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc.0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda

terreni a pascolo e prato-pascolo, di aziende silvo-pastorali: mc.0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui ed in comuni limitrofi purché non si trovino ad una distanza dal centro aziendale superiore a 2 km. calcolata in linea retta.

I fabbricati al servizio della attività agricola non sono conteggiati nel computo dei volumi, ma debbono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- stalle in genere di oltre 30 capi, dovranno essere realizzate ad almeno 80 metri dagli edifici esistenti, o prevedibili nelle aree di tipo residenziali o industriali.
- edifici residenziali potranno essere edificati in zone limitrofe a stalle in genere di oltre 30 capi esistenti, ad una distanza di m. 40 dalle stesse e a m. 20 per l'abitazione del proprietario o conduttore della stalla stessa.
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli di tipo industriale: dovranno essere realizzati ad almeno 10 metri da qualsiasi fabbricato esistente.

La collocazione di scuderie di carattere amatoriale destinate ad un uno o due capi sarà oggetto di singola valutazione e parere dell'ASL competente, in quanto non si considera rientrante nelle stalle sopradescritte.

La superficie coperta ammissibile per fabbricati a destinazione agricola non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie strettamente asservita.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori abitativi o di servizio nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda:

1. il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola per almeno 20 anni;
2. le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 2° comma del presente articolo;
3. il vincolo di trasferimento di cubatura;
4. le sanzioni, per l'inosservanza degli impegni assunti;

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

La richiesta di qualsiasi fabbricato, anche per uso deposito attrezzi o ricovero veicoli e/ mezzi agricoli, potrà essere richiesto esclusivamente se il richiedente potrà dimostrare una proprietà di almeno mq. 4.000 di terreno.

Tutte le nuove costruzioni destinate alla residenza dovranno rispettare le prescrizioni particolari contenute all'art. 20 delle presenti norme.

B. Edifici esistenti

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio della destinazione d'uso è consentito solo nei seguenti casi:

- a) da altra destinazione alla destinazione d'uso agricola e/o agrituristica limitatamente ai soggetti di cui ai punti 1 e 2 della parte A del presente articolo.
- b) da altra destinazione a uso agricolo a destinazione residenziale, ovvero da destinazione residenziale connessa alla conduzione agricola a destinazione residenziale non avente nessun legame con il lavoro agricolo, a chi ne chieda regolare concessione.

Le concessioni sono rilasciate agli aventi diritto secondo le prescrizioni indicate nella parte "A. Nuove edificazioni".

Nei casi di realizzazione di interventi di:

- Ampliamento, anche mediante sovrizzo, della superficie a destinazione residenziale già esistente nella misura superiore a 25 mq.;
- Cambio di destinazione d'uso di parti di fabbrica originariamente destinate all'uso agricolo, qualora si superi un incremento della parte residenziale esistente in misura superiore a 25 mq.

Saranno applicati gli oneri concessori stabiliti secondo deliberazione del Consiglio Comunale.

In tutti gli altri casi, il rilascio di concessione non è oneroso.

Gli interventi richiesti dai soggetti di cui ai punti a, b e c della parte A del presente articolo sono disciplinati, per quanto riguarda l'onerosità degli interventi, nello stesso modo di cui alla parte A del presente articolo.

Si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola, a condizione che siano rispettate tutte le disposizioni che regolano il settore, contenute nella legislazione nazionale e regionale in vigore, e precisamente la legge 17/5/1983 n.217 e la L.R. 15/04/1983 n.31.

Pertanto l'apertura dell'attività agrituristica che non comporti l'esecuzione di interventi edilizi non costituisce cambiamento di destinazione d'uso se esercitato in edifici a destinazione agricola.

Le opere ammesse negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

1. opere interne
2. manutenzione ordinaria
3. manutenzione straordinaria

4. restauro e risanamento conservativo
5. ristrutturazione edilizia
6. sopraelevazione: tale intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un'altezza interna esistente inferiore a quella di norma e per i quali è consentito adeguare le altezze interne a quelle di norma. Tale intervento non ammette un aumento della superficie utile di pavimento.
7. Recupero integrale dei volumi inutilizzati.
8. Demolizione per eliminazione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica fortemente lesionate dal punto di vista strutturale;
9. Demolizione e ricostruzione fabbricati in precarie condizioni statiche;
10. Sopraelevazione: tale intervento consistente nella modifica della quota del filo di gronda e del colmo, potrà interessare l'intero perimetro dell'edificio. Il sovrizzo del filo interno rappresentato dalla linea di appoggio dei puntoni ovvero del solaio del tetto dovrà essere finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative esistenti e contenuto nella misura di 80 cm. La inclinazione del tetto non dovrà superare quella degli edifici circostanti quello d'intervento e dovrà essere opportunamente documentata. Sono utilizzabili ai fini abitativi i sottotetti o le parti di essi aventi altezza media, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, non inferiore a metri 2,40 con altezza minima di metri 1,60 per spazi destinati a cucina, stanze di soggiorno, da letto, di studio, e aventi altezza media, calcolata nello stesso modo, non inferiore a metri 2,20 con altezza minima di metri 1,40 per spazi destinati a bagni, posto cottura, verande, tavernette, corridoi, disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli.
11. ampliamento: per le abitazioni è ammessa unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari di cui al presente articolo lo consente, nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti previste nel Codice civile. Per gli edifici connessi all'esercizio della conduzione agricola valgono le condizioni, prescrizioni e parametri indicati nel caso di nuova edificazione, punto A.
12. E' comunque ammesso, in caso di comprovata possibilità di effettuarlo secondo le indicazioni sopra riportate, un ampliamento pari al 20% della superficie esistente, da effettuarsi nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti previste nel Codice civile, e con attenti criteri di inserimento estetico – ambientale, già più volte sottolineati.
13. Nuova costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimessa nella misura massima di mq. 25 per ogni unità abitativa. Sono valide le indicazioni espresse in merito ai bassi fabbricati all'art. 5 delle presenti norme.;
14. Realizzazione di piccoli vani di sgombero, ricovero attrezzi agricoli ecc. in misura non superiore a 12 mq. di superficie coperta per ogni unità abitativa. Tali fabbricati non potranno avere piano cantinato. Sono valide le indicazioni espresse in merito ai bassi fabbricati all'art. 5 delle presenti norme;

Gli interventi in tale zona dovranno prioritariamente recuperare tutti i volumi esistenti disponibili non utilizzati prima di procedere alla richiesta di nuova edificazione, fatte salve particolari situazioni che dovranno essere sottoposte al vaglio specifico della Commissione edilizia.

I progetti di intervento dovranno sempre considerare l'inserimento dei nuovi edifici e le modifiche dei corpi esistenti, nel rispetto del complesso architettonico in cui sono inseriti, per cui negli elaborati progettuali dovrà essere leggibile la consistenza e caratteristiche degli edifici costituenti il contesto ambientale circostante l'edificio di intervento.

Allo scopo di favorire la conservazione e la tutela delle costruzioni esistenti in zona agricola è ammesso il mantenimento di altezze minime nella misura di m. 2,70 per i locali abitabili e m 2,40 per i locali servizi, disimpegni corridoi.

Dovranno essere rispettati in tutti gli interventi le Prescrizioni costruttive di cui all'articolo 20, o comunque dovranno essere presentati progetti, al vaglio della Commissione edilizia, redatti allo scopo di migliorare sostanzialmente le condizioni qualitative estetiche ed ambientali degli edifici.

9.1 Edifici agricoli non utilizzati

Per gli edifici e le attrezzature agricole inutilizzate in zona agricola, come individuati nelle tavole del P.R.G., è data riconferma della destinazione agricola. Potranno quindi essere utilizzati anche ai fini agrituristici.

Si applicano le prescrizioni relative alla parte B. "Edifici esistenti".

9.2 Edifici ad uso diverso dall'agricolo ubicati in zona agricola.

Per gli edifici in zona agricola avente un utilizzo diverso da quello agricolo, già in atto al momento della stesura del P.R.G., è consentito un ampliamento pari al 50% della superficie coperta esistente. Non potrà essere superato un rapporto tra la superficie coperta e la superficie di pertinenza dell'attività pari al 50%.

9.3 Edifici ad uso residenziale ubicati in zona agricola.

Gli edifici a destinazione esclusivamente residenziale ubicati in zona agricola comprendono sia quelle costruzioni a destinazione residenziale realizzate in epoca recente e che non significano alcuna relazione con l'attività agricola della zona, sia edifici con tipologia tradizionale.

Il principio informatore degli interventi dovrà essere il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti tipologici ed estetici tradizionali in quest'ultimi immobili, mentre in edifici recenti dovrà essere curato il sostanziale miglioramento delle loro caratteristiche estetiche ed ambientali.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- 1.opere interne

- 2.manutenzione ordinaria
- 3.manutenzione straordinaria
- 4.ristrutturazione edilizia
- 5.sopraelevazione: limitatamente ad un incremento massimo di mq. 150 di superficie.
- 6.Demolizione;
- 7.Nuova ricostruzione solo in seguito a demolizione con recupero della volumetria preesistente ed ampliamento massimo di mq. 150;
- 8.Mutamento della destinazione d'uso.
- 9.Recupero volumi esistenti.

E' consentito l'aumento del numero delle unità abitative nell'ambito di interventi di ampliamento di edificio esistente, escludendo la costruzione di volumi indipendenti dall'edificio esistente.

In caso di modifica delle dimensioni planimetriche del fabbricato dovranno essere rispettate le seguenti distanze dai confini:

- 0,00 m. se preesistono costruzioni sul lotto del confinante
- 5,00 ml se non preesistono costruzioni sul lotto del confinante
- altezza massima dei fabbricati: mi. 7,50.

Nelle aree di questo tipo non potrà, essere superato complessivamente il rapporto di copertura del 50% sulla superficie dell'area in proprietà annessa all'edificio. Tenendo conto del fatto nel calcolo della parte costruita dovranno essere considerati tutti i fabbricati costituenti la cellula edilizia.

Per esigenze di carattere funzionale legate alle condizioni abitative (realizzazione di vani tecnici ovvero di scale), è comunque consentito un ampliamento massimo del 20% del volume residenziale esistente o di 35 mq. di superficie utile, anche in deroga al rapporto di copertura e l'indice di densità fondiaria sopra indicati.

Per ogni tipo di intervento si richiede una progettazione coordinata all'area circostante che garantisca l'armonizzazione con il paesaggio circostante.

La realizzazione degli interventi sopra elencati dovrà essere completata con alberature, piantumazione, sistemazione verde, ed altre opere destinate ad armonizzare gli edifici, unificandone la sistemazione esterna e migliorandone l'inserimento nell'ambiente. Per ogni intervento dovrà essere assicurato il rispetto del successivo articolo "Prescrizioni costruttive". sia per quanto riguarda i casi di ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione. sia per quanto riguarda la dotazione di aree esplicitamente destinate a verde e a parcheggio privato.

9.4 Edifici ad uso agricolo ubicati in zone residenziali.

Per gli edifici ad uso agricolo esistenti, ubicati in zone residenziali e risultanti da documentazione certa, sono ammessi i piccoli interventi connessi con la conduzione agricola dell'immobile e compatibili con le prescrizioni delle presenti

Norme, con l'esclusione degli interventi che possano compromettere le condizioni ambientali della zona e la destinazione espressa dalle indicazioni di P.R.G., secondo il parere espresso dalla Commissione Edilizia in zona agricola avente un utilizzo diverso da quello agricolo, artigianale, produttivo, già in atto al momento della stesura del P.R.G., è consentito un ampliamento pari al 50% della superficie coperta esistente. Non potrà essere superato un rapporto tra la superficie coperta e la superficie di pertinenza dell'attività pari al 50%.

ART.10

Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

Le aree sono individuate e vincolate dal P.R.G. sul territorio comunale dimensionate alla capacità insediativa residenziale teorica del piano e destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

In particolare le tavole di P.R.G. individuano:

aree Per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole Medie dell'obbligo

- a. aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici
- b. aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport
- c. aree per parcheggi pubblici.

Le aree di cui sopra sono strettamente riservate alle opere, impianti e strutture relative alle specifiche destinazioni.

Quando le aree ad uso pubblico concentrino più interventi a diversa destinazione, è prescritto per tali aree preventivo Piano tecnico come specificato al successivo articolo 19.

Per la realizzazione degli impianti e servizi tecnologici di uso pubblico previsti dal P.R.G. o ritenuti successivamente necessari, potranno essere esercitati dall'Amministrazione i poteri di deroga quanto a normativa e prescrizioni relative alle zone in cui gli impianti sono inseriti e ciò ai sensi dell'art. 16 della L. 06.08.1967 con l'osservanza delle norme di cui all'art. 3 della L. 21.12.1955 nr. 1357.

ART. 11

Aree per presidi socio - assistenziali di diritto privato convenzionati

Il P.R.G. individua un'area destinata all'insediamento di presidio socio-assistenziale di proprietà di Ente di diritto privato. Le strutture insediate devono stipulare con

l'amministrazione Comunale appositiva convenzione al fine di un assoggettamento pubblico della loro attività. In tale zona il Piano si attua a mezzo di interventi edilizi diretti. Nell'ambito di tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

Residenze Assistenziali;
Residenze Assistenziali Base;
Residenze Assistenziali Flessibili;
Comunità Alloggio Socio-Assistenziali;
Comunità di risocializzazione/reinserimento;
Struttura comunitaria a carattere educativo;
Centri diurni con possibilità di limitata risposta residenziale;
Residenze Assistenziali Alberghiere;

Per la definizione delle singole destinazioni d'uso descritte si rimanda alla Deliberazione G.R. del 28.06.1992 nr. 38 – 16335.

In tale zona le classi di intervento sono quelle di seguito specificate:

- k) manutenzione ordinaria
- l) manutenzione straordinaria
- m) restauro conservativo
- n) ristrutturazione edilizia
- o) ampliamento
- p) sopraelevazione
- q) nuova costruzione anche in seguito a demolizione
- r) mutamento di destinazione d'uso
- s) recupero fienili esistenti
- t) opere interne.

Sono definiti i seguenti parametri edilizi:

densità fondiaria 1,0 mc./mq.

altezza massima 4 piani fuori terra.

rapporto massimo di copertura pari al 30%

distanza minima dal ciglio stradale: secondo allineamenti esistenti

distanza minima dal confine : dovrà essere conforme ai disposti del Codice Civile in materia, articoli 873 e seguenti. Sono ammesse deroghe a tali condizioni a fronte di esplicito assenso scritto firmato ed autenticato del confinante.

Distanza tra pareti finestrate: è prescritta la distanza di m. 10 fra edifici dei quali anche solo uno dei fronti presenta finestre. La presente prescrizione non si applica quando uno o entrambi gli edifici sono bassi fabbricati.

ART. 12

Aree inedificabili

Al fine della tutela del suolo e della sua corretta utilizzazione sono inedificabili:

- le aree a bosco individuate come tali (**art.30 L.R. 56/77 s.m.i.**);
- le aree definite instabili o potenzialmente instabili nell'allegata relazione geologica, **le aree asservite ad usi civici, le aree che rientrano nelle fasce di rispetto dei laghi naturali od artificiali (art.29 L.R. 56/77 s.m.i.)**, come definite nella cartografia di Piano;
- le aree che rientrano nelle fasce di rispetto della viabilità urbana ed extraurbana, della ferrovia, dei cimiteri, (**art.27 L.R. 56/77 s.m.i.**), dei corsi d'acqua (**art.29 L.R. 56/77 s.m.i.**), delle fonti, pozzi e dei depuratori esistenti e non esistenti al momento dell'adozione del piano (**Deliberazione del comitato dei Ministri per la tutela delle Acque dall'Inquinamento: "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art.2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" – allegato 4, punto 1.2 – pag. 20, pubblicata su Suppl. Ord. Alla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 21 febbraio 1977 e Decreto Legislativo 11 maggio 1999, nr. 152 e s.m.**);
- le aree soggetto a vincolo ai sensi dell'art.2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490: **"Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'art.1 della Legge 8 ottobre 1997, n. 352 (Pubbl. su G.U. n. 302 del 29.12.1999)"**,
- le aree asservite a elettrodotti, o altra infrastruttura;

Le aree inedificabili possono essere utilizzate esclusivamente per:

- per la conservazione dello stato di natura;
- per la coltivazione di giardini privati, per la realizzazione di parcheggi privati;
- per la realizzazione di recinzioni di semplice fattura (rete metallica plastificata o grigliato verniciato, con siepe viva)

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di:

- sistemazione a verde e conservazione dello stato di natura;
- per la coltivazione di giardini privati, per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati;
- per la realizzazione di recinzioni di semplice fattura (rete metallica plastificata o grigliato verniciato, con siepe viva)
- percorsi pedonali e ciclabili;
- opere e impianti infrastrutturali;
- impianti per la distribuzione dei carburanti alla distanza minima di m. 300 da incroci e curve, con autorizzazione a titolo precario;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ampliamenti destinati al miglioramento delle condizioni abitative ed igieniche dell'immobile. Tali ampliamenti dovranno essere contenuti nella misura del 20% del volume esistente, con una dimensione di 35 mq. di superficie utile abitabile, distribuita anche su più livelli, comunque ammessa, e realizzata sul lato opposto all'infrastruttura viaria da salvaguardare.

La Concessione per interventi di ampliamento potrà essere rilasciata solo ed esclusivamente a fronte di atto di impegno con il quale il richiedente ammette che, in caso di esproprio dell'immobile per ampliamento della struttura viaria, la valutazione di esso non comprenda il maggior valore dovuto alle opere di ampliamento.

Art. 12 bis

Aree a verde privato

Le aree individuate dal P.R.G.C. a verde privato devono essere mantenute a tale destinazione con esclusiva possibilità di interventi per il miglioramento della fruibilità dell'area stessa e con divieto di abbattimento o indebolimento delle alberature esistenti.

ART.13

Fasce di rispetto alla ferrovia

Il P.R.G. definisce la fascia di rispetto alla linea ferroviaria. Nell'ambito di tale fascia non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico fermi restando i divieti di cui all'art. 235 della L. 20 marzo 1865 n. 2248 e successive modifiche e integrazioni.

Si richiamano ancora i disposti di cui al DPR n. 753 dell'11.7.1980.

Si richiamano altresì i disposti dell'art. 10 – comma 1 – Legge 12.2.1981 n. 17 in relazione alle opere da eseguirsi a cura o per conto dell'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato, per le quali l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme dei piani urbanistici, nonché alla progettazione di massima delle opere, sono fatti dall'Azienda d'intesa con le Regioni interessate che devono sentire preventivamente gli Enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Le aree comprese nella fascia di protezione in questione, possono essere computate, ai fini dell'edificabilità, nelle aree limitrofe, nei limiti definiti dal P.R.G. per ogni zona.

Qualora la linea ferroviaria, o le opere di diretta pertinenza, ricadano in zone esondabili di cui ai successivi articoli, la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, anche eseguite a cura o per conto dell'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato sono consentiti a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono avere luogo nelle fasce, costituendo significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso. I progetti devono essere corredati da uno studio che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni. Gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità Idraulica

competente ai fini dell'espressione di parere di compatibilità rispetto al Piano di Bacino o ai suoi stralci.

ART. 14

Zona di rispetto cimiteriale

Il P.R.G. definisce la zona di rispetto del cimitero ai sensi dell'art. 338 del T.U. Leggi sanitarie 27.01.1934 nr.1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree comprese nella fascia di protezione in questione, possono essere computate, ai fini dell'edificabilità per ogni zona.

Ai fini del rispetto delle disposizioni sanitarie in materia, (art. 338 del RD 27/7/1934 n. 1265 e della L 16612002) e dell' art. 27 commi 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies, della LR 56/77 smi, i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno duecento metri dal centro abitato, così come definito dall'art.12, comma 2, numero 5 bis, della LR 56/77 smi e tali fasce di rispetto cimiteriale non possono essere inferiori a 200 mt dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dalle tavole urbanistiche allegate al presente PRGC. E' fatto pertanto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale salvo eventuali riduzioni ai sensi del comma 6 bis, confermate dal parere formale della competente ASL e comunque non oltre il limite inderogabile dei cinquanta metri, per consentire l'ampliamento dei cimiteri o la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici pubblici o privati di rilevante interesse pubblico.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

ART.15

Fasce di rispetto alle opere di presa dell'acquedotto e agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto

Il P.R.G. definisce le fasce di rispetto attorno alle opere di presa dell'acquedotto e agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto.

Relativamente alle aree di protezione degli impianti di depurazione, identificazione di queste ha valore indicativo. Le stesse saranno definite con la progettazione degli impianti. **La profondità minima delle fasce di rispetto dei depuratori s'intende stabilita in m. 100, in conformità con i disposti di cui alla Deliberazione del comitato dei Ministri per la tutela delle Acque**

dall'Inquinamento: “Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all’art.2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall’inquinamento” – allegato 4, punto 1.2 – pag. 20, pubblicata su Suppl. Ord. Alla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 21 febbraio 1977”.

E' prevista una zona di tutela assoluta dai pozzi di captazione dell'acquedotto avente una estensione di raggio di 10 metri. Tale zona è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

E' prevista una zona di rispetto ristretta, dai pozzi di captazione dell'acquedotto. Questa zona è indicata sulla cartografia di riferimento nella misura di 200 metri rispetto al punto di captazione **secondo i disposti del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, nr. 152 e s.m. “Disposizioni sulla tutela delle acque dall’inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall’inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole“**, oppure per il pozzo localizzato nelle vicinanze della Strada delle Gorrete è stata definita sulla base del criterio cronologico delle isocrone a 60 giorni ed approvata con D.G.R. n. 14 – 247 del 24.07.1995.

All'interno di tale zona di rispetto ristretta sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a.dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di rifiuti, fanghi, 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.spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f.aperture 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, demolizioni e rottamazione di autoveicoli;
- j.impianti di trattamento rifiuti;
- k.pascolo o stazzo del bestiame;
- l.Nelle zone di rispetto ristretta è vietato l’insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelli esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.
- m.E' prevista una zona di rispetto allargata, definita sulla base del criterio cronologico delle isocrone a 180/365 giorni (in relazione al gradi di vulnerabilità della falda) per il pozzo localizzato nelle vicinanze della Strada delle Gorrete, ed approvata con D.G.R. n. 14 – 247 del 24.07.1995.
- n.In tale zona di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- o. dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di rifiuti, fanghi, liquami anche se depurati;
- p. accumulo di concimi organici;
- q. aree cimiteriali;
- r. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- s. aperture di cave e pozzi;
- t. discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- u. stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- v. centri di raccolta, demolizioni e rottamazione di autoveicoli;
- w. impianti di trattamento rifiuti;

L'Amministrazione comunale potrà effettuare gli opportuni adempimenti presso le competenti autorità regionali per modificare e ridurre l'estensione della zona di rispetto come definita, in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa idrica.

ART.15 bis

Altri vincoli

AREE BOSCADE

Sono individuate nelle tavole 6, 7 e 14 in scala 1:10000. In queste zone valgono le disposizioni dell'art. 146 del D.L. 490/99 e dell'art. 30 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni. In ogni caso sono vietate nuove costruzioni e opere di urbanizzazione.

FASCE DI RISPETTO DEI PRINCIPALI CORSI D'ACQUA

1. Per le aree soggette a tale vincolo valgono le limitazioni previste dall'art.29 della Legge regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
2. In particolare, nelle fasce di rispetto così definite sono unicamente ammesse opere di sistemazione e di protezione idraulica, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura delle coltivazioni agricole e, ove occorra parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua.
3. Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e, previa autorizzazione regionale, interventi di ristrutturazione edilizia.

FASCE DI RISPETTO PER ELETTRODOTTI

1. Ai fini della sicurezza degli impianti e della pubblica incolumità il P.R.G.C. prevede una fascia di rispetto, anche se non cartograficamente individuata, delle catenarie di m. 15 per elettrodotti da 132 Kw e di m.8 per elettrodotti da 15 Kw.
2. Tali distanze potranno essere ridotte su specifico nulla-osta dell'Ente preposto alla costruzione e gestione di detti impianti.
3. Sono fatti salvi i disposti di cui al D.P.R. 21 giugno 1968, n. 1062 e successive modifiche ed integrazioni.

FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. L'indicazione grafica delle fasce di rispetto delle strade e dei nodi stradali contenuta nelle Tavole di Piano ha valore tassativo per le strade esistenti, potrà invece essere modificata in sede di progetto esecutivo per la nuova viabilità del Piano, ma sino a quel momento ha valore tassativo anche per la viabilità non ancora realizzata.
2. Le strade extraurbane esistenti ed in progetto secondo i disposti del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" sono state raggruppate in 4 tipi; a ciascuna classe corrisponde una diversa misura della distanza dal ciglio della strada che deve essere rispettata in caso di edificazione; la distanza deve essere misurata in proiezione orizzontale:

Strade di tipo A (autostrade, superstrade, strade statali, ecc. a carattere interregionale ed intercomunale): la distanza minima è di m. 60;

Strade di tipo B (strade statali, provinciali a carattere intercomunale e comunale): la distanza minima è di m. 40;

Strade di tipo C (a carattere locale): la distanza minima è di m. 30;

Strade di tipo F (a carattere locale e di importanza secondaria): la distanza minima è di m. 20.

Nelle fasce di rispetto stradale di norma è vietata l'edificazione ad eccezione di impianti di distribuzione di carburanti con relativi accessori per il soccorso immediati degli utenti della strada; cabine di distribuzione elettrica; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; reti idriche e fognanti; canalizzazioni irrigue e pozzi; metanodotti e gasdotti, ecc..

Nel caso di esproprio di edifici per la realizzazione di strade o loro ampliamenti o di opere pubbliche in genere nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità è consentita la ricostruzione di uguale volume su area adiacente oltre la fascia di rispetto anche in deroga alle norme di edificabilità purché non in contrasto con i disposti della Legge 19 giugno 1939, n. 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale. Si richiama in proposito la C.M. Lavori Pubblici 30 dicembre 1970, n. 5980.

ART.15 ter

Vincoli articolo 146 del D. L. 490/99 (ex Legge 431/85)

Sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo in ragione del loro interesse paesaggistico:

i territori coperte da foresta e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

zone gravate da usi civici;

i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua pubblici compresi nell' "Elenco delle acque pubbliche" che risultano essere i seguenti:

fiume Tanaro

torrente Belbo

rio della Besosca V. dello Stampasso

rio il Grindo

rio di Redabue

ART.15 quater

Piano stralcio fasce fluviali

FASCIA A

Fascia di deflusso della piena.

Fascia costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.

Si tratta di aree inondabili, a pericolosità elevatissima, e aree contigue, coinvolgibili dall'evoluzione dei fenomeni, in prossimità dei corsi d'acqua ad attività torrentizia.

FASCIA B

Fascia di esondazione.

Fascia esterna "a precedente, costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazioni al verificarsi della piena di riferimento. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici

corrispondenti alla piena di riferimento ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento).

FASCIA C

Area di inondazione per piena catastrofica.

Fascia costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (FASCIA B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.

Infine qualsiasi arca presente all'interno delle fasce fluviali previste dall'AUTORITA' DI BACINO è soggetta alle norme contenute nel P.S.F.F..

ART. 16

Classe II - Zone a moderata pericolosità idrogeologica

Il piano definisce sul territorio le zone e le fasce a differente pericolosità geomorfologica in conformità alle indicazioni fornite dalla Regione Piemonte nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale nr. 7/LAP, approvata in data 6 maggio 1996.

Nelle porzioni di territorio comprese nella CLASSE II dove gli elementi di pericolosità derivano da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, ruscellamento diffuso, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione, problemi di carattere geostatico c/o di versante, sono permessi interventi edificatori ampi ma ragionati; gli interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Non verrà permessa la realizzazioni di costruzioni troppo ravvicinate o di altezza eccessiva, per evitare sia carichi troppo elevati, sia le interferenze dei bulbi di carico. Nelle porzioni di territorio in classe II dove gli elementi di pericolosità derivano da problemi di carattere geostatico e/o di versante gli interventi riguardanti ampliamenti e nuove costruzioni, dovranno essere subordinati ad un'attenta indagine geognostica e a verifiche geotecniche di stabilità del versante interessato, con il supporto sia di prove in situ che di laboratorio, per una puntuale definizione dei fattori di sicurezza del versante nelle condizioni attuali ed in quelle post - intervento.

Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologica geotecnica in conformità a quanto

disposto dal D.M.11.03.88 e Circ. LL.PP. n. 30483 del 24.09.89 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati dovrà essere redatto il progetto delle opere.

Nelle aree inondate l'edificabilità di nuovo impianto a completamento dovrà essere subordinata ad una preliminare definizione della quota di imposta dei fabbricati, variabile indicativamente da + 0,50 a + 1,00 m, riferita alla quota topografica media dell'area di intervento.

La quota di imposta dovrà essere verificata attraverso un'attenta indagine idrogeologica e uno studio idraulico della zona di intervento a carico del richiedente, che accerti l'assenza di interferenze negative con le condizioni di deflusso e di rischio idraulico per l'edificato esistente al contorno. Tali indagini dovranno essere allegate agli elaborati di progetto.

Nelle aree esondabili non dovranno essere realizzati piani interrati.

ART.17

Classe III A - Zone inidonee a nuovi insediamenti - inedificabile

In tali porzioni di territorio non è consentita la realizzazione di nuove edificazioni (-). Per quanto riguarda le aree parzialmente edificate sono quindi permessi solo interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria. Per quanto riguarda invece le costruzioni connesse alle attività agricole sono consentiti piccoli ampliamenti senza incremento del carico antropico.

Uniformandosi agli studi in corso e alle preliminari indicazioni metodologiche del Servizio Geologico Regionale, fatte salve le norme urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune e le normative tecniche nazionali, come indicazioni di edificabilità, per la Classe III A valgono le seguenti norme :

Relativamente agli interventi idraulici sono ammessi interventi di ripristino delle opere di difesa e interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico.

Relativamente alle opere infrastrutturali sono ammesse opere infrastrutturali primarie e impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino le capacità d'invaso delle aree stesse. Lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato ed approvato dall'Autorità Idraulica competente.

Relativamente a movimenti terra sono ammesse le opere di demolizione e i reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

Si precisa inoltre che, per i territori ricadenti in classe IIIA ed in fascia A del P.S.F.F., (-) varranno sempre le prescrizioni già descritte anche a seguito di interventi di riassetto idrogeologico in quanto non si ritengono possibili ulteriori riduzioni del rischio idrogeologico.

ART.17 bis

Sottoclasse III A - Zone edificate ricadenti in fascia A del P.S.F.F.

Per quanto riguarda le zone ricadenti nella sottoclasse III A – non è consentita la realizzazione di nuove edificazioni. Per le edificazioni preesistenti sono pertanto ammessi solo interventi di demolizione senza costruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali prescrizioni non potranno essere modificate neanche a seguito di interventi di riassetto territoriale, in quanto non si ritengono possibili ulteriori riduzioni del rischio geologico. In ogni caso la normativa di riferimento, per quanto concerne i vari aspetti pianificatori e gestionali del P.R.G. in tale area, rimane quella contenuta nelle norme di attuazione del P.S.F.F. (appr. Con D.P.C.M. del 24.7.1998) a proposito dei territori ricadenti in fascia A.

ART.18

Classe III B – Zone edificate nelle quali elementi di pericolosità e rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In quanto al patrimonio edilizio esistente, limitando comunque l'aumento del carico insediativo allo stato attuale, sono consentiti i seguenti interventi purché non comportino aumento del carico antropico:

1. opere interne
2. manutenzione ordinaria
3. manutenzione straordinaria
4. restauro e risanamento conservativo;
5. ristrutturazione edilizia escludendo, ai piani terra, la chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità, quando questi costituiscono ostacolo al naturale deflusso delle acque.
6. adeguamento delle altezze utili interne in ambienti aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione edilizia, al fine del raggiungimento

dell'altezza minime consentite nella misura di m. 2,70 per i locali abitabili e m. 2,40 per i locali servizi, disimpegni corridoi. Tale adeguamento di altezze non deve rappresentare aumento di superficie utile interna che viene invece classificato come "sovralzo".

7. piccoli sovralzi finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative o di agibilità esistenti.

Sono inoltre consentite tutte le opere pubbliche o di interesse pubblico previste dal P.R.G.C., e non posizionabili altrove, purché nella relazione di progetto si documenti che le opere stesse non modificano in senso negativo, cioè tale da causare un aumento del livello di rischio per gli insediamenti esistenti, i fenomeni idraulici naturali, che possono manifestarsi all'interno delle aree in oggetto, costituendo ostacolo al deflusso delle acque o limitando in modo apprezzabile la capacità d'invaso dell'acqua stessa.

A difesa delle caratteristiche naturali ed ambientali del territorio sono consentiti:

interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

interventi di sistemazione idraulica atti ad incidere sulle dinamiche fluviali se realizzati in armonia con il progetto di sistemazione del bacino.

Sono invece da vietarsi gli interventi di apertura di discariche pubbliche e private, di deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto, di realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti.

TIPOLOGIE INDICATIVE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE MISURE NON STRUTTURALI

-attività di previsione e sorveglianza

-regolamentazione dell'uso del suolo

-fasce fluviali

-mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici

MISURE STRUTTURALI DI TIPO DISTENSIVO

- interventi integrati di rinaturazione e recupero di suoli

MISURE STRUTTURALI DI TIPO INTENSIVO

- difese spondali longitudinali e trasversali

- difese arginali

- opere di impermeabilizzazione e intercettazione delle filtrazioni nelle difese arginali

- modellamento dell'alveo

- diversivi e scolmatori

- bacini o casse di laminazione

Le misure di tipo strutturale, in quanto presupponenti una modificazione sostanziale dei naturali processi fluviali, devono essere accuratamente vagliate in modo da costituire esclusivamente un intervento migliorativo mirato alla effettiva messa in sicurezza di determinate aree e senza interferire negativamente con i processi anzidetti.

Nell'ambito delle aree classificate in IIIB a seguito dell'applicazione di detti provvedimenti e dell'accertata eliminazione del rischio idrogeologico (si ricorda a questo proposito che tale verifica devono essere accompagnate da relativa indagine geologica di dettaglio in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e dalla Circ. LL.PP. n. 30483 del 24.09.89), in aggiunta a quelli già elencati, saranno possibili i seguenti interventi urbanistici:

- realizzazione di adeguamenti igienico-funzionali (nuovi locali, recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc..) senza fabbricazione di nuove unità abitative o completamenti.

ART. 18 bis

Norme particolari relative ai corsi d'acqua

Secondo quanto indicato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale dell'8 maggio 1996, n.7/LAP, i seguenti principi sono recepiti diventando parte integrante delle Norme di Attuazione del piano:

La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a rive piene misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Per tutti i segmenti del reticolo idrografico di ordine 3° e 4° (in particolare per il Rio Redabue, il Rio Stampasso e il Rio Regrinda), così come indicati nella carta idrogeologica (Tav. 4) a corredo della Variante, viene stabilita una fascia inedificabile pari a metri 10 per lato.

Per i segmenti del reticolo idrografico di ordine 1° e 2°, così come indicati nella carta idrogeologica (Tav. 4) a corredo della Variante, viene stabilita una fascia inedificabile pari a metri 5 per lato.

Tali fasce inedificabili, relative ai segmenti del reticolo idrografico di ordine 1°, 2°, 3° e 4°, in particolare dove tali corsi d'acqua minori attraversano territori in classe I o II, sono da intendersi appartenenti alla classe IIIa e non sono delimitabili sulla Carta di Sintesi (tavola 6) unicamente per ragioni di scala. Per il Fiume Tanaro ed il Torrente Belbo si conferma la presenza delle fasce di rispetto di m 100 previste dall'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. (vedi anche art. 15 bis delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione).

ART. 18 ter

Prescrizioni geologiche per le aree interessate da nuovi insediamenti e riconfermate edificabili.

Le indagini geologiche effettuate sulle aree di nuovo impianto e su quelle riconfermate edificabili, sia a destinazione sia residenziale, sia produttiva, hanno evidenziato che tratta nel complesso di terreni a buona stabilità e a buona capacità portante, per cui risultano idonei all'uso previsto.

Per tutte le aree di nuova edificazione sono espresse le seguenti prescrizioni

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO:

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive..

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliato verso il più vicino collettore di scarico.

INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO:

Per interventi in queste zone, caratterizzate dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione dei D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti relativamente ai depositi alluvionali
- indicazioni sui drenaggio dei terreni

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

AREA MARGINALE DI COMPLETAMENTE SOGGETTA A PIANO ESECUTIVO - P.E.C. 1

CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E GEOMORFOLOGICHE

L'area, situata a W del concentrico, si trova a quota di 115 m. slm.; presenta morfologia pianeggiante. Rispetto al Piano stralcio delle Fasce Fluviali non presenta limitazioni. La debole pendenza complessiva assicura un buon drenaggio delle acque superficiali. Geologicamente ci troviamo nel Fluviale antico, costituito da ghiaie, sabbie e limi fortemente alterati con prodotti di alterazione rossastri.

CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON L'INTERVENTO PREVISTO

Si tratta nel complesso di terreni a stabilità e capacità portante buone.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive. I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali
- indicazioni sul drenaggio dei terreni

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

AREA MARGINALE DI COMPLETAMENTE A CONCESSIONE SINGOLA - 7N CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E GEOMORFOLOGICHE

L'area in oggetto è ubicata immediatamente a W di Via Urbano Rattazzi , a quota di 112 m s.l.m., in una zona a morfologia prettamente pianeggiante situata a N del concentrico di Oviglio.

Il drenaggio delle acque di precipitazione meteorica è garantito dalla pur debole pendenza complessiva del lembo di terrazzo di depositi ascrivibili al Fluviale Antico sui quali si imposta l'arca in oggetto.

Le litologie che costituiscono detta formazione sono rappresentate da ghiaie sabbie e limi; i depositi in parola si presentano sempre fortemente alterati e sui medesimi si sviluppano potenti suoli e prodotti di alterazione dalla caratteristica colorazione rossastra.

CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON L'INTERVENTO PREVISTO

Si può tratteggiare in generale la caratterizzazione litotecnica dei terreni di quest'area aventi discreta capacità portante.

Nella zona non emergono, allo stato attuale, problematiche di stabilità.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive.

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali

- indicazioni sull'eventuale presenza di falda e sui valori della relativa soggiacenza, anche alla luce delle prevedibili variazioni stagionali.

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

**AREA MARGINALE DI COMPLETAMENTE A
CONCESSIONE SINGOLA - 11**

**CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E
GEOMORFOLOGICHE**

L'area, situata a W del concentrico, si trova a quota di 115 m s.l.m.; presenta morfologia pianeggiante. Rispetto al Piano stralcio delle Fasce Fluviali non presenta limitazioni. La debole pendenza complessiva assicura un buon drenaggio delle acque superficiali. Geologicamente ci troviamo nel Fluviale Antico, costituito da ghiaie, sabbie e limifortemente alterati con prodotti di alterazione rossastri.

**CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON
L'INTERVENTO PREVISTO**

Si tratta nel complesso di terreni a stabilità e capacità portante buone.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive. I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

**INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO
ESECUTIVO**

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali

- indicazioni sul drenaggio dei terreni.

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

**AREA MARGINALE DI COMPLETAMENTE A
CONCESSIONE SINGOLA - 12 E 12L**

**CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E
GEOMORFOLOGICHE**

L'area, situata a NW del concentrico, si trova a q. 120 m. slm.; presenta morfologia subpianeggiante. Rispetto al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali non presenta limitazioni. La debole pendenza complessiva assicura un buon drenaggio delle acque superficiali. Geologicamente ci troviamo nel Fluviale Antico, costituito da ghiaie, sabbie e limifortemente alterati con prodotti di alterazione rossastri.

**CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON
L'INTERVENTO PREVISTO**

Si tratta nel complesso di terreni a stabilità e capacità portante buone.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive.

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali

- indicazioni sul drenaggio dei terreni.

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

AREA MARGINALE DI COMPLETAMENTE A CONCESSIONE SINGOLA - 13 E 13L

CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E GEOMORFOLOGICHE

L'area, situata a NW del concentrico, si trova a q. 115m. slm.; presenta morfologia pianeggiante. Rispetto al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali non presenta limitazioni. La debole pendenza complessiva assicura un buon drenaggio delle acque superficiali. Geologicamente ci troviamo nel Fluviale Medio, costituito da alluvioni sabbioso-argillose con prodotti di alterazione giallastri.

CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON L'INTERVENTO PREVISTO

Si tratta nel complesso di terreni a stabilità e capacità portante buone.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive.

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali

- indicazioni sul drenaggio dei terreni – profondità della falda ed eventuale interferenza con le opere fondazionali.

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

**AREA MARGINALE DI COMPLETAMENTE A
CONCESSIONE SINGOLA - 14**

**CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E
GEOMORFOLOGICHE**

L'area, situata a W del concentrico, si trova a q. 116m. slm.; presenta morfologia pianeggiante. Rispetto al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali non presenta limitazioni. La debole pendenza complessiva assicura un buon drenaggio delle acque superficiali. Geologicamente ci troviamo nel Fluviale Antico, costituito da ghiaie, sabbie limifortemente alterati con prodotti di alterazione rossastri.

**CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON
L'INTERVENTO PREVISTO**

Si tratta nel complesso di terreni a stabilità e capacità portante buone.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive.

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

**INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO
ESECUTIVO**

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali
- indicazioni sul drenaggio dei terreni.

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

**AREA MARGINALE DI COMPLETAMENTE A
CONCESSIONE SINGOLA - 15 L**

**CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E
GEOMORFOLOGICHE**

L'area in oggetto è ubicata immediatamente a SE del cimitero di Oviglio, a quota di 115 m s.l.m., nell'ambito di un'area pianeggiante, impostata su un lembo di terrazzo alluvionale ascrivibile al Fluviale Antico.

Esso si raccorda dolcemente e non per mezzo di abrupta scarpata ai depositi alluvionali del Fluviale medio su cui sorge il concentrico del Comune.

Pur presentando l'area morfologia pianeggiante, il drenaggio delle acque di precipitazione meteorica è garantito dalla pur debole pendenza complessiva.

Le litologie che costituiscono i depositi del Fluviale Antico sono rappresentate da ghiaie sabbie e limi e si presentano sempre fortemente alterati con prodotti di alterazione rossastri.

**CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON
L'INTERVENTO PREVISTO**

Le caratteristiche litotecniche dei terreni presenti nella zona sono di discreta capacità portante.

Nella zona non emergono, allo stato attuale, problematiche di stabilità.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive.

1 progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali
- indicazioni sull'eventuale presenza di falda e sui valori della relativa soggiacenza, anche alla luce delle prevedibili variazioni stagionali.

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

AREA MARGINALE DI COMPLETAMENTE A CONCESSIONE SINGOLA - 16

CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E GEOMORFOLOGICHE

L'area, situata a SW del concentrico, si trova a q. 118m. slm.; presenta morfologia pianeggiante. Rispetto al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali non presenta limitazioni. La debole pendenza complessiva assicura un buon drenaggio delle acque superficiali. Geologicamente ci troviamo nelle alluvioni argillose, attribuibili alle alluvioni postglaciali ed in parte al fluviale recente.

CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON L'INTERVENTO PREVISTO

Si tratta nel complesso di terreni a stabilità e capacità portante buone.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive.

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali

- comportamenti geotecnici in condizioni drenante e non drenante
- indicazioni sul drenaggio dei terreni.

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

**AREA MARGINALE DI COMPLETAMENTE A
CONCESSIONE SINGOLA - 17**

**CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E
GEOMORFOLOGICHE**

L'area, situata a N del concentrico, si trova a q. 110m. slm.; presenta morfologia pianeggiante. Rispetto al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali non presenta limitazioni. La debole pendenza complessiva assicura un buon drenaggio delle acque superficiali. Geologicamente ci troviamo nel Fluviale Medio, costituito da alluvioni sabbioso-siltoso-argillose con prodotti di alterazione giallastri.

**CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON
L'INTERVENTO PREVISTO**

Si tratta nel complesso di terreni a stabilità e capacità portante buone.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive.

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

**INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO
ESECUTIVO**

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali
- comportamenti geotecnici in condizioni drenante e non drenante
- indicazioni sul drenaggio dei terreni.

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

**AREA MARGINALE DI COMPLETAMENTE A
CONCESSIONE SINGOLA - 18**

**CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E
GEOMORFOLOGICHE**

L'area, situata a N del concentrico, si trova a q. 111m. slm.; presenta morfologia pianeggiante. Rispetto al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali non presenta limitazioni. La debole pendenza complessiva assicura un buon drenaggio delle acque superficiali. Geologicamente ci troviamo nel Fluviale antico, costituito da ghiaie, sabbie e limifortemente alterati con prodotti di alterazione rossastri.

**CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON
L'INTERVENTO PREVISTO**

Si tratta nel complesso di terreni a stabilità e capacità portante buone.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive.

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali
- indicazioni sul drenaggio dei terreni.

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

AREA MARGINALE DI COMPLETAMENTE A CONCESSIONE SINGOLA - 19

CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E GEOMORFOLOGICHE

L'area, situata a NE del concentrico, si colloca in sponda sinistra del Belbo, a q. 110m. slm. e risulta sopraelevata rispetto allo stesso di parecchi metri; presenta morfologia pianeggiante. Rispetto al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali non presenta limitazioni. La debole pendenza complessiva assicura un buon drenaggio delle acque superficiali. Geologicamente ci troviamo nel Fluviale Medio, costituito da alluvioni sabbioso-siltoso-argillose con prodotti di alterazione giallastri.

CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON L'INTERVENTO PREVISTO

Si tratta nel complesso di terreni a stabilità e capacità portante buone.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive.

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- spessore, oscillazioni e direzione di deflusso della falda eventuale interferenza con le opere fondazionali
- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali
- indicazioni sul drenaggio dei terreni.

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SOGGETTA A PIANO ESECUTIVO - D1a e D1b

CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E GEOMORFOLOGICHE

Area subpianeggiante, situata a SE del concentrico lungo la strada Provinciale Oviglio-Belveglio, a quota 111 m. slm. Si trova a circa 1,3 km dal T. Belbo. La debole pendenza complessiva assicura un buon drenaggio delle acque superficiali. Litologicamente siamo in presenza di alluvioni sabbioso-limose con prodotti alterazione di colore giallastro. La falda si trova a circa -11 m. di profondità da p.c., per cui sono da escludere interferenze delle opere fondazionali con le acque di falda.

CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON L'INTERVENTO PREVISTO

Si tratta nel complesso di terreni a buona stabilità e a buona capacità portante, per cui quest'area risulta idonea all'uso destinato.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive.

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali
- indicazioni sul drenaggio dei terreni

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

AREA A COMPLETAMENTO EDILIZIO - C.na Boschi - 5

CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E GEOMORFOLOGICHE

L'insediamento residenziale di C.na Boschi è situato lungo la strada provinciale Incisa-Oviglio, a quota 167 m. slm. La morfologia è subpianeggiante. Geologicamente ci troviamo nel Fluviale antico, costituito da alluvioni ghiaiose, sabboiso-siltoso-argillose fortemente alterate, con prodotti di alterazione rossastri.

CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON L'INTERVENTO PREVISTO

L'area presenta buona stabilità; non sono stati osservati dissesti potenziali o in atto. La debole pendenza complessiva assicura un buon drenaggio delle acque superficiali.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

Eventuali nuovi interventi edificatori verranno effettuati con normali tecniche costruttive. I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali
- indicazioni sul drenaggio dei terreni

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

AREA A COMPLETAMENTO EDILIZIO - C.na Rampina - 6

CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE E GEOMORFOLOGICHE

L'insediamento residenziale di C.na Rampina è situato lungo la strada provinciale Incisa-Oviglio, a quota 142 m. slm. La morfologia è subpianeggiante. Geologicamente ci troviamo nel Fluviale antico, costituito da alluvioni ghiaiose, sabboiso-siltoso-argillose fortemente alterate, con prodotti di alterazione rossastri.

CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON L'INTERVENTO PREVISTO

L'area presenta buona stabilità; non sono stati osservati dissesti potenziali o in atto. La debole pendenza complessiva assicura un buon drenaggio delle acque superficiali.

MODALITÀ ESECUTIVE DELL'INTERVENTO

Eventuali nuovi interventi edificatori verranno effettuati con normali tecniche costruttive. I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

INDAGINI DA ESEGUIRSI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO

Per interventi in questa zona, caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza, capacità portante e cedimenti dei depositi alluvionali

- indicazioni sul drenaggio dei terreni

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

Le prescrizioni di ordine geologico, relative a tutti gli interventi ammessi nelle aree riconfermate dalla Variante, dettate dalla “Relazione Geologica-tecnica” sono da considerarsi parte integrante delle presenti Norme.

ART. 19

Piani tecnici di opere pubbliche

Il P.R.G. individua aree per opere ed attrezzature pubbliche di nuova destinazione.

All'interno di queste aree può rivelarsi la presenza contemporanea di opere di varia natura e funzione.

La definizione grafica nelle tavole di Piano di tali opere ed attrezzature è ovviamente indicativa.

Per la distribuzione, la correlazione e l'integrazione delle opere stesse, sarà formato il Piano tecnico che, con una progettazione unitaria, definisca organicamente l'intervento pubblico.

I Progetti esecutivi di ognuna delle opere sono condizionati dall'approvazione del suddetto Piano Tecnico redatto a cura dell'Amministrazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nei modi di cui all'art. 47 L.R. 56/77. Il Piano Tecnico, ai sensi dell'art. 47 L.R. 56177 ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste dal P.R.G. purché tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici o collettivi dal P.R.G. stesso e sia assicurato il mantenimento degli standards di legge.

ART.20

Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi

Tutta la normativa che segue è valida per la realizzazione degli interventi ammessi dagli articoli precedenti, rispetto ai quali va verificata la conformità.

In nessun caso le seguenti disposizioni vanno in deroga a quanto prescritto dagli articoli precedenti.

Le seguenti prescrizioni si applicano in tutte le zone del territorio comunale e quindi tutti gli interventi elencati agli articoli precedenti.

In tutti gli interventi edilizi dovrà essere prioritario il rispetto dell'ambiente, tendendo alla rimozione delle superfetazioni e dei materiali estranei alle caratteristiche costruttive tradizionali della zona, ed al recupero delle caratteristiche autentiche dell'ambiente abitato e del paesaggio. La Commissione edilizia dovrà valutare, in ogni caso specifico, le caratteristiche di finitura e di inserimento nell'ambiente. Questa potrà integrare, a tale fine, i suoi pareri con ulteriori indicazioni, oltre a quelle qui di seguito elencate che dovranno comunque essere rispettate.

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti approvati, gli elaborati grafici dovranno essere esaustivi, corredati nel caso di particolari costruttivi dettagliati, con esatta indicazione di tutti i materiali che verranno utilizzati nella realizzazione dell'intervento.

Ogni progetto dovrà essere corredato di una idonea documentazione fotografica.

Si elencano qui di seguito le prescrizioni costruttive valide per gli interventi su tutto il territorio del Comune di Oviglio.

Prescrizioni relative alle sistemazioni esterne:

- 1.1. per interventi di nuova piantumazione, è sconsigliato l'uso di essenze estranee al nostro ambiente (per esempio :pini, abeti, tuje, ecc.). Sono invece consigliate le essenze tipiche della nostra zona: querce, tigli,- acacie, ecc. Per ogni intervento nell'ambito del territorio comunale le tecniche, i materiali, le opere di finitura dovranno coordinarsi con quelle valide nel contesto ambientale.;*
- 2.2. le recinzioni saranno costituite da muri ciechi (con altezza massima di ml. 1.80) in mattoni vecchi, oppure intonacati. Esse dovranno comunque essere coperte da essenze tappezzanti. Sono ammesse anche recinzioni costituite da semplice rete metallica oppure in profilato di ferro a disegno semplice su zoccolatura in mattone o calcestruzzo intonacati di altezza massima non superiore a 50 cm. con formazione di siepe fitta sempreverde o a foglia caduca. E' vietato l'uso di recinzioni in manufatti di cemento, prefabbricati in genere e similari.*
- 3.Eventuali tettucci per la protezione dell'ingresso dovranno essere realizzati in massima coerenza con le caratteristiche architettoniche della recinzione ed avranno quindi disegno semplice e dimensioni limitate.*
- 4.Cancellate e inferriate dovranno essere irnprontate alla più assoluta semplicità e realizzate con l'impiego di profilati in ferro di semplice disegno.*

5. *Le insegne e le scritte pubblicitarie: dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione. La richiesta di autorizzazione dovrà documentare in modo esauriente le caratteristiche dell'edificio interessato. Le insegne dovranno avere piccole dimensioni e semplice disegno. La commissione edilizia potrà a sua discrezione insindacabile richiedere che al progetto presentato siano apportate modifiche migliorative destinate ad un migliore inserimento nel tessuto edilizio dell'ambiente abitato.*
6. *Le pavimentazioni esterne, qualora siano realizzate con blocchetti di cemento prefabbricati, dovranno avere disegno semplice e con colore omogeneo. Potranno essere in pietra naturale o ghiaietto. Si consiglia di evitare asfaltatura o altro materiale simile.*
7. *Le fioriere dovranno essere in materiale laterizio di disegno semplice. E' vietato l'uso di manufatti in cemento o ceramica o altro materiale estraneo alle caratteristiche originarie dell'ambiente.*
8. *Per l'illuminazione esterna si prescrive l'utilizzo di elementi di semplice fattura: a boccia sostenuta da pali o mensole oppure a semplice campana in materiale metallico.*

Prescrizioni relative alle opere riguardanti edifici costruiti o da costruire

9. *Gli intonaci saranno del tipo a civile con esclusione assoluta di qualsiasi artefazione (tipo: strollatura, spruzzatura, bucciato, ecc.)*
10. *I rivestimenti esterni in pietra dovranno essere costituiti da elementi a spacco di forma regolare: escluso l'opus incertum. Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle o klinker.*
11. *Le coloriture di intonaci e serramenti dovranno essere predisposte in cantiere con opportune campionature: per la scelta dei colori dovrà essere richiesta apposita autorizzazione.*
12. *Le eventuali zoccolature esterne in pietra dovranno essere costituite da elementi trattati a spacco, di forma regolare, fino ad un'altezza massima da terra di ml. 0,80 con dimensioni comprese tra i ml. 0.30 x 0.80 e 0.5 x 0.80, posizionati verticalmente*
13. *Nel caso di ampliamento e sopraelevazione dovranno essere usati caratteri tipologici propri del tessuto originario dell'edificio interessato e degli edifici contigui, componendo una cortina continua armonica, senza sporti o rientranze.*
14. *Eventuali nuovi balconi potranno essere realizzati, se affacciati verso vie o piazze pubbliche ad un'altezza di ml. 4,5 dal piano stradale, mentre potranno avere una posizione a piacimento qualora affaccino su spazi aperti di proprietà di chi realizza l'intervento.*

15. Per gli interventi di limitatissime dimensioni (per adeguamento igienico sanitario ovvero per la realizzazione di vani tecnici e centrali termiche) deve prevalere l'opportunità di valorizzare l'essenzialità della costruzione, a insindacabile giudizio della commissione edilizia, potranno essere ammesse caratteristiche costruttive particolari, improntate alla massima semplicità e rigore, anche in deroga ai vincoli descritti in questo articolo.
16. Per le autorimesse: qualora non sia possibile ricavare tale spazio all'interno del fabbricato già esistente dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche: *E' rigorosamente escluso l'uso di box prefabbricati in lamiera, cemento o altro materiale simile. La morfologia del terreno dovrà essere adeguatamente sfruttata per la sistemazione dell'autorimessa. Il serramento d'ingresso dovrà essere in materiale plastico, metallico oppure in legno a doghe orizzontali. E' escluso l'uso di serramenti costituito da telaio a griglia contenente quadrati in vetro. Il serramento non dovrà in nessun modo invadere o ingombrare spazi pubblici.*
17. Per i capannoni a destinazione agricola e per i capannoni a destinazione produttiva si prescrive l'utilizzo di una tipologia ben integrata nell'ambiente circostante. La copertura dovrà essere in materiale laterizio ovvero in fibrocemento di colore simile. E' rigorosamente escluso l'uso di fibrocemento di colore grigio ovvero di lamiera sagomata.. Dovrà essere realizzata all'interno del lotto, un piantumazione costituita da essenze di alto fusto a cortina continua, onde raggiungere una completa mascheratura dell'edificio rispetto ai punti di veduta circostanti. Si potrà tollerare che il fronte del fabbricato interessato dall'ingresso degli automezzi sia lasciato libero in corrispondenza dell'ingresso stesso per consentire opportuna manovra degli automezzi. Allo scopo di meglio utilizzare lo spazio scoperto del lotto interessato le essenze sopra indicate potranno essere messe a dimore in posizione molto vicina al fabbricato. I serramenti dovranno essere in ferro preverniciato con vetrate idonee. E' escluso l'uso di vetrocemento o di vetrate tipo u-glass. E' consigliabile procedere alla tinteggiatura degli eventuali elementi in calcestruzzo lasciato a vista, con colori che consentano un miglioramento dell'impatto visivo.

Oltre alle prescrizioni di cui sopra, per gli interventi in zona residenziali e per gli interventi che interessano edifici esistenti di tipo tradizionale, siti in zona agricola (per esempio : vecchie cascine, vecchi fienili, edifici a destinazione residenziale collocati ai margini dell'abitato) dovranno essere osservate le seguenti condizioni:

1. Le facciate degli edifici e le pareti di chiusura, verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni e la modulazione delle aperture all'edificio originario e agli edifici circostanti d'interesse storico-artistico od ambientale, escludendo rigorosamente l'uso di tapparelle, serramenti in alluminio a vista (qualora si usino serramenti in alluminio essi dovranno essere verniciati.) o altro materiale di finitura che sia estraneo alla tipologia originaria.

- 2.I serramenti - finestra (che saranno in legno o metallo smaltato) dovranno avere disegno esile telaio a croce o a due ante; sono esclusi i serramenti a riquadri detti all'inglese. Le persiane, sempre in legno o metallo smaltato, ad alette, dovranno essere del "tipo alla piemontese"
- 3.I portoncini d'ingresso dovranno essere in legno a vista o verniciato, dovranno avere disegno semplice e conforme alla tradizione dell'edificio a cui appartengono. Qualora si utilizzassero serramenti blindati si dovranno essere rivestiti con pannellature in legno massiccio e finiti con elementi in ferro adatti.
- 4.I serramenti d'ingresso carraio dovranno essere conformi alle caratteristiche architettoniche del nucleo storico. Essi saranno a cancellata o, qualora si tratti di porte d'ingresso ad autorimesse, dovranno essere, se possibile in doghe in legno oppure in doghe di materiale metallico verniciato.
- 5.Le coperture avranno sagoma a falde inclinate con coppi "alla piemontese" o "alla portoghese" ovvero con altri elementi che la Commissione edilizia ritenga conformi alle caratteristiche originarie dell'edificio. Sono comunque rigorosamente esclusi materiali quali: fibrocemento, lamiera, laminati plastici. La parte sporgente della copertura dovrà preferibilmente lasciare a vista l'orditura che sarà costituita da elementi del tipo 'uso trieste' 'listelli e tavole piallate. La parte sporgente della copertura potrà anche essere costituita da semplice soletta di cls armato a vista o intonacato avente la stessa pendenza della falda di tetto ed uno spessore massimo di 12. cm.. Il cornicione in cls dovrà avere sviluppo obliquo e taglio finale verticale, oppure, sulla base di una documentata descrizione delle preesistenze, avere disegno sagomato senza tuttavia presentare contraffazioni stilistiche. E' esclusa la finitura del cornicione con "perline" di legno e di altro materiale.
- 6.Lo sporto del tetto qualora sia realizzato con orditura in legno a vista non potrà superare i 70 cm., qualora sia realizzato con soletta in cls. sagomata o lineare non potrà superare i 50cm.
- 7.I canali di gronda e i pluviali saranno esclusivamente in rame oppure in lamiera verniciata o zincata. È escluso l'uso di P.V.C.
- 8.I camini dovranno essere in mattoni intonacati o in mattoni vecchi a vista con copertino di semplice disegno. I camini in cemento prefabbricati non sono consentiti. Qualora essi siano indispensabili per regioni di carattere tecnico dovranno essere occultati con rivestimento in mattoni.
- 9.Sporti o rientranze rispetto al filo di facciata (tettucci, pensiline, etc) sono rigorosamente esclusi.
10. Eventuali nuovi balconi potranno essere realizzati, se affacciati verso vie o piazze pubbliche ad un'altezza minima di m. 4,5 dal piano stradale, mentre potranno avere una posizione a piacimento qualora affaccino su pertinenze di carattere privato.

11. *Qualora sia richiesta la realizzazione di un balcone affacciante su una strada di larghezza inferiore a m. 4 ovvero in prossimità di un incrocio in modo che esso possa rappresentare un intralcio al traffico, la Commissione edilizia dovrà respingere la richiesta. Il balcone, in ogni caso, non deve avere sporgenza superiore a mt. 1,1, larghezza non superiore a m.3,0 spessore non superiore a cm. 12, ed avrà di regola ringhiere in profilati di ferro a bacchette verticali e disegno semplice.*
12. *La realizzazione di tettucci aggettanti, dovrà essere di limitate dimensioni. La protezione di ingressi potrà essere eventualmente realizzata con materiali leggeri e con sagoma essenziale. Tali protezioni non dovranno in alcun modo rappresentare un intralcio ai traffici.*
13. *Per le tinteggiature esterne dovranno essere utilizzati colori del tipo tradizionale previa campionatura da sottoporre alla valutazione della Commissione edilizia o del tecnico comunale. 14. La verniciatura dei serramenti dovrà essere realizzata con colori del tipo tradizionale, previa campionatura da sottoporre alla valutazione della Commissione edilizia o del tecnico comunale. I serramenti in legno potranno essere lasciati a vista ma con l'uso di impregnante scuro.*
14. *I davanzali e le soglie esterni dovranno essere in pietra grigia a spacco dello spessore massimo di 5 cm. aventi un aggetto massimo di cm. 5.*
15. *Gli elementi accessori in ferro o altro materiale (maniglie, targhette, cassette per le lettere elementi per l'illuminazione) visibili all'esterno dovranno essere di semplice fattura*
16. *Abbaini e lucernari dovranno essere bene inseriti nelle caratteristiche tipologiche del fabbricato e dovranno avere limitate dimensioni.*
17. *Le pavimentazioni degli spazi esterni anche se riservati all'uso privato saranno realizzate in tavole o coltellata di cotto blocchetti di porfido o altro materiale lapideo ovvero in blocchetti in cls. prefabbricato con disegno simile al porfido al laterizio ovvero in ghiaietto.*
18. *Gli interventi volti al riuso di parti di fabbrica "rustiche" per fini abitativi o per altri usi dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.*

Eventuali interventi non conformi alle prescrizioni particolari del presente articolo, che si caratterizzano per la particolare qualità architettonica ed ambientale potranno essere comunque concessi dalla Commissione edilizia.

Prescrizioni relative alla costruzione dei muri di sostegno

Per la realizzazione di muri di sostegno dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

I muri di sostegno in cls a vista dovranno essere mascherati con essenze tappezzanti sempreverde.

Essi potranno essere realizzati, con interventi di limitate dimensioni, esclusivamente per interventi volti alla tutela del suolo e al miglioramento delle condizioni esistenti quando esistano condizioni di pericolo.

La richiesta di autorizzazione per la realizzazione di muri di sostegno dovrà essere corredata di una accurata relazione geologica che descriva le caratteristiche del terreno e le caratteristiche della costruzione da realizzare, a meno che non si tratti, secondo il parere della commissione igienico-edilizia, di opere di modesta entità.

ART.21

Aree di parcheggio

In tutte le aree di piano qualora si realizzino interventi di nuova costruzione, dovrà essere rispettata la dotazione di aree a parcheggio privato secondo le seguenti norme:

a) parcheggio privato

Dovrà essere garantita la presenza di un'area a parcheggio privato, ma di uso pubblico, esterna alla recinzione e convenientemente accessibile, nella misura minima di mq.8 per abitazione.

Le attività commerciali di nuova realizzazione dovranno disporre di una superficie a parcheggio di uso pubblico di entità pari al **100%** della superficie destinata alla vendita.

In caso di supermercati la superficie di parcheggio dovrà essere pari al **80% e 100% nel caso di nuove realizzazioni** della superficie destinata alla vendita.

Tali superfici, convenientemente accessibili, dovranno essere assommate alle aree a parcheggio richieste per la residenza ricavata nello stesso edificio.

Si intendono validi i dettami della Legge 24 marzo 1989, n. 122

ART. 22

Attività estrattive, discariche

In tutto il territorio comunale l'impianto e l'esercizio di attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore, e le limitazioni imposte alla utilizzazione del suolo nelle aree soggette a vincoli di tipo idrogeologico definite nel presente Piano.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale n.69178 sono determinati con provvedimento dell'Amministrazione Comunale.

Entro tre mesi dall'approvazione del presente P.R.G.C. il coltivatore è tenuto ad adeguarsi alle disposizioni legislative vigenti e i proprietari devono provvedere alla messa in sicurezza delle sponde secondo le norme di pulizia delle cave e torbiere di cui al D.P.R. 9 aprile 1959, n.128 e successive modificazioni.

Bonifica ambientale

Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale. A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di "Strumento Urbanistico Esecutivo" o di concessione edilizia una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sui caratteri del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire l'attuabilità delle previsioni del P.R.G.C. La convenzione allegata allo 'Strumento Urbanistico Esecutivo' o stipulata ex articolo 49, comma 5 della Legge Urbanistica Regionale o la concessione edilizia regolano le modalità e i tempi di attuazione delle opere di bonifica e di ripristino ambientale. Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

ART.23

Accessi veicolari

In tutte le aree di piano, i nuovi accessi carrai anche se realizzati in edifici esistenti, dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 4 metri (al fine di permettere la sosta dei veicoli durante le operazioni di chiusura e apertura del cancello); oppure possono avvenire a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche;

Non sono consentiti accessi diretti dei box auto sulla pubblica via ad eccezione che siano rispettate le disposizioni del punto precedente

La superficie risultante dall'arretramento degli accessi carrai o dei locali di autorimessa potrà essere conteggiata ai fini del calcolo dell'area a parcheggio privato.

Casi particolari potranno essere valutati dalla Commissione edilizia conformemente ai disposti in materia del Codice della Strada vigente.

ART. 24

Distanze delle recinzioni dalle strade

In tutte le aree di piano le recinzioni potranno essere realizzate purché siano rispettate le seguenti norme:

nelle aree dell'insediamento residenziale di carattere storico ambientale e di completamento edilizio dovranno rispettare gli eventuali allineamenti esistenti anche qualora gli stessi risultino arretrati al confine di proprietà, quando esistenti, altrimenti vale quanto indicato al punto successivo..

in tutte le restanti aree del territorio comunale dovranno essere arretrate di almeno m.3,00 rispetto al ciglio stradale.

All'interno ed all'esterno del centro abitato la recinzione, di qualsiasi tipo (siepe ovvero muro di cinta) dovrà essere garantito uno spazio di sosta minimo, esterno alla recinzione, fronteggiante la strada, pari ad almeno 25 mq. Ove vi fossero reali impedimenti di tipo geomorfologico tali da non permettere la realizzazione di questo arretramento, la superficie minima richiesta (25 mq) potrà essere ricavata in corrispondenza del passo carraio mediante arretramento del cancello d'ingresso.

Per quanto riguarda la messa a dimora di essenze di alto fusto si dovrà comunque fare riferimento alle prescrizioni espresse dal codice stradale, dagli enti competenti per la gestione del patrimonio stradale (ANAS, Provincia, etc.),dal codice civile.

S'intendono comunque richiamati i disposti dell'art.26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495, come modificato dal D.P.R. 16.9.1996, n. 610 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).

ART. 25

Distanze dalle strade per i nuovi fabbricati e opere di ampliamento.

Vengono prescritte le seguenti distanze di protezione a nastri o incroci stradali, le presenti norme sono comunque subordinate alle prescrizioni del Codice della Strada vigenti al momento del rilascio della Concessione edilizia.

Nei casi di nuova edificazione di fabbricati a destinazione residenziale, produttiva o di altro genere:

Fuori dai centri abitati:

Per strade provinciali di minore importanza o per strade comunali extraurbane secondarie:
m. 20 dal ciglio della sede stradale

Per strade vicinali: m. 10 dal ciglio della sede stradale

All'interno dei centri abitati:

per strade comunali, provinciali su cui già insiste o si prevede alla luce dell'espansione prevista un notevole flusso di traffico: m 10

per strade comunali, o vicinale con modesto afflusso di traffico, una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto tra quelli prospicienti il tratto viario interessato, con un minimo di m. **10,00 riducibili a m. 6,00 alle condizioni di cui al'art.27, comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

Nel area residenziale di interesse storico ambientale documentario

dovranno essere rispettate gli eventuali allineamenti esistenti anche qualora gli stessi risultino arretrati rispetto al confine di proprietà

Nei casi di ampliamento di edifici già esistenti:

Fuori dai centri abitati (nelle aree di tipo agricolo)

L'ampliamento dovrà interessare il lato del fabbricato opposto al fronte strada.

All'interno del centro abitato (nelle aree di tipo marginali di completamento o produttivo)

per strade comunali, provinciali su cui già insiste o si prevede – alla luce dell'espansione prevista, un notevole flusso di traffico: m.10

per strade comunali o vicinali con modesto flusso di traffico: una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto tra quelli prospicienti il tratto viario interessato, con un minimo di m. **10,00 riducibili a m. 6,00 alle condizioni di cui all'art.27, comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

Nell'ambito delle aree di tipo residenziale di interesse storico ambientale documentario:

dovranno essere rispettate gli eventuali allineamenti esistenti anche qualora gli stessi risultino arretrati rispetto al confine di proprietà

S'intendono comunque richiamati i disposti dell'art.26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495, come modificato dal D.P.R. 16.9.1996, n. 610 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).

ART. 26

Norme per servizi elettrici e telefonici

Cabine elettriche

Sono ammesse in tutte le zone nel rispetto delle seguenti norme:

le costruzioni di altezza superiore ai m. 3 e con larghezza superiore a m. 12 dovranno rispettare le distanze dai confini previste dal P.R.G. per ogni singola zona.

le costruzioni di altezza inferiore ai 3 m. e di larghezza minore di m. 12 potranno essere edificate alla distanza dal confine prevista dal P.R.G. per le singole zone o potranno essere edificate a confine.

in ogni caso dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal P.R.G. per ogni zona.

Centrali telefoniche

Sono ammesse in tutte le zone nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini previsti dal P.R.G. per la zona d'insediamento fatto altresì salvo il limite massimo di superficie coperta prescritto per gli edifici in ogni singola zona.

Sia le cabine elettriche, sia le centrali telefoniche non potranno essere realizzati in elementi prefabbricati in calcestruzzo, pannelli in materiale metallico o simili. Nel

caso in cui, per ragioni tecniche, si dovesse utilizzarli, si dovrà provvedere a opportune ricoperture e/o mascheramenti.

Dovrà comunque essere curato l'inserimento ambientale del manufatto, e prevedere l'inserimento di essenze verdi di completamento.

ART.27

Piscine private

In tutte le aree di P.R.G. dovrà essere concessa la costruzione di piscine private alle seguenti condizioni:

- che sia assicurato un autonomo approvvigionamento di acqua
- che le stesse siano realizzate ad una distanza minima dalle proprietà confinanti pari alla larghezza della piscina stessa
- che venga curato con particolare attenzione il loro inserimento nell'ambiente costruito e nel paesaggio evitando che la loro realizzazione provochi sbancamenti o la costruzione di muri di sostegno.

La costruzione di piscine private è soggetta a concessione onerosa in ragione del volume dell'acqua contenuto.

ART.28

Pannelli solari

L'installazione di pannelli solari è ammessa in tutte le aree di piano con l'unica limitazione che gli stessi siano installati mantenendo la stessa inclinazione del tetto.

In particolare nelle residenziali non è ammessa la posa direttamente sul terreno di pannelli solari, al fine di non alterare l'ambiente costruito con un inserimento non in grado di armonizzare con il contesto e il paesaggio.

La posa di pannelli solari è soggetta a autorizzazione.

ART. 29

La valutazione dell'impatto ambientale

Con l'espressione "impatto ambientale" si indicano tutte le alterazioni che si producono, a seguito di un preciso evento, nel sistema uomo-ambiente.

In modo specifico essa è usata per puntualizzare gli effetti che la collocazione e l'esecuzione di un'opera pubblica o privata può produrre sull'ecosistema.

La posizione di un'industria, la produzione di determinati beni, lo smaltimento dei rifiuti, il trasporto delle materie prime o dei prodotti finiti, sono tutti problemi che dovrebbero essere anticipati da fasi di studio miranti a valutare l'impatto che essi possono avere sull'ambiente circostante.

Questa attività di indagine preliminare è detta "previsione d'impatto" ed ha per scopo principale quello di riconoscere gli eventi che si compiono sul territorio e prevederne le conseguenti variazioni.

Per mezzo di tali studi preventivi si devono individuare le eventuali variazioni, attivare i procedimenti adeguati a limitarle col fine di evitare ripercussioni irreversibili e disastrose che potrebbero mettere a repentaglio la salute dell'uomo e degli animali e che potrebbero anche essere in grado di danneggiare in modo decisivo l'integrità ambientale.

I Paesi dell'U. E., investiti della questione relativa alla tutela ambientale dal degrado e dalle trasformazioni causati dalle varie attività umane, hanno emanato a tal proposito la Direttiva CEE n. 85/337 (Direttiva del Consiglio concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati).

L'Italia vi ha dato esecuzione con il D.P.C.M. 10/08/1988, n. 377.

Ambito di applicazione

La Direttiva si deve adottare obbligatoriamente ai progetti aventi indubbe e rilevanti conseguenze negative sull'ambiente.

La normativa stabilisce con precisione quali sono i fattori nei confronti dei quali un progetto potrebbe avere effetti dannosi diretti e/o indiretti:

l'uomo, la fauna e la flora;

il suolo, l'acqua, l'aria, il clima ed il paesaggio;

l'interdipendenza tra i sopraindicati fattori;

i beni materiali ed il patrimonio culturale.

La procedura

Poiché la V.I.A. è una procedura di autorizzazione di un progetto che deve stabilire gli effetti di questo sull'ambiente per proteggere la salute umana, contribuire con un migliore ambiente ad una ideale qualità della vita, ecc. sono stati definiti i punti più importanti sui quali si deve basare l'autorizzazione di un particolare progetto.

I punti sono essenzialmente tre:

I fase: Preparazione dello studio d'impatto, nella quale il proponente o il committente dell'opera sono tenuti a procurare tutte le informazioni che devono contenere una descrizione del progetto (ubicazione, organizzazione, caratteristiche); una descrizione degli accorgimenti previsti per evitare o per lo meno ridurre eventuali conseguenze negative; i dati occorrenti per determinare e stabilire i principali effetti che il progetto può avere sull'ambiente.

II fase: Informazioni e consultazioni, nella quale devono essere informate tutte le autorità interessate al progetto per la loro specifica responsabilità in materia di ambiente al fine di potersi pronunciare sulla domanda di autorizzazione avendo anche facoltà di individuare il pubblico coinvolto, precisare i luoghi ed i modi nei quali si può prendere visione della documentazione.

III fase: Decisione, nella quale l'autorità competente emette, sul progetto sottoposto al suo esame la decisione motivata, che può essere di accettazione; di rifiuto; di autorizzazione a condizione che vengano apportate le indispensabili varianti ritenute essenziali per tutelare l'ambiente.

Le opere sottoposte alla V.I.A. nel nostro caso, possono riguardare il settore agricolo (progetti di ricomposizione rurale, progetti indirizzati a destinare terre incolte alla coltivazione agricola intensiva, progetti di idraulica agricola, rimboschimenti allorché rischino di provocare trasformazioni ecologiche negative); progetti d'infrastruttura (lavori per l'attrezzatura di zone industriali, lavori di sistemazione urbana, costruzione di strade, opere di canalizzazione e regolazione dei corsi d'acqua, dighe, ferrovie, oleodotti, gasdotti, acquedotti); complessi alberghieri, impianti di depurazione, impianti per l'eliminazione di rifiuti industriali e domestici.

ART. 30

Facoltà di deroga

Nei soli casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico l'Amministrazione comunale ha facoltà di deroga alle presenti norme nel rispetto dei disposti dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, nr. 1357.